

# BEENSROAREDDER Hamburg

Präsentation Stadtentwicklungsausschuss  
06.09.2023 um 18:00 Uhr

Rathaus Bergedorf



WETTBEWERB

## Projektchronologie

Dez 2001 Auslobung hochbauliche Mehrfachbeauftragung durch die HANSA in Abstimmung mit BA Bergedorf im Dezember 2021

Zustimmung zu den Auslobungsunterlagen durch den SEA am 01.12.2021

Mai 2022 Vorstellung des Ergebnisses im SEA am 04. Mai 2022.

Mai 2023 Überarbeitung des Entwurfs durch Störmer Murphy and Partners

**Sept. 2023 Vorstellung der aktuellen Konzeption beim SEA**

## Jury-Empfehlungen

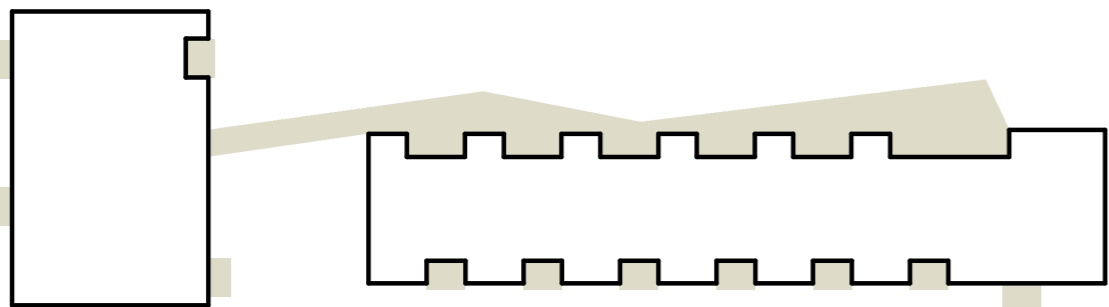
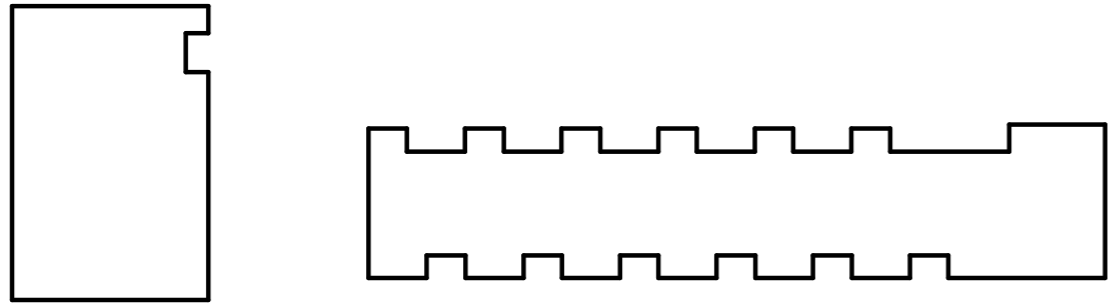
- Überprüfung der Konstruktion auf Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- Vereinfachung der Dachlandschaft zugunsten von mehr Wohnfläche
- Überprüfung der Abstellräume für Fahrräder zugunsten von mehr Wohnfläche
- Überprüfung, ob die beiden Ost-/West-Baukörper noch etwas verlängert werden können
- Nachweis der 6-Personen-Wohnung gemäß IFB-Richtlinien (Größe) im EG mit Gartenanteil
- Überprüfung der Garage hinsichtlich der Kubatur zur Optimierung des Kosten-/Nutzen-Verhältnisses, insbesondere hinsichtlich der Eindringtiefe im Erdreich und der
- Qualitäten des Dachs mit einer nachhaltigen Nutzung unter städtebaulichen Aspekten

# BEENSROAREDDER, Hamburg

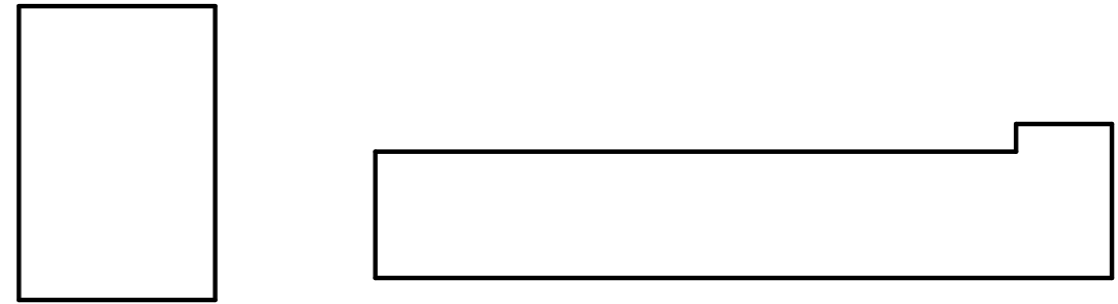


ARCHITEKTUR-IMPRESSION  
Konzept September 2023

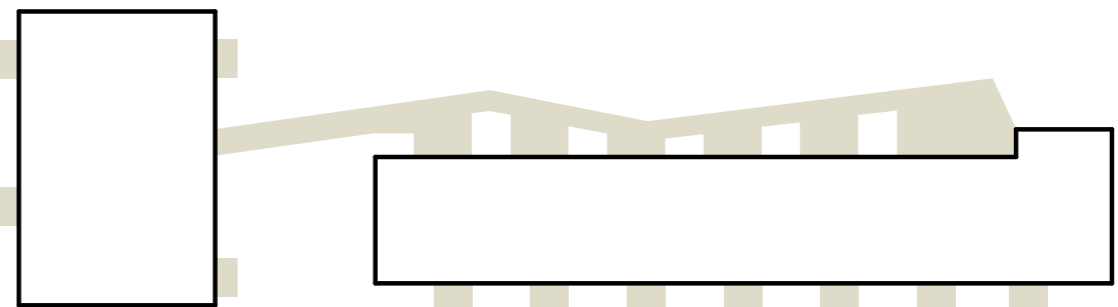
Wettbewerbsstand Februar 2022



Konzept September 2023



Vereinfachung der Gebäudekubatur



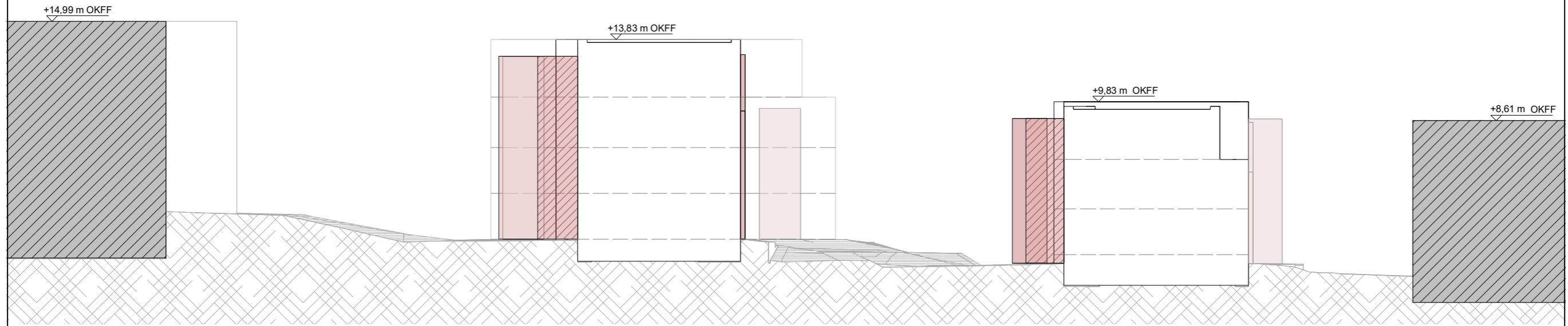
Galerie mit Lufträumen und vorgestellte Balkone

## KUBATURÄNDERUNGEN

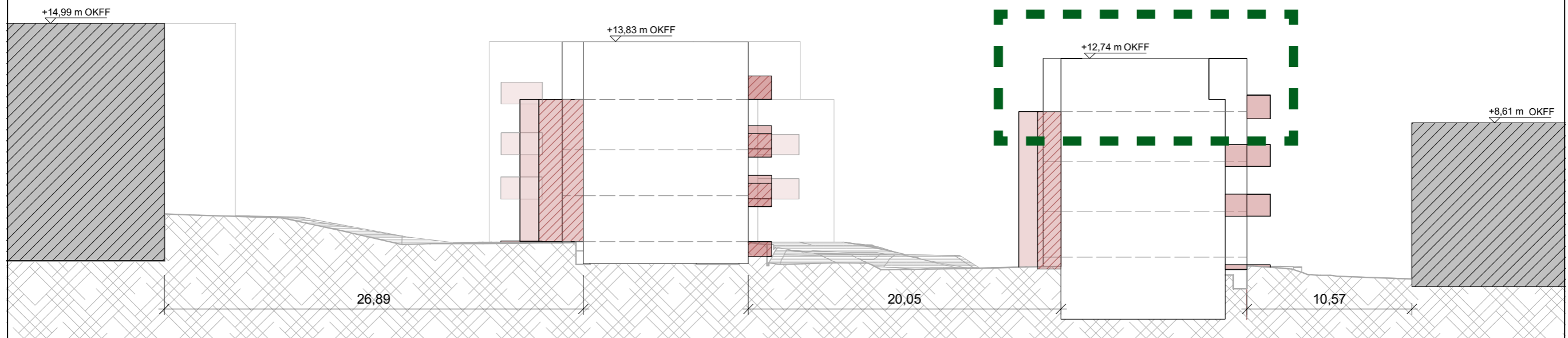
Gegenüberstellung Wettbewerb und Konzept

# BEENSROAREDDER, Hamburg

Wettbewerbsstand Februar 2022



Konzept September 2023



## GESCHOSSIGKEIT

Gegenüberstellung Wettbewerb und Konzept

# BEENSROAREDDER, Hamburg

Wettbewerbsstand Februar 2022



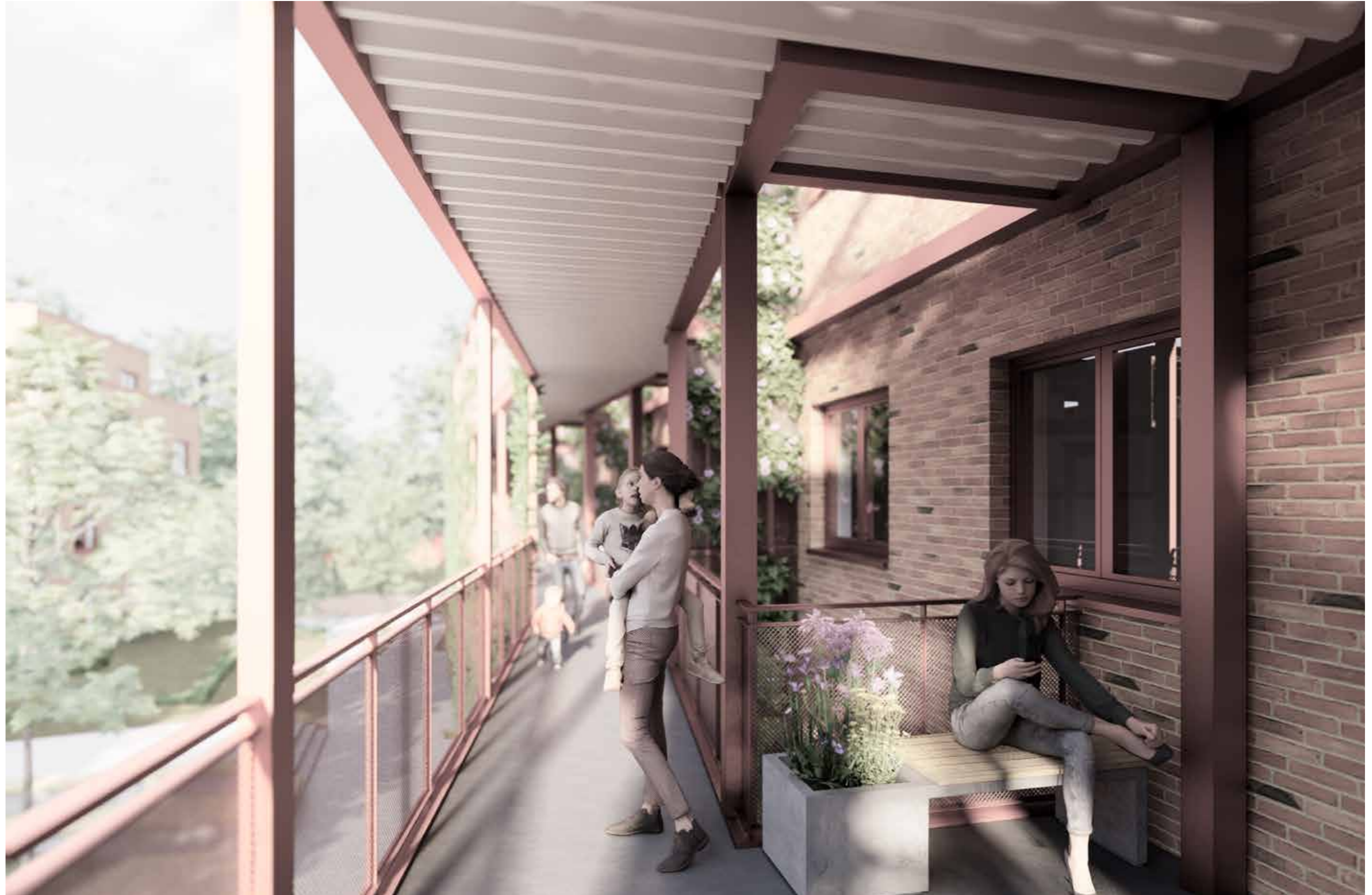
Das weiterentwickelte Konzept sieht eine Vereinfachung der Gebäudekubatur und damit verbunden eine Verringerung der Baukosten vor, um das Projekt wirtschaftlich realisieren zu können. Die Qualität des Innenhofs mit seinem prägenden Element der vorgestellten Galerie des südlichen Zeilenbaus und der freiraumplanerischen Ausgestaltung bleibt weitestgehend erhalten und wird nur in kleinen Bereichen weiterentwickelt. Die Gebäude werden nun in konventioneller Massivbauweise mit Riemchen-Fassade geplant. Die hohe gestalterische Anforderung an die Fassade ist weiterhin integraler Bestandteil des Entwurfs.

Konzept September 2023



ARCHITEKTUR-IMPRESSION - BLICK IN DEN INNENHOF  
Gegenüberstellung Wettbewerb und Konzept

# BEENSROAREDDER, Hamburg



ARCHITEKTUR-IMPRESSION - BLICK VON DER GALERIE  
Konzept September 2023

# BEENSROAREDDER, Hamburg

Wettbewerbsstand Februar 2022



Konzept September 2023



Zur Vereinfachung der Kubatur und Verringerung der Fassadenhüllflächen sind statt der Loggien vorgestellte Balkone als Stahlkonstruktion an allen Gebäuden vorgesehen.

Die letzten Obergeschosse der Zeilenbauten enthalten, auch bei zusätzlichen Geschoss beim südlichen Zeilenbau, weiterhin eine Rückstaffelung jeder zweiten Wohnung, um eine Rhythmisierung des Baukörpers zu erreichen.

Die Balkone sind ca. 4,30m voneinander entfernt und erhalten seitlich einen Sichtschutz mit Begrünung, um Privatheit zu gewährleisten.

ARCHITEKTUR-IMPRESSION - BLICK VON SÜDEN  
Gegenüberstellung Wettbewerb und Konzept



# BEENSROAREDDER, Hamburg

Wettbewerbsstand Februar 2022



Konzept September 2023

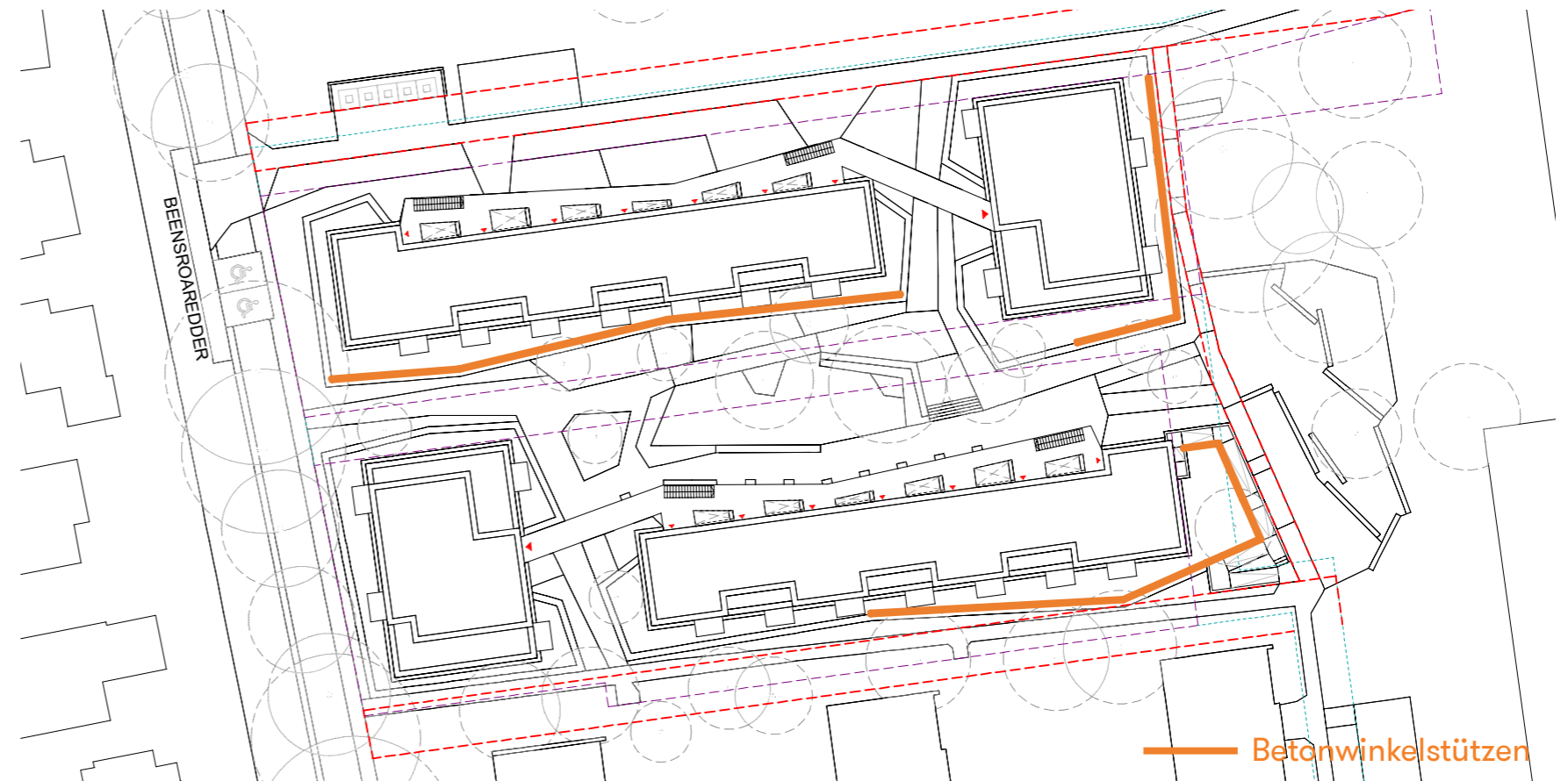


Die Überarbeitung des Konzepts rückt die freiräumlichen Qualitäten der Bestandsituation wieder näher in den Fokus. Die Bestandsgebäude fügen sich harmonisch in die vorhandene parkähnliche Topografie ein.

In gleicher Qualität sollen die Neubauten den Platz der Bestandsbauten einnehmen und sich ohne Bruch einfügen. Daher wird wo möglich auf die Verwendung von Betonwinkelstützen verzichtet und diese nur eingesetzt, wenn die Geländerversprünge diese unbedingt erforderlich machen. Zusätzlich sollen bei großen Geländeversprünge die Betonwinkelstützen durch Bepflanzung in den Hintergrund treten.

## FREIANLAGENPLANUNG

topografische Einbindung in die Umgebung



# BEENSROAREDDER, Hamburg

Wettbewerbsstand Februar 2022



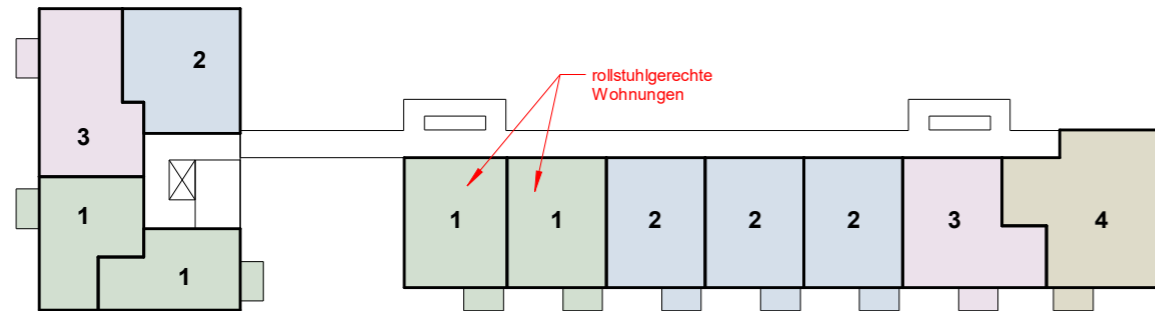
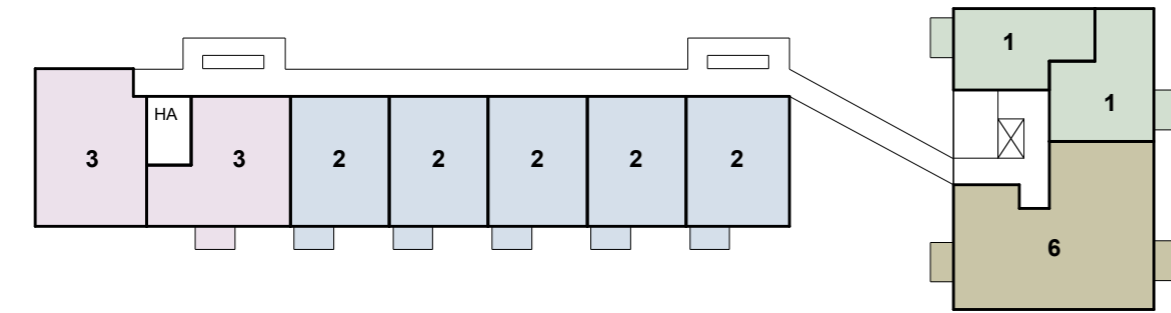
Konzept September 2023



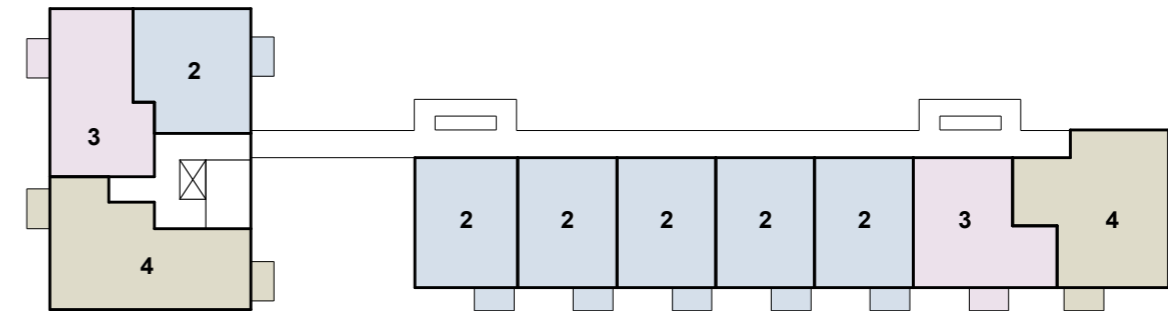
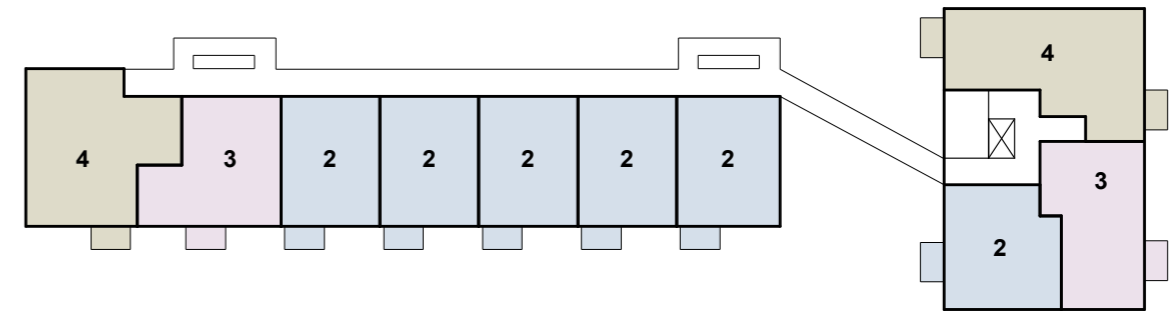
ARCHITEKTUR-IMPRESSION  
Gegenüberstellung Wettbewerb und Konzept

# BEENSROAREDDER, Hamburg

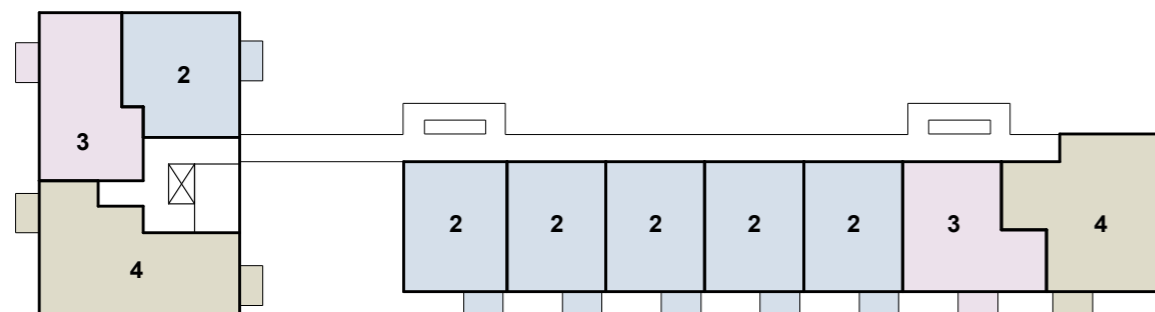
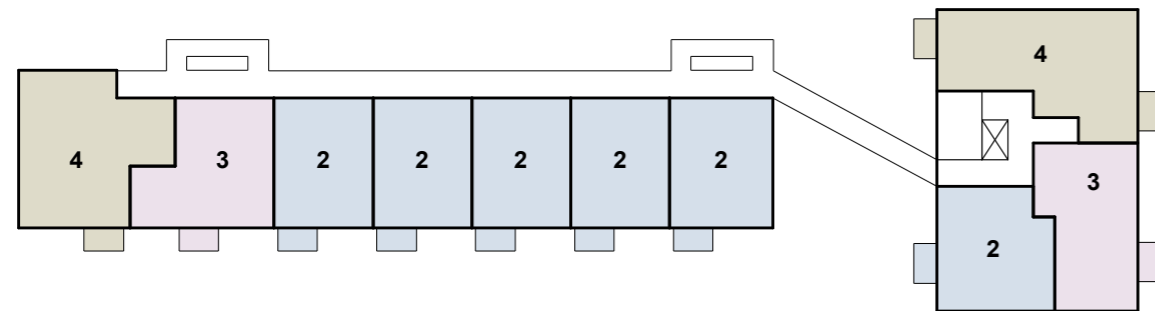
GRUNDRISS EG



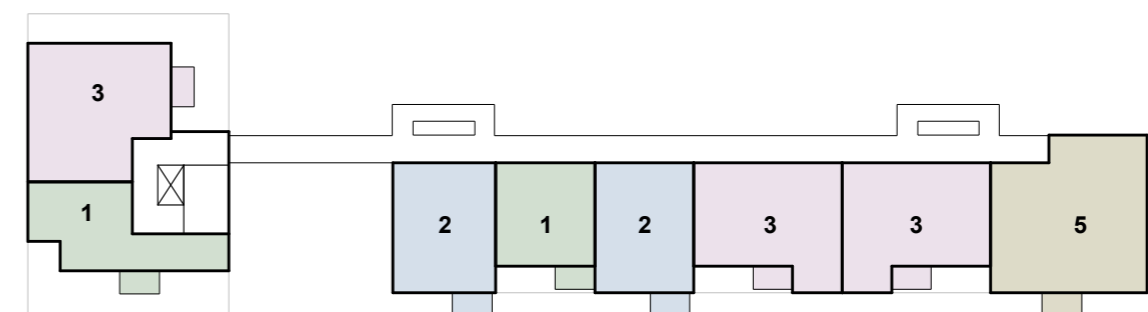
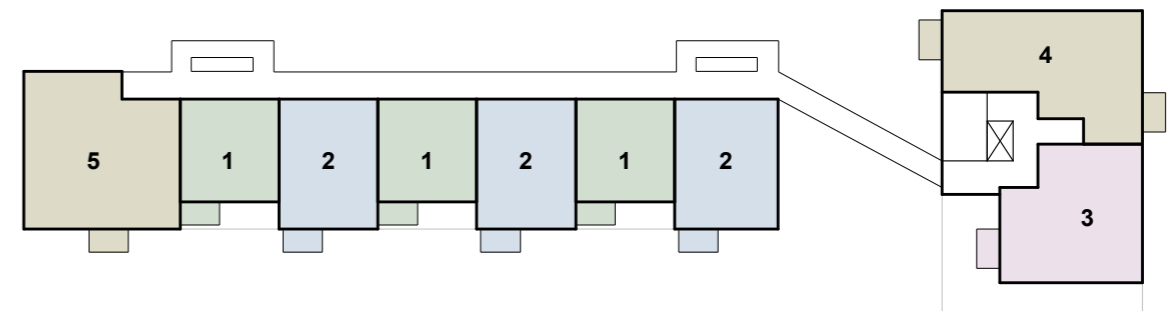
GRUNDRISS 2.OG



GRUNDRISS 1.OG



GRUNDRISS 3.OG



WOHNUNGSTYPENÜBERSICHT  
Konzept September 2023

# BEENSROAREDDER, Hamburg

Wettbewerbsstand Februar 2022



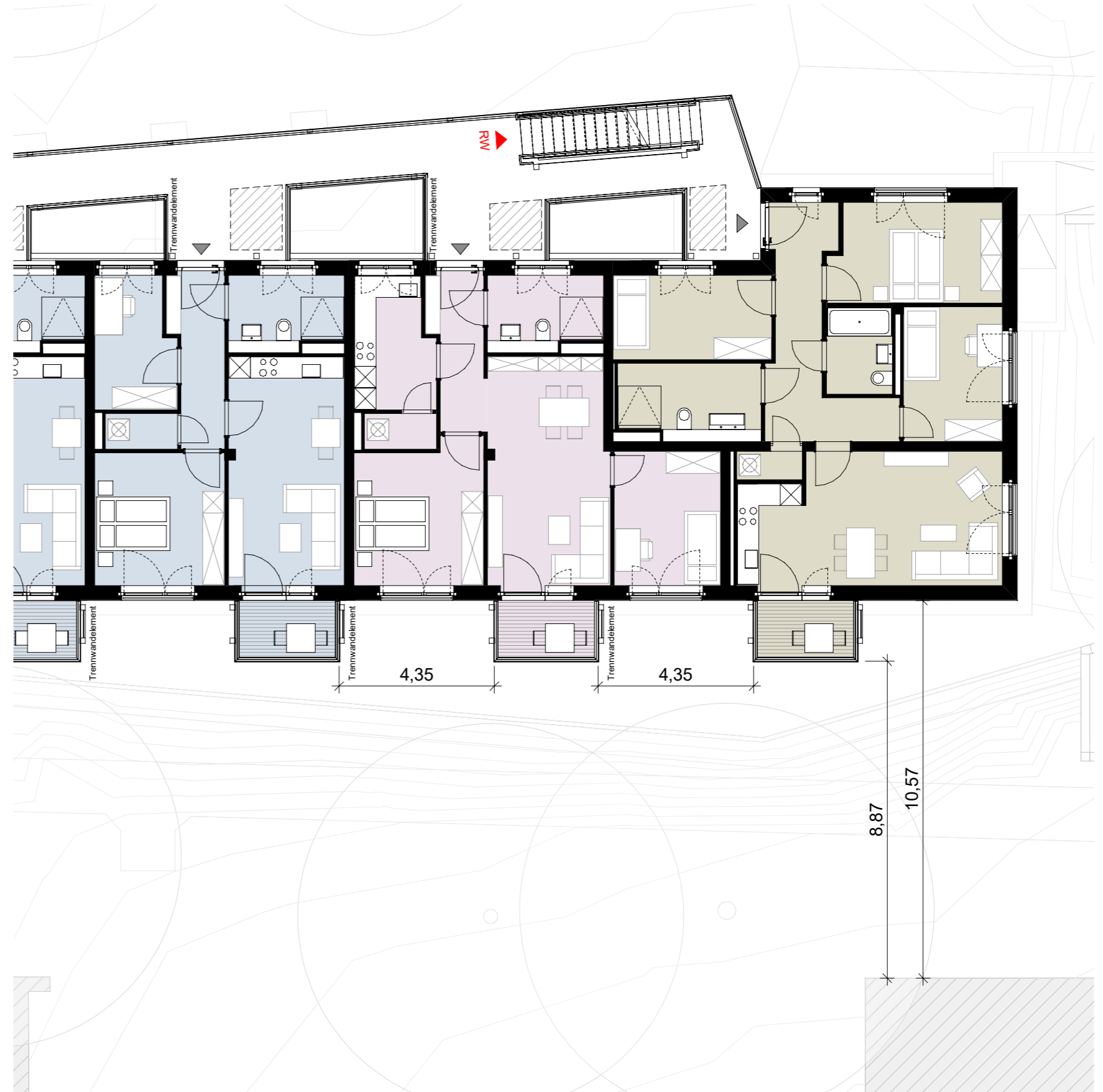
Der Entfall der Versprünge in der Fassaden entlang der Galerien reduziert einerseits die Komplexität der Hülle, das Konzept der semi-privaten Bereich vor den Wohnungseingängen wird dadurch allerdings geschwächt.

Um wieder eine adäquate Aufenthaltsqualität auf den Galerien zu erreichen, werden die weiterhin polygonal geformten Galerien nun durch eingeschnittene Lufträume zониert. Dadurch wird sowohl die Belichtung der nach Norden orientierten Galerien verbessert, sowie ein gewisses Maß an Privatheit für an die Galerie angrenzenden Aufenthaltsräume (halbe Zimmer) erreicht.

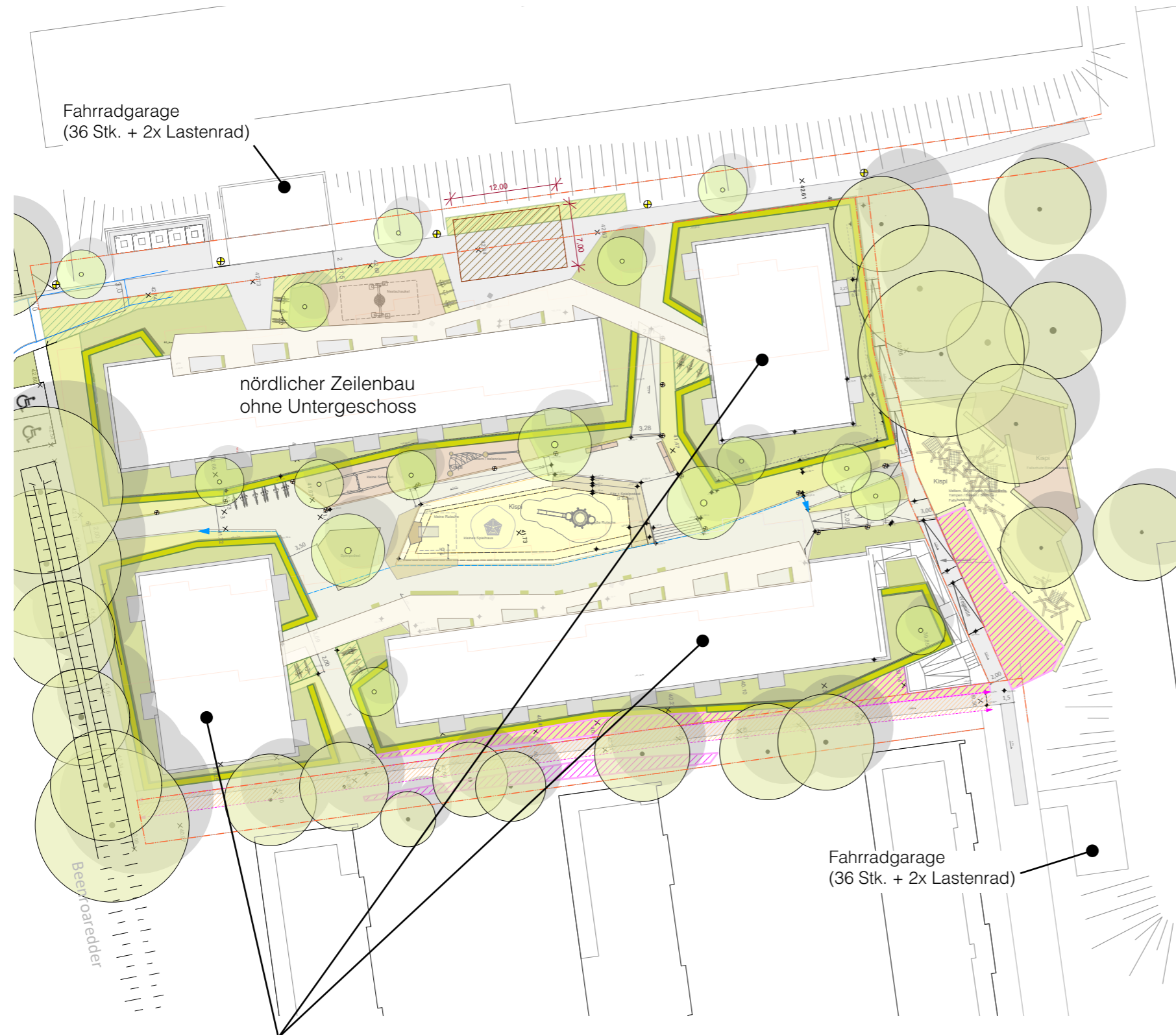
## GRUNDRISSE WOHNEN

Gegenüberstellung Wettbewerb und Konzept

Konzept September 2023



# BEENSROAREDDER, Hamburg



Untergeschoss mit Abstellräumen, Fahrradräumen, Trocken- und Lagerräumen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen, sowie Technikräumen

## KINDERSPIELFLÄCHEN

Die vier Gebäude beinhalten 78 Wohnungen, damit ergibt sich ein Mindestflächenbedarf von 780 m<sup>2</sup>.

Der Mehrbedarf an Kinderspielflächen könnte zum einen durch die Nutzung der Wegeflächen um die Kinderspielfläche im Innenhof, zum anderen durch die Erweiterung der östlichen Kinderspielfläche auf dem Nachbargrundstück, Flurstück 2326, gedeckt werden.

Die Möglichkeiten der Erweiterung der geplanten Flächen auf dem Flurstück 2326 sind allerdings begrenzt, da im nördlichen Teil des Flurstück bereits ein Kinderspielplatz vorhanden ist und nach Osten ein Mindestabstand zur Bestandsbebauung gewahrt bleiben sollte.

Insgesamt könnten mit den erweiterten Flächen ca. 985 m<sup>2</sup> Kinderspielfläche hergestellt werden.

## FAHRRADSTELLPLÄTZE

Das aktuelle Konzept sieht 78 Wohnungen unterschiedlicher Größe vor; daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von ca. 143 Stellplätzen für die Bewohner. Die Stellplätze sollen zum einen jeweils in Fahrradräumen in den Untergeschossen der beiden Kopfbauten und des südlichen Zeilenbaus hergestellt werden.

Zur Kosteneinsparung ist für den nördlichen Zeilenbau kein Untergeschoss geplant. Die Fahrradräume in den Kopfbauten sind über einen Aufzug erreichbar, der Fahrradraum im südlichen Zeilenbau über eine barrierefrei Rampe an der Süd-Ost-Ecke.

Im Außenbereich sind zum anderen verteilt auf zwei Fahrradgaragen 72 Standard-Stellplätze vorgesehen. Zusätzlich ist hier geplant, ebenfalls die Stellplätze für Lastenfahrräder zu verorten.

Alle Stellplätze sind barrierefrei, witterungs-unabhängig und diebstahlfest vorgesehen.

## ABSTELLRÄUME

Die Abstellräume sind ebenfalls in den Untergeschossen der Kopfbauten und des südlichen Zeilenbaus unterbracht. Dabei sind für die Wohnungen in den Kopfbauten die Abstellräume auch in den entsprechenden UGs angeordnet. Die beiden Gebäude verfügen über eine Aufzugsanlage mit großer Kabine (2,10 x 1,10 m) mit Haltestelle im UG.

Die Abstellräume der beiden Zeilenbauten befinden sich gesammelt im UG des südlichen Zeilenbaus.

Die Abstellräume sind zwischen mind. 4,0 m<sup>2</sup> und 6,0 m<sup>2</sup>, je nach anteilig in der Wohnung angeordneter Abstellfläche.

Diese beträgt gem. IFB-Vorgabe max. 2,0 m<sup>2</sup>

## FREIANLAGENPLANUNG

Kinderspielflächen, Abstellräume, Fahrradstellplätze

# BEENSROAREDDER, Hamburg

Wettbewerbsstand Februar 2022



Der Wettbewerbsentwurf sah vor, die bestehende Parkgarage durch einen multifunktional nutzbaren Neubau zu ersetzen. Der im Bestand der Parkgarage befindliche Gemeinschaftsraum wäre damit entfallen und musste an anderer Stelle vorgesehen werden. Der neue Gemeinschaftsraum sollte im südlichen Kopfbau zum Innenhof gerichtet angeordnet werden.

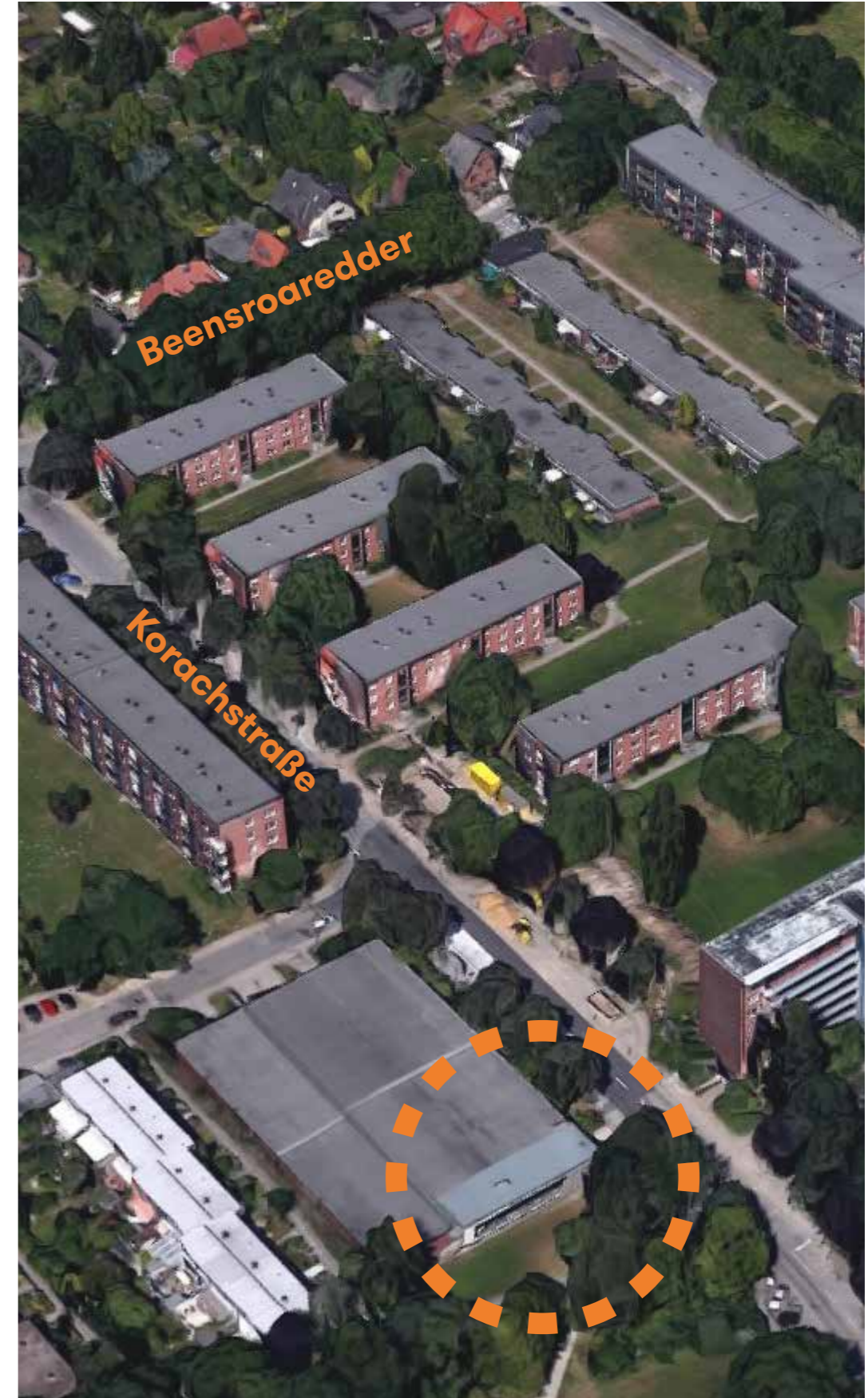
Durch die Entscheidung der HANSA die bestehende Parkgarage nicht abzureißen, sondern zu sanieren, ist dieses Konzept neu bewertet worden.

Die bestehende Parkgarage beinhaltet bereits einen Gemeinschaftsraum. Der Standort ist ideal, weil aufgrund der freistehenden Lage (keine Wohnungen im direkten Umfeld) keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind. Insbesondere bei größeren Veranstaltungen, bei privaten Feiern am Wochenende und bei Angeboten am Abend ist mit keinen Lärmbelastigungen der Anwohner zu rechnen.

Die Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner des Quartiers sind somit deutlich größer und wir erreichen eine höhere Auslastung der Räume

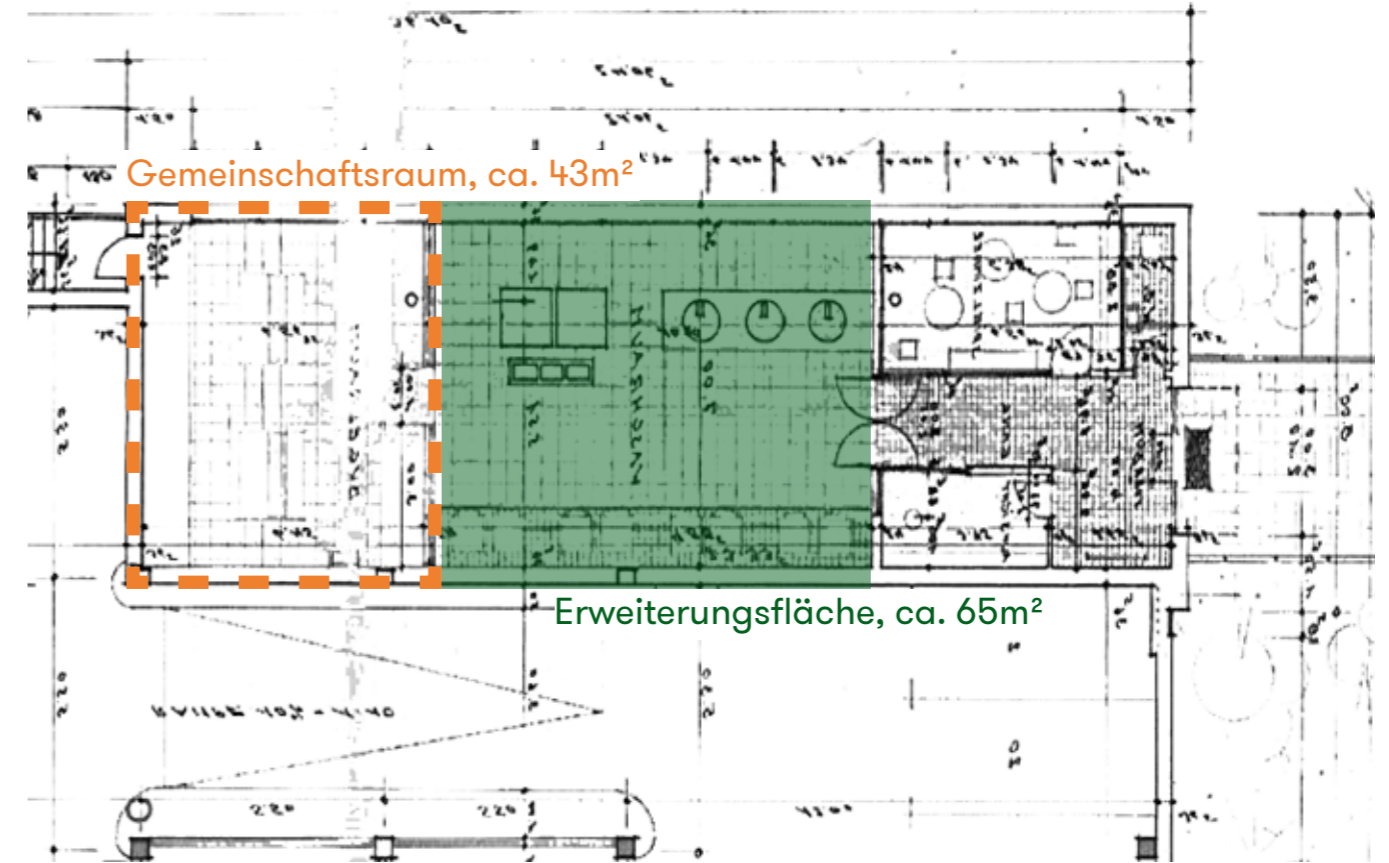


Konzept September 2023



**PARKGARAGE UND GEMEINSCHAFTSRAUM**  
Gegenüberstellung Wettbewerb und Konzept

# BEENSROAREDDER, Hamburg



GEMEINSCHAFTSRAUM  
Konzept September 2023

# BEENSROAREDDER, Hamburg

Wohnungsschlüssel Neubau / Bestand / Sozialstruktur des Quartiers der HANSA-Baugenossenschaft

In dem Gesamtquartier Beensroaredder besitzt die HANSA-Baugenossenschaft nach Abzug der 25 eingeschossigen Bungalows 48 Häuser mit 377 freifinanzierten Wohnungen.

		1 P.-Haushalte 7%	1-2 P.-Haushalte ca. 7%	Familien ca. 86%
<b>Bestand</b> 377 WE	1-Zimmer Wohnungen	28	7%	x
	2-2,5 Zimmer Wohnungen	52	14%	x
	3-Zimmer Wohnungen	226	60%	x
	4-5 Zimmer-Wohnungen	71	19%	x

**100% freifinanziert**  
Die durchschnittliche Miete beträgt netto kalt **6,71 € bis 7,02 €**

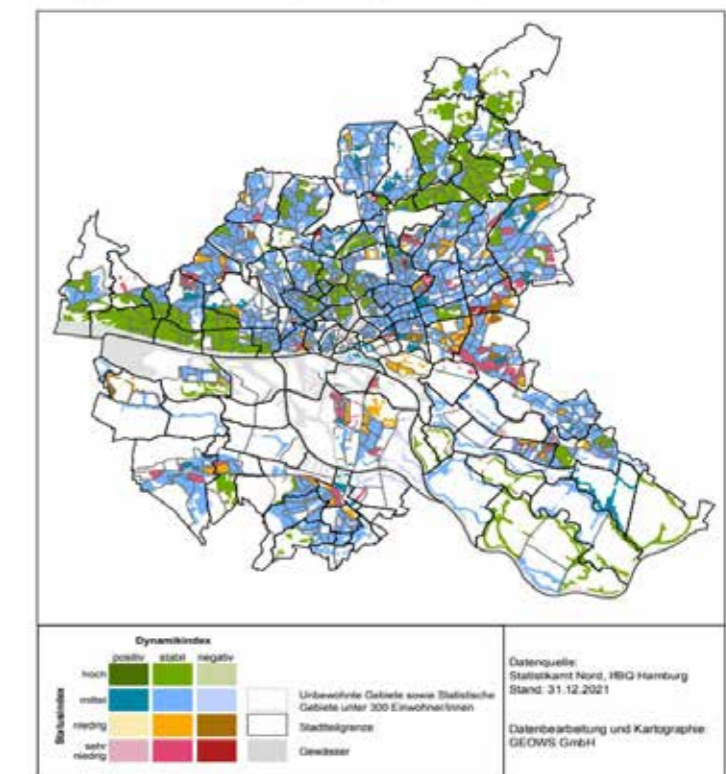
		1 P.-Haushalte 15%	1-2 P.-Haushalte ca. 23%	Familien ca. 62%
<b>Neuplanung</b> 78 WE	78 geförderte Wohnungen			
	1-Zimmer Wohnungen	12	15%	x
	2-2,5 Zimmer Wohnungen	37	47%	x
	3-Zimmer Wohnungen	15	19%	x
	4-5 Zimmer-Wohnungen	14	18%	x

**Miete des 1. und 2. Förderweges aktuell**  
1. Förderweg **7,00 €**  
2. Förderweg **9,10 €**

		1 P.-Haushalte 9%	1-2 P.-Haushalte ca. 10%	Familien ca. 81%
<b>Gesamt nach Fertigstellung</b> 455 WE	1-Zimmer Wohnungen	40	9%	x
	2-2,5 Zimmer Wohnungen	89	20%	x
	3-Zimmer Wohnungen	241	53%	x
	4-5 Zimmer-Wohnungen	85	19%	x

Gem. "Sozialmonitoring Integrierte Stadtentwicklung Hamburg" aus 01/2023 ist das Quartier als Mittel-Stabil eingestuft. Das entspricht der zweitbesten Einstufung in den Statusindex mit vier Gruppen und der mittleren Einstufung in den Dynamikindex. (mittlerer Blauton)  
Ca. 2/3 des hamburgischen Stadtgebietes sind in dieser Einstufung zu finden.

Abbildung 2: Karte Gesamtindex Sozialmonitoring-Bericht 2022 (Quelle: FfH 2022a)





## ÄNDERUNGEN ZUM WETTBEWERBSSTAND

### - ARCHITEKTUR

- Wechsel von Holzbau auf konventionelle Massivbauweise
- vereinfachte Kubatur
- Galerie mit Lufträumen und vorgestellte Balkone
- Grundrisse Wohnen im Zeilenbau
- zusätzliches Geschoss auf dem südlichen Zeilenbau
- Wohnungstypenübersicht und Wohnungsschlüssel
- Instandsetzung der Parkgarage statt Neubau

### - FREIANLAGENPLANUNG

- Kinderspielflächen, Abstellräume und Fahrradstellplätze
- Einfügung der Neubauten in die vorhandenen Topografie

### - GEMEINSCHAFTSRAUM

- Gemeinschaftsraum in der Parkgarage mit geplanter Erweiterung der vorhandenen Flächen



**© Copyright**

Die Rechte an allen von Störmer Murphy and Partners erstellten Ideen, Konzepten, Entwürfen, Grafiken, Zeichnungen und sonstigen Unterlagen verbleiben bei Störmer Murphy and Partners. Eine Übertragung der Rechte bedarf der schriftlichen Vereinbarung. Durch die Präsentation werden keine Rechte übertragen.