

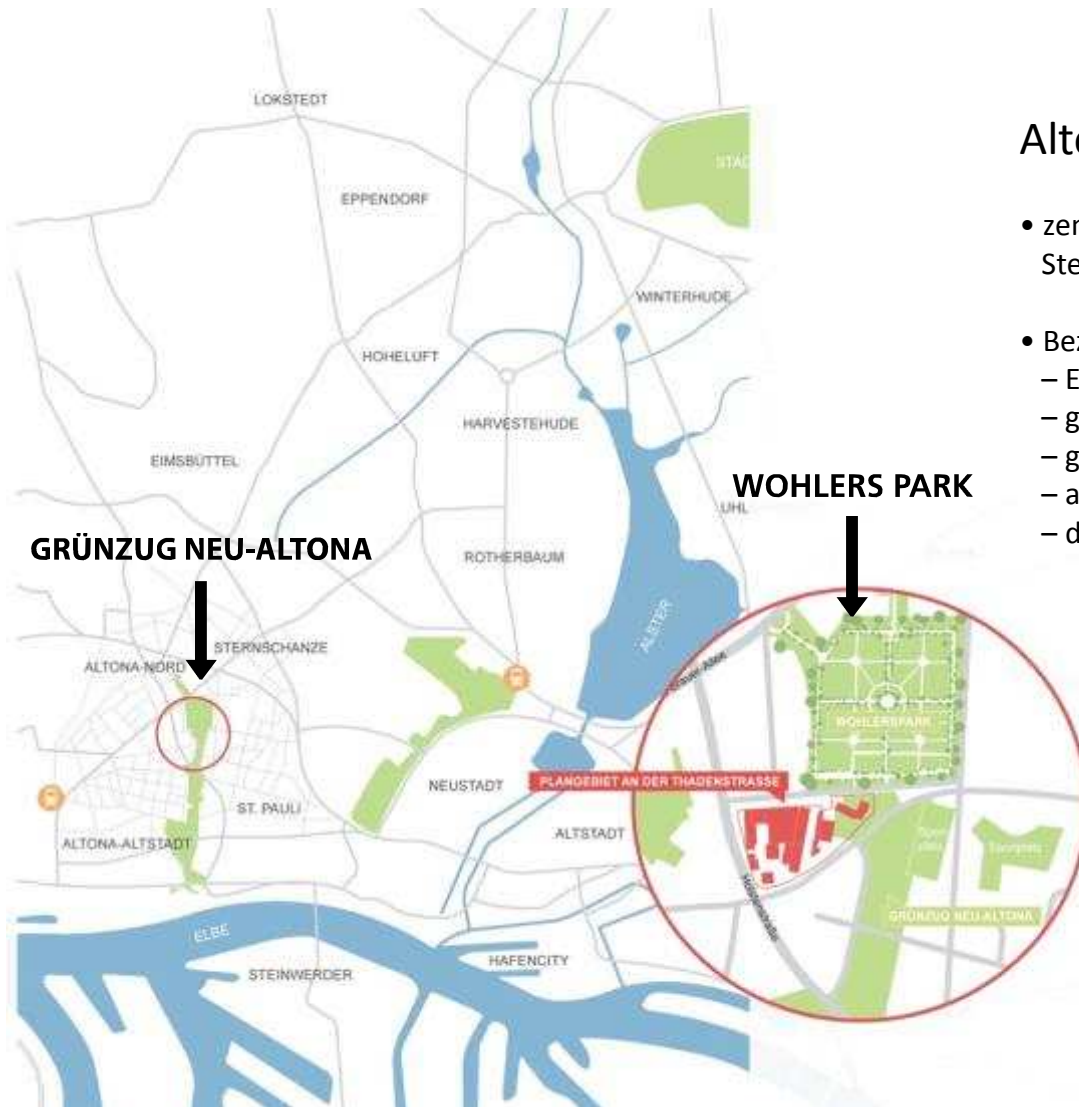
# Quartier Thadenstraße / Hamburg-St. Pauli

Hohe Wohnqualität in urbaner Dichte



## LRW Architekten und Stadtplaner

Karin Loosen | Rudolf Rüschhoff | Thomas Winkler



## Altona Altstadt, Bezirk Altona

- zentrale, gut erschlossene Lage zwischen Elbe, St. Pauli, Sternschanze und Ottensen
- Bezirks- und Stadtteilzentrum im Aufwind mit vielfältigen
  - Einkaufsmöglichkeiten
  - gastronomischen und kulturellen Einrichtungen
  - großem Angebot an Gesundheitsdienstleistungen
  - ausgeprägten Grünräumen
  - differenziertem Wohnungsbestand



## Plangebiet Thadenstraße/Norderreihe/Holstenstraße:

Einziges stadtbildprägendes Gebäude: 13-geschossiges Wohnhochhaus am östlichen Rand

Westlich davon 2-3-geschossige Gewerbe-, Wohn- und Nebengebäude gruppiert um 6-geschossigen Luftschutzbunker

- Ungenutztes Standortpotential hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung
- Schlechte stadträumliche Qualität
- Fehlende räumliche Bezüge zum Grünzug Neu-Altona/Wohlers Park und zur benachbarten Zeilenbebauung



Fehlende Blockrandbebauung – geringe Dichte – Bunker – überwiegend Gewerbe – unschöne stadträumliche Situationen



Versiegelte Böden – fehlende Einbindung Bestandshochhaus – fehlende räumliche Bezüge zum Wohlers Park/Grünzug Neu-Altona  
o. I.: ehemalige Garagenzufahrt auf dem BVE Grundstück vor der Neubebauung



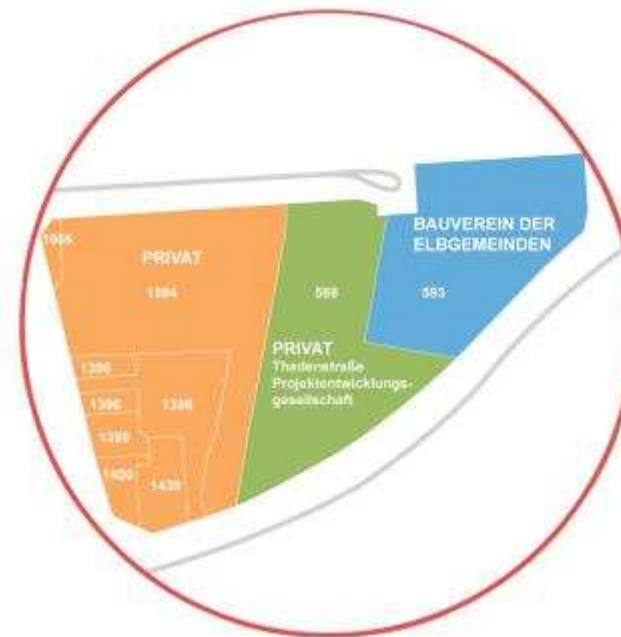
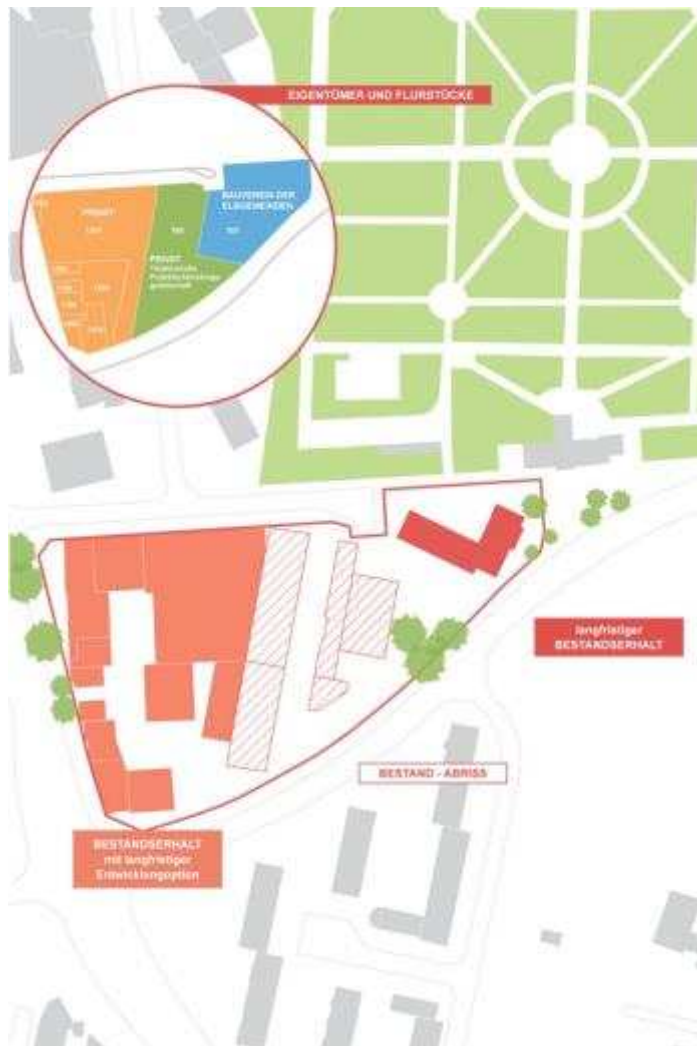
Gutachterverfahren Workshop Thadenstraße

## Ziele des Gutachterverfahrens

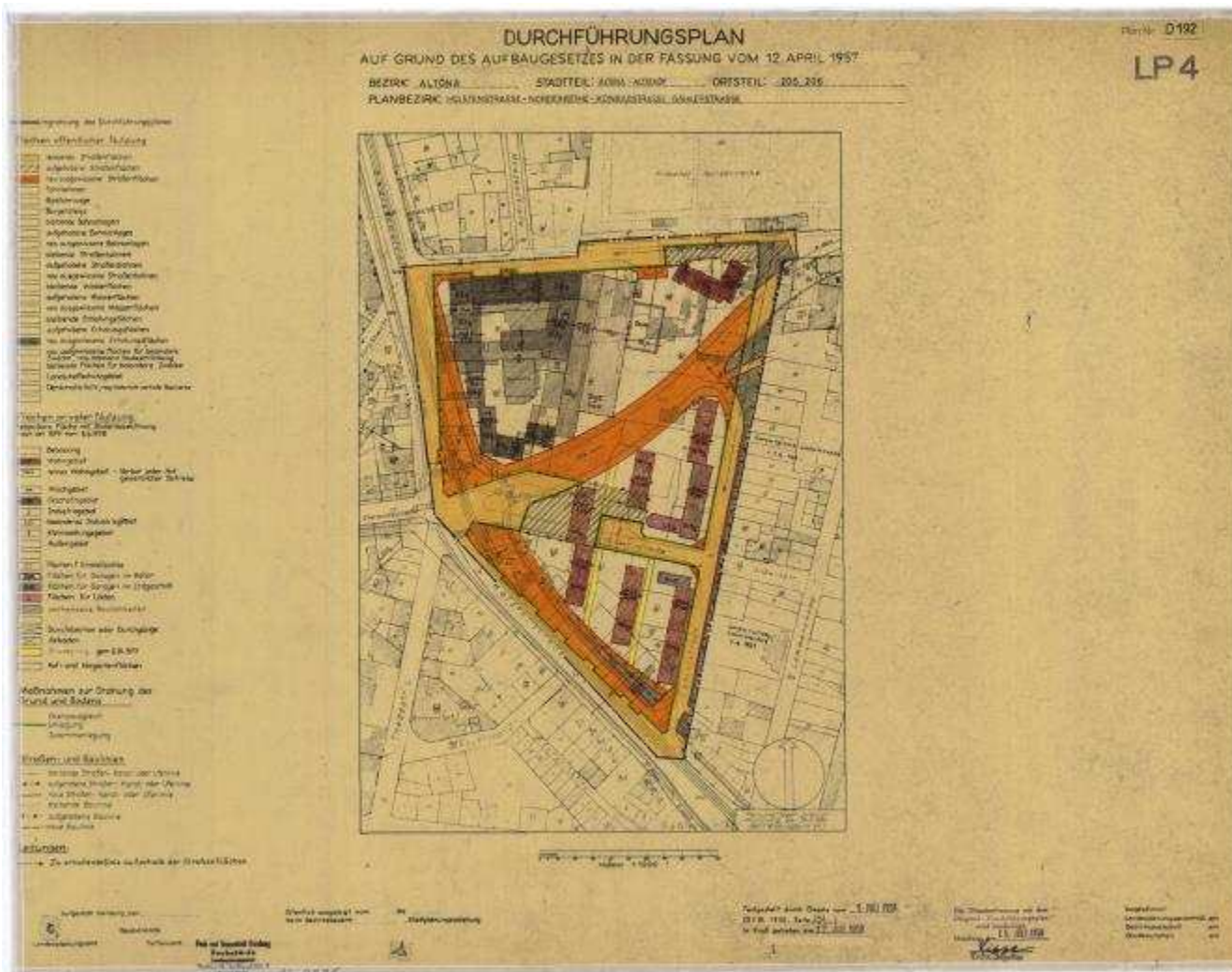
Entwicklung eines städtebauliches Gesamtkonzeptes für den ganzen Baublock:

- Gewerbeflächen schaffen (im westlichen Teil)
- Wohnraum schaffen (im östlichen Teil)
- mittel- bis langfristige Perspektiven in der Standortentwicklung ermöglichen
- wesentliche Standortfaktoren im direkten Umfeld – Grünzug Neu-Altona und Lage an der Holstenstraße – berücksichtigen
- zur Belebung und Aufwertung des Areals und seines Umfeldes beitragen
- Entwurf hervorbringen, der sich angemessen in das bestehende Umfeld integriert
- offenen Planungsprozesses mit Beteiligung interessierter Bürger führen

- Komplizierte Eigentumsverhältnisse



Ursprüngliche Eigentumsverhältnisse Plangebiet



- Durchführungsplan von 1957
- Geschäftsgebiet im westl. Bereich
- Wohngebiet im östl. Bereich

## Durchführungsplan



Vogelperspektive Bestand: großer Park im Norden vor der Haustür



Blickachse St. Nicolai



- Annäherung  
an städtische Dichte

**Workshop Thadenstraße**  
Hamburg Altona

**Referenzgebäude Eimsbüttel**  
Methfesselstraße  
26.10.2011

Luftbildanalyse mit Maßen



**Workshop Thadenstraße**  
Hamburg Altona

**Referenzgebäude Eimsbüttel**  
Eidelstedter Weg  
26.10.2011

Luftbildanalyse mit Maßen



**Workshop Thadenstraße**  
Hamburg Altona

**Referenzgebäude Eppendorf**  
Eppendorfer Weg 268  
26.10.2011

Luftbildanalyse mit Maßen



**Workshop Thadenstraße**  
Hamburg Altona

**Referenzgebäude  
Eppendorf**  
Eppendorfer Weg 170  
26.10.2011

Luftbildanalyse mit Maßen



Leitidee: Neuer Wohnweg in der Blickachse zum Kirchturm St. Nicolai



Östliche Bebauung ohne ergänzende Bebauung auf BVE-Grundstück



- BVE wurde als zweiter Bauherr gewonnen und realisierte die öffentlich geförderten Wohnungen

Östliche Bebauung mit ergänzender Bebauung auf BVE-Grundstück



Plangebiet mit Abstandsflächen mit ergänzender Bebauung auf BVE Grundstück



Westliche und östliche Bebauung mit ergänzender Bebauung auf BVE-Grundstück

- Ergebnis  
Gutachterverfahren:  
Übergeordnetes  
Entwicklungskonzept
- Einbeziehung des  
Nachbargrundstücks  
der BVE
- Entfall der Parkgarage  
auf BVE-Grundstück  
zugunsten zusätzlicher  
Wohnungen
- Integration von 40  
entfallenen Stellplätzen  
in gemeinsamer Tief-  
garage
- Grundlage für  
Bebauungsplan  
Altona- Altstadt 59



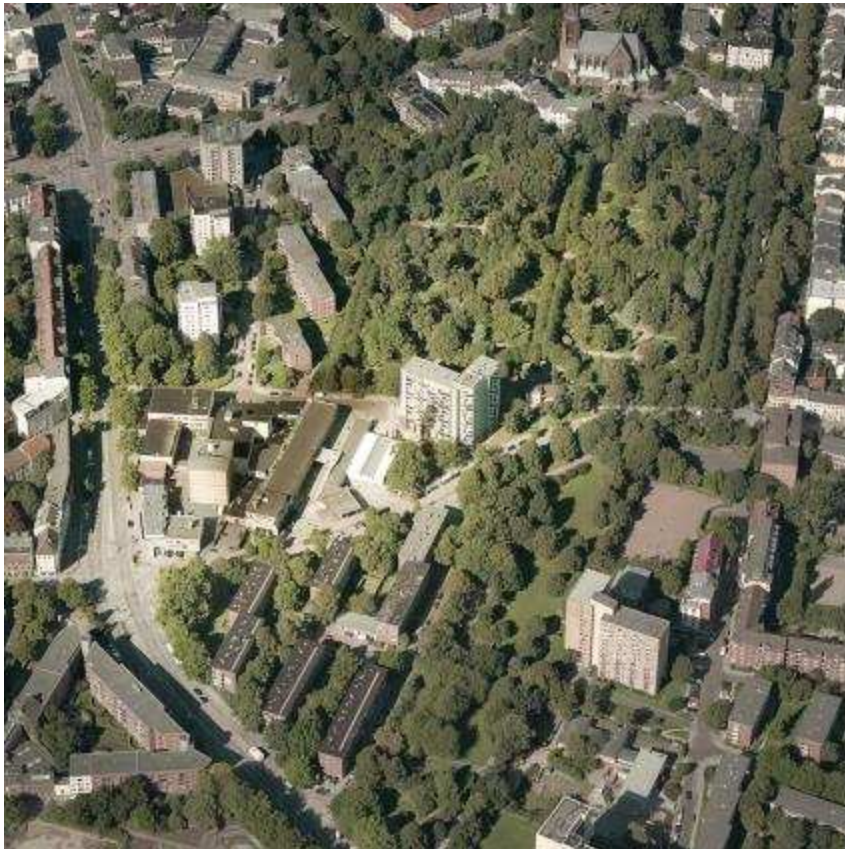
## Nutzungskonzepte



Schnitt/Ansicht durch den Quartiershof



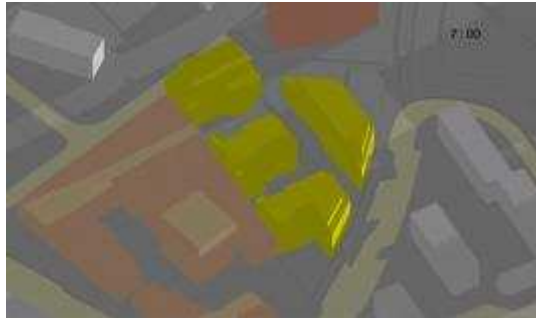
Ansicht entlang des Wohnweges



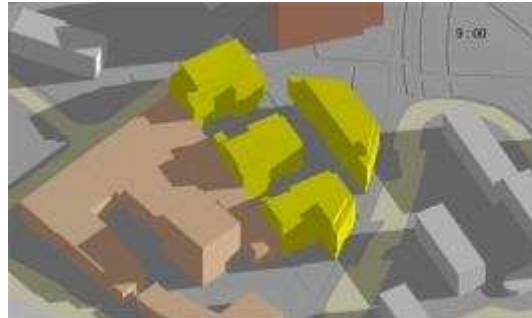
Vogelperspektive Bestand



Vogelperspektive neue Wohnbebauung



7.00



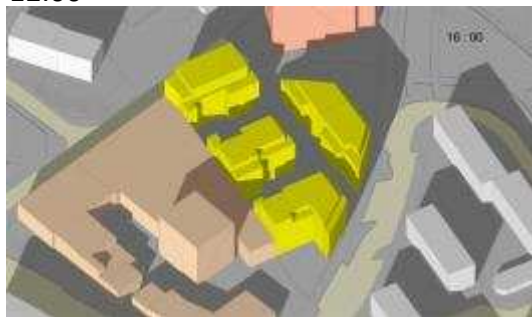
9.00



12.00



14.00



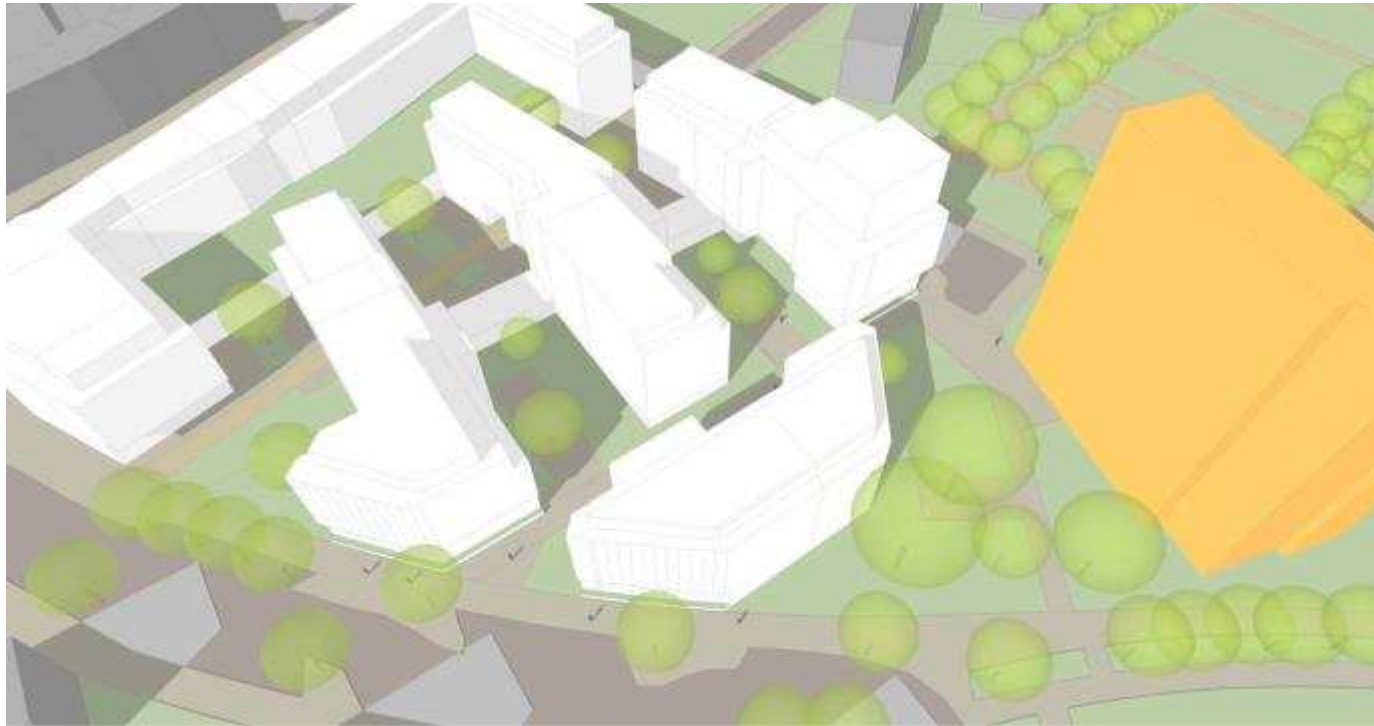
16.00



18.00

- Fragestellung:  
hohe Bebauungsdichte  
bei guter Belichtung
- Problem:  
noch Verschattung der  
EG-Zonen

Verschattungsstudie Thadenstraße 21. März



#### Planerische Optimierung:

- Abstaffelung der nördl. Gebäude -> alle Hoffassaden sind zeitweilig besonnt
- Flächenausgleich: zusätzl. Staffelgeschoss auf Nordriegel zum Park
- Höchstes Gebäude im Norden -> Hof wird nicht verschattet

Verschattungsstudie Thadenstraße 11. März 11.50

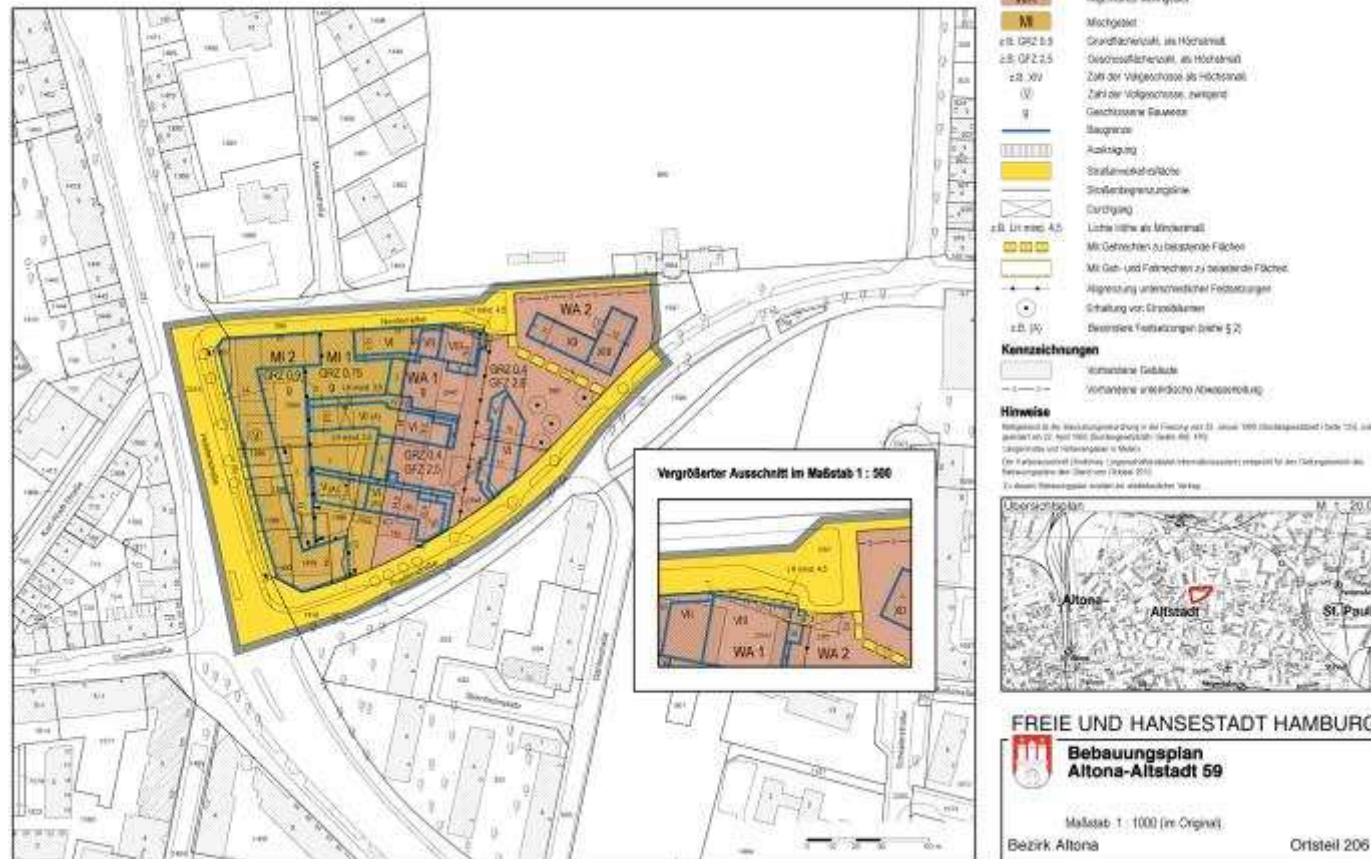


Funktionsplan

## Entwurf zur öffentlichen Auslegung

## Bebauungsplan Altona-Altstadt 59

- Umsetzung Ergebnis Gutachterverfahren



# Bebauungsplan Altona-Altstadt 59



### Ausschnitt Durchführungsplan D192 vom 12. April 1957

**Geschäftsgebiet** im westlichen Bereich:

**1** III • **2** II • **3** II-III • **4** II • **5** Garagen im EG und Keller

**Wohngebiet** im östlichen Bereich:

## 6 XII-XIII



### Ausschnitt Bebauungsplan Altona-Altstadt 59

**Mischgebiet** im westlichen Bereich:

**1 V • GRZ 0,75-0,9**

**Allgemeines Wohngebiet** im östlichen Bereich:

**2** V-VI • **3** VI-VII • **4** V-VIII • **5** IV-VI • **6** XII • **7** XIII  
**GRZ 0,4 • GFZ 2,5-2,8**

## Projektdaten

**Projekt:**

Neubau von 4 Wohngebäuden nach 1. Preis „Planungswerkstatt Thadenstraße“

**Standort:**

Hamburg-Altona, Thadenstraße/Norderreihe

**Größe:**

10.720 qm BGF (ohne TG), 97 WE

**Wohnungstyp:**

PGT: Miet-/Genossenschaftswohnungen frei finanziert

BVE: IFB-gefördert

**Bauherren:**

Thadenstraße Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG

(= Deutsche Immobilien Development GmbH + CDS Wohnbau Hamburg GmbH)

BVE Bauverein der Elbgemeinden eG, Hamburg

**Planung:**

Wettbewerb, Vorentwurf, Entwurf, Bauantrag 2013, Ausführungsplanung

**Bauzeit:**

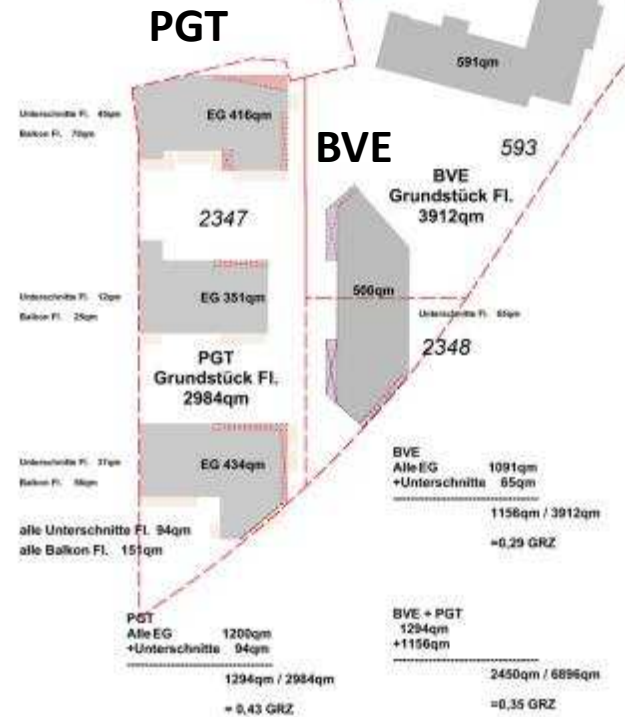
September 2013 - Dezember 2015

Anlage Bauantrag  
**geringe Randkorrektur**  
GRZ  
Überschreitung der GRZ um 0,03



PGT 0,43 GRZ  
BVE 0,29 GRZ  
Gesamt 0,35 GRZ

Anlage Bauantrag  
Thadenstraße  
Wohnhaus mit 31 Wohnungen und einer Tiefgarage  
Berechnung der GRZ



BVE 0,29 GRZ  
PGT 0,43 GRZ  
Gesamt 0,35 GRZ

GFZ 2,58

- **PGT** baut  
66 frei finanzierte  
Mietwohnungen
- **BVE** baut  
31 öffentlich geförderte  
Genossenschafts-  
Mietwohnungen

## Projektdaten

**TRH:**

2-Spanner bis 5-Spanner

**WE Typen:**

2 - 5 Zi./Durchwohner, Eckwohnungen, Maisonette, Penthouse

**Tiefe der Gebäude:**

13.60 m, 14.00 m, 14.45 m (teilw. bis 18.30 m)

**Grundstücksgröße:**

6.895 qm

**GF:**

PGT: 7.470 qm | BVE: 2.665 qm | Gesamt: 10.135 qm

**GRZ:**

PGT: 0,43 | BVE: 0,29 | Gesamt: 0,35

**GFZ:**

PGT: 2,50 | BVE: 2,64 | Gesamt: 2,58

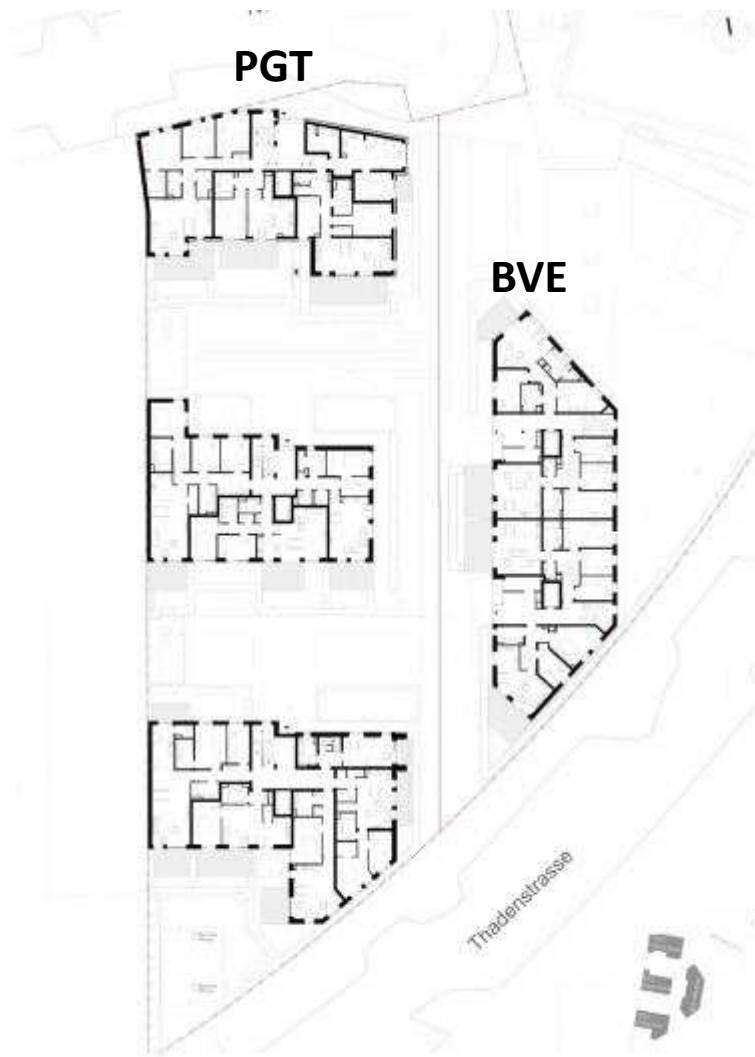
**Geschossigkeit:**

V+3, IV+2, IV+2, V+1

**Stellplatzschlüssel:**

Gesamt PKW-Stellplätze (teilw. Schiebebarker): 115

Fahrradstellplätze (Doppelstockparker): 284



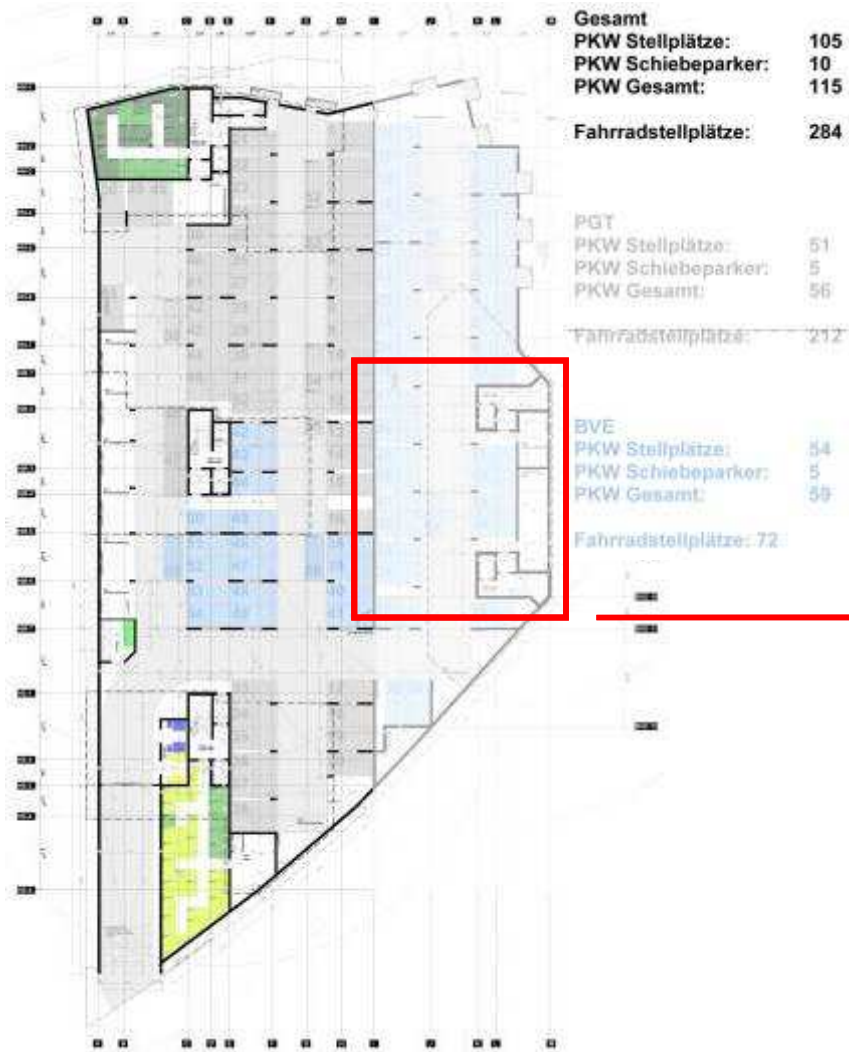
Grundriss Regelgeschoss

Häuser Süd, Mitte und Nord Wohnungstyp									
	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	6.OG	7.OG	
2 Zimmer	5	4	4	2	1	0	0	0	Anzahl 16
3 Zimmer	4	5	6	6	6	3	1	0	Anteil 47,0%
4 Zimmer	2	2	2	3	3	4	1	1	Anteil 27,3%
Maisonette	1								Anteil 1,5%
Wohnungen Häuser Süd, Mitte und Nord gesamt									66 100%

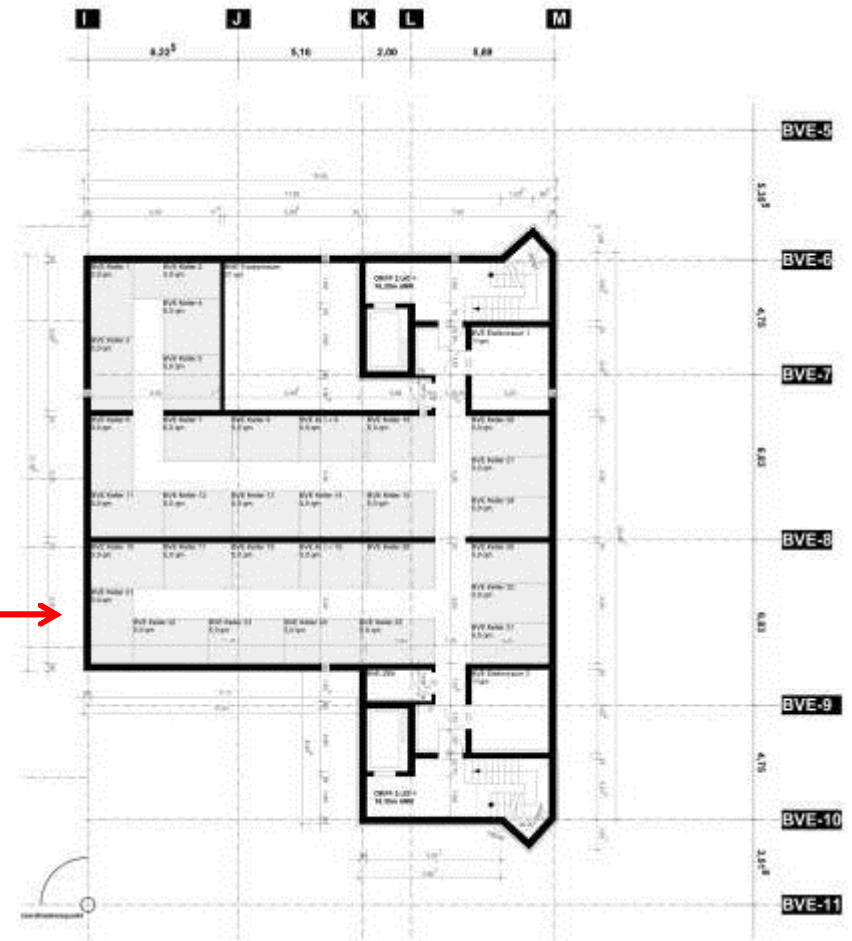
Wohnungsschlüssel PGT

Wohnungstypen							
	EG	1. OG	2.OG	3.OG	4.OG	St	
2 Zi./1Pers	0	2	2	2	2	2	Anzahl 10
3 Zimmer	2	0	2	2	2	1	Anteil 29%
4 Zimmer und 2, 2 1/2	2	3	2	2	2	1	Anteil 39%
BVE Wohnungstypen Gesamt							31 100%

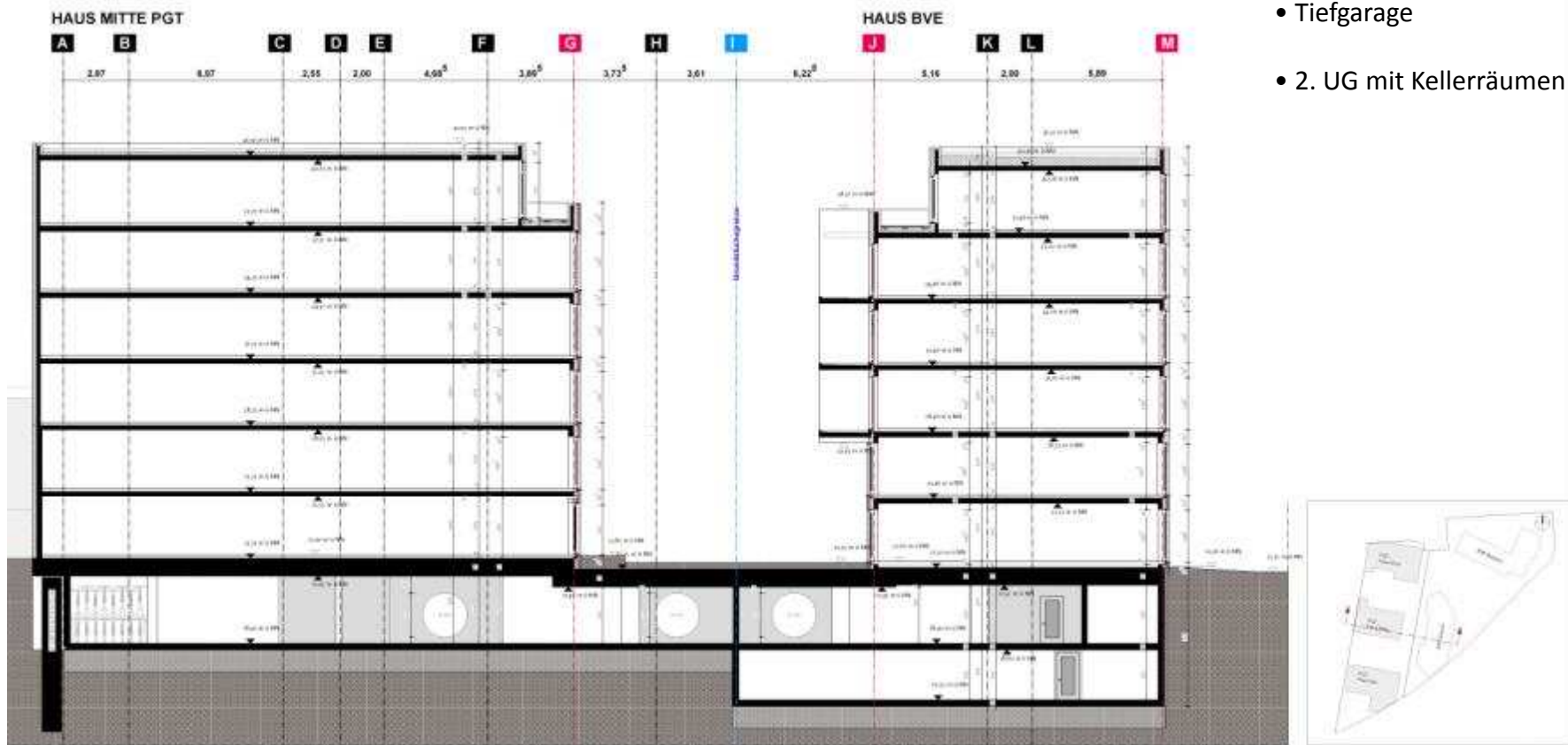
Wohnungsschlüssel BVE



Grundriss gemeinsame Tiefgarage PGT und BVE



Grundriss 2. UG mit Kellerräumen



- Tiefgarage
- 2. UG mit Kellerräumen

Westost-Schnitt

## Projektdaten

### **Energiestandard:**

Energieeffizienzhaus 70 (PGT) und -Effizienzhaus 40 (BVE)

### **Durchschnittliche Wohnungsgröße:**

PGT: 66 WE, Wfl. 6.080 qm, durchschn. WE 92 qm

BVE: 31 WE Wfl. 2.240 qm, durchschn. WE 72 qm

### **Anrechnung der Freisitze:**

50% (max. 10% der Wfl.)

### **BGF:**

PGT: BGFa 7.700 qm (ohne TG)

BVE: BGFa 3.020 qm (ohne TG)

### **Gesamt Wohnfläche/Geschossfläche:**

8.320 qm / 10.135 qm = 0,82 Nutzfaktor

### **Baukosten:**

BVE: Kostengruppe 300 + 400 netto 1.225 €/qm BGFa(oi) inkl. Stpl. 0,6/WE

PGT: Kostengruppe 300 + 400 netto 1.235 €/qm BGFa(oi) inkl. Stpl. 0,84/WE

## Projektbeteiligte

**Entwicklung B-Plan:** Evers & Küssner | Stadtplaner

**Verkehrsplanung:** ARGUS

**Freiraumplanung:** Freiraumplanung Becker Nelson

**Generalunternehmer:** AUG. PRIEN Bauunternehmung

**Statik Baugrube:** AZ Baustatik

**Prüfstatik:** Ingenieurbüro Sander

**Qualitätssicherung BVE:** ARGE SH

**Schallschutz:** Akustikberatung Jacobi

**Statik + Wärmeschutz:** Ingenieurbüro Lorenzen

**Haustechnik:** IFG-Holsten

**Aufzugsplanung BVE:** Aufzug Management

**Brandschutz:** Ingenieurbüro T. Wackermann GdR

**Vermesser:** Hanack und Partner

**Bodengutachten:** M. Eisenhardt und J. Ohlf

**Bauleitung BVE:** KBNK Architekten

















Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit!