

Projekt	Große Horst - Wettbewerb als kooperatives, diskursives Werkstattverfahren zur städtebaulichen Entwicklung in zwei Phasen
Gegenstand	Auslobung
Stand	21.09.2017
Verfasser	büro luchterhandt
Arbeitsstand	Abstimmung

Inhalt

- 1 Anlass und Hintergrund
- 2 Ausgangssituation – Das Projekt und der Ort
- 3 Ergebnisse der Beteiligung
- 4 Aufgabenstellung
- 5 Standortdokumentation (folgt in der Layoutfassung der Auslobung)
- 6 Verfahrensteil

1 Anlass und Hintergrund

Der 2011 unterzeichnete „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zwischen dem Senat und den Bezirken, soll dem strukturellen Versäumnis von Wohnungsneubauten der vorangegangenen Jahre entgegenwirken. Hierzu wurden Zielvorgaben festgelegt, die durch geeignete Maßnahmen und Werkzeuge umsetzbar gemacht wurden. Die ursprüngliche Zielvorgabe von 6.000 genehmigten Wohnungen pro Jahr wurde 2016 auf einen Wert von 10.000 Wohnungen aufgestockt.

Die Bezirke verpflichteten sich, die Zielvorgabe durch eine eigene bezirksscharfe Selbstverpflichtung zu unterstützen. Der Bezirk Hamburg-Nord vereinbarte 2011, eine Zielvorgabe von 900 genehmigten Wohneinheiten pro Jahr umzusetzen. Seit diesem Zeitraum wurden rund 12.500 Wohneinheiten genehmigt, so dass der Bezirk seine Selbstverpflichtung auf einen Zielwert von 1.200 genehmigten Wohneinheiten erhöht hat.

Diese hohen Realisierungswerte erfordern einen differenzierten und überaus sorgfältigen Umgang mit dem Bestand. Ein Blick auf die Flächenproblematik erhöht den Schwierigkeitsgrad der Aufgabe. Geeignete, einfach planbare Flächen werden immer seltener, so dass nicht nur die Nachverdichtungspotenziale stärker ausgeschöpft werden müssen, sondern auch ein Blick auf zukünftig nutzbare Areale in den Planungsprozess einbezogen werden müssen. Um eine solche Fläche handelt es sich bei der „Großen Horst“.

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ohlsdorf. Derzeit wird die Fläche des früheren Anzuchtgartens für den Ohlsdorfer Friedhof als Flüchtlingsunterkunft mit 452 Plätzen in der Folgeunterbringung genutzt. Diese Nutzung soll gemäß dem Bürgervertrag Klein Borstel bis zum 28.02.2022 aufgegeben werden, um anschließend mit der Realisierung eines Wohnbauprojekts zu beginnen.

Für diese städtebauliche Entwicklung sollen mit dem Bebauungsplanverfahren Ohlsdorf 30 die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden. Das Bezirksamt Hamburg-Nord leitet mit der umfassenden Öffentlichkeitsbeteiligung und der Durchführung eines kooperativen Werkstattverfahrens diese städtebauliche Entwicklung ein.

Mit der bereits begonnenen frühzeitigen Beteiligung wurden wichtige Informationen, mögliche Planungsbedarfe, eventuelle Konflikte sowie vor allem Entwicklungsideen und Meinungen von Bürgerinnen und Bürgern abgefragt, um relevante Planungsparameter vorab zu erkennen und in den Planungsprozess einzubringen. Die für den November terminierte öffentliche Planungswerkstatt wird durch die Bürgerbeteiligung und das Werkstattverfahren den Planungsprozess anregen.

Im Rahmen dieses diskursiven, kooperativen Werkstattverfahrens sind von den fünf geladenen Planungsbüros Konzeptstudien für die Bebauung der Fläche zu entwickeln. Nach der

Auftaktveranstaltung und der anschließenden Arbeitsphase in Form einer Planungswerkstatt sollen die Konzeptstudien durch die Diskussion mit Verwaltung, Architekten, Politik und lokaler Öffentlichkeit schrittweise konkretisiert und optimiert werden.

Im Anschluss an das Verfahren wird ein Planungsbüro mit der Erarbeitung eines Funktionsplans beauftragt, der die Grundlage für den Bebauungsplan Ohlsdorf 30 bildet.

2 Ausgangssituation – Das Projekt und der Ort

2.1 Lage (Karte Verortung)

Das im Nordosten Hamburgs gelegen Wettbewerbsgebiet befindet sich im Ortsteil Klein Borstel des Stadtteils Ohlsdorf. Der Stadtteil Ohlsdorf ist hauptsächlich durch die Flächen des Friedhofs Ohlsdorf geprägt. Der mit einer Grundfläche von 391 ha größte Parkfriedhof Europas, wurde von Anfang an nicht nur als Ruhestätte, sondern auch als öffentlicher Park angelegt. Diese Parkstruktur nutzen nicht nur die benachbarten Quartiere, es ist eine stadtweit bekannte Naherholungsfläche. Nördlich der Wettbewerbsfläche liegt das Alstertal, ein weiteres Naherholungsgebiet, das den Stadtteil tangiert. Der Grünzug führt aus der Innenstadt bis über die Landesgrenze hinaus und erlangt dadurch eine gesamtstädtische Bedeutung. Er birgt den Alsterwanderweg und diverse nutzbare Wasser-, Gehölz- und Freiflächen.

Das 1,8 ha große Wettbewerbsgebiet befindet sich auf der ehemaligen Anzuchtfläche des Friedhofs Ohlsdorf. Es befindet sich südlich der S-Bahn und grenzt direkt an den nordöstlichen Teil des Friedhofs Ohlsdorf. Das Wettbewerbsgebiet wird durch den Erna-Stahl-Ring und die Große Horst verkehrlich erschlossen.

2.2 Bebauungsstruktur

Die ortsübliche Bebauungsstruktur ist durch überwiegend kleine Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt. Der Großteil der Bebauung wurde in den Jahren 1925-1932, einem orthogonalen Straßenraster folgend, errichtet. Die so genannte Frank'sche Siedlung, nördlich des Bahndamms, stellt als Denkmalensemble ein weiteres ortsprägendes Element des Gesamtstadtteils dar. Das klare städtebauliche und architektonische Konzept umfasst Einfamilienhäuser, die, als schmale Reihenhäuser mit kleinen Gärten arrangiert, in Klinkerbauweise errichtet wurden. Die übrige Bebauung des Stadtteils besteht aus Punkthäusern unterschiedlicher Ausprägung in Größe, Baustil und Wohnangebot.

Die direkt angrenzende Bebauung des Wettbewerbsgebiets, das Wohnquartier Kornweg, ist hingegen von Reihen- und Mehrfamilienhäusern geprägt, die teilweise als autofreies Wohnkonzept erstellt, mit Einfamilienhäusern ergänzt und auf einer Fläche von 9,3 ha realisiert wurden.

2.3 Wohnquartier Kornweg

Im Jahre 1999 lobte die Freie und Hansestadt Hamburg einen offenen städtebaulich, landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb aus, um auf der Fläche des ehemaligen Anzuchtgartens des Friedhofs Ohlsdorf Wohnungsbau zu realisieren. Der Fokus lag auf der Idee, innerstädtische Wohnangebote im Eigentum zu schaffen, um Suburbanisierungsprozessen entgegenzuwirken. Als Zielsetzung wurde die „Entwicklung eines verdichteten, durchgrüneten Quartiers mit freiraumbezogenen Wohnungen vorwiegend zu Eigentumsbildung“ ausgegeben. Unter dem

Gartenstadtbegriff sollte die ortsübliche funktionale Trennung von öffentlichem und privatem Raum beibehalten werden und eine gestalterische Verknüpfung des Stadtraums, der Landschaftselemente und der privaten Freiflächen erfolgen. Der Anteil an Einzel- und Doppelhäusern sollte 10% der geplanten Bebauung nicht überschreiten. Gefordert wurde außerdem eine möglichst große Vielfalt an vorbildlichen Wohnbautypologien, die durch die Schaffung von entsprechenden Baufeldern ermöglicht werden sollte. Der Bezirk Hamburg-Nord nannte als Zielvorgabe 250 Wohneinheiten, während die Senatskommission von bis zu 320 Wohneinheiten ausging.

Die nach dem Wettbewerb realisierte Bebauungsstruktur, bei der der ruhende Verkehr überwiegend unterirdisch organisiert ist, ist heute von einem heterogenen Erscheinungsbild geprägt, wurden doch die Gestaltungsvorgaben durch die verschiedenen Bauträger und Architekten unterschiedlich interpretiert. Entstanden sind überwiegend Punkt- und Zeilenbauten in blockrandähnlichen Strukturen, die gemeinschaftliche Hofnutzungen zulassen, und die unterschiedliche Nutzungs- und Wohnkonzepte verfolgen. (Karte Anlieger)

So befindet sich – direkt an den Bahndamm angrenzend – mit der Baugemeinschaft „Klimaschutzsiedlung Klein Borstel“ das zweite autofreie Wohnprojekt (nach dem Projekt an der Saarlandstraße) in Hamburg. Neben der Baugemeinschaft „Mobiles Wohnen“, die in dem östlichen Teil der Siedlung Platz findet, hat die Baugenossenschaft „Wohnungsverein Hamburg von 1902eG“ den westlichen Teil der Siedlung errichtet. Insgesamt wurden 30 Eigentums- und 34 Genossenschaftswohnungen auf 5.400 qm realisiert.

Das Wohnprojekt GOFI-LUZI, das zusammen mit der Buchdrucker Baugenossenschaft umgesetzt wurde, liegt unmittelbar westlich der Klimaschutzsiedlung Klein Borstel und beherbergt 12 Eigentums- und 30 Genossenschaftswohnungen. Das spezielle Wohnkonzept basiert auf einem generationsübergreifenden Wohnprojekt, dass Menschen verschiedener Altersstufen, Lebensformen, Berufe und unterschiedlicher finanzieller Möglichkeiten in einem Projekt eint. Der Freiflächenbezug erfolgt durch vorgelagerte Gärten und durchgesteckte Dachterrassen.

Südlich der Klimaschutzsiedlung formt das Quartier 8 die östliche Kante des Wohnquartiers Kornweg. Das Wohnangebot besteht aus Reihen- bzw. Stadthäusern im Eigentum. Die Besonderheiten liegen in der technischen und verkehrlichen Erschließung. Die in KfW-40-Standard errichteten Gebäude erhalten ihre Heizenergieversorgung in Form von Geothermie durch eine Erdwärmepumpe. Die verkehrliche Erschließung erfolgt teilweise über Brücken, aufgrund der erforderlichen Oberflächenentwässerung.

Das sich westlich anschließende Baufeld ist von zwei identischen Hausgruppen gekennzeichnet, die eine klare reduzierte Form- und Materialsprache tragen. Die jeweils 19 Wohneinheiten, die locker um einen gemeinsamen Hof angeordnet sind, bestehen aus Stadt-, Reihen- und Gartenhofhäusern. Der

Johanne-Reitze-Weg führt durch beide Hausgruppen hindurch und bietet unterschiedliche Aufenthaltsmöglichkeiten (Grünflächen, Bänke und Sitzstufen). Die halböffentlichen Höfe dienen den Anwohnern als Gemeinschaftsfläche zum Spielen und Verweilen.

2.4 Infrastruktur

Der Ortsteil Klein Borstel ist infrastrukturell gut ausgestattet. Es konzentrieren sich die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie einzelne Geschäfte des periodischen Bedarfs, in dem Bereich des S-Bahnhofs Kornweg. Diverse Gemeinbedarfseinrichtungen wie ein Gemeindehaus, verschiedene Kindergärten und Bildungseinrichtungen, wie das Albert-Schweizer-Gymnasium und die Albert-Schweizer-Schule, ergänzen das infrastrukturelle Angebot Klein Borstels.

2.5 Verkehr

MIV: Die Wellingsbütteler Landstraße liegt nördlich des Bahndamms und ist die Hauptverbindung zum übergeordneten Verkehrsnetz. Es gibt drei Unterführungen des S-Bahndamms in unmittelbarer Nähe zum Wettbewerbsgebiet, durch die der MIV geführt wird. Durch die direkte Lage am Erna-Stahl-Ring, kann die Erschließung über die Unterführungen an der Kleinen Horst, dem Sodenkamp und dem Tonberg erfolgen. Gesondert ist die Erschließung über die Große Horst möglich. Sie führt zum Tonberg, der an der S-Bahn Klein Borstel unter dem Bahndamm durchführt.

ÖPNV: Das Wettbewerbsgebiet liegt mit ca. 400 m fußläufig zur S-Bahnstation Kornweg (Klein Borstel). Dort verkehren die S-Bahnlinien S1 und S11, zwischen Poppenbüttel und Wedel, sowie ab dem U/S-Bahnhof Ohlsdorf zum Flughafen Hamburg. Darüber hinaus liegt in ca. 1,1 km Entfernung die U-Bahnstation Klein Borstel, die durch die U1 bedient wird. Sie verkehrt zwischen den Stationen Norderstedt Mitte und Ohlstadt/Großhansdorf. Gesondert sind zwei Busstationen auf dem Friedhofsgelände in jeweils ca. 280 m fußläufig erreichbar. Die Buslinie 270 verkehrt, hauptsächlich über das Friedhofsgelände, zwischen dem U/S-Bahnhof Ohlsdorf zum Bramfelder See.

Fuß- und Radverkehr: In der Umgebung des Entwurfsgebiets gibt es ein differenziertes Fuß- und Radwegenetz, zum einen innerhalb des Quartiers und zum anderen peripher im Grünen, entlang des Alsterwanderwegs oder durch den Friedhof Ohlsdorf. Auf der Entwurfsfläche gibt es keine Verbindungen, jedoch befinden sich östlich und westlich Anschlüsse in das Quartier.

3 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung

Nach dem Beteiligungsprozess zu ergänzen

4 Aufgabenstellung

Gegenstand des Wettbewerbs ist der Entwurf für den städtebaulichen Abschluss des Wohnquartiers am Kornweg. Von besonderer Bedeutung ist eine verträgliche Ergänzung der bestehenden Nachbarschaften einerseits, andererseits die Schaffung neuen Wohnraums in angemessener Größenordnung und auf effiziente Weise. Die nachfolgend beschriebenen Aufgaben weisen auf erste Fragestellungen hin, die im Rahmen des Wettbewerbs erörtert werden sollen. Im Rahmen der öffentlichen Workshoptermine werden diese mit allen Beteiligten erörtert und konkretisiert.

Städtebauliches Aufgabenfeld

Dichte definieren

Angesichts der Unterschiedlichkeit der städtebaulichen Strukturen und baulichen Dichten sind die Wettbewerbsteilnehmer dazu aufgefordert, sich intensiv mit der Frage nach einer dem Ort angemessenen Bebauungsdichte zu befassen. Die Ergebnisse des Beteiligungsprozesses würdigend sind Gebäudetypologien vorzuschlagen, die sinnfällig das Quartier mit seinen städtebaulichen Charakteristika ergänzen. Dabei ist zu erörtern, ob ggf. Typologien aufgenommen werden, die durch neue Gebäudetypologien einen Mehrwert für das Quartier bedeuten können. Es sind Lösungsansätze zu prüfen, die eine effiziente Ausnutzung der Grundstücke vorsehen, ohne dass diese im öffentlichen Raum als Bruch zu den bestehenden Strukturen erlebbar wird. Es ist herauszuarbeiten, wie durch einen sensiblen Umgang mit Gebäudehöhen und Geschossigkeiten, von der Stellung der Gebäude zum Straßenraum hin eine stimmige, identitätstiftende Raumbildung erzielt werden kann.

Vielfältige Wohnkonzepte ermöglichen

Die Vielfältigkeit an Wohnkonzepten und Verfügungsformen ist ein wichtiger Faktor für stabile Nachbarschaften. Mit der Entwicklung dieses Gebiets soll ein Beitrag für eine behutsame Weiterentwicklung des Quartiers durch eine gemischte Bewohnerschaft mit dem Schwerpunkt auf Familien geleistet werden. So liegt es nahe, etablierte Wohnkonzepte mit innovativen Wohnformen zu kombinieren (Baugemeinschaften, Co-Living-Konzepte, Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten etc.). Von den Wettbewerbsteilnehmern werden Vorschläge für unterschiedliche Wohnkonzepte und ihre Ausformung in entsprechenden Gebäudetypologien erwartet. Es ist beispielhaft an Grundrissen oder Referenzen aufzuzeigen, wie die vorgeschlagenen Wohntypologien funktionieren und wie sie sich in die Nachbarschaft einfügen.

Schlussendlich sind städtebauliche Konzepte vorzulegen, die in Bezug auf die Wohnkonzepte hinreichend flexibel sind und Anpassungen erlauben, ohne jedoch dabei die städtebaulichen Prinzipien grundlegend in Frage zu stellen.

Ergänzende Nutzungen prüfen

Darüber hinaus ist zu prüfen, ob und in welcher Weise weitere Nutzungen, die über das Wohnen hinausreichen und mit diesem verträglich organisiert werden können, in dem Quartier angesiedelt

werden sollten, um zu mehr Nutzungsmischung zu gelangen. Hierzu werden kreative Vorschläge erwartet; die Anregungen aus der Öffentlichkeit sind in diese Betrachtungen einzubeziehen. Insbesondere für evtl. vorzuschlagende soziale Infrastruktur wie eine Kita, ein Jugendzentrum oder ein Senioren-/Nachbarschaftstreff ist darzulegen, wo diese idealerweise verortet werden sollten, um ihre Wirkung für das Quartier optimal entfalten zu können und zugleich die Anforderungen der jeweiligen Nutzer gut erfüllt werden können (z. B. geschützter Außenraum für die Kita).

Übergänge und Abschlüsse ausformulieren

Wie die neuen Stadtbausteine an das bestehende Quartier anschließen und in den Dialog mit den jetzigen Häusern treten, ist für die Qualität der Integration der neuen Strukturen besonders wichtig. Es ist herauszuarbeiten, wie der öffentliche Raum in diesen Bereichen eine verbindende Kraft entfalten kann. Ebenso werden Vorschläge erwartet, in welcher Weise die künftige Bebauung das Quartier zu einem überzeugenden städtebaulichen Abschluss führt. In dem Zusammenhang ist zu erörtern, wie deutlich eine Stadtkante ausgebildet werden soll oder ob die Übergänge zum Freiraum eher fließend ausformuliert sein sollen.

Freiraumplanerisches Aufgabenfeld

Klare Freiraumzonierung entwickeln

Die Qualität des Quartiers gründet in besonderer Weise in der Qualität der Freiräume. Der markante öffentliche Raum einerseits und der hohe Grünanteil, die großen Gärten und der gewachsene Baumbestand andererseits geben dem Quartier schon heute einen besonderen Charakter. Daran gilt es anzuschließen und sinnfällig fortzuführen.

Es sind städtebauliche Konzepte zu entwerfen, die zwischen öffentlichem und privatem Raum deutlich unterscheiden und dem Privaten besondere Aufmerksamkeit schenken. Es ist darzulegen, wie der öffentliche Freiraum in seiner Zonierung eine hohe Aufenthaltsqualität besitzt und mehr als nur der Erschließung dient. Es sind Vorschläge aufzuzeigen, wie der ruhende Verkehr dezent integriert werden kann.

Ferner ist im Zusammenspiel mit den vorgeschlagenen Wohnformen ein Konzept für gemeinschaftlich und privat nutzbare Außenräume vorzulegen. Für ihre Funktionalität ist dabei wesentlich, dass diese intuitiv als gemeinschaftlich bzw. privat wahrgenommen werden und sich daher erkennbar oder spürbar vom öffentlichen Raum absetzen. Es sind Konzepte zu erörtern, ob diese Differenzierung ggf. durch topografische Maßnahmen erreicht werden sollte.

Auch wenn in diesem Wettbewerb die landschaftsarchitektonische Gestaltung nicht Gegenstand der Aufgabe ist, so ist für den Freiraum insgesamt eine plausible Nutzungszonierung zu planen, die

individuelle und nachbarschaftliche Interessen würdigt und durch eine sensible Anordnung zu Entfaltung bringt.

Übergänge ausformulieren

Für die Freiraumkonzeption ist überdies gesondertes Augenmerk auf die südliche Grenzsituation zum Friedhof Ohlsdorf als Naherholungsgebiet mit seinem alten Baumbestand zu richten. Erwartet wird ein integrierter städtebaulich-freiraumplanerischer Ansatz, der die bestehenden Freiraumqualitäten bei der Anordnung neuer Baukörper produktiv einbezieht. Mit Blick auf den öffentlichen Raum ist darzulegen, welche Gestalt gerade jene Wegeverbindungen haben sollten, die in den Friedhof leiten.

Aufgabenfeld Erschließung und Verkehr

Ausgehend von dem Ziel, ein attraktives Wohnquartier zu errichten, das sich durch einen belebten öffentlichen Raum auszeichnet, ist genau zu prüfen, wie und in welchem Maße die Erschließung des Baugebiets sinnfällig über die beiden Haupterschließungsstraßen Erna-Stahl-Ring und Große Horst erfolgen soll. Die Vorschläge aus der Bürgerbeteiligung sind in diesen Überlegungen kritisch zu würdigen. In diesem Zuge ist die Wiederherstellung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Großen und Kleinen Horst mit einzubeziehen. Eine gestalterische Ausformung des direkten Zugangs zum Friedhof Ohlsdorf kann einbezogen und mitgedacht werden.

5 Standortdokumentation (folgt in der Layoutfassung der Auslobung)