



Startseite > **Neue Umbaukultur – Damit der Paradigmenwechsel im Bausektor gelingt**



Quelle: Till Budde / Bundestiftung Baukultur

MELDUNG · BAUEN · 08.11.2022

Neue Umbaukultur – Damit der Paradigmenwechsel im Bausektor gelingt

Wir brauchen eine neue Kultur des Umbauens und hierfür frische Ideen und innovative Ansätze – nicht zuletzt bei der Verwendung neuer, nachhaltiger Baustoffe.

Paradigmenwechsel im Projekt



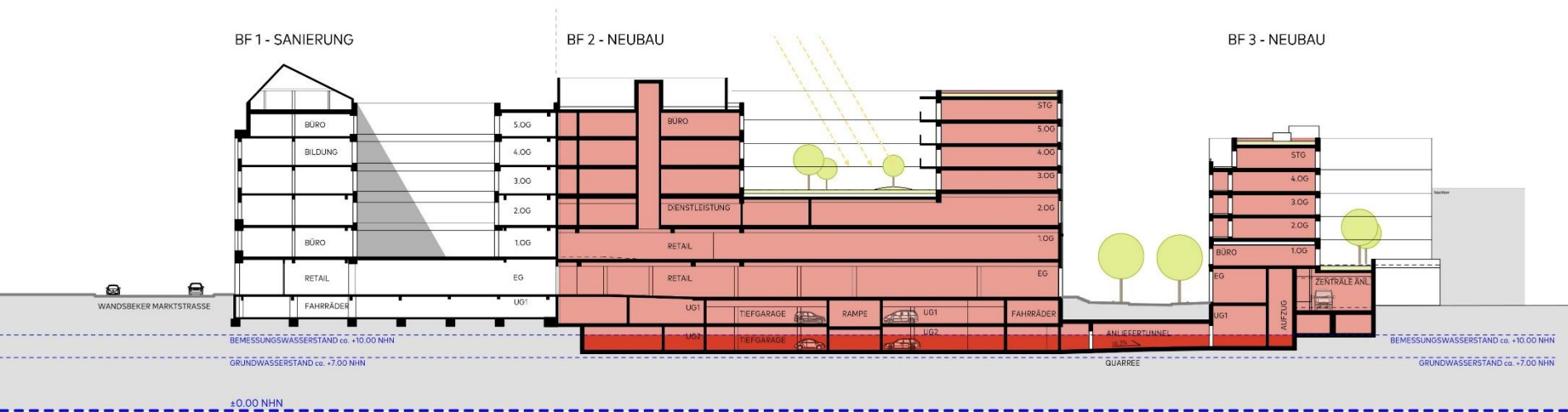
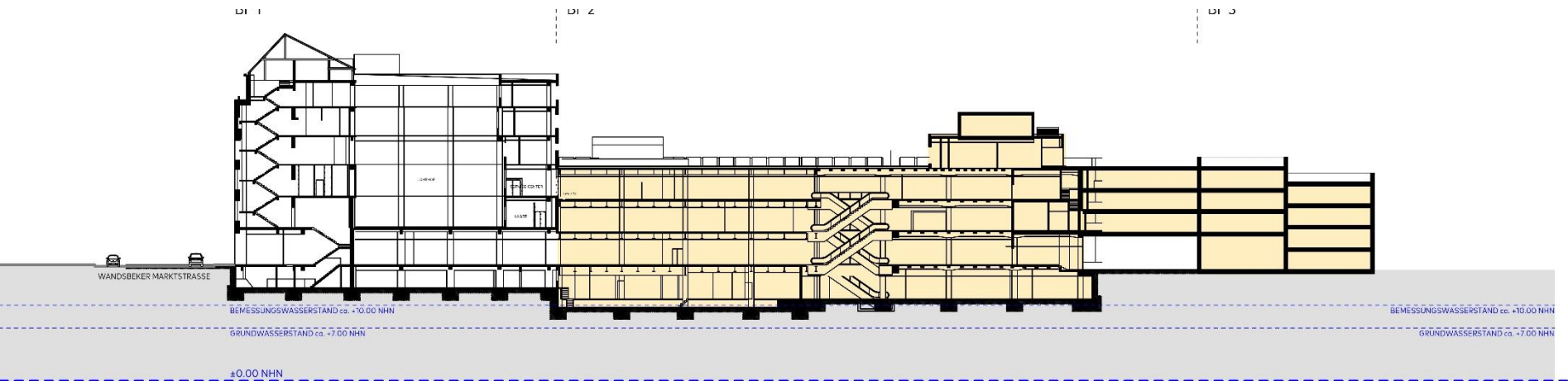
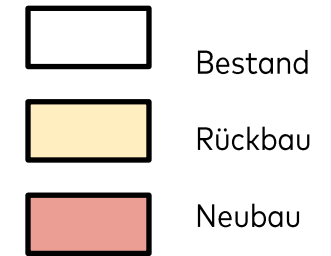
Erhalt historisches Karstadt-Gebäude



Neu: Erhalt Rohbau und Untergeschoss Karstadt-Gebäude von 1967

Konzeptplanung 2022

- Abbruch nur BF 2 = ca. 110.000 m³ umbauter Raum

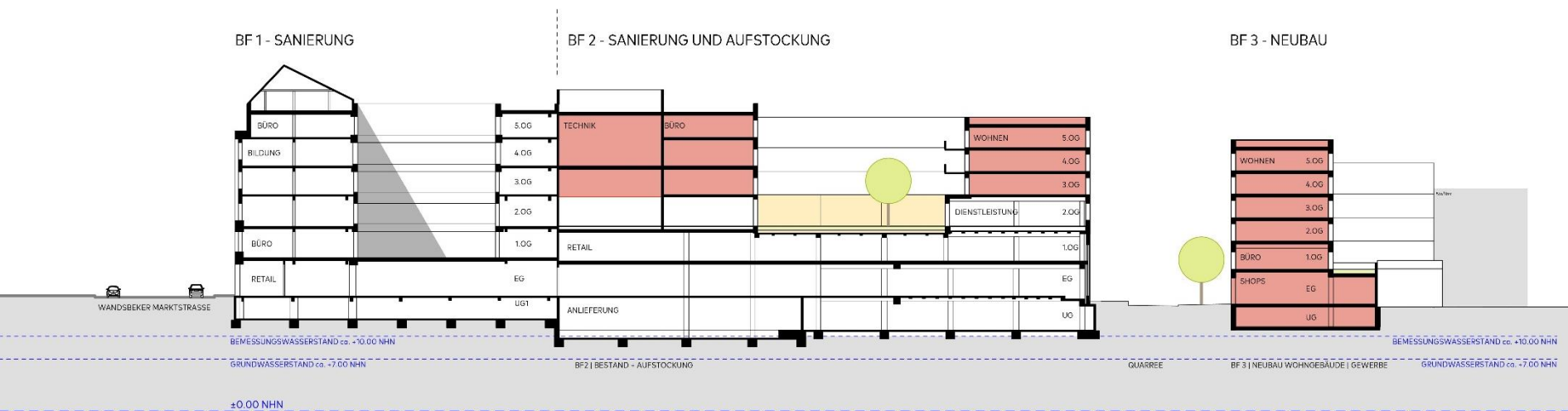
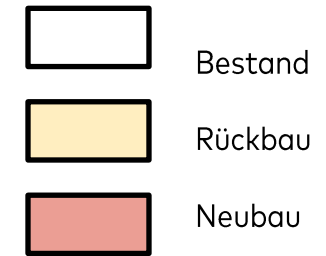


Neu: Vorentwurfsplanung 2023

- Erhalt Rohbau Sockelgeschosse BF 2
- Obergeschosse Wohnen in Holzhybrid- Bauweise

Positive Folgen

- ✓ bis zu 50% CO2- Reduzierung! (über 5.000 Tonnen CO2 werden eingespart)
- ✓ Bis zu 12 Monate kürzere Bauzeit!
- ✓ Bis zu 80% weniger Lärm und Schmutz! (über 7.000 LKW- Fahrten entfallen)



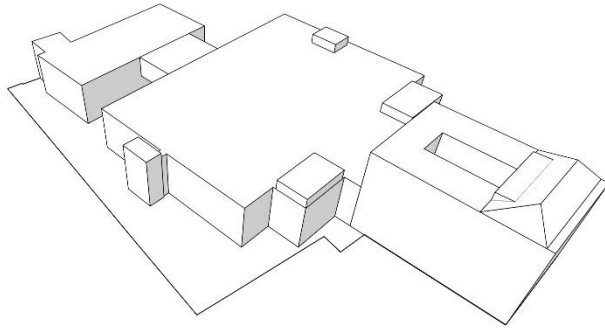
Stellplatznachweis im Bestand: gemeinsame Betrachtung Quarree und Neubau- Projekt QWM (Quelle: Argus Mobilitätskonzept/ Stellplatzbilanzierung vom 15.12.2023)

	vorh. STP	Bilanz
Vorhandene Stellplätze im Quarree (Quelle: Stellplatznachweis Quarree Idea Architekten v. 30.08.2019)	927 STP	
Davon baurechtlich nicht notwendig (Quelle: Stellplatznachweis Quarree Idea Architekten v. 30.08.2019)		(+ 64 STP)
Potential durch Umbau Kino (2021): Reduzierung der Sitzplätze von 1.381 auf 593 > entspricht Reduzierung der notwendigen Stellplätze um 167 Stück (Quelle: Argus Mobilitätskonzept/ Stellplatzbilanzierung vom 15.12.2023)		(+167 STP)
Summe Rechn. Überhang Bestand		+231 STP
Bedarf erforderliche Stellplätze QWM Weitere Optionen der Reduzierung durch Maßnahmen eines Mobilitätskonzeptes bleiben zunächst unberücksichtigt (Quelle: Argus Mobilitätskonzept/ Stellplatzbilanzierung vom 15.12.2023)		- 167 STP
Summe gesamt		+64 STP

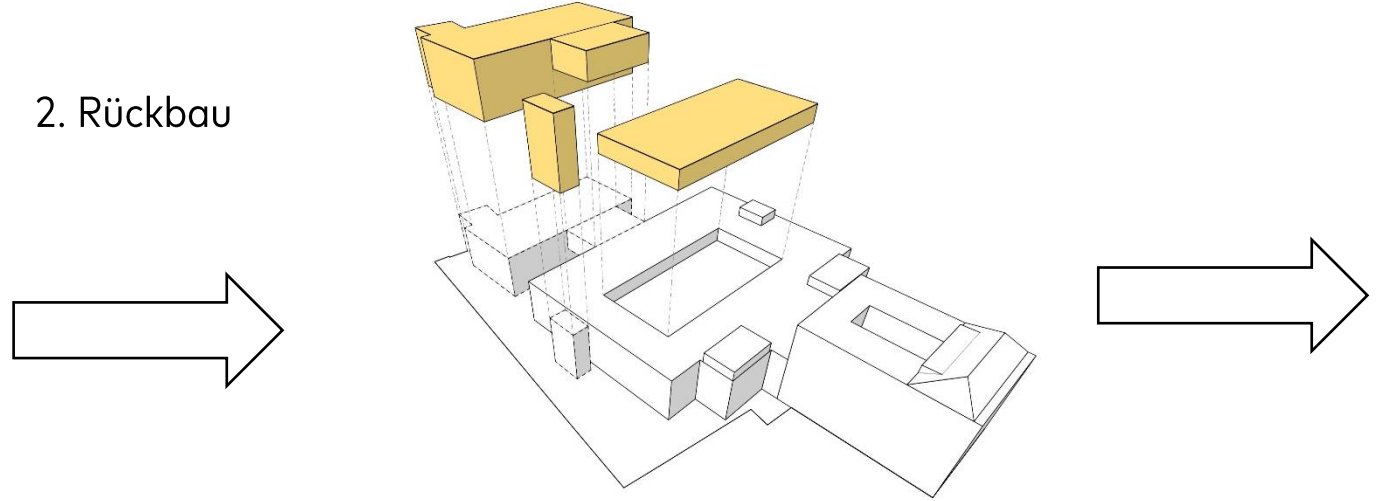
Zur Überprüfung der tatsächlichen Auslastung der PKW-Stellplätze im QUARREE wurden Zahlen des Betreibers aus den Jahren 2020-2023 analysiert und ausgewertet: An 99% aller Tage in den letzten 18 Monaten waren zur Tagesspitzenzeit weniger als 75% aller vorhandene PKW-Stellplätze belegt. In absoluten Zahlen ausgedrückt: Von den 927 im QUARREE vorhandenen PKW-Stellplätzen werden an 99% aller Tage mehr als 230 PKW-Stellplätze nicht genutzt.

Eingriffe

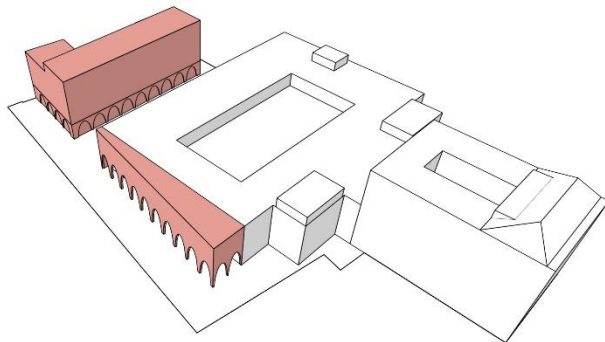
1. Bestand



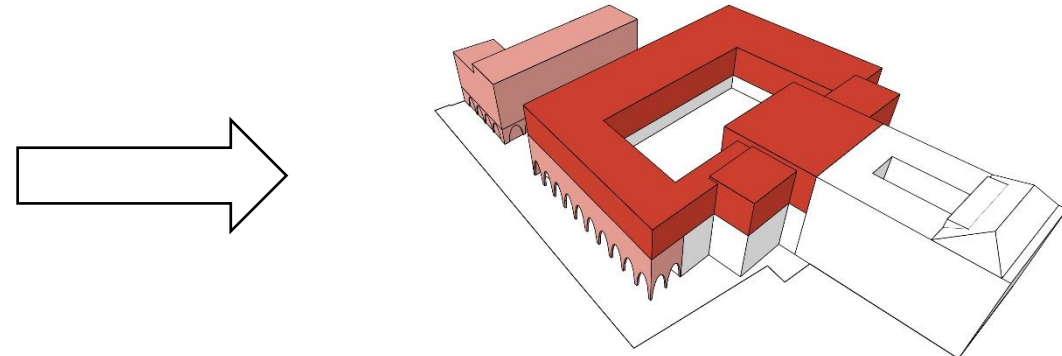
2. Rückbau



3. Ergänzung Bestand



4. Aufstockung Bestand



Lageplan



Bestand



Planung

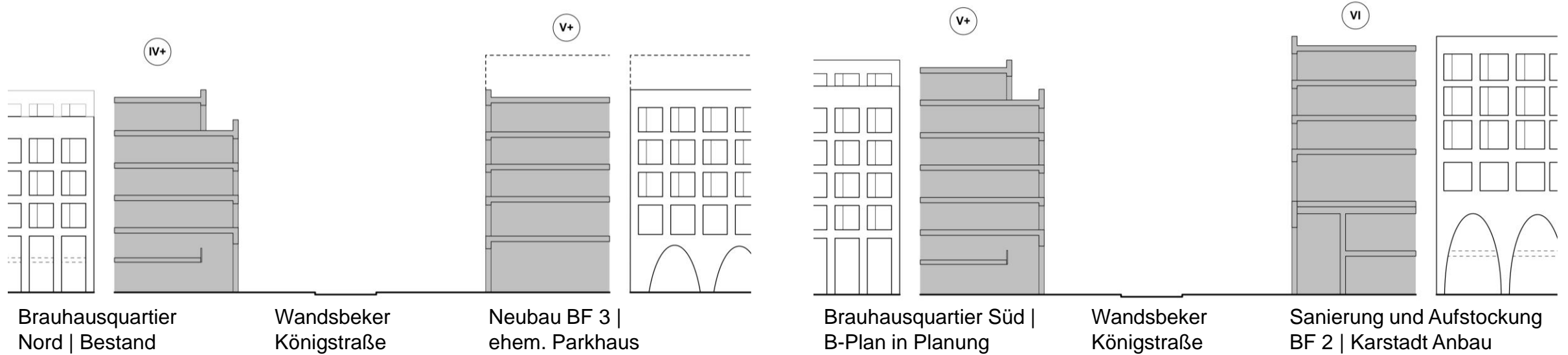


Gebäudebestand

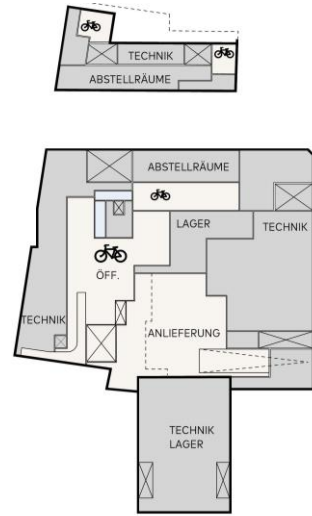


Vorentwurfsplanung 2023

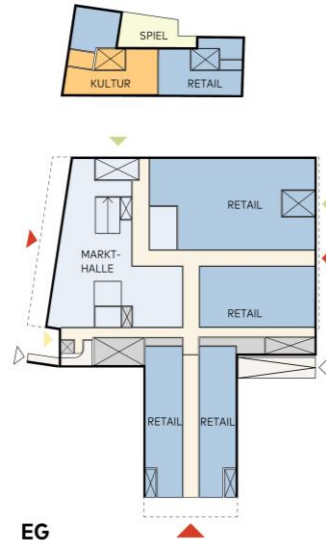
Gebäudehöhen



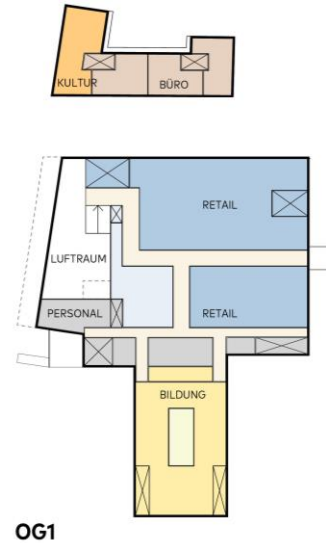
Nutzungsverteilung



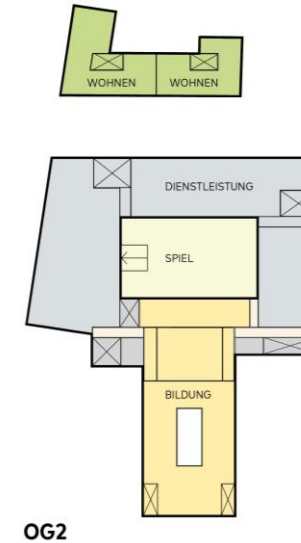
UG 1



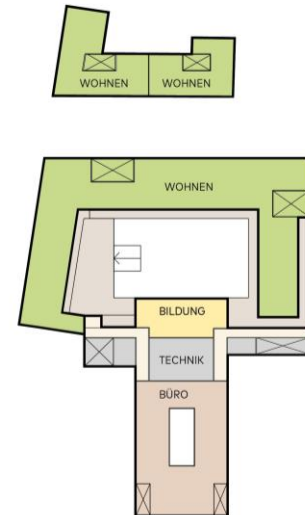
EG



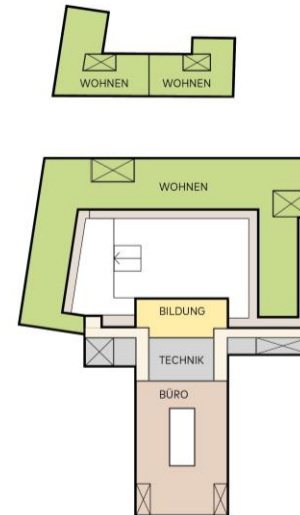
OG1



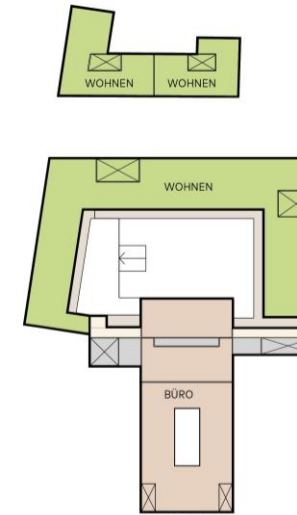
OG2



OG3



OG4



OG5



- Erschließung
- Retail
- Markthalle
- Kultur
- Dienstleistung
- Büro
- Bildung
- Wohnen
- Technik/ Lager/ Abstellräume
- Erschließungskerne

Übersicht Wohnungen

WOHNUNGSMIX BAUFELD 2+3 Index c												
TYP		1-ZI-WHG	2-ZI-WHG	2-ZI-WHG	2,5-ZI-WHG	3-ZI-WHG	3,5-ZI-WHG	4-ZI-WHG	4,5-ZI-WHG	5-ZI-WHG	5-ZI-WHG	Summe
Haushalt		1 Pers-WHG	1 Pers-WHG	2 Pers-WHG	3 Pers-WHG	3 Pers-WHG	4 Pers-WHG	4 Pers-WHG	5 Pers-WHG	5 Pers-WHG	6 Pers-WHG	WE
Baufeld	Geschoss											
BF2	OG3	10 WE	0 WE	7 WE	0 WE	1 WE	0 WE	7 WE	0 WE	0 WE	0 WE	25 WE
BF2	OG4	10 WE	0 WE	8 WE	0 WE	0 WE	0 WE	2 WE	0 WE	0 WE	0 WE	20 WE
BF2	OG5	10 WE	0 WE	7 WE	0 WE	1 WE	0 WE	7 WE	0 WE	0 WE	0 WE	25 WE
SUMME BF2		30 WE	0 WE	22 WE	0 WE	2 WE	0 WE	16 WE	0 WE	0 WE	0 WE	70 WE
		42,9%	0,0%	31,4%	0,0%	2,9%	0,0%	22,9%	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%
22,9% mind. 3.5ZI-Wha												
BF3	OG2	0 WE	1 WE	2 WE	0 WE	2 WE	0 WE	3 WE	0 WE	0 WE	1 WE	9 WE
BF3	OG3	0 WE	1 WE	2 WE	0 WE	2 WE	0 WE	3 WE	0 WE	0 WE	1 WE	9 WE
BF3	OG4	0 WE	1 WE	2 WE	0 WE	2 WE	0 WE	3 WE	0 WE	0 WE	1 WE	9 WE
BF3	OG5	0 WE	0 WE	2 WE	0 WE	1 WE	0 WE	3 WE	0 WE	0 WE	0 WE	6 WE
SUMME BF3		0 WE	3 WE	8 WE	0 WE	7 WE	0 WE	12 WE	0 WE	0 WE	3 WE	33 WE
		0,0%	9,1%	24,2%	0,0%	21,2%	0,0%	36,4%	0,0%	0,0%	9,1%	100,0%
45,5% mind. 3.5ZI-Wha												
SUMME gesamt		30 WE	3 WE	30 WE	0 WE	9 WE	0 WE	28 WE	0 WE	0 WE	3 WE	103 WE
		29,1%	2,9%	29,1%	0,0%	8,7%	0,0%	27,2%	0,0%	0,0%	2,9%	100,0%
30,1% mind. 3.5ZI-Whg												
Geförderte Wohnungen												
		1 Pers-WHG	1 Pers-WHG	2 Pers-WHG	3 Pers-WHG		4 Pers-WHG		5 Pers-WHG	6 Pers-WHG	36 WE	
												mind. 35,0% Gesamt-WE
BF2		9 WE	0 WE	0 WE	0 WE		0 WE			0 WE	9 WE	
BF3		0 WE	3 WE	6 WE	6 WE		9 WE			3 WE	27 WE	
SUMME gesamt gefördert		9 WE	3 WE	6 WE	6 WE		9 WE			3 WE	36 WE	
		25,0%	8,3%	16,7%	16,7%		25,0%			8,3%	100,0%	
35,0%												
Wohnungen mit mind. 3.5 Zimmern												
		mind. 30%		= 31 WE								
BF2						0 WE		16 WE	0 WE	0 WE	0 WE	16 WE
BF3						0 WE		12 WE	0 WE	0 WE	3 WE	15 WE
SUMME gesamt						0 WE		28 WE	0 WE	0 WE	3 WE	31 WE
30,1%												
barrierefreie Wohnungen (mind. ein Geschoss 3.OG BF2 und 2.OG BF3)												
BF2	OG3	25 WE										
BF3	OG2	9 WE										
SUMME ein Geschoss		34 WE										
BF2		30 WE	0 WE	21 WE	0 WE	0 WE	0 WE	0 WE	0 WE	0 WE	0 WE	51 WE
BF3		0 WE	3 WE	5 WE	0 WE	0 WE	0 WE	0 WE	0 WE	0 WE	0 WE	8 WE
SUMME bf möbl. WHG		30 WE	3 WE	26 WE	0 WE	0 WE	0 WE	0 WE	0 WE	0 WE	0 WE	59 WE
mind 34 WE												

30.11.23

- 103 Wohneinheiten gesamt
- Wohnungen mit mind. 3,5 Zi.: soll 30%/ ist 30% (31 WE)
- Geförderte Wohnungen : soll 35%/ ist 35% (36 WE)
- Barrierefreie Wohnungen: soll 34 WE/ ist ca. 59 WE
- Rollstuhlgerechte Wohnungen soll 0 WE/ Ziel: 5- 8 WE

Ansicht Wandsbeker Königstraße

