

OBER  
BILL  
WERDER



Übergeordneter Gestaltungsleitfaden  
Oberbillwerder



## Auftraggeberin

IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

## Im Einvernehmen mit

Bezirksamt Bergedorf

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

## Projektentwicklung Oberbillwerder

IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

Am Zollhafen 12

20539 Hamburg

Tel: +49 (0)40 / 226 227 - 0

Fax: +49 (0)40 / 226 227 - 315

E-Mail: [info@iba-hamburg.de](mailto:info@iba-hamburg.de)

Internet: [www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)



## Bearbeitung

**A D E P T**

ADEPT ApS

Struenseegade 15A, 4.

2200 Kopenhagen N

Dänemark

[www.adept.dk](http://www.adept.dk)

**KARRES  
BRANDS**

KARRES EN BRANDS

Mussenstraat 21

1223 RB Hilversum

Niederlande

[www.karresenbrands.nl](http://www.karresenbrands.nl)

Stand: 03/2023

# Übergeordneter Gestaltungsleitfaden

## Oberbillwerder

# Planwerke zur Entwicklung Oberbillwerders

Im September 2016 gab die Hamburger Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau den Startschuss für die Entwicklung des neuen Stadtteils Oberbillwerder in Hamburg-Bergedorf. Das Bezirksamt Bergedorf und die IBA Hamburg GmbH wurden beauftragt, alle erforderlichen Planungsschritte in enger Zusammenarbeit vorzunehmen.

Die IBA Hamburg GmbH ist als hundertprozentige Tochter der Stadt mit der Projektentwicklung, Erschließung und Vermarktung von Oberbillwerder befasst.

Mit rund 118ha bildet Oberbillwerder das zweitgrößte Stadtentwicklungsprojekt Hamburgs und wird Hamburgs 105. Stadtteil. Oberbillwerder soll ein gemischt genutzter, urbaner Stadtteil mit 6.000-7.000 Wohneinheiten und bis zu 5.000 Arbeitsplätzen werden. Für eine kontinuierliche und ganzheitliche Steuerung des Entwicklungsprozesses hat der Hamburger Senat Anfang 2018 eine neue Entwicklungsgesellschaft, die IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (IPEG), eingerichtet.

## Der Masterplan

Aus dem zweijährigen, partizipativen Masterplanprozess mit Wettbewerblichem Dialog, mobilen Ausstellungen und Projektdialogen wurde im Mai 2018 der Entwurf „The Connected City“ vom internationalen Planungsteam ADEPT mit Karres en Brands und Transsolar Energietechnik GmbH ausgewählt und in enger Zusammenarbeit mit den politischen Gremien, Fachplaner:innen und Fachbehörden weiterentwickelt. Am 26. Februar 2019 hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg den Masterplan für den neuen Stadtteil Oberbillwerder beschlossen. Seitens der Bezirksversammlung Bergedorf wurden einige Rahmensetzungen im weiteren Prozess geschärft; zu nennen ist in diesem Zuge insbesondere die Flächenreduktion des Projektgebietes auf 118ha.

Der Masterplan beschreibt die übergeordnete Planung im Maßstab 1:2.000, die Kennzahlen und die qualitativen Zielsetzungen. Die im Masterplan angelegten Grundzüge der Planung bilden einerseits die Ausgangslage für die vertiefende Betrachtung und Revision der Fachplanungen als auch die planerische Grundlage für die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans.

## Die Funktionspläne

Das städtebauliche und freiraumplanerische Gesamtkonzept des Masterplans wird durch die Erstellung der sog. Funktionsplanung im Maßstab 1:1.000 weiter konkretisiert. Im Einklang mit der abschnittsweisen Umsetzung des Gesamtvorhabens ist die Funktionsplanung in vier Teilpläne unterteilt (siehe Abbildung). Die abschnittsweise Entwicklung ermöglicht im Verlaufe des Planungsprozesses auf Erkenntnisse adaptiv reagieren zu können. Hier werden die übergeordneten Entwürfe, Planungen und Zielsetzungen des Masterplans weiter auf funktionale Machbarkeit überprüft und detaillierter ausgearbeitet. Der erste Funktionsplanabschnitt 1a bildet als Vertiefung des Masterplans zudem die planerische Grundlage für den Bebauungsplan im zentralen Bereich des Stadtteils. Er fungiert als städtebaulich-freiraumplanerisches Instrument zur Steuerung der abgestimmten Qualitäten in der Grundstücksvergabe und Realisierung.

## Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des neuen Stadtteils Oberbillwerder. Das Verfahren für den Bebauungsplan „Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 - Oberbillwerder“ obliegt hoheitlich dem Bezirksamt Bergedorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben den 118ha des Projektgebietes auch einige Flächen südlich der Bahnstrecke am Walter-Rudolphi-Weg sowie die für die Erschließung des Stadtteils verkehrlich relevanten Knoten- und Anbindungspunkte.

## Der übergeordnete Gestaltungsleitfaden

Der übergeordnete Gestaltungsleitfaden erläutert die grundlegenden Hintergründe und Gestaltungsprinzipien zur Entwicklung Oberbillwerders. Hier werden die übergeordneten Strategien sowie die identitätsstiftenden Grundregeln der einzelnen Quartiere und Freiräume definiert. Er ist als Übersicht für den gesamten Stadtteil zu verstehen, der die vier Funktionspläne und die vier begleitenden, vertiefenden Gestaltungsleitfäden verbindet.

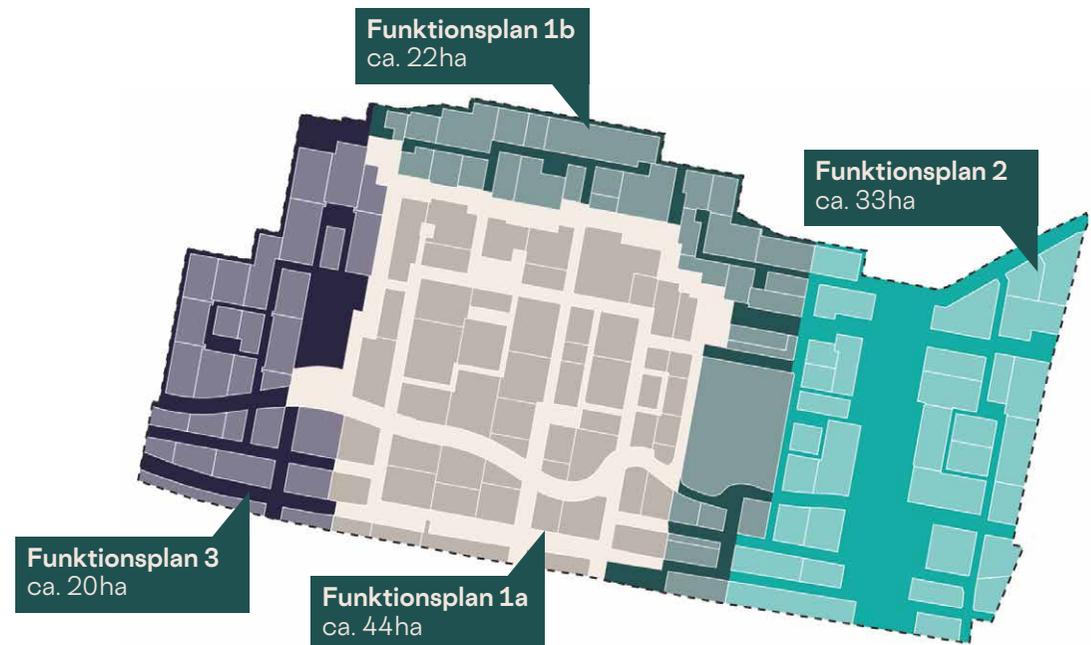
## Die vertiefenden Gestaltungsleitfäden

Begleitend zum jeweiligen Funktionsplan werden auf unterschiedlichen Maßstabsebenen gestaltende Überlegungen erarbeitet und in die vertiefenden Gestaltungsleitfäden überführt. Diese regeln durch Vorgaben und Empfehlungen die Ausgestaltung der baulichen Umsetzung von Hochbau und Freiraum.

Die Gestaltungsleitfäden setzen für die weiteren freiraumplanerischen und hochbaulichen Qualifizierungsverfahren gestalterisch verbindliche Mindeststandards und sichern als Entscheidungsgrundlage für Beratungsgremien die gestalterischen Grundzü-

ge des neuen Stadtteils. Spezifische gestalterische Vorgaben fungieren als Grundlage und Rahmensetzung für die Grundstücksvergabe.

Die vertiefenden Gestaltungsleitfäden zeigen darüber hinaus für öffentliche Freiflächen abgestimmte Zielvorstellungen und die Grundprinzipien und Qualitäten für weitere Wettbewerbsverfahren auf.



71 Abb.1: Einteilung Funktionsplanabschnitte

# Inhalt

<b>1. Charakteristika des Masterplans</b>	<b>1</b>	<b>3. Städtebauliche Grundregeln der Quartiere</b>	<b>19</b>
Verbunden mit der Nachbarschaft .....	5	BahnQuartier .....	21
Mit der Kulturlandschaft entwickelt.....	6	GartenQuartier .....	25
Active City .....	7	Grünes Quartier .....	29
Zusammen Leben .....	8	Blaues Quartier .....	33
Innovation, Urbanität und Nachhaltigkeit .....	9	ParkQuartier .....	37
<b>2. Oberbillwerder: differenziert und verbunden</b>	<b>11</b>	<b>4. Die öffentlichen Freiräume</b>	<b>41</b>
Übersicht Quartiere und Typologien.....	13	Grüner Loop .....	43
Übersicht Straßenräume .....	15	Zentrale Achse .....	47
Übersicht Freiräume .....	16	Aktivitätspark.....	51
Verbindende Elemente.....	17	Quartiersplätze .....	55
		Nördlicher Landschaftsweg .....	59
		<b>Impressum</b>	<b>61</b>



# 1. Charakteristika des Masterplans

## The Connected City

The Connected City ist das Leitbild für die Stadt von morgen, sie verbindet Neues mit Bestehendem, kombiniert Vergangenheit und Zukunft, stärkt vorhandene Qualitäten und macht diese zum Ausgangspunkt für eine neue Stadt: eine lebenswerte Stadt, die Urbanität und Landschaft miteinander vernetzt.

The Connected City ist zugleich Modellstadtteil einer Active City, der Strategie der Freien und Hansestadt Hamburg, den Bewohnerinnen und Bewohnern einen aktiven und gesundheitsbewussten Lebensstil zu ermöglichen. Daher sind Sport, Bewegung und soziales Miteinander zentrale Merkmale, die das Lebensgefühl des neuen Stadtteils Oberbillwerder kennzeichnen.

The Connected City zeichnet sich durch eine Multicodierung von Flächen und Gebäuden aus und trägt so zur Verringerung des Landschaftsverbrauchs bei. Grün- und Sportflächen können beispielsweise sowohl von Schulen wie auch von Vereinen oder von Anwohner:innen frei genutzt werden und zugleich Wasser zurückhalten und dem Stadtklima dienen. Auf den Dachflächen kann Energie gewonnen werden und sie eignen sich zur Freizeitgestaltung. Die Mobility Hubs sind zum einen Stellplatzanlagen und übernehmen zum anderen Funktionen für das Gemeinwohl und die Versorgung.

The Connected City steht auch für eine integrative Entwicklung. Der angrenzende Stadtteil Neuallermöhe und das Quartier Bergedorf-West werden über neue Wegeführungen für Fuß und Rad an den neuen Stadtteil angebunden. Wasserläufe und Grünachsen

verbinden Oberbillwerder mit der Umgebung, so dass durch die Verbindung von der Kulturlandschaft mit dem neuen Stadtteil eine Connected City - ein Ort für alle - entsteht.

## Aus dem Ort entwickelt

Mit Oberbillwerder wird die städtebauliche Entwicklung in den Hamburger Marschlanden fortgeführt und die benachbarten Stadtteile bzw. Quartiere werden ergänzt. Gleichzeitig ist der neue Stadtteil eingebettet in den Kulturlandschaftsraum Billwerder und das übergeordnete, von Landschaftsachsen und grünen Ringen geprägte Grüne Netz Hamburgs.

- 1. Verbunden mit der Nachbarschaft**
- 2. Mit der Kulturlandschaft entwickelt**
- 3. Active City**
- 4. Urbanes Leben**
- 5. Innovation, Urbanität und Nachhaltigkeit**





Abb. 2 | Graphischer Masterplan, Stand 2022

## Die Nachbarschaft ergänzen

Der angrenzende Stadtteil Neuallermöhe und das Quartier Bergedorf-West entstanden schwerpunktmäßig in den 1990er- und 1960er-Jahren. Für Oberbillwerder werden aus den damaligen Prozessen und räumlichen Strukturen Qualitäten aufgegriffen und die Nachbarschaft durch neue Elemente ergänzt. Dies gilt in baulicher wie funktionaler Hinsicht, denn die Einrichtungen des neuen Stadtteils sollen nicht mit den bestehenden Angeboten konkurrieren, sondern diese sinnvoll erweitern. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Nachbarquartiere werden frühzeitig und dauerhaft in den Prozess zur Entwicklung Oberbillwerders eingebunden. Nur so kann der neue Stadtteil ein selbstverständlicher Bestandteil Bergedorfs werden.

## Fünf neue Quartiere

Der Stadtteil Oberbillwerder besteht aus fünf Quartieren mit unterschiedlichen Qualitäten und Atmosphären. Jedes der fünf Quartiere wird um mehrere kleine Quartiersplätze organisiert, sodass in dem großen Stadtteil überschaubare Nachbarschaften entstehen.

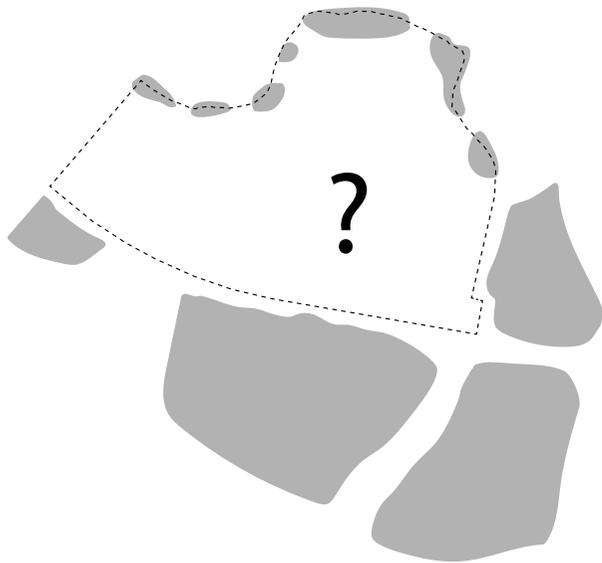
## Mehrfachnutzung als Schlüssel für Synergien

Eine Stadt an neuen Orten zu schaffen, bedeutet, Flächen zu überbauen, die bisher anderweitig genutzt wurden. In Oberbillwerder betrifft dies Flächen der Landwirtschaft. The Connected City greift die Potenziale und Elemente der Kulturlandschaft auf und transformiert diese. Um den Flächenverbrauch gering zu halten, werden zahlreiche Flächen und Gebäude mehrfach genutzt: In den öffentlichen Grünflächen des Grünen Loops überlagern sich Freiraum, Sport- und Spielangebote sowie Rad- und Fußwege mit der Funktion der Regenrückhaltung und des Naturschutzes - ohne gegenseitige Beeinträchtigung. Nach Schulschluss, in den Abendstunden und an Wochenenden sind zudem die dem Grünen Loop zuzurechnenden Außenflächen der drei Schulstandorte öffentlich zugänglich. Der gesamte Loop trägt zum Luftaustausch und damit zu einem gesunden Stadtklima bei, und in kleineren Teilbereichen soll sich die Stadtnatur ausbreiten können. Das auf den landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Westen anfallende Regenwasser wird in dem neu anzulegenden Nördlichen Randgraben gesammelt und im Westen des Projektgebietes weiterhin in den Nördlichen Bahngraben eingeleitet.

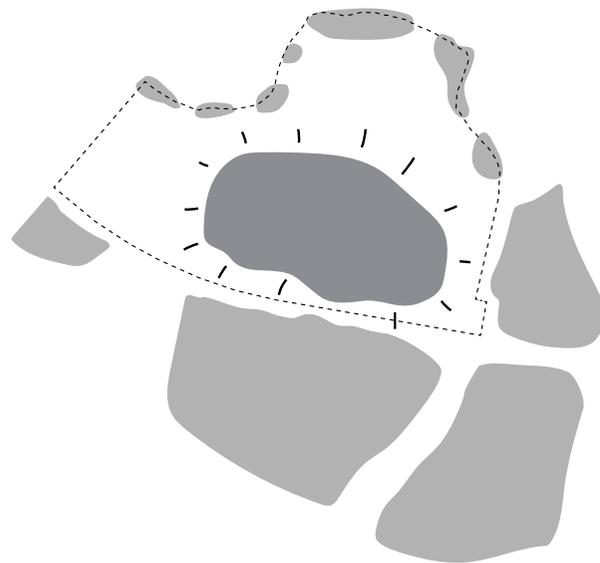
In den Mobility Hubs werden neben Stellplatzanlagen mit angegliederten komfortablen Mobilitätsangeboten auch vielfältige Serviceeinrichtungen wie Paket-, Energie- oder Recyclingstationen sowie soziale und kulturelle Einrichtungen für gemeinschaftliche Aktivitäten und nachbarschaftliche Begegnungen geschaffen. Je nach Lage im Stadtteil kommen weitere Funktionen hinzu, sodass jeder Mobility Hub

ein individueller Nukleus des jeweiligen Quartierszentrums ist und auch Flächen für gewerbliche und handwerkliche Nutzungen bereitstellen kann.

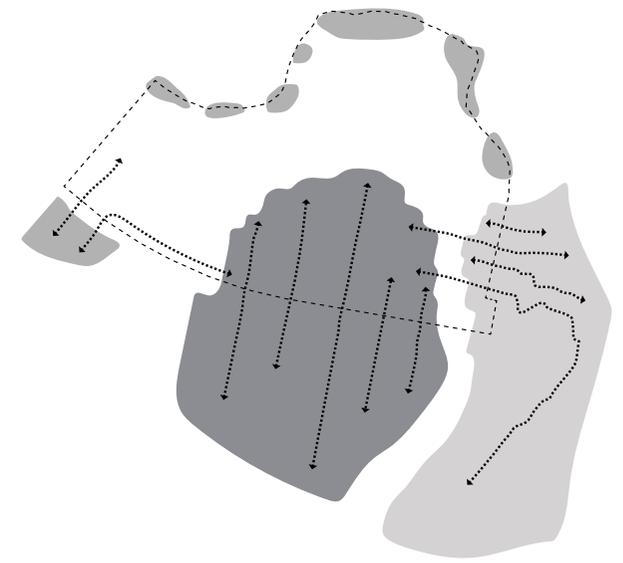
Auch Gebäude werden mehrfach genutzt. Die Dächer der Mobility Hubs können ebenso wie die von öffentlichen und privaten Bauten Aufenthalts- und Retentionsraum sein, zugleich Energie produzieren und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen sowie zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen.



Der landwirtschaftlich genutzte Landschaftsraum ohne Bezug zu den umgebenden Wohnquartieren



Der Stadtteil darf keine Insel werden



The Connected City - ein integrativer Planungsansatz

# Verbunden mit der Nachbarschaft

## Angebunden an die Stadt

Der neue Stadtteil liegt gut angebunden zwischen dem Hamburger Stadtzentrum und Bergedorf. Trotz der Lage im Grünen ist das städtische Leben ein Teil des Alltags.

## Vernetzt mit den Nachbarschaften

Als neuer Stadtbaustein verbindet Oberbillwerder die umliegenden Quartiere und schafft neue Wegeverbindungen. Dies ist der Ansatz der Connected City.

## Untereinander und miteinander verbunden

Im Stadtteil liegt der Fokus auf einer guten Verbindung der einzelnen Quartiere und Funktionen. Dieses gilt in den Randbereichen auch mit den umliegenden Stadtquartieren.

## Ergänzung der Nachbarschaft

Vor allem im Anschluss an den Bestand entstehen durch neue räumliche Verbindungen aber auch durch funktionale Ergänzungen neue Synergien zwischen den Stadtteilen.



Abb.3: Verbunden mit der Nachbarschaft

# Mit der Kulturlandschaft entwickelt

## In den Vier- und Marschlanden

Oberbillwerder liegt am Landschaftsraum der Vier- und Marschlande, die zusammen mit der Dove-Elbe einen einzigartigen Naherholungsraum bilden.

## In der Kulturlandschaft

Der neue Stadtteil bettet sich in die lokale Kulturlandschaft ein, stärkt die Verknüpfung innerhalb des Landschaftskorridors und nimmt die Linearität des Gebiets auf. Der naturschutzfachliche Wert dieses Landschaftskorridors bleibt für den übergeordneten Biotopverbund der Naturschutzgebiete Bobberger Niederungen, Allermöher Wiesen und ‚Die Reit‘ unberührt und wird durch die Ergänzung weiterer ökologischer Qualitäten innerhalb Oberbillwerders aufgewertet.

## Blau-Grüne Kulturlandschaft

Innerhalb des Gebiets nimmt der Grüne Loop den blau-grünen Charakter der angrenzenden Felder auf und stärkt so die Identität des neuen Stadtteils als Teil der bestehenden Kulturlandschaft.

## Integrierte Landwirtschaft

Die Themen der Kulturlandschaft werden im Gebiet auf allen Maßstäben aufgenommen. Besonders im nördlichen Übergang zur Landwirtschaft sollen Angebote des gemeinschaftlichen Gärtnerns und der Lebensmittelproduktion integriert werden.



71 Abb.4: Kulturlandschaft

# Active City

## Vorbild für die ganze Stadt

In Oberbillwerder liegt der Fokus auf der alltäglichen Bewegung der Bewohner:innen. Mit aktiven Angeboten auf allen Maßstäben entsteht ein Modellstadtteil der Verkehrswende. Gleichzeitig erhöht die gemischte Stadtstruktur die Lebensqualität und vereinfacht die Organisation des Alltages.

## Aktivierung der Nachbarschaft

Die Wege im Quartier sind zu Fuß und mit dem Rad schneller als mit dem Auto zurückzulegen. Auch die gute Anbindung an Naherholungsgebiete animiert zu unmotorisierter Bewegung.

## Bewegt im Alltag

Neben der aktiven Fortbewegung hält der Stadtteil auf Sportplätzen, auf Dächern und integriert in den Freiraum zahlreiche Sport- und Bewegungsangebote bereit und bringt das Thema Gesundheit auf die Agenda. Oberbillwerder ist Teil der Active City und versteht sich als Modellstadtteil für einen aktiven Lebensstil.

## Freizeit und Vereine

Nicht nur die freie Bewegung im Alltag, sondern auch organisierter Sport in Vereinen findet Platz. Der Aktivitätspark bringt Schulen, Vereine sowie Sportgruppen und Freizeitsportler in einem attraktiven Freiraum zusammen.



- Grüner Loop
- Aktivitätspark
- Fuß- und Radwege
- Zentrale Achse
- Quartiersplätze

Abb.5: Active City

# Zusammen Leben

## Das Beste aus Stadt und Land

Oberbillwerder liegt nah an den umliegenden Zentren und in der Kulturlandschaft. So wird der Stadtteil sowohl vom ländlichen Raum als auch einer angemessen dichten Stadt geprägt. Zusammen formen sie eine neue Stadt, eine neue Urbanität.

## Funktionale Ergänzung

Im neuen Stadtteil entstehen zahlreiche neue Funktionen, die auch für die Nachbarschaft, Bergedorf und Hamburg interessant sind. Ein Fokus liegt auf der Integration von Nutzungen, die in der Nachbarschaft unterrepräsentiert sind.

## Kristallisationsorte Plätze

Innerhalb Oberbillwerders bilden die Quartiersplätze die Kristallisationsorte des städtischen Lebens. Die Mobility Hubs, öffentliche Erdgeschosse und eine attraktive Gestaltung machen die Plätze zu Treffpunkten in den Quartieren.

## Kleine Gemeinschaften

Auch im kleinen Maßstab bieten die Quartiere in Oberbillwerder Orte für gemeinschaftsorientiertes Leben. Die Innenhöfe der Blöcke oder die Gärten zwischen den Gebäuden werden attraktiv gestaltet und bieten hohes Aneignungspotenzial.



Abb.6: Zusammen Leben

# Innovation, Urbanität und Nachhaltigkeit

## Vorbildcharakter

Oberbillwerder hat sich von Anfang an hohe Ziele gesetzt und wird diese weiterhin verfolgen: zum Beispiel als Stadtteil mit neuen Wegen der Retention von Regenwasser oder einer zukunftsgerichteten Energieversorgung.

## Sensible Wasserwirtschaft

In Zeiten von vermehrten Starkregenereignissen stärkt Oberbillwerder das Entwässerungssystem auch für die Nachbarschaft. Die erlebbare Retention fördert die Sensibilisierung für wasserbezogene Themen – ein Schutzraum wird gleichzeitig zum Freizeitraum.

## Regenerative Energie

Die Energieversorgung des neuen Stadtteils wird auf regionalem Maßstab gedacht und soll neue Konzepte in den Nachbarstadtteilen anstoßen und aufgreifen. Im Fokus steht die Versorgung des Gebiets durch 100% regenerative Energien bei gleichzeitiger CO<sub>2</sub>-Neutralität.

## Lokale Produktion und Nachhaltigkeit im Alltag

In Oberbillwerder liegt der Fokus auf der nachhaltigen Produktion: Energieerzeugung, Anbau von Lebensmitteln, Herstellung von Handwerksgütern und neuen Ideen. Kurze Wege und thematische Nähe schaffen Synergien und stärken die Innovationskraft.



- Energiezentrale
- Mobility Hubs
- Wasser
- Grüner Loop

Abb.7: Neue Nachhaltigkeit

## Heterogen und Nutzungsgemischt

In Rückbesinnung auf Qualitäten gewachsener Stadtteile soll die funktionale Mischung und eine Bandbreite unterschiedlicher Gebäudeformen für eine lebendige Stadtstruktur sorgen. Oberbillwerder ist offen für Vielfalt, als Sinnbild einer aufgeschlossenen Gesellschaft.

## Grüner Rahmen

Die Freiräume in Oberbillwerder entwickeln sich mit den Baufeldern. So wird sichergestellt, dass Flächen für die Erholung und Freizeitnutzungen mit der Bebauung zur Verfügung stehen und einen grünen Rahmen für diese bilden.

## Typologie und Nachfrage

Die Gebäudetypologien in Oberbillwerder können innerhalb des robusten Rasters differenziert ausgestaltet werden. Es entsteht eine kleinräumige Mischung mit Angeboten für unterschiedliche Zielgruppen und Einkommensverhältnisse, die auf aktuelle Nachfrage und Wirtschaftslage reagieren kann.

## Neue Mobilität wagen

Um den öffentlichen Raum weitestgehend frei vom „ruhenden Verkehr“ zu halten wird dem Parken von Autos in Oberbillwerder durch neuartige Mobility Hubs begegnet, die sich über die Jahre mit dem Stadtteil zu besonderen Quartierszentren entwickeln.



71 Abb.8: Innovation wagen

# 2. Oberbillwerder: differenziert und verbunden

Die Grundstruktur Oberbillwerders leitet sich aus der Landschaft ab und orientiert sich an der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform, den von Norden nach Süden ausgerichteten schmalen, lang gezogenen Flurstücken (Hufen) und den entwässernden Gräben. Diese strenge Struktur wird durch die in Ost-West-Richtung verlaufenden Relikte historischer Wasserläufe aufgelockert. Durch die Verschränkung beider Elemente entsteht der Grüne Loop. Zusammen mit dem übergeordneten Straßensystem der Sammelstraßen und der Ringstraße (Mobility-Loop) verbindet er die Teilbereiche des Stadtteils. Ein feingliedriges System aus untergeordneten Straßentypen stellt die Erschließung sicher, immer mit dem Fokus nachhaltige Mobilitätsformen zu priorisieren. Gleichzeitig werden die Straßenräume so gestaltet, dass sie den Anforderungen an das Mikroklima und an die Retention gerecht werden.

Ein besonderes Charakteristikum Oberbillwerders ist die Ausbildung von fünf Quartieren mit unterschiedlichen Qualitäten und Atmosphären. Es entstehen vielfältige und abwechslungsreiche Stadträume, die durch unterschiedliche Typologien, Dichten und Freiräume geformt werden.

Der Stadtgrundriss ergibt sich aus den linearen Strukturen der landwirtschaftlichen Nutzung, die städtebaulichen Formen orientieren sich an den umliegenden Stadtteilen, indem die jeweiligen Typologien aus Neuallermöhe, Bergedorf-West und vom Billwerder Billdeich aufgenommen, neu interpretiert und in Oberbillwerder integriert werden. In fünf Quartieren entstehen so städtebauliche Einheiten, die gemeinsam den neuen Stadtteil prägen. Jedes

Quartier basiert auf einer einfachen Grundstruktur der Bebauung, die verschiedene Ausprägungen zulässt und in Farbe, Höhe, Dachform und Dichte variiert. So werden die spezifischen Charakteristika der Quartiere unterstrichen und es wird zugleich eine hohe Diversität erreicht.

Oberbillwerder ist von seinen vielfältigen und hochwertigen öffentlichen Räumen und Grünstrukturen geprägt. Diese verbinden die fünf Quartiere und schaffen jeweils verschiedene räumliche Ausprägungen. Das vielschichtige Netzwerk aus Plätzen, Grünräumen, Straßen und Wasserwegen verankert das Projektgebiet in seinem übergeordneten räumlichen Kontext.

## 1. Übersicht Quartiere und Typologien

## 2. Übersicht Straßenräume

## 3. Übersicht Freiräume

## 4. Verbindende Elemente





Z1 Abb.9: Visualisierung Ankommen in Oberbillwerder

# Übersicht Quartiere und Typologien

Der Struktur Oberbillwerders liegen einfache Prinzipien zugrunde: Jedes Quartier schafft durch eine eigene typologische Ausprägung einen Alleinstellungscharakter. Dadurch entsteht, im großen Ganzen von Oberbillwerder, sowohl Orientierung im Stadtraum als auch ein vielfältiges Angebot an Wohnformen.

Im Zentrum Oberbillwerders, unmittelbar an der S-Bahn-Station Allermöhe, liegt das BahnQuartier, das sich durch ein hohes Maß an Nutzungsmischung, die dichteste Bebauung und die höchsten Bauten auszeichnet. Es entstehen Strukturen aus einer dichten und urbanen Blockrandbebauung. Besonders entlang der Zentralen Achse entsteht durch publikumswirksame Erdgeschossnutzungen ein gut frequentierter Raum.

Den Übergang zur Kulturlandschaft im Norden bildet das GartenQuartier. Hier sind sowohl verdichtete Einfamilienhäuser als auch Stadthäuser und insbesondere im südlichen GartenQuartier in kleinerem Umfang Geschosswohnungsbauten vorgesehen.

Die Bebauung des Grünen Quartiers wird wiederum städtischer, wobei die Wahrnehmung durch die L-förmige aufgelockerte Blockstruktur mit Gebäudehöhen von zwei bis vier Geschossen und die grünen Höfe nur eine moderate Dichte vermuten lassen.

Kennzeichnend für das Blaue Quartier ist das Leben an und mit dem Wasser. Kleine Kanäle und naturnahe Gräben machen das Wasser als Teil des Lebensraums erfahrbar. Die Bebauung nimmt diese durch die Kanäle und Gräben vorgegebene Linearität mit Stadt- und Reihenhäusern auf.



Abb.10: Übersicht Quartiere

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

Nördlich des Bahndamms befindet sich die sogenannte Experimentierzone. Lärm- und Erschütterungsbelastung von der nahegelegenen Fern- und S-Bahn sowie Leitungsbestand stellen Herausforderungen für die Nutzung und Gestaltung dieses Bereichs dar. Hier gilt es mit entsprechend geeigneten Nutzungen auf die bestehende Lärmemission zu reagieren und gleichzeitig den Stadteingang von Oberbillwerder zu fassen und zu beleben.

Sondertypologien wie die Mobility Hubs und gewerbliche Nutzungen vervollständigen die vielfältige typologische Bandbreite Oberbillwerders.

Die klaren Grundtypologien lassen sich individuell sehr flexibel ausbilden; so kann z.B. entsprechend der Nachfrage entweder eine eher einfache Basisform der jeweils vorgesehenen Gebäudetypologie realisiert oder gestalterischer Detailreichtum verwirklicht werden.



71 Abb.11: Übersicht Typologien

# Übersicht Straßenräume

In Oberbillwerder soll die Möglichkeiten einer Alltagsmobilität ohne eigenen Pkw im Sinne der Mobilitätswende fest verankert werden. Dementsprechend wird die Nahmobilität und der ÖPNV gegenüber dem MIV priorisiert. Geh- und Radwege werden qualitativ ausgebildet, Parkstände auf öffentlichem Grund sind, mit Ausnahme barrierefreier Stellplätze, nicht vorgesehen, sondern werden über die Mobility Hubs abgewickelt.

Das Straßennetz ist hinsichtlich seiner Funktion und Leistungsfähigkeit mit entsprechenden Querschnittsbreiten in ein hierarchisches System gegliedert. Die äußere und innere Erschließung erfolgt primär über die Sammelstraßen und die Ringstraße. Sie bilden die Netzgrundlage für einen leistungsfähigen Busverkehr und schaffen mit einer herausstechenden Radverkehrsinfrastruktur - in Anlehnung an das Kopenhagener Radwegemodell - sowie einem flexiblen Multifunktionsstreifen optimale Voraussetzungen für die individuelle und umweltfreundliche Mobilität.

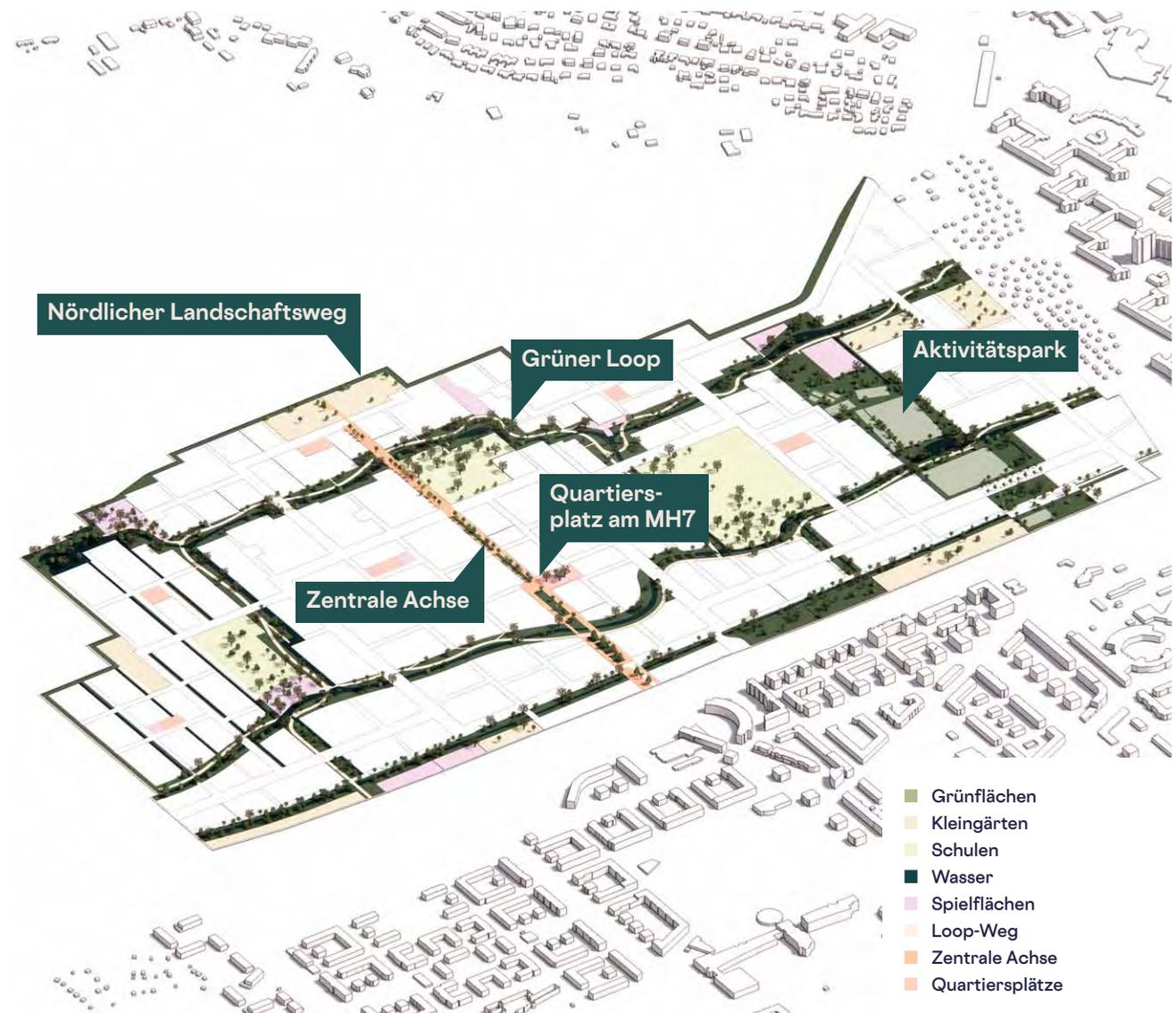
Die Wohnstraßen dienen der Erschließung der äußeren Bereiche des Blauen und Gartenquartiers sowie der Mobility Hubs. Sie sind für LKW- und PKW-Verkehr nutzbar. Wohnwege werden als Mischverkehrsflächen geplant und als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Sie dienen lediglich der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Privatwege mit öffentlichen Gehrechten ergänzen das Erschließungsnetz vorwiegend für den Rad- und Fußverkehr. Der Radschnellweg, der im südlichen Bereich der Ringstraße als Teil dieser verläuft, verbindet Oberbillwerder mit den umliegenden Stadtteilen, Bergedorf und der Hamburger Innenstadt.



Abb.12: Übersicht Straßenräume

# Übersicht Freiräume

Oberbillwerder bettet sich in eine Kulturlandschaft ein, die in unmittelbarer Nähe an das Dorf Billwerder und die Stadtteile Bergedorf West und Neuallermöhe angrenzt. Gelegen zwischen der Mittleren Bille im Norden und der Dove Elbe im Süden liegt das Projektgebiet in einem durch Entwässerungsgräben und Vorfluter geprägten Landschaftsraum. Westlich an das Projektgebiet grenzt ein Landschaftskorridor an, der fast unberührt bleibt und aus naturschutzfachlicher Sicht wichtig für den übergeordneten Biotopverbund der Naturschutzgebiete Bobberger Niederung im Nord-Westen, sowie die jeweils südlich gelegenen Gebiete der Allermöher Wiesen und dem Gebiet ‚Die Reit‘ ist. Nicht nur die Integration von bestehenden ökologischen Qualitäten, sondern auch die Förderung der Biodiversität im Stadtteil selbst z.B. durch Animal-Aided Design, sind Teil des Konzeptes von Oberbillwerder. Es gibt sowohl private, gemeinschaftlich genutzte als auch öffentliche bzw. öffentlich zugängliche Freiräume. Der Grüne Loop und der Aktivitätspark bilden zusammen mit der Zentralen Achse, dem nördlichen Landschaftsweg sowie den Quartiersplätzen die fünf zentralen öffentlichen Freiräume.



71 Abb.13: Übersicht Freiräume

# Verbindende Elemente

## Pflanzstrategie

Die Pflanzstrategie Oberbillwerders steht in engem Zusammenhang mit der umgebenden Kultur- und Naturlandschaft: zwischen Trocken- und Hochgeestlandschaft im Norden und Feucht- und Niederelblandschaft im Süden. Pflanzliche Elemente in diesen Landschaften werden als Inspiration genommen und mit der neuen Urbanität in Oberbillwerder kombiniert. Die Bepflanzung zielt darauf ab, ein hohes Maß an Biodiversität sowohl in einem niedrigen als auch in einem hohen Urbanitätsgrad zu erreichen und einen optimalen Raum für Ökologie und neue Bewohner:innen zu schaffen (ökologische Urbanität). Die unterschiedlichen Vegetationsbereiche sollen neben den Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner:innen auch den Bedürfnissen der Flora und Fauna nachkommen, stärken und fördern und neben Rückzugsorten auch neue Biotopverbünde herstellen.

## Blau-Grünes-System

Neben den diversen Grünflächen und dessen Pflanzstrategie gehört zu dem multicodierten Blau-Grünen-System in Oberbillwerder auch das allumgebende Thema Wasser. Das Projektgebiet ist von einem komplexen System aus Vorflutern und Entwässerungsgräben in prägnanter Nord-Süd Ausrichtung durchzogen. Eine vorhandene Kleischicht im Untergrund verhindert eine Regenwasserversickerung in das Grundwasser, was eine Ableitung des anfallenden Wasseraufkommens auf den landwirtschaftlichen Flächen durch Drainagekanäle in den Nördlichen Bahngraben nötig macht. Der Nördliche Bahngraben hingegen wird durch das Schöpfwerk



Abb.14: Übersicht Vegetationsbereiche

Allermöhe reguliert. Ein Freilegen des Grundwassers durch ein Durchstoßen der anstehenden Kleischicht ist zu verhindern, um das Grundwasser vor schädlichen Einträgen zu schützen und eine hydraulische Einschränkung der Entwässerungsgräben zur Aufnahme des Oberflächenwassers durch drückendes Grundwasser sowie eine Verockerung der Gewässer zu vermeiden. Die Kleischicht im Untergrund muss erhalten werden, wodurch das Element Wasser und die Regenwasserretention in Oberbillwerder prägende Teile des (Stadtteil-) Charakters sein werden. Die Entwässerungsstruktur sowie Überreste der historischen Wasserläufe formen die Basis für die räumliche Gliederung Oberbillwerders. Das Höhenniveau der Baufelder wird aus technischen Gründen durch Aufschüttung auf eine Mindesthöhe von +1,60 NHN erhöht, wobei die Grünanlagen höhentechnisch zwischen den Bestandshöhen, der Umgebung und den neuen Wasserflächen vermitteln.

Oberbillwerder selbst soll ein regelhaft wasserführendes und verbundenes Wassersystem aus Grünem Loop und den Kanälen im Blauen Quartier erhalten. In Kombination mit dem zusätzlichen Retentionsvolumen der Zentralen Achse und dem Retentionsbereich im Nordwesten bietet dieses ein resilientes Regenwassermanagement, welches die Entwässerung der Privatgrundstücke ebenfalls mit einschließt.



71 Abb.15: Übersicht Blau-Grünes-System

# 3. Städtebauliche Grundregeln der Quartiere

Durch städtebauliche Regeln wird die Ausgestaltung von Oberbillwerder geleitet. Dabei stehen die bereits erwähnten differenzierten gestalterischen Merkmale der Quartiere im Vordergrund. Jedes Quartier soll durch die Anwendung der Grundregeln ein eigenes Profil entfalten können.

Die Grundregeln beinhalten Aussagen zu grundsätzlichen städtebaulichen Themen der Quartiere. Die Sonderregeln beinhalten Leitlinien zur Anwendung auf Teilbereiche oder in besondere Situationen. Ergänzend sind vertiefenden Aussagen zur Ausgestaltung von Gebäuden in den Gestaltungsleitfäden zu den entsprechenden Funktionsplänen der Quartiere zu finden.

**1. BahnQuartier**

**2. GartenQuartier**

**3. Grünes Quartier**

**4. Blaues Quartier**

**5. ParkQuartier**





Abb.16: Visualisierung Zentraler Platz

# BahnQuartier

## Grundregeln

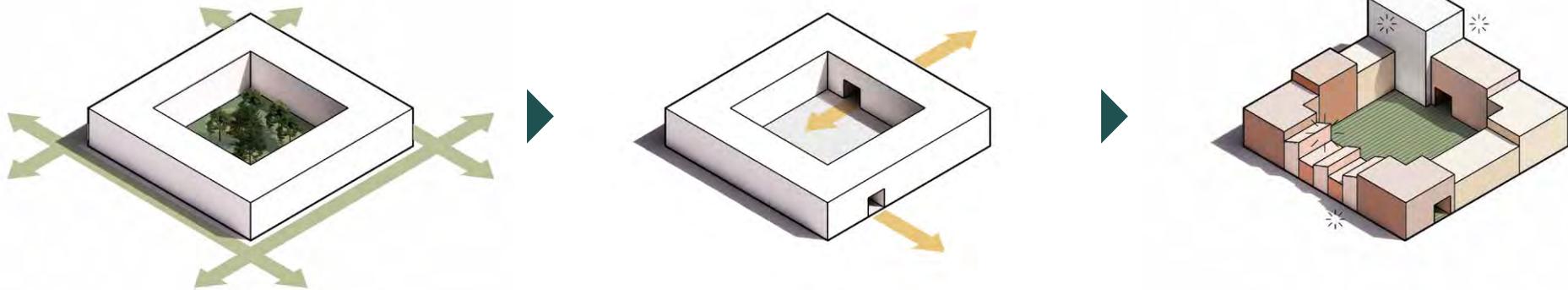


Abb.17: Grundstruktur BahnQuartier

### Klar definierte Räume

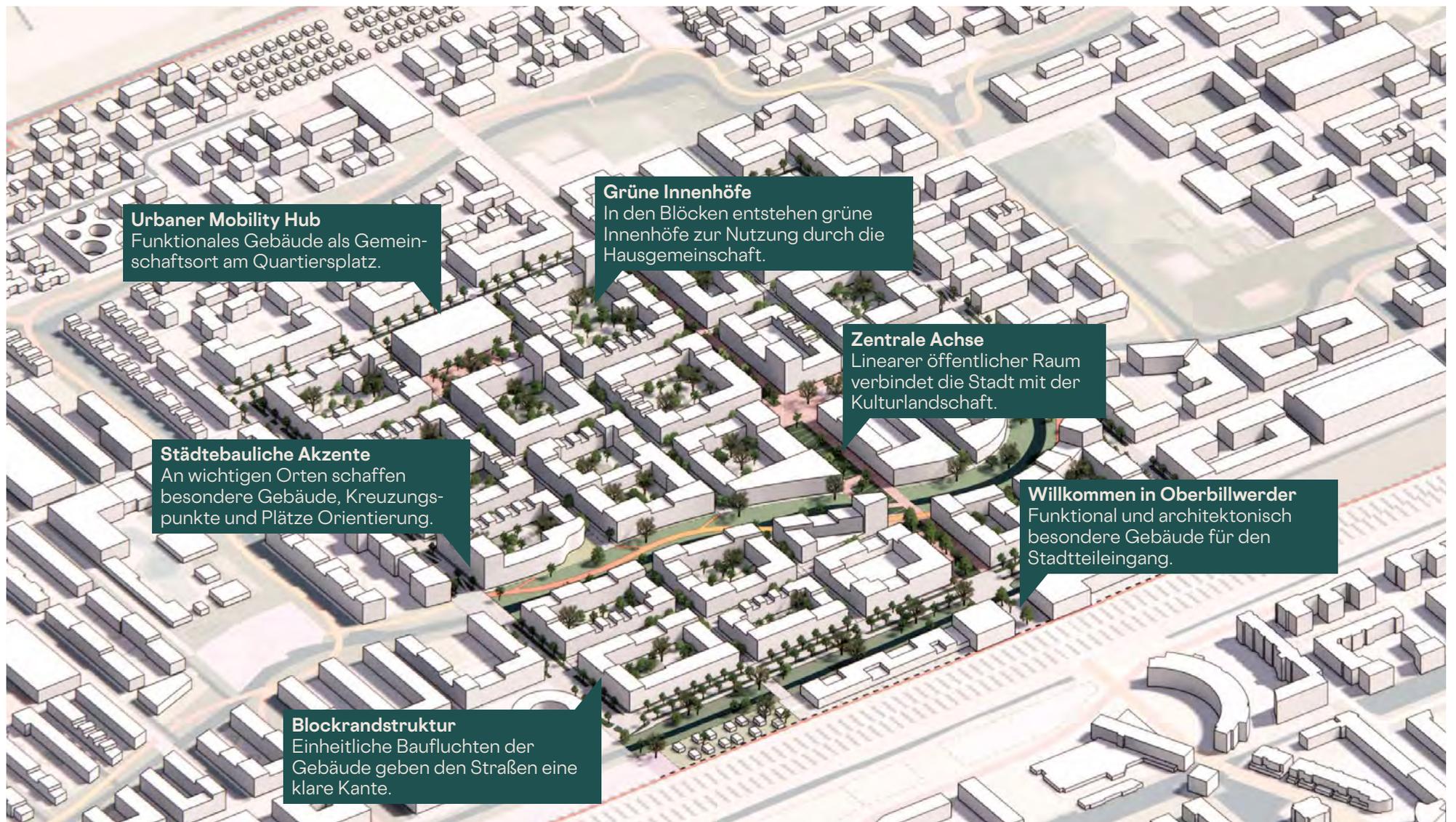
Im urbanen Zentrum von Oberbillwerder ist der geschlossene Blockrand die Grundtypologie. Dieser definiert eine klare Grundstruktur zwischen privaten Höfen (für die Hausgemeinschaft) im Inneren und dem öffentlichen Raum außerhalb.

### Zugänglichkeit

Bis zu zwei Öffnungen schaffen die Zugänglichkeit für die Bewohner:innen des Blocks und ermöglichen zusätzlich Einblicke in den Innenhof und zur umliegenden Nachbarschaft.

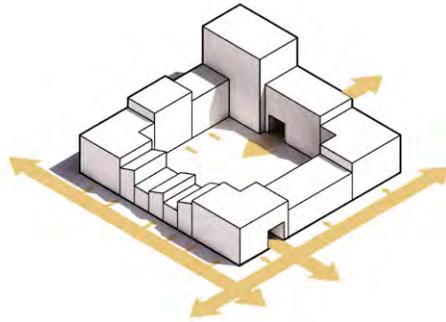
### Variation der Typologie

Das Quartier soll eine hohe Diversität und Kleinteiligkeit aufweisen. An besonderen, festgelegten Orten entstehen städtebauliche Akzente. Ein Block besteht aus unterschiedlichen Wohntypologien, wie z.B. Reihenhäusern, Mehrfamilienhäusern, Stadthäusern und mehr.

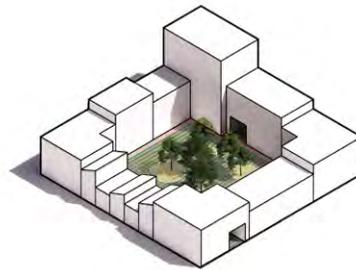


71 Abb.18: Isometrie BahnQuartier

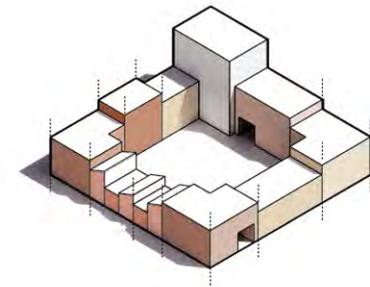
## Grundregeln BahnQuartier



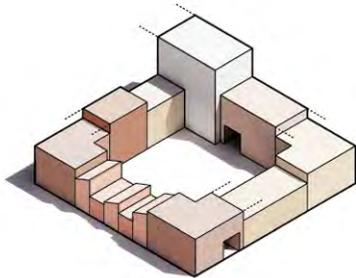
7 Abb.19: Erschließung



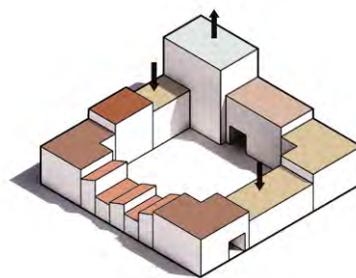
7 Abb.20: Innenhöfe



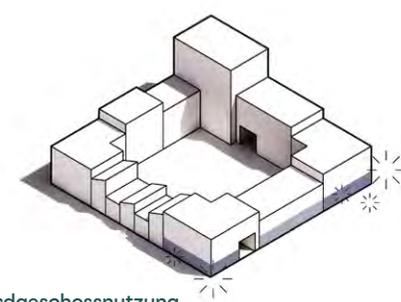
7 Abb.21: Fassadenvariation



7 Abb.22: Gebäudetiefe



7 Abb.23: Gebäudehöhe und Dächer



7 Abb.24: Erdgeschossnutzung

### Erschließung

Die Gebäude definieren klare Adressen zum Stadt-  
raum, ihre Haupteinschließung erfolgt von der Stra-  
ßenseite. Die Eingänge werden jedoch durchgängig  
ausgebildet, sodass auch die Hofseite zugänglich ist.

### Gebäudetiefe und -breite

Die Gebäudetiefe variiert zwischen 10 und 18m,  
abhängig von der jeweiligen Typologie und dem  
Wohnungs- bzw. Nutzungsmix. Reihenhäuser haben  
eine Breite von mindestens 5m.

### Innenhöfe

Der private Innenhof mit Terrassen, Gärten und Ge-  
meinschaftsflächen ist Begegnungs-, und Rückzugs-  
ort für die Anwohner:innen.

### Gebäudehöhe und Dächer

Die Gebäudehöhe variiert zwischen drei und fünf  
Geschossen mit vereinzelt städtebaulichen Akzen-  
ten. Die Anteile der jeweiligen Geschossigkeiten und  
die Art des Daches wird für die einzelnen Baufelder  
festgelegt.

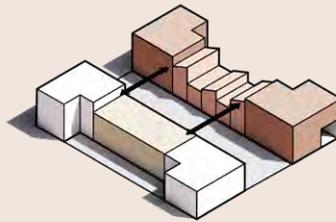
### Fassadenvariation

Eine Zäsur in der Fassadengestaltung durch Material  
und/oder Farbe ist nach vier Hauseingängen, maxi-  
mal nach 30m, vorgeschrieben.

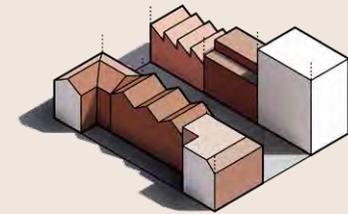
### Erdgeschossnutzung

Es ist in Teilen ein flexibles, überhöhtes Erdgeschoss  
vorgesehen. Besonders an Ecksituationen und  
frequentierten Straßen ist dieses möglichst durch  
wohnverträgliche Nutzungen zur Ergänzung des  
Wohnens zu belegen.

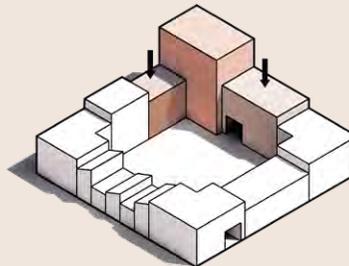
## Sonderregeln



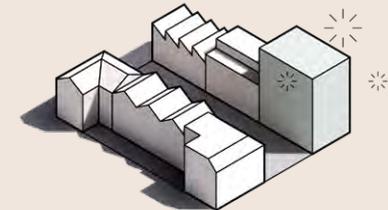
71 Abb.25: Reihenhäuser



71 Abb.27: Dachformen Zentrale Achse



71 Abb.26: Städtebauliche Akzente



71 Abb.28: Dachformen Hochpunkte

### Reihenhäuser

Die Reihenhäuser im BahnQuartier werden durch den Baublock gerahmt. Im städtischen Kontext stehen sich die Reihenhäuser niemals gegenüber. Ihre Geschossigkeit darf zwischen drei und vier Geschossen variieren.

### Städtebauliche Akzente

Städtebauliche Akzente sind als Hochpunkte mit acht Geschossen an ausgewählten Stellen in Oberbillwerder geplant. Um diese hervorzuheben müssen die angrenzenden Gebäude mindestens drei Geschosse niedriger sein.

### Dachformen Zentrale Achse

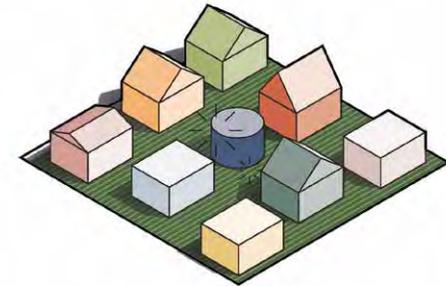
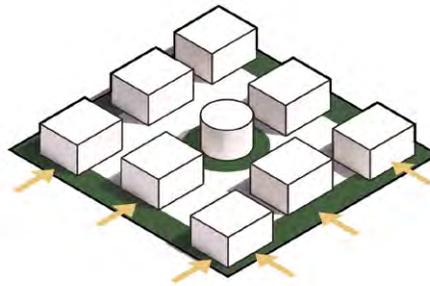
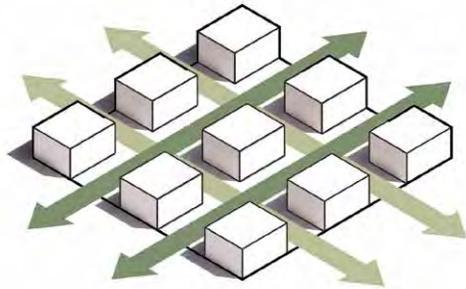
Pro Block müssen 50% der Fassaden entlang der Zentralen Achse im BahnQuartier eine andere Dachform aufweisen. Die Zentrale Achse hebt sich dadurch vom restlichen Quartier ab und betont den Eingang in den Stadtteil.

### Dachformen Hochpunkte

Die Hochpunkte an der Zentralen Achse haben immer ein flaches Dach. Sie heben sich gestalterisch von den anderen Gebäuden ab und stellen eine Verbindung zu den weiteren städtebaulichen Akzenten im BahnQuartier her.

# GartenQuartier

## Grundregeln



71 Abb.29: Grundstruktur GartenQuartier

### Zwischen Grünem Loop und Kulturlandschaft

Die aufgelockerte solitäre Bebauung verwebt die Freiraum-Qualitäten der angrenzenden Kulturlandschaft mit der Urbanität der Stadtlandschaft.

### Grüner Rahmen und Grünes Herz

Durch das Einrücken der Gebäude von der Baufeldgrenze entsteht ein Grüner Rahmen aus Vorgärten und Pocket-Parks. Im Inneren entstehen nachbarschaftliche Begegnungsorte.

### Das urbane Dorf

Um ein nachbarschaftliches Zentrum herum entstehen grüingeprägte Baufelder mit einem Mix aus unterschiedlichen Wohntypologien - ein urbanes Dorf.



**Solitäre Bauweise**  
Solitäre Gebäude werden im lockeren Verbund auf den Grundstücken verteilt.

**Besondere Formen**  
Spezielle Gebäudeformen schaffen Orientierung im Gebiet.

**Südliches GartenQuartier**

**Nördliches GartenQuartier**

**Zwischen Grünem Loop und Kulturlandschaft**  
Das Quartier ist eingebettet zwischen Grünem Loop und Landwirtschaft.

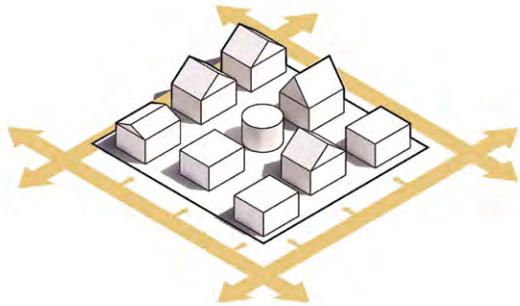
**Mobility Hub**  
Funktionales Gebäude als Gemeinschaftsort u.a. für Gärtnern am Platz.

**Eingangssituation**  
Zugangsstraße verschwenkt und der Mobility Hub erhält eine besondere Geste.

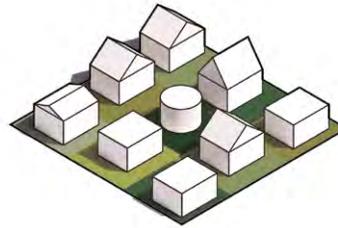
**Grüne Baufelder**  
Die lockere Bebauung steht auf gering versiegelten Baufeldern.

71 Abb.30: Isometrie GartenQuartier

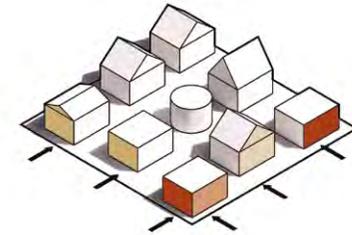
## Grundregeln GartenQuartier



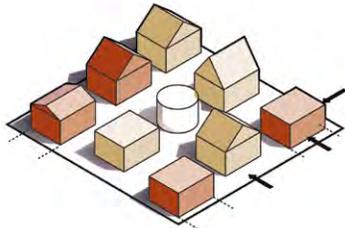
7 Abb.31: Erschließung



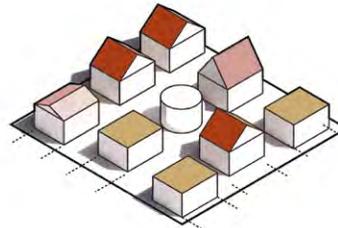
7 Abb.32: Freiräume



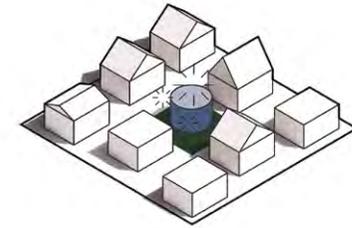
7 Abb.33: Fassadenvariation



7 Abb.34: Gebäudetiefe und Breite



7 Abb.35: Gebäudehöhe und Dächer



7 Abb.36: Nachbarschaft

### Erschließung

Die fußläufige Erschließung der Gebäude erfolgt primär von den angrenzenden Straßen. Eine innere kleinteilige Durchwegung belebt die Baufelder und fördert Begegnungen im „Urbanen Dorf“.

### Gebäudetiefe und -breite

Die Gebäudetiefe variiert im Baufeld zwischen 10 und 18m, abhängig von der jeweiligen Typologie und den angestrebten Nutzungen. Reihenhäuser haben eine Breite von mindestens 5m.

### Freiräume

Die Gebäude haben private Gärten, jedes „Urbane Dorf“ hat zusätzlich einen Gemeinschaftshof.

### Gebäudehöhe und Dächer

Die Gebäudehöhe variiert zwischen zwei und maximal vier Geschossen. Eine variable Dachlandschaft verstärkt den dörflichen Charakter des GartenQuartiers. Die Anteile der jeweiligen Geschossigkeiten und die Dachformen werden für die einzelnen Baufelder festgelegt.

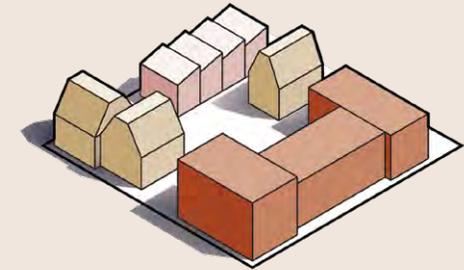
### Fassadenvariation

Die solitäre Bebauung wird durch viele unterschiedliche Fassaden gestärkt. Gebäude sollten sich zu ihrem Nachbarn unterscheiden.

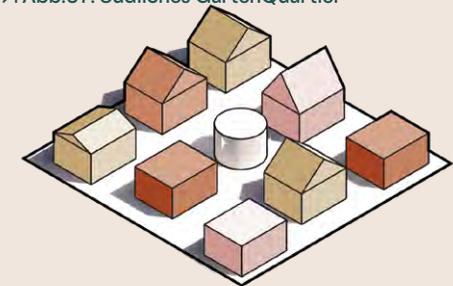
### Nachbarschaft

Im Zentrum des Baufeldes entsteht ein Treffpunkt für nachbarschaftliche Nutzung, dieses kann z.B. ein Nebengebäude, wie ein Gewächshaus, ein Gemüsebeet oder eine Sitzgelegenheit im Freien sein.

## Sonderregeln GartenQuartier



71 Abb.37: Südliches GartenQuartier



71 Abb.38: Nördliches GartenQuartier

## Südliches GartenQuartier

Im südlichen GartenQuartier trifft die aufgelockerte Bebauung auf die Baublöcke im Bahn-Quartier und reagiert mit einer höheren baulichen Dichte. Entlang der Ringstraße entsteht eine geschlossene Bebauung. Zum Grünen Loop nimmt die bauliche Dichte ab.

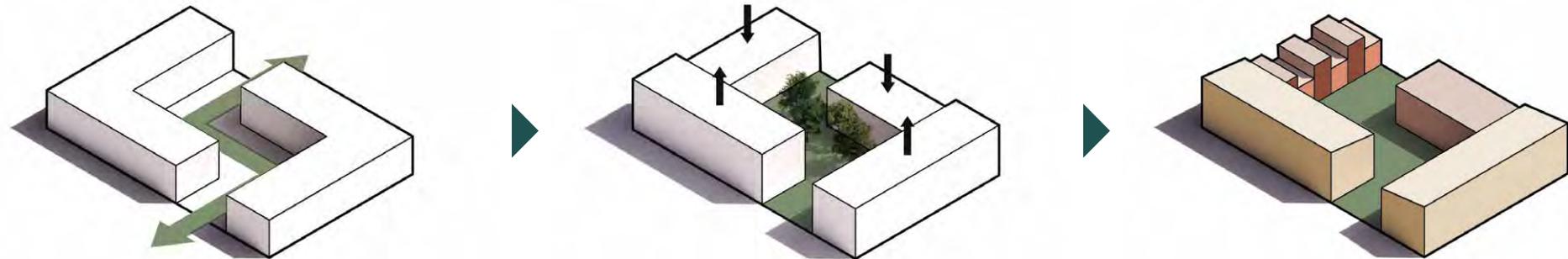
## Nördliches GartenQuartier

Das nördliche Garten Quartier ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung. Die bauliche Dichte ist geringer als im südlichen Garten-Quartier.

Die Grundregeln gelten für beide Teilbereiche.

# Grünes Quartier

## Grundregeln



71 Abb.39: Grundstruktur Grünes Quartier

### Eine durchlässige Grundstruktur

Im Grünen Quartier entsteht eine L-förmige, nach innen geschützte Gebäudestruktur, die zugleich eine hohe Durchlässigkeit vor allem in Ost-West-Richtung sicherstellt. Zwei L-Gebäude bilden hierbei eine Einheit.

### Grüner Hof

Im Zentrum der beiden Gebäude entsteht ein Grüner Hof als Begegnungsort für die Bewohner:innen. Der Hof lässt die angrenzenden Grünraumqualitäten in die Bebauung einfließen.

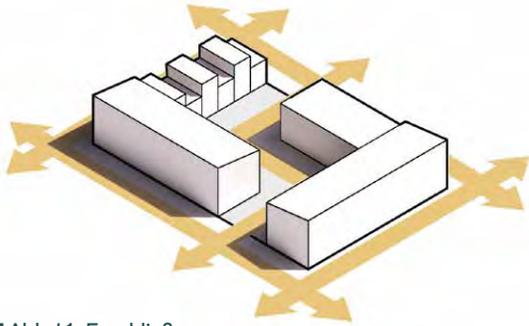
### Zusammenhang

Die Gebäude nehmen baufeldübergreifend durch Materialitäten und Fassadenelemente aufeinander Bezug und schaffen eine zusammenhängende Struktur. Wohntypologisch setzen sich die Baufelder aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern zusammen.

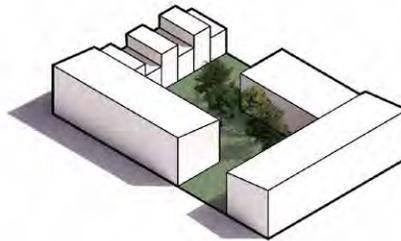


71 Abb.40: Isometrie Grünes Quartier

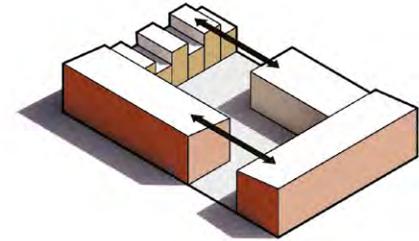
## Grundregeln Grünes Quartier



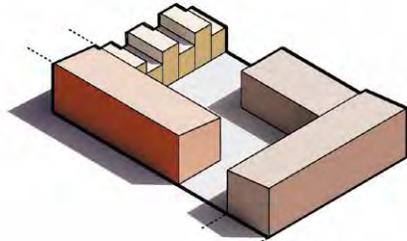
7 Abb.41: Erschließung



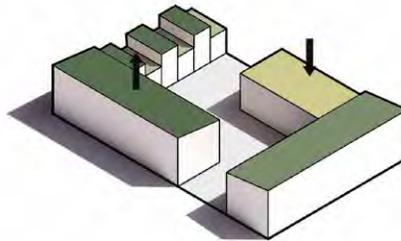
7 Abb.46: Pocket-Parks und private Gärten



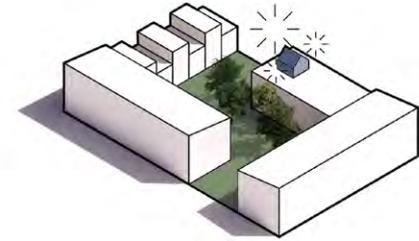
7 Abb.42: Fassadenvariation



7 Abb.43: Gebäudetiefe



7 Abb.44: Gebäudehöhe und Dächer



7 Abb.45: Nachbarschaft

### Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt von der Straßenseite. Eine innere Durchwegung belebt den Innenhof und ist durchgängig ausgebildet. Die Erschließungskerne verbinden Straßen- und Hofseite in den Gebäuden.

### Gebäudetiefe und -breite

Die Gebäudetiefe variiert zwischen 10 und 14m bei Wohntypologien. Für universitäre und öffentliche Gebäude sind größere Gebäudetiefen zulässig. Reihenhäuser haben eine Breite von mindestens 5m.

### Pocket-Parks und private Gärten

Im Inneren finden sich private Gärten für die Erdgeschoss-Wohneinheiten sowie Pocket-Parks für gemeinschaftliche Nutzungen.

### Gebäudehöhe und Dächer

Die Gebäudehöhe variiert zwischen zwei und vier Geschossen. Pro „Seite“ ist mindestens ein Höhenversprung, maximal zwei Höhenversprünge vorgesehen. Auf den Flachdächern entsteht eine grüne, nutzbare Dachlandschaft.

### Fassadenvariation

Die Fassaden nehmen baufeldübergreifend Bezug aufeinander. Eine Zäsur in der Ausgestaltung aller fünf Hauseingänge, maximal nach 50m, ist vorgeschrieben.

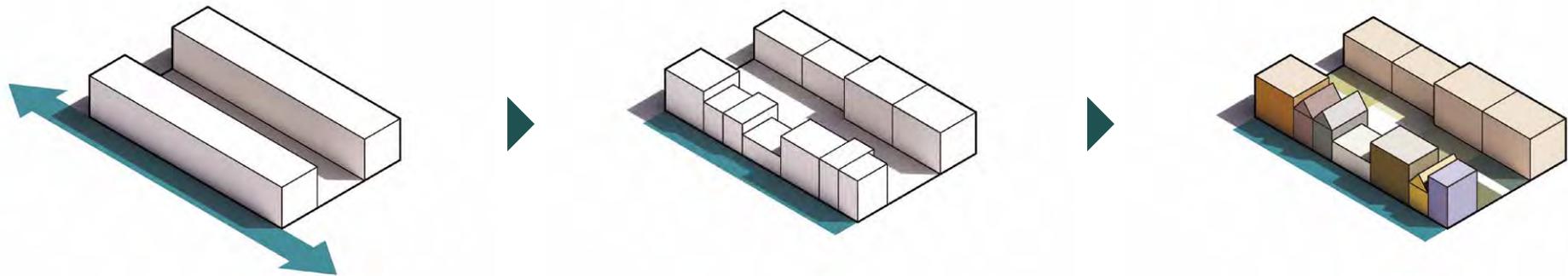
### Nachbarschaft

Nachbarschaftliche Begegnungsorte (Hausgemeinschaft) entstehen auf den Dächern oder im Innenhof, z.B. mit Gewächshäusern, Gärten, Terrassen.



# Blaues Quartier

## Grundregeln



71 Abb.47: Grundstruktur Blaues Quartier

### Lineare Struktur

Aus der umgebenden Landschaftsstruktur leitet sich eine lineare Baufeldstruktur ab, welche das Gebiet mit dem Umland in Verbindung setzt.

### Bauflucht und Vielfältigkeit

Die Gebäude bilden eine klare Kante zum Außenraum (Kanal oder Straße) und eine kleinteilige, vertikale Unterteilung aus. Sie verspringen nach Innen sowie in der Höhe. Dabei setzt sich ein Baufeld aus Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern zusammen.

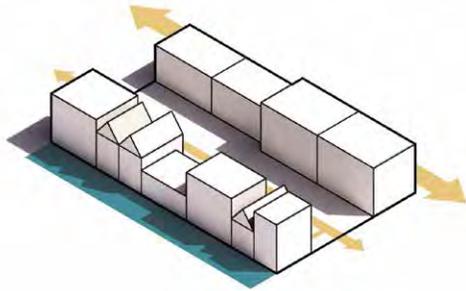
### Vielfältige Räume im Inneren

Durch die verspringenden Gebäudetiefen entsteht ein vielfältiger Zwischenraum aus privaten Gärten und gemeinschaftlichen Begegnungsorten für die Bewohner:innen.

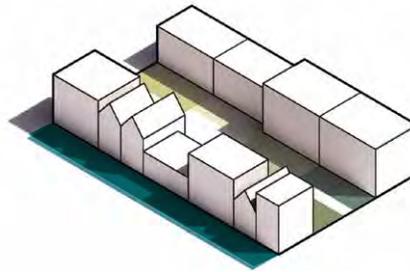


71 Abb.48: Isometrie Blaues Quartier

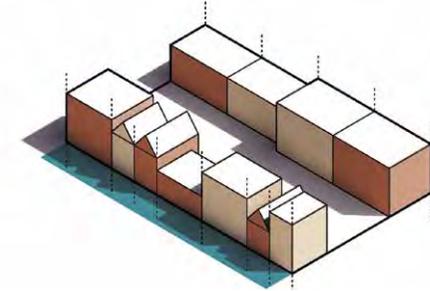
## Grundregeln Blaues Quartier



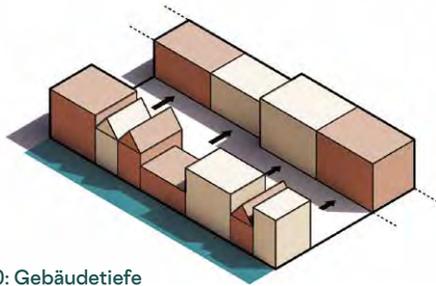
7 Abb.49: Erschließung



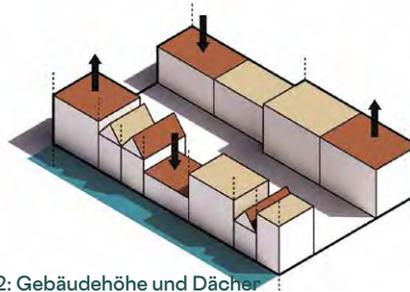
7 Abb.51: Freiräume



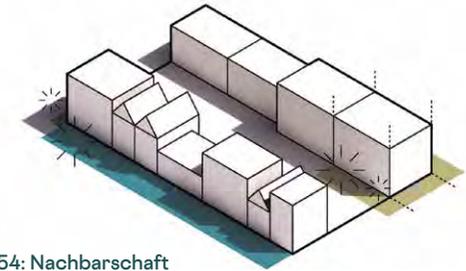
7 Abb.53: Fassadenvariation



7 Abb.50: Gebäudetiefe



7 Abb.52: Gebäudehöhe und Dächer



7 Abb.54: Nachbarschaft

### Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt straßenseitig. Der innenliegende Gebäuderiegel wird durch einen Privatweg erschlossen.

### Gebäudetiefe und -breite

Im Inneren des Baufeldes verspringen die Gebäude in einer Tiefe zwischen 10 und 14m. Reihenhäuser haben eine Breite von mindestens 5m.

### Freiräume

Im Inneren des Baublocks entsteht ein Patchwork aus privaten Gärten bzw. Vorgärten und nachbarschaftlichen Treffpunkten für die Bewohner:innen. Zum Wasser entstehen private Terrassensituationen.

### Gebäudehöhe und Dächer

Die Gebäudehöhe variiert zwischen zwei und fünf Geschossen. Die Anteile der jeweiligen Geschossigkeiten und die Art des Daches wird für die einzelnen Baufelder festgelegt.

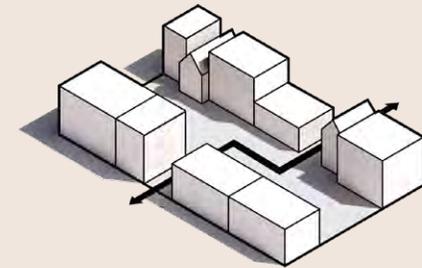
### Fassadenvariation

Eine Zäsur in der Ausgestaltung der Fassade ist alle drei Hauseingänge, maximal nach 20m, vorgeschrieben. Die Kopfgebäude heben sich architektonisch hervor.

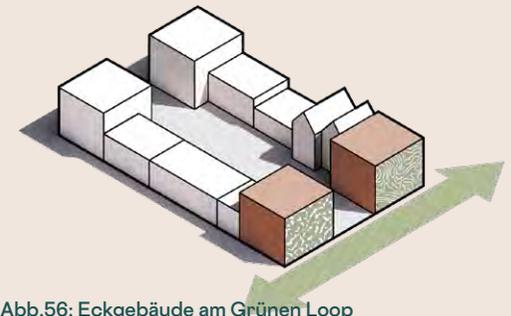
### Nachbarschaft

An besonderen städtebaulichen Situationen finden im Erdgeschoss der Eckgebäude öffentliche oder gemeinschaftliche Nutzungen platz, die als Ankerpunkt im Quartier fungieren.

## Sonderregeln Blaues Quartier



71 Abb.55: Durchstiche



71 Abb.56: Eckgebäude am Grünen Loop

### Durchstiche

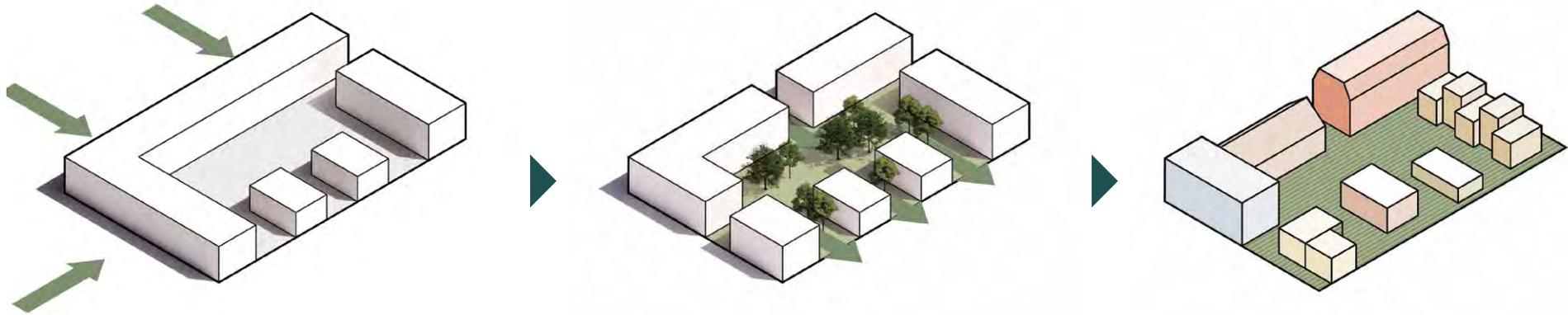
Um die lineare Struktur zu stärken, dürfen Durchstiche durch die Gebäuderiegel nicht gegenüber von einander liegen.

### Eckgebäude am Grünen Loop

Entlang des Grünen Loops wird ein besonderer Fokus auf die Gestaltung der Eckgebäude gelegt. Ihre Fassade muss beispielsweise durch Begrünung oder Balkone einen besonderen Charakter erhalten.

# ParkQuartier

## Grundregeln



71 Abb.58: Grundstruktur ParkQuartier

### Gebäuderiegel als Lärmschutz

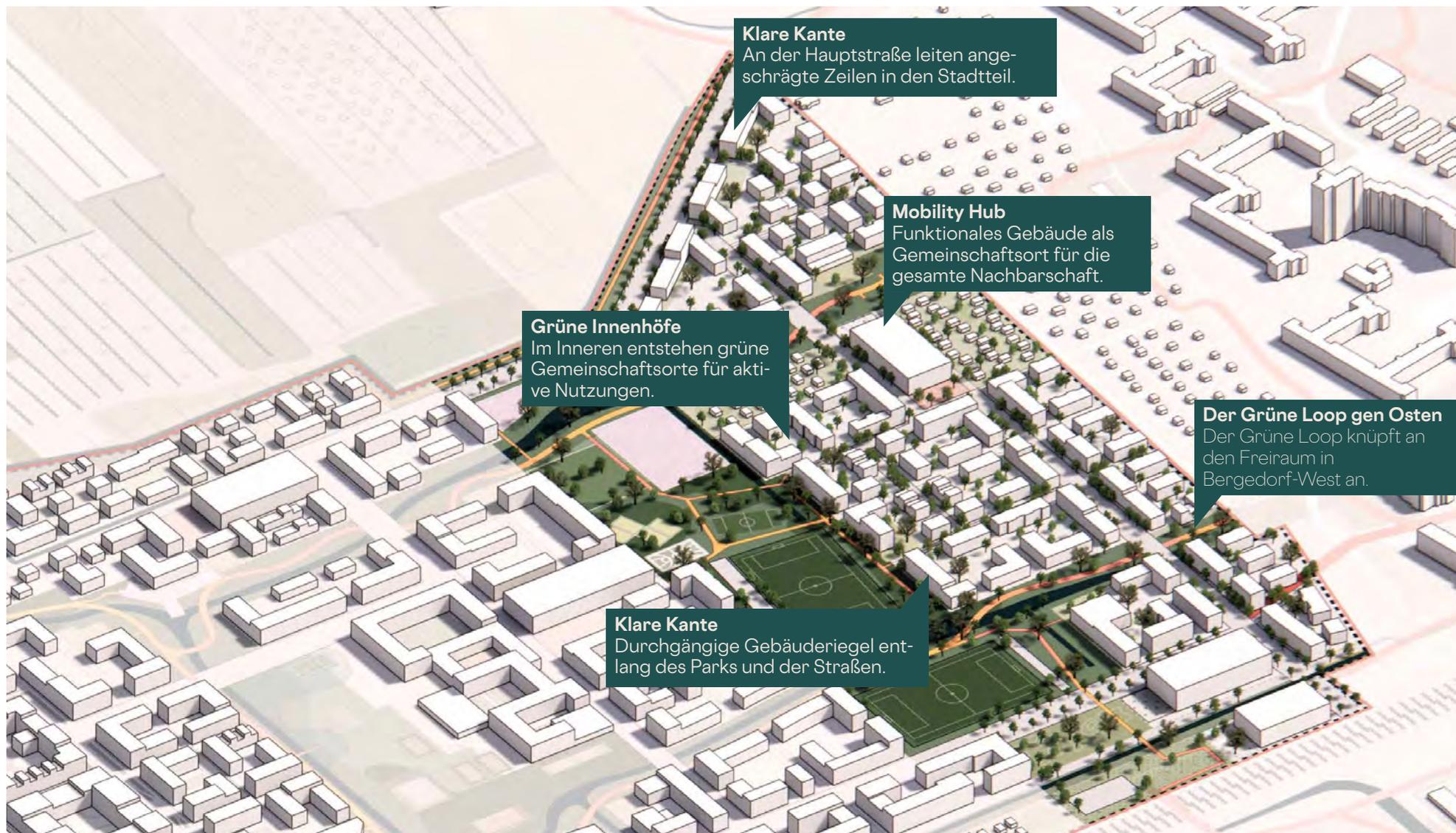
Die Grundstruktur definiert klare Kanten zum Aktivitätspark und zur Wohnstraße. Durchgängige Gebäuderiegel fungieren als baulicher Lärmschutz.

### Grüne Durchlässigkeit

Die baulichen Typologien öffnen sich in Ost-West-Richtung zur grünen Verbindung nach Bergedorf-West.

### Vielfältige Typologien

Unterschiedliche Typologien in einer Parklandschaft formen zusammen einen Baublock.



**Klare Kante**  
An der Hauptstraße leiten angeschrägte Zeilen in den Stadtteil.

**Mobility Hub**  
Funktionales Gebäude als Gemeinschaftsort für die gesamte Nachbarschaft.

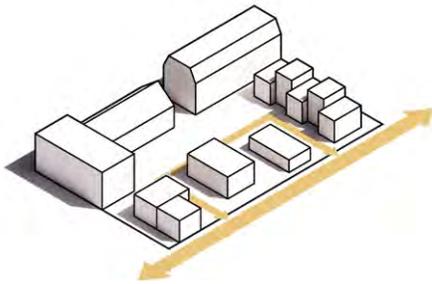
**Grüne Innenhöfe**  
Im Inneren entstehen grüne Gemeinschaftsorte für aktive Nutzungen.

**Der Grüne Loop gen Osten**  
Der Grüne Loop knüpft an den Freiraum in Bergedorf-West an.

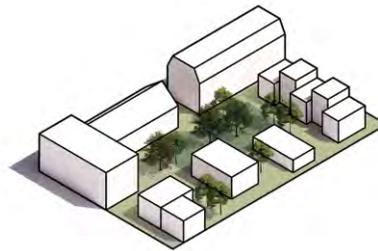
**Klare Kante**  
Durchgängige Gebäuderiegel entlang des Parks und der Straßen.

71 Abb.59: Isometrie ParkQuartier

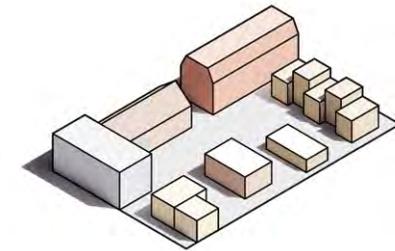
## Grundregeln ParkQuartier



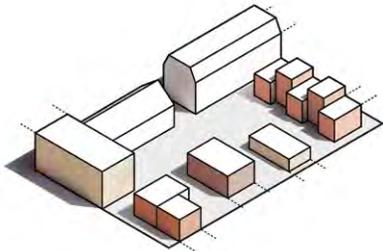
➤ Abb.60: Erschließung



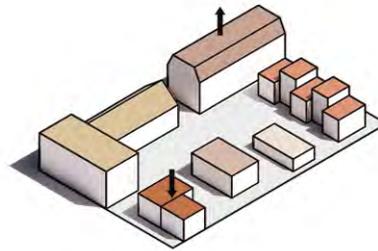
➤ Abb.61: Freiräume



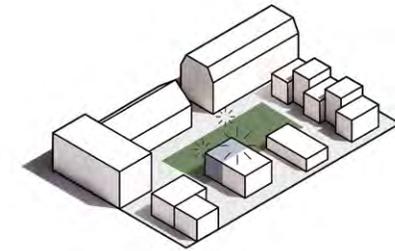
➤ Abb.62: Typologische Variation



➤ Abb.63: Gebäudetiefe



➤ Abb.64: Gebäudehöhe und Dächer



➤ Abb.65: Nachbarschaft

### Erschließung

Einfache und klare Erschließung vom Straßenraum aus, fußläufige Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung.

### Gebäudetiefe und -breite

Die Gebäudetiefe variiert zwischen 10 und 12m bei Wohntypologien. Ziel ist es, auf jedem Baufeld eine hohe Bandbreite an unterschiedlichen Wohntypologien mit unterschiedlichen Tiefen abzubilden. Reihenhäuser haben eine Breite von mindestens 5m.

### Freiräume

Klare Zonierung der Freiräume durch ein Zusammenspiel aus privaten Gärten und gemeinschaftlichen Begegnungsorten an den Ost-West Verbindungen.

### Gebäudehöhe und Dächer

Die Gebäude bilden in den Riegeln bis zu fünf Geschosse aus, die kleineren Typologien bewegen sich zwischen zwei und vier Geschossen. Die Dächer werden je nach Typologie unterschiedlich ausgebildet.

### Typologische Variation

Ausbilden der Typologien in hoher Vielfalt, neben dem städtebaulichen Riegel entstehen mindestens zwei kleinere Typologien z.B. Punktgebäude und Reihenhäuser.

### Nachbarschaft

Entlang der Ost-West-Verbindung sind sowohl im Freiraum als auch in den Gebäuden gemeinschaftliche Nutzungen vorgesehen.



# 4. Die öffentlichen Freiräume

Oberbillwerder ist grundlegend von seinen öffentlichen Räumen und Grünstrukturen geprägt. Diese verbinden die fünf Quartiere und bilden jeweils verschiedene räumliche Charaktere aus. Das vielschichtige Netzwerk aus Plätzen, Grünräumen, Straßen und Wasserwegen verankert das Projektgebiet in seinem übergeordneten räumlichen Kontext. Das Mobilitätskonzept legt den Fokus auf Rad- und Fußgängerfreundlichkeit. So werden öffentliche Straßen zu Räumen mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Frei- und Grünräume nehmen das Prinzip der Active City auf und haben das Ziel eines barrierefreien Stadtteils, der Bewegung, Sport, Spiel und aktive Erholung stimuliert. Zusammenfassend wird mit Oberbillwerder ein Stadtteil geschaffen, der auf seine naturräumliche Umgebung und zukünftigen Herausforderungen, wie den Klimawandel eingeht und so einen lebenswerten Ort gestaltet.

**1. Grüner Loop**

**2. Zentrale Achse**

**3. Aktivitätspark**

**4. Quartiersplätze**

**5. Nördlicher Landschaftsweg**

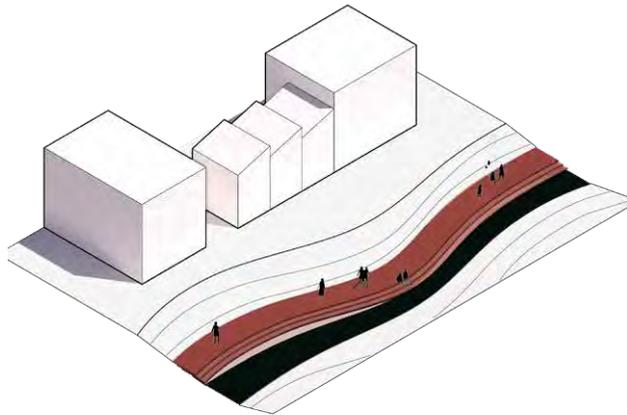




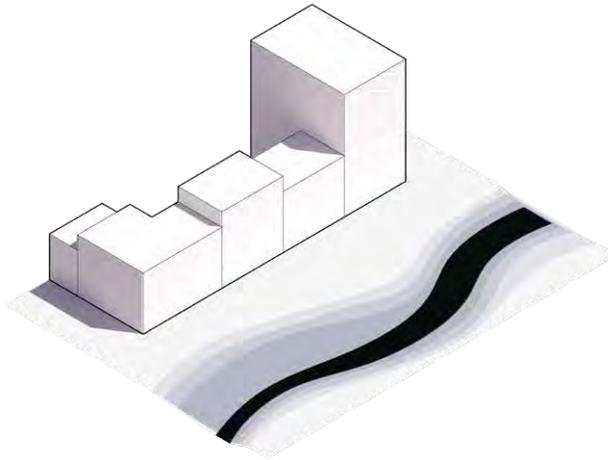
71 Abb. 66 – Umgestaltung Freiraum

# Grüner Loop

## Grundregeln



7 Abb.67: Grundstruktur Grüner Loop



## Loop-Weg

Der Loop -Weg ist ein wichtiger Teil des Mobilitätskonzepts und bietet einen barrierefreien Raum für unterschiedliche Formen des langsamen Verkehrs.

Ein gestalterischer Umgang mit der Topografie ist Teil der Ausarbeitung des Loop-Wegs. Dieser mäandriert zwischen Hoch- und Tiefpunkten ohne die Barrierefreiheit einzuschränken. Nebenwege sind mit max. 5% Gefälle ebenso barrierefrei.

Die sichere Durchgängigkeit des Loop Wegs soll speziell an der Schnittstelle der Straßenräume gewährleistet sein.

## Wasser

Wasser ist eines der charakterbildenden Elemente im Grünen Loop. Als durchgehendes Element prägt Wasser den Raum mit unterschiedlichen Funktionen und Qualitäten. Es bietet Klimakomfort, Retention, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Habitate für Tiere und Pflanzen. Um diese Qualitäten zu ermöglichen, variiert die Ufergestaltung innerhalb des Grünen Loops deutlich. Von gebauten urbanen Situationen mit Sitzstufen, über Wasserspielbereiche und angrenzende Wiesen bis hin zu ökologisch geprägten Wasserzonen für die Tierwelt.

Retentionsräume sind ein essenzieller Teil der Multicodierung des Grünen Loops .

## Vegetation

Die Vegetation im Grünen Loop bildet unterschiedliche Raumfolgen mit variierenden Nutzungen aus. Dabei werden sowohl die Belange der Bewohner:innen als auch Flora und Fauna berücksichtigt. Pflanzungen und Ansaaten mit unterschiedlichen Mahd- und Schnittfrequenzen ermöglichen eine optimierte Organisation des Pflegeaufwands.



71 Abb.68: Isometrie Grüner Loop

## Charakter Grüner Loop



7 Abb.69: Charakter Grüner Loop

### Brücken und Durchlässe

Die Brücken fungieren als Hauptzugänge zum Grünen Loop und werden als besondere Orte gestaltet. Kleine Platzsituationen an der Schnittstelle zwischen Infrastruktur und Freiraum sollen die Qualitäten des Grünen Loops nicht nur im Vorbeigehen, sondern auch durch gelegentliche Aufenthaltsmöglichkeiten erlebbar machen.

Die Brücken dienen daneben nicht nur als Orientierungspunkte im Stadtteil, sondern ermöglichen teilweise auch den direkten Zugang zum Wasser.



### Wegeverbindungen

Der Loop-Weg, knüpft an die Straßenräume im Stadtteil und die Nachbarschaften, Neuallermöhe und Bergedorf-West, an.

Hierbei fungiert er als Teil des Mobilitätskonzeptes und dient dem Fuß- und Radverkehr. Ergänzt wird der Loop-Weg durch vielfältige untergeordnete Wegeverbindungen.



### Quartiere

Jedes der zukünftigen Quartiere wird an den Grünen Loop angeschlossen. Neben dem Maximum an Konnektivität wird darüber hinaus gewährleistet, dass alle Anwohnenden Oberbillwerders einen direkten Zugang zu qualitativ hochwertigen Grünflächen in unmittelbarer Nähe zum Wohnort haben.

Die Übergangszonen an der Schnittstelle zu den Quartieren sollen gestalterisch ansprechend gelöst werden. Hierbei gilt es, sowohl öffentliche Nutzungen zu integrieren, als auch Raum für Privatheit zu schaffen.



## Bäume und Vegetation

Bei den Pflanzungen innerhalb des Grünen Loops wird Wert gelegt auf eine hohe Diversität, sowohl hinsichtlich Artenvielfalt, Standorttypologie als auch bezüglich der entstehenden vielfältigen Freiräume.

Es werden intensive und extensive Grünflächen geschaffen. Durch Pflanzungen mit unterschiedlichem Pflegeaufwand lässt sich eine Raumabfolge mit diversen Qualitäten für Mensch und Natur entwickeln, die ökologische Faktoren berücksichtigt.

Baum- und Gehölzstandorte werden so ausgewählt, dass diese Blickbeziehungen innerhalb des Grünen Loops herstellen und somit bei der Orientierung helfen.



## Nutzung

Der Grüne Loop soll ein Park für die alltägliche Nutzung sein. Er weist unterschiedliche Atmosphären auf, ermöglicht erholsame und aktive Nutzungen, ist Spiel- und Sportanlage und ökologischer Lebensraum zugleich.

Angrenzende öffentliche Nutzung werden durch den Grünen Loop als verbindendes Netzwerk für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen erschlossen und miteinander verbunden.

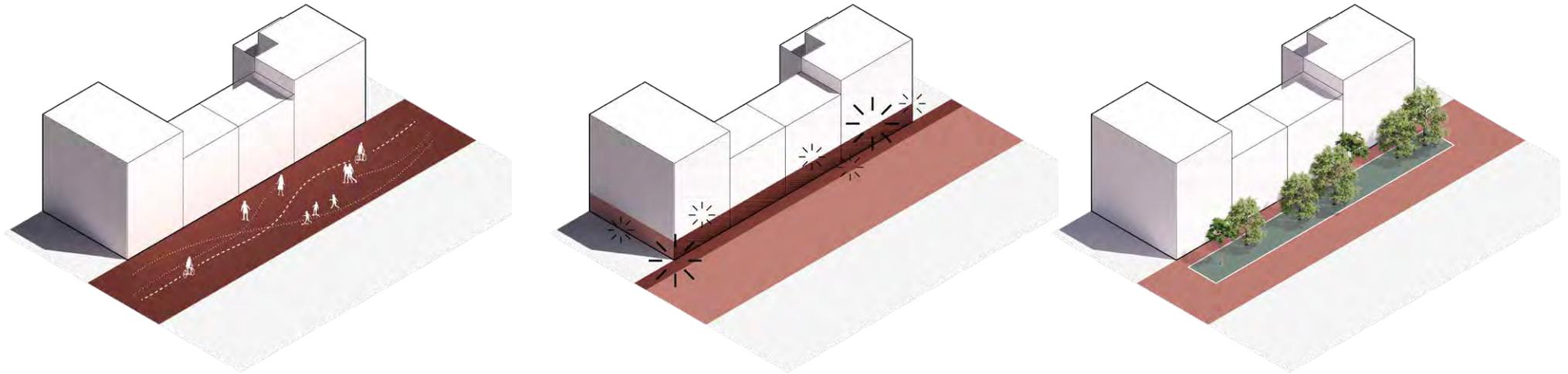


## Wasser

Der Grüne Loop bildet als zentraler Freiraum das blau-grüne Rückgrat und verbindet Wasser- und Grünräume mit den Quartieren Oberbillwerders. Entlang des Grünen Loops werden vielfältige Raumatmosphären mit unterschiedlichen Ufer- und Pflanzqualitäten zur Erlebarmachung des Wassers geschaffen und zugänglich gemacht.

# Zentrale Achse

## Grundregeln



71 Abb.70: Grundstruktur Zentrale Achse

## Kommunikations- und Begegnungsraum

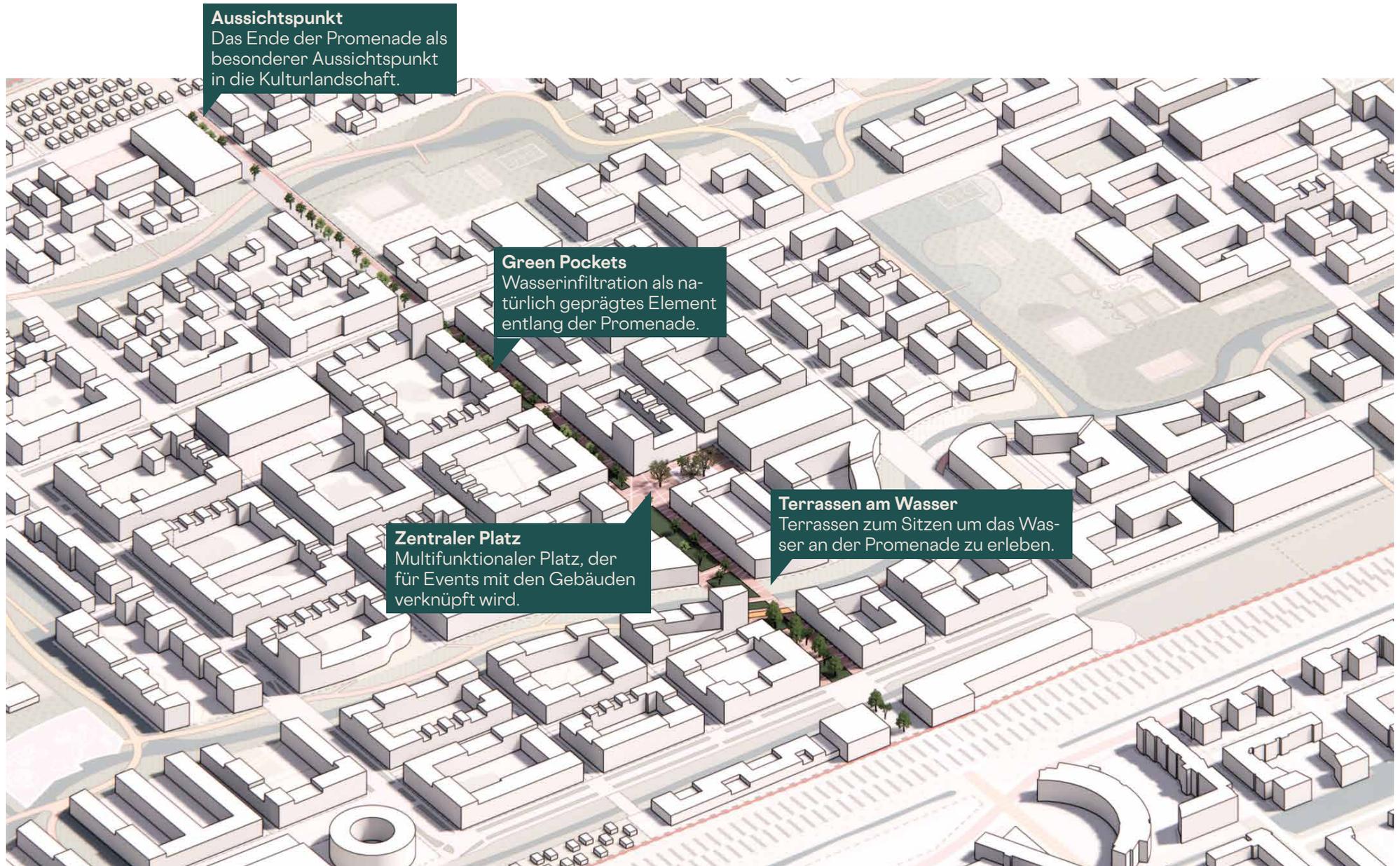
Die Zentrale Achse ist als Kommunikations- und Begegnungsraum angedacht. Durch verschiedene Aufenthaltsqualitäten und dem Ausschluss des motorisierten Individualverkehrs entsteht ein hochwertiger Raum für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen.

## Angrenzende Nutzungen

Die angrenzenden Nutzungen, besonders in der Erdgeschosszone beeinflussen die Gestaltung der Zentralen Achse und gliedern diese fast intuitiv, auch bedingt durch die Sonnenexposition.

## Grünräume

Die Grünräume sind das elementare Gestaltungselement, fördern die Aufenthaltsqualität und leiten durch den Raum. Darüber hinaus fungieren sie als Retentionsräume und beherbergen integrierte Spielflächen.



71 Abb.71: Isometrie Zentrale Achse

## Charakter Zentrale Achse



71 Abb.72: Charakter Zentrale Achse

## Grüne Achse

Als verbindendes Element zwischen urbanem Charakter und Landschaft bietet die Zentrale Achse bereits im gesamten Verlauf ein hohes Grünvolumen. Die unterschiedlich großen Tiefbeete sind mit einer Vielzahl an Gehölzen versehen, die neben der hohen Aufenthaltsqualität auch für ein angenehmes Mikroklima sorgen.



## Nutzung

Abgesehen von der verknüpfenden Funktion bietet die Zentrale Achse auch noch eine Fülle an weiteren Nutzungsangeboten. Hierbei steht besonders die Schnittstelle zu Erdgeschossnutzungen im Vordergrund. Auch in den weiteren Bereichen, besonders in den Grünflächen soll diese eine hochwertige Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Auch kleinteilige Spielangebote entlang der Zentralen Achse sind beabsichtigt.



## Raumabfolge

Geprägt ist die Zentrale Achse durch eine einheitliche und attraktive Gestaltung, die eine solide Grundstruktur bietet und dabei gleichzeitig auf die Bedürfnisse der anliegenden öffentlichen Nutzungen (Bibliothek, Hochschule, etc.) eingeht und so unterschiedliche Raumabfolgen bildet.



## Besondere Orte

Neben der gestalterischen Reaktion auf die Nutzungen innerhalb der angrenzenden Gebäude bildet die Zentrale Achse im Verlauf auch immer wieder besondere Orte aus, die an den Schnittstellen zu anderen Freiräumen, wie dem Grüner Loop, dem Nördlichen Bahngraben oder dem Nördlichen Landschaftsweg entstehen. An diesen Stellen sollen die Angebote zum Aufenthalt besonders attraktiv ausgestaltet werden.



## Urbane und grüne Verbindung

Die Gestaltung der Zentralen Achse soll zwar einheitlich erfolgen, aber dennoch bildet diese in mehreren Abschnitten diverse Raumcharaktere aus, die im Verlauf sowohl den Übergang als auch die Symbiose zwischen Urbanität und umgebender Landschaft widerspiegeln. Besonders sichtbar wird dies durch eine abnehmende bauliche und Nutzungsdichte entlang der Zentralen Achse von Süden nach Norden.

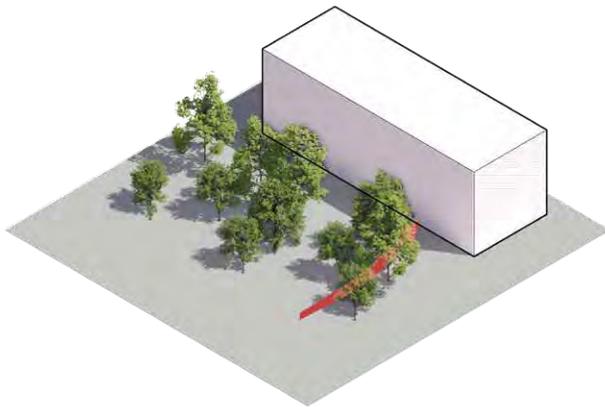


## Retention

Hinsichtlich der Multicodierung werden die Flächen der Zentralen Achse auch auf die Belange des Regenwassermanagements abgestimmt. Die Grünflächen der Zentralen Achse werden als Tiefbeete ausgebildet und dienen neben der attraktiven Grüngestaltung als Retentionsmulden, die in Teilbereichen mit Retentionsrigolen erweitert werden und so weiteren Pufferraum für Starkregenereignisse bieten.

# Aktivitätspark

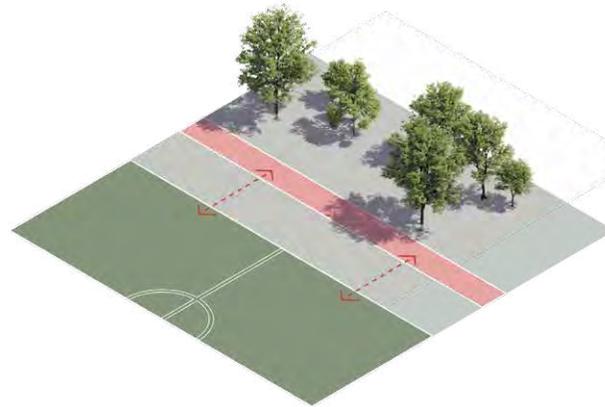
## Grundregeln



7 Abb.73: Grundstruktur Aktivitätspark

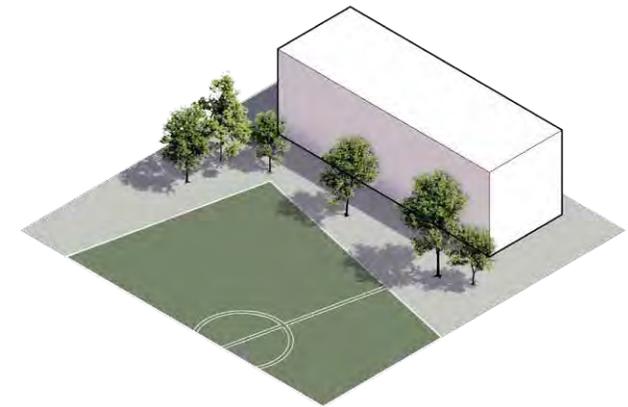
### Vegetation im Gradienten

Die Vegetation erhöht sich hin zum Rand des Parks, sodass die Sportfelder in eine offene Wiesenlandschaft mit hainartigen Strukturen eingebettet sind.



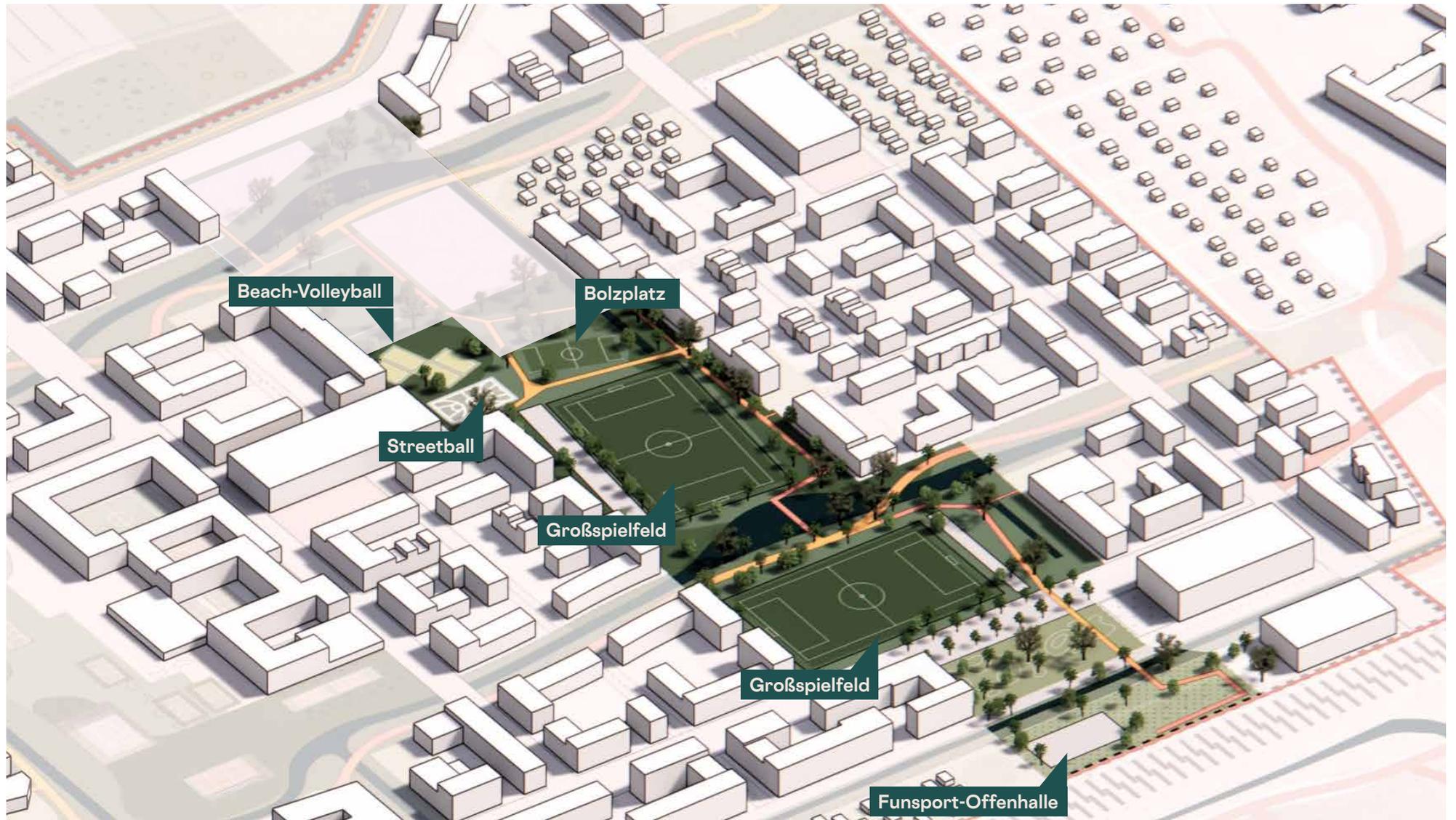
### Sportfelder ohne Zäune

Der Aktivitätspark soll für alle Besucher:innen einladend wirken und als inklusiver Ort verstanden werden. Der zusammenhängende Raum soll offen gestaltet und weitestgehend nicht durch Zäune getrennt werden. Daher werden nur an Engstellen zwischen Sportflächen und Wegen Ballfangzäune oder -netze angedacht.



### Anordnung Sportfelder

Eine Anordnung der Sportfelder in der Mitte des Parks schafft, trotz deren großen Flächenbedarfe, Grünflächen und maximiert den positiven Effekt der hainartigen Randzone. Die Sportfelder bewegen sich so in einem vielseitigen Raum mit extensiven Wiesen, der fließenden Landschaft und der hainartigen Randzone des Aktivitätsparks.



71 Abb.74: Isometrie - Beispielhafte Darstellung Aktivitätspark

## Charakter Aktivitätspark



71 Abb.75: Charakter Aktivitätspark

### Zonierung

Die geforderten programmatischen Nutzungen integrieren sich als Raumabfolge und werden von der angedachten Grünstruktur gerahmt.



### Nutzung

Der Aktivitätspark bietet eine Vielzahl von unterschiedlichen Sportplätzen und der dazugehörigen Infrastruktur. Hierbei wird das Ausüben unterschiedlicher Sportarten sowohl auf Vereinsebene, als Schulsport oder auch in der Freizeit ermöglicht.



### Vegetation

Die rahmende Grünstruktur dient als raumprägendes Element sowohl zwischen den Sportflächen als auch im Übergang zur angrenzenden Bebauung.



## Wasser

Neben den vielfältigen Nutzungen des Aktivitätsparks soll dieser auch als Ergänzung des Entwässerungskonzeptes fungieren. Anfallendes Regenwasser kann im Grünen Loop zurück gehalten werden. Sportflächen des Aktivitätsparks könnten dafür zusätzlich zur Verfügung stehen. Der Aktivitätspark wird somit multicodiert. Gleichzeitig ist die fußläufige Erschließung jederzeit gewährleistet.



## Besondere Nutzungen

Neben den eigentlichen Räumen des Aktivitätsparks sollen auch die Schnittstellen zu anderen Räumen gestalterisch hochwertig ausdefiniert werden. Besonders im Fokus steht hierbei der Grüne Loop, der den Aktivitätspark zweimal kreuzt.

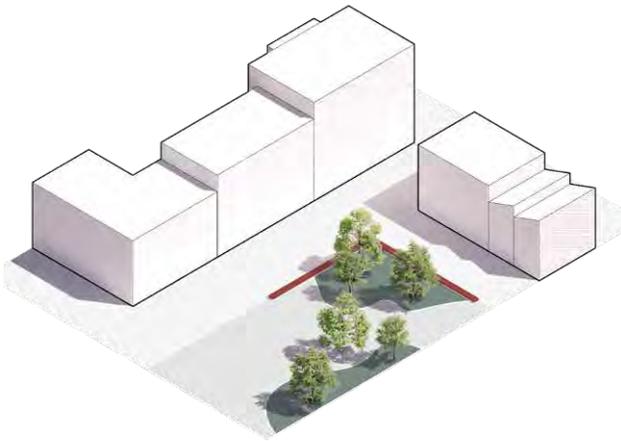


## Wege

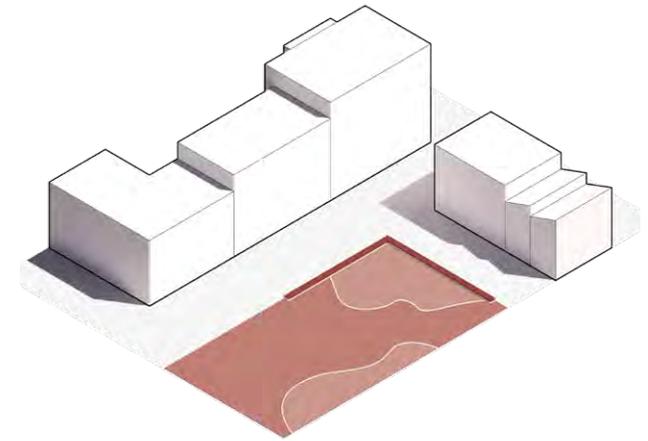
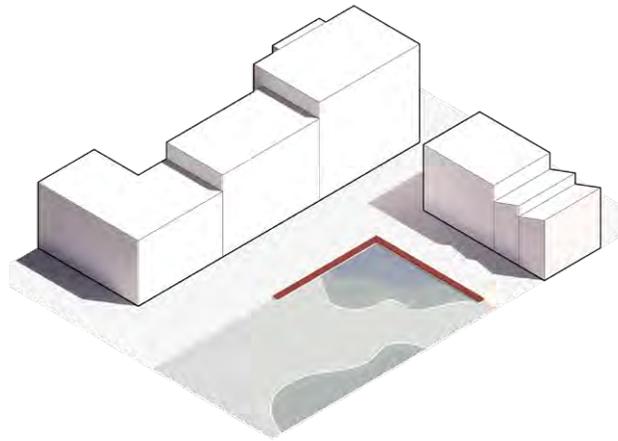
Die Wegeverbindung innerhalb des Aktivitätsparks ergänzt die Wegestruktur des Grünen Loops. Neben der Nord-Südverbindung zwischen den Teilbereichen des Grünen Loops entsteht auch eine Ost-Westverbindung zwischen dem Grünen Quartier und dem ParkQuartier.

# Quartiersplätze

## Grundregeln



71 Abb.76: Grundstruktur Quartiersplätze



### Vegetation als integraler Bestandteil

Die Vegetation ist ein prägender und integraler Bestandteil für alle Plätze und kann speziell für jedes Quartier noch einmal visuell den Charakter des Ortes widerspiegeln (z.B. durch Herbstfärbung, Habitus oder Blüten). Zudem kann die Vegetation als Schattenspender fungieren.

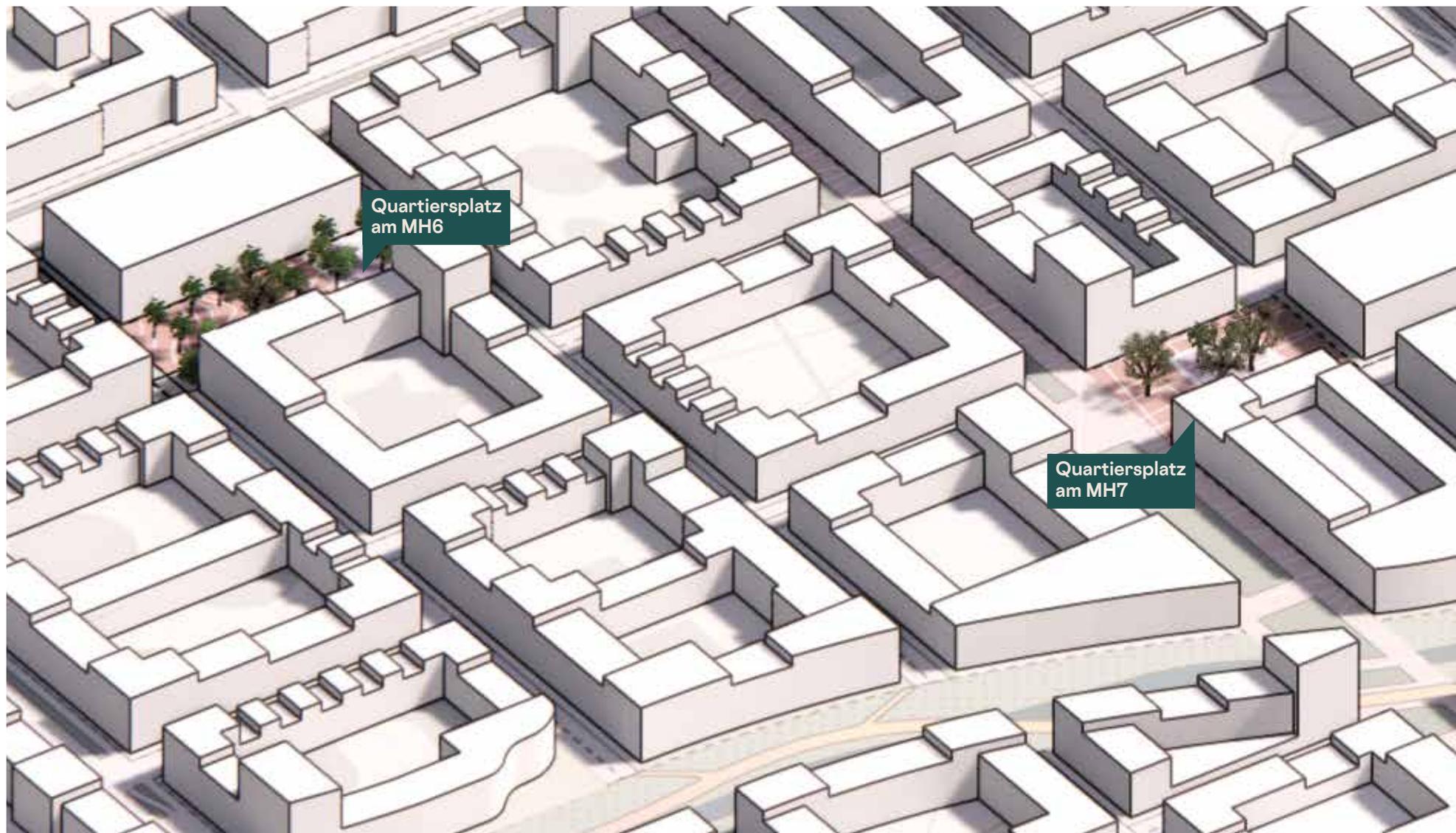
### Permeabilität

Mindestens 50% der Fläche auf den Nachbarschaftsplätzen muss grün oder permeabel sein. Dennoch sollte passend zu jedem Platz noch einmal auf die lokalen Verhältnisse eingegangen werden, abhängig von Siedlungsdichte, Nutzungsdruck, etc..

Der Umgang mit Wasser ist ein prägendes Element in Oberbillwerder und soll auch auf den Quartiersplätzen durch die jeweilige Gestaltung dieser Räume erlebbar gemacht werden.

### Multifunktionalität

Ein vielfältiges Programm der Erdgeschosse sorgen für eine frequentierte Nutzung der Plätze. Aufgrund der unterschiedlichen Bedarfe, wie Spielangebote müssen diese Plätze eine hohe Multifunktionalität aufweisen. Zum Beispiel können erhöhte Pflanzbeete zugleich als Sitzelement oder schattenspendende Pergolen oder Spielelement dienen. Die Plätze können jedoch auch als Orte für Regenwasserrückhaltung zum Einsatz kommen.



71 Abb.77: Isometrie Nachbarschaftsplätze

## Charakter Quartiersplätze



7 Abb.78: Charakter Quartiersplätze

### Verteilung

Jedes der fünf Quartiere in Oberbillwerder erhält mindestens einen Nachbarschaftsplatz. Die Gestaltung der Plätze und deren Größe orientiert sich dabei immer am Charakter und an den Ansprüchen des jeweiligen Quartiers.



### Randzonen

Die jeweiligen Randzonen der Plätze umfassen den Raum. Neben Gebäuden fungieren hierbei auch Wasserflächen, Straßenräume, als auch private Flächen als raumumfassende Elemente.



### Grünflächen

Die Plätze bieten neben der angestrebten Aufenthaltsqualität auch ein hohes Grünvolumen. Die Plätze integrieren damit grüne Erholungs- und Begegnungsflächen in die Quartiere.



## Retentionsflächen

Platzbereiche können als temporäre Bereiche der Retention dienen und starke Regenfälle abpuffern. Damit wird ein interessantes Spiel aus dauerhaften und temporären Wasserflächen erzeugen. Zugleich sollten diese die Multicodierung und somit den Einsatz von anderen Nutzungen wie z.B. Spiel, Sport oder Gemeinschaftsnutzungen ermöglichen.

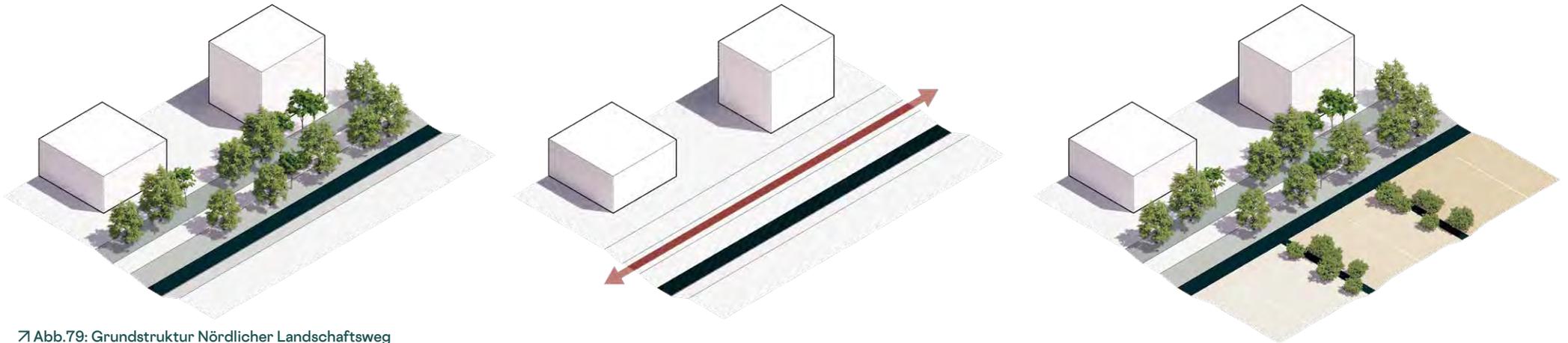


## Nutzung

Das Nutzungsangebot richtet sich nach den Ansprüchen des jeweiligen Quartiers. Dabei sollte die Aufenthaltsqualität immer an erster Stelle stehen, aber auch auf individuelle Bedürfnisse die Nachbarschaft reagieren können.

# Nördlicher Landschaftsweg

## Grundregeln



7 Abb.79: Grundstruktur Nördlicher Landschaftsweg

## Grüner Siedlungsrand

Als einer der zentralen Freiräume in Oberbillwerder fungiert der Nördliche Landschaftsweg als grün gestalteter Siedlungsrand zur Einpassung in das Landschaftsbild. Dieser umrahmt den Stadtteil entlang des neu geschaffenen Nördlichen Randgrabens. Neben schattenspendenden Gehölzstrukturen und extensiven Vegetationsbereichen bietet dieser darüber hinaus kleinteilige aber qualitative Aufenthaltsbereiche, sowie großzügige Aussichten in die freie Landschaft im Übergang von Oberbillwerder hin zur Kulturlandschaft.

## Wegeverbindung

Der Weg selbst bietet eine attraktive Verbindung für den öffentlichen Fußverkehr entlang Oberbillwerders Grenze, als auch im Anschluss an die umgebenden Stadtteile. Mit 3m Breite und beidseitig jeweils 0,5m Seitenstreifen bietet der Weg nicht nur Fußgänger:innen, sondern auch Wartungsfahrzeugen ausreichend Platz.

## Integration in die Kulturlandschaft

Der Nördliche Landschaftsweg bettet sich als Übergang von Stadt zu Land zwischen Oberbillwerder und der umgebende Kulturlandschaft ein. Dabei werden die bestehenden Landschaftsstrukturen durch die neue Vegetation im Sinne der Biotopvernetzung ergänzt. So fungiert dieser Freiraum sowohl als räumliches und ökologisches Bindeglied.



■ Nördlicher Landschaftsweg

71 Abb.80: Isometrie Landschaftsweg

# Impressum

IBA Hamburg GmbH  
Am Zollhafen 12  
20539 Hamburg

+49 (0)40 / 226 227 - 0  
www.iba-hamburg.de

oberbillwerder@iba-hamburg.de

V.i.S.d.P.: Anke Hansing

## Abbildungsnachweis:

IBA Hamburg / ADEPT und KARRES EN BRANDS,  
soweit nicht anders angegeben.

## oberbillwerder-hamburg.de

Besuchen Sie uns auf Instagram, LinkedIn  
und Twitter

Abonnieren Sie unseren Podcast:  
Hallo Hamburg! Stadt neu Bauen



## Haftungsausschluss:

Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen sind für die Allgemeinheit bestimmt; sie erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit. Sie dürfen nicht zur Beurteilung von Risiken von Anlage oder sonstigen geschäftlichen Entscheidungen in Zusammenhang mit der IBA Hamburg oder Teilen davon verwendet werden.

Stand: März 2023



