

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN OTTENSEN 60

Bericht zum Nachbarschaftsdialog

■■■■■ Kalinin

05.06.2024

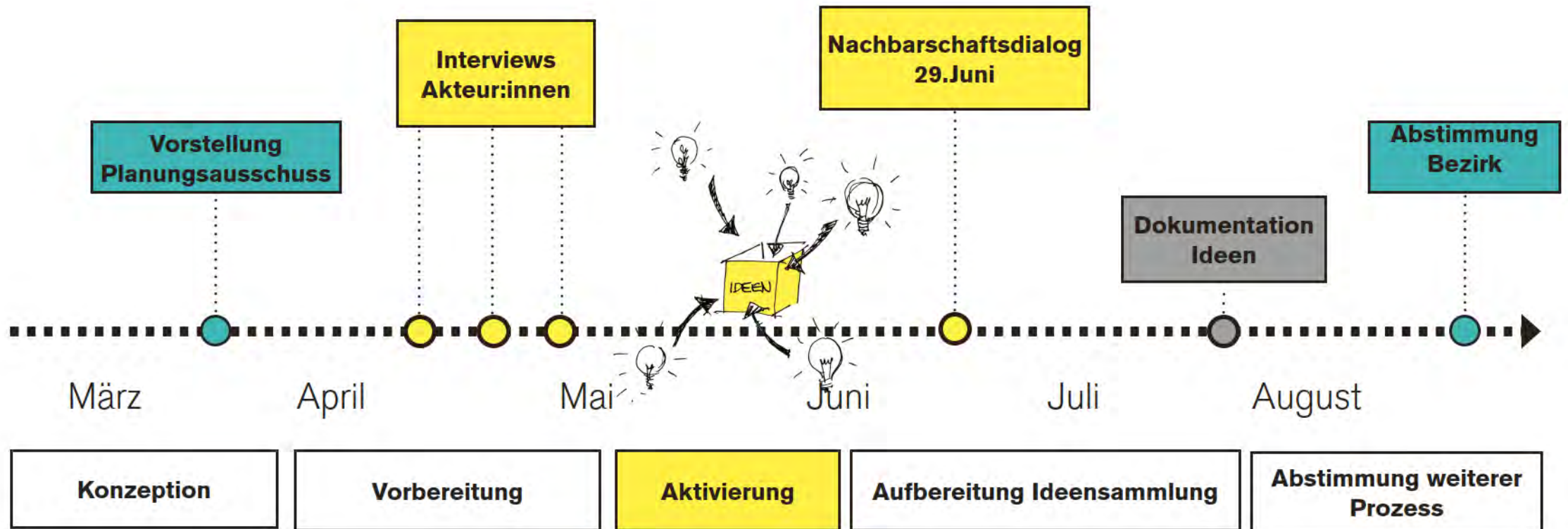
HINTERGRUND DES NACHBARSCHAFTSDIALOGS

Bereits im Juni 2023 wurde mit der Unterstützung des Beteiligungsbüros nonconform und den Architekten LRW ein ganztägiger Nachbarschaftsdialog durchgeführt.

Ohne voreingenommenes städtebauliches Konzept hat OTTO WULFF der Nachbarschaft die Chance gegeben, ihre Ideen einzubringen und über die Zukunft des Entwicklungsgebietes, mit dem Bauherren in einen **ehrlichen und transparenten Austausch** zu gehen.



PROZESSÜBERSICHT 2023



AKTIVIERUNGSPHASE + NACHBARSCHAFTSDIALOG AM 29.06.2024



Aufstellung Ideenboxen



Digitale Ideenplattform



Programm am 29.06.2023

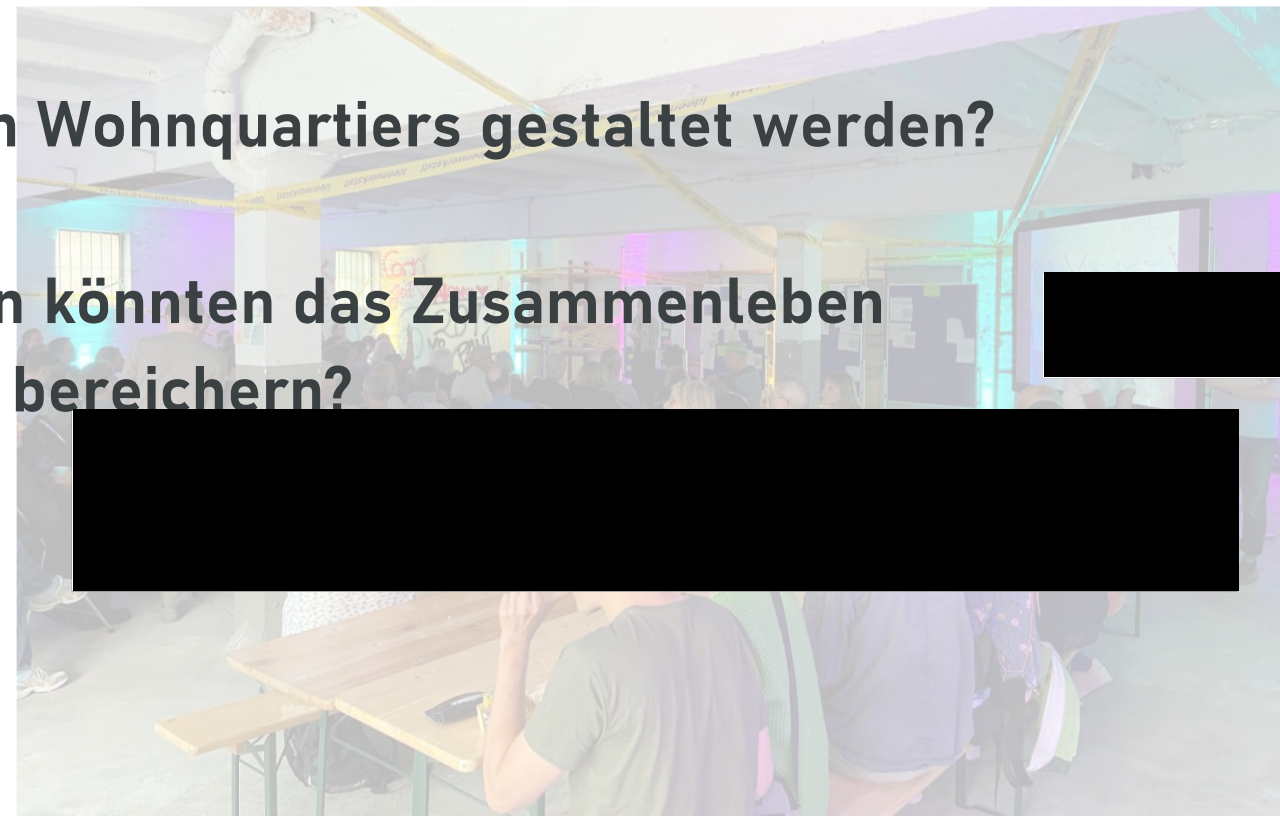
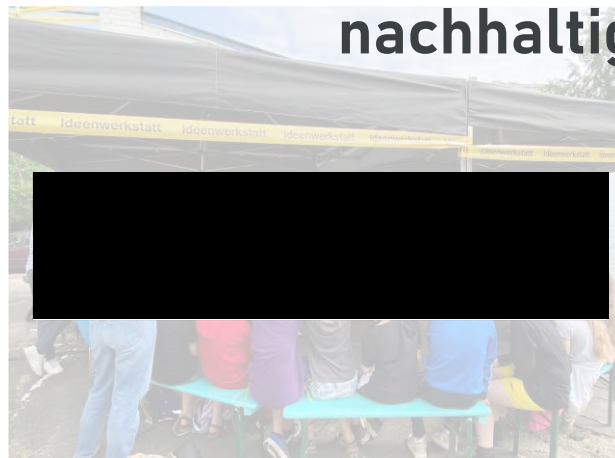


Wie schaffen ein Wohnquartier mit Mehrwert für alle?



Wie kann der Freiraum des neuen Wohnquartiers gestaltet werden?

Welche Gemeinschaftsflächen könnten das Zusammenleben nachhaltig bereichern?

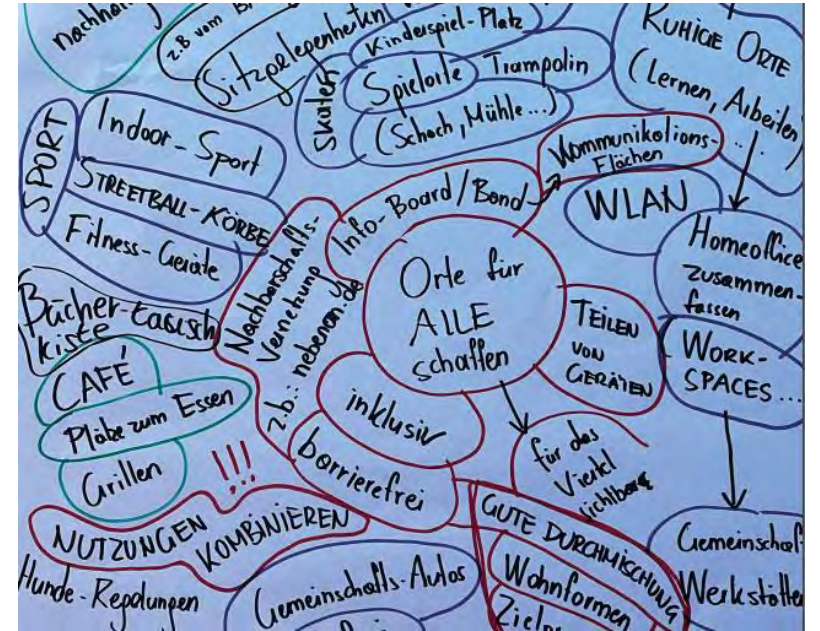


IDEENSAMMLUNG

Die eingereichten Ideen wurden von nonconform **transparent für alle Beteiligte** auf der **Nachbarschaftsdialog-Webseite** zu Verfügung gestellt:

www.nachbarschaftsdialog-ottensen60.de

OTTO WULFF arbeitet daran, die Ideen hinsichtlich der Umsetzbarkeit zu prüfen und die Ideen in **ein wirtschaftlich tragbares Konzept** zu überführen.



IDEENAUSWERTUNG

Ideenkategorie	Ideen, die umgesetzt werden sollen	Ideen, die wir in der Konzeptentwicklung prüfen
Ökologische Nachhaltigkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Verwendung von Erneuerbare Energie z.B. PV-Anlagen • Dachbegrünung • Nachhaltige Bauweise/ Baustoffe (z.B. Holz-Hybrid-Bau) • Freie Lüftung/ Fensterlüftung • effiziente Gebäudedämmung • Verschattung berücksichtigen • Entsiegelung • Schwammstadt/ Entwässerungsgutachten • Nistkästen für Vögel und Fledermäuse • Biodiversität fördern (Artenschutzgutachten)/ Lebensräume für Tiere / Insekten • heimische Gehölze anpflanzen • Baumbestand weitgehend erhalten • Grüner Hof 	<ul style="list-style-type: none"> • Fassadenbegrünung • Schutz der Linde auf der Grundstücksgrenze • Verbesserung des Mikroklima • Prüfung von Zertifizierungen/ Nachhaltigkeitsexperten einbinden
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> • Intelligente Lösung für die Zufahrten ins Quartier im Rahmen unserer Möglichkeiten • autofreies Quartier, Kein PKW-Durchgangsverkehr im Innenhof • Vielseitige Fahrradstellplätze z.B. im Außenraum / Kellerräume • Zufahrt für Feuerwehr angemessen groß 	<ul style="list-style-type: none"> • Ladestation für E- Autos • Lastenräder/ Radsharing/ Stellplätze für Lastenräder • Fahrradhäuschen

IDEENAUSWERTUNG

Ideenkategorie	Ideen, die umgesetzt werden sollen	Ideen, die wir in der Konzeptentwicklung prüfen
Eine gute Mischung/ Nutzungsmischung	<ul style="list-style-type: none">• 35% öffentlich geförderte Wohnungen• Drittmix/ Sozialer Mix, u.a. bezahlbarer Wohnraum• gute Mischung (Generationsübergreifend, Eigentum/Miete)• Kita	<ul style="list-style-type: none">• Wohnen + Arbeiten mischen• Integration von Gewerbe• Altersgerechtes Wohnen für Senioren
Gemeinschaft	<ul style="list-style-type: none">• Treffpunkte auch im Außenraum (zum Essen/ Erholung), Kommunikationsflächen im Freien• Kinderspielflächen nicht nur für Kleinkinder auch für Kinder ab 10 Jahre• Fahrrad Reparatur• Hochbeet- Patenschaften/ urban gardening• Integration von gewünschten Spielgeräten: Sandkasten, Balancierseil, Kletterwand, Schaukel, Trampolin, Hüpfspiele, Schach, Mühle, Reckstangen, Rutsche, Bällebad, Klettergerüst• Mehrgenerationsangebote im Freien / Variationen in der Nutzung (ruhig, Bewegung, naturbelassene Zone, Gemeinschaftlich)• Verbindung mit der bestehenden Gemeinschaft (Nicht die da drin und die da draußen), z.B. bestehende Gärten mit den Gemeinschaftsflächen verbinden	<ul style="list-style-type: none">• Umsetzung eines Gemeinschaftsraum sowie gemeinschaftliche Nutzung (Kurse, Integrationsformate, Feste)

IDEENAUSWERTUNG

Ideenkategorie	Ideen, die umgesetzt werden sollen	Ideen, die wir in der Konzeptentwicklung prüfen
Beteiligungs-Fahrplan	<ul style="list-style-type: none">• Regelmäßige Updates/ Informationsfluss im Bebauungsplanverfahren	<ul style="list-style-type: none">• Dialog konsequent weiterführen• Dialog zwischen Behörde, Politik, Nachbarschaft und Projektentwickler• Verlässliches Verfahren mit echter Partizipation• Integration eines Nachbarschafts-JourFix
Bebauung	<ul style="list-style-type: none">• Städtebauliches Einfügen in den Bestand/ Mit Bestandsbauten kommunizieren• Lebensqualität im Wohnungsbau• Barrierefreiheit nach HBauO• Anteilig kleine Wohnungen• „kein Innenhof im Innenhof“	<ul style="list-style-type: none">• Schnelle Bauabwicklung• flexible Grundrisse• Einsehbarkeit der Bestandswohnungen minimieren/ Privatheit schützen <p>Bereits geprüft und nicht umsetzbar:</p> <ul style="list-style-type: none">• Begrenzung der Gebäudehöhe auf 9,20 bis 9,50 m• Begrenzung des Bauvolumens auf max. 7.332 qm BGF

IDEENSAMMLUNG

Ausgangssituation

- Eckpunkte aus 2014 / **Stellungnahme wurde 38 x** unterschrieben in die Ideenboxen abgegeben
- Es erreichten uns bereits über die Webseite sowie den Ideenboxen auch **neue Ideen**



Stellungnahme als Anwohner*in zur Neubebauung des Innenhofs Ottensen 60

Ich (Vorname, Name)

wohnhaft

nehme als betroffene*r Anwohner*in wie folgt Stellung zur geplanten Neubebauung:

Jede Bebauung des Innenhofes muss die berechtigten Interessen der jetzigen Anwohner berücksichtigen.

Angrenzend an die Bebauungsfläche liegen Gärten, die als Erholungs- und Spielflächen intensiv genutzt werden, vielen Tieren Heimat bieten und positiv auf das Mikroklima wirken. Der Bestand dieser innerstädtischen, ökologisch wertvollen Grünflächen darf durch die Bauvorhaben nicht gefährdet werden (Verschattung, Austrocknung etc.).

Eine Begrenzung der Baumasse ist deshalb ökologisch notwendig. Dies gilt auch im Hinblick auf den zu erwartenden zusätzlichen Fahrzeugverkehr. Da die Zufahrten durch Wohngebäude erfolgen sollen, sind hier intelligente, sozial verträgliche Lösungen geboten.

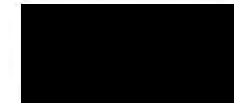
Es gibt einen großen Bedarf an Wohnraum, der auch für Niedrig- und Durchschnittsverdiener*innen bezahlbar ist. Entsprechend hoch muss der Anteil geförderter Wohnungen sein.

Der Kompromiss, den die Anwohner*innen-Initiative OTTE60 am 27.10.2014 am Runden Tisch mit Vertreter*innen der Bezirkspolitik gefunden hat, soll als Basis für einen die verschiedenen Interessen angemessen berücksichtigenden Plan dienen. Der Planungsausschuss Altona hat Eckpunkte des Kompromisses am 19.11.2014 einstimmig bestätigt. Die Eckpunkte lauten:

1. **Begrenzung der Gebäudehöhe und der Geschosse auf max. drei Geschosse ohne Staffel und Begrenzung der Geschosshöhe auf 9,20 bis 9,50 m**
2. **Begrenzung des Bauvolumens auf max. 7.332 qm BGF**
3. **Sozialverträgliche Bebauung mit mind. 30 - 50% der BGF als öffentlich geförderter Wohnungsbau**
4. **Intelligente Lösung für die Zufahrten**
5. **Bevorzugte Umsetzung von autoarmem Wohnen, z.B. in Form von Baugemeinschaften**
6. **Beteiligung der Anwohner und der Bezirkspolitik an der Wettbewerbsjury**

Jeder Plan für eine Neubebauung muss sich an diese Eckpunkte halten, wenn er den im „Nachbarschaftsdialog“ erklärten Zielen von „Partizipation“ und „Nachhaltigkeit“ entsprechen will. Sollte die für die Bebauung vorgesehene Fläche kleiner sein als 2014 geplant, so ist die o.g. Grenze für Bauvolumen entsprechend herabzusetzen.

Hamburg, den



HERAUSFORDERUNG DER UMSETZUNG

Die Vision von OTTO WULFF und **das Angebot zur Entwicklung eines Quartiers, welches allen Beteiligten zu Gute kommt**, steht vor der Herausforderung einer **wirtschaftlichen Umsetzbarkeit**. Der damalige Beschluss von 2014 stellt Anforderungen an die Bebauung, die bereits damals wirtschaftlich nicht darstellbar waren.

Um eine umsetzbare Konzeption zur Entwicklung eines Wohnquartiers zu erreichen, ist ein **neues Anforderungsprofil** zu entwickeln. Seitens OTTO WULFF ist vor allem folgende **Herausforderung** maßgebend, um Ziele wie Drittmix, Nachhaltige Bauweise, Umsetzung von gemeinschaftliche Nutzungen wirtschaftlich tragfähig umzusetzen:

Die Begrenzung der Bebauungsdichte ist aus wirtschaftlicher Sicht für uns nicht umsetzbar.

Daher müssen die Vorgaben zur Baumasse entschärft werden, d.h. Erhöhung der Dichte sowie Flexibilität für die Planung ist notwendig

AUSBLICK

Es haben erste **Abstimmungen zu baulichen Studien** zwischen Politik, Verwaltung und Vorhabenträger stattgefunden. Sobald ein tragfähiger Vorentwurf vorliegt, wird dieser im Planungsausschuss öffentlich zur Diskussion gestellt. Die **Vorstellung des Entwurfes wird voraussichtlich im Spätsommer / Herbst** stattfinden.

Wir werden weiterhin über die Intranetseite Informieren:

www.nachbarschaftsdialog-ottensen60.de

████████ Kalinin
kaufmännische Projektleitung

OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH
Archenholzstraße 42
22117 Hamburg

████████████████████
██

████████████████████
technische Projektleitung

OTTO WULFF Bauunternehmung GmbH
Archenholzstraße 42
22117 Hamburg

████████████████████
██

████████ Pellio
Bereichsleiter Hamburg I

OTTO WULFF Projektentwicklung GmbH
Archenholzstraße 42
22117 Hamburg

██
██