Plambeck Campus

Nachhaltige Lebens- und Arbeitswelten für Norderstedt

Anlage 4: zur Vorlage Nr. B 20/0372 des StuV am 19.11.2020
Hier: Konzept Plambeck Campus

Konzeptbeschreibung

Wie wollen wir in Zukunft leben?

Wie schaffen wir lebendige und lebenswerte Quartiere?

Wie werden wir unserer ökologischen und sozialen Verantwortung gerecht?

Wie schaffen wir bezahlbaren und dringend benötigten Wohnraum für alle?

Was können wir gegen Vereinsamung in Quartieren tun?

Wie gehen wir mit unseren begrenzten Ressourcen verantwortungsvoll um?

Konzeptbeschreibung

Wir sind davon überzeugt, dass wir Antworten auf die großen Fragen der Zukunft nur durch Austausch, Kooperation und in Gemeinschaft erhalten werden und planen daher entlang der Ochsenzoller Straße die Errichtung eines Forschungsraumes für nachhaltige Lebens- und Arbeitswelten - den Plambeck Campus.

Dieser besondere Gedanke von Austausch, Kooperation und Nachbarschaft ist für uns kein Projekt, das abgeschlossen ist, wenn das Gebäude steht, sondern eine Haltung mit der, im Campus gearbeitet, geforscht und gelebt werden kann.

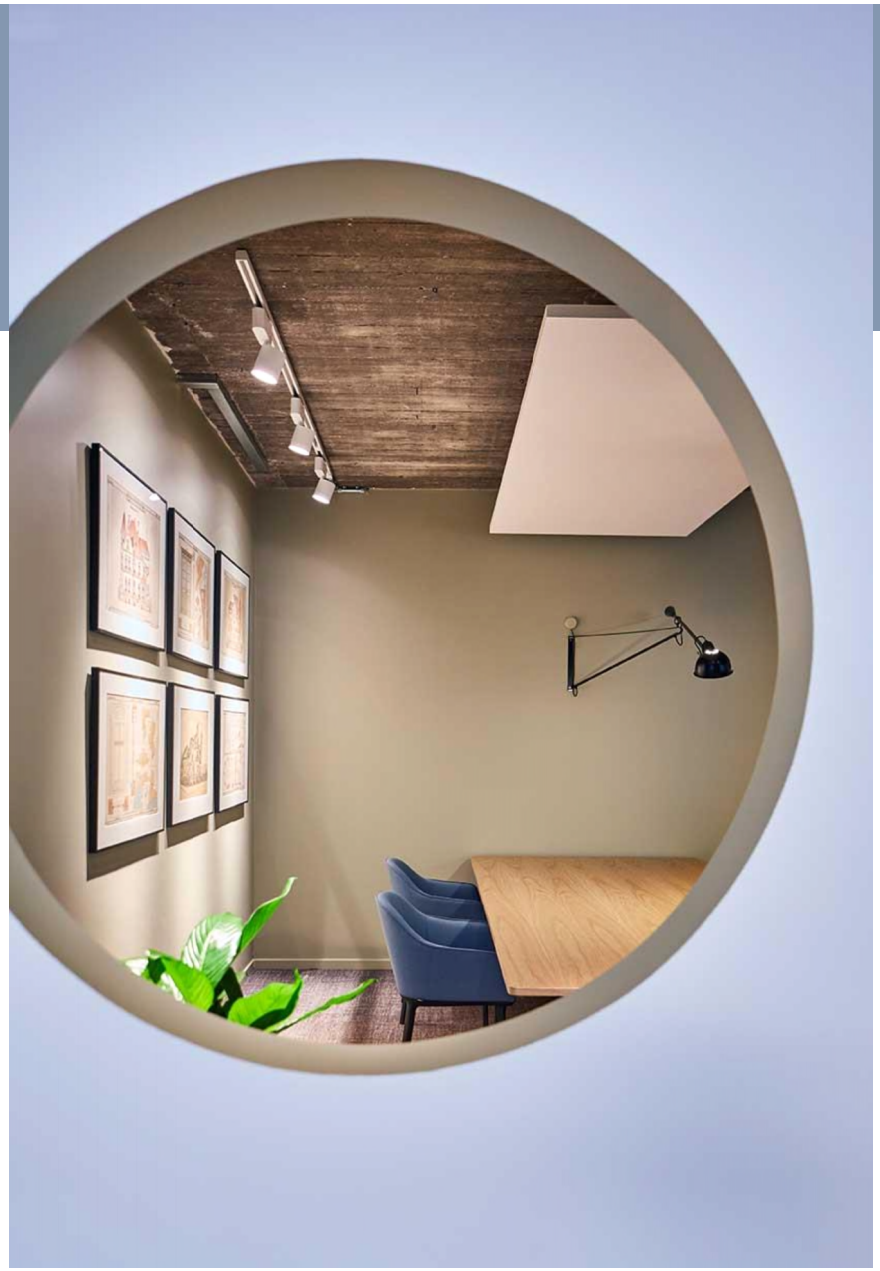
Das Konzept für das besondere Gebäude setzt sich aus unterschiedlichen Komponenten rund um die Themen Leben und Arbeiten zusammen, die nicht einzeln nebeneinanderstehen, sondern insgesamt einen Raum für ein lebendiges Miteinander und gegenseitige Unterstützung schaffen sollen.

CoWorking

Auf etwa drei Viertel der Nutzungsfläche des Gebäudes sollen neben der eigenen Unternehmenszentrale, ein Zentrum für innovative Unternehmen vorrangig aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie den Bereichen Architektur, Ingenieurwesen und Design als auch ein Gründerzentrum für PropTechs* (und andere Startups) entstehen.

Gemeinsame Sozial-, Event- und Konferenzbereiche sind auf den überwiegend als Coworking-Spaces konzipierten Flächen geplant. Zusätzlich sollen Veranstaltungsflächen und Seminarräume sowie die Anlaufstelle für das Quartiersmanagement der in Garstedt liegenden Wohnquartiere des Wohnungsunternehmens Plambeck entstehen.

*Property Technology – bezeichnet die digitale Transformation der Immobilienbranche sowie die einzelnen innovativen Unternehmen (oft Startups) dieses Wirtschaftszweigs.



CoLiving

CoLiving richtet sich speziell an Auszubildende und Studenten, an Gründer von Start-Ups und PropTechs, an Menschen, die ortsungebunden arbeiten und leben wollen sowie die Nutzer der CoWorking Bereiche.

In einer CoLiving Wohngemeinschaft sollen sich Arbeit und Privatleben vermischen können. Tagsüber entwickeln Begeisterte Ideen oder diskutieren über aktuelle Themen ihrer Arbeit, abends kochen sie gemeinsam oder entspannen sich. Morgen findet ein Workshop statt, übermorgen ein gemeinsamer Filmabend.

Die etwa 25 kleinen Wohnungen werden ca. ein Viertel der Fläche des Campus einnehmen, sind modern ausgestattet und bieten Platz für Rückzug. Zugehörige Gemeinschaftsräume sind nach aktuellen Einrichtungstrends eingerichtet, es gibt moderne Küchen und Bereiche um sich zu entspannen, gemeinsam nutzbare Terrassen und Dachgärten sowie Zugang zu den CoWorking-Spaces.

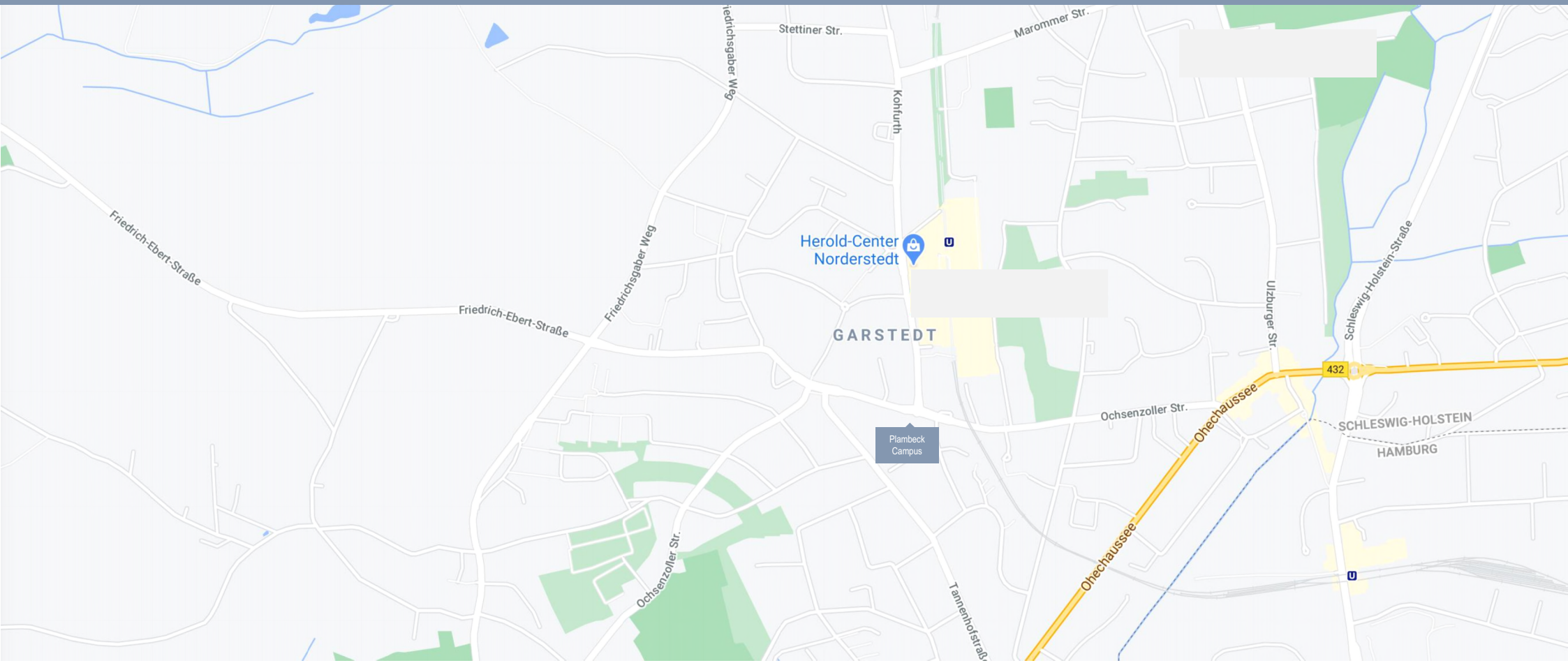
Gebäudekubatur

Der Plambeck Campus soll am Kreisel Ochsenzoller Str./Berliner Allee als städtebaulicher Akzent den Schlusspunkt der Berliner Allee bilden. Entlang der Ochsenzoller Straße bildet eine anspruchsvoll mit Vor- und Rücksprüngen gegliederte sowie mit unterschiedlichen Höhen ausgebildete 4-geschossige Bebauung mit Staffelgeschoss eine lockere Raumkante, welche die Ochsenzoller Straße an der südlichen Seite städtebaulich einfasst.

Der Plambeck Campus soll die dahinter liegenden Wohnquartiere Tannenhofstraße/Tannenhofstieg von der Lärmbelastung der Ochsenzoller Straße abschirmen.

Der Vorhabenträger wird einen architektonischen Wettbewerb durchführen, durch den ein für Norderstedt attraktiver Stadtraum, dank geschickter Gliederung und Staffelung der Straßenansicht des Gebäudes, entstehen soll.

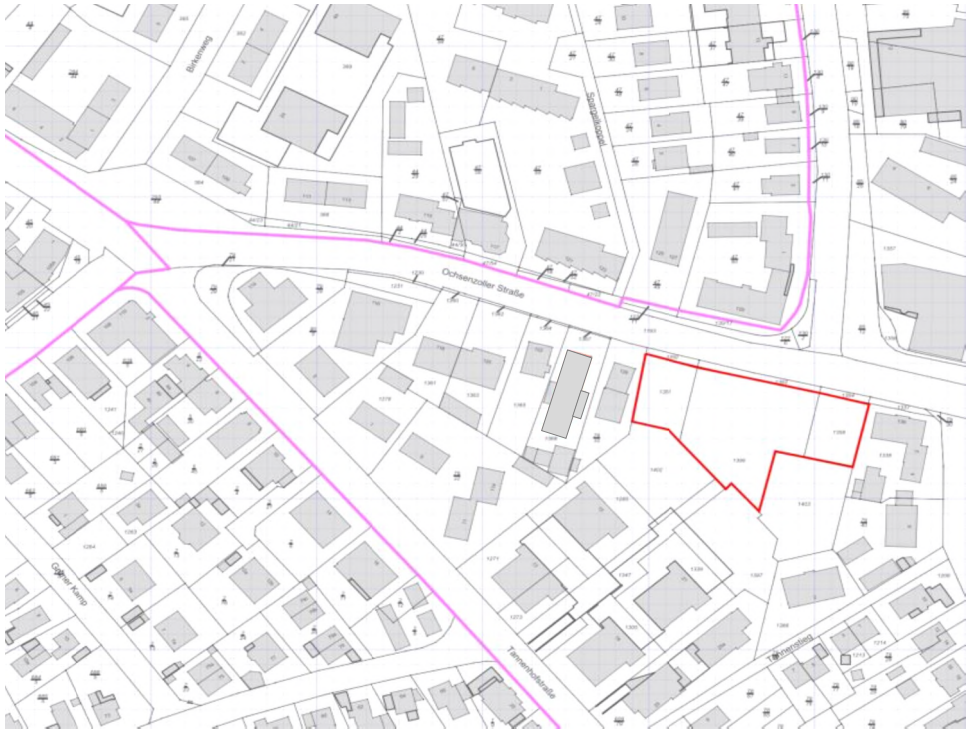
Lage


Stettiner Str.
Marommer Str.
Friedrichsgaber Weg
Kohfurth
Herold-Center
Norderstedt
Friedrich-Ebert-Straße
Friedrich-Ebert-Straße
Friedrichsgaber Weg
GARSTEDT
Ulzburger Str.
Schleswig-Holstein-Straße
432
Ochsenzoller Str.
Ohechaussee
SCHLESWIG-HOLSTEIN
HAMBURG
Plambeck
Campus
Ochsenzoller Str.
Ohechaussee
Tannenhofstraß

Grundstück

Das Wohnungsunternehmen Plambeck ist Eigentümer der in der Plananlage dargestellten Flurstücke 1351, 1399 und 1358, der Gemarkung Garstedt, Flur 15, an der Ochsenzoller Straße 128-134, 22848 Norderstedt.

Das Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 2.795m² und befindet sich in zentraler Lage in Garstedt südlich des Kreisels Berliner Allee / Ochsenzoller Straße. Das Gebiet ist voll erschlossen.



Verkehr/Anbindung

Durch die direkte Nähe zum Herold-Center und die dort vorhandene U-Bahn-Station ist das Gelände gut für eine gewerbliche Nutzung geeignet. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Bushaltestellen Europaallee und Schillerstraße. Das Quartier wird oberirdisch autofrei geplant. Der private PKW-Verkehr soll in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage untergebracht werden (Anlage 1).

Vor dem Hintergrund der fußläufigen Erreichbarkeit des ÖPNV und der Nahversorgungszentren rund um das Herold-Center ist mit einem geringen Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet selbst zu rechnen. Ein reduzierter Stellplatzschlüssel sowohl für den CoWorking als den CoLiving Bereich kann daher als realistisch betrachtet werden. Zudem soll ein CarSharing Angebot in Form von gemeinsam nutz- und buchbaren Poolfahrzeugen für die Bereiche CoWorking und CoLiving entwickelt werden. Auch die Bereitstellung von E-Bikes für alle Campusnutzer ist angedacht.

Es wurden bereits 16 TG-Stellplätze im Rahmen des BV Tannenhofstraße 17, 23, 23a, 22848 Norderstedt für den Plambeck Campus hergestellt, ca. 24 weitere TG-Stellplätze können realisiert werden.

Nachhaltige Bauweise

Der Vorhabenträger wird zu dem architektonischen Wettbewerb Architekturbüros einladen, die sich bereits intensiv mit Nachhaltigkeitsanforderungen im Bauen und Planen auseinander gesetzt haben.

Anforderungen an den Umweltschutz, an Gesundheit, Behaglichkeit und Komfortansprüche der zukünftigen Nutzer sollen bereits in der ersten Planungsphase berücksichtigt werden.

Grundsätzlich ist das Plangebiet mit Fernwärme der Stadtwerke Norderstedt versorgt, auch der Plambeck-Campus kann an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Der Neubau wird nach KfW 55 Standard hergestellt werden.

Eine Dachbegrünung soll erfolgen und das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern.

Bestehende Außenanlagen

Feuerwehrzufahrt
Die Feuerwehrzufahrt des III. und IV. BA Tannenhofstraße 17, 23, 23a wurde hergestellt und muss bestehen bleiben (Anlage 2). Zusätzlich kann diese auch für den Campus verwendet werden.

Wohnweg
Der Wohnweg als fußläufige Verbindung zwischen Ochsenzoller Straße und Tannenhofstraße soll bestehen bleiben (Anlage 3).

Tiefgaragen Zu- und Ausfahrt
Die Ausfahrt aus Tiefgarage an der Ochsenzoller Straße wurde bereits hergestellt, die Zufahrt erfolgt über die Tannenhofstraße (Anlage 4).

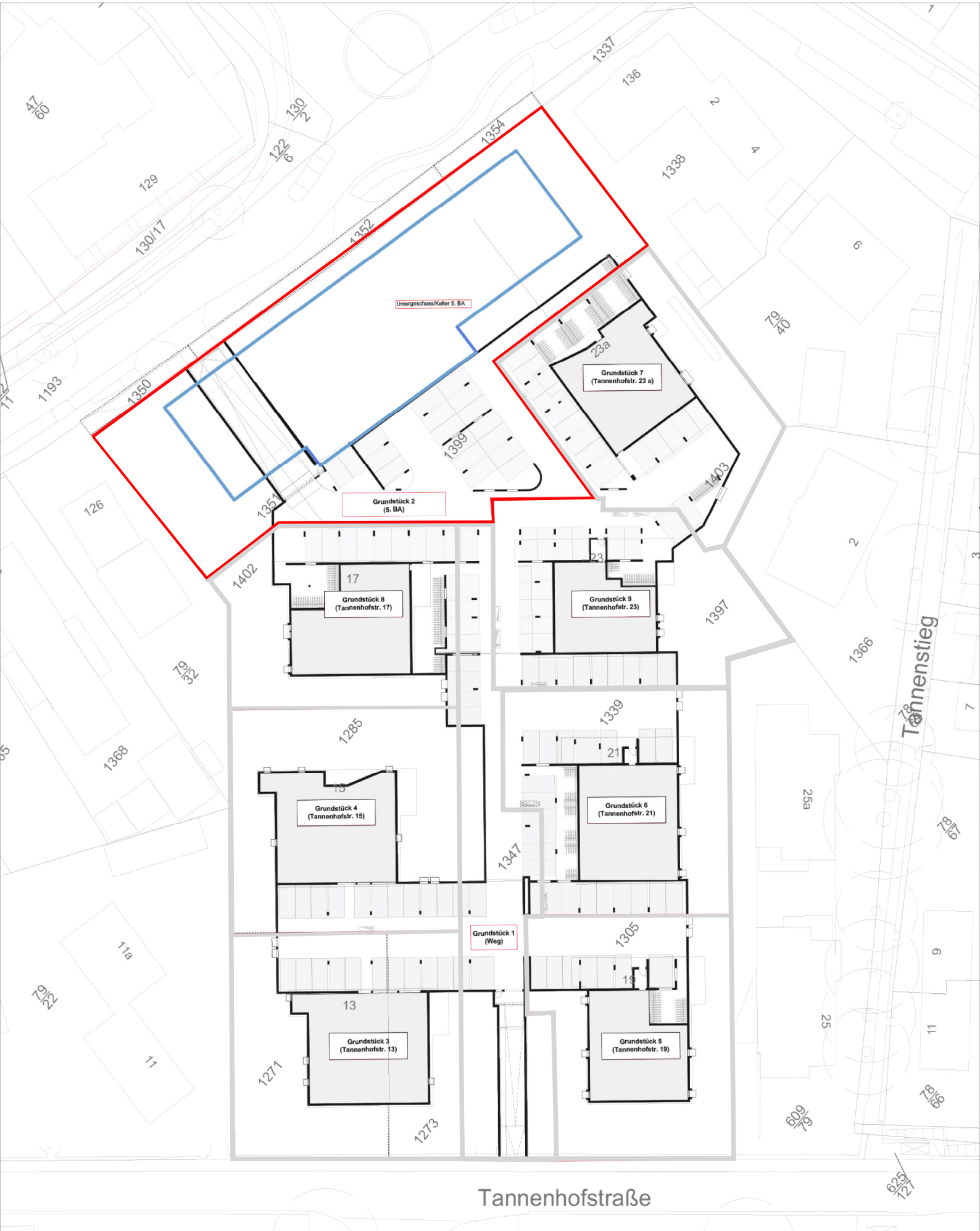
Bestehende Außenanlagen

Müllstandorte
Westlich der Zufahrt zur Tiefgarage soll der Müllplatz für den III./IV. und V. BA möglichst als Unterflursystem realisiert werden (Anlage 5). Konzept und Berechnung für die Unterflurvariante liegen vor. Das Müllauto kann entweder in einer Parkbucht an der Ochsenzoller Straße halten oder rückwärts in die Feuerwehrzufahrt einstoßen. Alternativ können zwei zusammen ca. 85 m² große Müllplätze mit oberirdischen Containern westlich und östlich vom Gebäude geplant werden (Anlage 5).

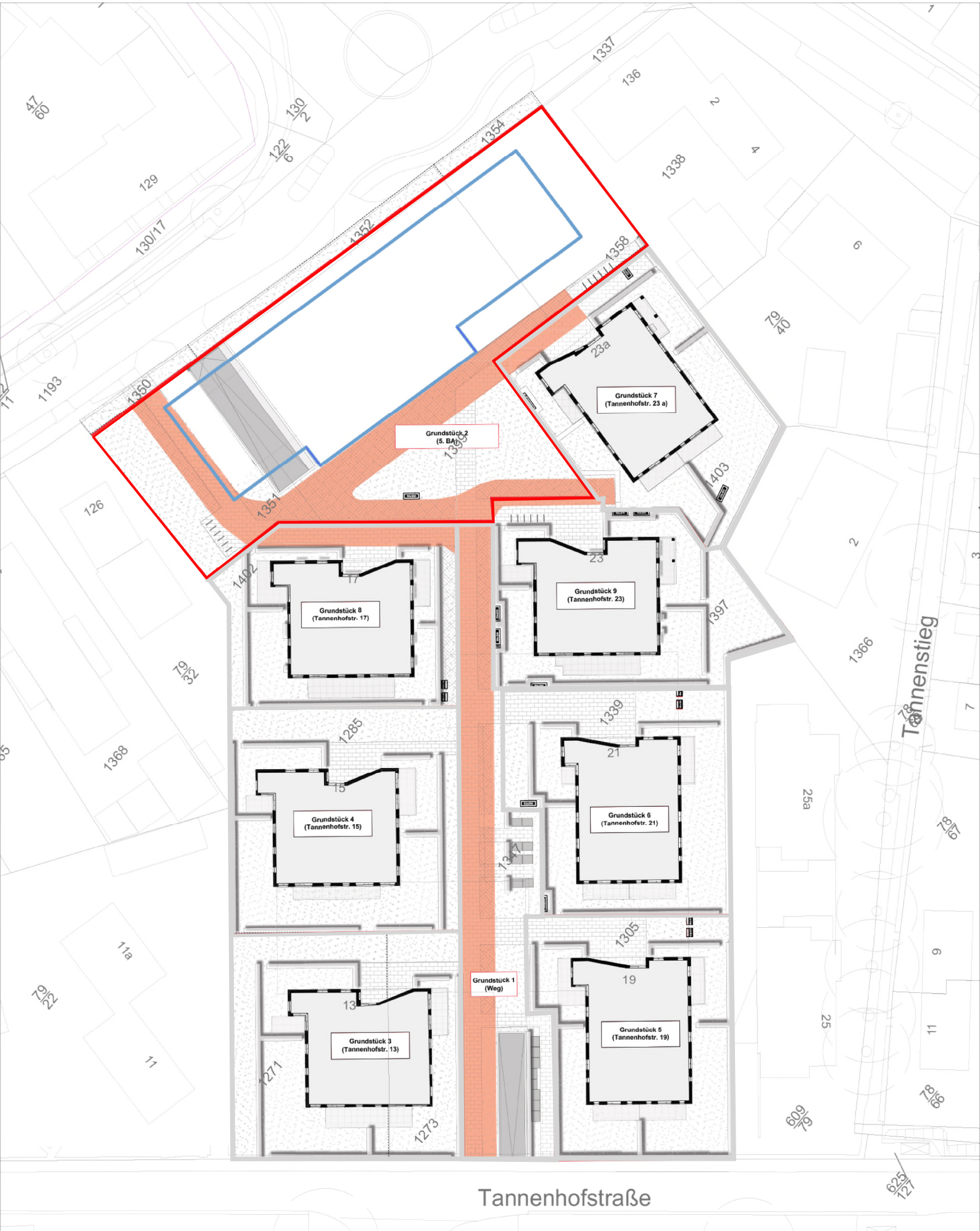
Fahrradstellplätze
Es wurden bereits 84 unterirdische Fahrradstellplätze in der Tiefgarage für den V. BA Plambeck Campus realisiert.

Plambeck Campus

Nachhaltige Lebens- und Arbeitswelten für Norderstedt

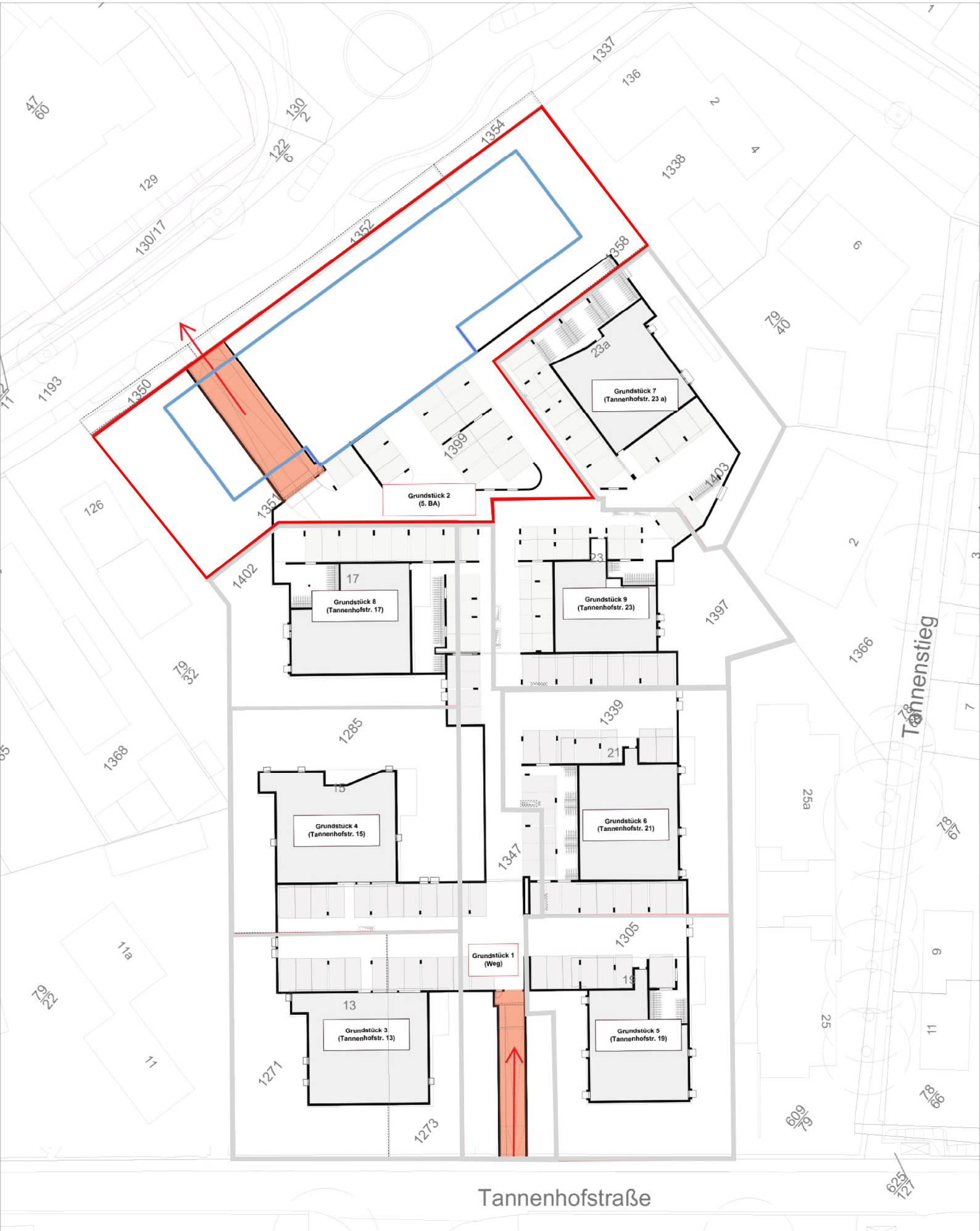


Anlage 1 - Tiefgaragenstellplätze



Anlage 2 - Feuerwehrzufahrt

Anlage 3 - Wohnweg



Anlage 4 - Tiefgargen Zu- und Ausfahrt

Anlage 5 - Müllstandorte