

NEXT GENERATION ECOSYSTEM

PARKQUARTIER

QUICKBORN

ZENTRUMSNAH - VERBINDEND - NACHHALTIG - NATURNAH - VIELFÄLTIG- EINZIGARTIG

TEAM PARKQUARTIER



JAN ROUVEN KÜNZEL
GESCHÄFTSFÜHRENDER
GESELLSCHAFTER
MANAGING PARTNER
ANSWER CAPITAL PARTNERS



REINER NOWAK
GESCHÄFTSFÜHRENDER
GESELLSCHAFTER
MANAGING PARTNER
CSMM GMBH



KATRIN MAUER
PARTNERIN
GTL Landschaftsarchitektur



MASSIMO FALCONI
SENIOR ARCHITECT
CSMM GMBH

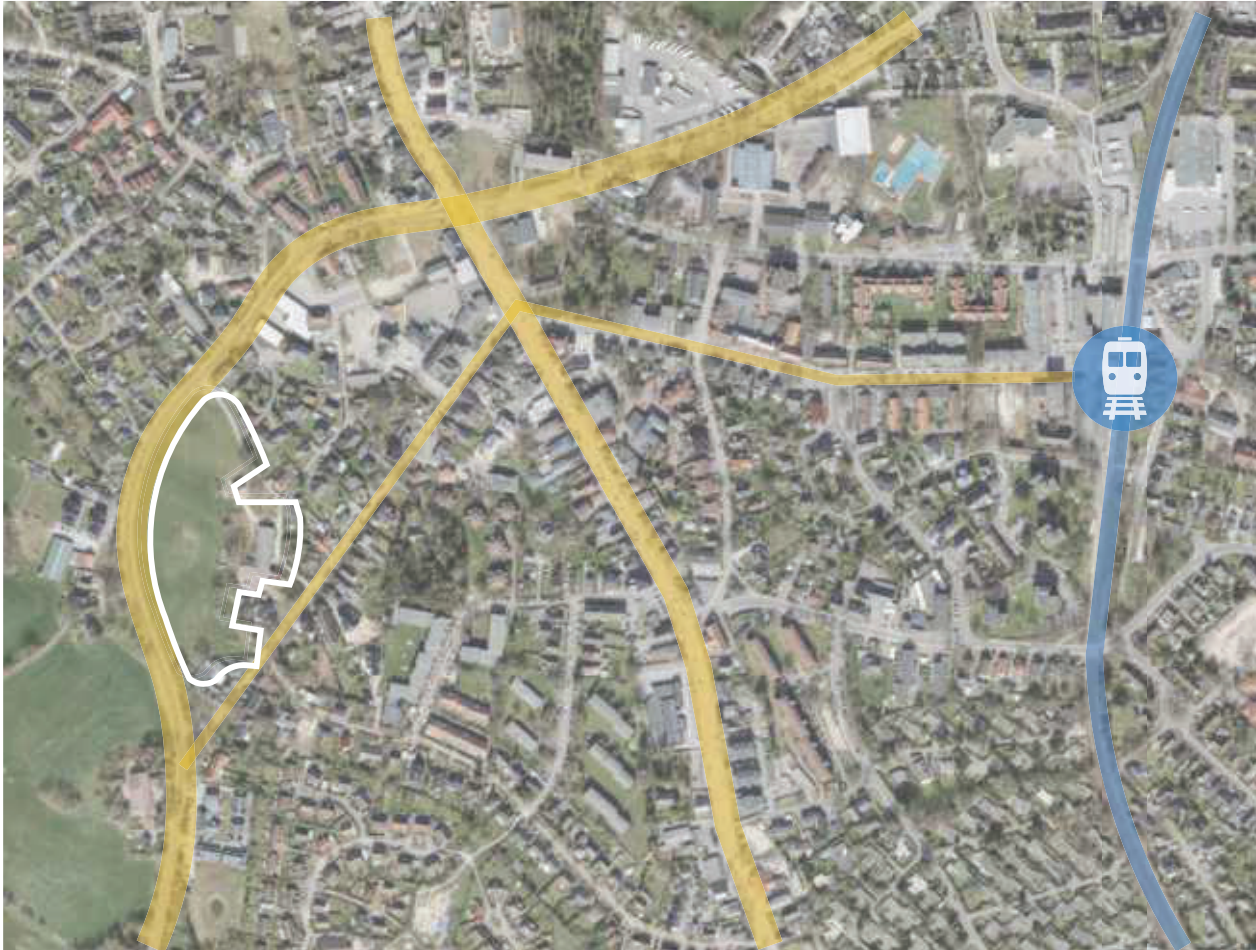
AGENDA

- 01 Lage
- 02 Vision
- 03 Nutzungsmix
- 04 Architektur
- 05 Freiflächen
- 06 Nachhaltigkeit
- 07 Mobilität
- 08 Zusammenfassung

01

LAGE

Anbindung



Das Projektgebiet „**Ostermannsche Wiesen**“ befindet sich an der Marktstraße am südlichen Stadteingang Quickborns zwischen Stadt und Land. Durch die Arrondierung des Stadtgebiets entsteht ein **zentrales Quartier** mit guter Anbindung zum Stadtzentrum und ÖPNV - ein Beitrag zur nachhaltigen urbanen Entwicklung Quickborns.

- Hauptstraßennetz
- Bahnlinie

Entfernung Quickborn Bhf.

Auto	4 Minuten
Bus	9 Minuten
Fahrrad	5 Minuten
Zu Fuß	15 Minuten

Historische Scheune



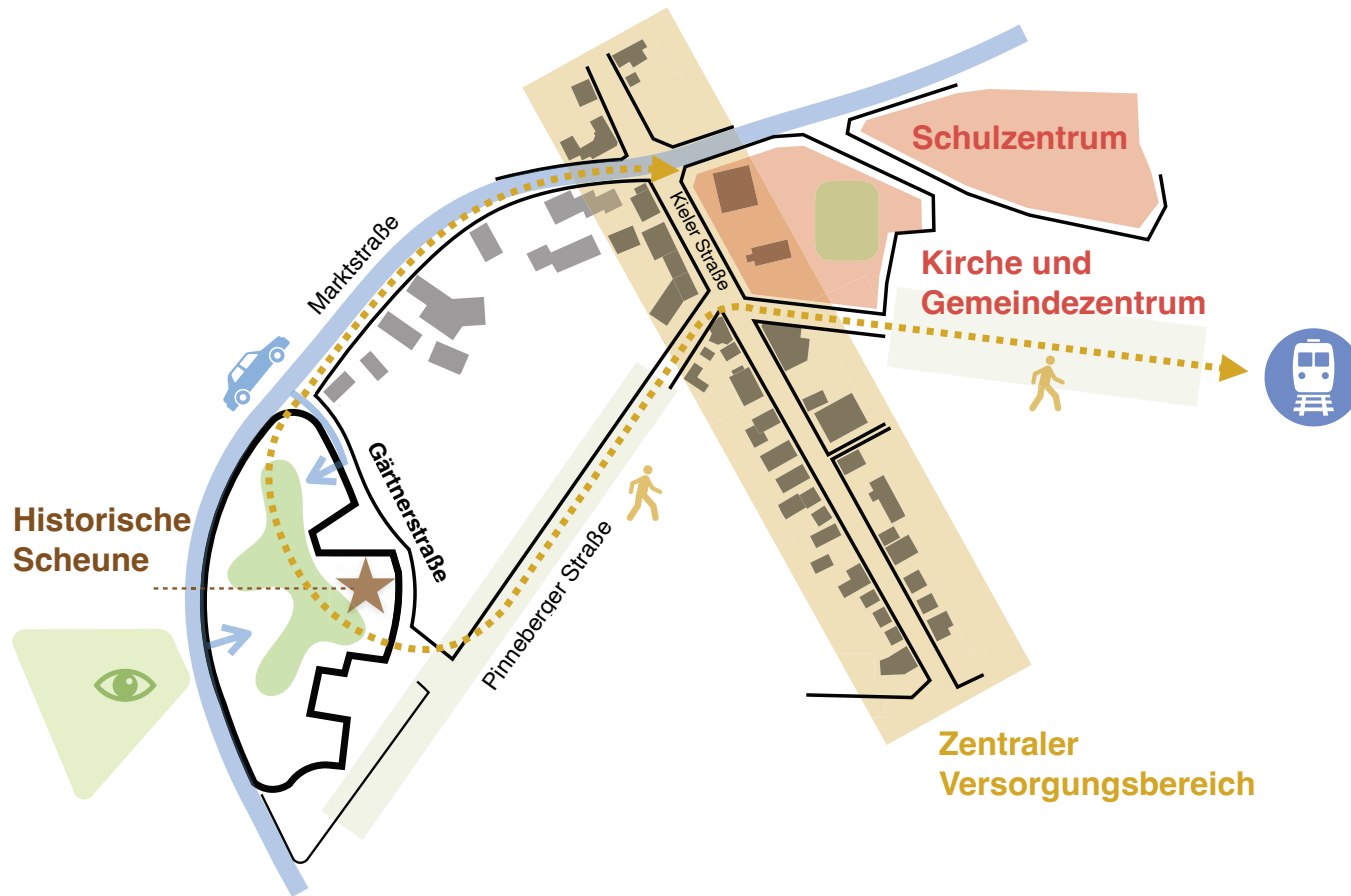
Das Areal wird seit dem **17. Jahrhundert** als Gutshof erwähnt. Die noch erhaltene **historische Scheune, 1909** von Jochim Ramcke und dem Quickborner Baumeister Theodor Kock errichtet, soll als Teil der Stadtgeschichte bewahrt werden. Sie wird zu einem **multifunktionalen Treffpunkt** für Gastronomie, Veranstaltungen, Co-Working und gemeinschaftliche Aktivitäten umgestaltet und bildet den sozialen und kulturellen Mittelpunkt des Quartiers. Der bestehende **Baumbestand bleibt erhalten** und wird in das neue Freiflächenkonzept eingebunden.



02

VISION

Städtebauliche Strategie



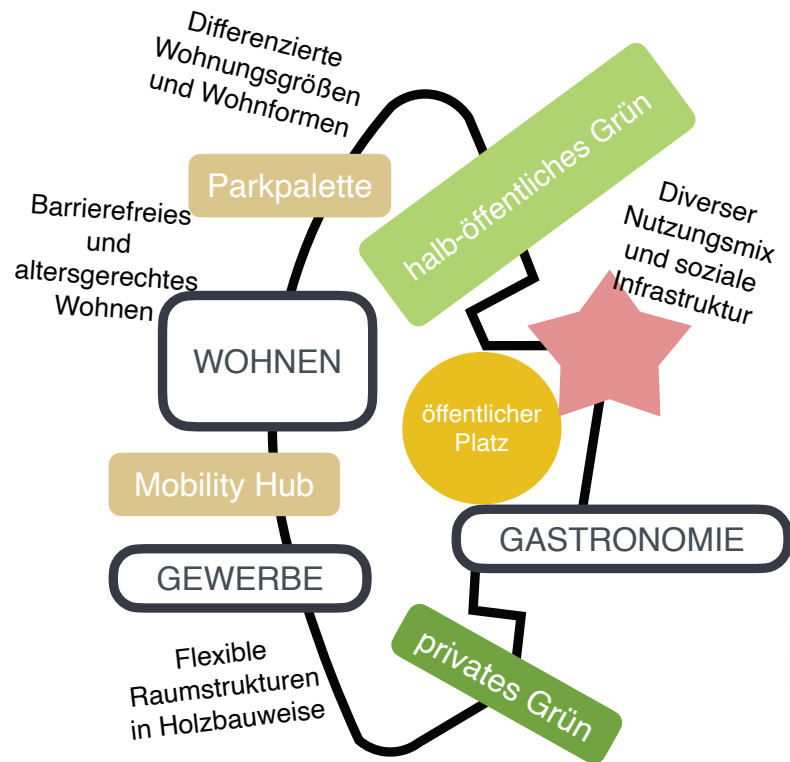
Entwicklungsziel

Ziel ist ein nachhaltiges, sozial durchmischtes **Wohnquartier** mit hoher Aufenthaltsqualität, identitätsstiftender Architektur und ergänzender **sozialer Infrastruktur**.

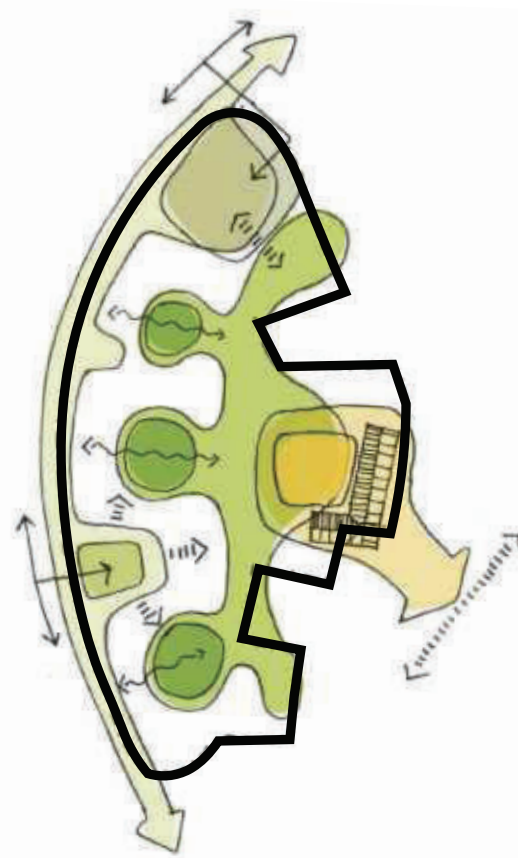
Als Rückgrat des Quartiers fungiert eine durchgehende **grüne Mitte**, die fußläufig mit dem angrenzenden Stadtzentrum vernetzt ist und eine nachhaltige, naturnahe Verbindung gewährleistet.



Entwurfsparameter



Visionsparameter



Konzeptskizze

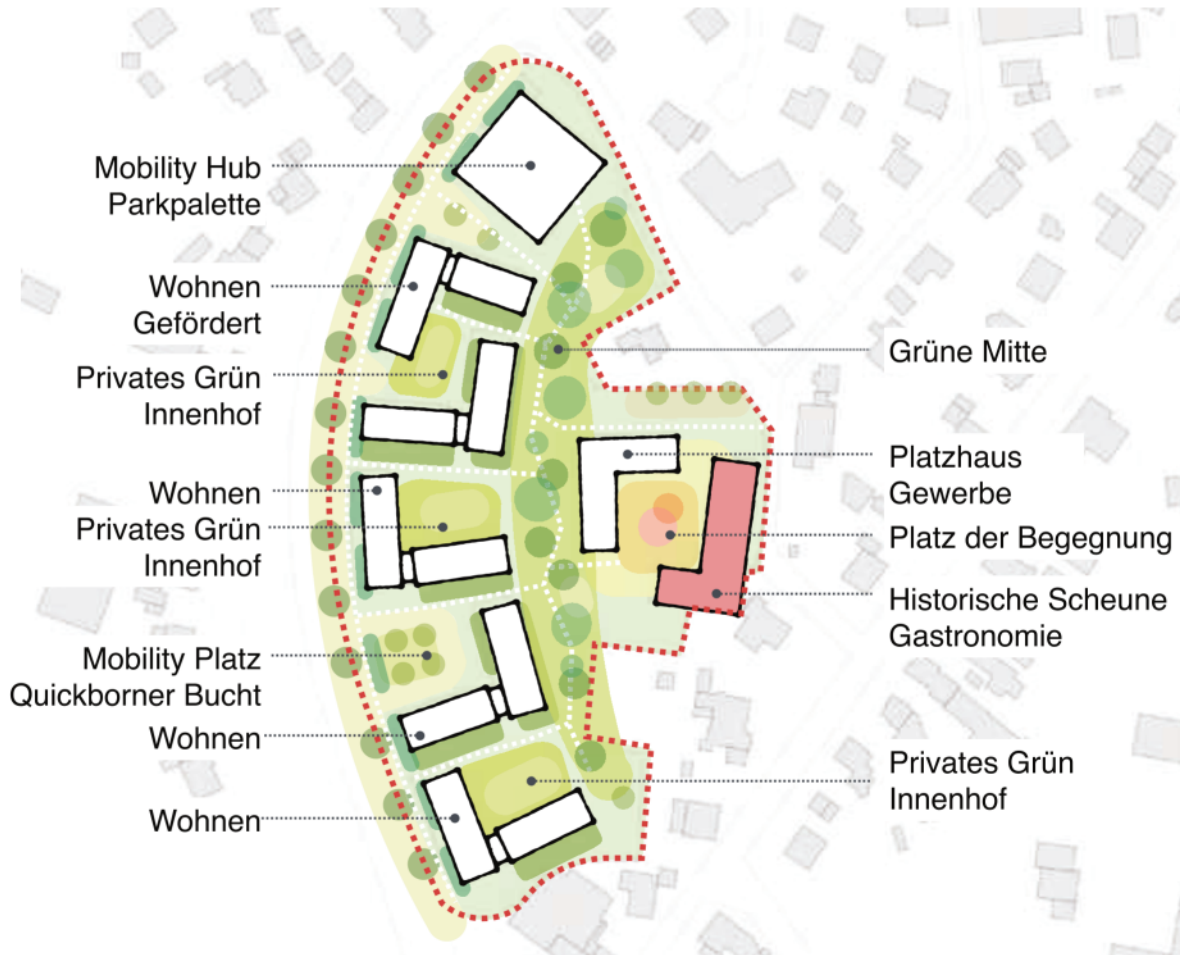
Das Konzept

verbindet Wohnen, Gemeinschaft, Mobilität und Energieeffizienz zu einem **Next Generation Ecosystem** mit der historischen Scheune als neuen Mittelpunkt nicht nur für das Quartier, sondern auch als Anlaufpunkt für Quickborn und Umgebung.

Die städtebauliche Idee

umfasst einen **definierten Abschluss** zur Marktstraße durch miteinander verzahnte L-Förmige Wohngebäude, welche eine Reihe von **privaten Innenhöfen** ausbilden. Die zentrale, halböffentliche **grüne Verbindungsachse** verbindet die Höfe mit dem durch einen Ergänzungsbau zur historischen Scheune neu gefassten **Platz der Begegnung**.

Entwurfskonzept



Wohnen:

Inklusive **altersgerechtem** und **barrierefreiem** Wohnen sowie **geförderten** Wohnungen. Die Wohnungen haben entweder eine Nord/Süd- oder Ost/West-Ausrichtung.

Veranstaltung:

Die Scheune dient als **Haus der Kommunikation** für Veranstaltungen, Märkte und als kulturelles Zentrum.

Gemeinschaft:

Co-Working-Spaces und **Werkstätten**.

Gastronomie:

Integration von Gastronomiebereichen für eine **lebendige Quartiersstruktur**.

Freiraum:

Der Fokus liegt auf einem **Platz- und Hofkonzept** mit Aufenthaltsräumen und Begegnungsflächen sowie **grünen Achsen** für soziale Interaktion und einer barrierefreien Wegeverbindung.

Erschließung:

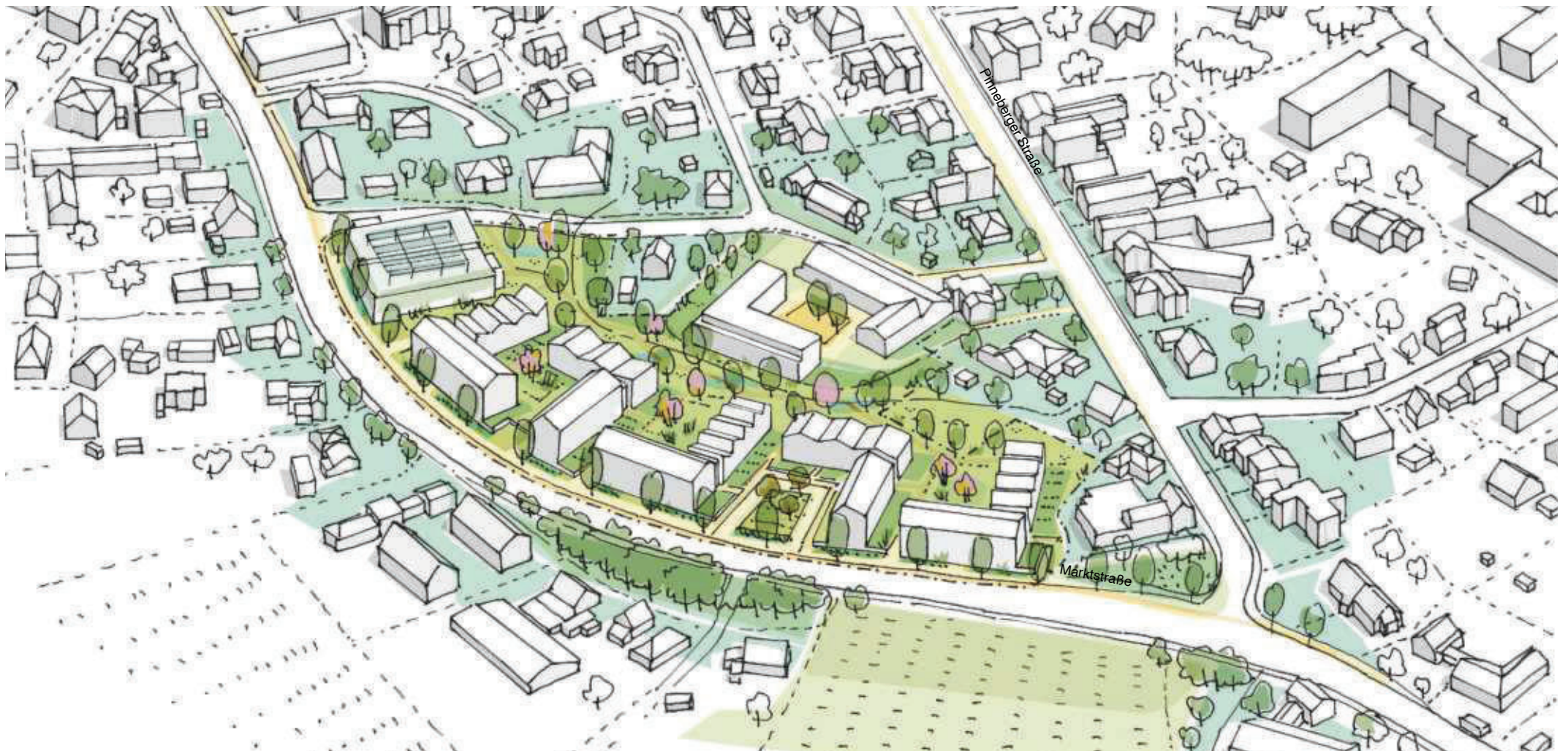
Zufahrt nur von der Marktstraße - das Quartier bleibt somit **autofrei**. Bau eines **neuen Radwegs** entlang der Marktstraße.

Infrastruktur:

Parkpalette mit Mobility Hub und **flexiblem smartem Parksystem**.

VISION

Fügung im Stadtbild







Nachhaltiges Wohnquartier

Durchgemischte Nutzung

Soziale Vielfalt & Integration

Ökologisch Zukunftsfähig

Klimaneutral

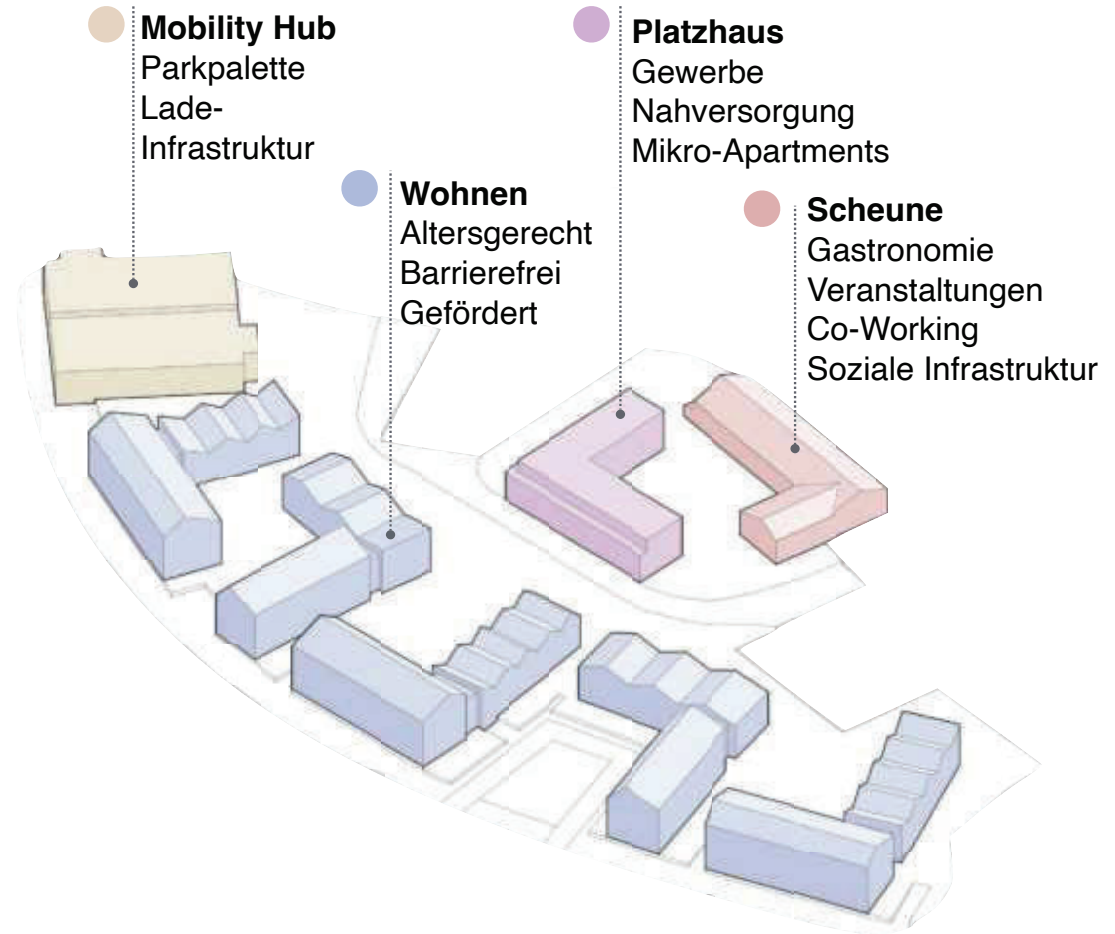
Identitätsstiftend

03

NUTZUNGSMIX

NUTZUNGSMIX

Soziale Vielfalt



Ein neuer Platz für Gewerbe, Gastronomie und Veranstaltung



Werkstatt



Gastronomie / Veranstaltung



Gewerbe / Nahversorgung



Co-Working

Werkstatt und Gemeinschaftsbereiche

In der neu gedachten Scheune wird eine Reihe an **sozialer Infrastruktur** zur Verfügung gestellt.

Gastronomie/ Veranstaltung/ Co-Working

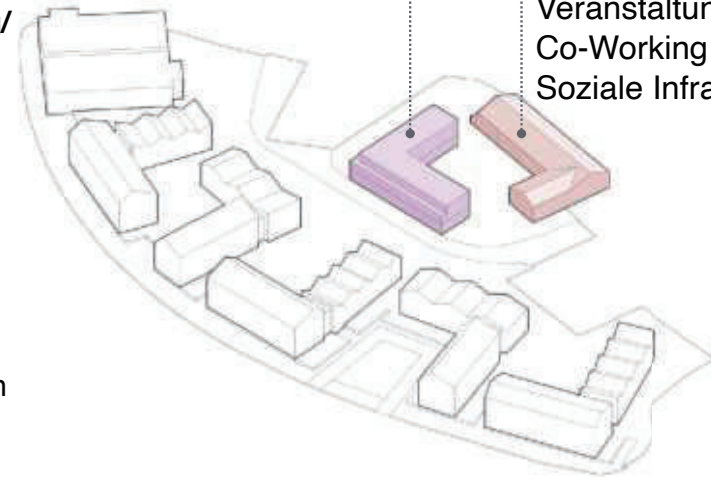
Die neu gedachte Scheune bietet ein **flexibles Raumkonzept** für diverse Nutzungen und ermöglicht somit eine 18/7-Nutzung.

Gewerbe/Nahversorgung

Im neuen Platzhaus entstehen **Mikro-Apartments** sowie **Gewerbeflächen** für kleine Läden oder ergänzende Gastronomie – zur Stärkung der lokalen Infrastruktur.

● **Platzhaus**
Gewerbe
Nahversorgung
Mikro-Apartments

● **Scheune**
Gastronomie
Veranstaltungen
Co-Working
Soziale Infrastruktur



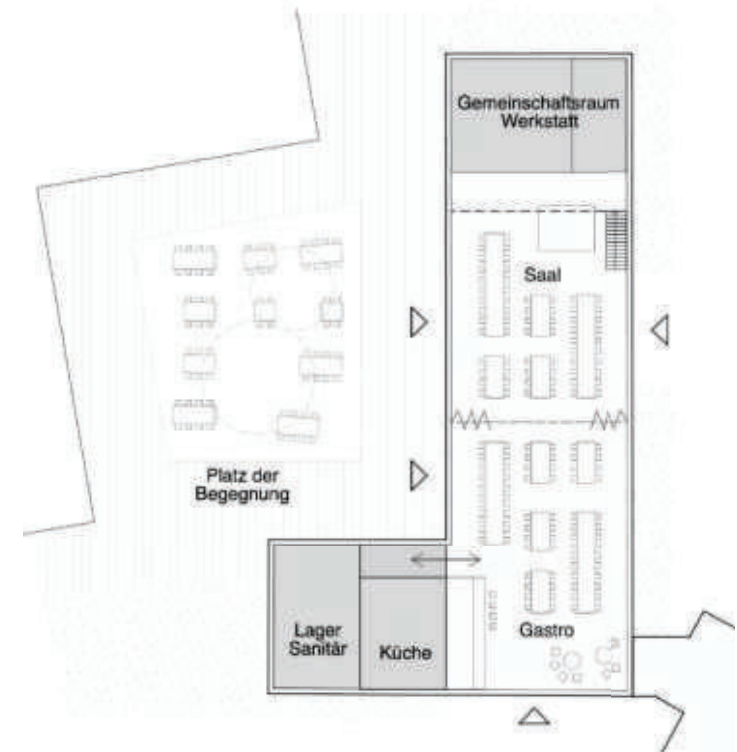




Die Scheune - Veranstaltungssaal und Gastronomie



Veranstaltungssaal/Gastronomie
Kapazität: bis zu 300 Personen



NUTZUNGSMIX

Die Scheune - Co-Working-Raum und Café

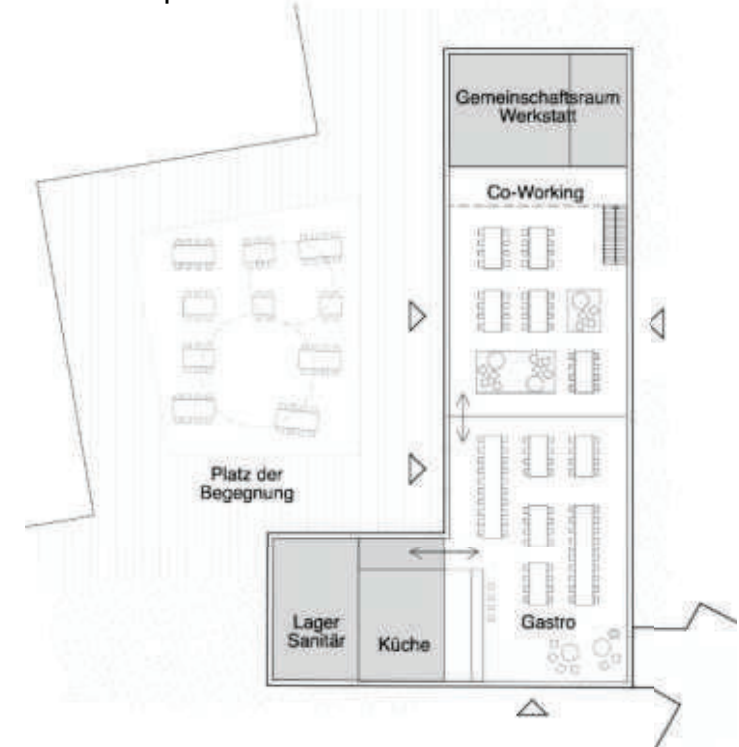


Co-Working

Kapazität: bis zu 50 Arbeitsplätze

Gastronomie

Kapazität: bis zu 120 Personen



Die Scheune - Konzertraum

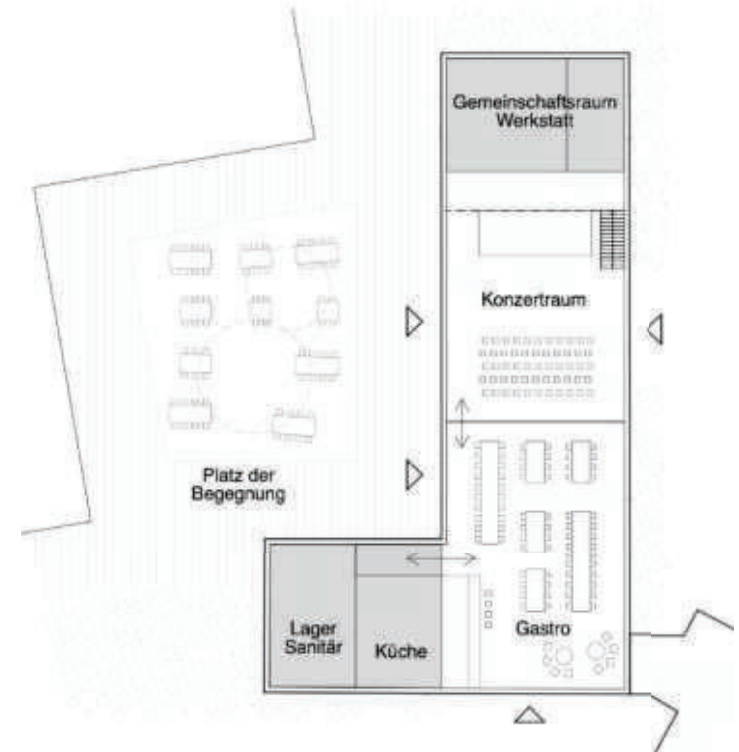


Konzertraum

Kapazität: bis zu 500 Personen

Gastronomie

Kapazität: bis zu 120 Personen



Wohnen in der Übersicht

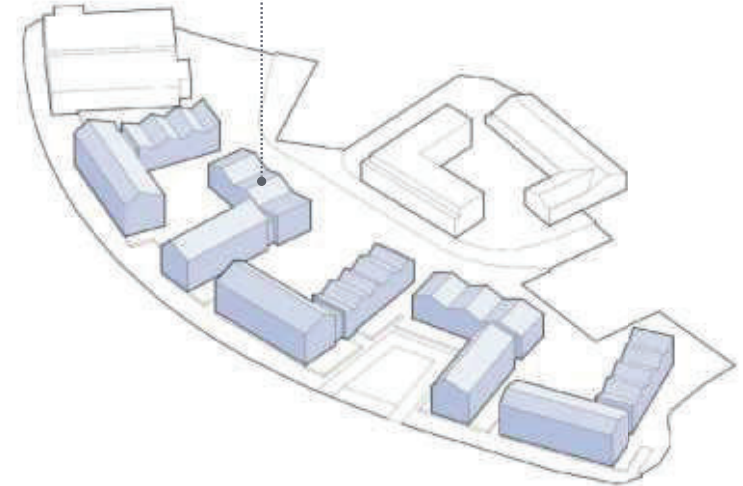


Ein Quartier - viele Lebensentwürfe

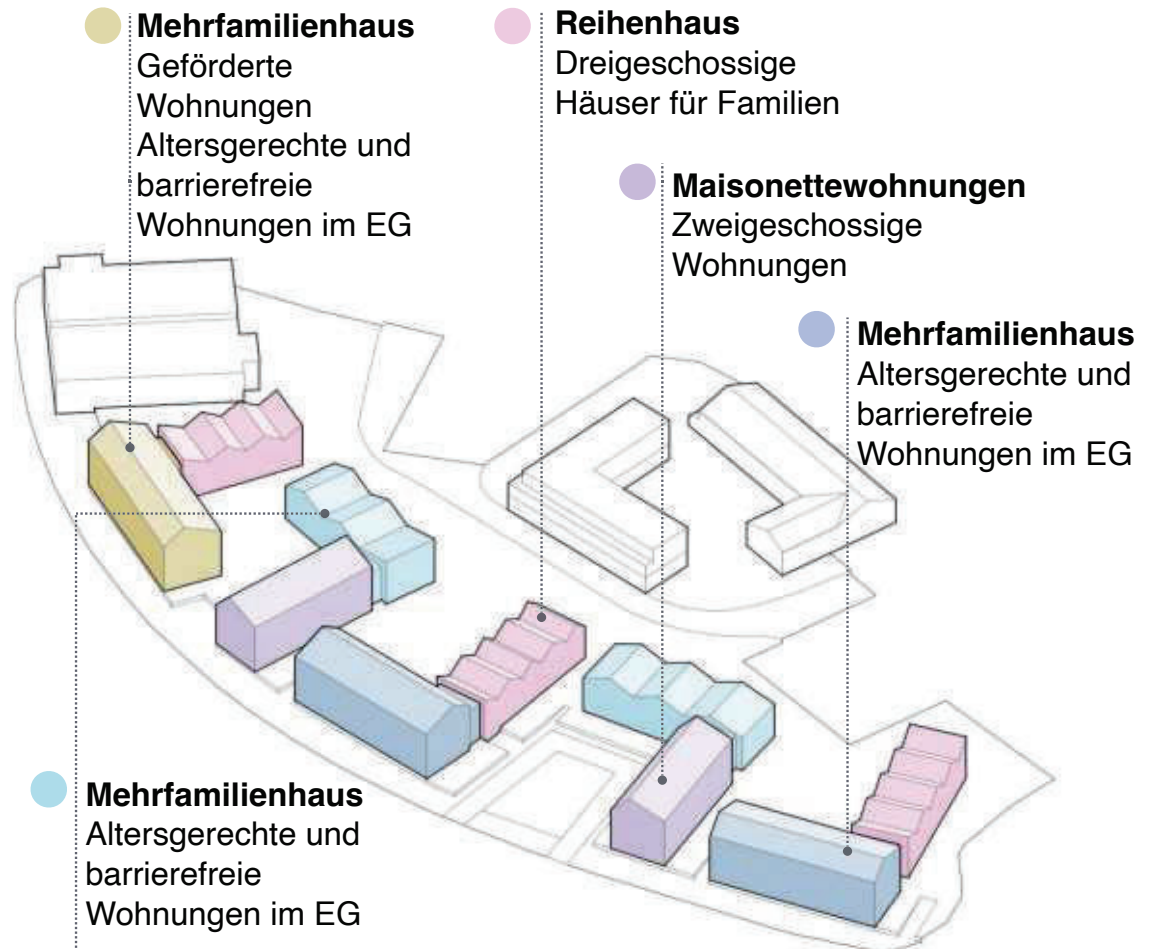
Der Wohnungsmix schafft eine vielfältige Quartiersstruktur mit flexiblen Wohnformen für alle Lebensphasen – von Singles und Paaren bis zu Familien und Senioren. Flexible Grundrisse, barrierearme Zugänge, rollstuhlgerechte Wohnungen und verschiedene Gemeinschaftsbereiche verbinden Privatsphäre mit Begegnung.




- **Wohnen**
- Altersgerecht
- Barrierefrei
- Gefördert



Wohntypologien





An architectural rendering of a modern residential development. The scene features several multi-story buildings with light-colored wood cladding and large windows. In the foreground, a paved path leads through a lush green courtyard with various trees and plants. People are shown in the courtyard: a woman pushing a stroller, a man walking, children playing on wooden play structures, and two elderly people sitting on a bench. The sky is blue with light clouds.

Durchmischtes Wohnquartier
Soziale Vielfalt und Integration
Neues Veranstaltungszentrum
Gewerbe und Gastronomie
Vielfältige Wohnformen

04

ARCHITEKTUR

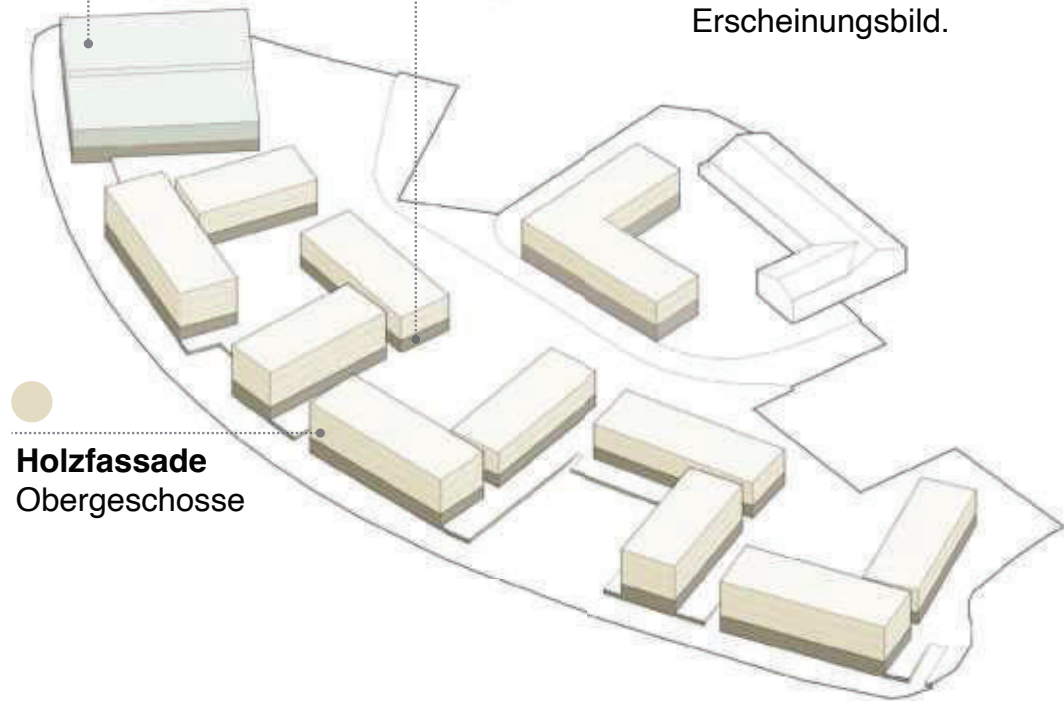
ARCHITEKTUR
Materialität



● **Begrünte
Holzfassade**
Obergeschosse

● **Klinker
geschlämmt**
Sockel und
Erdgeschoss

Natürliche Materialien,
regional produziert, verankern
einerseits die Gebäude in der
umgebenden Landschaft und
ermöglichen andererseits ein
heterogenes und **harmonisches**
Erscheinungsbild.



Dachlandschaft

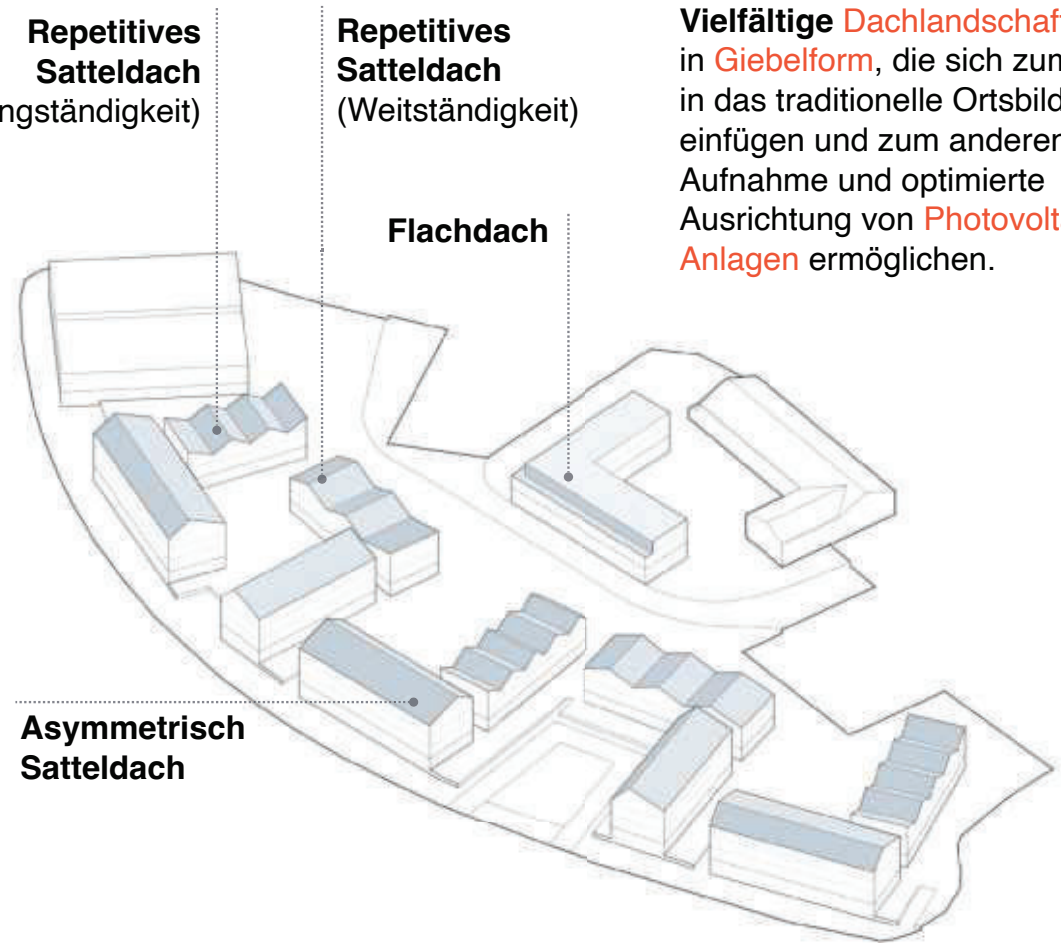


Repetitives Satteldach
(Engständigkeit)

Repetitives Satteldach
(Weitständigkeit)

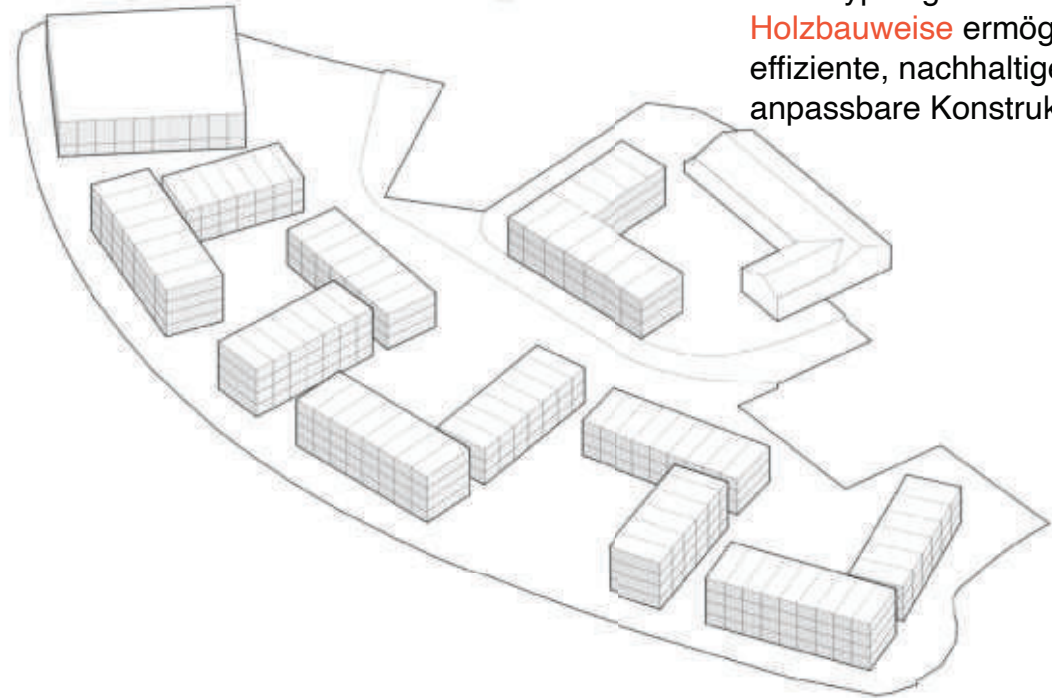
Flachdach

Asymmetrisch Satteldach



Vielfältige Dachlandschaften in **Giebelform**, die sich zum einen in das traditionelle Ortsbild einfügen und zum anderen die Aufnahme und optimierte Ausrichtung von **Photovoltaik-Anlagen** ermöglichen.

Modularität und Flexibilität



Einfache Geometrie und **Modularität**
Flexible Raumstrukturen für unterschiedliche Wohntypologien. Modulare **Holzbauweise** ermöglicht effiziente, nachhaltige und anpassbare Konstruktionen.



An architectural rendering of a modern residential park. The scene features a wooden boardwalk winding through a lush green landscape with various trees and plants. In the background, there are several houses with gabled roofs and wooden facades. In the foreground, a man and a woman are walking on the boardwalk, and a man is sitting on a stone bench with a stroller. The sky is blue with some clouds.

Zeitgemäße Architektur

Natürliche Materialien

Modularer Holzbau

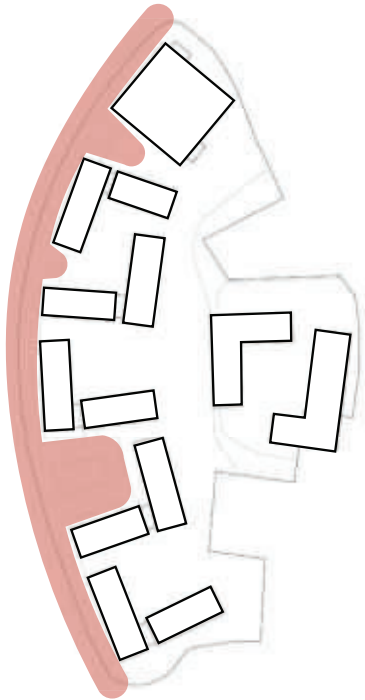
Vielfältige Dachlandschaften

Stimmiges Quartiersbild

05

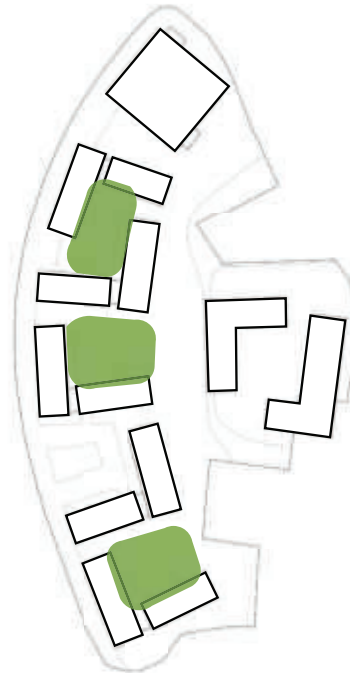
FREIFLÄCHEN

Landschaftskonzept



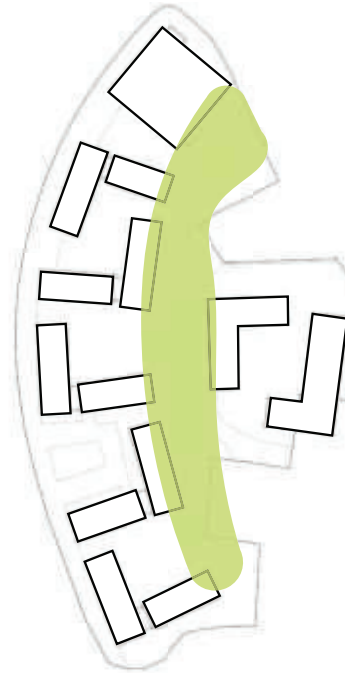
Straßenseite

Definiert die Straßenkante und den Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum



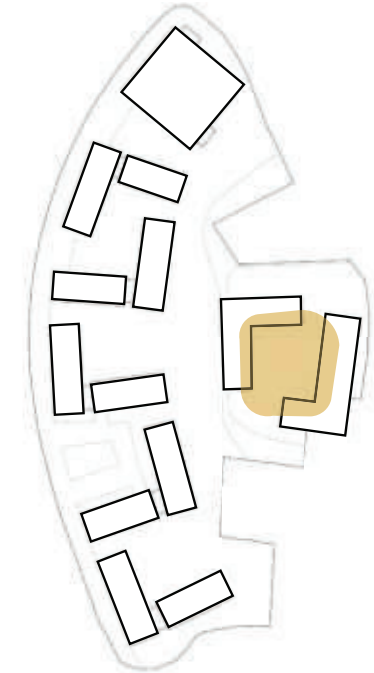
Innenhöfe

Private Rückzugsbereiche. Gemeinschaftlich genutzte Flächen für Urban Gardening, Spiel und Begegnung.



Grüne Mitte

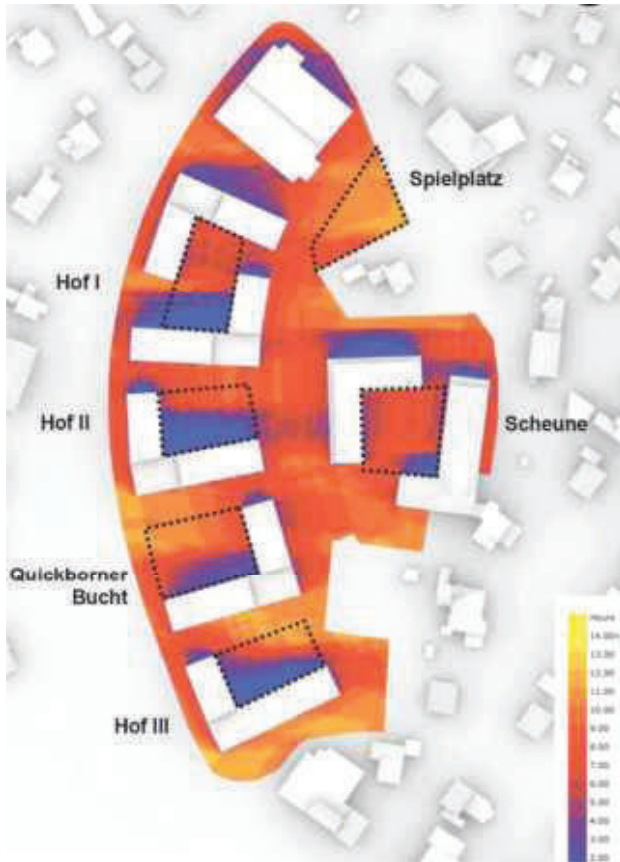
Gemeinschaftlicher Grünraum für Aktivitäten. Eine zentrale grüne Achse im Quartier, die Wiesen, Obstbäume und naturnahe Grünflächen umfasst.



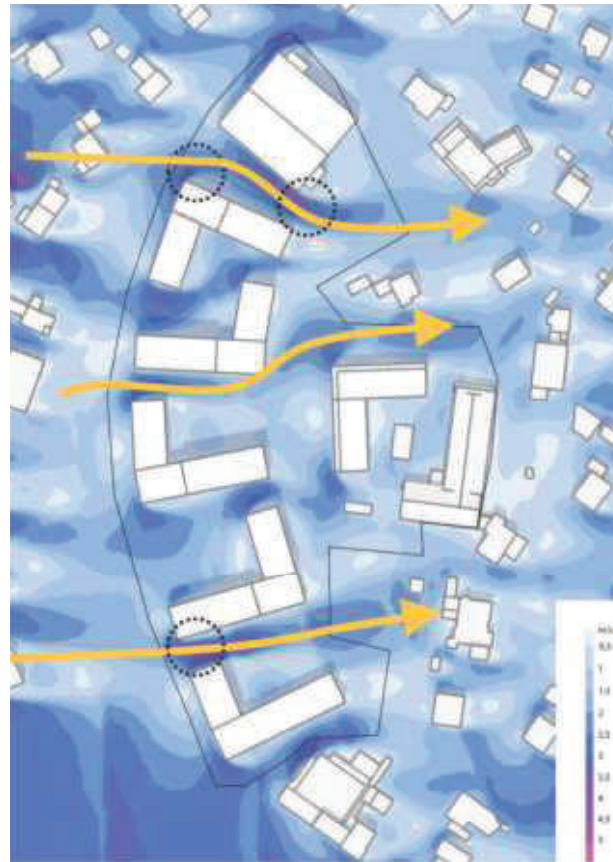
Platz der Begegnung

Zentraler Treffpunkt für soziale Interaktion.

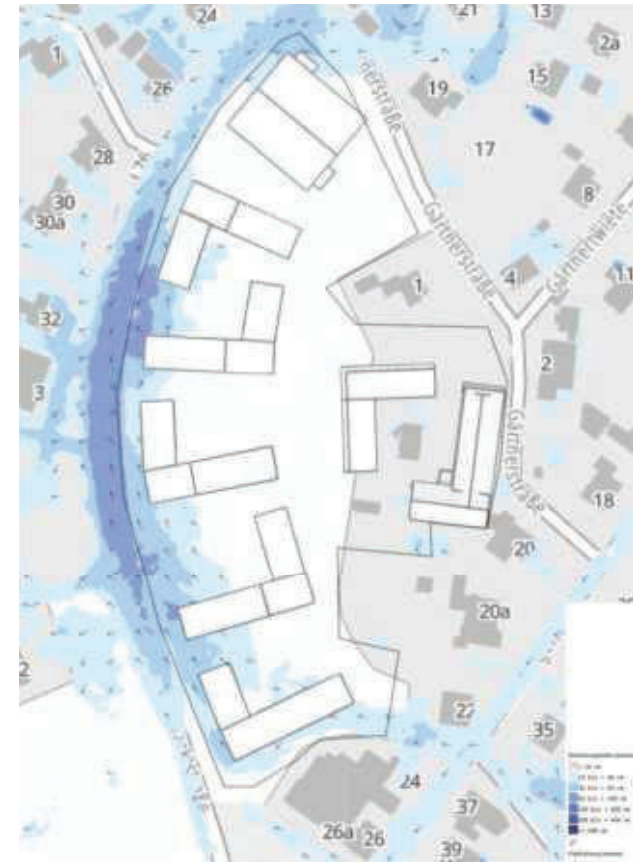
FREIFLÄCHEN Klimastudien



Sonnenstudie

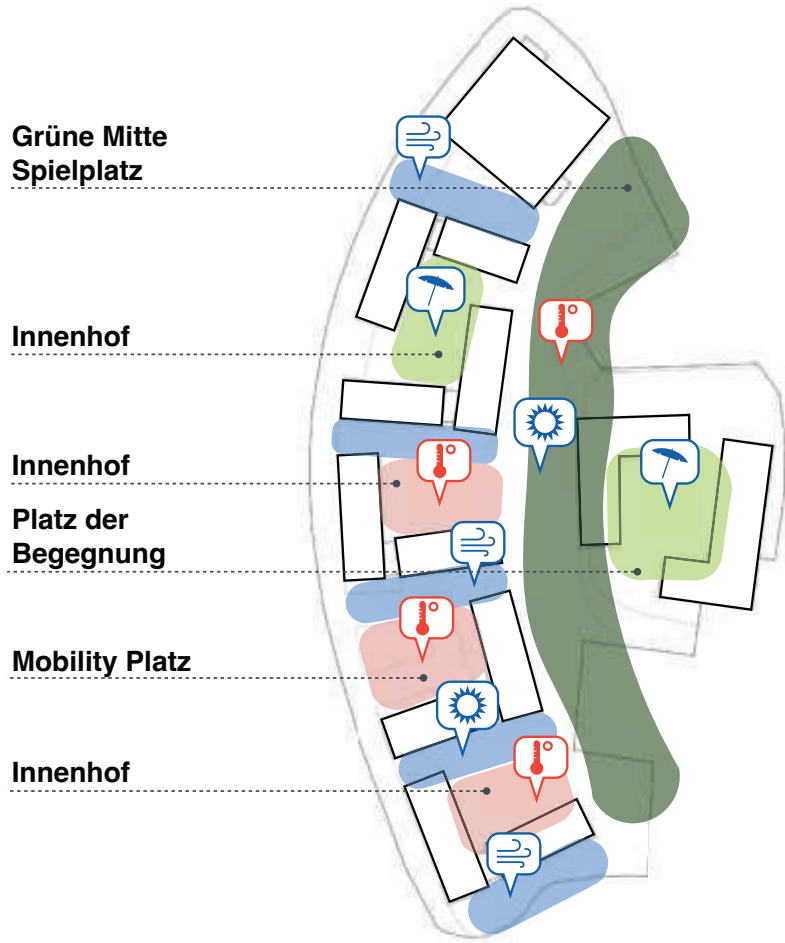







Windrichtungen



Starkregen

Komfortpotentiale und Maßnahmen



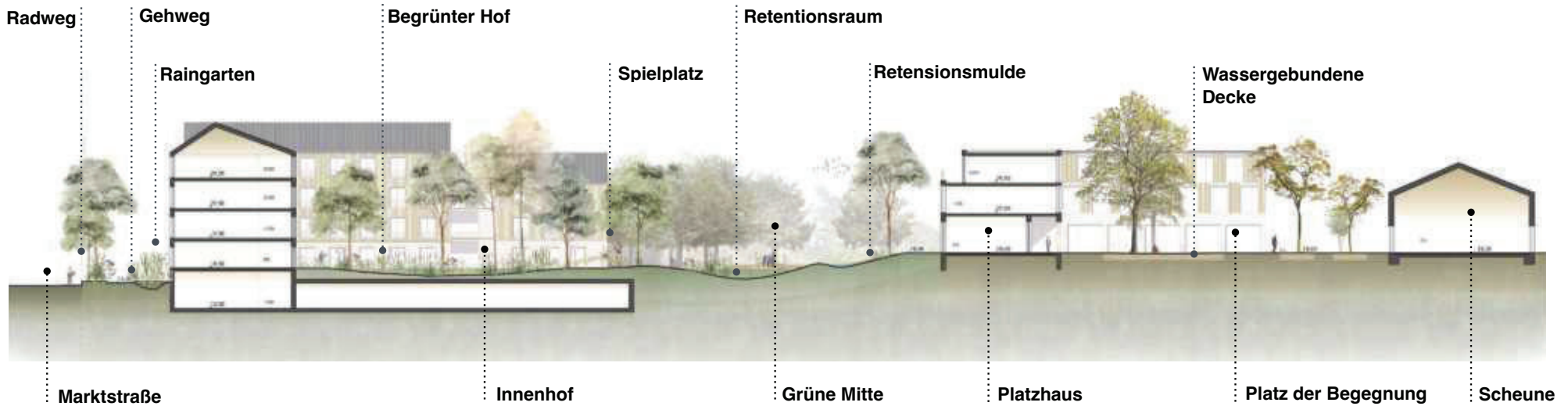
-  **Viel Sonne + wenig Wind**
 Guter Winter- und Frühlingskomfort
-  Überhitzungsrisiko im Sommer, Maßnahmen zur Verschattung erforderlich, z. B. Laubbäume mit breiter Krone
-  **Gute Durchströmung**
 Guter Sommerkomfort
-  **Gute Verschattung**
 Guter Sommerkomfort
-  **Viel Sonne**
 Überhitzungsrisiko im Sommer, Maßnahmen zur Verschattung erforderlich, z. B. Bäume mit breiten und dichten Kronen



FREIFLÄCHEN Querschnitt



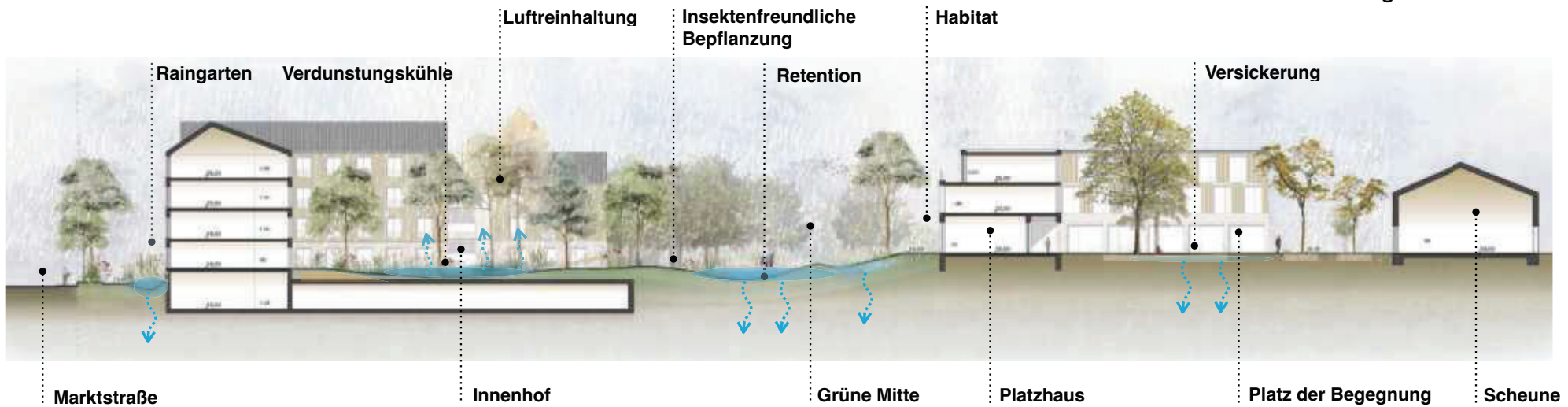
Freiflächen-Konzept
 Multifunktionale Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Förderung der **Biodiversität** durch Streuobstwiesen, Urban Gardening, **Raingardens** und Baumdächer. Kombination aus Klimaschutz, Erholungsfunktion und sozialer Nutzung.



Schwammstadt



**Lokales Regenwasser-
management**
Nutzung von Retentions-
flächen, Versickerungsmulden
und grünen Dächern.
Schwammstadt-Prinzip:
Das Quartier setzt auf ein
nachhaltiges Regenwasser-
management, mit Grauwasser
Nutzung und lokaler
Versickerung und Verdunstung.









Biodiversität

Aufenthaltsqualität

Mikroklima

Autofrei

Schwammstadt

06

NACHHALTIGKEIT

NACHHALTIGKEIT Energiekonzept



PV Anlagen auf Schrägdächern



E-Auto Ladestation



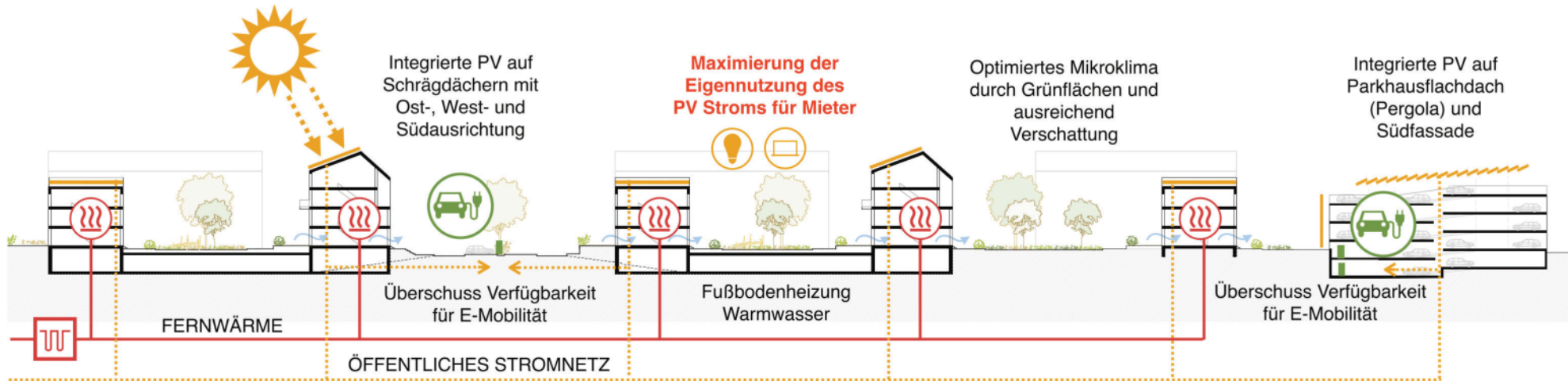
PV Anlagen auf Gründächern



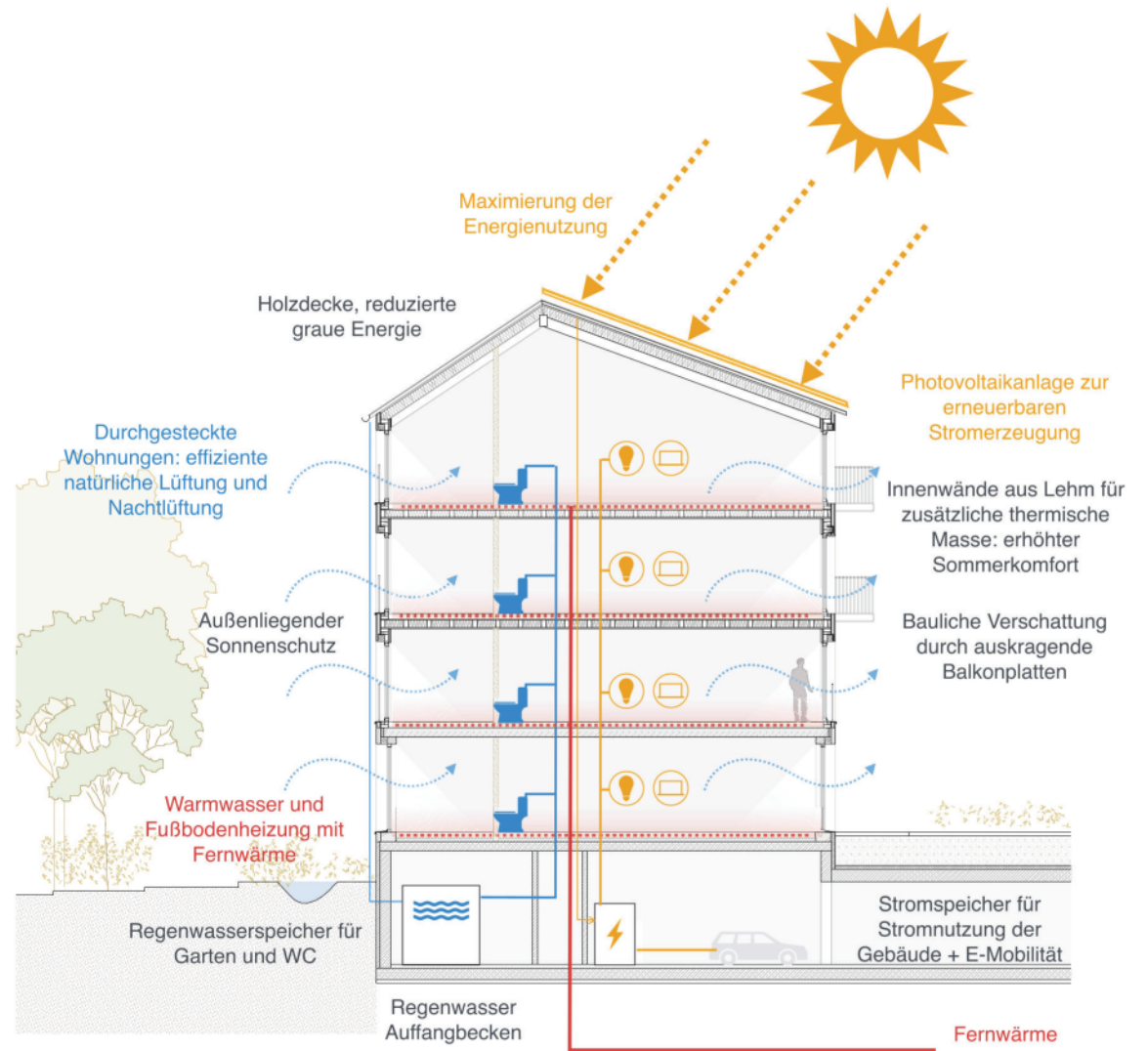
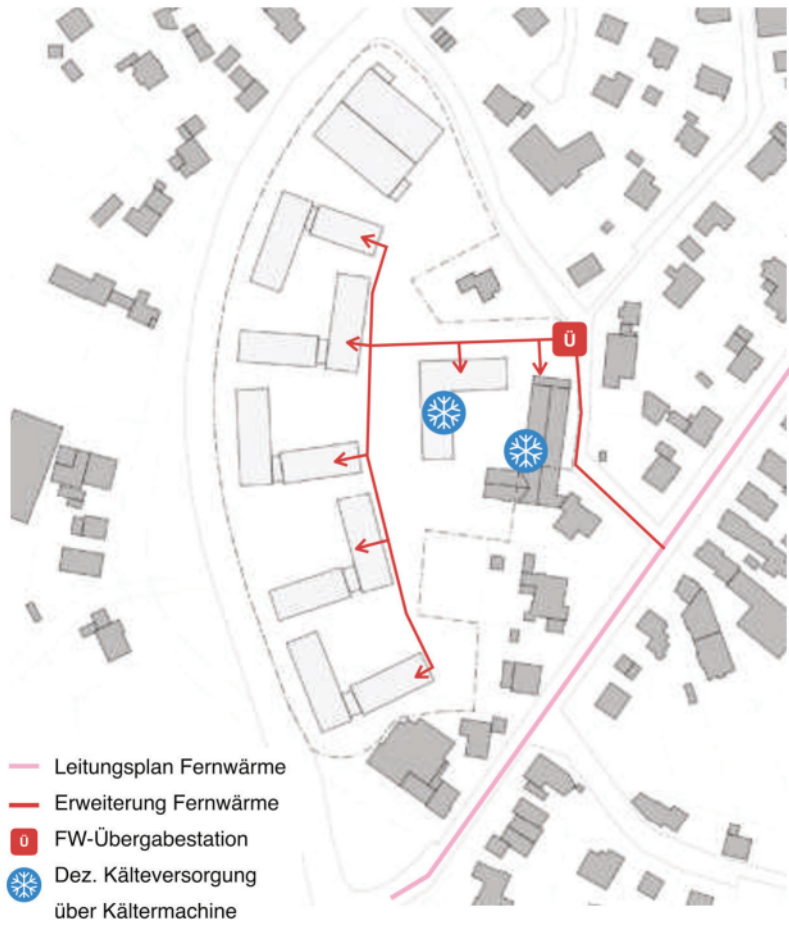
PV Pergola auf Parkdach



PV Anlagen auf Parkhausfassade

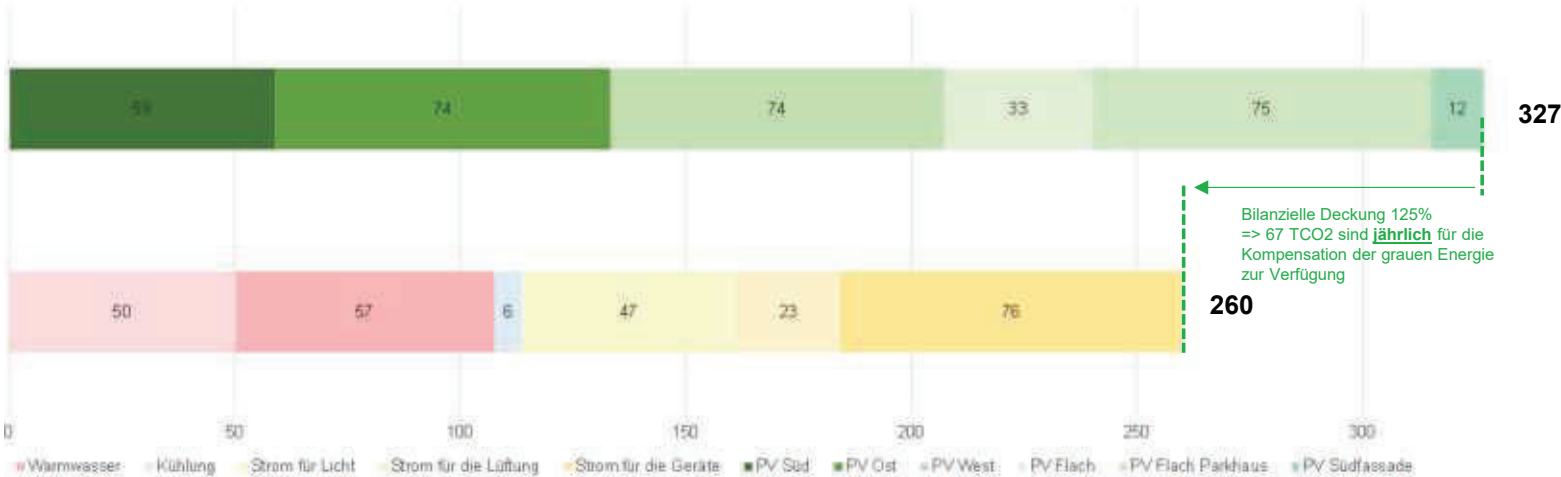


Energiekonzept



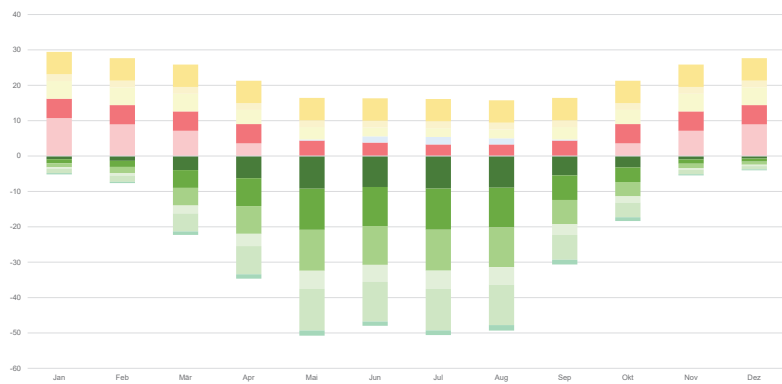
CO2-Emissionen des Betriebs

Gesamt-CO2 Emissionen Betrieb (tCO2/a)



CO₂-Bilanz

125% jährliche bilanzielle Deckung der Emissionen des Betriebs durch PV-Anlagen. Das Quartier ist somit klimaneutral im Betrieb. Der bilanzielle Jahres-überschuss trägt zum stetigen Abbau der Carbon-Schuld welche bei der Errichtung des Quartiers entstanden ist bei. Dieses Next Generation Ecosystem macht das Quartier nach einigen Jahre Klimapositiv



Gesamt-CO2 Emissionen Betrieb pro Monat (tCO2)





CO₂-Neutralität

Photovoltaikflächen

Fernwärmeversorgung

Passive Kühlstrategien











Kompensation Grauer Energie

Regenwassernutzung

07

MOBILITÄT

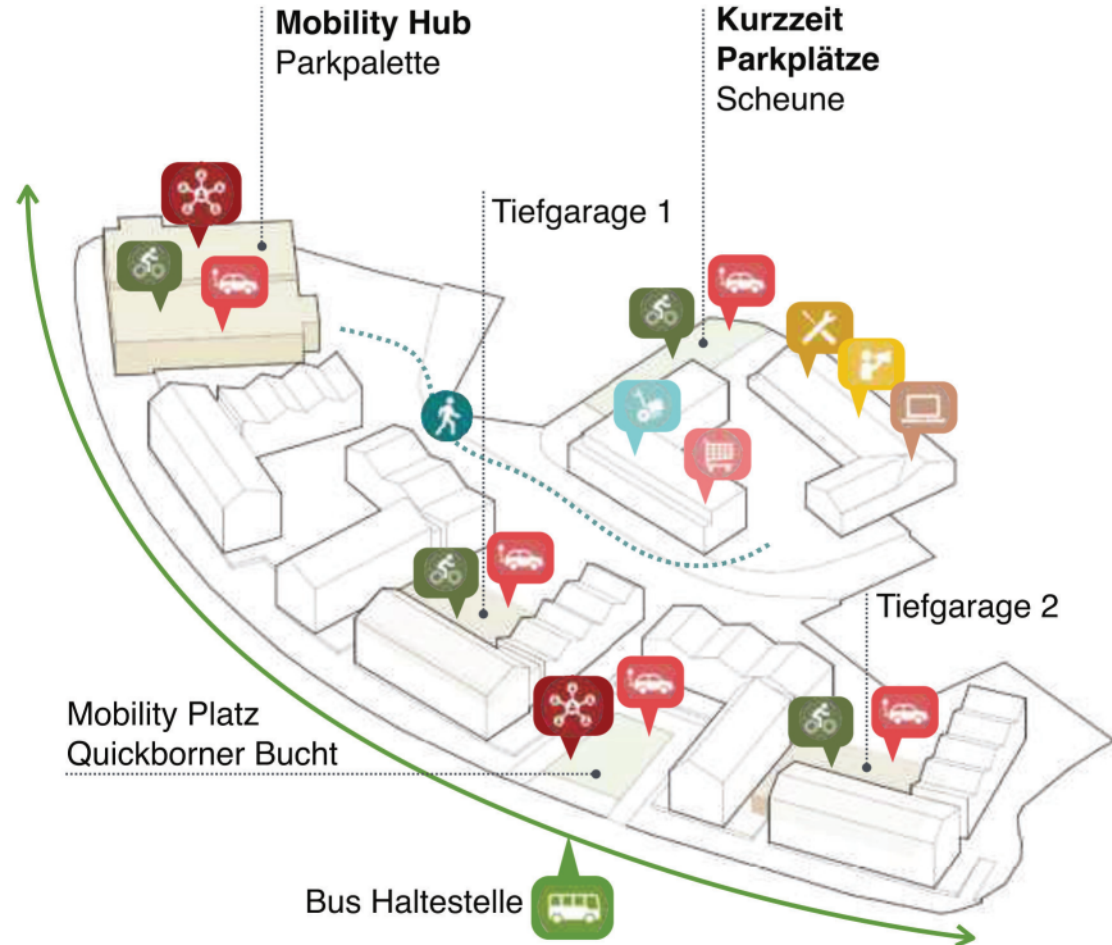
Mobilitätskonzept

-  Co-Working
-  Fahrradwerkstatt
-  Informations-Center
-  ÖPNV
-  Fahrradstellplätze
-  Kurze Fußwege
-  Paketstation
-  Carsharing
-  Ladeinfrastruktur
-  Nahversorger

Mobilitätskonzept

Breite, **begrünte Gehwege** und sichere Überwege machen das Zu-Fuß-Gehen attraktiv. Die Fahrradnutzung wird durch geplante **Radwege**, sichere Abstellanlagen direkt auf dem Grundstück sowie Flächen für Verleih- und Sharing-Stationen gefördert. **Carsharing** ist fest eingebunden.

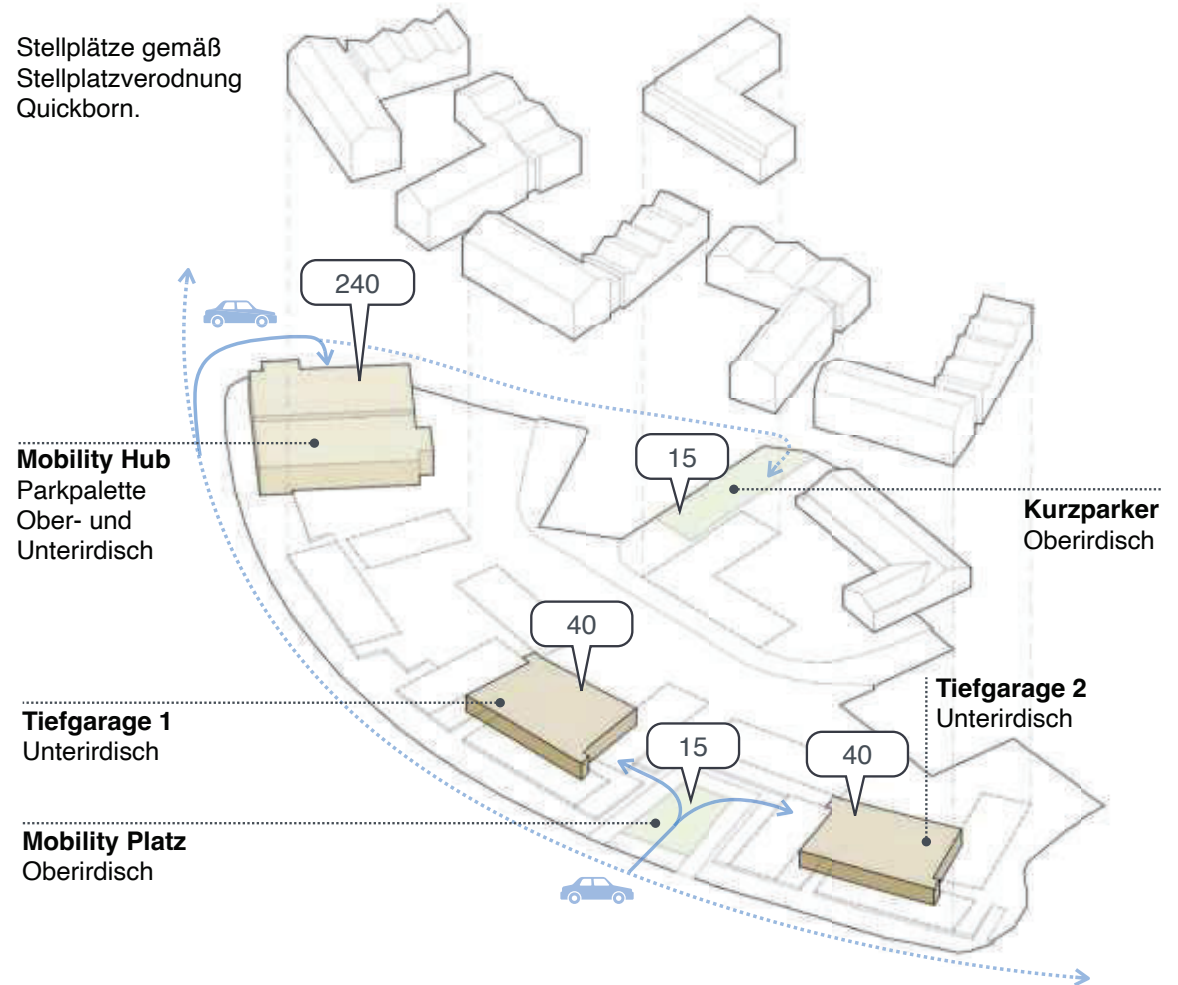
Ein smartes Parkmanagement **bindet Stellplätze an die Wohnungen**, ermöglicht aber auch bei nicht-Nutzung **flexible Buchungen** per App. **E-Ladestationen** auf dem Grundstück fördern Elektrofahrzeuge. Die Lage nahe dem Bahnhof Quickborn garantiert zudem eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt.



Stellplätze und Parkpalette



Stellplätze gemäß
Stellplatzverordnung
Quickborn.





A photograph of a modern building with a wooden facade and a green roof. The building features a series of vertical wooden slats that form a grid-like structure. The roof is covered in various plants, including tall grasses and purple flowers. The building is surrounded by lush greenery, including trees and bushes. The sky is blue with some clouds.

Mobility Hub

Fahrradförderung

Smart Parkmanagement

Ladeinfrastruktur

Carsharing Angebot

Paketstation

08

ZUSAMMENFASSUNG



- ▶ **Co2 neutrales innerstädtisches Quartier** für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen
- ▶ Mehrfamilienhäuser
Reihenhäuser
Maisonette **Wohnungen**
- ▶ **Mikro Apartments** für Kurz- und Langzeitmiete
- ▶ Anteiliger **sozialer** Wohnungsbau
- ▶ **Barrierefreier** und altersgerechter Wohnraum
- ▶ Neues **Veranstaltungszentrum** mit flexiblen Raumaufteilungen und ergänzenden Gemeinschafts- und Gewerbeflächen
- ▶ Aussenbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität und **Begegnungsräumen** und verbesserter **Biodiversität**
- ▶ **Schwammstadtprinzip** zur Regenrückhaltung und Grauwasser Nutzung für Brauchwasser
- ▶ **Photovoltaik** Anlagen zur Versorgung des Quartiers mit **Mieterstrom**, sowie **Fernwärmeanschluss**
- ▶ **Wohnungsgebundene Stellplätze** gem Stellplatzverordnung
- ▶ **Mobility Hub** mit Carsharing, Ladeinfrastruktur und Fahrradabstellanlagen.

Zahlen und Fakten



▶ **138** Wohneinheiten
Wohnungsgrößen von 40qm bis 125qm

▶ **22** Mikro-Apartments für Kurz- und
Langzeitmiete

▶ Gastronomie und Veranstaltungsflächen für
bis zu **500** Personen

▶ **5** Gewerbeeinheiten

▶ Gemeinschaftsflächen und Mobility Hub

▶ **240** Stellplätze Parkpalette
▶ **30** Stellplätze Oberirdisch
▶ **80** Stellplätze Tiefgaragen

▶ Geplante Fertigstellung **2029**

Answer und G.S.M.M wünschen eine schöne Weihnachtszeit



TEAM PARKQUARTIER

Answer Capital Partners

CSMM

GTL
landschaftsarchitektur

Transsolar
KlimaEngineering

**Answer Management
GmbH**
Neuer Jungfernstieg 7-8
20354 Hamburg

**CSMM Architektur
Büro Hamburg**
Curienstraße 2
20095 Hamburg

**GTL Landschaftsarchitektur
Büro Hamburg**
Susannenstraße 21a,
20357 Hamburg

**Transsolar Energietechnik
GmbH Büro München**
Balanstraße 73/Haus 7,
81541 München