

Anlage zur Niederschrift  
vom 01.06.23 TOP 9.1



**NORDERSTEDT**  
Zusammen. Zukunft. Leben.

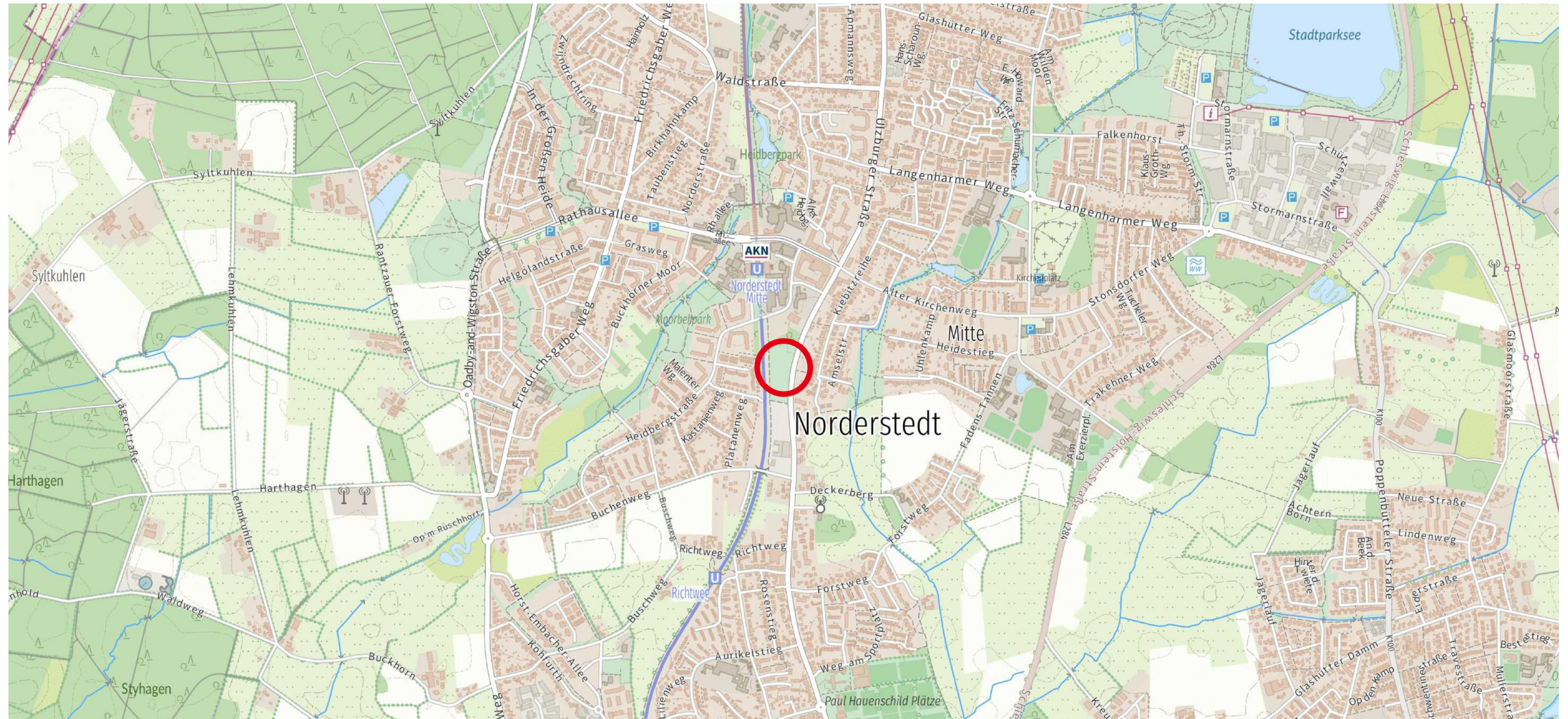
## **Bebauungsplan Nr. 314 "Ulzburger Straße / Rüsternweg"**

Bericht im Ausschuss für Stadtentwicklung und  
Verkehr

**Pilotprojekt im geförderten  
Wohnungsbau**

01.06.2023

# Lage in der Stadt



# Das Bauträgerverfahren



- durchgeführt 2018
- Gewinner: Firma Behrendt & Struck Wohnwerte GmbH
- Konzept der 4 Höfe
- mit Servicewohnen und Kita

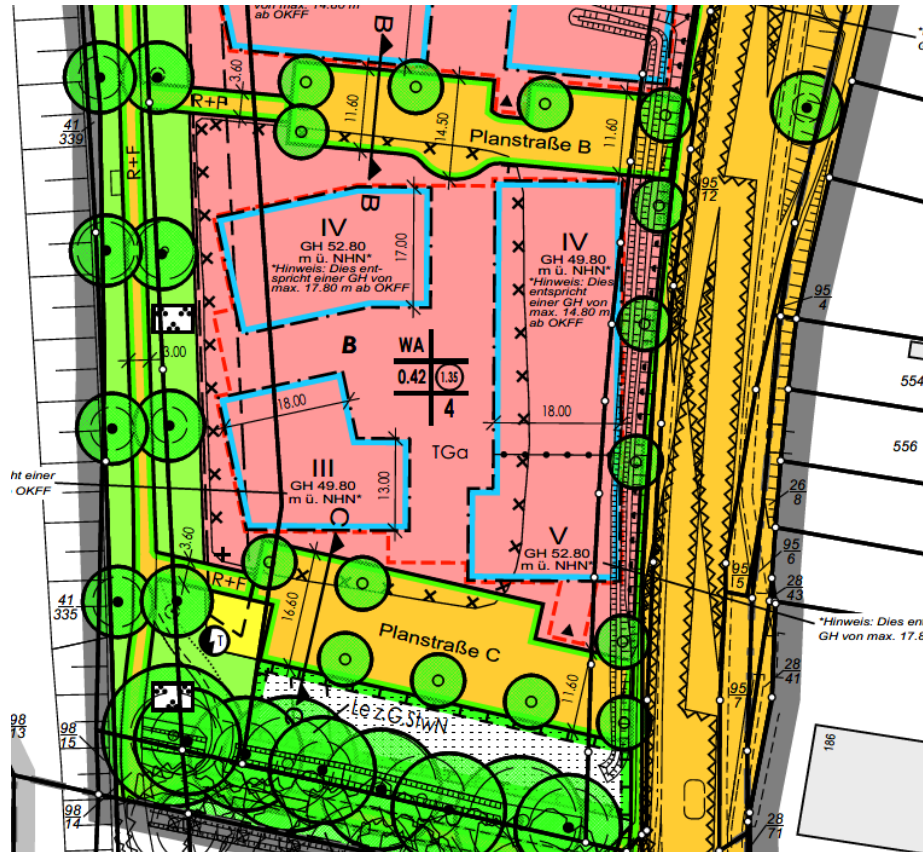


# Der Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt



- Bebauungsplan zur Schaffung von Wohnungsbau
- 4 Baufelder – 4 Höfe
- Baufeld 1 und 2 – freifinanzierter Wohnungsbau
- Baufeld 3 – freifinanzierter Wohnungsbau, geförderter Wohnungsbau, Servicewohnen für freifinanzierte und geförderte Wohnungen, Kita – derzeit in Erstellung
- Baufeld 4 – geförderter Wohnungsbau – derzeit in Erstellung
- Rechtskraft seit 03.02.2022

# Der geförderte Wohnungsbau



- Baufeld 4 beinhaltet ausschließlich geförderte Wohnungen
- im Sommer 2022 traten Firma Behrendt & Struck mit dem Ansinnen an die Stadt heran, Baufeld 4 an die Firma blu weiter zu veräußern
- danach fanden erste Gespräche mit der Firma blu, Gesellschaft für nachhaltige Immobilienprojekte mbH, statt
- gemäß städtebaulichen Vertrag, musste vor Weiterveräußerung die Bereitschaft erklärt werden, alle Regelungen des Vertrages zu übernehmen
- im Herbst 2022 wurde eine Verpflichtungserklärung zur Übernahme der Regelungen zum Bebauungsplan und zum städtebaulichen Vertrag abgegeben + vertraglich gesichert
- neue Eigentümerin des Baugebietes wurde die Firma blu
  - Tochter Gesellschaft der Aug. Prien Bauunternehmung
  - hier werden alle Themen zum nachhaltigen Bauen gebündelt

# Nachhaltiger Wohnungsbau an der Ulzburger Straße



- es entstehen **71 geförderte Wohnungen** in Holz-Hybrid Bauweise
  - davon 36 Wohnungen im 1. Förderweg und 35 Wohnungen im 2. Förderweg
- d.h. ein Großteil des Gebäudes wird als **Holzskelettbau** mit Brettsperrholzdecken und nichttragenden Holzrahmenwänden hergestellt
- der verbleibende Betonbauanteil (Treppenhäuser und Tiefgaragensockel) wird mit **CO<sub>2</sub>-armen Beton** hergestellt
- die **Fassade** wird in der gleichen Optik, wie die anderen Baufelder erstellt, jedoch mit Fertigelementen hergestellt, so dass sie **rückbaubar ist und wiederverwendet** werden kann

# Nachhaltiger Wohnungsbau an der Ulzburger Straße



- das Objekt wird über eine **Luft-Wärmepumpe** auf dem Dach beheizt
- es wird eine **extensive Dachbegrünung** erfolgen und es werden auf den Dächern **PV-Anlagen** installiert
- eine Brief- und Paketanlage, ausschließlich für die Bewohner\*Innen des Quartiers, soll zusätzliche Autofahrten durch Paketzusteller vermindern
- das Projekt wird durch die **DGNB** zertifiziert
- das Projekt wird begleitet und evaluiert





# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit