

■ WOHNUNGSBAU IM KOOPS-QUARTIER IN ALSTERDORF

Städtebaulich-hochbauliches Gutachterverfahren
Programmheft



ausgelobt durch die
Evangelische Stiftung Alsterdorf

im Einvernehmen mit dem
Bezirksamt Hamburg-Nord



Verfahrensbetreuung

clausen-seggelke stadtplaner

Holzdammm 39

20099 Hamburg

Tel.: 0049 40 28 40 34 - 0

Fax: 0049 40 28 05 43 43

Mail: alsterdorf@clausen-seggelke.de

Ansprechpartner: Linda Schmiedel,

Torsten Wild

Juni 2018



■ Inhaltsverzeichnis

A Grundlagen

Anlass und Ziel	04
Erläuterungen zum Plangebiet	07
Geltendes Planrecht	07
Geschichte und gegenwärtige Konzepte	08
Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur	10
Freiflächen, Baumbestand und Topographie	11
Immissionsbelastung	11

B Programm für das Plangebiet

Rahmenplanung	14
Planungsaufgabe	15
Wohnungskonzept	16
Baugemeinschaftsprojekt	17
Barrierefreiheit	17
Hochbauliche Gestaltung	18
Erschließung, Stellplätze und Müllentsorgung	19
Aufenthalts- und Freiräume	20
Dachbegrünung/ Oberflächenentwässerung	21
Immissionsschutz	21
Nachhaltigkeit	22
Realisierbarkeit/ Wirtschaftlichkeit	22

C Verfahren

Verfahrensart und Bedingungen	24
Verfahrensbeteiligte	25
Honorierung	26
Unterlagen	26
Geforderte Leistungen	27
Beurteilungskriterien	29
Ablauf des Verfahrens	30
Terminübersicht	32

■ Anlass und Ziel

Die Evangelische Stiftung Alsterdorf (ESA) ist ein modernes und vielseitiges, diakonisches Dienstleistungsunternehmen mit rund 6.000 Mitarbeitenden in Hamburg und Schleswig-Holstein und besteht seit ca. 160 Jahren. Die Aufgabenfelder sind vielseitig: Es gibt Assistenz-, Wohn- und Bildungsangebote für Menschen mit und ohne Behinderung sowie Angebote in der Kinder- und Jugendhilfe. Medizinische und therapeutische Behandlungen in den Krankenhäusern der Stiftung gehören ebenso zum Schwerpunkt der Arbeit wie Bildungsangebote in Kindertagesstätten und Schulen sowie Seniorenhilfe und Pflege. Auf dem 20 ha großen Stiftungsgelände, das früher als *Alsterdorfer Anstalten* bekannt war, gibt es unterschiedliche Bildungs- Arbeits- und auch Therapiestätten sowie ein Krankenhaus und Wohnungen und Wohnanlagen. Vor ca. 20 Jahren war das Stiftungsgelände eine *terra incognita* und wurde von einem umlaufenden Zaun umschlossen. Die Stiftung hat erfolgreich große Anstrengungen unternommen, um das Gelände in den Stadtteil hinein zu öffnen und durch gezielte Mischung ein neues inklusives Quartier mitten in Alsterdorf zu entwickeln. Maßgeblich waren hier die gewerblichen Neubauten am Alsterdorfer Markt und die Installation eines Wochenmarktes als Teil eines hochwertigen Stadtteilzentrums mit Nahversorgungsschwerpunkt. Die Evangelische Stiftung Alsterdorf hat sich zudem konzeptionell weiterentwickelt und strebt eine stärkere soziale Mischung der Bewohner auf dem Stiftungsgelände an. Sie errichtet gleichermaßen Wohnungsbau für Familien, Studenten und Senioren im Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderung.

Gegenstand des Gutachterverfahrens ist die Entwicklung des neuen Koops-Quartiers auf einer rund drei Hektar großen Teilfläche des Stiftungsgeländes im östlichen zentralen Bereich. Hier soll auf einem etwa 0,9 ha großen Bereich zwischen dem Paul-Stritter-Weg und der Elisabeth-Flügge-Straße ein Projekt zur inklusiven Wohnraumentwicklung umgesetzt werden. Das Bauvorhaben ist, im Sinne eines nachbarschaftlichen Lebens teilweise als Baugemeinschaftsprojekt geplant.

Das Wohnungsbauprojekt nutzt dabei eine Fläche, die von 1982 - 2012 mit einem siebengeschossigen sternförmigen Gebäude, dem Carl-Koops-Haus bebaut war, das als geschlossenes Wohnheim konzipiert wurde und nicht mehr den aktuellen fachlichen Ansprüchen genügt hatte. Die Rahmenbedingungen für das Projekt wurden in der im Jahr 2002 aufgestellten Rahmenplanung für das insgesamt ca. 20 ha große Gelände der Evangelischen Stiftung Alsterdorf formuliert und in der Fortschreibung der Rahmenplanung (siehe Anlage 05) in den Jahren 2012 bis 2017 weiter konkretisiert. Die Rahmenplanung sieht den Erhalt des zentralen Grünzugs mit seinem historischen Baumbestand und daran anschließend den Bau von mehreren Gebäuden mit einer Bauhöhe von drei Vollgeschossen mit einem Staffelgeschoss vor, welche insgesamt etwa 90 neue Wohneinheiten beinhalten sollen.

[01] Nutzungsvielfalt auf dem Gelände der Evangelischen Stiftung Alsterdorf



- ← Daniela-Kosten-Straße
- Fahrrad-Laden
- Personal-Service (APF)
- Sachspenden-Akademie
- Alsterdorfer Markt
- ← Elisabeth-Flug
- Ev. Krankenhaus
- Sporthalle
- Bodenschwingtisch
- Werner Otto Institut
- Alsterdorfer Straße
- Bugenhagenschule
- 506
- Alsterdorfer Markt
- Nr
-
- 13
- Studienhaus
- Bugenhagenschule Oberstufe,
- Schatzkiste, Jugendhaus
- Flohmarkt-Büro
- 11
- Dorothea-Kosten-Straße
- ←
- Kirche St. Nicolaus
- 5

A Grundlagen



• Alster

[H] Bus

Ohlsdorf
[S1| S11]

Bugenhagen-
schule

Alsterdorfer Straße

Areal Ev.
Stiftung
Alsterdorf

Alsterarbeit

[H] Bus

Werner Otto
Institut

Ev. Krankenhaus
Alsterdorf

Barakiel
Halle

Schule für
Körper-
behinderte

Elisabeth-Flügge-Str.

Großhansdorf/Ohlstedt

[D]

Denkmal
[D]

[D]

[D]

Hamburger
Mädchenhaus

[D]

Alsterdorfer
Markt

Paul-Stritter-Weg

[U1] Norderstedt Mitte

[D]

Sengelmannstraße

B-Plan Alsterdorf 22/
Winterhude 22 (2017)

Kita
Heilholtkamp

Sondergebiet Betriebshof
Öffentlicher Personennah-
verkehr

Sengelmannstraße
[U1]



[02] Abgrenzung und Einordnung des Plangebiets

[03] Alsterdorfer Marktplatz mit Wochenmarkt

[04] Baustufenplan

■ Erläuterungen zum Plangrundstück

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Alsterdorf in etwa 10 km Entfernung von der Hamburger Innenstadt und ist ca. 9.400 m² groß. Es umfasst Teile des Flurstücks 999 der Gemarkung Ohlsdorf, Bezirk Hamburg-Nord. Südwestlich des Grundstücks ist eine Wohnbebauung entlang des Paul-Stritter-Wegs sowie das Quartierszentrum vorhanden, welches der 2002 angelegte und 2016 im Sinne der Barrierefreiheit neu gestaltete Alsterdorfer Markt bildet, der einen Wochenmarkt sowie verschiedene Läden und Nahversorger umfasst. Der Alsterdorfer Markt mit dem Restaurant Kesselhaus wird dreiseitig von denkmalgeschützten Gebäuden umgeben. Im Westen und Norden befindet sich das Gebäude „Hoher Wimpel“, im Norden dahinter das Hertrichhaus und im Osten die Kulturküche, je um 1900 erbaut und zugehörig zum Denkmalensemble Alsterdorfer Anstalten, welches noch fünf weitere Bauten u.a. die St.-Nicolaus-Kirche aus dem Jahr 1889 umfasst. Nordwestlich grenzt das Plangebiet an das Evangelische Krankenhaus Alsterdorf, das Werner-Otto-Institut (ein Sozialpädiatrisches Zentrum) und anschließende Wohnbebauung. Nordöstlich befinden sich eine Sporthalle, ein Rechenzentrum sowie anschließend ein Gebäudekomplex der Alsterarbeit (Werkstattbetrieb). Im Südosten grenzt eine U-Bahntrasse der Linie U1 an das Plangebiet. Das Grundstück wird heute durch einen temporären Parkplatz sowie einen temporären Spielplatz genutzt.

■ Geltendes Planrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß und Klein Borstel, Ohlsdorf vom 14.01.1955. Der Baustufenplan setzt das Gebiet als Fläche „für besondere Zwecke vorbehalten“ fest. Da dies keine wirksam übergeleitete Festsetzung darstellt, werden Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, die Entwicklungsziele sind durch den Rahmenplan formuliert. Der Flächennutzungsplan stellt „Flächen für den Gemeinbedarf“ dar und die Karte des Arten- und Biotopschutzes konkretisiert diese mit dem Zusatz „mit parkähnlichen Strukturen“.



[05]



[06]

■ Geschichte und gegenwärtige Konzepte

Die Geschichte der Evangelischen Stiftung Alsterdorf geht auf die 1850er Jahre und den Pastor Heinrich Sengelmann und seine weitreichenden sozialtherapeutischen Ideale zurück.

Sengelmann war studierter Theologe und beschäftigte Zeit seines Lebens mit den grundsätzlichen Fragen des damals so genannten „Idiotenwesens“, veröffentlichte Ergebnisse seiner Studien und Erfahrungen, machte mit Predigten und Vorträgen auf die soziale Mitverantwortung der Kirche und Politik aufmerksam und sammelte Spenden für den Bau und Unterhalt von Wohnstätten für Menschen mit geistiger oder körperlicher Behinderung.

Heinrich Sengelmann gründete 1850 eine „Christliche Arbeitsschule“ für geistig gesunde, aber sozial benachteiligte Kinder, welche drei Jahre darauf in das „St.-Nikolai-Stift“ umgewandelt und 1860 in einen alten Bauernhof in Alsterdorf verlegt wurde. Im Hamburger Gängeviertel traf er auf Carl Koops, welcher zusammen mit drei weiteren geistig behinderten Jungen, am 19. Oktober 1863 in ein neu gebautes Haus in den kurz zuvor gegründeten Alsterdorfer Anstalten einzog. 1885 lag der Schwerpunkt in der Ausbildung von Mitarbeitern und der Entwicklung pädagogischer Programme. Geistig behinderte Menschen wurden in Werkstätten, Gärtnereien und in der Landwirtschaft beschäftigt. Zehn Jahre darauf wurde das Programm um eine Vorschule, Klassen für geistig und lernbehinderte Kinder und Angebote der Erwachsenenbildung erweitert. Um die Jahrhundertwende entstanden große Wohnhäuser mit Schlafsälen für bis zu 100 Personen und die Zahl der Heimbewohner nahm rasch zu. In Folge des ersten Weltkrieges wurde das kurz zuvor geschenkte Schulgebäude zwischenzeitlich in ein Militärlazarett umfunktioniert, welches anschließend den Schwerpunkt anstelle der

Pädagogik auf Forschung und medizinische Behandlungs- und Heilmethoden legte.

Als „Nationalsozialistischer Musterbetrieb“ wurde das „Gesetz zur Verhütung erbkranken Nachwuchses“ von 1933 von der damaligen Leitung in Alsterdorf begrüßt und in Form von Massensterilisationen in die Tat umgesetzt. Es folgten Deportationen von fast 600 Bewohnern in nationalsozialistische Tötungsanstalten. Als einer der ersten großen Einrichtungen begann die Evangelische Stiftung Alsterdorf die Aufarbeitung dieses dunklen Kapitels in den 70er Jahren. Die Erinnerungsarbeit ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmenskultur der ESA bis heute.

In den 1950er und 1960er Jahren standen der Wiederaufbau und die Wiederaufnahme von therapeutischen Ansätzen, wie Beschäftigungstherapie und Arbeitstherapie im Vordergrund. Ein Generalbebauungsplan sollte Abhilfe für zu enge und nicht behindertengerechte Räumlichkeiten der ca. 1.200 Bewohner schaffen. Die Behindertenhilfe der Stiftung ist zu dieser Zeit baulich und personell wie ein Großkrankenhaus organisiert. Medizinische und pflegerische Aspekte dominieren, persönliches Eigentum und Privatsphäre der Bewohner sind ein Privileg, in dessen Genuss nur wenige kommen. Das „Normalisierungsprinzip“ aus Skandinavien initiierte ein Umdenken, setzte sich jedoch nur schwerlich um. Im Jahr 1975 entstand die erste Außenwohngruppe außerhalb des Anstaltsgeländes. Ende der 1970er Jahre wurden Forderungen von Mitarbeitern für ein generelles Umdenken und die Gründung von Wohngruppen in Stadtteilen, die Aufhebung der Geschlechtertrennung in den Wohnungen und die Schaffung von zeitgemäßen Förderangeboten erhoben. Die Alsterdorfer Anstalten gerieten 1979 in die Kritik des Zeit-Magazins, welche insbesondere auf die katastrophalen Wohn- und





Lebensbedingungen abzielte. Allerdings wurde nur drei Jahre darauf das Carl-Koops-Haus eingeweiht, welches jedoch schon damals als nicht integrativ galt und durch seine bauliche und innere Struktur nur ein sehr eingeschränktes selbstbestimmtes Leben ermöglichte.

1988 wurde unter einem neuen Vorstand der Name der Alsterdorfer Anstalten in Evangelische Stiftung Alsterdorf umbenannt. In den folgenden Jahren fanden im Zuge des neuen Betreuungsgesetzes und des Bundessozialhilfegesetzes weitreichende Umstrukturierungsprozesse statt mit dem Ziel, vorgehaltene Angebotsstrukturen in flexible, nachfrageorientierte Assistenz und Dienstleistungen umzuwandeln. Mit der Einweihung des Alsterdorfer Marktes 2003 ging die komplette Öffnung des Stiftungsgeländes einher. Für die Umgestaltung des zuvor von einem Zaun umschlossenen Stiftungsgeländes in einen attraktiven, urbanen Treffpunkt mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Angeboten erhielt die Stiftung 2017 die Auszeichnung „Wegbereiter der Inklusion“ des Hamburger Senats.

2005 wurden die meisten der Leistungsbe-
reiche in gemeinnützige Betriebsführungs-
gesellschaften umgewandelt. Tochtergesell-
schaften der Stiftung organisieren heute die
Assistenzangebote in den Bereichen Wohnen,
Arbeit, Bildung und Beschäftigung, Freizeit
und Pflege im stationären, als auch im ambu-
lanten Bereich. Im Jahr 2011 hat die Stiftung
das Quartiersentwicklungsprojekt Q8 gestar-
tet. Das Ziel: Alle Menschen im Quartier sollen
selbstbestimmt leben können und dafür die
Unterstützung finden, die sie brauchen. Q8
verbindet Ansätze der Sozialraumorientie-
rung, der Quartierentwicklung und der Inklus-
sion zu einer Gesamtstrategie. Q8 hat einen
maßgeblichen Anteil an der inklusiven und
weitestgehend barrierefreien Gestaltung des
neuen Stadtquartiers Mitte Altona gehabt. Leitgedanken dieser Quartiersentwicklung
sowie des Prozesses „Inklusives Quartier Al-
sterdorf“ (siehe Anlage 05 – Ergänzende Un-
terlagen) sollen auf das neue Koops-Quartier
übertragen werden.

[05] Historisches Foto aus den Gründerjahren

[06] Historisches Foto nach dem 2. Weltkrieg

[07] Werner-Otto-Institut

[08] Funktionsplan



[09]

[10]

Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur

Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist gut an das bestehende Straßennetz angeschlossen und es sind keine weiteren öffentlichen Straßenerschließungen erforderlich. Für die Erschließung der Baublöcke des Plangebiets steht die Elisabeth-Flügge-Straße nordwestlich des Plangebiets zur Verfügung. Diese schließt über die Alsterdorfer Straße an die Sengelmannstraße an, welche Bestandteil des Netzes der Hauptverkehrsstraßen Hamburgs ist.

Zwischen den Neubauten am Paul-Stritter-Weg und in östlicher Verbindung zur Feuerbergstraße verlaufen Fußwege. Im Zuge des Rahmenplans, Karte Grün- und Freiräume sowie Wegenetz (siehe Anlage 05) sind neue Fußwege entlang der neu zu planenden Gebäude vorgesehen. Diese sind zu beachten und in die Planungen zu integrieren. Im Osten schließen die Fußwege an eine Fußgängerbrücke über die Bahngleise an, die im Osten an die Feuerbergstraße anschließt, die eine kurze Wegeverbindung zur Fuhlsbütteler Straße bietet.

Öffentliche Parkstände sind derzeit als temporäre Nutzung in dem Plangebiet vorhanden. Diese sollen zukünftig in einer Tiefgarage kompensiert werden, um den Stellplatzbedarf der Bewohner und der benachbarten Sporthalle abzudecken.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet besitzt eine gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz durch den 700 m südwestlich gelegenen U-Bahnhof Sengelmannstraße der Linie U1 und den 1.500 m nordöstlich gelegenen S-Bahnhof Ohlsdorf der Linien S1 und S11. Entlang der Alsterdorfer Straße befinden sich jeweils in 400 m Entfernung zwei Bushaltestellen

(Stiftung Alsterdorf & Alsterdorfer Straße / Überseekolleg) der Linie 179 und entlang der Fuhlsbüttler Straße in 550 m Entfernung eine Bushaltestelle (Feuerbergstraße) der Linien 172 und 607.

An den Bahnhöfen Sengelmannstraße und Ohlsdorf, sowie am Alsterdorfer Markt befinden sich zudem Leihstationen des Hamburger Stadtrads.

Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich in einem in den letzten Jahren sanierten und weiterentwickelten inklusiven Quartier mit hoher Wohnqualität. In fußläufiger Nachbarschaft befinden sich die inklusive Bugenhagenschule der Stiftung, auf dem Stiftungsgelände gelegen, die staatliche Kurt-Juster-Schule für Körperbehinderte und Schüler/innen mit Lern-, Sprach-, Wahrnehmungs- und Verhaltensauffälligkeiten bzw. mit Kombinationen dieser Beeinträchtigungen, die Schule Genslerstraße sowie die Berufliche Schule City Nord und das Wirtschaftsgymnasium BS28 City Nord. Nahegelegene Kindertagesstätten sind die Evangelische Kita Am Werner Otto Institut auf dem Stiftungsgelände sowie die Kita Heilholtkamp.

Ver- und Entsorgung

In der Elisabeth-Flügge-Straße liegen sämtliche Ver- und Entsorgungsmedien, an die das Grundstück angeschlossen werden kann. Das Oberflächenwasser ist auf dem Gelände zu versickern. Es besteht die Möglichkeit, die Neubauten an das vorhandene Fernwärmenetz anzuschließen. Ein Fernwärmeanschluss ist vorhanden.

[09] Bushaltestelle in der Alsterdorfer Straße

[10] Fußgängerbrücke über die U-Bahn-Trasse der Linie U1



[11]

[11] Historischer Baumbestand auf dem Stiftungsgelände



[12]

[12] IT-Rechenzentrum

■ Freiflächen, Baumbestand und Topographie

Von dem U-Bahnhof Sengelmannstraße erstreckt sich in südlicher Richtung bis zum Stadtpark der City-Nord-Park. Zwischen der S-Bahn-Linie der S1 und S11 und dem Paul-Stritter Weg, sowie entlang der Sengelmannstraße verlaufen weitere schmale Gehölzgürtel. In geringer Entfernung liegen nordwestlich des Plangebiets mit dem Alstergrünzug sowie in nordöstlicher Richtung mit dem Friedhof Ohlsdorf übergeordnete Grünflächen mit bezirklicher Bedeutung.

Der Rahmenplan für das Stiftungsgelände enthält konzeptionelle Vorgaben zum Erhalt und zur Aufwertung der vorhandenen Frei- und Grünflächen und des historischen Baumbestands (siehe Anlage 05). Besonders im Fokus steht dabei der zentrale Parkzug, der sich von Osten nach Westen über das Stiftungsgelände legt und unbedingt geschützt und erhalten werden soll. Als Gegenpol zur baulichen Nachverdichtung ist südwestlich des Planungsbereichs gemäß Rahmenplan vorgesehen das Freiraumpotenzial gezielt durch inklusive, barrierefreie Aktivitäts-, Verweil- und Ruhezeiten als Treffpunkt für alle zu entwickeln und aufzuwerten. Der im Planungsbereich vorhandene Großbaumbestand ist im Zusammenhang zu erhalten und von intensiven Flächennutzungen und -zerschneidungen auszunehmen. Der Rahmenplan sieht darüberhinaus den Anschluss an das übergeordnete Fußwegenetz im Plangebiet vor, wofür es eine Lösung zu entwickeln gilt. Außerdem sind Baumneupflanzungen vorzusehen.

Das Grundstück ist weitestgehend eben, es besteht lediglich ein leichter Geländeanstieg von Nordwesten an der Elisabeth-Flügge-Straße auf ca. 22,0 m üNN zum Paul-Stritter-Weg, im Südosten auf rund 23,0 m üNN.

Die Zugänge zu den Gebäuden und die Außenanlagen sind grundsätzlich barrierefrei auszugestalten.

■ Immissionsbelastung

Lärm

Das Plangebiet befindet sich durch seine Distanz zu Hauptverkehrsstraßen in einem Bereich ohne relevante schalltechnische Auflagen. Potentielle Lärmeinträge können aus der benachbarten Schnellbahntrasse entstehen. Die Lage der Trasse in einem Geländeeinschnitt sorgt allerdings für eine Abschirmung der direkten Lärmemissionen. Im Zuge einer lärmtechnischen Untersuchung muss ggf. untersucht werden, ob die Situation durch die perspektivisch vorgesehenen Taktverkürzungen neu bewertet werden muss.

Das Plangebiet befindet sich zudem in direkter Nachbarschaft zu dem in Bau befindlichen Busbetriebshof Gleisdreieck der Hamburg Hochbahn AG. In rund 150 m südöstlicher Entfernung wird hierfür derzeit ein Hallengebäude errichtet, für das der Bebauungsplan Alsterdorf 22/Winterhude 22 aufgestellt worden ist. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine detaillierte lärmtechnische Untersuchung angefertigt (siehe Anlage 04), die auch mögliche Auswirkungen auf bereits bestehenden Wohnungsbau auf dem Gelände der ESA und vorhandener Kliniknutzungen untersucht hat. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Einschränkungen durch den Busbetriebshof zu erwarten sind.

Unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das IT Rechenzentrum der Fa. akquinet, das im rückwärtigen Bereich über sehr große, offene Rückkühlanlagen verfügt. Die Emissionen dieser Anlagen wurden bereits gutachterlich bewertet (siehe Anlage 04) und sind bei der Planung weiteren Wohnungsbaus zu beachten. Einzelheiten sind im Teil B beschrieben.

■ Immissionsbelastung

Luftschadstoffe

Bedingt durch die Lage im inneren Bereich des Stiftungsgeländes sind keine Konflikte im Hinblick auf Luftschadstoffe zu erwarten.

Altlasten

Bisher liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten vor. Das Gelände ist kampfmittelfrei.

[13] Blick auf das Plangebiet





B Programm



[14]

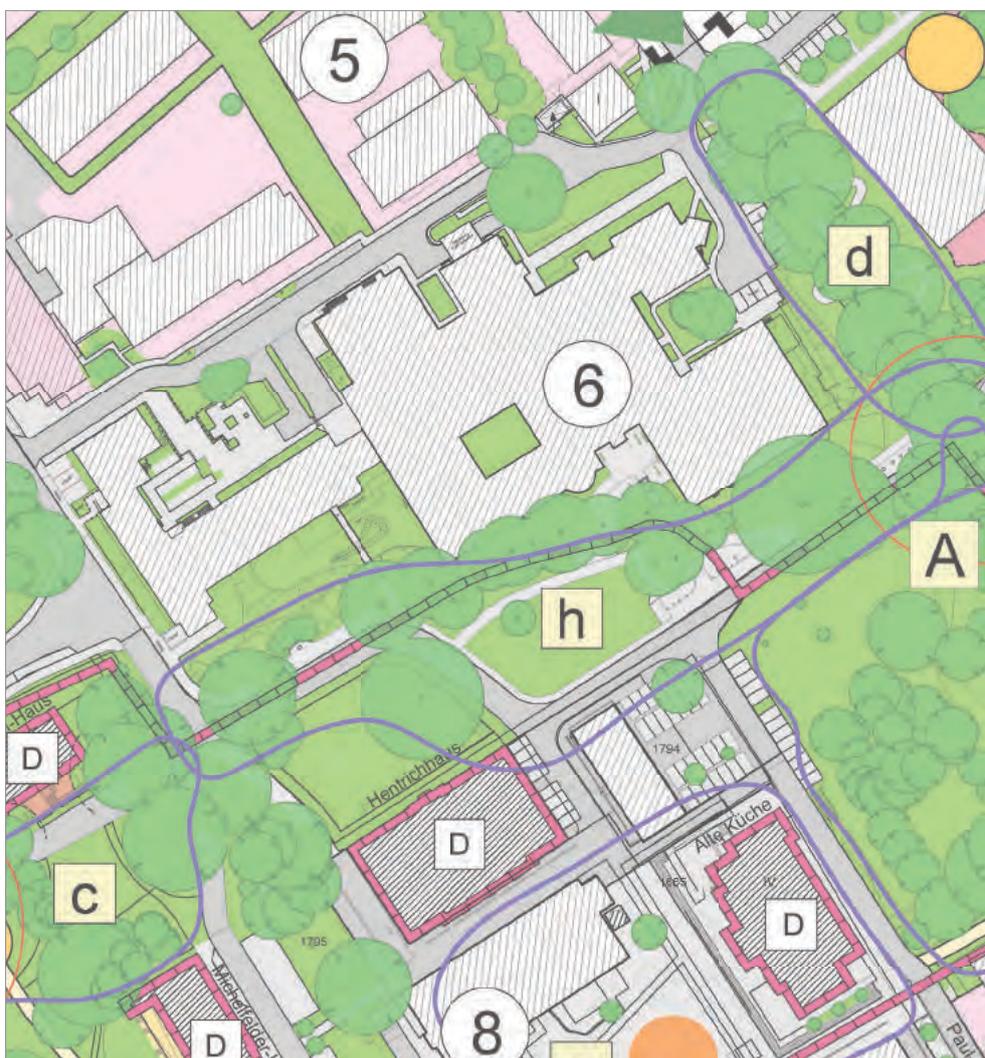
■ Rahmenplanung

2002 wurde ein erster Rahmenplan zur Entwicklung des rund 20 ha großen Geländes der Evangelischen Stiftung Alsterdorf aufgestellt, der die Eckpunkte der weiteren Campus Entwicklung beschreibt. In den Jahren 2012 bis 2017 wurde der Rahmenplan fortgeschrieben und mit dem Bezirksamt abgestimmt. Er wurde zudem 2017 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt und als weitere Planungsgrundlage angenommen. Die Rahmenplanung sieht im Plangebiet den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes, den Bau von mehreren Gebäuden sowie die Einbindung der Neubebauung in das übergeordnete Wegenetz und die Neuanpflanzung von Bäumen vor. Im Zuge der Vorbereitung des Wettbewerbs wurde sich auf die Abbildung von einer Bauhöhe von drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit etwa 90 neuen Wohneinheiten geeinigt.

⑦ Wohnen in der Elisabeth-Flügge-Straße

f Eingrünung der Sporthalle & Herstellung der Wegeverbindung

○ Freiraumgestaltungsbereich





[15]

Planungsaufgabe

[14] Grüne Wegeverbindung

[15] Friedrich-Kirsten-Str.

[16] Rahmenplan - Grün- und Freiräume sowie Wegenetz

Die Evangelische Stiftung Alsterdorf beabsichtigt, auf einem rund 9.400 m² großen Baufeld, mit einer zur Verfügung stehenden Baufläche von etwa 7.300 m², mehrere dreigeschossige Wohngebäude mit einem Staffelgeschoss für eine inklusive Wohnungsbauentwicklung unter Berücksichtigung des parkartigen Baumbestandes zu errichten. Das Projekt soll sowohl einen besonderen Fokus auf das Familienwohnen und das Wohnen in Baugruppen

erhalten und Angebote für Familien, Singles und Klienten der ESA anbieten. Es soll in besonderem Maße die Vielfalt eines inklusiven Wohnquartiers abbilden und durch eine kommunikative Atmosphäre die Bildung einer kleinteiligen Nachbarschaft unterstützen. Die angestrebte Vielfalt soll sich in der Durchmischung der Bewohnergruppen und Wohnungsarten widerspiegeln und es sollen Wohnungen für unterschiedliche Generationen, Wohnen für Menschen mit Assistenzbedarf und auch für unterschiedliche Einkommenssituationen entstehen. Das Wohnprojekt soll einen lebendigen Ort im Zentrum des ESA-Geländes schaffen und sinnbildlich die Vielfalt der Stiftungsarbeit anschaulich machen.

Wesentliches Ziel des Verfahrens ist die Entwicklung einer attraktiven und qualitätvollen Architektur, attraktiver gut vermarktbarer Wohnungstypen und Grundrisse in mehreren Baukörpern. Die programmatischen und gestalterischen Anforderungen sind dabei mit den funktionalen und wirtschaftlichen Vorgaben des geförderten Wohnungsbaus in Einklang zu bringen. Besonderes Augenmerk liegt sowohl auf der Gestaltung und Materialität der Fassaden, als auch auf der Gestaltung sehr gut nutzbarer Grundrisse im Rahmen des vorgegebenen Wohnungsmixes und der Förderbedingungen der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB). Generell werden Lösungsvorschläge erwartet, die ein optimales Verhältnis von langlebiger und kostengünstiger Baukonstruktion, hoher Energieeffizienz, niedrigen Betriebskosten, wirtschaftlicher Herstellung und einer optimierten Flächeneffizienz vorweisen.

Im Zuge der Gestaltung der Wohnanlage sollen auch konzeptionelle Vorschläge für die Gestaltung des Freiraums entwickelt werden, die das parkartige Umfeld berücksichtigen und den parkartigen Charakter erhalten.



[16]



Wohnungskonzept

In den Gebäuden sind etwa 90 Wohneinheiten mit durchschnittlich 70 m² und einer Gesamtwohnfläche von ca. 6.300 m² abzubilden. Davon sind ca. 70% der Wohneinheiten entsprechend den Förderbedingungen der IFB vorgesehen.

Generell ist auf eine bestmögliche Effizienz und architektonische Gestaltung der Gebäude zu achten. Die Höfe / Freiräume sind als geschützte, den Bewohnern zur Nutzung stehende grüne Freiräume mit Spiel- und Aufenthaltsfunktion im hochbaulichen Entwurf zu berücksichtigen.

Aufgrund der Höhenentwicklung der benachbarten Gebäude sind drei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss vorzusehen.

Für eine soziale und demographische Durchmischung der Bewohner sind der vorgegebene Wohnungsmix für die geförderten und die frei finanzierten Wohnungen sowie die Förderbedingungen der IFB (siehe <https://www.ifbhh.de/downloads/download-foerderrichtlinien/>) zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage hat die Ausloberin den nachfolgenden Wohnungsmix entwickelt, der im Entwurf abzubilden ist:

Geförderte und frei finanzierte Wohnungen:

Haus- halts- größe	Anzahl Zimmer	Wohnungs- größen	%
1-Pers.	1,5 - 2	30 - max. 50 m ²	38 %
2-Pers.	2	55 - max. 60 m ²	23 %
3-Pers.	2,5 - 3	65 - max. 75 m ²	12 %
4.-Pers.	4	75 - max. 90 m ²	20 %
5.-Pers.	5	90 - mx. 105 m ²	7 %

Die Wohnungsgrößen der geförderten Wohnungen müssen die zulässigen Größen der geltenden IFB-Richtlinie einhalten.

Hinsichtlich der Grundrisslösungen ist eine Mischung von kleineren und größeren Wohneinheiten sowie von geförderten und frei finanzierten Wohneinheiten auf Grundlage des vorgegebenen Wohnungsschlüssels anzustreben. Jede Wohnung muss über einen Freisitz (Balkon, Terrasse) verfügen. Dabei sind die Terrassen- oder Balkonflächen mit 25 % zu den Wohnflächen der zugehörigen Wohnungen anzurechnen. Abstellräume sind gem. HBauO (z.B. im Untergeschoss) oder in den Wohnungen vorzusehen.

Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass optimal belichtete und möglichst auch besonnte Wohnungen entstehen. Gebäudeintern ist auf eine intelligente und effiziente Erschließung zu achten, um einen möglichst niedrigen Verkehrsflächenanteil zu erzielen.

Die Wohnungen sollen eine hohe Funktionalität aufweisen, so dass eine angemessene Möblierung, die in den Grundrissen darzustellen ist, gewährleistet ist. Hierbei ist für den geförderten Wohnungsbau die DIN 18011 (Stellflächen, Abstände und Bewegungsflächen im Wohnungsbau) zu berücksichtigen. Schächte mit ihren Sanitärräumen und Küchen sowie Wohnungstrennwände sind generell übereinander anzuordnen. Die Treppenhäuser sollen flächensparend geplant werden. Um den besonderen kommunikativen Ansatz des Projekts zu befördern, sollen sinnvolle kommunikative Erschließungstypologien verwendet sowie ein Gemeinschaftsraum für die Mieterinnen und Mieter vorgesehen werden.

[17] theravitalis alsterdorf

[18] Wohnen in der
Friedrich-Kirsten-Straße



[19]

[19] Barrierefreie Durchwegung

■ Baugemeinschaftsprojekt

Das geplante Baugemeinschaftsprojekt soll als ein Impulsgeber für das nachbarschaftliche Leben im Koops-Quartier fungieren. In dem geplanten Belegungsmix fügt es sich in das Gesamtkonzept des Koops-Quartiers ein: im Schwerpunkt Familienwohnen, gemischt mit Grundrissen, die für Singles geeignet sind.

Die Baugemeinschaft umfasst ca. 15 WE mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.000 m² (davon ca. 10 Wohnungen für Familien mit 3-5 Zimmern, 5 Wohnungen für Ein-Eltern-Familien & Singles mit 1-2 Zimmern). Die Wohnungsgrößen müssen entsprechend der Fördervorgaben der IFB gestaltet sein. Die Erschließung muss durch ein separates Treppenhaus erfolgen.

Kommunikativer Knotenpunkt der Baugemeinschaft ist der Gemeinschaftsraum (gemäß den Förderbedingungen der IFB je 2 m² pro Wohneinheit). Der Raum ist im Erdgeschoss anzuordnen mit guter Anbindung an die gemeinschaftlich genutzten Außenräume des Koops-Quartiers.

Im weiteren Verlauf des Planungsprozesses haben die Mitglieder der Baugemeinschaft in einem noch zu definierenden Rahmen ein Mitspracherecht bei der Gestaltung ihrer Wohnung (Grundrisse und Ausstattung), des Gemeinschaftsraumes und der Außenanlagen.

■ Barrierefreiheit

Die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen und barrierefreie Grundausstattung ist gemäß Hamburgischer Bauordnung (HBauO) zu gewährleisten.

Hinzukommend sind 5 Wohneinheiten nach dem Standard der DIN 18040-2 R, für die Nutzbarkeit durch Rollstuhlfahrer vorzuweisen.

Die Ausloberin setzt einen Katalog an Grundstandards fest:

- stufenlose und schwellenfreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit

- Bewegungsflächen, die eine Nutzung von Hilfsmitteln wie auch Assistenz ermöglichen

- Leicht auffindbare und erkennbare Einrichtungen und Funktionsbereiche

- Anpassungsfähigkeit und Nachrüstbarkeit von Ausstattungen



■ Hochbauliche Gestaltung

Grundsätzlich ist bei der hochbaulichen Gestaltung auf eine klare und ansprechende Architektursprache, Adressbildung, einladende und angemessen großzügige Eingangsbereiche und auf eine natürliche Belichtung und Belüftung der Räume zu achten. Die angeordnete Geschossfläche von 9.000 - 10.000 m² ist nach Möglichkeit vollständig abzubilden und es soll auf dem dritten Vollgeschoss jeweils ein Staffelgeschoss geplant werden. Dabei sollte jedoch bei den Staffelgeschossen auf eine allseitig zurückgesetzte Lösung aus baukonstruktiv-statischen Gesichtspunkten verzichtet werden.

Rettungswege, Brandschutz und Entfluchtung

Die erforderlichen Rettungswege, Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen (2. Rettungsweg) sind nach DIN 14090 nachzuweisen.

[20] Bebauung entlang der Alsterdorfer Straße





[21]



[22]

[21] Zufahrt auf den Parkplatz von der Elisabeth-Flügge-Straße

[22] Parkplatz auf dem Plangebiet

[23] Bebauung und Wall entlang der Friedrich-Kirsten-Straße



[23]

■ Erschließung, Stellplätze und Müllentsorgung

Die privaten Erschließungsanlagen sollen im Sinne eines verkehrsberuhigten und autoarmen Quartiers auf ein Minimum reduziert werden. Für Neubauten des Stiftungsgeländes sieht die Fortschreibung des Rahmenplans Stellplätze in Tiefgaragen vor. Die gemeinsame Tiefgarage soll über die Elisabeth-Flügge-Straße erschlossen werden. Oberirdische Stellplätze sollen aufgrund der im Vordergrund stehenden Durchgrünung des Geländes der Evangelischen Stiftung Alsterdorf nicht vorgesehen werden.

Die Erschließung der Wohnungen soll klassisch über mehrere Treppenhäuser mit Anschluss an die Tiefgaragen erfolgen. Die genaue Anzahl und Lage der Kerne ist in Abhängigkeit zum Fluchtwegekonzept von Erdgeschoss und Untergeschossen zu entwickeln. Je Kern ist ein Aufzug vorzusehen, so dass alle Ebenen und Wohnungen barrierefrei erreichbar sind.

Unter Berücksichtigung der Raumbedarfe für Technik, Abstellräume, Fahrräder etc. im Untergeschoss ist ein schlüssiges Konzept für die Anordnung der TG-Stellplätze zu entwickeln. Ein Faktor von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheiten ist anzustreben

Die Tiefgaragenzufahrt / -ausfahrt ist neben bzw. außerhalb der Gebäude zu planen. Die Tiefgarage ist darüber hinaus natürlich zu entlüften; die Entlüftungsbauwerke sind nach verträglicher funktionaler Ein- und Anordnung in der Freianlagenplanung zu berücksichtigen.

Im Untergeschoss ist neben den Erschließungs- und Kellerflächen, Fahrradräumen sowie Technikflächen eine maximale Ausnutzung der Fläche und schlüssige Organisation der Stellplätze unbedingt erforderlich. Auf Grund der begrenzten Flächen im Untergeschoss ist bei der Planung von ausreichend Abstellflächen für die Wohnnutzung zu prüfen, in welcher Größenordnung und Verteilung diese in Untergeschoss und Wohnung unterzubringen sind. Insgesamt sind nach § 45 HBauO mindestens 6 m² je Wohneinheit nachzuweisen.

Fahrradabstellmöglichkeiten für Bewohner sollen vorzugsweise im Untergeschoss sowie vereinzelt vor den Hauseingängen untergebracht werden. Abstellmöglichkeiten im Untergeschoss sollen unabhängig von der Tiefgarage über die Aufzüge zu erreichen sein. Wenige oder automatisch zu bedienende Türen und kurze Wege kommen einer Fahrradnutzung – nicht zuletzt im Hinblick auf ressourcenschonende Mobilität – entgegen.

Für die Wohnnutzungen ist ein ausreichend dimensionierter Müllstandort im Erschließungsbereich (Hofzugang) an der Elisabeth-Flügge-Straße herzustellen. Hierfür ist im Entwurfskonzept eine Lösung aus Funktionalität und Attraktivität nachzuweisen. Die Entfernung der Müllstandorte zur befahrbaren öffentlichen Straße darf eine Länge von 25 m nicht überschreiten.



[24]

■ Aufenthalts- und Freiräume

Das Stiftungsgelände liegt in einem historisch stark durchgrüntem Stadtteil mit bedeutsamen Grünstrukturen, wie der Landschaftsachse Alstertal, sowie alten Baumbeständen mit einer hohen Parkqualität. Das Plangebiet selbst grenzt an die zentrale Parkzone des Stiftungsgeländes an und umfasst Ausläufer des parkartigen Baumbestandes. Der parkartige Charakter soll aufgegriffen und weitergeführt werden.

Trotz einer vergleichsweise baulichen Dichte durch die Neubauten sollen die Freiräume durch inklusive, barrierefreie Aktivitäts-, Verweil- und Ruhezone wohnungsbezogen oder als Gemeinschaftsflächen entwickelt aufgewertet werden. Die barrierefreie Nutzung soll in Form von barrierefreien Bodenbelägen und wegebegleitenden barrierefreien Sitzgelegenheiten gewährleistet werden.

Besonderes Augenmerk wird auf den fußläufigen Kreuzungsbereich Paul-Stritter-Weg und Feuerbergstraße gelegt. Dieser bildet nicht nur den Zugangsbereich nach Osten und somit eine Verbindung zu den Grünanlagen des Friedhofs Ohlsdorf, er soll zukünftig auch einen attraktiven Quartierseingang von Osten her bilden und entlang einer Grünachse in das Zentrum des Stiftungsgeländes führen. Der Rahmenplan sieht südwestlich der Neubauten eine zentrale fußläufige Erschließung sowie nordöstlich einen Wegeanschluss an das innere Verkehrsnetz des Stiftungsgeländes vor.

Für das Plangebiet sollen die Büros eine Lösung zur Grünraumkonzeption entwickeln. Ob es eine Abgrenzung zwischen öffentlichen und privat genutzten Freiflächen in Form von Vorgärten o.ä. gibt, oder ob die Freiraumgestaltung frei und für alle Beteiligten gleichermaßen zugänglich sein soll, wird im Rahmen des Wettbewerbs offen gelassen. Die notwendigen Kinderspielflächen gem. § 10 Hamburgische Bauordnung (HBauO), welche mindestens 10 m² je Wohneinheit vorgibt, müssen im Entwurf abgebildet werden.

Bei der Ausarbeitung des Grünraumkonzeptes soll der Rahmenplan als übergeordnetes Konzept zur Orientierung dienen. Dieser ist kein verbindlicher Plan, soll aber insofern berücksichtigt werden, als dass vorhandene Elemente, wie eine Fußwegeverbindung und die Ergänzungen des Baumbestands, im Konzept berücksichtigt sind.

Um die Barrierefreiheit gewährleisten zu können, ist die Tiefgarage einschließlich Erdauftrag unter dem vorhandenen Geländeniveau anzuordnen. Die nicht-überbauten Flächen oberhalb der Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Bei der Entwurfskonzeption und Gestaltung der Außenanlagen ist frühzeitig zu prüfen, ob der Einsatz von Rettungsgeräten (z.B. Drehleiterfahrzeuge) zur Entfluchtung erforderlich ist, oder durch Reduzierung der Gebäudehöhen vermieden werden kann. Grundsätzlich gilt, dass bis zu 7,0 m oberhalb des Geländes der Einsatz von Handleitern zur Rettung möglich ist.

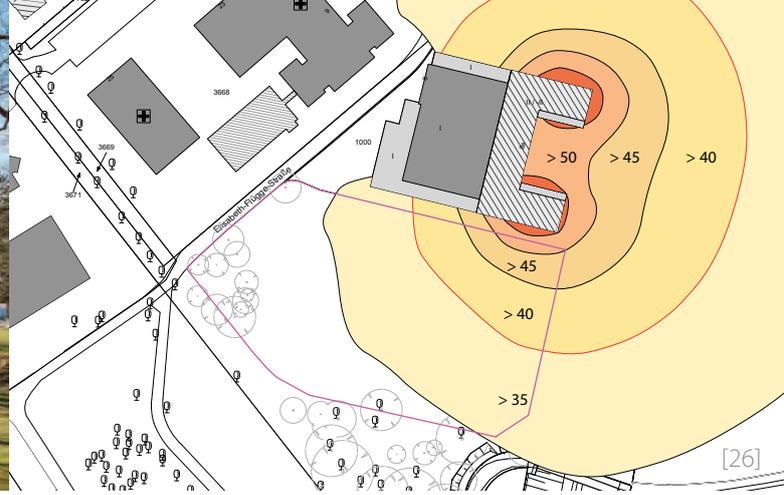
Sofern diese Höhe (Brüstungshöhe, nicht Fußbodenhöhe) überschritten wird, sind Feuerwehraufstellflächen entsprechend des Bauprüfgesetzes 5/2012 und nach Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr nachzuweisen (siehe Anlage 08). Dabei ist zu beachten, dass befahrbare Bereiche auf Tiefgaragen die erforderliche Tragfähigkeit besitzen müssen und die Mindestanforderungen an Zufahrten und Aufstellflächen ohne Ausnahme abzubilden sind.

Die Planung von Zuwegungen und Aufstellflächen der Feuerwehr ist hinsichtlich einer qualitativ und quantitativ ausreichenden Freiraumgestaltung abzuwägen. Feuerwehraufstellflächen bedingen immer eine Befestigung des Untergrunds und die Einhaltung hindernisfreier Bereiche. Eine Überlagerung mit Möblierung und Kinderspielflächen oder Heckenelementen (feste Einbauten) ist nicht zulässig.

[24] Spielplatz auf dem Plangebiet



[25]



[26]

[25] Grüne Wegeverbindung

[26] Lärmimmissionen nachts durch das Rechenzentrum

■ Dachbegrünung/ Oberflächenentwässerung

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist seit einigen Jahren bestrebt, den Regenwasserabfluss deutlich zu reduzieren und durch verzögerte Abgabe des Regenwassers das gesamte Leitungssystem effektiver nutzen zu können. Im Rahmen des Verfahrens sind deshalb Gründachflächen (mindestens 80 %) mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau für eine extensive Begrünung vorzusehen, die gleichfalls einen verzögerten Regenwasserabfluss sicherstellen können.

■ Immissionsschutz

Nördlich des Plangebiets ist ein Rechenzentrum der akquinet AG gelegen. In der nordöstlichen Ecke des Gebiets werden in der Nacht Lärmpegelwerte von bis zu 40 dB(A) erreicht. Durch das Abstellen auf Außenpegel durch die TA Lärm (der maßgebliche Immissionspunkt liegt 0,5 m vor dem teilgeöffneten Fenster des schutzbedürftigen Raums) ist ein Schutz lediglich in Form von Lärmschutzwänden- und -wällen, Abständen und Abzonierungen als aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. In einem verdichteten Stadt- raum, wie dem vorliegenden Plangebiet, mit Flächenengpässen und gewachsenen Nutzungsstrukturen, können diese traditionellen Lärmschutzinstrumente nicht angewendet werden.

Für diesen Bereich des Plangebiets gilt es besondere Lärmschutzanforderungen zu entwickeln. Einseitig nach Norden ausgerichtete Wohnungen sind unzulässig. Schlafräume sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. An den lärmzugewandten Gebäudeseiten sind vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

Der Streckenverlauf der neuen U5 wird keine Lärmimmissionen auf das Plangebiet haben. Somit sind diesbezüglich keine besonderen Immissionsschutzanforderungen notwendig.

■ Nachhaltigkeit

Der Hamburger Masterplan Klimaschutz sieht eine mehrstufige Zielvorgabe zur Minderung des jährlichen CO₂-Ausstoßes vor. Der Entwurf ist demnach im Sinne der Ziele einer nachhaltigen Entwicklung zu konzipieren. Dabei stehen die Verwendung erneuerbarer Energien und energieeffizientes Bauen im Vordergrund. Ergänzend wird auf die Einhaltung der bindenden Vorgaben der Hamburger Klimaschutzverordnung und der Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016) (siehe Anlage 08) verwiesen. Als Standard soll ein Energieeffizienzhaus 70 mit Wärmerückgewinnung realisiert werden.

Es wird ein Entwurf erwartet, dessen ökologische Komponenten sinnvoll und wirksam ineinander greifen und der mit der vorgeschlagenen städtebaulichen und architektonischen Lösung im Einklang steht. Die Bebauung soll grundsätzlich energieeffizient geplant sein und einen geringen Primärenergiebedarf aufweisen.

Gesichtspunkte der Nachhaltigkeit wie ökologische, ökonomische, soziale und kulturelle Aspekte sind über den gesamten Lebenszyklus der Neubauten zu berücksichtigen.

■ Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit

Die Ausloberin legt großen Wert auf die wirtschaftliche Planung und Gestaltung sowie auf eine Optimierung der Baukosten unter gleichzeitig architektonischer Qualität. Im Rahmen des Verfahrens sollen effiziente Wohnungsbautypen, kostengünstige Bauformen und baukonstruktive Optimierungen erfolgen.

Das Ergebnis soll in diesem Sinne zeigen, dass kostenbewusstes Bauen mit einer hohen gestalterischen und technischen Qualität im Sinne des hohen Anspruchs an das Projekt möglich ist.

[27] Nachbarbebauung in der Friedrich-Kirsten-Straße



C Verfahren



■ Verfahren

Ausloberin

Ausloberin des Verfahrens ist die

Evangelische Stiftung Alsterdorf

Alsterdorfer Markt 4
22297 Hamburg

im Einvernehmen mit dem

Bezirksamt Hamburg-Nord

Kümmelstraße 6
20249 Hamburg

Verfahrensbetreuung

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgt durch

claussen-seggelke stadtplaner

Holzdamms 39
20099 Hamburg
Tel.: 0049 (0)40 28 40 34 - 0
Fax: 0049 (0)40 28 05 43 43
E-Mail: alsterdorf@claussen-seggelke.de
Ansprechpartner: Linda Schmiedel,
Torsten Wild

Verfahrensart und Bedingungen

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt mit fünf Teilnehmern in Form eines eingeladenen Entwurfsgutachtens.

Mit ihrer Teilnahme erkennen die Teilnehmer den Inhalt und die Bedingungen des Verfahrens an. Das Verfahren ist anonym.

Bei der Abgabe der Entwurfsarbeiten sind in der Verfassererklärung sämtliche am Verfahren beteiligte Mitarbeiter mit Vor- und Zunamen zu benennen. Beratende Fachplaner sind ebenfalls in der Verfassererklärung aufzuführen und dürfen nur an einer Verfahrensarbeit beteiligt sein. Jedes Büro darf sich nur mit einem Entwurf am Verfahren beteiligen.

Verfahrensgegenstand

Gegenstand des Verfahrens ist die Entwicklung eines städtebaulichen und hochbaulichen Konzepts für frei finanzierten und geförderten Wohnungsbau im Koops-Quartier der Evangelischen Stiftung Alsterdorf zwischen der Elisabeth-Flügge-Straße, der zentralen Parkzone des Stiftungsgeländes, der Turnhalle, der U-Bahntrasse und dem Paul-Stritter-Weg in Alsterdorf im Bezirk Hamburg-Nord. Ergänzend sollen Vorschläge zur Gestaltung der Freianlagen der Neubebauung und der öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen und -anschlüsse entwickelt werden.

[28] Baudenkmal:
St.-Nicolaus-Kirche 1889

[28]



[29]

[29] Baudenkmäler:
vorn: Wohngebäude 1863
hinten: Dienstwohn-
gebäude 1890

■ Verfahrensbeteiligte

Verfahrensteilnehmer

In Abstimmung zwischen der Ausloberin und dem Bezirksamt Hamburg-Nord wurden die folgenden fünf Architekturbüros für das Verfahren gesetzt:

A-Quadrat Architekten + Ingenieure GmbH
coido architects
Huke-Schubert Berge Architekten
Plan-R-Architekturbüro
WRS Architekten

Jurymitglieder mit Fachkompetenz

Hans-Peter Boltres
Bezirksamt Hamburg-Nord, Leiter Fachamt
Stadt- und Landschaftsplanung
Hans-Martin Fäller
Architekt, Evangelische Stiftung Alsterdorf
Prof. Dr.-Ing. Bernd Kritzmann
Freier Architekt / ehemaliger Prof. der HCU
Dipl.-Ing. Jörg Lewin
Freier Stadtplaner, Hamburg

Jurymitglieder mit Sachkompetenz

Karin Siebeck
BSW, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und
Bodenverordnung
Hanne Stiefvater
Vorstand Evangelische Stiftung Alsterdorf
Thomas Kegat
SPD-Fraktion, BV Hamburg-Nord
Ekkehart Wersich
CDU-Fraktion, BV Hamburg-Nord

Stellvertretende Jurymitglieder mit Fachkompetenz

Cordula Ernsing
Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Stadt-
und Landschaftsplanung

NN
Plankontor Stadt und Land GmbH

NN

Freier Architekt

Stellvertretende Jurymitglieder mit Sachkompetenz

Prof. Dr. Hanns-Stephan Haas
Vorstandsvorsitzender der Evangelischen
Stiftung Alsterdorf
Ulrich Scheibel
Vorstand Evangelische Stiftung Alsterdorf
Andrea Stonis
alsterdorf assistenz west gGmbH (Tochter der
Ev. Stiftung Alsterdorf)
Michael Schmitz
Evangelisches Krankenhaus Alsterdorf
gGmbH (Tochter der Ev. Stiftung Alsterdorf)
Dagmar Wiedemann
SPD-Fraktion, BV Hamburg-Nord
Jörg Nauvertat
Die Grünen, BV Hamburg-Nord

Sachverständige

**Frank Voß, Thies Straehler-Pohl, Georg
Grambow**
Evangelische Stiftung Alsterdorf
Petra Eggert
alsterdorf assistenz ost gGmbH
Kerstin Hagemann
Patienten-Initiative e.V.
Florian Erdwig
Geschäftszimmer der Senatskoordinatorin
für die Gleichstellung behinderter Menschen,
Fachbereich Gleichstellung und Barrierefrei-
heit, Bewohner der Evangelischen Stiftung
Alsterdorf
Annegret Benitt
Bezirksamt Hamburg-Nord,
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Peter Hamann, Martin Eifler
Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Stadt-
und Landschaftsplanung, übergeordnete
Planung



■ Verfahrensbeteiligte

Sven Clausen

Bezirksamt Hamburg-Nord, WBZ, Fachamt
Bauprüfung

Eva Kurniawan

IFB Hamburg

Prof. Dr. rer. pol. Marcus Menzl

Professor für die Soziologie der gebauten
Umwelt am Fachbereich Bauwesen der
FH Lübeck

Gudrun Lang

Freie Landschaftsarchitektin

Tobias Behrens, Ulrike Pelz

Stattbau Hamburg GmbH

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige zu benennen und in die Prüfung der Entwürfe einzubeziehen.

■ Honorierung

Es wird eine Verfahrenssumme von insgesamt 30.000 € netto ausgeschüttet. Jeder Teilnehmer erhält ein Bearbeitungshonorar von 5.000 € netto zzgl. 1.000 € für zwei fotorealistic Visualisierungen, sofern er eine den Anforderungen des Programmhefts entsprechende, prüffähige Arbeit einreicht.

■ Unterlagen

Zur Lösung der Aufgabenstellung wird die Auslobungsbroschüre bestehend aus Teil A (Grundlagen), Teil B (Programm) und Teil C (Verfahren) mit folgenden Anlagen in digitaler Fassung (zum Download) herausgegeben:

- 01 Kartengrundlage, M 1:1.000
- 02 Umgebungsfotos und Luftbilder
- 03 Baustufenplan Fuhlsbüttel, Alsterdorf Groß und Klein Borstel und Ohlsdorf Teil West und Ost
- 04 Fachgutachten Lärmtechnische Untersuchung
- 05 Rahmenplan mit den Einzelplänen: Funktionsplan, Grün- und Freiräume sowie Wegenetz, Verkehrskonzept, Ergänzende Unterlagen
- 06 Absteckplan
- 07 Baumbestandsplan mit Baumkatasterangaben
- 08 07Hamburgische Bauordnung, Bauprüfdienste, Fachanweisungen, Richtlinien
- 09 Formblätter Flächenermittlung und Vorlage Prüfplan
- 10 Formblatt Verfassererklärung
- 11 Formblatt Verpflichtungserklärung für die Nutzung elektronischer Daten

Im Rahmen des Verfahrens sind die Bestimmungen der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) und die nach HBauO erlassenen Rechtsverordnungen und sonstigen Verordnungen und technischen Richtlinien einzuhalten.

[30] Bugenhagenschule



[31]

[31] Evangelisches
Krankenhaus Alsterdorf

■ Geforderte Leistungen

Die Abgabeunterlagen sind an der rechten oberen Ecke jedes Plans und jeder Textseite und der Verfassererklärung durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch und insgesamt 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift anzufertigen. Die Pläne sind ungefalt und gerollt einzureichen. Alle Beschriftungen und Texte sind in Deutsch zu verfassen, Höhenangaben sind auf Normalnull zu beziehen.

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Juristische Personen und Arbeitsgemeinschaften gelten als ein Verfahrensteilnehmer. Es sind keine Varianten in Form von Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung möglich.

Sämtliche Zeichnungen sind auf maximal drei DIN A0 Blättern im Hochformat einzureichen. Nicht verlangte Leistungen oder darüber hinausgehende Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Lageplan (genordet, M 1:1.000)

Städtebaulich-hochbaulicher Lageplan mit Aussagen zur:

- städtebaulichen Struktur (Baukörper in der Dachaufsicht mit Geschossigkeit und Dachbegrünung)
- Verteilung von Nutzungen, Zugängen/-fahrten sowie Erschließungs- und Freianlagen
- Anordnung von Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung, Fahrradabstellflächen, KiSpi-Flächen etc.
- Darstellung des Feuerwehr- und Rettungs-

konzeptes (schematische Feuerwehraufstellflächen, -radien sowie -zufahrten gem. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

- Baumbestand und Baumneuplanung

Grundrisse (EG, RG M 1:200 | UG, SG 1:500)

Grundriss der Untergeschosse, der Erdgeschosse (– mit Aussagen zur Verteilung von Nutzungen, Zugängen /-fahrt sowie Erschließungs- und Freianlagen, Anordnung für die Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung, Fahrradabstellflächen, KiSpi-Flächen etc; Darstellung des Feuerwehr- und Rettungskonzeptes - schematische Feuerwehraufstellflächen, -radien sowie –zufahrten gem. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und die Gestaltung der Freianlagen, halböffentlichen und privat nutzbaren Freiflächen –) einschließlich Baumbestand und Baumneuplanung, der Regelgeschosse und der Staffelgeschosse. Die Grundrisse müssen die Verteilung der Wohnungstypen abbilden.

Quer- und Längsschnitte (M 1:200)

Es sind exemplarisch ein Quer- und ein Längsschnitt durch das Gebäudeensemble zu zeichnen, der die Geschosshöhen, den Anschluss an die benachbarten Verkehrs- und Freiflächen sowie Geländehöhen und die Dachaufbauten zeigt.

Ansichten (M 1:200)

Darstellung der wesentlichen Ansichten mit Differenzierung der Materialitäten und wesentlicher Gliederungselemente. Die Fassadenstruktur ist durch schematische Darstellung zu erläutern und die Materialität im Text zu beschreiben.

Perspektiven

Zur Veranschaulichung der städtebaulichen und architektonischen Idee sind zwei



[32]

Perspektivdarstellungen gewünscht. Die Perspektivstandorte werden wie folgt vorgegeben:

- Fußgängerperspektive von Nordwesten von der Elisabeth-Flügge-Straße
- von Südosten aus der Fußwegverbindung

Einsatzmodell 1:1000

Der Bebauungsvorschlag ist als Massenmodell einzureichen und wird in ein Umgebungsmodell eingesetzt.

Den Büros wird je eine Einsatzplatte zur Verfügung gestellt.

Formblatt Flächenermittlung

Hier sind die Wohnflächen, die Bruttogeschossflächen, die Flächeneffizienz (BGF oberirdisch zu Wohnfläche) und die GF der einzelnen Geschosse anzugeben (siehe Anlage 09).

Erläuterungsbericht Entwurfskonzept

Die grundlegenden Entwurfsgedanken, Aussagen zur Materialität und Erscheinung und Hinweise, die nicht unmittelbar aus den Zeichnungen hervorgehen, sind in einem Erläuterungsbericht darzulegen. In diesem Erläuterungsbericht ist auch eine Erläuterung zum Nachhaltigkeitskonzept und zur Wirtschaftlichkeit und Minimierung der Baukosten gewünscht. Der Umfang des Erläuterungsberichts darf zwei DIN A4-Seiten nicht überschreiten. Der Erläuterungsbericht kann auf den Plänen montiert werden, er ist gleichzeitig jedoch auf einzelnen DIN A4-Seiten abzugeben.

Prüfpläne

Die Prüfpläne sind in digitaler Form auf einem USB-Stick einzureichen. Hier sind die unterschiedlichen Nutzflächen und die Erschließungsanlagen farbig zwingend nach den

Vorgaben zu unterscheiden. Auf den Prüfplänen ist jedes Geschoss abzubilden.

Verfassererklärung

Die Verfassererklärung ist auf dem beigefügten Formblatt (siehe Anlage 10) unterschrieben mit Angabe aller an der Entwurfslösung beteiligten Mitarbeiter in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag, der lediglich mit der Beschriftung „Verfassererklärung“ und der Kennzahl versehen ist, abzugeben.

Nutzungsvereinbarung für elektronische Daten

Die Nutzungsvereinbarung (siehe Anlage 11) für elektronische Daten ist ausgefüllt und unterschrieben zusammen mit der Verfassererklärung in einem verschlossenen Umschlag abzugeben.

Inhaltsverzeichnis

Sämtliche eingereichte Unterlagen sind in einem Verzeichnis aufzulisten und in Papierform abzugeben.

Digitale Unterlagen

Alle Unterlagen, bis auf die Verfassererklärung, die Nutzungsvereinbarung und das Inhaltsverzeichnis, sind auf einem Stick abzugeben. Die Plandateien müssen als DXF, DWG oder VectorWorks 2017-Dateien abgespeichert sein. Zur Erstellung des Vorprüfberichts werden die Pläne als PDF- und JPG-Dateien in normaler Auflösung (max. 2,5 MB je Datei) benötigt. Für spätere Publikationen werden höher aufgelöste Daten ggf. separat angefordert.

Alle textlichen Informationen sind als Word- und alle Berechnungen als Excel-Dateien abzugeben. Aus den Dateien sind sämtliche Hinweise auf den Verfasser der Arbeit bzw. die Bearbeiter zu entfernen.

[32] Kesselhaus auf dem Alsterdorfer Markt



[33] Baudenkmal:
Küchengebäude 1899
(Hintergrund: Turm des
Kesselhauses)

■ Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Leistungen erfolgt anhand der folgenden, vorläufigen Kriterienliste:

Formalleistungen

- Termingerechte Abgabe
- Leistungs- und Programmerfüllung

Städtebauliche Qualität

- Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben
- Berücksichtigung der Vorgaben des Rahmenplans
- Beachtung von Blickbeziehungen
- Einfügen in die Umgebung
- Adressbildung und Identität

Architektonische Qualität

- Berücksichtigung der hochbaulichen Vorgaben
- Gestalterische Qualität und Originalität
- Nutzungszonierung und Funktionsfähigkeit im Innen- und Außenbereich
- Beachtung der Anforderungen der Inklusion und Kommunikation
- Natürliche Belichtung und Belüftung
- Grundrissgestaltung und -flexibilität
- Materialverwendung für die Fassadengestaltung
- Barrierefreiheit

Freiraumkonzept

- Berücksichtigung des Rahmenplans
- Konzeption und Qualität der Freiflächen
- Barrierefreiheit
- Berücksichtigung der erforderlichen Wege und Flächen für die Feuerwehr

- Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands
- Schaffung von Baumneupflanzungen
- Berücksichtigung der Kispfl. nach § 10 HBauO Gestaltung des Gehrechts
- Anordnung der Müllstandplätze
- Einbindung der Tiefgarage/Untergeschoss in das Umfeld (Flächeninanspruchnahme/Anordnung unter Erdgleiche/Anschluss an das Umfeld)

Verkehrsplanerische erschließungsbezogene Funktionalität

- Anordnung und Ausgestaltung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt einschließlich dem Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen
- Realisierung und Anordnung der erforderlichen Stellplätze
- Anordnung von ausreichend Fahrradabstellmöglichkeiten

Realisierbarkeit / Funktionsgerechtigkeit

- Wirtschaftlichkeit der Investitions- und Folgekosten
- Flächeneffizienz
- Technische Realisierbarkeit
- Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften und des anerkannten Stands der Technik. Dies beinhaltet sowohl die HBauO als auch alle weiteren hierzu erlassenen Rechtsverordnungen.

Die Jury hat das Recht, die oben genannten Kriterien zu ändern, zu ergänzen bzw. zu modifizieren. Die oben dargestellte Reihenfolge hat keine Auswirkung auf die Wertung der Aspekte.



[34]

■ Ablauf des Verfahrens

Ausgabe der Unterlagen

Die Verfahrensunterlagen werden den Teilnehmern, der Jury, den sachverständigen Beratern sowie allen sonstigen Beteiligten am 29. Juni 2018 per E-Mail zugesandt. Die Unterlagen sind kostenlos.

Rückfragen

Die Verfahrensteilnehmer haben die Möglichkeit, schriftliche Rückfragen zur Aufgabe zu stellen. Die Fragen sind bis zum 06. Juli 2018, 12.00 Uhr an das betreuende Büro clausen-seggelke stadtplaner per E-Mail an alsterdorf@clausen-seggelke.de zu stellen. Die eingegangenen Fragen werden gesammelt, mit den Beteiligten abgestimmt und schriftlich beantwortet. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Auslobung.

Abgabe der Arbeiten

Alle Unterlagen sind zu richten an das Büro:

clausen-seggelke stadtplaner
Holzdamm 39
20099 Hamburg

Abgabetermin für die Arbeiten ist der 07. September 2018, bis 12.00 Uhr. Dieser Termin ist ein sog. Einliefertermin, d. h. die Teilnehmer sind vollumfänglich für den fristgerechten Eingang der Arbeiten verantwortlich. Später eingehende Arbeiten können auch bei nachgewiesenem Fremdverschulden nicht bewertet werden und die Verfasser erhalten kein Bearbeitungshonorar.

Die Verpackungen mit den Beiträgen müssen mit dem Vermerk „Alsterdorf“ eingereicht werden. Die Einlieferung muss für den Empfänger porto- und zustellungsfrei erfolgen. Als Absender ist lediglich die sechsstellige Kennzahl ohne Hinweis auf das Büro oder die Adresse des Teilnehmers / Absenders anzugeben.

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt im Zeitraum der KW 38 2018. Sie erfolgt in Zusammenarbeit mit den Sachverständigen durch clausen-seggelke stadtplaner.

Die eingereichten Arbeiten werden anhand von Prüfkriterien durch die Vorprüfung und die Sachverständigen geprüft. Die Prüfung erfolgt ohne Bewertung, die dem Urteil der Jury vorgehen könnte, als Faktenprüfung und Beschreibung der jeweiligen Aufgabenlösung.

Jurysitzung

Die Jury tagt am 27. Sempember 2018 und entscheidet über die Rangfolge der Arbeiten. Die Veranstaltung findet auf dem Stitungsge-lände der Evangelischen Stiftung Alsterdorf in Hamburg statt. Unmittelbar nach der Jurysitzung benachrichtigt die Ausloberin alle Verfahrensteilnehmer über die Entscheidung des Gremiums. Das Protokoll der Jurysitzung wird allen Teilnehmern zugesandt.

Weitere Bearbeitung

Die Jury gibt eine schriftliche Empfehlung zur weiteren Entwicklung und Bearbeitung der Aufgabe. Unter Würdigung der Empfehlungen der Jury wird die Ausloberin einen oder mehrere ausgewählten Verfasser mit der weiteren Bearbeitung der hochbaulichen Planung und Umsetzung der Bebauung beauftragen, soweit eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistungen gewährleistet ist und sofern kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht. Ein Anspruch auf Beauftragung besteht nicht. Im Falle einer weiteren Beauftragung können durch das Verfahren bereits erbrachte Leistungen der Teilnehmer bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars nicht erneut vergütet werden, wenn der Entwurf in wesentlichen Teilen

[34] Alsterdorfer Arbeit -
Atelier Lichtzeichen



[35]

[35] Bild an einem Gebäude nahe des Alsterdorfer Marktes

unverändert einer weiteren Beauftragung zugrunde gelegt werden kann.

Die Verfahrensteilnehmer verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch die Ausloberin die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

Eigentum und Urheberrecht

Das Urheberrecht einschließlich des Schutzes gegen Nachbauen und das Recht auf Veröffentlichung bleibt jedem Verfahrensteilnehmer erhalten. Die Ausloberin hat das Recht, die Arbeit des Verfassers, dem weitere planerische Leistungen übertragen bzw. dessen Nutzungsrechte erworben werden, für den vorgesehenen Zweck zu nutzen. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk.

Die Verfasser und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von dem Entwurf zu gestatten. § 14 des 2. Gesetzes über Urheberrechte und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) vom 9. September 1965 (BGBl. I S. 1273) bleibt unberührt. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werks ist der Verfasser, soweit zumutbar, zu hören. Vorschläge des Teilnehmers sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung der Ausloberin wirtschaftlich oder funktionell bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind.

Die Ausloberin hat das Erstveröffentlichungsrecht. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser und Mitarbeiter werden genannt. Nach einer Frist von drei Monaten nach der Jurysitzung sind die Verfasser berechtigt, ihre Beiträge zu veröffentlichen.

Rücksendung der Arbeiten

Die eingereichten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Eine Rücksendung der Arbeiten ist erfolgt nur auf ausdrücklichen Wunsch in Abstimmung mit der Ausloberin.

■ Terminübersicht

29. Juni 2018

Ausgabe des Programmhefts

06. Juli 2018, 12.00 Uhr

Frist für Rückfragen

07. September 2018, bis 12.00 Uhr

Abgabe der Verfahrensbeiträge

KW 38 2018

Vorprüfung durch die Sachverständigen

27. September 2018, 10.00 - 16.00 Uhr

Jurysitzung

Auf dem Stiftungsgelände der

Evangelischen Stiftung Alsterdorf



**clausen-seggelke
stadtplaner**

Bauleitplanung
Stadtentwicklung
Verfahrensmanagement