

**BAUVORHABEN:** Ochsenzoller Str. 103/105  
22848 Norderstedt

**BAUHERR:** Peter Faden  
Hogenfelde 10  
22848 Norderstedt

**PLANUNG:** FELDSIEN ARCHITEKTEN BDA  
AM SCHAAFREDDER KALTENKIRCHEN

---

## PROJEKTDESCHREIBUNG

### Ausgangssituation:

Das Plangebiet umfasst ein Konvolut von Bestandsgebäuden mit zumeist im Erdgeschoss gewerblicher Nutzung.

Die ehemalige Schlachterei Faden ist seit Jahren nicht mehr in Funktion, Sie beherbergt jetzt eine Bäckerei und im rückwärtigen Bereich eine publikumsunwirksame Nutzung. Die Parkpalette im 1. Obergeschoss ist nicht mehr öffentlich zugänglich, die Büroflächen der Obergeschosse sind ebenfalls nicht mehr zeitgemäß, es fehlt der barrierefreie Zugang, auch energetisch herrscht Sanierungsbedarf.

### Maßnahmen:

Die Neustrukturierung des Eckbereichs Ochsenzoller Str./ Hogenfelde soll in 2 Bauabschnitten erfolgen.

Der 1. Bauabschnitt umfasst das alte Schlachtereigebäude. Es soll Erweitert und Aufgestockt werden. Die rückwärtigen Flächen im Erdgeschoss werden zu Ladenfläche umgebaut, die Außenfassade wird weitgehend geöffnet, die Rampe zum 1. Obergeschoss entfällt, statt der Parkplätze erfolgt hier eine Dachbegrünung zur Humanisierung der Baumasse. Die Öffnung der rückwärtigen Gewerbeflächen im Erdgeschoss führt zum ersten Teil der angedachten Fußgängerpassage, Richtung Achternfelde, und der dort befindlichen öffentlichen Parkplätze. Die verkehrliche Erschließung erfolgt auch von dieser Straße.

Oberirdisch werden Stellplätze für zum Teil Carsharing angeboten, sowie eine Rampe für die neu zu schaffende Tiefgarage, die zum Teil im Bestandskeller untergebracht wird, welcher ehemals als Betriebsstätte genutzt wurde und somit optimale Vorraussetzungen durch Höhe und Aufteilung zur Umnutzung erfüllt.

Diese Maßnahme umfasst 900 qm Verkaufsfläche im Erdgeschoss, 250 qm Bürofläche im 1. Obergeschoss, sowie insgesamt 11 Wohneinheiten.

Der 2. Bauabschnitt zum neu zu planenden Kreisel Ochenszoller Str./ Achternfelde wird ebenfalls in der Gestaltung durch 2 Punkthäuser und einen zweigeschossigen Kreisförmigen Verbindungsbau angepasst.

Auch hier werden im Erdgeschoss Ladenflächen und Cafés entstehen.

Eine Freifläche zum Kreisel soll zum Verweilen einladen und mit Außengastronomie belebt werden. Die 3 bestehenden Gebäude werden abgerissen. Der benötigte Stellplatzbedarf wird durch die Erweiterung der Tiefgarage des 1. Bauabschnittes unter dem Neubau nachgewiesen.

Im Erdgeschoss entstehen 650 qm Verkaufsfläche, im Obergeschoss 200 qm Bürofläche, sowie 8 Wohneinheiten.

Aufgestellt: NFe/KID  
Kaltenkirchen, 18.01.2017

FELDSIEN ARCHITEKTEN BDA  
AM SCHAAFREDDER KALTENKIRCHEN