

Form der Masterthesis: Städtebaulicher Entwurf

Themengebiet: Konversionsfläche
Ziel: Gestaltung eines nachhaltigen, städtebaulichen Konzeptes mit einer Vielfalt an Nutzung

Plangebiet: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirk Altona
Stadtteil Ottensen, Friedensallee 128

Größe des Areals: 3,6 ha

Aufgabe und Ziel

In der Hansestadt Hamburg besteht ein erheblicher Bedarf an neuen Wohnangeboten. Die derzeit angespannte Lage bezüglich der Wohnungssituation führt bei den Mietangeboten zu deutlich steigenden Preisen und zugleich zu Unzufriedenheit in der Bevölkerung.

Um diesem derzeitigen Defizit entgegenzuwirken sowie den Druck vom Wohnungsmarkt und damit auch von den Mieterinnen und Mietern zu nehmen, verfolgt der Hamburger SPD-Senat mit Bürgermeister Olaf Scholz das Ziel, 6.000 neue Wohnungen pro Jahr erstellen zu lassen. Ein Drittel dieser Wohnungen soll dabei Haushalten mit kleinem und mittlerem Einkommen zur Verfügung gestellt werden.

Die Konversion der Fläche des Kolbenschmidt-Geländes, die sich in zentraler und attraktiver Lage befindet und durch die gegebene Infrastruktur hervorragend erschlossen ist, bietet ein großes Potenzial, um das gesteckte Ziel der Hansestadt Hamburg hinsichtlich der Errichtung von Wohnbauten zu forcieren.

Die große Fläche mit den bestehenden Industriebauten, die seit 2009 leer steht, beherbergt übergangsweise einen Branchenmix mit unterschiedlichsten Nutzern, wie beispielsweise kreative Gewerbetreibende, Handwerker oder kulturelle Veranstalter.

Deren Interesse am Gebiet ist nun ebenfalls geweckt und als zusammengeschlossene Initiative wird von ihnen der Fortbestand als Gewerbestandort gefordert. Die Gewerbetreibenden führen an, dass zur Vielfalt und sozialen Durchmischung einer Stadt auch die ertragsschwächeren Gewerbebetriebe gehören. Dieser Forderung kann sich weder die Stadt noch der Investor gänzlich entziehen, da es sich beim Stadtteil Ottensen um einen lebhaften, bunten und urbanen Teil Hamburgs handelt. Die fortschreitende Aufhebung der Vielfältigkeit durch Monotonisierung ist in diesem Kontext zu berücksichtigen und nicht durch einseitige Nutzung voranzutreiben.

Dieses Projekt behandelt die Neugestaltung und Entwicklung einer Konversionsfläche, einer ehemaligen Industriefläche aus den 1920er Jahren, die sich im Herzen des Stadtteils Ottensen an der Friedensallee 128 befindet.

Die Nutzung als Industriegelände, auf dem die Herstellung von Kolben für Pkw-Motoren erfolgte, wurde 2009 eingestellt. Eine Nutzung erfolgt derzeit in Form einer Zwischennutzung durch verschiedene Gewerbetreibende. Der Zustand der vorhandenen Bausubstanz würde bei weiterer Nutzung erhebliche Instandhaltungs- und Modernisierungskosten erfordern, zudem sind einige Gebäudeteile mit Schadstoffen belastet.

Vor diesem Hintergrund, und da eine unveränderte Nutzung der Fläche als Industriefläche im Gesamtkontext nicht mehr umsetzbar ist, hat sich der Eigentümer Rheinmetall AG entschlossen, eine grundlegende Umgestaltung des Gebietes vorzunehmen. Zu diesem Zweck wurde im Einvernehmen mit der Freien und Hansestadt Hamburg ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgeschrieben.

Ziel der Aufgabe ist hier bei, unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Entwicklung, eine neue Belegung der Fläche durch wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung des Areals zu ermöglichen.

Der Stadtteil Ottensen

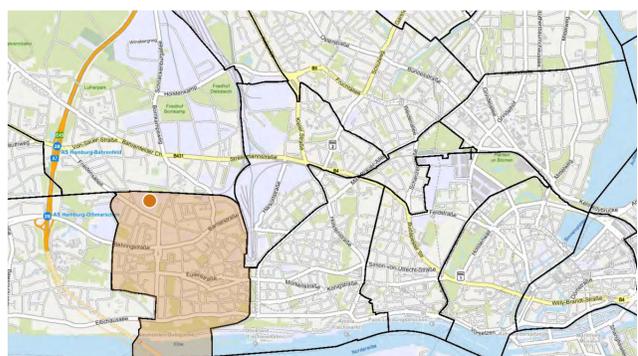


Abb. 2: Hamburgs Stadtteile. Quelle: Geo-Online HH
●: Das Plangebiet

Ottensen ist ein Stadtteil Hamburgs, gelegen im Bezirk Altona westlich des Alstersees.

Begrenzt von den Stadtteilen Othmarschen im Westen, Bahrenfeld im Norden, Altona im Osten und der Elbe als natürliche Grenze im Süden, befindet sich Ottensen zusammen mit den Stadtteilen Altona, St. Pauli, Schanze und Neustadt im Herzen der Hansestadt Hamburg und ist für seinen besonderen Flair, seine Nähe zum Wasser und seine vielfältigen soziokulturellen Angebote sehr geschätzt und ein beliebter Wohnort.

Ottensen hat etwa 33.972 Einwohner, verteilt auf eine Fläche von 2,9 Quadratkilometern (vgl. Statistikamt Nord 2014).

Die räumliche Nähe zu wichtigen Naherholungsgebieten, wie dem Altonaer Volkspark im Norden des Gebietes und der Elbe im Süden, die jeweils zu Fuß, mit dem Fahrrad, per ÖPNV oder mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar sind, sowie der zentrale Standort, begründet eine sehr gute Lagequalität.

Insbesondere zeichnet sich der Stadtteil durch seine Urbanität, seine Lebendigkeit und kulturelle Vielfalt aus. Ottensen ist ein beliebter und gefragter Wohn- und Arbeitsstandort. Zudem entstehen seit einigen Jahren verschiedene Quartiersprojekte in Ottensen und seiner unmittelbaren Umgebung, die das Wohnen, das Arbeiten und die Erholung nachhaltig fördern und aufwerten sollen.

Aufwertungsprozesse gehören zu einer Stadtdynamik dazu, um nicht die Gefahr der Abwertung in Kauf zu nehmen. Jedoch lösen genau diese Aufwertungs- und Veränderungsprozesse bei vielen Bewohnern des Stadtteils Befürchtungen über zunehmende Miet- und Kaufpreise und die damit einhergehende Verdrängung von Haushalten mit kleinem oder mittlerem Einkommen aus.

Das sagen die Menschen über Ottensen



Das Plangebiet: Die Friedensallee und das Kolbenschmidt-Gelände



Abb. 3: Das Kolbenschmidt-Gelände und Umgebung. Quelle: Bing Karten



Foto: Das Kolbenschmidt-Gelände

Das zu planende Gebiet Friedensallee 128 befindet sich unmittelbar an der Grenze zum Stadtteil Bahrenfeld.

Die nördlichste Plangebietsgrenze bildet die S-Bahn-Trasse Altona-Blankenese. Die südlichste Plangebietsgrenze bildet die Friedensallee, eine viel befahrene zweispurige Straße, die die einzige Erschließungsmöglichkeit des Plangebiets darstellt.

Im Westen befindet sich das Grundstück der Versicherungsfirma Euler Hermes mit seinem markanten Büroturm (86 Meter Höhe, 22 Geschosse). Der Grundbesitz der Versicherungsfirma Euler Hermes erstreckt sich in nördlicher Richtung jenseits der Bahntrasse. Auf dem Gelände befindet sich ein weiteres Bürogebäude mit fünf Geschossen. Teile der umliegenden Grünflächen sind hoch umzäunt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, also im nördlichen Bereich des Plangebiets, erstreckt sich das Gelände Otto von Bahrenpark. Hierbei handelt es sich ebenfalls um eine Konversionsfläche, die in der ursprünglichen Form als Gaswerk genutzt wurde. Hier sind zahlreiche Angebote des täglichen Bedarfs und eine Vielzahl von Gewerbeeinheiten angesiedelt. Im Herzen des Geländes befindet sich ein naturnah angelegtes Regenrückhaltebecken.

Im Osten des Plangebietes liegt die Gewerbefläche der Firma Schwarzkopf. Auffällig sind die etwa 2 Meter hohen Mauern und Zäune, die das Gebiet begrenzen. Zudem können Besucher das Gelände lediglich durch den Eingang am Hohenzollernring betreten, der von einem Pförtner bewacht wird.

Angrenzend an dieses Gebiet befinden sich eine Freifläche die als Spiel- und Bolzplatz dient und eingeschlossener Bauweise 5-geschössige Mehrfamilienhäuser, die den Straßenverlauf und das Plangebiet umrahmen.

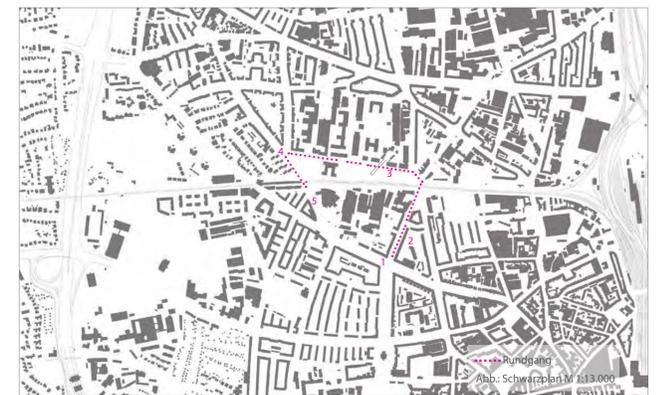
Ortsbegehung Städtebauliches Umfeld

Die städtebaulichen Figuren des Umfeldes stellen sich vornehmlich als geschlossene, oft dichte Strukturen in Block- und Randbebauung dar. Deutlich zu erkennen sind ebenfalls die großzügigen, gewerblich genutzten Flächen, mit ihren dominanten Baukörpern. In westlicher sowie in südwestlicher Richtung werden die Grundfiguren fragmentierter, sie sind kleinteilig und als offene Baustruktur erkennbar. Die Bahnanlage im Osten, mit der Bahntrasse unmittelbar nördlich des Plangebietes und die Autobahn A7 im Westen, Umschließen den Teilbereich der zu planenden Fläche. Das Plangebiet selbst wird im süd-östlichen Bereich durch eine Randbebauung umfasst, die restliche Fläche zeichnet sich durch massive und dominante Baukörper in offener Bauweise aus.

Typologie

Die Friedensallee und der südliche Bereich des Hohenzollernringes prägen das Straßenbild durch ihre Randbebauung. Hierbei handelt es sich um beidseitig mit 4- bis 6-geschössige Wohnhäusern aus der Gründerzeit sowie aus der Nachkriegszeit um 1950 bis 1970. Die meisten Wohnhäuser im nördlichen Teil des Hohenzollernringes sind zwischen 1920 und 1960 entstanden. Auch hier handelt es sich um beidseitig mit 4- bis 6-geschössige Wohnbebauung. Am Ende der Straße befindet sich das Firmengrundstück der Haarpflegemittelfabrik Schwarzkopf.

Die Bebauung der Gasstraße konzentriert sich hauptsächlich auf den nördlichen Teil der Straße. Hier befindet sich das ehemalige Gaswerkgelände, der heutige Otto von Bahrenpark, mit seinen vielen gut erhaltenen und sanierten Hallen und Bauwerken. Diese stammen ebenfalls aus der Jahrhundertwende 18./19. Jh. An der Kreuzung Bahrenfelder Kirchenweg / Gasstraße befinden sich mehrere 3-4-geschossige Mehrfamilienhäuser aus den 1950er Jahren mit schlichter Backsteinfassade. Prägend für das Gebiet ist jedoch unbestritten der 22-geschossige Büroturm des Versicherungskonzerns Euler Hermes, der 1981 fertig gestellt wurde.



Plan: Schwarzplan - Rundgang



Erschließung

Die Erschließung des Kolbenschmidt-Geländes erfolgt nur über die zweispurige Friedensallee. Sie verläuft südlich des Plangebietes und dient als Verbindung mit dem übergeordneten Straßennetz. Die vorhandenen Baumreihen auf beiden Seiten der Straße bestätigen den Namen „Allee“. Im nördlichen Bereich grenzt sie an die Stresemannstraße (B431), im südlichen Bereich an die Beringsstraße und bildet jeweils eine Verbindung zu den Autobahnauffahrten HH-Othmarschen und HH-Bahrenfeld der A7. Aufgrund der direkten Anbindung zur Autobahn -auffahrt -HH-Bahrenfeld / A7 - wird die Friedensallee als Ausfallstraße genutzt.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze sind auf beiden Seiten der Straßen vorhanden. Die Art und Weise, wie die Fahrzeuge abgestellt werden, lässt auf fehlenden Parkraum schließen. Insbesondere in den Abendstunden, wenn die Mehrzahl der Anwohner zu Hause ist, ist die Lage prekär.

Rad- und Gehwege

Die Friedensallee verfügt grundsätzlich über gute Rad- und Gehwege. Abschnittsweise, wie in Höhe des Plangebietes, sind die Rad- und Gehwege sowie die Parkplätze sanierungsbedürftig. Stellplätze für Fahrräder werden an der Friedensallee ungenügend angeboten. Einen Gegensatz bietet zum Beispiel der Hohenzollernring, auf dem Fahrradboxen vor den jeweiligen Mehrfamilienhäusern den Bewohnern zur Verfügung gestellt werden. Das „wilde“ Anketten von Fahrrädern an Bäumen, Zäunen und Hauseingängen unterbleibt hier.



Plan: Erschließung

Grünstrukturen



Plan: Grünstrukturen



SWOT

HANDLUNGSFELD	STÄRKEN	SCHWÄCHEN	CHANCEN	RISIKEN
LAGE	Verkehrsgünstige Lage: Gute Verkehrsanbindung, gute Straßenvernetzung, gute Mobilität Gute infrastrukturelle Ausstattung umfangreiches Nahversorgungsangebot Beliebter Wohnort, vielfältige Wohnangebote Schnelle Verbindung zur Autobahn	Lärm- und Geruchsemission durch die zentrale Lage – im nördlichen Bereich durch die S-Bahntrasse, im südlichen Bereich durch die stark frequentierte Friedensallee Hohes Verkehrsaufkommen insbesondere zur Stoßzeiten des Berufsverkehrs, was zu erheblichen Einschränkungen der individuellen Mobilität führt Alte Bausubstanz verbunden mit Einschränkungen bei energetischer Sanierung	Weitere Attraktivität durch Umgebungsbebauung (A7 Deckel, Neue Mitte Altona)	Attraktive Lage verursacht Verdrängung, Auswirkung auf funktionierende Bevölkerungsstruktur
TECHNISCHE INFRASTRUKTUR Fußwege, Radwege, Fahrbahn, ÖPNV	Gute ÖPNV-Anbindung sowohl Bus als auch S-Bahn Anbindungen über zwei Autobahnauffahrten (A7) vorhanden	Parkplatzsituation: Das hohe Verkehrsaufkommen im Stadtteil fordert viele Stell- und Parkplätze. Allerdings sind nicht genügend Plätze vorhanden. Das Gebiet ist geprägt durch eine hohe Anzahl parkender Autos Unzureichende bis keine Radwege	Förderung des multimodalen Netzsystems Entwicklung des Fahrradnetzes sowie Steigerung alternativer Mobilitätsangebote Förderung alternativer Wohnquartiere wie „Autofreies Wohnen“	Durch weitere Verdichtung wird die bereits jetzt angespannte Situation des ruhenden Verkehrs erhöht
STADTBILD / STADTSTRUKTUR	Attraktiver historischer Baustil Gründerzeitliche Baukultur Zwischen- und Nachkriegssiedlungen Bauliches Erbe der Industriekultur Regelmäßig begrünte und geschützte Innenhöfe vorhanden	Keine Freiflächen vorhanden, um neue Wohnbauprojekte zu realisieren	Strategische Entwicklung und Identifikation von vorhandenen Konversionsflächen Einbindung der interessierten Bevölkerung, öffentliche Diskussionen Blockkernbereiche bieten Potenzial zur Aufwertung und Erhöhung der Wohnqualität	Erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsaufwand Verdrängung durch Aufwertung Renditeorientierung vor Baukultur
FREIRAUM / GRÜNSTRUKTUR	Nähe zu den Naherholungsgebieten: Elbe ca. 3 Km Volkspark ca. 4 Km	In Teilbereichen mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum	Wachsende Bedeutung von Naturerleben als Erholungszweck Vorrantreiben der Grünvernetzung innerhalb der Stadt	Weitere Verdichtung der Wohnbebauung zu Lasten vorhandener Grünstrukturen
BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR	Hohe Identifikation mit dem Stadtteil Sozial gut funktionierender Stadtteil Gute Balance zwischen den Altersgruppen Kulturelle Vielfalt	Sehr hoher Anteil an Ein-Person-Haushalten	Verstärkung des Nachbarschaftsnetzwerkes Ausdifferenzierung der Lebensstile als Chance für neue Wohnkonzepte	Nicht ausreichender Wohnraum für Vielzahl neuer Lebensstile

Gestaltungskonzept

Als grafisch vereinfachte Darstellung des Leitbildes werden die verschiedenen Lagequalitäten und Entwicklungspotenziale des Gebietes anhand einer Konzeptskizze aufgezeigt:



Einheit

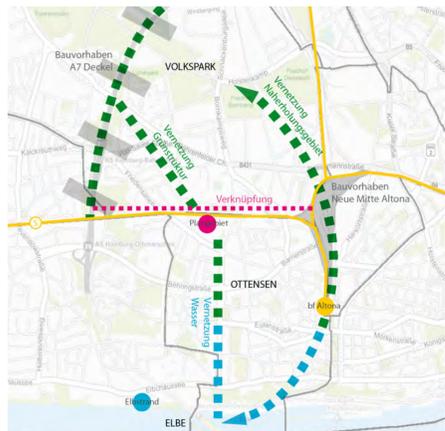
Aufgrund der ursprünglichen Nutzung als produzierende Fabrik entzog sich das Areal bisher der Vernetzung mit den benachbarten Strukturen. Auch die heutige Nutzung als Gewerbegebiet mit einer beengten Lage zwischen den unterschiedlichen Nutzungstypologien, behielt die radikale Trennung durch Mauern und Zäune bei. An der ursprünglichen Bebauung wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Diese dichte, unterschiedliche Nutzungstypologie sowie die Charakteristika des Stadtteils - lebendig, urban, multikulti, nachbarschaftlich, grün - fördern eine bau- und nutzungstypologische Heterogenität bei der neuen Gestaltung des Areals. Zugleich aber wird diese Gestaltung des neuen Wohn- und Arbeitsquartiers von der historischen gründerzeitlichen Wohn- und Industrieaustruktur umrahmt, was dem Quartier eine besondere Identität verleiht.



Barriereelos

Das Entfernen der Barrieren, also der vorhandenen Mauern und Zäune, eröffnet neue Chancen für Durchquerungen sowie Verflechtungen innerhalb des Gebietes:

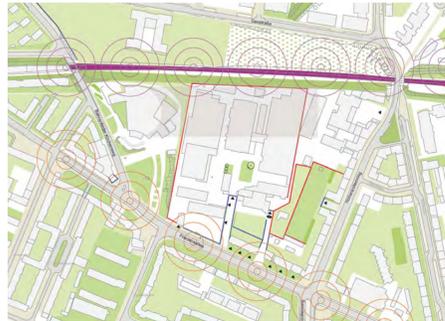
- Eine Vernetzung zwischen der gründerzeitlichen Baustruktur und der neuen Wohnbebauung
- Neue innere Erschließungen
- Entstehung neuer Blickachsen
- Verknüpfungen zwischen den letzten vorhandenen Grünstrukturen im Gebiet mit der vollflächig versiegelten Industriefläche



Plan: Stärken des Gebietes im Gefüge der Stadt. Kartenhintergrund: Geo-Online HH.

Im Gefüge der Stadt

Die Lage des Plangebietes ist zurzeit geprägt durch die Nähe der Elbe im Süden sowie der Anbindung an den Stadtpark im Nord-Westen. Zukünftig kommt dem Gebiet mit der Lage zwischen den beiden großen Bauprojekten der Stadt eine verbindende Bedeutung zugute – das Bauvorhaben „Neue Mitte Altona“ im Osten und die Errichtung des Deckels über die Autobahn 7, „A7 Deckel“ im Westen. Die Lage ist insofern als potentieller Vernetzungspunkt zu bezeichnen.



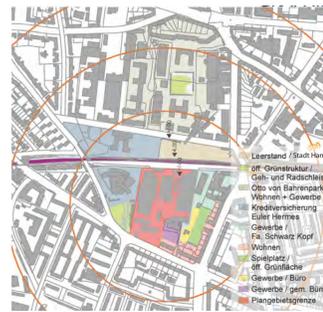
Plan: Stärken und Schwächen des Plangebietes.

Das Plangebiet

Die Verkehrsemission in unmittelbarer Nähe zum Gebiet ist kritisch anzumerken. Sowohl die Bahntrasse der Hamburger S-Bahn, die an den nördlichen Teil angrenzt als auch der Durchgangsverkehr zur Autobahn auf der Friedensallee im südlichen Teil sind hierfür ausschlaggebend. Zudem ist die Abtrennung zu den benachbarten Gebieten, begründet durch die ursprüngliche Nutzung als Industrieareal, auffällig. Ferner hat die lange Zeit des Leerstandes und der dadurch begründete Instandhaltungstau zu einem desolaten Zustand geführt.



Fotos: Abtrennung des Gebietes durch Mauern und Zäune

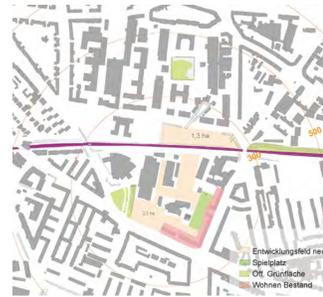


Besitzverhältnisse



Abbruch und Neu

Aufgrund der Gebäudezustände wurde auf Basis erstellter Gutachten entschieden, nicht mehr erhaltungswürdige Objekte abzureißen. Insbesondere die schadstoffbelastete Bausubstanz führte zu dieser Entscheidung. Die dadurch gewonnene Fläche in Verbindung mit der Öffnung des Gebietes (Abbriss alter Barrieren) stellt die neuen Baufelder, wie hier im Piktogramm rosafarben dargestellt. Diese Fläche umfasst ca. 3,6 ha.

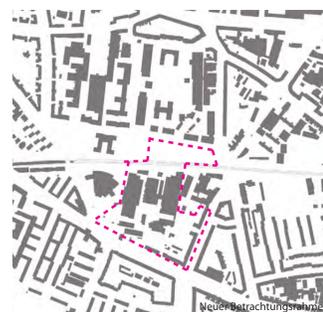


Neue Baufelder



Fliessende Bewegungen

Querverbindungen sollen das neue Wohn- und Arbeitsquartier in die nachbarschaftlichen Strukturen inkludieren. Das bereits zu Wohn- und Gewerbe umstrukturierte ehemalige Gaswerkgelände im südlichen Bereich und das jetzt umzuwandelnde Metallwerkgelände rücken durch die Verbindung über die Bahntrasse näher aneinander. Dadurch erhält das Gebiet den historischen Kontext der gründerzeitlichen Ära. Durch die Querverbindungen und Vernetzungen entstehen zugleich neue Erschließungsmöglichkeiten und Begegnungsräume. Die Schaffung einer neuen Überquerung der Bahntrasse fördert zudem die individuelle Mobilität der Fußgänger.



Erweiterung des Betrachtungsrahmens

Zunächst umfasste das Plangebiet lediglich das Areal des Kolbenschmidt-Geländes. Durch die Einbeziehung und Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Bau- und Nutzungsstrukturen erstreckt sich das Plangebiet nunmehr über die ursprünglichen Grenzen hinweg.

Leitbild

Ziel der Planung ist die nachhaltige Entwicklung der Konversionsfläche unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung hin zu einem Umfeld, das sich durch Diversifikation, Flexibilität, Verdichtung, Lebendigkeit und Kreativität auszeichnet.

Zum Erreichen des Leitbildes wurden nachfolgende Handlungsziele entwickelt:

1. Bau- und Sozialstruktur

Nachverdichtung

Die Buntheit des Stadtteils im Quartier erhalten:

- Funktionsmischung
- Vielfältige und gemeinschaftliche Wohnformen
- Nebeneinander verschiedener Milieus

Kleinteiligkeit der baulichen Entwicklung:

- Unterschiedliche Körnung soll die Ausbildung unterschiedlicher Charaktere und Wohnformen begünstigen

2. Vernetzung

Durch Querverbindungen Einheit schaffen

- Schnittstellen zu benachbarten Gebieten schaffen

3. Nachhaltigkeit

Identifikationsbildendes Flächenrecycling und Nutzungskontinuität

Anwendung erneuerbarer Energien:

- Solaranlagen (Dach-, Fensterelemente)

Entwässerung:

- Extensiv- und Intensivbegrünung der Dächer, Regenrückhaltebecken, Mulden-Rigolen Systeme

4. Mobilität

Multimodale Stadt:

- Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur durch attraktive, umweltfreundliche Mobilitätsangebote

5. Identität

Den besonderen Flair des alten Fabrikgeländes in einer sich immer schneller verändernden Zeit festhalten und mit unverwechselbarem Ambiente eine prägnante Identität schaffen

Grünstrukturen

Die vorhandene und identifizierte Freifläche im südöstlichen Teil des Gebietes wird aufgewertet (s. Plan Nr. 6).

Ziel ist es, diese Fläche dem gesamten Quartier zur Verfügung zu stellen und eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen. Dafür erhält die Fläche verschiedene Freizeitangebote, wie Grillplätze, Sitzmöglichkeiten und ein naturnah angelegtes Regenrückhaltebecken als Naherholungsanlage.

Ebenso wird die nördlichste Fläche des Gebietes, die derzeit als Brachland ungenutzt ist, durch Neuanpflanzung und Umgestaltung revitalisiert und als Spiel-, Sport- und Naherholung zur Verfügung gestellt (s. Plan Nr. 7). Es besteht zukünftig die Möglichkeit des City-Gardening (s. Plan Nr. 8). Im Sehnachtsgarten mit Obstbäumen kann die Sehnsucht nach Blumen und Natur gestillt werden (s. Plan Nr. 9).

Die privaten Innenhöfe werden ebenfalls grün gestaltet. Hierbei entsteht eine gemeinsame grüne Mitte für die jeweiligen Bewohner der umliegenden Gebäude. Es wurde bewusst darauf verzichtet, den einzelnen Bewohnern eine Parzelle zuzuteilen, vielmehr soll ein Identitäts- und gemeinschaftsfördernder Charakter entstehen. Die gemeinsame Pflege des Kräutergartens, sei er in der Mitte des Innenhofes oder auf den Dachgärten angelegt (s. Plan Nr. 11*), kann hierbei netzwerkfördernd wirken.



Plan: Neue Grünstruktur

Erschließung

In der bisherigen Nutzung als Fabrikgelände begründet, war das Gebiet durch bauliche Maßnahmen (Zäune und Mauern) umschlossen. Es bestand lediglich ein einziger Zugang zum Gelände.

Die neue Gestaltung sieht die Verflechtung mit den umliegenden Nutzungen und Strukturen vor. Zu diesem Zweck werden die vorhandenen Barrieren entfernt. Das Gebiet öffnet sich entsprechend und es entstehen neue Wege und Vernetzungen. Zukünftig verfügt das Gebiet über vier zusätzliche Zugänge. Diese durchqueren das Gebiet in alle Richtungen.

Als prägende Erschließung des Gebiets führt eine Brücke über die Bahntrasse im nördlichen Bereich (s. Plan Nr. 12). Die Maßnahme, eine Brücke zu erstellen, ist durch die bislang nicht überwindbare Bahntrasse, die etwa vier Meter höher als das Kolbenschmidt-Gelände liegt, begründet. Es wird hiermit ein verbindendes Element zum Otto von Bahrenpark und den benachbarten Quartieren geschaffen.

Ruhender Verkehr

Die Wohnanlage verfügt über eine Tiefgarage. Die Installation eines Autoaufzuges zur Ein- und Ausfahrt erspart hierbei die Errichtung einer flächenintensiven Rampe (s. Zonierung Plan Nr. 13*).

Barrierefreiheit: Shared Space

Das gesamte Gebiet wird den Nutzern der verschiedenen Mobilitätsmodellen in Form eines Shared Space zur Verfügung gestellt. Geh- und Fahrwege werden lediglich durch farbliche Akzente bzw. unterschiedliche Materialien hervorgehoben.



Plan: Neue Erschließung

Mobilität

Als Reaktion auf die vorherrschende Verkehrssituation, werden im Plangebiet verschiedene Angebote zur alternativen Mobilität gemacht. Dadurch soll den Bewohnern ein Umstieg vom Auto näher bringen: Stadtrad, E-Bike, Elektroauto, Carsharing (s. Zonierung Plan Nr. 14 u. 15).



Foto: Lastenfahrräder



Foto: Ladeplatz E-Mobil

Die Quartiersmitte

Die befestigte, zentrale Platzfläche des Bearbeitungsgebietes dient jeher als Dreh- und Angelpunkt. Auch in der Ausarbeitung des Entwurfs soll dieser Platz weiterhin ein zentrales Element darstellen und als Ort des Geschehens fungieren.

Mit etwa 1.400 qm ist der Platz kompakt dimensioniert, bietet dabei aber genügend Raum für unterschiedliche Nutzungen wie Märkte, Feste, kulturelle Events, etc..

Die neue Gestaltung sieht durch verschiedene Elemente eine deutliche Definition des Platzes vor.

Die Bodenfläche: Die gesamte bestehende Bodenversiegelung der Anlage wirkt zunächst wie aus einem Guss (Asphalt) und ist somit, mit einigen wenigen Ausnahmen, barrierefrei ausgebildet.

Die positive Eigenschaft des vorhandenen Shared Space wird fortgeführt. Um private und öffentliche Flächen genau zu bestimmen, werden in den jeweiligen Bereichen verschiedene Materialien und Verlegerichtungen eingesetzt bzw. angewandt.

Grünstruktur des Platzes

Die Grünstruktur besteht aus einer großzügigen grünen Fläche, mit einem darauf platzierten großkronigen Baum und einer kleinen grünen Fläche neben dem Verwaltungsgebäude. Die neue Gestaltung verzichtet zunächst auf großflächige Begrünung und setzt dafür den Raum des Platzes frei.

Eine Baumreihe, angefangen auf Höhe von Halle 6, umfasst den Platz mit einer umarmenden Geste, deren Ende der alte großkronige Baum bildet.

Funktion der Quartiersmitte

Für mehr Aufenthaltsqualität sorgt zunächst ein Gastronomiebetrieb, das Quartier Café. Der Eingang von Halle 6 wird durch eine Glaskonstruktion ergänzt. Diese Glasumfassung soll als jahreszeitunabhängige Verfügungsfläche dienen: „Draußen sein und draußen erleben“.

Die Mitte des Quartiers soll weiterhin als Dreh- und Angelpunkt dienen: hier werden Waren geliefert oder abgeholt. Der Quartiersmanager ist, wenn er sich nicht gerade um die Belange der Quartiersbewohner kümmert, jederzeit im Büroanbau der Halle 7 auf einen Kaffee und einen Schnack anzutreffen. Aus der „made at home Werkstatt“, die sich ebenfalls in der Halle 7 befindet, werden die Ergebnisse des Tages mit Stolz präsentiert, im Erdgeschoss der neuen Bebauung werden verschiedene Kurse, z. B. Informatik- oder Sprachkurse, angeboten.

Zudem bietet die Quartiersmitte genügend Raum für Events, Wochenmarkt, Feste, Spiele, etc.

Diese Angebote verstehen sich auch als Magnet für die Bewohner des Stadtteils Ottensen und für Berufstätige, die in unmittelbarer Nachbarschaft tätig sind. Hierzu zählen insbesondere auch die rund 1.400 Mitarbeiter der Euler Hermes Gruppe, die im 22-geschossigen Bürogebäude vis-à-vis tätig sind.



Foto: Abgrenzung durch Materialien



Foto: Geschichte zum Sitzen

Nachhaltigkeit

Entwässerung

Nicht zuletzt wegen der klimatischen Veränderungen und dem Anstieg der Mengen an Niederschlagswasser, ist im vorliegenden Fall die Einbindung von Entwässerungssystemen zu berücksichtigen. Daher werden in diesem Projekt Maßnahmen eingebunden, die die Gebäudedämmung unterstützen, die Siedlungsentwässerungen und Kläranlagen entlasten, eine Verbesserung des Stadtklimas fördern und als zusätzliches Habitat dienen. Es kommen Regenrückhaltebecken, Mulden-Rigolen-Systeme und sowohl extensive, als auch intensive Dachbegrünungen zum Einsatz. Ferner ist auch die Begrünung der Fassaden eine weitere Option.

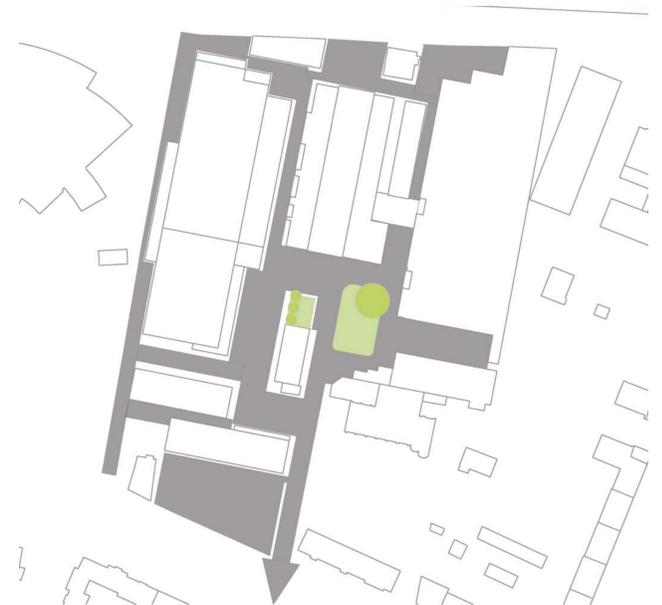


Foto: Fassadenbepflanzung



Foto: Mulden-Rigolen-System

Perspektive: Quartiersmitte



Plan: Quartiersmitte - Bestand - o. M.



Plan: Quartiersmitte - Neue Gestaltung - o. M.

Nutzungsverteilung

Bruttobauland	3,6 ha
Nettobauland	7.048 qm
Gesamt Gewerbefläche	15.700 qm
Gesamt Wohnfläche	22.000 qm
Wohneinheiten	ca. 280
Durchschnittliche Wohnungsgröße	78 qm

Baukörper	13 Meter Tiefe
Geschoßhöhen zwischen	10 und 16 m
Grünflächen	ca. 11.500 qm
Erschließung	ca. 10.500 qm

Modellfotos

Hamburg Altona

Konversion des Werkgeländes Kolbenschmidt



Fotos: G. M.-Reichert