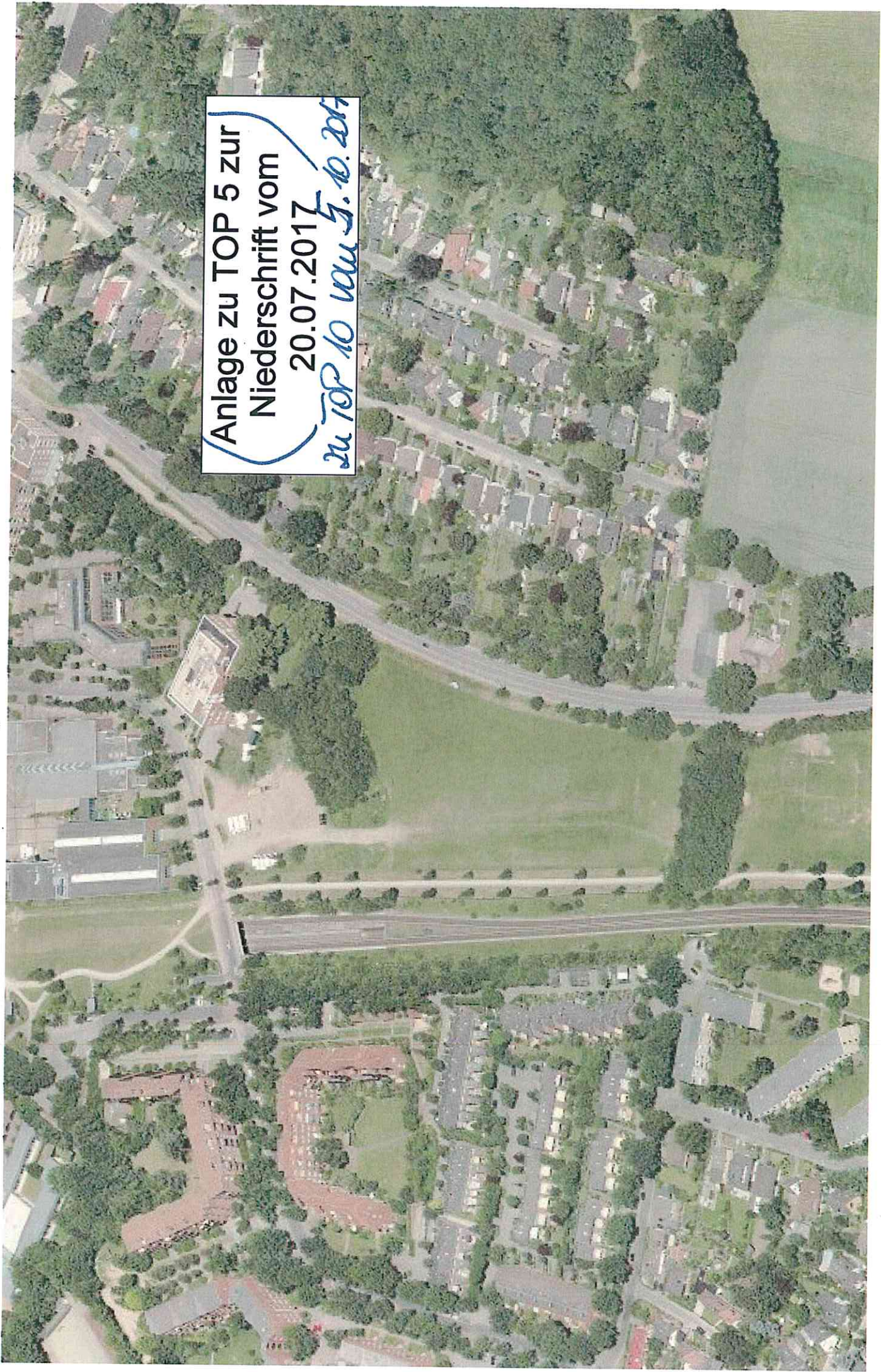


Anlage zu TOP 5 zur  
Niederschrift vom  
20.07.2017  
*zu TOP 10 vom 5.10.2017*





## NEUE LÜBECKER Norddeutsche Baugenossenschaft eG

- Eine der größten Baugenossenschaften Norddeutschlands, gegründet: 14.11.1949
- Geschäftszweck: „Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung“
- Mitglieder 17.370, 15.238 Wohnungen
- davon öffentlich gefördert 3.698 Wohnungen

in **Norderstedt** 290 Wohnungen im Bereich Friedrichsgaber Weg und Rathausallee



## Kontor Freiraumplanung

- Gründungsjahr 1989, sehr breit angelegte Aufgabenpalette
- Anlagen des öffentlichen Raums im stadtplanerischen und entwurflichen Kontext
- komplexe Gartenanlagen im gewerblichen und privaten Bereich
- Außenanlagen Wohnungsbau
- Großanlage für soziale, universitäre u.a. Bildungsbereiche
- Stadtplätze, Kirchplätze, Sport- und Parkanlagen

In **Norderstedt** umgesetzt: Außenanlagen Wohnanlage Embacher Höfe, Garstedt.



## AWO Schleswig-Holstein

- Einrichtungsträger der Freien Wohlfahrtspflege (17.500 Mitglieder, 130 Ortsvereine)
- ca 200 soziale Einrichtungen: ambulante Pflegedienste, Servicehäuser, Erholungseinrichtungen, Kitas, Jugendhilfe-, Bildungszentren, AWO Pflege an 40 Standorten
- 2.326 Mieterinnen und Mieter in Servicewohnungen, u.a. in 16 Servicehäusern
- 2512 Kunden im Bereich Sozialruf/ Hausnotruf
- 942 Bewohner\*innen in WOHNPflegeeinrichtungen
- 350 Gäste von Tagespflegeeinrichtungen
- 2.100 Pflegebedürftige Menschen durch ambulante Pflegedienste

In **Norderstedt** betreibt die AWO eine Kita für 117 Kinder, eine Schuldnerberatung, das Servicehaus Norderstedt mit 75 Wohnungen und 14 Wohnpflegeplätzen sowie einem ambulanten Pflegedienst



## Norderstedt B-Plan 314

Präsentation 06.07.2017



## AWO SERVICEHAUS

- Servicehauswohnungen garantiert bis zum Lebensende: Privat und selbstbestimmt in der eigenen Mietwohnung und flexible (pflegerische) Hilfen nach Maß
- Notrufversorgung im Haus: Sicherheit durch den sofort handlungsfähigen Bereitschaftsdienst für den Notruf.
- Begegnung im Quartier: Offene Angebote mit dem Anspruch, soziale Kontakte und lebenslanges Lernen zu ermöglichen.
- Tagespflege - Freiräume für Angehörige: Pflegenden Angehörige erhalten Freiräume zurück. Die Tagespflege-Gäste erleben Alltag in Gemeinschaft, erhalten Orientierung und die notwendige Pflege.
- Wohngemeinschaft für Menschen mit Demenz: Leben in wohnlicher und familiärer Atmosphäre mit 24 Stunden Begleitung täglich vor Ort. Gemeinschaftlich und eigenverantwortlich treffen die Mieter bzw. ihre Angehörigen/Vertreter Entscheidungen über alle mit der Betreuung zusammenhängenden Fragen.





Varianten- und Strukturentwicklung



Ausrichtung Bebauung

Norderstedt B-Plan 314

Präsentation 06.07.2017



NEUE  
LÜBECKER



2017

Stadtkern

Harzenbaum

Am Südpark  
Eckhaus

Langen Reijl  
ca 32m

Wohnen - Park (2.4)

Langen Reijl 32m  
neue typische  
Bebauung a.d.  
alleebenen

Haus in der  
Straße  
nicht beachtet

3 Häuser  
Langen  
ca 22m

Brücke  
mit TypRe

Am Südpark  
Eckhaus

Am Südpark  
Eckhaus

Am Südpark  
Eckhaus

0.07.17

Konzeptskizze



## Städtebauliches Konzept

- Verknüpfung des neuen Quartiers mit dem bestehenden Stadtraum durch:
  - Ausrichtung der Wohngebäude in der vorherrschenden Richtung der Gebäude und Flurstücke,
  - Erhalt des Grünstreifen/ Veloroute an der Bahn Verzahnung mit dem neuen Wohnquartier,
  - Anknüpfung über die bestehende Fußwegverbindung an übergeordnete Grünverbindungen.
- Sicherung der bestehenden Grünstrukturen
- städtebauliche Fassung der Ulzburger Straße durch straßenbegleitende Ausrichtung des AWO-Gebäudes
- Geschossigkeit durchgehend IV+S
- MK Fläche Sport/Gastro/Wellness/ Kino im Süden mit eigener Erschließung und Nähe zur Bushaltestelle





## Städtebauliche Kennzahlen

AWO mit ca. 6.380 m<sup>2</sup> die sich wie folgt zusammensetzen könnten:

- ca. 80 2-Zimmer Wohnungen ca. 50-55 m<sup>2</sup>,
- ca. 16 3-Zimmer Wohnungen ca. 70-75 m<sup>2</sup>,
- 1 Einheit für eine Demenzwohngruppe ca. 300-330 m<sup>2</sup>,
- 1-3 Einheiten für Gemeinschaftsflächen wie Mieter-treffs auf den Etagen oder ein Café ca. 300-330 m<sup>2</sup>,
- 1 Einheit für die Betreuung und Verwaltung des AWO-Hauses ca. 200-220 m<sup>2</sup>.
- Der Anteil der im 1. und 2. Förderweg geförderten Wohnungen beträgt ca. 70 Wohnungen.

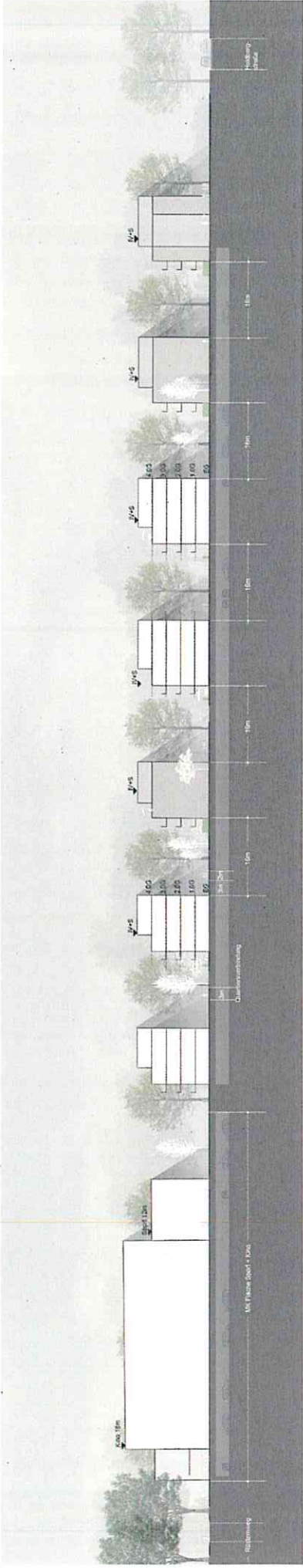
NL ca. 174 Wohnungen mit ca. 13.038 m<sup>2</sup> die sich wie folgt zusammensetzen könnten:

- ca. 78 2-Zimmer Wohnungen ca. 50-60 m<sup>2</sup>
- ca. 56 3-Zimmer Wohnungen ca. 70-80 m<sup>2</sup>
- ca. 40 4-Zimmer Wohnungen ca. 85-95 m<sup>2</sup>
- Der Anteil der im 1. und 2. Förderweg geförderten Wohnungen beträgt ca. 12 Wohnungen

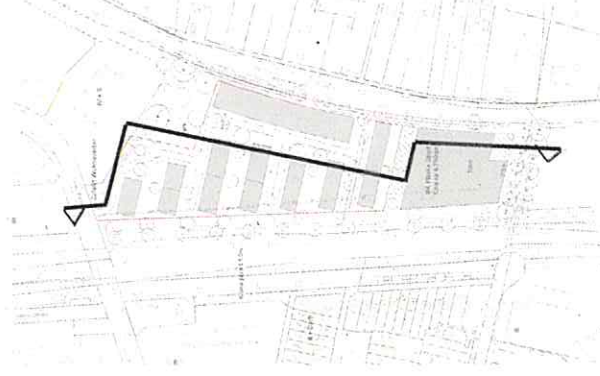
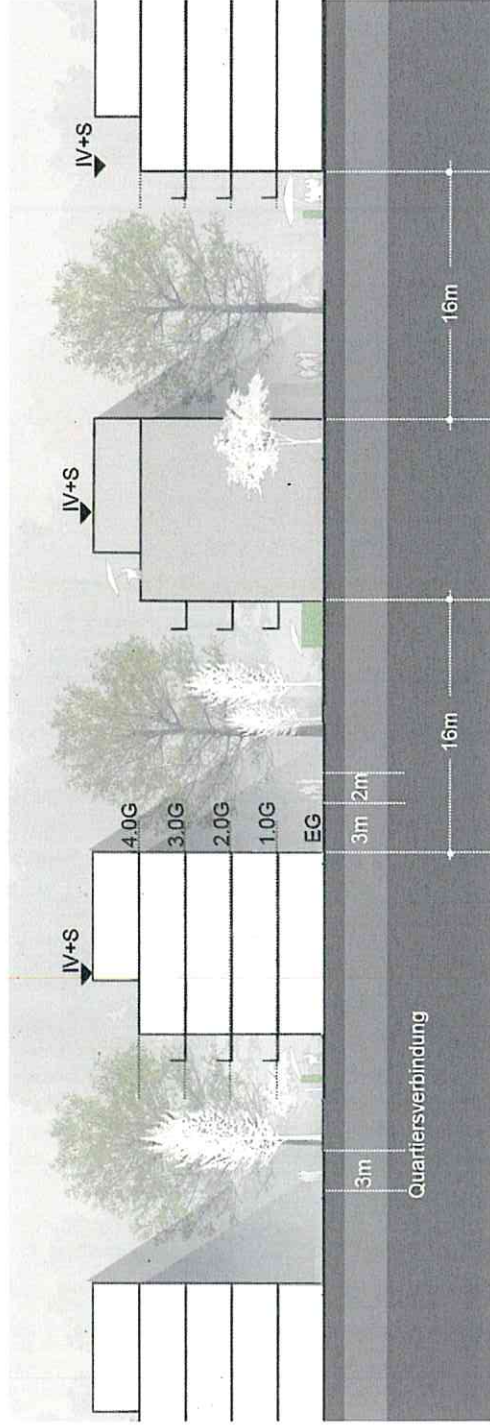


# Längsschnitt

Längsschnitt Nord-Süd Blickrichtung Westen o.M.



# Längsschnitt Zoom



Schnittführung



# Freiraumqualitäten im neuen Wohnquartier



Blick aus dem Park ins Quartier

Visualisierung: kfp





Anknüpfung an Grünzug Quartier Lurup, Hamburg



Anknüpfung an Grünzug Quartier Lurup, Hamburg



Quartierseingang Elmshorn



Spielplatz Lüttkamp



BRUNNEN





Wohnquartier Poppenbüttel Regenwasserrückhaltung



Hauseingangsbereiche Wohnquartier Schleusengraben, Elmshorn



Wohnquartier Poppenbüttel



Wohnquartier Schleusengraben, Elmshorn

Norderstedt B-Plan 314

Präsentation 06.07.2017





AWO Schleswig-Holstein gGmbH  
Sibeliussweg 4  
24109 Kiel



NEUE LÜBECKER  
Nordeutsche Baugenossenschaft eG  
Falkenstr. 9, 23564 Lübeck



Kontor Freiraumplanung  
Thomas Tradowsky  
Boschstraße 23 A  
22761 Hamburg









Zu TOP 10 vom 5.10.2017

Handorf Zwischenziele  
nach Süden verschieben  
(siehe Vorlage B17/0476)

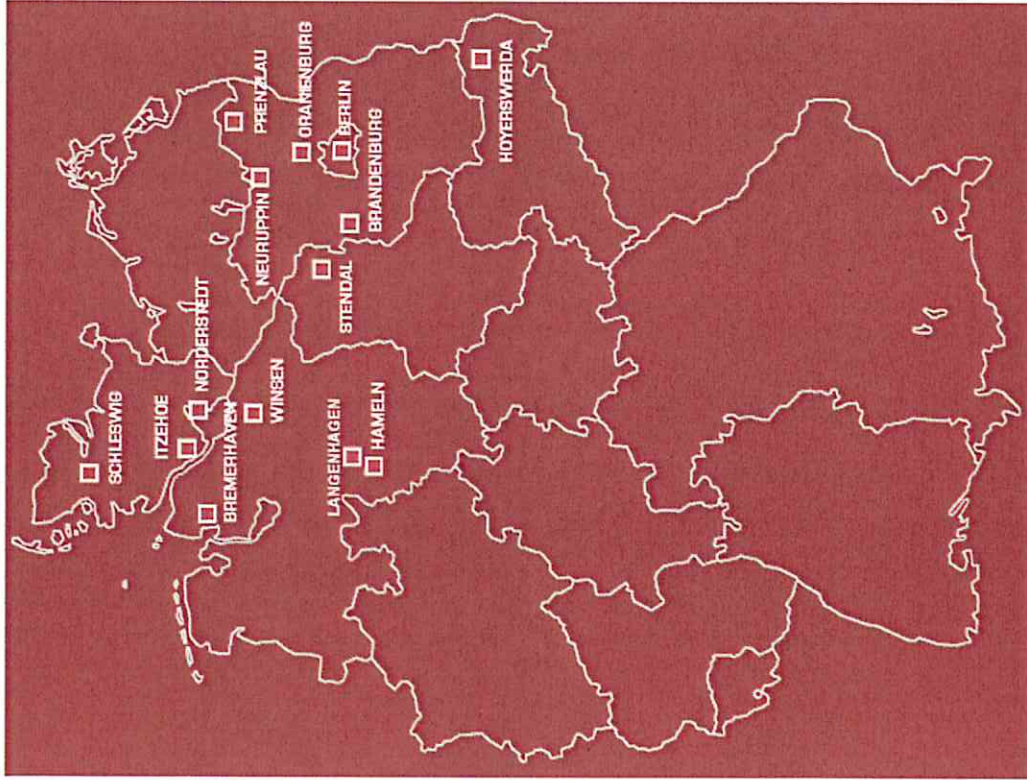
Anlage  
vom 15.06.2017

## Neubau eines Kinos in Norderstedt





## Wer sind wir?



- K-motion ist einer der größeren mittelständischen Kinobetreiber in Deutschland.
- Wir beschäftigen rund 260 Mitarbeiter - unser Firmensitz ist Hamburg.
- Wir betreiben in 14 Städten in Nord- und Ostdeutschland unsere Kinos mit insgesamt 60 Leinwänden und 10.650 Sitzplätzen.
- Das Spectrum Kino Center in Norderstedt haben wir 2009 übernommen.



- Unser Kinospektrum reicht von kleineren 3-Saal-Häusern, wie in Norderstedt, bis hin zu Multiplexkinos mit 9 Sälen.
- Wir erzielen mit durchschnittlich 1,9 Mio. Besuchern im Jahr einen Umsatz von über 20 Mio. EUR.
- Unsere Kernkompetenz liegt insbesondere im Betrieb von Kinos in Mittel- und Kleinstädten.





- Wir gewinnen neue Standorte durch:
  - die Übernahme bestehender Kinos, die wir umfassend renovieren oder
  - den Neubau moderner Kinos





## Unsere Philosophie

- **Kino ist Entertainment, aber auch ein wichtiger kultureller Anker. Deswegen muss Kino ein breit gefächertes Angebot abbilden:**
  - klassischer Mainstream  
(„Popcorn-Kino“)
  - Arthouse-Programm  
(„Der anspruchsvolle Film“)
  - Alternativer Content  
(Übertragung von Opern, Pop-Konzerten oder Sportevents)
  - Kooperationen mit örtlichen Schulen und Bildungsträgern  
(Schulkinowochen mit Themenfilmen / VHS Fremdsprachenkino)
  - Forum für Bürger- und Betriebsversammlungen sowie Live-Acts aller Art  
(Lesungen, Kabarett)



- **Wir wollen echte Filmerlebnisse schaffen. Für ein entsprechendes Ambiente investieren wir regelmäßig in hochwertige Einrichtung und technische Ausstattung.**
- **Wir achten auf angemessene Preise, denn gerade Jugendliche und Familien sollen sich den regelmäßigen Kinobesuch leisten können.**



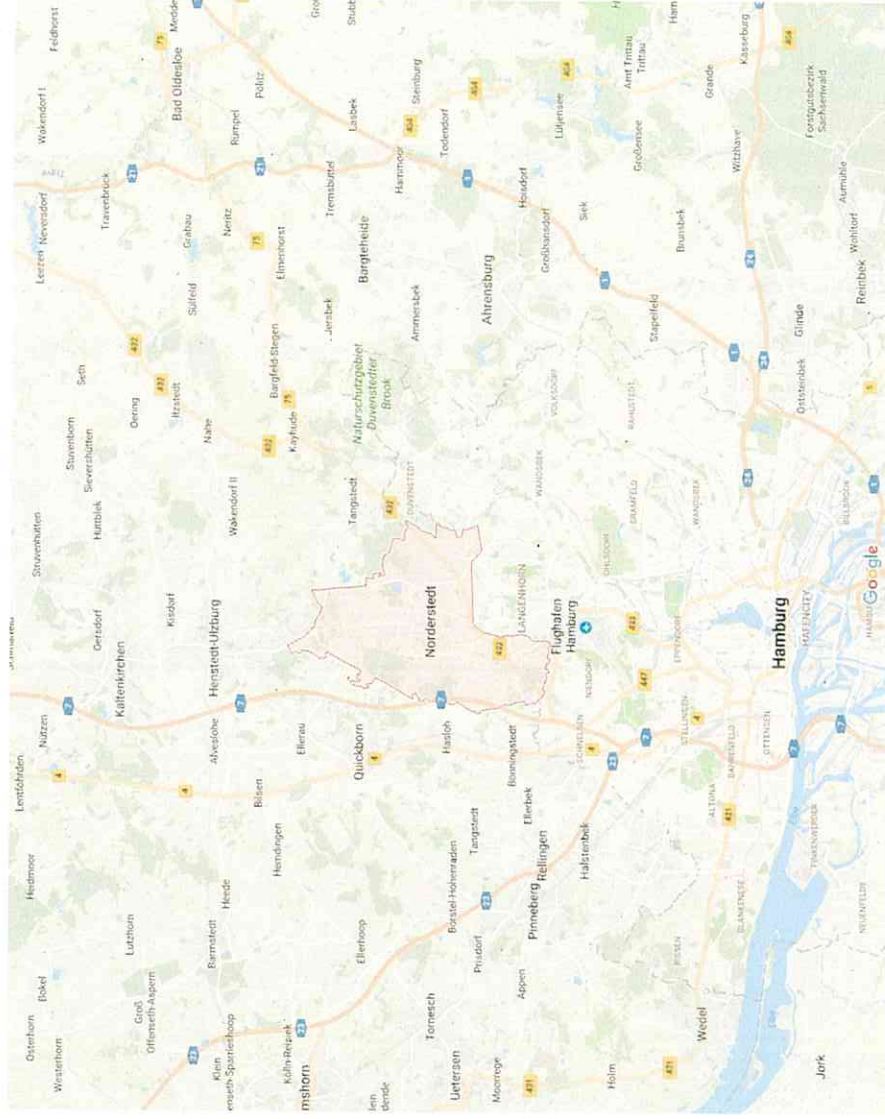
## Warum Norderstedt?

- Norderstedt erfüllt drei für uns wesentliche Grundvoraussetzungen:



1) Norderstedt verfügt mit knapp 80.000 Einwohnern und weiteren einwohnerstarken Gemeinden im relevanten Umfeld (Radius <20 km) über ein vielversprechendes Besucherpotential von bis zu 230.000 Besucher p.a.

Dementsprechend gehört Norderstedt bei der Auswertung von Blockbustern und Familienfilmen bereits jetzt zu den TOP 3-Häusern unseres Unternehmens.





2) Das Spectrum Kino stößt an seine Kapazitätsgrenzen:

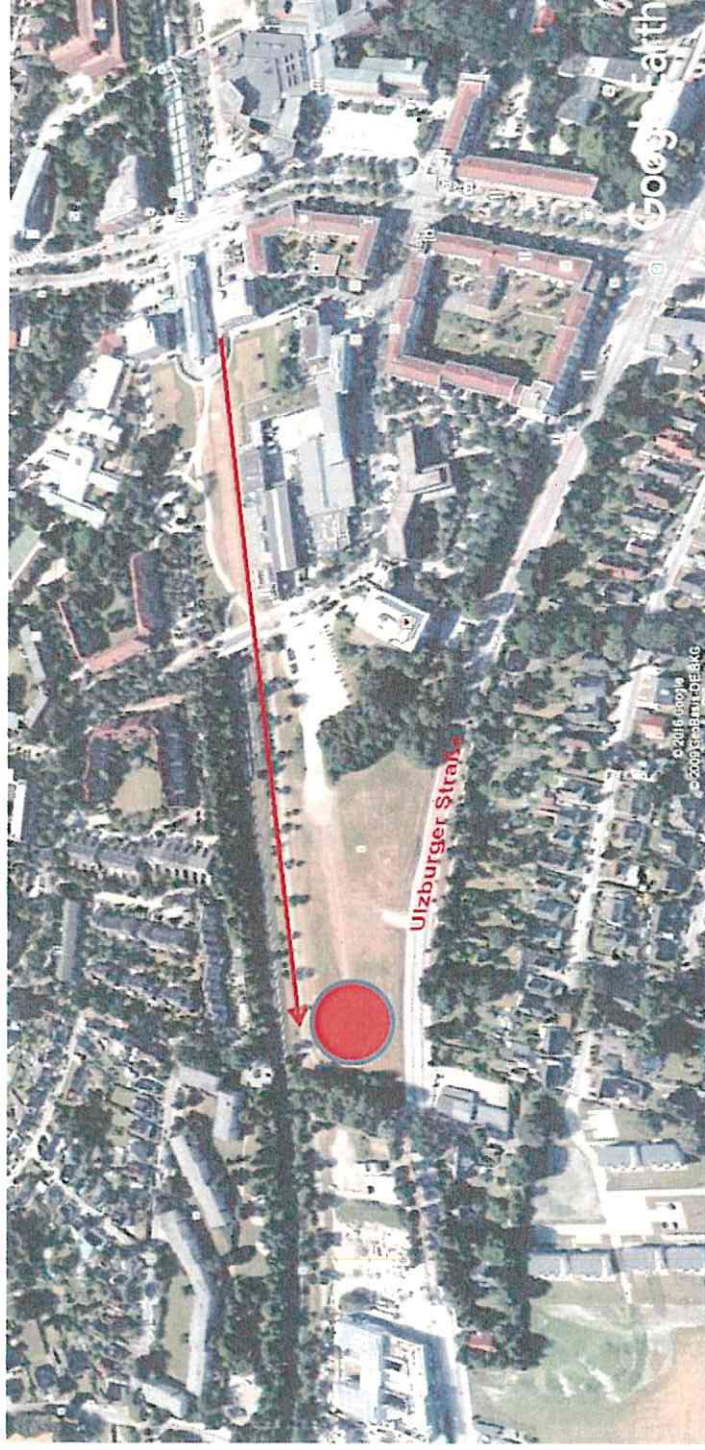
- a. Mit 3 Sälen (und insgesamt 479 Sitzplätzen) ist die Abspielkapazität stark begrenzt.
- b. Gleichzeitig erhöht sich die Anzahl der jährlichen Neustarts kontinuierlich (von ehemals rund 360 auf jetzt über 700 Filme).
- c. Hinzu kommt ein verändertes Besucherverhalten: Immer mehr Filme werden in einem immer kürzeren Zeitraum gesehen (bis zu 70 % der Besucher kommen bereits in den ersten 14 Tagen).

➤ **Folge:**

Um auf das aktuelle Filmangebot zugreifen zu können, müssen derzeit viele potentielle Besucher in die Hamburger Kinos ausweichen. Dies gilt insbesondere für den Arthouse-Bereich, da die jetzigen Kapazitäten hier nur eine Filmvorstellung in der Woche zulassen.



- 3) Es gibt mit dem Areal an der Ulzburger Straße ein geeignetes Grundstück mit hoher Zentralität. (Stichworte: gute Erreichbarkeit und ausreichender Parkraum)



Ulzburger Straße ca. 500 m vom Stadtzentrum entfernt



## Prämissen für die zukünftige Kinosituation in Norderstedt

- Alle relevanten Filme aus dem Mainstream- und Arthouse-Bereich müssen in Norderstedt gezeigt werden.



- Das Norderstedter Kinoprogramm muss sich nicht nur im Wettbewerb mit den Hamburger Multiplexkinos behaupten können, sondern auch eine gleichwertige Alternative zu den Hamburger Programmkinos darstellen.



- Mit dem Spectrum Kino, dessen Fortbestand durch einen langjährigen Mietvertrag und umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen gesichert ist, steht eine geeignete Spielstätte als künftiges Arthouse-Kino in Norderstedt sowie für weitere Sonderreihen zur Verfügung.
- Ein Kinoneubau soll in Nachbarschaft des Spectrum Kinos errichtet werden, um das Programmangebot im Mainstream-Bereich (Comedy, Action, Familie, Kinder und Horror) zu ergänzen bzw. sinnvoll abzurunden. Darüber hinaus sollen alternative Saal-Nutzungen ermöglicht werden (kleine Stadthalle für Bürgerversammlungen oder Live Acts).
- Die räumliche Nähe beider Kinos soll einen einheitlichen operativen Betrieb („als ein Kinostandort“) gewährleisten.

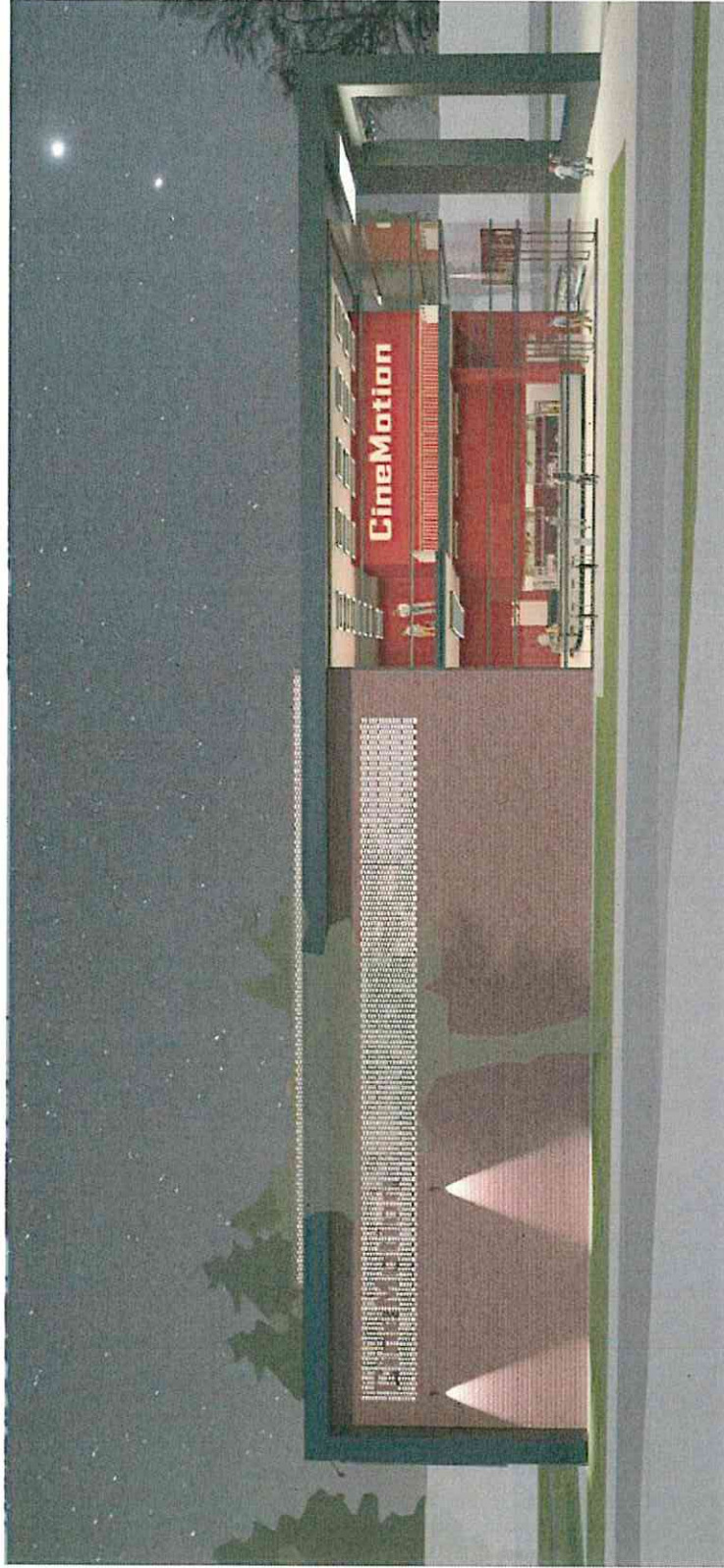
## Unsere Planung

- Ein Kinoneubau mit 6 Sälen und insgesamt ca. 800 Sitzplätzen
- Tiefgarage für ca. 80 PKW-Stellplätze
- Fahrradstellplätze um das Gebäude herum
- benötigte Grundstücksgröße von ca. 3.450 m<sup>2</sup>



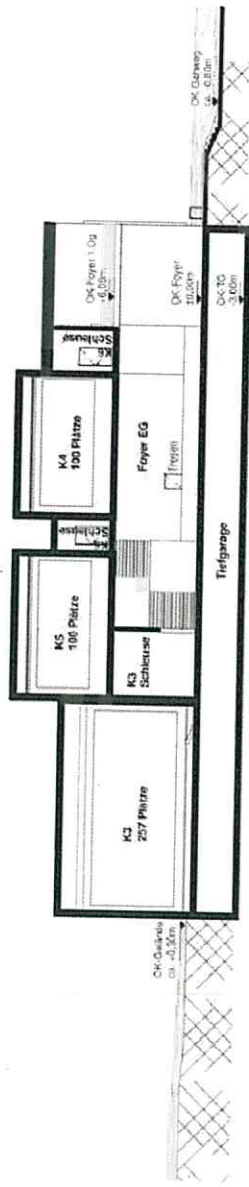


Skizze Eingang



**Skizze Straßenansicht**





**Schnitt A-A**

Rechenzentrum

4-geschossiges Gebäude

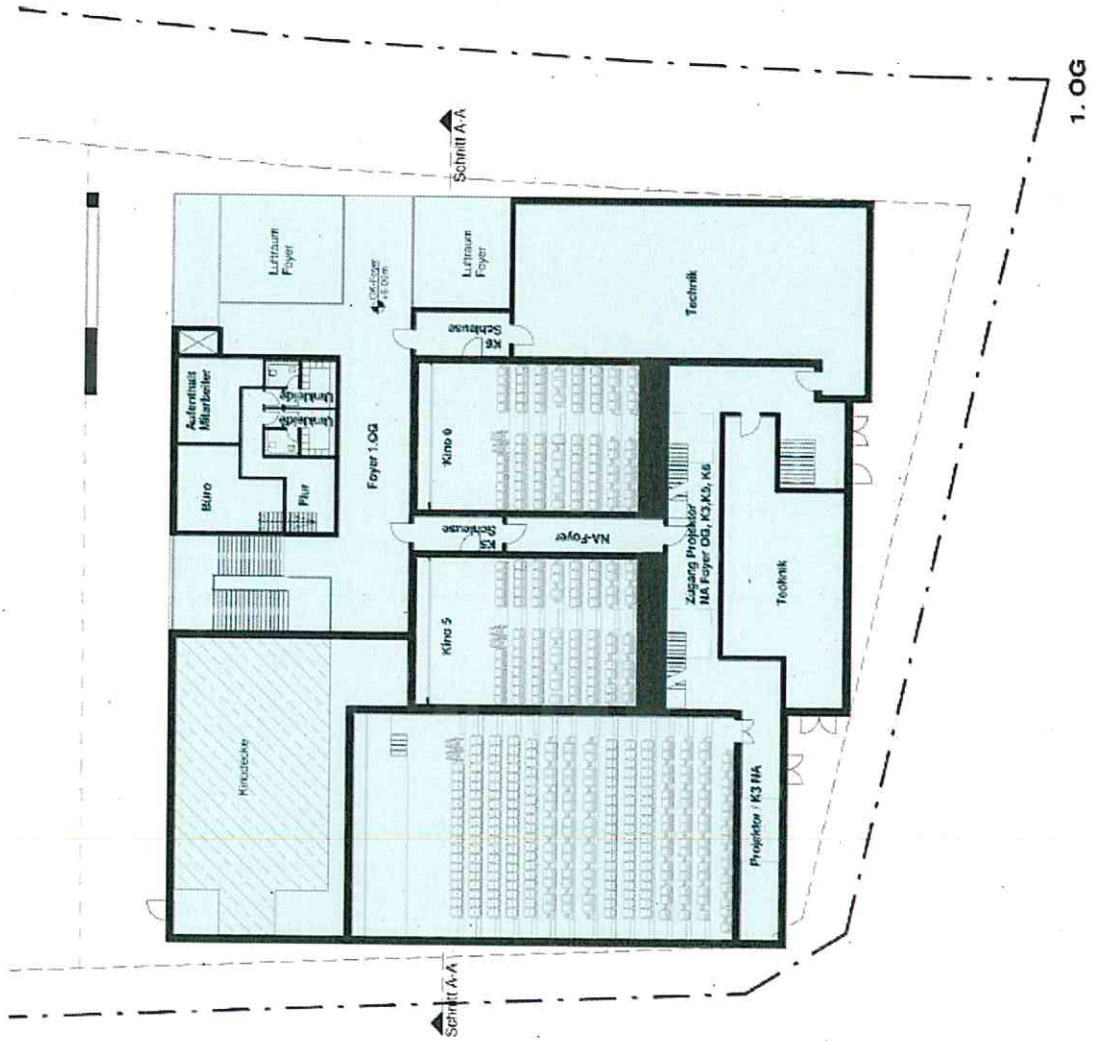


Die Höhenentwicklung des Kinos gleicht sich in etwa den Höhen der vorhandenen Bebauungen an.  
 Die Gebäudehöhe beträgt ca. 12,00 m ( bis ca. 16,00 m) und entspricht damit etwa einem 4- geschossigem Wohnungs- oder Bürogebäude  
 Die Baukörperteilungen des Kinos entsprechen den Strukturen der vorhandenen Bebauungen.





**Obergeschoss +6m**  
 mit 2 Kinosälen, Büro-  
 und Personalräumen  
 sowie Technikflächen



Zentrale Punkte bei der Innenausstattung sind:

- Große Leinwand als 4. Wand in allen Sälen.
- Ausstattung aller Säle mit modernsten Soundsystemen bis hin zu Tonsystemen für dreidimensionalen Klang, um echte Sounderlebnisse zu schaffen.
- Breites Sitzangebot - Unsere Besucher entscheiden zwischen Komfortsitzen mit Nackenlehnen und großer Beinfreiheit bis hin zu extra breiten Ledersitzen mit Tischen und Fußhockern.

- Zusätzlicher Bereich mit D-Box Motion Seats, die sich zu Bild und Ton abgestimmt bewegen und ein Filmerlebnis in 4D-Qualität leisten.

- Ausstattung eines Saales mit Bühne und besonderer Licht- und Tontechnik („kleine Stadthalle“).

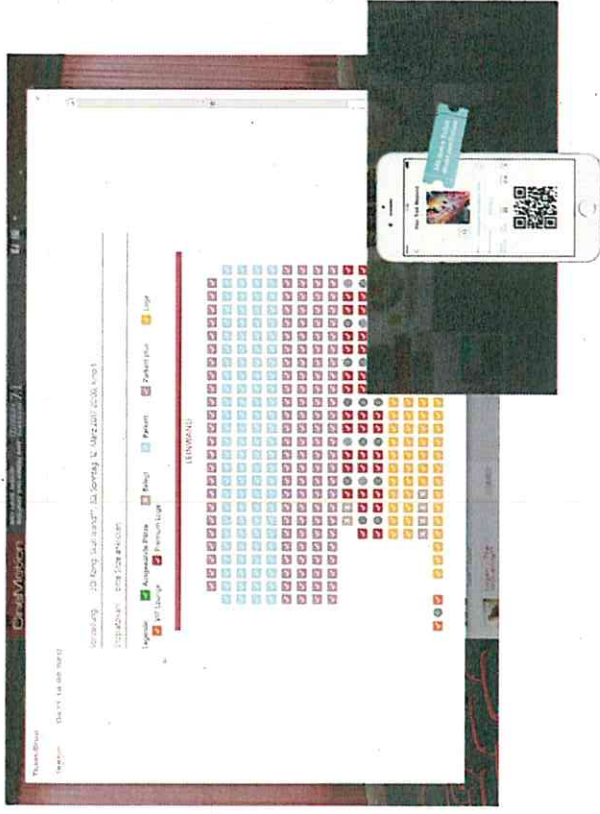




- Sämtliche Säle sind rollstuhlgerecht ausgestattet. Seh- und Hörbehinderte werden in ihrem Filmerlebnis durch Audiobeschreibungen und Untertitel unterstützt.
- Großzügiges modernes Foyer, in dem unsere Besucher die Vorfreude auf den Film genießen können.



- Concessionbereich mit einem breiten Angebot an Getränken, Snacks und Süßigkeiten.
- Mit Online- und Mobile Ticketing buchen Sie Ihr Kinoticket bequem von unterwegs oder Zuhause.
- Ausreichende Park- und Fahrradstellplätze unmittelbar vor dem Kino.





## Unser Invest

- Für Ankauf, Erschließung und Errichtung des Kinogebäudes gehen wir derzeit von geschätzten Kosten in Höhe von insgesamt 6,4 Mio. Euro aus, die über eine eigene Grundbesitz-KG finanziert werden.
- Weitere rund 2 Mio. Euro werden wir als K-motion in den Innenausbau des Kinos investieren.

## Zielsetzung und Ausblick

- Nach Grundstückskauf, Schaffung des erforderlichen Bauplanungsrechts, Baugenehmigung und Bauphase erfolgt die Eröffnung des **CineMotion Norderstedt** im Jahr 2020/2021.
- Mit Eröffnung des CineMotion-Kinos steht Norderstedt ein Multiplexkino neuester Generation zur Verfügung, das den veränderten Anforderungen des Marktes und unserer Kinobesucher gerecht wird.
- Gleichzeitig können wir mit dem Spectrum Kino erstmals in Norderstedt ein vollwertiges Arthouse-Programm anbieten sowie die Kinder- und Familienschiene stärken.
- Durch den synergetischen Betrieb beider Kinos stehen ausreichende Saalkapazitäten zur Verfügung, um das gesamte Spektrum an Sondervorstellungen (z.B. Festivals), Alternativen Content und örtlichen Kooperationen z.B. mit Schulen und Bildungsträgern abbilden zu können.



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

**CineMotion**  
NORDERSTEDT



[www.cinemotion-kino.de](http://www.cinemotion-kino.de)