

MARKTSTRAÙE QUICKBORN



1. ANALYSE

2. ENTWURF

3. ZEITPLAN

4. TRACK RECORD

ANALYSE

Luftbild



ANALYSE

Luftbild



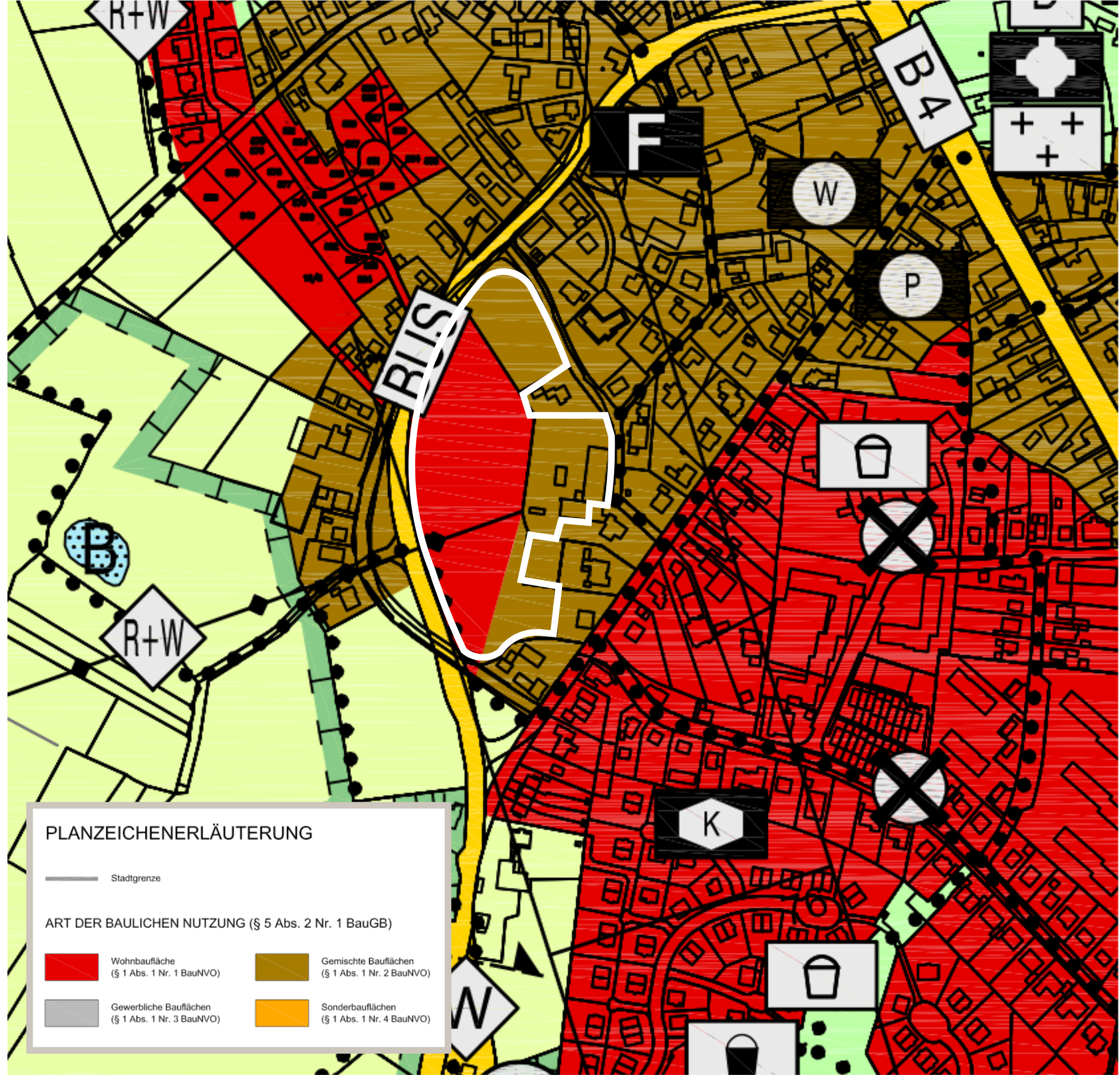
ANALYSE

Schwarzplan

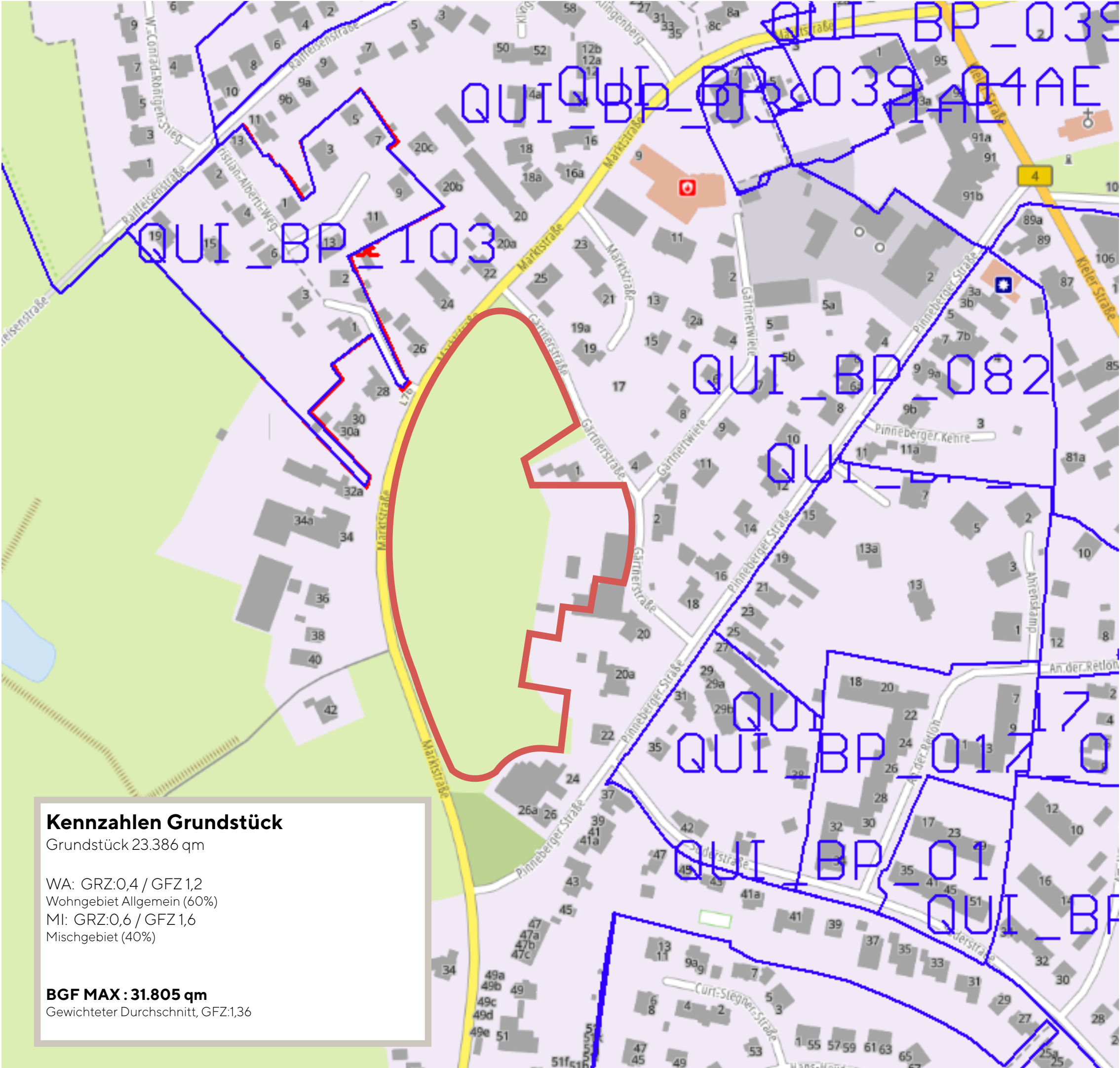


ANALYSE

Flächennutzungsplan

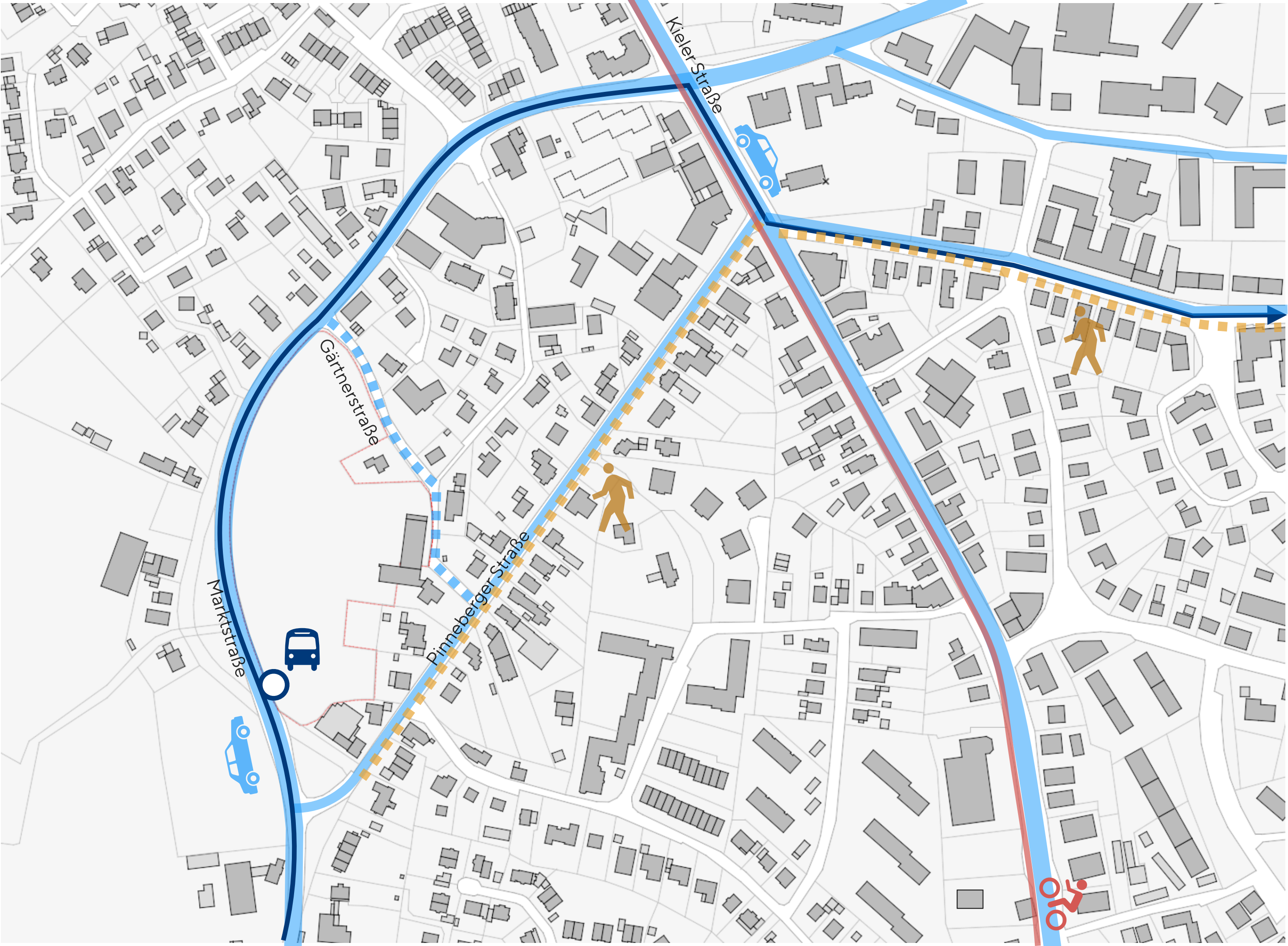


Kein Bebauungsplan



ANALYSE

Erschließung



Legende

- Hauptverkehrsstraßen
- Nebenstraßen
- teilweise unbefestigte Straßen
- Bus
- Fußgänger Verbindung
- Fahrradweg

Entfernung Marktstraße 34 - Quickborn Hauptbahnhof:
(ca. 1,3km)

- **Auto:** 4'
- **Bus:** 9'
- **Fahrrad:** 5'
- **Fuß:** 18'

ANALYSE

Freiräume und Sichtachsen



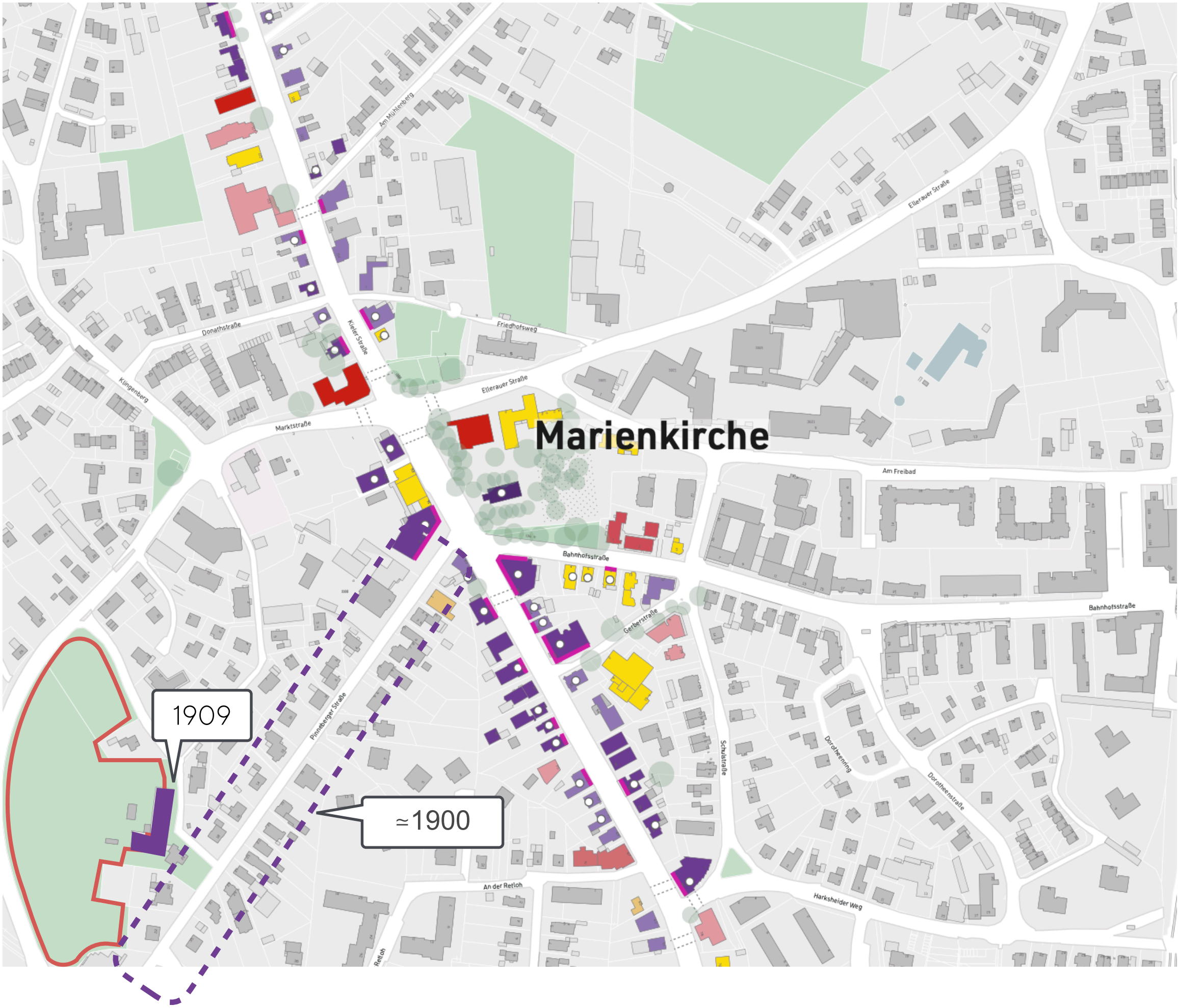
Legende

- Öffentliche Park
- Landwirtschaft
- Zugängliche Grünflächen, ohne Nutzung
- Spielplatz
- Friedhof
- Sichtachsen



ANALYSE

Studie Kieler und Pinneberger Straße - Karte Baualter



Legende

- 2008 bis heute
- 1998 - 2007
- 1983 - 1997
- 1970-1982
- 1946 - 1969
- 1920 - 1945
- 1878 - 1919
- davor
- Stadtbildprägendes Gebäude
- └ Überprägung der Erdgeschosszone

Quelle: Städtebaulich-Verkehrsplanerische Studie Kieler Straße, Gertz Gutsche Rügenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR + Ergänzung Scheune Pinneberger Straße 20

ANALYSE

Pinneberger Straße - eine Straße mit einer Geschichte

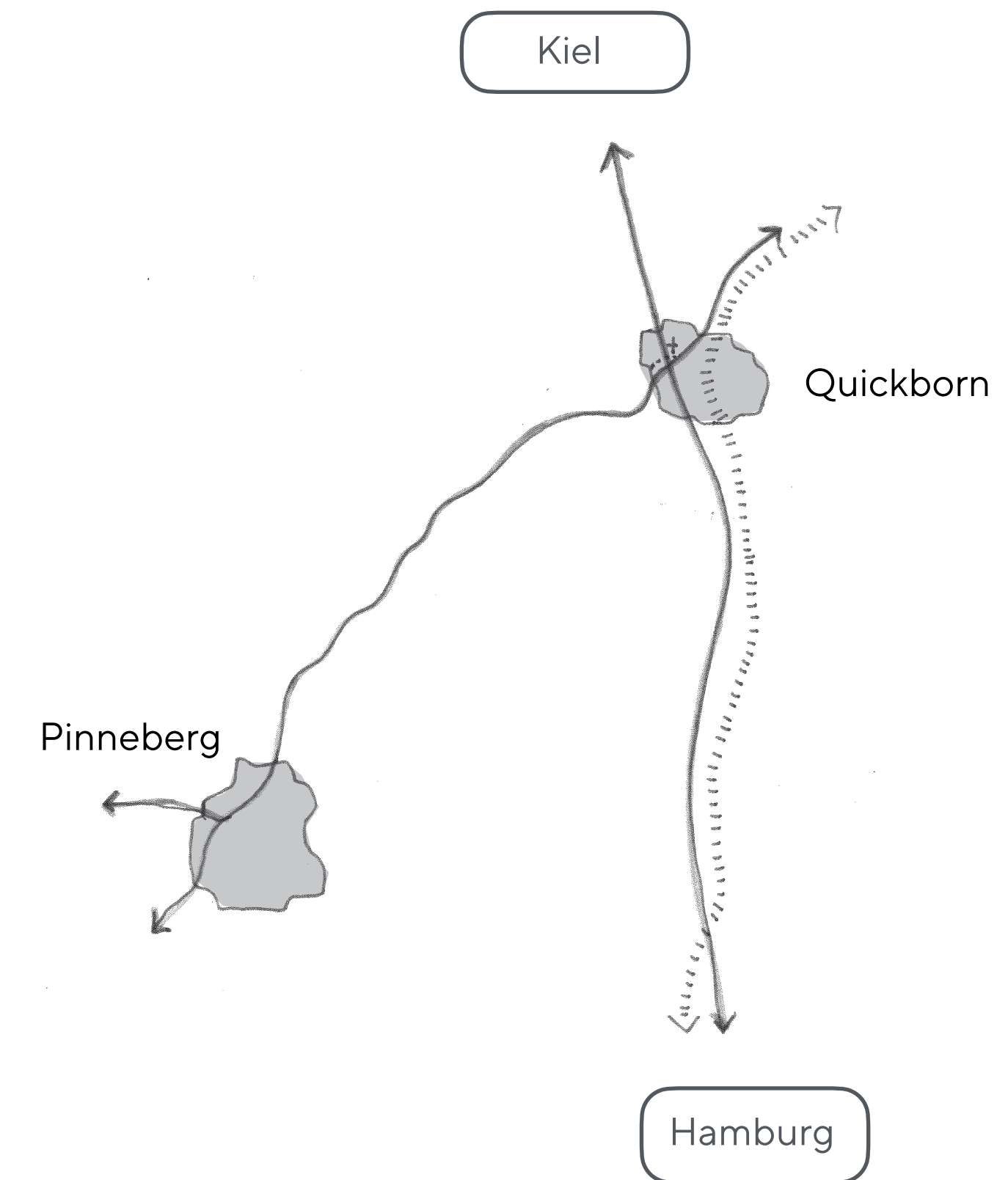
Pinneberger Straße

(anfängs Pinneberger Chaussee genannt)
Landesstraße L 76, 1898 chaussierter Landweg von Pinneberg Dorf nach Quickborn. Das Teilstück ab Einmündung (spätere) Marktstraße bis zur Chaussee Altona-Kiel wird neu angelegt und danach als erste gepflasterte Straße Quickborns bevorzugter Wohnsitz und Standort mehrerer Unternehmen.

1984 wird die Pinneberger Straße ab Marktstraße ausgebaut, verbreitert, begradigt, mit Radweg versehen und im Bereich Renzeler Straße/ Marktstraße verschwenkt. Pflastersteine aus der Bauzeit von 1898 werden u. a. zur Befestigung des Rathausplatzes verwendet. Der Abschnitt Marktstraße/Kieler Straße wird verkehrsberuhigt, und die Marktstraße wird zur Landesstraße aufgewertet.

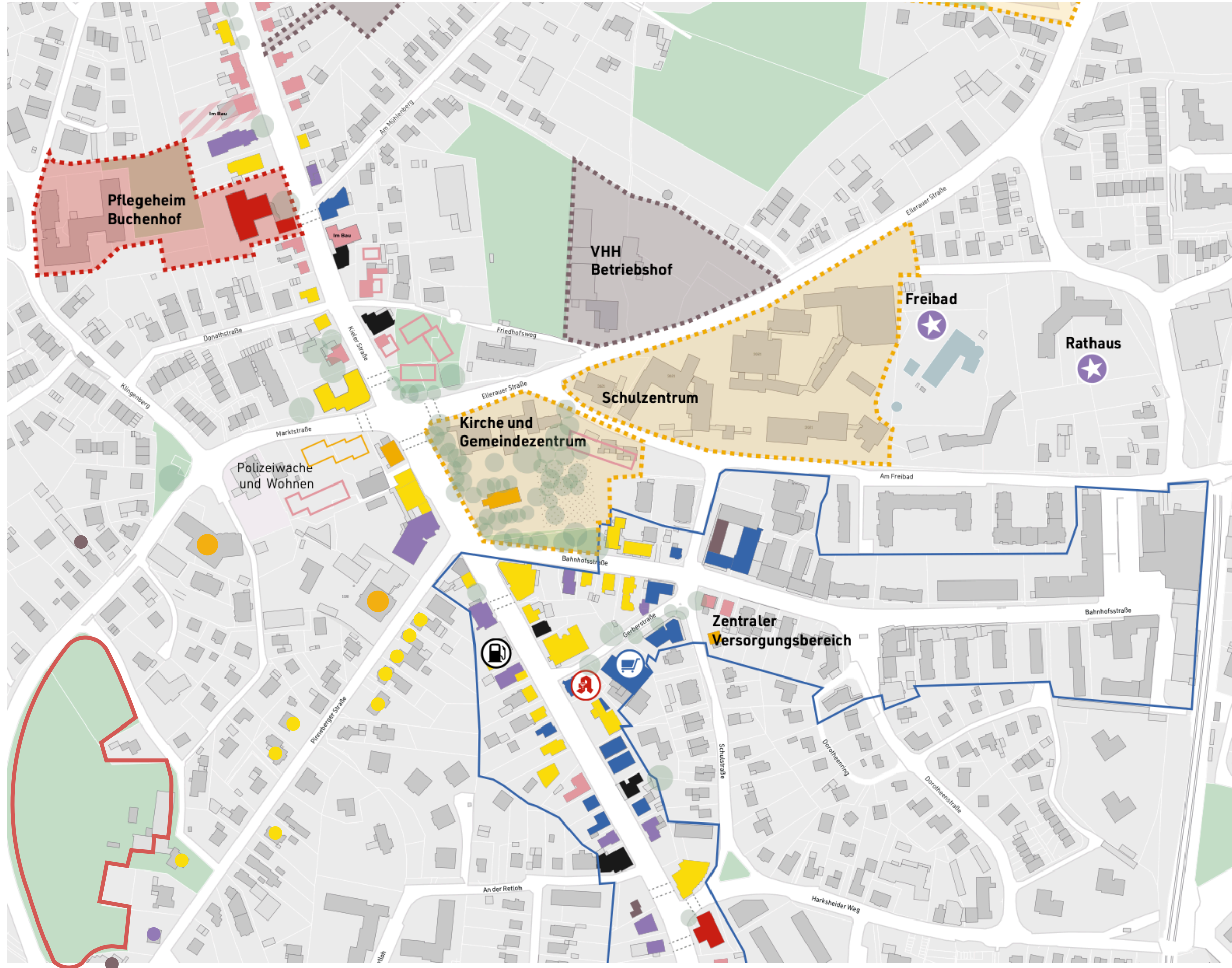


Postkarte von Pinneberger Straße



ANALYSE

Studie Kieler und Pinneberg Straße - Erdgeschossnutzungen



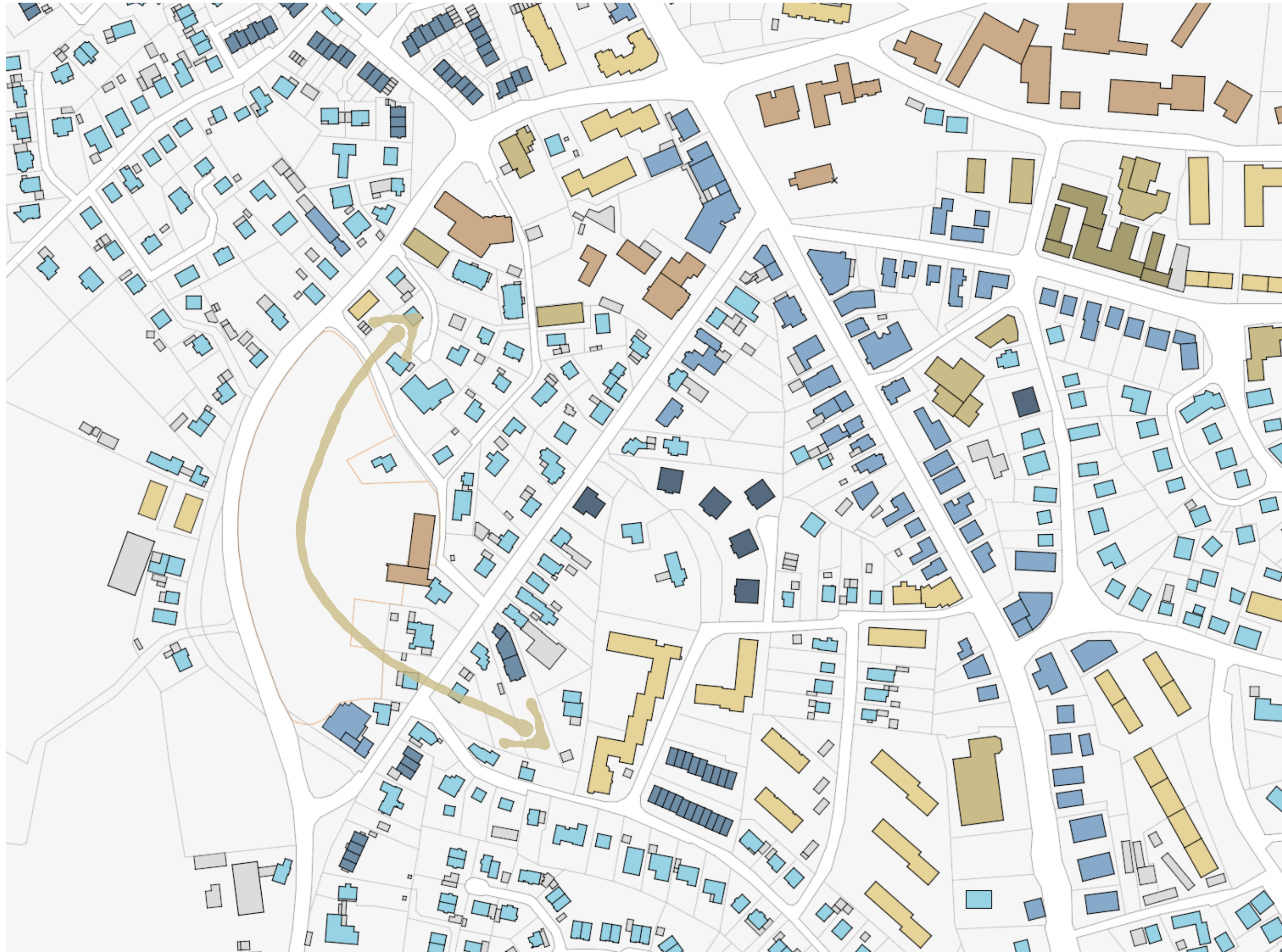
Legende

- Wohnen (im Bestand/Planung)
- Sonderform Wohnen
- Zentraler Versorgungsbereich
- Einzelhandel
- 🛒 Lebensmittel-Einzelhandel
- Dienstleistung
- 🏪 Apotheke
- Gastronomie und Hotellerie
- Soziale, kulturelle oder öffentliche Einrichtung (im Bestand/Planung)
- Gewerbe
- ⛽ Tankstelle
- Leerstand
- Großflächige Nutzung
- Entwicklungsabsicht
- ★ Besondere Frequenzorte









Quelle: Städtebaulich-Verkehrsplanerische Studie Kieler Straße, Gertz Gutsche Rügenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR + Ergänzung mit Nutzungen entlang der Pinneberger Straße und Marktstraße (Kreise)

ANALYSE

Gebäudetypologie

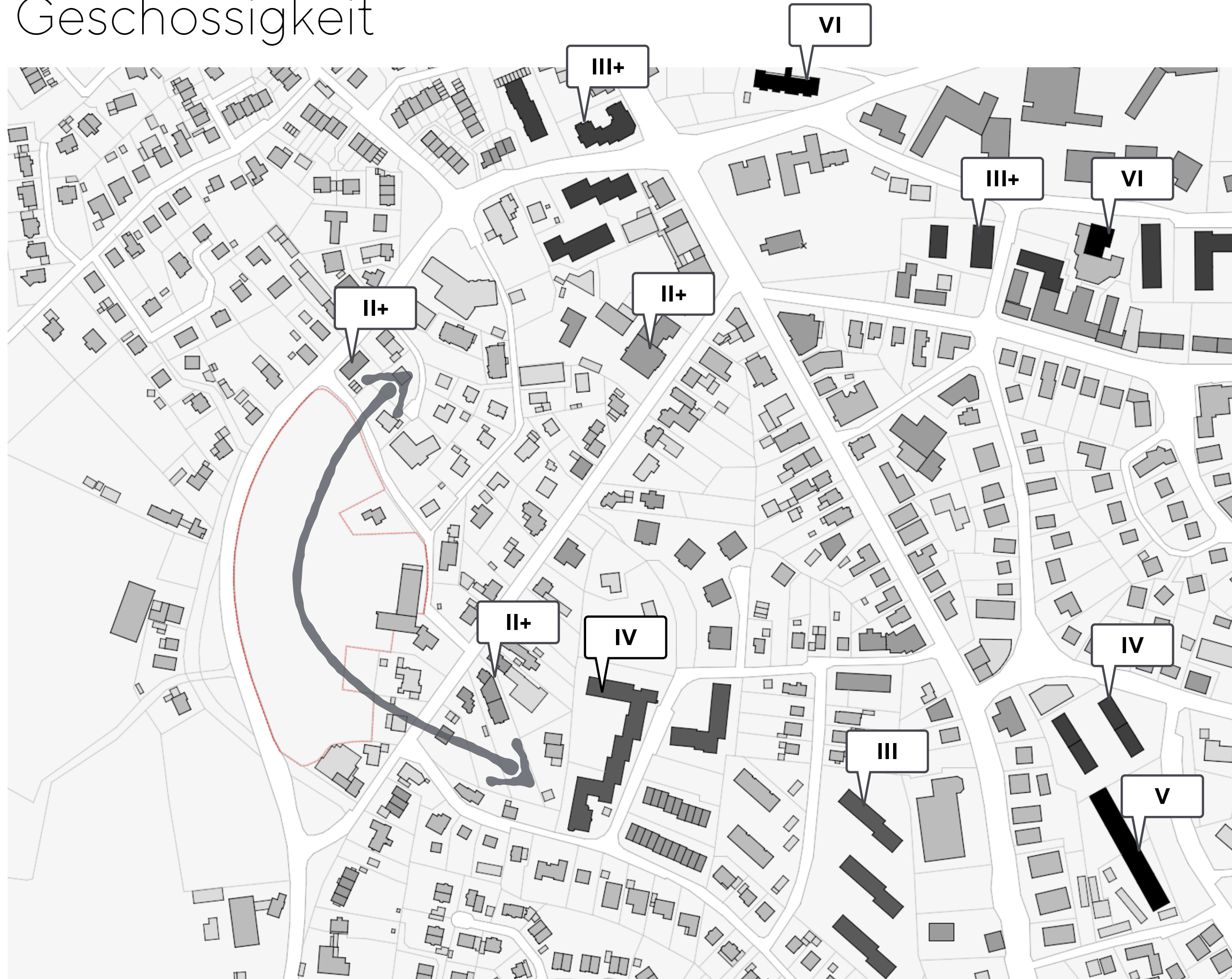


Legende

-  Kleingebäude (Ein-, Doppelfamilienhaus)
-  Kleingebäude Straßenseite (Mischnutzung)
-  Reihenbau (RH)
-  Punktgebäude (MFH)
-  Zeilenbau (MFH)
-  Großförmigen Gebäuden (Mischnutzung)
-  Blockrandgebäude (Mischnutzung)
-  Sondergebäude / öffentliche Bauten
-  Nebengäuden
-  Möglichkeit der Stadtentwicklung mit großformatigen Gebäuden

ANALYSE

Geschossigkeit



Legende

- >5 Geschosse
- 3+ / 4 Geschosse
- 3 Geschosse
- 2+ Geschosse
- 1+ / 2 Geschosse
- 1 Geschoss
- Möglichkeit der Stadtentwicklung durch höhere Gebäuden

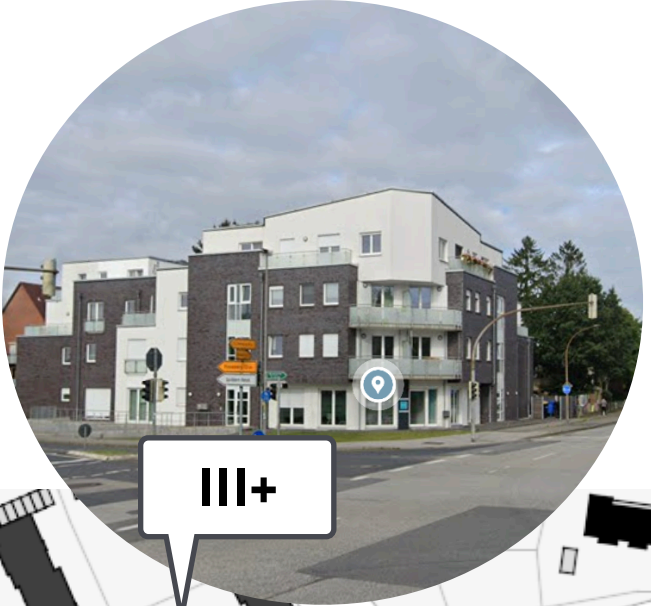
ANALYSE

Geschossigkeit



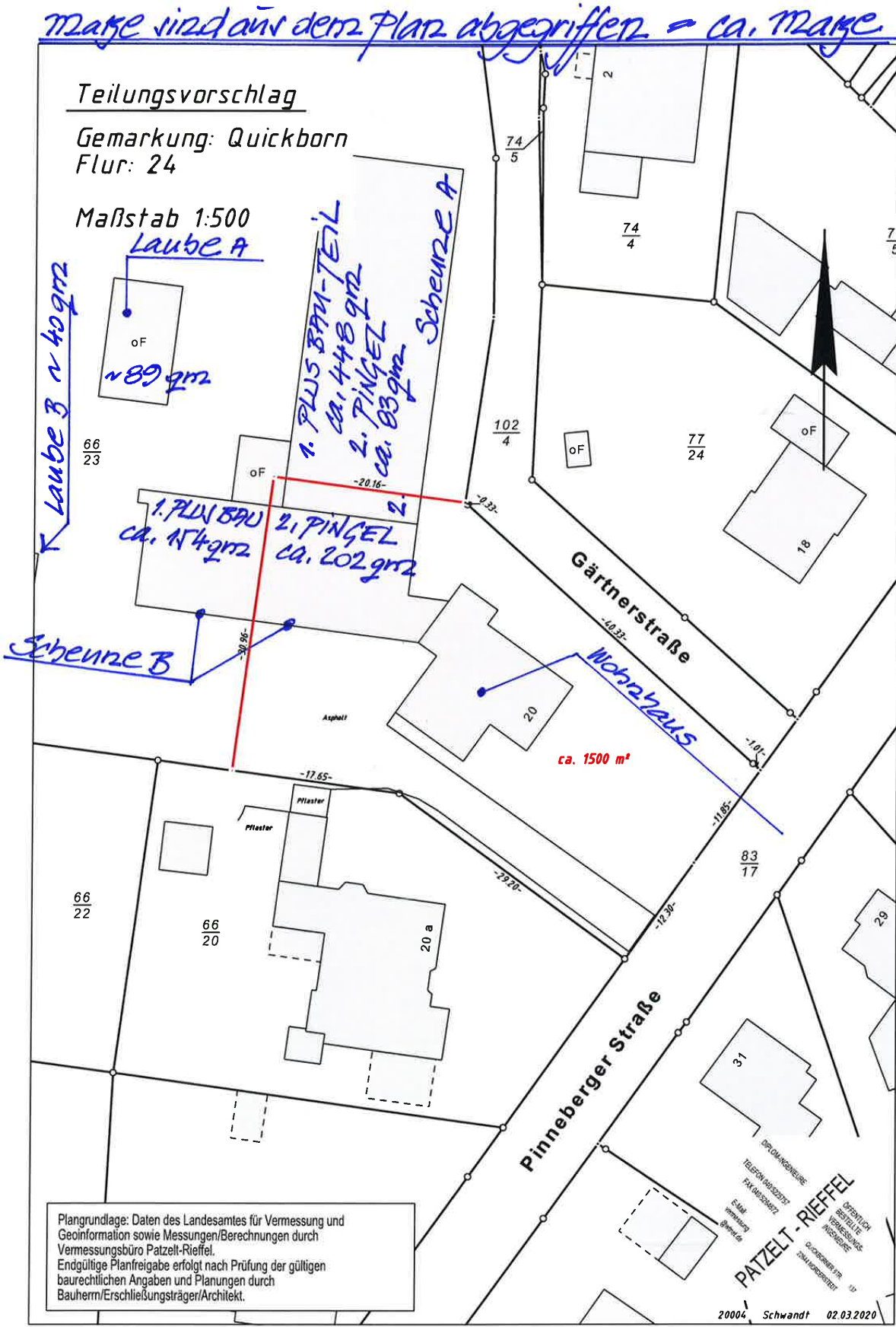
Legende

- >5 Geschosse
- 3+ / 4 Geschosse
- 3 Geschosse
- 2+ Geschosse
- 1+ / 2 Geschosse
- 1 Geschoss



ANALYSE

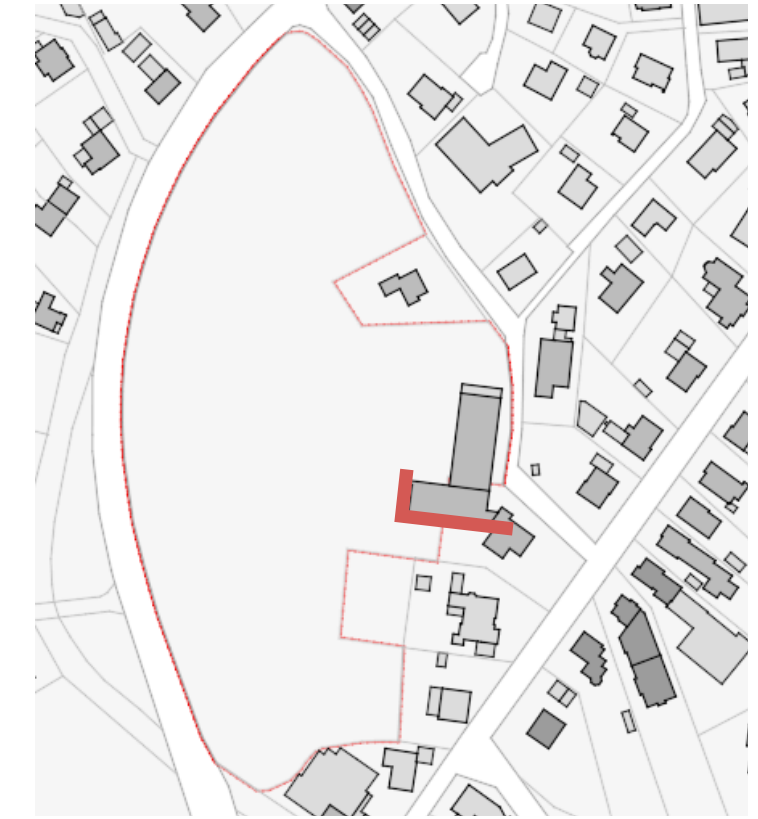
Scheune Pinneberger Straße 20



Die Scheune (einschließlich des Wohnhauses) an der Pinneberger Straße 20 wurde am 1909 von Jochim Ramcke, einem Bauern (1869-1946), gebaut.

ANALYSE

Scheune Pinneberger Straße 20



Südfassade



ANALYSE

Scheune Pinneberger Straße 20



Scheune Bestand (West Fassade)



Mood Umbau

ANALYSE

Scheune Pinneberger Straße 20



Innenraum Bestand



Mood Umbau

1. ANALYSE

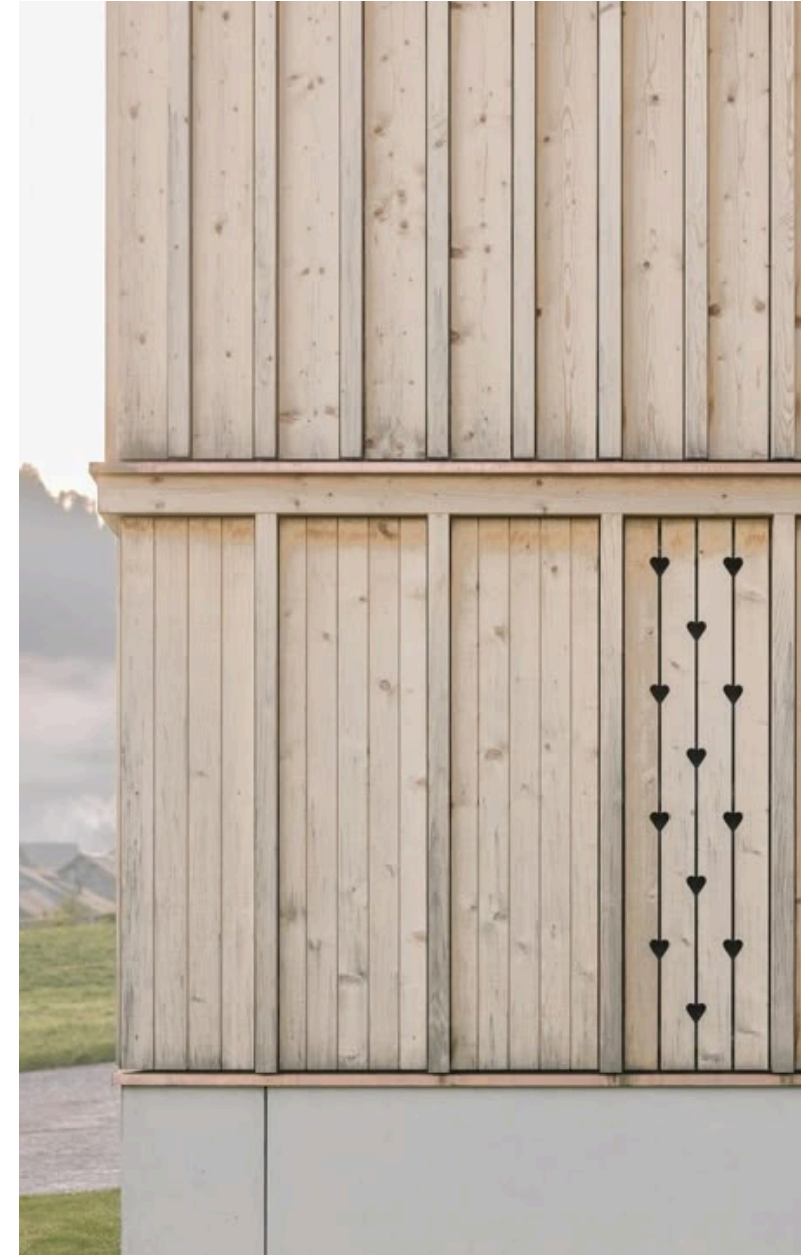
2. ENTWURF

3. ZEITPLAN

4. TRACK RECORD

ENTWURF

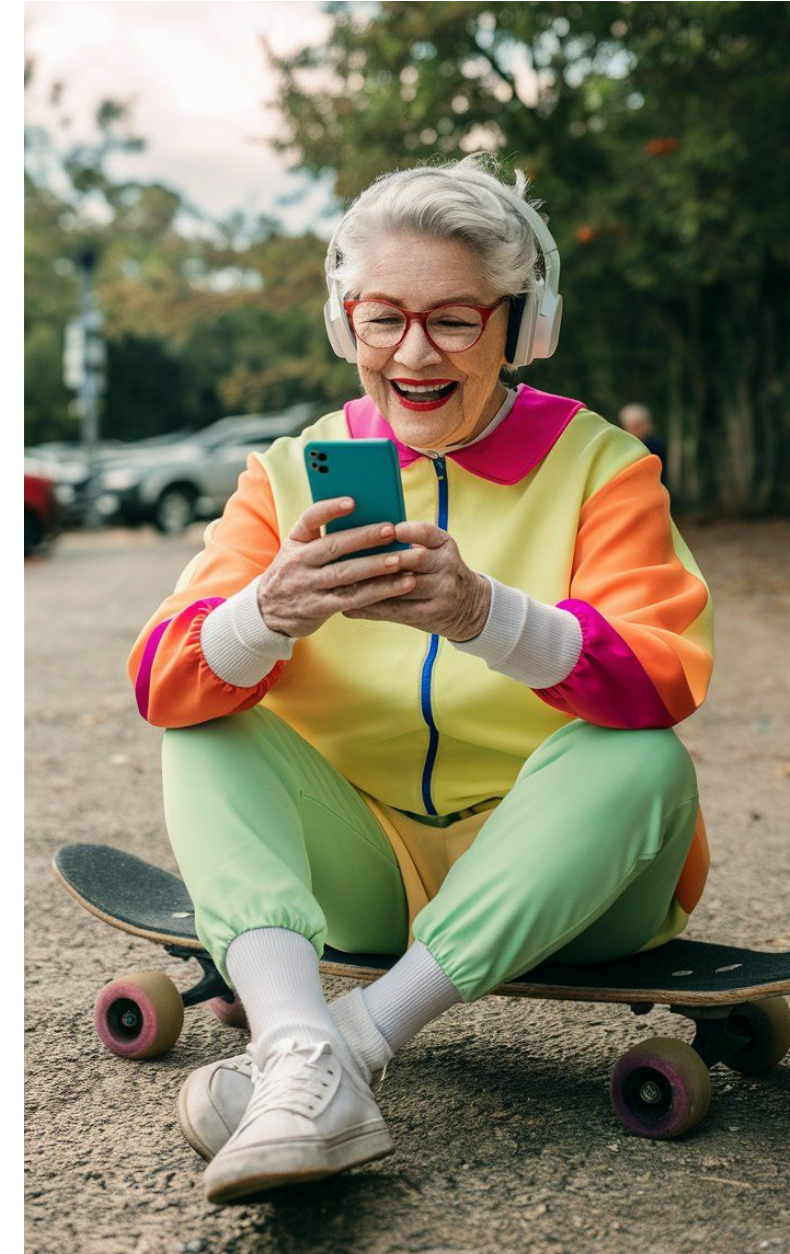
Zielsetzung: Natur und Umweltverträglichkeit



Verankerung in der ursprünglichen Landschaft und eine kraftvolle Verbindung zum charakteristischen Quickborn.

ENTWURF

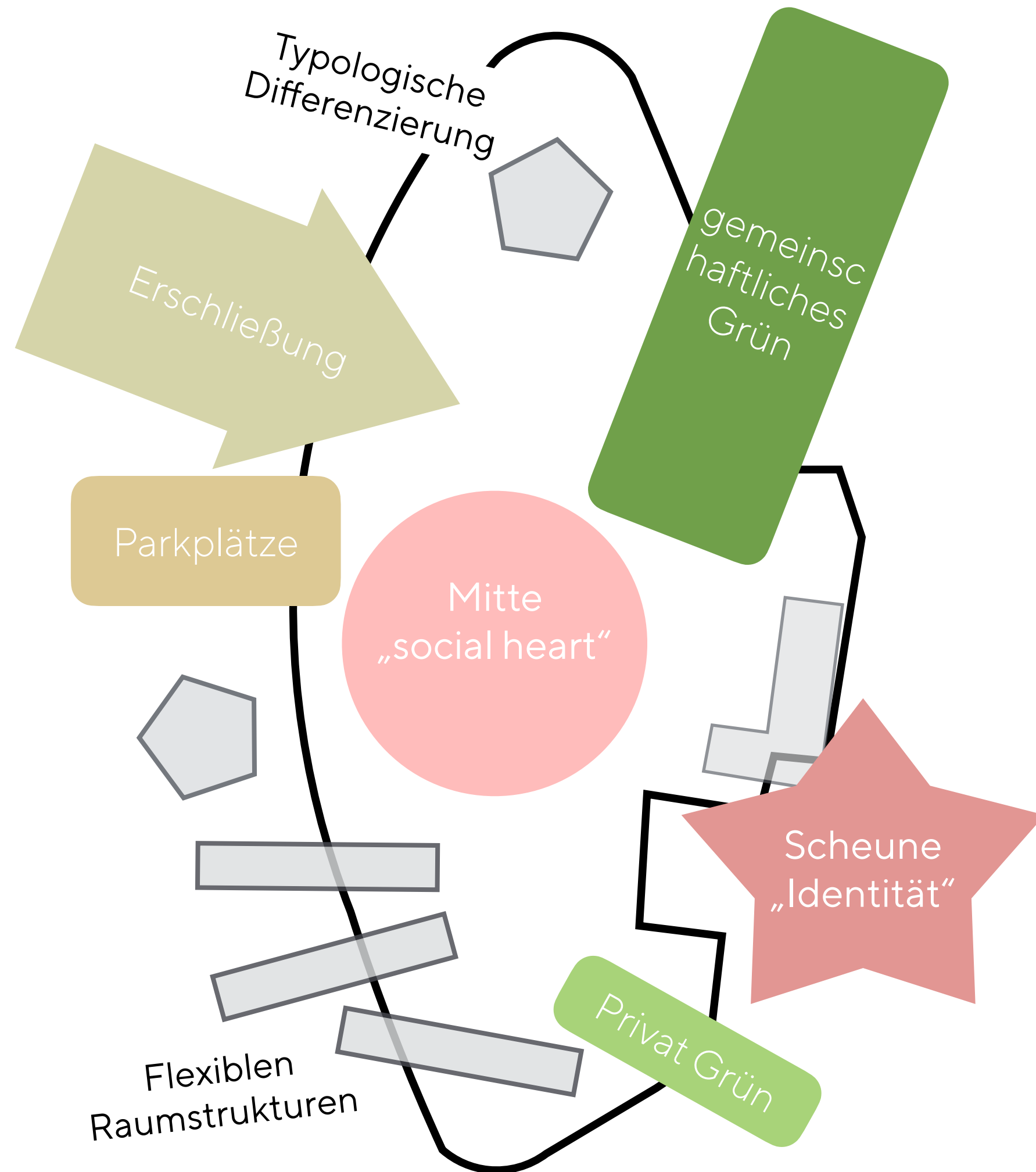
Zielsetzung: Gesellschaftliche Vielfalt und Lebensqualität



Gesellschaftliche Vielfalt für eine vielfältige und sich gegenseitig unterstützende Gemeinschaft

ENTWURF

Entwurfsparameter



Parameter zur Entwicklung einer zukunftsfähigen und ressourcenschonenden Stadtplanung.

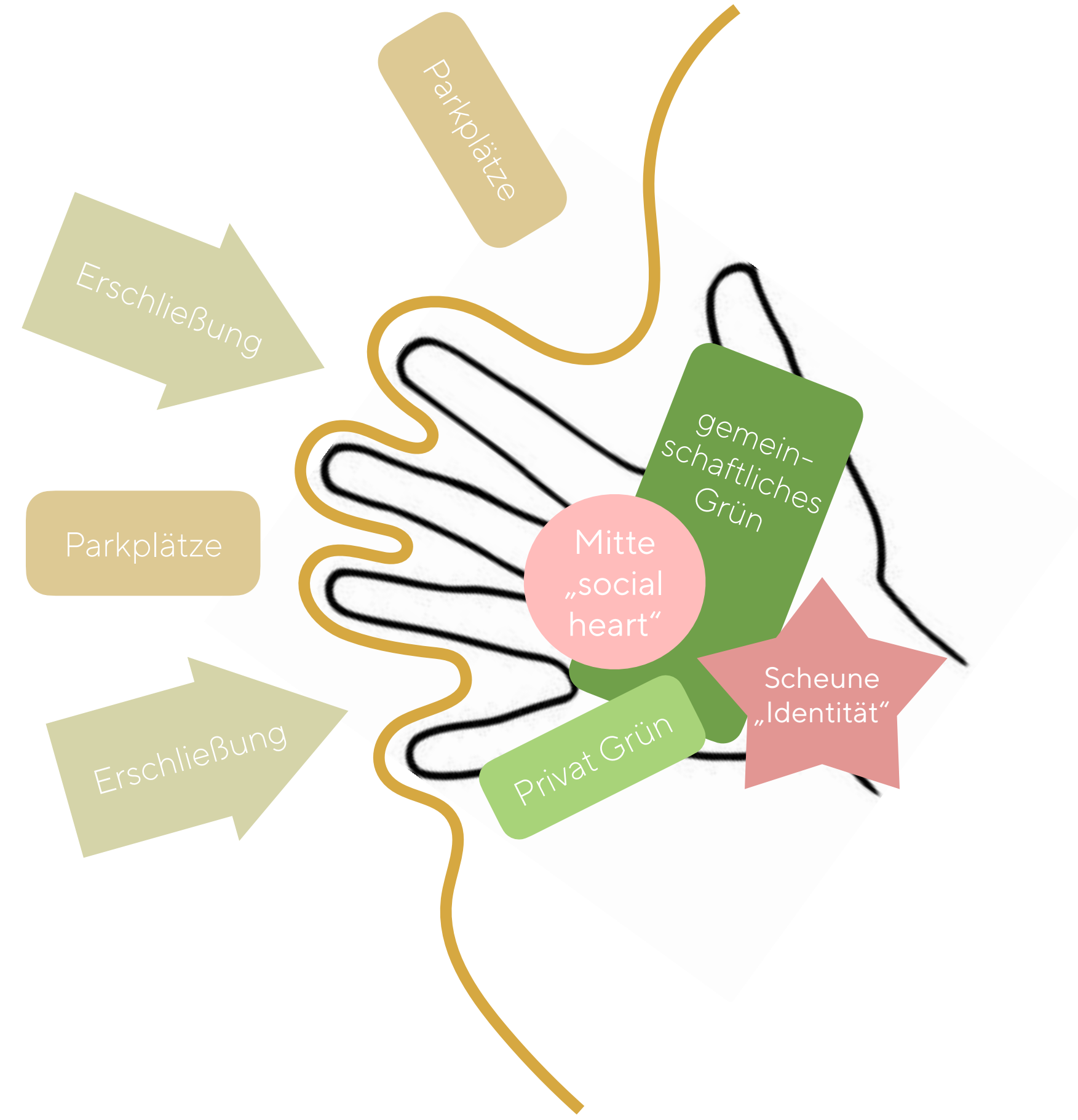
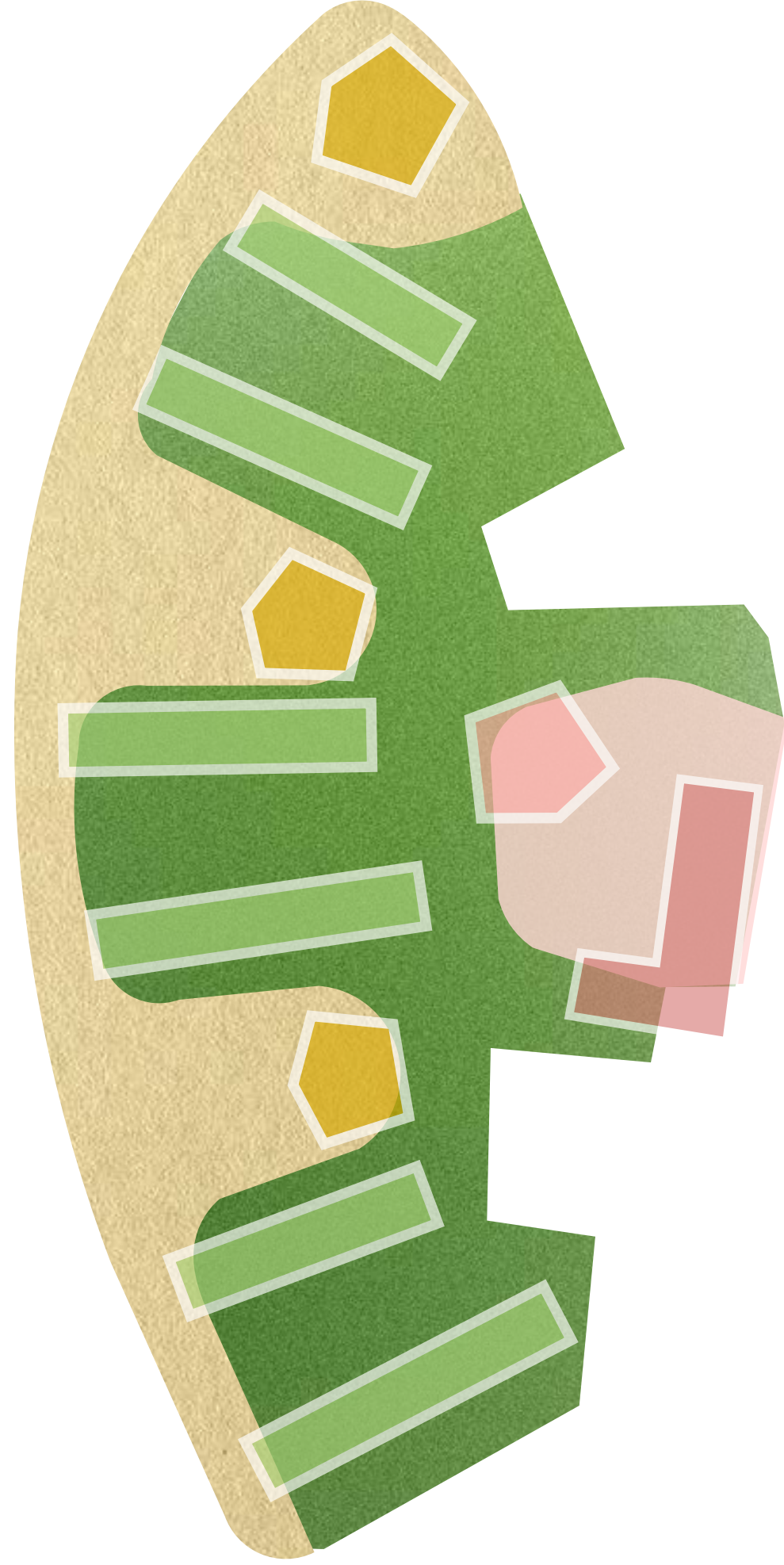
Ostermannsche Wiese

WAS BRAUCHT ES?

MEHRWERT

ENTWURF

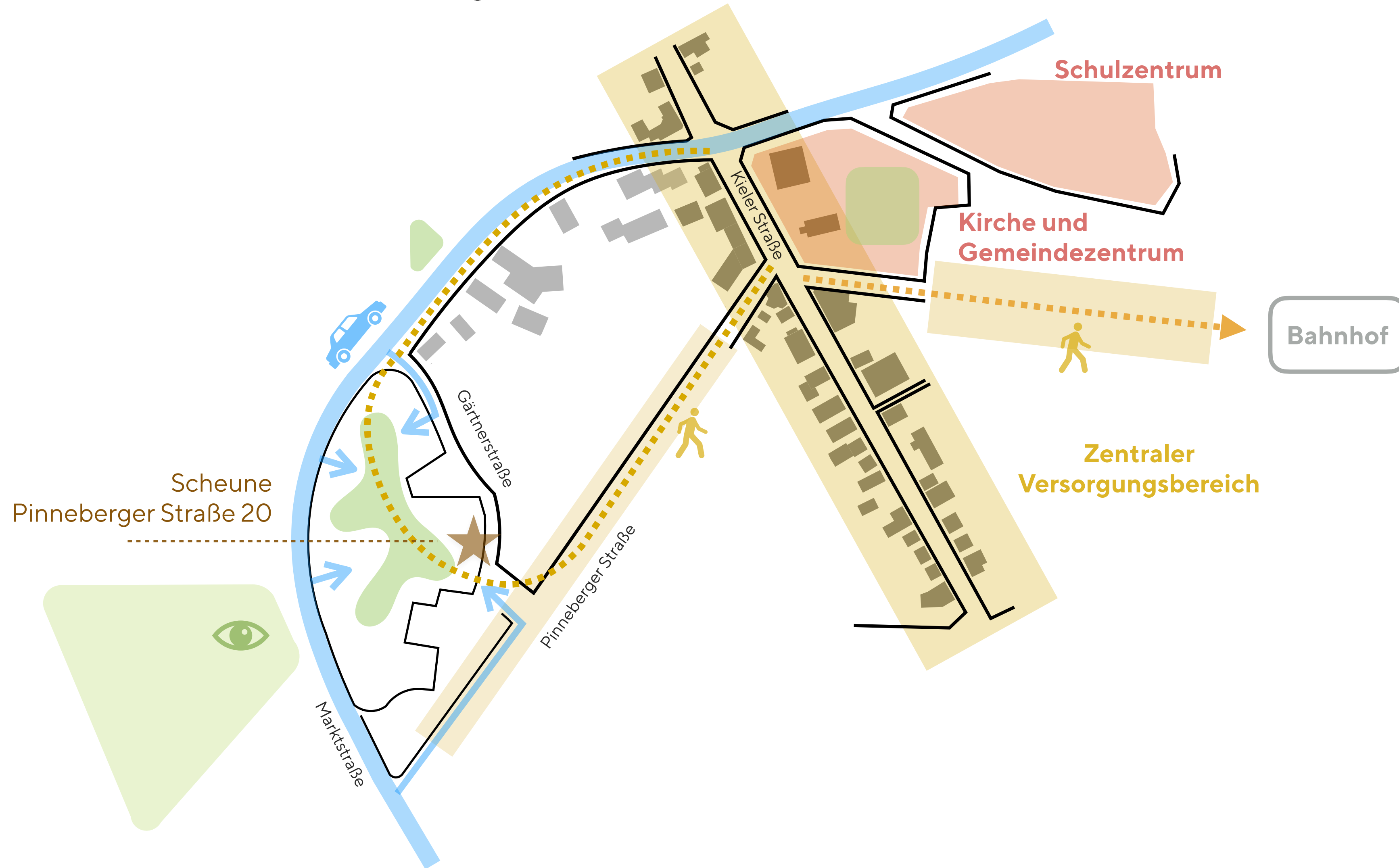
Entwurfskonzept



Integration vielfältiger Nutzungsanforderungen durch eine durchdachte räumliche Verflechtung und die konsequente Maximierung von Grün- und Freiflächen.

ENTWURF

Städtebauliche Strategie



Eine durchgehende grüne Mitte als zentrales Rückgrat, das harmonisch mit dem angrenzenden Stadtzentrum vernetzt ist und eine nachhaltige, naturnahe Verbindung gewährleistet.

ENTWURF

Schwarzplan



Weiterbauen und gezielte Nachverdichtung in zentrumsnaher Lage zur Stärkung urbaner Qualitäten und einer nachhaltigen Flächennutzung.

ENTWURF

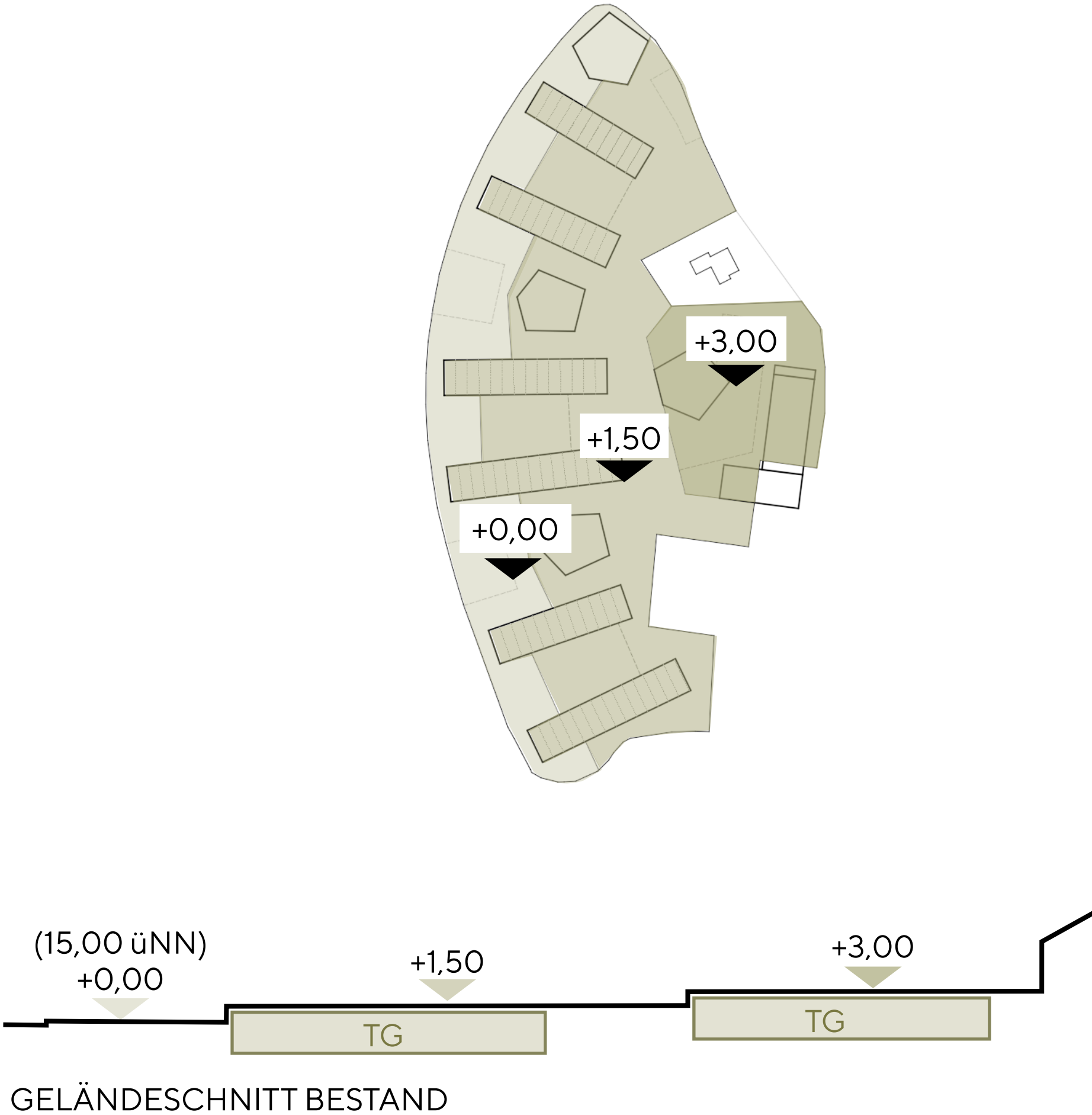
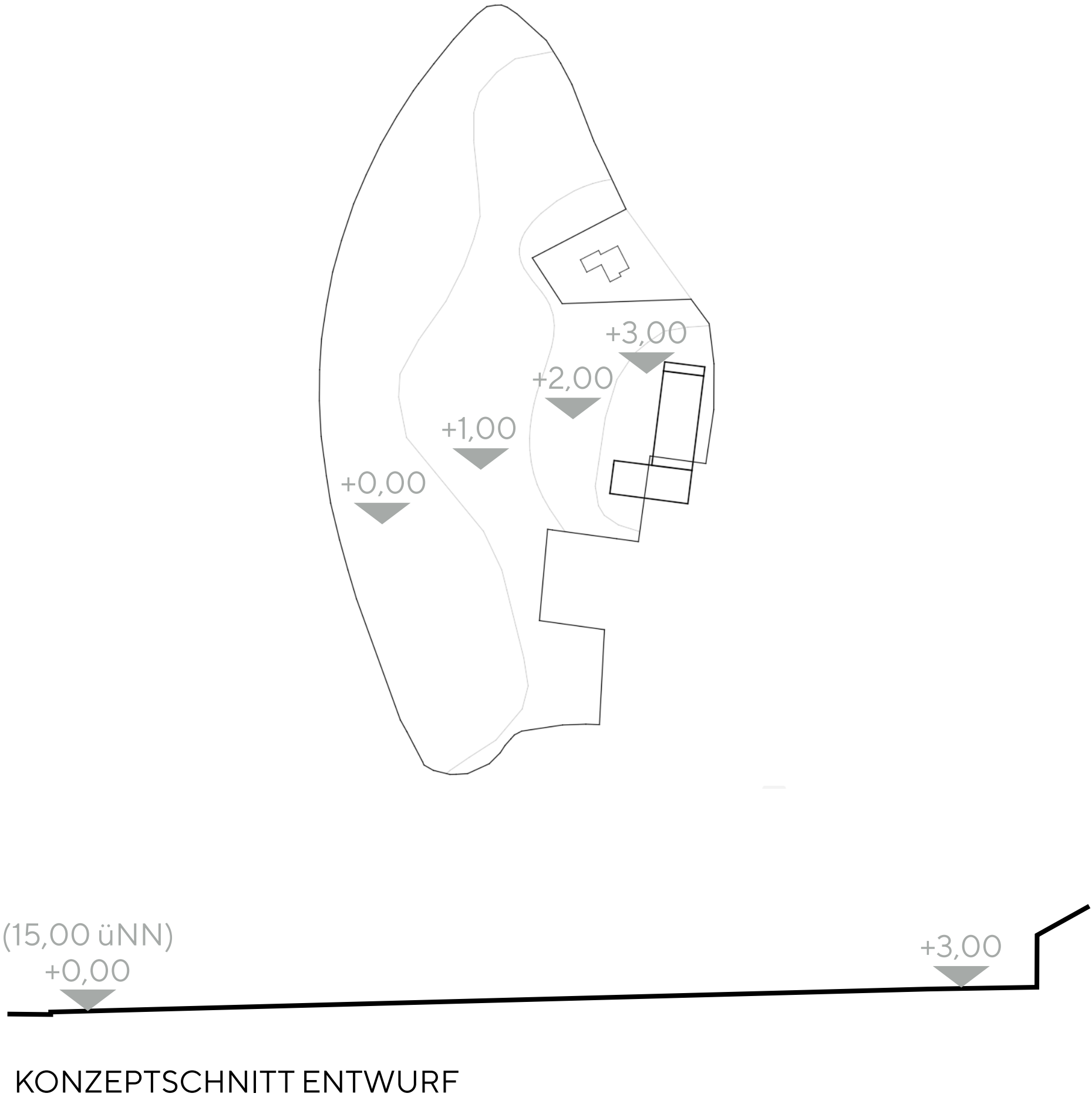
Schwarzplan



Weiterbauen und gezielte Nachverdichtung in zentrumsnaher Lage zur Stärkung urbaner Qualitäten und einer nachhaltigen Flächennutzung.

ENTWURF

Höhenentwicklungskonzept



Gezielte Nutzung der Topografie zur Verringerung des Bodenverbrauchs und zur effizienten Schonung natürlicher Ressourcen.

ENTWURF

Lageplan



Legende:

-  Grundstücksgrenze
-  Gebäude
-  Schatten
-  Öffentliche Grünfläche
-  Private Grünfläche
-  Bestehende Bäume
-  Neue Bäume
-  Spielfläche
-  Platzfläche
-  Wohnweg
-  Straße
-  Parkplätze
-  Tiefgarage
-  TG Zufahrt
-  Eingang
-  Wasser
-  Vollgeschosse
-  Feuerwehr

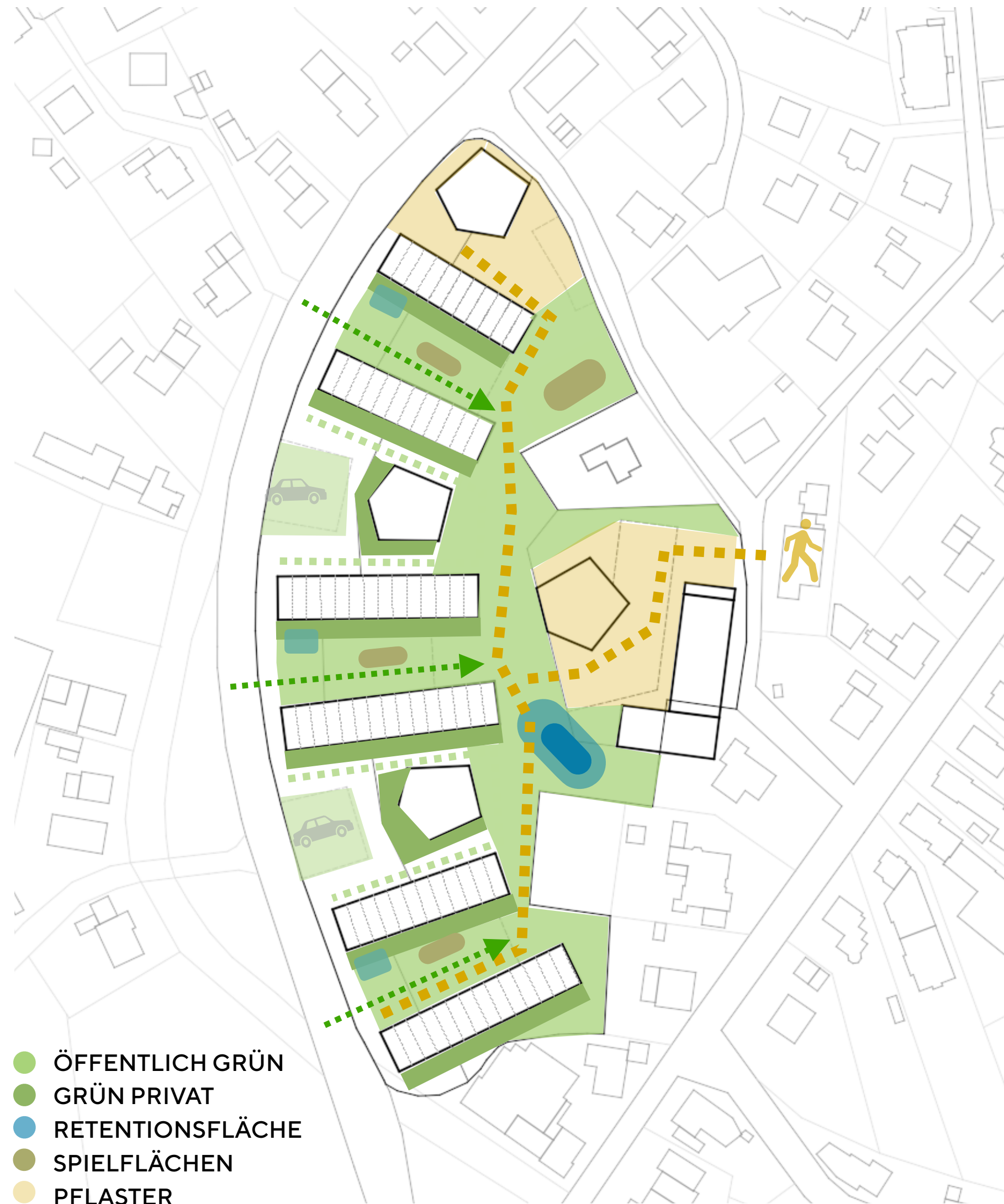
ENTWURF

Axonometrie



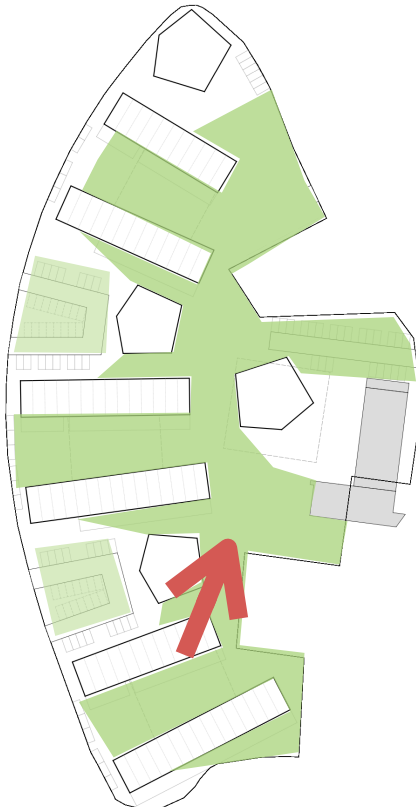
ENTWURF

Freiräume: die Landschaft in der Nachbarschaft



ENTWURF

Perspektive: durchgehende grüne Mitte



ENTWURF

Elemente der Freiräume

Biodiversität fördern!



Artenvielfalt kommt nicht nur in der wilden Natur vor. In diesem Quartier wird mit durchdachten, abwechslungsreichen Pflanzkonzepten und Zonierungen eine gute Grundlage für Biodiversität und das Ansiedeln von Tieren geschaffen.

Essbare Gärten



Stadtgärten und nachbarschaftliches Gärtnern fördert die biologische Vielfalt und das Bewusstsein für die Natur und den Lebenszyklen von Pflanzen. Mit Streuobstwiesen können öffentliche, essbare Gärten etabliert werden, die von den Bewohner:innen genutzt werden und Tiere anlocken.

Ruhezonen



Grünräume, insbesondere Flächen mit Bäumen, haben eine positive Wirkung. Feinstaubminderung, Immissionsschutz, Schattenspende, Kühlungseffekt sind messbare Werte. Aber der Aufenthalt unter einer Baumkrone, das Sitzen in einer Wiese, die ästhetische Wirkung, die angenehmen Gerüche von Blüten und Früchten sind ebenso wahrnehmbar wie wohltuend.

Wohin mit dem Wasser?



Retentionsflächen werden als multifunktionale Räume in die Freiraumgestaltung integriert. Hier treffen Freizeitnutzung, Spiel und Aufenthalt im Grünen auf notwendige Schutzmaßnahmen vor zunehmenden klimatischen Ereignissen.

Norddeutsche Weite



Extensiv gestaltete und begrünte Flächen wechseln sich mit freieren Zonen ab und spielen hier bewusst mit dem typisch weiten Blick über die norddeutsche Landschaft.

ENTWURF

Freiräume: die Landschaft in der Nachbarschaft

Neben einem guten gestalterischen Konzept stellen die klimatischen Veränderungen eine Reihe Anforderungen an neue und moderne Wohnquartiere. So sind z.B. Nachhaltigkeit, Biodiversität, durchdachte Regenwasserkonzepte, Begrünung und die Auswahl der Materialien ausschlaggebend für zeitgemäßes Bauen.

Bei der Auswahl der Gehölze wird darauf geachtet, dass sich diese gegenüber den veränderten Bedingungen durch extreme sommerliche Temperaturen, Dürrephasen, Starkregenereignisse usw. am Standort unempfindlich zeigen. Geeignete Gehölze sind z.B. die Sumpfeiche, der Blauglockenbaum, der Tulpenbaum oder die Eberesche.

Die Auswahlkriterien der Materialien für Wege und Plätze wird unter der Maßgabe der regionalen, CO₂-neutralen Produktion und der Verwendung von Recyclingmaterial getroffen.

Bzgl. der Farbigkeit werden hellere, aber blendfreie Farbtöne zu bevorzugen, diese absorbieren weniger Strahlungswärme, die bei dunklen Belagsflächen wieder an die Umgebungsluft abgegeben werden würden.

Das Lichtkonzept nimmt angemessen Rücksicht auf das gewünschte Sicherheitsgefühl in den Dämmerungs- und Nachtstunden, berücksichtigt aber ebenso die zu vermeidende Lichtfallen für die Tierwelt. Ein effizientes Lichtkonzept sieht auch natürliche dunkle Naturräume vor.

Das dies Quartier autofrei konzipiert wird, wird die entsprechende Aufmerksamkeit auf gute Erschließungsstrukturen für alle Nutzer:innen und deren Ansprüche gestellt. Das beinhaltet auch die gute Erschließung mit dem Fahrrad und ausreichende, gut gesicherte Abstellmöglichkeiten.

Im Hinblick auf das Regenwasser gibt es eine Reihe erprobter und zuverlässiger Bausteine - Regenwasseranbau in multifunktionalen Grünräumen, Raingarden, Entsiegelung von Oberflächenbefestigungen sowie der Einsatz von Retentionsdächern.



MOBILITÄTSKONZEPT

Günstige Lage:

nahe dem Bahnhof Quickborn und eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt.

Förderung von Fahrradnutzung:

Planung von Fahrradwegen und sicheren Fahrradabstellplätzen direkt auf dem Grundstück.
Bereitstellung von Flächen für Fahrradverleih- und Sharing-Stationen.

Mobilitätshubs:

Einrichtung eines Mobilitätshubs auf dem Grundstück, Fahrräder und Carsharing verbindet.
Integration von Informationssystemen zur Optimierung der Mobilitätsnutzung.

Nachhaltige Verkehrskonzepte:

Förderung der Fußgängerfreundlichkeit durch breitere Gehwege, Grünflächen und sichere Überwege.
Reduzierung der PKW-Stellplätze zugunsten von alternativen Mobilitätsangeboten.

1 WOHNUNG = 1 STELLPLATZ

160 WE = 160 SP

Carsharing-Modelle: Einbindung von Carsharing-

Schaffung von reservierten Stellplätzen für Carsharing-Fahrzeuge, die von Bewohnern und Unternehmen genutzt werden können.

Elektromobilität:

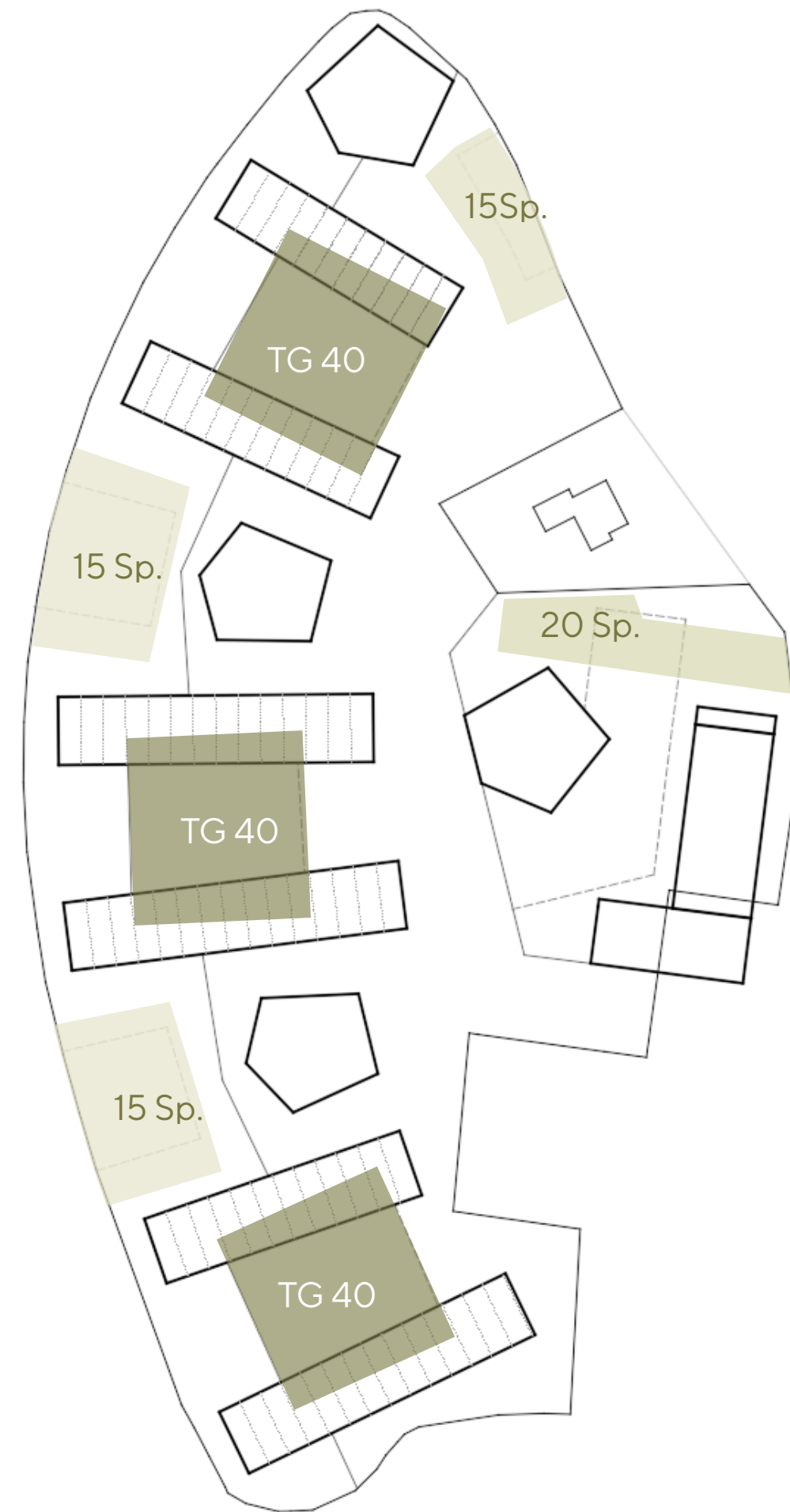
Planung von E-Ladestationen auf dem Grundstück.
Förderung der Nutzung von Elektrofahrzeugen durch Bereitstellung von Ladeinfrastruktur und speziellen Anreizen.

Anreize schaffen:

Sensibilisierung der zukünftigen Bewohner und Nutzer für nachhaltige Mobilitätsoptionen.
Anreize für die Nutzung von ÖPNV, Carsharing und Fahrrädern,...

ENTWURF

Stellplätze gem. aktuelle Planung



Stellplätze Berechnung:

Erforderliche Stellplätze
ca. 270-300

Abhängig von der Anzahl
der Wohnungen und der Wohngröße.
WE: ca. 160

Planungsvorschlag
gem. Mobilitätskonzept:

Gesamt Stellplätze = ca. 185

- oberirdisch: 65 Stellplätze
- unterirdisch: 120 Stellplätze

Stellplätze Wohnen: 160
Stellplätze Besucher: 25

- STELLPLÄTZE OBERIRDISCH
- TIEFGARAGE MITTELGARAGE MAX. 1000 QM

Stellplatzsatzung der Stadt Quickborn

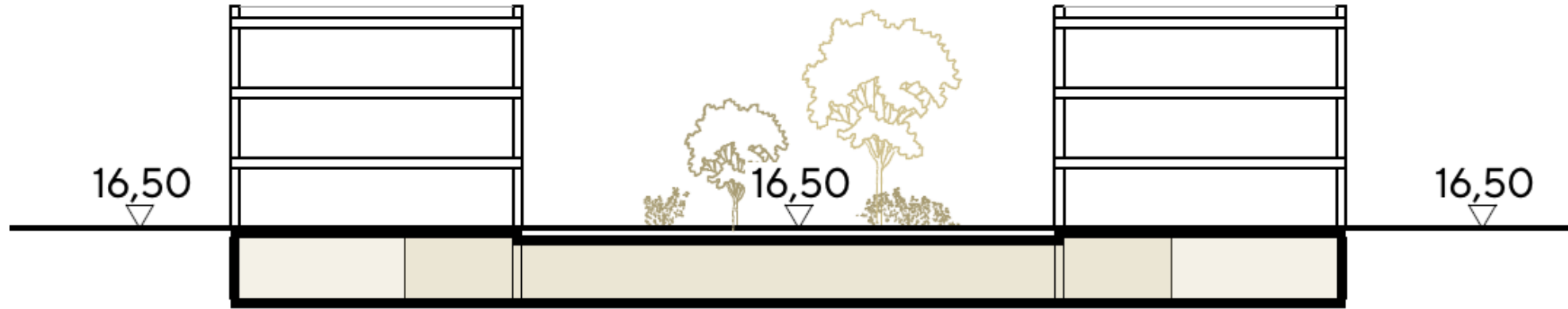
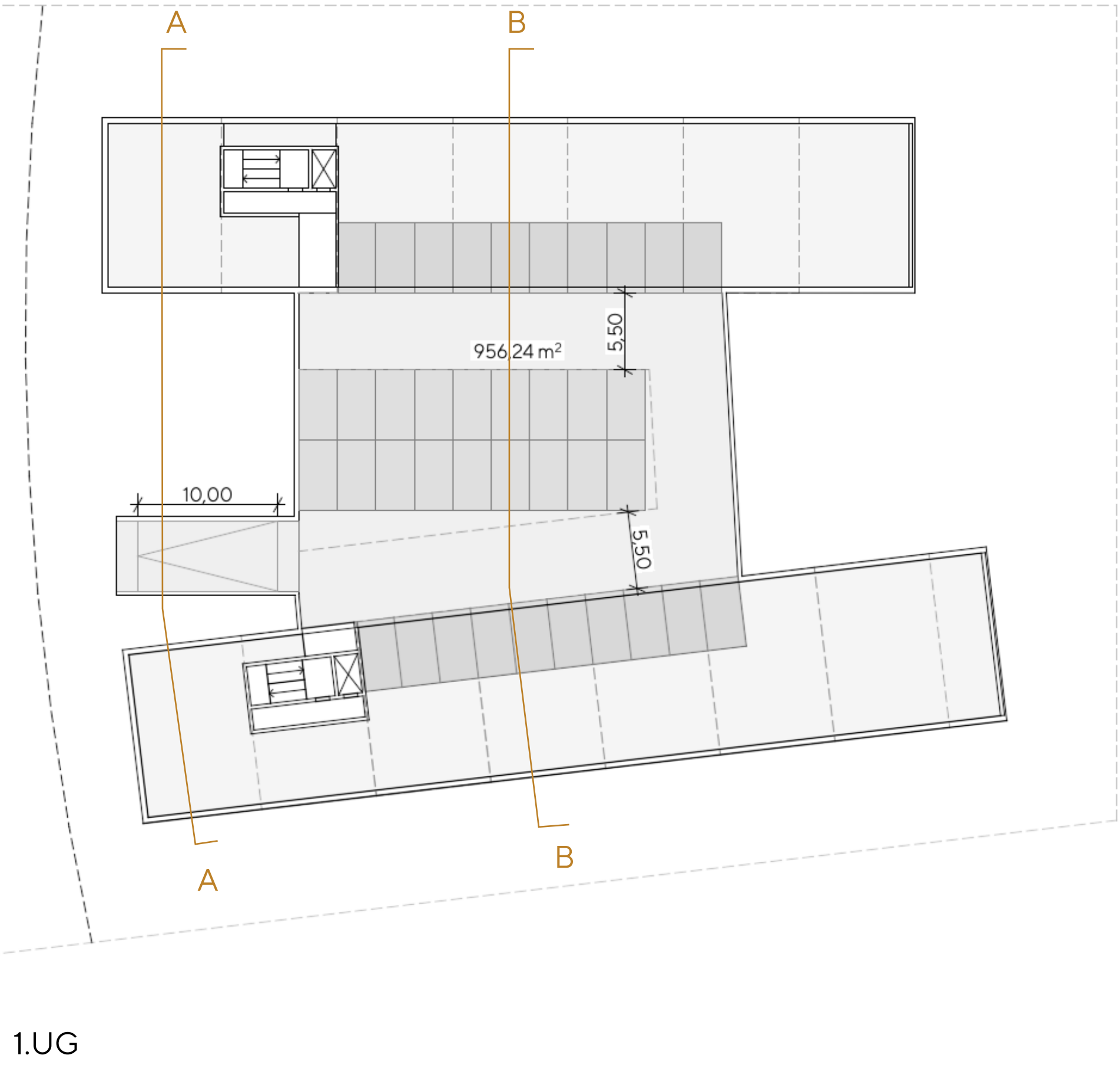
Anlage 1

Richtzahlentabelle zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs für notwendige
Stellplätze und Fahrradabstellplätze

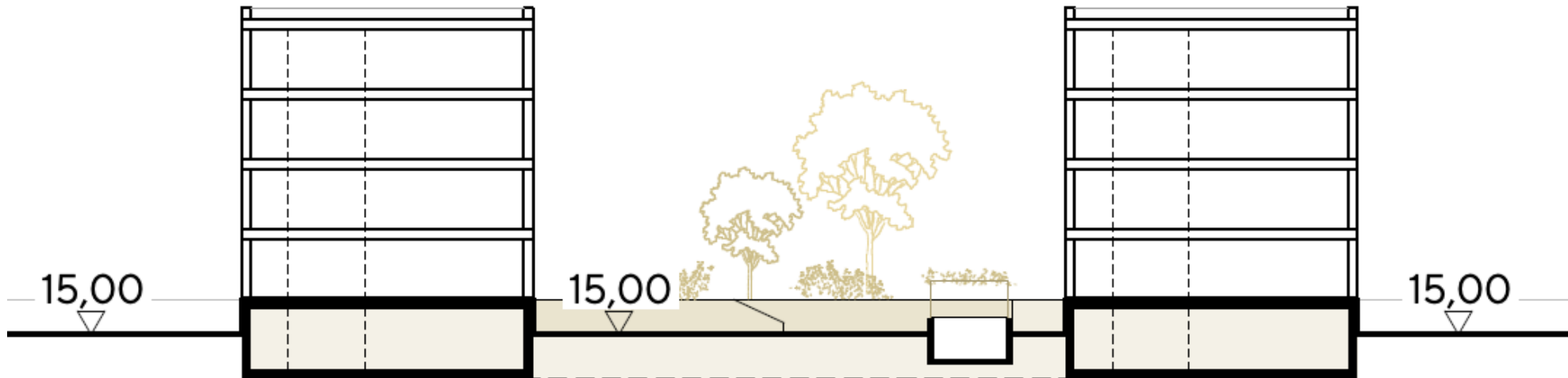
Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Pkw	Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
1	Wohngebäude und Wohnheime		
1.1	Wohngebäude bzw. Wohnungen in gemischt genutzten Gebäuden	1,0 je Wohneinheit bis > 40 qm Wohnfläche ^{1,2)} 1,5 je Wohneinheit zwischen 40 qm und > 70 qm Wohnfläche ^{1,2)} 2 je Wohneinheit ab 70 qm Wohnfläche ^{1, 2)}	2 3 4
1.2	Pflegeheime, Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderung, Kinder- und Jugendheime	1 je 5 Betten, davon 10% Besucheranteil	1 je 20 Betten
2	Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein	1 je 33 qm Nutzfläche, davon 10% Besucheranteil	1 je 37 qm Nutzfläche, davon 10% Besucheranteil
2.2	Räume mit erheblichem Besucher/innenverkehr (Schalter-/Abfertigungsräume, Beratungsräume, Arztpraxen)	1 je 23 qm Nutzfläche, davon 75 % Besucheranteil	1 je 27 qm Nutzfläche, davon 75% Besucheranteil
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Verkaufsstätten bis 800 qm Verkaufsfläche	1 je 37 qm Verkaufsfläche davon 75 % Besucheranteil	1 je 43 qm Verkaufsfläche

ENTWURF

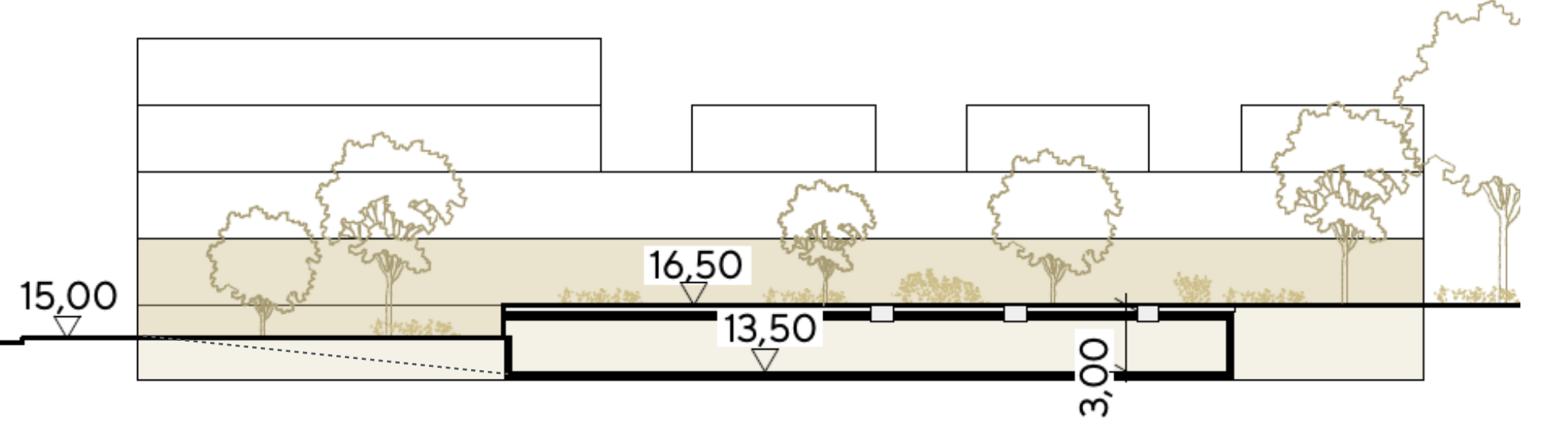
Zoom-in Tiefgarage



QUERSCHNITT BB



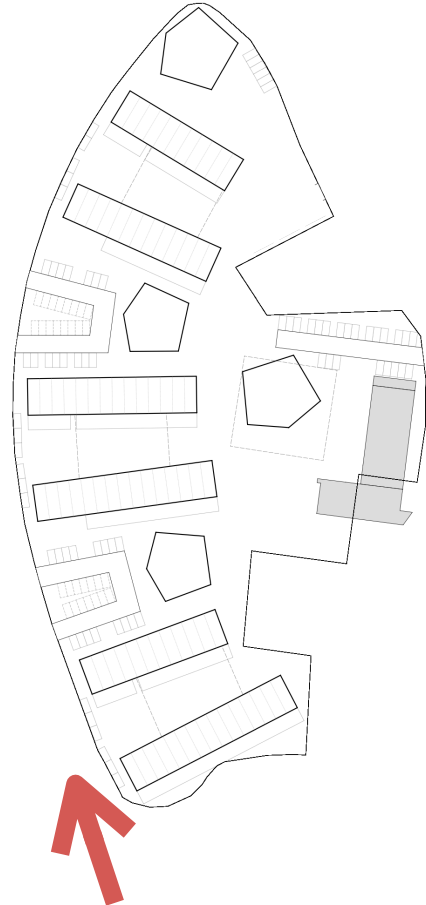
QUERSCHNITT AA



LANGSCHNITT

ENTWURF

Straßenperspektive



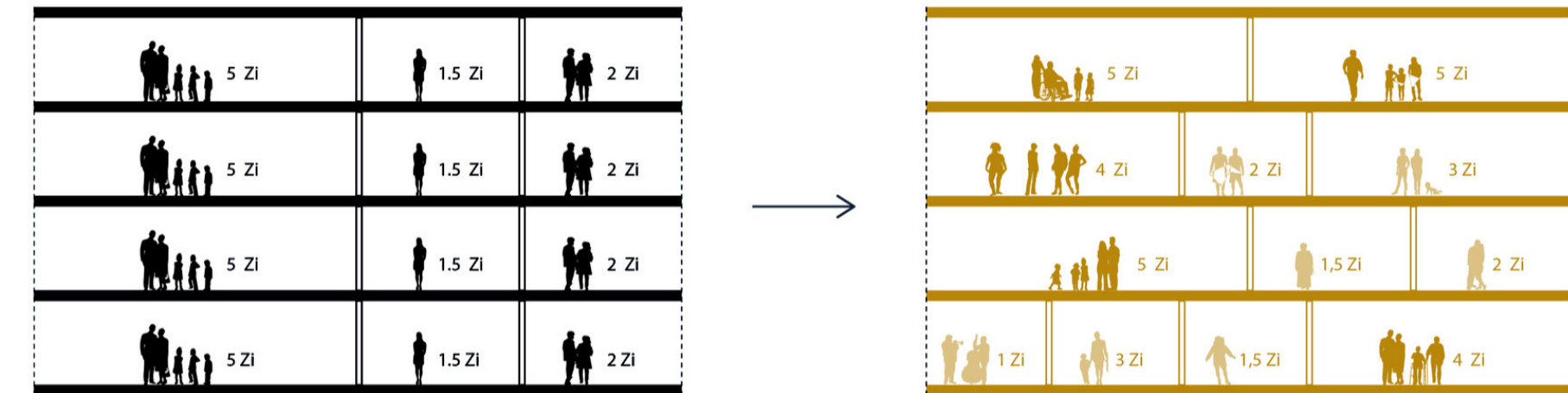
ENTWURF

Zielsetzung = Mix und Generationswechsel

Bauform: Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus

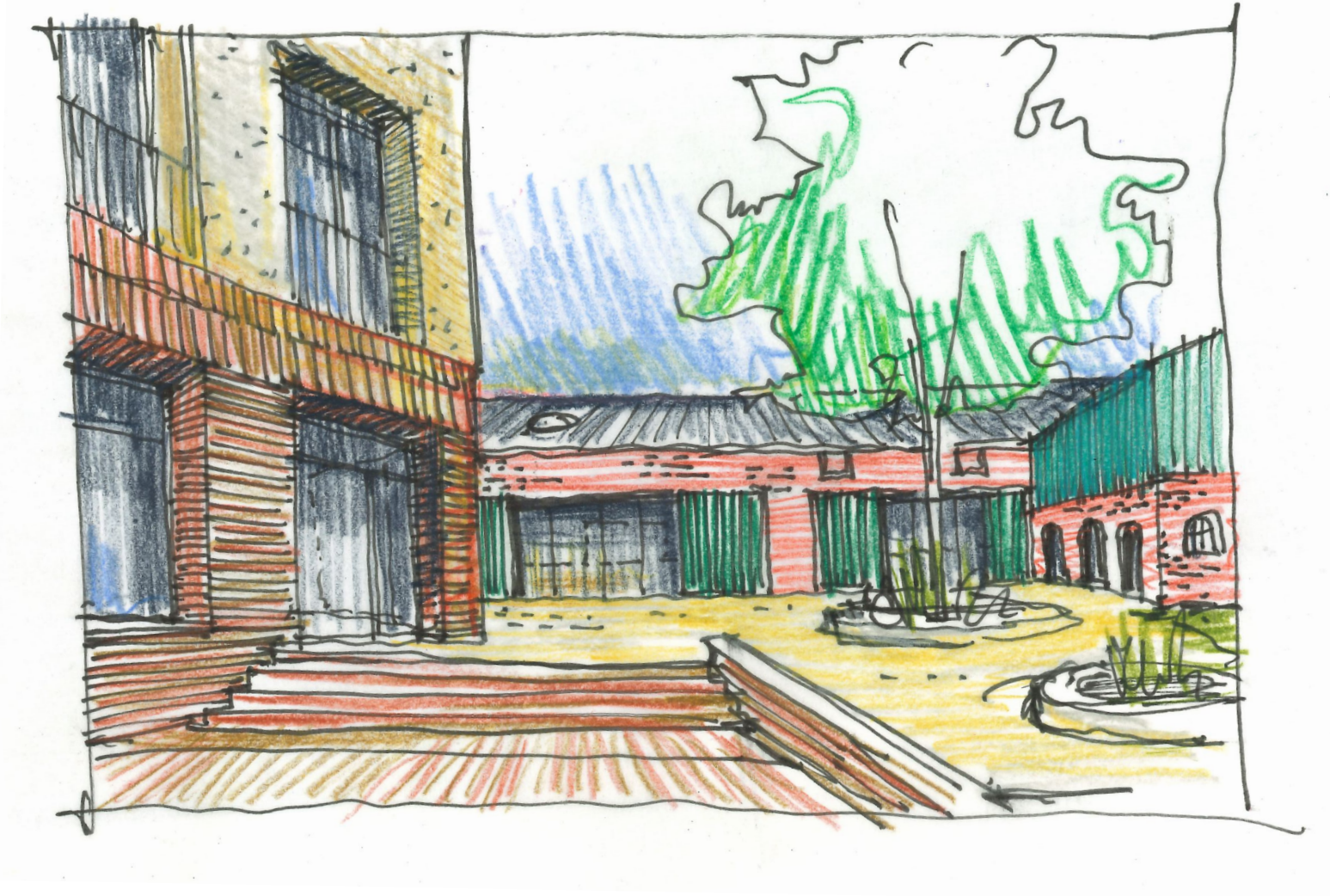
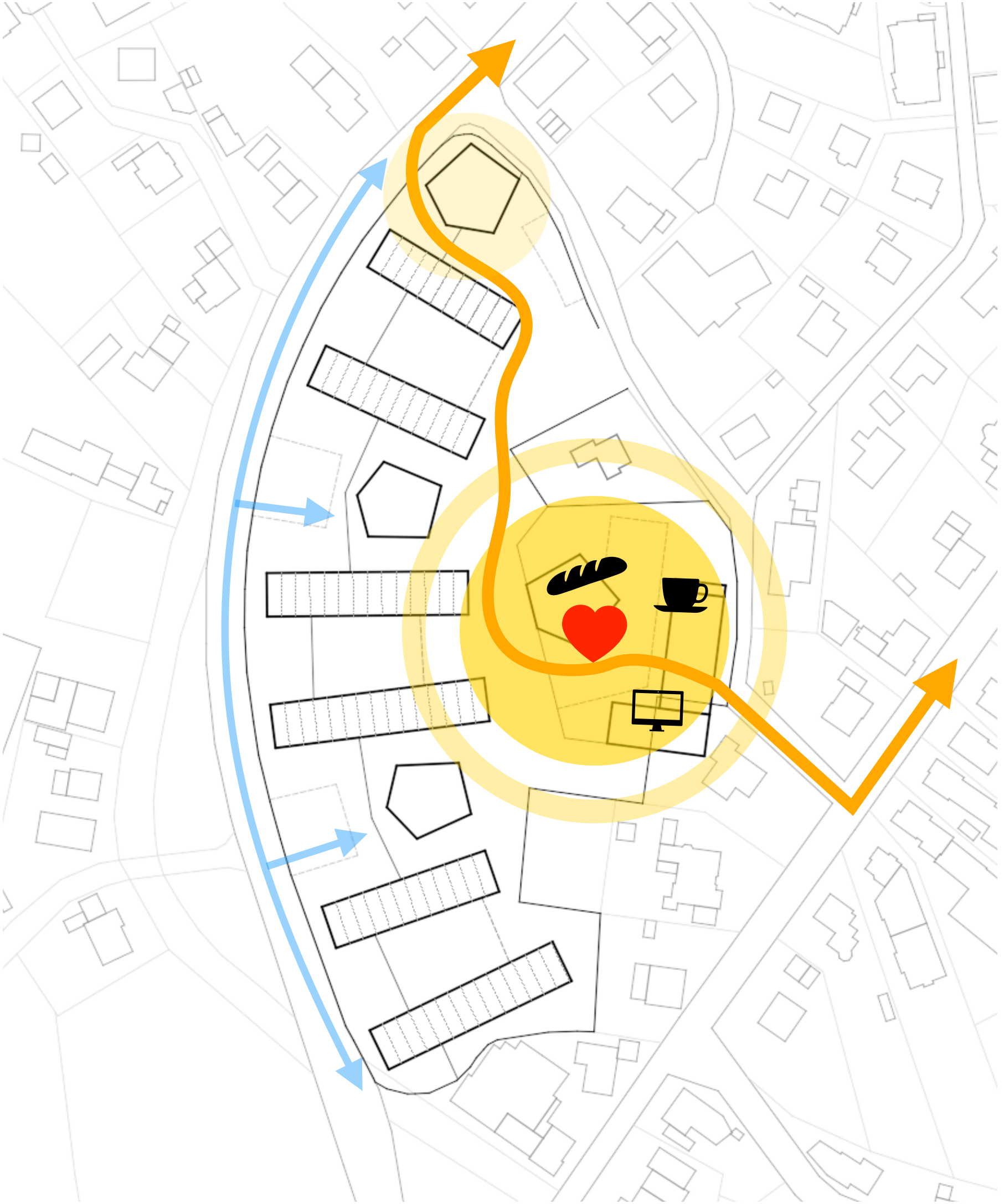
Die Siedlungsstruktur in Quickborn ist maßgeblich durch Einzelhausbebauung geprägt. Etwa 60% der Wohnungen in Quickborn befinden sich in Gebäuden mit einer oder zwei Wohneinheiten. Diese Wohnform ist in seiner perspektivischen Entwicklung neben der Frage des höheren Flächenverbrauchs auch in Bezug auf die demographische Entwicklung kritisch zu betrachten. Hinsichtlich der Zielrichtung auf ein barrierearmes Wohnen sind moderne Mehrfamilienhäuser, die im Regelfall mit Fahrstuhl ausgestattet werden, insbesondere auch für das Wohnen im Alter sehr gut geeignet. Der wissenschaftliche Diskurs empfiehlt der Stadtentwicklungspolitik, bei der Neuausweisung von Einfamilienhausgebieten moderat vorzugehen. Dies hat auch Eingang in die Vorgaben der Landesplanung gefunden: Im LEP 2020 heißt es dazu im Kap. 3.6 Wohnungsversorgung: „Bei der Ausweisung von Flächen für Einfamilienhäuser soll berücksichtigt werden, dass die Zahl der Haushalte von Menschen in mittleren Altersgruppen mittelfristig zurückgehen wird und gleichzeitig durch die steigende Zahl älterer Menschen bei Einfamilienhäusern mehr Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen werden.“

Die Nachfrage nach Wohnungen in Quickborn, insbesondere in den attraktiven zentralen Lagen, ist groß, gerade auch im Zusammenhang mit dem Generationswechsel aus den bestehenden Einfamilien-



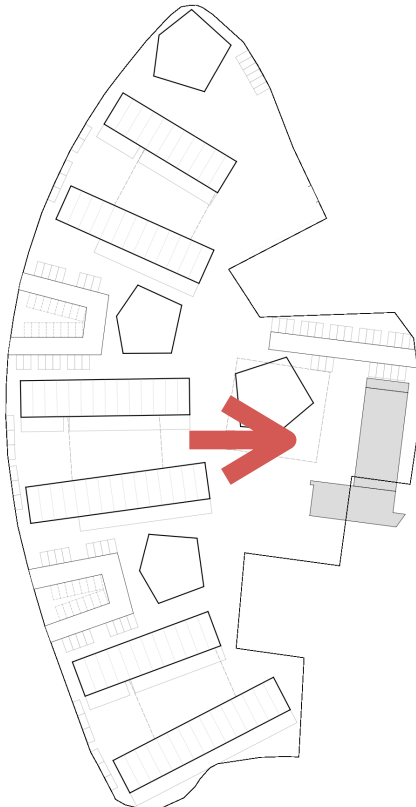
ENTWURF

Ort der Begegnung



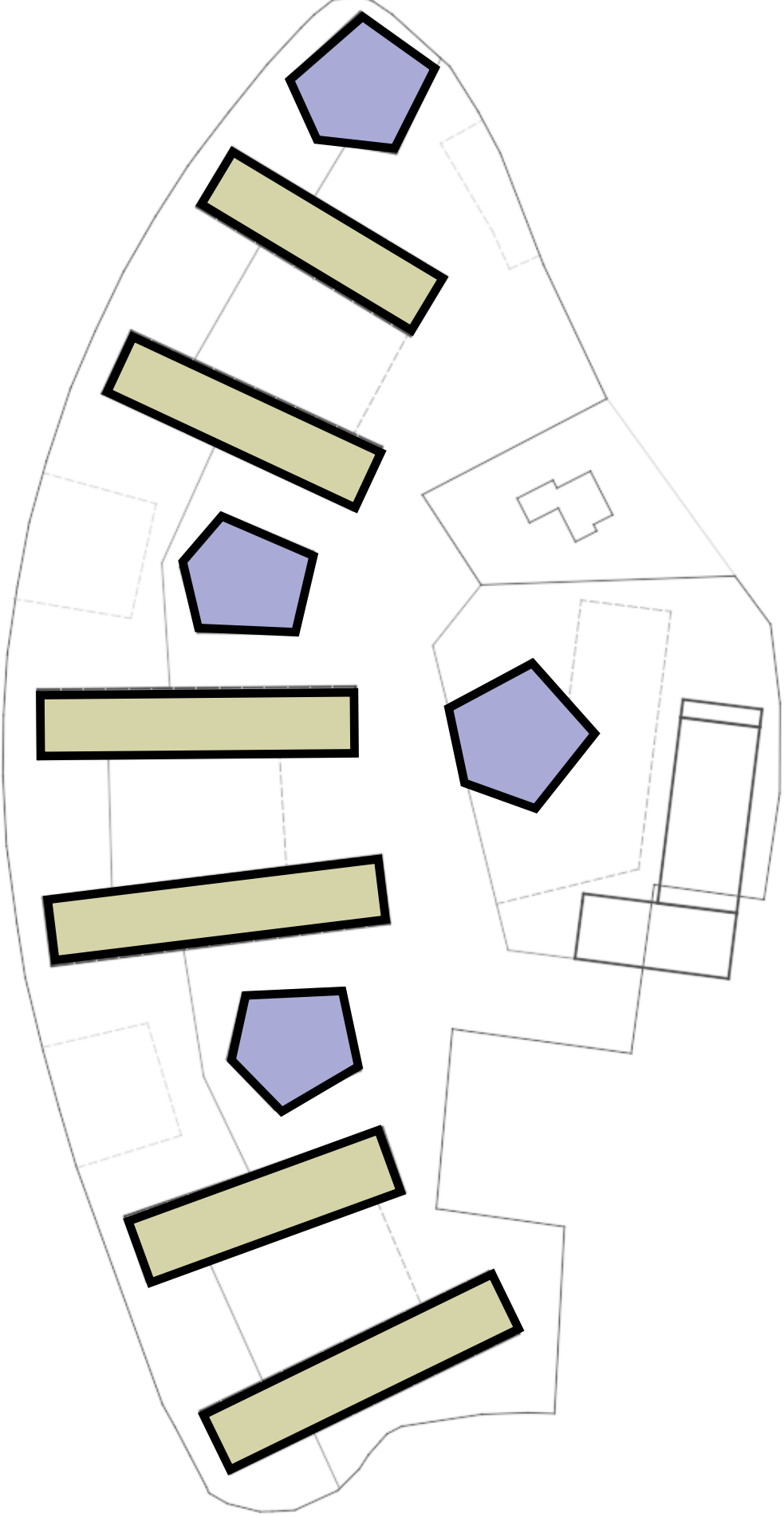
ENTWURF

Perspektive Ort der Begegnung



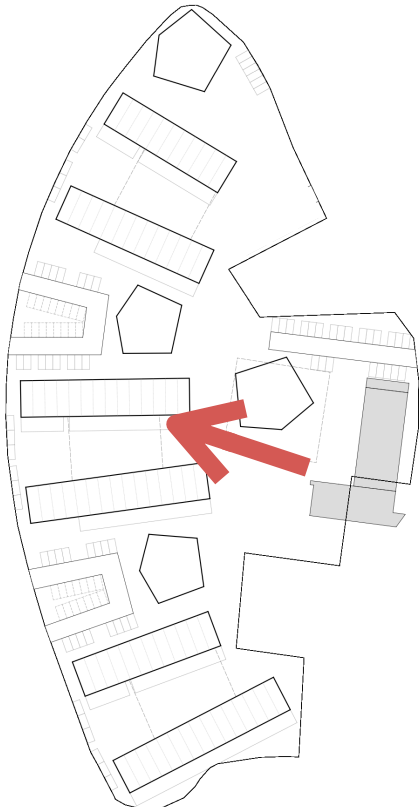
ENTWURF

Typologie-mix: Differenzierung



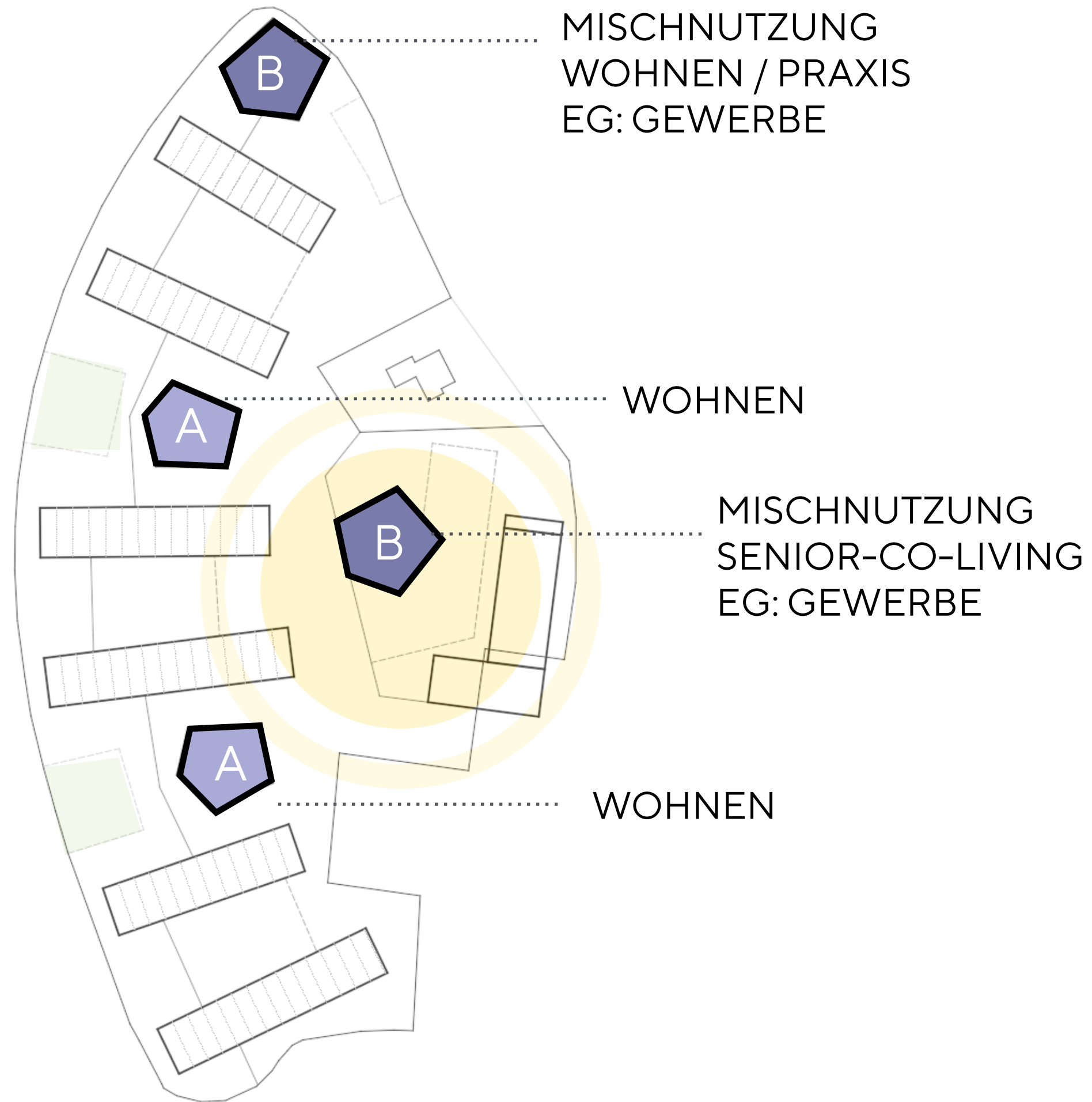
ENTWURF

Die Verschmelzung von Landschaft und Nachbarschaft.

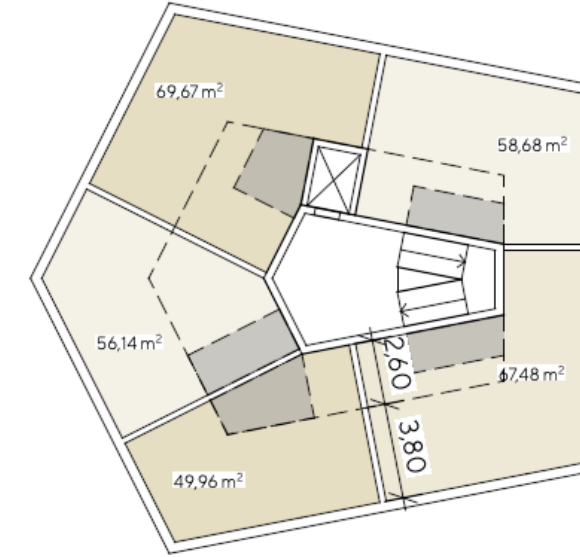


ENTWURF

Wohnen - Punkthäuser

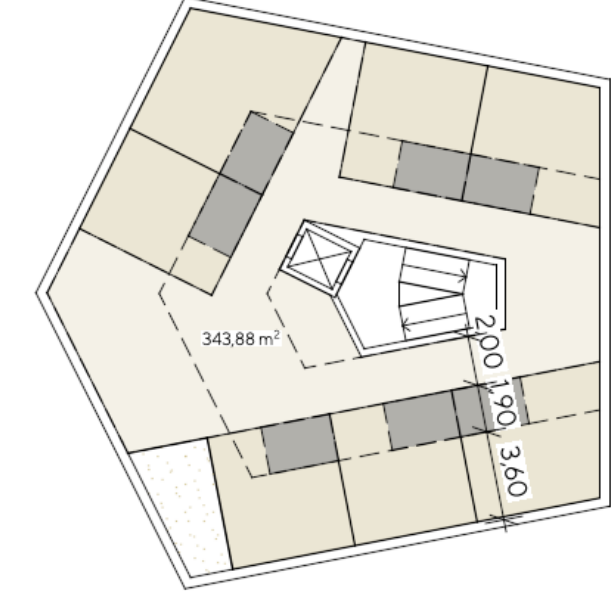


PUNKTHAUS A

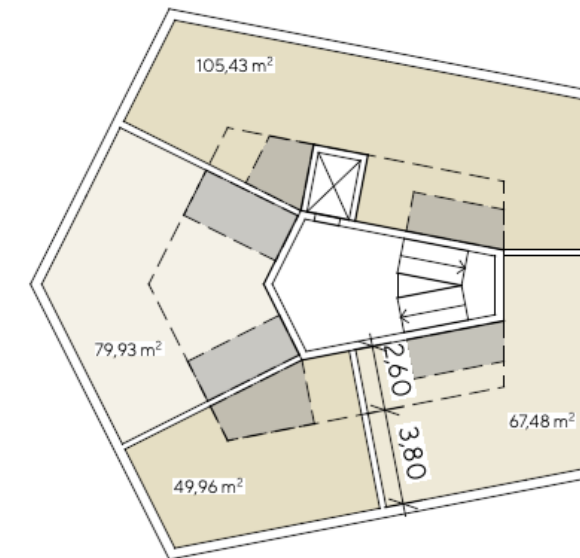


5-Spänner

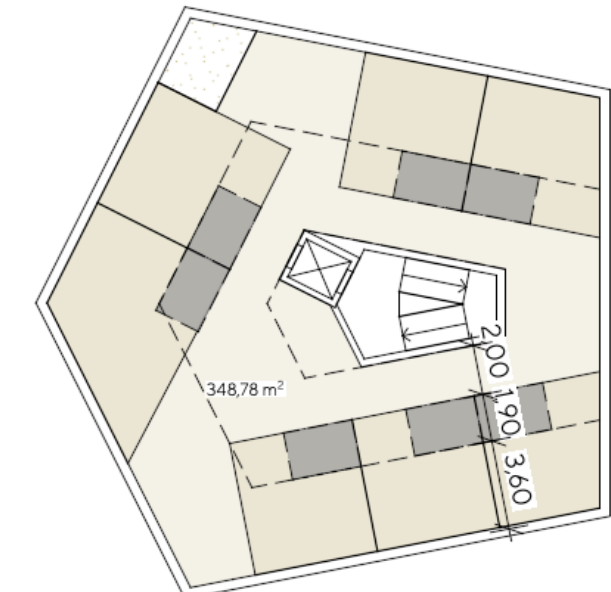
PUNKTHAUS B



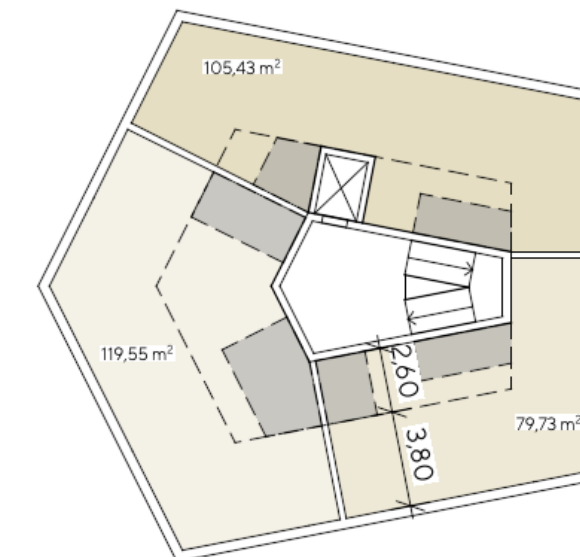
Senior Co-Living 1



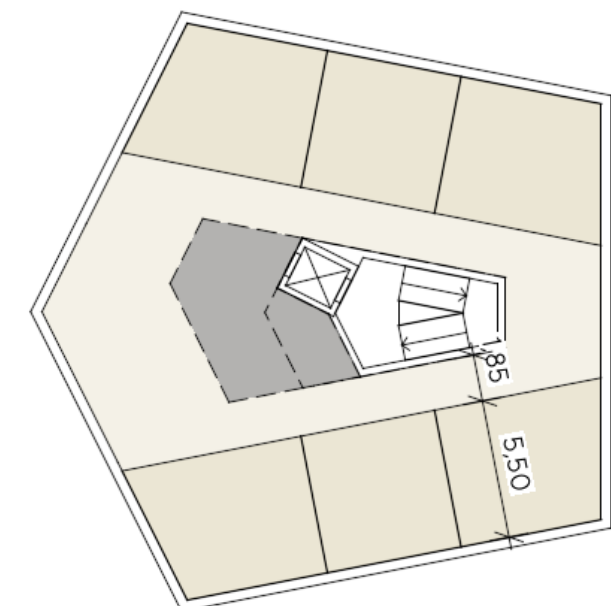
4-Spänner



Senior Co-Living 2



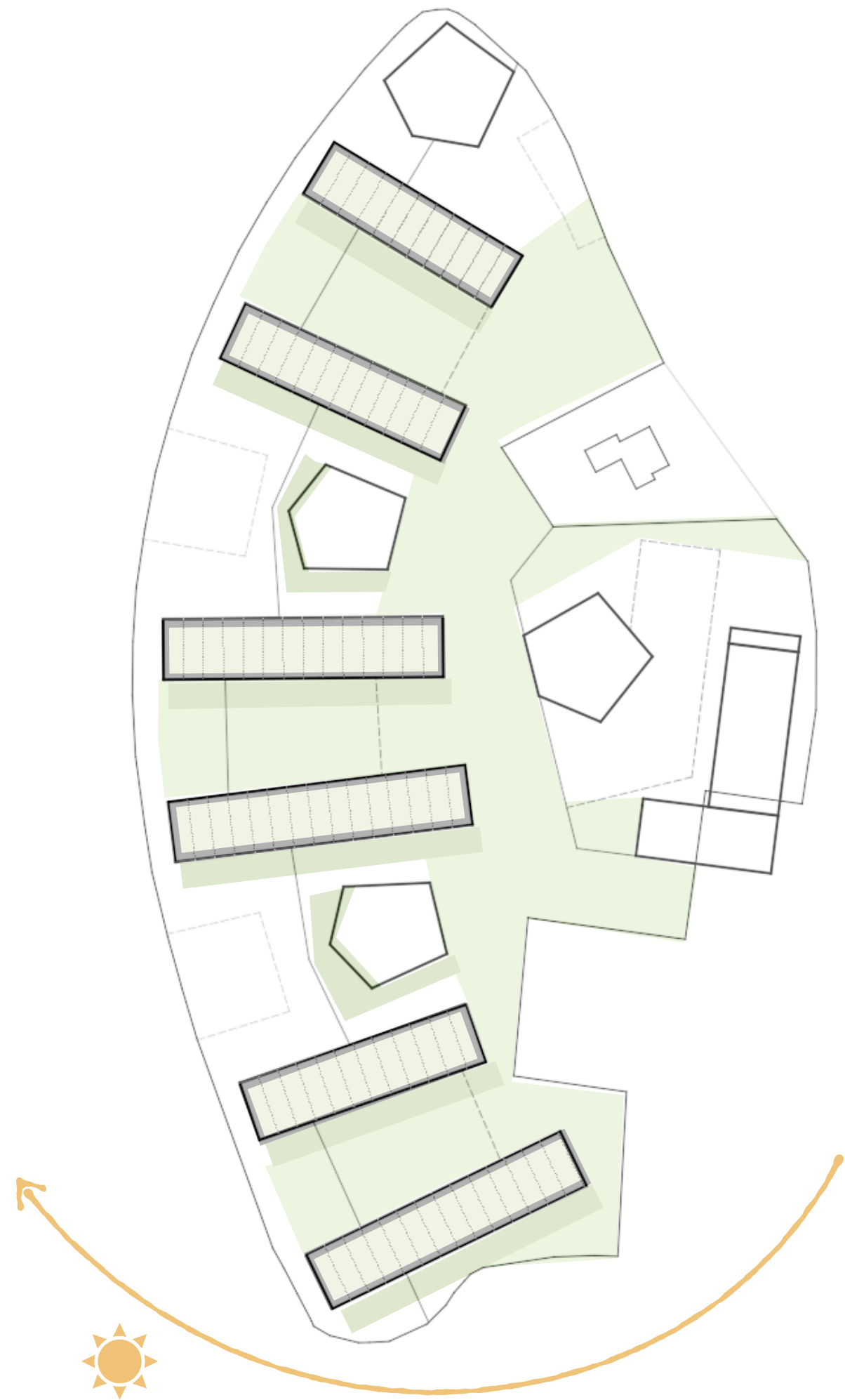
3-Spänner



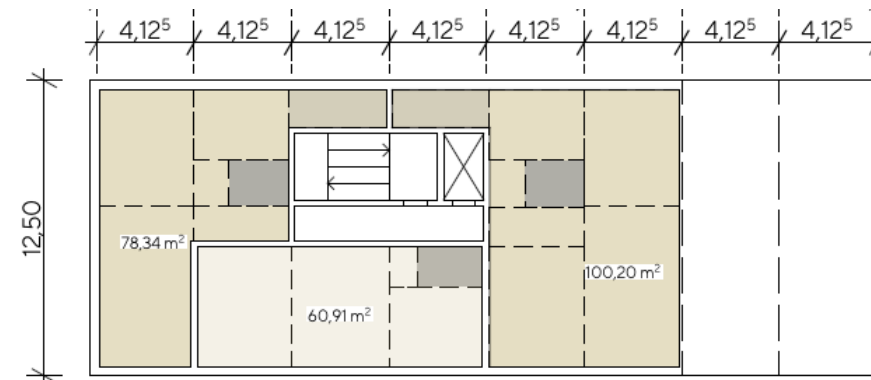
Praxis

ENTWURF

Wohnen - Riegel



MEHRFAMILIENHAUS



OPTION A

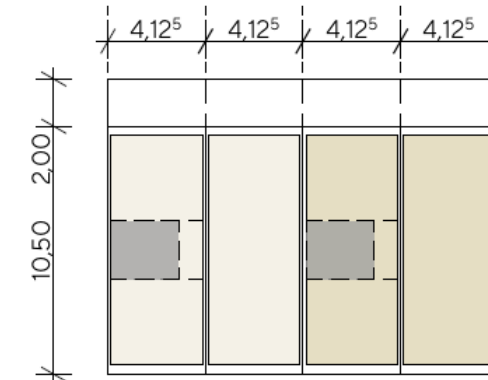


OPTION B

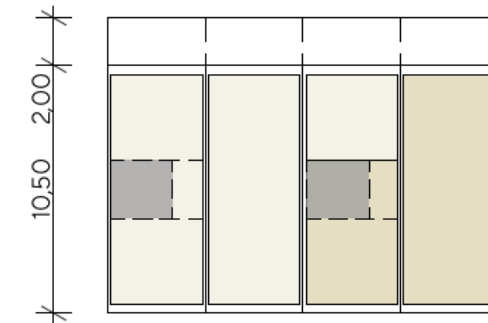


ERSCHLIEßUNG LAUBENGANG

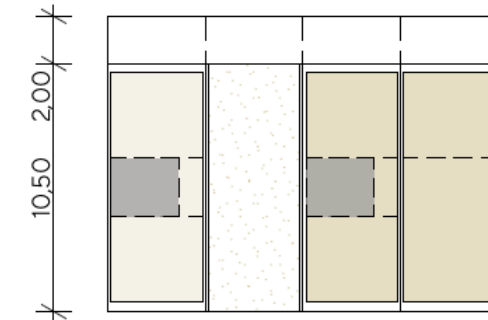
LAUBENGANG TYPOLOGIE



OPTION A

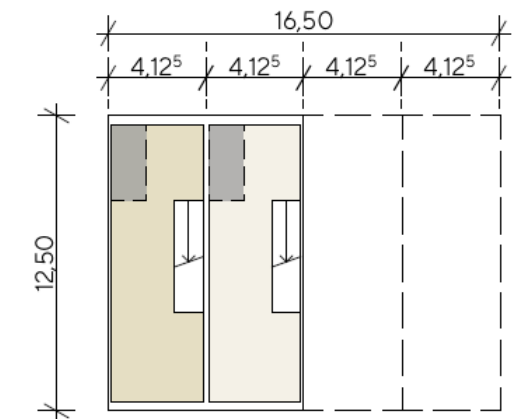


OPTION B

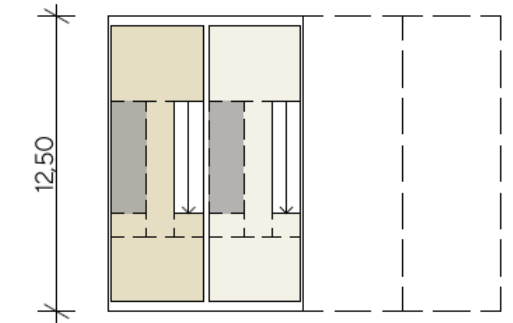


OPTION C - DACHGESCHOSS

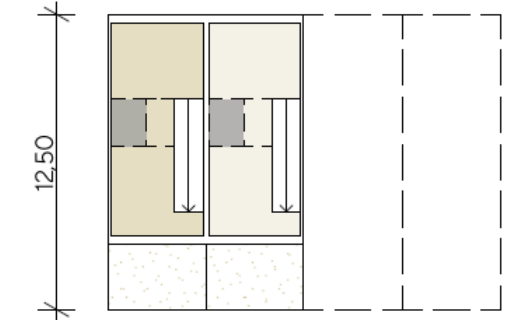
REIHENHAUS



EG



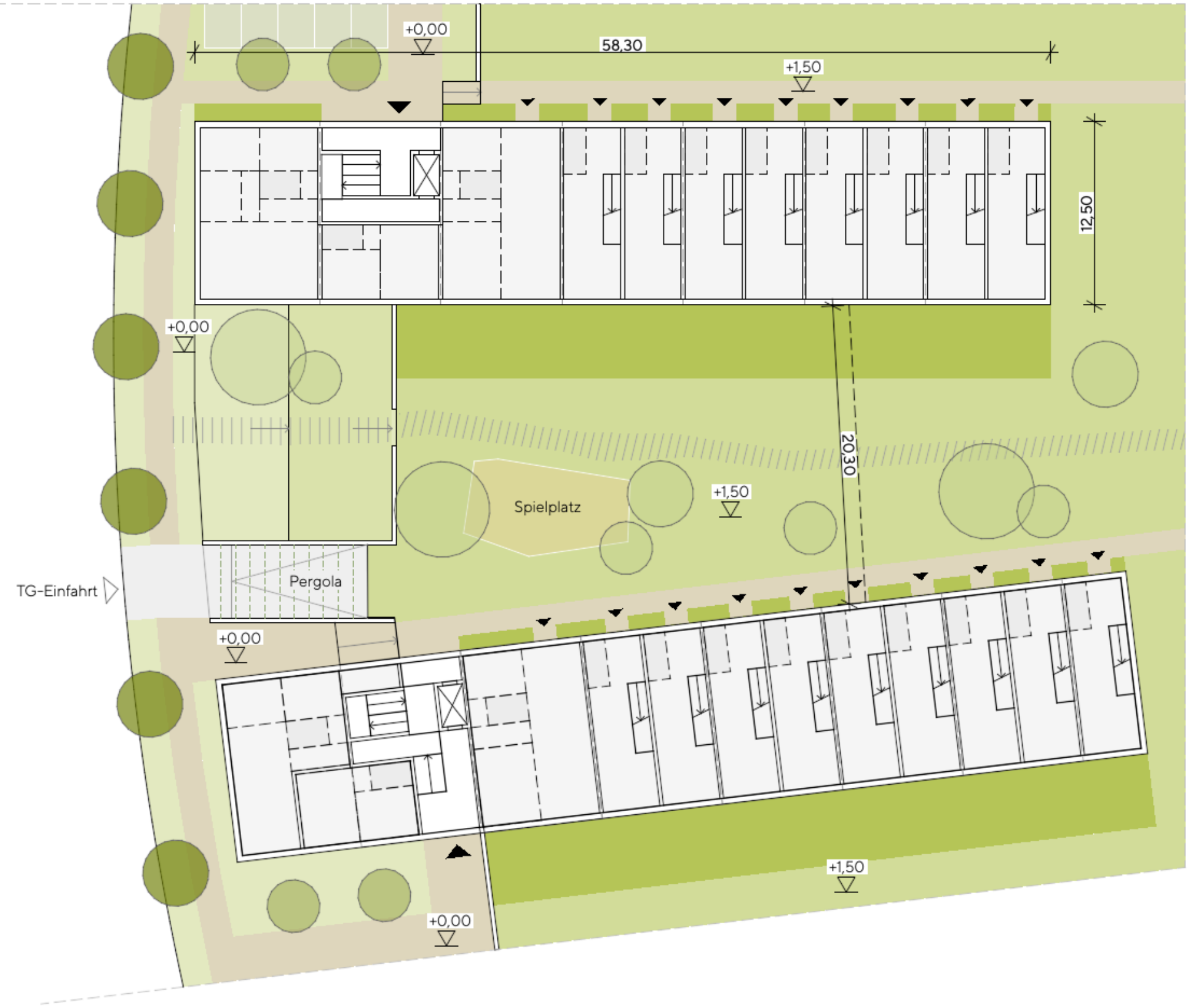
1.OG



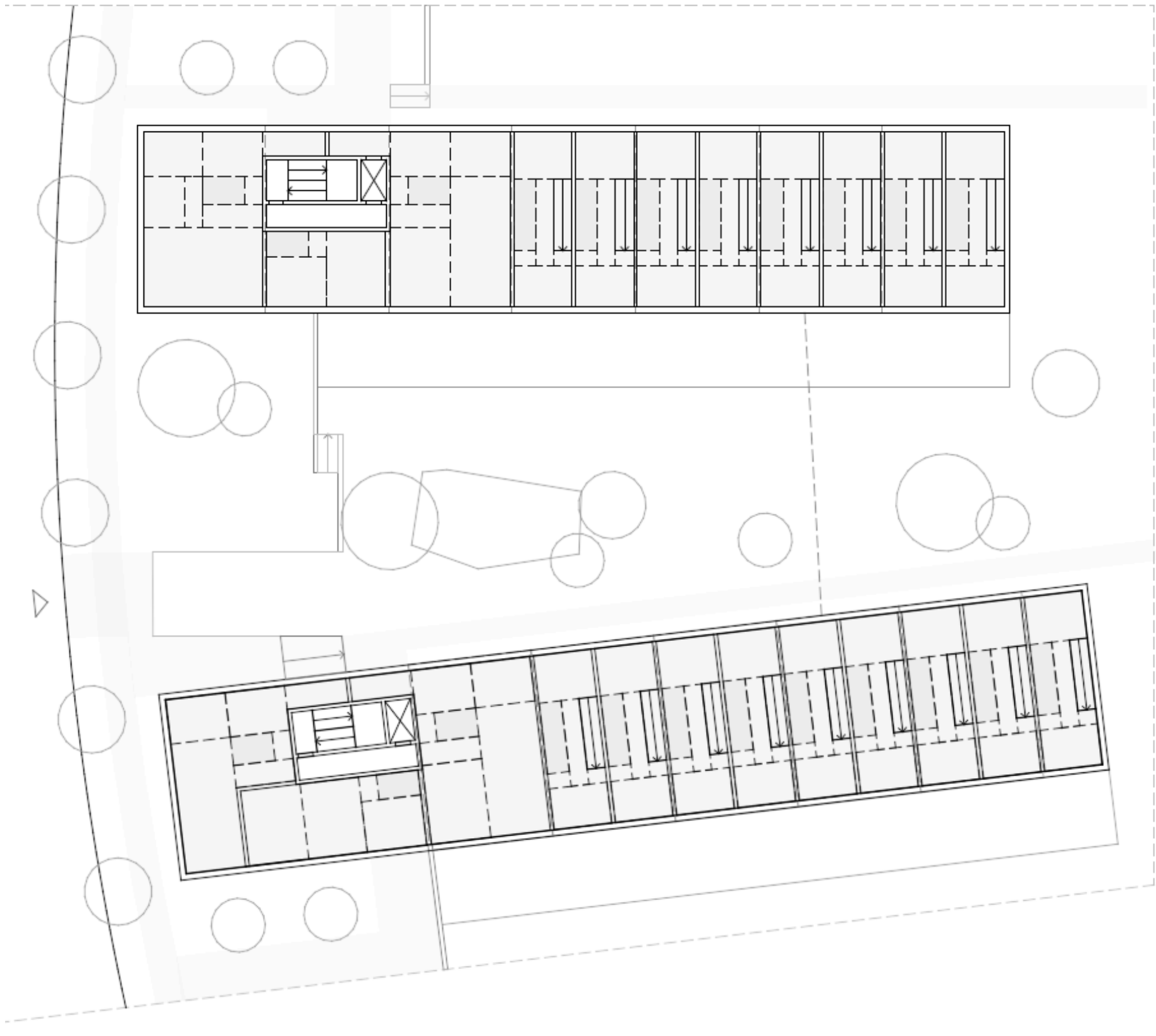
2.OG

ENTWURF

Zoom-in Wohnungen



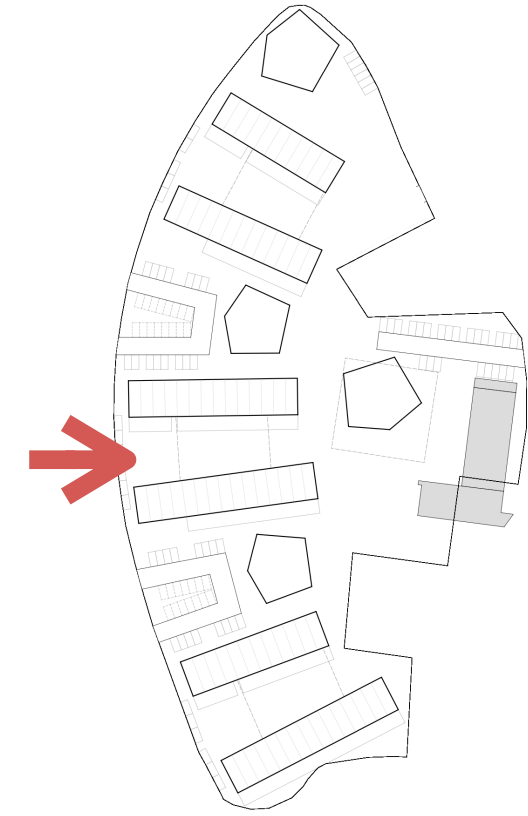
EG



1.OG

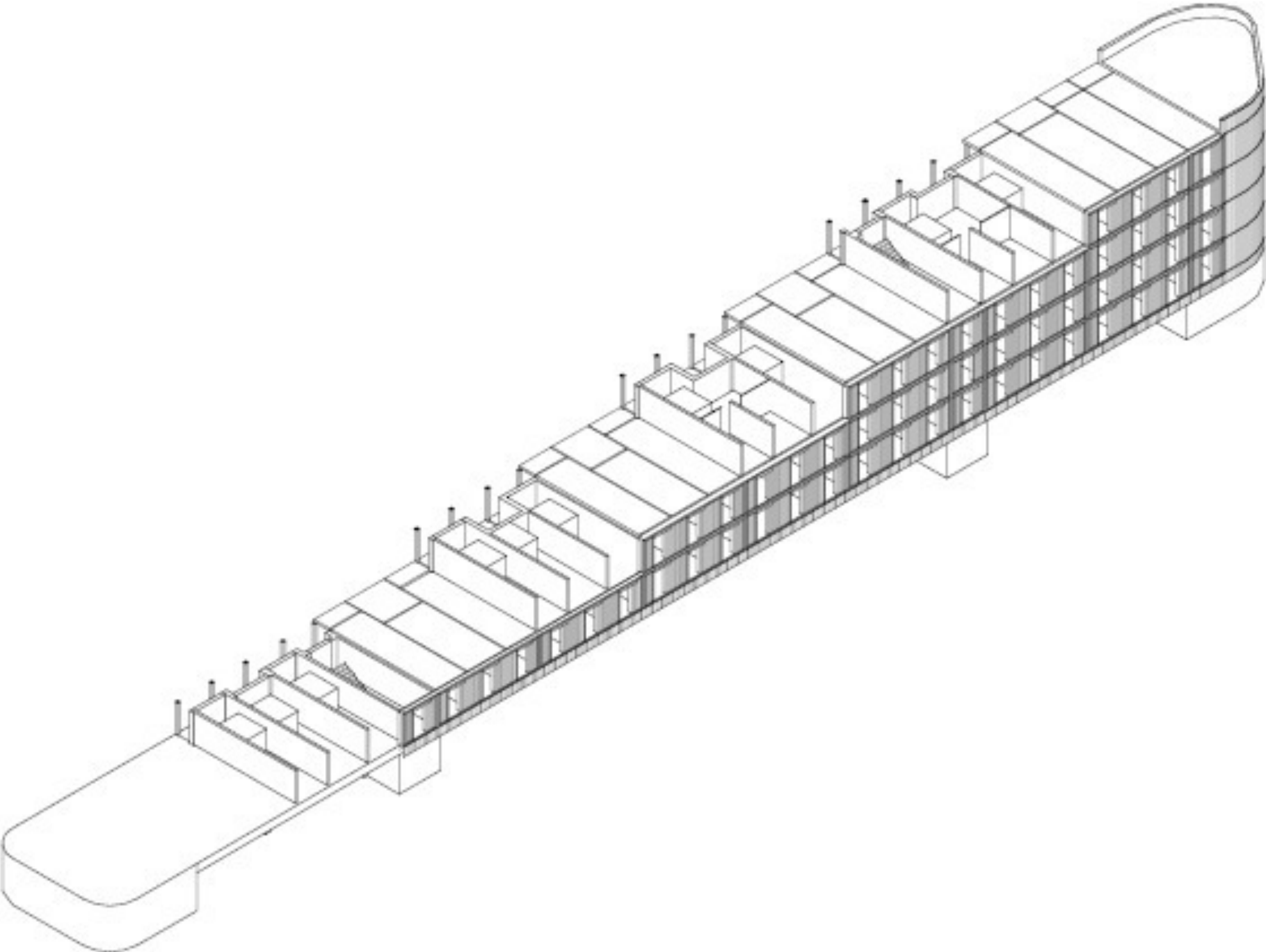
ENTWURF

Perspektive



ENTWURF

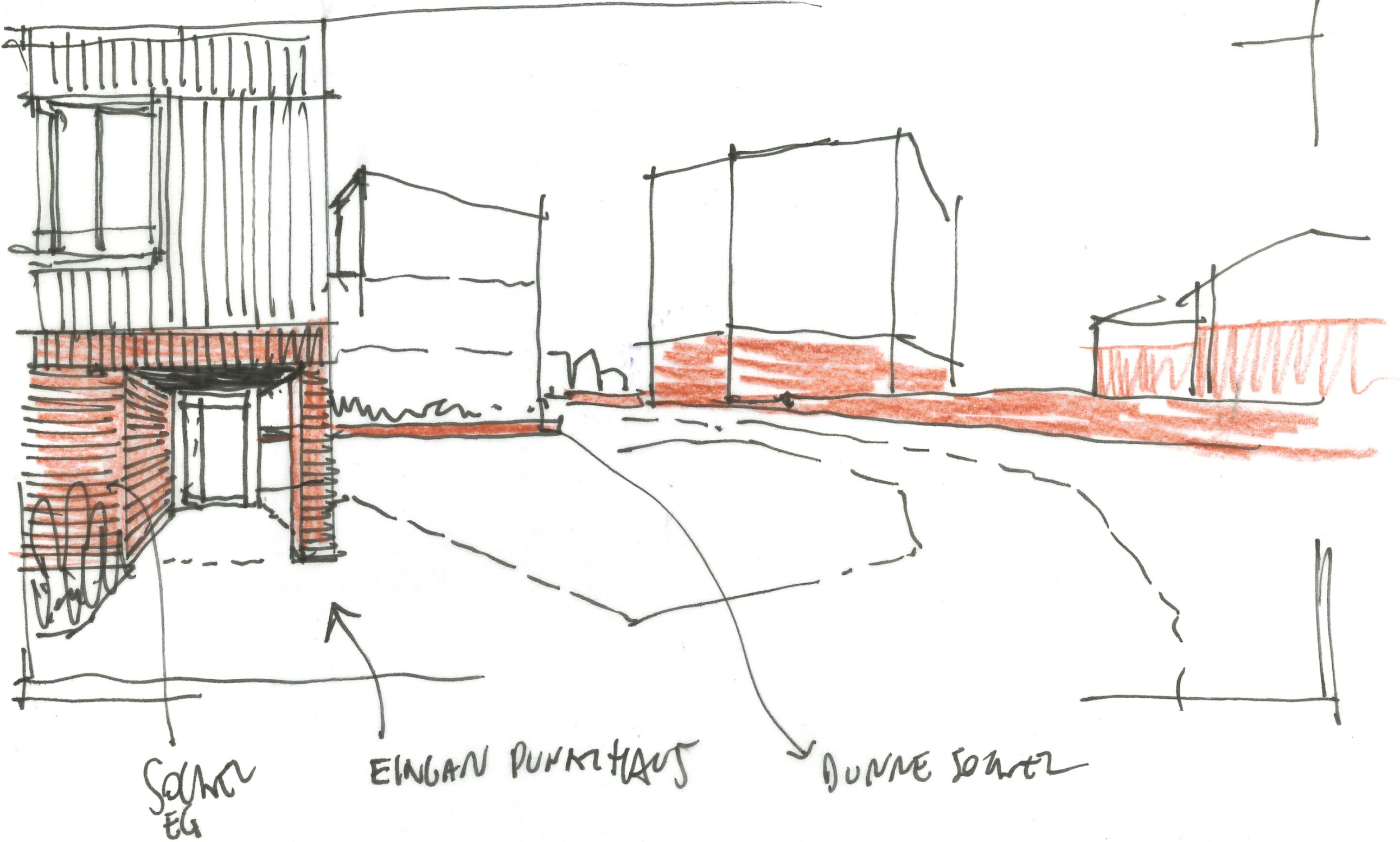
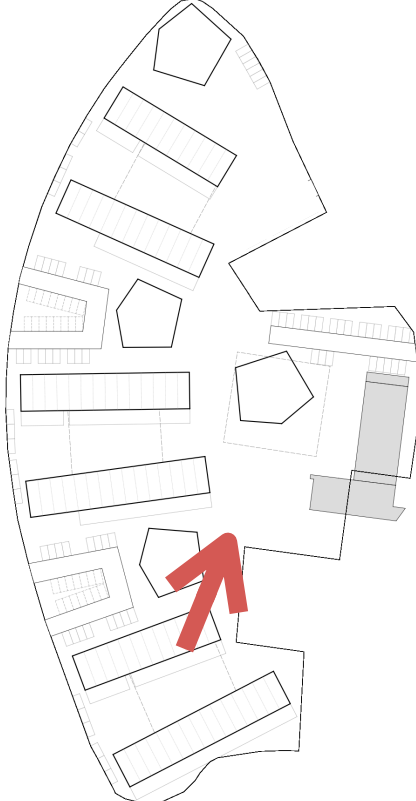
Referenzen Modulares Bauen



Wohnen am Dantebad, Florian Nagler Architekten

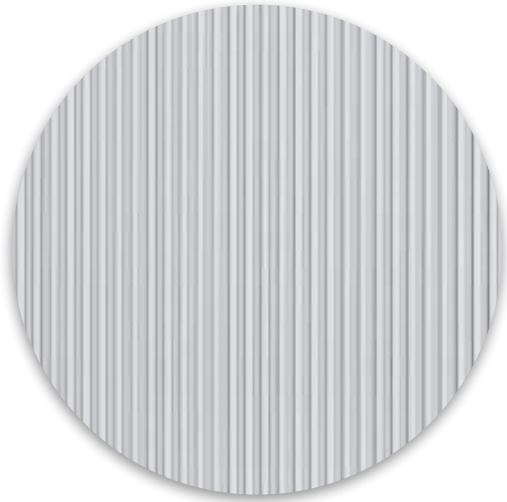
ENTWURF

verbindendes Element



ENTWURF

Materialien Punkthaus



Metalldach



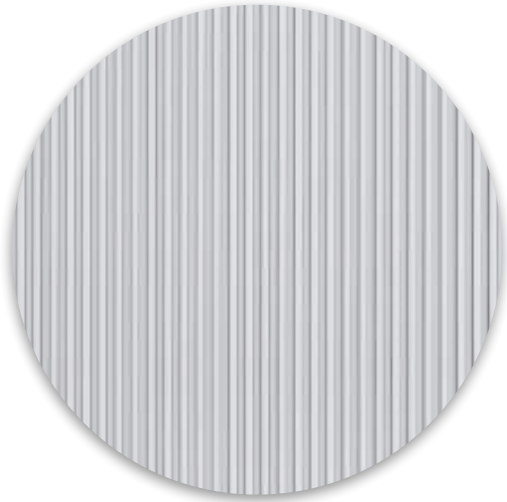
Putz



Klinker

ENTWURF

Materialien Reihenhauses



Metalldach



Putz



Klinker

ENTWURF

Modell M 1:1000



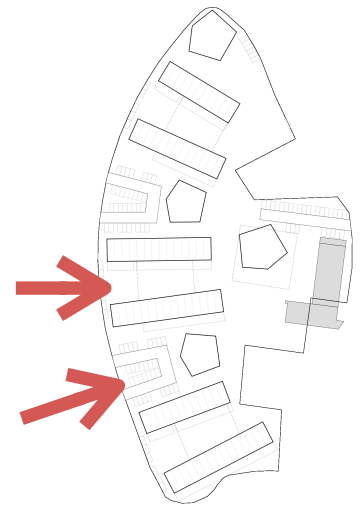
ENTWURF

Modell M 1:1000



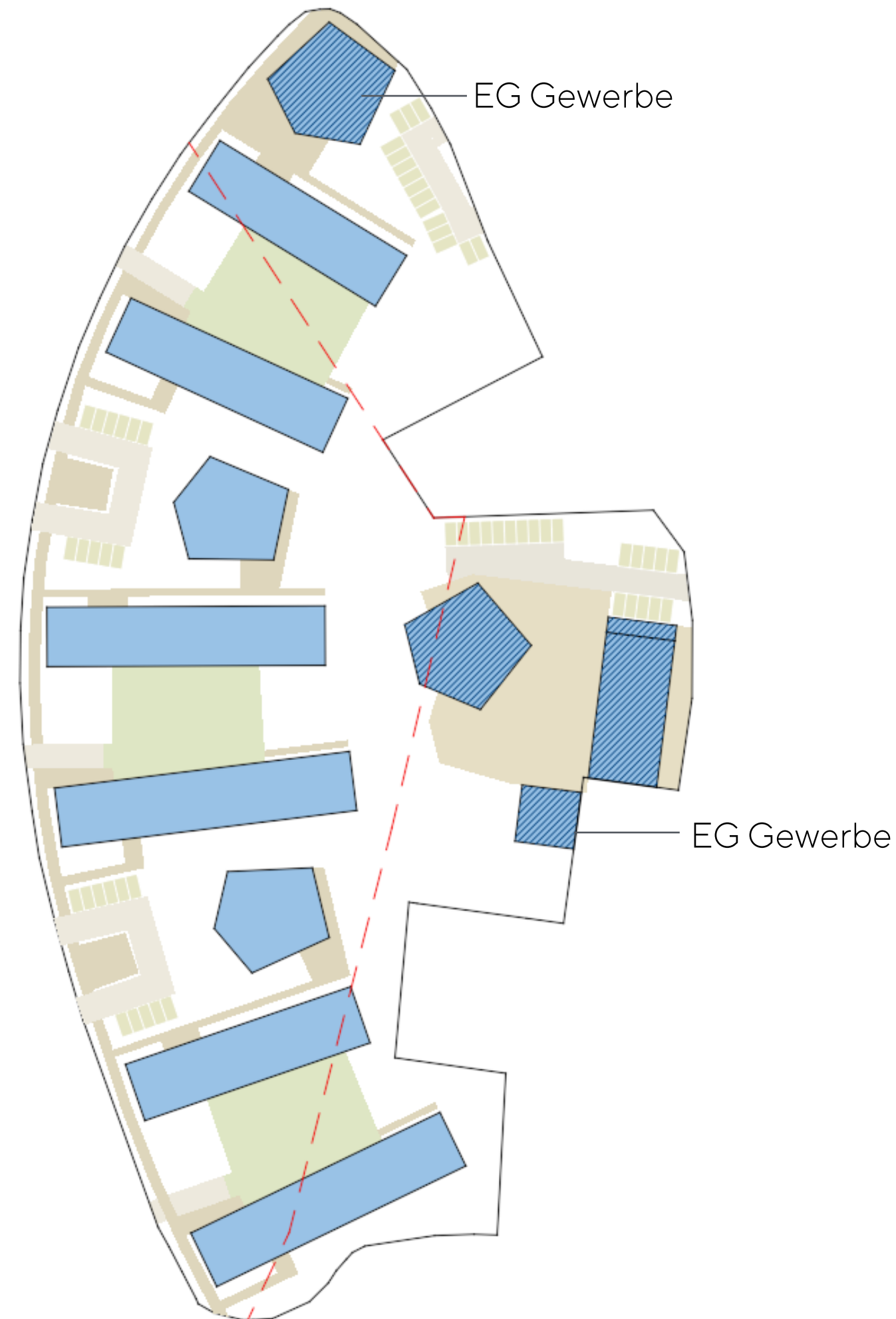
ENTWURF

Modell M 1:1000



ENTWURF

Übersicht Zahlen



Kennzahlen Grundstück

Grundstück 23.386 qm

WA: GRZ:0,4 / GFZ 1,2

Wohngebiet Allgemein (60%)

MI: GRZ:0,6 / GFZ 1,6

Mischgebiet (40%)

BGF MAX : 31.805 qm

Gewichteter Durchschnitt, GFZ:1,36

Kennzahlen Entwurf:

BGF R Scheune: 1.000 qm

BGF R Obergeschosse : 19.930 qm

BGF R Oberg. Gesamt: 20.930 qm

BGF R Keller : 3.250 qm

BGF R Tiefgarage : 3.300 qm

Wohnfläche: 14.320 qm

(Faktor 0,75)

Gewerbe EG: 1.120qm

(Faktor 0,75)

Wohnungen: ca.160

RH: 50WE / MFH: 110 (inkl. Co-Living)

90 qm im Durchschnitt



GRZ I: ca. 0,27

Grundfläche Gebäuden: 6.320qm



GRZ I + II: ca.0,58

Grundfläche Gebäuden, Straße, Wege, TG: ca.13.720qm

GFZ: 0,89

Stellplätze: ca. 185

ENTWURF

Ein neues Stadtstück



1. ANALYSE

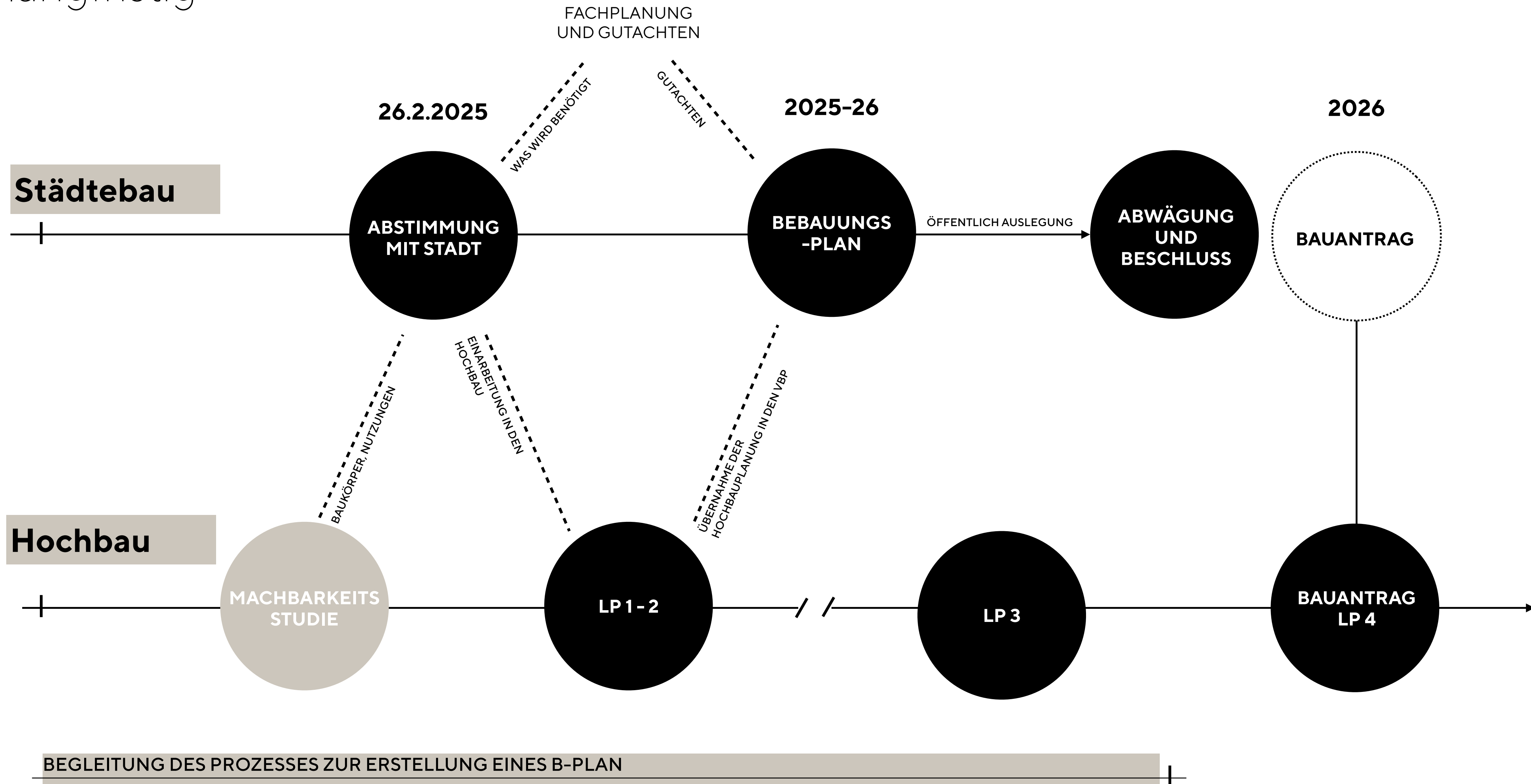
2. ENTWURF

3. ZEITPLAN

4. TRACK RECORD

ZEITPLAN

langfristig



1. ANALYSE

2. ENTWURF

3. ZEITPLAN

4. TRACK RECORD

TRACK RECORD

Übersicht Referenzen



Virtual Identity
8.500qm
Office



MOL
18.000qm
Residential, Office



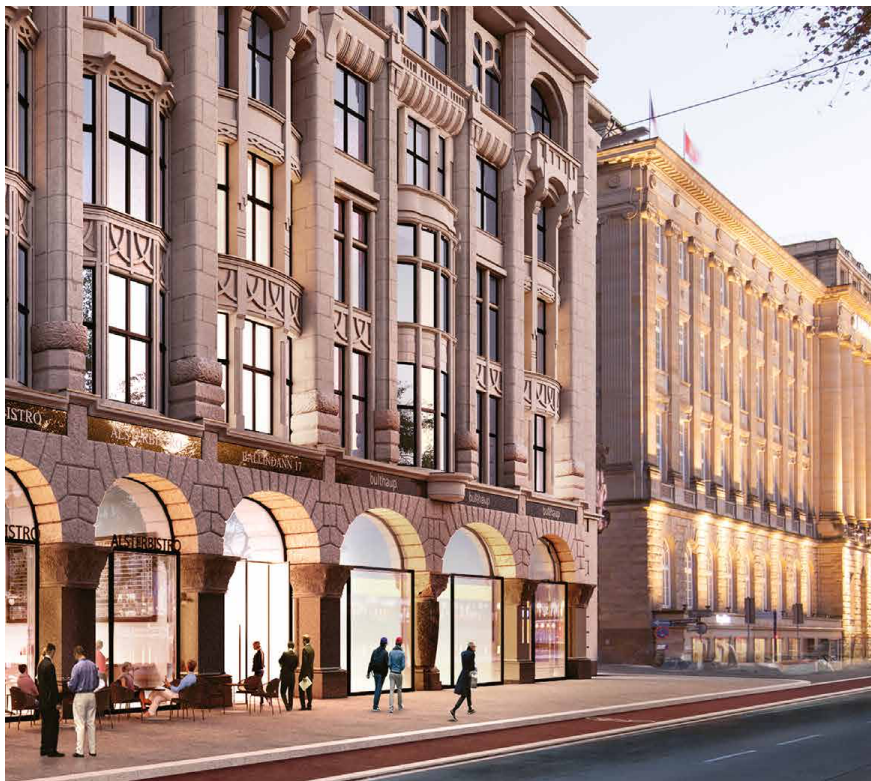
Andechs
4.500qm
Residential



Palais an der Oper
27.500sqm
Residential and Retail



Hindenburghaus
17.200qm
Residential and Retail



Ballinhof
17.000qm
Residential



NIDO
14.500qm
Student Apartments



Best Western Arabella
8.500qm
Office to Hotel



The Graph
11.000 sqm
Office and Retail



VR
4.500qm
Residential



T 55 -75
5.600 spm
Residential

CSMM GmbH

Werk 3, Atelierstr. 14
D-81671 München
T +49 89 960 1599-0

Büro Berlin

Kottbusser Damm 25-26
D-10967 Berlin
T +49 30 555 775 40-0

Büro Frankfurt

Junghofstr. 24
D-60311 Frankfurt am Main
T +49 69 348 75 25-0

Büro Hamburg

Curienstrasse 2
D-20095 Hamburg
T+49 40 57 30 86 77-10

Büro Warschau

CSMM Architektura
Michal Bagier
Jakub Lyszczyk Sp.P.
Grochowska 306/308
03-840 Warszawa – Poland

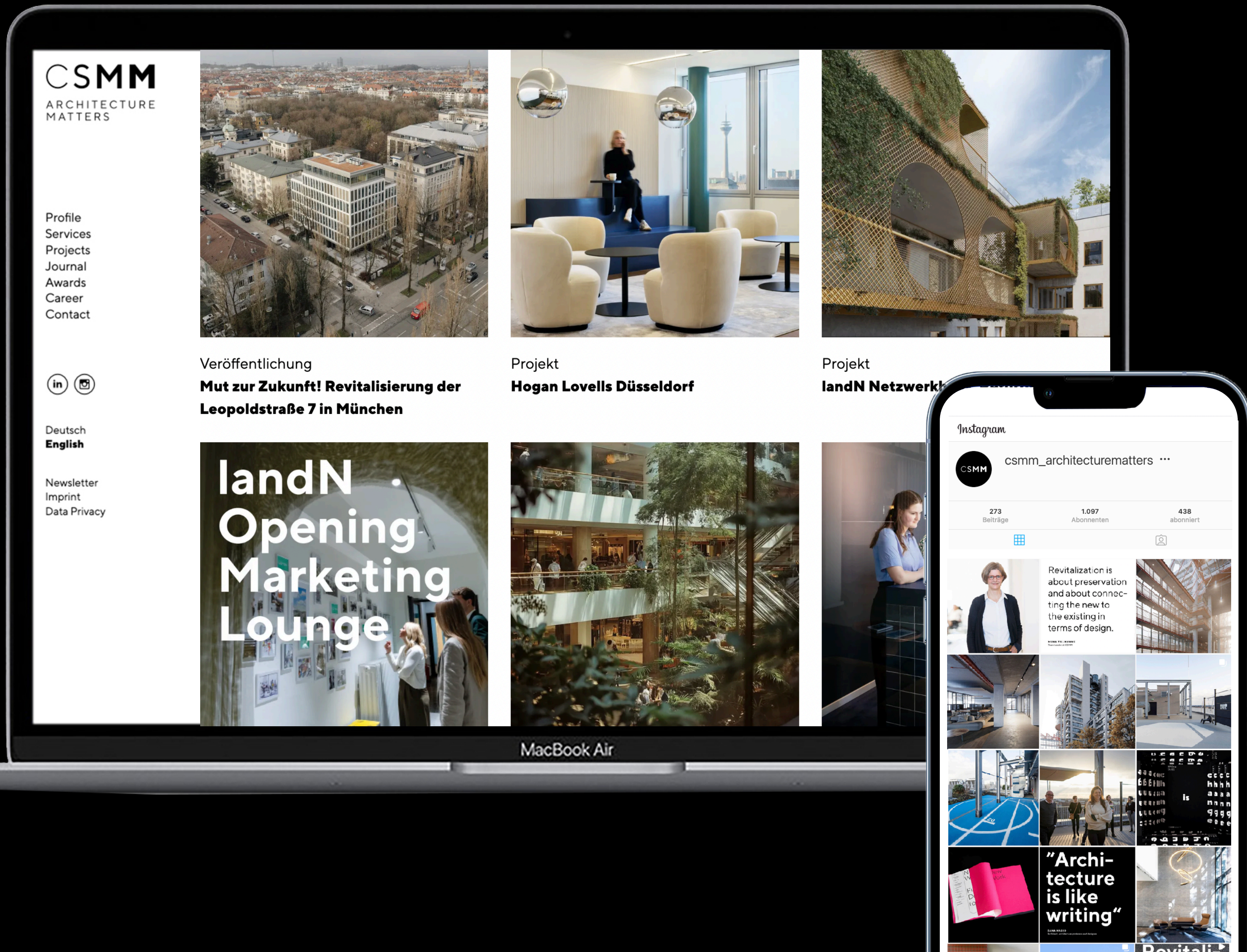
Büro Düsseldorf

Kaistrasse 4
D-40221 Düsseldorf
T+49 211 968 330 55-0

Geschäftsführer:
Sven Bietau, Timo Brehme,
Reiner Nowak, Malte Tschörtner

AG München, HRB 175481
USt.-IdNr.: DE261402611

Volksbank Raiffeisenbank Dachau
IBAN: DE30 7009 1500 0000 0479 88
S.W.I.F.T. (BIC): GENODEF1DCA



Profile
Services
Projects
Journal
Awards
Career
Contact



Deutsch
English

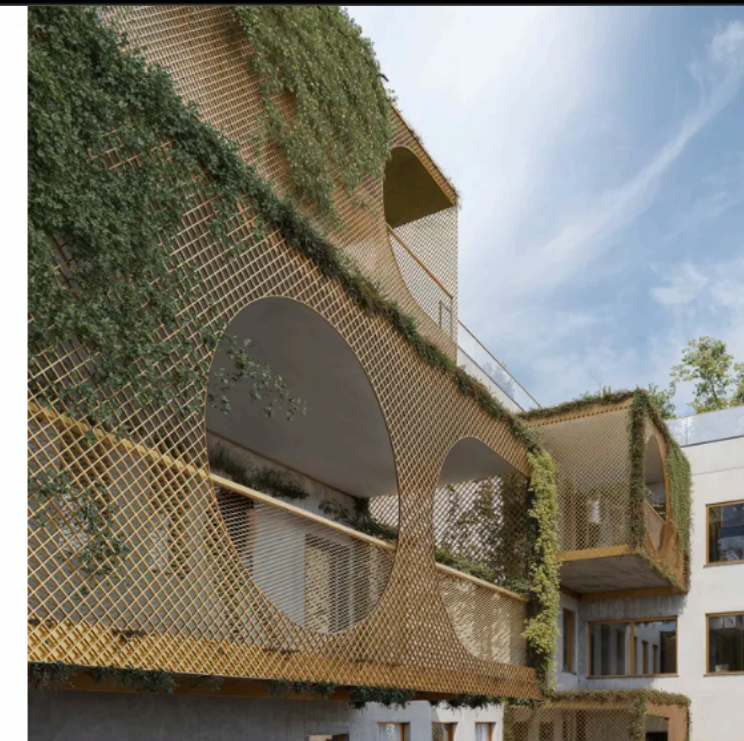
Newsletter
Imprint
Data Privacy



Veröffentlichung
Mut zur Zukunft! Revitalisierung der Leopoldstraße 7 in München



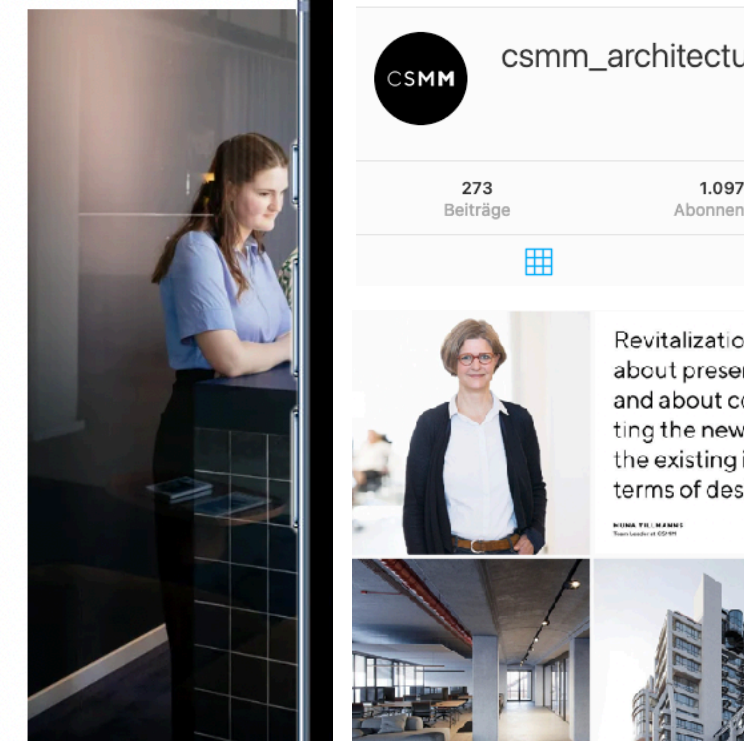
Projekt
Hogan Lovells Düsseldorf



Projekt
landN Netzwerk



landN
Opening
Marketing
Lounge



MacBook Air

