



DOKUMENTATION

NEUE GARTENSTADT

ÖJENDORF

Informations- und Beteiligungsformate 2022

Neue Gartenstadt Öjendorf
Dokumentation öffentliche Informations- und Beteiligungsformate
Herbst/Winter 2022

1	Hintergrund	2
2	Informations- und Beteiligungsformate	5
2.1	Auftaktveranstaltung mit Themenspaziergängen und Ausstellung	5
2.2	Interaktive Online-Ausstellung	10
2.3	Themenwerkstatt.....	11
2.4	Interviews mit lokalen Akteur:innen.....	11
3	Ergebnisse: Hinweise und Anregungen für die weitere Planung.....	12
3.1	Zusammenführung der Ergebnisse	12
3.2	Prüfaufträge an die Planungsteams	15
3.3	Fazit	16
4	Anhang	17
4.1	Hinweise von der Auftaktveranstaltung	17
4.2	Hinweise aus der interaktiven Online-Ausstellung.....	18
4.3	Hinweise aus der Themenwerkstatt	28
4.4	Hinweise aus den Akteursinterviews	31
5	Impressum	34

1 Hintergrund

Hamburg steht als wachsende Stadt vor der Herausforderung, einer stetig steigenden Wohnraumnachfrage gerecht zu werden. Vor diesem Hintergrund verfolgt der Senat der Freien und Hansestadt gemeinsam mit den sieben Bezirken und den Wohnungswirtschaftlichen Verbänden das Ziel, jedes Jahr mindestens 10.000 neue Wohnungen zu bauen. Mit dem langfristig angelegten Konzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in Hamburg-

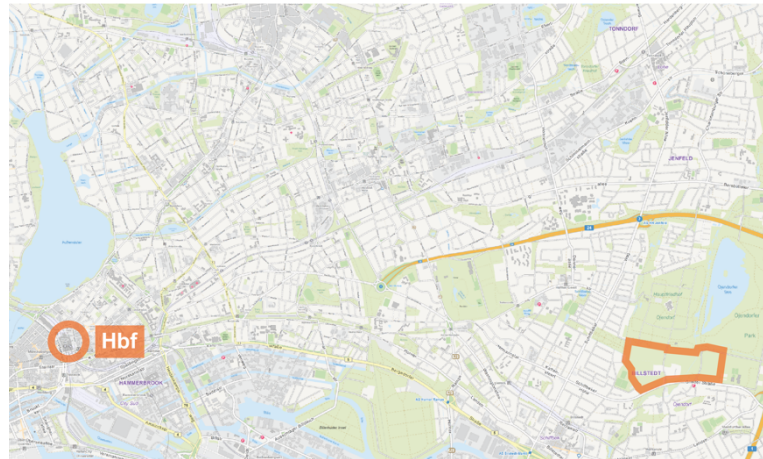


Abbildung 1 Die Neue Gartenstadt Öjendorf im gesamstädtischen Zusammenhang. Grundlagenkarte © Geoportal Hamburg

Ost“ sind seit einigen Jahren die urbanen Räume im östlichen Teil Hamburgs verstärkt in den Fokus der gesamstädtischen und bezirklichen Stadtentwicklung gerückt. Das Entwicklungsgebiet erstreckt sich von Hammerbrook am östlichen Rand der Innenstadt bis Billstedt an der östlichen Landesgrenze. In den Stadtteilen Billbrook, Billstedt, Borgfelde, Hamm, Hammerbrook, Horn und Rothenburgsort besteht erhebliches Entwicklungspotenzial für neuen Wohnraum und für zeitgemäße Industrie- und Gewerbestrukturen sowie für die Stärkung des Freiraums in Verbindung von Wasser und Grün. Hierzu wurden insgesamt elf Fokusräume bzw. potenzielle Wohnbauflächen identifiziert, zu denen auch das Projektgebiet der Neuen Gartenstadt Öjendorf zählt. Im Zuge dieser Entwicklung können auch die bestehenden Quartiere des Hamburger Ostens deutlich weiterentwickelt und ihre Lebensqualität gesteigert werden. Weiterhin leistet die Entwicklung einen bedeutenden Beitrag zur wirtschaftlichen Dynamisierung der Stadtteile.

Das Projektgebiet befindet sich im RISE-Fördergebiet Billstedt/Horn und wurde im Jahr 2016 in die erste Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK Billstedt/Horn) des Bezirksamts Hamburg-Mitte als für neuen Wohnungsbau zu entwickelnde Fläche aufgenommen. Mit der 2. Fortschreibung 2020/21 wurde die Entwicklung der Neuen Gartenstadt Öjendorf als Stadtentwicklungsprojekt konkretisiert.

Die Neue Gartenstadt Öjendorf befindet sich nördlich der Glinder Straße und südlich des Öjendorfer Friedhofs / Öjendorfer Parks, zwischen Jenfelder Bach und Koolbargenredder. Auf den heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen soll das Quartier als „Neue Gartenstadt“ mit zeitgemäßen und bezahlbaren unterschiedlichen Wohnformen sowie mit wertvollen Freiräumen entstehen – für Menschen in verschiedenen Haushaltsformen und Lebensgemeinschaften. Die Landschaftsachse „Horner Geest“ wird ebenfalls in die Planung integriert. Die Neue Gartenstadt Öjendorf wird auf Basis eines Letters of Intent von 2017 in der Fassung vom Dezember 2021 zwischen Senatsbehörden, dem Bezirksamt Hamburg-Mitte und einem Konsortium privater und öffentlicher Wohnungsbauunternehmen entwickelt.

Neue Wohnungsbauplanungen werden verknüpft mit der Verbesserung oder Schaffung adäquater Infrastrukturen in den Bereichen Bildung, Soziales, Sport und Freizeit, mit neuen Mobilitätskonzepten, Angeboten der Nahversorgung und Qualifizierung der Freiräume. Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden berücksichtigt. Ebenso es sind Bezüge zu benachbarten Bestandsquartieren herzustellen. Um dies konzeptionell zu verankern, wurde die Idee einer „Neuen Gartenstadt Öjendorf“ bereits in mehrere Programme aufgenommen. Dazu gehören das

bezirkliche Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) Billstedt/Horn, das bezirkliche Wohnungsbauprogramm und das Senatskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Wohnen und urbane Produktion in Hamburg Ost“.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der vielschichtigen Rahmenbedingungen ist bis zum Herbst 2022 im Auftrag der Konsortialpartner ein Rahmenplanentwurf durch verschiedene externe Büros und mit Einbindung von Fachexpert:innen erarbeitet worden.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte/ Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und das Konsortium haben auf dieser Grundlage ein öffentliches Beteiligungsverfahren zur Rahmenplanung Neue Gartenstadt Öjendorf gemeinsam durchgeführt, welches darauf abzielte, konkrete Bedarfe und Wünsche der Bürger:innen vor Ort zu identifizieren und in den weiteren Planungsprozess zu integrieren.

Zur Unterstützung wurden Leistungen durch ein externes Büro erbracht. Das Büro Urban Catalyst GmbH, das im Auftrag von FRANK freiraumplanerische Leistungen für die Neue Gartenstadt Öjendorf erbringt, wurde im Sommer 2022 in Abstimmung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung durch FRANK um ein Angebot mit Kostenkalkulation gebeten und anschließend beauftragt.

Auftraggeberin war FRANK in Abstimmung mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung.

Im Herbst/Winter 2022 haben drei verschiedene Informations- und Beteiligungsformate stattgefunden, um zunächst den Rahmenplanentwurf vorzustellen und zudem Hinweise und Anregungen für die weiteren Planungsschritte zu sammeln. Es wurde in allen Beteiligungsformaten intensiv zu den Aspekten der Neuen Gartenstadt Öjendorf diskutiert. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen dann als Hinweise und konkrete Prüfaufträge in die Auslobung zum hochbaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb mit ein.



Abbildung 2 Das Projektgebiet. Grundlagenkarte © Geoportal Hamburg

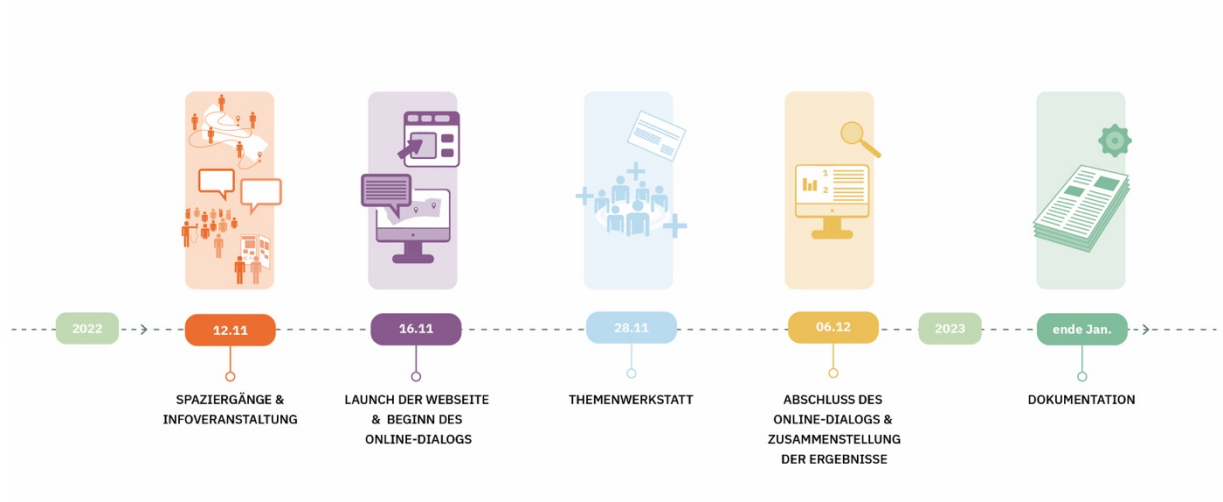


Abbildung 3 Bestandteile des Informations- und Beteiligungsprozesses

2 Informations- und Beteiligungsformate

Für die öffentlichen Informations- und Beteiligungsformate waren im Kern drei Elemente vorgesehen: eine öffentliche Informationsveranstaltung mit Spaziergängen und einer Ausstellung, eine interaktive Online-Ausstellung und eine Themenwerkstatt.

Am 12.11.2022 wurde der Rahmenplanentwurf erstmalig öffentlich vor ca. 130 Teilnehmenden präsentiert und damit der Auftakt für weitere Informations- und Beteiligungsformate geschaffen. Es wurden allgemeine Informationen zum Planungsstand vorgestellt und erste Eindrücke zu den beteiligungsrelevanten Themen sowie dem Gesamtkonzept erhoben.

Gestartet wurde mit themenbezogenen Rundgängen durch das Projektgebiet. Ziel war es, ein Feedback der Öffentlichkeit zu bekommen und Anregungen für die weitere Planung mitzunehmen.

Nach der Auftaktveranstaltung startete ein dreiwöchiger Online-Dialog, der am 06.12.2022 seinen Abschluss fand und von ca. 40 Personen genutzt wurde. Am 28.11.2022 hat zudem eine Themenwerkstatt mit ca. 60 Teilnehmenden stattgefunden. Hier lag der Fokus auf unterschiedlichen Mitwirkungsformaten.

Die drei Schwerpunkte lagen in allen Formaten bei den Themen Wohnen und Gemeinschaft, Freiraum und Naturschutz sowie Mobilität.

Parallel wurden mit verschiedenen Akteur:innen vor Ort Interviews geführt, um diese mit ihrem lokalen Expert:innenwissen und als Multiplikator:innen in den Prozess einzubinden.

2.1 Auftaktveranstaltung mit Themenspaziergängen und Ausstellung

Die Auftaktveranstaltung am 12.11.2022 stand ganz im Zeichen der ersten öffentlichen Vorstellung des Rahmenplanentwurfs für die Neue Gartenstadt Öjendorf. Gestartet wurde um 13 Uhr mit ca. 60 Teilnehmenden am Kultur Palast Hamburg mit Spaziergängen über das Projektgebiet: Auf drei thematischen Routen konnten sich die Teilnehmenden über den Planungsstand informieren und erste Fragen an die Fachplaner:innen stellen. Nach den Spaziergängen gab es die Möglichkeit, sich in einer Ausstellung weiter zu informieren. Die offizielle Präsentation des Rahmenplanes fand ab 16 Uhr statt. Ca. 130 interessierte Personen aus dem Stadtteil folgten den Kurzvorträgen und beteiligten sich an der anschließenden Diskussion. Im Anschluss an die Diskussion im Plenum hatten alle Teilnehmenden die Möglichkeit, sich an den Ausstellungswänden mit den Planer:innen und den



Abbildung 4 Die Teilnehmenden der Auftaktveranstaltung konnten den Planer:innen Fragen stellen und Hinweise geben



Abbildung 5 Die Planer:innen erläutern den Rahmenplanentwurf

Vertreter:innen des Bezirksamts Hamburg Mitte und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen tiefergehend auszutauschen.

Themenspaziergänge

Unter dem Motto »Wohnen, Nachbarschaft und Mobilität - gut zu Fuß, mit dem Rad und öffentlichen Nahverkehr« haben der Architekt Jörg Leeser (BeL, Sozietät für Architektur) und die Verkehrsplanerin Daniela Kind (Argus) durch den östlichen Teil der zukünftigen Neuen Gartenstadt Öjendorf geführt. Themen waren u. a.: Das Konzept der 'Landschaftsstadt', Nahversorgung, Mobility Hubs, zentrale Verkehrsknotenpunkte, die Landschaftsachse und der Ausbau der Feuerwehration.

Eine zweite Route führte mitten durch das Entwicklungsgebiet: »Vom Kamp, zum Platz, zum Knick, zur Landschaftsachse und zurück«. Anne-Julchen Bernhardt (BeL, Sozietät für Architektur) und Mateusz Rej (Urban Catalyst) begleiteten die Tour. Inhaltlich ging es u. a. um die zukünftige grüne Quartiersmitte mit dem geplanten Öjenhof, um Nahversorgung, um verschiedene Wohnformen wie Senior:innenwohnen, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau sowie um die geplante Grundschule.



Abbildung 6 Spaziergänge im Projektgebiet

Durch den westlichen Teil der zukünftigen Neuen Gartenstadt Öjendorf führte Luc Knödler (Urban Catalyst). Als Landschaftsplaner legte er den Fokus auf die Themen Freiraum und Naturschutz und gab einen Einblick in naturschutzrechtliche Fragestellungen und Besonderheiten im Planungsgebiet. Weitere Themen waren die Landschaftsachse als übergeordnete Verbindung und Ort für Produktion und Freizeit, der geplante Öjenhof und die mögliche Kombination von landwirtschaftlicher Produktion und Naturschutz.

Inhaltliche Einführung

Die Teilnehmenden wurden zunächst durch den Leiter des Bezirksamts Hamburg-Mitte, Ralf Neubauer, begrüßt. Er betonte die Bedeutung der Neuen Gartenstadt Öjendorf für die Entwicklung des Bezirks Hamburg Mitte. Als eines der bedeutendsten Wohnungsbauvorhaben Hamburgs habe es zudem eine Wirkung auch über die Bezirksgrenzen hinaus für die ganze Stadt.

Als Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg schloss Franz-Josef Höing daran an. Für die Wohnungsversorgung in Hamburg sei die Neue Gartenstadt Öjendorf von hoher Bedeutung. Es handele sich hierbei um eine der letzten Flächen in Hamburg, die in diesem Umfang bebaut werden können. Auf Grundlage der besonderen sozialen und stadträumlichen Voraussetzungen in Billstedt (siehe Hamburgischer Sozialmonitor) wurde sich dafür entschieden, abweichend vom sonst stadtwelt üblichen Drittelmix, die Flächen mit 50 % Eigentum, 25 % freifinanziertem Mietwohnungsbau und 25 % gefördertem Mietwohnungsbau zu entwickeln. Mit der Idee einer "Neuen Gartenstadt" reagiere der Rahmenplanentwurf auf die Situation vor Ort: Einer Randlage von Hamburg mit einem starken grünen Bezug und wertvollen Naturräumen

Die Entwicklung der Neuen Gartenstadt Öjendorf sei ein zentrales Projekt des bezirklichen Wohnungsbauprogramms, eingebunden in die integrierte Stadtteilentwicklung im Hamburger Osten, so Michael Mathe, Leiter des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung im Bezirksamt Hamburg-Mitte. An diesem Standort könne nunmehr die einmalige Chance genutzt werden, neue städtebauliche Qualitäten und attraktive Wohnangebote zu schaffen, die nachhaltig das Image des gesamten Stadtteils Billstedt stärken und hiermit auch neue Zielgruppen ansprechen. Seit 2017 gebe es einen "Letter of Intent" zwischen der Freien und Hansestadt (FHH) mit einem privaten Konsortium mehrerer Wohnungsunternehmen, auf dessen Basis die Neue Gartenstadt Öjendorf entwickelt werde. Zum aktuellen Stand des Rahmenplanentwurfs werde in verschiedenen Formaten öffentlich informiert und diskutiert. 2023 wird ein hochbaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren starte voraussichtlich 2024.



Abbildung 9 Ralf Neubauer, Bezirksamtsleiter



Abbildung 10 Franz-Josef Höing, Oberbaudirektor



Abbildung 11 Michael Mathe, Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung

Vorstellung Rahmenplanentwurf

Im Anschluss an die Begrüßung und Einführung stellten Anne-Julchen Bernhardt von BeL Sozietät für Architektur und Mateusz Rej von Urban Catalyst den Rahmenplan stellvertretend für das Planungsteam vor. Anhand der sogenannten Charta präsentierten sie die konzeptionellen Grundsätze hinter der Neuen Gartenstadt Öjendorf. Dazu gehören Themen wie bspw. Bauen im Naturbestand, produktive Freiräume, nachhaltige Mobilität und eine soziale und funktionale Mischung.

Im Anschluss an die Präsentation hatten die Teilnehmenden vor Ort die Möglichkeit Fragen zu stellen und mit den Planer:innen zu diskutieren.

Klaus Overmeyer von Urban Catalyst moderierte die Diskussion. Die Beiträge waren konstruktiv und behandelten vor allem die Themen Wohnen, Gemeinschaft, Naturschutz, Sport und Mobilität.



Abbildung 12 Die Planer:innen von BeL und Urban Catalyst erläuterten den Rahmenplanentwurf im Plenum

2.2 Interaktive Online-Ausstellung

Im Zeitraum vom 16. November bis zum 06. Dezember 2022 konnten Bürger:innen sich online zu dem Rahmenplanentwurf äußern. In der interaktiven Online-Ausstellung über das digitale Beteiligungstool maptionnaire (www.maptionnaire.com) wurden der Gesamtplan und themenspezifische Pläne vorgestellt und die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit, Fragen zu beantworten und weitere Hinweise zu hinterlassen. Ziel war es über den Rahmenplanentwurf zu informieren und Perspektiven und Anregungen zu sammeln mit Blick auf städtebaulich hochbaulichen Realisierungswettbewerb.

Knapp 40 Menschen klickten sich durch die Online-Ausstellung mit 12 Multiple Choice und georeferenzierten Fragen und gaben ca. 75 weitere Hinweise und Kommentare ab. Die Ergebnisse wurden ausgewertet und flossen zunächst in die Vorbereitung der Themenwerkstatt ein. Alle Hinweise und Anregungen wurden zudem in die Gesamtauswertung aller Formate und damit in die Ausschreibung des Wettbewerbs für die einzelnen Baufelder aufgenommen.

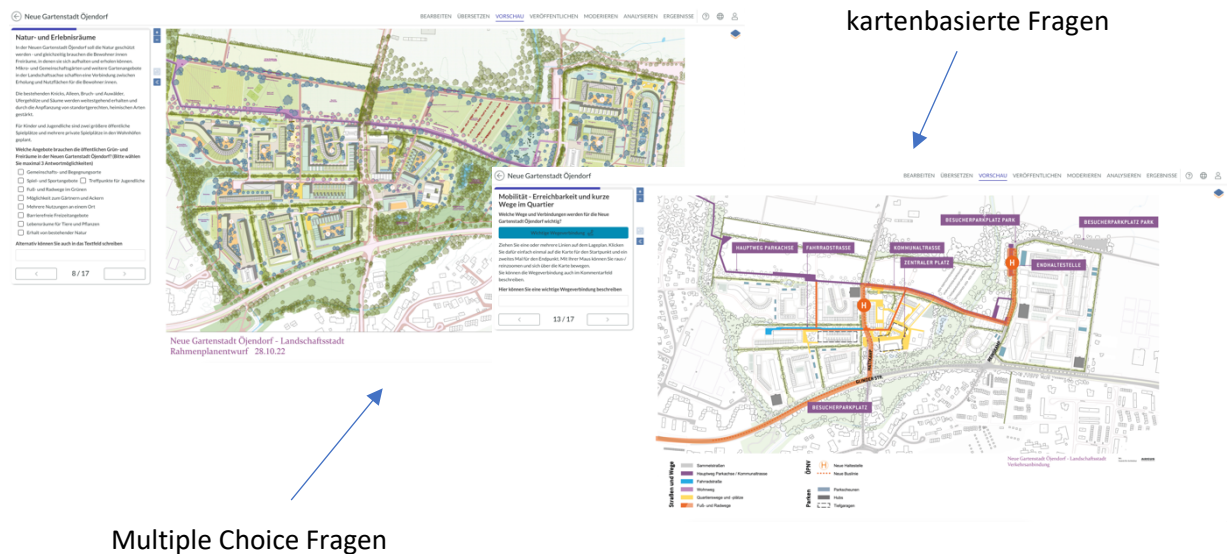


Abbildung 13 Interaktive Online-Ausstellung

2.3 Themenwerkstatt

Die erste Themenwerkstatt zur Neuen Gartenstadt Öjendorf fand am 28.11.2022 statt: Die Teilnehmer:innenzahl war begrenzt auf 60 Personen und damit waren die Räumlichkeiten im Kultur Palast Hamburg gut genutzt. Der Fokus lag auf den drei Hauptthemen:

- „Neue Wohnmodelle und Gemeinschaft im Quartier“ (Tisch 1)
- „Grüne Nachbarschaft: öffentliche Freiräume, Wohnhöfe, gemeinsam gärtnern und lokal anbauen“ (Tisch 2)
- „Gartenstadt mobil“ (Tisch 3)

Interessierte Bürger:innen, Vertreter:innen aus der Politik sowie engagierte Stadtteilakteur:innen waren vor Ort, um den Rahmenplanentwurf direkt mit den Beteiligten aus Planung und Verwaltung zu diskutieren. Themen waren unter anderem vielfältige neue Angebote für den gesamten Stadtteil, der Nutzungsdruck auf Freiräume, grüne Verbindungen innerhalb der Neuen Gartenstadt Öjendorf und in umliegende Quartiere, die neue Buslinie und die Attraktivität für Fußgänger:innen und Fahrradfahrer:innen. Dazu standen drei Thementische mit verschiedenen Plänen und kundigen Fachplaner:innen bereit, die auf die gestellten Fragen antworteten und wichtige Hinweise und Anregungen für den hochbaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb aufnahmen.



Abbildung 14 Der Landschaftsarchitekt Luc Knödler erläutert das Freiraumkonzept

2.4 Interviews mit lokalen Akteur:innen

Von November 2022 bis April 2023 wurden insgesamt acht Interviews mit Akteur:innen aus Billstedt geführt. Angesprochen wurden Multiplikator:innen von Institutionen aus dem direkten Umfeld der Neuen Gartenstadt Öjendorf. Ziel war es, beispielhaft mit Menschen aus dem Stadtteil ins Gespräch zu kommen und ihre Perspektiven auf Billstedt und die Entwicklungspotenziale der Neuen Gartenstadt Öjendorf kennenzulernen. Ein besonderes Anliegen war es außerdem, verschiedene Bevölkerungsgruppen anzusprechen und Mitwirkungsmöglichkeiten auch für anstehende Formate an lokale Bedürfnisse anzupassen.

Die Interviews wurden als leitfadengestützte Interviews zu „Billstedt als Stadtteil“, „Chancen und Potenziale der neuen Gartenstadt Öjendorf“ sowie „Kooperationsmöglichkeiten mit lokalen Institutionen wie Schulen, Kirchen und Vereinen“ durchgeführt. Wichtige Themen waren unter anderem Verbindungen in und Verknüpfungen mit umliegenden Bestandsquartieren, ergänzende soziale Infrastruktur für den Stadtteil Billstedt, Kinder- und Jugendbeteiligung im Informations- und Beteiligungsprozess, der Öjenhof als Markenzeichen und verkehrliche Herausforderungen im Umfeld der Neuen Gartenstadt Öjendorf.

3 Ergebnisse: Hinweise und Anregungen für die weitere Planung

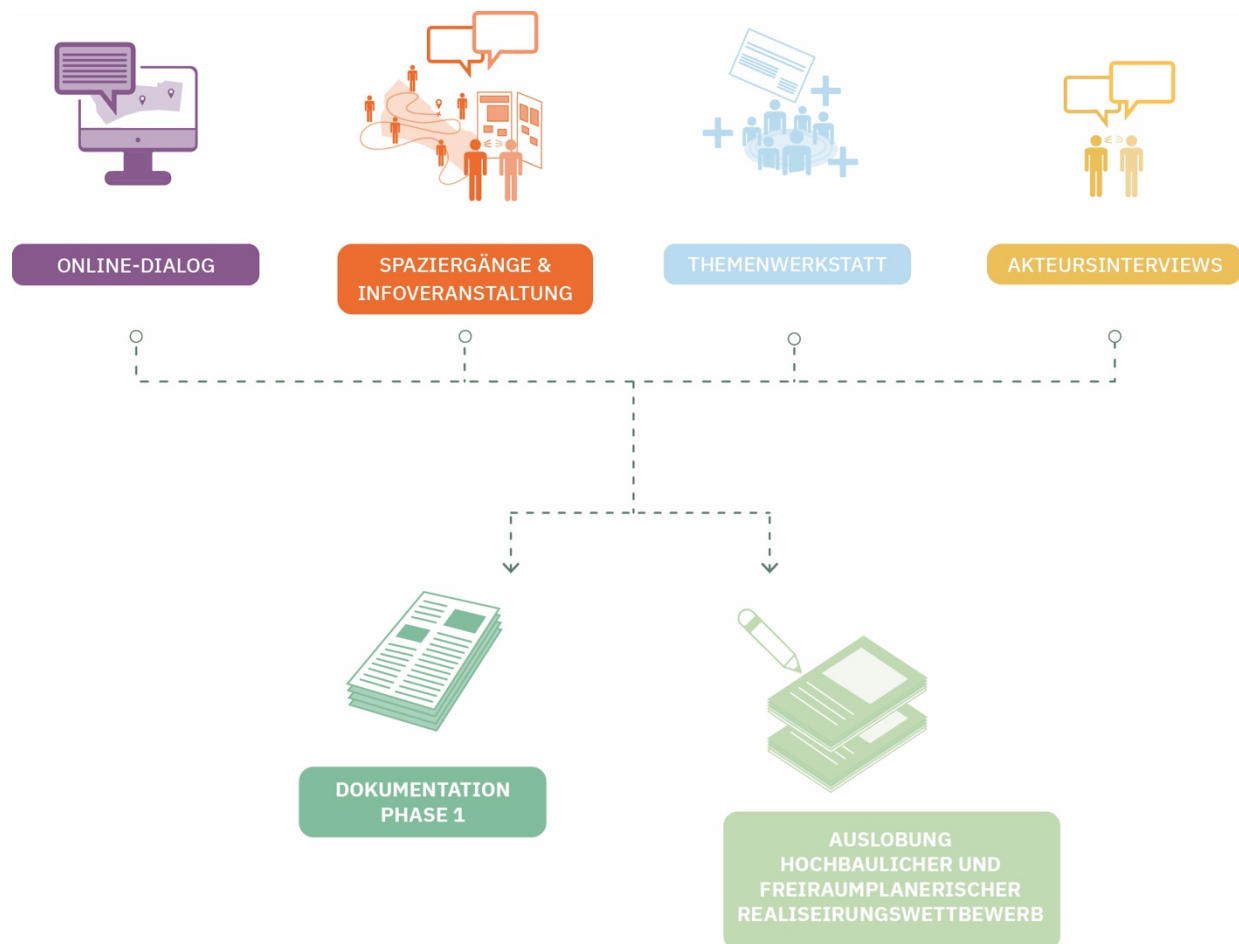


Abbildung 15 Die Auswertung der Formate werden in der Gesamtdokumentation zusammengefasst und fließen in die Auslobung zum hochbaulichen und freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb ein

Im Folgenden werden die zentralen Erkenntnisse und Hinweise, die aus den Formaten hervorgegangen sind, zusammenfassend aufgeführt. Alle Beiträge wurden thematisch zusammengefasst und flossen als Prüfaufträge in die Aufgabenstellung zum hochbaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb für die 12 Baufelder ein. Sie dienten den Planungsteams als Richtungsweisung für innovative Ansätze für den Städtebau, Freiräume, Nutzungskonzepte und Mobilität.

3.1 Zusammenführung der Ergebnisse

1. Projektverankerung und Beteiligung vor Ort

- Gewünscht wird eine Präsenz im Projektgebiet schon vor dem Baustart, um auf die zukünftigen Entwicklungen aufmerksam zu machen und verschiedene Nutzer:innengruppen und potenzielle neue Bewohner: innen anzusprechen (z. B. mit Bauwagen, Gemeinschaftsgärten, Vor-Ort Veranstaltungen, Plakaten).
- Das Gebiet sollte schon vor Bebauung mit Angeboten bespielt werden, um eine frühe Nachbarschaftsbildung zu fördern (z. B. mit Mietäckern, Kleingärten oder Gemeinschaftsgärten.)

2. Wohnen und Gemeinschaft

- Es sollen in der Neuen Gartenstadt Öjendorf nicht nur Wohnungen im Geschosswohnungsbau und in Reihenhäusern, sondern auch Einzelhäuser, Doppelhäuser und zukunftsweisende Einzelhaustypologien gebaut werden
- Die vielfältige Mischung verschiedener Wohnungsgrößen- und typen für unterschiedliche Gruppen und Lebenslagen wurde begrüßt und weiter spezifiziert: für Klein- und Großfamilien, Baugemeinschaften, inklusive und barrierefreie Wohnungen, neue Wohnformen (Clusterwohnungen), Tiny Häuser in Kleingärten, Wohnungen für Studierende und Auszubildende.
- Die Bedarfe der lokalen Bevölkerung (Billstedter:innen), z. B. mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist unbedingt mitzudenken.
- Gemeinschaftsräume auf Gebäude-, Hof- und Quartiersebene; Angebote nicht-kommerzieller Räumen mit Potenzial für Veränderung und Aneignung sind zu konzipieren.

3. Einbeziehung der umliegenden Quartiere

- Verbindungen in umliegende Quartiere sind über gute Querungen, z. B. über die Glinder Straße sowie die Anbindung an Velorouten für Fahrradfahrer:innen zu schaffen.
- Infrastrukturbedarfe für die umliegenden Quartiere, z. B. Restaurant, Café, Gesundheitsdienstleistungen, Supermarkt, Kleingewerbe sind mitzudenken.
- Auf den Nutzungsdruck auf die vorhandenen Freiräume, wie den Öjendorfer Park und Öjendorfer See ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. durch einen zusätzlichen Kiosk, genügend Parkmöglichkeiten und Bushaltestellen, gute Erreichbarkeit zu Fuß und mit dem Fahrrad zu reagieren.

4. Quartiersinfrastruktur

- Die Schaffung eines zentralen Quartiersplatzes mit Supermarkt, Bäcker, Apotheke und Prüfung einer angemessenen Größe für Veranstaltungen wird als elementar für die Quartiersinfrastruktur angesehen.
- Gastronomie (u.a. Restaurants, Café, Bäcker) und weitere Versorgungsangebote sind an mehreren Stellen und dezentral im Quartier vorzusehen.
- Dasselbe gilt für Mischnutzungen mit Kleingewerbe, Start-Ups, Ateliers.
- Die Erfordernisse aus dem Erweiterungsbedarf der Freiwilligen Feuerwehr Billstedt sind bezogen auf das Projektgebiet zu prüfen.
- Ein vielfach geäußelter Wunsch besteht in der Schaffung von Flächen für die Gesundheitsversorgung wie z. B. Ärzt:innen, Therapeut:innen etc.

5. Öjenhof als Alleinstellungsmerkmal und Quartiersmitte

- Gibt ein konkretes und wirtschaftlich tragfähiges Konzept für den Bau und Betrieb des Öjenhofs? Wie sieht dieses aus?
- Landwirtschaftlicher Betrieb mit möglichen Funktionen und Angeboten:
 - Umsetzung einer zeitgemäßen, landwirtschaftlichen Nutzung der Landschaftsachse unter Beachtung des besonderen Schutzbedürfnisses dieses sensiblen Raumes
 - Lernbauernhof
 - Seminare für (Neu-) Gärtner:innen
 - Kooperationen (z. B. Grundschule, Kindergärten)
 - Versorgungsangebote, ohne das Quartier zu überladen (z. B. Hofladen, Hofcafé)
 - Pflege der Grünflächen
 - Naturschutzhaus, in Zusammenarbeit mit Naturschutzverbänden

6. Naturschutz und Nachhaltigkeit

- Die bestehenden Naturräume, Knicks, Biotope, Baumbestände sind bestmöglich zu erhalten.
- Naturschutzverbände sind in die Freiraumplanung (NABU, BUND) einzubeziehen.
- Grüne Verbindungen zum Erhalt und zur Förderung der Biodiversität sollen geschaffen werden.
- Ausgleichsflächen in der unmittelbaren Umgebung sollen frühzeitig geplant werden.
- Die inhaltlichen Anforderungen aus dem Bau- und Energiekonzept sind zwingend umzusetzen.
- Konkrete Maßnahmen können z. B. sein: Frischluftschneisen, Lärmschutzwände mit Photovoltaik, Auenentwicklungsgebiete, nachhaltige Regenwassernutzung, Verwendung nachhaltiger Rohstoffe, Nisthilfen an Gebäuden, Energiegewinnung und Begrünung auf Dächern.

7. Multikodierte Freiräume und Bewegungsangebote

- Insbesondere in der Landschaftsachse müssen Wege gefunden werden, wie Naturschutz, Freizeit/Erholung, grüne Wegeverbindungen und landwirtschaftlich nutzbare Flächen für den Öjehof miteinander in Einklang gebracht werden können.
- Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind innerhalb der Freiräume zu integrieren.
- Es besteht der Wunsch nach attraktiven Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Grünen.
- Das Konzept der „Active City Hamburg - Die Großstadtstrategie auf Basis von Sport und Bewegung“ ist zu beachten.
- Es sollen Bewegungs- und Spielangebote für Jugendliche und Kinder, die im Sommer ausreichend verschattet sind, geschaffen werden.
- Es ist auf eine angemessene Verteilung an frei zugänglichen und vielfältigen Sport- und Bewegungsangeboten für alle Bewohner:innen (Kinder, Jugendliche, Ältere, Menschen mit Behinderung) zu achten, z. B.: Grundschulhof außerhalb der Schulzeiten allen zur Verfügung stellen, Kinderspielplatz mit Wasserspiel, Gesundheitssport. Auch überdachte Sportangebote sollten Bestandteil der Planungen sein und die Möglichkeiten einer Freilufthalle, Sporthalle oder Zweifeldhalle sind entsprechend zu prüfen.

8. Gärtnern in Gemeinschaft und Individuell

- Der Wunsch nach eigenen Gärten als auch nach Gemeinschaftsgärten in der Nähe der eigenen Wohnung oder des eigenen Hauses wurde vielfach geäußert.
- Die bestehenden Kleingärten sind in Hinblick auf das Bestandsgrün und die bestehende Tierwelt möglichst behutsam umzusiedeln.
- Es sollen Möglichkeiten für Imker:innen geschaffen werden.

9. Mobilitätswende unter Berücksichtigung der Anforderungen in der Stadtrandlage

- Die Neue Gartenstadt Öjendorf liegt am Stadtrand von Hamburg und hat keine direkte Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr, viele Menschen sind hier auf den privaten PKW angewiesen, daher sind ausreichend PKW-Stellplätze für Bewohner:innen und für Besucher:innen erforderlich.
- Dennoch sollten parallel Anreize für ein Umdenken bei der Verkehrsmittelwahl geschaffen werden:
 - Fahrradparkhäuser an zentralen Orten mit hoher Nutzungsfrequenz, auch mit Leifahrrädern/ Lastenrädern
 - Stadtrastationen z.B. am Eingang Öjendorfer Park

- Angebot von neuen Mobilitätsformen wie Scooter, um kurze Wege zu überbrücken
- Angebote von günstigen Fahrdienste (preislich zwischen ÖPNV und Taxi) bis nach Billstedt/Öjendorf erweitern, Car-Sharing-Angebote
- Ausbau der ÖPNV-Anbindung (insbesondere der Busverbindung) über den Entwurf des Rahmenplans hinausgehend
- Möglichkeiten schaffen zur Kombination von Mobilitätsformen
- Mobility-Hubs/Quartiersgaragen/Parkscheunen, die sich in Zukunft bei einem veränderten Mobilitätsverhalten zurückbauen lassen

10. Attraktive Verbindungen und Querungen

- Gute und sichere Wegeführungen im Quartier als auch Verbindungen in angrenzende Quartiere und insgesamt den Stadtteil Billstedt sind von hoher Bedeutung.
- Im Umfeld gibt es verschiedene Anziehungspunkte und Knotenpunkte (Schiffbeker Weg, Anschluss an die Autobahn etc.). Hier lohnt sich ein Blick in die benachbarten Quartiere, um gute Verknüpfungen zu schaffen.
- Wichtige Querungen/ Verbindungen ins Quartier sind: Glinder Straße, Mattkamp und Reinskamp. Hier sollen auch bauliche Überquerungen geprüft werden, wie beispielsweise Tunnel oder Fußgängerbrücken.
- Besondere Berücksichtigung erfordern die Bedürfnisse von Personengruppen wie Kinder und Jugendliche, Ältere und Menschen mit körperlichen Einschränkungen
- Gewünscht sind zudem im Grünen gelegene Mikroverbindungen für Fußgänger:innen sowie Fahrradstraßen, die eine gute Anbindung in die umliegenden Quartiere schaffen (z. B. entlang der Glinder Straße).

3.2 Prüfaufträge an die Planungsteams

Aus den themenspezifischen Rückmeldungen der Bürgerinnen und Bürger ergaben sich die folgenden Prüfaufträge für den hochbaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb:

- Im Projektgebiet befinden sich wertvolle Naturflächen und besondere Strukturen wie Knicks, Säume, Biotope und Auen. Wie schafft die Planung einen behutsamen Umgang mit der Natur und wie wird die Biodiversität nicht nur erhalten, sondern auch gefördert?
- Durch die attraktive Lage am Öjendorfer Park und die besonderen Freiräume wird die Neue Gartenstadt Öjendorf einem hohen Nutzungsdruck von Innen und Außen ausgesetzt. Wie reagieren Freiräume und Grünflächen auf die vielfältigen, zum Teil widersprüchlichen Bedürfnisse? Wie werden Freizeit-, Sport- und Bewegungsangebote für alle Nutzer:innengruppen integriert?
- Ziel der Neuen Gartenstadt sind gemischte Quartiere für unterschiedliche Nutzer:innengruppen. Wie reagiert die Planung auf Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen, älteren Menschen und Personen mit körperlichen Einschränkungen?
- Die Charta der Neuen Gartenstadt Öjendorf setzt als übergeordnetes Konzept einen starken Gemeinschaftsgedanken voraus. Wie sehen Gemeinschaftsräume auf Gebäude, Hof- oder Quartiersebene konkret aus und wie fördern sie das nachbarschaftliche Miteinander?
- Es sind unterschiedliche Gewerbeflächen im Projektgebiet vorgesehen. Wie können optimale Voraussetzungen für vielfältige Nutzungen geschaffen werden? (z. B. Café, Kleingewerbe, Gesundheitsversorgung)
- Die Verbindungen in umliegende Quartiere sind für die Einbindung der Neuen Gartenstadt Öjendorf in bestehende Strukturen besonders wichtig. Wie werden attraktive und

barrierearme Übergänge in angrenzende Nachbarschaften für Fußgänger:innen, Fahrradfahrer:innen und weitere Verkehrsteilnehmer:innen gestaltet?

- Im Rahmenplanentwurf gibt es verschiedene Hierarchieebenen der Wegeführung. Wie lassen sich attraktive, grüne Mikroverbindungen und Fußwege durch das gesamte Quartier gestalten?
- Der Rahmenplanentwurf verfolgt ein nachhaltiges Bau- und Energiekonzept. Wie wird das Konzept umgesetzt und welche Maßnahmen werden darüber hinaus ergriffen, um das Gebiet nachhaltig zu entwickeln?

3.3 Fazit

Die Erkenntnisse aus den Spaziergängen, Diskussionen vor Ort, in Interviews mit Akteuren und in den digitalen Formaten lieferten wichtige Hinweise für die künftige Entwicklung der Neuen Gartenstadt Öjendorf. Es wurden vielzählige Anregungen und Ideen der Bürger:innen und Fachexpert:innen gesammelt, wie die Bedarfe aus dem Stadtteil zu den Themen Freiraum, Naturschutz, Wohnen und Mobilität in die Planung integriert werden können.

Wichtig für die nächsten Prozessschritte wird es sein, Beteiligungsansätze weiterzudenken und die Bürger:innen aus Billstedt an der Entwicklung der Neuen Gartenstadt Öjendorf teilhaben zu lassen – einerseits im Vorfeld der Realisierung, aber auch nach Fertigstellung sollte die Neue Gartenstadt Öjendorf auch für die bestehenden umliegenden Quartiere einen Mehrwert schaffen und wertvolle Verknüpfungen herstellen. Dazu gehört unter anderem auch, Wohn- und Lebensformen der Billstedter:innen auf besondere Weise in die Planungen zu integrieren.

Die Neue Gartenstadt Öjendorf hat die einmalige Chance Naturschutz, landwirtschaftliche Produktion und Wohnen in Stadtrandlage innovativ zu vereinen. Insbesondere der Naturschutz war vielen Teilnehmenden ein besonderes Anliegen. Aber auch für die Erreichbarkeit und Mobilität in dem neuen Quartier müssen neue und zukunftsweisende Lösungen gefunden werden, die es den Menschen ermöglicht mit der Mobilitätswende auch in Stadtrandlage gut an den Verkehr angebunden zu sein.

Der weitere Planungsprozess soll von verschiedenen Informations- und Beteiligungsformaten begleitet werden. Ankündigungen für Formate und Termine werden rechtzeitig auf www.neuegartenstadtoejendorf.de bekannt gegeben.

4 Anhang

4.1 Hinweise von der Auftaktveranstaltung

Wohnen und Gemeinschaft

Versorgungsangebote in Billstedt und in der Neuen Gartenstadt Öjendorf

- Mit dem Zuzug von ca. 5000 Menschen entsteht ein erhöhter Bedarf nach Nahversorgungsangeboten und insbesondere der ärztlichen Versorgung, diese solle bei der Planung berücksichtigt werden, wie einige Teilnehmende anmerkten.

Einzelhäuser für Familien aus Billstedt

- Die Neuplanung sieht eine Kombination von Reihen- und Mehrfamilienhäusern vor. Verschiedene Teilnehmende aus dem Publikum, darunter auch politische Vertreter:innen einzelner Parteien, bemängelten das Konzept und forderten Einzelhäuser. Gleichzeitig gab es die Forderung nach mehr bezahlbarem Wohnraum durch sozial geförderte Mietwohnungen.
- Weitere politische Abstimmungen sind notwendig.

Freiwillige Feuerwehr Öjendorf

- Schon auf den Spaziergängen wurde mehrfach deutlich: Für die Bedarfe der Freiwilligen Feuerwehr (FFW) Öjendorf ist das derzeit genutzte Gebäude an der Glinder Straße nicht mehr ausreichend. Es wurde angeregt, dieses Thema innerhalb der Rahmenplanung zu prüfen und sich gemeinsam mit dem Bezirk Hamburg-Mitte und der FFW über eine potenzielle Ersatzfläche in der Neuen Gartenstadt Öjendorf auszutauschen.

Freiraum und Naturschutz

Naturschutzgebiet in Billstedt

- Vielen Teilnehmenden war der Naturschutz besonders wichtig und es wurde gewünscht, Ausgleichsflächen innerhalb des Projektgebiets zu schaffen. Naturschutzrechtliche Fragen werden im B-Planverfahren 2024 behandelt, teilweise werden Ausgleichsflächen auch außerhalb des Gebiets liegen müssen.

Sportflächen

- Neben Wohnen und Nahversorgung dürfe auch die Freizeit nicht außer Acht gelassen werden; Themen wie Sport und Bewegung sollten in der Neuen Gartenstadt Öjendorf mitgedacht werden. In direkter Nachbarschaft werden aktuell Sportanlagen renoviert, es wurde angeregt, diese über eine neue Brücke über den Bach anzubinden.

Mobilität und Erreichbarkeit

Mobilitätswende in Stadtrandlage

- Um die Mobilitätswende auch in der Stadtrandlage anzustoßen, müssen einige Dinge beachtet werden. Die Erreichbarkeit muss gewährleistet werden, da die U-Bahnhaltestelle zu weit weg und Bushaltestellen für die verkehrliche Anbindung nicht ausreichend sein könnten. Über die Anzahl der privaten Stellplätze bedarf es weiterer Diskussion und Aushandlung. Zudem sollten ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und

Lastenfahrräder geschaffen werden. Dazu wurde angemerkt, dass zurzeit ca. 6.000 Fahrradstellplätze geplant sind.

Stellplatzschlüssel

- Ausführlich diskutiert wurde der angestrebte Stellplatzschlüssel von 0,7. Verschiedene Teilnehmende merken an, dass dieser für die Stadtrandlage zu gering sei, da viele Menschen, die hier in Zukunft leben werden auf ein privates Auto angewiesen sind. Hinzu kämen Besucher:innen und Nachbar:innen, die z.B. das Nahversorgungsangebot (Supermarkt, Öjenhof etc.) nutzen.

Endbushaltestelle am Öjendorfer Park

- Der Parkplatz am Öjendorfer See wird schon jetzt stark von Besucher:innen des Parks frequentiert. In Zukunft ist hier eine Endbushaltestelle mit Wendefunktion geplant, dafür wird jedoch nicht die gesamte Fläche vom Parkplatz benötigt.

4.2 Hinweise aus der interaktiven Online-Ausstellung

Interaktive Online-Ausstellung

Ein Großteil der Teilnehmer:innen wohnt nach eigenen Angaben in der Nachbarschaft zum Projektgebiet oder in Billstedt selbst und ist zwischen 41 und 67 Jahren alt. Etwa eine Hälfte kann sich vorstellen in die Neue Gartenstadt zu ziehen, ein Großteil engagiert sich vornehmlich für den Stadtteil Billstedt.

Die folgende Zusammenfassung bietet einen Überblick der wichtigsten Ergebnisse der Befragung.

Fragen und Antworten:

Was ist Ihnen für die Neue Gartenstadt Öjendorf als neues Quartier in Billstedt besonders wichtig? (Bitte wählen Sie maximal 4 Antwortmöglichkeiten aus)

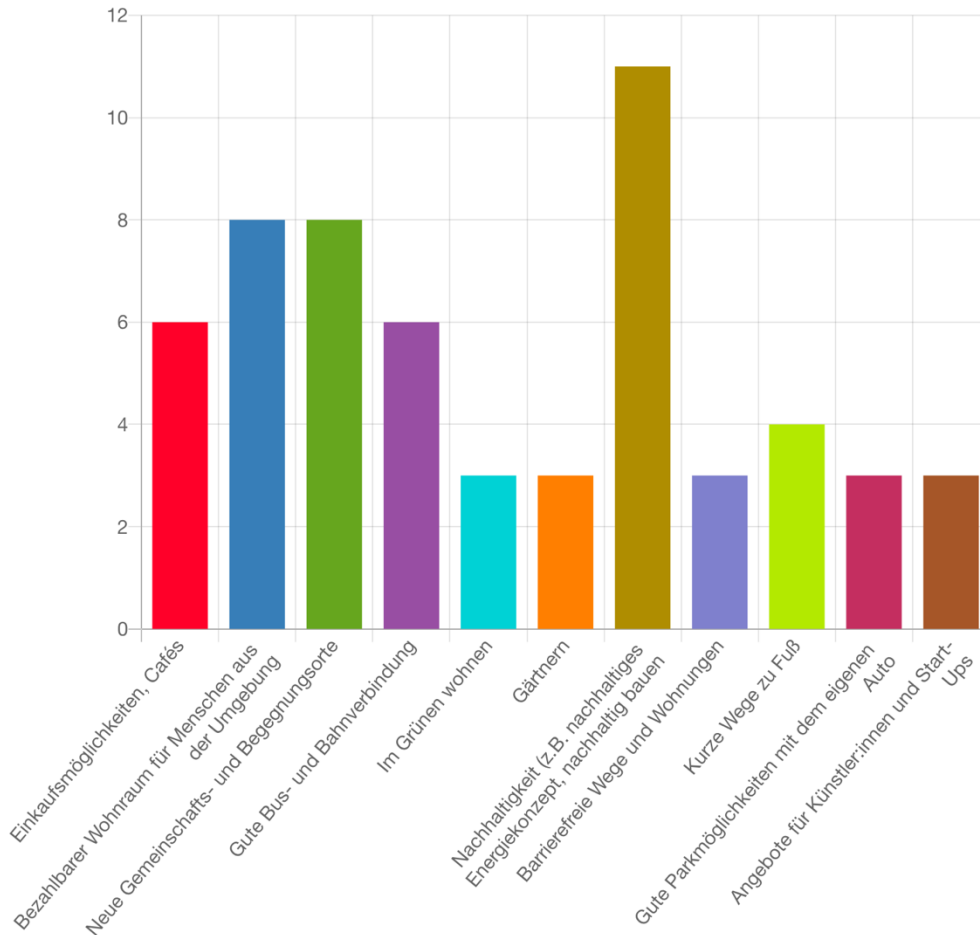


Abbildung 16 Ergebnisse: Was ist Ihnen für die Neue Gartenstadt Öjendorf als neues Quartier in Billstedt besonders wichtig?

Das nehmen wir mit!

- Für den Großteil der Teilnehmer:innen ist ein nachhaltiges Quartier (z.B. mit einem nachhaltigen Energiekonzept, nachhaltigen Baustoffen etc.) wichtig. Bezahlbare Mieten für die Billstedter:innen sowie (soziale) Infrastrukturen empfinden die Befragten ebenfalls als relevant. Dazu gehören gute Bus- und Bahnverbindungen, Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsversorgung, Cafés und gemeinschaftliche Begegnungsorte wie z.B. Sportflächen. Zusätzlich ergänzt wurde der Wunsch, so viel Natur wie möglich zu erhalten.

Was wäre Ihr Lieblingsplatz in der Neuen Gartenstadt Öjendorf?

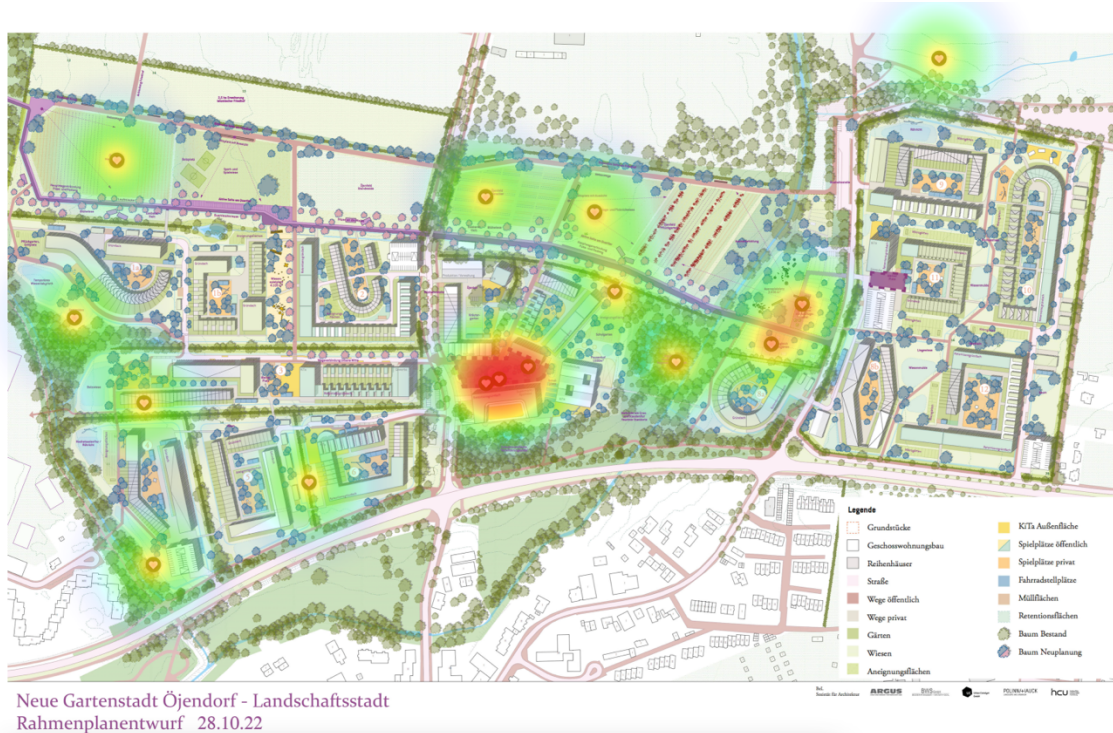


Abbildung 17 Ergebnisse: Was wäre ihr Lieblingsplatz in der Neuen Gartenstadt Öjendorf? Grundlagenkarte © BeL Sozietät für Architektur, URBAN CATALYST GmbH, PolinnaHauck – landscape|urbanism, ARGUS Stadt und Verkehr, BWS GmbH

Das nehmen wir mit!

- Für einige Teilnehmer:innen ist der Quartiersplatz mit dem Öjenhof und der Grundschule der Lieblingsplatz. Eine Person erklärt: »Im und vor dem Hofladen mit Kaffee und Blick in den Kräutergarten und das Leben/ Aktivitäten vor dem Öjenhof beobachtend«. Weitere Lieblingsplätze finden sich in den Grünräumen: In der Landschaftsachse, beim Ausflugslokal, im Öjendorfer Park, in den kleinen Waldstrukturen oder den zu erhaltenden Knicks. Deutlich wird, grüne Freiräume sind für die potenziellen Bewohner:innen wichtig und sie sind ein besonderes Merkmal der Neuen Gartenstadt Öjendorf.

Wie soll in der Neuen Gartenstadt Öjendorf gewohnt werden? (Bitte wählen Sie max. 4 Antwortmöglichkeiten aus)

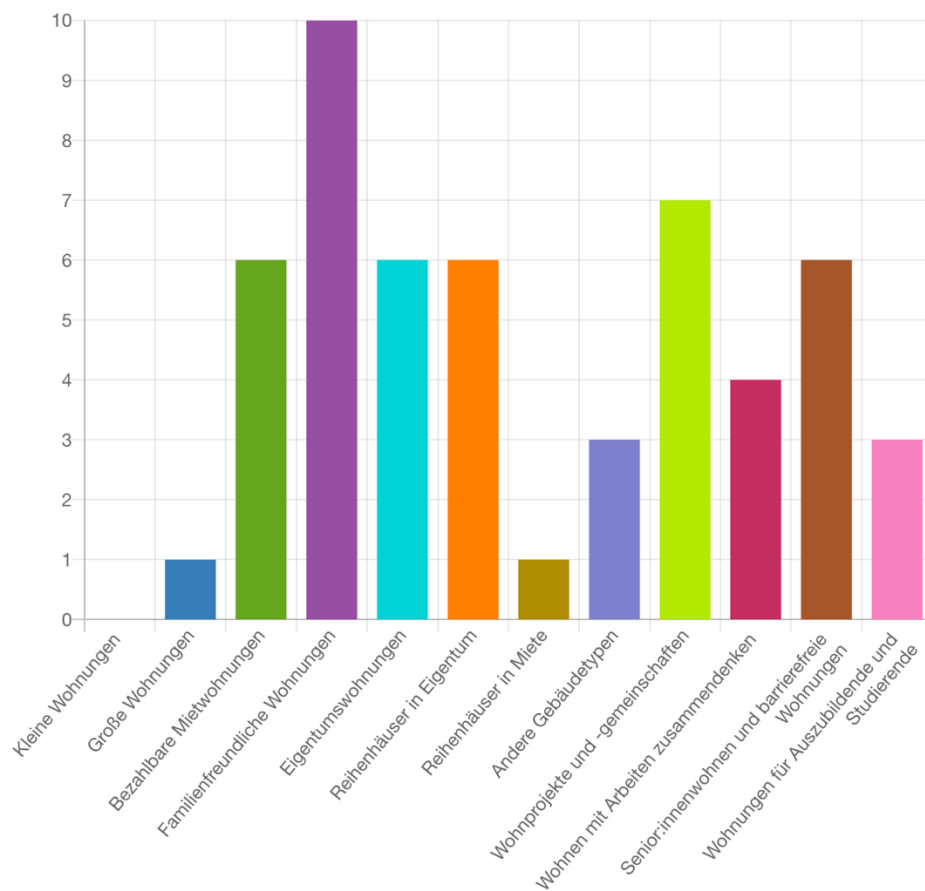


Abbildung 18 Ergebnisse: Wie soll in der Neuen Gartenstadt Öjendorf gewohnt werden?

Das nehmen wir mit!

- In der Auswertung wird deutlich: Nicht eine Wohnungsform allein ist gefragt, die Mischung macht's. Wunsch der Teilnehmenden ist ein gemischtes Quartier mit Wohnungen im bezahlbaren Mietsegment, aber auch Wohnungen und Reihenhäuser in Eigentum. Auch Wohnprojekte und Wohnungen für Auszubildene, Studierende und Senior:innen/barrierefreie Wohnungen sind gefragt und besonders wichtig: Familienfreundliche Wohnungen.

Welche Angebote brauchen die öffentlichen Grün- und Freiräume in der Neuen Gartenstadt Öjendorf? (Bitte wählen Sie maximal 3 Antwortmöglichkeiten)

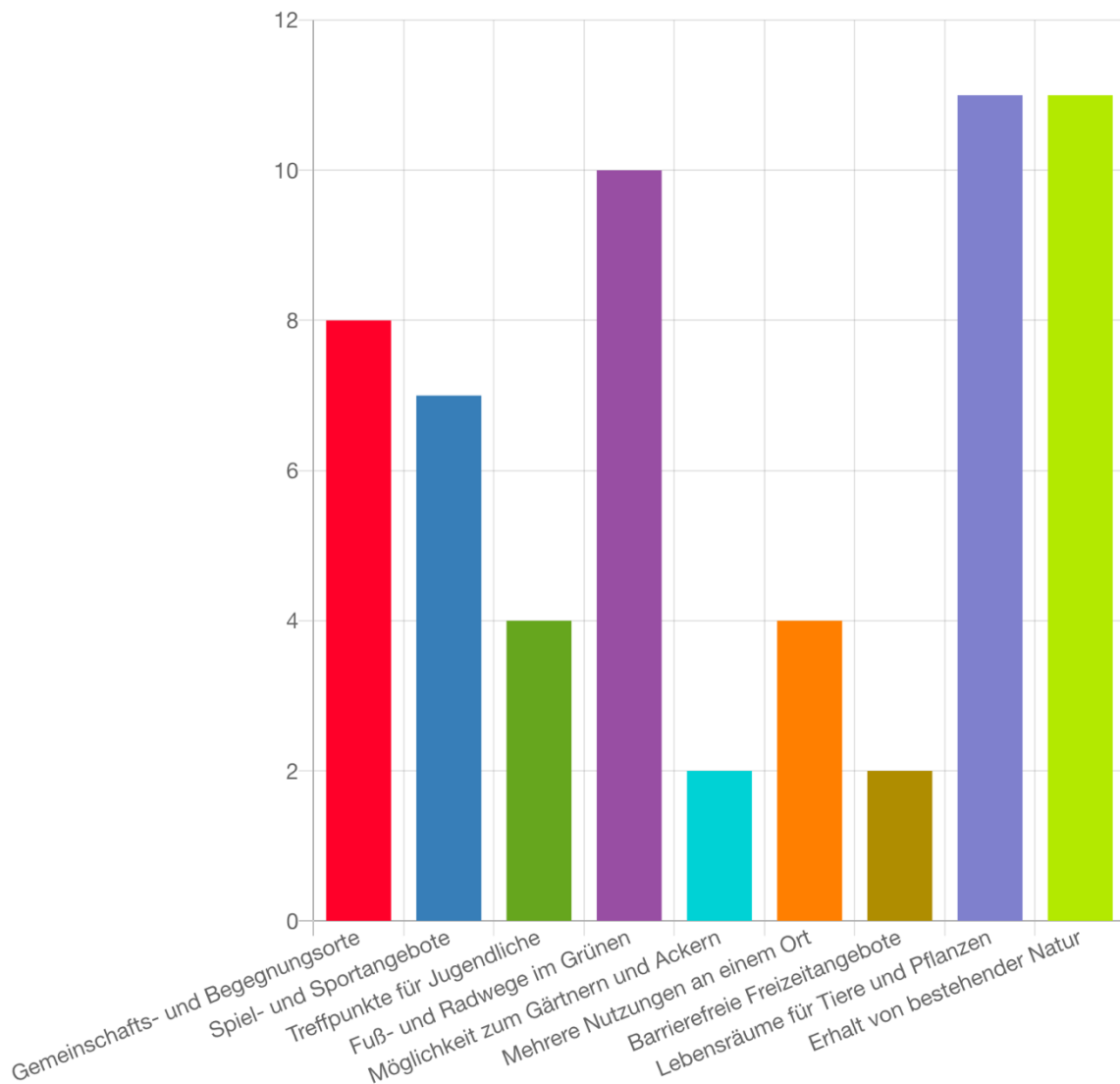


Abbildung 19 Ergebnisse: Welche Angebote brauchen die öffentlichen Grün- und Freiräume in der Neuen Gartenstadt Öjendorf?

Das nehmen wir mit!

- Den Teilnehmenden sind naturnahe Freiräume wichtig, dabei insbesondere Lebensräume für Tiere und Pflanzen und der Erhalt der bestehenden Natur. Natürlich sollen die Freiräume aber auch von den zukünftigen Bewohner:innen genutzt werden: Dafür braucht es Fuß- und Radwege im Grünen, Gemeinschafts- und Begegnungsorte sowie Spiel- und Sportangebote, letztere gerne auch »in echtem Grün«.

Wie sollen lokale Landwirtschaft und Gärtnern in die Neue Gartenstadt integriert werden?

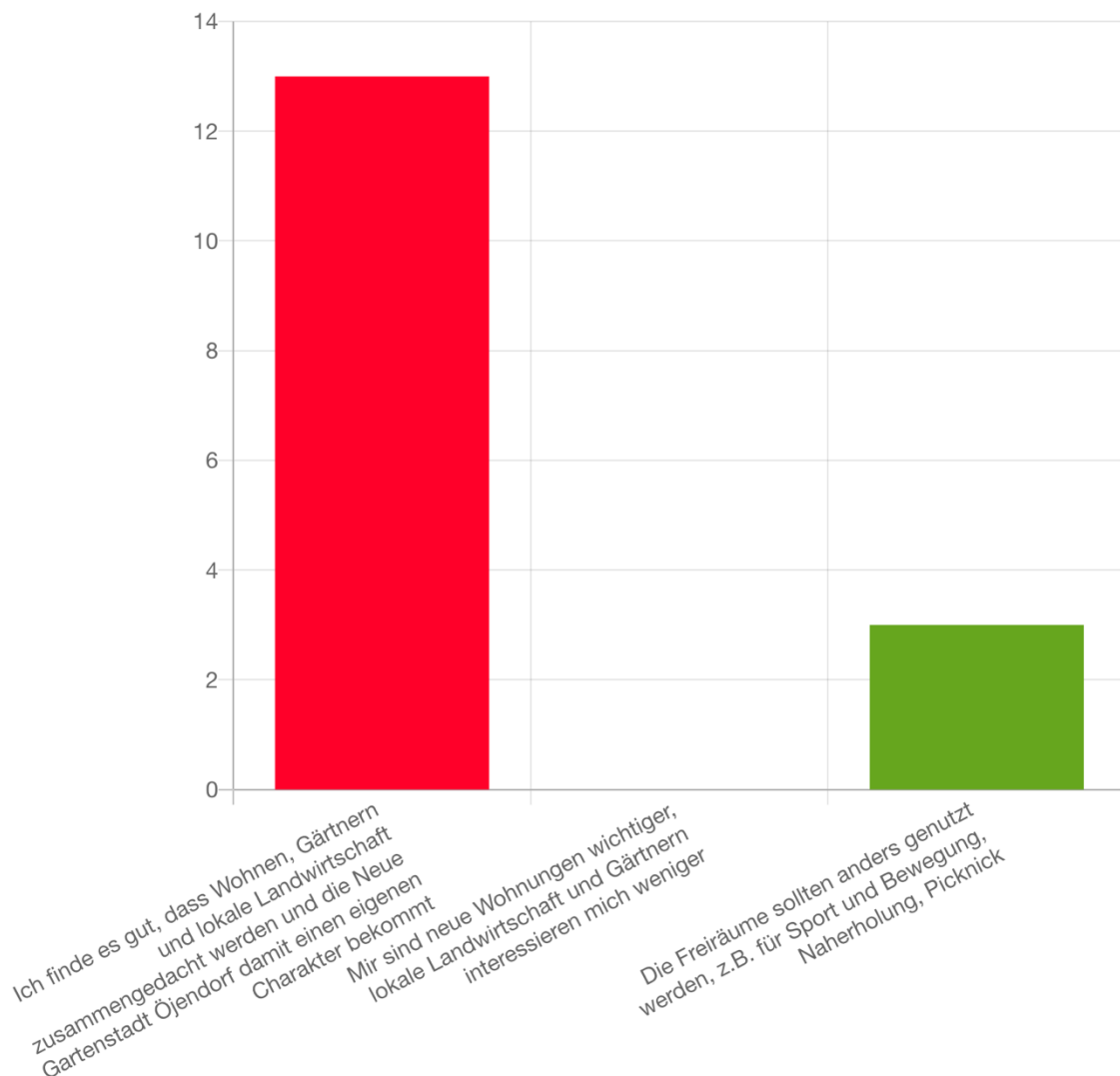


Abbildung 20 Ergebnisse: Wie sollen lokale Landwirtschaft und Gärtnern in die Neue Gartenstadt integriert werden??

Das nehmen wir mit!

- Das Konzept hat überzeugt: Über 80% der Teilnehmenden finden es gut, Wohnen, Gärtnern und lokale Landwirtschaft zu kombinieren. Die Neue Gartenstadt bekommt damit einen eigenen Charakter! Andere Nutzungen dürfen nicht zu kurz kommen, neben Gärten und Landwirtschaft sind auch Angebote für Sport, Gemeinschaft und Naherholung gewünscht.

Wie stellen Sie sich das Gärtnern in der Neuen Gartenstadt Öjendorf vor? (Bitte wählen sie maximal 3 Antwortmöglichkeiten aus)

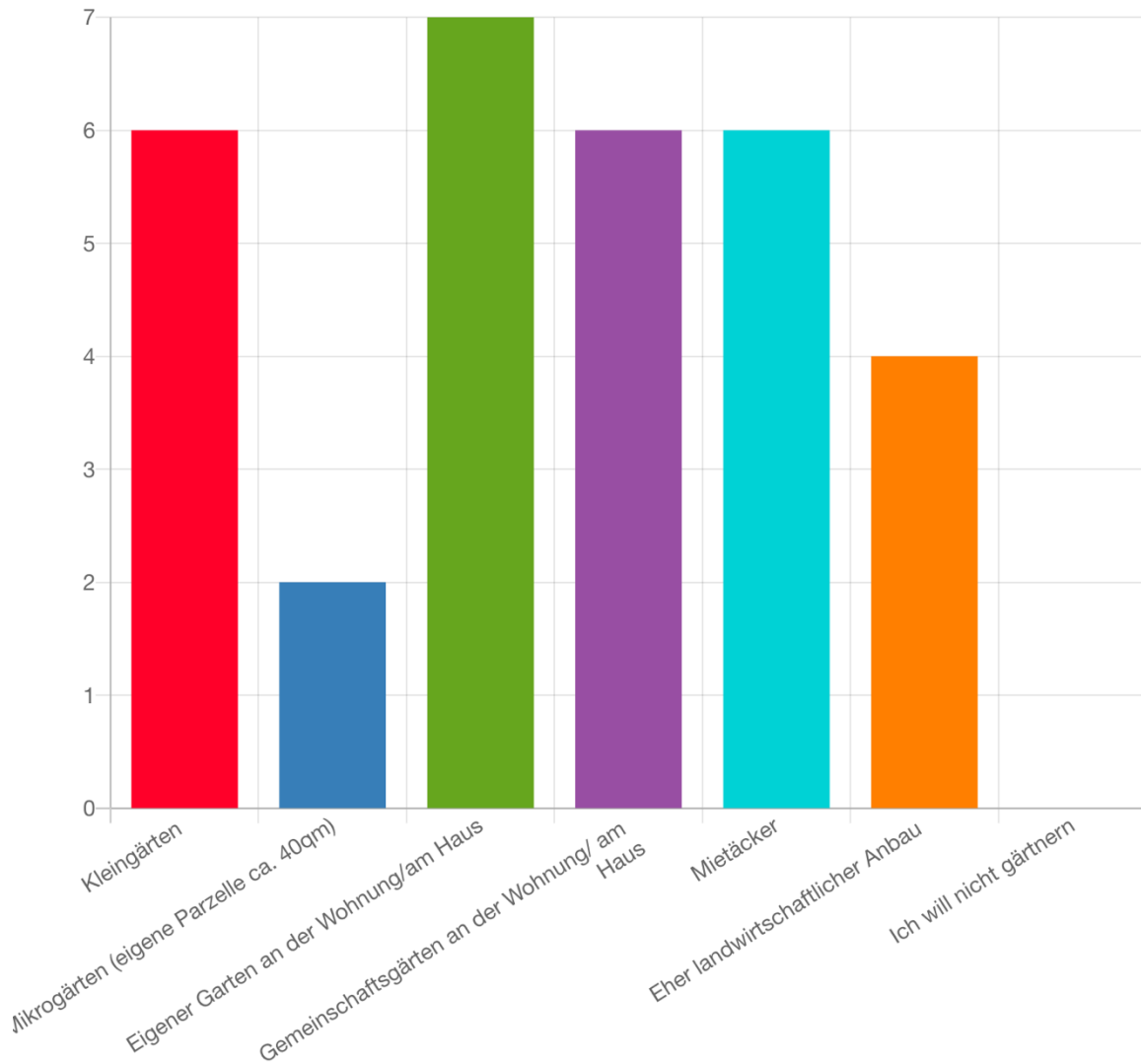


Abbildung 21 Ergebnisse: Wie stellen Sie sich das Gärtnern in der Neuen Gartenstadt Öjendorf vor?

Das nehmen wir mit!

- Gärtnern in der Neuen Gartenstadt Öjendorf soll vielfältig sein. Nach dem eigenen Garten direkt am Haus wünschen sich die Teilnehmenden Kleingärten, Gemeinschaftsgärten oder Mietäcker. Eine Person wünscht sich darüber hinaus gärtnerischen Austausch zwischen erfahrenen Kleingärtner:innen und Gartenanfänger:innen. So entsteht Nachbarschaft! Zurzeit sind die Flächen noch landwirtschaftlich geprägt, einige Teilnehmende wünschen sich das auch weiterhin.

Welche Aufgaben sollte der Öjenhof Ihrer Meinung nach übernehmen? (Bitte wählen sie maximal 3 Antwortmöglichkeiten aus)

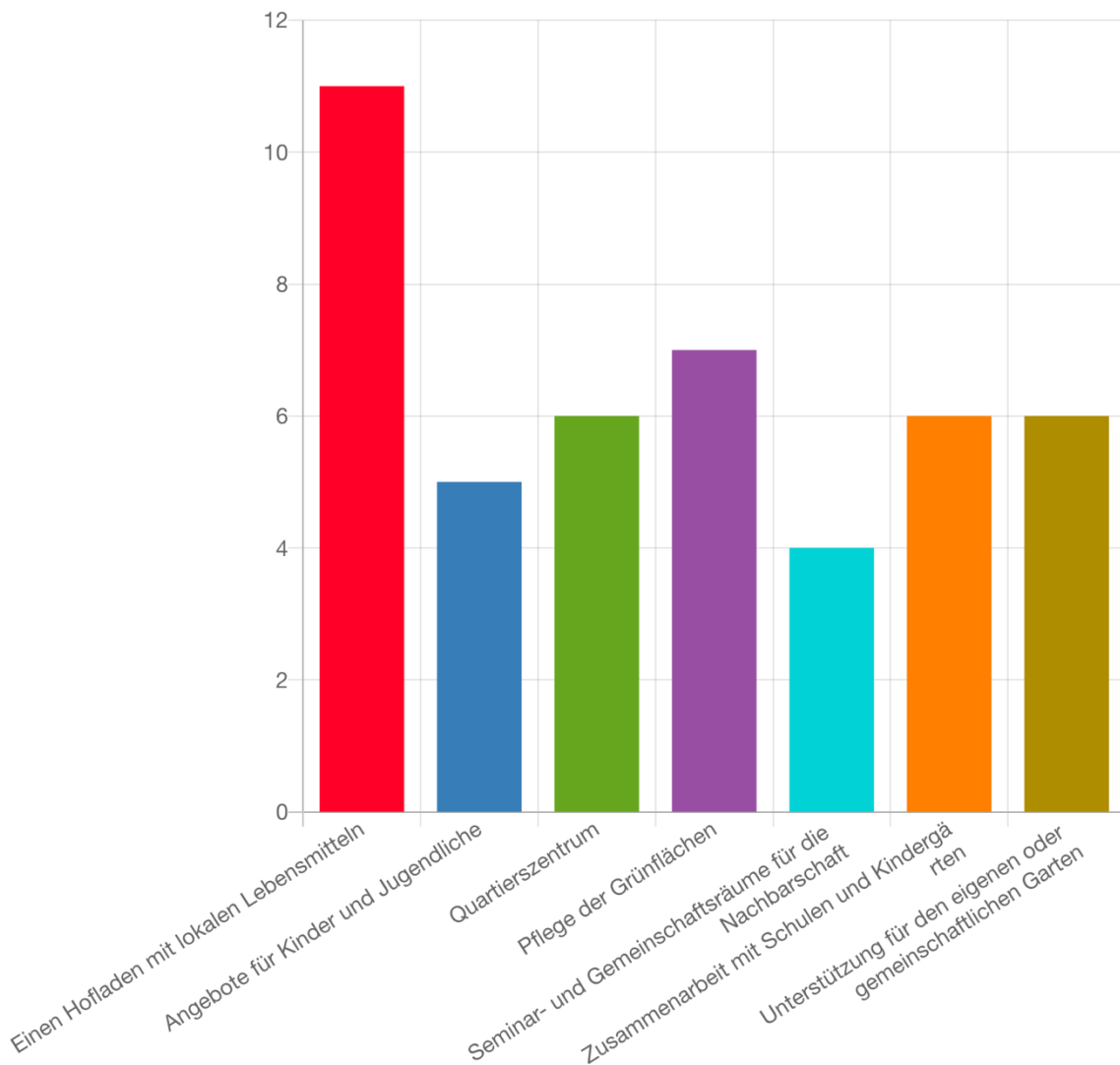


Abbildung 22 Ergebnisse: Welche Aufgaben sollte der Öjenhof ihrer Meinung nach übernehmen?

Das nehmen wir mit!

- Der neue Öjenhof im Zentrum der Neuen Gartenstadt Öjendorf soll vor allem eines bieten: Ein Hofladen mit lokalem Lebensmittelangebot. Aber auch andere Aufgaben sind für die Teilnehmenden wichtig, dazu gehören die Pflege der Grünflächen im Quartier, die Zusammenarbeit mit Kindern und Jugendlichen, Unterstützung für Gärtner:innen und nicht zuletzt der Öjenhof als Quartierszentrum und Anlaufstelle für alle Bewohner:innen.

Welche Mobilitätsformen dürfen in der Neuen Gartenstadt Öjendorf nicht fehlen? (Bitte wählen sie maximal 3 Antwortmöglichkeiten aus)

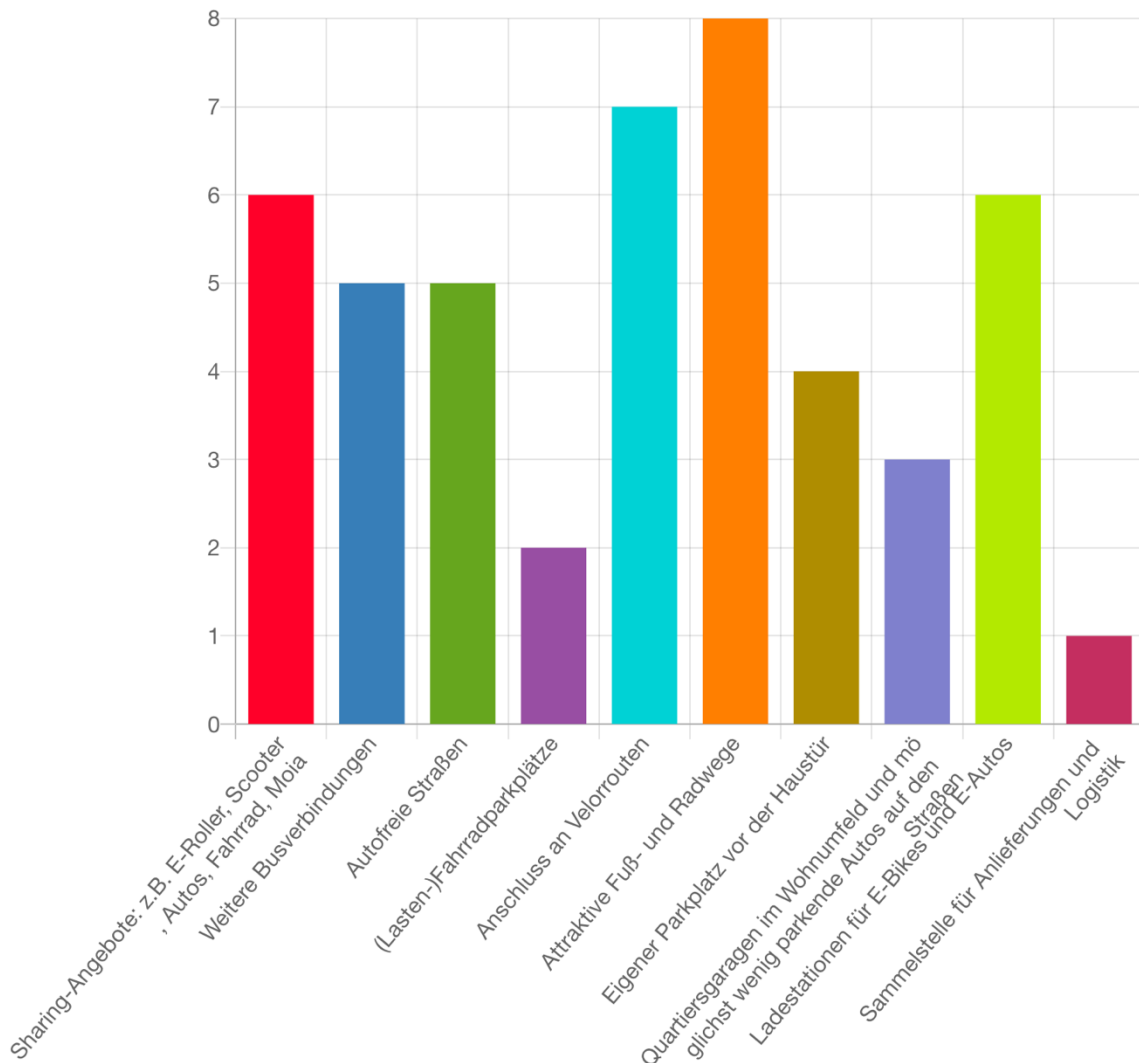


Abbildung 23 Ergebnisse: Welche Mobilitätsformen dürfen in der Neuen Gartenstadt Öjendorf nicht fehlen?

Das nehmen wir mit!

- Die Teilnehmenden zeigen sich offen gegenüber nachhaltiger Mobilität und wollen sich aktiv im Quartier zu Fuß- und mit dem Rad bewegen. Dafür wird der Anschluss an die Veloroute wichtig. Aber auch innovative Mobilitätsformen wie Sharing-Angebote und E-Mobilität sind gewünscht. Für das Gelingen der Mobilitätswende mit möglichst wenig Autos auf den Straßen braucht es zudem eine gute ÖPNV-Anbindung insbesondere mit dem Bus. Mit einem diversen Mobilitätsangebot schafft man die Integration von Menschen aus verschiedenen Altersgruppen und mit körperlichen Einschränkungen.

Wichtige Wegeverbindungen

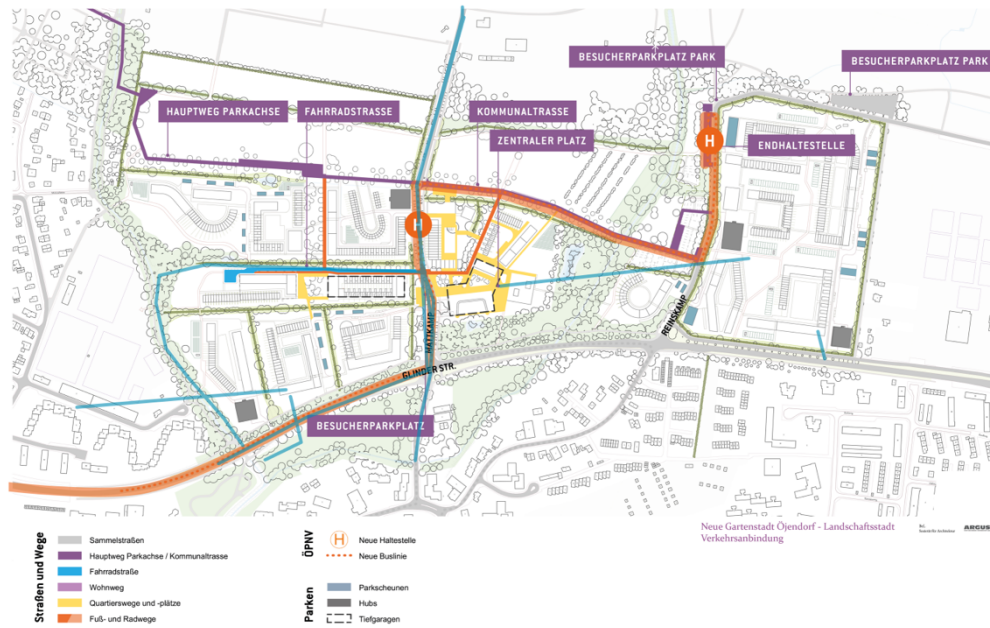


Abbildung 24 Ergebnisse: Wichtige Wegeverbindungen. Grundlagenkarte © BeL Sozietät für Architektur , , ARGUS Stadt und Verkehr

Das nehmen wir mit!

- Um die Neue Gartenstadt Öjendorf an die benachbarten Quartiere und U-Bahnstationen anzugliedern werden Querungen über die Bestandsstraßen wichtig. Im Westen grenzt das Projektgebiet an den Jenfelder Bach eine Person appelliert, möglichst wenig Wegeverbindungen über diesen Bach zu planen.

Das nehmen wir mit!

Zusätzlich wurde angemerkt:

- Individuelle Freiheiten und Raum für Aneignung lassen
- Bevölkerungsstruktur in Billstedt beachten
- Der Reinskamp ist sehr schmal und wird heute schon stark genutzt, hier braucht es Lösungen z.B. durch eine Einbahnstraße
- Nutzungsdruck durch erhöhtes Bevölkerungsaufkommen auf den Öjendorfer Park mitdenken
- Naturausgleichsflächen im direkten Umfeld finden
- Behutsamer Umgang mit der Landschaftsfläche, Landschaftsschutzgebiete erhalten und auf versiegelten Flächen planen
- Schutzräume für wildlebende Tiere auch in der Neuplanung berücksichtigen
- Bestehende und künftige Umweltgutachten veröffentlichen und berücksichtigte Umweltbelange an die Bürger:innen kommunizieren
- Auf Luftqualität achten, in der Bauphase und nach der Realisierung
- Nachhaltiges Quartier planen
- Vom Drittel-Mix abweichen und hochwertigen Wohnraum realisieren

4.3 Hinweise aus der Themenwerkstatt

Tisch 1: Neue Wohnmodelle und Gemeinschaft im Quartier

Betreut durch: Emmet Elliot, BeL & Marion Kleine-Onnebrink, Urban Catalyst

An Tisch 1 bestand Einigkeit darüber, dass die Bedarfe aus dem umliegenden Quartier Billstedt auch in der Neuen Gartenstadt Öjendorf Berücksichtigung finden müssen. Als wichtig angesehen wurde außerdem die Ansiedelung von Gesundheitsthemen wie z.B. Ärzte:innen, Physiotherapeut:innen, dafür sollten die passenden Räume und Anforderungen berücksichtigt werden. Die Bildung einer engagierten Nachbarschaft sollte schon sehr früh mit angedacht werden, um dem Anspruch einer gemeinschaftlich orientierten Gartenstadt gerecht werden zu können.

Die Neue Gartenstadt Öjendorf sollte ein vielfältiges Angebot bieten, von dem auch die Bewohner:innen der umliegenden Quartiere profitieren

Dazu gehören:

- Restaurants und Café im gesamten Quartier
- Ärzte:innen, Physiotherapeut:innen und andere Gesundheitsdienstleister:innen (Bedarf in Billstedt abgleichen)
- Öjenhof mit einem vielfältigen lokalen Angebot
- Supermarkt, Bäcker (Bedarf in Billstedt abgleichen)
- Flächen/Plätze für Veranstaltungen (prüfen, ob der Quartiersplatz ausreicht)
- Flächen für Kleingewerbe
- Quartiersmanagement

Vielfältiges Sport- und Spielangebot in der Neuen Gartenstadt mitdenken, um auf den hohen Druck auch aus den umliegenden Quartieren zu reagieren

- Die geplante Schule sollte Ihre Freiräume (Spielplatz) und Sporthalle auch nach den Öffnungszeiten zugänglich machen, ohne hohe Nutzungsbarrieren

- In dem Quartier sollten inklusive Spiel- Bewegungs- und Sportangebote für alle Altersklassen mitgedacht werden, insbesondere auch Jugendliche (z.B. Kaltzughalle, Sporthalle, Zweifeldhalle)
- Kinderspielplatz mit Wasserspiel berücksichtigt
- Große und kleine Spielplätze mitdenken

Potenzielle Bewohner:innen früh zusammenbringen, für eine vielfältige und engagierte Nachbarschaft

- Vor Baubeginn Präsenz im Projektgebiet zeigen, auf die Entwicklungen aufmerksam machen und verschiedene Nutzer:innengruppen ansprechen (z.B. mit Bauwagen, Gemeinschaftsgarten)
- Mögliche Angebote vor Ort sind:
 - Workshops zu den verschiedenen Themen Gemeinschaftswohnen
 - Workshops für die unterschiedlichen Baufelder
 - Workshops/Reallabor für die Gründung eines Öjenhofs
 - Vernetzungsangebote für die verschiedenen Angebote, die im Quartier sich bilden sollen
 - Workshop zu den Gemeinschaftsflächen
 - ...

Vielfältige Wohnformen einplanen, und die Bedarfe der Billstedter:innen mitdenken

Wichtige Wohnformen werden:

- Familienwohnen
- Baugemeinschaften
- Inklusive und barrierefreie Wohnungen
- Clusterwohnungen
- Gemeinschaftsräume
- Tiny Häuser in Kleingärten

Tisch 2: Grüne Nachbarschaft: öffentliche Freiräume, Wohnhöfe, gemeinsam gärtnern und lokal anbauen

Betreut durch: Luc Knödler, Urban Catalyst & Tomma Groth, Urban Catalyst

Am Tisch 2 wurde die Rolle und Bedeutung von öffentlichen Grünflächen, Freiräumen und Naturschutz für die Entwicklung der Neuen Gartenstadt Öjendorf diskutiert. Wichtige Themen waren der Öjenhof, multikodierte Freiräume die verschiedene Bedürfnisse auch aus den umliegenden Quartieren aufnehmen und Nachhaltigkeit bzw. Naturschutz.

Der Öjenhof soll ein Alleinstellungsmerkmal für die Neue Gartenstadt Öjendorf werden - verschiedene Betreibermodelle und -kombinationen sind möglich.

Mögliche Nutzungen und Angebote vor Ort sind:

- Qualifizierungsmaßnahmen (Landwirtschaft als Qualifizierungsmaßnahme)
- Kooperationen (z.B. Grundschule, Kindergärten)
- Lernbauernhof
- Hofcafé
- Versorgungsangebote, ohne das Quartier zu überladen
- Naturschutzhaus, in Zusammenarbeit mit Naturschutzverbänden
- Landwirtschaftlicher Betrieb.

Die Neue Gartenstadt Öjendorf braucht multikodierte Freiräume, um auf einen hohen Nutzungsdruck zu reagieren.

- Insbesondere in der Landschaftsachse müssen Wege gefunden werden, wie Freizeit/Erholung, grüne Wegeverbindungen und Flächen für den Öjendorf miteinander in Einklang gebracht werden können
- Auf kleinen Flächen sollte es möglichst viel unterschiedliche Angebote geben (Multikodierung)
- Angebote für Jugendliche (und Kinder) bei der Freiraumgestaltung mitdenken
- Bewegungsangebote im Freien sind wichtig - dabei auch auf Schatten achten
- „Bewegende Städte“, durch attraktive breite Fußwege zum Bewegen anregen

Nachhaltige Freiräume müssen von Anfang mitgedacht werden und sollten in das Konzept eingebracht werden.

Dazu gehören Themen wie:

- Frischluftschneisen auf städtebaulicher Ebene
- Lärmschutzwände mit Photovoltaik
- Auenentwicklungsgebiete
- Einbeziehung von Naturschutzverbänden in die Freiraumplanung
- Grüne Verbindungen zum Erhalt und der Förderung von Biodiversität
- Frühzeitig Ausgleichsflächen mitplanen

Tisch 3: Gartenstadt mobil

Betreut durch: Daniela Kind, ARGUS & Klaus Overmeyer, Urban Catalyst

An Tisch 3 wurden Mobilitätsthemen für die Neue Gartenstadt Öjendorf diskutiert. Klar ist: Ein neues Quartier muss schon heute den Grundstein für neue Mobilitätsformen legen. Deutlich wurde jedoch auch: Die Lage der Neuen Gartenstadt Öjendorf lässt es nicht zu, Mobilitätskonzepte aus Innenstadtnahen Entwicklungsgebieten zu übertragen, es erfordert besondere Anreize und auf die Bedarfe vor Ort abgestimmte Mobilitätsangebote.

Mobilitätswende beginnt jetzt, aber: Die Anforderungen in der Stadtrandlage müssen berücksichtigt werden.

- Die Neue Gartenstadt Öjendorf liegt am Stadtrand von Hamburg und hat keine direkte Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr, viele Menschen sind hier auf den privaten PKW angewiesen, daher sollten ausreichend PKW-Stellplätze für Bewohner:innen und Besucher:innen (z.B. Besucher:innenparkscheune) geschaffen werden.
- Dennoch: Auch hier können Anreize für ein Umdenken der Mobilitätsnutzung geschaffen werden:
 - Fahrradparkhäuser an zentralen Orten mit hoher Nutzungsfrequenz
 - Angebot von neuen Mobilitätsformen wie Scooter, um kurze Wege zu überbrücken
 - ÖPNV-Anbindung ausbauen und attraktiver machen
 - Möglichkeiten schaffen zur Kombination von Mobilitätsformen
 - Mobility-Hubs/Quartiersgaragen/Parkscheunen die sie in Zukunft bei einem veränderten Mobilitätsverhalten zurückbauen lassen.

Die Neue Gartenstadt Öjendorf braucht gute Verbindungen und Querungen vor allem in umliegende Quartiere, um die Nachbarschaften zu verknüpfen

- Wichtig werden neben guten Wegeführungen im Quartier auch Verbindungen in angrenzende Quartiere und insgesamt den Stadtteil Billstedt.
- In ganz Billstedt gibt es verhältnismäßig wenige Versorgungsangebote. Wenn diese in der Neuen Gartenstadt Öjendorf geschaffen werden, kann es zu einem Nutzungsdruck kommen, der sich auch auf den Individualverkehr auswirken wird.
- Im Umfeld gibt es verschiedene Anziehungspunkte und Knotenpunkte (Schiffbeker Weg, Anschluss an die Autobahn etc.). Hier lohnt sich ein Zoom-Out, um gute Verknüpfungen zu schaffen.
- Wichtige Querungen werden sein: Glinder Straße, Mattkamp und Reichskamp

Die neue Buslinie ist elementar für die Anbindung des Quartiers an den öffentlichen Nahverkehr

- Es ist eine Endhaltestelle beim Parkplatz Öjendorfer Park geplant, diese sollte überdacht und eine Verlängerung z.B. in Richtung Oststeinbek geprüft werden
- Nicht nur die Neue Gartenstadt Öjendorf braucht die Buslinie, auch die südlichen Quartiere im Bestand sollten in der Entwicklung berücksichtigt werden und eine bessere Anbindung bekommen

Sichere Mobilität von A nach B - attraktive Fuß- und Radwege für alle Bewohner:innen

- Die Mobilität innerhalb des Quartiers muss für alle Bewohner:innen sicher und barrierefrei möglich sein, besondere Beachtung brauchen:
 - Bedürfnisse von Personengruppen wie: Kindern und Jugendlichen, Ältere und Menschen mit körperlichen Einschränkungen
 - Mikroverbindungen für Fußgänger:innen
 - Die Straßenräume der bestehenden Straßen Reinskamp und Mattkamp und andere Querungsstellen
 - Die Glinder Straße, hier sollten auch andere Überquerungen geprüft werden wie beispielsweise Tunnel oder Fußgängerbrücken
 - Fahrradstraßen, die eine gute Anbindung in die umliegenden Quartiere schaffen (z.B. entlang der Glinder Straße)

4.4 Hinweise aus den Akteursinterviews

Von November 2022 bis April 2023 wurden 8 Interviews mit lokalen Akteur:innen aus Billstedt geführt. Die Hinweise und Anregungen wurden in die Gesamtauswertung aufgenommen und bieten darüber hinaus eine wichtige Grundlage für weitere Informations- und Beteiligungsformate. Die folgende Zusammenfassung bietet einen Überblick der wichtigsten Ergebnisse aus den Interviews.

Das nehmen wir mit über Billstedt:

- Im Sommer sind die Erdbeerfelder ein Highlight für die Menschen in Billstedt.
- Die Fläche des Projektgebiets ist eine wichtige Grünfläche für die Billstedter:innen. Wege und Verknüpfungen in die Naherholungsgebiete, zum Öjendorfer See und zu den Friedhöfen sollen mitgedacht werden.
- Billstedt hat etwa 15 Quartiere, in denen Möglichkeiten für Begegnungen und Gemeinschaftsräume vorhanden sind. Es fehlen Verbindungen zwischen den Quartieren.

- Viele Schüler:innen aus Billstedt besuchen nicht die Schulen vor Ort, da sie sich in anderen Stadtteilen ein besseres Bildungsangebot erhoffen.
- Es gibt immer wieder Schüler und Schülerinnen die zu Hause nicht arbeiten können, weil sie keinen eigenen Schreibtisch haben. Die schulischen Bibliotheken und Wissenszentren sind daher wichtige Orte für Schulen.
- Die Neue Gartenstadt Öjendorf sollte keine Oase für die Menschen werden, die dort wohnen. Wichtig wird es sein Angebote für die „Nicht-Wohnenden“ zu schaffen und damit einen Mehrwert für ganz Billstedt zu schaffen.
- Billstedt hat nach Außen immer noch ein schlechtes Image, die Neue Gartenstadt Öjendorf bietet die Chance den Stadtteil aufzuwerten

Das wird wichtig für die Neue Gartenstadt Öjendorf:

- Neben einem ökologischen und nachhaltigen Konzept sollte vor allem die Bezahlbarkeit gewährleistet und die Durchmischung sehr gut durchdacht sein, da Billstedt ein multikultureller Stadtteil ist (bspw. über eine gut durchdachte Belegungspolitik)
- Der Name „Neue Gartenstadt Billstedt“ würde besser passen und dazu beitragen, die Nachbarschaften im Stadtteil näherzueinander zu bringen.
- Um Verknüpfungen in die umliegenden Quartieren zu gewährleisten, gilt es die Gemeinschaft zu fördern bspw. durch neue Angebote für Jugendliche (Jugendzentrum, Schulküche, Skatepark, Bibliothek mit Arbeitsplätzen).
- Ein Seminarraum und ein Café wären eine gute Ergänzung zu dem bestehenden Angebot in Billstedt und ein großer Gewinn für die Neue Gartenstadt Öjendorf wäre ein Raum der Stille. Das könnte ein spiritueller Multifunktionsraum sein, in dem auch meditiert oder Yoga gemacht werden kann.
- Die Bestandstraßen wie der Reinskamp sind teilweise sehr stark frequentiert, bspw. von Nutzer:innen des Öjendorfer Parks und des nahegelegenen Einkaufszentrums. Es braucht Lösungen, die den Verkehr nicht überlasten und den ÖPNV einbeziehen.
- Die Glinder Straße ist eine große Barriere, insbesondere für Kinder und Jugendliche. Es müssen sichere Querungen geschaffen werden.
- Der Öjenhof muss direkt am Anfang umgesetzt werden und es sollten von vorneherein Nahverpflegungsangebote mitgedacht werden (z.B. SoLaWi, Hofladen) noch bevor der Öjenhof eigenes Gemüse anpflanzen kann – so entwickeln die Menschen vor Ort ein Verständnis für die Themen.
- Ein starkes Branding mit Nachhaltigkeitsthemen passt zum Öjenhof, es muss in die Zukunft gerichtet sein, etwas Besonderes mitbringen und auch über die Grenzen von Billstedt bekannt werden.
- Sinnvoll ist es Kinder und Jugendliche von Anfang bei den Themen Grün, Natur und Nachhaltigkeit mitzudenken. Am Beispiel des Billevue kann man sehen, wie ein Zusammenhalt zwischen den Kulturen entsteht. Dafür ist es wichtig, von Anfang an Instrumente mitzudenken, die Kindern und Jugendlichen ein Zugehörigkeitsgefühl vermitteln.

Das wird wichtig für die weitere Beteiligung:

- Zielgruppenspezifische Beteiligung (z.B. Senior:innen am Vormittag)
- Gezielte Ansprache von einzelnen Communities
- Kooperationen mit Einrichtungen und Netzwerken und an diesen Orten Workshops durchführen, um die Formate zu dezentralisieren
- Mit Akteuren vor Ort zusammenarbeiten, um Menschen aus Billstedt zu erreichen.
- Transparenter Beteiligungsprozess, in dem Hinweise der Bürger:innen ernst genommen werden

- Es gibt verschiedene Möglichkeiten Schüler:innen zu beteiligen, dafür sind auch Kooperationen mit Schule denkbar.
- Um mehr Diversität im Beteiligungsprozess zu erreichen, ist es ratsam, direkt mit Menschen in den Austausch zu gehen z.B. in der Billstedter Hauptstraße
- Wichtig wird es sein einen Rahmen zu schaffen, in dem Menschen erfolgreich und mit Spaß Ideen umsetzen können.
- Man muss mit Bürger:innen zusammenarbeiten, darf sie aber auch nicht überfordern. Dafür braucht es einen gewissen Rahmen und die Expertise.
- Im Öjenhof sollte es Räume geben, die genutzt werden können und damit die Möglichkeit bieten sich in irgendeiner Form zu beteiligen. Angefangen bei jungen Menschen ergeben sich daraus (künftige) Bedarfe der Bewohner:innen.

5 Impressum

Herausgeber

Bezirksamt Hamburg Mitte
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg

In Zusammenarbeit mit

FRANK Entwicklung Stadt und Land GmbH
Stadtdeich 7, 20097 Hamburg
www.frank.de

Prozessbegleitung

Urban Catalyst GmbH
Clemens-Schultz-Straße 90
20359 Hamburg
www.urbancatalyst.de

Texte

Tomma Groth, Urban Catalyst GmbH
Daniela Topp, FRANK Entwicklung Stadt und Land GmbH
Ursula Groß, Bezirksamt Hamburg Mitte

Fotos

Abb. 4, 5, 13 Urban Catalyst GmbH
Alle weiteren Fotos Stefan Groenveld www.stefangroenveld.de

Grafik

Urban Catalyst GmbH