

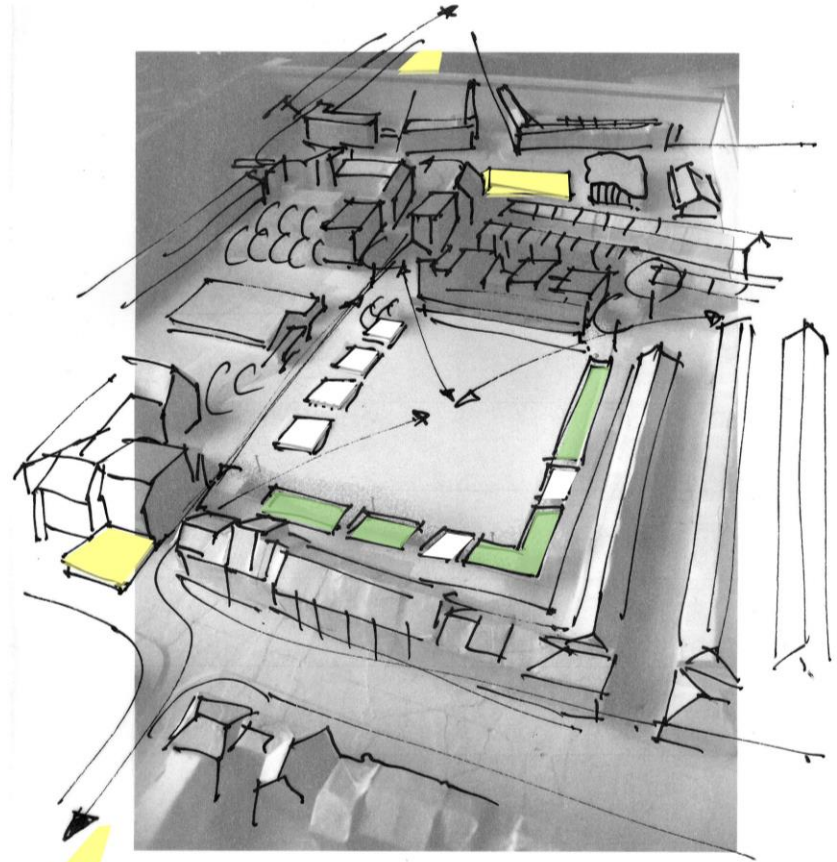
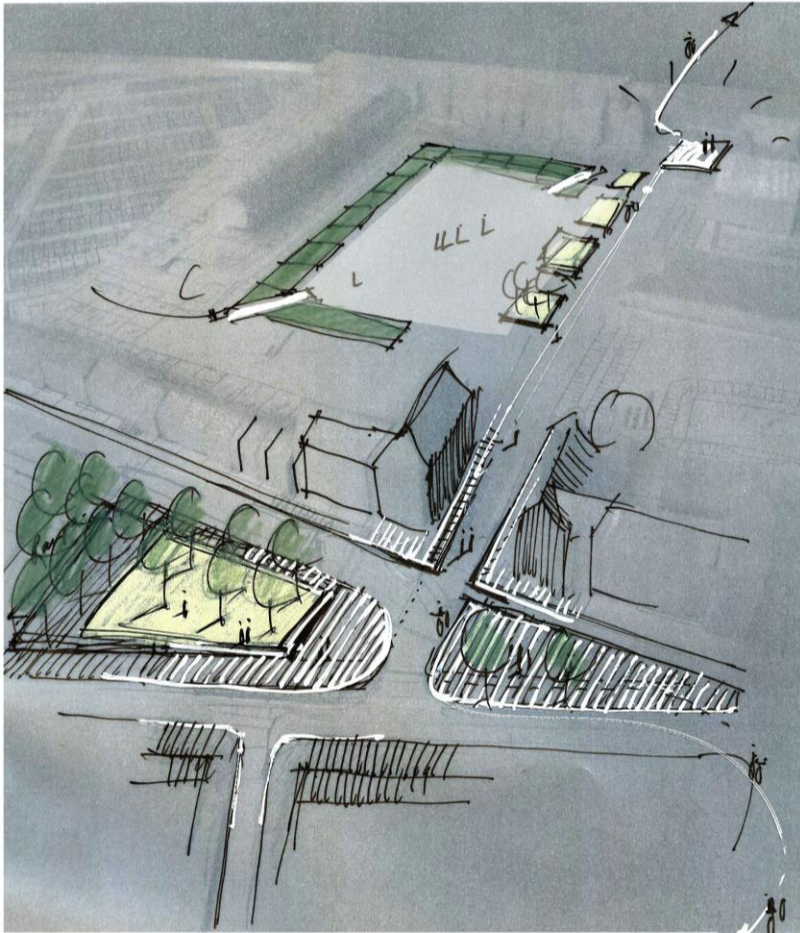
Dedesdorfer Platz

nichtständiger Fachausschuss „Dedesdorfer Platz“ des Beirats Walle am 26.05.2015

Überarbeiteter städtebaulicher Entwurf

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Freiraumkonzept Le Balto



Erweiterung des öffentlichen Raums und seiner Gestaltung mit Städtebaufördermitteln

Städtebau BAR Architekten



Grundlagen des Aufstellungsbeschlusses zum BP 2460 vom 5. 2. 2015

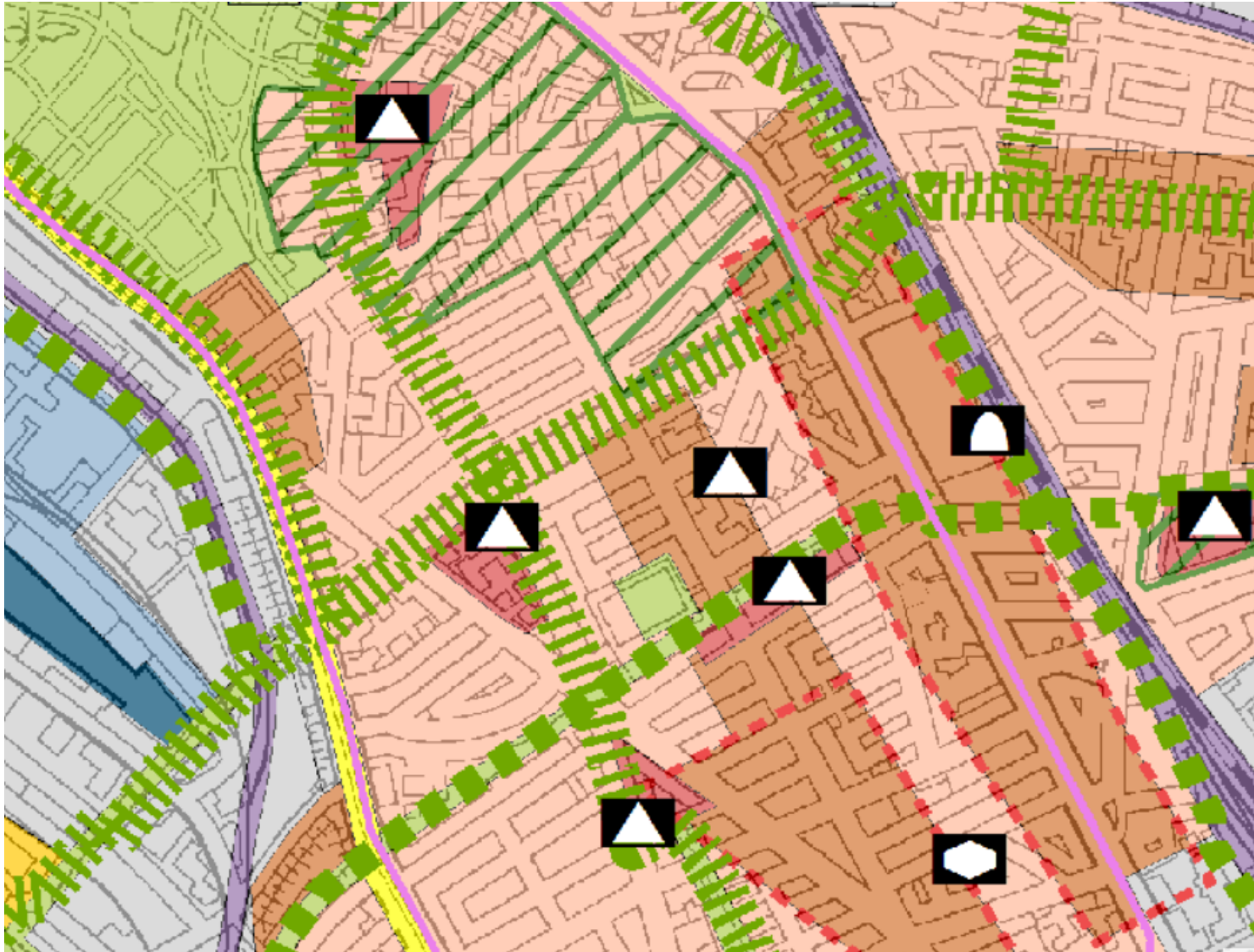
Beschluss des Beirates Walle vom 2.4.2014

Der von Frau Dr. Reuther vorgestellte Entwurf stellt die Rahmenbedingungen ... dar.
Der Beirat stimmt dem städtebaulichen und freiräumlichen Konzept zu,

Planungsbestandteile zur weiteren Bearbeitung:

- Gestaltung der Freiflächen unter Ausschluss motorisierten Durchgangsverkehrs
- Schaffung eines Anteils bezahlbaren Wohnraums
- Errichtung eines Ersatzobjektes für das Vereinsheim
- Berücksichtigung für sozialorientierte Projekte sowie genossenschaftliche und innovative Wohnform
- Vollständige Dioxinentsorgung
- Umfassende Berücksichtigung der Anwohnerinteressen im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess
- Parkraum und Mobilitätskonzept
- Finanzierung des Projektes im Rahmen Aktive Zentren
- Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
- Prüfung, die beidseitige Bebauung der Sandstedter Straße zugunsten einer größeren öffentlichen Freifläche auf dem Platz in der Tiefe der Bauobjekte zu verringern und den Zugang von der Lankenauer Straße offener zu gestalten.
- Der Beirat bittet SUVB, dafür Sorge zu tragen, dass im Fall der Bebaubarkeit der Bunkerfläche gleiche Bau- und Bruttogeschossfläche von der sogenannten 2. Reihe der Sandstedter Straße verlagert und das Bauvolumen von 4.500 qm Baufläche nicht überschritten wird
- Gemeinsame Detailplanung

Auszug Flächennutzungsplan FNP



Verabredungen zum weiteren Vorgehen

- Prüfung, ob, wie und mit welchen Kosten die Bunkerfläche bebaut werden kann

→ *Ergebnis ca. 70.000€ Abrisskosten*

- Präzisierung des städtebaulichen Entwurfs, insbesondere ob eine Verlagerung der Baumassen auf das Bunkergrundstück zugunsten der Freifläche möglich ist (vgl. Beiratsbeschlusses vom 2.4. 2014)

- Gemeinsamer Workshop zur Freiraumplanung

→ *in Vorbereitung für Sommer 2015*

- Dioxinsanierung

→ *wird durchgeführt*

- Weiterführung des Bauleitplanung

→ *nach städtebaulicher Präzisierung*

Präzisierte Städtebaulicher Entwurf BAR Arch.

Dedesdorfer Platz

Städtebau 1:1000



Dedesdorfer Platz

Flächen - Grundstücke und BGF



Abstandsflächen



1:1000

BGF - Berechnung

					BGF	Grundstück		
1 Torhaus 1	IV + D	D	1	84	84			
		2-4	3	137	411			0,77 GRZ
		EG	1	277	277	772	358	2,16 GFZ
2 Torhaus 2	IV + D	D	1	217	217			
		4	1	277	277			
		2-3	2	338	676	1.447	604	0,46 GRZ
		EG	1	277	277			2,40 GFZ
3 Mischhaus	III + D	D	1	336	336			
		3	1	453	453			0,39 GRZ
		2	1	864	864			1,25 GFZ
		EG	1	864	864	2.117	1690	0,29 GRZ
4 Bunkergrundstück	IV	2-4	3	536	1.608	2.144	1855	1,16 GFZ
		EG	1	536	536			
						6.480	4.507	
Gesamtsumme								

Flächen - Grundstücke und BGF



BGF - Berechnung

						BGF	Grundstück		
1	Torhaus 1	IV + D	D	1	84	84	772	358	0,77 GRZ 2,16 GFZ
			2-4	3	137	411			
			EG	1	277	277			
2	Torhaus 2	IV + D	D	1	217	217	1.447	604	0,46 GRZ 2,40 GFZ
			4	1	277	277			
			2-3	2	338	676			
			EG	1	277	277			
3	Mischhaus	III + D	D	1	336	336	2.117	1690	0,39 GRZ 1,25 GFZ
			3	1	453	453			
			2	1	664	664			
			EG	1	664	664			
4	Bunkergrundstück IV	IV	2-4	3	536	1.608	2.144	1855	0,29 GRZ 1,16 GFZ
			EG	1	536	536			
			Gesamtsumme		6.480	4.507			

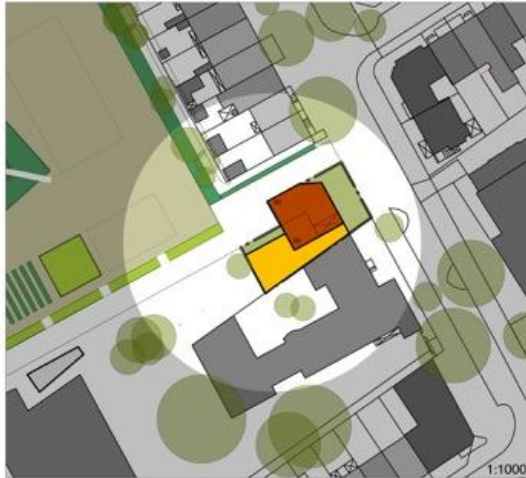
BGF - Berechnung

						BGF	G
1	Torhaus 1	IV + D	D	1	84	84	772
			2-4	3	137	411	
			EG	1	277	277	
2	Torhaus 2	IV + D	D	1	217	217	1.447
			4	1	277	277	
			2-3	2	338	676	
			EG	1	277	277	
3	Mischhaus	III + D	D	1	336	336	2.117
			3	1	453	453	
			2	1	664	664	
			EG	1	664	664	
4	Bunkergrundstück IV	IV	2-4	3	536	1.608	2.144
			EG	1	536	536	
			Gesamtsumme		6.480		

Torhaus 1 und 2

Dedesdorfer Platz - Grundstücke 1 & 2

Torhaus 1



Städtebau:

Akzentsetzung am Eingang zum Platz von der Vegesacker Str.
Übernahme des straßenseitigen Gebäudeprofils der Schule

Architektur:

gestalterischer Bezug zu Torhaus 2 in Form und Materialität,
"Zwillingshaus"

Parzellierung:

nur eine Grundstücksgröße möglich

Typ und Nutzung:

urbaner Gebäudetyp mit Sockelgeschoss, Kneipe mit Terrasse,
im hinteren Teil Vereinsheim zum Platz möglich

Erschließung:

Außenerschließung, ggf. eingehaust

Einheiten:

1 Gewerbeeinheit ca. 220m², unterteilbar in Kneipe und
Vereinsheim

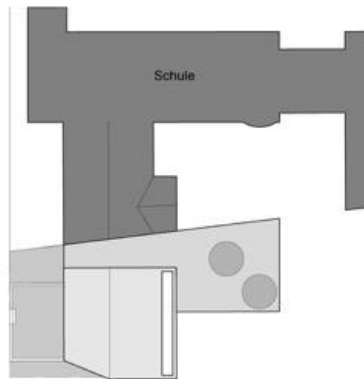
Wohnungsgrößen zwischen 120m² und 200m² (Dachmisonette),
jedoch mit Unterteilungsmöglichkeit bzw. Einliegerwohnung

Stellplätze:

keine möglich ohne Tiefgarage

Finanzierung:

kleine Baugruppe mit Gewerbeanteil, Investor



Torhaus 2



Städtebau:

Akzentsetzung am Eingang zum Platz vom Steffensweg
Übernahme des straßenseitigen Gebäudeprofils des
Nachbarhauses mit 3-geschossigen Zwischenbau

Architektur:

gestalterischer Bezug zu Torhaus 2 in Form und Materialität,
"Zwillingshaus"

Parzellierung:

nur eine Grundstücksgröße möglich

Typ und Nutzung:

urbaner Gebäudetyp mit Sockelgeschoss für Gewerbe (zb
Fahrradladen) oder soziale Einrichtung (zb Kita, Nachbarschafts-
laden), möglicher Standort für Vereinsheim

Erschließung:

Außenerschließung, ggf. eingehaust

Einheiten:

1 Gewerbeeinheit

Wohnungsgrößen zwischen 35m² (Single) und
160m² (zb. Wohngruppe), bei Variante B größere und mehr
Einheiten möglich

Stellplätze:

5 Stellplätze auf Parkpalette, unnutzbar als Gewerbe

Finanzierung:

Projekt geeignet für Gemeinschaftswohnungen (zb Studenten oder
Senioren) gemeinnütziger Träger oder Investor



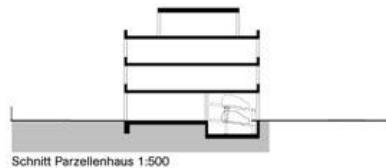
Grundstück 3 / Mischhaus

Dedesdorfer Platz - Grundstück 3

Mischhaus



- Städtebau:**
Ausformulierung der Kante zum Platz
- Architektur:**
Wechsel von Innen- und Außenräumen durch räumlich gestaffelte Kuben, Durchbrüche, offene Kammstruktur
- Parzellierung:**
ein Grundstück
- Typ und Nutzung:**
Wohn und Ateliergebäude, einschl. Werkstätten, soz. Einrichtung
- Erschließung:**
Außenerschließung in den Zwischenräumen der Kuben
- Einheiten:**
abhängig vom Projektprogramm sind unterschiedliche Einheitsgrößen möglich
- Stellplätze:**
Souterrain-Garage, alternativ Parkpaletten bei Mobilitätskonzept
- Finanzierung:**
Genossenschaft oder große Baugruppe

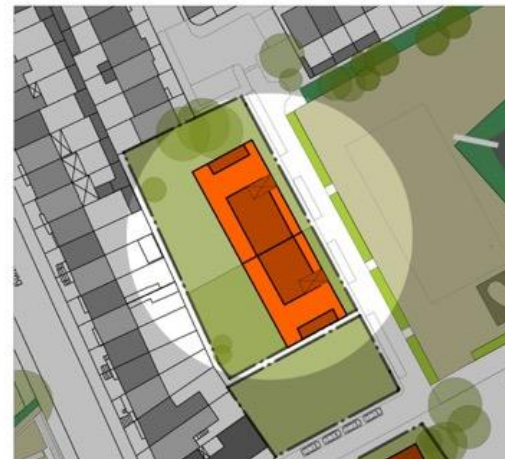


Schnitt Parzellenhaus 1:500

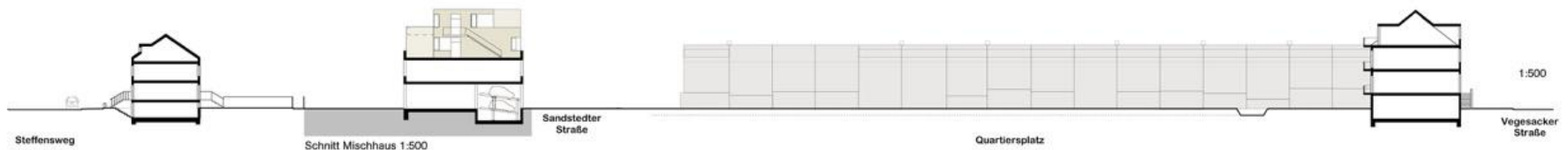
3 Parzellen



- Städtebau:**
Ausformulierung der Kante zum Park
- Architektur:**
2-3 Stadthäuser mit gleichen Kubaturen, jedoch unterschiedlichen Architekturen
- Parzellierung:**
zwei oder drei Parzellen
- Typ und Nutzung:**
Stadthaus, überwiegend Wohnnutzung, Erdgeschossseinheiten mit Nutzung als Atelier oder Gewerbe in Verbindung mit Wohnen
- Erschließung:**
Treppenhäuser auf der Platzseite
- Einheiten:**
Wohnungsgrößen zwischen 50m² und 110m², bei 1-Spänner-Erschließung oder Variante mit 2 Parzellen sind auch größere Wohnungen möglich
- Stellplätze:**
Je 4 Stellplätze auf Parkpalette möglich
- Finanzierung:**
Projekt geeignet für kleine Baugruppen, Mehrgenerationenhaus



2 Parzellen



Steffensweg

Schnitt Mischhaus 1:500

Sandstedter
Straße

Quartiersplatz

1:500

Vegesacker
Straße

Grundstück 4 (Bunker)

Dedesdorfer Platz - Grundstück 4 (Bunker)

kompakter Baukörper



Städtebau:
Einfacher und kompakter Baukörper zwischen den Bäumen

Architektur:
leichte und transparente Architektur mit umlaufenden Stegen,
hohe Flexibilität bei ökonomischer Erschließung

Parzellierung:
nur eine Grundstücksgröße möglich

Typ und Nutzung:
Mischgebäude mit Wohnungen und kleinen Büro/Ateliereinheiten
als "Satelliten"

Erschließung:
Zentrales Treppenhaus mit Verbindung zu optionalen Laubengang

Einheiten:
Einheitsgrößen zwischen 15m² (Satellitenzimmer) und 125m²

Stellplätze:
14 Stellplätze in eingehauster Parkpalette

Finanzierung:
Baugruppe oder Genossenschaft

Höhenstaffelung



Städtebau:
Besondere Bauform zwischen den Bäumen, höhengestaffelter
Baukörper

Architektur:
Architektur mit Aussenraumbezügen, Loggien, Dachgarten,
Hofsituation

Parzellierung:
nur eine Grundstücksgröße möglich

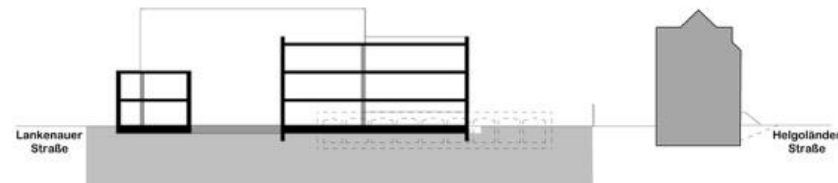
Typ und Nutzung:
Mehrfamilien- , Mehrgenerationenhaus

Erschließung:
Kleines (2-Spänner) und großes Treppenhaus (5-Spänner)

Einheiten:
unterschiedliche Wohnungsgrößen zwischen 50 und 140m²

Stellplätze:
14 Stellplätze in eingehauster Parkpalette

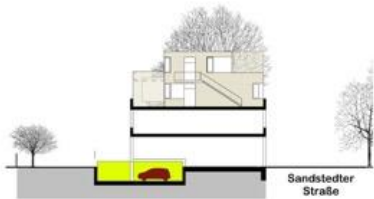
Finanzierung:
Investor aber auch große Baugruppe



Mögliche Lösungen für Stellplätze

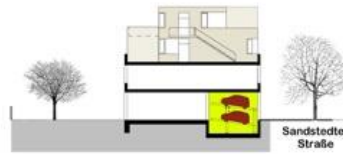
Dedesdorfer Platz - Varianten für Stellplatzmöglichkeiten bei hohem Grundwasserstand

Souterrain-Garage



- + maximal viele Stellplätze
- nur in einem Gesamtprojekt möglich
- kostensintensiv (10 - 15.000€/Platz)

Parkpaletten im Gebäude



- + kleine Einheit, flexibel in verschiedenen Projekten einsetzbar
- + in das Erdgeschoss integriert in Zukunft umnutzbar
- + relativ günstig (4 - 8.000€/Platz)
- nicht genügend Stellplätze
- nur in Kombination mit Mobilitätskonzept



Beispiel für halboffene, mit Terrassen überdeckte Garage nach Kempe Till Architekten, Niederlande



Beispiel für in die Straßenseite integrierte Parkpalette mit potenzieller Umnutzungsmöglichkeit, Architekt W. Popp, Berlin

Parkpaletten in Einhausung



- + erfüllt Stellplatznachweis ohne Mobilitätskonzept für Grundstück 5 (14 Stellplätze)



Beispiel für überbaute Parkpaletten, Köln

Freiraumkonzept Le Balto (für den Workshop)



Präzisierte Städtebaulicher Entwurf BAR Arch.

Dedesdorfer Platz

Städtebau 1:1000



Vielen Dank.