



PLANUNGSWERKSTATT

SUTTNERPARK

PLANUNGSWERKSTATT SUTTNERPARK

ANLASS UND ZIEL

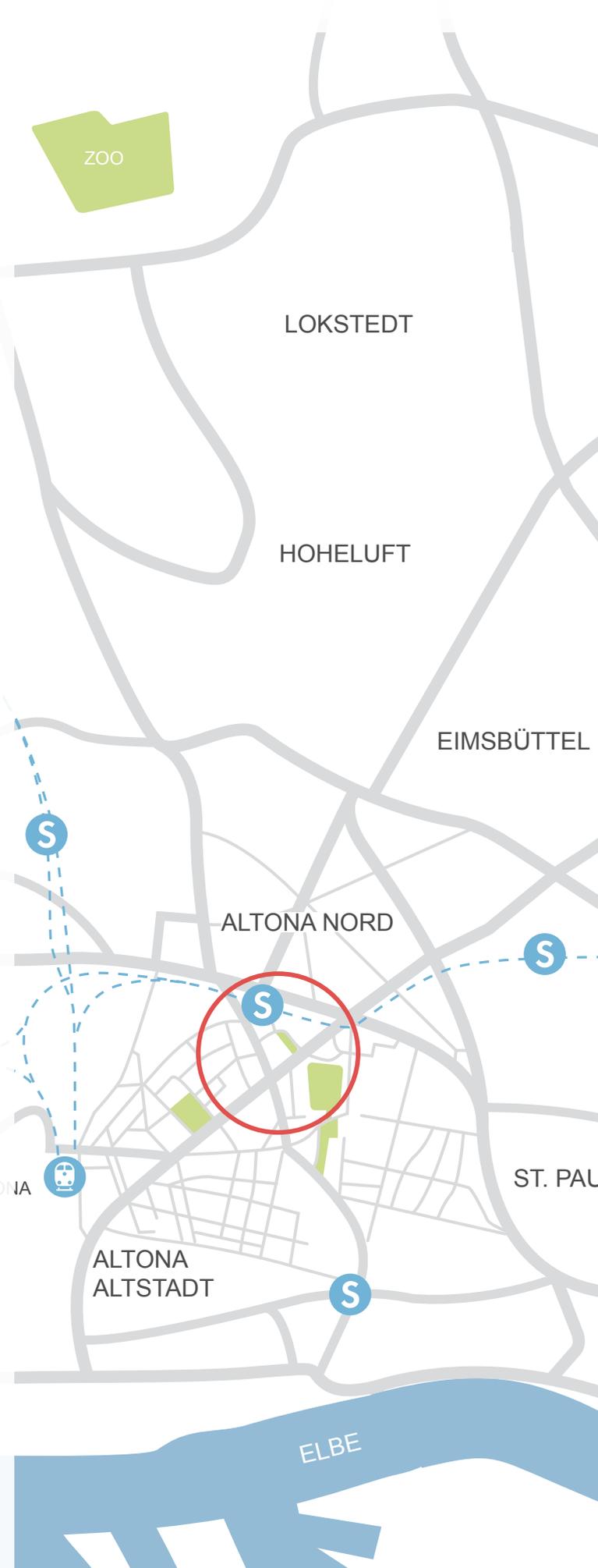
Im Rahmen der Planungswerkstatt 'Wohnen am Suttnerpark' sucht das Bezirksamt Altona im Stadtteil Altona-Altstadt für den Bereich zwischen Max-Brauer-Allee, Holsten- und Suttnerstraße nach einer städtebaulichen attraktiven Gesamtlösung.

Für das ehemalige Electrolux-Gelände wurde bereits vorab ein bauliches Konzept erstellt, welches durch die Quantum Projektentwicklung GmbH in Auftrag gegeben wurde. Dieses sieht für den Bereich an der Max-Brauer-Allee und zum Bertha-von-Suttner-Park hin eine Wohnbebauung in Form eines fünfgeschossigen Gebäuderiegels (mit Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss) samt dreigeschossiger Hofbebauung vor (siehe Seite 4).

Ziel des Verfahrens ist es, in Form des offenen Planungsprozesses, eine städtebauliche Gesamtfigur zu entwickeln, die diesen wichtigen Standort definieren und nachhaltig prägen soll. Es wird nach einer städtebaulichen Entwurfslösung gesucht, die den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern einen attraktiven Lebensraum und preisgünstigen Wohnraum schafft.

Aufgrund der zentralen Lage hat das Areal eine besondere Bedeutung für den Stadtteil. Daher wird von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Entwurf einer städtebaulichen Struktur erwartet, die sich angemessen in das gewachsene Umfeld Altona-Altstadts integriert und einen attraktiven und urbanen Wohnraum mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosszonen schafft. Dafür sind insbesondere die prägenden Bauten des direkten Umfelds, wie die St. Johannis Kirche, sowie die Höhenentwicklung der umliegenden Bestandsbebauung zu berücksichtigen. Eine attraktive Freiraumgestaltung bzw. die Aufwertung des bestehenden Bertha-von-Suttner-Parks sollen das städtebauliche Konzept komplettieren.

Am Verfahren der Planungswerkstatt sind vier Architekturbüros beteiligt, die im Vorfeld erste städtebauliche Ideen für das Areal entwickeln, welche sie anhand von Skizzen sowie eines Arbeitsmodells bei der Planungswerkstatt am 04.02.2011 präsentieren werden. Im Anschluss werden unter Beteiligung des Bezirksamts Altona, der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, der Finanzbehörde - Immobilienmanagement, der Quantum Projektentwicklung GmbH, den politischen Vertretern sowie interessierten Bür-



gerinnen und Bürgern Arbeitsgruppen gebildet, in denen die Ideen weiter entwickelt werden. Nach abschließender Präsentation wird seitens der Jury eine Entscheidung über den Entwurf, der die beste städtebauliche Lösung für das Areal aufzeigt, getroffen und bekannt gegeben. Dieser soll im Anschluss als Grundlage für die städtebauliche Umstrukturierung und die Schaffung neuen Planrechts dienen.



GRUNDSTÜCKSINFORMATIONEN

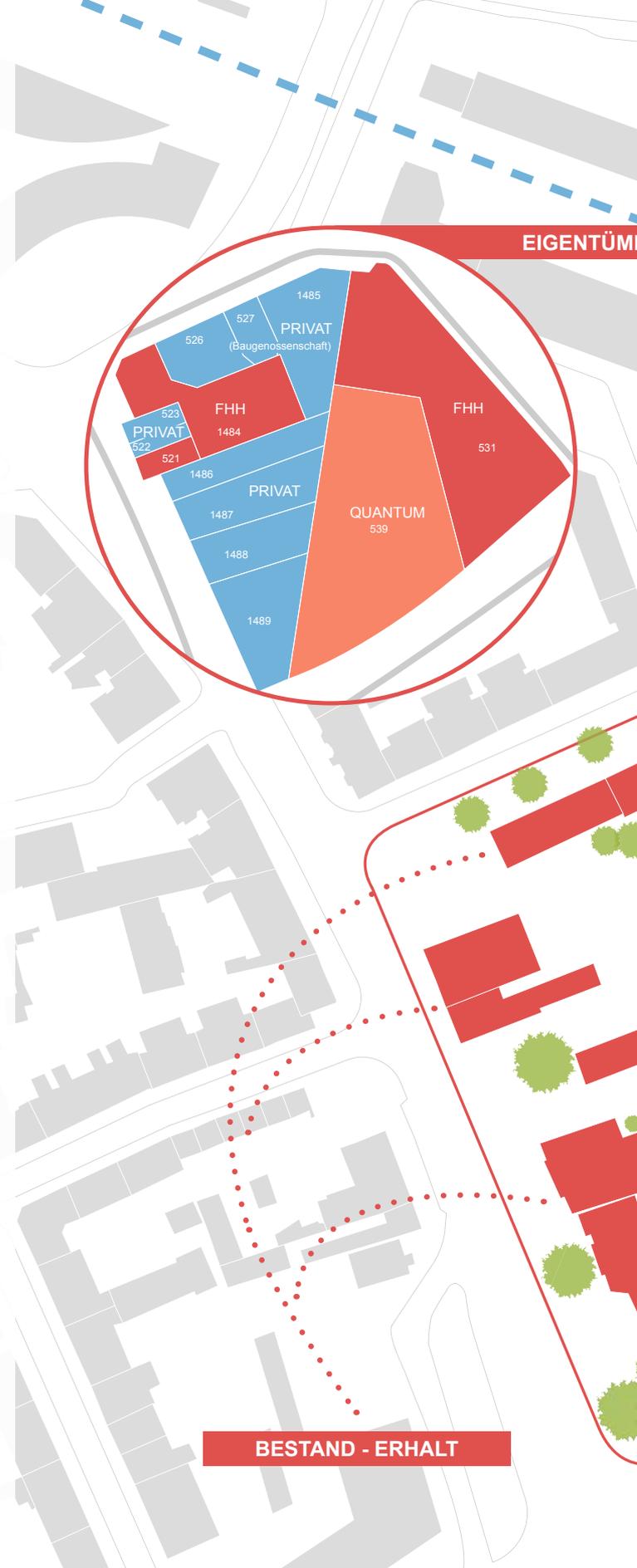
Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Bereich des Hamburger Stadtteils Altona-Altstadt. Das rund 2 ha große Areal wird in Richtung Westen, Norden und Osten von den Wohnquartieren des Stadtteils Altona-Nord umschlossen. Südlich der Max-Brauer-Allee befindet sich der Wohlers Park (ehem. Friedhof Norderreihe), der zum Grünzug Neu-Altona gehört. Begrenzt wird der Planungsraum durch die Holstenstraße im Westen und die Max-Brauer-Allee im Süden sowie im Norden und Osten durch die Suttnerstraße.

Das Plangebiet besteht aus insgesamt dreizehn Flurstücken mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen (siehe Abbildung). Die Grundstücke der Wohngebäude im Norden an der Suttnerstraße (Flurstück: 526, 1485) sind im Eigentum des Bauvereins der Elbgemeinden sowie im Eigentum der Wichern Baugesellschaft mbH (Flurstück 527). Das ehemalige Electrolux-Gelände (Flurstück 539) befindet sich im Eigentum der Quantum Projektentwicklung GmbH. Das Flurstück 531 – der Bertha-von-Suttner Park – ist im Eigentum der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Stadtgrün). Die Flurstücke 1484 und 1521 sind im Eigentum der Finanzbehörde Hamburg (Immobilienmanagement). Weitere Flurstücke (1486, 1487, 1488, 1489, 1522 und 1523) befinden sich in Privatbesitz.

Das Areal ist großflächig mit ein- bis sechsgeschossigen Hallen-, Gewerbe- und Wohngebäuden unterschiedlicher Größe und Ausdehnung überbaut. Mit Ausnahme der Bestandsgebäude der Firma Electrolux, die seit Jahren leer stehen, werden aktuell alle weiteren Bestandsgebäude im Plangebiet als Wohn- bzw. Gewerberaum genutzt. Im nordöstlichen Bereich befindet sich der Bertha-von-Suttner-Park, der als öffentliche Grünanlage im nördlichen Bereich des Grünzugs Neu-Altona liegt.

Die Bestandsgebäude an der Holstenstraße (Hausnummer 115, 117, 119, 157, 167 und 169) sowie die Wohngebäude an der Suttnerstraße (Hausnummer: 19, 21 und 23/25) sind vorerst zu erhalten (siehe Abbildung). Der Bertha-von-Suttner-Park soll in der Gesamtfläche bestehen bleiben und freiraumplanerisch aufgewertet werden. Die Grundstücksgrenze zum ehemaligen Electrolux-Gelände kann zur Verbesserung der Durchgängigkeit sowie zur gestalterischen Aufwertung der Grünfläche verändert werden.

Innerhalb der bebauten Bereiche des Planungsraums existieren keine zu erhaltenden Bäume. In der öffentlichen Grünfläche befindet sich hingegen ein umfangreicher Baumbestand, der zu erhalten und bei



der Planung entsprechend zu berücksichtigen ist. Speziell den durchgehenden Baumriegel an der Grundstücksgrenze zum ehemaligen Electrolux-Geländes, der mit seinen Kronen in das Flurstück 539 ragt, gilt es zu berücksichtigen.



ER UND FLURSTÜCKE

BESTAND - ABRISS

gen. Ebenso zu berücksichtigen ist der straßenbegleitende Baumbestand, hier insbesondere im nördlichen Verlauf der Suttnerstraße.

PLANUNGSRECHT

FNP

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 stellt für den bebauten Bereich des Plangebiets „gemischte Bauflächen“ und für den Bertha-von-Suttner-Park „Grünfläche“ dar.

Durchführungsplan

Die zu beplanende Fläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Durchführungsplans D204 vom 28.10.1958. Für das Plangebiet sind die Flächen im Süden und Westen als Geschäftsgebiete, die Fläche im Norden als Wohngebiet und der Freiraum im Osten als Grün- und Erholungsfläche ausgewiesen.

Der Durchführungsplan setzt für die Holstenstraße einen Querschnitt von 32,0 m fest. Da aktuelle Planungen hier einen Verlauf der Stadtbahn vorsehen, müssen sich die Entwürfe an dieser Breite orientieren. Die Bauflucht des Grundstücks Holstenstraße 119 ist entsprechend aufzugreifen und weiterzuführen.

Weitere Informationen zum Grundstück sowie zum Umfeld entnehmen Sie bitte dem beigefügten Zukunftsplan „Mehr Altona“.

VORPLANUNG ELECTROLUX-GELÄNDE

Für das 5.700 m² große Grundstück der ehemaligen Firma Electrolux an der Max-Brauer-Allee wurde im Vorfeld ein Bebauungskonzept erstellt (nps tchoban voss GmbH & Co. KG). Es sieht eine Neubebauung bestehend aus einem Gebäuderiegel als Hauptgebäude mit fünf Geschossen plus Staffelgeschoss an der Max-Brauer-Allee und zum Bertha-von-Suttner-Park vor. Im hinteren Grundstücksbereich ist zudem ein dreigeschossiges Hofgebäude plus Staffelgeschoss geplant.

Die Neubauten sind als Wohngebäude mit einer oberirdischen BGF von ca. 17.930 m² geplant. Sie bieten einen Mix aus 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, mit Wohnungsgrößen zwischen 40 und 115 m². Insgesamt sind ca. 130 Mietwohnungen vorgesehen, wobei der Anteil an 4- bis 5-Zimmer-Wohnungen bei rund 40% liegt. Insbesondere die sechs Townhouses im Innenhof sind für Familien mit Kindern geeignet. Aufgrund der verschiedenen Wohnungsgrößen und -zuschnitte ist das Konzept auch für Singles und Senioren geeignet. In den EG-Zonen an der Max-Brauer-Allee ist zusätzlich Raum für gewerbliche Nutzungen vorgesehen, um die Nahversorgung des Quartiers zu stärken.

STÄDTEBAULICHE UND FREIRAUMPLANERISCHE ZIELSETZUNG

Mit seiner Größe von etwa 2 ha übernimmt der Planungsraum im Herzen Altonas eine wichtige Funktion in der zukünftigen Entwicklung des Stadtteils Altona-Altstadt.

Für das Planungsgebiet generiert sich hieraus eine ehrgeizige Zielsetzung: Es gilt, die spezifischen Eigenschaften des Areals optimal zu nutzen und in entsprechende Planungen für eine städtebauliche Gesamtfigur mit eigenständiger Identität zu überführen.

Da die Gebäude auf dem Planareal – ausgenommen das Electrolux-Gebäude – derzeit noch als Wohn- bzw. Gewerberaum genutzt werden, ist vorerst die Erhaltung der Bestandsgebäude vorzusehen.

Im Grundstücksbereich an der Max-Brauer-Allee (Flurstück 539) wurde im Auftrag der Quantum Projektentwicklung GmbH bereits ein Baukonzept bestehend aus einem fünfgeschossigen Gebäuderiegel an der Max-Brauer-Allee sowie einer dreigeschossigen Hofbebauung entwickelt (siehe „Vorplanung Electrolux-Gelände“).

Das Bezirksamt Altona (Verwaltung und Bezirksversammlung) fordert ein ganzheitliches städtebauliches Konzept, das eine Überplanung der Grundstücke unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude sowie unter weitestgehender Berücksichtigung der vorliegenden Eigentumsverhältnisse und Grundstücksgrenzen vorsieht.

Innerhalb des Entwurfes gilt es von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern die Vorplanungen auf dem Electrolux-Gelände zu überprüfen. Ein spezielles Augenmerk bei der Überprüfung soll auf das Gelenk – im Nordosten des fünfgeschossigen Gebäuderiegels – gelegt werden, da die derzeitige Planung aus Sicht des Bezirksamts für den Grundstücksbereich sowie den Übergang zum Park unbefriedigend ist. Die Freiräume des Bertha-von-Suttner-Parks sind in die Planungen mit einzubeziehen und in Verbindung mit den angrenzenden privaten Freiräumen zu optimieren. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt empfiehlt den Teilnehmerinnen und Teilnehmern für den Bereich des Bertha-von-Suttner-Parks ein Büro für Landschaftsplanung zu beteiligen.

Die Bestandsgebäude an der Max-Brauer-Allee können als Optionsflächen (für den Fall möglicher Grundstücksveräußerungen) in die Entwicklung der



OPTIONSFLÄCHEN
GESAMTFIGUR ENTWICKELN



**OPTIMIEREN DES GELENKS -
ÜBERGÄNGE SCHAFFEN!**

städtebaulichen Gesamtfigur mit einbezogen werden. Ebenso kann der südliche Teil des Flurstücks 1485 als Optionsfläche in die Gesamtplanung mit einbezogen werden.

Erwartet wird eine optimale Flächennutzung des Areals, die unter Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität entstehen soll. Daher werden für das städtebauliche Konzept keine Mindestgrößen in Bezug auf die bauliche Dichte (Bruttogeschossfläche) vorgegeben. Die Erkenntnis über den baulichen Umfang soll Ziel des Verfahrens sein. Die Höhenentwicklung – vorgesehen sind maximal fünf Vollgeschosse plus Staffelgeschoss – soll sich an der umgebenden Bebauung orientieren und sich in das historisch gewachsene Umfeld des Planungsgebiets einfügen. Besonders zu erwähnen sind die beiden städtebaulich markanten Kirchengebäude, die als städtebauliche Orientierungspunkte dienen.

Entwurfsabhängig ist eine Wohnbebauung für unterschiedliche Zielgruppen mit differenzierten Wohnungstypologien (Singles, Familien und Senioren) zu entwickeln. Bei der städtebaulichen Arrondierung - über das ehemalige Electrolux-Gelände hinaus - müssen alle Wohnformen möglich und realisierbar sein.

Für die Gebäude entlang der Holstenstraße und der Max-Brauer-Allee sind gewerbliche Einheiten in den Erdgeschossen vorzusehen, um ein angemessenes Nahversorgungsangebot für die Bewohnerinnen und Bewohner herzustellen.

Es ist zu beachten, dass der Planungsraum durch die hohe Verkehrsbelastung der Holstenstraße und der Max-Brauer-Allee deutlichen Lärmimmissionen ausgesetzt ist. Diesem Aspekt muss bereits auf der städtebaulichen Ebene begegnet werden.

Das Bezirksamt Altona wünscht sich eine gelungene städtebauliche Gesamtfigur. Im Vordergrund steht der Städtebau, der im Zusammenspiel mit dem vorhandenen Freiraum eine möglichst hohe Wohn- und Lebensqualität an diesem Standort entstehen lassen soll.

**EN -
ELN!**



**UMGESTALTUNG DES PARKS -
VERBINDUNGEN HERSTELLEN!**

ORGANISATION/ABLAUF

Unter der Federführung des Bezirksamts Altona erfolgt für das Areal zwischen Max-Brauer-Allee, Holstenstraße und Suttnerstraße eine Planungswerkstatt, welche die städtebauliche Arrondierung zum Ziel hat.

_VERFAHRENSORGANISATION

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie die organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgen durch:

D&K drost consult GmbH
Kajen 10
D – 20459 Hamburg
Tel.: 0049 40 36 09 84-0
Fax: 0049 40 36 09 84-11
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

_TEILNEHMER

Folgende Architekturbüros wurden für dieses Verfahren als Teilnehmer ausgewählt:

bof architekten
Hamburg

LRW Architekten und Stadtplaner GbR
Hamburg

nps tchoban voss GmbH & Co. KG
Hamburg

Schenk + Waiblinger Architekten
Hamburg

_JURY

Jurymitglieder

Dr. Reinhold Gütter
Bezirksamt Hamburg Altona,
Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Frank Conrad
Bezirksamt Hamburg Altona,
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung,
Fachamtsleiter

Dieter Vogt
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung

Christine Bethke
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt,
Amt für Landes- und Landschaftsplanung

Matthias Peters
Finanzbehörde - Immobilienmanagement

Frank Gerhard Schmidt
Quantum Projektentwicklung GmbH,
Geschäftsführer

Frank Bohlander
Quantum Projektentwicklung GmbH,
Geschäftsführer

Uwe Szczesny
Mitglied des Planungsausschusses
der Bezirksversammlung Hamburg Altona (CDU),
Fraktionsvorsitzender

Mark Classen
Mitglied des Planungsausschusses
der Bezirksversammlung Hamburg Altona (SPD),
baupolitischer Sprecher

Gesche Boehlich
Mitglied des Planungsausschusses
der Bezirksversammlung Hamburg Altona (GAL),
Fraktionsvorsitzende

Stellvertretende Jurymitglieder

Michael Scheuermann
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung

Ulrich Hein-Wussow
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt,
Amt für Landes- und Landschaftsplanung

Rolf Rohloff
Finanzbehörde - Immobilienmanagement

Torsten Polmann
Quantum Projektentwicklung GmbH,
Projektleiter

Olaf Wuttke
Mitglied des Planungsausschusses
der Bezirksversammlung Hamburg Altona (Die Linke)

Robert Jarowoy
Mitglied des Planungsausschusses
der Bezirksversammlung Hamburg Altona (Die Linke)
Fraktionsvorsitzender

Christiane Thörl
Mitglied des Planungsausschusses
der Bezirksversammlung Hamburg Altona (FDP)

Sachverständige

Rolf Niss
Bezirksamt Hamburg Altona,
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung

Hajo Schaefer
Bezirksamt Hamburg Altona,
Fachamt Management des öffentlichen Raumes

Wilhelm Ritzmann
Bezirksamt Hamburg Altona,
Fachamt Management des öffentlichen Raumes

Thaddäus Kurpierz
Bezirksamt Hamburg Altona,
Fachamt Bauprüfung

Heike Schütrumpf
Quantum Projektentwicklung GmbH

Susanne Falke
Quantum Projektentwicklung GmbH

_TERMINE

Ausgabe des Aufgabenpapiers

Das Aufgabenpapier wird allen am Verfahren beteiligten Personen in der 3. KW 2011 zugesandt.

Auftaktveranstaltung

In einer Auftaktveranstaltung werden das Aufgabenpapier sowie die dazu mündlich gestellten Fragen mit den Jurymitgliedern und den Verfahrensteilnehmerinnen/Verfahrensteilnehmern erörtert und beantwortet.

Diese findet statt am 20.01.2011 um 10.30 Uhr in den Räumlichkeiten von D&K drost consult GmbH, Kajen 10, 20459 Hamburg.

Am selben Tag und Ort findet um 10.00 Uhr das Jury-Vorgespräch statt.

Es ist keine gemeinsame Besichtigung des Grundstücks vorgesehen, die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sollten eigenständig vor der Veranstaltung eine Besichtigung durchgeführt haben.

Planungswerkstatt

Die Planungswerkstatt findet am 04.02.2011 um 16.00 Uhr in den Räumlichkeiten der Theodor-Haubach-Schule (Haubachstraße 55, 22765 Hamburg) statt.

Teilnehmende der Planungswerkstatt sind die oben genannten Architekturbüros, Vertreter des Bezirksamts Altona, der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, der Finanzbehörde - Immobilienmanagement, der Quantum Projektentwicklung GmbH, der Politik sowie interessierte Bürgerinnen und Bürger, die sich im Vorfeld bei D&K drost consult GmbH für die Teilnahme an der Planungswerkstatt beworben haben und für das Verfahren ausgelost wurden.

Im Vorfeld der Planungswerkstatt werden die Architekturbüros, nach Teilnahme an der Auftaktveranstaltung (siehe oben), ihre Ideen zur städtebaulichen Arrondierung erarbeiten.

Folgende Leistungen werden im Einzelnen erwartet:

- Lageplan (im Maßstab 1:500) mit der Darstellung von Baukörpern und Freiräumen sowie der konzeptionellen Darstellung der städtebaulichen Struktur
- Darstellung der Höhenentwicklung
- Darstellung der Freiraumsituation
- Arbeitsmodell (als Einsatzmodell im Maßstab 1:500): Zur Erläuterung und Darstellung der Planungsidee ist ein Arbeitsmodell als Einsatzmodell (auf einer separat gelieferten Einsatzplatte) anzufertigen, dass innerhalb der Planungswerkstatt in das Umgebungsmodell eingesetzt wird.

Im Rahmen der Planungswerkstatt werden die teilnehmenden Architekten – zu Beginn der Veranstaltung – ihre Ideen den Anwesenden anhand einer PowerPoint-Präsentation erläutern. Die Entwürfe sollen zudem in gedruckter Form vorliegen, um diese nachfolgend – innerhalb der Gruppenphase – weiter zu konkretisieren.

Hierfür werden vier Gruppen mit bis zu 15 Beteiligten gebildet, die sich jeweils wie folgt zusammensetzen:

- Teilnehmer/Architekturbüro
- Vertreter Bezirksamt Altona
- Vertreter Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
- Vertreter Finanzbehörde Immobilienmanagement
- Vertreter der Quantum Projektentwicklung GmbH
- politische Vertreter aus dem Bezirk Altona
- interessierte Bürgerinnen und Bürgern
- Moderator, D&K drost consult GmbH.

Innerhalb dieser Arbeitsgruppen werden die Ideen der Architekten weiter entwickelt und konkretisiert.

Die Ergebnisse aus den Arbeitsgruppen werden anschließend der Jury präsentiert, woraufhin diese – unter Ausschluss der Öffentlichkeit – eine Entscheidung über den Entwurf, der die beste städtebauliche Lösung für das Areal aufzeigt, getroffen. Die Entscheidung wird am Ende der Veranstaltung von der Jury bekannt gegeben. Dieser Entwurf soll im Anschluss als Grundlage für die städtebauliche Umstrukturierung, weitere Verfahren sowie ggf. der Schaffung neuen Planungsrechts dienen.

Öffentliche Schlussveranstaltung

Als Abschluss des Verfahrens ist eine öffentliche Schlussveranstaltung vorgesehen. Ort und Zeit der Veranstaltung werden allen Beteiligten noch bekannt gegeben.





_UNTERLAGEN

Aufgabenpapier

Einsatzplatte Arbeitsmodell

Zukunftsplan Mehr Altona

Digitale Daten auf CD-ROM

- 01 Aufgabenpapier (.pdf)
- 02 Zukunftsplan Mehr Altona (.pdf)
- 03 Auszug aus der Digitalen Stadtgrundkarte (.dwg)
- 04 Luftbild (.jpg)
- 05 Durchführungsplan (.pdf)
- 06 Baustufenplan (.pdf)
- 07 Lageplan (.pdf)
- 08 Vorplanung Electrolux-Gelände (.pdf)
- 09 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet (.pdf)
- 10 Bestandsfotos (.jpg)
- 11 Modellfotos

_TERMINE (GEPLANT)

Versand der Unterlagen
ab 17.01.2011 (3. KW)

Rückfragenkolloquium
20.01.2011 (3. KW)

Planungswerkstatt
04.02.2011, 16.00 Uhr (5. KW)

Öffentliche Schlussveranstaltung
Termin wird noch bekannt gegeben



Redaktion · Konzept · Design

D&K drost consult GmbH

Kajen 10

D-20459 Hamburg

Tel. +49 40 36 09 84 - 0

Fax +49 40 36 09 84 - 11

Mail info@drost-consult.de

Internet www.d