

03.05.2021

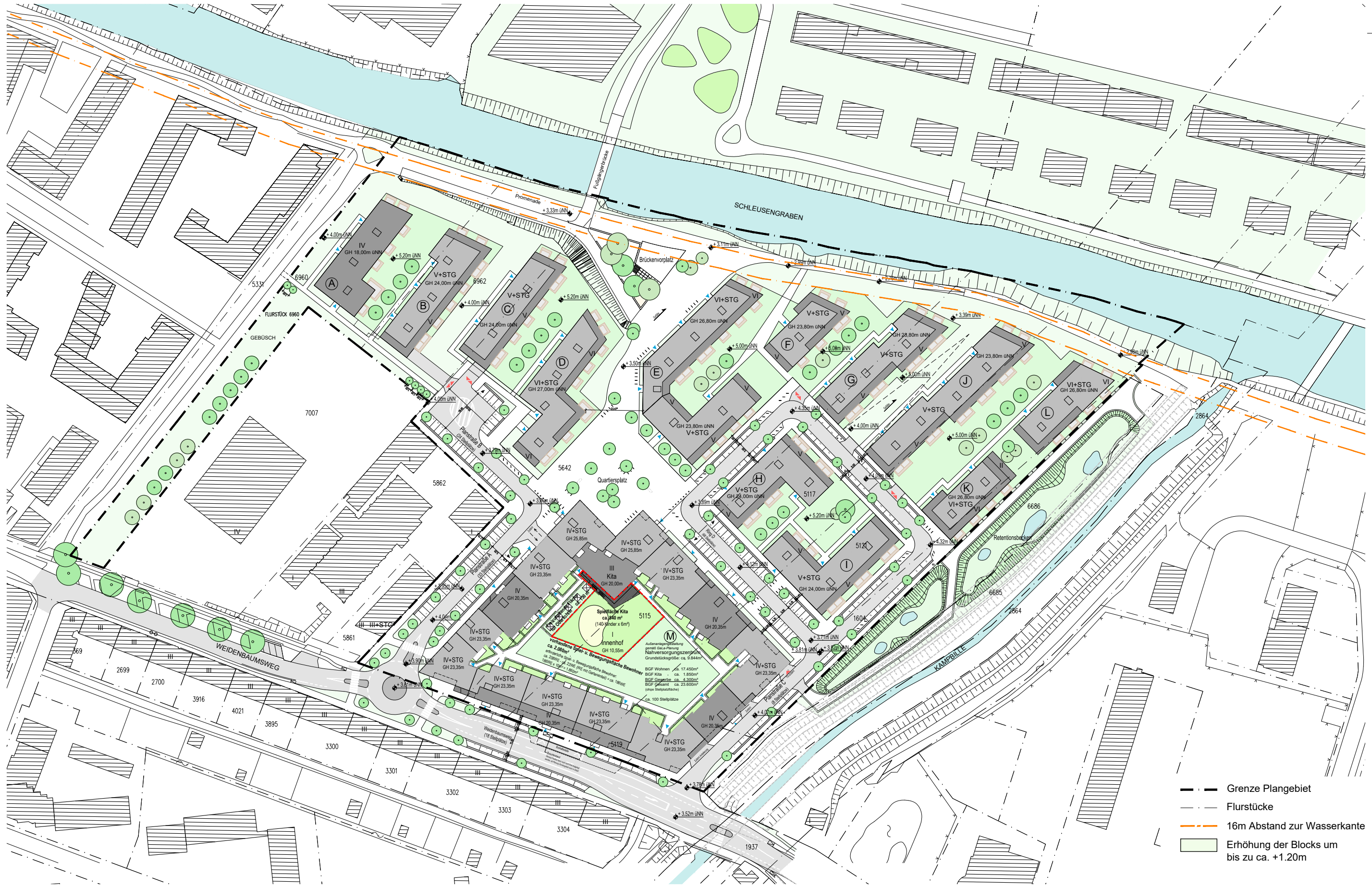
Gerhard von Raffay / Hans-Werner Maas
 Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

Gerhard von Raffay /
 Hans-Werner Maas GbR
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

WEIDENBAUMSWEG | HAMBURG-BERGEDORF
NEUER BEBAUUNGSVORSCHLAG - FUNKTIONSPLAN
BEBAUUNGSPLAN 113

HeitmannMontufarArchitekten
 PartG mbB
 Vorsetzen 50 20459 Hamburg
 Tel.: 040-432966-0 info@heitmann-montufar.de
 Fax.: 040-432966-19 www.heitmann-montufar.de

Lageplan
 M 1:1500



- Grenze Plangebiet
- - - Flurstücke
- - - 16m Abstand zur Wasserkante
- Erhöhung der Blocks um bis zu ca. +1.20m

03.05.2021

Gerhard von Raffay / Hans-Werner Maas
 Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

Gerhard von Raffay /
 Hans-Werner Maas GbR
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

WEIDENBAUMSWEG | HAMBURG-BERGEDORF
NEUER BEBAUUNGSVORSCHLAG - FUNKTIONSPLAN
BEBAUUNGSPLAN 113

HeitmannMontufarArchitekten
 PartG mbB
 Vorsetzen 50 20459 Hamburg
 Tel.: 040-432966-0 info@heitmann-montufar.de
 Fax.: 040-432966-19 www.heitmann-montufar.de

Funktionsplan
 M 1:1500



03.05.2021

Gerhard von Raffay / Hans-Werner Maas
 Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

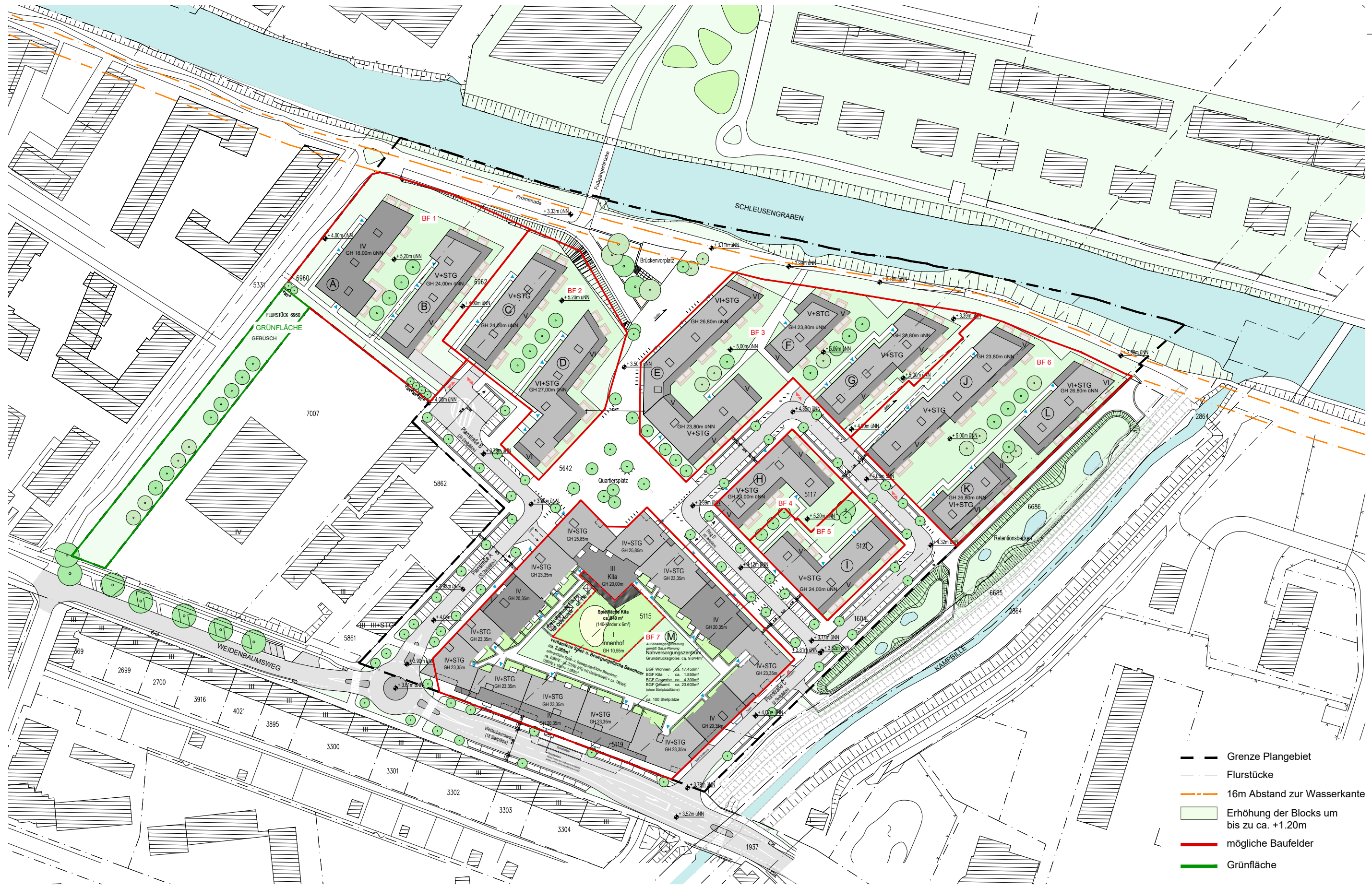
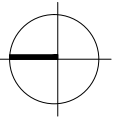
Gerhard von Raffay /
 Hans-Werner Maas GbR
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

AUSSCHNITT SONDERGEBIET
WEIDENBAUMSWEG | HAMBURG-BERGEDORF
NEUER BEBAUUNGSVORSCHLAG - FUNKTIONSPLAN
BEBAUUNGSPLAN 113

Lageplan Sondergebiet
 M 1:750

2a

HeitmannMontufarArchitekten
 PartG mbB
 Vorsetzen 50 20459 Hamburg
 Tel.: 040-432966-0 info@heitmann-montufar.de
 Fax.: 040-432966-19 www.heitmann-montufar.de



- Grenze Plangebiet
- Flurstücke
- 16m Abstand zur Wasserkante
- Erhöhung der Blocks um bis zu ca. +1.20m
- mögliche Baufelder
- Grünfläche

03.05.2021

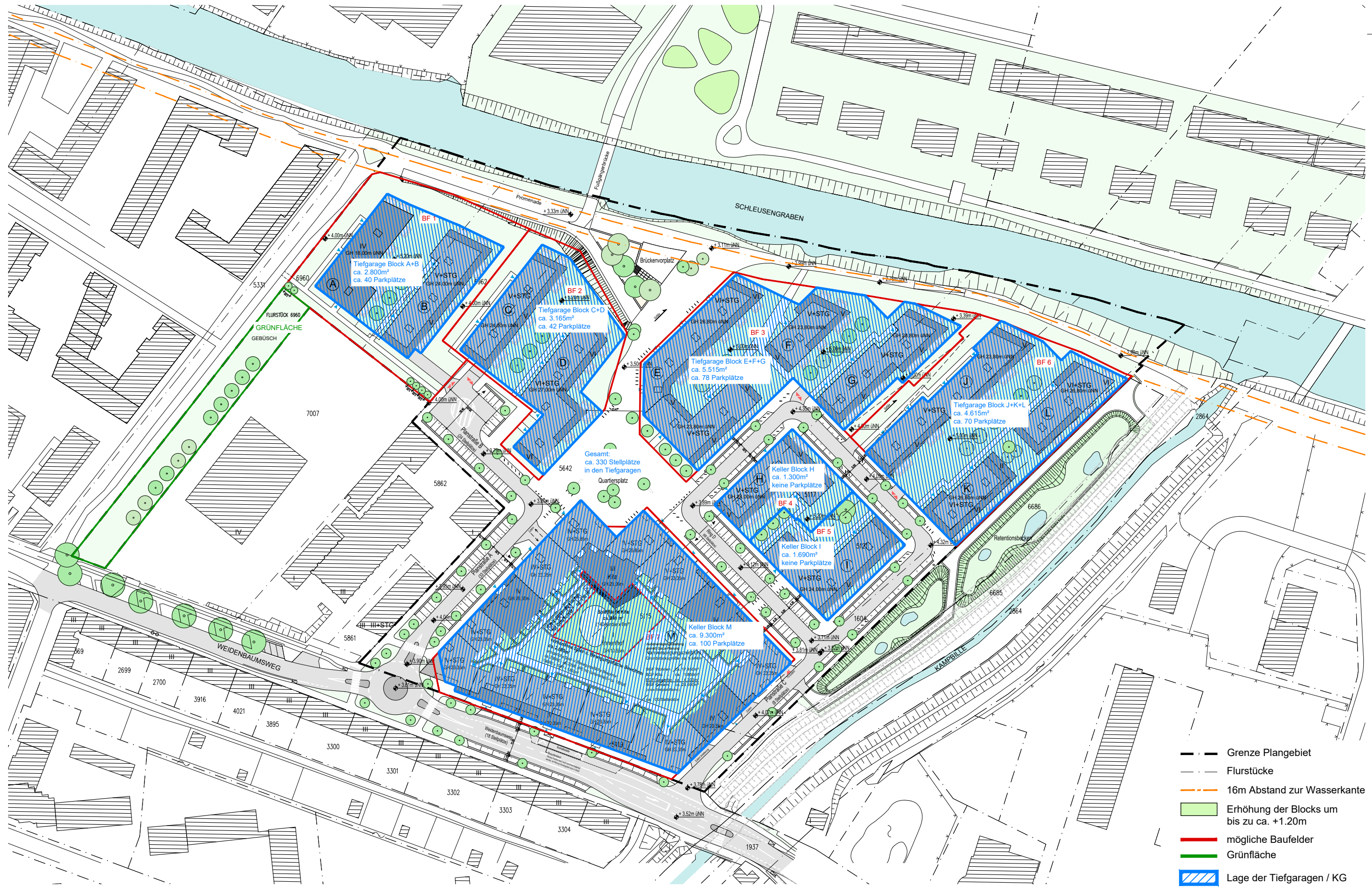
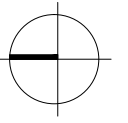
Gerhard von Raffay / Hans-Werner Maas
 Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

Gerhard von Raffay /
 Hans-Werner Maas GbR
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

WEIDENBAUMSWEG | HAMBURG-BERGEDORF
NEUER BEBAUUNGSVORSCHLAG - FUNKTIONSPLAN
BEBAUUNGSPLAN 113

HeitmannMontufar Architekten
 PartG mbB
 Vorsetzen 50 20459 Hamburg
 Tel.: 040-432966-0 info@heitmann-montufar.de
 Fax.: 040-432966-19 www.heitmann-montufar.de

Baufelder
 M 1:1500



- Grenze Plangebiet
- Flurstücke
- 16m Abstand zur Wasserkante
- Erhöhung der Blocks um bis zu ca. +1.20m
- mögliche Baufelder
- Grünfläche
- Lage der Tiefgaragen / KG

Lage der Tiefgaragen
M 1:1500

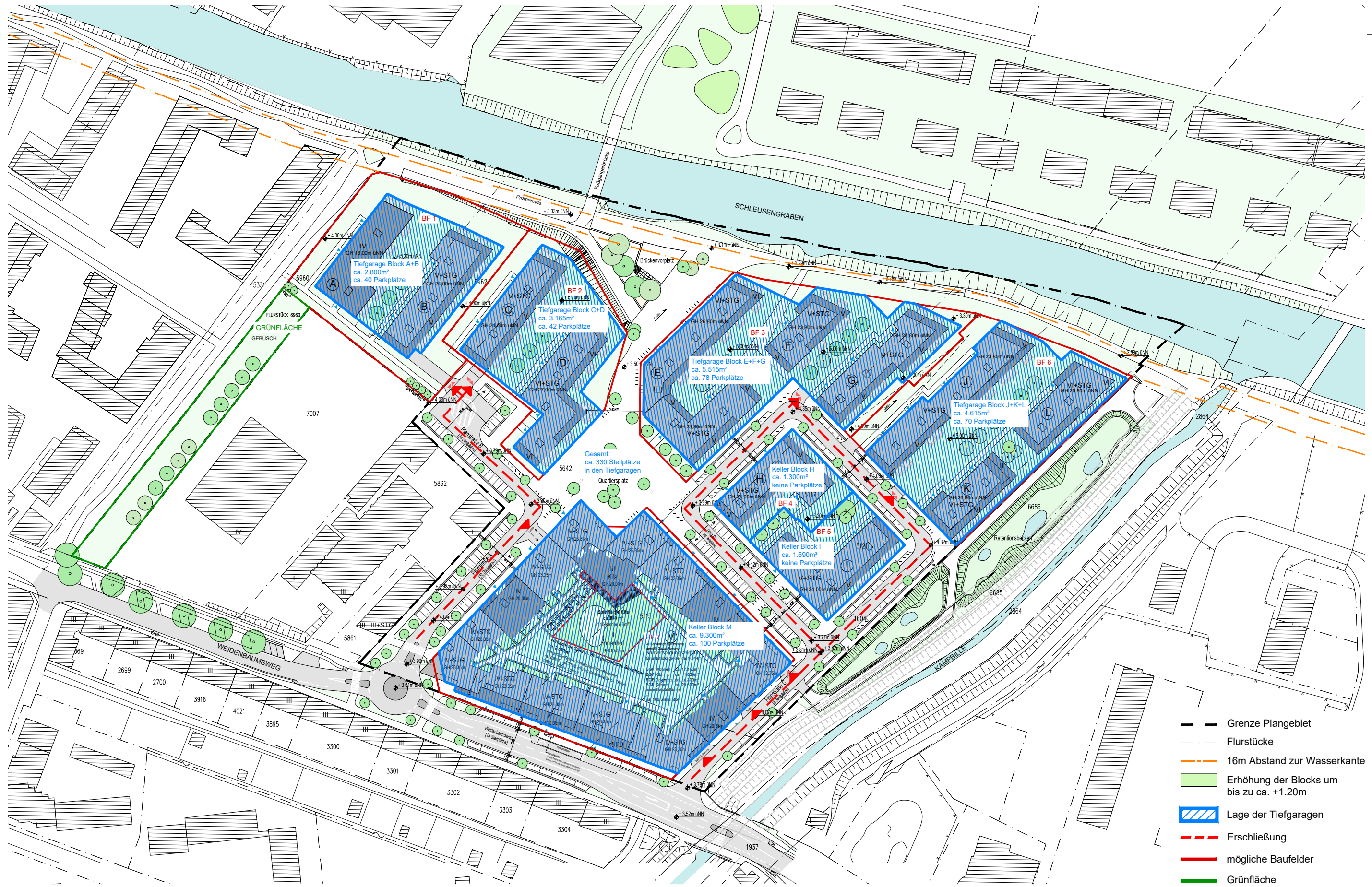
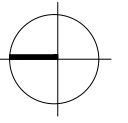
03.05.2021

Gerhard von Raffay / Hans-Werner Maas
Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
Alsterufer 34, 22354 Hamburg

Gerhard von Raffay /
Hans-Werner Maas GbR
Alsterufer 34, 22354 Hamburg

WEIDENBAUMSWEG | HAMBURG-BERGEDORF
NEUER BEBAUUNGSVORSCHLAG - FUNKTIONSPLAN
BEBAUUNGSPLAN 113

HeitmannMontufarArchitekten
PartG mbB
Vorsetzen 50 20459 Hamburg
Tel.: 040-432966-0 info@heitmann-montufar.de
Fax.: 040-432966-19 www.heitmann-montufar.de



- Grenze Plangebiet
- Flurstücke
- 16m Abstand zur Wasserkante
- Erhöhung der Blocks um bis zu ca. +1.20m
- Lage der Tiefgaragen
- Erschließung
- mögliche Baufelder
- Grünfläche

03.05.2021

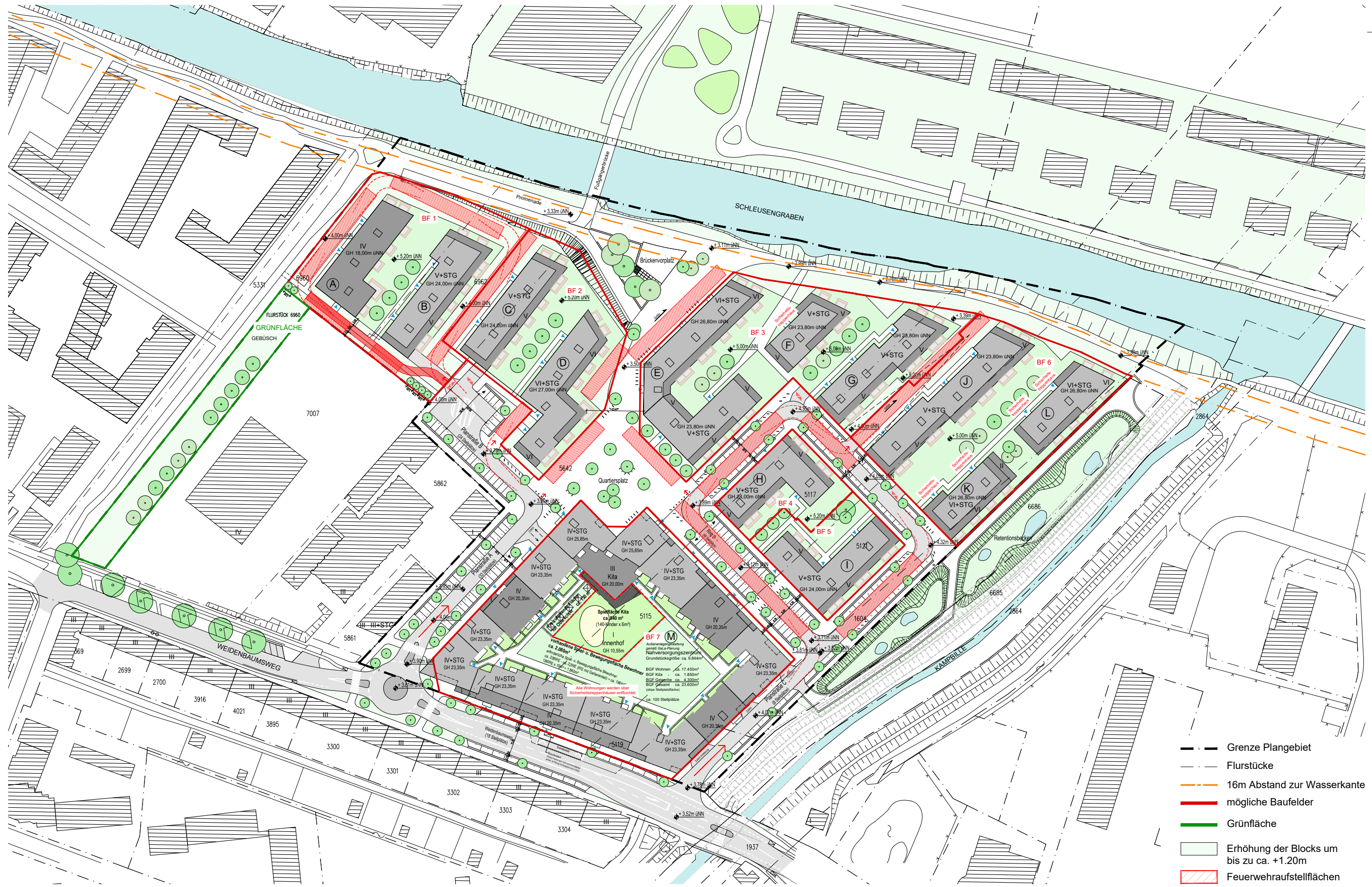
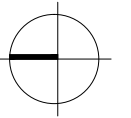
Gerhard von Raffay / Hans-Werner Maas
 Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

Gerhard von Raffay /
 Hans-Werner Maas GbR
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

WEIDENBAUMSWEG | HAMBURG-BERGEDORF
 NEUER BEBAUUNGSVORSCHLAG - FUNKTIONSPLAN
 BEBAUUNGSPLAN 113

HeitmannMontufarArchitekten
 PartG mbB
 Vorsetzen 50 20459 Hamburg
 Tel.: 040-432966-0 info@heitmann-montufar.de
 Fax.: 040-432966-19 www.heitmann-montufar.de

Erschließung
 M 1:1500



- Grenze Plangebiet
- Flurstücke
- 16m Abstand zur Wasserkante
- mögliche Baufelder
- Grünfläche
- Erhöhung der Blocks um bis zu ca. +1.20m
- Feuerwehraufstellflächen

03.05.2021

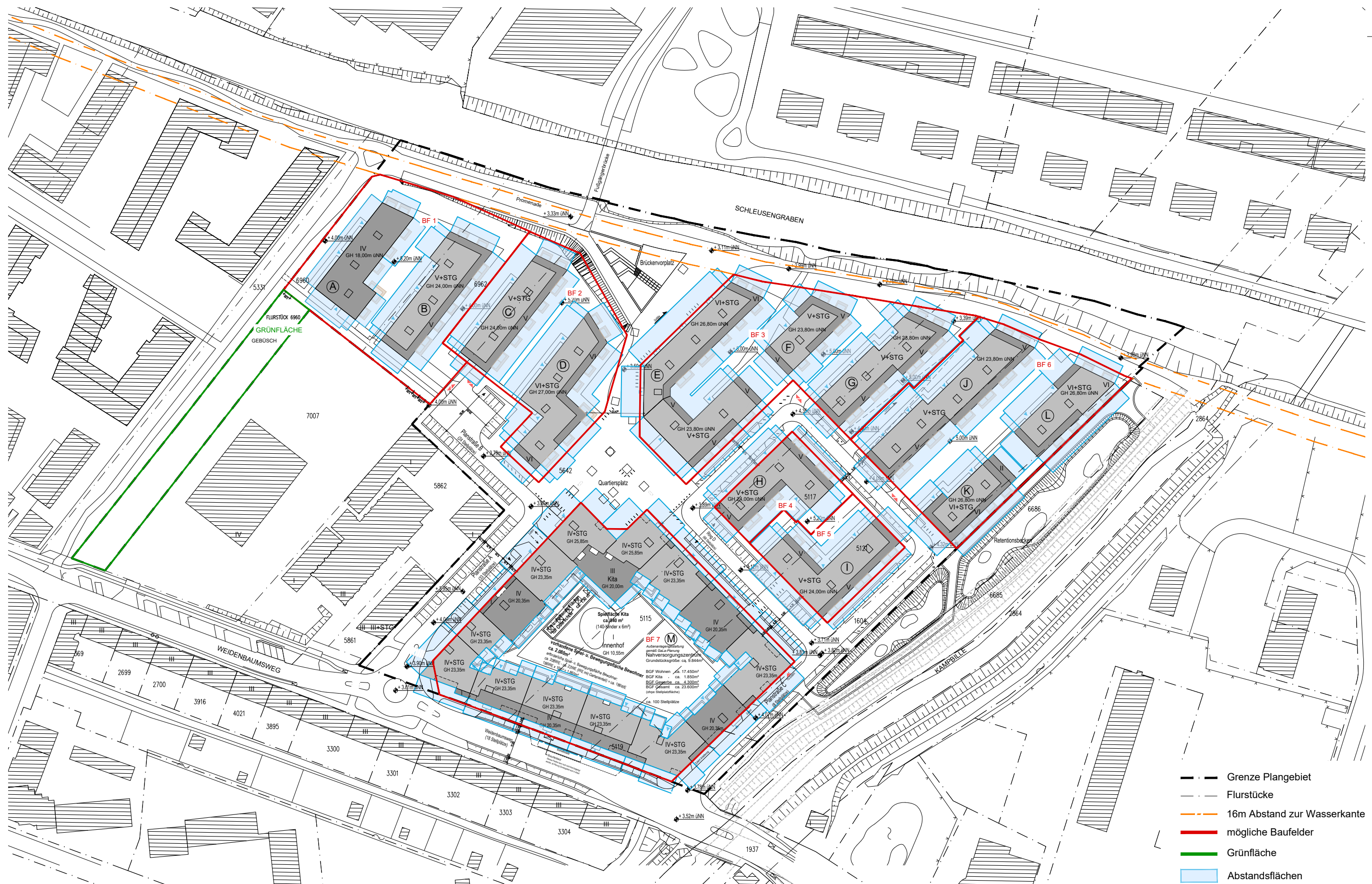
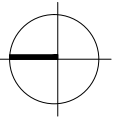
Gerhard von Raffay / Hans-Werner Maas
 Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

Gerhard von Raffay /
 Hans-Werner Maas GbR
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

WEIDENBAUMSWEG | HAMBURG-BERGEDORF
 NEUER BEBAUUNGSVORSCHLAG - FUNKTIONSPLAN
 BEBAUUNGSPLAN 113

HeitmannMontufarArchitekten
 PartG mbB
 Vorsetzen 50 20459 Hamburg
 Tel.: 040-432966-0 info@heitmann-montufar.de
 Fax.: 040-432966-19 www.heitmann-montufar.de

Feuerwehraufstellflächen
 M 1:1500



03.05.2021

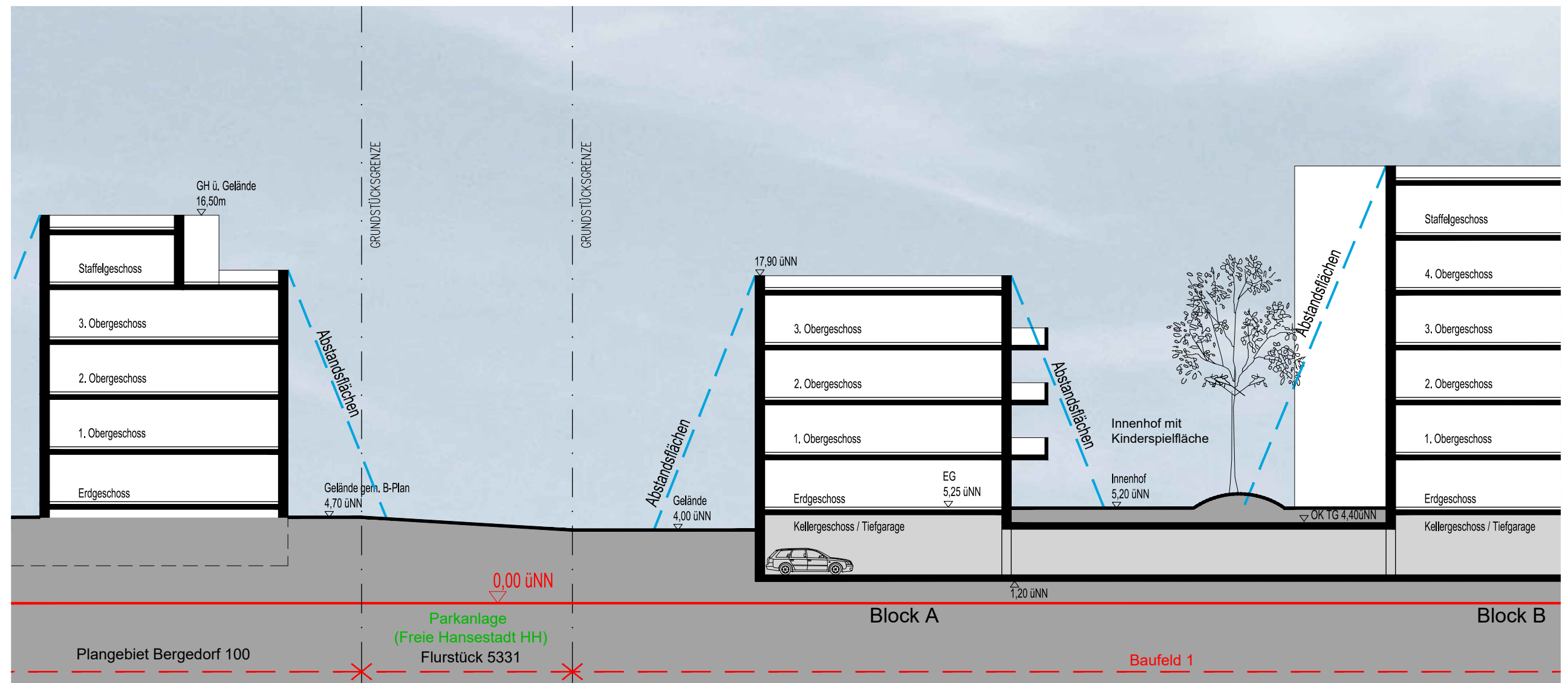
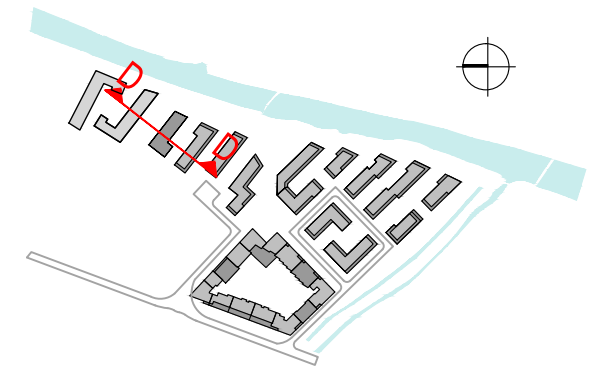
Gerhard von Raffay / Hans-Werner Maas
 Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

Gerhard von Raffay /
 Hans-Werner Maas GbR
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

WEIDENBAUMSWEG | HAMBURG-BERGEDORF
 NEUER BEBAUUNGSVORSCHLAG - FUNKTIONSPLAN
 BEBAUUNGSPLAN 113

HeitmannMontufarArchitekten
 PartG mbB
 Vorsetzen 50 20459 Hamburg
 Tel.: 040-432966-0 info@heitmann-montufar.de
 Fax.: 040-432966-19 www.heitmann-montufar.de

Abstandsflächen
 M 1:1500



03.05.2021

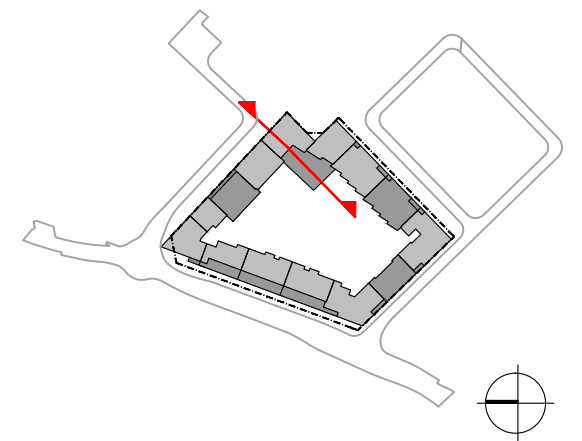
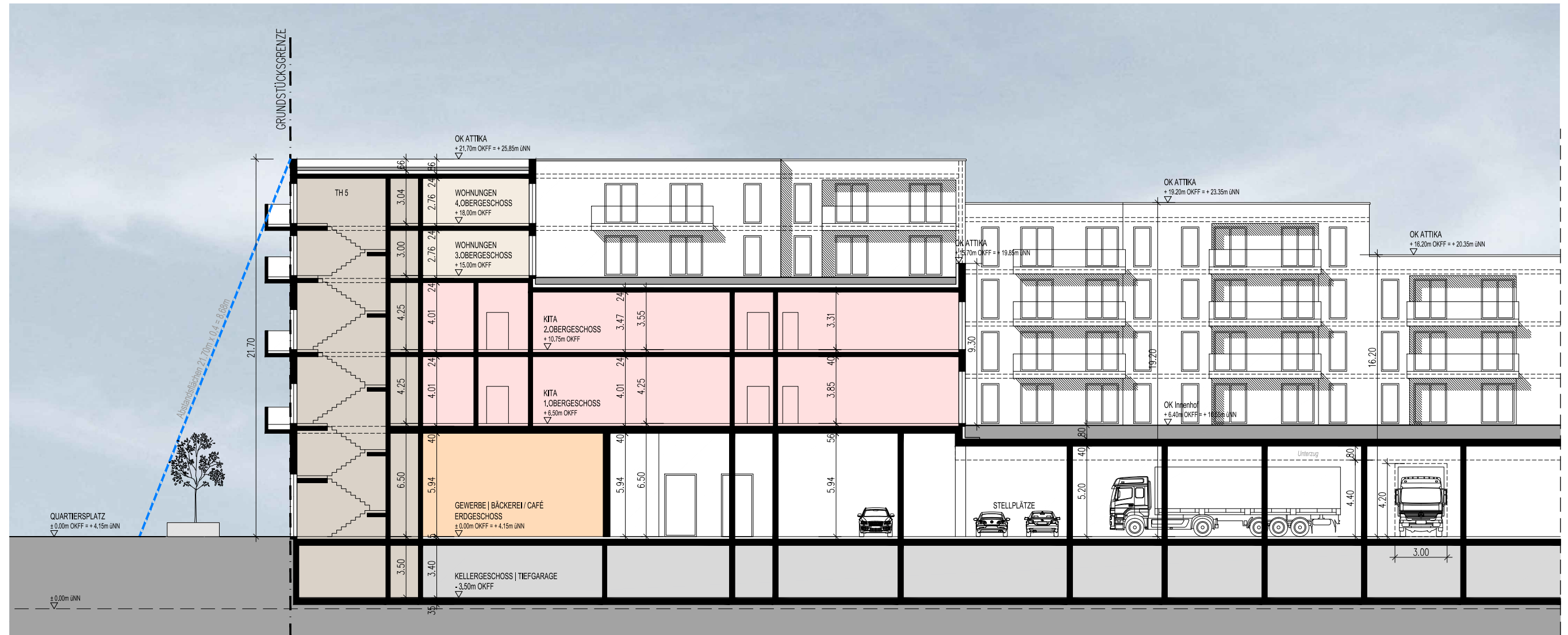
Gerhard von Raffay / Hans-Werner Maas
 Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

Gerhard von Raffay /
 Hans-Werner Maas GbR
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

WEIDENBAUMSWEG | HAMBURG-BERGEDORF
 NEUER BEBAUUNGSVORSCHLAG - FUNKTIONSPLAN
 BEBAUUNGSPLAN 113

HeitmannMontufarArchitekten
 PartG mbB
 Vorsetzen 50 20459 Hamburg
 Tel.: 040-432966-0 info@heitmann-montufar.de
 Fax.: 040-432966-19 www.heitmann-montufar.de

Systemschnitt D-D
 M 1:250 (8a)



Systemschnitt B-B
M 1:250 (8b)

03.05.2021

Gerhard von Raffay / Hans-Werner Maas
Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
Alsterufer 34, 22354 Hamburg

Gerhard von Raffay /
Hans-Werner Maas GbR
Alsterufer 34, 22354 Hamburg

WEIDENBAUMSWEG | HAMBURG-BERGEDORF
NEUER BEBAUUNGSVORSCHLAG - FUNKTIONSPLAN
BEBAUUNGSPLAN 113

HeitmannMontufarArchitekten
PartG mbB
Vorsetzen 50 20459 Hamburg
Tel.: 040-432966-0 info@heitmann-montufar.de
Fax.: 040-432966-19 www.heitmann-montufar.de



03.05.2021

Gerhard von Raffay / Hans-Werner Maas
Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
Alsterufer 34, 22354 Hamburg

Gerhard von Raffay /
Hans-Werner Maas GbR
Alsterufer 34, 22354 Hamburg

WEIDENBAUMSWEG | HAMBURG-BERGEDORF
NEUER BEBAUUNGSVORSCHLAG - FUNKTIONSPLAN
BEBAUUNGSPLAN 113

HeitmannMontufarArchitekten
PartG mbB
Vorsetzen 50 20459 Hamburg
Tel.: 040-432966-0 info@heitmann-montufar.de
Fax.: 040-432966-19 www.heitmann-montufar.de

Visualisierung 1
o.M.

9a



03.05.2021

Gerhard von Raffay / Hans-Werner Maas
 Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

Gerhard von Raffay /
 Hans-Werner Maas GbR
 Alsterufer 34, 22354 Hamburg

WEIDENBAUMSWEG | HAMBURG-BERGEDORF
 NEUER BEBAUUNGSVORSCHLAG - FUNKTIONSPLAN
 BEBAUUNGSPLAN 113

HeitmannMontúfarArchitekten
 PartG mbB
 Vorsetzen 50 20459 Hamburg
 Tel.: 040-432966-0 info@heitmann-montufar.de
 Fax.: 040-432966-19 www.heitmann-montufar.de

Visualisierung 2
 o.M.



03.05.2021

Gerhard von Raffay / Hans-Werner Maas
Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
Alsterufer 34, 22354 Hamburg

Gerhard von Raffay /
Hans-Werner Maas GbR
Alsterufer 34, 22354 Hamburg

WEIDENBAUMSWEG | HAMBURG-BERGEDORF
NEUER BEBAUUNGSVORSCHLAG - FUNKTIONSPLAN
BEBAUUNGSPLAN 113

HeitmannMontúfarArchitekten
PartG mbB
Vorsetzen 50 20459 Hamburg
Tel.: 040-432966-0 info@heitmann-montufar.de
Fax.: 040-432966-19 www.heitmann-montufar.de

Visualisierung 3
o.M.

9c

WOHNBEBAUUNG (BF 1 - BF 7)

WOHNBEBAUUNG

Block	Breite (m)	Geschosse	BGF EG	BGF Vollgeschosse	GESAMT BGF	Wohnfläche BGFx0,76	Gesamt Anzahl Wohneinheiten	Anzahl freie Wohnungen	Anzahl gef. Wohnungen *	Wohnfläche ohne EG	Anzahl WE ohne EG
A	14,00	IV	ca.745 m²	ca.2.980 m²	ca.2.980 m²	ca.2.265 m²	ca. 25 WE	ca. 25 WE		ca.1.699 m²	ca. 22 WE
B	14,00	V+STG	ca.845 m²	ca.4.225 m²	ca.4.774 m²	ca.3.628 m²	ca. 38 WE	ca. 38 WE		ca.2.986 m²	ca. 33 WE
C	14,00	V+STG	ca.735 m²	ca.3.675 m²	ca.4.153 m²	ca.3.156 m²	ca. 33 WE	ca. 33 WE		ca.2.597 m²	ca. 28 WE
D	14,00	VI+STG	ca.965 m²	ca.5.790 m²	ca.6.417 m²	ca.4.877 m²	ca. 51 WE	ca. 51 WE		ca.4.144 m²	ca. 43 WE
E (Teil1)	14,00	V+STG	ca.765 m²	ca.3.825 m²	ca.4.322 m²						
E (Teil2)	14,00	VI+STG	ca.850 m²	ca.5.100 m²	ca.5.653 m²						
E			ca.1.615 m²	ca.8.925 m²	ca.9.975 m²	ca.7.581 m²	ca. 89 WE	ca. 89 WE		ca.6.353 m²	ca. 74 WE
F	14,00	V+STG	ca.495 m²	ca.2.475 m²	ca.2.797 m²	ca.2.126 m²	ca. 25 WE	ca. 25 WE		ca.1.749 m²	ca. 19 WE
G	14,00	V+STG	ca.840 m²	ca.4.200 m²	ca.4.746 m²	ca.3.607 m²	ca. 40 WE	ca. 40 WE		ca.2.969 m²	ca. 36 WE
H	14,00	V+STG	ca.780 m²	ca.3.900 m²	ca.4.407 m²	ca.3.349 m²	ca. 38 WE	ca. 38 WE		ca.2.757 m²	ca. 32 WE
I	14,00	V+STG	ca.920 m²	ca.4.600 m²	ca.5.198 m²	ca.3.950 m²	ca. 45 WE	ca. 45 WE		ca.3.251 m²	ca. 40 WE
J	14,00	V+STG	ca.1.130 m²	ca.5.650 m²	ca.6.385 m²	ca.4.852 m²	ca. 55 WE	ca. 55 WE		ca.3.993 m²	ca. 47 WE
K (I+II)	14,00		ca.565 m²	ca.1.130 m²	ca.1.130 m²						
K (II-VI)	14,00		ca.525 m²	ca.2.100 m²	ca.2.441 m²						
K	14,00	VI+STG	ca.565 m²	ca.3.230 m²	ca.3.571 m²	ca.2.714 m²	ca. 28 WE	ca. 28 WE		ca.2.285 m²	ca. 24 WE
L	14,50	VI+STG	ca.635 m²	ca.3.810 m²	ca.4.223 m²	ca.3.209 m²	ca. 35 WE	ca. 35 WE		ca.2.727 m²	ca. 30 WE
M (EG-STG) *	18,00	IV-STG	ca.625 m²	ca.14.200 m²	ca.17.450 m²	ca.13.262 m²	ca. 208 WE		ca. 208 WE	ca.13.262 m²	ca. 208 WE
SUMME			ca.10.270 m²	ca.67.660 m²	ca.77.075 m²	ca.58.577 m²	ca. 710 WE	ca. 502 WE	ca. 208 WE	ca.50.772 m²	ca. 636 WE
%							100 %	ca. 70,7 %	ca. 29,3 %		

GRZ I und GFZ (pro Baufeld)

Baufeld	Fläche (m²)	Block	überbaute Fläche EG	BGF Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Tiefgarage / Keller
BF 1	ca.5.030 m²	A + B	ca.1.590 m²	ca.7.205 m²	0,32	1,43	ca.2.800 m²
BF 2	ca.4.235 m²	C + D	ca.1.700 m²	ca.9.465 m²	0,40	2,23	ca.3.165 m²
BF 3	ca.6.385 m²	E + F + G	ca.2.950 m²	ca.15.600 m²	0,46	2,44	ca.5.515 m²
BF 4	ca.1.300 m²	H	ca.780 m²	ca.3.900 m²	0,60	3,00	ca.1.300 m² nur unterkellert
BF 5	ca.1.690 m²	I	ca.920 m²	ca.4.600 m²	0,54	2,72	ca.1.690 m² nur unterkellert
BF 6	ca.5.425 m²	J + K + L	ca.2.330 m²	ca.12.690 m²	0,43	2,34	ca.4.615 m²
BF 7	ca.9.844 m²	M	ca.9.305 m²	ca.24.550 m²	0,95	2,49	ca.9.300 m²
GRÜNFLÄCHE (Flurstück 6960)	ca.1.898 m²	-	-	-	-	-	-
Gesamt BF + Grünfläche	ca.35.807 m²		ca.19.575 m²	ca.78.010 m²	0,55	2,18	ca.28.385 m²

GRZ I und GFZ (gesamtes Plangebiet)

Grundstücksfläche	ca.35.807 m²
BGF Vollgeschosse	ca.78.010 m²
BGF überbaute Fläche EG	ca.19.575 m²
GFZ	2,18
GRZ	0,55

FLÄCHENÜBERSICHT

BGF Wohnen	ca. 77.075 m²
BGF Gewerbe	ca. 4.300 m²
+ Stellplatzfläche	ca. 4.200 m²
BGF Kita	ca. 1.850 m²
Anzahl an Wohnungen	ca. 710 WE
- 70,7% frei finanzierte WE	ca. 502 WE
- 29,3% geförderte WE	ca. 208 WE
Wohnfläche	ca. 58.577 m²
Anzahl an Besucherstellplätzen	ca. 133 (+18 am Weidenbaumsweg)
Stellplatzschlüssel	0,20

SONDERGEBIET (Block M | BF 7)

SONDERGEBIET (Block M | BF 7)

GEWERBE	KITA	WOHNEN
BGF	BGF	ca.1.850 m²
BGF Stellplatzfläche	Anzahl Kinder	140
Verkaufsfläche	Krippenkinder	70
Anzahl Stellplätze	Elementarkinder	70
	Außenspielgelände im Innenhof	
	6m² pro Kind	ca.840 m²

SONDERGEBIET GESAMT

Grundstücksgröße	ca.9.844 m²
BGF EG (inkl. Stellplatzfläche)	ca.9.305 m²
BGF EG (ohne Stellplatzfläche)	ca.5.105 m²
BGF Vollgeschosse	ca.24.550 m²
GRZ I (inkl. Stellplatzfläche im EG)	0,95
GRZ II (ohne Stellplatzfläche im EG)	0,52
GFZ	2,49

03.05.2021

Gerhard von Raffay / Hans-Werner Maas
Immobilienentwicklungsgesellschaft mbH
Alsterufer 34, 22354 Hamburg

Gerhard von Raffay /
Hans-Werner Maas GbR
Alsterufer 34, 22354 Hamburg

WEIDENBAUMSWEG | HAMBURG-BERGEDORF
NEUER BEBAUUNGSVORSCHLAG - FUNKTIONSPPLAN
BEBAUUNGSPLAN 113

HeitmannMontufarArchitekten
PartG mbB
Vorsetzen 50 20459 Hamburg
Tel.: 040-432966-0 info@heitmann-montufar.de
Fax.: 040-432966-19 www.heitmann-montufar.de

Berechnungen