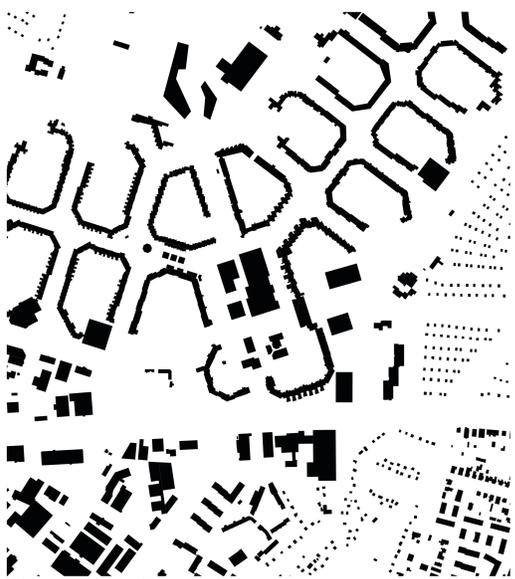


Der Entwurf schafft eine lebendige neue Mitte mit hellen und grünen öffentlichen Räumen, die das Projekt zusammenbinden und natürlich in den Kontext einleiten. Der Bestand wird größtenteils erhalten und die Betonstruktur auf dem zentralen Platz als identitätsstiftendes Element in Szene gesetzt. Bestand und Neubauten bilden ein Gebäudeensemble, das Verdichtung mit spielerischer Leichtigkeit verbindet. Wegweisende Merkmale der Planung sind dabei Wirtschaftlichkeit, Realisierbarkeit und soziale Sicherheit.

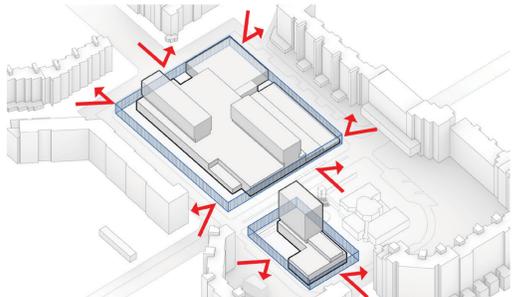


SCHWARZPLAN 1.5000



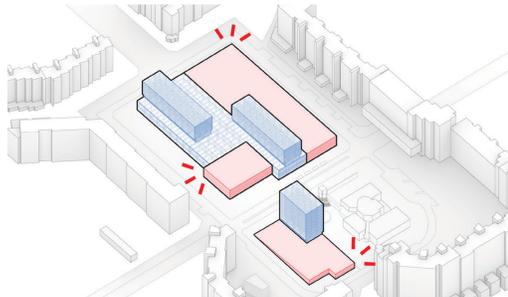
PLATZHALTER

PERSPEKTIVE GRÜNDGENSSTRASSE (SÜDOST)



BESTEHENDE SITUATION - DIE FEHLENDE MITTE

Das bestehende Einkaufszentrum ist ein massiver Baukörper, der abweisend und heruntergekommen erscheint und in keinerlei Dialog mit dem Stadtleintritt. Der Ort hat keine Identität, kaum Grünflächen und eine sehr geringe Aufenthaltsqualität.



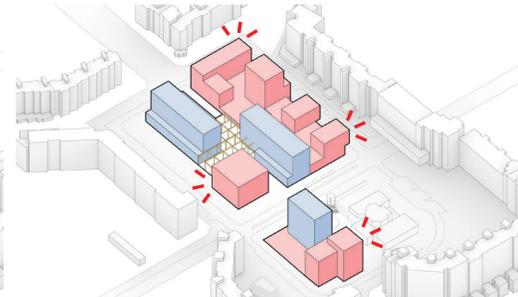
ERHALTENE STRUKTUR + ERWEITERUNG DES SOCKELS

Die Struktur des Bestands ist in einem guten baulichen Zustand und damit erhaltenswert. Es wird sowohl ein Bezug zur Geschichte des Ortes als auch eine Identität für die Zukunft geschaffen. Gleichzeitig ist die Erhaltung auch im Interesse der Nachhaltigkeit und der Wirtschaftlichkeit des Projektes.



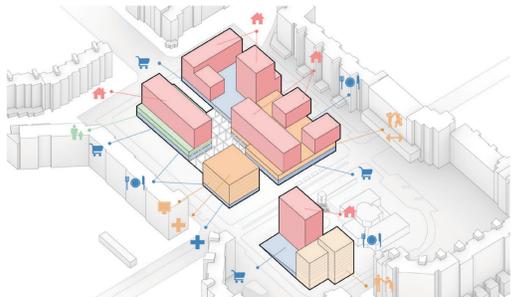
STÄDTEBAULICHE INTEGRATION

Die drei im Norden anschließenden Korridore für Fußgänger und Radfahrer werden auf unseren Grundstücken fortgeführt. Die Passage in der Mitte ist dabei ein urbaner Raum in Verlängerung der Anbindung an die Schule am See, während die Flanken im Osten und im Westen die diagonalen grünen Wegeverbindungen weiterführen.



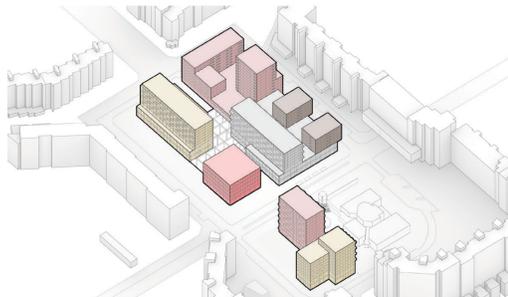
GESAMTVOLUMEN - VERDICHTUNG DER BLÖCKE

Oberhalb der Sockelgebäude wird die bestehende Baustruktur verdichtet. So entsteht neuer Wohnraum, aber auch Flächen für Ärzte und Büros. Die Blöcke sind durch die erhaltene Struktur miteinander verflochten. Die Komposition der Volumen schafft dabei eine spielerische Leichtigkeit.



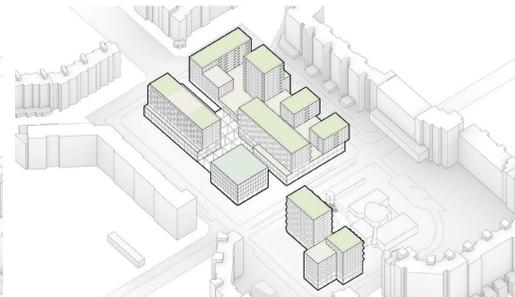
FUNKTIONSVERTEILUNG

Im Erdgeschoss sind die öffentlich wirksamen Funktionen wie Einzelhandel, Gastronomie und Supermärkte angesiedelt. Im Ärzte-/Bürohaus sind Dienstleistungen verortet, während Kita, Fitness und Veranstaltungsraum im 1.OG. liegen. Das südliche Baufeld vereint ambulante Pflege, Pflegeheim und altersgerechtes Wohnen.



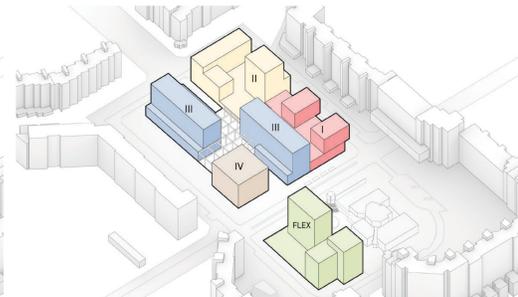
VIELFALT UND FASSADENAUSDRUCK

Das Grundmaterial für die Fassaden ist in Hamburger Tradition der Backstein. Dabei zeichnen sich die Blöcke durch verschiedene Backsteinfarben aus. Es entsteht ein einheitliches Ensemble mit dezentler Variation. Zwei der Volumen werden durch ihre Holzfassade besonders akzentuiert.



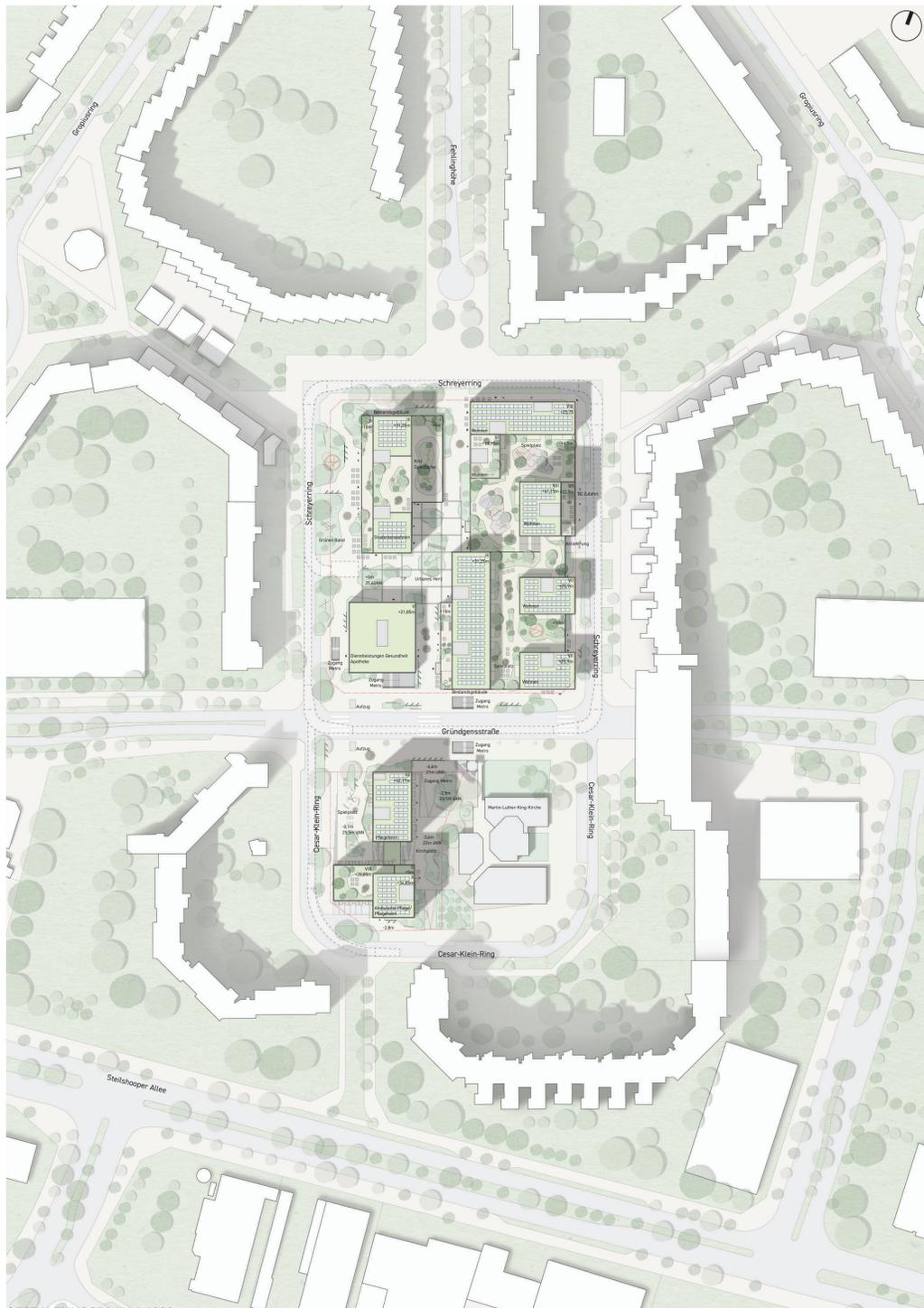
VIELSEITIGE GRÜNFLÄCHEN

Nicht nur das EG bietet Raum für Bäume und Vegetation. Die Podiumsdächer beherbergen private und geschützte Außenbereiche für die Bewohner mit Spielplätzen, Sitzgelegenheiten und gartenähnlichen Bereichen. Die extensiv begrünteren hohen Dächer dienen als Retentionsflächen und sind gleichzeitig mit PV-Anlagen ausgestattet.

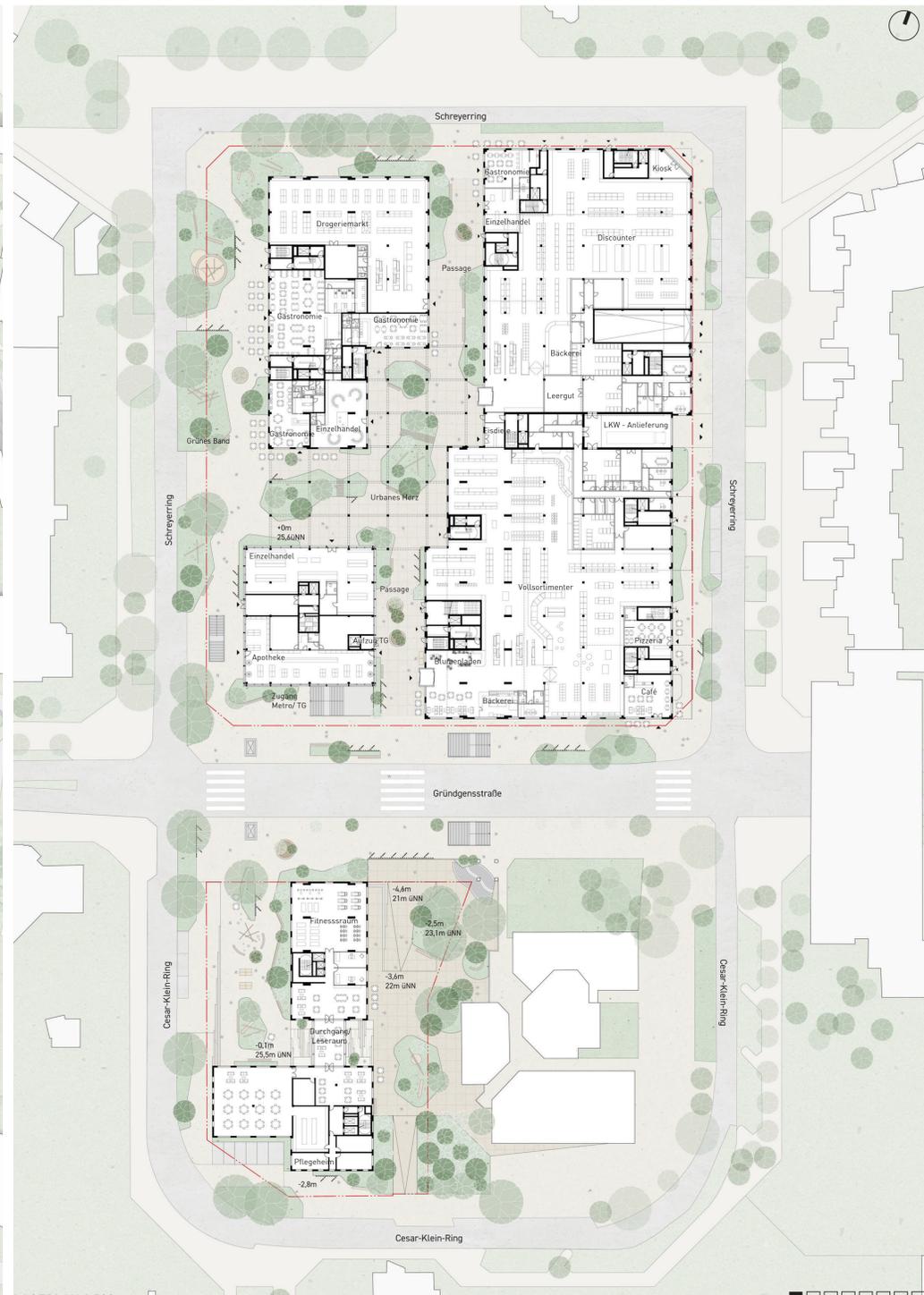


REALISIERBARKEIT IN BAUABSCHNITTEN

Die Blockstruktur bietet eine natürliche Unterteilung in Bauabschnitte. Im Vordergrund steht hierbei die Sicherung einer reibungslosen Koexistenz von Bestand und Neuentwicklung. Händlern und Bewohnern wird vor der Modernisierung der jeweiligen Bestandstruktur vor Ort die Möglichkeit gegeben, in die Neubauten umzuziehen.



GESTALTUNGSPLAN 1.1000



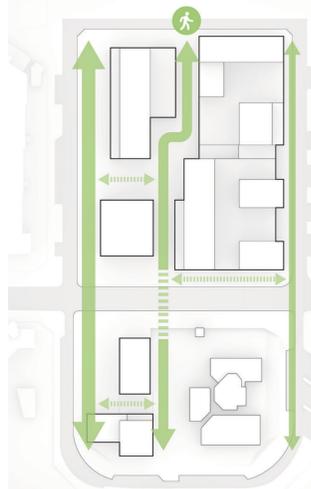
LAGEPLAN 1.500



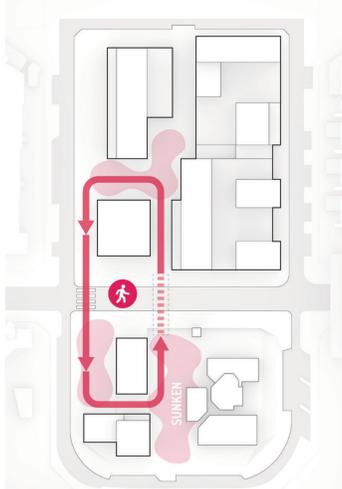
KONTEXTUELLE EINBINDUNG + VERKNÜPFUNG DER TEILGRUNDSTÜCKE



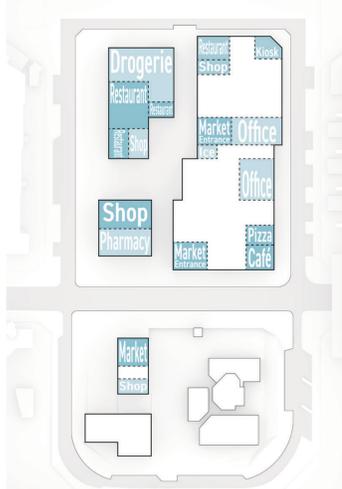
Die drei im Norden anschließenden Korridore für Fußgänger und Radfahrer werden auf unseren Grundstücken fortgeführt. Die Passage in der Mitte ist dabei ein urbaner Raum in Verlängerung der Anbindung an die Schule am See, während die Flanken im Osten und im Westen die diagonalen grünen Wegeverbindungen weiterführen. An der Ostseite unseres Grundstückes entsteht ein schmaleres grünes Band, das im Vergleich zur Zwischenpräsentation dadurch aufgewertet wurde, dass die Lieferzufahrten gebündelt und öffentlich wirksame Funktionen wie Kiosk, Gastro und Café in der Erdgeschosszone angesiedelt wurden. Auf der breiteren, westlichen Seite entsteht ein aktives grünes Band mit vielen Spielflächen und Gastrofunktionen, die den öffentlichen Raum beleben. Das grüne Band wurde sowohl programmatisch als auch gestalterisch aufgewertet und über die Gründungsstr. hinweg verlängert. Den südlichen Abschluss bildet somit ein begrünter Platz, der über einen terrassierten Grünraum den Kirchplatz barrierefrei einbindet.



3 VERBINDER BÄNDER
Das grüne Band im Westen, die offene, urbane Passage in der Mitte und das schmale grüne Band im Osten binden die beiden Teilgrundstücke zusammen.



VERKNÜPFUNG AUF 2 EBENEN
Das grüne Band und die zentrale Passage mit der Anbindung an die Unterführung und die Metro sorgen dafür, dass die beiden Teilgrundstücke auf zwei Ebenen barrierefrei und räumlich-funktional erkennbar aufeinander verknüpft werden und der Kirchplatz als räumliches Gelenk eingebunden wird.

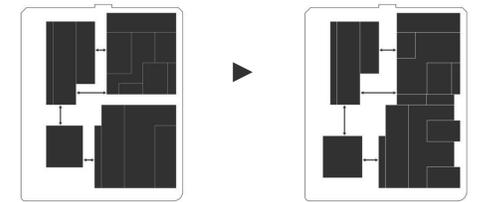


STRATEGISCHE BELEBUNG DER EG-ZONEN
Öffentlich wirksame Funktionen wie Kiosk, Gastro, Café und Retail sind zur Belebung der Erdgeschosszone strategisch entlang der Bänder verteilt.

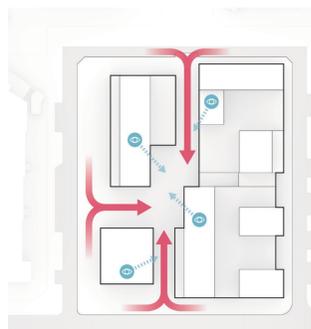


ÖFFNUNG DER BAUVOLUMEN
Auf dem nördlichen Teilgrundstück arbeiten wir mit kürzeren, gedrehten Baukörpern. Hiermit erreichen wir eine Verbesserung von Belichtung und Einsicht. Darüber hinaus öffnet sich die Gebäudestruktur zur benachbarten Bebauung und erlaubt mehr Sonneneinstrahlung im Straßenraum.

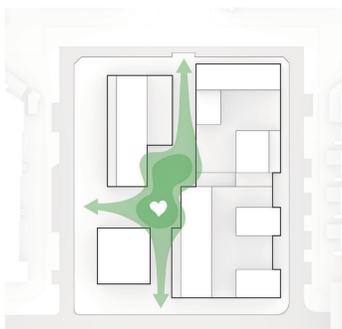
AUFWEITUNG DER RÄUME + SOZIALE SICHERHEIT



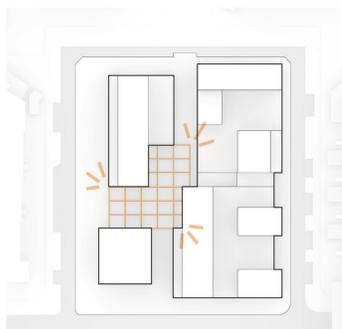
Bei der Anpassung unserer städtebaulichen Struktur hat die Aufweitung der öffentlichen Räume und die damit verbundene Gewährleistung von sozialer Sicherheit eine zentrale Rolle gespielt. Die Aufenthaltsqualität und die natürliche Belichtung sind durch die Aufweitung der öffentlichen Räume entscheidend verbessert worden. Das gilt sowohl für den zentralen Platz (das Herz), als auch für die offene Passage. Die soziale Sicherheit wird darüber hinaus verbessert, indem auf offene Treppen und die schmalere Ostpassage verzichtet wurde. Vielseitige Einblicke in die öffentlichen Räume sowohl aus den Wohngebäuden als auch dem Büro-/Arztbereich ermöglichen eine natürliche soziale Überwachung. Gute Übersichtbarkeit und Einsicht, sowie gute Belichtung und die strategische Verortung von Geschäften und Gastronomie unterstützen dabei zusätzlich die Sicherheit.



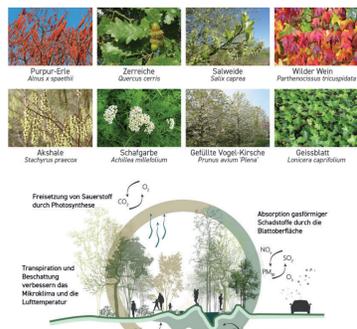
NATÜRLICHE SOZIALE ÜBERWACHUNG
Vielseitige Einblicke in die öffentlichen Räume sowohl aus den Wohngebäuden als auch dem Büro-/Arztbereich ermöglichen eine natürliche soziale Überwachung.



DER ZENTRALE PLATZ ALS HERZ DER PASSAGE
Das Herz der öffentlichen Räume ist der zentrale Platz in der Mitte der Passage. Offene, großzügige Passagen führen zum Platz, der sich nach Westen zum grünen Band öffnet. Hier sind Gastro- und Retailflächen angesiedelt, die zur Belebung beitragen.



BAULICHES ERBE ALS LANDMARKE
Auf dem zentralen Platz wird das baulich-historische Erbe des Quartiers aus den 1970er Jahren hervorgehoben. Hier weitet sich der Raum auf und die identitätsstiftende Bestandskonstruktion wird freigelegt und als Grundstruktur für eine vertikale Bepflanzung neu in Szene gesetzt.

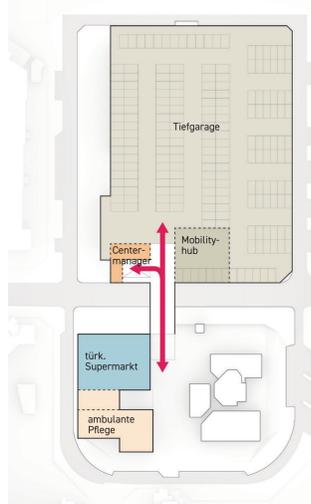


ZUKÜNFTIGE STADTNATUR
Der Entwurf sieht eine vielfältige Auswahl an Pflanzen vor, die die biologische Vielfalt des Gebiets fördern. Die Stadtnatur trägt dazu bei, dass die Luft gereinigt und das Mikroklima reguliert wird. Außerdem trägt die Pflanzenvielfalt das ganze Jahr über zu dynamischen Sinnes- und Lernerfahrungen bei. Bei der Auswahl von Bäumen, Bodendecken und Kletterpflanzen wurden einheimische und klimaresistente Arten bevorzugt.

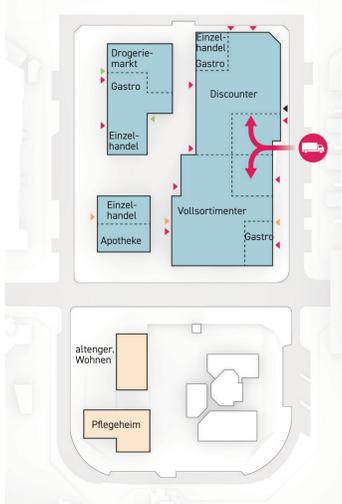
FUNKTIONSVERTeilUNG + FLÄCHEN

Kennwerte, Flächen + Anzahl WE		
BGF insgesamt:	74.385m ²	BGF Einzelhandel: 8.027m ²
BGF oberird.:	61.396m ²	BGF Gastro: 1.129m ²
BGF unterird.:	12.989m ²	BGF Fitness: 2.163m ²
		BGF Veranstaltung: 1.295m ²
		BGF Kita: 1.273m ²
		BGF Ärzte: 2.425m ²
		BGF Büros: 1.294m ²
		BGF Center-Management: 236m ²
BGF Grundstück 1:	47.973m ²	BGF Amb. Pflege: 447m ²
BGF oberird.:	12.255m ²	BGF Pflegeheim (97 Pers.): 6.607m ²
BGF unterird.:	12.255m ²	
GFZ:	3,4	BGF Wohnen: 35.111m ²
GRZ:	0,66	Anzahl Sanierung: 294 WE
		altengerecht: 101 WE
		Studenten: 83 WE
		freifinanziert: 110 WE
BGF Grundstück 2:	13.423m ²	Anzahl Neubau: 157 WE
BGF oberird.:	734m ²	freifinanziert: 102 WE
BGF unterird.:	734m ²	gefördert: 55 WE (35%)
GFZ:	3,8	
GRZ:	0,4	

Auf dem nördlichen Teilgrundstück beinhaltet der kleinere, quadratische Baukörper (Haus E) jetzt alle Ärzte- und Bürofunktionen, während im EG dazu passend die Apotheke verortet ist. Der nordöstliche Bereich (Haus B + C) ist somit oberhalb des Supermarktes ausschließlich dem Wohnungsbau vorbehalten. Im südöstlichen Baukörper (Haus D1/2) befindet sich im EG der Vollsortiment-Supermarkt und im 1.OG zur Gründungsstraße der allseitig schallisolierte Veranstaltungssaal und dahinter das Fitnessstudio. Auf dem südlichen Teilbaufeld sind auf der Ebene des Kirchplatzes der türk. Supermarkt, ein Café, sowie die Eingangsbereiche des altengerechten Wohnens und des Pflegeheims vorgesehen. Im südlichen Bereich befindet sich die Ambulante Pflege. In der Ebene darüber befinden sich gemeinschaftliche Funktionen wie das Fitnessstudio mit Physiotherapieräumen und der Gemeinschaftsraum mit Speisesaal, die sich das Pflegeheim und das altengerechte Wohnen teilen können.



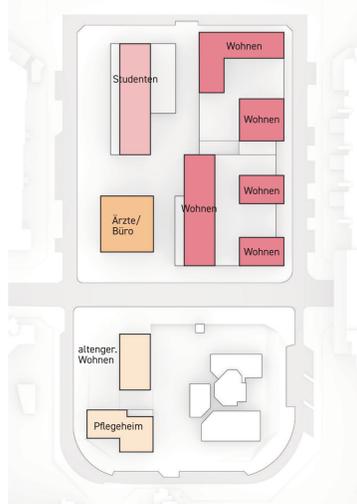
FUNKTIONSVERTeilUNG UG



FUNKTIONSVERTeilUNG EG

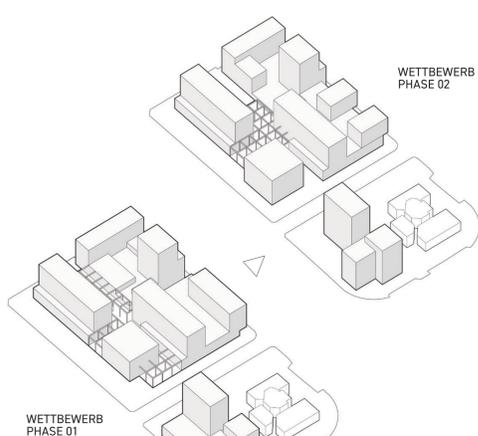


FUNKTIONSVERTeilUNG 1.OG



FUNKTIONSVERTeilUNG REGELGESCHOSS

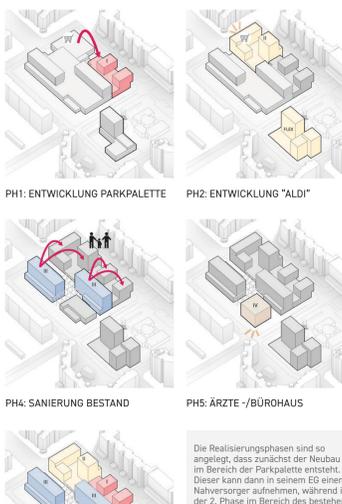
WIRTSCHAFTLICHKEIT + REALISIERBARKEIT



Das Projekt ist vor dem Hintergrund einer wirtschaftlichen Realisierbarkeit von Beginn an flexibel und robust entworfen worden. Alle Wohnungsgrundrisse sind förderfähig geplant und somit flexibel mit Blick auf die Zuordnung der Marktsegmente (gefördert / preisgedämpft / freifinanziert) und Vermarktbarkeit. Wichtig ist, dass die Anzahl der Wohneinheiten im Bestand nicht wesentlich reduziert wird, da die Fördergelder für die Sanierung daran gekoppelt sind. Die Flächeneffizienz liegt über alle Funktionen gemittelt bei 80%. Mit Blick auf Statik und Brandschutz ist das Projekt kosteneffizient realisierbar. Die Materialwahl ist wertig, ohne teuer zu sein, so dass der Kostenrahmen eingehalten werden kann.

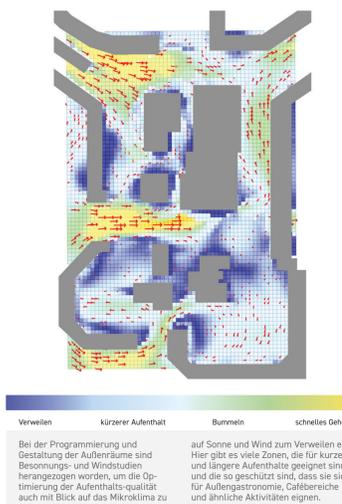


BRANDSCHUTZ
Alle Gebäude verfügen über 2 bauliche Rettungswege. Die Feuerwehr benötigt somit nur eine Bewegungsfläche auf unserem Grundstück, um alle Zugänge innerhalb von 50m erreichen zu können. Um eine besonders flächeneffiziente Anordnung von Treppenkernen zu gewährleisten, kommen in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe "einfache" Treppenhäuser, sowie innenliegende Sicherheitstreppe und "Hamburger Treppenhäuser" zum Einsatz.

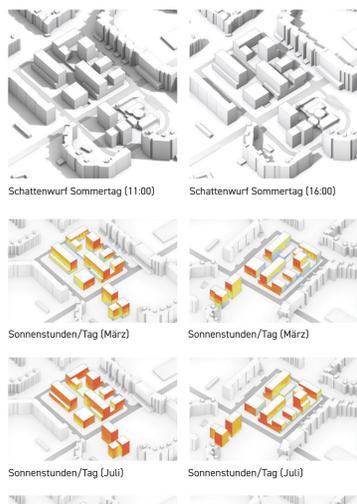


FLEX: SÜDLICHES BAUFELD

PHASEN DER REALISIERUNG

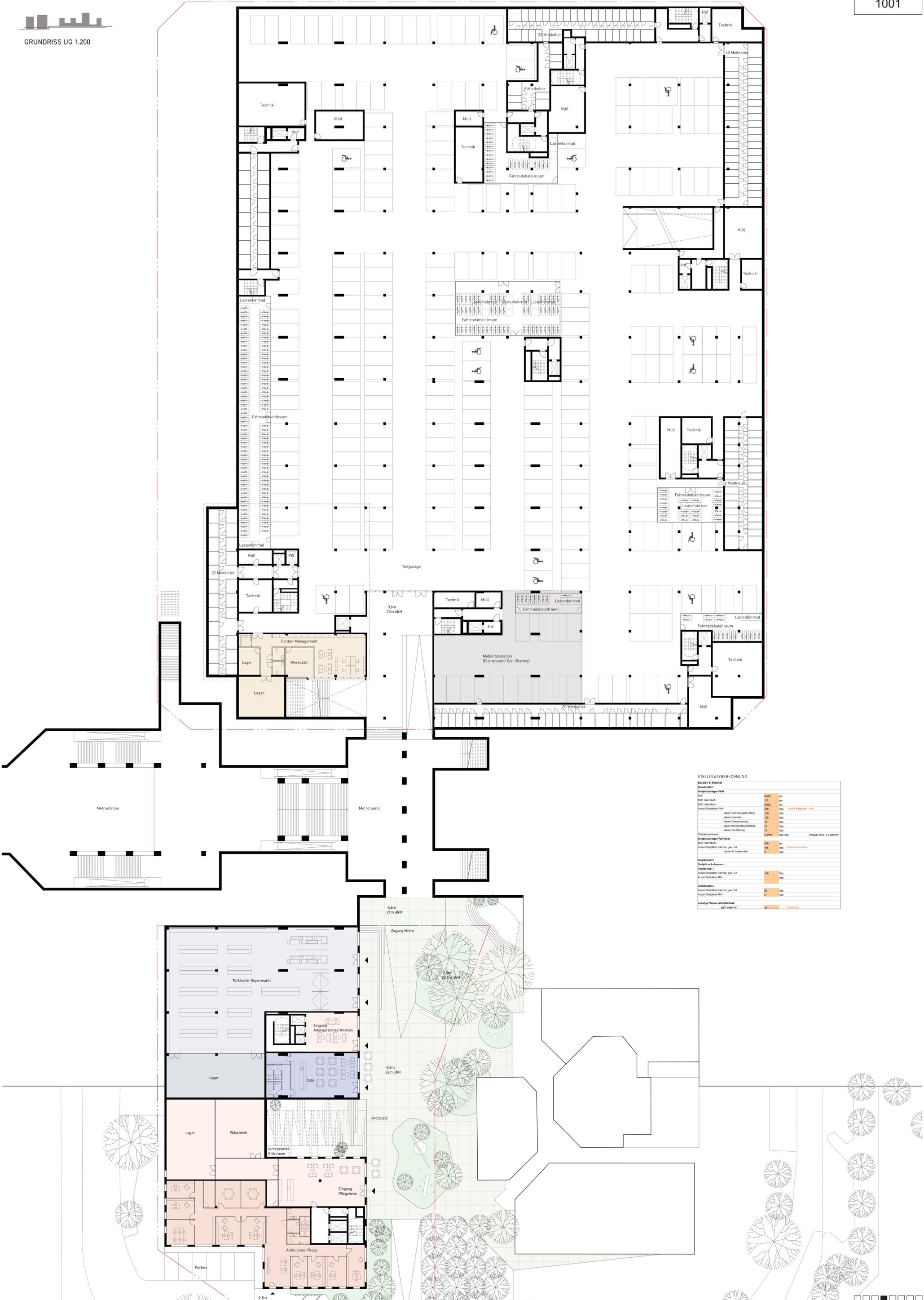


WINDSTUDIE



SONNENSTUDIE





STELLPLATZBERECHNUNG

Normen & Bezüge:

Grundstück 1

Stellplatzanlagen PKW

BSF	8000	qm
BSF oberfläch	172	qm
BSF unterfläch	8000	qm
Anzahl Stellplätze PKW	278	Stp
... davon wohnungseigene	129	Stp
... davon öffentliche	158	Stp
... davon Doppelbindung	18	Stp
... davon Behindertenstellplätze	15	Stp
... davon Car-Sharing	13	Stp
BSF unterfläch	8000	qm
BSF unterfläch	8000	qm
Anzahl Stellplätze Fahrrad gem. FA	870	Stp
Anzahl Stellplätze Fahrrad gem. FA	448	Stp
... davon für Lastenfahrräder	9	Stp

Stellplatzanlagen Fahrräder

BSF unterfläch	870	qm
Anzahl Stellplätze Fahrrad gem. FA	448	Stp
Anzahl Stellplätze Fahrrad gem. FA	870	Stp
Anzahl Stellplätze MV	140	Stp

Grundstück 2

Stellplatzanlagen Außenraum

Grundstück 1	140	Stp
Anzahl Stellplätze Fahrrad gem. FA	140	Stp
Anzahl Stellplätze MV	140	Stp

Grundstück 2

Anzahl Stellplätze Fahrrad gem. FA	140	Stp
Anzahl Stellplätze MV	140	Stp

sonstige Flächen Mobilitätsstation

100% angerechnet	13	Stp
------------------	----	-----

sonstige Flächen

100% angerechnet	13	Stp
------------------	----	-----



09. OG PFLEGEHEIM



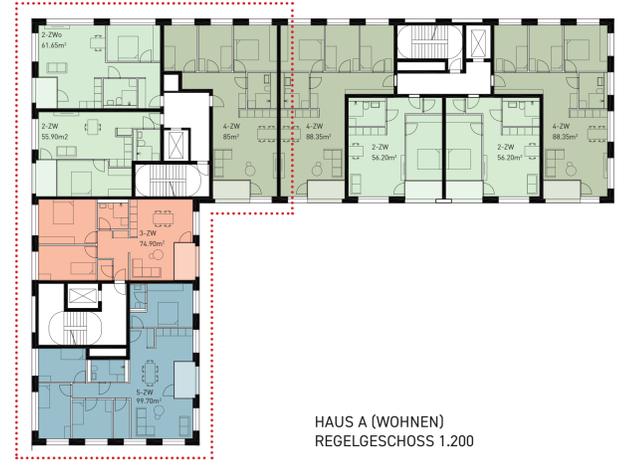
08. OG PFLEGEHEIM

GRUNDRISS 2. OG 1.500

GRUNDRISS 7. OG 1.500



- LEGENDE
- 2 - ZI - WOHNUNG
 - 3 - ZI - WOHNUNG
 - 4 - ZI - WOHNUNG
 - 5 - ZI - WOHNUNG



HAUS A (WOHNEN)
REGELGESCHOSS 1.200



HAUS B 1
BESTANDSGEBÄUDE



HAUS B 2
BESTANDSGEBÄUDE



HAUS C (TURM)
NEUBAU



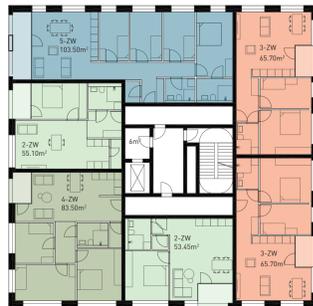
HAUS D (OSTBLOCKE)
NEUBAU



HAUS B 1 (STUDENTENWOHNEN)
3.0G - 8.0G REGELGESCHOSS 1.200



HAUS B 2 (WOHNEN)
3.0G - 8.0G REGELGESCHOSS 1.200



HAUS C (WOHNEN)
REGELGESCHOSS 1.200



HAUS C (WOHNEN)
REGELGESCHOSS 1.200



HAUS D 1 - GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU
HAUS D 2 - FREIFINANZIERT
HAUS D 1/2 (WOHNEN)
REGELGESCHOSS 1.200

ANSICHT 1 (GRÜNDGENSSTR.) 1.200



SCHNITT 1 1.200



FASSADE TYP A_ROTES METALL



FASSADE TYP C_HOLZ



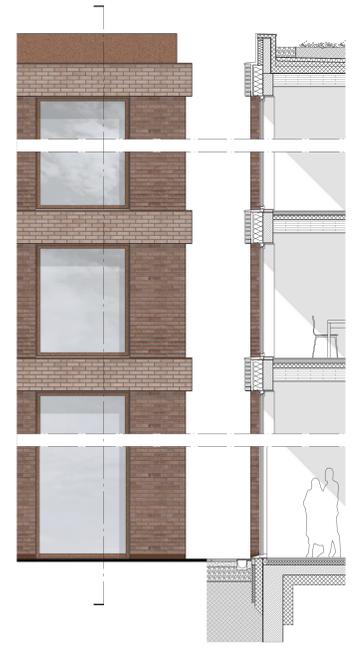
FASSADE TYP B_GRAUER ZIEGEL



FASSADE TYP D_GELBER ZIEGEL



FASSADE TYP E_ROTER ZIEGEL



DETAIL FASSADE 1:50

Dachaufbau
 - externer Regenlauf und PV-Elemente
 - Substratschicht 180mm
 - Frischluft
 - Dämmung 60mm
 - Dachabdichtung
 - Gefällebetondecke 150mm
 - Stahlbeton 200mm, alternativ Holzhybridkonstr.
 ggf. Instandhaltungsebene / Abhanggehäuse

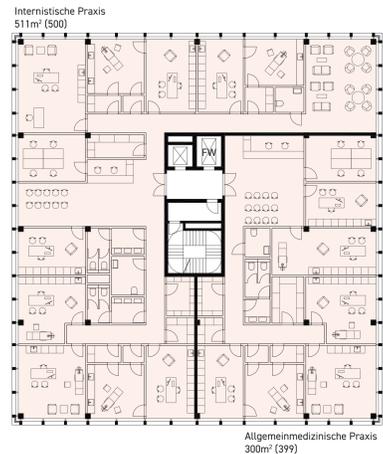
Geschossdeckenaufbau
 - Bodenbelag 20mm gem. Nutzung z.B. Parkett
 - Zementestrich 80mm
 - Trittschalldämmung 30mm
 - Schutzlage elastisch gebunden 80mm
 - Stahlbeton 200mm, alternativ Holzhybridkonstr.
 ggf. Instandhaltungsebene / Abhanggehäuse /
 Bekantung je nach Nutzung

Wandaufbau
 - KS-Stein 200mm, verputzt, alternativ Holzfertigteil
 - Wärmedämmung 200mm
 - Zementestrich 50mm
 - Trittschalldämmung 30mm
 - Dämmung 50mm
 - Stahlbeton 200mm
 - Holzständerdämmung 200mm

Geschossdeckenaufbau (auß. Tiefgarage)
 - Bodenbelag 20mm gem. Nutzung z.B. Parkett
 - Zementestrich 50mm
 - Trittschalldämmung 30mm
 - Dämmung 50mm
 - Stahlbeton 200mm
 - Holzständerdämmung 200mm

BÜRO TYPOLOGIEN 1.200

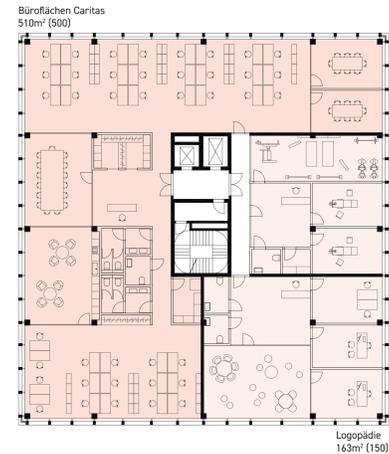
HAUS E



GRUNDRISS 2.OG 1.200



GRUNDRISS 3.OG 1.200



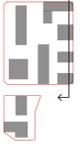
GRUNDRISS 4.OG 1.200

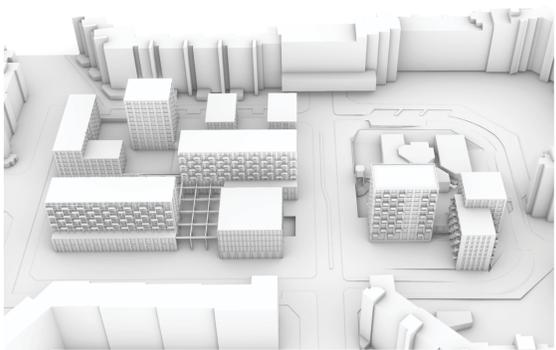
Physiotherapie
117m² (130)

ANSICHT 2 (OST) 1.200

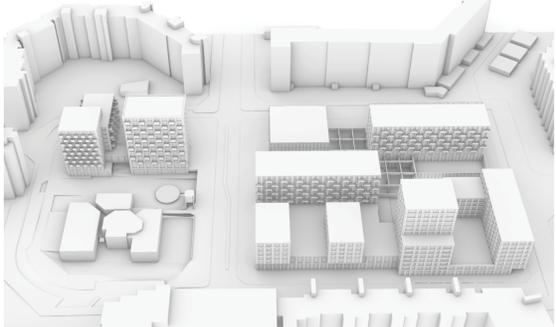


SCHNITT 2 1.200





VOGELPERSPEKTIVE WEST



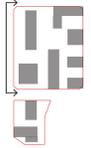
VOGELPERSPEKTIVE OST



PLATZHALTER

DAS NEUE HERZ VON STEILSHOOP

ANSICHT 3 (WEST) 1.200



HAUS B 1
Wohnen
Kita
Drogerie/ Gastro

Zugang West

HAUS E
Ärzte- & Bürohaus

Gründensstraße

ANSICHT 4 (NORD) 1.200



HAUS A
Wohnen
Discounter

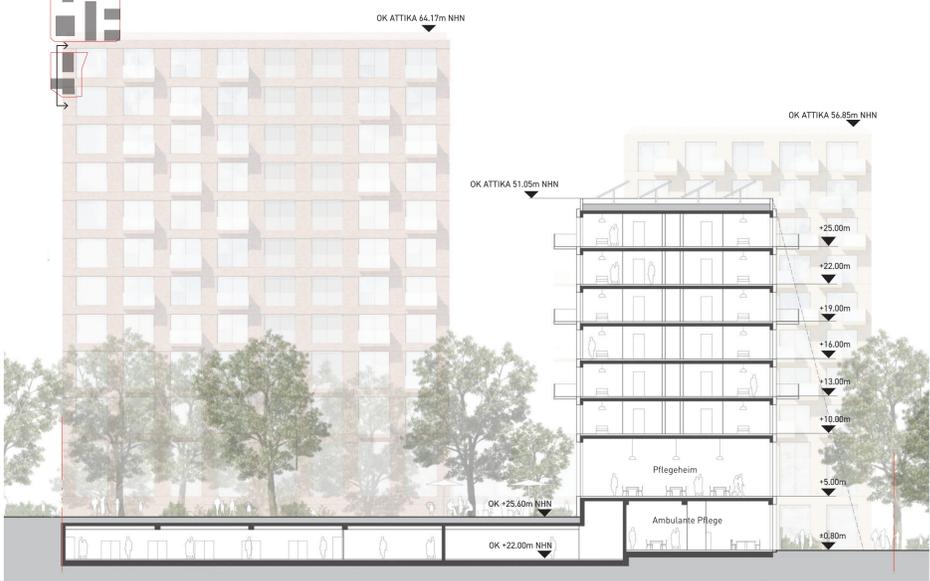
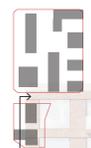
Zugang Nord

HAUS B 1
Wohnen
Kita
Drogerie

Grünes Band

Schreyerring

SÜDLICHES GRUNDSTÜCK_SCHNITT 1.200



OK ATTIKA 51.05m NHN

OK ATTIKA 56.85m NHN

+25.00m

+22.00m

+19.00m

+16.00m

+13.00m

+10.00m

+5.00m

+0.80m

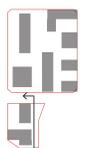
OK +25.60m NHN

OK +22.00m NHN

Pflegeheim

Ambulante Pflege

SÜDLICHES GRUNDSTÜCK_ANSICHT (KIRCHPLATZ) 1.200



OK ATTIKA 56.85m NHN

OK ATTIKA 55.55m NHN

+10.00m

Amb. Pflege

Pflegeheim

Terrassierter Grünraum

Café

Altengerechtes Wohnen

türk. Supermarkt