

# Beiersdorf Werk 1

## Gestaltung des neuen Stadtquartiers an der Unnastraße

Quelle: Beiersdorf AG

Quickbornstraße

Quickbornstraße

Unnastraße

Unnastraße

# Das Verfahren

C.A.R.E.+

## **Beiersdorf Werk 1 – Gestaltung des neuen Stadtquartiers an der Unnastraße**

Hochbauliche Entwurfsstudie mit integrierter Beteiligung der  
Öffentlichkeit

ausgelobt durch die  
TROMA Alters- und Hinterbliebenenstiftung der Beiersdorf AG  
und die Beiersdorf AG

im Einvernehmen mit dem  
Bezirksamt Eimsbüttel

und der  
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

# Teilnehmende Büros

C.A.R.E.+

ASTOC architects and planners, Köln  
ppp Architekten und Stadtplaner, Lübeck  
Duplex Architekten, Hamburg/Zürich  
BiwerMau Architekten, Hamburg  
kbnk Architekten, Hamburg  
Winking Froh Architekten, Hamburg/ Berlin  
Fink + Jocher Architekten, München  
Florian Krieger Architekten, Darmstadt  
HPP Architekten, Hamburg  
Renner Hainke Wirth Zirn Architekten, Hamburg

Überarbeitung im Anschluss an die Jurysitzung vom 18.08.2022  
durch zwei teilnehmende Büros

**Duplex Architekten, Hamburg/Zürich**

**Renner Hainke Wirth Zirn Architekten, Hamburg**

# Verfahrensbeteiligte

C.A.R.E.+

## Stimmberechtigte Jurymitglieder

Franz-Josef Höing, Oberbaudirektor, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Johannes Gerdemann, Leiter Dezernat Wirtschaft, bauen und Umwelt, Bezirksamt Eimsbüttel

Anne-Julchen Bernhardt, freie Architektin

Carsten Lorenzen, freier Architekt

Julia Erdmann, freie Architektin

Dr. Stefan Best, BIEG

Alexander Hübner, TROMA

Moritz Altner, SPD, Bezirksversammlung Eimsbüttel

Ali Mir Agha, Bündnis 90/ Die Grünen, Bezirksversammlung Eimsbüttel

# Verfahrensbeteiligte

C.A.R.E.+

## **Stellvertretende Jurymitglieder**

Jan Philipp Stefan, SLL, Bezirksamt Eimsbüttel

Laura Jahnke, freie Architektin

Martin Murphy, freier Architekt

Christian Heinemann, freier Architekt

Sascha Greshake, CDU, Bezirksversammlung Eimsbüttel

Roland Wiegmann, DIE LINKE, Bezirksversammlung Eimsbüttel

Iris Glaubitt, FDP, Bezirksversammlung Eimsbüttel

Elke Zimmermann, AfD, Bezirksversammlung Eimsbüttel

# Zeitlicher Ablauf des Verfahrens

15. März 2022	Versand der Auslobungsunterlagen
30. März 2022	Rückfragenkolloquium
11. Mai 2022	Zwischenpräsentation
13. Juli 2022	Abgabe der Arbeiten
15. August 2022	Ausstellung für die Öffentlichkeit
18. August 2022	Jurysitzung
06. Oktober 2022	Auftaktbesprechung Überarbeitung
24. November 2022	erneute Jurysitzung

# Das Plangebiet



Quelle: Beiersdorf AG

# Die Umgebung

C.A.R.E.+



Quelle: eigene Aufnahmen, clausen-seggleke stadtplaner

Dezember 2022 | TROMA | neues Wohn- und Stadtquartier

Page 8

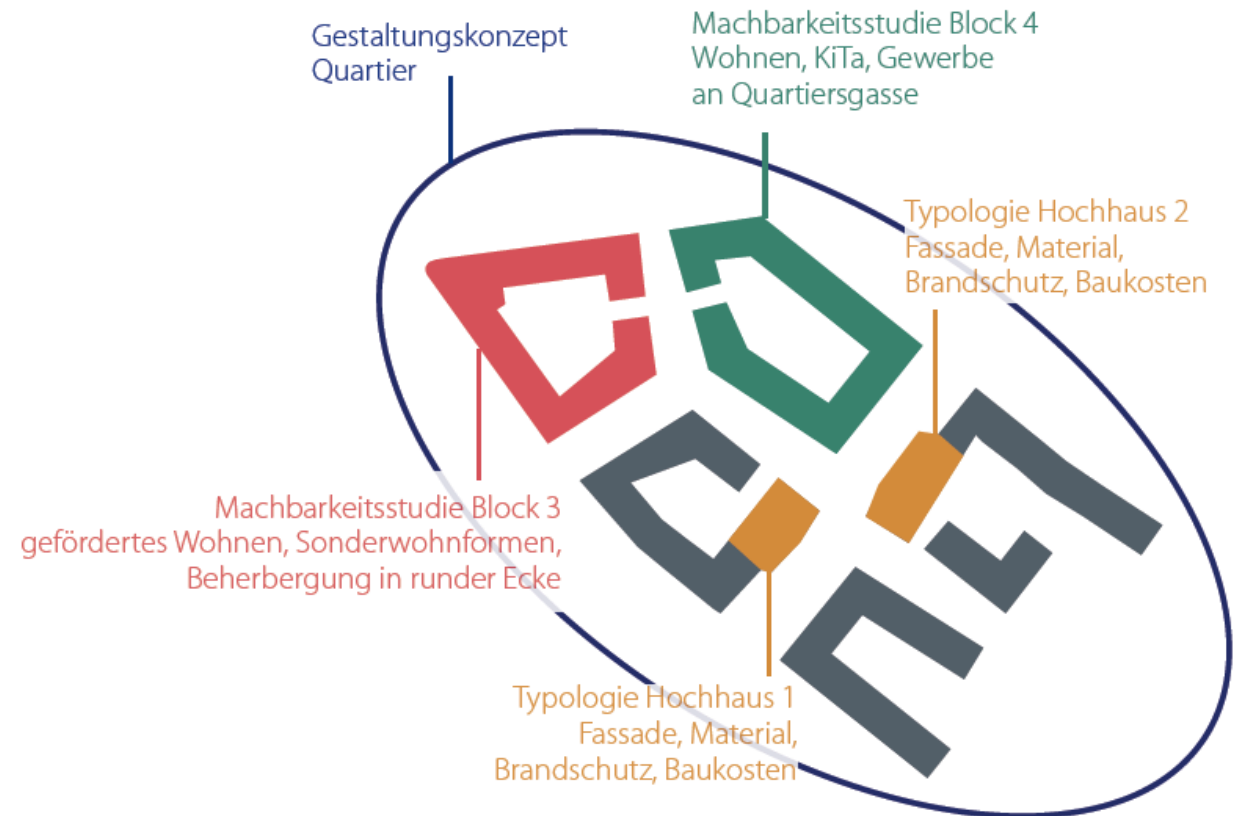
CONFIDENTIAL

Beiersdorf



# Weitere Bearbeitung

- Auswahl von 4 Planungsteams für die weitere Bearbeitung im Rahmen von Machbarkeitsstudien
  - Die exemplarischen Vertiefungen bilden gleichzeitig die Grundlage für die Übertragung auf die übrigen Gebäude
  - Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die darauf folgenden Bauanträge
- Ziel ist die Entwicklung konzeptioneller Lösungen für anpassungsfähige Grundrisse, die an veränderte Rahmenbedingungen und Nachfragesituationen angepasst werden können.



Quelle: eigene Darstellung,  
claussen-seggelke stadtplaner

# Ergebnisse der ersten Phase

## ■ Perspektive Runde Ecke

ASTOC architects and planners



ppp Architekten und Stadtplaner



Duplex Architekten



BiwerMau Architekten



kbnk Architekten



Winking Froh Architekten



Fink + Jocher



Florian Krieger Architekten



HPP Architekten



Renner Hainke Wirth Zirn Architekten



Quelle: Beiersdorf AG

# Ergebnisse der ersten Phase

## ■ Perspektive Quartiersgasse

ASTOC architects and planners



ppp Architekten und Stadtplaner



Duplex Architekten



BiwierMau Architekten



kbnk Architekten



Winking Froh Architekten



Fink + Jocher



Florian Krieger Architekten



HPP Architekten



Renner Hainke Wirth Zirn Architekten



Quelle: Beiersdorf AG

# Ergebnisse der Überarbeitung



Quelle: Duplex Architekten

Dezember 2022 | TROMA | neues Wohn- und Stadtquartier

# Ergebnisse der Überarbeitung



Quelle: Renner Hainke Wirth Zirn Architekten

Dezember 2022 | TROMA | neues Wohn- und Stadtquartier

# Ergebnis der Abstimmung

1. Rang Duplex Architekten, Zürich/Hamburg – 7:2 Stimmen
2. Rang Renner Hainke Wirth Zirn Architekten, Hamburg – 2:7 Stimmen



Quelle: Duplex Architekten und Renner Hainke Wirth Zirn Architekten

Dezember 2022 | TROMA | neues Wohn- und Stadtquartier

Page 14

CONFIDENTIAL

# Ergebnisse der Überarbeitung Duplex Architekten

C.A.R.E.+



Quelle: Duplex Architekten

Dezember 2022 | TROMA | neues Wohn- und Stadtquartier

Page 15

CONFIDENTIAL

Beiersdorf

# Ergebnisse der Überarbeitung Duplex Architekten



## Familienwohnen

„Stöckli“-Zimmer & Jokerzimmer als zuschaltbare Einheiten, die aber auch autonom funktionieren



## Hochhaus Block 2 5. Obergeschoss

Wohnen an der Quartiersgasse mit Blick auf den Weiherpark



Quelle: Duplex Architekten

Dezember 2022 | TROMA | neues Wohn- und Stadtquartier

Page 16



# Ergebnisse der Überarbeitung Duplex Architekten

## IDENTITÄTEN



- N° 1 QUICKBORNSTRASSE | UNNASTRASSE
- N° 2 QUARTIERSGASSE
- N° 3 Y-GASSE / Wohngasse
- N° 4 INNENHOF / Außenwohnzimmer

**STÄDTEBAULICHES REGELWERK**

**N° 1 QUICKBORNSTRASSE | UNNASTRASSE**

- Zerteilung der Fassade in Sockel, Mittelzone und Dach
- Durchgehende Traufkante nach 5. Geschoss, Rückstufung des 7. und 8. Geschosses
- Rhythmisierung der Gebäude durch vertikale Fassadengliederung, Erkerausbildung oder plastisch vorspringende Balkone zwischen dem 1. und 6. Obergeschoss. Der Ausblick aus den Wohnungen wird nach Süden und/oder in die Straßenecke gelenkt im Norden Schallschutzloggien
- Wohnen im Hochparterre oder öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss
- Materialität: Backstein (Vollklinker)
- Farbe: Rot, rotbraun, braun

Hochparterre | Zerteilung der Fassade

Dachkante der Fassade | Rhythmisierung der Gebäude durch Erker und Balkone

**Materialität & Farbe**

Materialität: Backstein  
Farbe: Rot, rotbraun, braun

**N° 2 QUARTIERSGASSE**

- Zerteilung der Fassade in Sockel und Schaft, die Fassaden der Wohnhochhäuser reagieren in ihrer Gestaltung zusätzlich auf die Traufkanten der angrenzenden Nachbarbebauung
- Rhythmisierung der Gebäude durch vertikale Fassadengliederung, z.B. reiches Relief, eingezogene Loggien oder stehende Fensterformate
- Keine Erkerausbildung, halb eingezogene Balkone/Loggien zur Gasse möglich, Ausnahme: Hochhäuser mit Erker und Balkonen
- Öffentliche Nutzungen in der Sockelzone
- Materialität: Backstein (Vollklinker), Sockelbereich Kunststein oder Beton o.ä., Hochhäuser mit vorgehängter Keramikfassade
- Farbe: Rot, rotbraun, braungrau

Vertikale Betonung der Hochpunkte

Öffentliche Sockelzone | Vertikale Fassadengliederung

**Materialität & Farbe**

Materialität: Backstein, Keramik (Hochhaus)  
Farbe: Rot, rotbraun, braungrau

**N° 3 Y-GASSE | WOHNGASSE**

- Keine Sockelzone
- Ablesbarkeit der einzelnen Gebäude durch unterschiedliche Traufhöhen und Farbigkeit
- Rhythmisierung der Gebäude, die Lochfassaden bilden ein Relief aus horizontal und vertikalen Backsteinbändern
- „Flache“ Fassadenausbildung, keine Erkerausbildung, halb eingezogene Balkone/Loggien zur Gasse möglich im Erdgeschoss Sonderwohnformen mit Wohnleitern und Townhouses mit direktem Zugang von der Gasse, Wohnen im Hochparterre
- Materialität: Backstein (Vollklinker)
- Farbe: Farbwechsel zum jeweiligen Nachbarhaus, helle Farben, rotgrau, gelbbraun, beige, grün, grau

Ablesbarkeit der einzelnen Gebäude durch unterschiedliche Höhen, Beuten und Farbigkeit

„Flache“ Fassadenausbildung, keine Erkerausbildung

**Materialität & Farbe**

Materialität: Backstein  
Farbe: Rotgrau, gelbbraun, beige, Grün, grau

**N° 4 INNENHÖFE | AUSSENWOHNZIMMER**

- Jeder der fünf Höfe mit eigenem Thema und Ausdruck
- Einheitliche Gestaltung und Farbigkeit der Fassaden im jeweiligen Hof
- Direkte Zugänge von den Treppenhäusern zum Hof
- Großzügige Balkone und Terrassen zum Hof sowie verglaste Gartenzimmer
- Materialität: Backstein (Vollklinker), vorgehängte Fassaden wie Metall- und Holzfassaden, Putz (kein WDVS)
- Farbe: keine Vorgaben

**Materialität & Farbe**

Materialität: Backstein, Metall, Holz, Putz (kein WDVS)

Quelle: Duplex Architekten

Dezember 2022 | TROMA | neues Wohn- und Stadtquartier

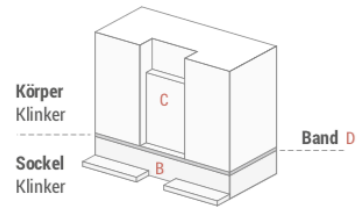
# Ergebnisse der Überarbeitung

## Renner Hainke Wirth Zirn Architekten

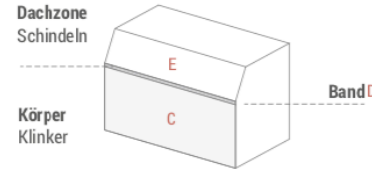


- Unnastraße
- Y - Weg
- Quickbornstraße
- Hochhäuser
- Quartiersgasse
- Runde Ecke

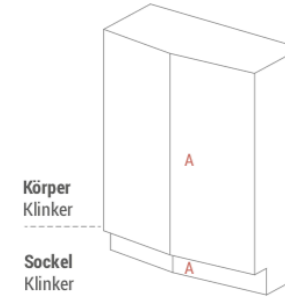
Exemplarische Kombinationen



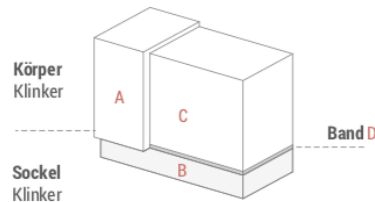
Unnastraße



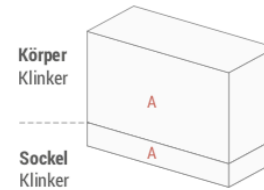
Y - Weg



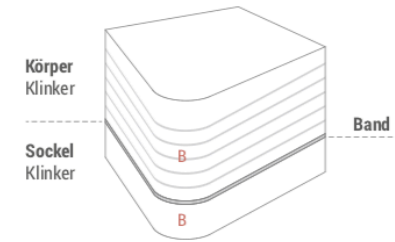
Hochhaus



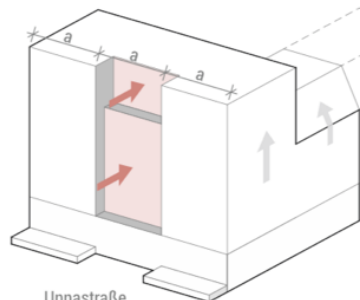
Quickbornstraße



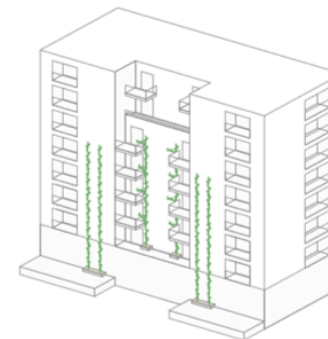
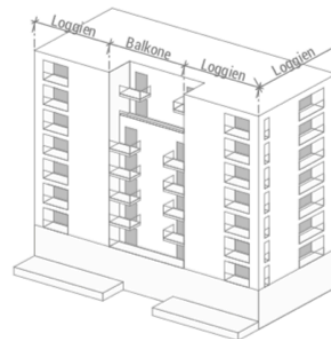
Quartiersgasse



runde Ecke



Unnastraße



Quelle: Renner Hainke Wirth Zirn Architekten

Dezember 2022 | TROMA | neues Wohn- und Stadtquartier

# Ausblick

- derzeit hat noch keine Folgebeauftragung der Büros stattgefunden, beide Büros sollen in den weiteren Prozess einbezogen werden
- für konkretere Schritte muss zunächst ein möglicher Bauablauf und das erste umzusetzende Baufeld festgelegt werden
- **Überarbeitungshinweise für das Siegerbüro:**
  - Die Nutzung der Dachflächen ist zu überarbeiten
  - Die Fassadengestaltung soll im Hinblick auf den gestalterischen Bezug zum Stadtteil noch einmal überprüft werden
  - Es sind konkrete Vorschläge für die Gestaltungsaspekte der Fassaden auszuarbeiten



# Neues Wohn- und Stadtquartier

## mögliche Nutzung vorhandener Ressourcen

Quelle: Beiersdorf AG

Quickbornstraße

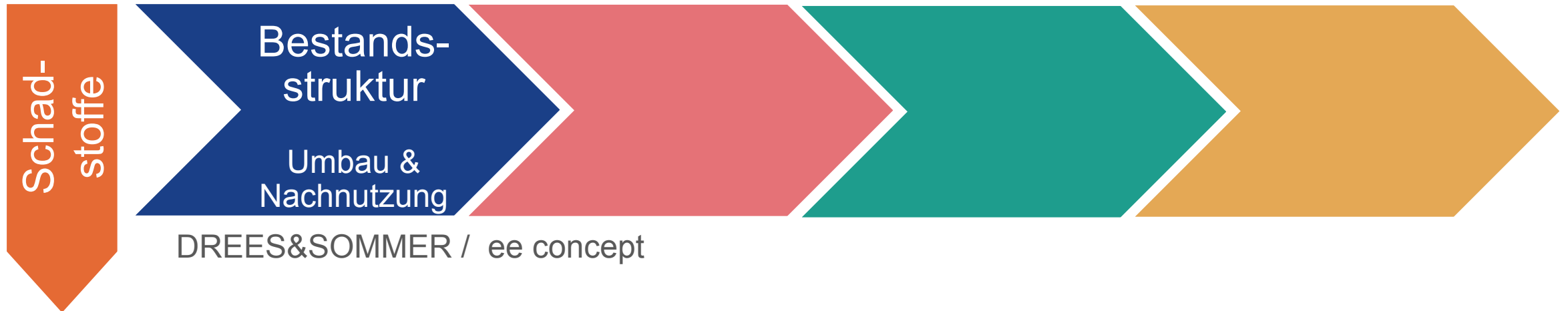
Quickbornstraße

Unnastraße

Unnastraße

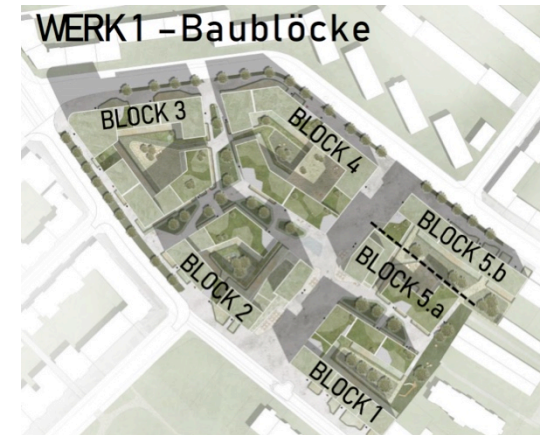
# WERK 1 – mögliche Nutzung vorhandener Ressourcen Gen.A.R.E.+

Überprüfung nachfolgender Potentiale ...



- Ausschleusen etwaig vorhandener Schadstoffe
- Schadstoffe können die Nachnutzung und Wiederverwendung ggf. verhindern

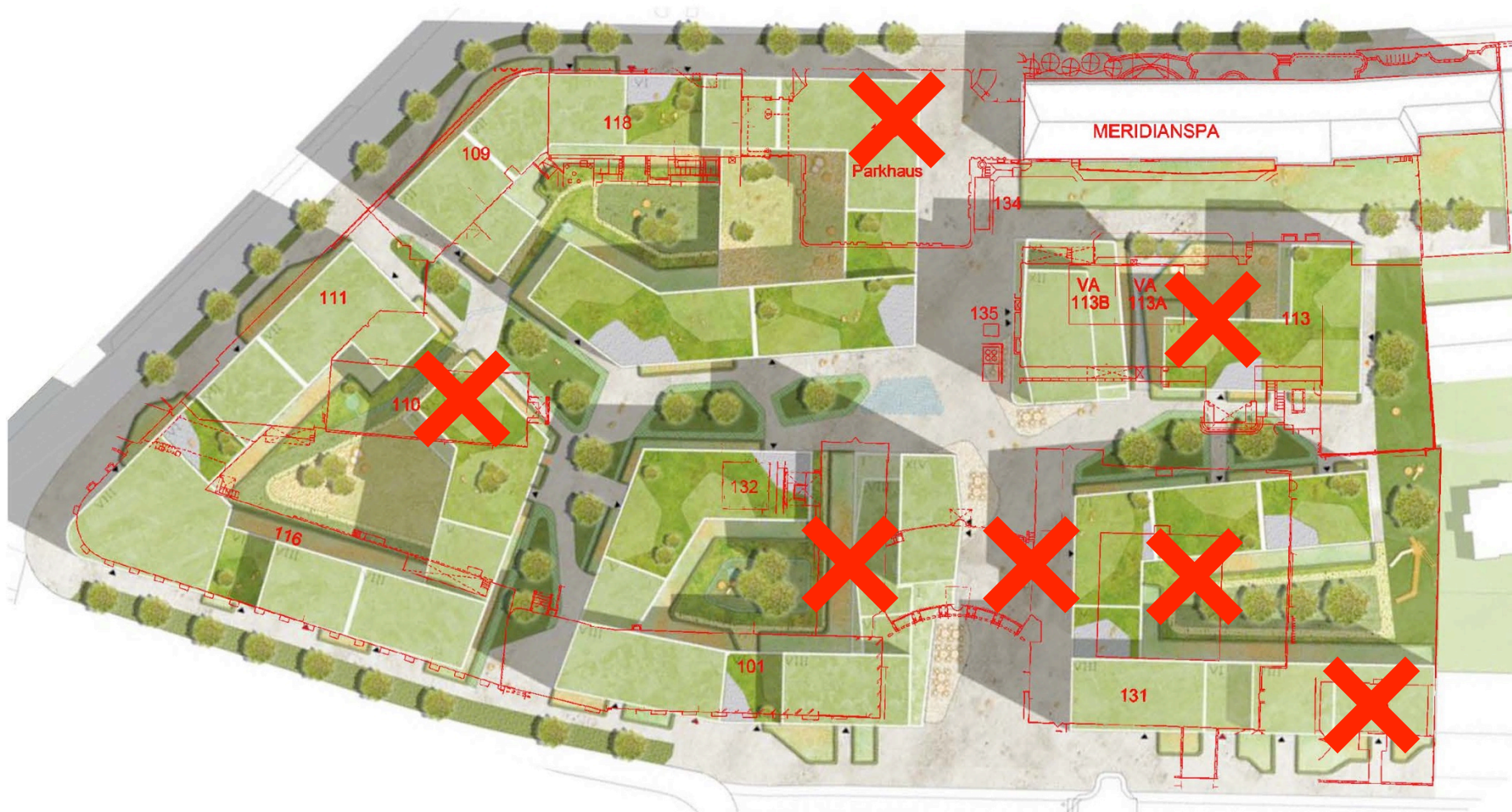
# WERK 1 – Bestandsgebäude & Neubauten



Quelle: Beiersdorf AG

Dezember 2022 | TROMA | neues Wohn- und Stadtquartier

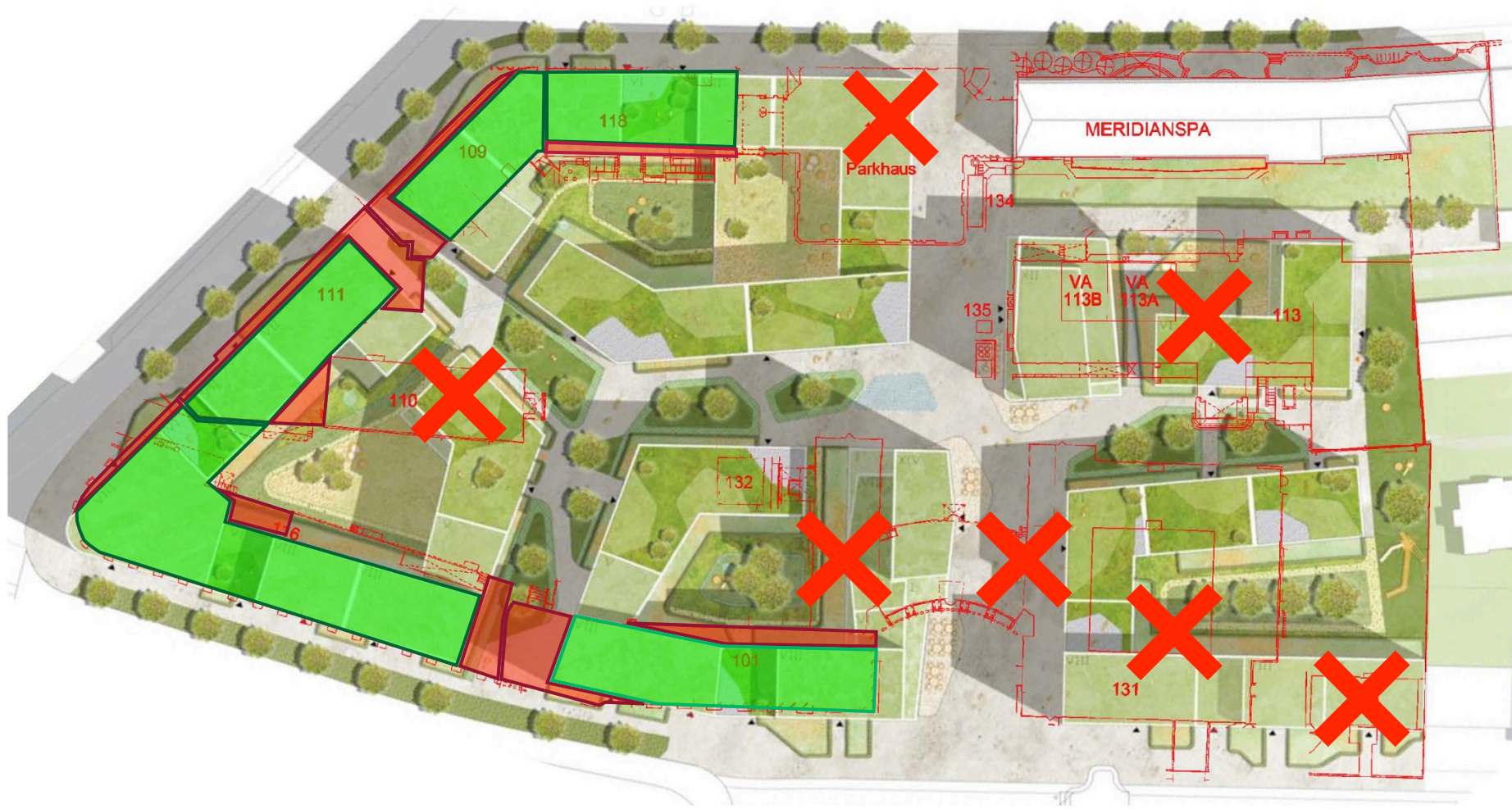
# WERK 1 – Bestandsgebäude & Neubauten



## exemplarische Aspekte

- Lage der Gebäude in Bezug zum Städtebau

# WERK 1 – Bestandsgebäude & Neubauten



## exemplarische Aspekte

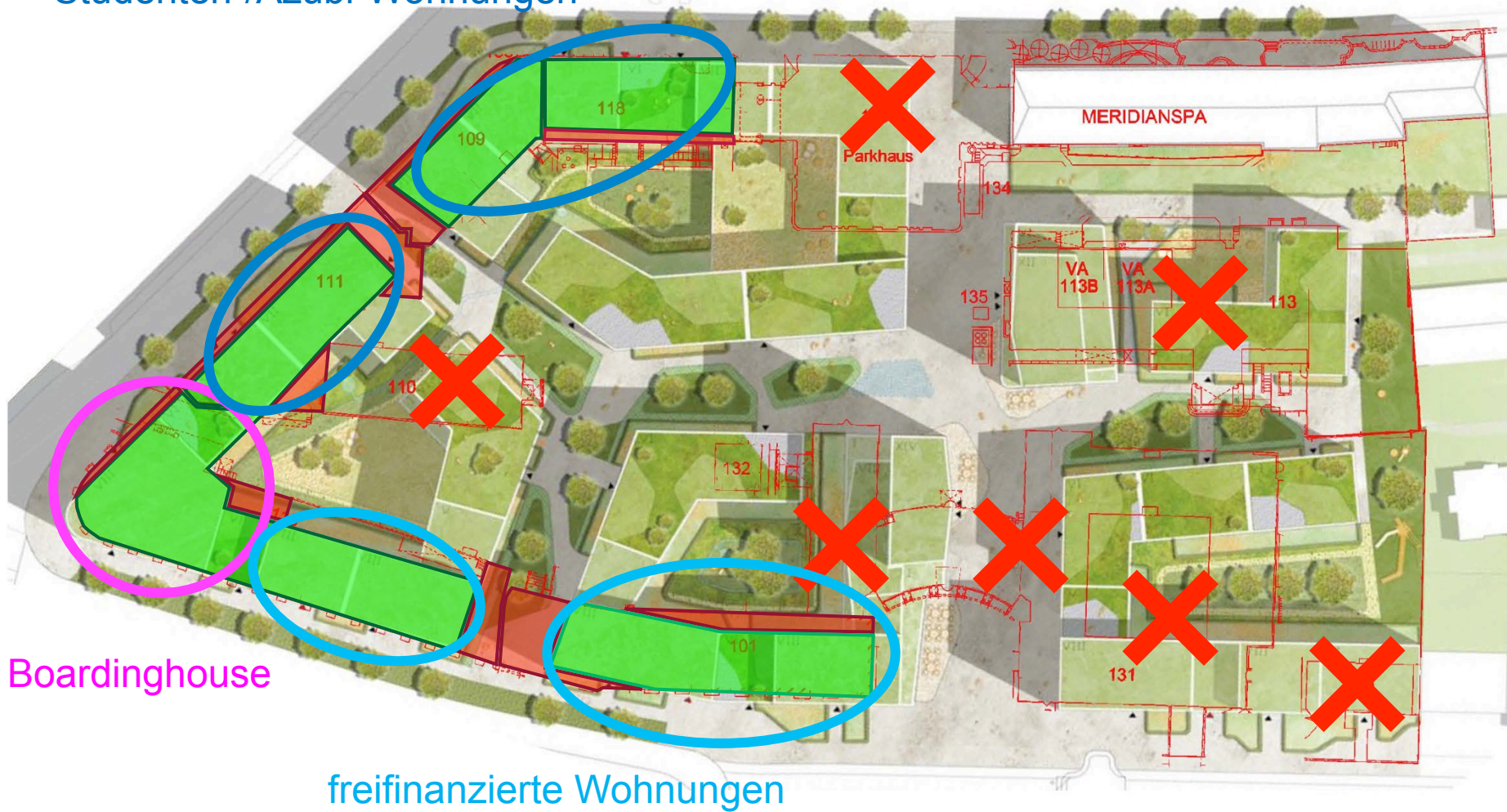
- Lage der Gebäude in Bezug zum Städtebau
- Gebäudetiefe
- Geschosshöhe
- Erschließung
- Brandschutz (2. Rettungsweg)
- Dachnutzung
- UG / Tiefgarage
- ....

Quelle: Beiersdorf AG



# WERK 1 – Bestandsgebäude & Neubauten

geförderte Wohnungen & Studenten-/Azubi-Wohnungen



Boardinghouse

freifinanzierte Wohnungen

## exemplarische Aspekte

- Lage der Gebäude in Bezug zum Städtebau
  - Gebäudetiefe
  - Geschosshöhe
  - Erschließung
  - Brandschutz (2. Rettungsweg)
  - Dachnutzung
  - UG / Tiefgarage
- ↳ **geplante Nachnutzung beachten**

Quelle: Beiersdorf AG

Dezember 2022 | TROMA | neues Wohn- und Stadtquartier

# WERK 1 – mögliche Nutzung vorhandener Ressourcen G.A.R.E.+

## Vorgesehene Nutzung des Gebäudes/Geschosses:

Im EG des Gebäudes soll ein Restaurant Platz finden. Im 1. OG sind Co-Working Flächen geplant. In den darüber aufgehenden Geschossen, eines davon ist derzeit geplant, ist ein Boardinghouse angehängt. Ggf. ist der Rückbau angrenzender Gebäude im Laufe des weiteren Projektfortschrittes zu berücksichtigen.

## Wichtige Hinweise:

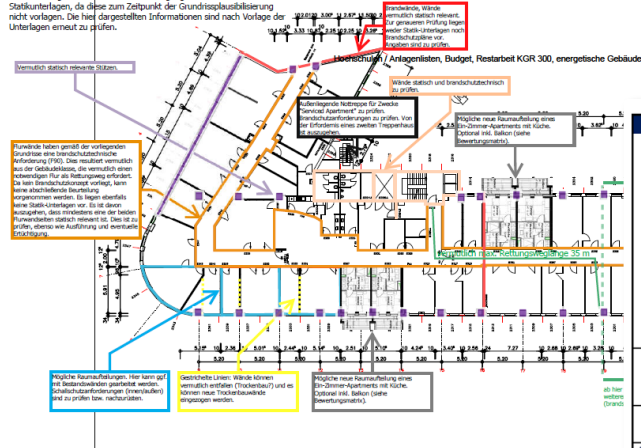
- Etwasige Technischflächen sind festzulegen und brandschutztechnisch einzuarbeiten, sofern diese verschiedene Brandschritte versorgen.
- Die Geschosshöhen sind unter Berücksichtigung der geplanten Technik zu prüfen.
- Ein Flucht- und Rettungswegekonzept ist zu erstellen bzw. mit einem Brandschutzverständigen abzustimmen.

Sämtliche Angaben sind ohne Berücksichtigung von Brandschutz- und Statikunterlagen, da diese zum Zeitpunkt der Grundrissoberflächenlegung nicht vorlagen. Die bei gegebenen Informationen sind nach Vorlage der Unterlagen erneut zu prüfen.

## Beurteilungskriterien:

- Gebäudehöhen: Die sich ergebende Raumhöhe unter Berücksichtigung eines barrierefreien Flures beträgt etwa 6 m. Dies scheint für ein Serviced Apartment eine nutzbare Größe zu sein.
- Erreichungskriterie bzw. Flucht- und Rettungswege sind in Abhängigkeit der angrenzenden Gebäude zu prüfen. Event. werden weitere Flucht- und Rettungswege erforderlich.
- Kinderwagen in Treppenhäusern (Erkenntnis aus der Vorprüfung / Wettbewerbsdokument): In der aktuellen Ausführung der Treppenhäuser sind keine Abstellplätze für Kinderwagen realisierbar.
- Ver- und Entsorgungszentrale (Trinkwasser, Elektroversorgung, Entsorgungsleitungen, Fernwärme) sind entsprechend zu planen. Nach aktueller Kenntnis ist ausreichend Platz hierfür vorhanden. Die Verortung muss im Zuge der Planung vorgenommen werden.
- Barrierefreiheit-Türanschläge, automatische Türöffner etc. sind vor der Ausführung zu prüfen. Türen von Toiletten-, Wasch- und Umkleekabinen dürfen nicht nach innen schlagen.
- Hauseingänge, Brandschutturen und Garagentore müssen kraftbetätigt zu öffnen und zu schließen sein. An kraftbetätigten Türen sind Quetsch- und Scherstellen zu vermeiden oder zu sichern. Das Anstoßen soll vermieden werden. Untere Türanschläge und -schwellen sind grundsätzlich zu vermeiden. Soweit sie technisch unbedingt erforderlich sind, dürfen sie nicht höher als 2 cm sein. Bedienungsanordnungen (z.B. Schalter, Tasten, Toilettenspüler, Briefeinwurf- und Codekartenschlitze, Klingel, Bedienungselemente kraftbetätigter Türen, Notrufschalter) müssen auch mit eingeschränkter Greiffähigkeit leicht benutzbar sein; sie sind in 85 cm Höhe anzubringen. Aus den Grundrissen sind keine geeigneten barrierefreien WC-Räume zu erkennen.

Legende:  
 Brandwände, vermutlich statisch relevante Wände  
 Wände, vermutlich statisch und brandschutztechnisch relevant  
 vermutlich F90-Wände, vermutlich in Teilen statisch relevant



Quelle: Drees+Sommer / TROMA



<p><b>Geplante Nutzung</b></p> <p>Im EG des Gebäudes soll ein Restaurant Platz finden. Im 1. OG sind Co-Working Flächen geplant und in den darüber aufgehenden Geschossen ist ein Boardinghouse angehängt. Ggf. ist der Rückbau angrenzender Gebäude im Laufe des weiteren Projektfortschrittes zu berücksichtigen.</p>					
<p><b>Baulicher Zustand der Gebäude gem. Standortpräsentation Werk 1 vom 25.09.2015, Quelle: Beiersdorf</b></p>					
<p><b>Gebäudehöhe</b></p>					
<p><b>Gründerhöhen (extern/intensiv)</b></p> <p>aktuell nicht bewertbar</p>	<p>Das Dach ist als Satteldach ausgeführt.</p>	<p>Kurzbeschreibung der Einordnung</p> <p>Aktuell schwierig umsetzbar. In Abhängigkeit von der Neigung kann aber möglicherweise trotzdem ein Gründach geschaffen werden. Zudem muss die Statik hinsichtlich der Tragfähigkeit geprüft werden. Bei Rückbau des Dachs und Errichtung eines Flachdachs kann in Abhängigkeit der Statik ein Gründach hergestellt werden.</p> <p>Hinweis: Steht im Zielkonflikt mit anderen auf dem Dach geplanten Vorhaben.</p> <p>Beurteilung aufgrund fehlender Statik-Unterlagen nicht abschließend möglich.</p>	<p>Handlungsempfehlungen, z.B. weitestgehende Prüfung (Statiker/ Brandschutzverständiger)</p> <p>Vorlage und Prüfung von Statik-Unterlagen.</p>		
<p><b>Retentionspeicher auf allen Dächern</b></p>	<p>nein</p>	<p>Das Dach ist als Satteldach ausgeführt.</p>	<p>Kurzbeschreibung der Einordnung</p> <p>Es kann kein Retentionspeicher in die aktuelle Dachkonstruktion eingebaut werden. Gegebenenfalls werden neue Stützen beziehungsweise die Errichtung der Tragkonstruktion erforderlich. Bei Rückbau des Dachs und Errichtung eines Flachdachs kann in Abhängigkeit der Statik ggf. ein Retentionspeicher hergestellt werden.</p> <p>Hinweis: Steht im Zielkonflikt mit anderen auf dem Dach geplanten Vorhaben.</p> <p>Beurteilung aufgrund fehlender Statik-Unterlagen nicht abschließend möglich.</p>	<p>Handlungsempfehlungen, z.B. weitestgehende Prüfung (Statiker/ Brandschutzverständiger)</p> <p>Vorlage und Prüfung von Statik-Unterlagen.</p>	
<p><b>Photovoltaikanlagen (&gt; 50% der Dachflächen)</b></p>	<p>ja - mittel</p>	<p>Das Dach ist als Satteldach ausgeführt.</p>	<p>Kurzbeschreibung der Einordnung</p> <p>Es ist grundsätzlich möglich Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach zu installieren. Beurteilung aufgrund fehlender Statik-Unterlagen nicht abschließend möglich. Bei der Errichtung von PV-Anlagen ist jedoch deren Ausrichtung zu beachten. Da Dachfläche von Gebäude 116 ist in Richtung Südwesten für PV nutzbar. Eine reine Südausrichtung existiert nicht. Bei der aktuell vorherrschenden Höhe des Satteldachs scheint keine Veranschaulichung durch andere Gebäude oder Bewuchs gegeben zu sein.</p> <p>Hinweis: Steht im Zielkonflikt mit anderen auf dem Dach geplanten Vorhaben.</p>	<p>Handlungsempfehlungen, z.B. weitestgehende Prüfung (Statiker/ Brandschutzverständiger)</p> <p>Vorlage und Prüfung von Statik-Unterlagen. Zudem muss die Ausrichtung der PV-Module geprüft und geplant werden. Anschließbarkeit muss mit Energiemaschinen geklärt werden. Betriebsmodell ist zu klären (Stichwort "WEG-PV-Anlagen").</p>	

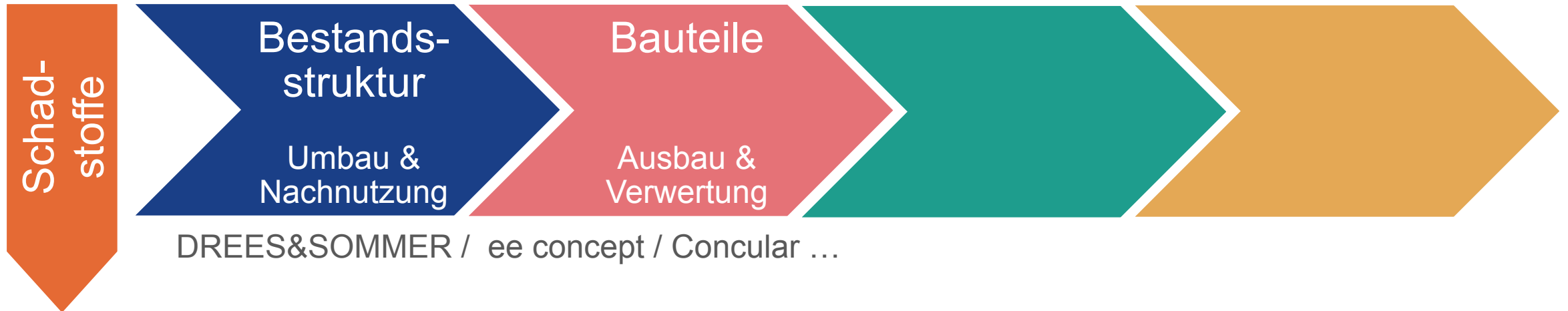
THEMA	KRITERIUM	
Funktionalität	1. Erschließung	
	2. Gemeinschaftszonen	
	3. Dachflächennutzung	
	4. Nutzungstypen	
	Nutzerkomfort	5. Brandschutz
		6. Schallschutz
		7. Tageslicht
		8. Raumklima
Wirtschaftlichkeit		9. vermietbare Fläche
		10. Flächeneffizienz
		11. Anpassungsfähigkeit
Ressourcen und Energie	12. Lebenszykluskosten	
	13. Mikroklima	
	14. Schadstoffe	
	15. Ökobilanz	
	16. Energiebedarf und Deckung	

Quelle: ee\_concept / TROMA



# WERK 1 – mögliche Nutzung vorhandener Ressourcen Gen.A.R.E.+

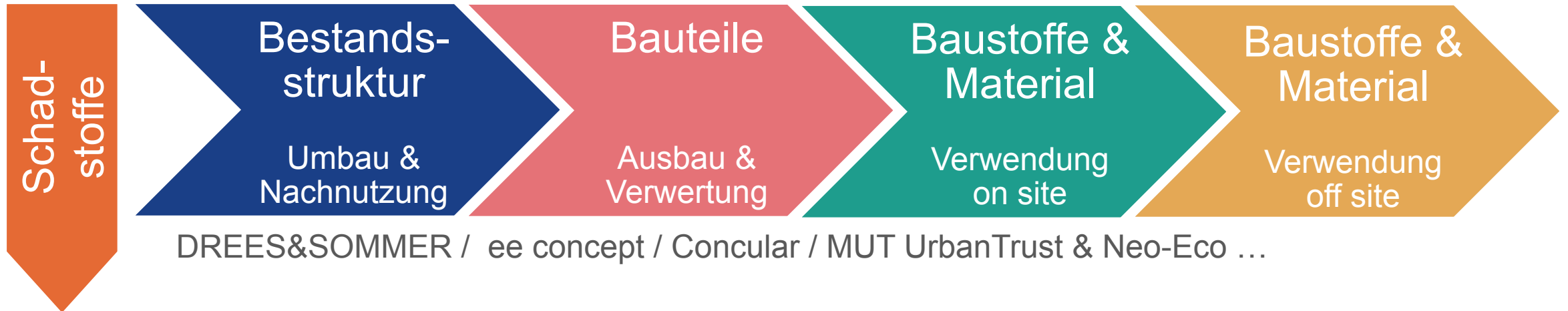
Überprüfung nachfolgender Potentiale ...



- Ausschleusen etwaig vorhandener Schadstoffe
- Schadstoffe können die Nachnutzung und Wiederverwendung ggf. verhindern

# WERK 1 – mögliche Nutzung vorhandener Strukturen G.A.R.E.+

Überprüfung nachfolgender Potentiale ...



- Ausschleusen etwaig vorhandener Schadstoffe
- Schadstoffe können die Nachnutzung und Wiederverwendung ggf. verhindern