

Projektgebiete Neugraben-Fischbek

In Neugraben-Fischbek entstehen mit dem **Vogelkamp Neugraben**, dem **Fischbeker Heidbrook** und den **Fischbeker Reethen** neue, familienfreundliche Wohnquartiere.

Naturverbunden Wohnen ist das Leitthema dieser drei neuen Quartiere in der Süderelbe Region. Im Vogelkamp Neugraben, Fischbeker Heidbrook und in den Fischbeker Reethen stehen eine qualitative und nachhaltige Entwicklung sowie das Entstehen stabiler Nachbarschaften im Fokus. Es gibt Wohnungsangebote für unterschiedliche Ansprüche im Geschoss-, Reihen- und Einfamilienhausbau. Auch neue Konzepte (wie z. B. der 8-Euro Wohnungsbau) finden hier ihren Platz. Alle Neubauten entsprechen dabei den heutigen ökologischen Anforderungen (Mindeststandard KfW 55). Zur Schaffung einer hohen Qualität der Quartiere wird auf qualifizierende Maßnahmen und besondere Vergabeverfahren sowohl für private Bauherren als auch für Investoren gesetzt.

Die Quartiersentwicklung im Vogelkamp Neugraben und Fischbeker Heidbrook hat bereits 2013 begonnen. Das Quartier Fischbeker Heidbrook nähert sich der Fertigstellung und auch im Quartier Vogelkamp Neugraben sind die überwiegenden Bauabschnitte bereits errichtet. Für die Fischbeker Reethen wurde 2016 zunächst ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Im kommenden Projektschritt werden die Hochbautätigkeiten beginnen.

Vogelkamp Neugraben

Auf 70 Hektar Fläche entstehen rund 1.950 Wohneinheiten. Die direkte Nachbarschaft zum ökologisch bedeutenden Naturschutz- und EU-Vogelschutzgebiet „Moorgürtel“ bei gleichzeitiger Anbindung an die S-Bahnstation Neugraben zeichnen dieses Gebiet aus. Die Königswiesen, ein großer Park mit Sport- und Spielband für alle Generationen und mehreren Quartiersplätzen sorgen für Treffpunkte im Wohngebiet. Das Bildungs- und Gemeinschaftszentrum („BGZ-“) Süderelbe mit Schule, Kita und Freizeitangeboten liegt direkt vor der Tür. Zudem sind weitere Kitas im Gebiet errichtet worden. Inzwischen gibt es eine zusätzliche Busanbindung sowie das Carsharing-Angebot Dorfstromer für Elektrofahrzeuge.



An den Quartiersplätzen und im neu Eingangsbereich an der S-Bahnstation sind zusätzliche Gewerbeeinheiten und Nahversorgungsangebote entstanden. Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner haben ab 2016 ihre Eigenheime bezogen. Der überwiegende Teil des Quartiers ist vermarktet und die meisten Bewohner:innen haben ihr neues Heim bereits bezogen. Zur Entwicklung und Stärkung der Nachbarschaften bietet die IBA Hamburg GmbH Informationsveranstaltungen an, organisiert anlassbezogene Nachbarschaftsfeste (Projektdialog, Quartiersrundgänge, naturnahe Gartengestaltung etc.) und unterstützt die Teilnahme an Aktionen wie „Hamburg räumt auf!“. Des Weiteren veranstaltet sie in Zusammenarbeit mit dem NABU Führungen durch das angrenzende Naturschutzgebiet.

Teilgebiet Königswiesen

Im Zuge der Realisierung des neuen Wohnquartiers hat sich die Notwendigkeit für eine Umplanung und Nachverdichtung des insgesamt rund 8,1 Hektar großen Teilgebietes Königswiesen im Süden und Westen des Quartiers Vogelkamp Neugraben herausgestellt. Vor diesem Hintergrund ist auch ein neues Bebauungsplanverfahren (Neugraben-Fischbek 75) erforderlich. Die Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplanes wird für das Jahr 2026 angestrebt.

Im Teilgebiet Königswiesen wird eine klare städtebauliche Idee umgesetzt die im Spannungsfeld steht einerseits Lärmschutz zur Bahntrasse zu gewährleisten und andererseits eine passende Raumkante zum Stadtteilpark zu schaffen. Dabei werden die angrenzenden, bereits entwickelten Bereiche des Gesamtquartiers Vogelkamp Neugraben berücksichtigt. Die Nutzungskonzepte der vier Baufelder variieren. Auf den Baufeldern 0 und 1 entstehen im Westen des Teilgebiets hauptsächlich Wohnungen. In den Baufeldern 16 und 17 sind zusätzlich Flächen für gewerbliche, soziale und gesundheitliche Nutzungen sowie Dienstleistungen vorgesehen. Der Großteil des ruhenden Verkehrs wird in zwei Quartiersgaragen auf den Baufeldern 1 und 16 untergebracht. Außerdem sind Stellplätze in einer Stellplatzanlage auf Baufeld 0 geplant.



Fischbeker Heidbrook

Auf dem Areal der ehemaligen Röttiger Kaserne sind auf 54 Hektar rund 1.250 Wohneinheiten in Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie in Einfamilien- und Doppelhäusern entstanden. Trotz der sehr ruhigen Lage in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Fischbeker Heide, ist das Gebiet gut durch eine neue Buslinie an die S-Bahnstation Fischbek angeschlossen. Ein E-Carsharing erweitert das Mobilitätsangebot. Vor Ort sind unter Mitarbeit zukünftiger Bewohnerinnen und Bewohner große Spielplätze für Kinder und Jugendliche entstanden.

Die Bestandgebäude der ehemaligen Kaserne werden seit 2018 umgebaut und bieten zukünftig Seniorinnen und Senioren mit und ohne Pflegebedarf altersgerechten Wohnraum. Für die jüngsten Bewohnerinnen und Bewohnern des Fischbeker Heidbrooks sind zwei Kitas errichtet worden. Gleichzeitig versorgen Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein Gesundheitszentrum die Bewohnerschaft. Im Jahr 2022 wurde die Fertigstellung des Quartiers mit einem großen Nachbarschaftsfest gefeiert.

Zur Entwicklung und Stärkung der Nachbarschaften bietet die IBA Hamburg GmbH Informationsveranstaltungen an, organisiert anlassbezogene Nachbarschaftsfeste (Projektdialog, naturnahe Gartengestaltung etc.) und unterstützt die Teilnahme an Aktionen wie „Hamburg räumt auf!“. Des Weiteren veranstaltet sie in Zusammenarbeit mit dem NABU Führungen durch das angrenzende Naturschutzgebiet.

Fischbeker Reethen

Anfang 2016 übernahm die IBA Hamburg GmbH die Quartiersentwicklung für ein weiteres Gebiet nördlich des Fischbeker Heidbrooks. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Moorgürtel entwickelt sie hier auf rund 70 Hektar ein lebendiges, urbanes und grünes Quartier, in dem naturverbundenes Wohnen und innovative Arbeitswelten nebeneinander möglich sind.

Insgesamt entstehen in den Fischbeker Reethen rund 2.300 neue Wohneinheiten in unterschiedlichen Typologien. Rund die Hälfte aller Wohneinheiten soll öffentlich gefördert bzw. im preisgedämpften Mietwohnungsbau entstehen. An der Schnittstelle zwischen den Wohngebieten im Süden und dem Gewerbegebiet im Norden verläuft die Sophie-Scholl-Straße.

[IBA HAMBURG GMBH](#)

[AM ZOLLHAFEN 12 D-20539 HAMBURG](#) • [TEL +49\(0\)40.226 227-0](#) [FAX -315](#) • [INFO@IBA-HAMBURG.DE](#) [WWW.IBA-HAMBURG.DE](#)

[GESCHÄFTSFÜHRUNG: KAY GÄTGENS](#) • [VORSITZENDE DES AUFSICHTSRATES: STAATSRÄTIN MONIKA THOMAS](#)

[HRB 96972](#) [REGISTERGERICHT HAMBURG](#)



Dort treffen produzierendes Gewerbe, Arbeiten und Wohnen aufeinander. Im Kontrast zu den konventionellen Gewerbeflächen an der Bahntrasse, entsteht hier ein gemischtes Areal mit flexiblen Bautypologien. Eine lebendige Mischung insbesondere im Erdgeschoss wird angestrebt.

Die Nähe zur S-Bahn Fischbek und verschiedene Angebote für das tägliche Leben sollen dazu beitragen, dass das Quartier mit reduziertem Autoverkehr erschlossen wird. Radfahrenden und Fußgängerinnen und Fußgänger soll somit ein gutes Netz geboten werden. Im Quartier gibt es auch eine neue Stadtteilschule mit gymnasialer Oberstufe. Zusätzlich sind soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten und Sportflächen geplant. Der künstliche Fischbeker Teich stärkt die Quartiersmitte und wird zum idealen Ort für gastronomische Angebote, Einzelhandel oder Marktflächen. Zusätzlich entstehen im Verlauf eines in Ost-West Richtung verlaufenden knapp 850 Meter langen Blau-Grünen Bandes Spielflächen für Kinder und Jugendliche, öffentliche Plätze, Bewegungsangebote für ältere Menschen sowie zahlreiche Sitzgelegenheiten zum Verweilen.

Im September 2016 wurde der städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerb abgeschlossen. Zur weiteren Ausgestaltung der Freiräume wurde 2018 ein zusätzlicher freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren ausgeschrieben. Die IBA Hamburg verantwortet die Quartiersentwicklung und begleitet die Fortschreibung des Funktionsplans. Zudem wurden 2020 17 Straßennamen festgelegt, diese erinnern an Widerstandskämpferinnen aus Hamburg, die als Jüdinnen verfolgt wurden oder jüdischen Menschen halfen. Des Weiteren erfolgte im Juni 2024 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs.

Durch ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 12. September 2024 werden erweiterte inhaltliche Anpassungen an die Schutzziele und -inhalte in EU-Vogelschutzgebieten erforderlich. Dies betrifft auch das Naturschutzgebiet und EU-Vogelschutzgebiet Moorgürtel. Gemäß dieser neuen, ab jetzt europaweit gültigen Rechtsprechung sind Erhaltungsziele und Maßnahmen für alle in einem EU-Vogelschutzgebiet vorkommenden Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie sowie für alle dort regelmäßig vorkommenden Zugvogelarten festzulegen. Vor diesem Hintergrund werden auch Nachbesserungen bei den Erhaltungszielen



für das EU-Vogelschutzgebiet Moorgürtel erforderlich mit der Folge, dass neben Wachtelkönig und Neuntöter für noch weitere Vogelarten die Auswirkungen des Bauvorhabens zu prüfen sind.

Aufgrund der erforderlichen zusätzlichen Beurteilung neuer Vogelarten sind neue Inhalte im Umweltbericht und der FFH-Verträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 67 zu ergänzen. Daher kann die Zeitschiene für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Neugraben-Fischbek 67 und die darauf einsetzende Entwicklung des Projektgebietes Fischbeker Reethen nicht eingehalten werden. Aktuell stimmt das Bezirksamt Harburg mit den zuständigen Fachbehörden und der IBA Hamburg GmbH den Umfang der notwendigen Überarbeitungsbedarfe und den damit verbundenen zusätzlichen Zeitaufwand ab.

Weitere Informationen zu den Fischbeker Reethen finden Sie unter [fischbeker-reethen.de](https://www.fischbeker-reethen.de)

Weitere Informationen zu allen drei Gebieten finden Sie unter www.iba-hamburg.de