

Anlage 3: zur Vorlage Nr.: B 13/0942 des Stuv am 07.11.2013

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 301 "Aspelohé"

Hier: Protokoll der Preisgerichtssitzung



Protokoll

Städtebaulich-freiraumplanerisches Gutachterverfahren

Wohnen an der Aspelöhe

Jurysitzung am 08.08.2013 von 09:00 Uhr bis 14:00 Uhr

Kulturwerk Norderstedt, Am Kulturwerk 1, 22844 Norderstedt

Teilnehmerliste siehe Anhang

Hamburg, 16.08.2013

1 Einführung

Nach einer kurzen Begrüßung von **Herrn Bosse** (Baudezernent Stadt Norderstedt) wird die Vollständigkeit der Jury festgestellt. An Stelle von Herrn Mährlein von der FDP Fraktion rückt Herr Schulz von der Fraktion Wir in Norderstedt in das Preisgericht auf. Da Herr Schulz die Sitzung ggf. vorzeitig verlassen muss, wird Herr Welk als sein Stellvertreter bestimmt. Auf Vorschlag der Anwesenden wird Frau Kunst aus dem Kreis der Fachpreisrichter zur Juryvorsitzenden gewählt. **Frau Kunst** (freie Architektin) nimmt die Wahl an. Im Anschluss erläutert **Herr Wild** (Claussen-Seggelke Stadtplaner) den vorgesehenen Ablauf der Sitzung und Aufbau und Inhalte des Vorprüfberichts. In diesem Zusammenhang weist Herr Wild darauf hin, dass nach Flächenprüfung in der Vorprüfung nicht alle Beiträge die angestrebte BGF von 9.000 m² in den Vollgeschossen erreichten. Dieser Aspekt sei möglicherweise in der Auslobung nicht eindeutig genug heraus gestellt worden. Die Teilnehmer seien deshalb vor der Sitzung aufgefordert worden, in ihrem Vortrag Potentiale für eine Verdichtung des Entwurfs vorzustellen. Herr Schuster weist darauf hin, dass er weiterhin eine BGF von 9.000 m² in den Vollgeschossen zzgl. Flächen in Staffelgeschossen anstrebe.

2 Vorträge der Teilnehmer

Schenk & Waiblinger 09:25-09:50

Nach der Entwurfspräsentation von **Herrn Waiblinger** werden einige Verständnisrückfragen gestellt.

Herr Nelson (freier Landschaftsarchitekt) fragt nach dem Stellplatzkonzept und der Erschließung.

Herr Waiblinger führt aus, dass keine Umfahrt im Quartier und damit keine Umfahrung der Straßenunterbrechung Aspelöhe ermöglicht werden solle. Dies würde ebenfalls durch eine Straßenunterbrechung im Nord-Osten des Plangebiets sicher gestellt. Die Hauptzufahrt zum Quartier sei von Süden vorgesehen. Falls die Straßensperrung an der Aspelöhe verschoben werde, dann wäre auch eine Umfahrt im Plangebiet denkbar.

Herr Wild weist auf den hohen Versiegelungsgrad durch die vorgeschlagene geschwungene Straßenführung hin.



Protokoll

Herr Waiblinger stellt klar, dass sich die landschaftlich geschwungene Form der Straße aus dem angestrebten Erhalt der Großbäume resultiere und sich so auch in den Grünraum einfügen solle. Es werde nur eine versiegelte Fahrspur geben, während die zusätzlichen Aufweitungen mit waserdurchlässigen Materialien vorstellbar sind.

Herr Grube (Die Grünen) sieht eine Konfliktsituation zwischen dem Grüngürtel und den Stellplätzen.

Herr Waiblinger entgegnet, dass bei 24 Stellplätzen keine hohe Verkehrsfrequenz erwartet werde.

Herr Bosse fragt nach der Möglichkeit bzw. Zulässigkeit von Carports in diesem Bereich.

Herr Waiblinger antwortet, dass hier keine Carports denkbar seien.

Herr Hühn (freier Architekt) weist auf einen lückenhaften Lärmschutz hin.

Herr Waiblinger entgegnet, dass bauliche Lösungen bevorzugt würden. Es sei aus städtebaulicher Sicht keine massivere Bebauung oder deutlichere Abschottung vorgesehen. Außerdem treffe im Bereich der Gebäudelücken der Schall auf überwiegend geschlossene Gebäudeköpfe.

WoBau Neumünster / Rintz Architekten (09:55-09:25)

Herr Honsberg (Wobau Neumünster) dankt zu Beginn der Präsentation für die Einladung zur Teilnahme und erklärt die Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Rintz aus Hamburg.

Herr Rintz erläutert in seiner Präsentation folgende Nachverdichtungspotentiale:

- Aufsatz eines Staffelgeschosses auf den Geschosswohnungsbau im Osten
- 3-Geschossigkeit in den südlichen Atriumhäusern durch vereinzelte Türme
- Umfunktionierung der Dachterrassen der gestapelten Reihenhäuser in BGF a oder BGF b

Nach der Entwurfspräsentation werden einige Verständnisrückfragen gestellt.

Herr Bosse fragt nach der Atmosphäre der mittigen Wasserachse, die nur eine Breite von ca. 6-7 m aufweise.

Herr Rintz antwortet, dass es sich lediglich um einen kleinen Graben handle, der auch nicht ständig Wasser führe, sondern je nach Regenereignis gefüllt sei.

Es wird eine Nachfrage zur Aufenthaltsqualität der Straßen und Grünräume gestellt.

Herr Rintz antwortet, dass die Straßen als Wohnhöfe ausgebildet und mit Schrittgeschwindigkeit zu befahren seien. Dadurch könnte auch die Verkehrsflächen zum Spielen genutzt werden.



Protokoll

Herr Wild fragt nach einer Überfahrt über den Quartiersplatz.

Herr Rintz entgegnet, dass dies nicht vorgesehen sei.

Herr Hühn vermisst den übergeordneten Grünzug im Konzept. Er merkt außerdem an, dass sich die Erschließungsstraßen kaum unterscheiden.

Herr Rintz antwortet, dass kleine Stellplatzpakete behutsam zwischen den Großbaumbestand der nördlichen Allee gesetzt werden und durch den Erhalt der Bäume ein Grüncharakter auch für den Straßenraum hervorgerufen werden soll. Auf diese Weise werde der Leitgedanke des Grünzugs fortgesetzt.

Herr Nelson fragt nach dem Erhalt der Straßenunterbrechung Aspelohe und den zwei verschiedenen Zufahrten bzw. Adressen für das Quartier.

Herr Rintz antwortet, dass die Straßenunterbrechung bestehen bleibe. Eine Irritation wegen der verschiedenen Zufahrten würde sich wahrscheinlich nur auf die Anfangszeit beschränken.

Herr Nelson erkundigt sich ferner nach den notwendigen Besucherparkplätzen.

Herr Rintz erklärt, dass Besucherparkplätze an der Aspelohe angeordnet werden.

Frau Kunst teilt die Auffassung von Herrn Hühn und bekräftigt eine deutlichere Herausarbeitung der Allee, damit nicht zwei gleichwertige Straßen entstehen. Dies würde auch zu einer besseren Orientierung im homogen gestalteten Quartier führen und zu mehr öffentlichem Grünraum. Der doppelte Wendehammer am Ende der Straßen verbrauche zudem viel Fläche.

Herr Rintz räumt ein, dass es für Müllfahrzeuge und Rettungsfahrzeuge eine Ausnahme geben könne und diese den Platz queren könnten, um den Radius der geplanten Wendeanlagen zu verringern.

Herr Nelson fragt nach dem Lärmschutzkonzept zum südlich angrenzenden Gewerbe.

Herr Rintz antwortet, dass die lärmempfindlichen Räume zur lärmabgewandten Seite ausgerichtet werden. Außerdem könne auf eine 3-Geschossigkeit erhöht werden, die den dahinterliegenden Gebäuden mehr Schutz bieten könnte.

Herr Dr. Pranzas (Fraktion Die Linke) fragt nach dem Übergang zur nördlichen Nachbarschaft am Brahmsweg.

Herr Rintz erläutert, dass nach Norden nur eine eingeschossige Bebauung mit vielen kleinen Lücken vorgesehen sei. Es werde nach Norden einen Heckenstreifen geben und die vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten.



Protokoll

Herr Welk (WIN) fragt nach dem Erhalt des Baumbestands und nach einer Möglichkeit zur Integration von Carports.

Herr Rintz antwortet, dass Carports nicht vorgesehen seien und die Stellplätze mit einer wassergebundenen Decke zum Schutz und Erhalt der Bäume hergestellt werden sollen.

Frau Kunst thematisiert das etwas diffuse Erscheinungsbild des Quartiers zur Straße Aspelohe, zu der sich teilweise die Atrien der Atriumhäuser öffneten. Sie fragt nach einer Randausbildung des Quartiers zur Straße.

Herr Rintz entgegnet, dass der Großbaumbestand an der Aspelohe das Quartier einfasse und einen Rand ausbilde.

Czerner Götsch Architekten (10:30-11:05)

Frau Czerner erläutert in ihrer Präsentation folgende Nachverdichtungspotentiale:

- Integration eines weiteren Reihenhauses im Norden
- Erweiterung des Staffelgeschosses auf den Zeilen
- Aufsatz eines vierten Vollgeschosses auf den Geschosswohnungsbauten

Herr Nelson fragt nach dem Alleeerhalt.

Herr Van den Hövel (Wiggenhorn & van den Hövel Landschaftsarchitekten) antwortet, dass die Allee teilweise ausgelichtet werde, jedoch versucht werde, so viel Baumbestand wie möglich zu erhalten. Während eine Baumreihe in der privaten Gartenzone liege, stehe die zweite Baumreihe im Freiraum und könne dadurch gut erhalten werden.

Herr Seevaldt (Amtsleiter Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr) erkundigt sich nach der Funktionsweise des Eisspeichers, die Frau Czerner daraufhin erläutert.

Frau Kunst fragt nach der Realisierung des Grünzugs und dem Rückbau der Aspelohe.

Herr van den Hövel erläutert, dass eine deutliche Geste den Startschuss für die Realisierung des Grünzugs geben solle, das Konzept jedoch auch mit einem Straßenerhalt funktionieren würde.

Herr Bosse bestätigt, dass der Grünzug kurzfristig nicht realisiert werden könne, jedoch eine positive Wirkung von ihm ausgehe.

Herr Grube sieht einen Konflikt zwischen dem fahrenden als auch ruhendem Verkehr und der Aufenthaltsqualität des Platzes.

Frau Czerner erläutert, dass viele Parkplätze aus dem Quartier rausgehalten werden und am Rand angeordnet seien, außerdem werde die Straße als Wohnweg ausgestaltet, do dass kein



Protokoll

Konflikt zu erwarten sei.

Herr Berg (CDU Fraktion) kritisiert, dass sehr dicht an die nördlichen Reihenhäuser herangebaut werde.

Frau Czerner entgegnet, dass die erforderlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung eingehalten werden, die Gebäude nur über zwei Geschosse verfügten und Zwischenräume aufweisen. Die Abstände entsprechen auch denen der Umgebung.

Herr Welk fragt, ob die nördlichen Reihenhäuser gedreht werden könnten.

Frau Czerner antwortet, dass dies geprüft werde, jedoch durch die Gebäudestellung eine Umlenkung des Grünzugs beabsichtigt werde.

Renner Hainke Wirth Architekten (11:10-11:45)

Frau Renner erläutert in ihrer Präsentation folgende Nachverdichtungspotentiale:

- Integration von breiteren Reihen- und Stadthäusern
- Erweiterung des Geschosswohnungsbaus zu einem Winkel

Herr Welk fragt nach dem Erhalt der Baumallee, den Frau Renner bestätigt.

Herr Pranzas kritisiert die dichte Bebauung der Doppelhäuser zu den nördlichen Nachbarn.

Frau Renner antwortet, dass die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden und im Konzept auf großzügige Lücken geachtet wurde.

Herr Nelson merkt an, dass kein prägnanter Grünzug erkennbar sei und der Hauptweg einen Straßencharakter besitze. Er fragt, ob die Hofhäuser entnommen werden könnten, um einen breiten Grünzug entlang der Erschließungsstraße zu gewinnen.

Frau Renner entgegnet, dass der Grünzug im Norden liege und die Erschließungsstraße ein Gesicht brauche, das durch die Hofhäuser erzeugt werde. Ein Wegfall der Hofhäuser würde mit einer Reduzierung der BGF einhergehen.

Herr Bosse geht auf die Erschließung ein und weist darauf hin, dass die klassische Abfolge von öffentlichem zu halbhöflichem und dann zu privatem Raum in diesem Entwurf aufgehoben werde.

Frau Renner erläutert, dass in dem Konzept der PKW-Verkehr gebündelt werden solle und der Erschließungs- und Parkraum auch als Kommunikationsraum gesehen werde.

Herr Hühn fragt nach der Aufenthaltsqualität der Grünverbindung. Außerdem merkt er an, dass



Protokoll

durch den Grünraum die nördliche Wohnbebauung abgeschnitten werde und sehr nah an die Bestandsbebauung heranrücke.

Frau Renner antwortet, dass der Grünraum unter der Allee mehr als Wanderweg und weniger als Spielraum gesehen werde. Der Raum solle atmosphärisch wirksam sein und biete ein offenes Potential.

Nach den Präsentationen folgt eine Pause von 45 Minuten.

3 Entscheidungsfindung

Die Jury definiert zu Beginn der Beratung und Diskussion die wichtigsten Beurteilungskriterien. Hierbei werden das städtebauliche Gesamtkonzept und die Einbindung in das Quartier, der Übergang bzw. die Einhaltung des Abstands zur nördlichen Bebauung, die Haltung zum übergeordneten Grünraum, die Verhältnismäßigkeit, die Ausbildung des Lärmschutzes und die Schlüssigkeit des Verkehrskonzeptes als wesentliche Aspekte identifiziert.

Die Jury nimmt daraufhin eine gemeinsame Bewertung und vergleichende Diskussion der Arbeiten vor und arbeitet in dieser Diskussion die wesentlichen Unterschiede der Beiträge heraus.

Aus der Diskussion der Arbeiten wird deutlich, dass sich eine einheitliche Bewertung abzeichnet und keine Wertung in mehreren Rundgängen notwendig ist. Die einfache Mehrheit entscheidet.

**Das Abstimmungsergebnis für den 1. Rang lautet:
10 : 0 Stimmen für den Entwurf von Czerner Göttisch Architekten**

Beurteilung der Arbeit von Czerner Göttisch Architekten

Der harmonische Entwurf überzeugt durch eine klare städtebauliche Strukturierung und Orientierung. Viele Anforderungen der Auslobung wurden aufgenommen und geeignete Lösungen entwickelt. Der Grünzug mit integrierter Wegeverbindung und mehreren Übergangsmöglichkeiten nach Osten ist prägnant und überzeugend. Charakteristisch ist auch der zentrale Quartiersplatz, der die Nachbarschaft im Quartier fördert. Insgesamt fügt sich das neue Quartier gut in den Bestand ein. Eine besondere Qualität des Entwurfs liegt in den Anpassungsspielräumen und Möglichkeiten zur Modifizierung der Gestaltung, ohne dass die Vorzüge und Charakteristika des Entwurfs eingeschränkt werden. Weiterhin wird das vielfältige Wohnraumangebot, die interessanten Grundrisse und das schlüssige Verkehrskonzept, welches den PKW-Verkehr größtenteils aus dem Quartier heraushält, positiv bewertet.

Kritisch gesehen wird die vorgeschlagene Nachverdichtung am nördlichen Grundstücksrand. Weitere Gebäude würden den Grünzug zu sehr einschränken und rücken zu nah an die nördlich angrenzende Bestandsbebauung heran. Es wird empfohlen zu prüfen, wieviel Bebauung in welchen Bauformen am nördlichen Rand noch verträglich ist. Evtl. kann dabei auch über andere Gebäudeformen nachgedacht werden. Ebenso werden Möglichkeiten zum Erhalt der oberen Baumreihe gesucht, die im aktuellen Konzept wahrscheinlich durch die Bauarbeiten und den Übergang in Privat-



Protokoll

besitz kaum gehalten werden kann. Auch die Nachverdichtung der Zeilen durch eine Vergrößerung des dritten Geschosses oder einen Anbau am Zeilenkopf, wird kritisch gesehen. Die Zeilen haben in ihrer Anordnung und Gestaltung aktuell eine eigene Stärke, die beibehalten werden soll. Eine Aufsattelung sollte behutsam geschehen und nicht willkürlich. Dies sollte in der Überarbeitung berücksichtigt werden. Die Grenzbebauung nach Süden rückt mit einem Abstand von 12 m sehr nah an die benachbarten Nutzungen heran und sollte in einer Überarbeitung ebenfalls hinterfragt werden. Die Übereckloggien wirken hier ungeeignet, da sie den Eindruck einer dichten Bebauung für die Bewohner nicht mildern können. Für die Überarbeitung wird vorgeschlagen die Grundrisse zu drehen und so auch die Lärmproblematik zu überwinden.

Beurteilung der Arbeit von Schenk & Waiblinger Architekten

Die Arbeit überzeugt durch ein einfaches, robustes städtebauliches Konzept, eine kompakte Bebauung und eine großzügige Einbindung der Grünverbindung und des vorhandenen Großbaumbestandes. Die genaue Analyse hat jedoch gezeigt, dass die südliche Baumreihe durch die heranrückende Bebauung vermutlich nicht gehalten werden kann. Der Abstand nach Norden zur Wohnbebauung am Brahmweg ist großzügig bemessen und fällt damit positiv auf, genauso wie die Einfügung in die Umgebung. Dazu trägt auch die grüne Fuge zum Gewerbe bei, die eine gelungene Vermittlung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen ergibt. Das Quartier selbst bietet jedoch wenig städtebauliche Raffinesse und Vielfalt der verschiedenen Wohnungstypen. Negativ wird allgemein auch die diffuse Erschließungssituation und der vorgeschlagene Erschließungsbereich innerhalb des grünen Freiraums vermerkt. Die im Norden angeordneten Stellplätze sind deplatziert und sollten besser vor Kopf angeordnet werden. Die Stellplatzanlage im Osten wird von einigen Jurymitgliedern positiv bewertet, da sie sich zum Lärm orientiert, andere Jurymitglieder bemängeln die konzentrierte zusätzliche Lärmquelle für das Quartier. Es fällt negativ auf, dass die Haupteinschließung vom Verkehr stark beansprucht und der Verkehr so weit in das Quartier hereingezogen wird. Im Vergleich bietet der Entwurf trotz eines großen Grünbereichs weniger Aufenthaltsqualität und es fehlt ein zentraler Quartiersmittelpunkt als Treffpunkt für alle Generationen. Der Begriff Anger verspricht hier mehr als er bieten kann.

Beurteilung der Arbeit von Renner Hainke Wirth Architekten

Der städtebauliche Entwurf überzeugt und lässt eine hochwertige kommunikative Nachbarschaft entstehen. Der Grundansatz wirkt schlüssig und sehr modern, es bleibt aber auch ein graphischer Eindruck, der sich wenig in die Umgebung einfügt. Der Lärmschutz nach Süden ist voll gegeben, der langgestreckte Riegel wirkt gleichzeitig sehr massiv und wird den Bestandsdimensionen nicht gerecht. Die Qualität des Entwurfs wird insbesondere in der hochbaulichen Gestaltung gesehen, deren Architektursprache als Bereicherung für Norderstedt gesehen wird. Die Vorschläge zur Integration der Pkws in das eigene Haus und die Hofhäuser sind spannend. Ein prägnanter Grünzug wird jedoch vermisst und die grünen Resträume können dies nicht kompensieren. Außerdem kann faktisch von der Allee nur eine Baureihe erhalten werden, die andere wird durch die Baumaßnahmen zu stark beeinträchtigt. Es fehlt neben einem zentralen Quartiersplatz auch eine Raumabfolge von öffentlichem zu privatem Raum, dieser Bereich wirkt übererschlossen und hoch versiegelt. Die rückwärtige Erschließungsstraße nutzt den vorhandenen Geländeversprung gut aus, erzeugt aber



Protokoll

einen Hinterhofcharakter ohne Aufenthaltsqualität und soziale Kontrolle.

Beurteilung der Arbeit von WoBau Neumünster / Rintz Architekten

Der Entwurf versucht aus dem Grundmotiv des Atriumhauses heraus eine kleinteilige Nachbarschaft in dem neuen Quartier zu erzeugen. Der Übergang zum nördlichen Bestand wird durch die eingeschossigen Gebäude positiv gesehen. Jedoch ist hier auch eine gewisse Eintönigkeit in der Bebauung vertreten und es fehlt eine Rhythmisierung. Nach Süden ist faktisch kein Lärmschutz vorhanden und der Schall breitet sich weit ins Quartier aus. Auch ist der Maßstabssprung von der kleinteiligen Atriumbebauung zum massiven Gewerbebau nicht gelöst. Der PKW-freie Quartiersplatz ist ansprechend in einer ausreichenden Dimensionierung gestaltet, nachteilig sind hingegen die parallelen Straßen als undefinierte Spange mit zwei Wendeanlagen. Der Erhalt der Baumreihen ist zwar im Konzept nachvollziehbar, jedoch ist die Anordnung von Parkplätzen im Wurzelbereich der Bäume fraglich. Es ist weder ein übergeordneter Grünzug, noch eine weiterführende Anbindung nach Osten erkennbar. Der Begriff der Wasserachse wirkt überzogen und ist noch nicht hinreichend ausformuliert. Insgesamt wird die Bebauung durch den hohen Anteil der Atriumhäuser als zu gleichförmig und kleinteilig angesehen. Dieser Haustyp wird zwar gewünscht, ist jedoch zu dominant im Entwurf vertreten und erzeugt durch die flächige Ausdehnung den Eindruck einer sehr hohen Dichte im Quartier.

Nach der Diskussion und Juryentscheidung dankt Frau Kunst den Anwesenden für eine konstruktive Diskussion und die intensive Auseinandersetzung mit dieser Aufgabenstellung. Sie gibt den Vorsitz an die Ausloberin zurück. Herr Schuster bedankt sich als Vertreter der Ausloberin für eine gute Zusammenarbeit und stellt eine zeitnahe Realisierung des Projekts in Aussicht. Er entlastet zum Abschluss noch die Vorprüfung, dankt für die geleistete Arbeit und schließt die Sitzung.

Die Veranstaltung endet um 14:00 Uhr

Für das Büro Claussen-Seggelke Stadtplaner
gezeichnet Anna Lisa Heitmüller und Torsten Wild



Protokoll

126 WOHNEN AN DER ASPELOHE

Städtebaulich-freiraumplanerisches Gutacherverfahren

Zwischenkolloquium am 27. Mai 2013 - 14:30 Uhr

Teilnehmerliste	Unterschrift
Stimmberechtigte Jurymitglieder	
Andreas Hühn Architekt	
Bettina Kunst Architektin	
Claus Nelson Landschaftsarchitekt	
Thomas Bosse Baudirektor Stadt Norderstedt	
Rolf Schuster W&Bau Aspelöhe GmbH	
Arne-Michael Berg CDU Fraktion	
Nicolai Steinbau-Kühl SPD Fraktion	
M.M. Winfrieden Volla	
Tobias Mährlein EDP Fraktion	
Dr. Norbert Pranzas Linke Fraktion Wolfgang Seevaldt [Bürgermeister]	
Stellvertretende Jurymitglieder	
Wolfgang Seevaldt Arbeitsleiter Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	
Sachverständige	
Thomas Röhl Stadt Norderstedt, FB Planung, Team Stadtplanung	
Andreas Freude Stadt Norderstedt, FB Verkehr, Straßen und Entwässerung	
Michael Sprenger Stadt Norderstedt, FB PL und Team Natur und Landschaft	
Klaus-Peter Schulz WNI Fraktion	
Detlev Grube Die Grünen	
Verfahrensbetreuung	
Anna Lisa Heitmüller Claussen-Seggelke Stadtplaner	
Torsten Wild Claussen-Seggelke Stadtplaner	