

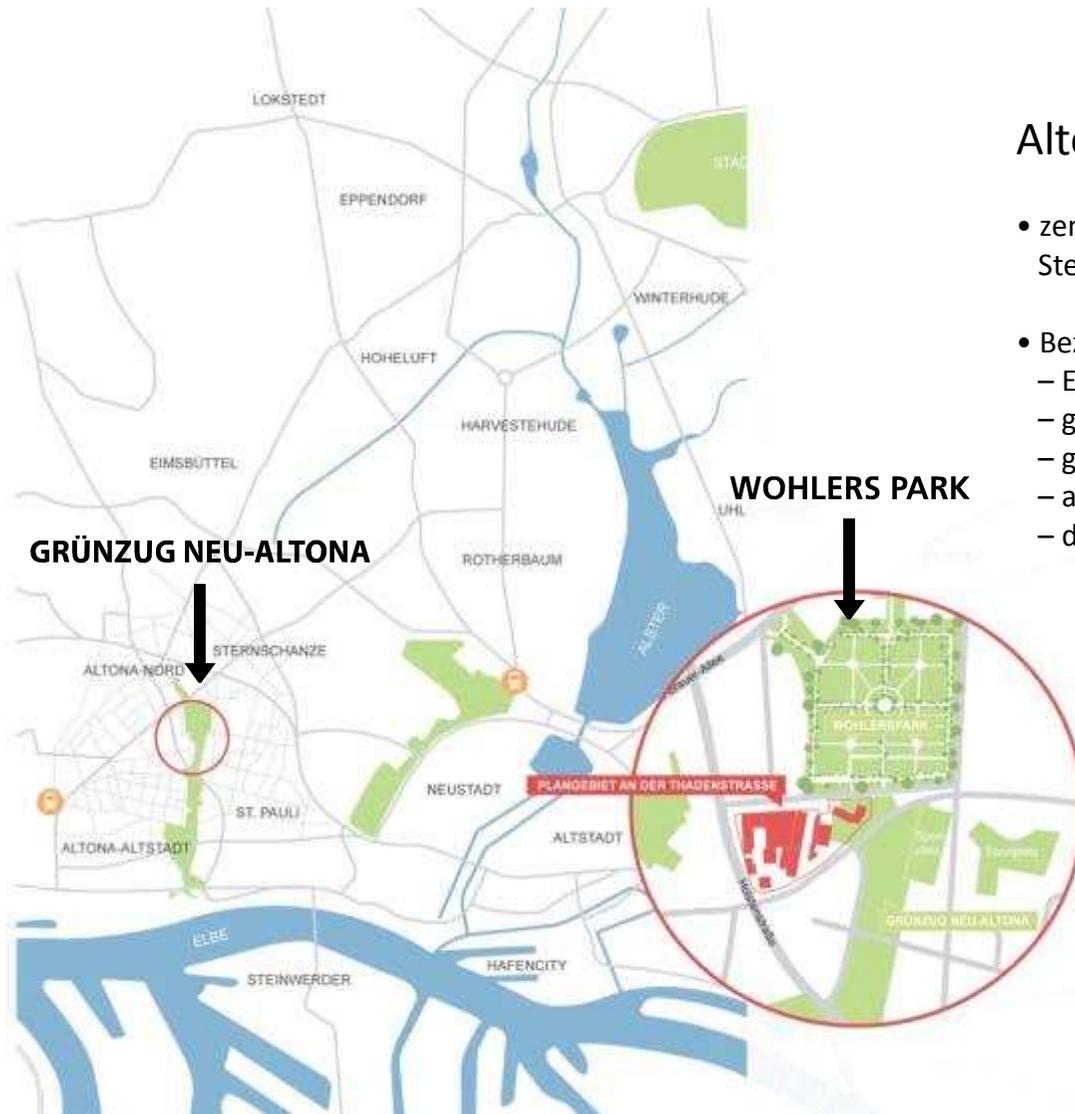
Quartier Thadenstraße / Hamburg-St. Pauli

Hohe Wohnqualität in urbaner Dichte



LRW Architekten und Stadtplaner

Karin Loosen | Rudolf Rüschoff | 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

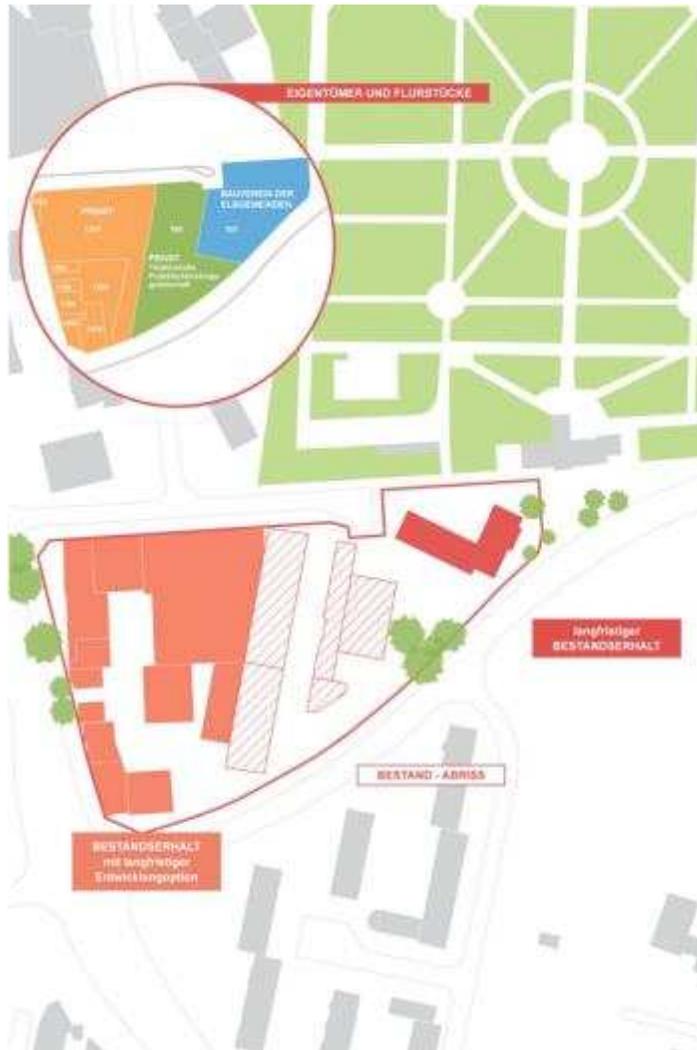


Gutachterverfahren Workshop Thadenstraße

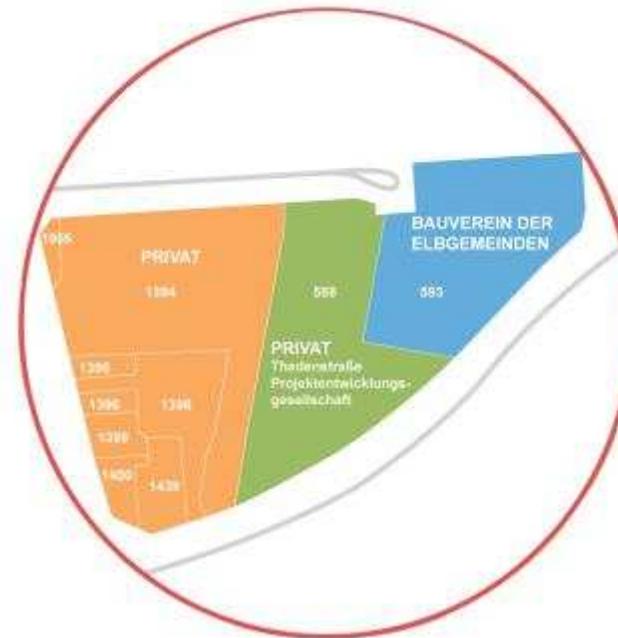
Ziele des Gutachterverfahrens

Entwicklung eines städtebauliches Gesamtkonzeptes für den ganzen Baublock:

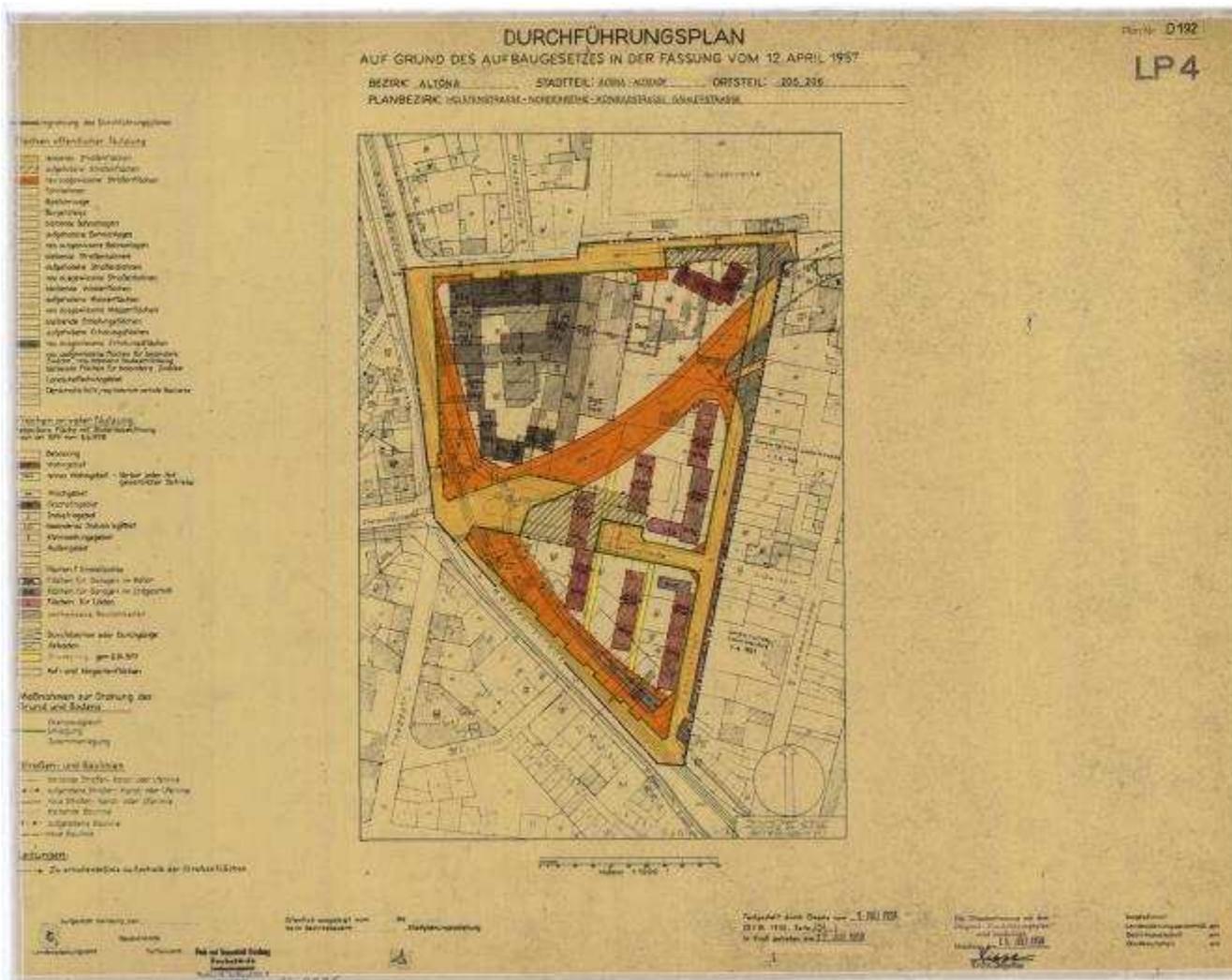
- Gewerbeflächen schaffen (im westlichen Teil)
- Wohnraum schaffen (im östlichen Teil)
- mittel- bis langfristige Perspektiven in der Standortentwicklung ermöglichen
- wesentliche Standortfaktoren im direkten Umfeld – Grünzug Neu-Altona und Lage an der Holstenstraße – berücksichtigen
- zur Belebung und 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

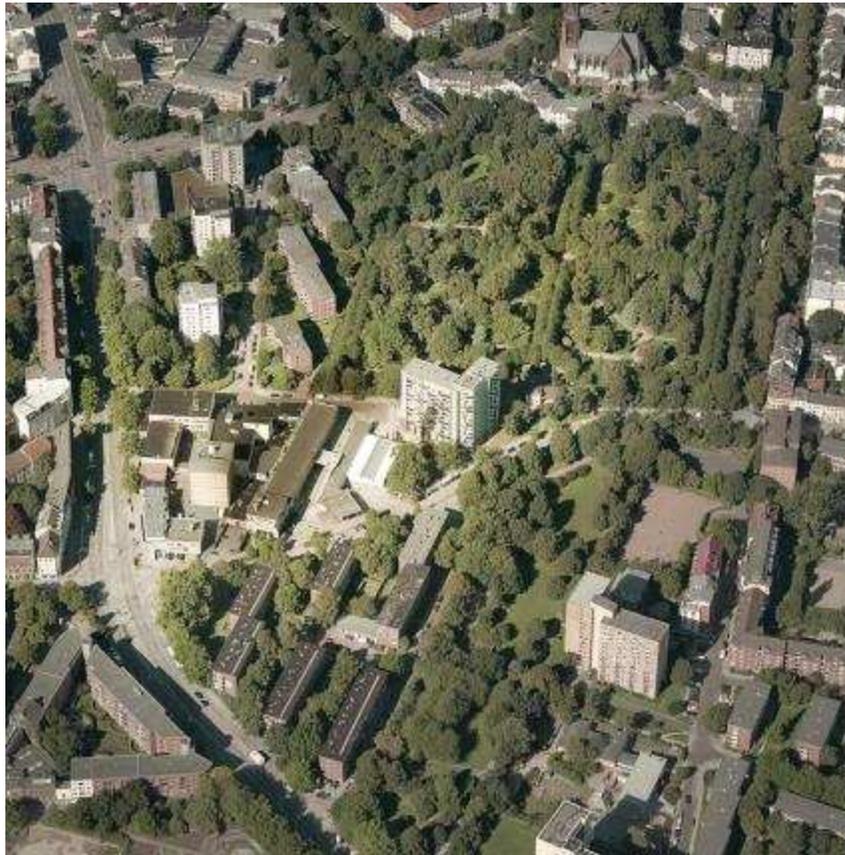


Ursprüngliche Eigentumsverhältnisse Plangebiet



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

Durchführungsplan



Vogelperspektive Bestand: großer Park im Norden vor der Haustür



Blickachse St. Nicolai

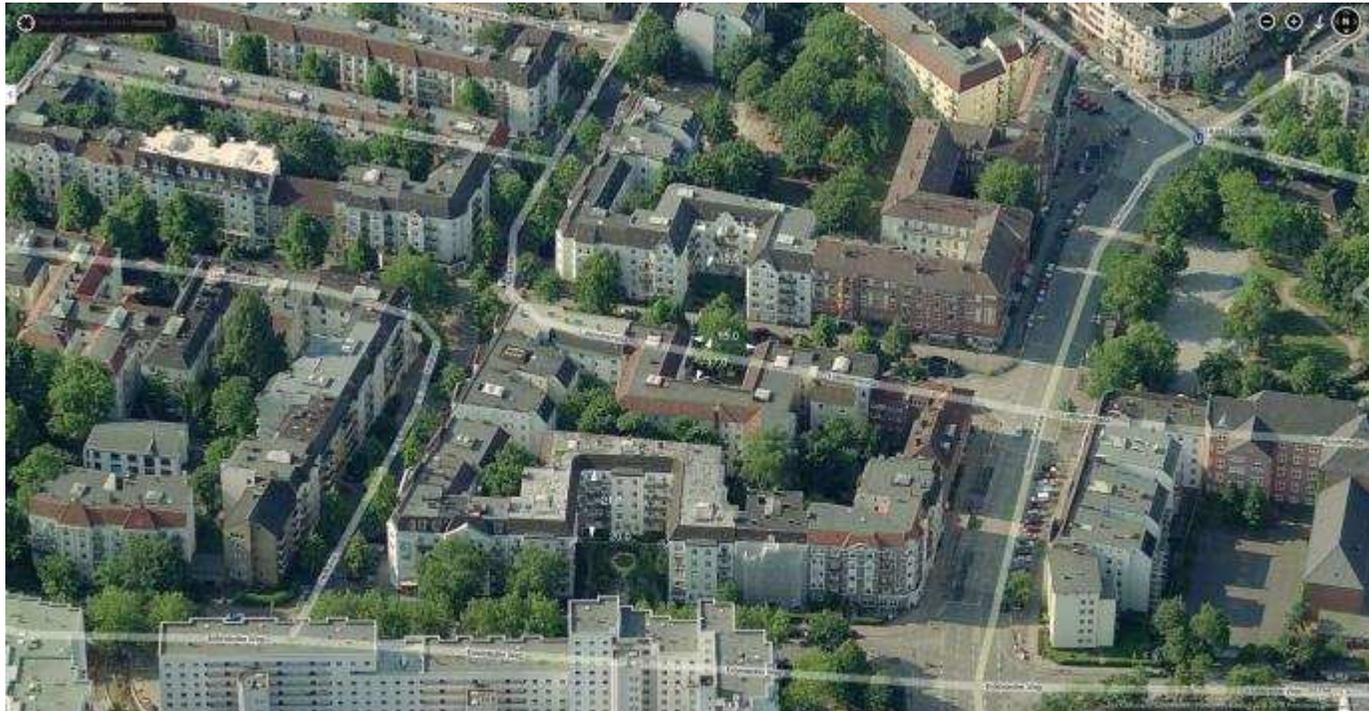


- Annäherung
an städtische Dichte

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



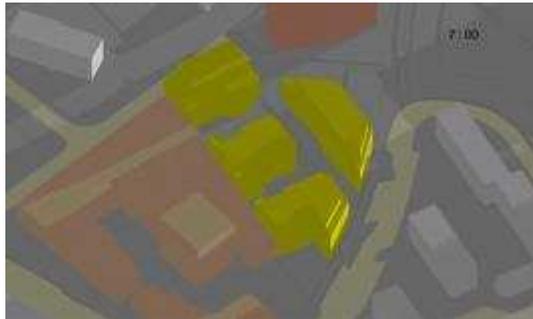
Ansicht entlang des Wohnweges



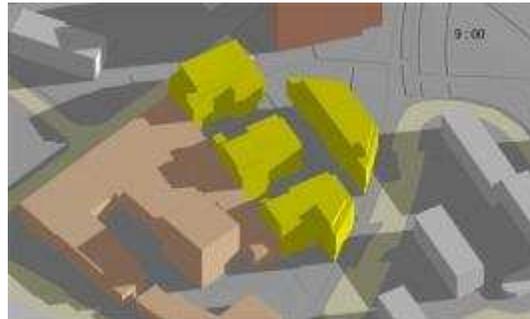
Vogelperspektive Bestand



Vogelperspektive neue Wohnbebauung



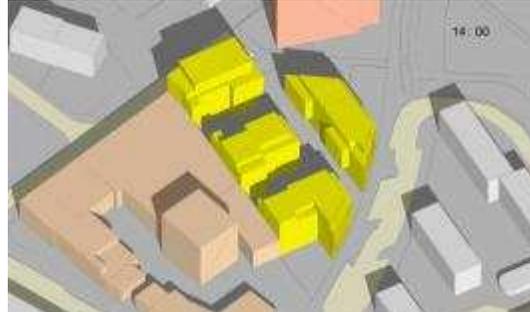
7.00



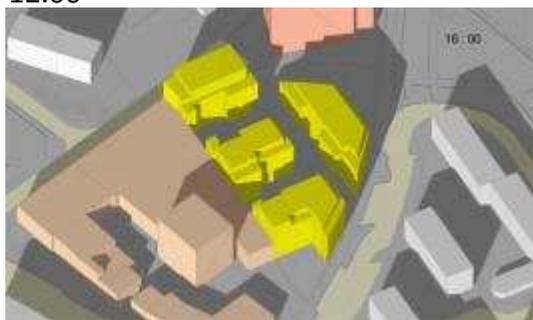
9.00



12.00



14.00



16.00



18.00

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

Verschattungsstudie Thadenstraße 21. März



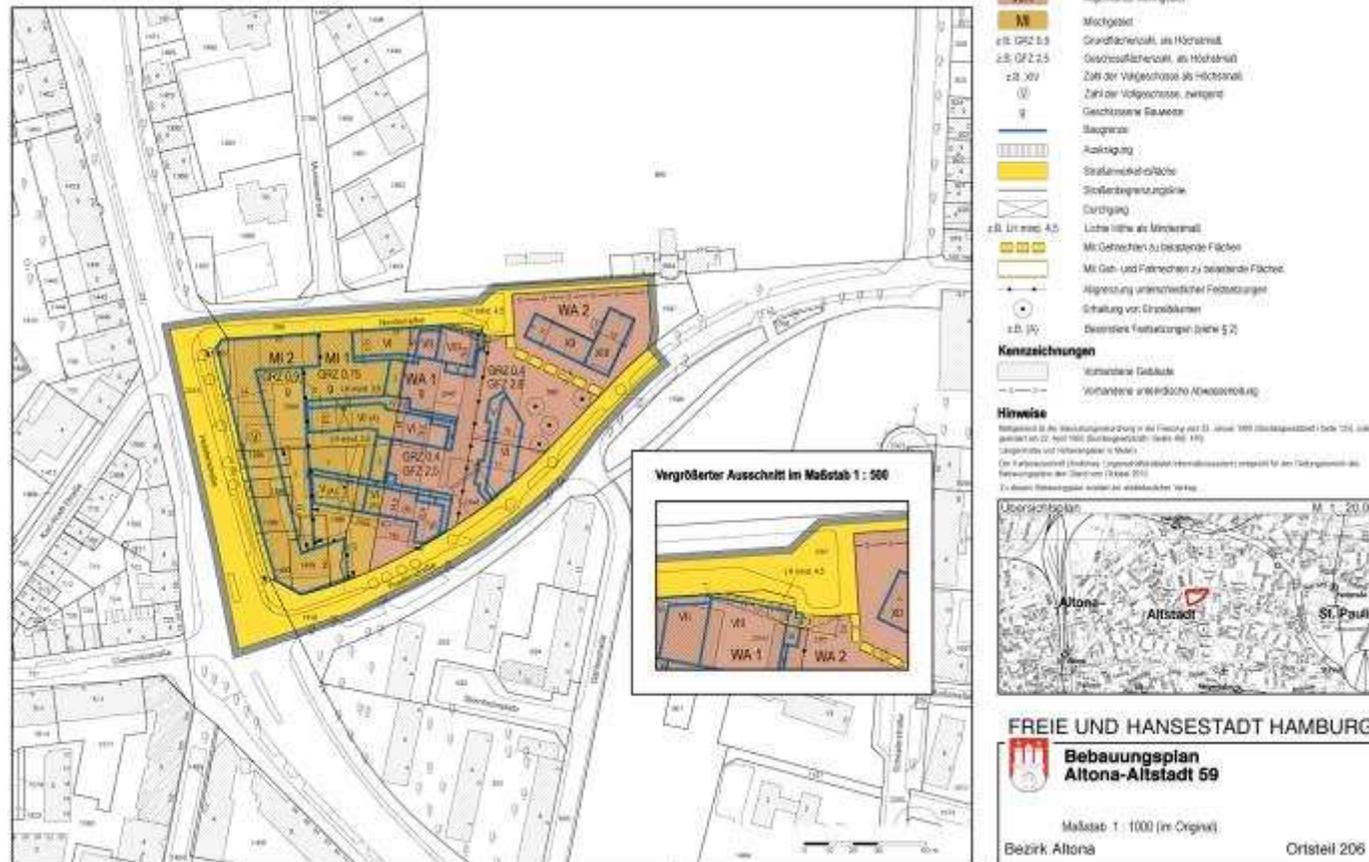
Planerische Optimierung:

- 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

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

- Umsetzung Ergebnis Gutachterverfahren



Bebauungsplan Altona-Altstadt 59

Festsetzungen

- WA: Allgemeines Wohngebiet
- MI: Mischgebiet
- GRZ 0.5: Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GRZ 2.5: Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GRZ: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GRZ: Zahl der Vollgeschosse, zulässige
- G: Geschlossene Bauweise
- B: Baugrenze
- A: Abkantung
- S: Straßenmischfläche
- SB: Straßenbegrenzungslinie
- D: Durchgang
- L: Lichte Höhe als Mindestmaß
- M: Mit Geh- und Fahrwegen zu bebauende Flächen
- M: Mit Geh- und Fahrwegen zu bebauende Flächen
- A: Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- S: Schaltung vor Einparkplätzen
- S: Bestimmte Festsetzungen (siehe § 2)

Kennzeichnungen

- : Vorhandene Gebäude
- : Vorhandene anderweitige Abmessung

Hinweise

Bebauungsplan ist im Bebauungsplanverfahren am 22. Januar 1999 (Stabsbeschluss) / Seite 126, zuletzt geändert am 22. April 1999 (Stabsbeschluss) (siehe §§ 110, 111) genehmigt und festgeschrieben in Höhe:

Der Rat der Freien und Hansestadt Hamburg (Landesparlament) ist ermächtigt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Freien und Hansestadt Hamburg:

Zu dessen Weiterentwicklung anzusetzen als städtebaulicher Vertrag.

Übersichtskarte M 1 : 20.000

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Altona-Altstadt 59

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona Ortsteil 206

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:

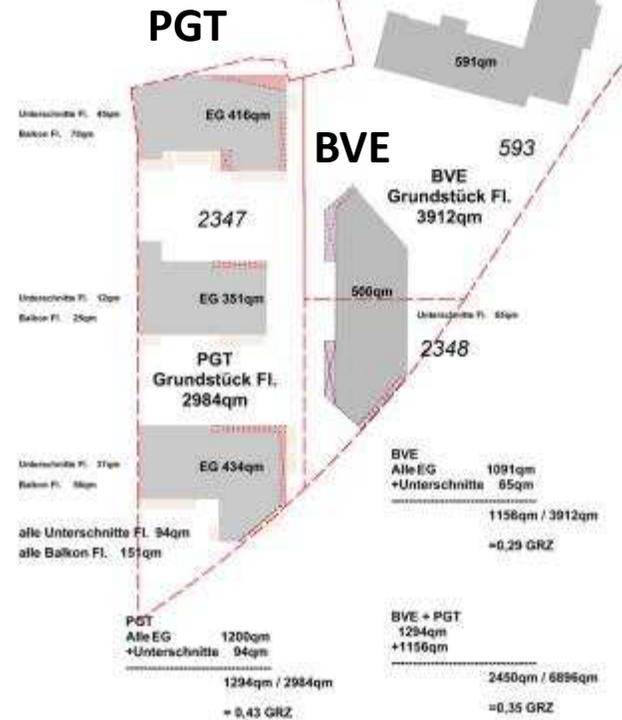
September 2013 - Dezember 2015

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. Schiebeparker): 115

Fahrradstellplätze (Doppelstockparker): 284



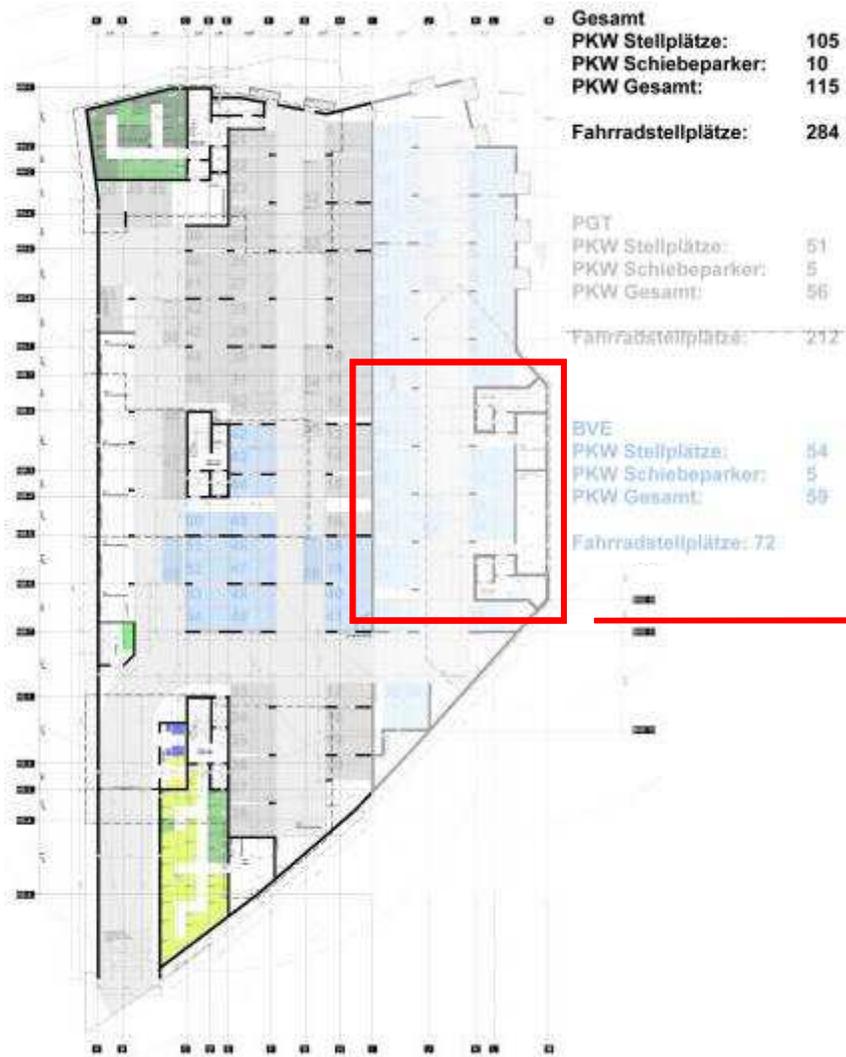
Grundriss Regelgeschoss

Häuser Süd, Mitte und Nord Wohnungstyp										
	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	6.OG	7.OG	Anzahl	Anteil
2 Zimmer	5	4	4	2	1	0	0	0	16	24,2%
3 Zimmer	4	5	6	6	6	3	1	0	31	47,0%
4 Zimmer	2	2	2	3	3	4	1	1	18	27,3%
Maisonette	1								1	1,5%
Wohnungen Häuser Süd, Mitte und Nord gesamt									66	100%

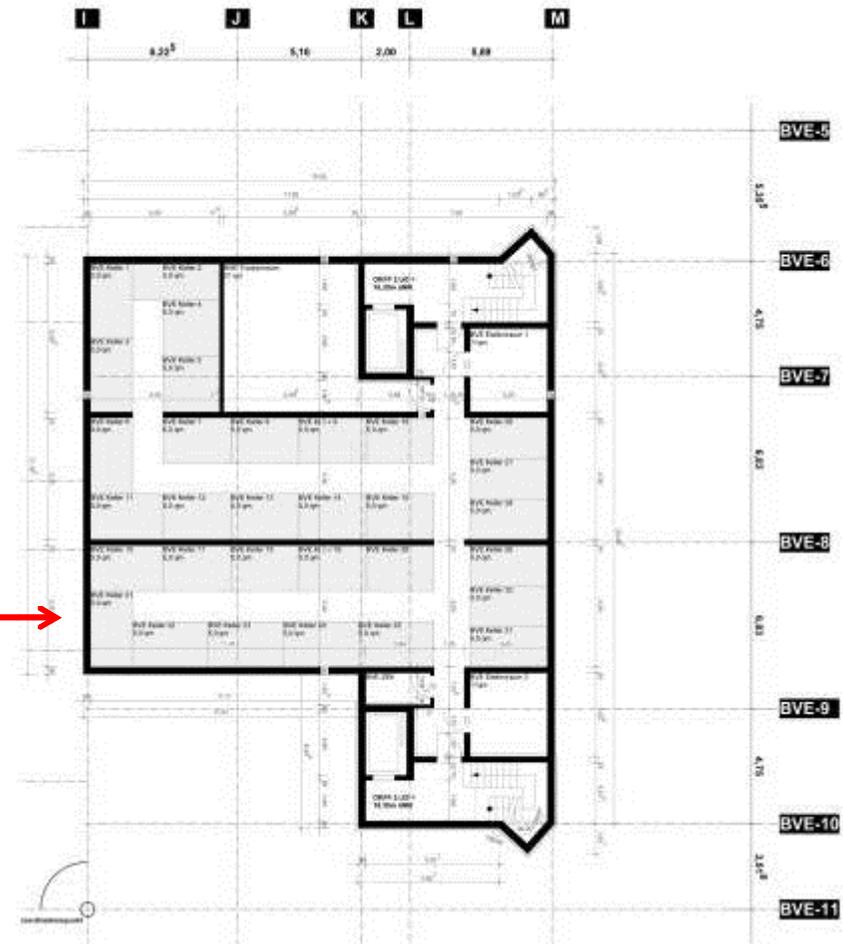
Wohnungsschlüssel PGT

Wohnungstypen								
	EG	1. OG	2.OG	3.OG	4.OG	St	Anzahl	Anteil
2 Zi./1Pers	0	2	2	2	2	2	10	32%
3 Zimmer	2	0	2	2	2	1	9	29%
4 Zimmer und 2, 2 1/2	2	3	2	2	2	1	12	39%
BVE Wohnungstypen Gesamt							31	100%

Wohnungsschlüssel BVE

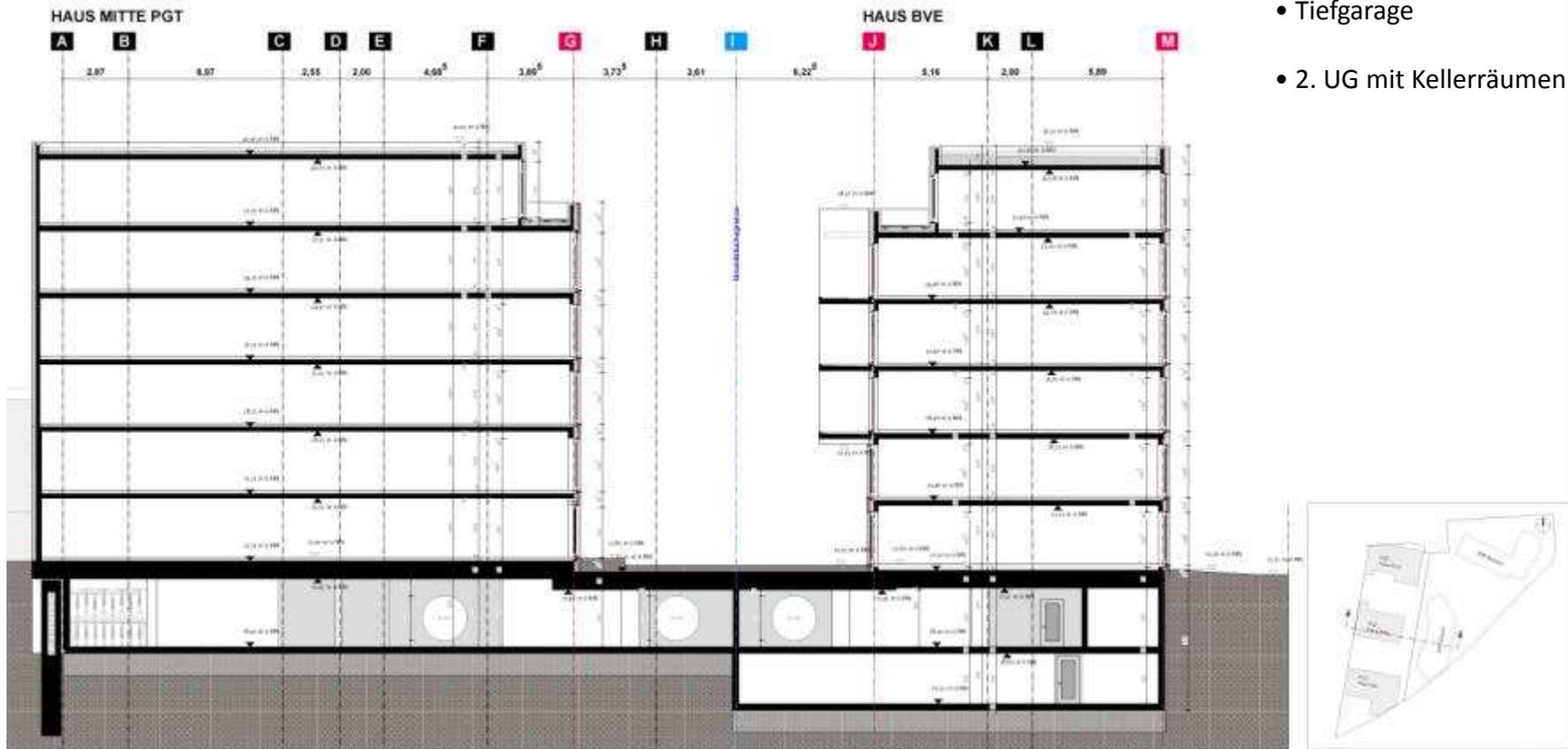


Grundriss gemeinsame Tiefgarage PGT und BVE



Grundriss 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!