



Das Quartier Mesterkamp ist eine der letzten größeren und innenstadtnahen Entwicklungsflächen im Bezirk Hamburg-Nord. Mit der städtebaulichen Nachnutzung des ehemaligen Busbetriebshofes Mesterkamp soll ein neues urbanes Quartier mit ca. 450 Wohnungen (davon 60% öffentlich gefördert) entstehen.

Darüber hinaus ist die Einbindung von gewerblichen Nutzungen geplant, mit dem grundlegenden städtebaulichen Ziel, eine nachbarschaftsverträgliche und urbane Mischung von Wohnen, Arbeiten sowie gemeinschaftlichen Nutzungen zu etablieren. Das Bezirksamt Hamburg-Nord erarbeitet hierfür die planerischen Grundlagen und informiert mit diesem Newsletter über die aktuelle Entwicklung.

Projekthistorie

2016 startete das Bezirksamt Hamburg-Nord die Entwicklung mit einem Bürgerbeteiligungsverfahren, welches unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit erste Ideen und Anforderungen für das neue Quartier ergab. Im nachfolgenden städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb wurde der Entwurf des Büros Florian Krieger

(Darmstadt) und st.raum.a Landschaftsarchitekten (Berlin) prämiert, welcher 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. Weitere Informationen erhalten Sie auf der bezirklichen Internetseite zum [Quartier Mesterkamp](#).

Bebauungsplanverfahren Barmbek-Süd 2

Für die Nachnutzung des Busbetriebshofs wird neues Planrecht benötigt. Vom 25.02. bis 31.03.2019 lag der Bebauungsplan-Entwurf öffentlich aus. Seither werden die einzelnen öffentlichen und privaten Belange bearbeitet und entsprechend der Abwägung dem Bebauungsplanverfahren zugeführt.

Aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse haben sich u.a. Anpassungserfordernisse im Bereich der Hamburger Straße und der Planstraße 2 ergeben, sodass eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs erforderlich wird. Diese wird derzeit vorbereitet.

MESTERKAMP

NEWSLETTER # 01



Visualisierung Quartiersplatz (st.raum.a)

Gestaltungshandbuch

Um das Quartier in seiner architektonischen Ausbildung insgesamt als Einheit erkennbar und erlebbar zu machen, wurde ein Gestaltungshandbuch erstellt, welches Bauherren und Architekten bei der hochbaulichen Umsetzung als Leitfaden dienen soll. Das Gestaltungshandbuch ist damit auch ein wichtiges Instrument zur Qualitätssicherung bei der stadträumlichen Ausgestaltung und der architektonischen Konkretisierung. Es umfasst im Wesentlichen einen Kanon zur Gliederung der Gebäude und Gestaltung der Fassaden, insbesondere hinsichtlich der Material- und Farbgebung. Es definiert zudem Aussagen zur Nutzung und Gestaltung der Erdgeschosszonen, der Dachflächen und der Freiräume.

Mobilitätskonzept

Ein wesentliches Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung war der Wunsch nach einer verkehrsreduzierten Quartiersentwicklung. Auf dieser Basis wurde der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs derart weiterentwickelt, dass der zentrale Quartiersplatz als verkehrsberuhigter öffentlicher Raum ausgebildet wird. Grundsätzliches verkehrspolitisches Ziel der Quartiersentwicklung ist es, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs im Quartier möglichst gering zu halten. Die innerstädtische Lage des Quartiers, verbunden mit einer sehr guten ÖPNV-Anbindung bildet für die zukünftigen

Bewohner grundsätzlich eine gute Voraussetzung, um auf einen privaten PKW zu verzichten. Im Rahmen einer Mobilitätsuntersuchung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung wurde die bestehende Situation des Verkehrs (Straßen, Radwege, Fußwege, Erreichbarkeit von U-Bahn und Bus, etc.) im Umfeld untersucht. Darauf aufbauend wurden konzeptionelle Vorschläge für eine zeitgemäße und umweltfreundliche Mobilität entwickelt.

Aufteilung und Vergabe der städtischen Wohnbaufelder

Die im städtischen Eigentum befindlichen Baufelder (BF) werden überwiegend im Rahmen des etablierten Konzeptausschreibungsverfahrens vergeben. Ende 2019 wurden die ersten Wohnungsbaugrundstücke (BF 6, 7, 8) durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) ausgeschrieben.

In einer solchen Konzeptausschreibung werden u.a. die städtischen Anforderungen zur Nutzung, zur Gebäude- und Freiraumgestaltung und zu Energie- und Klimaschutzaspekten formuliert. Die jeweilig interessierten Bieter formulieren individuelle Angebote, die entsprechend der Vorgaben durch die einzelnen Behörden bewertet werden. Die Baufelder 1, 2 und 10 sind für eine Direktvergabe an SAGA bzw. fördern&wohnen vorgesehen, um die soziale Wohnraumversorgung zu gewährleisten.



Baufeld	Nutzung	Ausschreibung/Vergabe	Planungsstand
1	100% öffentlich geförderter Mietwohnungsbau (2.Förderweg), Kita	Direktvergabe an SAGA, Erbbaurecht	Vorbereitung der Anhandgabe des Grundstückes
2	100% öffentlich geförderter Mietwohnungsbau (1.Förderweg), Quartierstreff, Hausgemeinschaft für Senioren	Direktvergabe an SAGA, Erbbaurecht	Vorbereitung der Anhandgabe des Grundstückes
4a	frei finanziert Mietwohnungsbau, ggf. Kita	Konzeptausschreibung mit Baufeld 5, Erbbaurecht	Vorbereitung der Konzeptausschreibung
5	Quartiershaus (Café, Räume für das Quartier)	Ausschreibung mit Baufeld 4, Erbbaurecht	Vorbereitung der Konzeptausschreibung
6	Eigentumswohnungen	Konzeptausschreibung	Auswertung der Konzeptausschreibung
7	Eigentumswohnungen	Konzeptausschreibung	Auswertung der Konzeptausschreibung
8	100% öffentlich geförderter Mietwohnungsbau (2.Förderweg)	Konzeptausschreibung, Erbbaurecht	Auswertung der Konzeptausschreibung
9	Baugemeinschaften, 50% öffentlich gefördert, autoarm	Konzeptausschreibung, Erbbaurecht	Ausschreibung der Agentur für Baugemeinschaften läuft, Bewerbungsende: 02.10.2020
10	100% öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, autoarm	Direktvergabe an fördern&wohnen, Erbbaurecht	Vorbereitung der Anhandgabe des Grundstückes



Freigeräumtes Gelände des ehemaligen Busbetriebshofes (Foto: Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen)

Erschließung

Die Nutzung des Busbetriebshofes Mesterkamp in Barmbek-Süd wurde im April 2019 aufgegeben. Anschließend wurden die Abbruchmaßnahmen der bestehenden Gebäude, technischen Infrastruktur und Verkehrsflächen vorbereitet und im Mai 2020 abgeschlossen. Um den Sandflug zu verhindern wurde zum Abschluss der Abbruchmaßnahmen ein natürliches Bindemittel auf dem Erdboden verteilt.

Die Erschließung für die öffentlichen Flächen (ohne innere Fläche des Quartiersplatzes) wurde Anfang 2020 behördlich abgestimmt und am 8. Juni 2020 im Regionalausschuss Barmbek-Uhlenhorst-Hohenfelde-Dulsberg vorgestellt. Darauf aufbauend werden seit Juli 2020 die erforderlichen Sielbaumaßnahmen durchgeführt. Anschließend werden weitere Versorgungsleitungen hergestellt, deren Fertigstellung derzeit für den Sommer 2021 vorgesehen ist. Anschließend werden die Baustraßen hergestellt.

Quartiersplatz

Für die Gestaltung des Quartiersplatzes hat das Bezirksamt Hamburg-Nord am 21.11.2021 einen öffentlichen Workshop durchgeführt, bei dem die Bürgerinnen und Bürger Ideen und Hinweise zur Nutzung und Gestaltung einbringen konnten. Die [Ergebnisse](#) werden derzeit in die Planung eingearbeitet.

Die oben erwähnte Erschließungsplanung nimmt den Quartiersplatz vorerst aus, damit in erster Linie die Herstellung der Straßen und Leitungen vorgezogen werden kann.

Während der Bauphase wird die Fläche des zukünftigen Quartiersplatzes zudem als Baustelleneinrichtungsfläche benötigt.

Weitere Informationen (Links)

[Quartier Mesterkamp](#)

[Bebauungsplan-Entwurf Barmbek-Süd2](#)

[Agentur für Baugemeinschaften](#)

[Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen](#)