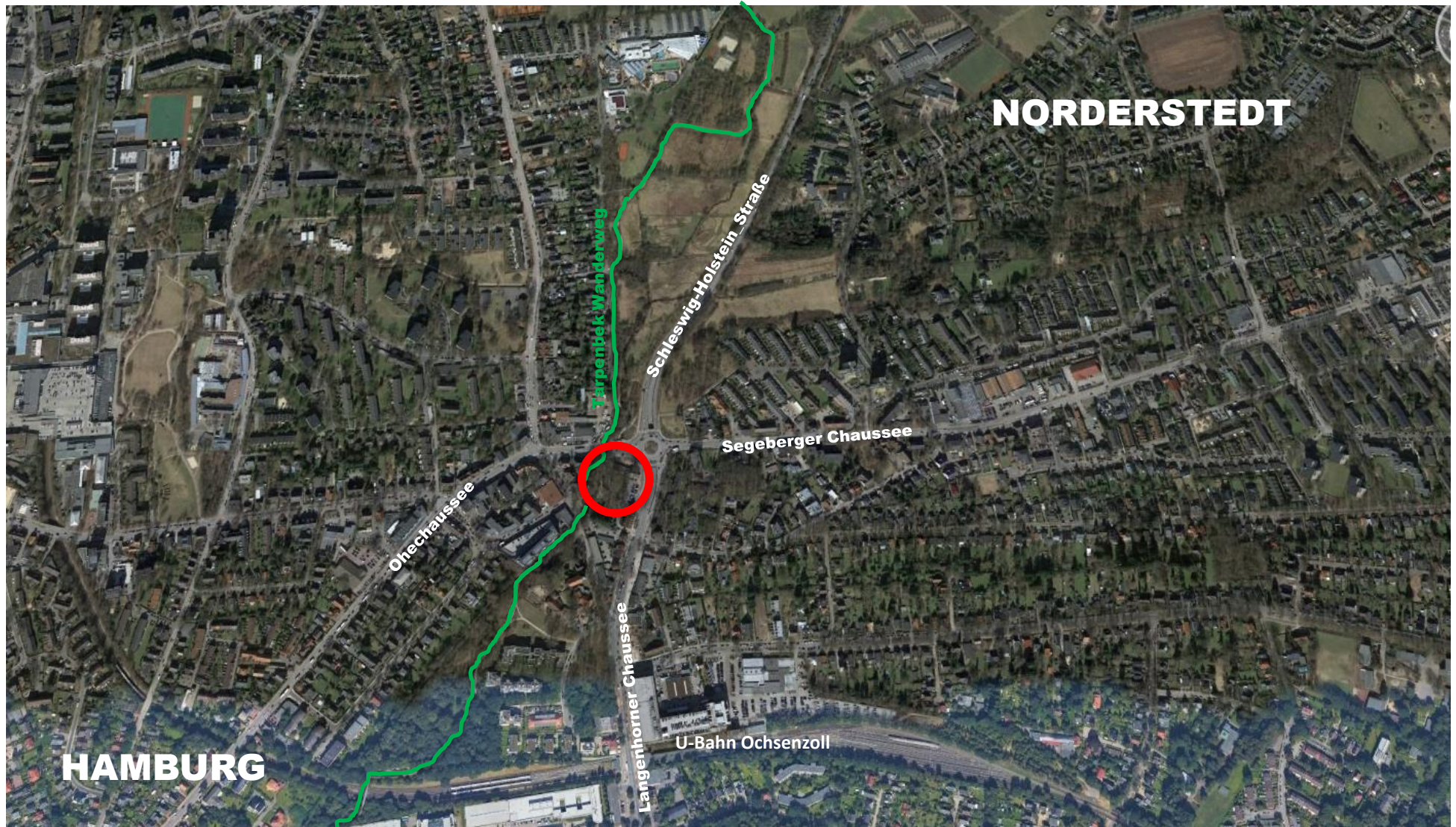


# LANGENHORNER CHAUSSEE 691

Projektvorstellung am 01.11.2018



# ÜBERSICHT

I. Planungsprämissen+Restriktionen

II. Planung

III. Einbindung in das Umfeld

IV. Eigentumsverhältnisse

V. Kennwerte

# I. PLANUNGSPRÄMISSEN | RESTRIKTIONEN

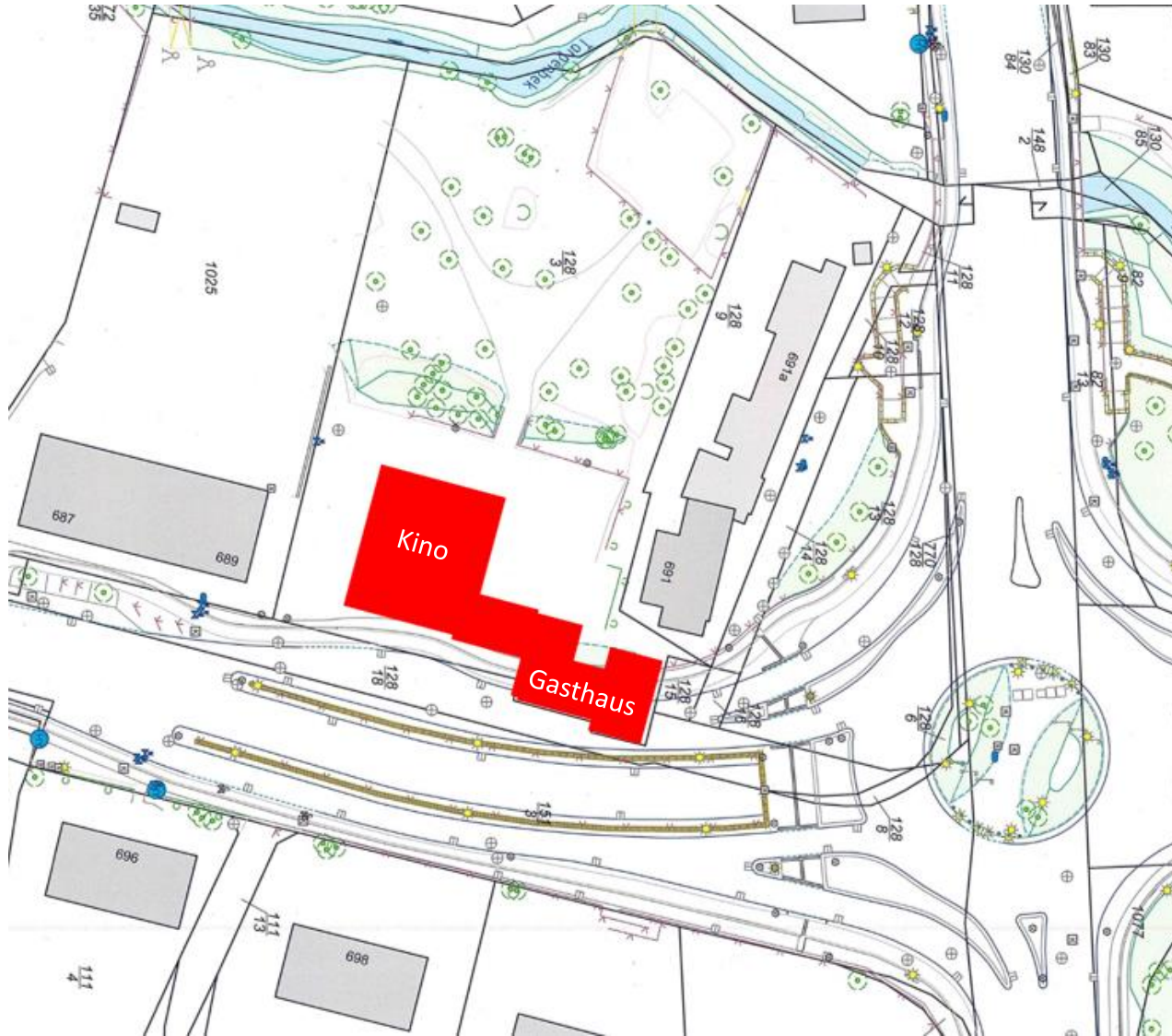
**Als Grundlage für die Planung wurden folgende Gespräche geführt bzw. Unterlagen eingeholt oder erstellt:**

- Abstimmung der Förderung mit der Investitionsbank SH und ARGE SH
- Termin mit der Feuerwehr Norderstedt
- Abstimmung baurechtliche Themen mit der Bauaufsicht Norderstedt
- Erstellung/Abstimmung Betriebsbeschreibung Betreutes Wohnen
- Einbindung Elbberg Stadtplanung für die Erstellung des B-Plans
- Erstellung Vermessungs- und Höhenplan, Baumkataster
- Klärung der Prämissen für Betreutes Wohnen mit der Heimaufsicht Kreis Segeberg
- Einbindung Schallschutzgutachter
- Übermittlung und Auswertung der Verkehrszählung
- Erstellung Bodengutachten (Gründung + Bodenchemie)
- Abstimmung Wohnungsbedarf und -größen mit dem Sozialamt
- Diverse Zwischentermine bei der EGNO und der Stadt Norderstedt



# I. PLANUNGSPRÄMISSEN | RESTRIKTIONEN

## Historie



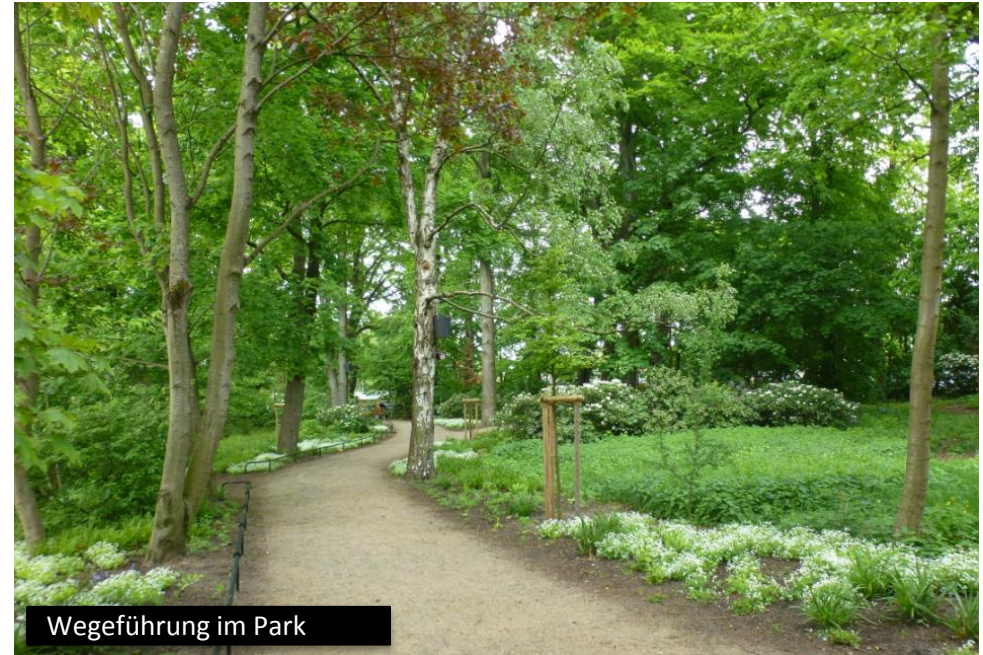


# I. PLANUNGSPRÄMISSEN | RESTRIKTIONEN

## Tarpenbek Rad- und Wanderweg



Tarpenbek Rad/Wanderweg



Wegeführung im Park



Fehlende Anbindung

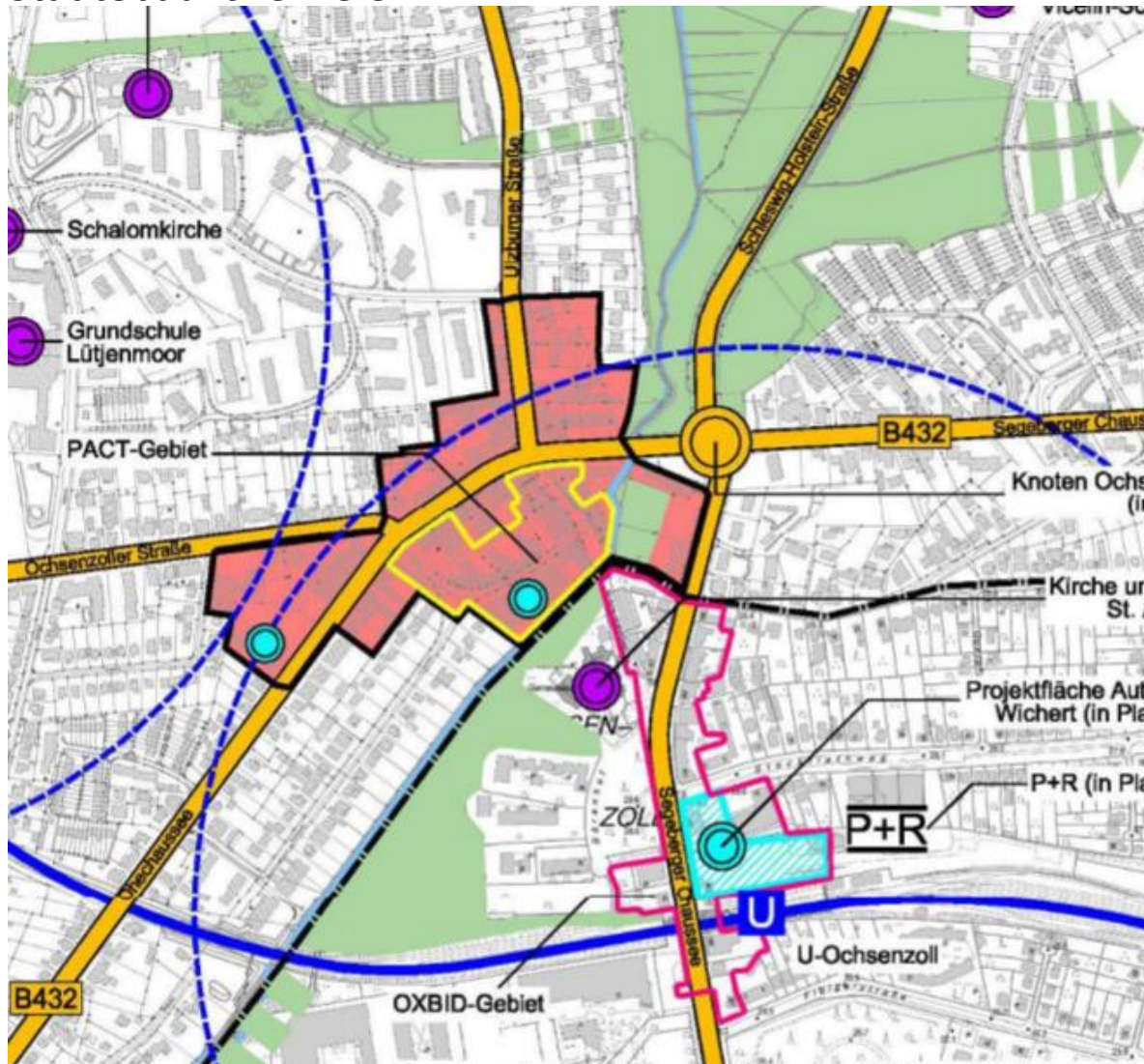


Unterbrechung Rad/Wanderweg



# I. PLANUNGSPRÄMISSEN | RESTRIKTIONEN

## Städtebauliche Ziele



**Entwicklung Schmuggelstieg „2010“**  
(Konzeptwerkstatt 30.05.2010, Im Auftrag der EGNO und dem Stadtplanungsamt Norderstedt)

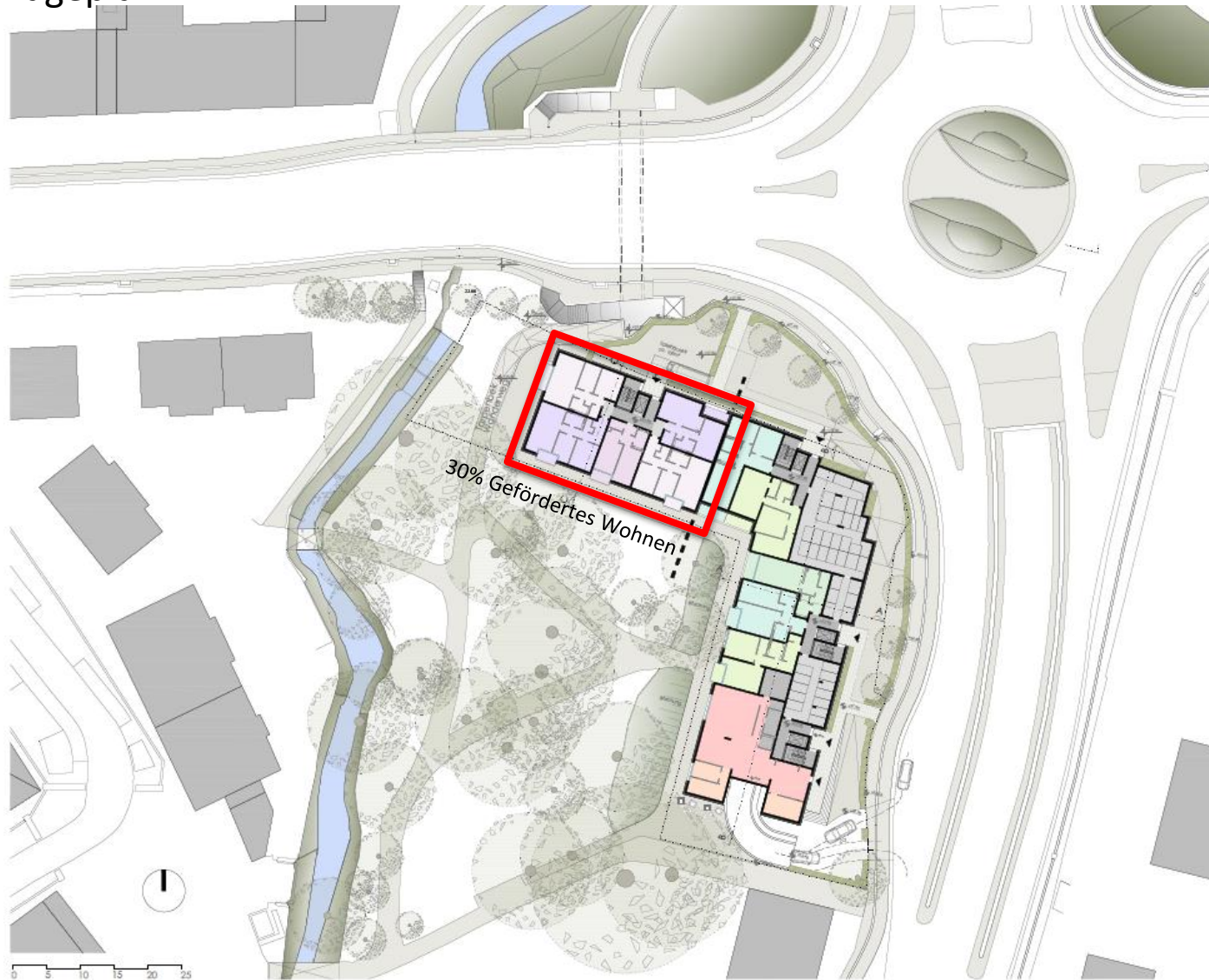
„Neuordnung und Nachverdichtung zur Etablierung von Wohn- und Nutzungsangeboten für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen“

„Schaffen eines städtebaulichen Entree und Gesicht zum Park“

„Beseitigung städtebaulicher Mängel“

## II. PLANUNG

### Lageplan



**70%**

Betreutes Wohnen frei finanziert

**30%**

Gefördertes Wohnen

- Vier Adressen „Stadthäuser“
- 3- 5 Wohnungen an einem Erschließungskern
- kurze Rettungswege
- barrierefreie Erschließung
- Aufzüge und Treppenhäuser rollstuhlgerecht für Krankentransport geeignet
- Eingänge andienbar für Rettungsfahrzeuge

## II. PLANUNG

### Baugrubenbeurteilung + Schadstoffuntersuchung

Grundwasserstand: + 23,30m

Empfehlung: „WeißeWanne“

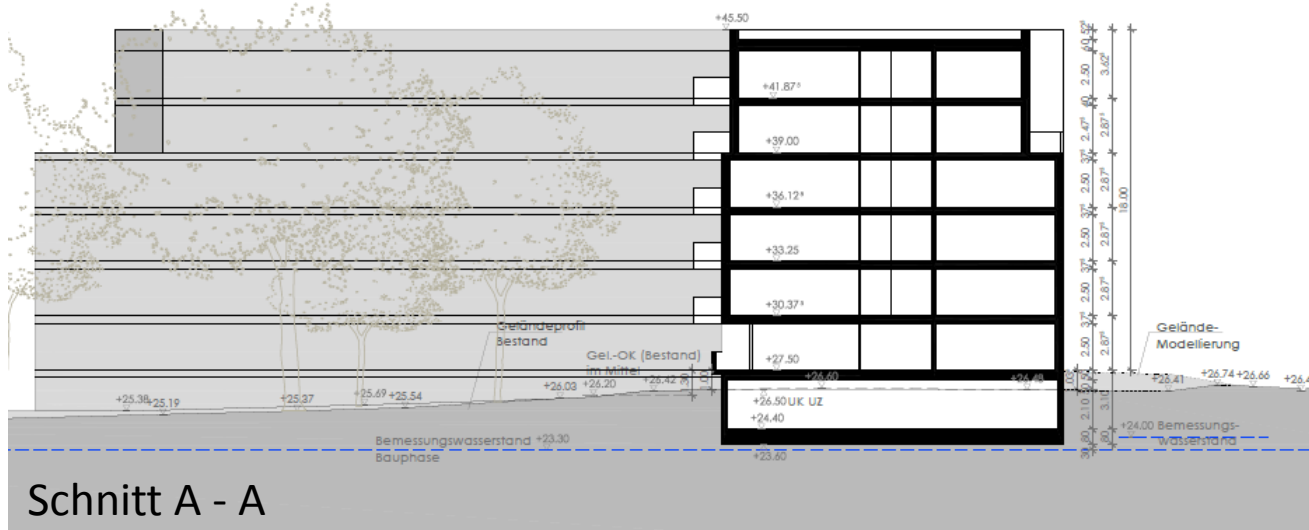
Gründung: biegesteife Sohlplatte

Baugrubensicherung +  
Wasserhaltung:

a) Trägerbohlverbau mit  
temporärer Wasserhaltung  
(*Grundwasser-absenkung*)

oder

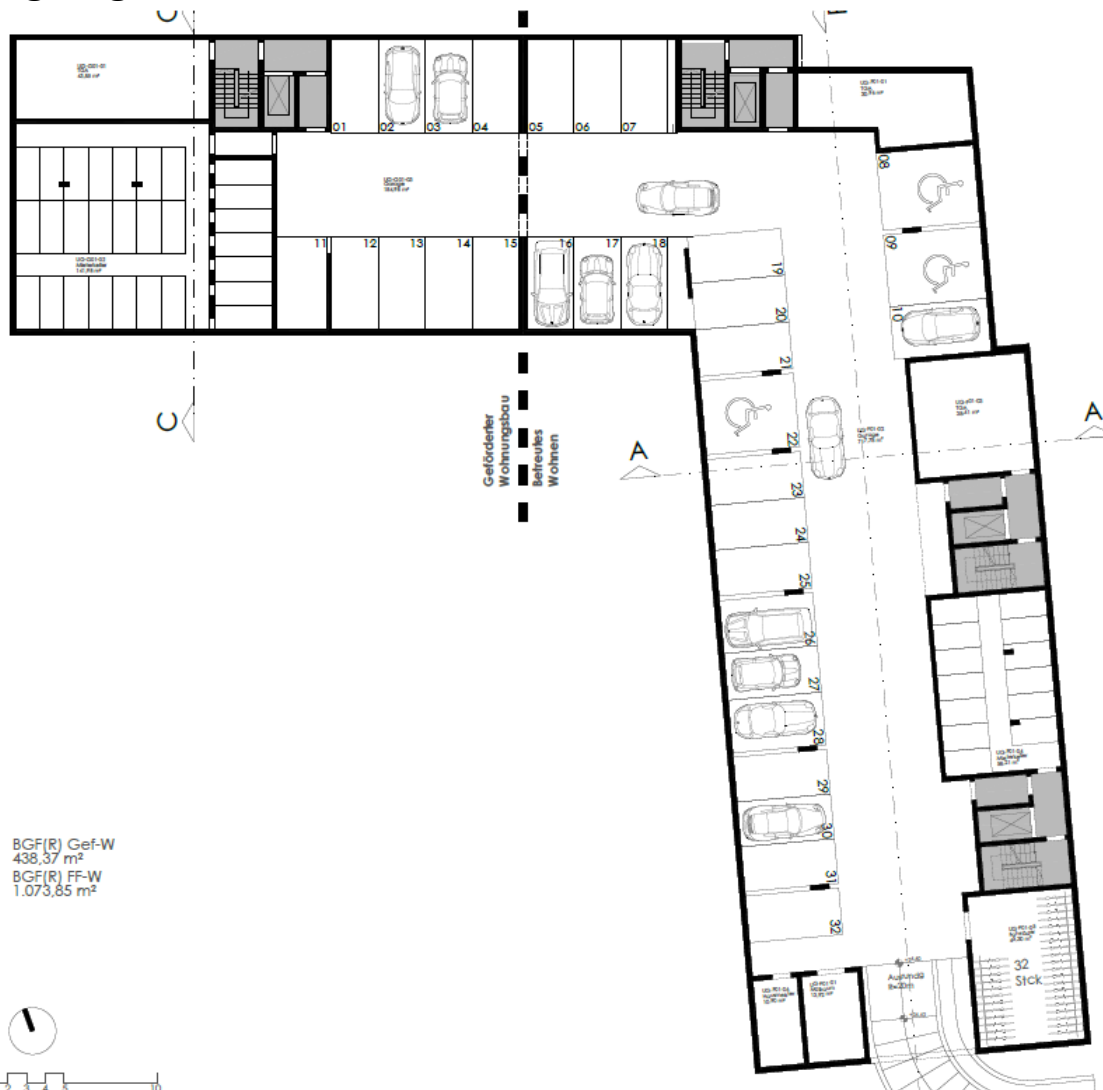
b) Wasserdichte Baugruben-  
umschließung mit Spundwänden  
(*erschütterungsarmes  
Einpressverfahren*)





## II. PLANUNG

### Tiefgarage



#### Betreutes Wohnen:

0,2 Pkw/Whg  
und  
0,2 Fahrräder/Whg

#### Gefördertes Wohnen:

0,7 Pkw/Whg  
und  
0,7 Fahrräder/Whg

#### In der Tiefgarage sind:

- ca. 32 PKW Stellplätze
- ca. 32 Fahrrad Stellplätze
- 28 Abstellräume für die geförderten Wohnungen
- 13 Abstellräume für die Betreuten Wohnungen
- Technik

# II. PLANUNG

## Erdgeschoss



### Gefördertes Wohnen:

- 5 Wohnungen
- 49,97m<sup>2</sup> - 72,82m<sup>2</sup>
- 1 – 3 Personen

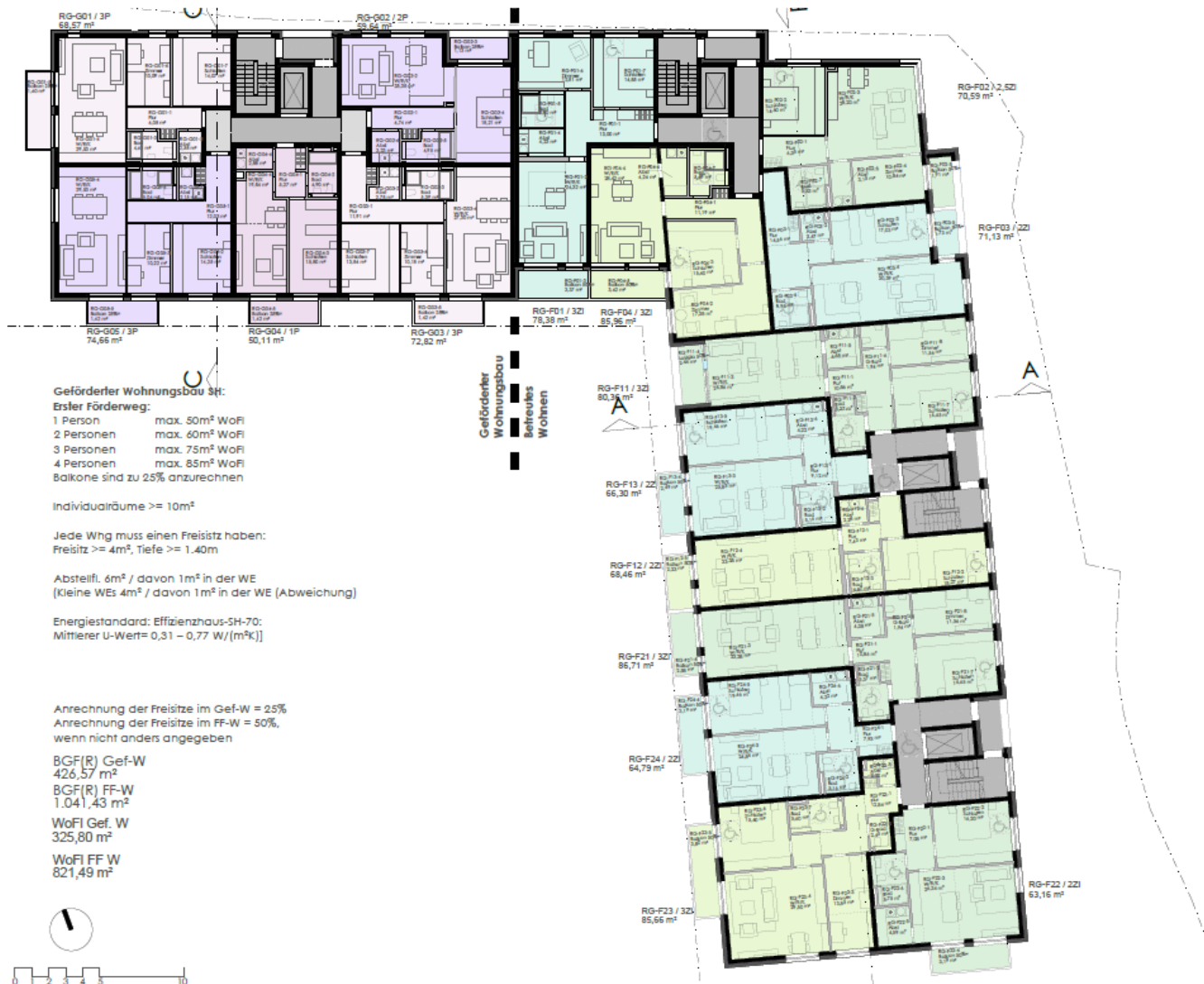
### Betreutes Wohnen:

- 5 Wohnungen
- 52,15m<sup>2</sup> - 85,96m<sup>2</sup>
- 1 – 3 Zimmer
- ca. 57 Abstellräume
- Gemeinschaftsraum
- Beratung/Service
- ambulanter Pflegedienst



# II. PLANUNG

## Regelgeschoss



**Geförderter Wohnungsbau SH:**  
 Erster Förderweg:  
 1 Person max. 50m<sup>2</sup> WoFl  
 2 Personen max. 60m<sup>2</sup> WoFl  
 3 Personen max. 75m<sup>2</sup> WoFl  
 4 Personen max. 85m<sup>2</sup> WoFl  
 Balkone sind zu 25% anzurechnen

Individualräume >= 10m<sup>2</sup>

Jede Whg muss einen Freisitz haben:  
 Freisitz >= 4m<sup>2</sup>, Tiefe >= 1.40m

Abstellfl. 6m<sup>2</sup> / davon 1m<sup>2</sup> in der WE  
 (Kleine WE: 4m<sup>2</sup> / davon 1m<sup>2</sup> in der WE (Abweichung))

Energiestandard: Effizienzhaus-SH-70:  
 Mittlerer U-Wert= 0,31 – 0,77 W/(m<sup>2</sup>K)]

Anrechnung der Freisitze im Gef-W = 25%  
 Anrechnung der Freisitze im FF-W = 50%,  
 wenn nicht anders angegeben

BGF(R) Gef-W  
 426,57 m<sup>2</sup>  
 BGF(R) FF-W  
 1.041,43 m<sup>2</sup>  
 WoFl Gef. W  
 325,80 m<sup>2</sup>  
 WoFl FF W  
 821,49 m<sup>2</sup>

### Gefördertes Wohnen:

- 5 Wohnungen
- 49,97m<sup>2</sup> - 74,66m<sup>2</sup>
- 1 - 3 Personen
- Balkone zum Park hin
- Teilweise Loggien zur Straße hin

### Betreutes Wohnen:

- 11 Wohnungen
- 63,16m<sup>2</sup> - 86,71m<sup>2</sup>
- 2 - 3 Zimmer
- Balkone zum Park hin
- Teilweise Loggien zur Straße hin

# II. PLANUNG

## Obergeschoss 04



BGF(R) Gef-W  
339,55 m<sup>2</sup>  
BGF(R) FF-W  
924,44 m<sup>2</sup>  
WoFl Gef. W  
258,15 m<sup>2</sup>  
WoFl FF W  
719,42 m<sup>2</sup>

### Gefördertes Wohnen:

- 4 Wohnungen
- 49,88m<sup>2</sup> - 85,00m<sup>2</sup>
- 1 + 4 Personen
- Balkone zum Park hin
- Teilweise Loggien zur Straße hin

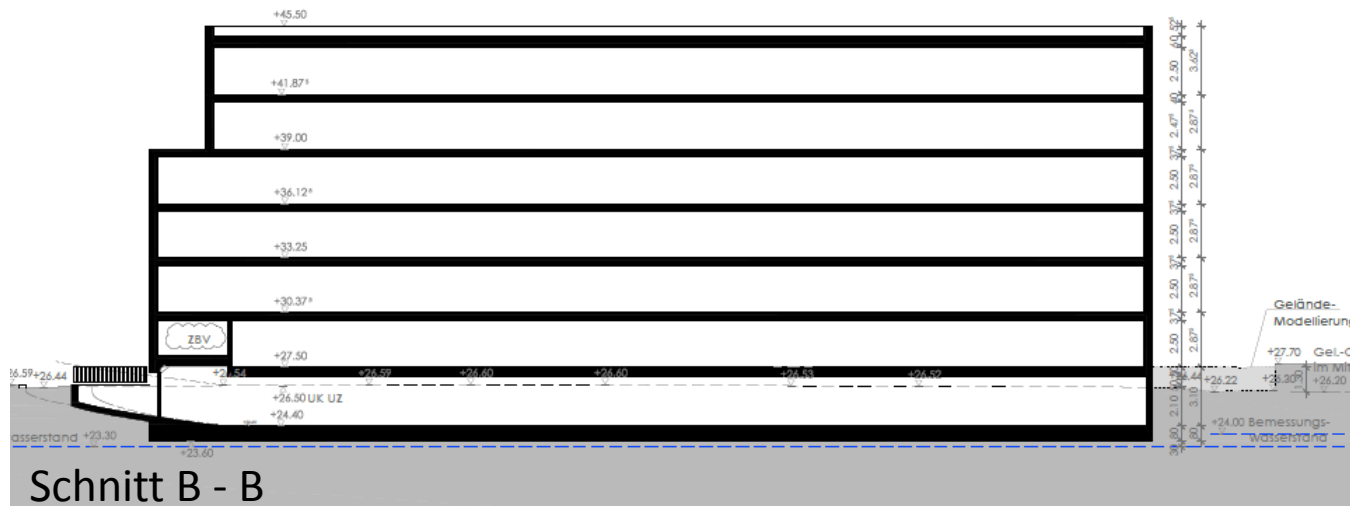
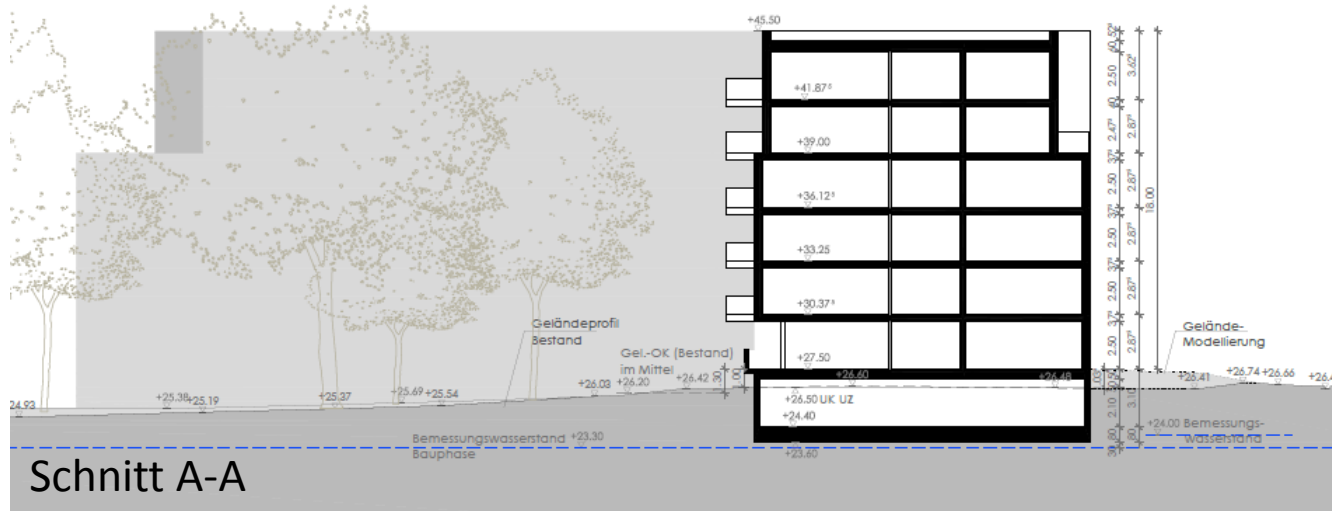
### Betreutes Wohnen:

- 10 Wohnungen
- 61,65m<sup>2</sup> - 86,95m<sup>2</sup>
- 2 - 3 Zimmer
- Balkone zum Park hin
- Teilweise Loggien zur Straße hin



# II. PLANUNG

## Schnitte

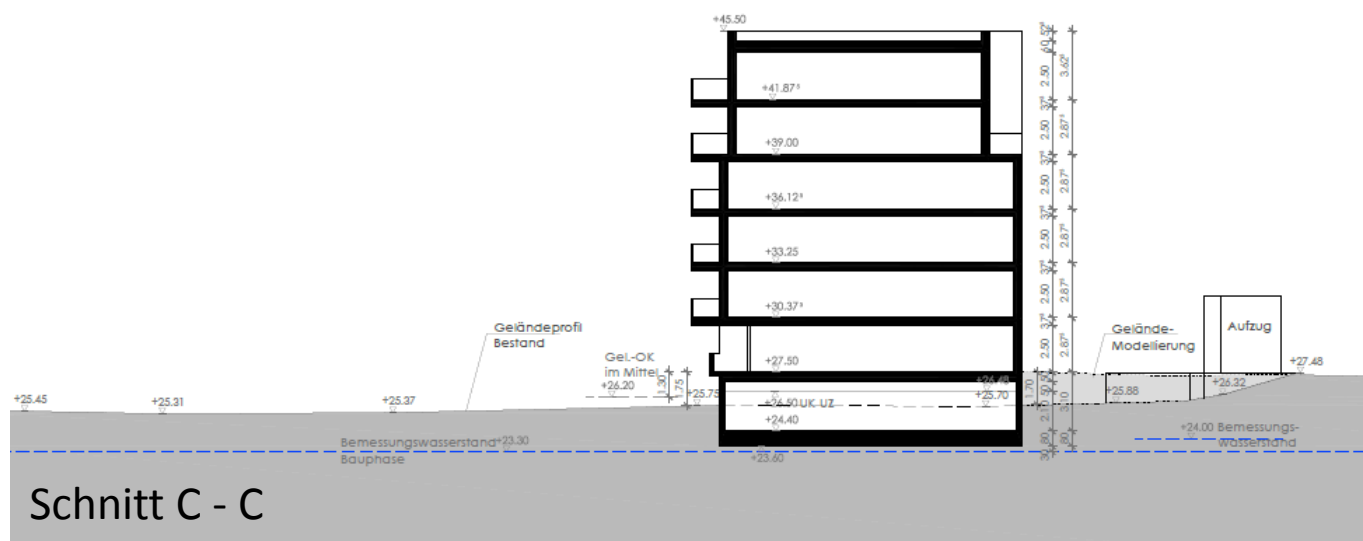


Angleichen an Straßenniveau:  
keine „Deichtreppe“



# II. PLANUNG

## Schnitte





# II. PLANUNG

## Ansichten

### Thema „Stadthäuser“

| 1 | 2 | 3 | 4 |

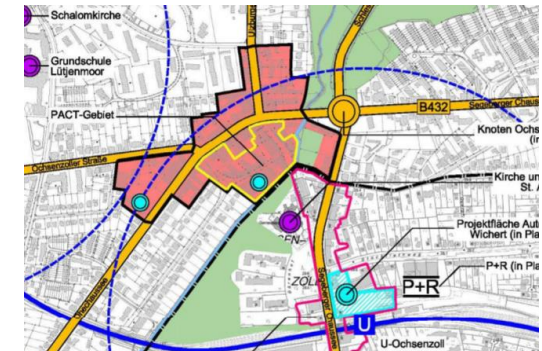


# II. PLANUNG

## Ansichten

Thema „Stadthäuser“

| 1 | 2 | 3 | 4 |

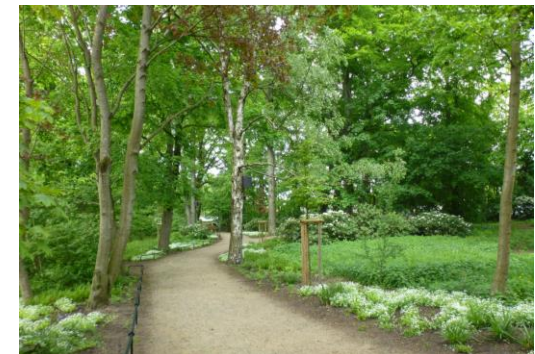


Städtebauliches Entree



# III. PLANUNG

## Ansichten





# II. PLANUNG

## Ansichten



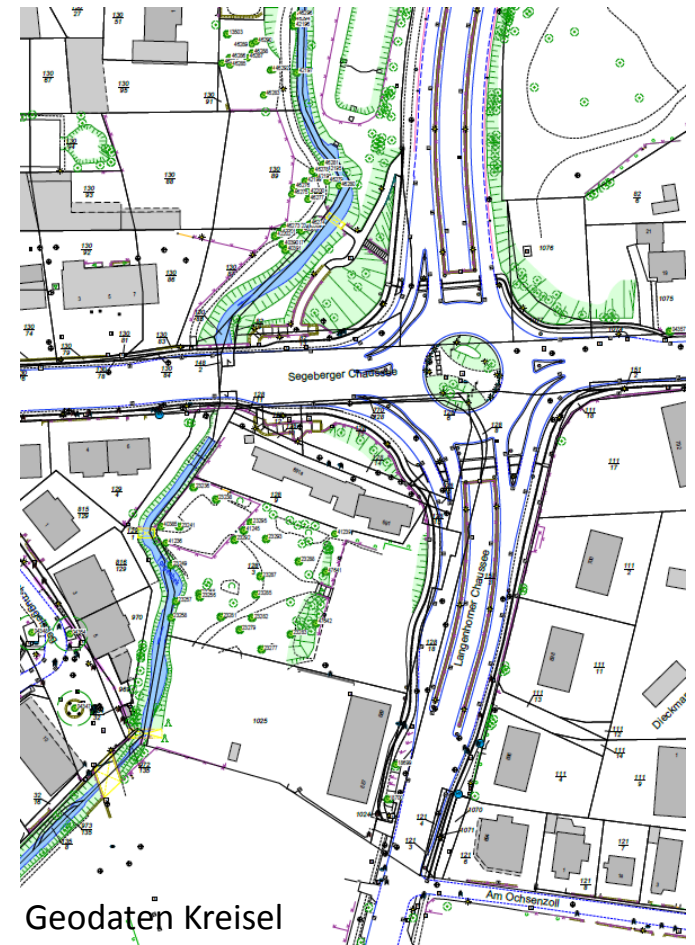
Ansicht West



Gasthof am Park 1925

# II. PLANUNG

## Vermessung-Baumkataster



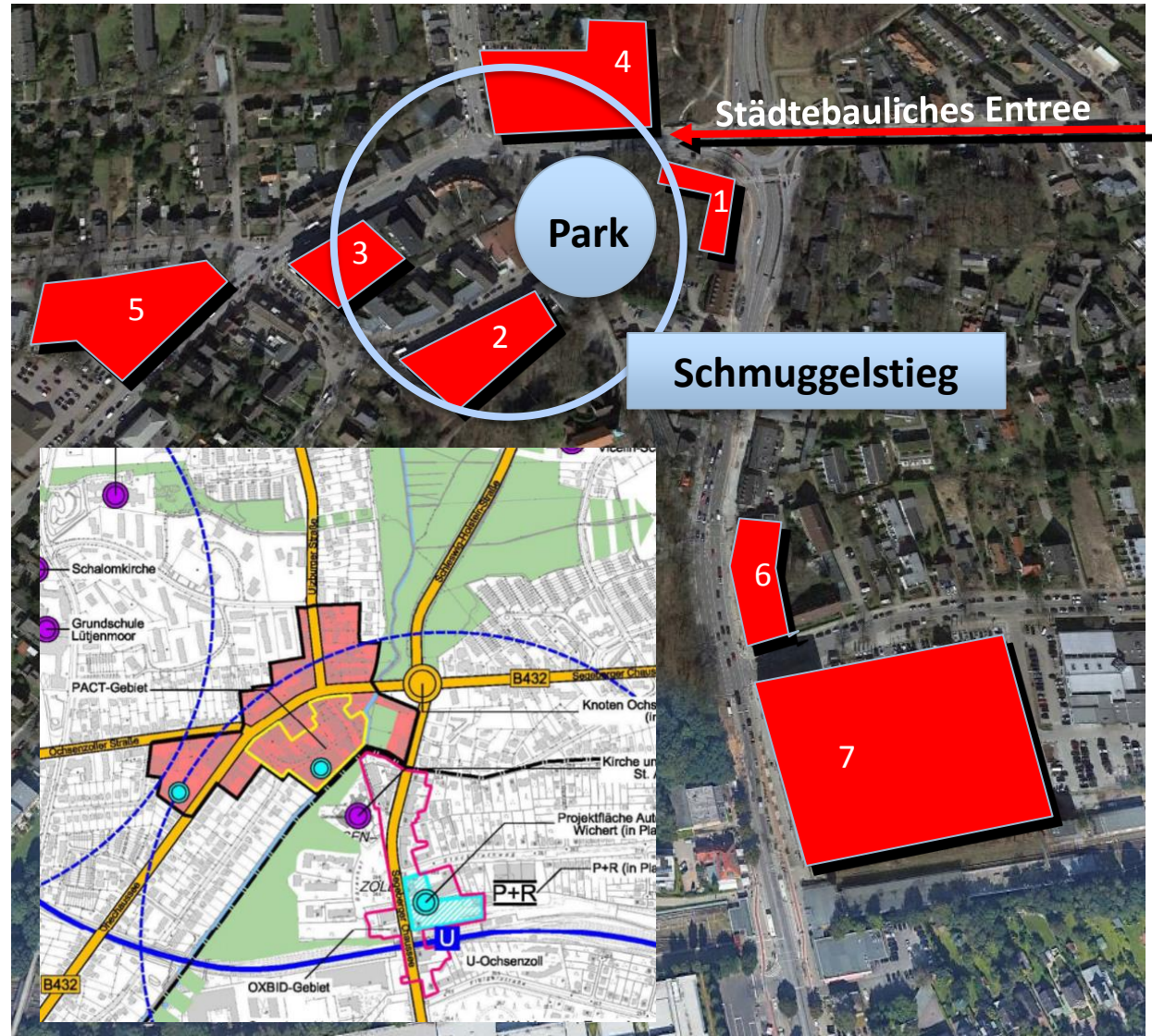
Geodaten Kreisell



# III. EINBINDUNG IN DAS UMFELD

## Städtebauliche Verdichtung

- 1 Langenhorner Chaussee 691
- 2 Schmuggelstieg Center
- 3 Ohechaussee 12-15
- 4 Entwicklung Europcar-Grundstück
- 5 Entwicklung Meiers Mühle
- 6 Neubau Wohnungen
- 7 Autohaus Wichert/Rewe



**Entwicklung Schmuggelstieg „2010“**  
*(Konzeptwerkstatt 30.05.2010, Im Auftrag der EGNO und dem Stadtplanungsamt Norderstedt)*

„Neuordnung und Nachverdichtung zur Etablierung von Wohn- und Nutzungsangeboten für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen“



# III. EINBINDUNG IN DAS UMFELD

## Städtebauliche Verdichtung



6 Geschosse  
Gebäudehöhe: 18,00m

**1** Ohechaussee 12-15  
6 Geschosse  
Gebäudehöhe: ca. 19m  
Retail + 5 x Wohnen



**2** Schmuggelstieg Center  
6 Geschosse  
Gebäudehöhe: 21,50m (B-Plan 2012)  
Retail + Parkdeck + 4 x Wohnen

# III. EINBINDUNG IN DAS UMFELD

## Städtebauliche Verdichtung



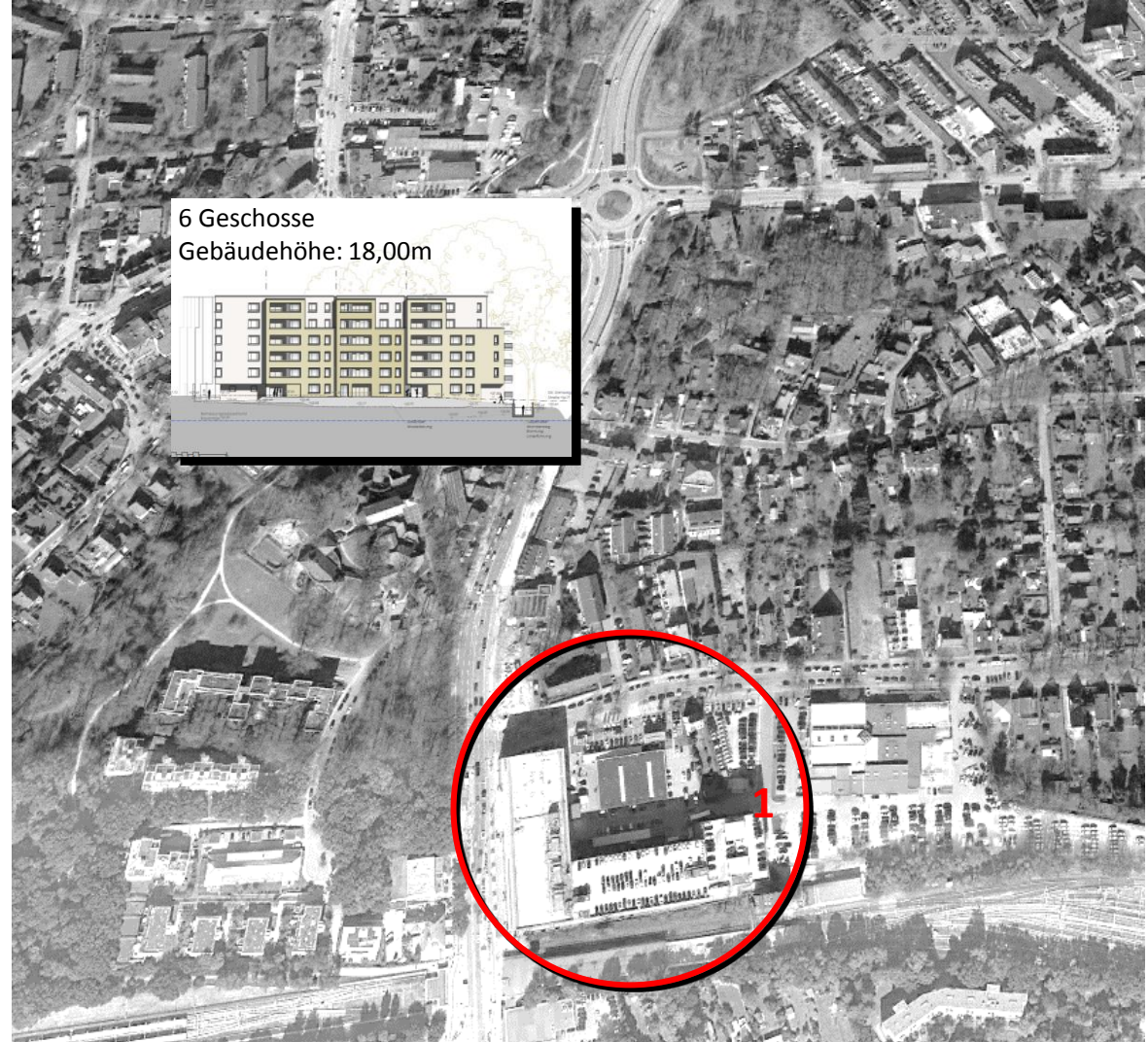
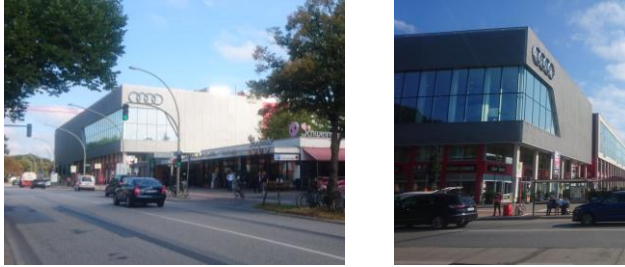
**Bebauungsplan Nr. 292  
Norderstedt**  
„Wohnen und Einkaufen  
am Tarpenufer“

**Schmuggelstieg Center**  
Gebäudehöhe: 21:50m



# III. EINBINDUNG IN DAS UMFELD

## Städtebauliche Verdichtung



- 1** Autohaus Wichert/Rewe
- 5 Geschosse
- Gebäudehöhe: 19,50m (Auskunft Architekt)
- 2 x Retail + 3 x Parken

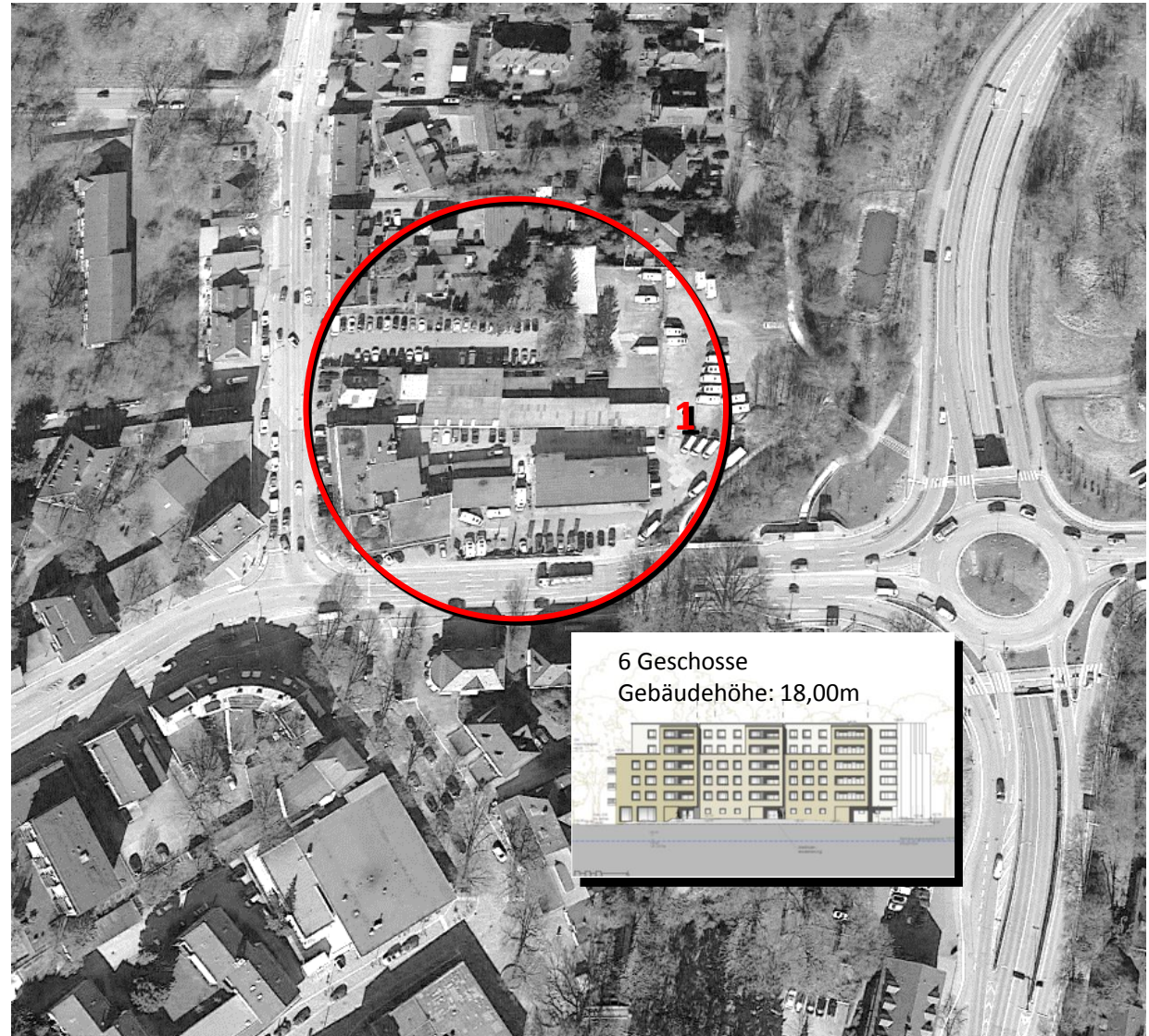


# III. EINBINDUNG IN DAS UMFELD

## Städtebauliche Verdichtung



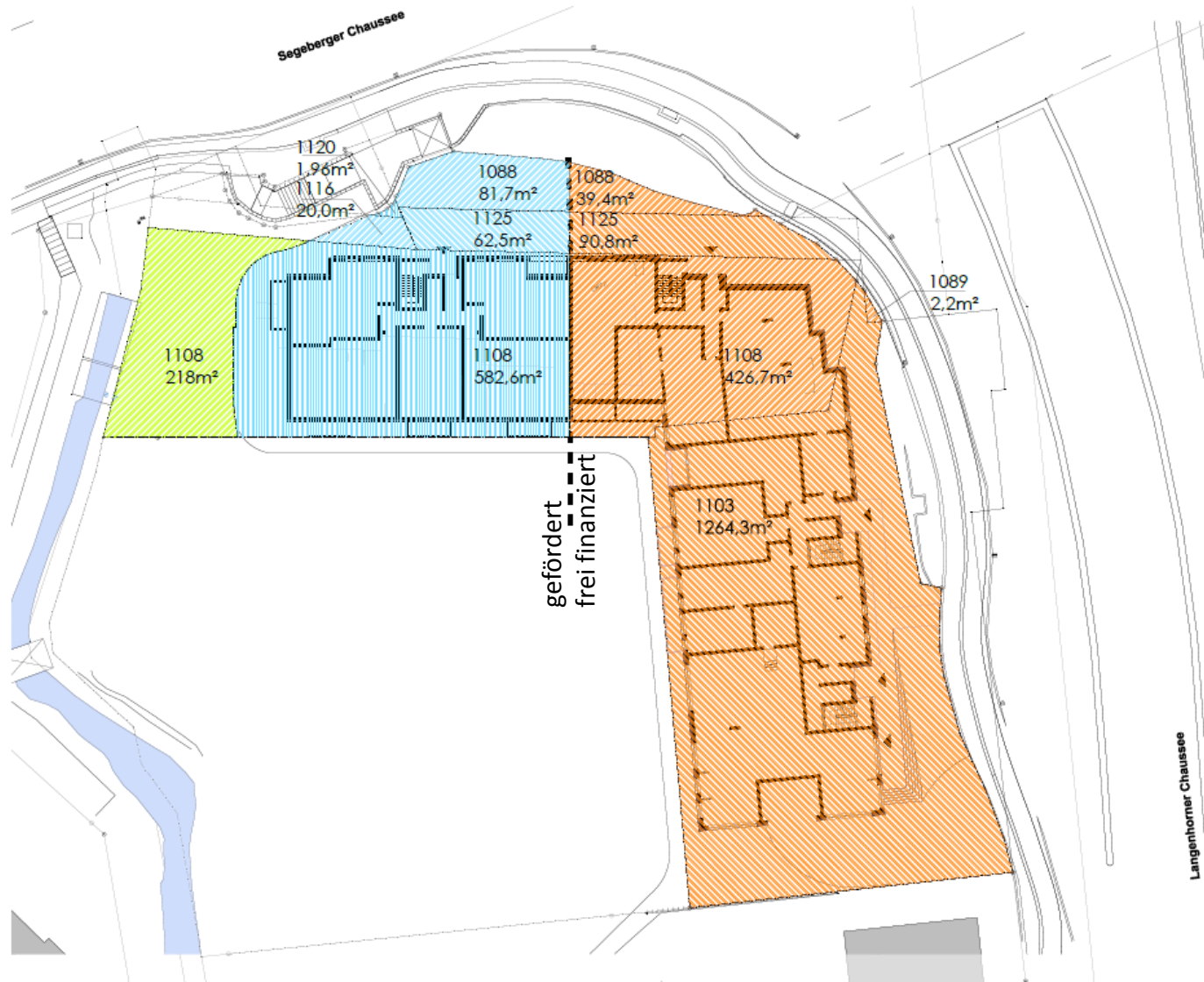
- 1** Entwicklung Europcar-Grundstück
- 4 Geschosse
- Gebäudehöhe ca. 16m
- 1 x Retail + 3 x Office



6 Geschosse  
Gebäudehöhe: 18,00m

# IV. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

## Flurstücke



Flurstück 1103  
Bundesrepublik Deutschland,  
Bundesstraßenverwaltung in  
Kiel/Stadt Norderstedt

Flurstück 1108  
Verwaltungsgesellschaft  
Manfred Kruse mbH

Flurstück 1089  
Stadt Norderstedt

Flurstück 1088  
Stadt Norderstedt

Flurstück 1120  
Stadt Norderstedt



# V. KENNWERTE

**8.360 m<sup>2</sup> BGF<sub>(R)</sub>**

## Geförderter Wohnungsbau

Anzahl der Wohnungen:	28 Wo
- 8 Wohnungen für 1 Person	
- 4 Wohnungen für 2 Personen	
- 16 Wohnungen für 3 Personen	
Anzahl der PKW-Stpl (0,7):	20 Stpl
Anzahl der Fahrrad-Stpl (0,7):	20 Stpl
Summe der Wohnfläche:	1.808 m <sup>2</sup>
Prozentuale Verteilung nach	
- Anzahl der Wohnungen:	32,5 %
- Wohnfläche:	29,9 %

## Betreutes Wohnen

Anzahl der Wohnungen:	58 Wo
- 1 Zimmer-Apartments: 1	
- 2 Zimmer-Apartments: 36	
- 3 Zimmer-Apartments: 21	
Anzahl der PKW-Stpl (0,2):	12 Stpl
Anzahl der Fahrrad-Stpl (0,2):	12 Stpl
Summe der Wohnfläche	4.249 m <sup>2</sup>
Prozentuale Verteilung nach	
Anzahl der Wohnungen:	67,5 %
Wohnfläche:	70,1 %





Nord Project Immobilien und Beteiligungsgesellschaft mbH

Herrengraben 1, 20459 Hamburg

Tel. + 49 (0) 40.41 43 345-70

[www.np-immobilien.de](http://www.np-immobilien.de)

[info@np-immobilien.de](mailto:info@np-immobilien.de)

Jürgen Paul FRICS

*Geschäftsführer Nord Project*

Tel. + 49 (0) 40.41 43 345-70

[Juergen.Paul@np-immobilien.de](mailto:Juergen.Paul@np-immobilien.de)

Anke Spors

*Projektmanagerin Nord Project*

Tel. + 49 (0) 40.41 43 345-70

[Anke.Spors@np-immobilien.de](mailto:Anke.Spors@np-immobilien.de)

Jens Kalkbrenner

*Director Architecture Nord Project*

Tel. + 49 (0) 40.41 43 345-82

[Jens.Kalkbrenner@np-immobilien.de](mailto:Jens.Kalkbrenner@np-immobilien.de)

FPA FRANK PAWLIK  
ARCHITEKTEN

Frank Pawlik Architekten

Mittelweg 161, 20148 Hamburg

Tel. +49 (0) 40.73 43 576-0

[www.frankpawlik.com](http://www.frankpawlik.com)

[pawlik@frankpawlik.com](mailto:pawlik@frankpawlik.com)

Frank Pawlik

*Inhaber*

Tel. +49 (0) 40.73 43 576-0

[pawlik@frankpawlik.com](mailto:pawlik@frankpawlik.com)

Mirco Quandt

*Projektleiter*

Tel. +49 (0) 40.73 43 576-33

[quandt@frankpawlik.com](mailto:quandt@frankpawlik.com)

## Stand: November 2018

Bei diesem Dokument handelt es sich nicht um ein Verkaufsprospekt. Vorsorglich wird folgendes erklärt: Für den Inhalt sind nur die bis zum Datum der Drucklegung bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgeblich. Die angegebenen Informationen sind gültig bis zur Bekanntgabe von Änderungen, die ausdrücklich vorbehalten sind.

Die GBI AG / Nord Project Immobilien übernimmt die Verantwortung für den Inhalt und erklärt, dass ihres Wissens nach die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind. Die Darstellungen und Pläne entsprechen dem aktuellen Stand und können sich ggf. noch ändern.

**Danke für Ihre Aufmerksamkeit!**