



**HAMBURGER PROJEKTE**

**DER STADTENTWICKLUNG**

**2020–2035**

# Hamburger Projekte der Stadtentwicklung

---

2020–2035

# Vorwort



Liebe Leserinnen und Leser,

Hamburg entwickelt sich ständig weiter. Vom A7-Deckel in Altona bis zum Wildschwanbrook (Spitzbergenweg) in Wandsbek – überall in der Stadt entstehen neue Projekte und Quartiere. Mit Oberbillwerder und dem Grasbrook erhält Hamburg in den kommenden Jahren sogar zwei ganz neue Stadtteile.

Das ist auch gut so, denn Hamburg wächst nach wie vor und hat weiterhin einen sehr hohen Bedarf an Wohnraum, insbesondere an bezahlbaren Wohnungen. Seit 2011 konnten bereits über 93.000 neue Wohnungen fertiggestellt und der Wohnungsbestand damit um etwa zehn Prozent erhöht werden, darunter ein hoher Anteil an geförderten Wohnungen.

Vorrang beim Wohnungsbau hat für den Senat die flächenschonende Entwicklung der bereits bestehenden Quartiere in der inneren Stadt, neue Wohngebiete werden behutsam erschlossen. Gleichzeitig mit dem Wohnungsneubau kümmern wir uns auch um das „Nachwachsen“ der sozialen und der Verkehrsinfrastruktur und bauen neue Grün- und Erholungsflächen sowie neue Arbeitsstätten.

Zu einer modernen und klimaschonenden Stadtentwicklung gehört es, Flächen möglichst effizient zu nutzen und kompakt zu bebauen sowie auf eine gute Nutzungsmischung und kurze Wege zu achten. Viele der in dieser Broschüre vorgestellten Projekte entstehen daher in der Nähe von Schnellbahnen oder Zentren.

Unsere großen Stadtentwicklungsprojekte bieten immer auch Raum für Innovationen: So gibt es in der Hafencity viele Bauprojekte mit sehr hohen Nachhaltigkeitsstandards.

In Oberbillwerder entstehen mit sogenannten Mobility Hubs ganz neue Mobilitätslösungen, die weit mehr als nur Parkhäuser sind. Auch Baugemeinschaften sind immer wieder Treiber für Innovationen. So werden in Mitte Altona und Wilhelmsburg Cluster-Wohnungen gebaut, die den Bewohnerinnen und Bewohnern – ähnlich wie in einer Wohngemeinschaft – Gemeinschaftsflächen und gleichzeitig Platz zum Rückzug in den eigenen Wohnräumen bieten. Ein Beispiel aus dem Hamburger Osten zeigt, wie man behutsam im Bestand bauen kann: In der Horner Geest wird der Wohnungsbestand aus den 1950er und 1960er Jahren aufgewertet und schrittweise nachverdichtet.

Die in dieser Broschüre gesammelten Projektsteckbriefe zeigen den Stand von 52 beispielhaften Stadtentwicklungsvorhaben. Sie zeigen, wie vielfältig, zukunftsgerichtet, kreativ, innovativ und spannend Hamburgs Stadtentwicklung ist. Dafür arbeiten der Senat und die Bezirke mit vielen privaten Kooperationspartnern zusammen, etwa aus Wohnungswirtschaft, mit Gewerbebetrieben oder mit Verkehrsunternehmen.

Ich danke allen, die sich über Jahre hinweg für diese Projekte engagieren und damit die Gestalt unserer Stadt in den nächsten Jahren prägen und wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Karen Pein  
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

# Inhalt

<b>Intro</b>	Abkürzungsverzeichnis	8	<b>Nord</b>	Pergolenviertel	82
	Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert	10		Dieselstraße/Ivensweg	84
	Überblick	28		Tarpenbeker Ufer	85
				Mesterkamp	86
				Diekmoor	87
				Ipanema	88
<b>Mitte</b>	HafenCity	32	<b>Wandsbek</b>	Jenfelder Au	92
	Grasbrook	34		Tonndorf	94
	Stadteingang Elbbrücken (Stadtraum Billebogen)	36		Steilshoop Nord	96
	Wilhelmsburg	38		August-Krogmann-Straße	97
	Hauptbahnhof	40		Am Neumarkt	98
	Johann Kontor	41		Berliner Platz	99
	Burchardplatz	42		Spitzbergenweg/Wildschwanbrook	100
	Sonninpark	43		Moosrosenweg/Bramfelder Spitze	101
	Berliner Tor	44	<b>Bergedorf</b>	Oberbillwerder	104
	Berufsschulcampus Brekelbaums Park	46		Rahmenplangebiet Bergedorf-Südost	106
	Billebecken (Stadtraum Billebogen)	47		Lohbrügge-Nord	108
	Billhorner Kanalstraße/Marckmannstraße	48	<b>Harburg</b>	Harburger Binnenhafen	112
	Osterbrookhöfe	49		Vogelkamp Neugraben	114
	Stadtraum Horner Geest	50		Fischbeker Heidbrook	116
	Neue Gartenstadt Öjendorf	52		Fischbeker Reethen	118
	Östlich Haferblöcken	54		HUB+ Neuland	120
	Östlicher Siedlungsrand Mümmelmannsberg	55			
	Finkenwerder Landscheideweg	56		Impressum	122
<b>Altona</b>	Mitte Altona	60			
	Diebsteich	62			
	Holsten Quartier	64			
	A 7-Deckel	65			
	Science City Hamburg-Bahrenfeld	66			
	Quartier an der Friedensallee	68			
	Innovativer Betriebshof Stelling Moor	69			
	Suurheid	70			
<b>Eimsbüttel</b>	Quartier Sportplatzring	74			
	Beiersdorf/Unnastraße	76			
	Innenstadtcampus Universität Hamburg	78			
	Hörgensweg	79			

# Abkürzungsverzeichnis

Altoba	Altonaer Spar- und Bauverein eG
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVE	Bauverein der Elbgemeinden eG
BG	Baugenossenschaft
BHH	Berufliche Hochschule Hamburg
BID	Business Improvement District
BSW	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
DESY	Deutsches Elektronen-Synchrotron
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
F&W	Fördern & Wohnen AöR
GWB	Geschosswohnungsbau
HIG	Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
IBA	Internationale Bauausstellung
LGV	Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
LIG	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
örU	Öffentlich-rechtliche Unterbringung
RISA	RegenInfraStrukturAnpassung
RISE	Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung
UHH	Universität Hamburg



## Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert

# Perspektiven

### 1. Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

Eine Großstadt im 21. Jahrhundert muss sich stetig an neue Herausforderungen und Bedarfe anpassen, die die Gesellschaft, die Wirtschaft und die natürliche Lebensumwelt an sie stellen. Die Dynamik der Hamburger Entwicklung ist dabei ungebrochen: die weiterhin sehr große Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen, die Zuwanderung von Geflüchteten, die Digitalisierung und technologischen Neuerungen, die teilweise dramatischen Veränderungen des Handels und der Arbeitswelten, neue Wissensorte, die drängende Bewältigung des Klimawandels, die Mobilitätswende und der Erhalt und Ausbau der Freiraumsysteme. Mit dem Ziel, die Transformation der Stadt aktiv zu gestalten und Hamburg zukunftsgerichtet weiterzuentwickeln, hat Hamburg in den letzten Jahren eine Vielzahl an großen Stadtentwicklungsprojekten auf den Weg gebracht.

*»Die Stadt klimaneutral und resilient weiterentwickeln«*

In Hamburg lebten Ende 2022 über 1,89 Millionen Menschen. In der Vorausberechnung der Bevölkerung für 2035 geht das Statistische Bundesamt von 2,03 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern für Hamburg aus. Das entspricht einem Zuwachs von etwa 72.000 neuen Haushalten. Dieses Wachstum gilt es im Hinblick auf die Flächenentwicklung und -steuerung zu gestalten, um in Hamburg Flächen für die unterschiedlichen Nutzungen bereitzustellen: Neben Wohnungen sind auch Arbeitsplätze zu schaffen bzw. bestehende Arbeitsstätten zu erweitern, die Infrastruktur für nachhaltige Mobilität, Bildung, Soziales, Freizeit, Kultur, Sport und Naherholung auszubauen, die Stadt klimaneutral und resilient weiterzuentwickeln. Mit den vorhandenen Ressourcen wie Boden und den besonderen Qualitäten der grünen Stadt am Wasser ist dabei verantwortungsvoll umzugehen. Die großen Stadtentwicklungsprojekte leisten dazu einen wesentlichen Beitrag.

Seit 2011 gibt es in Hamburg ein umfassendes Wohnungsbauprogramm, in dessen Mittelpunkt sowohl die Mobilisierung von Bauland als auch die Entwicklung im Bestand stehen. Kernziel des „Bündnisses für das Wohnen in Hamburg“ ist es, Baugenehmigungen für mindestens 10.000 Wohnungen jährlich zu erreichen. Im Neubau sollen grundsätzlich 35 Prozent der Wohnungen als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau realisiert werden – mit Mietpreis- und Belegungsbindungen über eine Laufzeit von 30 Jahren. Dafür passt der Senat die Förderung kontinuierlich an die Entwicklung der Baukosten an. Von 2011 bis 2022 wurden in Hamburg insgesamt knapp 127.000 Wohnungen genehmigt (davon etwa 32.000 öffentlich gefördert) und rund 94.000 fertiggestellt (davon etwa 26.000 öffentlich gefördert). Damit ist Hamburg im Pro-Kopf-Vergleich bundesweit Spitzenreiter im Sozialwohnungsbau. Die städtische Wohnungsbaugesellschaft SAGA hat sich außerdem verpflichtet, jährlich 3.500 sozialwohnungsberechtigte Haushalte, davon 2.000 vordringlich Wohnungssuchende, mit Wohnraum zu versorgen. Auf diesem Wege und mit Hilfe weiterer Instrumente, wie z. B. dem beschleunigten Schaffen von Planrecht, der Digitalisierung von Prozessen sowie modularem und seriellem Bauen, verfolgt der Senat das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für alle Einkommensgruppen und in allen Stadtteilen zu realisieren, auch für Wohnungslose und Geflüchtete, die in öffentlich-rechtlichen Unterkünften (örU) leben. Dieses wohnungspolitische Leitziel strebt Hamburg an, ohne dabei die erforderlichen Maßnahmen zum Klimaschutz im Neubau wie in der Sanierung aus den Augen zu verlieren: Bis 2045 sollen Hamburgs Wohngebäude CO<sub>2</sub>-neutral werden.

Neben dem Wohnungsbau entwickelt der Senat Hamburg als Wirtschaftsmetropole und attraktiven Standort für Unternehmen weiter – nicht nur durch zusätzliche Büroflächen in neuen Stadtquartieren wie der HafenCity, sondern auch durch neue Gewerbe- und Industrieflächen. So hat der Senat in 2023 einen neuen Hafenentwicklungsplan verabschiedet, schon vor einigen Jahren eine Konzeption für Innovationsparks in Harburg, Bergedorf und Altona vorgelegt und ein gesondertes Konzept für den gut 700 Hektar großen Industriestandort Billbrook-Rothenburgsort erstellt. Durch jeweils eigenständige Gewerbeflächenkonzepte in allen Hamburger Bezirken gewinnt dieser wichtige Teil der Stadtentwicklung zunehmend an Bedeutung und Aufmerksamkeit. Darüber hinaus verfügt Hamburg über gut ausgebaute Zentren in der ganzen Stadt, die angesichts der Entwicklungen im Einzelhandel weiterentwickelt werden müssen.

Der Ausbau der Infrastruktur und die Sanierung des Infrastrukturnetzes aus Straßen, Brücken, Fernbahn, S- und U-Bahnen, Radwegen sowie Autobahnen werden die Hamburger Stadtentwicklung in den kommenden zwei Jahrzehnten maßgeblich prägen. Das Verkehrsnetz muss zügig den neuen Anforderungen angepasst werden. Der Netzausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist das zentrale Rückgrat der Hamburger Mobilitätswende. Sein Ausbau führt zu bedeutenden Impulsen für die räumliche Entwicklung der gesamten Stadtregion und ihrer Teilräume. Von den besseren Erreichbarkeiten im Zuge des Schnellbahnausbaus profitieren die Anwohnerinnen und Anwohner, aber auch Stadtentwicklungsvorhaben im Einzugsbereich der Haltestellen. In wenigen Jahren werden zehntausende Hamburgerinnen und Hamburger erstmals über einen Schnellbahnanschluss verfügen. Nach den aktuellen Prognosen werden allein an Haltestellen der U5 täglich mehr als 500.000 Menschen ein-, aus- und umsteigen. Neben dem ÖPNV-Netzausbau wird zudem das Angebot für den Fuß- und Radverkehr weiterentwickelt. Auf diese Weise sollen Anreize für den Umstieg auf den Umweltverbund geschaffen werden. Die Mobilitätswende in Hamburg kann nur gelingen, wenn sie auch in der Metropolregion vorangetrieben wird.

Diese neuen Impulse für eine „Stadt der kurzen Wege“ sind produktiv für die Lebensqualität in der Stadt zu nutzen. Um die Balance zwischen baulicher Entwicklung und der Sicherung der Freien und Hansestadt als lebenswerte Metropole zu bewahren, bekennt sich Hamburg zu einer langfristigen und ökologischen Stadtentwicklung im Sinne der Vereinbarungen zum Vertrag für Hamburgs Stadtgrün. Das heißt, Siedlungsentwicklung zu ermöglichen und gleichzeitig die Naturqualität der Freiräume zu verbessern sowie die Lebensqualität in Hamburg zu steigern. Zudem hat sich Hamburg im Rahmen des Klimaplanes das Ziel gesetzt, sich zu einer klimaresilienten Stadt zu entwickeln. Zur Bewältigung des Klimawandels setzt Hamburg vielfältige Maßnahmen zur Klimaanpassung (z. B. durch Regenwassermanagement) und zum Klimaschutz

(z. B. durch den Bau energieeffizienter Gebäude) gleichermaßen um. Das bisherige Wachstum der Stadt ist dabei Herausforderung und Chance zugleich.

## 2. Schwerpunkte und Strategien der Stadtentwicklung

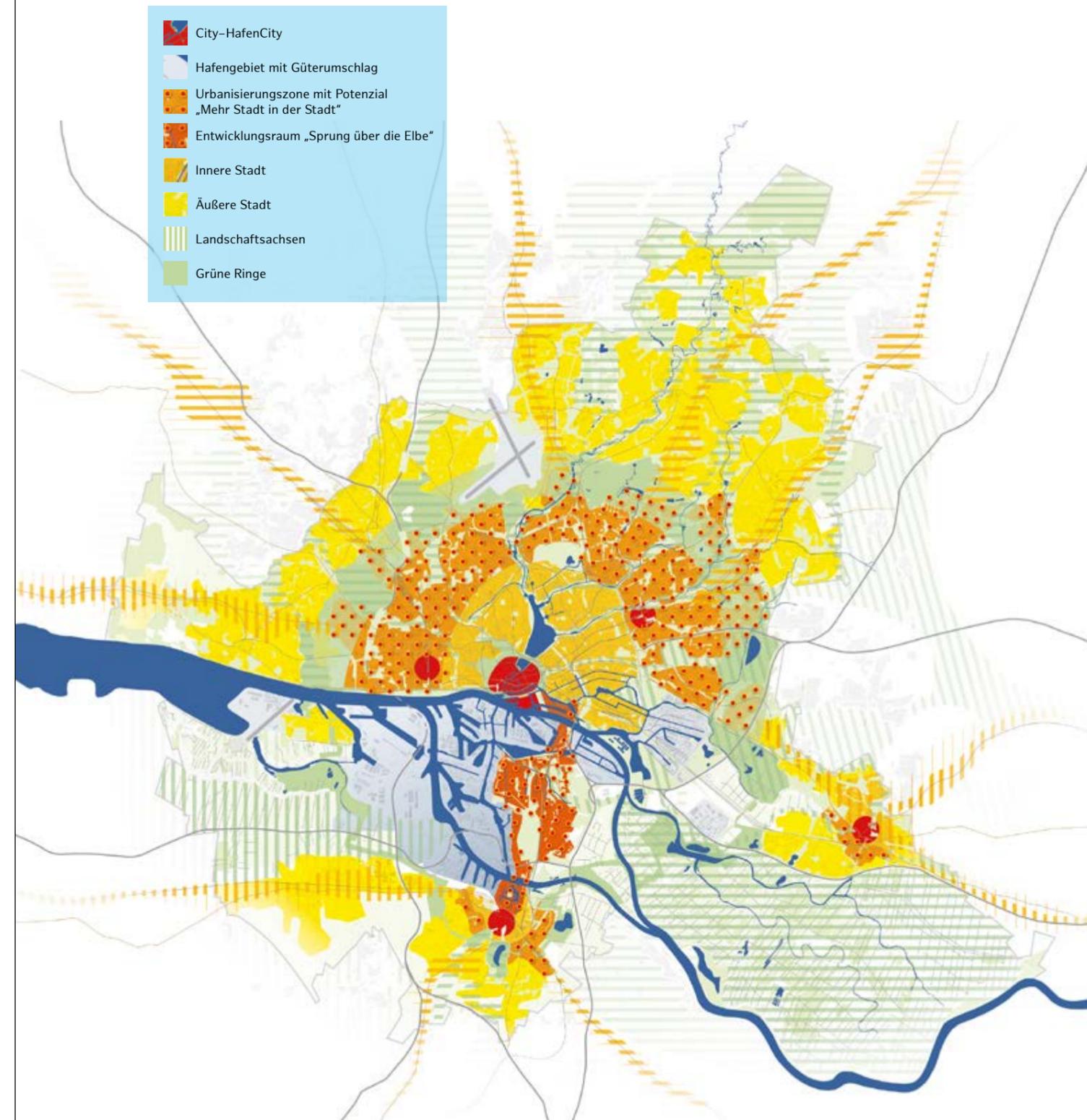
### Mehr Stadt in der Stadt/Mehr Stadt an neuen Orten

Stadtentwicklung muss alle Funktionen im Blick behalten und Flächen für sie bereitstellen: Für eine bessere Umwelt- und Lebensqualität ist der Stadtumbau im Sinne einer nachhaltigen Mobilität ebenso wichtig wie die Entwicklung der blau-grünen Infrastruktur und das Regenwassermanagement. Beide dienen sowohl den Zielen der Naherholung wie der Anpassung an den Klimawandel. Die Weiterentwicklung der Zentren und insbesondere der Hamburger Innenstadt durch mehr Nutzungsvielfalt und attraktive öffentliche Räume steht genauso im Fokus wie die bedarfsgerechte Ergänzung der sozialen Infrastruktur und der Bildungseinrichtungen. Gleichmaßen benötigt die Stadt Flächen, um Arbeits- und Ausbildungsstätten zu schaffen und zu sichern, auch in Industrie- und Gewerbebetrieben, sowie für Lieferströme und Logistik. Vielfach lassen sich hier durch innovative Lösungen flächenschonendere Nutzungsstrukturen (z. B. Stapelung, Überbauung) finden. Nicht zuletzt ist die erhaltenswerte historische und denkmalgeschützte Bausubstanz mit ihren zugehörigen Freiflächen als Aktivposten einer kreativen Stadtentwicklung zu betrachten. Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert bedarf mehr denn je des integrierten Blicks auf alle Funktionen und Teilräume sowie der Akzeptanz in der Bevölkerung.

Trotz des Einwohnerwachstums und des steigenden Bedarfs an Flächen für alle Funktionen steht die flächenschonende Innenentwicklung im Mittelpunkt aller strategischen Überlegungen der Hamburger Stadtentwicklung. Dazu wird eine dreifache Innenentwicklung verfolgt: Die Stadtstrukturen werden im Sinne einer kompakten Stadt der kurzen Wege baulich und funktional weiterentwickelt, die blau-grüne Infrastruktur mit ihren Freiräumen und Gewässern ergänzt und qualifiziert sowie die Mobilitätsoptionen klimagerecht verbessert.

Das Leitbild „Grüne, gerechte und wachsende Stadt am Wasser – Perspektiven der Stadtentwicklung für Hamburg“ vom Mai 2014 beschreibt die räumlichen Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung. Im Mittelpunkt steht die seit Langem verfolgte Strategie der Innenentwicklung „Mehr Stadt in der Stadt“, die das Einwohnerwachstum vorrangig in die bestehenden Quartiere lenken will, um dort zu mehr Lebensqualität und Urbanität beizutragen.

Als besonderer Handlungsraum mit einer Vielzahl von Entwicklungspotenzialen wird die Urbanisierungszone dargestellt, die sich vor allem ringförmig um die innere



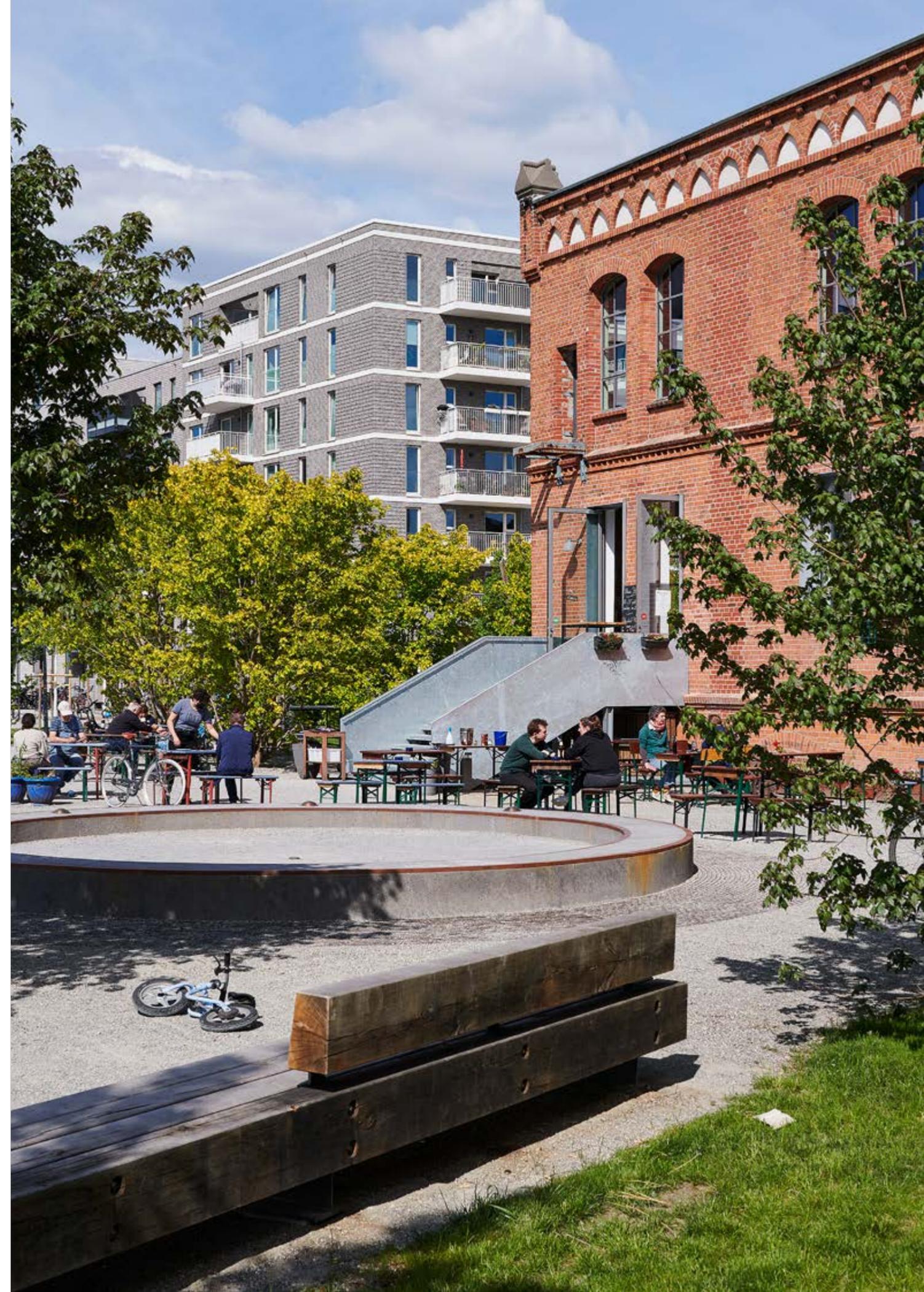
Hamburgs Leitplan zur Stadtentwicklung

Stadt legt (siehe Abbildung 1). Hier sind die großen Stadtentwicklungsgebiete und Wohnungsbaustandorte zu finden, wie etwa die Mitte Altona (Projekt-Nr. 19) oder das Pergolenviertel (Projekt-Nr. 31). Entwicklungspotenziale und Chancen der Stadtreparatur liegen ebenso beiderseits der Hauptausfallstraßen (Magistralen). Der Wohnungsbau profitiert in der Urbanisierungszone von einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur und innerstädtischen Flächenpotenzialen, die noch entwickelt werden können, während die Freiräume in der Stadt erhalten bleiben und weiter aufgewertet werden. Insbesondere in der Urbanisierungszone kommen Nutzungskonkurrenzen zwischen Wohn- und gewerblichen Nutzungen zum Tragen, beispielsweise bei Projekten in Hafennähe. Um die unterschiedlichen Nutzungen miteinander vereinbaren zu können, bedarf es besonders bei diesen Projekten einer vorausschauenden Planung und Kommunikation. Die bestehenden Stadtstrukturen werden sich in einigen Stadtbereichen südlich, östlich und nordwestlich der Inneren Stadt im Laufe der nächsten Dekaden besonders stark verändern. In diesen Fokusräumen der Stadtentwicklung finden durch eine Vielzahl von Maßnahmen und Einzelprojekten integrierte Ansätze zum Stadtbau und zur Förderung der Innenentwicklung statt, zum Beispiel in den großen Entwicklungsquartieren in Wilhelmsburg (Projekt-Nr. 4), im Stadtraum Horner Geest (Projekt-Nr. 14) oder beim Stadteingang Elbbrücken (Projekt-Nr. 3). Die Senatskonzepte „Sprung über die Elbe“ (2004) und „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ (2014) beschreiben die städtebaulichen Ziele der zukünftigen Entwicklung.

Hamburg setzt auf eine flächenschonende und nachhaltige Stadtentwicklung, die die städtische Infrastruktur besser ausnutzt und die städtischen Qualitäten wie Nutzungsvielfalt hervorhebt. Mit den „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“, dem so genannten „Hamburger Maß“, werden durch den Senat und die Bezirksämter angemessene städtebauliche Lösungen sowie eine verträgliche Dichte und Höhe der Bebauung vorgegeben. Die Leitlinien beziehen sich auf verschiedene Quartierslagen und alle Nutzungsarten. Die Magistralen mit ihren vielfach untergenutzten Randbereichen stellen neben dem Umfeld von Schnellbahnhaltestellen und den Zentren ein besonders großes Potenzial für Wohnungsbau, neue Nutzungen und kompakte Stadtstrukturen in gut erschlossenen Lagen dar. Ziel ist es, die begrenzte Ressource Fläche effizient zu nutzen und eine nachhaltige, produktive Entwicklung zu ermöglichen. Kurze Wege, eine erhöhte Energieeffizienz durch eine kompaktere Bauweise und intensiv genutzte Zentren wirken sich positiv auf den Klimaschutz aus. Als besonderes Beispiel kann hier der an einer Magistrale gelegene Transformationsbereich rund um den Bahnhof Tonndorf genannt werden (Projekt-Nr. 38). Durch den Ausbau der S4 und die Nähe zum Stadtteilzentrum bietet sich viel Potenzial, die Nutzungen in den umliegenden Wohn- und Gewerbegebieten zu intensivieren.

*» städtebauliche Lösungen  
sowie eine verträgliche  
Dichte und Höhe der  
Bebauung «*

Das Ziel einer effizienten Flächennutzung gilt nicht nur im Wohnungsbau, sondern auch bei Arbeitsstätten, bei Anlagen der sozialen Infrastruktur sowie bei Bildungs- und Versorgungseinrichtungen. Beispielhaft hierfür sind etwa der Harburger Binnenhafen (Projekt-Nr. 48), der Rahmenplan Bergedorf-Südost (Projekt-Nr. 46) oder das Quartier an der Friedensallee (Projekt-Nr. 24), in denen es gelingt, bestehende Gewerbebestände zu bewahren, neue Unternehmen anzusiedeln und zugleich innovativen Wohnungsbau zu schaffen. Dazu sind kompaktere Bautypologien erforderlich. Projekte wie der Betriebshof Stellingen (Projekt-Nr. 25) und der Innovationspark Bergedorf (Projekt-Nr. 46) zeigen ebenfalls, dass es mit innovativen Konzepten zu Freiraumentwicklung, Städtebau und Energieversorgung gelingen kann, eine ressourcenschonende Stadtentwicklung mit dem Schaffen von Gewerbeflächen zu verbinden. Nutzungsmischung wird sowohl auf Quartiers-, aber insbesondere auch auf Gebäudeebene angestrebt. In der Science City Hamburg-Bahrenfeld (Projekt-Nr. 23) geschieht beides. Dort werden zudem Wissenschafts- und Stadtentwicklung eng miteinander verzahnt. An der



Magistrale Luruper Chaussee sollen Wissenschaft, forschungsaffine Wirtschaft und Wohnen für die Entwicklung eines großen neuen Stadtquartiers integriert gedacht werden. Der wissensbasierte Stadtraum bindet den Volkspark als Erholungsraum ein, schafft neue Wohnangebote und verbindet Lehr- und Forschungseinrichtungen sowie innovative Unternehmensstandorte miteinander. Wohnungsbau mit anderen Nutzungen zu mischen, insbesondere in den Erdgeschoss, ist an vielen Orten in der Stadt ein wichtiges Ziel, etwa die Überbauung von Einzelhandelsgebäuden (z. B. Supermärkten) und die Verbindung von Wohnen mit nicht wesentlich störendem Gewerbe oder sozialer Bildungs- bzw. Freizeitinfrastruktur. Dies wird am Beispiel Berliner Platz deutlich (Projekt-Nr. 42).

Die Konversion, also die Nutzung vormals anderweitig genutzter Flächen (u. a. Flächen der Bahn, ehemalige Brauereien oder Kasernenflächen) für neue Funktionen und Einrichtungen, hat in Hamburg eine lange Tradition: Seit dem Jahr 2000 sind insgesamt 712 Hektar Konversionsflächen einer neuen Nutzung zugeführt worden. Dadurch wurden weniger neue Flächen beansprucht. Bekannte Beispiele für Konversionsprojekte sind die Hafencity (zuvor Hafengebiet; Projekt-Nr. 1), die Mitte Altona (vormals Eisenbahnareal; Projekt-Nr. 19), die Projektgebiete in Wilhelmsburg Mitte (zuvor teilweise Bundesstraße, Projekt-Nr. 4) und das Quartier Tarpenbeker Ufer in Groß Borstel (ursprünglich Güterbahnhof Lokstedt, Projekt-Nr. 33). Mit dem neuen

Stadtteil Grasbrook (Projekt-Nr. 2) wird derzeit ein weiteres urbanes Quartier für Wohnen und Gewerbe in unmittelbarer Nähe zum Hafen entwickelt.

Weniger dicht bebaute Quartiere stehen ebenso im Fokus der Debatten um eine kompaktere Stadtentwicklung. In den Siedlungen der 1950er, 1960er und 1970er Jahre beispielsweise finden sich Potenziale zur Ergänzung mit neuen Nutzungen und für den Wohnungsneubau. Diese Siedlungen machen einen wesentlichen Teil der Stadt im Eigentum großer Bestandhalter (Genossenschaften, Bauvereine, SAGA usw.) aus. Ihre Aufwertung und bauliche Ergänzung mit unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Gemeinschaftsräume, Versorgung, Sozialeinrichtungen usw.) bieten die Chance, das traditionelle Wohnungsangebot in der Stadt durch innovative städtebauliche Lösungen und neue Funktionen zu ergänzen. Die Großsiedlung Lohbrügge-Nord (Projekt-Nr. 47) ist ein gutes Beispiel für die Erneuerung und Ergänzung von bestehenden Wohnquartieren in Hamburg.

Der Großteil der Wohnungsbaupotenziale – etwa 80 Prozent – befindet sich auf verfügbaren Flächen der Innenentwicklung in bestehenden Siedlungsstrukturen. Zusammen mit weiteren Wohnungsbaupotenzialen sind zu Beginn des Jahres 2023 Wohnungsbaupotenziale in einem Umfang von rund 80.000 Wohnungen in Projekten ab 20 Wohneinheiten in Hamburg identifiziert worden. Darüber hinaus ergeben sich weitere kleinteilige



Der Baakenhafen in der Hafencity: zeitgemäße Stadtentwicklung am Wasser



Vogelpark Neugraben: Auch städtische Randlagen werden zukunftsgerecht entwickelt

Wohnungsbaupotenziale etwa in Baulücken. Diese Flächenpotenziale mit Blick auf eine ausgewogene Stadtentwicklung unter Berücksichtigung gewerblicher und anderer Nutzungsansprüche zu aktivieren und bezahlbaren Wohnraum zu realisieren, ist eine gemeinschaftliche Aufgabe.

Um die kommunalen Handlungsmöglichkeiten im Bauplanungsrecht zur Mobilisierung von Bauland und Sicherung bezahlbaren Wohnraums zu stärken, trat im Jahr 2021 das Baulandmobilisierungsgesetz (Bundesgesetz zur Mobilisierung von Bauland) in Kraft. Es bewirkte Änderungen im Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO), den wesentlichen rechtlichen Grundlagen in der Stadtplanung. Der angespannte Wohnungsmarkt, die begrenzte Verfügbarkeit von Flächen, die Nutzungskonkurrenzen sowie die komplexen Gemengelage einer Großstadt erschweren die rechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau. Auf Initiative Hamburgs wurden deshalb Vorschläge für ein vereinfachtes Baugebot, Änderungen zum Vorkaufsrecht sowie der geänderte Obergrenzen der baulichen Dichte in die Gesetzgebung eingebracht. Im Rahmen von sektoralen Bebauungsplänen zur Wohnraumversorgung können nun befristet, im unbeplanten Innenbereich sowie im Geltungsbereich übergeleiteter Pläne besondere Festsetzungen zum Wohnen vorgenommen werden, beispielsweise die Sicherstellung eines Anteils für den

geförderten Wohnungsbau. Voraussetzung für einige neu eingeführte Instrumente, insbesondere für die erweiterten Befreiungsmöglichkeiten vom geltenden Planungsrecht zugunsten des Wohnungsbaus, ist eine Verordnung zur Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes. Als erste Landesregierung hat der Hamburger Senat im Jahr 2021 diese Verordnung beschlossen.

Angesichts des erforderlichen Wohnungsbaus hat sich der Senat entschieden, punktuell Stadterweiterung zuzulassen, um zusätzliche Wohnungen zu schaffen. Die Zielbotschaft lautet hier „Mehr Stadt an neuen Orten“ und verweist darauf, dass diese Stadterweiterungen nicht als monofunktionale Großwohnsiedlungen „auf der grünen Wiese“ konzipiert werden. Vielmehr sollen sie als durchmischte Quartiere an Standorten mit sehr guter Infrastruktur (Anschluss an einen leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr, Versorgung, soziale Infrastruktur, Orte der Kultur) und mit Bezug zu den sie umgebenden Stadtteilen entstehen. Ein verdichteter Wohnungsbau in Kombination mit attraktiven Arbeitsstätten ist das Ziel. Zu diesen „neuen Orten“ zählen die Gartenstadt Öjendorf (Projekt-Nr. 15), Oberbillwerder (Projekt-Nr. 45) und das Quartier Fischbeker Reethen (Projekt-Nr. 51) mit insgesamt rund 11.000 neuen Wohnungen sowie zahlreichen neuen Arbeitsplätzen und qualitätsvollen Grünflächen.

Ziel der Senatspolitik ist, dass Hamburg eine Stadt für alle sein soll, d. h. dass gleichwertige Chancen und Teilhabe für alle Bewohnerinnen und Bewohner – unabhängig von z. B. den individuellen Fähigkeiten, der sozialen oder kulturellen Herkunft, von Geschlecht oder dem Alter – ermöglicht und sichergestellt werden. Eine inklusive Stadtentwicklung bedeutet unter anderem, dass alle Menschen in ihrem direkten Umfeld barrierefreie Angebote und Möglichkeiten zur gleichberechtigten Teilhabe vorfinden. Dabei sind die Themen Wohnungsversorgung und Freiraumentwicklung wesentliche Aspekte, die die Lebensqualität einer Stadt für alle bestimmen. Dazu gehört ebenso die Ausstattung der Stadt und ihrer Stadtteile mit guten Infrastrukturangeboten wie Schulen, Gemeinschaftseinrichtungen, Sportanlagen, Geschäften des Einzelhandels, öffentlichem Nahverkehr und Freiräumen. Die Stadtquartiere spielen dabei eine besondere Rolle. Quartiere mit besonderem Entwicklungsbedarf werden im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) als Fördergebiete festgelegt, um dort eine städtebauliche Aufwertung und eine soziale Stabilisierung zu erreichen. Die Lebensqualität in diesen Quartieren wird durch Investitionen in die Bildungsinfrastruktur und soziale Infrastruktur, in das Wohnumfeld, in die Qualifizierung öffentlicher Plätze, Freiflächen und Grünanlagen verbessert. Auch Versorgungsstrukturen sollen gestärkt und die Nutzungsvielfalt in den Zentren verbessert werden. Beispielsweise liegen der Stadtraum Horner Geest (Projekt-Nr. 14), das Eidelstedter Wohnquartier Hörgensweg (Projekt-Nr. 30) und Lohrbrügge-Nord (Projekt-Nr. 47) in Gebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung.

» gleichwertige Chancen für alle Bewohnerinnen und Bewohner «

Seit 2016 hat der Senat mit dem Programm „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ Unterkünfte für die nach Hamburg geflüchteten Menschen errichtet. Dabei sind Unterkünfte im qualitativ hochwertigen Standard des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstanden – mehr und schneller als in anderen deutschen Großstädten. Die Einzelvorhaben sind in der Mehrheit der Fälle Teil größerer Stadtentwicklungsprojekte geworden und fügen sich in den umgebenden Stadtraum ein. Der Aufbau von zwölf Standorten mit zurzeit rund 6.000 Unterbringungsplätzen für Geflüchtete wurde bis Anfang 2021 abgeschlossen. Durch das Senatsprogramm wurden insgesamt rund 3.600 Wohnungen gebaut. Über 2.000 von ihnen werden inzwischen als reguläre Wohnungen genutzt. Die übrigen Wohnungen werden spätestens nach einer Betriebsdauer von 15 Jahren an Hamburger Mieterinnen und Mieter übergeben. Diese zweite Phase des Programms leistet einen erheblichen Beitrag zur Versorgung von bedürftigen Hamburger Haushalten mit bezahlbaren Wohnungen. Beispiele dafür sind etwa der Hörgensweg in Eidelstedt (Projekt-Nr. 30) oder die Bebauung Östlich Haferblöcken in Billstedt (Projekt-Nr. 16).

**Magistralenentwicklung**

Magistralen sind die „Hauptschlagadern“ der Stadt. Die großen Ein- und Ausfallstraßen bergen ein reiches Potenzial für vielfältige Nutzungen, neue Qualitäten des öffentlichen Raumes und kompakte Stadtstrukturen in gut erreichbaren Lagen – ganz im Sinne des Ziels „Mehr Stadt in der Stadt“. Das „Internationale Bauforum 2019 | Magistralen“ hat den Startschuss gegeben für die Weiterentwicklung der Magistralen in ganz Hamburg. Der Masterplan Magistralen soll an die vielen Ideen und Ansätze aus dem Bauforum anknüpfen und künftige Qualitäten und Ziele der Magistralenentwicklung in Hamburg formulieren.

Im Fokus der Magistralenentwicklung stehen zwölf große Hauptverkehrsachsen und die angrenzenden Stadtbereiche. Dazu zählen elf zum Stadtrand führende Radialen sowie der „Ring 2“. Die Entwicklung dieser Magistralen steht in der Tradition des bewährten Hamburger Achsenmodells. Bereits vor über 100 Jahren zeigte der Achsenplan von Fritz Schumacher, wie sich die Hamburger Siedlungsachsen entlang der Hauptverkehrsstraßen fächerartig vom Stadtzentrum bis ins Umland entwickeln sollen.

» Magistralen: die Hauptschlagadern der Stadt «

Die zwölf Magistralen im Masterplan Magistralen

Hamburgs Magistralen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Bautypologien, Dichten und Nutzungsstrukturen. Ihr städtebauliches Erscheinungsbild wirkt an manchen Stellen noch unvollständig, die Räume erscheinen an vielen Stellen „zerfasert“ und baulich kaum gefasst.

Der Masterplan Magistralen zielt darauf ab, die Lebens- und Aufenthaltsqualitäten an den Magistralen zu verbessern und bislang ungenutzte Potenziale der Innenentwicklung zu heben. Alle Aspekte der Stadtentwicklung wie Städtebau, Wohnraum, Arbeitsstätten, Mobilität, Frei- und Grünräume werden hierbei betrachtet. Der Masterplan Magistralen knüpft an die bisherigen Stadtentwicklungsstrategien an und setzt dabei neue Impulse für die Hamburger Stadtentwicklung, die in vielfältigen Projekten umgesetzt werden. Eine enge Verzahnung mit der Verkehrsentwicklungsplanung ist dabei wesentliche Voraussetzung, um die Magistralenentwicklung umzusetzen.

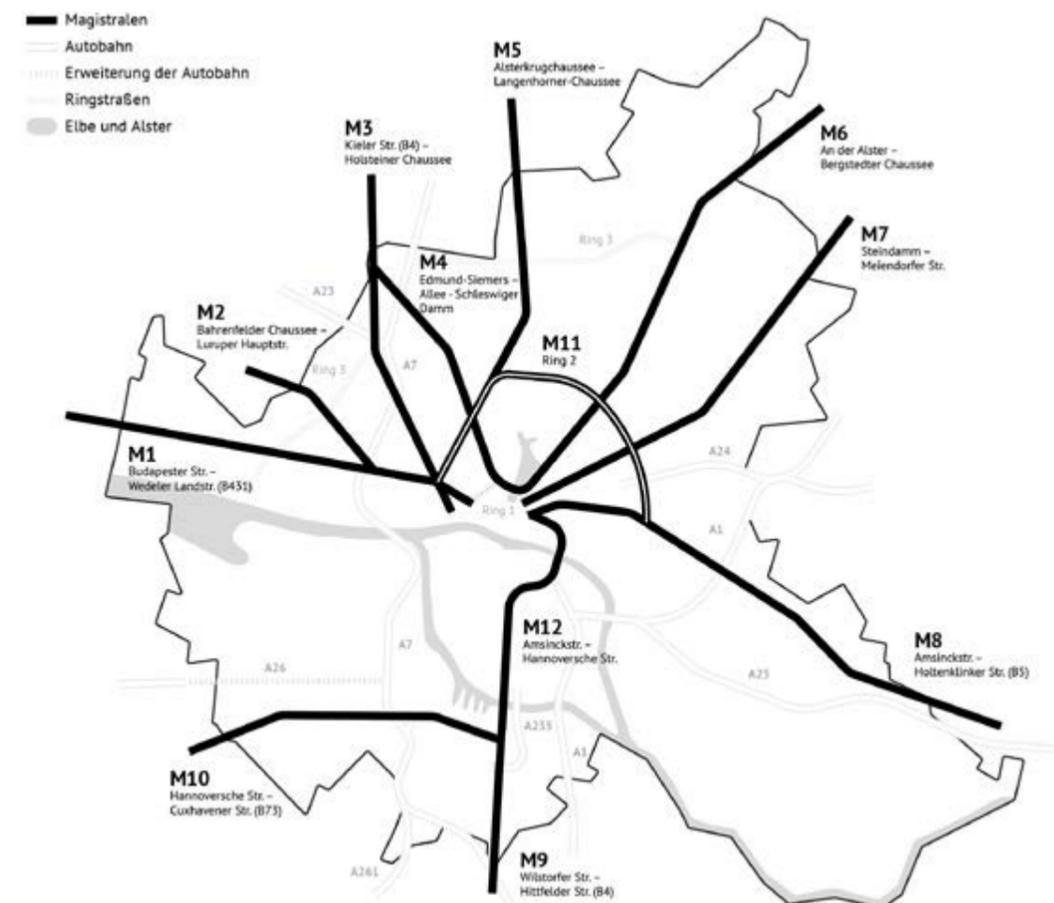
Jeder Magistralenraum hat unterschiedliche Stärken, die es zu nutzen gilt: In Tonndorf etwa verläuft die Magistrale Stein-Hardenberg-Straße parallel zur jetzigen Regionalbahn- und künftigen S-Bahn-Trasse der S4. Die verbesserte Anbindung und die Nähe zum Stadtteilzentrum bergen Potenzial für eine intensivere Nutzung der umliegenden Wohn- und Gewerbegebiete und eine Neugestaltung des öffentlichen Raums im Bahnhofsumfeld. Der im Jahr 2022 beschlossene

Rahmenplanprozess schafft die Grundlage für die künftige Entwicklung (siehe Projekt-Nr. 38).

Der Bereich rund um das Berliner Tor hat mit seiner Zentralität und der Verortung zwischen verschiedenen Bahnlinien und Magistralen sowie urbanen Wohn- und Gewerbequartieren einerseits eine hohe Lagegunst, ist andererseits immisionsbelastet und durch die verschiedenen Verkehrsstrassen von den umgebenden Quartieren abgeschnitten. Der Rahmenplan Berliner Tor soll den Raum als funktionierenden Verkehrsraum mit gestärkten, grünen öffentlichen Räumen und Wegeverbindungen weiterentwickeln (siehe Projekt-Nr. 9).

**Innenstadt- und Zentrenentwicklung**

Die Innenstadt und die Zentren sind für die Entwicklung der Gesamtstadt bedeutsame Orte, die derzeit vielfältigen und komplexen Entwicklungsimpulsen ausgesetzt sind. Das umfasst Einzelhandelsunternehmen, die sich mit der Digitalisierung des Alltags auseinandersetzen müssen, die Erfordernisse einer höheren Nutzungsvielfalt, die Folgen der Corona-Pandemie bis hin zur öffentlichen Debatte über die Zukunft der Mobilität. Die Anforderungen und Strategien für die Entwicklung der Hamburger Zentren sind im 2019 vom Senat beschlossenen Hamburger Zentrenkonzept zusammengefasst. Neben der Hamburger Innenstadt betrifft das u. a. die historisch eigenständigen Stadtkerne der Hauptzentren Altona, Wandsbek, Bergedorf und Harburg.



*» Ein innerstädtisches  
Netz aus Flanierräumen,  
das die attraktiven öffent-  
lichen Plätze und Gewäs-  
ser fußläufig erschließt «*

Die Hamburger Innenstadt ist neben dem Hafen einer der identitätsstiftenden Orte der Stadt. Die Binnenalster, die Mönckebergstraße, der Jungfernstieg und die umliegenden Quartiere bieten der Hamburger Bevölkerung und den Gästen eine große räumliche und strukturelle Vielfalt. Wie man die Hamburger Innenstadt attraktiver gestalten kann, damit setzen sich seit vielen Jahren die Beteiligten auf Seiten der Handelstreibenden, der zivilgesellschaftlichen Initiativen, der Politik und der Verwaltung auseinander. Wichtige Themen sind die Umgestaltung der öffentlichen Räume, Straßen und Plätze, die Nutzungsvielfalt, ein verstärkter Fokus auf das Wohnen und qualitätsvolles Bauen sowie eine gute Erreichbarkeit. Im Jahr 2022 wurde der „Runde Tisch Innenstadt“ durch den Ersten Bürgermeister ins Leben gerufen und eine Innenstadtkoordination eingesetzt.

Aufbauend auf dem Innenstadtkonzept von 2014 hat die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Anfang 2020 das Handlungskonzept Innenstadt auf den Weg gebracht. Ziel ist es, die Innenstadt auch unter sich ändernden Bedingungen lebendig und attraktiv zu halten und weiterzuentwickeln. Das umfangreiche Maßnahmenprogramm schafft zukünftig mehr Aufenthaltsqualität in der Hamburger Innenstadt. Es soll insbesondere ein Netz aus Flanierräumen entstehen, das die attraktiven öffentlichen Plätze und Gewässer fußläufig erschließt. Als wichtige Maßnahme wurde der Jungfernstieg in einer ersten Phase der Umwandlung bereits verkehrsberuhigt. Notwendige bauliche Anpassungen knüpfen an das gestalterische Konzept des Bestands an und stärken das Gesamtensemble Binnenalster. Die Fahrbahnbreite wird reduziert und eine zusätzliche Baumreihe auf der Uferseite bietet zukünftig die Möglichkeit für mehr „Grün“.

Die Aufwertung des öffentlichen Raums trägt wesentlich dazu bei, die Attraktivität der Innenstadt und Chancen für Nutzungsvielfalt zu erhöhen. So wurde im Jahr 2022 zur Aufwertung des Quartiers rund um den Gertrudenkirchhof eine temporäre Umgestaltung des Platzes umgesetzt, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Während notwendiger Umbaumaßnahmen am dortigen Umspannwerk bietet der Gertrudenkirchhof nun als „grüner Garten“ Platz zum Verweilen an. Zur Weiterentwicklung des Kontorhausviertels wurde ein internationaler freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Die Planungen verfolgen das Ziel, ausgehend von einem autofreien Burchardplatz (Projekt-Nr. 7), die öffentlichen Räume rund um das Chilehaus, dem UNESCO-Weltkulturerbe, angemessen weiterzuentwickeln. Der Neubau des Johann Kontors (Projekt-Nr. 6) schafft durch die neue städtebauliche Setzung zusätzliche stadträumliche Qualitäten. Im Rathausquartier wird gemeinsam mit einem Business Improvement District (BID) eine Fußgängerzone eingerichtet. Wesentlicher Bestandteil der Planungen ist der Erhalt der kleinteiligen Struktur des Quartiers in Bezug auf Nutzungen und das Stadtbild.

#### **Klimagerechte Stadtentwicklung**

Der Klimawandel ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Gemäß Hamburger Klimaplan verfolgt der Senat das Ziel, die CO<sub>2</sub>-Emissionen in Hamburg bis 2030 gegenüber 1990 um 70 Prozent zu reduzieren. Um die Klimaziele zu erreichen, ist eine Energie- und Ressourcenwende erforderlich. Der Ausbau erneuerbarer Energien und die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden sowie von betrieblichen Produktionsprozessen besitzen dabei oberste Priorität. Insbesondere in neuen Quartieren bietet sich die Chance, die Aspekte Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel von Anfang an in die Planungen zu integrieren. So lässt sich auf Quartiersebene insbesondere die Energieversorgung, Gebäudeeffizienz und die energetische Sanierung wirtschaftlicher gestalten als auf Gebäudeebene. Um die aufgewendete Graue Energie in den Quartieren zu minimieren, soll jeweils das optimale Verhältnis aus einem hohen energetischen Gebäudeeffizienzstandard und einer Versorgung mit erneuerbaren

Auf dem Weg zu einer lebendigen und autoarmen Innenstadt





Energien umgesetzt und durch ein klimagerechtes Mobilitätskonzept und modernes Abfall-, Niederschlagswasser- und Abwassermanagement flankiert werden. Dies wird sowohl in den bezirklichen Klimaschutzkonzepten als auch bei der Planung der Hamburger Stadtentwicklungsgebiete intensiv verfolgt. Ein Beispiel ist das Projekt „HUB+ Neuland“ (Projekt-Nr. 52). Der Logistikstandort soll als eine der 19 Klima-Modellquartiere dazu beitragen, die Klimaschutzziele zu erreichen.

Ein weiteres Leitziel ist die Entwicklung Hamburgs zu einer an den Klimawandel angepassten Stadt. Dazu erarbeitet der Senat parallel zur Fortschreibung des Hamburger Klimaplanes eine neue Hamburger Klimaanpassungsstrategie. Ein zentrales Element ist die Stadt- und Quartiersentwicklung, welche durch geeignete Maßnahmen dazu beitragen kann, die Stadt widerstandsfähiger gegen Klimafolgen wie Starkregen oder zunehmende Trockenheit zu gestalten. Zur Bewältigung dieser Herausforderungen hat der Ausbau der blau-grünen Infrastruktur und dessen enge Verzahnung mit der grauen, technischen Wasserinfrastruktur eine hohe Priorität. Auch mit dem gesamtstädtischen Prozess der RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) wird das Ziel verfolgt, durch einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser einen zentralen Beitrag für den langfristigen Erhalt gesunder und lebenswerter Stadträume zu leisten. RISA folgt dem Prinzip der Schwammstadt, welches einem Paradigmenwechsel im Umgang mit Niederschlag gleicht kommt. Wurde in der Vergangenheit der Fokus vor allem auf das schnelle Ableiten von Niederschlagswasser gelegt, soll nun angesichts vermehrter Starkregen, steigender Temperaturen und Dürreperioden so viel Wasser wie möglich lokal zurückgehalten, versickert, verdunstet und ressourceneffizient genutzt werden. Damit werden die Regensiele entlastet, Überflutungen verringert, die Grundwasserneubildung gestärkt sowie die Infrastruktur und Gewässer besser geschützt. In den Stadtentwicklungsgebieten Jenfelder Au (Projekt-Nr. 37) und Fischbeker Heidbrook (Projekt-Nr. 50) ist dies besonders erlebbar. Auch innerhalb der Starkregenvorsorge und des Binnenhochwasserschutzes werden im Zuge der Planung neuer Quartiere wasserwirtschaftliche Maßnahmen, z. B. die Sicherung von Flächen und Hochwasserschutz implementiert, um Menschen und Sachgüter effektiv zu schützen, zum Beispiel in der HafenCity (Projekt-Nr. 1).

Die grüne Infrastruktur Hamburgs, das Grüne Netz, leistet ebenfalls einen wertvollen Beitrag für eine klimaangepasste und wassersensible Stadtentwicklung. Dieses gilt es zu erhalten und weiter zu entwickeln. Mit dem im Sommer 2021 unterzeichneten Vertrag für Hamburgs Stadtgrün sind weitere Voraussetzungen dafür geschaffen worden. Pilotprojekte wie die Landschaftsachse Horner Geest oder der Alster-Bille-Elbe-Grünzug zeigen, welche Potenziale diese linearen Grünstrukturen bieten: als Orte der sozialen Interaktion, für die Stadtnatur, aber auch als durchgängige Wegeverbindungen innerhalb der Stadt.

Freiraumqualitäten in den neuen Quartieren (Mitte Altona)

### Produktive Stadt

In einer wachsenden Stadt geht es darum, viele Interessen untereinander abzustimmen. Eine wichtige Rolle spielt dabei, Wohnraum und soziale, grüne und blaue Infrastruktur zu schaffen, aber auch vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und zu qualifizieren sowie neue Arbeitsstätten zu schaffen. Für den Erhalt und die Weiterentwicklung eines vielfältigen und differenzierten Wirtschaftsstandorts benötigt Hamburg neben funktionalen, attraktiven und innovativen Gewerbe- und Industriestandorten und modernen Büroflächen zunehmend Flächen für Forschung und Entwicklung, urbane Produktion, Handwerk, wohnortnahe Dienstleistungen und die Kreativwirtschaft. Durch einen breit gefächerten Wirtschaftssektor kann die Vielfalt und damit die Resilienz der Wirtschaft in Hamburg gesichert und gestärkt werden. Viele der hinzukommenden Bestandteile der produktiven Stadt sind von ihrem Charakter her prinzipiell in gemischte Quartiersstrukturen integrierbar. Sie erfordern dabei einen hohen Abstimmungsaufwand, bieten jedoch eine große Chance zur Gestaltung attraktiver und vielseitiger Stadträume.

Um auch klassische gewerbliche Flächen als wichtigen Bestandteil einer gesamtstädtischen Nutzungsmischung zu erhalten, setzt sich die Stadt dafür ein, dass Gewerbe- und Industriebetriebe an möglichst vielen Orten in Hamburg ihren Platz behalten. Hierbei gilt es, sowohl größere zusammenhängende Gewerbegebiete, als auch die kleineren gewerblichen „Streulagen“ zu erhalten und zu entwickeln. Spekulative Interessen nach einer Aufwertung gewerblicher Flächen für Wohnungsbau wird hierbei gegebenenfalls auch deutlich entgegengetreten. Die Belange der Gewerbe-, Industrie- und Hafenbetriebe, die ihren Standort schon in Hamburg haben oder sich erweitern oder ansiedeln wollen, werden berücksichtigt. Gemäß „Masterplan Industrie 2023“ sind bei Auflösung marktfähiger Gewerbe- und Industrieflächen neue gleichwertige Flächen in entsprechendem Umfang bereitzustellen bzw. auszuweisen.

Die Hamburger Landesplanung verfolgt eine flächeneffiziente und dichte Entwicklung der Gewerbebestände. Diese Herausforderungen und der darin enthaltene Qualitätsanspruch finden sich in den zentralen Zielen der Stadtentwicklung „Mehr Stadt in der Stadt“ – beispielsweise im Rahmen der Magistralenentwicklung – und „Mehr Stadt an neuen Orten“ wieder. In Bezug auf Arbeitsstätten liegen noch viele Entwicklungsoptionen innerhalb der gebauten Stadt und der gewerblich geprägten Standorte. Eine besondere Bedeutung kommt der Re-Integration von kleinteiligem Gewerbe und Handwerk im urbanen Kontext zu. Die Digitalisierung und die zunehmende Fertigung von Produkten in geringerer Stückzahl (Kleinserienproduktion) bieten hierfür große Chancen, indem gewerbliche Prozesse in Teilen emissionsärmer und damit verträglicher für eine urbane Mischnutzung werden.

Hamburg verfolgt das städtebauliche Ziel eines verträglichen Nebens- und Miteinanders von Wohnen und Gewerbenutzungen wie beispielsweise dem Handwerk. Die im Jahr 2017 neu eingeführte Gebietskategorie der BauNVO „Urbanes Gebiet“ erlaubt eine flexible Mischung aus Wohnen und Gewerbe, das nicht wesentlich stört, bei gleichzeitiger hoher städtebaulicher Dichte. In Bebauungsplänen kann so ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen und/oder für gewerbliche Nutzungen festgelegt werden.

Neben einer verstärkten Nutzungsmischung besteht die Notwendigkeit, Flächen für bestehende wie neu geschaffene Gewerbeflächen effizienter zu nutzen. Aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden neuen Flächen sollen auch gewerbliche Flächen das übergeordnete Ziel der Innenentwicklung unterstützen, unter anderem durch die Stapelung gewerblicher Nutzungen, soweit dies technisch realisierbar und am Markt durchsetzbar ist. Die Anforderungen an Flächeneffizienz und eine kompakte Bauweise gewerblicher Flächen wurden 2019 als „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossen. Auch der „Masterplan Handwerk 2030“ stärkt das Ziel flächeneffizienter gewerblicher Nutzungen, indem der erforderliche Ersatzraum für umgewandelte Flächen in gestapelter Form auf verkleinerter Fläche (Gewerbehof) ortsnahe bereitgestellt werden soll. Parallel wird die Entwicklung von für das Handwerk geeigneten Flächenangeboten grundsätzlich bei Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsprojekten mitberücksichtigt.

Ein gutes Beispiel für flächeneffizientes, innovatives Gewerbe ist das Billebecken (Projekt-Nr. 11) im Hamburger Osten, in dem urbane Produktion in verdichteten Strukturen in einem attraktiven Stadtraum geplant ist.

#### Region und Verflechtungsraum Hamburg

Hamburg ist Kern eines dynamischen Großstadtraumes. Die räumlichen und funktionalen Verflechtungen mit den Nachbargemeinden und -kreisen sind vielfältig. Nicht nur im Alltag der in der Region lebenden und arbeitenden Menschen verschwimmen die Verwaltungsgrenzen zwischen Hamburg und seinen Nachbarkreisen, sondern auch bei der Bewältigung drängender räumlicher Herausforderungen wie den angespannten Wohnungsmärkten und dem Klimawandel. Die Stadtregionen bzw. die Metropolregionen müssen heute als ein gemeinsames Standortsystem mit unterschiedlichen Akteuren verstanden werden, um die Herausforderungen – jenseits überkommener Verwaltungsgrenzen – zu meistern. Für den engeren Verflechtungsraum der Kernstädte dieser Stadtregionen sind vielfach noch intensivere Kooperationsstrukturen notwendig, um etwa den ÖPNV, den Freiraum, die gewerblichen Arbeitsstätten oder den Wohnungsbau nachhaltig zu entwickeln.

Die Regionalplanung im Verflechtungsraum Hamburg erfolgt unabhängig voneinander durch die hoheitlichen Planungsbehörden in den einzelnen Ländern (Landesministerien oder Landkreise). Die sehr unterschiedlichen Kulturen in der Regionalplanung der beteiligten Länder und der mit der Planungshoheit ausgestatteten über 1.000 Kommunen der



Gestapelter Handwerkerhof: die „Meistermeile“ in Eimsbüttel



Forschungsneubau Physik in der Science City Hamburg-Bahrenfeld

Metropolregion Hamburg erfordern Arbeitsstrukturen, die zu einer noch stärker harmonisierten Raumentwicklung führen. Dies betrifft insbesondere den Hamburger Verflechtungsraum, aber auch andere Teile der Metropolregion.

Die Metropolregion Hamburg ist ein großer Kooperationsraum, der sich seit Mitte der 1990er Jahre bis zur heutigen Dimension (5,5 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner auf 28.000 km<sup>2</sup>) entwickelt hat. Der „Territorial Review“ der OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) aus dem Jahre 2019 hat der Metropolregion Hamburg ein hohes Maß an Fragmentierung in vielen zentralen Handlungsfeldern attestiert und dies als eine Ursache dafür identifiziert, dass regionale Potenziale (z. B. bei Innovation und koordinierter Siedlungsentwicklung) nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die Metropolregion hat darauf mit einer Zukunftsagenda reagiert, die verschiedene Handlungsfelder in den Mittelpunkt stellt, um die Arbeit besser aufeinander abzustimmen.

Die Metropolregion Hamburg hat im Jahr 2021 zunächst einen Koordinierungskreis Raumentwicklung gegründet, der die Landes- und Regionalplanerinnen und -planer der Region zusammenführt und eine bessere Abstimmung erreichen soll. Dieses Gremium ließ ein Räumliches Leitbild für die Metropolregion Hamburg 2045 erarbeiten, das eine großmaßstäbliche Orientierung zur Entwicklung der Metropolregion liefern soll. Dabei spielen die Spannungsfelder Stadt – Land und klimagerechte Raumentwicklung eine zentrale Rolle. Zeitgleich wurde seitens der Länder Hamburg und Schleswig-Holstein ein „Dialog zur Raumentwicklung“ etabliert, in dem die raumplanerischen Ziele auf Ministerebene abgestimmt werden. Aus diesem Dialog ist im Jahr 2021 das „Raumstrukturkonzept“ als erstes Siedlungsstrukturmodell seit den 1960er Jahren als gemeinsame Richtschnur für die räumliche Entwicklung hervorgegangen. Die Siedlungsentwicklung soll demnach in erster Linie in den ausgewiesenen Zentren und auf den Siedlungsachsen erfolgen, die sich an den Strecken des Schienenpersonenverkehrs orientieren. Damit ist das Hamburger Grundprinzip einer nachhaltigen, flächenschonenden

**» Die Metropolregion Hamburg: 5,5 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner auf 28.000 km<sup>2</sup> «**



Siedlungsflächenentwicklung auch auf regionaler Ebene verankert. Es wird angestrebt, auch die Landesplanung Niedersachsen in den „Dialog zur Raumplanung“ einzubeziehen.

Der Schwerpunkt der Hamburger Interessen in der Raumentwicklung richtet sich auf den Verflechtungsraum der Stadt mit seinen Nachbarkreisen in Schleswig-Holstein und Niedersachsen. Hierbei spielen die interkommunale und grenzüberschreitende Zusammenarbeit eine zentrale Rolle. In den letzten Jahren haben sich grenzüberschreitende, kommunal geprägte Nachbarschaftsforen gebildet, die dem Wissenstransfer, aber auch der projektbezogenen Kooperation dienen. Grenzüberschreitend soll die Lebensqualität im Verflechtungsraum verbessert werden, indem man sich besser über Vorhaben abstimmt und informiert. Das betrifft die Harmonisierung der Wohnungsbauförderung, die Siedlungsentwicklung, aber auch den Biotopverbund und die Naherholungsinfrastruktur. So fanden seit dem Jahr 2022 mehrere regionale Wohnungsmarktkonferenzen statt. Als Klammer für die Nachbarschaftsforen und das gesamtregionale Kooperationsnetzwerk hat sich im Herbst 2022 der Arbeitskreis Hamburger Verflechtungsraum gebildet, dem die Landesplanungen, (Land-)Kreise, Mittelzentren und unmittelbar an Hamburg angrenzenden Gemeinden der beiden Länder angehören. Dieses feste Gremium soll mehrmals im Jahr – unter Leitung der Hamburger Landesplanung – tagen und Themen wie die Freiraumentwicklung, Planungsprojekte von regionaler Relevanz, die Arbeiten zu einem „Stadt & Umland – Atlas“ oder die Magistralenentwicklung begleiten. Perspektivisch können auch weitere Fragen der Standortpolitik (Gewerbe, Innovation) und die regionale Mobilitätsplanung in den Mittelpunkt rücken.

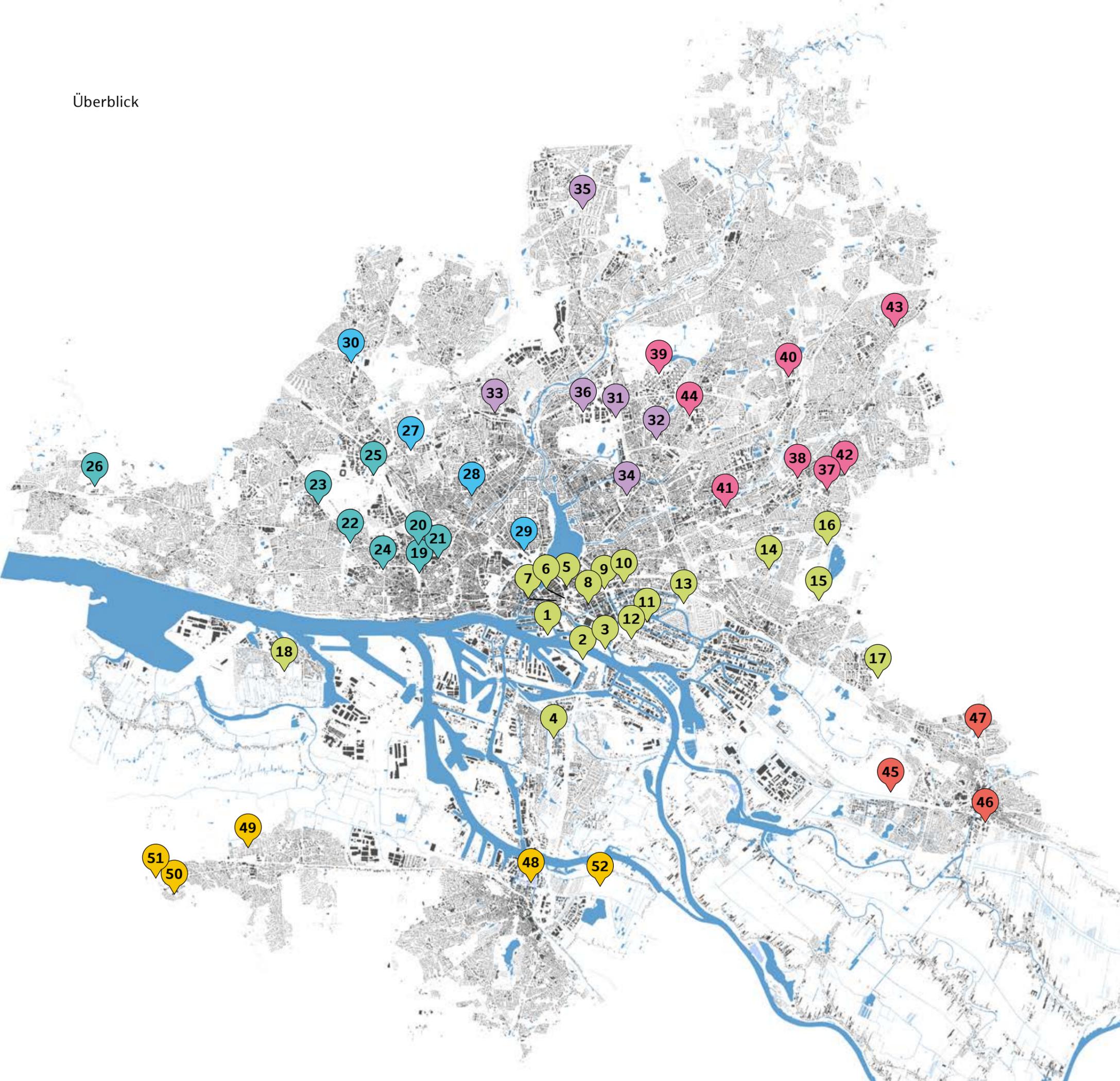
*» neue Potenziale durch  
effizientere räumliche  
Organisation von Flächen-  
nutzungen erschließen «*

### 3. Strategische Projekte der Stadtentwicklung

Die Hamburger Stadtentwicklung ist von einer Vielzahl von Projekten in allen Teilräumen der Stadt gekennzeichnet. Neben den Fokusräumen und der Urbanisierungszone, in denen sich eine Reihe größerer und kleinerer Stadtentwicklungspotenziale in der bestehenden Stadtstruktur konzentrieren, und den drei großen Stadtentwicklungsgebieten „Mehr Stadt an neuen Orten“ finden sich auch in anderen Bereichen der Stadt große Stadtentwicklungsvorhaben – meist dort, wo durch die Aufgabe oder Neuformulierung vorheriger Nutzungen große Flächen verfügbar werden. Zudem werden durch die effizientere räumliche Organisation von Flächennutzungen neue Potenziale erschlossen.

Die folgenden Projektsteckbriefe beschreiben in standardisierter Form den Stand von insgesamt 52 ausgewählten Stadtentwicklungsprojekten in ihrer Entwicklung. Kriterien der Auswahl waren ihre Größe, ihre Ausstrahlung über den Standort hinaus, ihre Innovationskraft oder ihre Beispielhaftigkeit für die Ziele der Hamburger Stadtentwicklung in allen Funktionsbereichen.

# Überblick



- 1 HafenCity
- 2 Grasbrook
- 3 Stadteingang Elbbrücken (Stadtraum Billebogen)
- 4 Wilhelmsburg
- 5 Hauptbahnhof
- 6 Johann Kontor
- 7 Burchardplatz
- 8 Sonninpark
- 9 Berliner Tor
- 10 Berufsschulcampus Brekelbaums Park
- 11 Billebecken (Stadtraum Billebogen)
- 12 Billhorner Kanalstraße/Marckmannstraße
- 13 Osterbrookhöfe
- 14 Stadtraum Horner Geest
- 15 Neue Gartenstadt Öjendorf
- 16 Östlich Haferblöcken
- 17 Östlicher Siedlungsrand Mümmelmansberg
- 18 Finkenwerder Landscheideweg

- 19 Mitte Altona
- 20 Diebsteich
- 21 Holsten Quartier
- 22 A 7-Deckel
- 23 Science City Hamburg-Bahrenfeld
- 24 Quartier an der Friedensallee
- 25 Innovativer Betriebschef Stelling Moor
- 26 Suurheid

- 27 Quartier Sportplatzring
- 28 Beiersdorf/Unnastraße
- 29 Innenstadtampus Universität Hamburg
- 30 Hörgensweg

- 31 Pergolenviertel
- 32 Dieselstraße/Ivensweg
- 33 Tarpenbeker Ufer
- 34 Mesterkamp
- 35 Diekmoor
- 36 Ipanema

- 37 Jenfelder Au
- 38 Tonndorf
- 39 Steilshoop Nord
- 40 August-Krogmann-Straße
- 41 Am Neumarkt
- 42 Berliner Platz
- 43 Spitzbergenweg/Wildschwanbrook
- 44 Moosrosenweg/Bramfelder Spitze

- 45 Oberbillwerder
- 46 Rahmenplangebiet Bergedorf-Südost
- 47 Lohbrügge-Nord

- 48 Harburger Binnenhafen
- 49 Vogelkamp Neugraben
- 50 Fischbeker Heidbrook
- 51 Fischbeker Reethen
- 52 HUB+ Neuland



# Hamburg- Mitte



HafenCity  
Grasbrook  
Stadteingang Elbbrücken (Stadttraum Billebogen)  
Wilhelmsburg  
Hauptbahnhof  
Johann Kontor  
Burchardplatz  
Sonninpark  
Berliner Tor  
Berufsschulcampus Brekelbaums Park  
Billebecken (Stadttraum Billebogen)  
Billhorner Kanalstraße/Marckmannstraße  
Osterbrookhöfe  
Stadttraum Horner Geest  
Neue Gartenstadt Öjendorf  
Östlich Haferblöcken  
Östlicher Siedlungsrand Mümmelmannsberg  
Finkenwerder Landscheideweg



Kräne hinterm Kai: Das Überseequartier in der HafenCity wächst

## Bezirk Hamburg-Mitte

### 1. HafenCity

**Die HafenCity ist das spektakulärste Hamburger Stadtentwicklungsprojekt – schon allein wegen ihrer Größe von mehr als 157 Hektar, aber auch weil sie die Hamburger City bis unmittelbar an die Elbe erweitert. Nach gut 20 Jahren Entwicklungs- und Bauzeit steht das Vorhaben vor seiner Fertigstellung.**

Die HafenCity nutzt die Lage am Wasser optimal aus und fügt viele Nutzungen – Arbeiten, Wohnen, Kultur, Freizeit, Tourismus und Einzelhandel – in einem lebenswerten urbanen Stadtteil zusammen. Aufgrund der Größe des neuen Stadtteils wurde frühzeitig festgelegt, diesen mit insgesamt drei Haltestellen der neuen U-Bahnlinie U4 zu erschließen.

Das Stadtentwicklungsprojekt HafenCity wird seit 2001 in mehreren Einzelschritten, Quartier für Quartier, realisiert. 85 Projekte sind bereits fertiggestellt, weitere 55 im Bau oder in der Planung. Etwa 4.000 Wohnungen wurden errichtet, 930 Unternehmen sind heute hier angesiedelt. Bei Fertigstellung der gesamten HafenCity bis spätestens

2030 sollen hier 7.500 Menschen wohnen und 45.000 Menschen arbeiten. Zuständig für die Gebietsentwicklung ist die stadteigene Projektentwicklungsgesellschaft HafenCity Hamburg GmbH.

**» 2030 sollen hier  
7.500 Menschen wohnen  
und 45.000 Menschen  
arbeiten «**

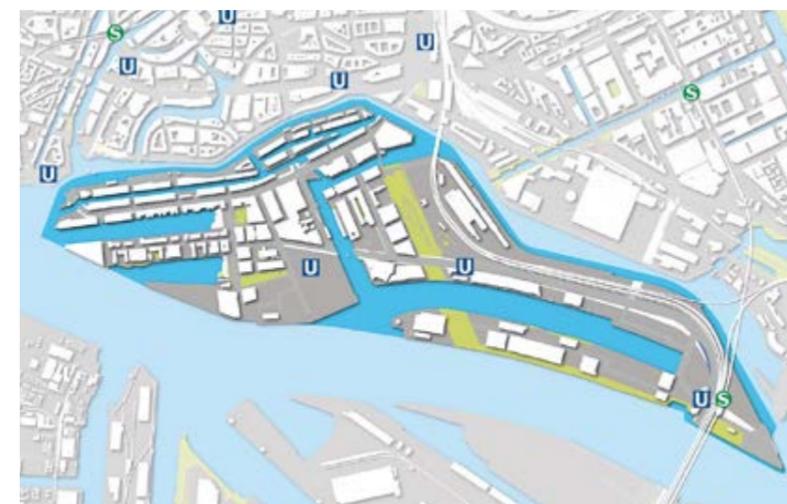
Als erstes Viertel wurde 2008 ganz im Westen der HafenCity das Quartier „Am Sandtorkai/Dalmanncai“ weitgehend fertig gestellt. Als Schlusspunkt wurde dort 2017 die Elbphilharmonie eröffnet. Seither wächst die HafenCity immer weiter nach Osten und hat bereits 2019 mit der Eröffnung der S- und U-Bahnstation Elbbrücken das östliche Ende des Gebiets erreicht.

Kommerzielles Zentrum der HafenCity ist das „Überseequartier“. Dessen nördlicher Teil ist seit 2011 mit zahlreichen Geschäften, Hotels und Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnungen realisiert. Zurzeit ist das südliche Überseequartier im Bau, unter anderem mit dem Kreuzfahrtterminal an der Elbe. Bis Mitte 2024 entstehen im südlichen Teil zusätzlich rund 200 Geschäfte, Gastronomie, drei Hotels, Kinosaale, Event- und Ausstellungsflächen, Büros und rund 600 Wohnungen. Östlich des Überseequartiers hat 2014 die HafenCity Universität (HCU) mit rund 2.500 Studierenden ihr Gebäude unmittelbar am Elbufer bezogen.

Zudem wurden zwei größere qualitativ hochwertige Grünräume in der HafenCity geschaffen: der Lohsepark (2016) und der Baakenpark (2018). Die Quartiere in der Umgebung richten sich mit frei finanzierten Wohnungen, gefördertem Wohnungsbau und Baugemeinschaften sowie Schulen, Kindergärten und Einzelhandel an breite Schichten der Bevölkerung.

Am größten Hafenbecken der HafenCity entsteht derzeit mit dem Quartier „Baakenhafen“ und insgesamt rund 2.400 Wohnungen ein grünes, sozial gemischtes Wohn- und Freizeitquartier. An der Nordseite des Hafenbeckens konnten die Bewohnerinnen und Bewohner bereits 2018 die ersten Wohnungen beziehen. Die angrenzende Versmannstraße wird als Allee einen grünen Charakter besitzen und attraktiv für den Fuß- und Radverkehr gestaltet sein. Im südlichen Quartiersteil befinden sich neben dem Baakenpark eine Grundschule, eine Kita sowie das Quartierszentrum am Lola-Rogge-Platz mit Einzelhandels- und Gastronomieangeboten. 2023 wurde hier eine durchgrün- und autofreie Promenade am Elbufer eröffnet.

Neben dem Überseequartier wird mit dem Quartier „Elbbrücken“ als östlichem Abschluss und hochverdichtetem, gemischt genutztem Quartier das zweite urbane Zentrum der HafenCity realisiert. Das Quartier ist durch spektakuläre Hochhäuser, Wasserflächen zu drei Seiten und durch einen großen, zentralen Platz, dem 2021 fertig gestellten Amerigo-Vespucci-Platz, geprägt. Zu den rund 11.000 Arbeitsplätzen kommen im Quartier Elbbrücken rund 1.400 Wohnungen hinzu. Östlich der S- und U-Bahnstation Elbbrücken wird zudem der 245 Meter hohe Elbtower errichtet, der die Skyline der Stadt und diesen Ort nachhaltig verändern wird. Eine neue Brücke über den Oberhafen wird die östliche Spitze der HafenCity mit dem Elbpark Entenwerder verbinden.



Zwischen Altstadt und Elbe: die Quartiere der HafenCity im Lageplan

#### NUTZUNGEN

Wohnen, Bildungs- und soziale Einrichtungen, Arbeitsstätten, Gastronomie, Dienstleistung, Einzelhandel, Kultureinrichtungen, Freizeiteinrichtungen, Parkanlagen, Plätze und Promenaden

#### LAGE

Stadtteil HafenCity, zwischen Norderelbe und City, Baumwall und Elbbrücken

#### GRÖSSE

157 ha

#### WOHNEINHEITEN

7.500 (ca. 2.000 öffentlich gefördert)

#### ARBEITSPLÄTZE

45.000

#### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2000–2025/30

#### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Elbphilharmonie, HafenCity Universität, Hamburg Cruise Center

#### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

HafenCity Hamburg GmbH



## Bezirk Hamburg-Mitte

### 2. Grasbrook

**Der städtebauliche Entwicklungsraum Grasbrook liegt südlich der Norderelbe gegenüber der östlichen HafenCity. Als neuer Stadtteil wird er in den kommenden Jahrzehnten eine zentrale Rolle in der Stadtentwicklung Hamburgs einnehmen. Er setzt die Entwicklung der innerstädtischen HafenCity auf der Südseite der Norderelbe fort.**

Der Grasbrook schlägt eine „Brücke“ von der inneren Stadt nach Süden auf die Elbinseln und soll die funktionale Entwicklung des angrenzenden RISE-Fördergebietes Veddel unterstützen, u. a. durch eine attraktive Brücke, durch gemeinsame Nutzungsbausteine wie den neuen zentralen Park oder die Verbesserung des ÖPNV-Netzes. Damit beide Stadtteile besser zu erreichen sind, ist geplant, die U-Bahnlinie U4 über die Norderelbe bis zum Moldauhafen zu verlängern. Hierfür hat die Hochbahn einen interdisziplinären Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Die Planung und Realisierung stellen den Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in den Mittelpunkt, indem die Gebäude und Infrastrukturen, nachhaltige Mobilitätsangebote sowie die Entwicklung der Stadtnatur am Ziel der Klimaneutralität und des Erhalts von urbaner Biodiversität ausgerichtet werden.

Der Grasbrook wird zwei Quartiere umfassen: Auf den Flächen des ehemaligen Überseezentrums im „Moldauhafenquartier“ ist künftig eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, sozialen und Kultureinrichtungen sowie Büros geplant. Daneben sind auch eine Grundschule, sieben Kitas und Sportmöglichkeiten vorgesehen. Außerdem soll das geplante Deutsche Hafenmuseum mit der Viermastbark Peking auf dem Grasbrook seinen neuen Standort bekommen.

*» eine ‚Brücke‘ von der inneren Stadt nach Süden auf die Elbinseln «*

Im „Hafentorquartier“ rund um den Saalehafen und südlich des Moldauhafens werden ausschließlich hafenverträgliche und hafenaffine gewerbliche Nutzungen, Büros, Forschungsstätten und Labore angesiedelt. In beiden Quartieren werden große öffentlich zugängliche, am Wasser gelegene Grünbereiche geschaffen. Die HafenCity Hamburg GmbH hat 2019 einen Wettbewerblichen Dialog für Städtebau und Freiraum durchgeführt, in dem u. a. die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung eingeflossen sind, die in allen bisherigen Verfahrensschritten eine große Rolle gespielt hat. Das Büro Herzog & de Meuron für den Städtebau und das Büro Vogt Landschaftsarchitekten für den Freiraum sind aus dem Wettbewerbsverfahren als Preisträger hervorgegangen. Das Ergebnis wurde im Anschluss mit den Büros zu einer Funktions- und Freiraumplanung weiterentwickelt. Das entsprechende Bebauungsplanverfahren wurde im Jahr 2021 gestartet und die Planungen parallel weiterentwickelt.

#### NUTZUNGEN

Arbeitsplätze, Wohnen, Bildungs- und soziale Einrichtungen, Gastronomie, Dienstleistung, Einzelhandel, Kultureinrichtungen, Freizeiteinrichtungen, Parkanlagen, Plätze und Promenaden

#### LAGE

Stadtteil Kleiner Grasbrook, südlich der Norderelbe und östlich der HafenCity, nordwestlich der Veddel

#### GRÖSSE

45 ha (Landfläche); 65 ha insgesamt

#### WOHNEINHEITEN

3.000 (mindestens 1.000 öffentlich gefördert)

#### ARBEITSPLÄTZE

16.000

#### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2018–2040

#### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Deutsches Hafenmuseum, großzügige Grünanlagen, neue U-Bahn-Station

#### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

HafenCity Hamburg GmbH



Moldauhafen- und Hafentorquartier südlich der Norderelbe



Oben: Vision wird Wirklichkeit – ein neuer Stadtteil im Hafen  
Unten: Hier wird Zukunft gebaut: mit Hochbau-Highlights und moderner Mobilität



## Bezirk Hamburg-Mitte

### 3. Stadteingang Elbbrücken (Stadtraum Billebogen)



#### NUTZUNGEN

Dienstleistung, Büro, Arbeitsstätten, Gewerbe, Hotel, Kreativwirtschaft, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, soziale Einrichtungen, Einzelhandel, Gastronomie, Parkanlagen, Wohnen

#### LAGE

Stadtteile Veddel, Rothenburgsort und Hammerbrook

#### GRÖSSE

ca. 80 ha

#### WOHNEINHEITEN

ca. 680–860

#### ARBEITSPLÄTZE

ca. 5.500

#### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

bis vsl. 2030–2035

#### BESONDERE EINRICHTUNGEN

noch keine Angaben möglich

#### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (BBEG), Private

Der künftige Billepark an der Bille: Wasser und Grün aktiv erleben

**Der Stadteingang Elbbrücken wird neu gestaltet: Aus dem fragmentierten und heterogenen Raum soll ein attraktiver, zusammenhängender und vernetzter Stadtraum werden: ein sichtbares und angemessenes Entree in die innere Stadt.**

Die Entwicklung des Stadteingangs Elbbrücken ist ein Ziel des Senatskonzepts „Stromaufwärts an Elbe und Bille“. Für den Stadtraum entlang der Billhorner Brückenstraße (B75) – von der Veddel im Süden über die Norderelbe nach Rothenburgsort bis Hammerbrook – hat die Stadt einen Rahmenplan als städtebaulich-freiraumplanerisches Leitkonzept für nachfolgende Wettbewerbs- und Bebauungsplanverfahren entwickelt.

Ziel ist es, den Stadteingang Elbbrücken städtebaulich-freiraumplanerisch neu zu gestalten, um seiner Bedeutung als südöstliches Entree in Hamburgs innere Stadt Rechnung zu tragen. Denn trotz seiner zentralen Lage wird er bisher vor allem als von großen Verkehrsinfrastrukturen beherrschter Transitraum wahrgenommen.

In seiner unmittelbaren Nähe befinden sich etliche Großprojekte mit erheblicher Entwicklungsdynamik, wie die Hafencity mit dem Elbtower als ihrem östlichen Abschluss, der Grasbrook oder der Billebogen. Als Verknüpfung zwischen der Innenstadt und den neuen Entwicklungsräumen wird dem Gebiet um die Elbbrücken künftig eine noch höhere Bedeutung zukommen. Der mit der U- und S-Bahnstation

Elbbrücken neu geschaffene Nahverkehrsknoten verbessert zudem die Anbindung des Gebiets an die Innenstadt entscheidend.

Der Stadteingang Elbbrücken soll eine neue Qualität erreichen, die zum einen durch attraktive, öffentlich zugängliche Wasserlagen und Freiräume wie einem neuen Park sowie gemischt genutzte gewerbliche Strukturen charakterisiert ist. Zum anderen sollen zukunftsfähige Arbeitsplätze und in dafür geeigneten, lärmgeschützten Lagen auch neue Wohnungen entstehen. Ein historisch gewachsener, für Hamburg bedeutsamer Industriebetrieb in Randlage des Gebiets soll am Standort gesichert und erweitert werden.

Durch den Bau neuer und die Stärkung bestehender Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr sowie den Abbau alter Barrieren können insbesondere die Veddel und Rothenburgsort besser an die innere Stadt angebunden werden. Der geplante Durchstich unter der Güterumgehungsbahn macht darüber hinaus den östlich im Gebiet gelegenen Alster-Bille-Elbe-Grünzug besser erreichbar.

Der Rahmenplan stellt den Auftakt zu einem umfassenden Transformationsprozess dieses Stadtraums in den nächsten Jahren zu einem großstädtischen Entree in die innere Stadt dar. Ein erster Bebauungsplan wird aktuell für das Gebiet zwischen dem Wohnstadtteil Rothenburgsort und der Billhorner Brückenstraße erarbeitet.

Blick auf den Stadteingang Elbbrücken

## 4. Wilhelmsburg



So könnte es aussehen: Wohnen am Kanal im Wilhelmsburger Rathausviertel

### NUTZUNGEN

Wohnen, Arbeitsstätten, Dienstleistungen, verarbeitendes Gewerbe, Handwerk, soziale und kulturelle Einrichtungen, Kitas, Sportflächen, Parkanlagen, Kleingärten

### LAGE

Stadtteil Wilhelmsburg – Wilhelmsburger Rathausviertel, Elbinselquartier, Spreehafenviertel

### GRÖSSE

102 ha

### WOHNEINHEITEN

ca. 5.000 (im Hamburger Drittelmix)

### ARBEITSPLÄTZE

noch nicht bezifferbar

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2013–2033

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Schule mit ergänzenden Angeboten, 2 Sportzentren, Quartierszentrum, Kitas

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

IBA Hamburg GmbH



Entwurf für einen altersübergreifenden Treffpunkt: der Quartiersplatz im Elbinselquartier

**Zusammenwachsen, zusammen wachsen: Auf der Elbinsel schafft das Verlegen einer Schnellstraße viel Raum für neue Wohnungen, Arbeitsplätze und mehr Lebensqualität.**

Seit 2013 hat die Internationale Bauausstellung (IBA) eine positive städtebauliche Entwicklung auf der Wilhelmsburger Elbinsel in Gang gesetzt. Daran schließen zahlreiche aktuelle Projekte an. Der Grundstein für viele Projekte wurde 2019 mit der Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße gesetzt: Sie lässt die geteilte Insel zusammenwachsen und schafft Platz für rund 5.000 Wohnungen.

An die mit der IBA initiierte Entwicklung knüpft das Rahmenkonzept „Hamburgs Sprung über die Elbe – Zukunftsbild 2013+“ an, das weitere Entwicklungspotenziale der Elbinsel aufzeigt. Vor allem sollen größere Wohnungsbauprojekte links und rechts der bisherigen Wilhelmsburger Reichsstraße entstehen, lebendige und urbane Quartiere zum Wohnen sowie für Gewerbe, Bildung, Sport und Freizeit.

» Platz für rund 5.000  
Wohnungen «

Hierfür wurde 2013 die IBA Hamburg GmbH als städtische Projektentwicklerin beauftragt, die auch die Bewohnerinnen und Bewohner intensiv in die Planung miteinbezogen hat. Auf der Grundlage von städtebaulichen Wettbewerben werden aktuell Bebauungspläne ausgearbeitet. Die Baumaßnahmen sollen ab 2026 beginnen.

Im „Wilhelmsburger Rathausviertel“ werden insgesamt rund 1.600 Wohnungen, u. a. für Studierende und Baugemeinschaften sowie Arbeitsstätten, Freizeit- und Sporteinrichtungen entstehen. Das „Elbinselquartier“ knüpft daran an: Dort werden rund 2.100 Wohnungen in unterschiedlichen Gebäudetypologien errichtet. Das „Spreehafenviertel“ grenzt an das Südufer des Spreehafens an und liegt an der Magistrale Harburger Chaussee. Hier werden insgesamt rund 1.100 Wohnungen im Geschoss- und Reihenhausbau für unterschiedliche Haushalte, ebenso wie neue Arbeitsplätze und Frei- und Grünflächen entstehen. Neben dem neuen Wohnraum liegt ein besonderer Fokus in allen neuen Quartieren auf der Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie der Sicherung bestehender Gewerbebetriebe, um eine gemischte Quartiersnutzung zu erreichen.

Durch die Verlegung der Reichsstraße entsteht zudem eine neue in Nord-Süd-Richtung verlaufende Landschaftsachse. Hier werden bislang getrennte Grün- und Erholungsflächen wie Kleingärten und Parks miteinander verbunden, um eine ganzheitliche Nutzung zu ermöglichen.



Im Fokus von Nord nach Süd: Spreehafenviertel, Elbinselquartier, Wilhelmsburger Rathausviertel

## 5. Hauptbahnhof



Großzügig, funktional, überraschend: Entwurf für den neuen Hauptbahnhof

**NUTZUNGEN**  
Büro, Gastronomie, Gewerbe, Einzelhandel, bahnaffine Nutzungen

**LAGE**  
Stadtteil St. Georg

**GRÖSSE**  
ca. 149,5 ha (Plangebiet Rahmenplan inkl. Bahnhofsgebäude)

**WOHNEINHEITEN**  
keine

**ARBEITSPLÄTZE**  
noch nicht bezifferbar

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
ca. 2030–2040

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
Hamburger Hauptbahnhof

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
Deutsche Bahn Station & Service, ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH

**Um der hohen Frequenz an Reisenden am Hamburger Hauptbahnhof gerecht zu werden, sind neben einem Ausbau des Bahnhofs eine grundlegende Modernisierung und Umgestaltung des Umfelds geplant.**

Hamburgs Hauptbahnhof ist mit rund 550.000 Reisenden pro Tag der am zweitstärksten frequentierte Bahnhof Europas. Zukünftig werden hier bis zu 750.000 Reisende pro Tag erwartet. Der Ausbau des Bahnhofs mit einer grundlegenden Modernisierung und Umgestaltung des Umfeldes sollen hierfür die Grundlage schaffen. In diesem Zuge sollen der fließende Verkehr und Parkplätze reduziert sowie der Verkehr neu geordnet werden.

Mitte 2019 hatten sich Deutsche Bahn und die Freie und Hansestadt Hamburg in einem „Letter of Intent“ darauf verständigt, ein Wettbewerbsverfahren für die Bahnhofserweiterung durchzuführen, welches für Hamburg von der ReGe Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH organisiert wurde.

Gegenstand des Wettbewerbs war es, ein Gesamtkonzept für eine städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Neuordnung des gesamten Areals zu entwickeln sowie erste Konzepte für Erweiterungsbauwerke als baulichen Anschluss an den historischen Bahnhof vorzulegen.

Diese Planungen sollen weiterentwickelt und schrittweise über einen längeren Zeitraum hinweg realisiert werden. Insgesamt haben sich 30 Teams aus den Bereichen Architektur- und Landschaftsplanung am Wettbewerb beteiligt.

### » baulicher Anschluss an den historischen Bahnhof «

Ende 2021 wurde der Entwurf des Teams bof architekten aus Hamburg mit hutterreimann landschaftsarchitektur GmbH aus Berlin mit dem 1. Preis bedacht und mit der Rahmenplanung beauftragt.

Großzügig, höchst funktional, architektonisch überraschend und dennoch vertraut und selbstverständlich – so lässt sich der erstplatzierte Entwurf charakterisieren. Der Hamburger Hauptbahnhof wird im Bereich der zukünftig verkehrsberuhigten und autofreien Steintorbrücke mit einer offenen Halle erweitert. Dabei bleiben große, offene Freiräume erhalten und wichtige Blickbeziehungen werden geschaffen.

## 6. Johann Kontor



Impulse für das Kontorhausviertel: traditionelle Klinkerarchitektur neu interpretiert

**NUTZUNGEN**  
Büro, Wohnen, Hotel, Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Kita, Kfz-Tiefgarage

**LAGE**  
Stadtteil Altstadt

**GRÖSSE**  
ca. 3,5 ha, 248 Kfz-Stellplätze

**WOHNEINHEITEN**  
146

**ARBEITSPLÄTZE**  
noch nicht bezifferbar

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
2020–2023

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
keine Angabe

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
Private

**Am Eingang zum Kontorhausviertel, zwischen Kloster- und Johanniswall, treffen sich Hamburger Backstein-Tradition und belebende Moderne: im „Johann Kontor“.**

Das „Johann Kontor“ nahe dem Hauptbahnhof trägt erheblich zur Revitalisierung der Hamburger Innenstadt bei. Der Neubau am Standort der früheren City-Hof-Häuser fügt sich stilistisch in das als UNESCO-Welterbe anerkannte Kontorhausviertel ein und soll das Umfeld mit seiner vielfältigen Nutzung beleben.

Das Projekt entstand in einem internationalen Architektur-Wettbewerb, bei dem ein Gesamtkonzept für den Standort erarbeitet wurde. Das Konzept umfasst Büros, Wohnungen, Einzelhandel, ein Hotel und kulturelle Angebote.

### » Revitalisierung der Hamburger Innenstadt «

Städtebaulich bildet der Neubau aus drei Gebäuden eine Großfigur und steht formal in der Tradition der benachbarten Kontorhäuser. Das Ensemble schließt das

Kontorhausviertel nach Osten ab und formuliert am Deichtorplatz einen prägnanten Eingang zum Kontorhausviertel, so dass der Platz vor dem Chilehaus geschlossen wird.

Die Gestaltung der Fassaden orientiert sich an typischen Vorbildern im Viertel und interpretiert zugleich die traditionelle Klinkerarchitektur neu. Das Erdgeschoss des Gebäudes mit seinen großen Fenstern und Türen soll durch Gastronomie und Gewerbe genutzt werden und damit das Quartier beleben.

Mit der Tiefgarage können die Anzahl der umliegenden Stellplätze verringert und der öffentliche Raum vielfältiger genutzt werden, wodurch das Weltkulturerbe optisch aufgewertet wird.

Der Bau des „Johann Kontor“ fügt sich in eine Reihe von Projekten ein, die den Rand der City in ein neues Licht rücken: Die Erweiterung des Kontorhausviertels, die Fertigstellung der östlichen HafenCity, die Planungen im Bereich des Hauptbahnhofes sowie die Umgestaltung des Deichtorplatzes verleihen der Innenstadt eine zunehmend klare Kontur.

## 7. Burchardplatz



Fußgängerzonen und eine einheitliche Gestaltungssprache schaffen Räume von hoher Qualität

**Damit sich der öffentliche Raum im Kontorhausviertel zukünftig zu einem lebendigen Aufenthaltsort entwickeln kann, soll dieser rund um den Burchardplatz weitgehend autofrei gestaltet werden.**

Ziel ist es, die öffentlichen Räume rund um den Burchardplatz und die Burchardstraße im Sinne des Denkmalschutzes und des UNESCO-Welterbes angemessen zu entwickeln und Schritt für Schritt in seiner Aufenthaltsqualität aufzuwerten und erlebbar zu machen. Die Umgestaltung plant und setzt die Stadt gemeinsam mit der BID-Initiative Burchardplatz um.

Im Zuge der verkehrlichen Neugestaltung werden in der Mohlenhofstraße, auf dem Burchardplatz und in der östlichen Burchardstraße Fußgängerzonen eingerichtet. Der Parkraum wird auf das tatsächlich benötigte Maß reduziert.

Für die ganzheitliche Gestaltung des Kontorhausviertels wurde ein freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Zunächst werden der Burchardplatz und die Burchardstraße sowie Teile des Kattrepel, der Niedernstraße und Pumpen umgebaut. Das durch die Wettbewerbsteilnehmenden erarbeitete Gestaltungskonzept soll jedoch für das gesamte Kontorhausviertel tragfähig sein. Gestalterische Brüche sollen beispielsweise vermieden werden.

Die bauliche Umgestaltung des Burchardplatzes und der Burchardstraße soll 2026 abgeschlossen sein.

**NUTZUNGEN**  
öffentlicher Raum, Gastronomie, Veranstaltungen

**LAGE**  
Stadtteil Altstadt

**GRÖSSE**  
ca. 1,85 ha

**WOHNEINHEITEN**  
keine

**ARBEITSPLÄTZE**  
keine

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
2022-2026

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
keine

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
Private

## 8. Sonninpark



Offen für alle: der Park im Zentrum des Wohnquartiers SonninPark

**NUTZUNGEN**  
Wohnen, Einzelhandel, soziale Einrichtung (Kita), Parkanlage

**LAGE**  
Stadtteil Hammerbrook, zwischen Sonninstraße, Nagelsweg, Nordkanalstraße und Mittelkanal

**GRÖSSE**  
2,7 ha

**WOHNEINHEITEN**  
750 (ca. 30 % öffentlich gefördert)

**ARBEITSPLÄTZE**  
noch nicht bezifferbar

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
2016-2020

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
keine Angabe

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
Private

**Am Rande des Bürostandorts City Süd in Hammerbrook entstand das Wohnquartier „SonninPark“ mit rund 750 Mietwohnungen – ein Drittel davon öffentlich gefördert. Das Projekt soll zum Wandel Hammerbrooks hin zu einem stärker durchmischten Stadtteil beitragen.**

Zur Entwicklung des neuen Wohnquartiers fanden ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb, ein freiraumplanerischer Workshop sowie ein Werkstattverfahren für die hochbauliche Qualifizierung statt. Auf dieser Basis hat die Stadt das Bebauungsplanverfahren Hammerbrook 12 durchgeführt. Mehrere städtebauliche Verträge mit den Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträgern sicherten die Planung zusätzlich ab.

Auf dem ehemaligen „Sharp“-Grundstück zwischen Sonninstraße, Nagelsweg und Mittelkanal entstand ab 2017 das Wohnquartier „SonninPark“. Dem städtebaulichen Konzept entsprechend wurde das Quartier als offener Baublock mit

Einzelhandel und Kita im Erdgeschoss und einem 12.000 Quadratmeter großen, öffentlich nutzbaren Park im Innenhof errichtet. Zusammen mit dem Mittelkanal stellt der Park wertvolle Naherholungsflächen für den hochverdichteten Stadtteil dar. 2020 konnten die Bewohnerinnen und Bewohner in die Wohnungen des letzten Bauabschnitts einziehen. Der Park wurde 2021 der Öffentlichkeit übergeben.

Die acht- bis zehngeschossigen Bauten sollen das westliche Hammerbrook zu einem lebendigen innenstadtnahen Stadtteil weiterentwickeln. Es entstanden öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen für verschiedene Haushalte und Zielgruppen.

In unmittelbarer Nachbarschaft wurden in jüngster Vergangenheit weitere Wohngebäude errichtet und neue Wohngebäude sind in Planung. Insgesamt sind in zehn Jahren etwa 3.000 Wohnungen in Innenstadtnähe entstanden.

**» großer, öffentlich nutzbarer Park im Innenhof«**

## 9. Berliner Tor

**Durch seine verkehrliche Prägung bietet der Stadtraum rund um den Verkehrsknoten Berliner Tor mit seinen täglich 170.000 Reisenden derzeit noch wenig Aufenthaltsqualität. Nun soll der Rahmenplan Berliner Tor Lösungen für eine zielgerichtete Umgestaltung aufzeigen.**

Das nach einem früheren Stadttor benannte Berliner Tor präsentiert sich auf den ersten Blick als rein verkehrlich geprägter Ort ohne klar fassbare Struktur. An der Schnittstelle der Stadtteile St. Georg, Borgfelde und Hammerbrook bildet das Berliner Tor eine zweckgerichtete Rückseite – und schafft nur wenige reizvolle Berührungspunkte im Stadtgefüge.

*» eine gemischte städtebauliche Entwicklung ermöglichen «*

Die Magistrale Spaldingstraße/Nordkanalstraße, die B75 sowie die Verlängerung der Borgfelder Straße spannen einen komplexen und verkehrlich hochbelasteten Straßenraum. Gemeinsam mit den Brücken- und Gleisanlagen der Regional- und S-Bahn sowie der Schnellbahntrasse dominiert dieser Straßenraum das Bild am Berliner Tor und formt mit ihnen eine nur schwer zu überwindende Zäsur zwischen den drei Stadtteilen.

Ein großes Potenzial am Berliner Tor liegt in seinen heute noch wenig attraktiven Freiräumen, den beiden noch von Gleisen und Stadtstraßen getrennten Grünzügen der Landschaftsachse Horner Geest von Ost nach West und des Alster-Bille-Elbe Grünzugs von Nord nach Süd.

Der Rahmenplan Berliner Tor soll Lösungen für die nächsten rund 20 Jahre aufzeigen, die den Verkehrsraum als gemeinsame Mitte und als Vorderseite der umliegenden Quartiere neu qualifizieren. Ein verschlankter Verkehrsknotenpunkt Anckelmannsplatz sowie eine zielgerichtete Umgestaltung der umliegenden Straßen – Spaldingstraße/Nordkanalstraße und Beim Strohhause/Borgfelder Straße – sollen die Veränderungen des Stadtraums unterstützen.

Durch eine Stadtreparatur soll ein lebendiger urbaner Raum entstehen, in dem der Bahnhof Berliner Tor enger mit dem Campus der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW) und mit Hammerbrook verknüpft wird und eine gemischte städtebauliche Entwicklung dieser Areale ermöglicht wird. Überlegungen zu einem möglichen Regionalbahnhof am Berliner Tor bergen die Chance eines zusätzlichen Entwicklungsschubs für das Umfeld.

Für einzelne Standorte im Stadtraum werden Qualifizierungsverfahren folgen und neues Planungsrecht erarbeitet.

**NUTZUNGEN**  
Hochschule, Wohnen, Handwerk/  
Kleingewerbe, Gewerbe, Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Hotel, soziale Infrastruktur, Park

**LAGE**  
Stadtteile St. Georg, Hammerbrook, Borgfelde

**GRÖSSE**  
ca. 40 ha

**WOHNEINHEITEN**  
noch nicht bezifferbar

**ARBEITSPLÄTZE**  
noch nicht bezifferbar

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
bis ca. 2040

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
Hochschule für Angewandte Wissenschaften

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
städtische und private Entwicklungsträger



Urbane Verkehrsknoten: Das Berliner Tor soll umgestaltet werden



## 10. Berufsschulcampus Brekelbaums Park



In Borgfelde entsteht ein Berufsschulcampus für über 2.000 Lernende

**Der Berufsschulcampus Brekelbaums Park zeigt, wie attraktive, verdichtete Bildungsinfrastruktur in Hamburg entstehen kann. Der neue Campus wird für die über 2.000 Schülerinnen und Schüler der bereits heute am Standort vorhandenen Berufsschulen und der neu gegründeten Beruflichen Hochschule Hamburg (BHH) entwickelt.**

Am Standort werden junge Menschen zu Kauffrauen und -männern ausgebildet, unter anderem in den Bereichen Schifffahrt, Tourismus sowie Spedition und Logistikdienstleistungen. Weiterhin sind Klassen der Berufsfachschule für Tourismus, der Berufsqualifikation und der Berufsvorbereitungsschule am Standort angesiedelt. Foyer, Aula, Mensa und Bibliothek werden gemeinsam durch die Berufsschulen und die BHH genutzt. Hinzu kommen Wohnungen für Auszubildende.

Basierend auf den Ergebnissen einer im Jahr 2020 durchgeführten städtebaulichen Mehrfachbeauftragung wurde im anschließenden Vergabeverfahren der hochbauliche Entwurf des Architekturbüros Winking Froh zur Realisierung ausgewählt.

Die Gesamtplanung wird in mehreren Abschnitten umgesetzt, voraussichtlich bis 2025 wird das zentrale Campusgebäude für die Berufsschulen und die BHH errichtet. Die Gesamtmaßnahme wird voraussichtlich Ende der 2020er Jahre abgeschlossen sein.

Der neue Berufsschulcampus fügt sich städtebaulich und thematisch in ein Ensemble mit dem unmittelbar westlich angrenzenden, vor wenigen Jahren neu errichteten Campus der Beruflichen Schule für Wirtschaft und Handel und der Beruflichen Schule Anckelmannstraße ein und stärkt die Bedeutung Borgfeldes als Bildungsstandort nachhaltig.

### NUTZUNGEN

Berufsschulen, Berufliche Hochschule Hamburg (BHH), Mensa, Bibliothek, Auszubildendenwohnen

### LAGE

Stadtteil Borgfelde, zwischen Brekelbaums Park, Ausschläger Weg, Eiffestraße

### GRÖSSE

ca. 2 ha

### WOHNEINHEITEN

180

### ARBEITSPLÄTZE

130 Lehrkräfte (Berufsschulen und BHH)

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2023–25: Errichtung des zentralen Campusgebäudes für Berufsschulen und BHH  
bis 2030: Abschluss der Gesamtentwicklung

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

berufsschuleigene Sporthalle

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

Hamburger Institut für Berufliche Bildung (HIBB), Schulbau Hamburg (SBH)

## 11. Billebecken (Stadtraum Billebogen)



Aufbruch am Billebecken: Hier entsteht ein moderner und urbaner Produktionsort

### NUTZUNGEN

wissensorientiertes Gewerbe, Industrie, Logistik, Büro, Gedenkort

### LAGE

Stadtteil Rothenburgsort

### GRÖSSE

ca. 27 ha

### WOHNEINHEITEN

keine

### ARBEITSPLÄTZE

3.000

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

bis 2040

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Gedenkort Schule Bullenhuser Damm, Neubau Institut für Hygiene und Umwelt

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (BBEG), Private

**Im Zuge der Entwicklung des Stadtraums Billebogen soll auch das südlich an das Billebecken angrenzende Gebiet aufgewertet werden. Diesem kommt eine zentrale Rolle im Hamburger Osten zu.**

Das Billebecken ist eine Aufweitung der Bille zwischen den Stadtteilen Rothenburgsort, Hammerbrook und Hamm. Die umliegenden Quartiere, insbesondere Hammerbrook im Westen, die Bereiche entlang der Billstraße und im Süden, sind weitestgehend gewerblich geprägt. Der östlich anschließende Stadtteil Billbrook ist das größte zusammenhängende Industriegebiet Hamburgs außerhalb des Hafens.

Mit seiner zentralen, vom Wasser geprägten Lage spielt das Billebecken eine wichtige Rolle für die Entwicklung des Hamburger Ostens. Das Areal bietet die Möglichkeit, einen modernen, innerstädtischen Produktionsstandort zu realisieren und hat strategische Bedeutung für die urbane Entwicklung des Billebogens insgesamt. Die dreiseitige Wasserlage und die relative Nähe zum Stadtzentrum bieten ideale Voraussetzungen, um einen über die Grenzen des Quartiers hinaus wirksamen attraktiven Stadtraum zu schaffen.

Zentrale Ziele für die Entwicklung des Billebeckens sind, das Areal für verdichtete Strukturen der urbanen

Produktion an der Schnittstelle zwischen Innenstadt und dem Industriegebiet Billbrook zu qualifizieren, den Flussraum Bille für Unternehmen und deren Beschäftigte sowie für die Bevölkerung von Rothenburgsort und der umliegenden Stadtteile attraktiver und zugänglicher zu machen. Darüber hinaus soll ein angemessenes städtisches Umfeld für die denkmalgeschützte ehemalige Schule am Bullenhuser Damm und deren Funktion als Erinnerungsort an die dort verübten Verbrechen in der Zeit des Nationalsozialismus geschaffen werden.

Die städtebauliche Struktur sieht eine räumliche Gliederung mit drei ost-west-orientierten Bebauungszonen vor. Während die Quartiersmitte durch die bestehende Schule und große geschlossene Baublocks charakterisiert ist, werden im Norden und Süden offenere Baustrukturen angestrebt. Das städtebauliche Konzept bietet zudem die Möglichkeit, eine durchgängige Wegeverbindung als Uferpromenade zu entwickeln.

Das Billebecken als großer, offener innerstädtischer Wasserraum wird besser erleb- und nutzbar gemacht, bereits vorhandene Freiraumqualitäten werden integriert. Das Bezirksamt Hamburg-Mitte arbeitet zur Realisierung seit 2022 am Bebauungsplanverfahren Rothenburgsort 19.

## 12. Billhorner Kanalstraße/Marckmannstraße



Modernes Quartier in Rothenburgsort: knapp 1.000 neue Wohnungen, Nahversorgung und soziale Angebote

**In Rothenburgsort entsteht unmittelbar südlich der Bahngleise ein attraktives, gemischt genutztes Quartier. Das Areal mit dem Schwerpunkt auf Wohnen wird im Osten durch die Köhnestraße und im Süden durch die Marckmannstraße begrenzt.**

Durch eine Verlagerung gewerblicher Betriebe wurde die Fläche für eine neue Nutzung frei. Die künftige siebengeschossige Riegelbebauung entlang der Bahngleise soll zugleich als effektiver städtebaulicher Lärmschutz für die sich südlich anschließende Wohnbebauung dienen.

Es sollen 945 Wohnungen, darunter freifinanzierte und öffentlich geförderte Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen, soziale Einrichtungen (zwei Kitas, Lebenshilfe gGmbH) und Dienstleistungen entstehen. Ein Anteil wird als Mikroapartments – besonders kleine, kompakte, voll ausgestattete Einzimmerwohnungen – gebaut. Die am Standort weiterhin bestehenden Betriebe werden über neues Planungsrecht gesichert. Darüber hinaus werden neue Räume für wohnverträgliche Gewerbenutzungen, wie Handwerk und urbane Produktion, geschaffen. Wohnen und Gewerbe sollen in einer verträglichen Nachbarschaft nebeneinander existieren können. Mit diesem Schlüsselprojekt und den unterschiedlichen Wohnformen erfährt der Stadtteil wichtige neue Impulse für seine weitere Gesamtentwicklung.

Nach einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb im Jahr 2016 wurden das Bebauungskonzept kontinuierlich weiterentwickelt und ab 2017 das Bebauungsplanverfahren Rothenburgsort 16 durchgeführt. Planerisches Ziel ist die Entwicklung eines lebendigen Mischquartiers. Mit allen fünf Bauherren hat das Bezirksamt städtebauliche Verträge geschlossen.

### NUTZUNGEN

Wohnen, soziale Einrichtungen, Dienstleistungen, Arbeitsstätten (u. a. Gewerbehof mit Handwerksbetrieben), freiwillige Feuerwehr

### LAGE

Stadtteil Rothenburgsort, beiderseits der Billhorner Kanalstraße, östlich des Billhorner Deichs, direkt südlich der Bahngleise

### GRÖSSE

2,6 ha

### WOHNEINHEITEN

945 (ca. 15 % öffentlich gefördert)

### ARBEITSPLÄTZE

noch nicht bezifferbar

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

ab 2016

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

studentisch geprägtes Wohnen (Studierende, Auszubildende, Young Professionals u. ä.), soziale Einrichtung („Lebenshilfe gGmbH“), Kitas

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

SAGA, Private

## 13. Osterbrookhöfe



Blick von Norden: Das neue Wohnquartier zwischen Wendenstraße und Rückerskanal fügt sich gut in die Struktur des Osterbrookviertels ein

**Im Süden von Hamm, im Osterbrookviertel, befindet sich die Fläche für ein neues Quartier, das Platz für rund 820 Wohnungen bietet: die Osterbrookhöfe.**



Das neue Quartier entsteht westlich und östlich des Rückerskanals

Die unmittelbare Lage am Wasser mit dem Mittelkanal im Norden, dem Rückerskanal im Osten und dem Südkanal machen den Reiz des Gebiets aus.

Auf den heutigen Sport- und Kleingartenflächen westlich des Rückerskanals an der Wendenstraße entsteht in den nächsten Jahren ein neues Wohnquartier, das überwiegend aus siebengeschossigen Wohnungsbauten bestehen und sich so in die Struktur des Osterbrookviertels und die angrenzenden Hansaterrassen einfügen soll. Eine Mischung aus Eigentumswohnungen sowie freifinanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen ist geplant.

### NUTZUNGEN

Wohnen mit anteilig öffentlich geförderten Seniorenwohnungen, soziale Einrichtungen (u. a. Kitas), kleinflächiger Einzelhandel/Gastronomie, Dienstleistungen, Parkanlage mit öffentlichem Kinderspielplatz, Freizeiteinrichtungen

### LAGE

Stadtteil Hamm, zwischen Wendenstraße, Südkanal und Diagonalstraße

### GRÖSSE

4,3 ha

### WOHNEINHEITEN

ca. 820 (ca. 48 % öffentlich gefördert)

### ARBEITSPLÄTZE

noch nicht bezifferbar

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

seit 2018

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

multifunktionales Quartierssportzentrum mit Sportplätzen, Hallenbad, Bewegungskita, Jugendtreff, Vereinsheim, Sporthalle und Gastronomie östlich des Rückerskanals und Umwelt

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

SAGA, Private

Zwei Kindertageseinrichtungen werden integriert. Entlang der Kanalufer werden auf einer Fläche von einem Hektar Parkanlagen inklusive eines großen öffentlichen Kinderspielplatzes entstehen. Mit diesem Vorhaben soll eine Wohnbebauung im Umfeld des westlich anschließenden Industrie- und Gewerbegebiets ermöglicht werden, ohne dass die ansässigen Betriebe eingeschränkt werden.

Die am Standort der geplanten Wohnbebauung bislang vorhandene Sportinfrastruktur sowie die Kleingartenparzellen werden verlagert und östlich des Rückerskanals im Rahmen der Nachverdichtung kompensiert. Die Infrastruktur der Kleingartenanlage wird in diesem Zuge modernisiert. Auf dem Aschberggelände sollen in Ergänzung zum neuen Quartiersbad und den neuen Sportplätzen weitere attraktive Sport- und Freizeitangebote geschaffen werden, darunter eine Sporthalle, eine Bewegungskita sowie ein Vereinsheim und ein Jugendtreff. Das neue Quartierssportzentrum soll die benannten Sport- und Freizeitangebote, das Quartiersbad und ein Mobility Hub unter einem Dach innovativ zusammenführen.

Das zukünftige Quartierssportzentrum am Aschberg wird im Rahmen des Modellvorhabens zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung „Mitte machen“ gefördert. 2020 bis 2021 hat die Stadt ein hochbauliches Workshopverfahren für das Quartierssportzentrum durchgeführt, das sich an das städtebaulich-freiraumplanerische Gutachterverfahren „Wohnen am Rückerskanal“ von 2019 anschloss.

## 14. Stadtraum Horner Geest

**Zwischen Horner Rennbahn und dem Öjendorfer Park erstreckt sich der Stadtraum Horner Geest. Er soll mit einer längerfristigen Perspektive weiterentwickelt und so zum attraktiven Wohnviertel werden.**

Die Horner Geest charakterisieren heute durchgrünte Wohnquartiere der SAGA und Genossenschaften aus den 1950ern und 1960er Jahren. Rund 19.000 Menschen wohnen hier innenstadtnah und günstig.

Der Stadtraum soll umfassend mit einer längerfristigen Perspektive weiterentwickelt werden: Rund 3.100 neue Wohnungen, eine verbesserte soziale Infrastruktur, eine Aufwertung der grünen Freiräume und die Verlängerung der U-Bahnlinie U4 als wesentlicher Impulsgeber für den Entwicklungsraum gehören zu den Kernzielen des Zukunftsbilds, dessen Entwicklung der Senat 2018 beschlossen hat. Das Gebiet soll urbaner und vielfältiger werden, zugleich aber grün und bezahlbar bleiben. Der Stadtraum ist Schwerpunktquartier im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn.

Die Weiterentwicklung wird gemeinsam von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und dem Bezirksamt Hamburg-Mitte gesteuert. Dabei werden die Bewohnerinnen und Bewohner ebenso wie Wohnungsunternehmen und private Eigentümerinnen und Eigentümer einbezogen.

Im ersten Planungsschritt wurde ein städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren durchgeführt, dessen zentraler Bestandteil die begleitende öffentliche Beteiligung war. Aus diesem Verfahren ging der Entwurf von Vankunsten Architects als Sieger hervor. Der Wettbewerbsbeitrag sieht einen grünen Ring vor, der die 14 Quartiere verbindet, in denen neue Wohnungen als An- und Neubauten entstehen. Der Entwurf respektiert die bestehenden Gebäude und den prägenden Baumbestand. Im Zentrum der Horner Geest sind zwei kleinere Stadtteilplätze an der zukünftigen U-Bahnhaltestelle Horner Geest vorgesehen.

Von Sommer 2022 bis März 2023 wurde unter Beteiligung der Öffentlichkeit ein Rahmenplan für den Stadtraum Horner Geest ausgearbeitet. Der Rahmenplan konkretisiert die Ideen aus dem vorausgegangenen Werkstattverfahren. Parallel wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das Bestandteil der Rahmenplanung ist.

Der Rahmenplan beschreibt die zukünftige Entwicklung des Stadtraums und ist Grundlage für neue Bebauungspläne und detaillierte Projektplanungen mit Blick auf die schrittweise Umsetzung bis 2040. Für einzelne Standorte folgen Qualifizierungsverfahren zur Weiterentwicklung des Bestands und für Neubauten.

**NUTZUNGEN**  
Wohnen, Arbeitsstätten, soziale Einrichtungen, Grün- und Freiräume

**LAGE**  
Stadtteile Horn, Billstedt, beidseits der Manshardtstraße

**GRÖSSE**  
ca. 300 ha

**WOHNEINHEITEN**  
ca. 3.100

**ARBEITSPLÄTZE**  
noch nicht bezifferbar

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
bis 2030/2040

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
Verlängerung der U4 mit zwei neuen Haltestellen

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
SAGA, Private

*» urbaner und vielfältiger, zugleich aber grün und bezahlbar «*





Bezirk Hamburg-Mitte

## 15. Neue Gartenstadt Öjendorf

**Nördlich der Glinder Straße soll im Stadtteil Billstedt ein neues Wohnquartier im Sinne einer Gartenstadt des 21. Jahrhunderts entstehen. Vielfältige Freiräume erzeugen eine erhöhte Lebensqualität im Viertel.**

Das Projekt ist Teil des Senatskonzepts „Stromaufwärts an Elbe und Bille – Hamburger Osten“ und des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms. Neben dem Bau von rund 2.200 neuen Wohnungen, sozialen Einrichtungen und Flächen für nicht störendes Gewerbe sollen gleichzeitig die Grünverbindungen zum Öjendorfer Park und die Landschaftsachse Horner Geest gestärkt sowie qualitativ hochwertige Freiräume im Quartier geschaffen werden.

Mit der neuen Gartenstadt Öjendorf wächst im Stadtteil Billstedt ein neues Quartier, das von Anfang an eine Bereicherung für die Bewohnerinnen und Bewohner und die gewachsene Nachbarschaft sein wird. Das Quartier liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn. Durch einen Mix unterschiedlicher Wohnformen und weiterer Angebote sollen gezielt unterschiedliche Haushalte angesprochen werden, damit im Quartier starke Nachbarschaften entstehen.

Eigentumsbildung wird in der neuen Gartenstadt ebenso möglich sein wie das Wohnen zur Miete. Für diese neue Interpretation der Gartenstadt wird auch eine zukunftsorientierte Mobilität innerhalb des Quartiers mit einem geringen Anteil an motorisiertem Individualverkehr entwickelt, ebenso wie ein innovatives und vielfältiges Angebot von Gartenkonzepten und urbaner Landwirtschaft, das vor Ort umgesetzt werden und zu einer hohen Qualität der Freiräume beitragen soll.

**NUTZUNGEN**

Wohnen, Landschaftsachse Horner Geest, soziale Einrichtungen, nicht-störendes Gewerbe

**LAGE**

Stadtteil Billstedt, nördlich der Glinder Straße

**GRÖSSE**

ca. 55 ha

**WOHNEINHEITEN**

ca. 2.200

**ARBEITSPLÄTZE**

noch nicht bezifferbar

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**

ab 2026

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**

Neubau einer Grundschule, Kitas

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**

SAGA, Private



Die Neue Gartenstadt Öjendorf entsteht nördlich der Glinder Straße

Die Freie und Hansestadt Hamburg und die Entwicklungsgesellschaft, bestehend aus SAGA und privater Wohnungsunternehmen, haben in einem „Letter of Intent“ eine kooperative Planung im Sinne des „Bündnisses für die Quartiere“ zur Projektentwicklung und Realisierung von Wohnungsbauvorhaben vereinbart.

Mit Berücksichtigung der örtlichen Situation und vielschichtiger Rahmenbedingungen ist bereits ein Rahmenplamentwurf durch verschiedene Fachbüros und mit vielen Fachexpertinnen und -experten erarbeitet worden. 2023 wurde ein hochbaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Oben: der Rahmenplamentwurf für die Neue Gartenstadt mit unterschiedlichen Wohnformen und viel Grün  
 Unten: So könnte zeitgemäßes Gartenstadt-Wohnen in Öjendorf künftig aussehen

## 16. Östlich Haferblöcken



Viel Platz für Begegnung und Bewegung: die „Grüne Mitte“ mit Spiel- und Sportflächen

### Das Wohnquartier „Haferblöcken“ liegt nordwestlich des Öjendorfer Sees. Neben Unterküften für Geflüchtete entsteht weiterer günstiger Wohnraum.

Zur Entwicklung des Quartiers hat die Stadt 2016 ein komplexes Werkstattverfahren mit Beteiligten aus Fachbehörden, bezirklichen Fachämtern, Planungsbüros und Wohnungsunternehmen durchgeführt.

Das städtebauliche Konzept sieht verdichtete Reihenhäuser als sogenannte „Duplex-Häuser“ vor. Ergänzt werden diese durch zwei größere Gebäude an der „Grünen Mitte“, die baulich das Zentrum markieren. Sie bieten Geschosswohnungen und sollen gemäß dem im Anschluss an das Werkstattverfahren erstellten Bebauungsplan (B-Plan Billstedt 113) künftig auch gewerbliche Nutzungen aufnehmen.

Im ersten Bauabschnitt wurden 241 Wohneinheiten für Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen für 960 Menschen fertiggestellt. Im zweiten Bauabschnitt entstehen freifinanzierte, preisgedämpfte Wohnungen in Reihenhäusern/Duplexhäusern.

Das Quartier liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn. Ziel ist es, neben dem Wohnungsbau das Quartier und seine angrenzenden Nachbarschaften zusammenwachsen zu lassen und die notwendige soziale Infrastruktur zeitnah mit zu realisieren. Als ein zentraler Treffpunkt in dem jungen Quartier wurde 2023 das „Haus der Begegnung“ eröffnet – ein Schlüsselprojekt der integrierten Stadtteilentwicklung.

#### NUTZUNGEN

Wohnen, Quartiersmitte mit kleingewerblichen Nutzungen, soziale Einrichtungen (Haus der Begegnung, Kita), Parkanlage mit öffentlichem Kinderspielplatz

#### LAGE

Stadtteil Billstedt, östlich der Straße Haferblöcken und nordwestlich des Öjendorfer Sees

#### GRÖSSE

ca. 8 ha

#### WOHNEINHEITEN

466 (davon 241 öffentlich gefördert)

#### ARBEITSPLÄTZE

werden potenziell möglich durch die rechtliche Festsetzung als urbanes Gebiet (MU) im zentralen Bereich

#### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2015–2023

#### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Haus der Begegnung, Außentreffpunkt und Spielplatz „Grüne Mitte“

#### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

SAGA, Private

## 17. Östlicher Siedlungsrand

### Mümmelmansberg



Freies Feld für Zukunftspläne: Mümmelmansberg soll um rund 500 Wohnungen und einen Park erweitert werden

#### NUTZUNGEN

Wohnen

#### LAGE

Stadtteil Billstedt, östlich an die bestehende Siedlung Mümmelmansberg anschließend

#### GRÖSSE

noch nicht bezifferbar

#### WOHNEINHEITEN

ca. 500–600

#### ARBEITSPLÄTZE

keine

#### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

noch keine Angaben möglich

#### BESONDERE EINRICHTUNGEN

noch keine Angaben möglich

#### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

SAGA, Private

### Auch der östliche Rand von Mümmelmansberg wird im Zuge der Entwicklungen im Hamburger Osten umgestaltet: Die baulichen Ergänzungen sollen die Großwohnsiedlung städtebaulich abrunden und können rund 500 bis 600 neue Wohnungen schaffen.

Im Senatskonzept „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ und im Bezirklichen Wohnungsbauprogramm wurde u. a. das Ziel formuliert, die bestehenden Quartiere im Hamburger Osten weiterzuentwickeln und mit Wohnungsneubau zu ergänzen.

Auf einer Fläche am östlichen Rand der Siedlung Mümmelmansberg im Stadtteil Billstedt soll ein neues Wohngebiet entstehen, das die Großwohnsiedlung baulich abrundet und andere Wohnungstypologien bietet, etwa Stadthäuser bzw. gestapelte Reihenhäuser.

Im Übergangsbereich zur bestehenden Siedlung ist eine etwas höhere Bebauung vorstellbar, die sich zum Landschaftsraum im Osten weiter auflockert. Hier sollen öffentlich geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen entstehen.

Östlich an die Bebauung soll ein Park mit vielen öffentlichen Freiräumen angrenzen, die behutsam in den Landschaftsraum eingebettet werden. Geplant sind u. a. neue Kleingärten und Gemeinschaftsgärten.

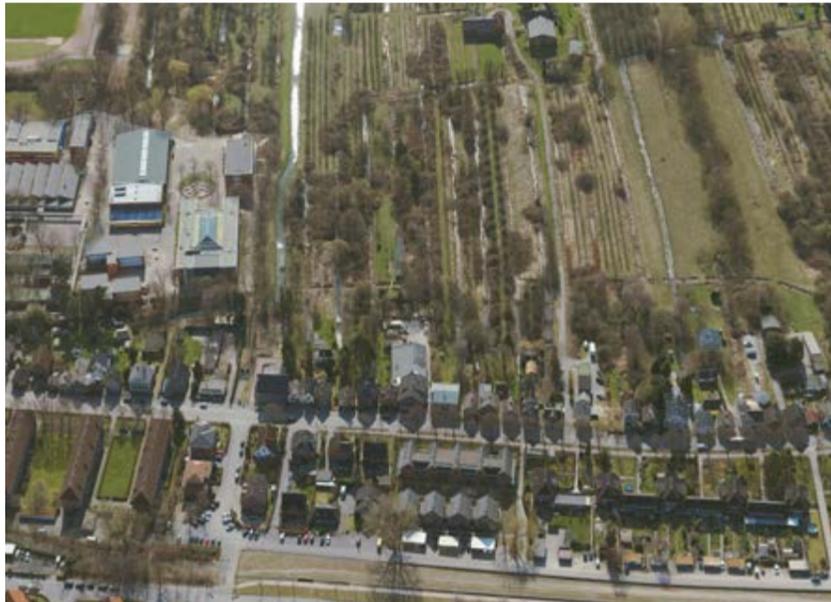
Der grüne Stadtrand mit dem bereits vorhandenen Anschluss durch die U-Bahnlinie U2 bietet ein attraktives Wohnumfeld für unterschiedliche Wohn- und Bauformen. Das Entwicklungsgebiet liegt im RISE-Fördergebiet Entwicklungsraum Billstedt/Horn sowie zum Teil im RISE-Fördergebiet Billstedt S3 Mümmelmansberg. Der Bau des neuen Quartiers soll im Einklang mit den Zielen der Gebietsentwicklung erfolgen.

### » die Großsiedlung baulich abrunden «

Die Freie und Hansestadt Hamburg und die Entwicklungsgesellschaft, bestehend aus der SAGA und privaten Wohnungsunternehmen, haben in einem „Letter of Intent“ eine kooperative Planung im Sinne des „Bündnisses für die Quartiere“ zur Projektentwicklung und Realisierung von Wohnungsbauvorhaben vereinbart. Die Abgrenzung der zu entwickelnden Fläche befindet sich in Abstimmung.

Im nächsten Schritt soll ein städtebaulich-freiraumplanerisches Qualifizierungsverfahren durchgeführt werden.

## 18. Finkenwerder Landscheideweg



**NUTZUNGEN**  
Wohnen, Parkanlagen, soziale Einrichtungen

**LAGE**  
Stadtteil Finkenwerder

**GRÖSSE**  
ca. 56 ha

**WOHNEINHEITEN**  
ca. 500 (verdichtete Einfamilienhäuser)

**ARBEITSPLÄTZE**  
keine

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
noch keine Angaben möglich

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
Schule, Kita

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
Private

Reihenweise Wohnbaupotenzial: Wo früher Obst angebaut wurde, können künftig bis zu 500 Familien wohnen

**Südwestlich des Finkenwerder Zentrums liegt das Planungsgebiet Finkenwerder Landscheideweg auf der Fläche einer ehemaligen Obstplantage. Hier können in den kommenden Jahren bis zu 500 neue Wohnungen entstehen.**

Der vorhandene Gebäudebestand am Finkenwerder Norderdeich oder auf den Hofwurten bzw. Hofwarften am Finkenwerder Landscheideweg soll durch eine teilweise Bebauung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen ergänzt werden. Insgesamt können hier bis zu 500 Wohneinheiten entstehen. Diese werden in vier durch Parkanlagen und Ausgleichsflächen unterteilten Clustern gebaut. Weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten werden derzeit geprüft. Geplant sind Reihenhäuser, Doppelhäuser und Einfamilienhäuser mit einem hohen Anteil an Grünflächen (Parkanlagen), Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, die auch der Oberflächenentwässerung dienen, sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kita, Schule).

Vor Baubeginn sind umfangreiche Maßnahmen zur Kampfmittelondierung, zur Geländeaufhöhung, zur Oberflächenentwässerung, für den Bau von Straßen und sonstige Erschließungsarbeiten durchzuführen. Zwischen dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) als Auftraggeber und der städtischen ReGe Projekt-Realisierungsgesellschaft wurde ein Vertrag zur weiteren Erschließungsplanung geschlossen. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten soll die Bebauung clusterweise erfolgen.

Der Bebauungsplan Finkenwerder 32 wurde bereits 2009 festgestellt. Aufgrund der umfangreichen Vorarbeiten kann der Hochbaubeginn aktuell nicht terminiert werden.

**» Nachverdichtungspotenzial von bis zu 500 Wohneinheiten «**



# Altona

Mitte Altona  
Diebsteich  
Holsten Quartier  
A7-Deckel  
Science City Hamburg-Bahrenfeld  
Quartier an der Friedensallee  
Innovativer Betriebshof Stelling Moor  
Suurheid



## Bezirk Altona

### 19. Mitte Altona

**Nördlich des Bahnhofs Altona entsteht das neue Wohnquartier „Mitte Altona“ mit rund 3.500 Wohnungen, Grün- und Freiflächen sowie einem Mix an Einzelhandel, Gastronomie, Kleingewerbe und sozialer Infrastruktur. Der erste Bauabschnitt wurde bereits fertiggestellt.**

Ursprung der Planungen für das neue Quartier waren die Überlegungen der Deutschen Bahn AG, den Fern- und Regionalbahnhof Altona nach Diebsteich zu verlegen und gleichzeitig das benachbarte Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Altona neu zu nutzen. Die endgültige Entscheidung zur Verlegung traf die Deutsche Bahn AG im Jahr 2014.

Die Planungen begannen schon 2007 mit vorbereitenden Untersuchungen. Von Anfang an wurde auf eine sogenannte „integrierte Entwicklung“ geachtet, bei der Städtebau, Verkehr, Umwelt und soziale Belange gemeinsam betrachtet wurden.

2012 beschloss die Bürgerschaft den Masterplan für die 26 Hektar große Fläche zwischen Bahnhof Altona und Stresemannstraße. Der Masterplan sieht den Bau von rund 3.500 Wohnungen und rund acht Hektar Grün- und Freiflächen vor, die auch die Freiraum- und Grünflächenversorgung der umliegenden Stadtteile verbessern. Der Plan wird in zwei Bauabschnitten verwirklicht, von denen der erste bereits fertiggestellt ist: Seit 2016 wurden 1.613 Wohnungen errichtet, davon 555 im geförderten Wohnungsbau. Ein Fünftel der Bauflächen nutzen Baugemeinschaften. Ein wichtiges Element bildet der 2019 eröffnete, 2,7 Hektar große Park in der Mitte des neuen Quartiers. In der neuen Stadtteilschule lernen seit Herbst 2023 rund 600 Schülerinnen und Schüler.

Das Quartier Mitte Altona erfüllt hohe Anforderungen an die architektonisch-städtebauliche Qualität sowie an Barrierefreiheit und Inklusion. Mit dem Einzug der ersten Bewohnerinnen und Bewohner im Herbst 2017 hat auch das Quartiers- und Mobilitätsmanagement in Mitte Altona seine Arbeit aufgenommen. Es betreibt eine Mobilstation, berät zu Mobilitätsfragen, macht Angebote für die Nachbarschaft und fördert die Inklusion.

Die Flächen des zweiten Bauabschnitts befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Sie können erst nach Verlegung des Fernbahnhofs Hamburg-Altona an den Diebsteich bebaut werden. Auf dieser westlichen Fläche können etwa 1.900 weitere Wohnungen sowie weitere sechs Hektar Parkflächen entstehen.

Der Bauabschnitt erstreckt sich bis an den heutigen Bahnhof Altona. Auch hier sollen die Themen Inklusion und autoarme Mobilität besonders berücksichtigt werden. Der Bau dieses Abschnitts kann frühestens ab dem Jahr 2030 beginnen.

#### NUTZUNGEN

Wohnungsbau, Bildungseinrichtungen, soziale Einrichtungen, Kleingewerbe, Gastronomie, Einzelhandel, Stadtpark

#### LAGE

Stadtteil Altona Nord

#### GRÖSSE

26 ha

#### WOHNEINHEITEN

3.500 (ca. ein Drittel öffentlich gefördert)

#### ARBEITSPLÄTZE

noch nicht bezifferbar

#### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

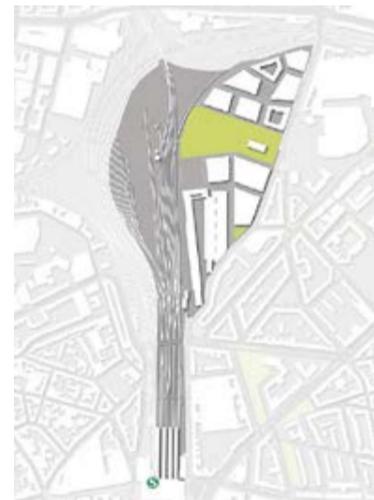
2007–2035

#### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Stadtteilschule, Kitas, Güterhallen (umgenutzter Denkmalbestand)

#### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

1. Bauabschnitt: Private;  
2. Bauabschnitt: Grundstück im Eigentum der FHH (Freie und Hansestadt Hamburg)



Mitte Altona zwischen S-Bahn-Bogen und Harkortstraße



## 20. Diebsteich

**Die heutige S-Bahn-Station Diebsteich wird zum neuen Fern- und Regionalbahnhof Altona. Neben dem Neubau eines Bahnhofsgebäudes eröffnet dies auch neue Entwicklungsperspektiven für den umliegenden Stadtraum.**

Die Deutsche Bahn AG hat sich 2014 dafür entschieden, den bisherigen Kopfbahnhof Altona mit einem Durchgangsbahnhof am Diebsteich zu ersetzen. Der geplante neue Bahnhof mit einem S-Bahnsteig und drei Bahnsteigen für den Fern- und Regionalverkehr befindet sich im Bau und soll voraussichtlich 2027 eröffnen. Der Investor ProHa Altona wird ein Empfangsgebäude mit zwei Hochhäusern, einer zentralen Bahnhofshalle, einem Fahrradparkhaus mit 600 Stellplätzen und einem Vorplatz errichten. Für die Gestaltung des Empfangsgebäudes fand 2018 ein hochbaulicher Wettbewerb statt, für die beiden Bahnhofsvorplätze an der Ost- und Westseite wurde 2022 ein freiraumplanerischer Workshop durchgeführt.

Um die mit dem neuen Bahnhof verbundenen Chancen für das Quartier steuern zu können, wurden zwischen 2017 und 2021 vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt (VU Diebsteich), die von vielen Beteiligungs- und Informationsangeboten begleitet wurden.

In diesem Zuge wurde ein Rahmenplan erarbeitet, der die langfristigen städtebaulich-freiraumplanerischen Ziele für das Quartier festlegt. Der Rahmenplan sieht vor, das Gebiet, das auch an die Magistralen Kieler Straße und Stresemannstraße grenzt, zu einem modernen urbanen Stadtquartier zu entwickeln, das durch Arbeitsstätten, produzierendes Gewerbe, kulturelle Bausteine und moderne Sportangebote geprägt ist. Dabei sollen bestehende und künftige Nutzungen miteinander in Einklang gebracht werden. Zudem soll die durch das Quartier verlaufende Volkspark-Landschaftsachse gestärkt und besser erlebbar gemacht werden. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden im Jahr 2021 vom Senat beendet und der Rahmenplan von der Bürgerschaft als Leitlinie für die weitere Entwicklung beschlossen.

Besonders im Fokus steht das ThyssenKrupp-Areal gegenüber dem neuen Bahnhof. Für diese Fläche fand 2022 ein hochbaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb statt. Hier sollen bis Ende der 2020er Jahre u. a. eine Musikhalle und ein Fußballstadion für jeweils bis zu 5.000 Besucherinnen und Besucher entstehen. Am Stadion ist eine Mantelbebauung für Gewerbe, Handel, Büro und Gastronomie vorgesehen. Das Paketpostgebäude soll in eine „Kreativmaschine“ mit stadtweiter Strahlkraft umgewandelt werden. Durch Neuordnung der Sportflächen kann der Lunapark als öffentliche Grünfläche neu entstehen. Neue Buslinien, Fuß- und Radwegeverbindungen, wie z. B. die Anbindung des Radschnellwegs Hamburg-Elmshorn, sollen das Quartier und den Bahnhof gut erreichbar machen.

**NUTZUNGEN**  
Arbeitsstätten, Kultur-, Sport- und Freizeitangebote, Grünanlagen, untergeordnet Wohnen

**LAGE**  
Stadtteile Altona-Nord, Bahrenfeld und Eimsbüttel, rund um den Bahnhof Diebsteich

**GRÖSSE**  
Rahmenplan Diebsteich: 123 ha

**WOHNEINHEITEN**  
noch nicht bezifferbar

**ARBEITSPLÄTZE**  
noch nicht bezifferbar

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
bis 2040

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
neuer Fern- und Regionalbahnhof Hamburg-Altona, Fußballstadion mit gewerblicher Mantelnutzung, Musikhalle, Sportpark, Kreativimmobilie Paketpost, Kita

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
Private und FHH



Der Stadtraum rund um den neuen Bahnhof



Oben: Entwurfsskizze für das zentrale Rahmenplangebiet  
Unten: So könnte der neue Bahnhofsvorplatz aussehen

## 21. Holsten Quartier



Entwurf für das Holsten Quartier von 2017

### NUTZUNGEN

Wohnen, Handwerkerhof, Büros, Einzelhandel, Gastronomie, Bildungseinrichtungen, soziale Einrichtungen (Schülerweiterung, Kitas, Quartierszentrum), Sporthalle, Hotel, Parkanlagen

### LAGE

Stadtteil Altona-Nord, zwischen Haubachstraße und Harkortstraße

### GRÖSSE

ca. 8,5 ha (zzgl. ca. 1,5 ha bestehende Wohngebäude)

### WOHNEINHEITEN

ca. 1.250 (ca. ein Drittel öffentlich gefördert)

### ARBEITSPLÄTZE

noch nicht bezifferbar

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

noch nicht absehbar

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Umnutzung bestehender historischer Produktionsanlagen

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

Private

**Die Holsten-Brauerei hat ihren traditionellen Standort in Altona in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs Holstenstraße und des neuen Stadtviertels Mitte Altona verlassen. Auf dem 8,5 Hektar großen Areal soll in den kommenden Jahren ein neues Stadtquartier für Gewerbe und Wohnen entstehen.**

Der 2017 gekürte erstplatzierte Entwurf eines städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs sieht ein weitgehend autofreies Quartier mit geschlossener Blockrandbebauung und einem zentralen Park vor. Die historischen Produktionsgebäude Juliusturm, Sudhaus, Malzsilos und Schwankhalle sollen erhalten und in das neue Quartier einbezogen werden. Hier könnten Hotels, Gastronomiebetriebe und öffentliche Nutzungen Platz finden.

» umfangreiches und langfristiges Beteiligungsverfahren «

Um die Grundschulversorgung der gesamten Umgebung zu sichern, ist geplant, die bestehende Theodor-Haubach-Schule von vier auf sechs Züge zu erweitern und um eine doppelstöckige Sporthalle zu ergänzen. Darüber hinaus entstehen insgesamt drei Kindertagesstätten am neuen Quartierspark, der zudem über einen Grünzug mit dem Park in der Mitte Altona verknüpft wird. Die Grünflächen bieten Ruhezeiten sowie Platz für Sport und Bewegung. Innovative Mobilitätsangebote, die zentrale Lage und ein breiter Nutzungsmix bilden die Grundlage dafür, dass das Holsten Quartier fast autofrei gestaltet werden kann. Einzig eine neue Ost-West-Verbindung wird für den motorisierten Verkehr freigegeben.

Rund 1.250 Wohnungen sollen zukünftig im Holsten Quartier entstehen – je zu einem Drittel Sozialwohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Etwa ein Fünftel sind Baugemeinschaften (Wohnen und Gewerbe) vorbehalten. Begleitet wird der gesamte Entwicklungsprozess von einem umfangreichen und langfristigen Beteiligungsverfahren. Auf mehreren ganztägigen, öffentlichen Workshops konnten sich alle am Prozess Interessierten informieren und zu bestimmten Themenschwerpunkten aktiv am Planungsprozess teilhaben.

## 22. A7-Deckel



Mehr Ruhe fürs Quartier, mehr Fläche für den Stadtraum: In Stellingen ist die A7 bereits „überdeckelt“

### NUTZUNGEN

überwiegend Wohnen, Parkanlagen und Kleingärten

### LAGE

Stadtteile Schnelsen, Stellingen, Bahrenfeld, Othmarschen, Groß Flottbek

### GRÖSSE

58 ha städtische Bauflächenpotenziale, 27 ha Grünflächen auf den Deckeln

### WOHNEINHEITEN

mehr als 3.800 (inkl. Science City Hamburg-Bahrenfeld)

### ARBEITSPLÄTZE

noch nicht bezifferbar

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2009–2031

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Parkanlagen, Kleingärten

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

Deutsche Einheit Fernstraßenplanungs- und -bau GmbH (DEGES), Autobahn GmbH, Private (Wohnungsbau)

**Die Autobahn A7 zerschneidet seit Jahrzehnten den Hamburger Westen. Den verkehrlich notwendigen Ausbau der Autobahn nutzt die Freie und Hansestadt Hamburg nun, um neue Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Mit insgesamt drei Lärmschutztunneln, den „Hamburger Deckeln“, gewinnt der Stadtraum auf einer Länge von rund 3,6 Kilometern neue Qualitäten.**

Die drei Autobahndeckel werden in den Stadtteilen Schnelsen (560 m), Stellingen (890 m) und Bahrenfeld (2.230 m) gebaut. Neben einem erheblich verbesserten Lärmschutz führen die Deckel dazu, dass die beim Bau der A7 getrennten Stadtteile wieder zusammenwachsen. Gleichzeitig werden die begrünten Deckel als Grünflächen mit Parkanlagen und Kleingärten die bestehenden Quartiere aufwerten.

» getrennte Stadtteile wachsen wieder zusammen «

Die bisherigen stadteigenen Kleingartenparzellen beidseitig der Autobahn werden auf die „Deckel“ verlegt und in die neu entstehenden Grünanlagen integriert. Die so freiwerdenden Flächen werden anschließend bebaut. So können in Schnelsen und Stellingen rund 800 Wohnungen und in

Bahrenfeld über 3.000 Wohnungen geschaffen werden, einschließlich der Wohnungsbauplanungen auf den Flächen der Trabrennbahn Bahrenfeld und der östlich angrenzenden Flächen. Die Anzahl der Kleingärten bleibt erhalten. Die wiederhergestellten Wegenetze und Verbindungen der bisher getrennten Stadtteile werden die bestehenden Quartiere erheblich aufwerten.

Zuständig für die Planung ist die Stadt Hamburg. Der Autobahn-Deckel sowie die darauf befindlichen Grünflächen in Schnelsen sind im September 2022 fertiggestellt und der Öffentlichkeit übergeben worden. In Stellingen wurde der Lärmschutz tunnel 2021 fertiggestellt und für den Verkehr freigegeben. Die Baumaßnahmen für die Gestaltung der Oberflächen können voraussichtlich 2024 abgeschlossen werden.

Für den Autobahndeckel in Altona erfolgte die Planfeststellung 2019, Baubeginn war 2021. Die Lärmschutz tunnel können voraussichtlich bis 2028 fertiggestellt werden. Im Anschluss wird die Oberfläche gestaltet.

In die Planung einbezogen werden auch die nahe gelegene Trabrennbahn Bahrenfeld und die angrenzenden Kleingärten, die als „Quartiere am Volkspark“ entwickelt und somit integraler Bestandteil der Science City Hamburg-Bahrenfeld sein werden.



Bezirk Altona

## 23. Science City Hamburg-Bahrenfeld

**Das nördliche Bahrenfeld bietet mit den bestehenden Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen sowie den vorhandenen Potentialflächen beste Voraussetzungen für die Entwicklung der Science City Hamburg-Bahrenfeld. Deren wichtigstes Merkmal wird die Verzahnung von Wissenschaft und Forschung, Wohnen, Wirtschaft, Gesundheit, Freizeit und Erholung sein.**

Wichtige Ankerpunkte bilden das bestehende DESY-Forschungszentrum (Deutsches Elektronen-Synchrotron), zukünftige und bestehende Institute der Universität Hamburg sowie weitere Forschungspartnerschaften. Zur Qualität des Standorts tragen die Nachbarschaft zum Volkspark mit seinen Sport- und Freizeitangeboten sowie die künftigen Arbeitsstätten- und Wohnquartiere bei, die auf den Flächen der Trabrennbahn sowie südlich des Volksparks neu entstehen werden. Hinzu kommt der Innovationspark Altona, in dem in direkter Nähe weitere Arbeitsplätze entstehen.

Das 2019 vorgestellte Zukunftsbild formuliert eine langfristige Perspektive und zeigt die aktuellen Bedarfe aller Institutionen auf. Das Zukunftsbild wird in den Teilbereichen sukzessive weiterentwickelt und an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst, unter anderem durch den Wettbewerblichen Dialog für die „Quartiere am Volkspark“ im Jahr 2024.

Ein wichtiger Baustein der Science City ist der Neubau des Fachbereichs Chemie. Ziel ist, den Standort von der Bundesstraße in die Science City bis zum Jahr 2033 zu verlagern.

Weitere wissenschaftsbezogene Bausteine sind unter anderem Neubauten für den Fachbereich Physik und Teile des Fachbereichs Biologie sowie ein Hörsaalzentrum mit Mensa und einem Learning Center inklusive Bibliothek.

**»Verzahnung von Wissenschaft und Forschung, Wohnen, Wirtschaft, Gesundheit, Freizeit und Erholung«**

Durch die Entwicklung der Flächen der Trabrennbahn und der östlich angrenzenden Areale wird die Möglichkeit genutzt, mit den „Quartieren am Volkspark“ einen attraktiven Wohnstandort mit Arbeitsstätten, Nahversorgung, wissenschaftlichen Nutzungen, Schulstandorten sowie Sport- und Freizeitangebot in mehreren Bauabschnitten ab etwa 2027 zu entwickeln.

Zudem soll ein leistungsfähiger Anschluss an das Hamburger S-Bahn-Netz das Mobilitätsangebot für den gesamten Hamburger Westen verbessern. Übergeordnete Radverkehrsverbindungen werden in die Planung integriert. Der Stadtraum liegt an der Magistrale Luruper Chaussee. Die Lage an der Volkspark-Landschaftsachse und dem zweiten Grünen Ring bietet auch die Chance, Grünverbindungen untereinander auszubauen und zu stärken.

### NUTZUNGEN

Wohnen, wissenschaftliche und universitäre Einrichtungen, Arbeitsstätten, Sozial- und Bildungseinrichtungen (zwei Schulen), Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie wohnungsnahes Grün

### LAGE

Stadtteil Bahrenfeld, Luruper Chaussee/Luruper Hauptstraße

### GRÖSSE

125 ha

### WOHNEINHEITEN

ca. 3.000

### ARBEITSPLÄTZE

Arbeits- und Studienplätze: ca. 10.000

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2018–2045

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

wissenschaftliche und universitäre Einrichtungen

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

Science City Hamburg-Bahrenfeld GmbH, DESY (Deutsches Elektronen-Synchrotron), Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (HIE)



Oben: Bahrenfeld verbindet Wissenschaft, Freizeit und Erholung  
Unten: Modernes Wohnen für Studierende ist Teil des Zukunftsbilds für die Science City

## 24. Quartier an der Friedensallee



**NUTZUNGEN**  
Wohnen, Büro, Arbeitsstätten/Handwerk, Konservatorium, Gastronomie, soziale Einrichtungen

**LAGE**  
Stadtteil Ottensen, zwischen Friedensallee, S-Bahn und Hohenzollernring

**GRÖSSE**  
10,5 ha

**WOHNEINHEITEN**  
ca. 1.170 (ca. ein Drittel öffentlich gefördert)

**ARBEITSPLÄTZE**  
Werkstätten sowie Gewerbeflächen

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
2018–2024/26

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
Kitas, Konservatorium, Baugemeinschaften, gewerbliche Genossenschaft, Wohnen unmittelbar neben Gewerbe („Rücken an Rücken“)

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
Private

Gelungenes Miteinander: An der Friedensallee werden Wohnen und Arbeiten Nachbarn sein

**Im westlichen Ottensen soll auf ehemaligen Industrie- und Gewerbeflächen ein neues Stadtquartier entstehen. Geplant ist eine gemischte Nutzung in Form von Büros, Handwerksbetrieben, Gastronomie, einem Konservatorium, sozialen Einrichtungen und neuen Wohnungen.**

Nördlich der Friedensallee und östlich der S-Bahn-Haltestelle Bahrenfeld werden drei Gewerbestandorte durch verschiedene Vorhabenträger zu einem neuen gemischten und urbanen Quartier entwickelt. Die Planung wurde in Wettbewerben entwickelt und durch umfassende Öffentlichkeitsbeteiligungen begleitet.

**» Wechsel zwischen engen Räumen, urbanen Plätzen und grünen Höfen «**

Auf dem Areal werden insgesamt rund 1.170 neue Wohnungen entstehen – davon etwa 30 Prozent im geförderten Wohnungsbau – sowie Büros und Werkstätten für ca. 30 lokale Handwerksbetriebe. Daneben, nördlich der S-Bahn-Gleise, wird die Euler-Hermes-Versicherung in einen Büroneubau für ihre rund 1.200 Beschäftigten umziehen. Am vorherigen Standort entstehen ca. 460 Wohnungen, eine Kita sowie Gastronomie- und Gewerbeeinheiten.

Das Zentrum des künftigen Quartiers bilden die Kolbenhöfe mit einer von Handwerksbetrieben genutzten genossenschaftlichen Gewerbehalle und weiteren charakteristischen Backsteingebäuden des historischen Bestandes. Die ansässigen Gewerbebetriebe bleiben am Standort und werden Teil eines Quartiers, das sich durch eine enge Mischung von Wohnen (ca. 440 Wohnungen) und Arbeiten auszeichnet.

Die künftigen Wohngebäude im Nordosten des heutigen „Henkel-Areals“ (ca. 270 Wohnungen) werden „Rücken an Rücken“ mit einem neu zu errichtenden Gewerbehof für Handwerk und weiteren gewerblichen Nutzungen am Hohenzollernring stehen. So wird eine enge Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen ohne Lärmbelastung ermöglicht. Weiterhin soll das Konservatorium (mit einer Musik-Kita, Musikschule, Akademie, Fortbildung und Konzerten) vom heutigen Standort an der Sülldorfer Landstraße in das Quartier ziehen und so das Areal weiter beleben.

Die Nutzungsmischung und das Nebeneinander von alter und neuer Architektur sowie der Wechsel zwischen engen Räumen, urbanen Plätzen und grünen Höfen machen die Qualität des Quartiers aus.

Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner sind im Mai 2022 auf dem Kolbenschmidt-Areal eingezogen. Die Fertigstellung ist bis 2024/2026 geplant.

## 25. Innovativer Betriebshof Stelling Moor



**NUTZUNGEN**  
Ver- und Entsorgungsbetriebe

**LAGE**  
Stadtteil Bahrenfeld

**GRÖSSE**  
ca. 90 ha

**WOHNEINHEITEN**  
keine

**ARBEITSPLÄTZE**  
ca. 2.000

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
2019–2029

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
gemeinsame Sozialbereiche (u. a. Kita, Kantine)

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
Hamburg Wasser, Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH (VHH)

Überzeugender Entwurf: So wird der neue klimafreundliche Betriebshof aussehen

**Die dynamische Entwicklung Hamburgs führt auch bei den Ver- und Entsorgungsbetrieben zu erhöhtem Personal- und Platzbedarf. Daher planen die drei Unternehmen Hamburg Wasser, Stromnetz Hamburg und die Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein die Errichtung eines gemeinsamen flächeneffizienten und nachhaltigen Betriebshofs.**

Das Umfeld des Plangebiets rund um das ehemalige Klärwerk Stelling Moor in Bahrenfeld wird durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt und wandelt sich aktuell. Südlich angrenzend wird die Stadtreinigung Hamburg das Zentrum für Ressourcen und Energie (ZRE) errichten. In der Nachbarschaft befinden sich weitere Projekte mit Leuchtturmcharakter, wie die Science City Hamburg-Bahrenfeld und der Autobahndeckel über die A7 (siehe Projekt-Nr. 22). Sie sollen positive Impulse für die weitere Entwicklung des Standorts setzen.

Auf Teilflächen des ehemaligen Klärwerks Stelling Moor entwickeln mehrere städtische Unternehmen ein gemeinsames Nutzungskonzept, das eine vollständige Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien, anspruchsvolle Energiestandards

und nachhaltige Materialien beim Bau ebenso beinhaltet wie ein nachhaltiges Mobilitätskonzept. So soll die Nutzung der Flächen, die sich an den Entwicklungs- und Klimaschutzzielen der FHH im Bereich der wachsenden Stadt orientiert, auf innovative Weise optimiert werden.

**» anspruchsvolle Energiestandards und nachhaltige Materialien beim Bau «**

Für das Projekt wurde 2021/22 ein städtebaulich-freiraumplanerisches Gutachterverfahren durchgeführt. Der Siegerentwurf besticht neben innovativen Nachhaltigkeits-Standards wie einer CO<sub>2</sub>-armen Energieversorgung und einer klimaschonenden Bauweise auch durch seine neuen grünen Freiräume und Retentionsflächen, die den zweiten Grünen Ring in dieser stark versiegelten Umgebung aufwerten. Das Konzept wird derzeit konkretisiert und weiterentwickelt.

## 26. Suurheid



Im Übergang zur Landschaft: neues Wohnen auf Konversionsflächen

**Zwischen Rissen und Sülldorf entsteht auf einem früher militärisch genutzten Gelände das Stadtentwicklungsprojekt Suurheid: ein neues Wohnquartier mit knapp 500 Wohnungen.**

Das künftige Wohnquartier wurde in einem engen Bezug zur nördlich angrenzenden Landschaft geplant und umfasst maximal viergeschossige Gebäude. Im ersten Bauabschnitt wurden 139 Wohnungen errichtet, 62 durch die SAGA und 77 durch die Hamburger Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH (HIG).

Die Wohnungen der HIG werden als Geflüchtetenunterkunft genutzt, in der Bewohnerinnen und Bewohner mit „Bleibeperspektive“, also mit Aufenthalts- und Niederlassungserlaubnissen, auch langfristig leben können. Die Wohnungen in diesem Abschnitt wurden bereits bezogen und ein Quartiersmanagement hat seine Arbeit aufgenommen.

**» Bleibeperspektive  
für Bewohnerinnen  
und Bewohner «**

Für den zweiten Bauabschnitt der SAGA im größeren, westlichen Teil des Plangebiets sind rund 355 Wohneinheiten in Reihen- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen, von denen ein Drittel öffentlich gefördert sein wird. Der Hochbaubeginn ist für Ende 2024 geplant.

### NUTZUNGEN

Wohnen, soziale Einrichtungen

### LAGE

Stadtteil Rissen, südlich Marschweg und Lehmkuhlenweg

### GRÖSSE

ca. 8,8 ha

### WOHNEINHEITEN

494 (ca. 40 % öffentlich gefördert)

### ÖFFENTLICH-RECHTLICHE UNTERBRINGUNG (ÖRU)

77 WE (1. BA), ca. 355 WE (2. BA)

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2015–2020 (1. Bauabschnitt),  
ab 2024 (2. Bauabschnitt)

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Kita, Kinder- und Familienhilfe-  
zentrum KiFaZ, Café/Kiosk

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

SAGA, Hamburger Immobilien-  
entwicklungsgesellschaft mbH (HIG)



Quartier Sportplatzring  
Beiersdorf/Unnastraße  
Innenstadtcampus Universität Hamburg  
Hörgensweg



# Eimsbüttel



Bezirk Eimsbüttel

## 27. Quartier Sportplatzring Neue Mitte Stellingen

**Auf den Flächen der ehemaligen „Kampfbahn Stellingen“ sowie des Oberstufenzentrums der Stadteilschule Stellingen entsteht das Wohnquartier Sportplatzring. Mit etwa 700 Wohnungen und einem Stadtteilzentrum erhält die „Neue Mitte Stellingen“ Bedeutung für den gesamten Stadtteil.**

Am südlichen Sportplatzring entstehen sechs- bis achtgeschossige Gebäude für Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie ein Stadtteilhaus mit Veranstaltungssaal, das Haus der Jugend und weitere soziale Einrichtungen. Im nördlichen Bereich des Sportplatzrings sollen zudem drei- bis fünfgeschossige Wohngebäude, in Zeilen sowie um Wohnhöfe herum gruppiert, errichtet werden. Neue qualitätsvolle Freiräume sollen in zwei öffentlichen Parkanlagen entstehen. Im Zentrum wird zudem ein öffentlicher Platz mit hoher Aufenthaltsqualität gebaut, an dem sich neben einem Nahversorgungszentrum weitere publikumswirksame Erdgeschossnutzungen ansiedeln können. Ein innovatives Mobilitätskonzept, entsprechend ausgestaltete Verkehrsflächen sowie die Lage an der geplanten U-Bahnlinie U5 bilden die Voraussetzungen für eine klimafreundliche Quartiersmobilität.

*» sechs- bis acht-  
geschossige Gebäude für  
Wohnen, Einzelhandel  
und Dienstleistungen «*

Im Rahmen von Konzeptvergaben mit detaillierten inhaltlichen Vorgaben durch den LIG wurden fünf Baufelder ausgewiesen und an die SAGA, eine Baugesellschaft und zwei weitere Bauträger vergeben. Für das Gebiet wurden ein städtebaulich-freiraumplanerischer sowie sich anschließende hochbauliche Wettbewerbe durchgeführt. Die Qualität der geplanten Gebäude und Grünanlagen sichern entsprechende Leitfäden.

2021 hat die SAGA den ersten Bauabschnitt inklusive einer Kindertagesstätte fertiggestellt. Zurzeit befinden sich zwei weitere Baufelder in der Bauphase. Voraussichtlich 2026 wird die Umsetzung des Gesamtkonzepts abgeschlossen sein. Die Einführung eines Quartiersmanagements begleitet die Entwicklung des neuen Stadtquartiers.

### NUTZUNGEN

Wohnen, Einzelhandel, soziale Einrichtungen (u. a. Kita), Parkanlagen, öffentliche Plätze

### LAGE

Stadtteil Stellingen, nordöstlich der Kreuzung Kieler Straße/Sportplatzring

### GRÖSSE

ca. 7,3 ha

### WOHNEINHEITEN

700 (ca. 50 % öffentlich gefördert)

### ARBEITSPLÄTZE

noch nicht bezifferbar

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2012–2025

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Stadtteilhaus, Sonderwohnformen

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

SAGA, Private

## 28. Beiersdorf/Unnastraße

**Nach dem Umzug der Beiersdorf AG in die neue Konzernzentrale an der Tropelwitzstraße soll auf dem Gelände an der Unnastraße ein lebendiges Wohn- und Stadtquartier mit rund 900 Wohnungen entstehen.**

Geplant ist ein vielfältiges Quartier mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten, das durch Flächen für gemeinschaftliche sowie soziale und kulturelle Nutzungen und ein Quartiersmanagement ergänzt wird.

Kindertagesstätten, kleinteiliger Einzelhandel, Flächen für Gastronomie und weitere quartiersbezogene Serviceeinrichtungen dienen der wohnortnahen Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers und dessen Umgebung. Die Wohngebäude verbleiben als Mietwohnungen im Bestand der Pensionskasse des Unternehmens.

Die Planung umfasst neben einem innovativen Mobilitätskonzept u. a. einen Energiefachplan, ein Strategiepapier zu nachhaltigem Bauen und ein Konzept zum Umgang mit Oberflächenwasser, um den Anforderungen an ein klimafreundliches Wohnquartier gerecht zu werden. Öffentlich zugängliche Wege und Freiräume auf dem zuvor geschlossenen Firmengelände stehen künftig auch der Allgemeinheit zur Verfügung.

*» Flächen für gemeinschaftliche, soziale und kulturelle Nutzungen «*

Für die Planung wurde ein breit angelegtes Beteiligungs- und Co-Kreativverfahren durchgeführt. Auf Basis der Ergebnisse des städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahrens im Jahr 2019 und dem daraus entwickelten Funktionsplan wurde 2022 eine hochbauliche Entwurfsstudie mit integrierter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, deren Ergebnisse seit Ende 2022 vorliegen. Parallel werden das Bebauungsplanverfahren sowie der städtebauliche Vertrag bearbeitet.

### NUTZUNGEN

Wohnen, ergänzende Nutzungen, ggf. Einzelhandel und Dienstleistungen, Grün- und Freiräume

### LAGE

Stadtteil Hoheluft-West, zwischen Quickborn- und Unnastraße

### GRÖSSE

ca. 3,4 ha

### WOHNEINHEITEN

900 (ca. 20 % öffentlich gefördert)

### ARBEITSPLÄTZE

noch nicht bezifferbar

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

Baubeginn vsl. ab 2025/26

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Kitas, soziale, kulturelle Nutzungen, Gemeinschaftsräume, Einzelhandel, Gastronomie, Co-Working-Space und Gästewohnungen, betreutes Wohnen, Studierenden- und Azubi-Wohnen

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

Privat



Oben: Die „Runde Ecke“ bietet Gästewohnungen  
Unten: Zwischen den Baublöcken beleben Bäume und Beete den Begegnungsraum

## 29. Innenstadtcampus Universität Hamburg



Campus Bundesstraße: das MIN-Forum (links) und der Informatikneubau (rechts)

**NUTZUNGEN**  
Wissenschaft & Bildung, außer-universitäre Forschung

**LAGE**  
Stadtteil Rotherbaum

**GRÖSSE**  
Campus Bundesstraße ca. 9 ha,  
Campus Von-Melle-Park ca. 10 ha,  
Sportpark ca. 3,5 ha

**WOHNEINHEITEN**  
keine

**ARBEITSPLÄTZE**  
für ca. 37.000 Studierende und  
11.000 Beschäftigte

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
2012–ca. 2040

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
Wissenschaft & Bildung, u. a. „Haus  
der Erde“, Deutsches Klimarechen-  
zentrum, MIN-Forum und Neubau  
Informatik; Gästehaus der Universi-  
tät Hamburg

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
Sprinkenhof GmbH, GMH Gebäude-  
management Hamburg GmbH,  
Universität Hamburg

**Am Kernstandort der Universität Hamburg (UHH), rund um den innerstädtischen Campus am Von-Melle-Park, sowie an der Bundesstraße und am Sportpark sollen die zentralen Hochschulgebäude künftig interdisziplinär genutzt und der Campus nach außen geöffnet werden.**

Die UHH ist an vielen Orten in der Stadt verankert. Der Von-Melle-Park ist das Herzstück der Universität Hamburg. Um Fachbereiche hier künftig räumlich zusammenführen zu können, wird das ehemalige Fernmeldeamt in der Schlüterstraße für den universitären Betrieb umgebaut. Gemeinsam mit der Sanierung des Philosophenturms ergeben sich so neue räumliche Potenziale.

Um die Universität in der Stadt sichtbarer zu machen und den Campus stärker für alle Hamburgerinnen und Hamburger zu öffnen, soll zudem an der Magistrale Grindelallee eine neue Eingangssituation geschaffen werden. Im Zuge des Baus der U5 könnte die Straße als „Campusboulevard“ ausgebaut werden, auch um die Campusbereiche Von-Melle-Park und Bundesstraße besser miteinander zu verbinden.

Auch der Campus Bundesstraße ist derzeit im Wandel. Anstelle des Fachbereichs Chemie wird hier künftig der Fachbereich Informatik angesiedelt. So entstehen mit den Fachbereichen Mathematik und Erdsystemwissenschaft, dem Deutschen Klimarechenzentrum sowie dem „Max-Planck-Institut für Meteorologie“ disziplinenübergreifende Schwerpunkte in den Bereichen Digitalisierung und Klimaforschung.

Neben dem „Haus der Erde“ für Erdsystemwissenschaften und Klimaforschung (Fertigstellung ca. Ende 2024) werden aktuell zwei weitere Gebäudekomplexe für die Fakultät für Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften gebaut. Der Campus Bundesstraße öffnet sich zur Grindelallee und fungiert so als räumliches Bindeglied zum restlichen Campus. Dabei sollen Mensa und Cafeteria nicht nur Studierenden und Mitarbeitenden, sondern auch den Menschen im Quartier zur Verfügung stehen.

Ergänzend wird der Campus am Sportpark zukunftsfähig weiterentwickelt. Dort entsteht unter anderem ein neues Gästehaus.



Im Wandel: die Standorte der Universität Hamburg

## 30. Hörgensweg



Für mehr Bewegung im Alltag: die Aktivzone mit Sportinseln

**NUTZUNGEN**  
Wohnen, Parkanlagen, soziale Einrichtungen (u. a. Kitas), Arbeitsstätten, Dienstleistungen

**LAGE**  
Stadtteil Eidelstedt, zwischen Hörgensweg und A23

**GRÖSSE**  
ca. 8,5 ha

**WOHNEINHEITEN**  
890 (ca. zwei Drittel öffentlich gefördert)

**ARBEITSPLÄTZE**  
noch nicht bezifferbar

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
2016–2025

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
Quartiershaus, Künstlerateliers

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
Privat

**Auf den ehemals für Gewerbe vorgesehenen Flächen zwischen Hörgensweg, Autobahn A23 und der AKN-Trasse (zukünftig S-Bahn) ist das Wohnquartier Hörgensweg mit 890 Wohnungen entstanden.**

In dieser Lage ist das Quartier gut erschlossen und grenzt außerdem an bestehende Wohnquartiere mit sozialen Einrichtungen und entsprechender Nahversorgung an. Das Quartier liegt im RISE-Fördergebiet Eidelstedt-Mitte, das im Einklang mit den Zielen der Gebietsentwicklung entwickelt wird.

Im Norden des Plangebiets wurde 2018 eine überwiegend siebengeschossige Zeilenbebauung, zunächst als Unterkunft für Geflüchtete und Asylsuchende, realisiert. Hohe, transparente Schallschutzwände dienen als Lärmschutz zur Autobahn, so dass auch Wohnhöfe mit viel Grün zwischen den Gebäuden liegen. In diesem ersten Bauabschnitt werden neben öffentlich geförderten Wohneinheiten und einer Kita auch Wohneinheiten für geflüchtete Menschen in einer öffentlich-rechtlichen Unterbringung bereitgestellt.

Im zweiten Bauabschnitt entstanden im Bereich südlich der neuen Oliver-Liöy-Straße zwischen 2019 und 2021 mehrere vier- bis sechsgeschossigen Gebäude in drei Böcken.

Die jeweilige Blockrandbebauung umschließt locker die privaten Grün- und Freiflächen. In der Erdgeschosszone ergänzen kleinteilige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Ateliers für Kunstschaffende die Wohnnutzung. Eine Riegelbebauung zur lärmbelasteten Seite der Bahn hin hilft dabei, das restliche Quartier vom Verkehrslärm abzuschirmen. Für den südöstlichen Bereich ist als Auftakt und Hochpunkt des Quartiers ein Wohnhochhaus geplant.

Geschützt durch zwei Lärmschutzwände wurde 2021 eine öffentliche Freifläche im Bereich zwischen der Autobahn und im ersten Bauabschnitt eine Aktivzone mit „Sportinseln“ fertiggestellt. Während sich die Aktivzone dem Thema Sport und Bewegung widmet, soll der neue zentrale Quartierspark Raum für Erholung bieten. Die Wünsche und Ideen der Bewohnerinnen und Bewohner wurden in beide Planungen einbezogen. Das Vorhaben wird voraussichtlich 2025 komplett fertiggestellt.

Angrenzend an den künftigen Quartierspark ist 2021 ein Gemeinschaftshaus mit einer Kindertagesstätte, einem Nachbarschaftscafé, Veranstaltungsräumen, einer Tauschbörse, einem Kreativraum und einem weiteren Atelier entstanden.

# Hamburg- Nord

Pergolenviertel  
Dieselstraße/Ivensweg  
Tarpenbeker Ufer  
Mesterkamp  
Diekmoor  
Ipanema



## 31. Pergolenviertel

Das Pergolenviertel liegt zwischen der City Nord, dem Stadtpark und Barmbek-Nord auf einer ehemaligen Kleingartenfläche. Auf dem 24 Hektar großen Areal sollen insgesamt rund 1.700 Wohnungen überwiegend für Familien entstehen. 60 Prozent der Wohnungen werden öffentlich gefördert sein.

Seit 2010 entwickelt der Bezirk Hamburg-Nord mit dem Pergolenviertel eines seiner zurzeit größten Projekte. Unter reger Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Ansprüche an das neue Quartier entwickelt, die die Grundlage des Anfang 2012 durchgeführten städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs bildeten.

Der erstplatzierte Entwurf überzeugte mit einem sehr gelungenen Zusammenspiel von qualitativem Wohnungsbau, neu strukturierten Kleingärten und dem vorhandenen Grün. 2015 wurde der Entwurf in einen Bebauungsplan überführt und seit 2017 baulich umgesetzt. Namensgebend für das Pergolenviertel waren übrigens die vielen begrünten Laubengänge (Pergolen), die eine begehbare Grenze zwischen Wohnhäusern, öffentlichem Raum und den privaten Kleingärten schaffen.

Entstanden sind neue Wohngebäude mit drei bis acht Geschossen aus Backstein, die mit ihren Rundbögen-Durchgängen und großen grünen Innenhöfen die historische Bauweise von Barmbek-Nord fortführen. Hochbauliche Wettbewerbe für die einzelnen Baufelder sicherten die architektonische Qualität. Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner zogen 2019 in einige Gebäude im Norden des Viertels ein.

Durch den behutsamen Umgang mit vorhandenen Grünflächen konnten viele Flächen erhalten werden. Dies betrifft auch die verbleibenden Kleingartenflächen, welche nachverdichtet und modernisiert wurden. Die 170 Parzellen werden bereits bewirtschaftet.

2017 wurde ein langfristig angelegtes Quartiersmanagement beauftragt: Es ist vor Ort am Winterlindenweg 34 mit einer Mobilitätsstation anzutreffen. Für das mit dem ÖPNV gut angebundene Neubauquartier wurde darüber hinaus ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das den Radverkehr stärkt. Parallel verläuft die Veloroute Hamburg – Bad Bramstedt.



Das Pergolenviertel westlich der S-Bahnlinie S1 in Barmbek

### NUTZUNGEN

Wohnen, soziale Einrichtungen (u. a. Kitas), Freizeiteinrichtungen, Nahversorgung, Kleingärten

### LAGE

Stadtteil Winterhude, zwischen S-Bahn und City Nord

### GRÖSSE

24 ha

### WOHNEINHEITEN

1.700 (ca. 60 % öffentlich gefördert)

### ARBEITSPLÄTZE

ca. 50-70

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

seit 2010

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

diverse soziale Wohnformen, Gemeinschaftsräume, Schwimmbad

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

LIG und andere

» die historische Bauweise von Barmbek-Nord fortführen «



Oben: die neuen Wohnblöcke im Norden des Quartiers  
Unten: Attraktive Innenhöfe laden zum Spielen und Entspannen ein

## 32. Dieselstraße/Ivensweg



**NUTZUNGEN**  
Wohnen, soziale Einrichtung (Kita), Kleingärten, Einzelhandel, Büroflächen

**LAGE**  
Stadtteil Barmbek-Nord, zwischen Steilshooper Straße und Dieselstraße

**GRÖSSE**  
10,4 ha

**WOHNEINHEITEN**  
790 (60 % öffentlich gefördert, 20 % Baugemeinschaften)

**ARBEITSPLÄTZE**  
noch nicht bezifferbar

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
seit 2011

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
diverse soziale Wohnformen und Gemeinschaftsflächen

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
SAGA, Private

Wo früher Schiffe getestet wurden, entstehen 790 neue Wohnungen

**Die Fläche der ehemaligen Schiffbauversuchsanstalt in Barmbek-Nord, zwischen Steilshooper Straße und Dieselstraße, wird derzeit zu einem Quartier mit 790 Wohnungen, Kleingartenflächen, einer Kita und einem Supermarkt sowie der Geschäftsstelle einer Genossenschaft umgebaut.**

Bereits im Jahr 2011 wurde das städtebaulich-landschaftsplanerische Konzept mit der Nachbarschaft und dem Kleingartenverein diskutiert. Ziel war es, die Anzahl der Kleingärten im Gebiet zu erhalten und gleichzeitig neu zu organisieren. Die vorhandenen Kleingärten werden nun in der „grünen Mitte“ des Quartiers neu angeordnet.



Die Fläche der ehemaligen Schiffbau-Versuchsanstalt nördlich der U-Bahnstation Habichtstraße

Der Bebauungsplan Barmbek-Nord 11 wurde Ende 2015 festgestellt. Anschließend wurden die Flächen über Konzeptausschreibungen veräußert, bei denen städtebauliche, soziale und ökologische Fragen eine größere Rolle spielen als der Kaufpreis. Eine Fläche wurde per Direktvergabe an die SAGA vergeben. Es wurden hochbauliche Wettbewerbe durchgeführt und einige Flächen sind bereits bebaut oder werden zurzeit bebaut.

Fertiggestellt wurden unter anderem ein Genossenschaftsprojekt mit 156 öffentlich geförderten Wohnungen sowie zehn Wohnungen für das Projekt „Hier wohnt Hamburgs Jugend“.

Weitere 42 Wohneinheiten stehen für Baugemeinschaften zur Verfügung. Auch die 170 Wohnungen der SAGA im ersten Förderweg und die 74 Miet- und 75 Eigentumswohnungen eines privaten Wohnungsunternehmens östlich davon sind bereits bezogen.

## 33. Tarpenbeker Ufer



**NUTZUNGEN**  
Wohnen, soziale Einrichtung (Kita), Parkanlage

**LAGE**  
Stadtteil Groß Borstel, nördlich der Güterumgehungsbahn

**GRÖSSE**  
11 ha

**WOHNEINHEITEN**  
946 (davon ein Drittel öffentlich gefördert)

**ARBEITSPLÄTZE**  
keine

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
seit 2010, Anfang 2022 fertiggestellt

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
Renaturierung der Tarpenbek

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
Private

Bach im Blick: neues Wohnen an der Tarpenbek

**Zwischen Eppendorf und Groß Borstel – nördlich des Gewerbegebiets Nedderfeld – ist auf einem elf Hektar großen ehemaligen Güterbahnhof ein Wohnquartier mit ca. 950 Wohnungen entstanden. Namensgeber des Quartiers ist der Bach Tarpenbek.**

Im Jahr 2010 erwarb ein privater Investor das ehemalige Bahngelände von einer Immobiliengesellschaft und stellte seine neue Planung für ein Wohngebiet vor. Das Areal wurde damals teils gewerblich und teils für Kleingärten genutzt. Da in Groß Borstel der Wunsch nach neuem Wohnraum bestand, beschloss die Bezirkspolitik, das Planverfahren Groß Borstel 25 mit dem Ziel Wohnungsbau fortzuführen.



Das neue Quartier zwischen Tarpenbek und Nedderfeld

*»gestalterische Qualität mit hohen ökologischen Standards verbinden«*

Als Ergebnis eines Wettbewerbes wurde ein familienrechtliches Quartier mit mindestens 750 Wohnungen, hoher gestalterischer Qualität, hohem ökologischen Standard, qualitätsvollen Außenräumen und einer Fußwegeverbindung über die Tarpenbek in das Groß Borsteler Zentrum geplant – und 2014 in einem Bebauungsplan festgestellt.

Bis 2022 wurden rund 950 Wohnungen fertiggestellt. Gemäß dem Hamburger Drittelmix sind je ein Drittel der Wohnungen Eigentumswohnungen, freifinanzierte sowie öffentlich geförderte Mietwohnungen.

Das familienfreundliche Quartier verbindet gestalterische Qualität mit hohen ökologischen Standards und qualitätsvollen Außenräumen, zu denen ein großer Park mit Spielplatz gehört. Durch eine Fußgängerbrücke über die Tarpenbek wird das Groß Borsteler Zentrum nun direkt erschlossen. Im Quartier wurde außerdem eine neue Kita errichtet.

## 34. Mesterkamp



**NUTZUNGEN**  
Wohnen, Handwerk/Kleingewerbe, Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Hotel, zwei Kitas, Schule, Kirche, Quartiersplatz

**LAGE**  
Stadtteil Barmbek-Süd

**GRÖSSE**  
ca. 8 ha

**WOHNEINHEITEN**  
ca. 450 (Geschosswohnungsbau, davon 60 % öffentlich gefördert)

**ARBEITSPLÄTZE**  
noch nicht bezifferbar

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
seit 2022

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
Quartiershaus auf dem zentralen Platz, zwei Kitas, Seniorenwohnen, Clusterwohnen

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
LIG, SAGA, F&W Fördern & Wohnen (AöR), Private

Entwurfsvorlage: Seit 2022 wird das Quartier Mesterkamp entwickelt

**Das Quartier Mesterkamp ist eine der letzten größeren und innenstadtnahen Entwicklungsflächen im Bezirk Hamburg-Nord. Mit der städtebaulichen Nachnutzung des ehemaligen Busbetriebshofs Mesterkamp soll ein neues urbanes Quartier in der Nähe der Magistrale Hamburger Straße entstehen. Darüber hinaus sind gewerbliche Nutzungen geplant.**

Grundlegendes städtebauliches Ziel ist es, eine nachbarschaftsverbundene und urbane Mischung von Wohnen, Arbeiten sowie gemeinschaftlichen Nutzungen zu etablieren.

2016 startete das Bezirksamt Hamburg-Nord die Entwicklung mit einem Beteiligungsverfahren, das unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit erste Ideen und Anforderungen für das neue Quartier ergab.

Im nachfolgenden städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb wurde ein Entwurf prämiert, der nunmehr die Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf Barmbek-Süd 2 bildet. Ergänzend wurden ein Gestaltungsleitfaden und ein Mobilitätskonzept erarbeitet, die ebenfalls verbindliche Grundlagen für die Quartiersentwicklung darstellen.

Die im städtischen Eigentum befindlichen Baufelder werden überwiegend im Rahmen von Konzeptverfahren vergeben. Für die ersten Wohnbaugrundstücke liegen die Bauanträge vor. Entstehen sollen rund 450 Wohnungen, davon 60 Prozent öffentlich gefördert. Vorgesehen sind u. a.

Clusterwohnungen: kleinere individuelle Apartments, die an gemeinschaftlich genutzte Flächen angegliedert sind und den sozialen Austausch innerhalb der Bewohnerschaft verstärken. Zum Quartier gehören auch zwei Kitas.

Besonderheit des Quartiers ist der zentrale Platz mit seinem Quartiershaus, der Aufenthaltsort und Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner des Mesterkamps werden soll.

Die Nutzung des Busbetriebshofs Mesterkamp in Barmbek-Süd wurde im April 2019 aufgegeben. Danach begannen die Abbruchmaßnahmen.



Das Areal in Barmbek-Süd, westlich der U-Bahnstation Dehnhaide

## 35. Diekmoor



**NUTZUNGEN**  
Wohnen, Nahversorgung, soziale Infrastruktur (Kita), Parkflächen, Kleingärten

**LAGE**  
Stadtteil Langenhorn

**GRÖSSE**  
ca. 23 ha (Entwurfsgebiet Rahmenplanung)

**WOHNEINHEITEN**  
ca. 700, davon 60 % öffentlich gefördert

**ARBEITSPLÄTZE**  
noch nicht bezifferbar

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
2021 Beginn Rahmenplanung

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
noch keine Angaben möglich

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
LIG

Grundlage für die Entwicklung: der Rahmenplan Diekmoor

**Die Entwicklungsfläche „Diekmoor“ liegt im nördlichen Langenhorn zwischen dem Neubergerweg und dem Foorthkamp, parallel zur U-Bahntrasse der U1. Auf den für Wohnungsbau vorgesehenen Flächen befinden sich zurzeit überwiegend Kleingärten.**

Die Fläche ist die letzte große zusammenhängende Wohnungsbaupotenzialfläche im Bezirk Hamburg-Nord und befindet sich seit 2012 im bezirklichen Wohnungsbauprogramm. Planungsziel ist es, ein städtebaulich, landschaftsplanerisch und architektonisch vorbildliches Quartier zu entwickeln, das aktuelle und zukünftige Anforderungen an Klimaschutz, Klimaanpassung und Nachhaltigkeit erfüllt. Die unmittelbare Lage an der U-Bahnstation Langenhorn Nord begünstigt die Entwicklung eines autoarmen Quartiers, das sich durch preisgünstigen und zeitgemäßen Wohnungsbau in einer angemessenen Dichte („Hamburger Maß“) auszeichnet.

Zur Entwicklung der Fläche hat die Stadt einen mehrstufigen Planungsprozess gestartet. Von 2021 bis 2023 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan zur Untersuchung der Entwicklungsmöglichkeiten und Festlegung der wesentlichen Planungsziele erstellt. Parallel zur Rahmenplanung wurde die Öffentlichkeit beteiligt. Aufbauend auf der Rahmenplanung möchte die Stadt in 2024 einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb durchführen, der die

Grundlage für das sich anschließende Bebauungsplanverfahren bilden wird. Das Entwurfsgebiet des Rahmenplans umfasst eine Fläche von ca. 23 Hektar. Nur ein Teilbereich dieser Fläche wird für Wohnungsbau beansprucht.

Es sollen von 700 Wohneinheiten mindestens 60 Prozent öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. Die Flächen sollen zu 70 Prozent im Mietwohnungs- und zu 30 Prozent im Eigentumswohnungsbau vermarktet werden. Angestrebter Baubeginn ist 2027.

Die Landschaftsachse des Bornbachs begrenzt das Gebiet im Westen. Schützenswerte Biotope, Wald- und Wasserflächen sowie erhaltenswerte Baumbestände prägen das Entwurfsgebiet und sein Umfeld. Diese sollen erhalten bleiben. Die Wohnbauflächen werden landschaftsplanerisch sehr sensibel in den umgebenden Landschaftsraum des Diekmoors eingebunden. Vorhandene Freiflächen sollen verbessert und neue öffentliche Freiflächen geschaffen werden.

Die Aufwertung und der wasserwirtschaftlich notwendige Ausbau des Gewässersystems spielen ebenso eine zentrale Rolle bei der Quartiersentwicklung wie ein Konzept für den Ersatz der vom Wohnungsbau betroffenen Kleingartenparzellen.

## 36. Ipanema



Futuristisch: der Entwurf für den Eingang zum Quartier am Überseering

**Für das Areal der ehemaligen Oberpostdirektion in der City Nord wurde im Rahmen eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs ein Neubauplan entwickelt, das einen eigenständigen und markanten Baustein in das denkmalgeschützte Ensemble der City Nord implementiert.**

Eines der Leitbilder zur Weiterentwicklung der City Nord (Masterplan City Nord) ist es, das Quartier durch gemischt genutzte Strukturen lebendiger zu machen. Insbesondere im Übergang zu bestehenden Wohnquartieren soll eine Mischnutzung durch neue Wohnnutzungen ermöglicht werden. Ergänzend werden Büro- und Nahversorgungsflächen sowie eine Kita errichtet.

Ein großer Wohnhof bildet den zentralen Freiraum des neuen Quartiers. Dieser öffnet sich zum Überseering und soll an das Wegenetz der City Nord, vor allem an die denkmalgeschützten Fußgängerbrücken der Ebene +1, angebunden werden.

*» das Quartier durch gemischt genutzte Strukturen lebendiger machen «*

Durch die unmittelbare Nähe zur künftigen Haltestelle City Nord (Stadtpark) wird das Quartier in Zukunft stark von der neuen U-Bahnlinie U5 profitieren.

### NUTZUNGEN

Wohnen, Büroflächen, Gewerbeflächen, Kita

### LAGE

Winterhude

### GRÖSSE

ca. 2,8 ha

### WOHNEINHEITEN

523 (davon 157 öffentlich gefördert)

### ARBEITSPLÄTZE

ca. 19.200 m<sup>2</sup> Büromietfläche

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

bis 2024

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Kita, Nahversorgung

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

Private



Jenfelder Au  
Tonndorf  
Steilshoop Nord  
August-Krogmann-Straße  
Am Neumarkt  
Berliner Platz  
Spitzbergenweg/Wildschwanbrook  
Moosrosenweg/Bramfelder Spitze



# Wandsbek

## 37. Jenfelder Au

**Auf einem früheren Kasernengelände der Bundeswehr in Jenfeld entsteht derzeit eines der größten Stadtentwicklungs- und Transformationsprojekte im Osten Hamburgs: die Jenfelder Au mit ca. 1.300 Wohnungen, Gewerbeflächen und einer Parkanlage. Das Quartier zeichnet sich durch schonenden Umgang mit Ressourcen aus.**

Das Stadtentwicklungsprojekt Jenfelder Au ist eines von zahlreichen Hamburger Konversionsprojekten. Das Gebiet gliedert sich in Wohnquartiere sowie Flächen für Gewerbe, insbesondere des wohnortnahen Handwerks. Ein Gestaltungsleitfaden gewährleistet eine architektonische „Einheit in Vielfalt“, die auch für die zahlreichen hochbaulichen Qualifizierungsverfahren maßgebend ist.

Das sogenannte Stadthaus stellt den prägenden Haustypus des Entwicklungsgebiets dar und ist die Grundlage für ein breites Spektrum an qualitativ guter Architektur in einem wirtschaftlich tragfähigen Rahmen. Insbesondere an den Quartierseingängen und in der Quartiersmitte ergänzt Geschosswohnungsbau die Stadthäuser.

In den zentralen Lagen entstehen neben Wohnungen auch Einrichtungen zur Nahversorgung des Quartiers. In einem der denkmalgeschützten ehemaligen Kasernengebäude ist heute eine Kindertagesstätte mit Eltern-Kind-Zentrum untergebracht. Im nördlichen Bereich sind außerdem rund fünf Hektar gewerbliche Nutzungen entstanden.

Eine Besonderheit ist der Umgang mit Wasser und Energie: Regen-, Schwarz- und Grauwasser werden getrennt gesammelt und genutzt. Der Großteil der Wohnungen wird durch ein innovatives Ver- und Entsorgungssystem, den Hamburg Water Cycle®, bedient. Im Sinne eines lokalen Stoffkreislaufs wird Abwasser getrennt, aufbereitet und zur Energieversorgung des Gebietes genutzt.

Ein Großteil der Wohnungen wurde bereits in den vergangenen Jahren fertiggestellt und bezogen.



Wasser spielt im Quartier Jenfelder Au eine bedeutsame Rolle

**NUTZUNGEN**  
Wohnen, Arbeitsstätten (Handwerk/ Kleingewerbe, wissensorientiertes Gewerbe), soziale Einrichtungen (u. a. Kita), Parkanlage

**LAGE**  
Stadtteil Jenfeld, zwischen Charlot- tenburger Straße und Jenfelder Allee

**GRÖSSE**  
28 ha

**WOHNEINHEITEN**  
ca. 1.300

**ARBEITSPLÄTZE**  
ca. 1.000

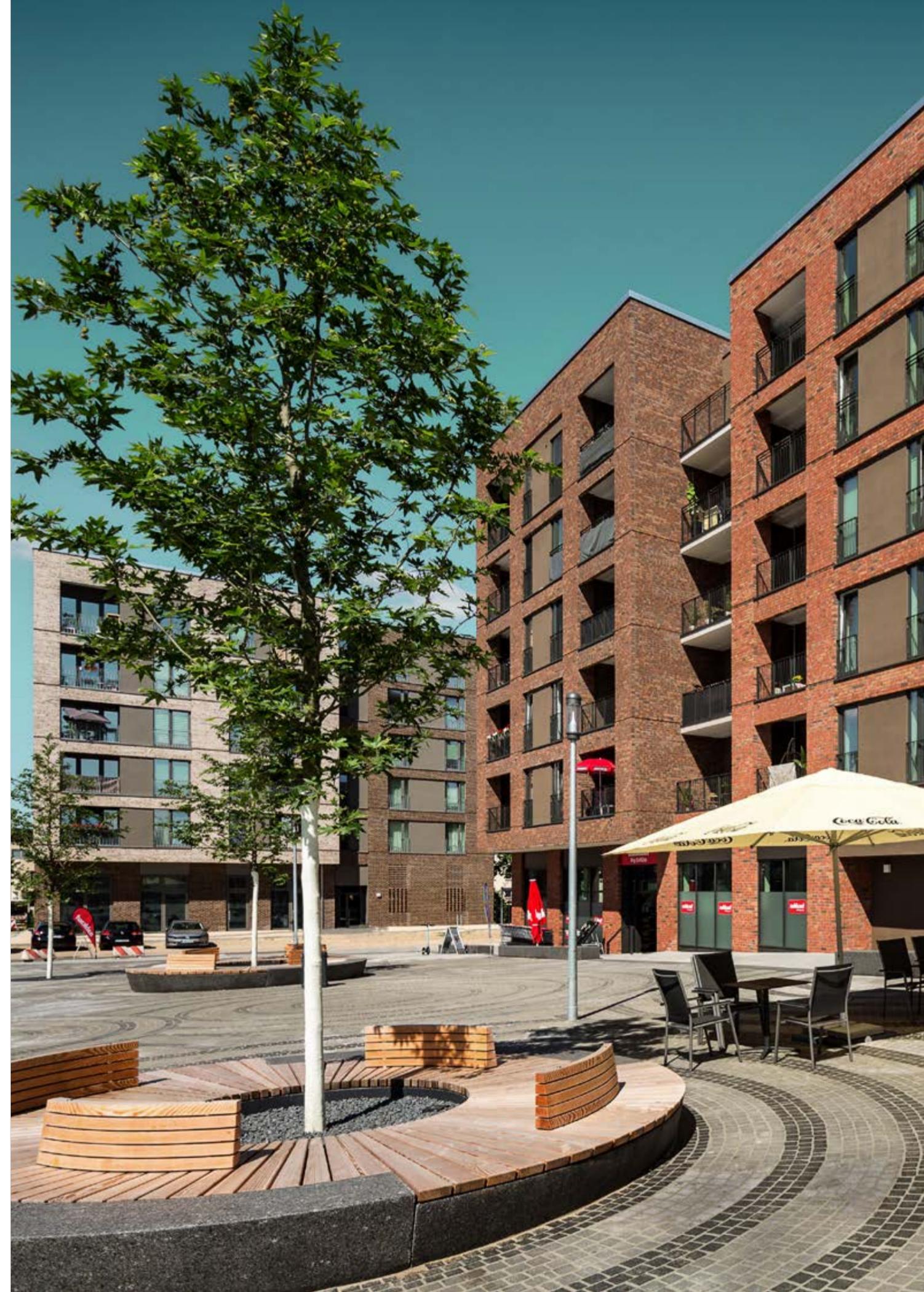
**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
2006–2024

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
Pilotprojekt Hamburg Water Cycle, Eltern-Kind-Zentrum, Seniorenwoh- nen, Inklusionsprojekt, Treffpunkt und Wohnhaus für Menschen mit psychischen Erkrankungen

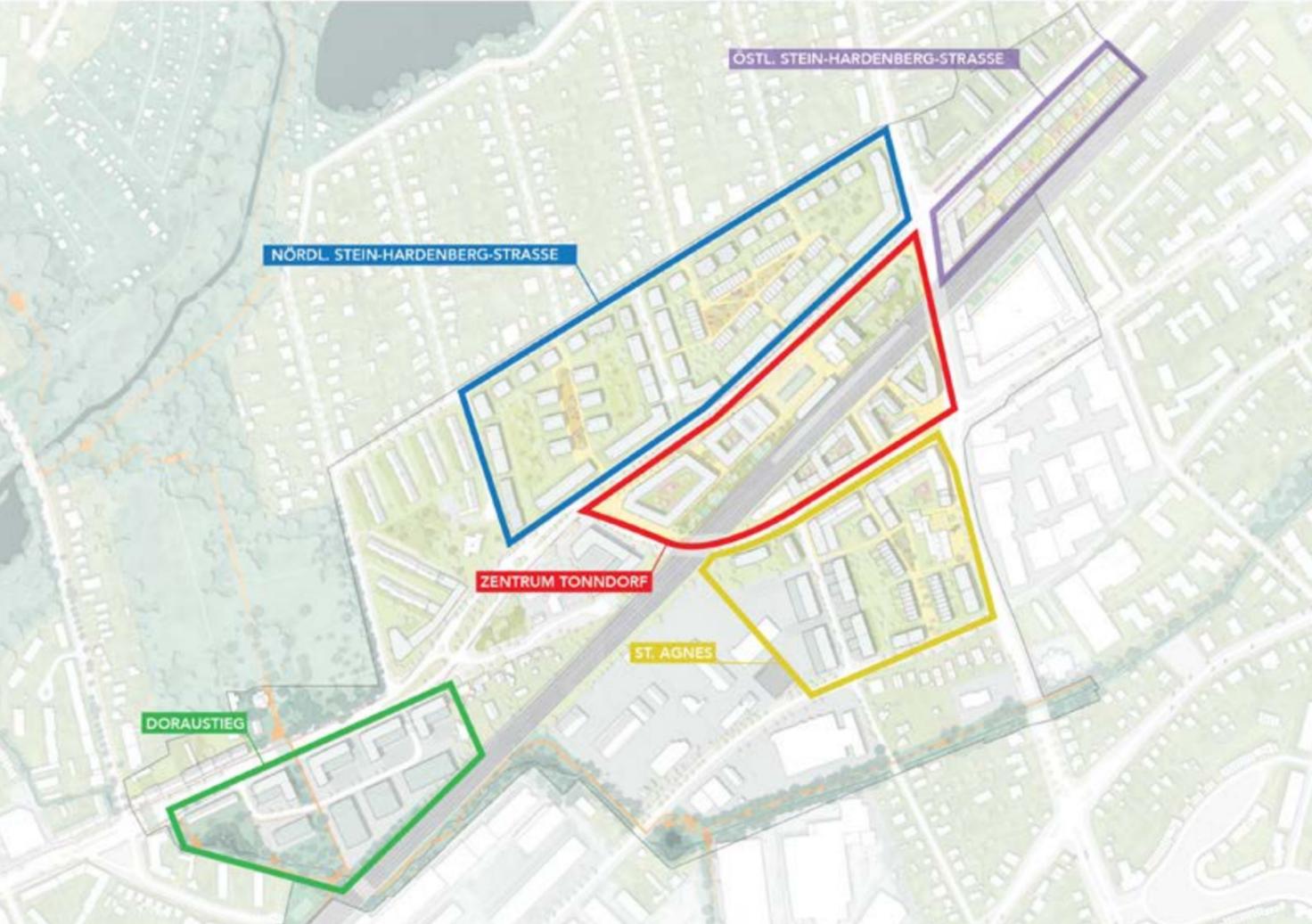
**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
Private, F&W Fördern & Wohnen (AöR), Hamburg Invest Entwick- lungsgesellschaft mbh & Co. KG



Das ehemalige Jenfelder Kasernengelände im Lageplan



Einladend und aufgeräumt: Rund um den Quartiersplatz herrschen klare Formen vor



Bezirk Wandsbek

## 38. Tonndorf

**Der Rahmenplan Tonndorf hat die städtebauliche Weiterentwicklung des zentralen Bereichs des Stadtteils Tonndorfs rund um den zukünftigen S4-Bahnhof Tonndorf und die durch den Bereich verlaufende Magistrale zum Ziel.**

Der Anschluss Tonndorfs an das S-Bahn-Liniennetz der Stadt setzt neue Impulse für die Entwicklung des Stadtteils. Aufbauend auf den Erkenntnissen des bezirklichen Magistralengutachtens zeigt der Rahmenplan von 2022 auf, wie sich der zentrale Bereich des Stadtteils in den kommenden Jahren voraussichtlich weiterentwickeln wird.

Dabei liegt der Fokus auf einer Nutzungsintensivierung und einem Ausbau der Gebiete rund um den zum S-Bahnhof ausgebauten Bahnhof, den Wohngebieten entlang der Magistrale Stein-Hardenberg-Straße sowie auf den südlich und westlich an den Bahnhof angrenzenden Gewerbegebieten. Damit einhergehend nimmt sich der Rahmenplan der qualitätsvollen Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere an der Magistrale sowie dem Bahnhofsvorplatz Tonndorf, und des Ausbaus und der Vernetzung bestehender Grünstrukturen an.

Der Rahmenplan wurde durch die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Wandsbek und den zuständigen Fachbehörden erarbeitet. In den kommenden Jahren wird er die Leitlinie der künftigen Entwicklungen in Tonndorf bilden.

### NUTZUNGEN

Wohnen, Handwerk/Kleingewerbe, Büro, Einzelhandel, Gastronomie, soziale Infrastruktur, grüne Vernetzung

### LAGE

Stadtteil Tonndorf

### GRÖSSE

44 ha

### WOHNEINHEITEN

bis zu 500

### ARBEITSPLÄTZE

noch nicht bezifferbar

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2022-2040

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

noch keine Angaben möglich

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

Private



Durch das Plangebiet verläuft die Magistrale Stein-Hardenberg-Straße

Oben: Der Rahmenplan zeigt die zu entwickelnden fünf Teilbereiche  
Unten: So könnte das neue Zentrum an der Magistrale Stein-Hardenberg-Straße künftig aussehen

## 39. Steilshoop Nord



**NUTZUNGEN**  
Wohnen, soziale Einrichtungen, Sportflächen

**LAGE**  
Stadtteil Steilshoop, nördlich der Siedlung Steilshoop

**GRÖSSE**  
4,8 ha

**WOHNEINHEITEN**  
400-500

**ARBEITSPLÄTZE**  
noch nicht bezifferbar

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
seit 2013

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
noch keine Angaben möglich

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
SAGA (Projektkoordination)

Entwurf für eine der Teilflächen am Bramfelder See

Im Norden der Siedlung Steilshoop sollen auf drei Teilflächen neue Wohnungsbauprojekte entwickelt werden. Neben neuen Wohnungen geht es auch darum, positive Impulse für das Gebiet zu setzen.

Ausgangspunkt für die Entwicklung in Steilshoop Nord ist die Rahmenplanung aus dem Jahr 2013. Diese ist Grundlage für die Verteilung der vorhandenen Sporteinrichtungen sowie die geplanten Wohnungen und wurde in einem

**» Erreichbarkeit des Quartiers mit dem öffentlichen Nahverkehr verbessern «**

umfassenden Partizipationsprozess entwickelt. Die Schulnutzung im nordöstlichen Bereich, der Sportplatz im Westen sowie das sogenannte „Tierhaus“ werden verlagert und es entsteht neuer Raum für eine städtebauliche Entwicklung.

Auf Grundlage der Rahmenplanung wurde für den geplanten Wohnungsbau, den die SAGA voraussichtlich im sogenannten Systemhausbau umsetzen wird, ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnisse seit Herbst 2019 vorliegen.

Ziel ist es, das neue Quartier in die bestehende Nachbarschaft und den Übergang in die bedeutende Grünverbundung am Bramfelder See (zweiter Grüner Ring) einzubetten. Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses soll ein Funktionsplan für die Bebauung erarbeitet werden. Die zwei Bauleitplanverfahren wurden Anfang 2020 eingeleitet.

Mit dem ebenfalls geplanten Ausbau der U-Bahnlinie U5 und dem Bau einer Haltestelle in Steilshoop wird das neue Quartier mit dem ÖPNV über die bestehenden Busverbindungen hinaus deutlich besser erreichbar.



Die zu entwickelnden Teilflächen in Steilshoop Nord

## 40. August-Krogmann-Straße



Basis der Bauvorhaben: der Masterplan aus dem Jahr 2013

Durch die Neuorganisation von Grundstücksflächen wurden im Bereich des Pflegeheims Farmsen Potenziale für den Wohnungsneubau geschaffen. Insgesamt sollen dort rund 550 Wohnungen zusätzlich zu den Bestandsgebäuden gebaut werden.

Grundlage für die Planung sind der Masterplan aus dem Jahr 2009 (Aktualisierung 2013) und der 2014 beschlossene Bebauungsplan Farmsen-Berne 36. Beide berücksichtigen auch die Umgebung mit Baudenkmalern und den Park. Dazu kommen neue, attraktive Wege durch das entstehende Wohnquartier, die auch das südlich benachbarte Areal des ehemaligen Berufsförderungswerks fußläufig anbinden sollen.

Das Erscheinungsbild des Areals und der Erhalt der denkmalgeschützten Bereiche werden durch gestalterische Standards gesichert. Das Systemhaus der SAGA wird hier in verschiedenen Varianten als Pilotprojekt für die Stadt Hamburg realisiert.

Mit den neuen Wohnungen trägt das Bauvorhaben bedeutend zum bezirklichen Wohnungsbauprogramm bei. Weitere Neubauten und Umnutzungen auf dem Areal will F&W aus seinem eigenen Grundstücks- und Gebäudebestand realisieren.

**NUTZUNGEN**  
Wohnen, u. a. betreutes Wohnen, soziale Infrastruktur (Kita und Wohnanlage für Seniorinnen und Senioren), Grünanlage, ggf. gewerbliche Teilflächen im Bestand

**LAGE**  
Stadtteil Farmsen-Berne

**GRÖSSE**  
ca. 8,1 ha

**WOHNEINHEITEN**  
546 Geschosswohnungen, 4 Einfamilienhäuser, ca. 99 % davon gefördert (1. und 2. Förderweg)

**ARBEITSPLÄTZE**  
Verwaltung von F&W, Pflegen & Wohnen Hamburg GmbH

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
bis ca. 2025

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
Betreutes Wohnen (F&W)

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
SAGA, F&W Fördern & Wohnen (A&R), Pflegen & Wohnen Hamburg GmbH

## 41. Am Neumarkt



**NUTZUNGEN**  
Wohnen, Sportplatz, Gewerbe

**LAGE**  
Stadtteil Wandsbek, Teilbereich 1 nördlich Am Neumarkt, Teilbereich 2 südlich Am Neumarkt

**GRÖSSE**  
7,3 ha

**WOHNEINHEITEN**  
376 (ca. 30 % öffentlich gefördert)

**ARBEITSPLÄTZE**  
noch nicht bezifferbar

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
seit 2017

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
Kita

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
Private

Vision in Wandsbek: Sportplatz zieht um, neue Mieterinnen und Mieter ziehen ein

**Die Stadt verlegt einen von Wohnhäusern umgebenen Sportplatz in Wandsbek und schafft so nahe dem Stadtteilzentrum Platz für Wohnungsbau und gemischte Nutzung. Der neue Sportplatz wird 500 Meter weiter östlich an der neuen S-Bahn-Strecke der S4 wieder errichtet.**

Die bislang als Sportplatz genutzte Fläche am westlichen Ende der Straße Am Neumarkt soll in den nächsten Jahren überbaut und neu entwickelt werden. Zudem wurden unmittelbar angrenzende Flächen für eine bauliche Weiterentwicklung gesichert. In einem zweiten, östlich gelegenen Teil des Plangebietes sollen neben dem neuen Sportplatz auch Gewerbegebiete planungsrechtlich gesichert werden.

Das städtebauliche Konzept sieht für den westlich gelegenen Teilbereich drei Blöcke mit fünf- bis sechsgeschossigen Gebäuden vor, die sich zum Quartiersinneren hin öffnen. Dadurch entstehen geschützte Innenhöfe, die als gestaltete

Grün- und Freiflächen ein attraktives Wohnumfeld schaffen. Insgesamt sind dabei 376 Wohneinheiten vorgesehen, davon etwa 30 Prozent öffentlich gefördert.

Im Zentrum des neuen Quartiers soll ein öffentlicher Platz entstehen, der auch den Bewohnerinnen und Bewohnern aus den umliegenden Wohngebieten zugänglich ist. Die Erdgeschosszonen der Gebäude sollen entlang der Straße Am Neumarkt und zum Quartiersplatz mit gewerblichen und sonstigen Nutzungen belebt werden. Hierzu gehört auch eine Kindertageseinrichtung mit direkt angeschlossener Außenspielfläche südlich des Quartiersplatzes.

Die Baugenehmigungen für den Wohnungsbau hat das Bezirksamt Wandsbek Ende 2022 erteilt. 2025 soll das Vorhaben fertiggestellt werden. Die Gewerbeeinheiten im östlich gelegenen Bereich des Plangebietes sind bereits realisiert und werden genutzt.

## 42. Berliner Platz



Bauvorhaben Berliner Platz: zeitgemäße Nahversorgungs- und Wohnangebote schaffen

**Das in die Jahre gekommene Einkaufszentrum „Berliner Platz“ im Norden von Jenfeld soll abgerissen und durch einen mischgenutzten Neubau mit Einzelhandel und Wohnungen ersetzt werden. Auch die Außenanlagen werden dabei aufgewertet.**

Die derzeitige Bebauung und Nutzung des Berliner Platzes und auch die Gestaltung der Außenanlagen entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Deshalb wurde im Jahr 2020 ein hochbaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt, auf dessen Basis nun durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für die Entwicklung der Flächen geschaffen wird.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den Gebäudebestand durch ein zeitgemäßes Nahversorgungszentrum zu ersetzen, das durch Wohnungen ergänzt wird. Vorgesehen sind rund 240 Wohnungen mit einem Anteil von mindestens 30 Prozent öffentlich gefördertem Wohnungsbau.

Mit dem mischgenutzten Neubau am Berliner Platz ergibt sich die Chance für eine Verdichtung, die das Wohnraum- und Nahversorgungsangebot im Hamburger Osten stärken wird.

**NUTZUNGEN**  
Nahversorgungszentrum, Wohnen

**LAGE**  
Stadtteil Jenfeld, Ecke Schöneberger Straße/Charlottenburger Straße

**GRÖSSE**  
ca. 1,87 ha

**WOHNEINHEITEN**  
ca. 240 (ca. 30 % öffentlich gefördert)

**ARBEITSPLÄTZE**  
noch nicht bezifferbar

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
seit 2018

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
Nahversorgungsbetriebe, Kita

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
Private

## 43. Spitzbergenweg/Wildschwanbrook



Gut gestapelt: Über dem neuen Nahversorgungszentrum „Meiendorfer Weg“ sind Wohnungen entstanden

**Das kleine eingeschossige Nahversorgungszentrum „Meiendorfer Weg“ in Rahlstedt wurde abgerissen und durch einen größeren Neubau ersetzt: mit Wohnungen und einem im Erdgeschoss integrierten Supermarkt.**

Das Einkaufszentrum entsprach in seinem baulichen Zustand, seiner städtebaulichen Struktur und in Hinblick auf die Größe der Geschäfte nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Im Zuge eines Neubauvorhabens, das neben den bebauten Grundstücken auch die an der Ecke Spitzbergenweg/Wildschwanbrook gelegene Parkplatz- und Grünfläche umfasste, errichtete ein privater Träger hier ein attraktives Nahversorgungszentrum mit darüber liegenden Wohnungen.

Oberhalb der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sind rund 130 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau entstanden – davon etwa ein Drittel öffentlich gefördert.

**» Nahversorgungszentrum  
mit darüber liegenden  
Wohnungen «**

Das nordwestlich des Vorhabens innerhalb des Nahversorgungszentrums gelegene Grundstück mit u. a. einem Lebensmittelmarkt sowie das benachbarte Grundstück der Rogate-Kirche mit einer Kindertagesstätte wurden in das Bebauungsplangebiet mitaufgenommen, sind jedoch nicht Teil des Neubauprojekts.

### NUTZUNGEN

Nahversorgungszentrum,  
Wohnungsbau

### LAGE

Stadtteil Rahlstedt

### GRÖSSE

ca. 2,7 ha

### WOHNEINHEITEN

ca. 130 (mindestens 30 % öffentlich gefördert)

### ARBEITSPLÄTZE

noch nicht bezifferbar

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2018–2023

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Nahversorgungszentrum

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

Private

## 44. Moosrosenweg/Bramfelder Spitze



Vereint wohnen, arbeiten und mehr: das neue Quartier an der Magistrale Bramfelder Chaussee

**Neben der Zentrale des Otto-Konzerns in Bramfeld werden bisherige Gewerbeflächen umgewidmet und für die Entwicklung eines neuen gemischten Quartiers genutzt.**

Die derzeit gewerblich genutzten Flächen liegen an der Magistrale Bramfelder Chaussee im Norden Hamburgs. Auf ihnen wird künftig ein attraktives neues Bramfelder Quartier entstehen. In einem Wettbewerb überzeugte ein Entwurf, der die umliegenden städtebaulichen Strukturen aufnimmt.

Zwei größere Blockstrukturen bilden eine fast geschlossene Bebauung an der viel befahrenen Bramfelder Chaussee und schaffen so ruhige und grüne Innenhöfe und abgeschirmte Bereiche für kleinteiligere Bebauung hinter den Blöcken. Geplant sind etwa 1.100 Wohnungen, darunter auch Wohnangebote u. a. für Studierende und Auszubildende.

Im zentralen Teil der Entwicklungsbereiche soll eine neue öffentliche Grünanlage mit Spielfläche entstehen. Publikumsaffine Erdgeschossnutzungen entlang der Magistrale sollen das Quartier beleben und die Verkehrsader in einen urbanen Raum verwandeln.

Im südlichen Bereich der sogenannten „Bramfelder Spitze“ zwischen Bramfelder Chaussee und Werner-Otto-Straße wurden Büroflächen für ein Unternehmen aus der IT-Branche realisiert und 2022 bezogen. Im Erdgeschoss ist u. a. eine gastronomische Nutzung vorgesehen. Das markante Gebäude setzt hier einen städtebaulichen Akzent.

### NUTZUNGEN

Wohnen, Gewerbe, soziale Einrichtungen (Kitas), Parkanlage

### LAGE

Stadtteil Bramfeld, westlich der Bramfelder Chaussee

### GRÖSSE

ca. 7,4 ha

### WOHNEINHEITEN

1.100 (ca 30 % öffentlich gefördert)

### ARBEITSPLÄTZE

noch nicht bezifferbar

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

seit 2018

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Studierenden-/Azubiwohnungen, Kitas, Nachbarschaftstreffs

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

Private

# Bergedorf

Oberbillwerder  
Rahmenplangebiet Bergedorf-Südost  
Lohbrügge-Nord





Bezirk Bergedorf

## 45. Oberbillwerder

**Nach der HafenCity ist Oberbillwerder Hamburgs zweitgrößtes Stadtentwicklungsvorhaben und gilt als Pilotprojekt für einen klima- und ressourcenschonenden Stadtteil. Auf einer stadteigenen, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche soll ein urbaner, gemischt genutzter Stadtteil mit ca. 6.500 Wohnungen entstehen.**

Oberbillwerder (Hamburgs 105. Stadtteil) wird von einem städtischen Projektentwickler geplant. Das zweiphasige Planungsverfahren 2017/18 endete mit der Auswahl des Siegerentwurfs „The Connected City“ des Planungsteams ADEPT mit Karres + Brands und Transsolar Energietechnik. Der Masterplan wurde 2018 auf Grundlage von Entwürfen der IBA Hamburg GmbH und einem öffentlichen Beteiligungsverfahren entwickelt.

Die dabei entstandene „Connected City“ zeichnet sich durch ihre Vernetzung innerhalb des Stadtteils und mit den benachbarten Stadtteilen aus. Diese Funktion erfüllt vor allem ein Grünzug: der „Grüne Loop“, der sich durch den Stadtteil zieht. An ihm werden Schulen, Kitas und das geplante Schwimmbad liegen. 2021 wurde der Masterplan aktualisiert und die Entwicklungsfläche um sechs Hektar reduziert. Das grundlegende Konzept wurde aber beibehalten.

In Oberbillwerder soll eine Mischung aus verschiedenen Wohn- und Gebäudeformen mit Schwerpunkt auf dem Geschosswohnungsbau realisiert werden. Dabei wird ein Mix aus öffentlich geförderten Wohnungen, frei finanzierten Geschosswohnungen, Eigentumswohnungen sowie urbanen Stadt- und Einfamilienhäusern angestrebt.

Der neue Stadtteil ist in fünf Quartiere unterteilt, die durch unterschiedliche Typologien, Dichten und Straßenräume eigenständige Identitäten ausprägen. Die zentralen öffentlichen Räume werden durch ein Netz kleinerer Nachbarschaftsplätze ergänzt, an denen jeweils ein multifunktionaler Mobility Hub mit Funktionen eines Quartierszentrums angesiedelt ist. Eine zentrale öffentliche Sportanlage bietet vielfältige Sportmöglichkeiten.

Um Wohnen und Arbeiten miteinander vereinen zu können, sollen in Oberbillwerder rund 4.000 bis 5.000 Arbeitsplätze entstehen. In zentralen Bereichen des Stadtteils werden die Erdgeschosszonen für überwiegend publikumswirksame, gewerbliche und soziale Einrichtungen genutzt. Zudem könnten Gewerbebetriebe integriert werden, die das Umfeld nicht erheblich belasten. Wichtige Impulse für die Entwicklung zu einem lebendigen, gemischt genutzten Stadtteil wird auch die Ansiedlung der Fakultät Life Sciences der HAW Hamburg geben.

Das Mobilitätskonzept für Oberbillwerder setzt auf ein attraktives Angebot des ÖPNV sowie zukunftsfähige Rad- und Fußwegeverbindungen. Durch das Parken in Mobility Hubs wird es im öffentlichen Raum nahezu keine Parkplätze geben, so dass mehr Raum für Aufenthalt und Begegnung bleibt.

### NUTZUNGEN

Wohnen, Arbeitsstätten, Bildungseinrichtungen, soziale Einrichtungen, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Parkanlagen

### LAGE

Neuer Stadtteil Oberbillwerder, nördlich der S-Bahnstation Allermöhe

### GRÖSSE

118 ha

### WOHNEINHEITEN

ca. 6.500 (ca. 35 % öffentlich gefördert)

### ARBEITSPLÄTZE

4.000–5.000

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2016–2040

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Fakultät Life Sciences der HAW Hamburg, Bildungscampus, zwei weitere Schulstandorte, Kitas, Sportpark, Schwimmbad

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

IBA Hamburg GmbH

**» multifunktionaler Mobility Hub mit Funktionen eines Quartierszentrums «**

Oben: der Masterplan für den neuen Stadtteil

Unten: Der „Grüne Loop“ verbindet die fünf Quartiere und alle zentralen Einrichtungen des Stadtteils

## 46. Rahmenplangebiet Bergedorf-Südost

Das Rahmenplangebiet Bergedorf-Südost ist einer der größten und bedeutendsten Entwicklungsräume Bergedorfs. Es umfasst neben der Schleusen-grabenachse und den hier beidseitig angrenzenden Flächen weitere Flächen östlich des Curslacker Neuen Deichs.

Der Rahmenplan Bergedorf-Südost wurde Ende 2021 fertiggestellt und von der Bezirkspolitik beschlossen. Unter dem Motto „Vielfalt erleben! WerkStadt Bergedorf“ unterstützt der Rahmenplan „Urbanes Bergedorf-Südost“ in den nächsten Jahren das Entstehen von bis zu 3.500 Wohnungen und ca. 7.500 bis 11.500 Arbeitsplätzen. Der Rahmenplan stellt mit einer Gesamtstrategie das Ziel- und Leitbild für zukünftige konkretisierende Planungen dar.

Eine wesentliche Grundidee des Rahmenplans ist eine urbane Nutzungsmischung, bei der Bestand, neu entstehende Quartiere und künftige Entwicklungsbereiche die unterschiedlichen Nutzungen im Stadtteil, auf dem Baufeld und im Gebäude verbinden. Das so genannte „Distrikt-Plus-Prinzip“ steht für die Entwicklung eines lebendigen, gemischten und zusammenhängenden Stadtteils. Teile des Quartiers liegen im RISE-Fördergebiet Zentrum Bergedorf.

Eine weitere Grundidee ist das Netzwerk aus Freiräumen, das bestehende und neu entstehende Freiräume miteinander verknüpft, für den Rad- und Fußverkehr ausgebaut und mit aktiven Nutzungen kombiniert wird. Auch die gemischt genutzten Quartiere werden so miteinander verbunden.

Projekte wie das Quartier „Glasbläserhöfe“ mit ca. 650 Wohnungen, Kita, Schule und Gewerbeflächen oder der so genannte Schilfpark mit einer Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Forschung und Innovation sind bereits abgeschlossen. Andere Quartiere, wie das „Stuhrohrquartier“, das Projekt „Am Weidensteg“ oder das Quartier „Südwestlich Brookdeich“, werden derzeit geplant oder entwickelt. Das „KörberHaus“, der zentrale Treffpunkt für alle Generationen und Kulturen im Herzen Bergedorfs, wurde in einer öffentlich-privaten Partnerschaft geplant und gebaut.

Östlich des Curslacker Neuen Deichs wird ein Innovations- und Forschungspark entstehen, der die Prinzipien des Rahmenplans berücksichtigt und einen attraktiven Stadtbaustein in zentraler Lage anbietet. Entlang einer so genannten „Life-Line“, der zentralen Verknüpfung im Quartier, sollen im Innovationspark attraktive Gewerbeflächen für Betriebe und deren Beschäftigte entstehen. Mit ergänzenden Grünflächen, Sportanlagen und Gastronomie sowie der guten Anbindung an den ÖPNV, die Bergedorfer Innenstadt und die Schleusen-grabenachse entsteht ein hochattraktives Umfeld für Unternehmen und Fachkräfte.

### NUTZUNGEN

Wohnen, Bildungs- und soziale Einrichtungen, Arbeitsstätten, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Grün- und Freiräume

### LAGE

Stadtteil Bergedorf, zwischen A25 und Zentrum Bergedorf, beiderseits Curslacker Neuer Deich

### GRÖSSE

ca. 150 ha

### WOHNEINHEITEN

ca. 3.500

### ARBEITSPLÄTZE

ca. 7.500-11.500

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

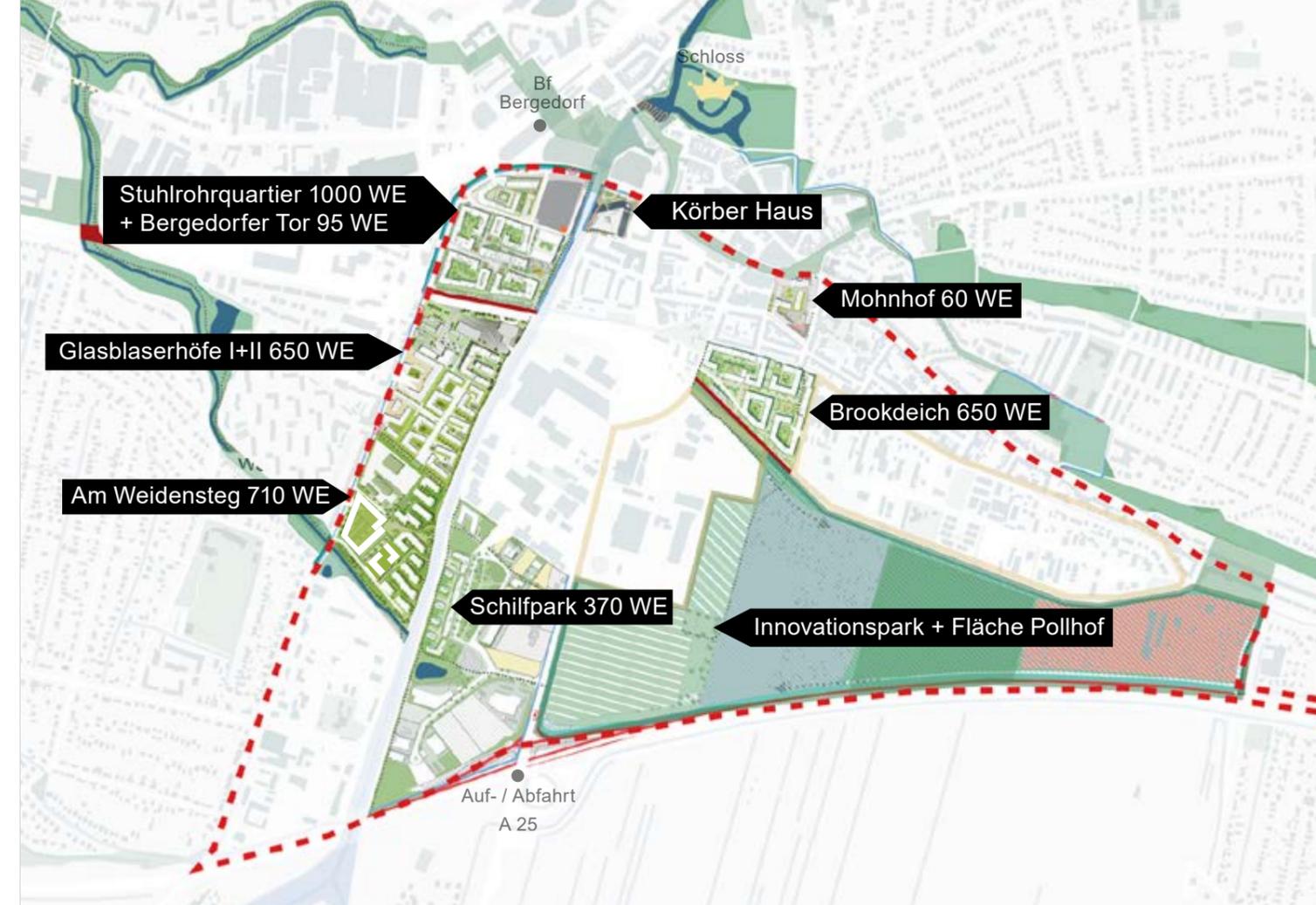
2015-2025/30

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Forschungs- und Innovationszentrum, KörberHaus, Schule, Kitas

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

Private, Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (HIE), Körber Technologies



## 47. Lohbrügge-Nord



**NUTZUNGEN**  
Wohnen, kleinere Gewerbeeinheiten

**LAGE**  
Stadtteil Lohbrügge-Nord; diverse Einzelprojekte

**GRÖSSE**  
ca. 220 ha

**WOHNEINHEITEN**  
ca. 600 neue Geschosswohnungen (ca. 280 WE öffentlich gefördert); Sanierung Lindwurm ca. 260 WE

**ARBEITSPLÄTZE**  
noch nicht bezifferbar (sechs Gewerbeeinheiten)

**ENTWICKLUNGSZEITRAUM**  
2020–2027

**BESONDERE EINRICHTUNGEN**  
keine Angabe

**ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT**  
SAGA, Private

Nachverdichtung der 1960er-Jahre-Siedlung „Lindwurm“ mit neuem Geschosswohnungsbau auf Stellplatzflächen

**Die Großwohnsiedlung Lohbrügge-Nord wurde ab 1961 auf einer Fläche von ca. 220 Hektar gebaut und galt zur Zeit der Entstehung mit 20.000 Wohnungen als zweitgrößtes Wohnungsbauvorhaben Deutschlands. Nun wird die Siedlung behutsam weiterentwickelt und nachverdichtet.**

Lohbrügge-Nord verfügt über eine charakteristische städtebauliche Struktur mit mehreren Nahversorgungszentren, um die mehrgeschossige Wohnbauten gruppiert sind. Im Übergang zur Landschaft schließen sich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser an. Ab 2000 wurden Teile des Gebiets in RISE-Programmen gefördert, mehrere Stadtteilprojekte umgesetzt, Wohngebäude und Schulen saniert und erweitert sowie soziale Einrichtungen errichtet. Seit 2020 wurden weitere Nachverdichtungsmaßnahmen umgesetzt bzw. sind in Planung.

Diese Projekte entwickeln die Siedlung nachhaltig und behutsam weiter und machen sie verstärkt auch für neue Bewohnergruppen attraktiv.

- Das Projekt an der Sterntwiete umfasst unter anderem Wohnungen für Menschen mit Beeinträchtigungen und einen Treffpunkt für nachbarschaftliche Aktivitäten.
- Am Rappoltweg wurde ein nicht mehr zeitgemäßes Einkaufszentrum durch qualitätsvollen Wohnungsbau ersetzt, u. a. Service-Wohnungen, in Verbindung mit kleineren Gewerbenutzungen.

- Am Beensoaredder werden zwei Zeilen mit eingeschossigen Bungalows durch ein Quartier mit dreigeschossigen genossenschaftlichen Wohnungsneubauten rund um einen Gemeinschaftshof ersetzt.
- Das „Lindwurmareal“ am Röpredder mit seiner besonderen städtebaulichen Figur, in den 1960er Jahren auf einer Länge von 400 Meter mit ca. 260 Wohnungen erbaut, wird perspektivisch durch weitere 123 Wohnungen auf den heutigen Stellplatzanlagen ergänzt (siehe Abbildung). Verbesserte Freiräume, die Sanierung des Bestands sowie ein umfassendes Mobilitätskonzept runden die Quartiersentwicklung ab.
- Für das Quartier Max-Eichholz-Ring/Binnenfeldredder ist eine Nachverdichtung mit Ergänzungsbauten und Dachaufstockungen vorgesehen, ebenso wie eine Umgestaltung der Freiflächen. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts soll das Quartier mit neuen, barrierefreien Geschosswohnungen behutsam weiterentwickelt werden, um den veränderten Bedürfnissen der Mieterinnen und Mieter gerecht zu werden, aber ebenso um neue Bewohnergruppen wie Familien anzuziehen.

Für alle beschriebenen Quartiersentwicklungen wurden qualitätssichernde Verfahren in Form von Wettbewerben bzw. Workshopverfahren durchgeführt.

# Harburg

Harburger Binnenhafen  
Vogelkamp Neugraben  
Fischbeker Heidbrook  
Fischbeker Reethen  
Hub+ Neuland





Bezirk Harburg

## 48. Harburger Binnenhafen

**Der Harburger Binnenhafen im Norden des Bezirks Harburg entwickelt sich seit einigen Jahren dynamisch zu einem gemischt genutzten Quartier aus Wohnen und Gewerbe. Mit den dort angesiedelten Instituten der Technischen Universität Hamburg hat sich der Binnenhafen als Technologiestandort profiliert.**

Von Beginn an wurde dieser Prozess durch die Stadt Hamburg vorangetrieben, die unter anderem 2013 mit der Internationalen Bauausstellung (IBA) entscheidende Impulse in der Entwicklung setzte. Das Quartier ist Teil des RISE-Fördergebiets Harburger Binnenhafen/Neuland-Nordwest. Der Stadtraum liegt an den Magistralen Hannoversche Straße (B75) und Buxtehuder Straße (B73). Durch seine Lage innerhalb der Landschaftsachse Elbinsel/Harburg ist der Harburger Binnenhafen für das grüne Netz von gesamtstädtischer Bedeutung.

Als die Harburger Schlossinsel 2010 aus dem Hafengebiet entlassen wurde, war dies ein entscheidender Auslöser für den Wandel des gesamten Gebiets. Die Stadt Hamburg forcierte die Entwicklung, indem sie städtebauliche Wettbewerbsverfahren durchführte, Planrecht schaffte sowie die erforderlichen Infrastrukturen herstellte. Besonders durch den Entwicklungsimpuls der IBA Hamburg 2013 hat sich der Binnenhafen auch verstärkt als Wohnstandort entwickelt. So entstand ein urbanes Quartier in Wasserlage mit neuen Wohnungen und einem gewerblichen Schwerpunkt im Bereich Forschung und Entwicklung.

Nach und nach wird das verarbeitende Gewerbe durch Wohnungen sowie Büros und Dienstleistungen aus unterschiedlichen Branchen ergänzt. Denkmalwürdige Bauten werden erhalten und neu genutzt. Neben den Betrieben, die nach wie vor für den Hafen arbeiten oder industriell geprägt sind, sollen sich künftig weitere neue Unternehmen ansiedeln.

Das Nebeneinander von moderner Architektur und alten Hafen- und Speicherbauten, die Nähe zur Harburger Innenstadt, die verkehrsgünstige Lage sowie die Nachbarschaft vielfältiger Nutzungen machen den Reiz und die Attraktivität des Binnenhafens aus. Zur Verbesserung der Freiräume soll das Grünsystem entlang der Kanäle ausgebaut werden.

**» Nebeneinander von moderner Architektur und alten Hafen- und Speicherbauten «**

Aktuell werden mehrere Vorhaben entwickelt, die den Harburger Binnenhafen sowohl als Wohnstandort wie auch als Technologie- und Innovationsstandort weiter stärken. Der östliche Binnenhafen wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung Harburg für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Abs. 4 BauGB unter Berücksichtigung des vorhandenen industriellen und gewerblichen Bestands betrachtet.

Oben: der Harburger Binnenhafen heute  
Unten: die Vision für den Hamburg Innovation Port in Harburg

### NUTZUNGEN

Wohnen, Arbeitsstätten, Forschungs-, Bildungs-, soziale, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Parkanlagen, Plätze und Promenaden

### LAGE

Stadtteile Heimfeld, Harburg

### GRÖSSE

165 ha

### WOHNEINHEITEN

ca. 930 (ca. 18 % öffentlich gefördert); weiteres Flächenpotenzial für ca. 1.000 WE

### ARBEITSPLÄTZE

ca. 8.900

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

seit 1995 (Senatsbeschluss zur Entwicklungsplanung)

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Forschungseinrichtungen

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

Private



Der Harburger Binnenhafen im Lageplan



## 49. Vogelkamp Neugraben

**In direkter Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Moorgürtel und der S-Bahn-Station ist entlang der Bahntrasse zwischen Hamburg und Cuxhaven das neue Wohnquartier „Vogelkamp Neugraben“ entstanden.**

Beim Wohnquartier „Vogelkamp Neugraben“ handelt es sich um eine klassische Stadterweiterung. Ausschlaggebend für den Standort waren der gute ÖPNV-Anschluss mit der S-Bahnstation Neugraben, die Nähe zum Zentrum von Neugraben sowie die direkte Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet „Moorgürtel“. Das Quartier liegt im RISE-Fördergebiet Neugraben-Fischbek.

Entstanden ist ein gemischt genutztes Quartier mit einem familienfreundlichen Mix aus freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbauten sowie vielfältiger Infrastruktur. Von den rund 1.950 Wohnungen ist der Großteil bereits fertig gestellt und bezogen. Die Wohnungen wurden bzw. werden als Eigentums-, frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. Außerdem wurde ein Modellprojekt im sogenannten „8-Euro-Wohnungsbau“ realisiert.

Für das gesamte Quartier hatte die IBA Hamburg GmbH mit Bauunternehmen und Architekturbüros einen Katalog mit einer Vielzahl von Architekturentwürfen für Einfamilienhäuser entwickelt, aus dem Kaufinteressenten ihren favorisierten Entwurf wählen konnten. Alternativ konnten sie sich mit einem eigenen Architekturentwurf bewerben.

### » neues Bildungs- und Gemeinschaftszentrum am Quartierseingang «

Am 2022 eröffneten Eingang zum Quartier sowie an den drei inneren Plätzen sind unter anderem ein kleiner Supermarkt, eine Bäckerei, Gastronomie, Kioske, gesundheitsorientierte Angebote und Kindertagesstätten vorgesehen bzw. schon realisiert worden.

Ein wichtiger Anlaufpunkt im Quartier ist das neue Bildungs- und Gemeinschaftszentrum am Quartierseingang mit seinen Lern- und Freizeitangeboten. Im Zentrum entstand ein großer Stadtteilpark, der mit einem Sport- und Spielband viele Bewegungsanreize setzt.

Hinzu kommen zwei Baufelder im Westen des Projektgebietes, von denen eines aktuell zur Unterbringung von Geflüchteten genutzt wird. Noch nicht gebaut wurde das Teilprojekt Königswiesen im Süden des Projektgebiets. Dort entsteht neben der Bahnlinie bis 2029 eine gemischte Bebauung mit rund 200 Wohnungen.

#### NUTZUNGEN

Wohnen, Bildungs- und soziale Einrichtungen, Freizeit- und Parkanlagen

#### LAGE

Stadtteil Neugraben-Fischbek, nördlich der S-Bahn

#### GRÖSSE

70 ha

#### WOHNEINHEITEN

ca. 1.950 (teilweise öffentlich gefördert)

#### ARBEITSPLÄTZE

noch keine Angaben möglich

#### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

1990 – 2029

#### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Bürgerzentrum, Kitas

#### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

IBA Hamburg GmbH



Oben: Rund 1.950 Wohnungen entstehen nah am Neugrabener Zentrum  
Unten: Hier lässt es sich naturverbunden wohnen



Bezirk Harburg

## 50. Fischbeker Heidbrook

**Auf der Fläche der ehemaligen Röttiger-Kaserne im Fischbeker Heidbrook ist ein neues Wohnquartier mit 1.250 Wohnungen entstanden. Das angrenzende Naturschutzgebiet Fischbeker Heide und der alte Baumbestand prägen das Quartier stark. Übergeordnete Grünkorridore von Süd nach Nord blieben in ihrer Funktion erhalten.**

Das neue Quartier Fischbeker Heidbrook zeichnet ein Mix aus freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern aus. Der Baumbestand auf dem Gelände blieb in großen Teilen erhalten und prägt den Freiraum des Quartiers. Die Wohnungen wurden als Eigentums-, freifinanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. Insgesamt wurden auf dem 54 Hektar großen Gelände rund 1.250 Wohnungen gebaut und zum Großteil bereits bezogen.

Ein kleines Nahversorgungszentrum mit Supermarkt, Bäckerei und Drogeriemarkt ist ebenso entstanden wie ein Spielplatz und zwei Kindertagesstätten. Das neue Gesundheitszentrum ist bereits in Betrieb.

Der Fischbeker Heidbrook ist eines der ersten Baugebiete in Hamburg, das konsequent nach den Vorgaben des RISA-Programms geplant wurde. Damit ist das Quartier auf extreme Wetterereignisse wie Starkregen, Trockenheit oder Hitze vorbereitet. Das Wasser wird nach dem Prinzip der „Schwammstadt“ nicht über Entwässerungsrohre abgeleitet, sondern es versickert oder verdunstet vor Ort und wird so wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

### NUTZUNGEN

Wohnen, soziale Einrichtungen, Sport- und Parkanlagen

### LAGE

Stadtteil Neugraben-Fischbek, an der Landesgrenze und südlich der Cuxhavener Straße (B 73)

### GRÖSSE

54 ha

### WOHNEINHEITEN

ca. 1.250

### ARBEITSPLÄTZE

keine Angaben möglich

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2006–2024

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Seniorenzentrum, Nahversorger, Gesundheitszentrum, Kitas, Park- und Sportanlagen

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

IBA Hamburg GmbH

### »Planung nach den Vorgaben des RISA-Programms«

Unter dem Projektnamen „Smoodje“ entstehen zwölf Townhouses, in denen u. a. Recyclingmaterialien aus der Sanierung der Bestandsgebäude verbaut werden. Das Dach und die Fassadenflächen werden zur Hälfte mit Photovoltaik-Elementen belegt. Die restlichen Flächen werden begrünt. Auf dem Dach sind Gewächshäuser zur Selbstversorgung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner geplant. Die Wiederverwendung von aufbereitetem Abwasser und eine Regenwasserzisterne stellen eine ausreichende Bewässerung für die Dach- und Fassadengärten sicher.

Die Kasernengebäude an der B 73 bleiben erhalten und werden neu genutzt. Unter anderem entstehen hier ein Zentrum für Seniorinnen und Senioren und ein Begegnungsort mit Ausstellungsflächen und einem Veranstaltungssaal. Die Uwe-Seeler-Sporthalle im Osten des Wohngebiets wurde saniert und steht den örtlichen Sportvereinen und damit der gesamten Bewohnerschaft im Stadtteil zur Verfügung.

Oben: 1.250 Wohnungen entstanden auf dem ehemaligen Kasernenareal  
Unten: Die neuen Einfamilienhäuser erfüllen hohe Qualitätsstandards



## 51. Fischbeker Reethen

**Im Westen von Harburg, an der Landesgrenze zu Niedersachsen, entsteht mit den Fischbeker Reethen ein neues gemischtes Quartier mit einer besonderen stadträumlichen Struktur. Auf einer der zurzeit größten Potenzialflächen für Wohnungsbau und Gewerbeentwicklung im Bezirk Harburg sollen circa 2.300 Wohnungen sowie rund zehn Hektar Gewerbeflächen entstehen.**

Die Fischbeker Reethen werden, neben dem Vogelkamp Neugraben (siehe Projekt-Nr. 49) und dem Fischbeker Heidbrook (siehe Projekt-Nr. 50), als drittes Neubaugebiet unter der Dachmarke „Naturverbunden Wohnen“ durch die IBA Hamburg GmbH vermarktet. Das Quartier soll naturverbundenes Wohnen und attraktive Arbeitswelten insbesondere für Handwerk und Kleingewerbe miteinander verbinden. Damit kommt der Qualität der Grün- und Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.

Die Wohnungen entstehen überwiegend im verdichteten Geschosswohnungs-, Reihen- und Einfamilienhausbau. Es sind Eigentums- und frei finanzierten Mietwohnungen sowie ein hoher Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen geplant.

Für die Bewohnerinnen und Bewohner bietet künftig ein Quartierszentrum mit Geschäften für den täglichen Bedarf und Gastronomie eine wohnungsnaher Versorgung an. Zudem sind mehrere Kindertageseinrichtungen, eine Stadtteilschule und eine zentrale Wasserfläche geplant. Eine neue Sportanlage bereichert den gesamten Stadtteil. Im westlichen Randbereich und auf einer Teilfläche östlich des Gebiets entstehen Kleingärten für die Bewohnerinnen und Bewohner der Geschosswohnungsbauten.

Das Quartier liegt im RISE-Fördergebiet Neugraben-Fischbek. An der Schnittstelle zu den bestehenden Quartieren baut der Bezirk daher das Quartiershaus Ohrnweg, ein Gebäude für soziale Einrichtungen in Nachbarschaft zur bestehenden Grundschule.

Für das Quartier werden zudem ein innovatives Energie- und ein Mobilitätskonzept mit reduziertem Stellplatzschlüssel erarbeitet. Eine Quartiersgarage in zentraler Lage wird u. a. ergänzt durch Stellplätze in den Erdgeschossen der Gebäude. In einem Gewerbegebiet südlich der Bahntrasse Hamburg-Cuxhaven sollen sich neben dem produzierenden Gewerbe und Handwerk auch Betriebe aus den Bereichen Wissenschaft und Forschung ansiedeln.

Die das Gebiet prägenden Landschaftsbezüge werden auf Basis des freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs von 2018 erweitert und ausgestaltet. Die übergeordneten Grünkorridore von Nord nach Süd, die die Naturschutzgebiete Moorgürtel im Norden und Fischbeker Heidbrook im Süden verbinden, bleiben in ihrer Funktion erhalten.

### NUTZUNGEN

Wohnen, Arbeitsstätten, Schule, soziale Einrichtungen, Sport- und Parkanlagen

### LAGE

Stadtteil Neugraben-Fischbek, an der Landesgrenze zwischen S-Bahn und Cuxhavener Straße

### GRÖSSE

106 ha

### WOHNEINHEITEN

ca. 2.300

### ARBEITSPLÄTZE

noch keine Angaben möglich

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

2016–2033

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Sportanlagen, Kleingärten, Quartiershaus, Stadtteilschule, Kitas

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

IBA Hamburg GmbH



Oben: So sollen sich die Fischbeker Reethen in die Umgebung einfügen  
Unten: In der Sophie-Scholl-Straße werden Wohnen und Arbeiten kombiniert

## 52. HUB+ Neuland



Ideal gelegen: die Entwicklungsfläche an der A1-Anschlussstelle Hamburg-Harburg

### NUTZUNGEN

Industrie (Logistik)

### LAGE

Stadtteil Neuland, an der A1,  
Anschlussstelle HH-Harburg

### GRÖSSE

27 ha

### WOHNEINHEITEN

keine

### ARBEITSPLÄTZE

ca. 1.200

### ENTWICKLUNGSZEITRAUM

seit 2016

### BESONDERE EINRICHTUNGEN

Klima-Modell-Quartier

### ENTWICKLUNGSTRÄGERSCHAFT

Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (HIE), ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH

### An der Autobahn-Anschlussstelle Hamburg-Harburg der A1 soll auf 27 Hektar der energie- und klimaeffiziente Logistikstandort HUB+ Neuland entstehen.

Mit dem Logistikstandort wird Hamburgs Gewerbeflächenpotenzial in Hafennähe ausgebaut und der Standort Hamburg als internationales Kompetenzzentrum für Logistik gestärkt. Hub+ Neuland soll zu einem Beispiel für die nachhaltige Entwicklung von Industrieflächen und für künftige Logistik- und Gewerbestandorte in Hamburg werden. Als eines von 19 Hamburger Klima-Modell-Quartieren soll der Logistikstandort dazu beitragen, die Klimaschutzziele des Senats zu erreichen.

**» Hamburgs Gewerbeflächenpotenzial in Hafennähe ausbauen «**

Die Industriefläche soll durch begrünte Dächer und eine reduzierte Beleuchtung ins Landschaftsbild integriert werden. Die zu rund 90 % begrünten Dächer können mit ihrer natürlichen Verdunstungskühle sowohl den Energiebedarf der Gebäude senken als auch das lokale Klima positiv beeinflussen. Zudem wird durch das Gewinnen von Solarenergie und ein Be- und Entwässerungssystem CO<sub>2</sub> eingespart.

Im Anschluss an die Vergabe der Fläche starten die Innerschließung und eine hochbauliche, nutzerspezifische Standortentwicklung.

# Impressum

## Herausgeber:

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Stadtentwicklung  
und Wohnen (BSW)  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg

## V.i.S.d.P.:

André Stark

## Redaktion und Gestaltung:

SUPERURBAN Kommunikation

## Auflage:

4.000 Exemplare, Januar 2024

## Bildnachweis:

Titel: Hafencity Hamburg GmbH/Multivision; S. 5: Senatskanzlei/Jan-Niklas Pries; S. 10: Hafencity Hamburg GmbH/Miguel Ferraz; S. 13: BSW; S. 15: BSW/Markus Tollhopf; S. 16: Hafencity Hamburg GmbH/Multivision; S. 17: IBA Hamburg GmbH/Martin Kunze; S. 19: BSW; S. 21: moka-Studio GbR Hamburg; S. 22: BSW/Markus Tollhopf; S. 24: Handwerkskammer Hamburg/Fa. ISOHAUS; S. 25: C.F. Møller Architects; S. 26: Hochbahn; S. 28–29: BSW; S. 32: Hafencity Hamburg GmbH/Thomas Hampel; S. 34: Herzog & de Meuron, Vogt Landschaftsarchitekten; S. 36: moka-studio GbR Hamburg; S. 37: bloomimages Hamburg; S. 38–39: IBA Hamburg/moka-studio GbR Hamburg; S. 40: bof-Architekten, hutterreimann landschaftsarchitekten; S. 41: KPW Papay Warncke Vagt Architekten PartG mbB/bloomimages; S. 42: WES Landschaftsarchitektur Hamburg; S. 43: AUG. PRIEN Immobilien, Gesellschaft für Projektentwicklung mbH/Köhler & von Barga | Stefan Bokels; S. 44: Philip Obkircher in Kooperation mit Drohne Vision; S. 46: Winking Froh Architekten/bloomimages; S. 47: moka-studio GbR Hamburg; S. 48: Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbB/Instone Real Estate Development GmbH/moka-studio GbR Hamburg; S. 49: zillerplus Architekten und Stadtplaner GmbH; S. 51: Matthias Friedel; Vandkunsten Architects; S. 52: BeL Sozietät für Architektur, Bernhardt und Leiser, Architekten BDA und Stadtplaner Partnerschaft mbB; S. 54: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung; S. 55–56: FHH, LGV; S. 58–59: Martin Elsen; S. 61: BSW/Matthias Friedel; BSW/Markus Tollhopf; S. 63: Grit Koalick, C.F. Møller Danmark A/ProHa Altona GmbH & Co. KG; S. 64: André Poitiers Architekt Stadtplaner RIBA; S. 65: Martin Elsen; S. 66: BSW/Matthias Friedel, moka-studio/Spengler Wiescholek/WES; S. 68: coido architects; S. 69: bloomimages/Spengler Wiescholek Architektur Stadtplanung PartGmbH; S. 70: SAGA/Schenk Fleischhaker Architekten PartmbB; S. 74: moka-studio GbR Hamburg; S. 76: Jonas Bloch | Duplex Architekten; S. 78: bloomimages/Höhler + Partner, Architekt LP5-8; S. 79: Naumann Landschaftsarchitekten; S. 80–81: Martin Elsen; S. 83: Bezirksamt Hamburg-Nord/Heiner Müller-Elsner; steg Hamburg mbH; S. 84: FRANK/Piet Niemann; S. 85: BSW/Michael Zapf; S. 86: florian kriegler architektur und städtebau/ST.raum.a Landschaftsarchitektur; S. 87: FRANK, planquadrat, BIERBAUM.AICHELE.landschaftsarchitekten; S. 88: kbnk ARCHITEKTEN GMBH/bloomimages GmbH; S. 90–91: Martin Elsen; S. 92: Behrendt Gruppe; S. 93: KPW Papay Warncke und Partner Architekten mbB/bloomimages; S. 95: coido architects, Bruun & Möllers Landschaften, IDS Ingenieurpartnerschaft; coido Architects; Bruun und Möllers Landschaften; S. 96: PPL Hochbau, Städtebau und Forschungs GmbH und schoppe + partner freiraumplanung; S. 97: Bezirksamt Wandsbek; S. 98: bloomimages; S. 99: haascookzemmrich Studio2050; S. 100: Bezirksamt Wandsbek; S. 101–102: Martin Elsen; S. 104: IBA Hamburg/ADEPT mit Karres + Brands; S. 107: Karres en Brands/ADEPT; raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung mbH/rendertaxi GmbH; S. 108: Stefan Forster Architekten; S. 110–111: Martin Elsen; S. 112: BSW; MVRDV Architects; S. 115: IBA Hamburg GmbH/Matthias Friedel; IBA Hamburg GmbH/Martin Kunze; S. 116: IBA Hamburg GmbH/Matthias Friedel; IBA Hamburg GmbH/Martin Kunze; S. 119: IBA Hamburg GmbH/bloomimages; moka-studio/IBA Hamburg GmbH; S. 120: ReGe Hamburg Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH, Ulli Müller Falcon Crest Air  
Alle nicht explizit genannten Lagepläne: FHH/Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

## Konzeption:

Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung,  
Referat Gesamtstädtische Entwicklungskonzepte

## Bestellungen über:

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen  
Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg  
publikationen@bsw.hamburg.de

## Download unter:

[www.hamburg.de/bsw/publikationen](http://www.hamburg.de/bsw/publikationen)



Behörde für  
Stadtentwicklung  
und Wohnen