

# Modellvorhaben „Mitte machen“

## Sportanlage Öjendorfer Weg

# INTERESSENBEKUNDUNGS- VERFAHREN

zum Betrieb eines  
Multifunktionsgebäudes auf der  
Sportanlage Öjendorfer Weg im Sozialraum  
Billstedt-Mitte

Mitte machen - Sport, Bewegung und soziale Infrastruktur  
im Hamburger Osten

Stand 02.11.2022



# Inhaltsverzeichnis

1. Das Modellvorhaben „Mitte machen“ .....	2
2. Das Projekt Sportanlage Öjendorfer Weg .....	2
3. Bau und Betrieb des Multifunktionsgebäudes .....	5
4. Potenzielle Nutzungen .....	6
5. Anlass und Ziel des Interessenbekundungsverfahrens.....	6
6. Teilnahmevoraussetzungen / Leistung von Interessent:innen .. Fehler! Textmarke nicht definiert.	
7. Auswahlverfahren und -kriterien .....	7
8. Termine .....	8
9. Ansprechpartner:innen .....	8
10. Rechtlicher Rahmen.....	8
Anlagen.....	9

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte hat sich im Rahmen des Modellvorhabens "Mitte machen" erfolgreich um eine Förderung für das Projekt "Sportanlage Öjendorfer Weg" im Stadtteil Billstedt beworben. Geplanter Bestandteil des Projektes ist u.a. der Bau eines neuen Multifunktionsgebäudes. Das Fachamt Sozialraummanagement fordert Träger:innen aus den Bereichen Sport, Sozial- oder Gemeinwesenarbeit o.ä. auf, sich auf den Betrieb dieses Multifunktionsgebäudes zu bewerben.

## **1. Das Modellvorhaben „Mitte machen“**

Unter dem Motto „Mitte machen – Sport, Bewegung und soziale Infrastruktur im Hamburger Osten“ wollen die Bundesrepublik Deutschland und die Freie und Hansestadt Hamburg insgesamt fast 140 Millionen Euro in die Stadtteilentwicklung im Hamburger Osten investieren. Im Zuge des Projektes sollen unter dem Dach der Nationalen Städtebauförderung beispielhaft Modernisierungs- und Anpassungsstrategien für den klimagerechten Umbau, Infrastruktur für neue Mobilitätsformen, für Nachverdichtung und ein Nebeneinander von Sport, Wohnen, Freizeit und Gewerbe sowie den sozialen Zusammenhalt entwickelt werden.

Das Hamburger Modellgebiet erstreckt sich über den Hamburger Osten und umfasst die Stadtteile Billbrook, Billstedt, Borgfelde, Hamm, Hammerbrook, Horn und Rothenburgsort.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte sieht in dem Modellvorhaben eine große Chance, die soziale und sportliche Infrastruktur im Modellgebiet zeitgemäß und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dabei soll u.a. die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit den beteiligten Akteur:innen vor Ort intensiviert werden, um gemeinsam Schritte hin zu einer zukunfts- und sozialraumorientierten Stadtentwicklung zu gehen.

Der Fokus der Projekte liegt auf innovativen Mischnutzungsideen sowie auf multifunktionalen Einrichtungen und Anlagen, die durch ein vielfältiges, zielgruppen- und generationsübergreifendes Angebot zur Lebendigkeit der Quartiere beitragen sollen. Die Einrichtungen und Anlagen sollen sich dabei zum Stadtteil hin öffnen und vielfältige Angebote für breite Bevölkerungsgruppen bündeln. Wesentlicher Bestandteil der Planungen ist es, der sich verändernden Rolle von Sportanlagen im Quartier gerecht zu werden. Die Anlagen sollen zu Begegnungsorten in den Quartieren werden, die auch zur Identifikation der Bewohner:innen mit ihrem Quartier beitragen. Neben den Interessen des Vereins- und Breitensports sind dabei folglich auch die Interessen des Quartiers zu berücksichtigen. Es sollen in bester Hinsicht multifunktionelle Anlagen und Einrichtungen entstehen, in denen bedarfsgerechte soziale, sportliche und Bewegungsangebote stattfinden. In diesem Zusammenhang wird auf das Gesamtkonzept des Modellvorhabens zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung „Mitte machen“ verwiesen (siehe Anlagen).

## **2. Das Projekt Sportanlage Öjendorfer Weg**

Das Projekt Sportanlage Öjendorfer Weg wurde durch Beschluss der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte im Juni 2020 in das Modellvorhaben „Mitte machen“ aufgenommen.

Billstedt bietet großes Potenzial für den Bau weiterer Wohnungen und wird in den nächsten Jahren weiter verdichtet. Allein im Zentrumsbereich Billstedt, an dessen Rand auch die Sportanlage Öjendorfer Weg liegt, sollen in den nächsten Jahren im Rahmen des dortigen städtebaulichen Sanierungsverfahrens bis zu 500 Wohnungen für unterschiedliche Haushalte geschaffen werden, die neben einer weiteren Belebung auch eine positive Kaufkraftentwicklung erwarten lassen. Zu weiteren erwarteten Neubauvorhaben zählt insbesondere die Neue Gartenstadt Öjendorf, die östlich der Sportanlage in Planung ist. Insgesamt sind hier etwa 2.000 Wohneinheiten zu erwarten. Die Neue Gartenstadt Öjendorf soll für verschiedene Haushalte und Wohnformen mit einem starken Eigentumsanteil ein Zuhause bieten und erhält eine direkte Anbindung an die Sportanlage Öjendorfer Weg. Zukünftig ist folglich mit zusätzlichen Nutzer:innen der Anlage zu rechnen und innerhalb des Stadtteils wird ihr weitere Bedeutung zukommen.

Die Sportanlage befindet sich nördlich des Jenkelwegs am nördlichen Ende des Öjendorfer Wegs. Im Süden wird sie von Hochhäusern umgeben. Im Westen befinden sich Einfamilienhäuser. Im Norden der Anlage verlaufen der Jenfelder Bach und ein Spazierweg. Die Anlage besteht aktuell aus drei Spielfeldern sowie einem Sportfunktionsgebäude. Im Zuge des Modellvorhabens wird das bestehende Gebäude modernisiert und die Umwandlung eines Großspielfeldes von Natur- zu Kunstrasen umgesetzt. Weiterhin entstehen ein überdachtes Kleinspielfeld, ein Beachvolleyballplatz, eine Calisthenicsanlage, ein Kindespielbereich, sowie Freizeit- und Sportangebote in den Freiflächen. Außerdem werden Gehwege und Nebenanlagen modernisiert und ausgebaut und neue Flutlichtanlagen errichtet. Die Sportanlage verfügt zudem über Flächenreserven für den Bau eines Multifunktionsgebäudes, wodurch die sportlichen Aktivitäten um zusätzliche soziale und bildende Angebote ergänzt werden können und Räumlichkeiten für die Nutzung beispielsweise durch Vereine, Schulen, soziale Träger:innen und Verwaltung entstehen. Durch die geplanten Maßnahmen kann die Rolle der Anlage als wichtiger Begegnungsort im Quartier ausgebaut werden.

Der Betrieb der Sportanlage und des Sportfunktionsgebäudes sind nicht Bestandteil dieses Interessenbekundungsverfahrens. Dennoch sind Synergien mit den Nutzungen und Angeboten des Multifunktionsgebäudes denkbar und wünschenswert.

Das Multifunktionsgebäude selbst, für das im Rahmen dieses Verfahrens ein:e Betreiber:in gesucht wird, soll als zweigeschossiger Baukörper mit einer Bruttogrundfläche von maximal 635 m<sup>2</sup> errichtet werden. Der Mehrzweckbau soll verschiedene Nutzungen kombinieren. Ein Vorschlag für das Raumprogramm, der unter Beteiligung verschiedener Akteur:innen aus dem Sozialraum entwickelt wurde, sieht einen etwa 200 m<sup>2</sup> großen Multifunktionsraum sowie zwei kleinere Beratungs- / Kursräume vor, die verschiedene Nutzungs- und Raumbedürfnisse decken, zum Beispiel für Hausaufgabenhilfe und als Versammlungsraum. Zwei Umkleieräume sowie Lagerfläche ermöglichen sowohl den Sportbetrieb als auch die Mehrzwecknutzung der Räumlichkeiten. Des Weiteren wurde sich in den bisherigen Planungsrunden gewünscht, dass das Gebäude über eine Art Gasträum oder Foyer verfügt, welches für Veranstaltungen genutzt werden kann. Hier soll auch der Verzehr von in der Küche zubereiteten Speisen möglich sein.

<b>VORSCHLAG Raumprogramm Multifunktionsgebäude Öjendorfer Weg</b>		
Ausgangslage: Gebäudegröße: maximal 635 m <sup>2</sup> (BGF)		
<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Raum / Bezeichnung</b>	<b>Nutzung</b>
20	Büro / Beratung	z.B. Verwaltung und Hauskoordination
25	Büro / Beratung	z.B. Besprechungen und Hausaufgabenhilfe
90*	Foyer als multifunktionaler Raum	z.B. Vereins- und Anwohner:innenaktivitäten
30	Küche	Versorgerküche
200	Multifunktionsraum	z.B. Sport, Spiel, Schulungen
50	Lagerräume	
40	Umkleiden / Duschen	
20	WC	

20	Technik	
5	Putzraum	
25	Flur	
25	Treppenhaus und Aufzugs- schacht	
85	Konstruktionsfläche	
<b>635</b>	<b>GESAMTFLÄCHE</b>	

Tabelle 1: Exemplarisches Raumprogramm für das Multifunktionsgebäude

*\*Mit Stand der letzten Planungsgespräche wurde sich seitens des auf der Anlage ansässigen Vereins SC Vorwärts-Wacker 04 ein 160 m<sup>2</sup> großes Foyer gewünscht, welches in Verbindung mit den anderen Raumbedarfen die maximale Größe des Multifunktionsgebäudes überschreiten würde, weshalb an dieser Stelle eine Anpassung notwendig wäre, bzw. andere Bedarfe nicht berücksichtigt werden könnten. Weitere Bedarfe, die in den bisherigen Planungsrunden benannt wurden, sind ein 10 m<sup>2</sup> großer Bereich für einen Kioskverkauf aus dem Gebäude heraus sowie ein zweiter 200 m<sup>2</sup> Veranstaltungs- und Proberaum für sportliche Aktivitäten. Diese Bedarfe überschreiten allerdings die maximal mögliche Gebäudegröße.*

Das Gebäude wird den Anforderungen an die Barrierefreiheit gerecht und verfügt deswegen über ein Treppenhaus und einen Aufzug. **Eine Anpassung bzw. Weiterentwicklung des Raumprogramms entsprechend der Bedarfe und der geplanten Angebote der / des zukünftigen Betreiber:in ist möglich. Die maximale Größe und Geschossigkeit des Gebäudes sind hingegen gesetzt.** Die angesetzte Maximalgröße von 635m<sup>2</sup> BGF kann, wenn der Raumbedarf geringer ausfällt, auch reduziert werden.

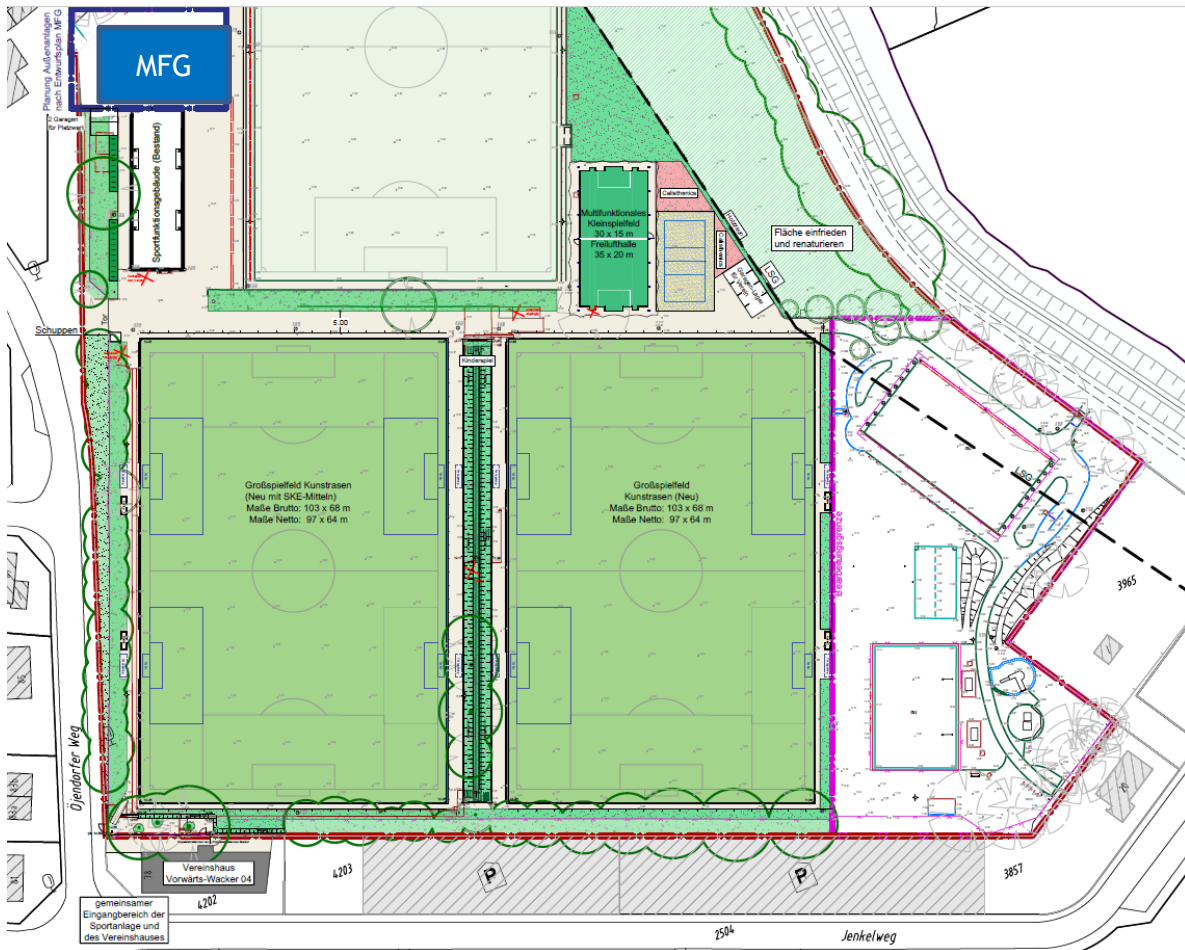


Abbildung 1: Lage des Multifunktionsgebäudes (MFG) am Rande des nördlichen Großspielfeldes der Sportanlage.

### 3. Bau und Betrieb des Multifunktionsgebäudes

Mit der Planung des Multifunktionsgebäudes kann voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2023 begonnen werden. Für den Baustart ist die zweite Jahreshälfte 2024 vorgesehen. Ein Betrieb des Gebäudes ist nach aktuellem Stand, ausgehend von einer Bauzeit von 9 Monaten, voraussichtlich ab der zweiten Jahreshälfte 2025 möglich.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte wird das Multifunktionsgebäude errichten und wird Eigentümerin des Gebäudes bleiben. Dem / der Betreiber:in wird das Gebäude unentgeltlich / ohne Mietzins zur Verfügung gestellt. Alle „Dach- und Fachleistungen“ sowie Eigentümergebüden und sämtliche Aufgaben des üblichen Facilitymanagements werden von dem / der zukünftigen Betreiber:in übernommen. Dies gilt vor allem auch für alle Instand- und Unterhaltungsmaßnahmen.

Ein Betreibermodell für den Betrieb des Multifunktionsgebäudes ist nicht gesetzt. Vielmehr sind verschiedene Trägerschaftsmodelle denkbar, z.B. ein loser Träger-Zusammenschluss, eine Dachträgerschaft, eine Sozialgenossenschaft, eine gGmbH o.ä. Die Betriebs- und Organisationsstruktur ist auf die Rechtsform des /der Betreiber:in sowie auf die spezifischen Anforderungen der geplanten Nutzungen abzustimmen.

Das Gebäude muss langfristig nutzbar sein. Die Zweckbindungsfrist beträgt 20 Jahre. Seitens der / des Betreiber:in wird ein schlüssiges, nachhaltiges Nutzungs- und Betreiberkonzept erwartet, das die langfristige Nutzung des Multifunktionsgebäudes gewährleistet. Für die bisherigen Planungen wurde mit einem Durchschnittswert der

Betriebskosten (Strom, Heizung, Wasser, öffentliche Abgaben) von rd. 6,00€<sup>1</sup> pro qm gerechnet (Stand: 2020), welcher im Hinblick auf die aktuelle Preisentwicklung angepasst werden muss. Darüber hinaus sind noch Mittel für die Gebäudeunterhaltung und Instandsetzung zu erwirtschaften.

## **4. Potenzielle Nutzungen**

Dem / der Betreiber:in wird das Gebäude nicht exklusiv übergeben. Vielmehr wird eine Öffnung zum Stadtteil erwartet und die Bereitschaft, vielfältige Nutzungen zuzulassen. Dabei sollte mindestens ein Drittel der Nutzungszeiten den lokalen Akteur:innen zur Verfügung stehen.

Als Mitnutzer des Gebäudes hat der auf der Anlage ansässige Verein SC Vorwärts-Wacker 04 bereits Bedarfe angemeldet und eine anteilige Finanzierung am laufenden Betrieb in Aussicht gestellt. Zudem hat die Stiftung Kultur Palast Hamburg Interesse an der Nutzung des Multifunktionsraumes für Tanzproben und -produktionen geäußert.

Weitere Mitnutzungsbedarfe, etwa von sozialen Träger:innen und Einrichtungen aus der Nachbarschaft, sind von Seiten des / der Betreiber:in zu ermitteln und ins Nutzungskonzept einzubinden. Kommerzielle Nutzungen sind ebenfalls denkbar, dürfen 20 % der Gebäudenutzung (bezogen auf die Gebäudefläche) jedoch nicht übersteigen.

Die Satzungsziele der Träger:in müssen mit den Zielen des Modellvorhabens „Mitte machen“ in Einklang stehen. Weder die Satzung noch das Konzept dürfen gegen die freiheitliche demokratische Grundordnung verstoßen. Sofern eine Bewerbung eines Trägerverbundes eingereicht wird, muss dargelegt werden, wer die rechtskräftige Vertretung übernimmt und wie die Struktur aussehen soll (bestenfalls durch Einreichung der geplanten Vereinbarung / des Vertrages als Anhang).

## **5. Anlass und Ziel des Interessenbekundungsverfahrens**

Das Fachamt Sozialraumentwicklung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte ist mit der Durchführung des Interessenbekundungsverfahrens (IBV) beauftragt.

Ziel des IBV ist es, einen umfassenden Überblick über potenzielle Träger:innen für das geplante Multifunktionsgebäude zu erlangen. Im Rahmen des IBV soll geprüft werden, ob es Interessent:innen gibt, die Räumlichkeiten im Gebäude selbst nutzen, eine Mitnutzung durch Dritte ermöglichen möchten und jegliche betriebliche Aufgaben übernehmen können. Darüber hinaus müssen die potenziellen Träger:innen darlegen, dass sie über finanzielle Mittel verfügen, um das Gebäude künftig eigenständig bewirtschaften zu können. Gesucht wird ein:e professionelle/r, leistungsstarke/r Vertragspartner:in, der / die den langfristigen Betrieb des Gebäudes sicherstellen kann. Kooperationsformen sind im IBV bzw. im zukünftigen Betrieb möglich.

---

<sup>1</sup> Der angegeben Durchschnittswert der Betriebskosten von 6,00€ pro qm wurde, im Jahre 2020, auf Grundlage des ehemaligen Haus der Jugend im Rothenhäuser Damm 58 kalkuliert.

## 6. Teilnahmevoraussetzungen / Leistung von Interessent:innen

Folgende Leistungen sind **bis zum 31. 01. 2023** zu erbringen:

- Aussagekräftige Vorstellung des / der Träger:in / Vereins
- Aussagen zur Motivation der Bewerbung
- Angaben zur Liquidität (Mitgliedsbeiträge, Besucheraufkommen, usw.) sowie Wirtschafts- und Rentabilitätsplan zur Sicherstellung eines wirtschaftlichen Betriebs des Gebäudes  
*(Hierfür kann die angehängte Mustervorlage genutzt werden.)*
- detailliertes Betriebs- und Nutzungskonzept für das Multifunktionsgebäude
- idealerweise Muster-Raumbelegungspläne / Raumbelegung im Wochenverlauf  
*(Hierfür kann die angehängte Mustervorlage genutzt werden.)*
- ggf. Aussagen zu Kooperationen mit (lokalen) Drittnutzer:innen
- ggf. Steckbriefe aussagekräftiger Referenzprojekte

Umfang:

mind. 10 - max. 20 Din A4 Seiten, Schriftgröße 10, Arial, 1,15-facher Zeilenabstand

## 7. Auswahlverfahren und -kriterien

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte sichtet alle eingehenden Interessensbekundungen anhand einer Bewertungsmatrix (siehe Anlage). Geeignete Bewerber:innen werden dann gebeten, ihre Betreiberidee vorzustellen. Je nach Pandemiegeschehen, werden die Gespräche persönlich oder digital stattfinden.

Die Bewertungen der eingehenden Interessensbekundungen werden gewichtet und nach folgenden Kriterien bewertet:

- **Motivation**
- **Inhaltliche Konzeptidee (Betriebs- und Nutzungskonzept)**  
(Gewichtung zusammen 45 %)
- **Leistungsfähigkeit, Finanzplanung**
- **Referenzprojekte und Erfahrungen mit vergleichbaren Aufgaben**  
(Gewichtung zusammen 45 %)
- **Lokale Vernetzung**  
(Gewichtung 10 %)



## 8. Termine

- Abgabe: Die Beiträge zur Interessenbekundung sind ausschließlich per E-Mail **bis zum 31. 01. 2023, 23:59 Uhr** zu senden an: [ibv-modellvorhaben@hamburg-mitte.hamburg.de](mailto:ibv-modellvorhaben@hamburg-mitte.hamburg.de)

(Diese E-Mail-Adresse bitte ausschließlich für die Bewerbungen verwenden. Dieses Postfach wird erst nach Ende der Bewerbungsfrist gesichtet.)

- Rückfragen: Für alle potenziellen Bewerber:innen besteht die Möglichkeit, bis zum **20. 01. 2023, Dienstschluss** Rückfragen zur Bewerbung und den einzureichenden Unterlagen zu stellen.

Zudem besteht die Möglichkeit eines einmaligen, einstündigen Beratungsgesprächs vor Abgabe der Interessensbekundungen.

## 9. Ansprechpartner:innen

Für Rückfragen zur Ausschreibung sowie Anfragen für Beratungsgespräche wenden Sie sich bitte bis zum **20. 01. 2023** an das Fachamt Sozialraummanagement:

Frau Janine Tietgen / Frau Gabriele Hausmann

Email: [modellvorhaben@hamburg-mitte.hamburg.de](mailto:modellvorhaben@hamburg-mitte.hamburg.de)

Telefon: 040 / 42854-2585 oder 040 / 42854-2697

Wir freuen uns auf Ihre Bewerbungen!

## 10. Rechtlicher Rahmen

Diese Veröffentlichung ist eine öffentliche, für das Bezirksamt Hamburg-Mitte unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Konzeptskizze für den Betrieb eines Multifunktionsgebäudes.

Bei dem Interessenbekundungsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des öffentlichen Vergaberechts. Das Bezirksamt Hamburg-Mitte behält sich die volle Entscheidung vor, ob, wann, an wen sowie zu welchen Bedingungen ein Betreibervertrag abgeschlossen wird. Aus der Teilnahme an dem Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen des Bezirksamtes Hamburg-Mitte oder der Freien und Hansestadt Hamburg herleiten. Ansprüche gegen das Bezirksamt Hamburg-Mitte oder die Freie und Hansestadt Hamburg, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Interessensbekundungen oder der Änderung oder Beendigung des Verfahrens, sind ausgeschlossen.

Wir weisen darauf hin, dass auch die Interessent:innen nicht an Ihre Interessensbekundungen rechtlich gebunden sind.

Etwaige Kosten, die Ihnen durch die Teilnahme an diesem IBV entstehen sollten, können nicht erstattet werden.

Die im Rahmen dieses Verfahrens ausgetauschten Unterlagen sowie mündlichen Abstimmungen sind für alle Seiten vertraulich und zunächst unverbindlich.

## **Anlagen**

Gesamtkonzept Modellvorhaben

Bewertungsmatrix

Vorlage Raum- und Wochenplan

Vorlage Finanzierung