



Zeichnung: K. Cordsen

## Paradigmenwechsel im Projekt



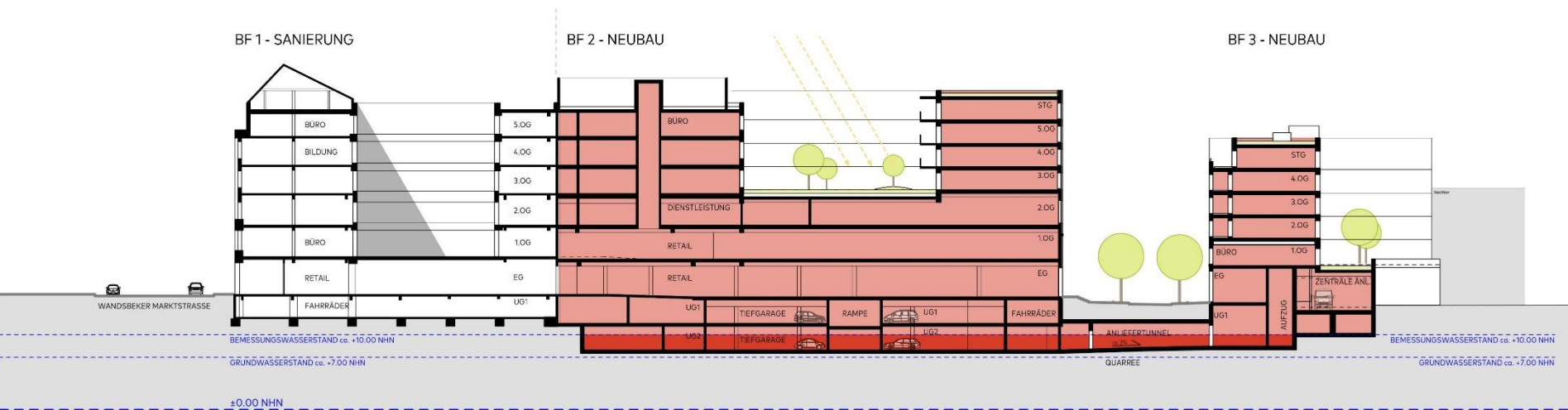
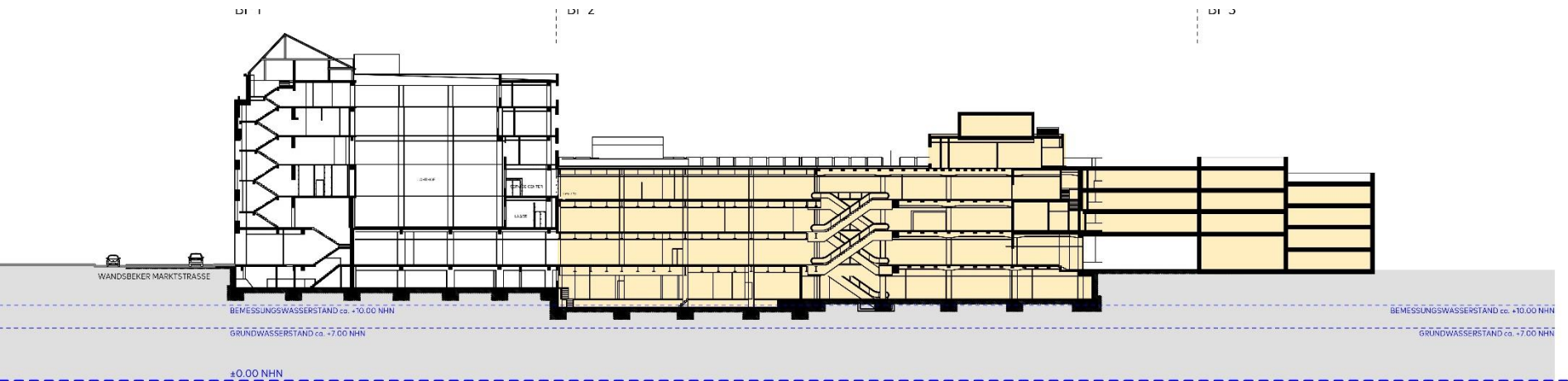
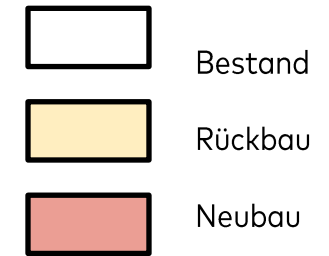
Erhalt historisches Karstadt-Gebäude



Neu: Erhalt Rohbau und Untergeschoss Karstadt-Gebäude von 1967

## Konzeptplanung 2022

- Abbruch nur BF 2 = ca. 110.000 m<sup>3</sup> umbauter Raum

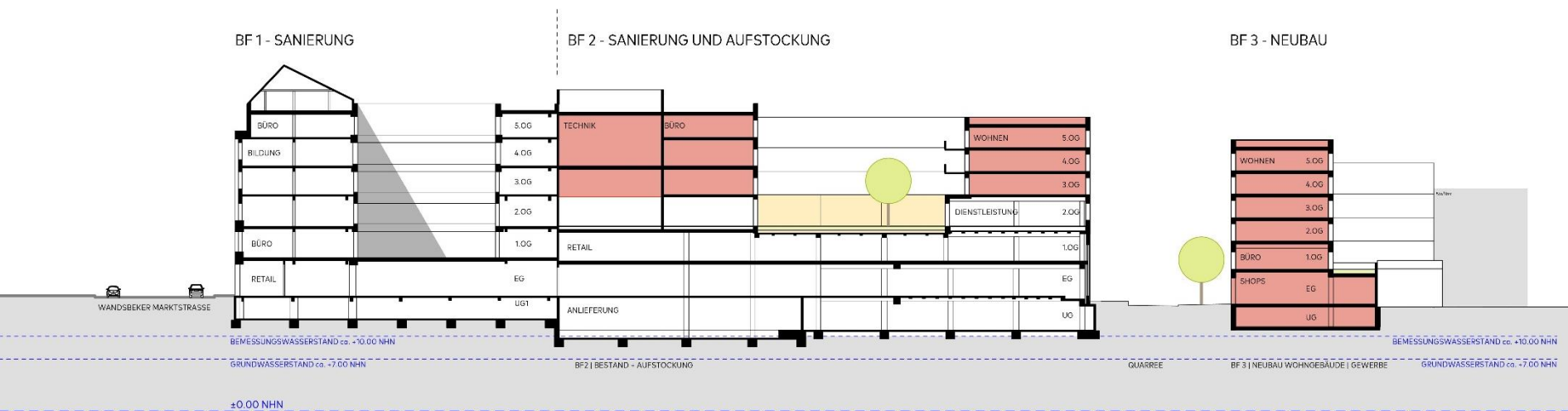
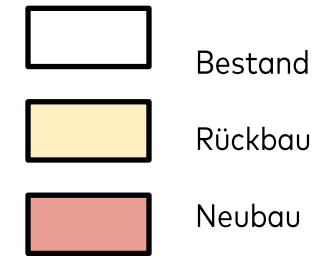


## Neu: Vorentwurfsplanung 2023

- 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)



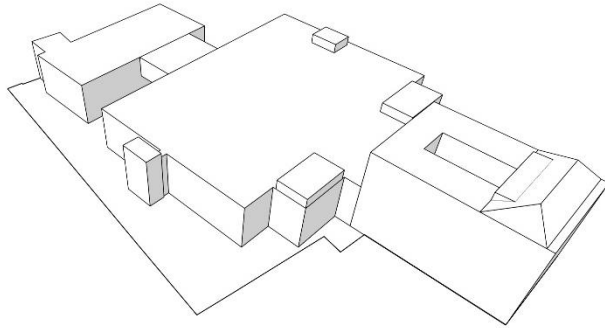
Stellplatznachweis im Bestand: gemeinsame Betrachtung Quarree und Neubau- Projekt QWM (Quelle: Argus Mobilitätskonzept/ Stellplatzbilanzierung vom 15.12.2023)

	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)
<b>Summe Rechn. Überhang Bestand</b>		<b>+231 STP</b>
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
<b>Summe gesamt</b>		<b>+64 STP</b>

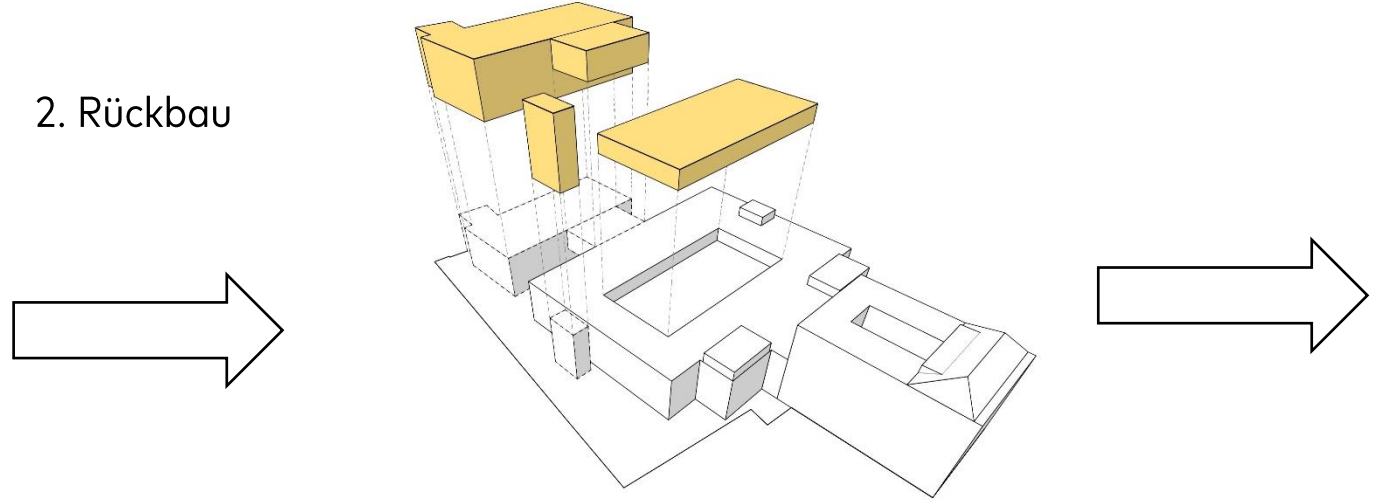
Zur Überprüfung der tatsächlichen Auslastung der PKW-Stellplätze im QUARREE wurden Zahlen des Betreibers aus den Jahren 2020-2023 analysiert und ausgewertet: An 99% aller Tage in den letzten 18 Monaten waren zur Tagesspitzenzeit weniger als 75% aller vorhandene PKW-Stellplätze belegt. In absoluten Zahlen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

## Eingriffe

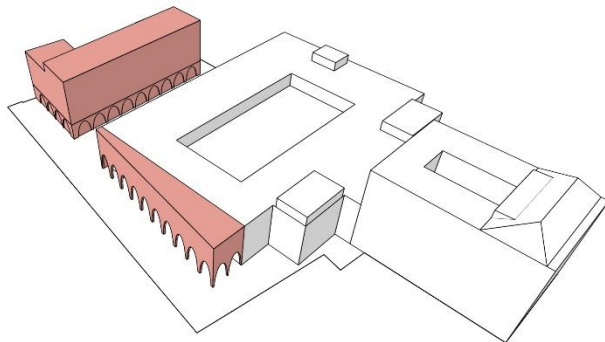
1. Bestand



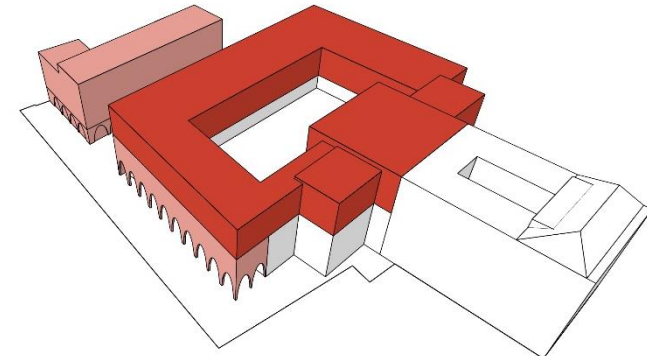
2. Rückbau



3. Ergänzung Bestand



4. Aufstockung Bestand



## Lageplan



Bestand



Planung



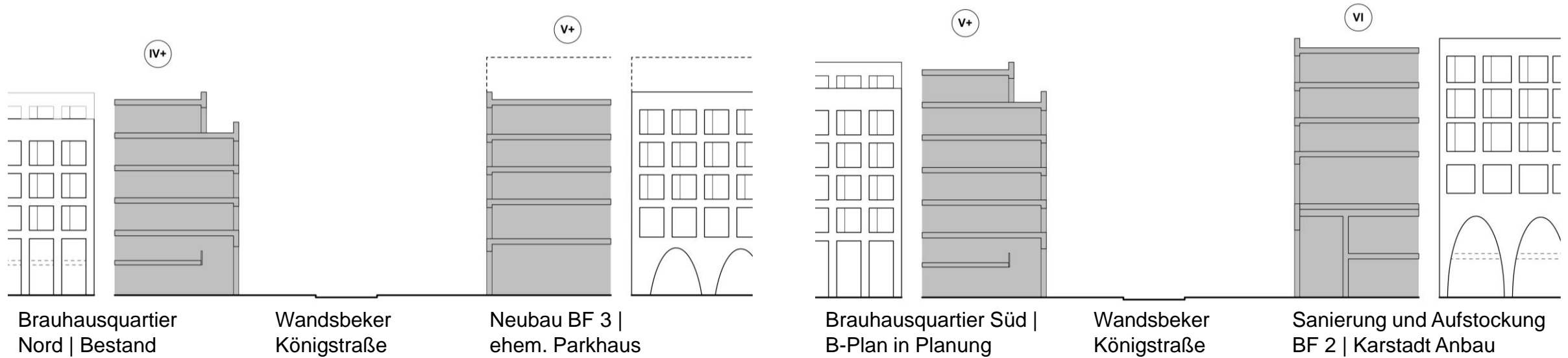
Gebäudebestand



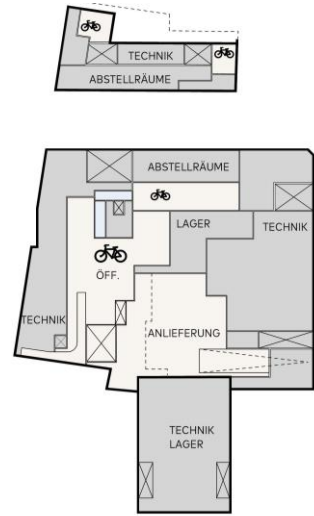
Vorentwurfsplanung 2023



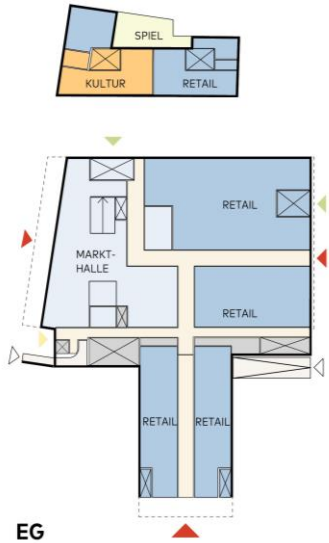
## Gebäudehöhen



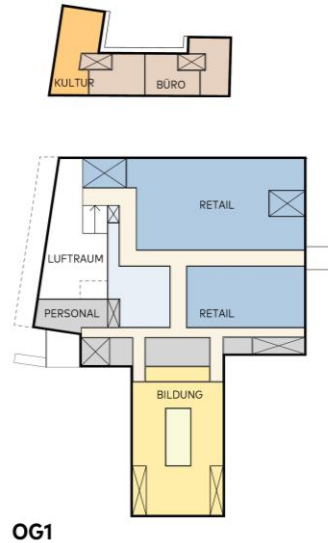
## Nutzungsverteilung



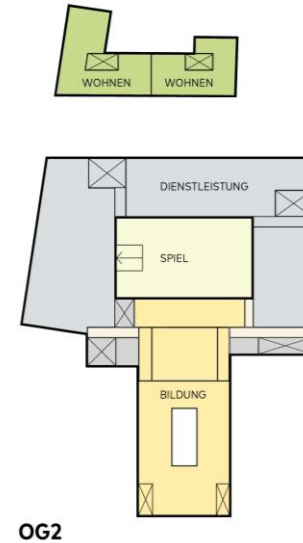
UG 1



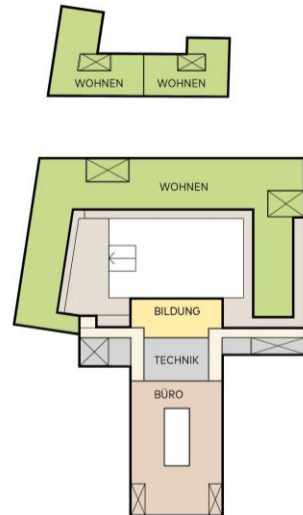
EG



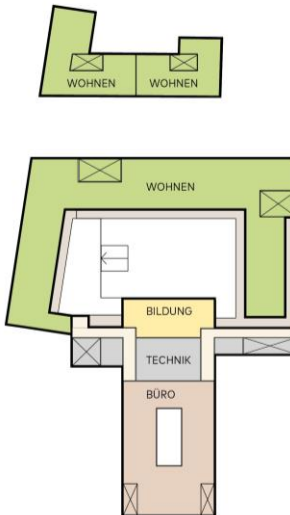
OG1



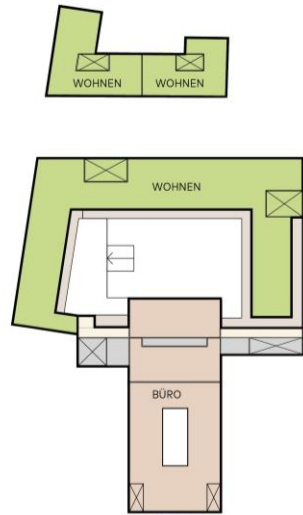
OG2



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
<b>SUMME BF2</b>		<b>30 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>22 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>2 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>16 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>70 WE</b>
		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
<b>SUMME BF3</b>		<b>0 WE</b>	<b>3 WE</b>	<b>8 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>7 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>12 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>3 WE</b>	<b>33 WE</b>
		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					
<b>SUMME gesamt</b>		<b>30 WE</b>	<b>3 WE</b>	<b>30 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>9 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>28 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>3 WE</b>	<b>103 WE</b>
		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					
<b>Geförderte Wohnungen</b>												<b>36 WE</b>
		<b>1 Pers-WHG</b>	<b>1 Pers-WHG</b>	<b>2 Pers-WHG</b>		<b>3 Pers-WHG</b>		<b>4 Pers-WHG</b>		<b>5 Pers-WHG</b>	<b>6 Pers-WHG</b>	<b>mind. 35,0% Gesamt-WE</b>
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
<b>SUMME gesamt gefördert</b>		<b>9 WE</b>	<b>3 WE</b>	<b>6 WE</b>		<b>6 WE</b>		<b>9 WE</b>			<b>3 WE</b>	<b>36 WE</b>
		25,0%	8,3%	16,7%		16,7%		25,0%			8,3%	100,0%
												35,0%
<b>Wohnungen mit mind. 3.5 Zimmern</b>												<b>= 31 WE</b>
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
<b>SUMME gesamt</b>							<b>0 WE</b>	<b>28 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>3 WE</b>	<b>31 WE</b>
												<b>30,1%</b>
<b>barrierefreie Wohnungen</b> (mind. ein Geschoss   3.OG BF2 und 2.OG BF3)												
BF2	OG3	25 WE										
BF3	OG2	9 WE										
<b>SUMME ein Geschoss</b>		<b>34 WE</b>										
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
<b>SUMME bf möbl. WHG</b>		<b>30 WE</b>	<b>3 WE</b>	<b>26 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>0 WE</b>	<b>59 WE</b>
												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

