



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Bezirksversammlung

Antrag öffentlich	Drucksachen-Nr.: 22-1740 Datum: 23.02.2021
--------------------------	--

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Stadtplanungsausschuss	24.02.2021

Die neue Gartenstadt Öjendorf - Gartenstadt des 21. Jahrhunderts (Antrag der SPD-, CDU- und FDP-Fraktion)

Sachverhalt:

Die Freie und Hansestadt Hamburg strebt mit der "neuen Gartenstadt Öjendorf" die Entwicklung eines modernen, höherwertigen und familiengerechten Wohnquartiers in einer attraktiven Lage an. Mit der Gartenstadt Öjendorf soll der Stadtteil Billstedt, der in manchen Lagen eine äußerst einseitige Sozialstruktur aufweist, an Attraktivität und Lebensqualität zunehmen. Ziel soll es sein, insbesondere jungen Familien in Billstedt und über die Stadtteilgrenzen hinaus attraktiv zu sein und die Chance auf ein bezahlbares Eigenheim zu eröffnen. Das Entwicklungsgebiet liegt nördlich der Glinder Straße, südlich des Friedhofs Öjendorf und des Öjendorfer Parks und beinhaltet die aus der Innenstadt bis hierhin führende Landschaftsachse Horner Geest sowie den 2. Grünen Ring. Die Freiraumqualitäten dieses Raumes sollen auch für die Öffentlichkeit erhalten und entwickelt werden. Die am Ende der Projektentwicklung deutlich erkennbare Siedlungstypologie und das Raumgefüge werden als "Gartenstadt neuen Typs" bezeichnet.

Bereits im Herbst 2016 hat sich der Stadtplanungsausschuss der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte mit einem Antrag (Drs. 21-2536) positiv zu der Projektidee einer „Gartenstadt Öjendorf“ positioniert. Die Leitideen des Antrags haben nach wie vor Bestand, bedürfen nun aber wegen fortschreitender Erkenntnisse an einigen Stellen einer Konkretisierung. Durch die konzeptionellen stadtplanerischen Vorüberlegungen (z.B. Symposium zum Thema „Gartenstadt neuen Typs“ in 2016) sowie insbesondere durch das 2020 durchgeführte Qualifizierungsverfahren ergeben sich nun Startbedingungen für eine vertiefte Bearbeitung. Der sog. „BeL“-Entwurf bildet dabei in Bezug auf die städtebauliche Figur, Dichte, Wohntypologien und den behutsamen Umgang mit dem freiraumplanerischen Gerüst der Knicks die begrüßenswerte Grundlage für das weitere Verfahren.

Grün als zentrales Element der Gartenstadt

Das Grün bleibt zentrales Element des Gartenstadtgedankens – auch im 21. Jahrhundert. Dabei greift der vorliegende Entwurf die bestehenden Strukturen der vorhandenen Kulturlandschaft auf und lässt durch den Erhalt der Knicks einzelne Baufelder entstehen. Dieses Prinzip wird als gestaltendes Element begrüßt und muss weiterentwickelt werden.

Aus der Perspektive des Natur-, Arten- und Klimaschutzes sind Knicks, Biotope, kleine Wäldchen und Versickerungsflächen wertvolle Elemente, die auch in die Gestaltung der Gartenstadt einfließen müssen. Der vorhandene Baumbestand ist möglichst zu erhalten. Für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser sind ausreichend große und möglichst offene Flächen einzuplanen. Dabei sind die wasserrechtlichen und -wirtschaftlichen Belange sowie die naturschutzrechtlichen Zielsetzungen der Auenentwicklungsbereiche zu entwickeln und als gestalterische Elemente einzuplanen.

Gleichzeitig ist es für einen neu zu entwickelnden familiengerechten Stadtteil wesentlich, dass das Grün für die Menschen im Quartier nutzbar und erlebbar ist. Zum Charakter der Gartenstadt gehören ebenso öffentlich nutzbare Freizeit-, Grün- und Parkflächen sowie Spiel- und Sportplätze. Neben Gemeinschafts- sowie Kleingärten erfüllen z.B. auch Streuobstwiesen eine solche Funktion. Trotz eines wünschenswert hohen Anteils an Gemeinschaftsflächen ist das Bedürfnis der Menschen nach privaten Rückzugsmöglichkeiten zu erfüllen. Privatgärten sind bei eigentumsorientierten Wohnformen unverzichtbar, aber auch Mietergärten müssen vorhanden sein; in stärker verdichteten Bereichen können Angebote z.B. mit Urban Gardening Konzepten dieses Prinzip unterstützen.

Kritisch bzw. als zu überprüfen ist die bisherige Planung von großzügigen Allmende-Flächen am nördlichen Rand des Entwicklungsgebiets. Das bewusste Freihalten dieser Areale von Bebauung wird begrüßt. Gemeinschaftsgärten, Urban-Gardening- bzw. Farming-Projekte benötigen jedoch eine langfristig gesichertes Finanzierungs- und Nutzungskonzept.

Ausgleichsflächen für die Bebauung sind möglichst ortsnah zu entwickeln. Wir begrüßen es ausdrücklich, die Flächen im Bereich Haßlohredder zu diesem Zwecke anzukaufen. Die Naturräume und der angrenzende Park sind für die Menschen vor Ort erlebbar aufzuwerten, dabei ist eine Finanzierung durch den Natur-Cent zu prüfen. Die Kleingärten sollten ökologisch aufgewertet werden, um in der Folge als Ausgleichsflächen im naturschutzrechtlichen Sinne zu dienen. Dieses Vorhaben soll vor Ort in einem Pilotprojekt an geeigneter Stelle umgesetzt werden.

Die Gartenstadt Öjendorf ist familienfreundlich und generationsübergreifend.

Die Gartenstadt Öjendorf gehört zu Billstedt. Sie muss die fehlenden Funktionen der angrenzenden Quartiere in Bezug auf bestimmte Wohntypen, Nahversorgung oder schulische Angebote aufnehmen und ergänzen, sich dabei aber nicht von ihrem Umfeld abgrenzen. Sie sollte für die Menschen in Billstedt ein attraktiver, anzustrebender Wohnstandort sein und gleichzeitig neue, kaufkräftige Haushalte aus anderen Stadtteilen anziehen.

Kernzielgruppe für das neue Quartier der Gartenstadt sind Familien. Für junge Familien und Paare in der Familienplanung müssen Anreize für einen Verbleib in der Stadt und im Quartier geschaffen werden. Dabei ist ein flexibler Mix aus unterschiedlichen Wohnformen Voraussetzung, ein wesentlicher Teil ist jedoch die Zurverfügungstellung von selbstzunutzenden eigentumsorientierten Angeboten. Neben den klassischen Einfamilienhäusern sowie Doppel- und Reihenhäusern sind mit Hinblick auf erschwingliche Modelle auch Duplexhäuser, Baugemeinschaften, Wohnprojekte und Gemeinschaftswohnen zu berücksichtigen. Ebenso sollen Mehrgenerationenhaushalte ein Zuhause finden. Das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach soll wiederentdeckt und gefördert, selbstbestimmtes Leben im Alter - beispielsweise in Seniorenwohngemeinschaften - ermöglicht werden. Für eine generationenübergreifende Mischung des Stadtteils sind studentische Wohnformen willkommen. Die Genossenschaften haben sich in anderen Quartiersentwicklung als vertrauensvolle Partner erwiesen. Diese Partnerschaft soll in der Gartenstadt Öjendorf erneut eingegangen werden.

Um alle Zielgruppen auch in der sozialen Infrastruktur abzubilden, ist der barrierearme Zugang zu allen Angeboten ein zentrales Ziel. Mit den ersten Belegungen in die entstehenden Wohneinheiten muss auch die soziale Infrastruktur mitgedacht und gestartet werden. Kita, Schulen, zusätzliche Sportangebote sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf müssen bereits zu Beginn im Quartier vorhanden sein.

In Billstedt befinden sich bereits heute über 7.000 Sozialwohnungen, das ist deutlich mehr als in jedem anderen Stadtteil in Hamburg. Daher ist ein Mix aus Eigentumsangeboten und modernen Mietformen sowie die Schaffung eines reduzierten Anteils von öffentlich geförderten Wohnungen an dieser Stelle sinnvoll. Der ansonsten in Hamburg typische Dreimix soll in der Gartenstadt Öjendorf zugunsten einer stärkeren Eigentumsorientierung verändert werden: Bis zu 50% Eigentum, ca. 30% frei finanzierten Wohnungsbau sowie bis zu 20% öffentlich geförderte Angebote, wobei der 2. Förderweg maßgeblich sein soll. Bei den eigentumsorientierten Angeboten stehen vor allem selbstzunutzende Modelle im Eigenheim- sowie Geschosswohnungsbau im Fokus, die institutionelle Anleger möglichst ausschließen. Auf den Anteil des geförderten Wohnungsbaus sind mietpreisgedämpfte Angebote sowie Baugemeinschaften anzurechnen. Genossenschaften können je nach Ansatz gezählt werden.

Historische Ideen der Gartenstadt an aktuelle Anforderungen anpassen

Bei allen neu entstehenden Bauprojekten ist die Dichte eine Kernfrage. Der BeL-Entwurf hat dankenswerterweise klarstellen können, dass gegenüber den Anfangsüberlegungen in Öjendorf eine moderate Verdichtung möglich ist, ohne dass der Charakter der Gartenstadt aufgehoben wird. Das Grundgerüst von bis zu 1.800 Wohneinheiten erscheint nach heutigem Planstand machbar – die Aufwendungen für die Erschließung des Gebiets sind zu berücksichtigen.

Grundsätzlich lassen sich 3 bis 4 Geschosse im geförderten- und maximal 6 Geschosse im freifinanzierten Wohnungsbau auch im Typus der Gartenstadt darstellen, aufgrund der familien- und eigentumsorientierten Zielgruppen muss jedoch ergänzend zum Geschosswohnungsbau ein Schwerpunkt auf den guten Mix aus Townhouses, Duplex-, Reihen- und Doppelhäusern, etc. gelegt werden. Dabei geht es immer auch um erschwingliche Modelle des Eigentumserwerbs. Das Eigenheimprogramm der Stadt sollte auch in Teilen der Gartenstadt zum Tragen kommen, der Eigennutzung ist Vorrang zu geben.

Neben den vorgeschriebenen KITA-Flächen kommt der geplanten Schulfläche eine zentrale Entwicklungsfunktion für die neue Gartenstadt zu. Sie ist wesentlich für die Versorgung des neuen Quartiers und die angrenzenden Stadtviertel. Ein attraktiver Schulstandort, zu Fuß oder mit dem Rad schnell und sicher erreichbar, gilt als wichtiger Standortfaktor für Familien. Zudem stellt ein Schulcampus auch einen Ort für die zentralen sozialen Einrichtungen des Quartiers dar. Gemeinschaft benötigt Räume. Soziale Angebote, Gemeinschaftseinrichtungen, nachbarschaftliche Treffpunkte mit und ohne gastronomische Angebote sind darüber hinaus sinnvoll auf das Quartier zu verteilen. In einer Gartenstadt gehört es zum Wesensmerkmal, dass solche Einrichtungen immer auch einen Bezug auf den Außenraum, die öffentlichen Park und Grünflächen haben. Spiel- und Sportflächen sind sinnvoll mit solchen Orten zu verschränken.

Die angedachten Markt- und Quartiersplätze können soziale Funktionen erfüllen und zugleich die Nahversorgung der Gartenstadt sowie der angrenzenden Quartiere sicherstellen. Hierzu wird ein Vollsortimenter benötigt, der möglichst durch Geschäfte für den täglichen Bedarf ergänzt wird.

Die neue Gartenstadt Öjendorf benötigt einen klugen Mix aus unterschiedlichen Bautypologien, ansprechende, kreative und nachhaltige Architekturen sowie einen guten funktionalen Mix in den Baufeldern. Die angestrebte Mischung der unterschiedlichen Wohnformen im Gesamtquartier sollte sich auch durch eine entsprechende bauliche Mischung in den einzelnen Gevierten widerspiegeln. Für den Geschosswohnungsbau aber auch für die Einfamilienhäuser müssen überzeugende architektonische Lösungen gefunden werden, die eine Gartenstadt in der Stadtrandlage, nicht aber klassische „Vorstadt“, abbilden. Die Qualifizierung dieser Aufgabenstellung durch hochbauliche Wettbewerbsverfahren in den einzelnen Baufeldern ist daher eine Notwendigkeit.

Mobilität von morgen für das Quartier von heute

Eine wesentliche Herausforderung bei der Planung der Gartenstadt Öjendorf ist der Umgang mit den unterschiedlichen Mobilitätsanforderungen und -angeboten. In der Stadtrandlage verfügt das neue Quartier über keine direkte Anbindung an die U- oder S-Bahn. Der motorisierte Individualverkehr wird daher auch in den nächsten Jahren wichtig für das Quartier sein müssen. Sämtliche Planungen sollten jedoch von Beginn an alternative Mobilitätsangebote mitplanen und eine Reduzierung des MIV über die Jahre mitdenken.

Die Entwurfsplaner sind in den bisherigen Überlegungen von einem Stellplatzschlüssel von 0,7 ausgegangen. Dieser scheint derzeit ein realistischer Wert zu sein. Parkstände im öffentlichen Raum sollten möglichst auf ein Mindestmaß reduziert werden. Aufgrund der topologischen Voraussetzungen kommen ansonsten wünschenswerte Tiefgaragen nicht zum Zuge, so dass das Parken in dezentralen Quartiersgaragen (Parkscheunen), ggf. in den Erdgeschossen organisiert werden muss. Beide Optionen müssen so geplant werden, dass sie auf eine Abnahme des MIV in der Zukunft reagieren und entsprechend genutzt werden können. Für die eigenheimorientierten Wohnformen sind ausreichend Stellplätze direkt auf dem eigenen Grundstück zu planen.

Die verkehrliche Erschließung der Gartenstadt für den MIV sollte generell verkehrsberuhigt (Tempo 30, Spielstraßen, usw.) erfolgen. Wesentlich sind jedoch die Anbindungen an den ÖPNV und die Einbindung in das Veloroutennetz der Stadt. Die geplante Ringerschließung mit der Buslinie wird begrüßt und benötigt eine gut getaktete Verbindung zur U-Bahn. Ergänzend ist zu prüfen, ob die Gartenstadt als weiteres Pilotprojekt für den IOKI-Service aufgesetzt werden kann. Generell sind die Parkscheunen als Mobility-Hubs mit Car- bzw. Ride-Sharing-Angeboten auszubauen. Die Glinder Straße bildet heute baulich, aber auch durch das hohe Verkehrsaufkommen eine Trennlinie zwischen den bestehenden Quartieren und dem Areal der zukünftigen Gartenstadt. Diese Barriere muss durch entsprechende Maßnahmen überwunden werden. Hier sind Konzepte wie „grüne Brücken“ zu prüfen bzw. als mittelfristige Optionen einzuplanen.

Für die innere Erschließung der Gartenstadt sind kurze, attraktiv gestaltete Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr entscheidend. Sowohl die Bushaltstellen, die Mobility-Hubs als auch die zentralen Orte der lokalen Infrastruktur (Nahversorgung, Schule, soziale Einrichtungen) müssen zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar sein, damit auf das Auto weitgehend verzichtet werden kann. Notwendige Ver- und Entsorgungswege (Müllabfuhr, Liefer- und Pflegedienste, Feuerwehr) sollten gestalterisch in die Idee

der Gartenstadt integriert werden. Eindeutige und ablesbare Adressbildungen der Gebäude helfen bei der Orientierung und vermeiden unnötige Suchverkehre.

Ein innovatives Quartier erfordert innovative Ansätze

Als Gartenstadt neuen Typs muss sich das Quartier den Herausforderungen der Zukunft stellen. Dies gilt für den Umwelt- und Klimaschutz, die sich verändernden Lebensgewohnheiten der Generationen sowie – durch die aktuelle Corona-Epidemie noch einmal beschleunigt – die sich verändernde Arbeitswelt.

Auch wenn das Wohnen Vorrang hat, die Gartenstadt Öjendorf darf keine reine Schlafstadt werden. Neben den bereits erwähnten Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, sollte wohnverträgliches Gewerbe seinen Platz finden. Eine stärkere Verschränkung von Wohnen und Arbeiten – insbesondere in der Wissensgesellschaft des 21. Jahrhunderts – kann stilbildend sein für die neue Gartenstadt und bietet den Vorteil der kurzen Wege. So sollten kleine Büro- und Atelierflächen vorhanden und modular angelegt werden. Ebenso sind Wohnungsgrundrisse mit Hinblick auf ihr Home-Office-Fähigkeit zu planen.

Flexibilität in den Wohnformen und in den Grundrissen von Wohneinheiten gehen auf die Bedürfnisse von sich verändernden Lebensentwürfen ein. Familien benötigen je nach Lebenssituation mal mehr, mal weniger Zimmer; Senioren möchten sich in Ihren Wohnungen verkleinern, ohne direkt umziehen zu müssen; Hausgemeinschaften verringern den Bedarf an privatem Räumlichkeiten zugunsten von gemeinschaftlich genutzten Flächen oder Gästezimmern.

Ver- und Entsorgungskonzepte sind innovativ auszugestalten, von starken Stromleitungen für E-Mobilität sowie Strombedarfe für die Haustechnik (Wärmepumpen etc.) über schnelle Datenleitungen (Glasfaser) bis hin zu z.B. Abwärmenutzung aus Abwässern.

Die Gartenstadt Öjendorf muss einen besonderen ökologischen Anspruch haben und diesen erfüllen. Neben der Einbindung von bestehenden Landschaftsstrukturen, Knicks und Biotopen in die Freiraumplanung spielen die Themen nachhaltige Baumaterialien, energetische Bauweise und eigenständige Energiegewinnung eine große Rolle. Wenn möglich, sollten Teile der Gartenstadt in Holzbauweise errichtet werden. Zur Energieversorgung kann ein Blockheizkraft eingesetzt werden, die Dächer der Gartenstadt bieten sich in Ergänzung zur vorzusehenden Begrünung auch als Standorte für Solaranlagen an.

Neben der Planung und Realisierung müssen frühzeitig Konzepte entwickelt werden, wie die langfristige Sicherung und Pflege der Gartenstadt und im Besonderen der durch die Allgemeinheit zu nutzenden (Grün-) Flächen erfolgen kann. Hierzu bietet sich beispielsweise ein langfristiges, durch die Vermarktung finanziertes Quartiersmanagement an, das auch die Beteiligung der Bewohnerschaft an der Weiterentwicklung der Quartiere sicherstellt.

Akzeptanz durch Beteiligung

Die Gartenstadt Öjendorf ist ein innovatives Quartier für den Bezirk Hamburg-Mitte und die gesamte Stadt. Eine positive Imagebildung ohne übertriebene Erwartungen ist das Ziel. Die frühzeitige und umfangreiche Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ist daher wichtig. Allerdings geht dies nicht ohne einen definierten Aufsatzpunkt: Bereits in der Fachwelt ist die Definition einer Gartenstadt – zumal einer Gartenstadt des 21. Jahrhunderts – alles andere als einheitlich. Die Stadtöffentlichkeit kommt hierzu wiederum zu anderen Schlüssen. Aus diesem Grund war es wichtig, zunächst mit Hilfe des durchgeführten Vorqualifizierungsverfahrens das städtebaulich-freiraumplanerische Grundgerüst festzusetzen und sich darauf als Startpunkt für die weiteren Planungen zu einigen. Eine erfolgreiche Umsetzung des Konzepts ist nur bei einer breiten Akzeptanz der angestammten Bevölkerung und interessierter künftiger Bewohnerinnen und Bewohner möglich.

Um diese Akzeptanz zu fördern, muss zwingend der Beschluss (Drs. 21-1576) zur Schließung/Verlegung der Flüchtlingsunterkunft im Mattkamp sehr zeitnah umgesetzt werden. Der Bauausschuss hat zuletzt am 10.12.2019 (Drs. 22-0532) die Baugenehmigung zur Errichtung einer weiteren Containeranlage im Rahmen der „Reserveplanung für die öffentlich-rechtliche Unterbringung“ am Standort Mattkamp mehrheitlich abgelehnt und damit ein weiteres Zeichen zur Schließung des Standortes, gesetzt.

Schaffung von Planrecht

Die Entwicklung der neuen Gartenstadt Öjendorf muss auf Grundlage von neuem Planrecht erfolgen. Dabei ist die gemeinsame Bearbeitung der weiteren Planungsschritte durch die Konsortialpartner, die BSW und den Bezirk sinnvoll. Die Federführung für das B-Plan-Verfahren liegt dabei beim Bezirksamt Hamburg-Mitte. Aufgrund der räumlichen und inhaltlichen Nähe zur Gartenstadt sowie des eigenen Erweiterungsbedarfs, ist die Integration des angrenzenden Reiterhofs in die Bebauungsplanung der Gartenstadt wünschenswert.

Petition/Beschluss:

Dies vorausgeschickt möge der Stadtplanungsausschuss beschließen:

1. Der Stadtplanungsausschuss spricht sich unter der Berücksichtigung der vorangestellten Punkte für die vertiefende Planung und den Bau der Gartenstadt Öjendorf aus.
2. Das Bezirksamt wird gebeten, auf der Grundlage des „BeL“-Entwurfs zusammen mit der BSW und den Konsortialpartnern Qualifizierungsverfahren für die vertiefte hochbauliche Bearbeitung der einzelnen Baufelder auszuloben und dabei die vorangestellten Prämissen zu berücksichtigen.
3. Des Weiteren wird das Bezirksamt gebeten, in Zusammenarbeit mit den notwendigen Fachstellen und Fachbehörden der FHH sowie den Konsortialpartnern ein tragfähiges Verkehrskonzept für die Gartenstadt Öjendorf unter Einbeziehung des Öjendorfer Parks zu entwickeln. Das Mobilitätskonzept ist bereits in einer frühen Phase zu gewährleisten.
4. Das Bezirksamt wird zudem gebeten, auf Grundlage dieser Planungen zügig ein Bebauungsverfahren in die Wege zu leiten und die bezirklichen Gremien hieran angemessen zu beteiligen.
5. Die Öffentlichkeit ist durch ein adäquates Verfahren über den Stand der bisherigen Vorüberlegungen zu informieren und bei der weiteren Planung und Realisierung der Gartenstadt Öjendorf zu beteiligen.
6. Das Bezirksamt wird gebeten, sich für eine zeitnahe Umsetzung des Beschlusses der Drucksache 21-1576, Punkt 14 (Schließung/Verlegung der Unterkunft Mattkamp) einzusetzen.