

MARKTSTRASSE QUICKBORN



PROTOKOLL

Termin 16.10.2025

Projekt: Quickborn, Ostermannsche Wiesen (Marktstraße)

Besprechungsnotiz: Bürgermeister Treffen Quickborn

Ort/Datum/Uhrzeit: Quickborn / 16.10.2025 / 10:00 – 12:00 h

Verfasser/Datum: Massimo Falconi / 22.10.2025

Teilnehmer:

Hr. Beckmann	Bürgermeister Stadt Quickborn
Fr. Takla Zehrfeld	Fachbereichsleitung Zentrale Steuerung, nachhaltige Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung.
Fr. Geisler	Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
Fr. Richter	Abteilungsleitung Ingenieursleistungen
Fr. Feik	Fachbereich 10 Liegenschaften
Hr. Kastenmeier	Bauherr
Hr. Künzel	Answer Group (Projektentwickler)
Hr. Nowak	CSMM (Architekten)
Hr. Falconi	CSMM (Architekten)
Fr. Mauer	GTL-Landschaftsarchitektur

Übergebene Unterlagen: Präsentationsbroschüre

Nach der Vorstellungsrunde stellt CSMM den aktuellen Planungsstand vor. Darauf aufbauend werden folgende Themen und Punkte gemeinsam erörtert:

1. Allgemeines

- Begriff für Platz an der Marktstraße: Es soll ein passenderer Begriff als „Parkplatz“ gefunden werden. [Der Bürgermeister schlägt „Quickborner Bucht“ vor.](#)
- Begriff für das Quartier: [Der Bürgermeister lädt dazu ein, einen Namen für das Quartier zu finden, und schlägt – angelehnt an den EQ Businesspark – „EQ Wohnpark“ vor.](#) (E = E wie Energieeffizienz, Erneuerbarkeit, Erfolg, Economy, eindrucksvoll, einladend, erneuerbar, erhaltend, eindrucksvoll, experimentell, Q = Quelle, eine hohe Qualität, Quickborn, Quartiersleben, Qube, Quintessenz, Quietude, etc.)

2. Planungsthemen

Auf Grundlage des letzten Feedbacks (19.09.2025) wurden die folgenden Planungsthemen eingearbeitet und vorgestellt:

2.1 Barrierefreiheit für Wege und Erschließung

- Alle Hauptwege, die zu jeder Haustür führen, werden barrierefrei erstellt.

2.2 Wohnen im Alter

- Die Erdgeschosswohnungen jedes Mehrfamilienhauses werden altersgerecht und barrierefrei gestaltet. In jedem Haus wird eine rollstuhlgerechte Wohnung vorgesehen.

2.3 Gemeinschaftliche Flächen

- Ein Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten (z. B. Werkstatt, Treffpunkt, Kindergeburtstage) wird in einem Bereich der Scheune vorgesehen. Dieser Raum kann von den Bewohnern angemietet werden und bei Bedarf für größere Veranstaltungen als Erweiterung des großen Raums der Scheune genutzt werden.

CSMM
ARCHITECTURE
MATTERS

Besprechungsnotiz | Quickborn, Ostermannsche Wiesen (Marktstraße) | 16.10.2025

2.4 Regenwassernutzung

- Das Regenwasser wird von den Hausdächern in Wasserspeicheranlage aufgefangen und sowohl für die Bewässerung der Gärten und Grünflächen als auch für die Toilettenanlagen der Wohnungen genutzt.

2.5 Mobilitätskonzept / Carsharing / Parkhaus

- [Es soll ein Parknutzungskonzept erstellt werden](#)
 - o in dem die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung an die Wohnungen gekoppelt sind
 - o nicht genutzte Stellplätze aber gleichzeitig über ein Buchungssystem auch für andere Nutzer, z.B. bei Veranstaltungen gebucht werden können. Das Buchungssystem muss so ausgestaltet sein, dass die Parkplatzzinhaber einen Nutzen von kurzfristiger Fremdnutzung haben, ohne dass dies dazu führt, dass eigene Fahrzeuge aus ökonomischen Gründen im öffentlichen Raum abgestellt werden. Ausschließliche Fremdnutzung für stundenweises Parken.
- Ein Angebot für Carsharing wird im Parkhaus vorgesehen
- Die Ladeinfrastruktur für E-Mobilität sowie hochwertige Abstellanlagen für Fahrräder werden in den Bereichen des Parkhauses, der Tiefgarage sowie des oberirdischen Stellplatzbereichs vorgesehen.
- Auf den oberirdischen Stellplätzen sollen keine Fahrzeuge dauerhaft abgestellt werden. Das Parken soll über ein Buchungssystem erfolgen. Darüber hinaus sind Entladezonen vorgesehen. In diesem Bereich werden auch Stellplätze für Menschen mit Behinderung vorgesehen.
- [Integration einer Packstation für den Empfang von Paketen](#)

2.6 Energiekonzept / CO2 Bilanz

- Als Energieversorgung wird Fernwärme für die Heizung und die Warmwasserversorgung vorgesehen. Die Stromversorgung erfolgt über Photovoltaikanlagen. Eine Kühlung ist ausschließlich im Bereich des Scheunen- und Platzgebäudes vorgesehen, da hier aufgrund der unterschiedlichen Nutzung ein erhöhter Bedarf besteht.
- CO₂-Emissionen werden durch den Stromüberschuss der Photovoltaikanlagen ausgeglichen, da mehr Energie produziert wird, als im Betrieb benötigt wird.
- Im nächsten Schritt wird die CO₂-Bilanz des Quartiers berechnet. Berücksichtigung der grauen Energie bei der Konstruktion sowie der Zeitspanne, innerhalb derer diese kompensiert wird.

2.7 Marktstraße Gehweg/ Radweg

- [Es wurde über den öffentlichen Gehweg entlang der Marktstraße diskutiert und beschlossen, dass auf dem öffentlichen Grund in diesem Bereich ein Fahrradweg \(2 m Breite\) entstehen soll. Einzelheiten sind noch in einem städtebaulichen Vertrag zu klären.](#)
- Innerhalb der Grundstücksgrenzen wird zusätzlich ein Grünstreifen mit Bäumen als Pufferzone angelegt, und der Gehweg wird vorgesehen. [Die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch „Wegerecht zugunsten der Öffentlichkeit“ ist erforderlich.](#)

3. Ziele und Zeitplan

Zeitplan bleibt, wie in der letzten Sitzung (17.7.2025) vereinbart, unverändert:

- **Q2 2026** – Aufstellungsbeschluss
- **03.12.2025** – Erste Projektvorstellung (nicht-öffentlich) in der Ratsversammlung
- **21.11.2025** – Abgabe des Entwurfs (zwei Wochen vorher)

CSMM
ARCHITECTURE
MATTERS

INHALTSVERZEICHNIS

- Analyse
- Städtebauliche Strategie
- Architektonisches Konzept
- Wohntypologie
- Platzgebäuden
- Mobilitätskonzept und Parken
- Außenkomfort Analyse
- Freiflächen und Schwammstadt
- Energiekonzept und CO₂-Bilanz
- Zahlenübersicht und Terminplan

INHALTSVERZEICHNIS

Vorstellung Team und Anwesende

INHALTSVERZEICHNIS

Einführung Bürgermeister Beckmann

ANALYSE

Luftbild



ANALYSE

Luftbild



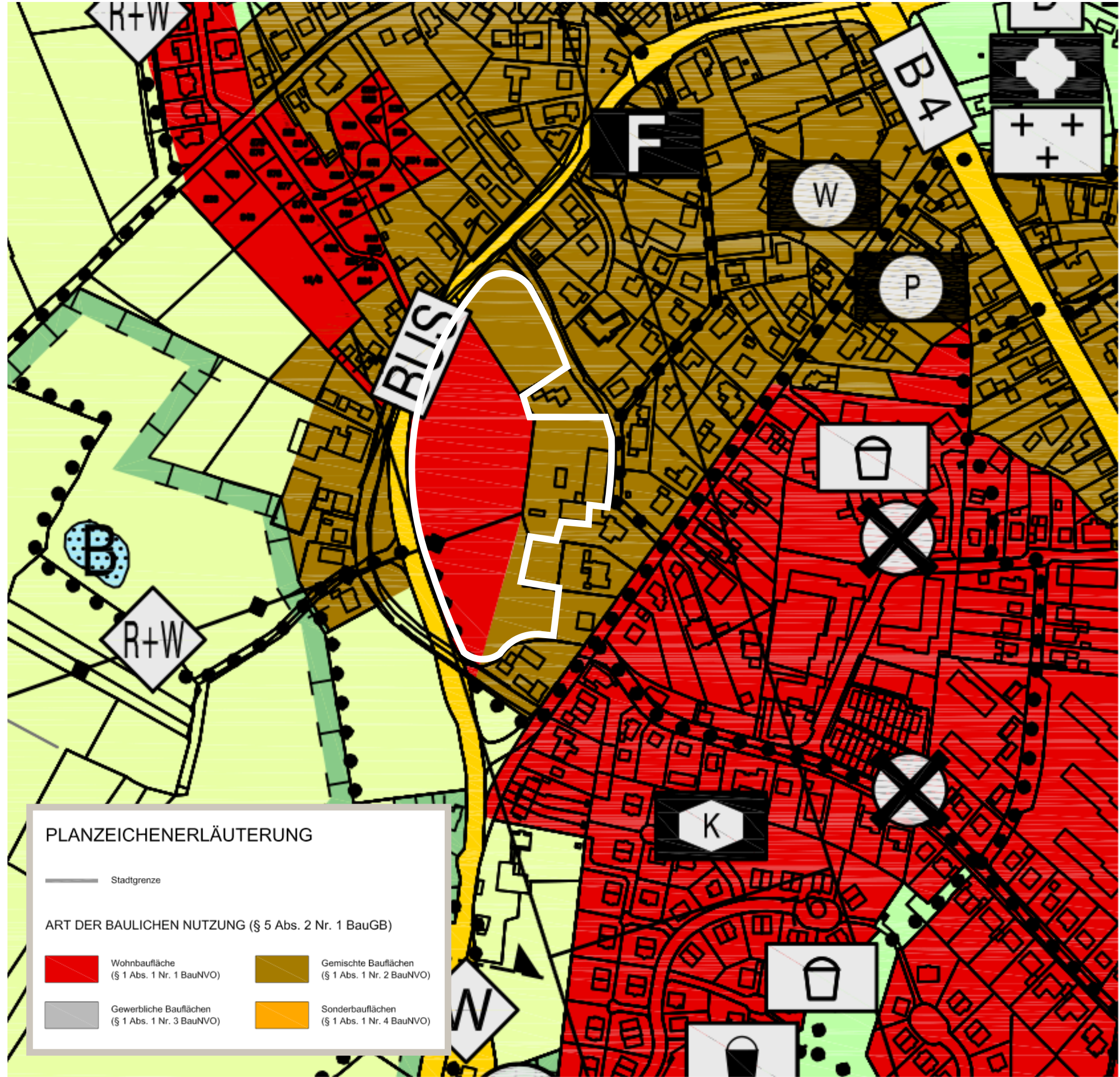
ANALYSE

Schwarzplan

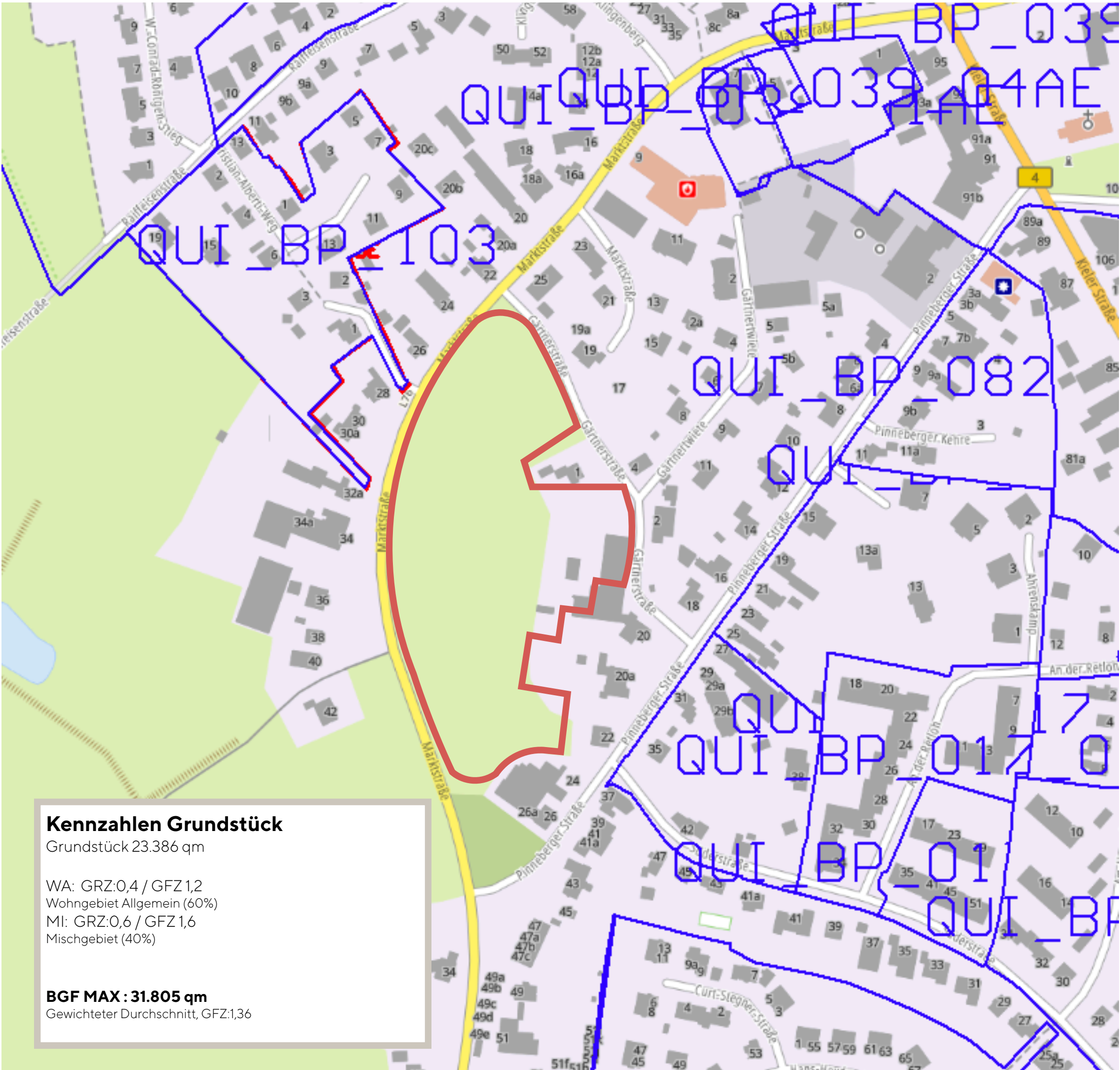


ANALYSE

Flächennutzungsplan

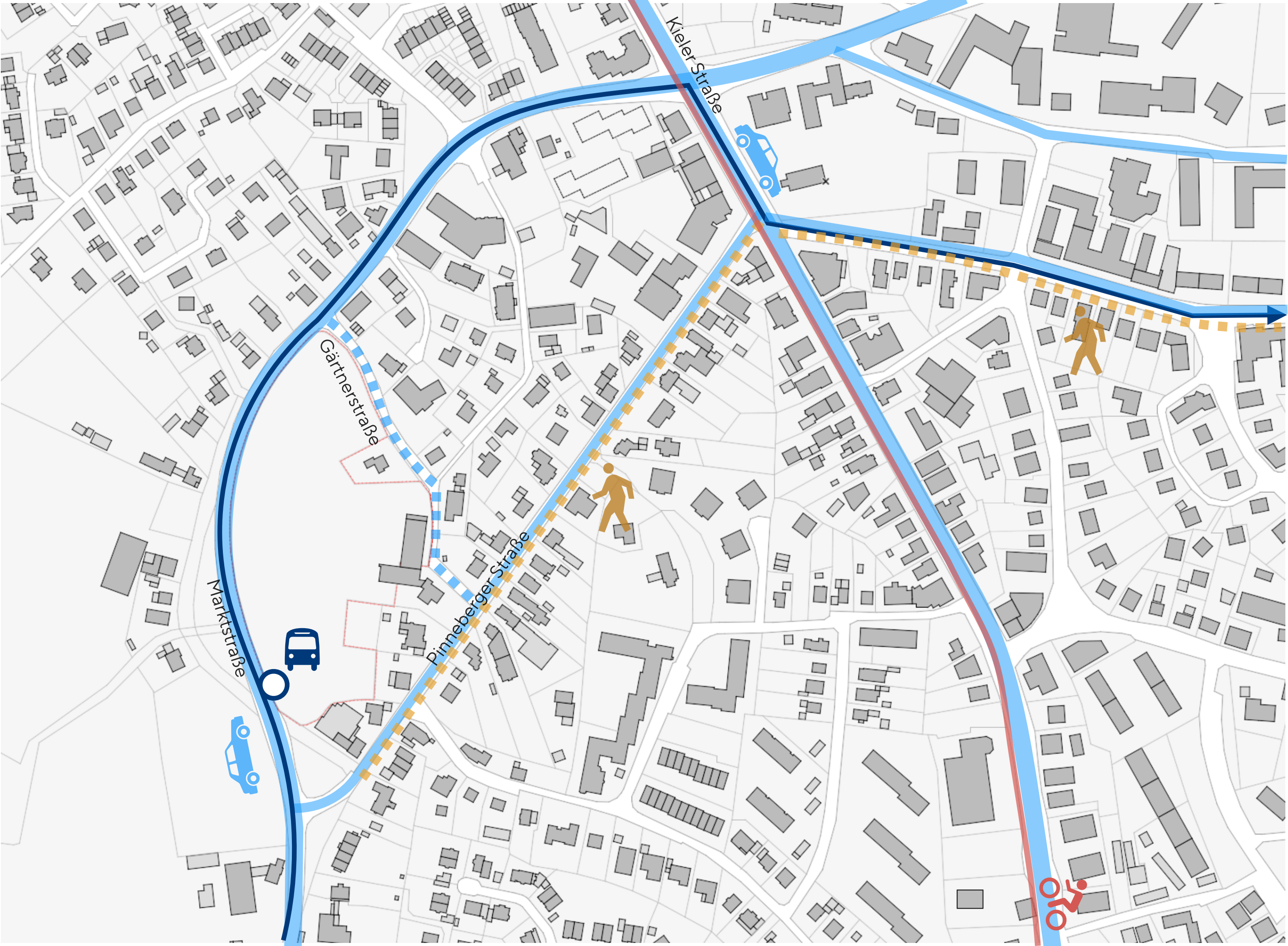


Kein Bebauungsplan



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



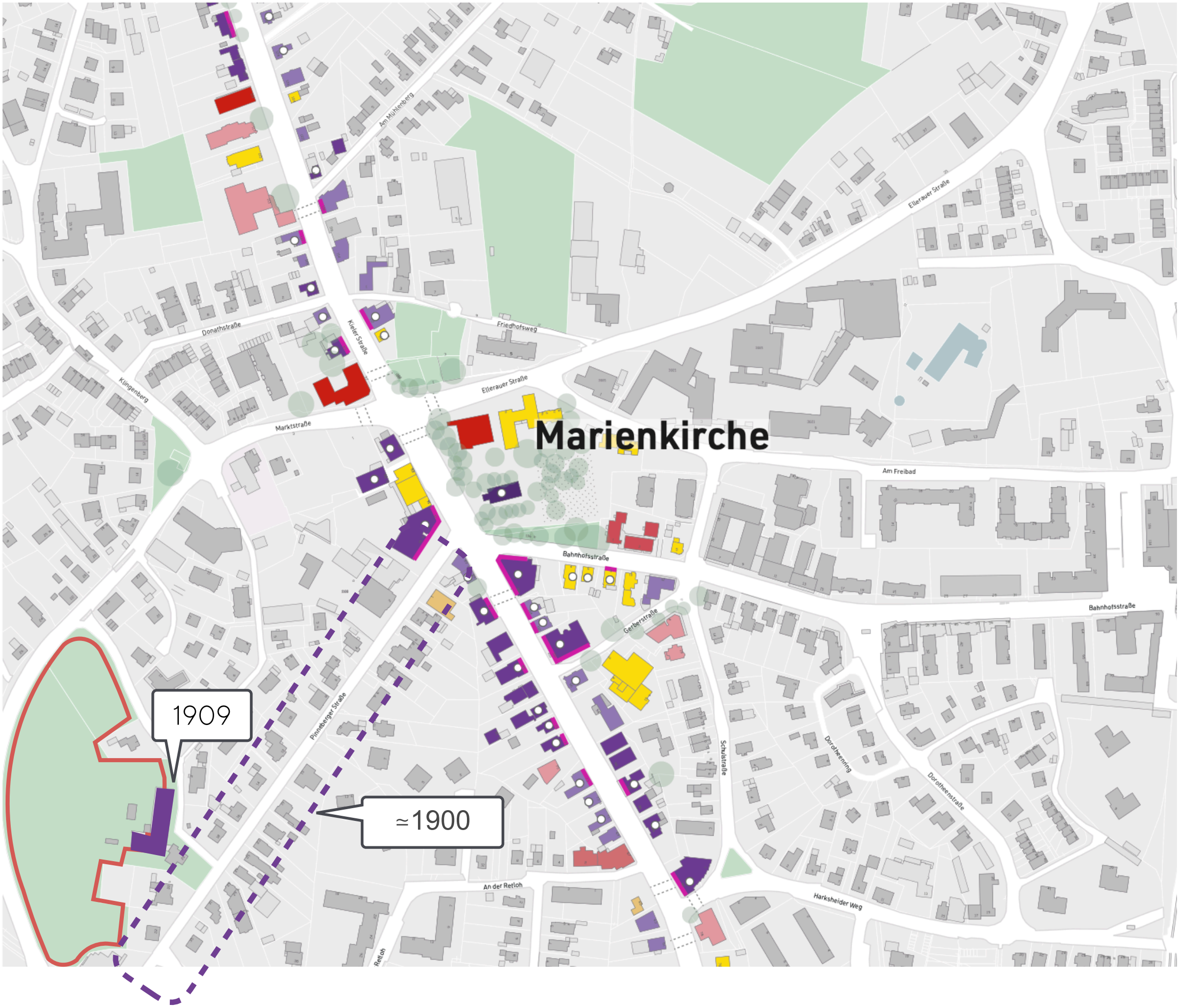
Legende

- 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

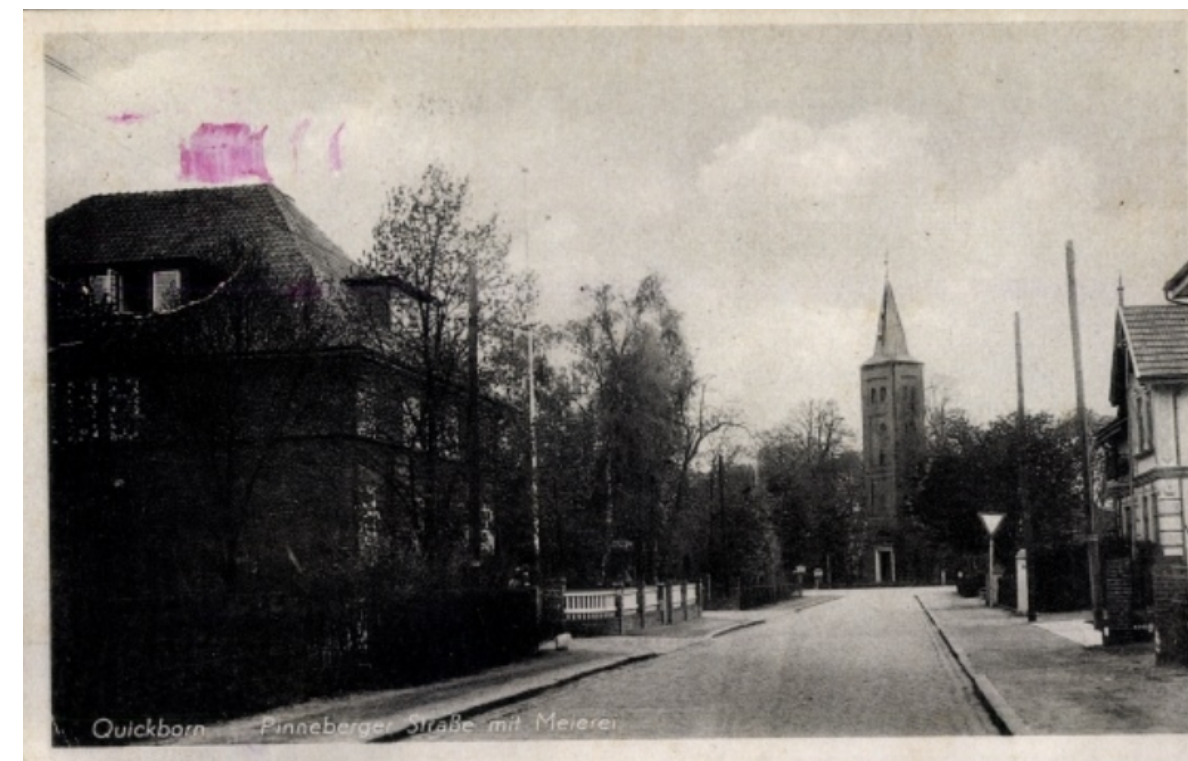
ANALYSE

Pinneberger Straße - eine Straße mit einer Geschichte

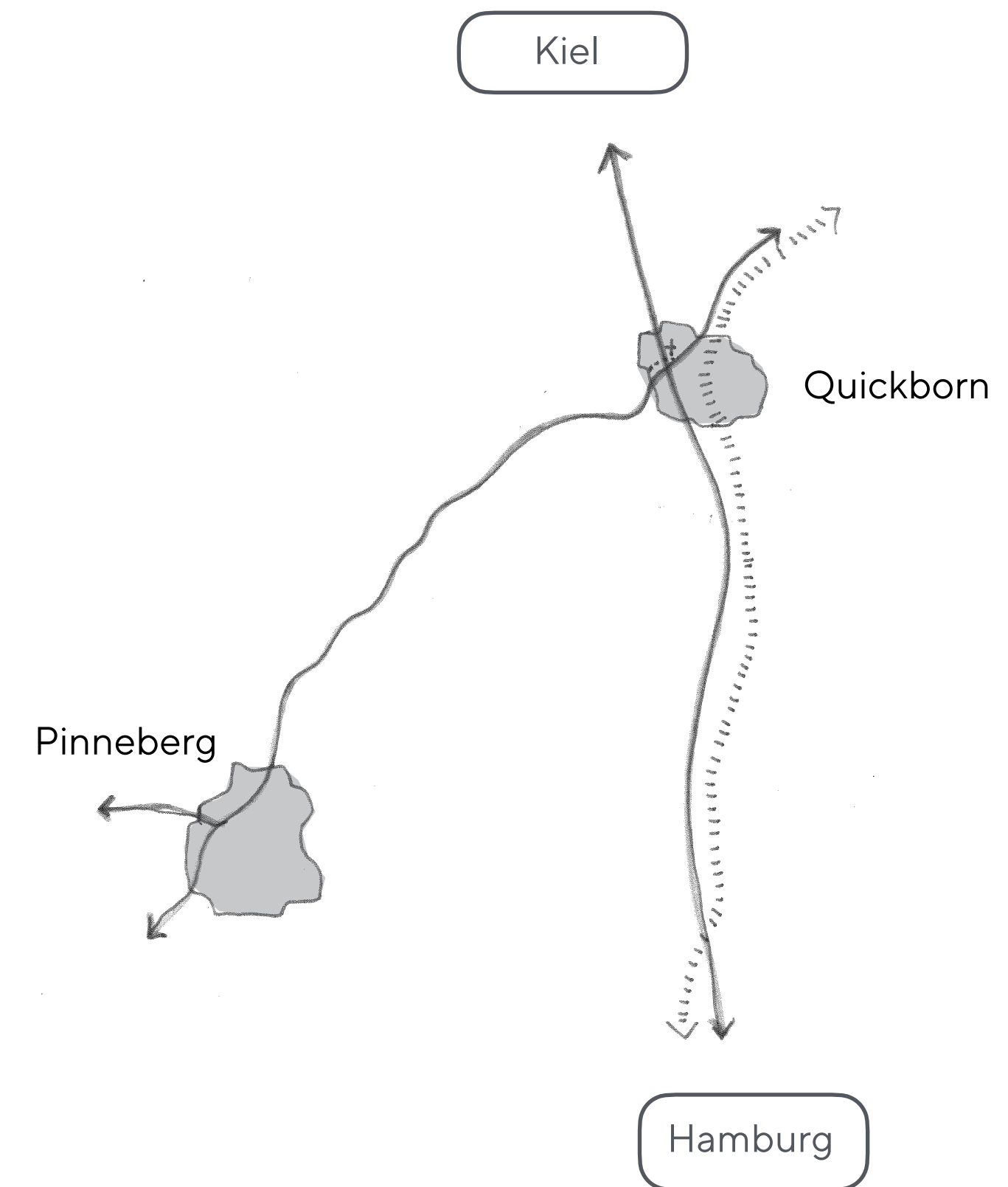
Pinneberger Straße

(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

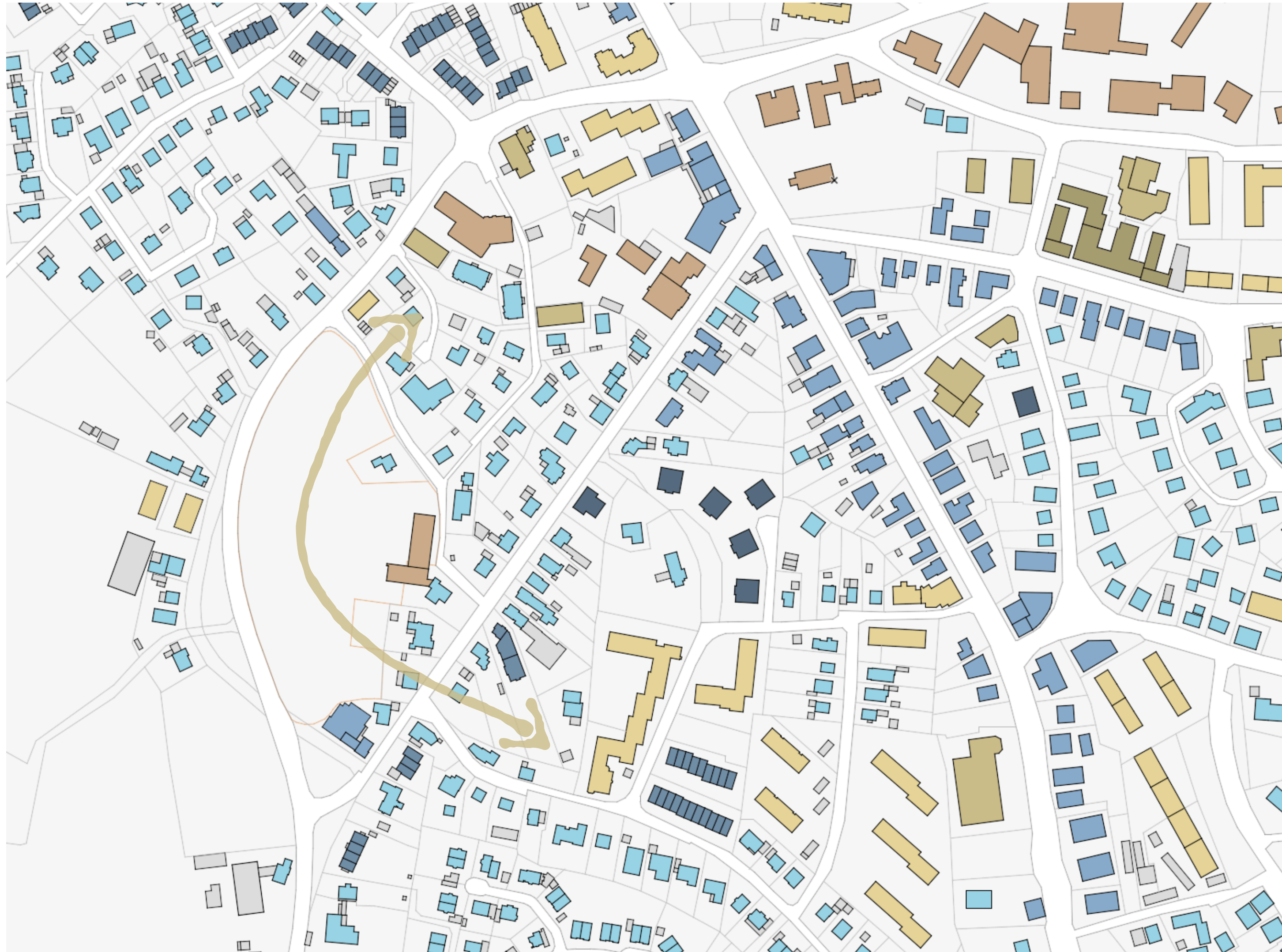


- Legende**
- Wohnen (im Bestand/Planung)
 - Sonderform Wohnen
 - Zentraler Versorgungsbereich
 - Einzelhandel
 - 🛒 Lebensmittel-Einzelhandel
 - Dienstleistung
 - ⚡ Apotheke
 - Gastronomie und Hotellerie
 - Soziale, kulturelle oder öffentliche Einrichtung (im Bestand/Planung)
 - Gewerbe
 - ⛽ Tankstelle
 - 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

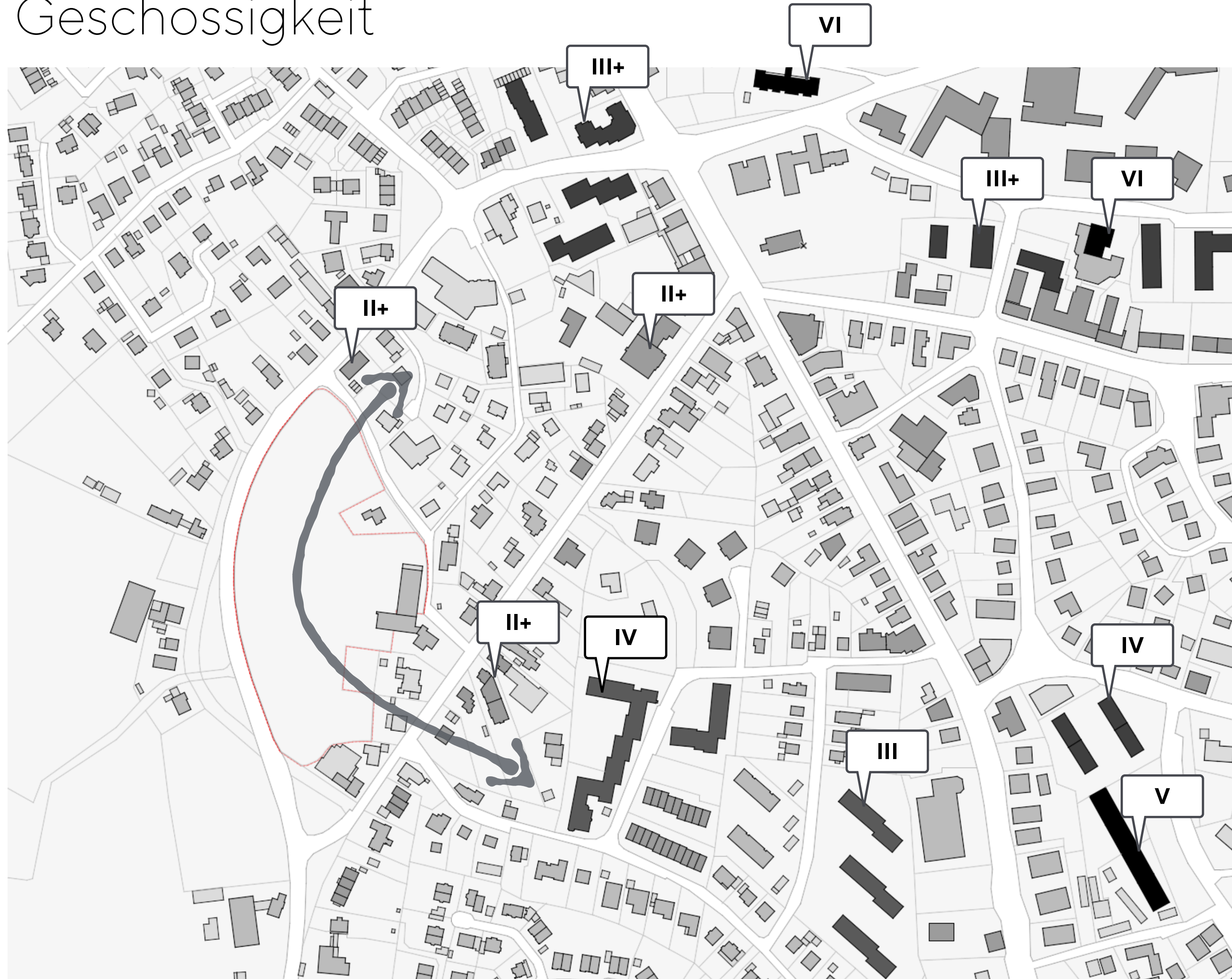


Legende

-  Kleingebäude (Ein-, Doppelfamilienhaus)
-  Kleingebäude Straßenseite (Mischnutzung)
-  Reihensbau (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

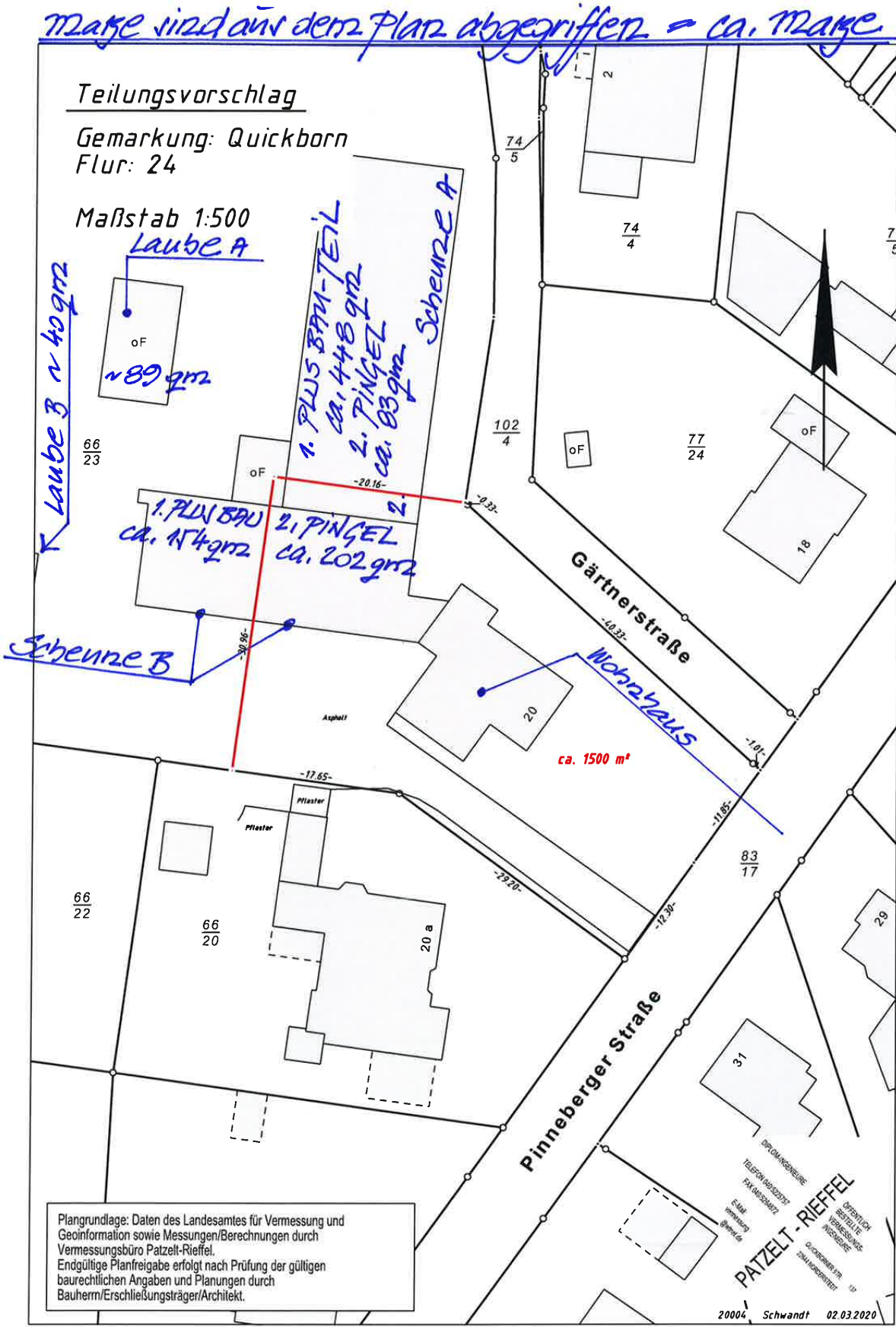


Legende

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

ANALYSE

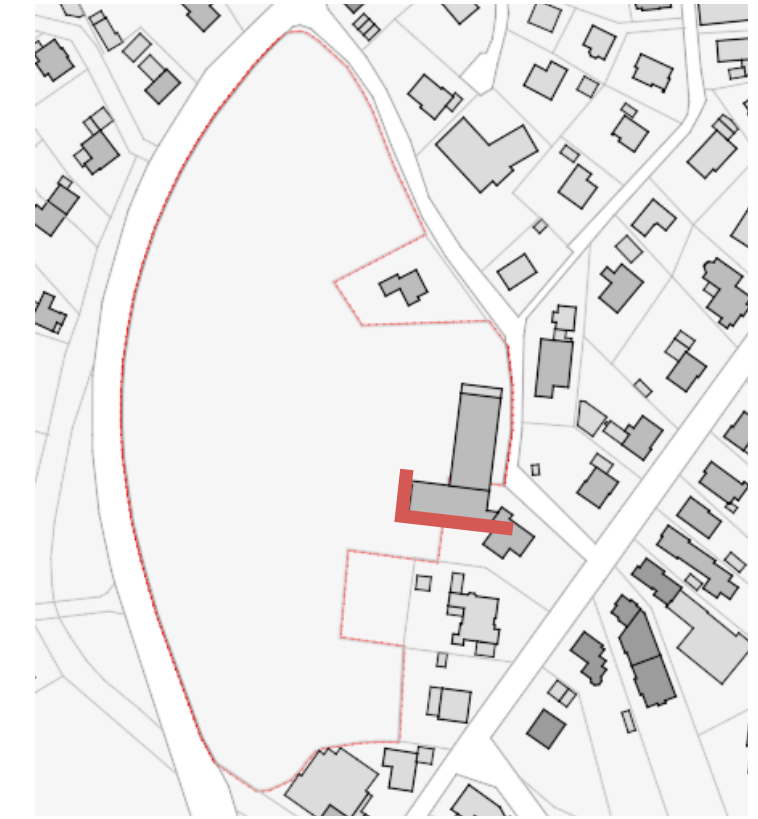
Scheune Pinneberger Straße 20



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

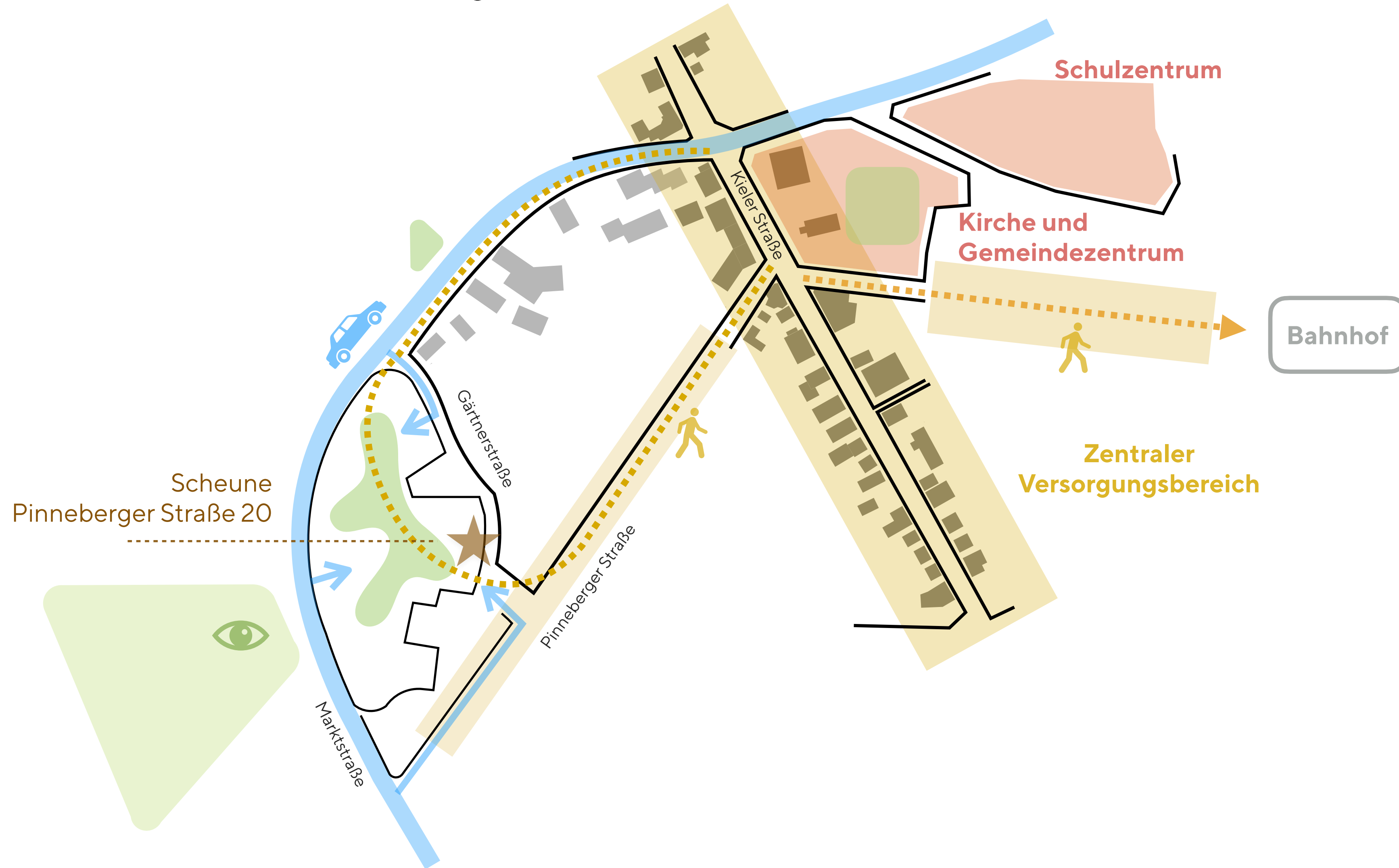


Südfassade



ENTWURF

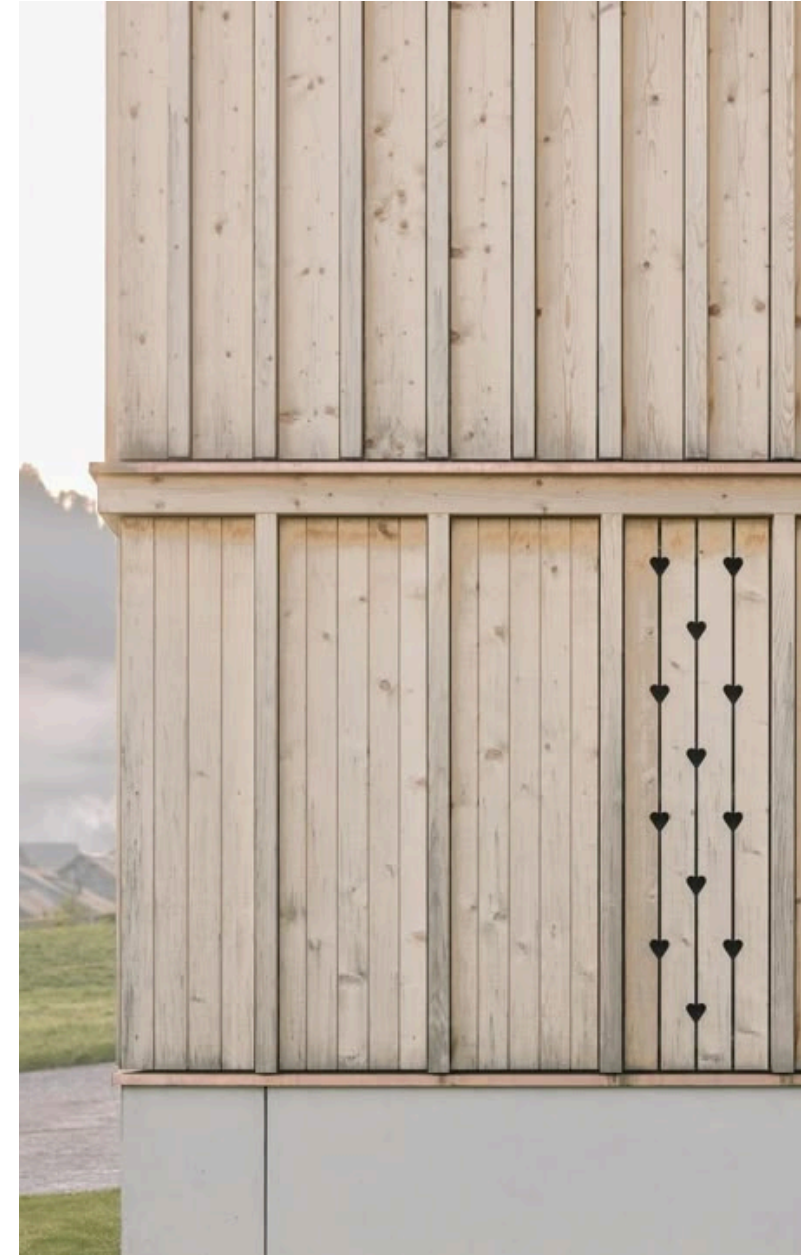
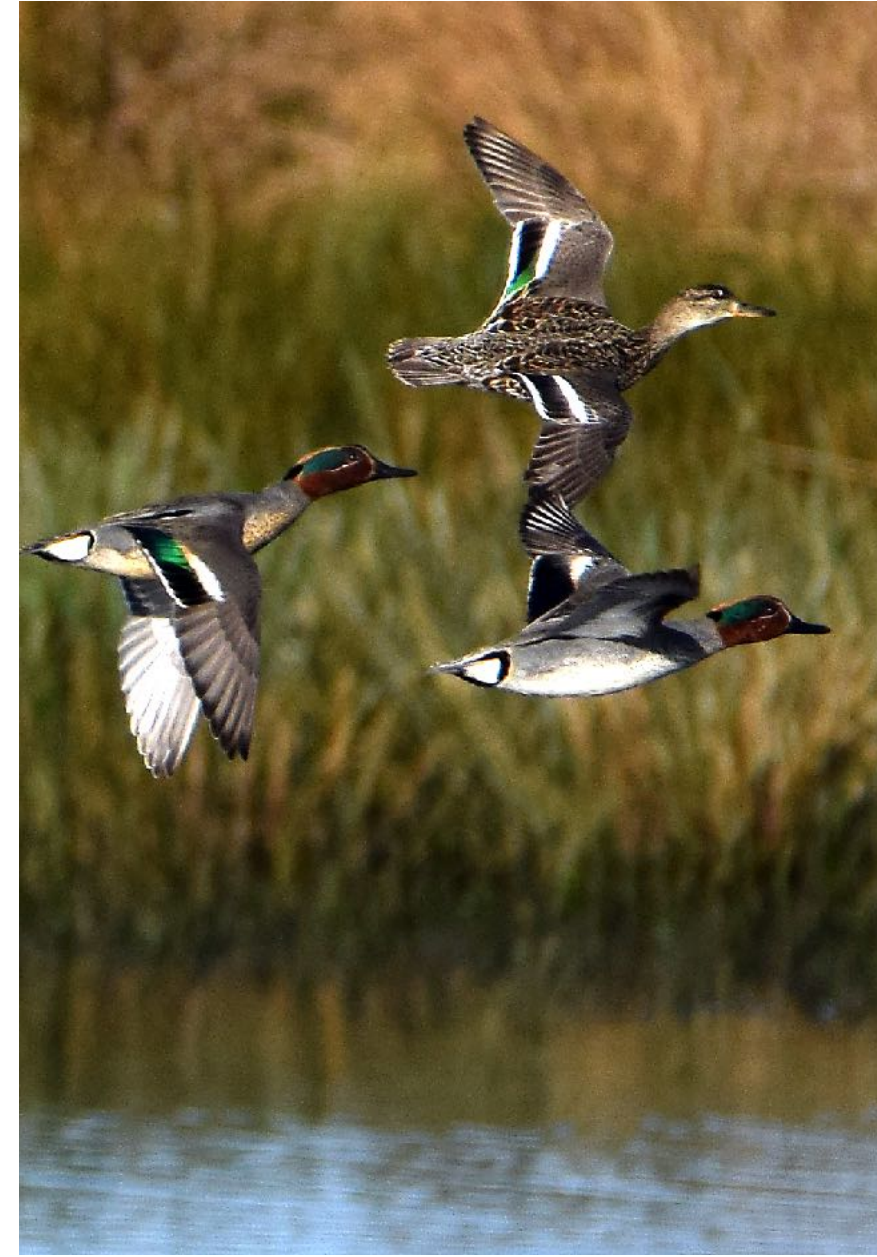
Städtebauliche Strategie



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

ENTWURF

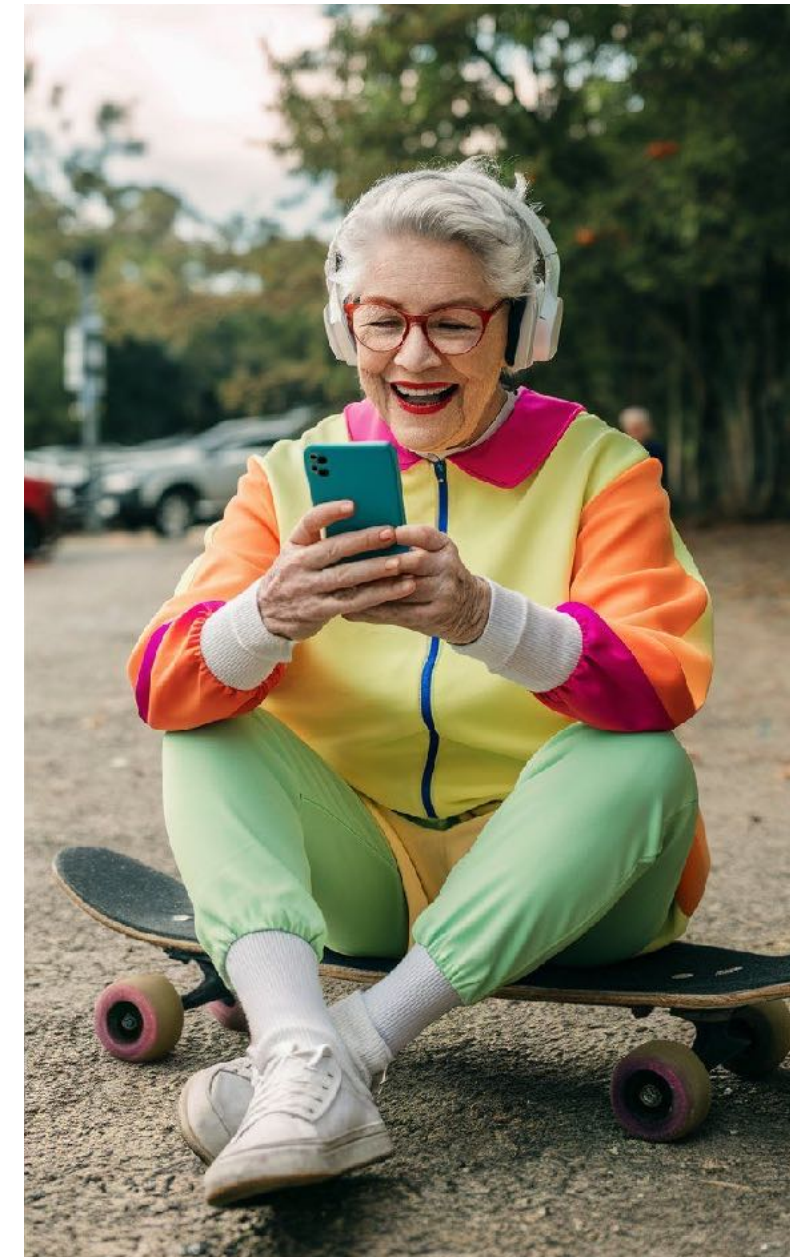
Zielsetzung: Natur und Umweltverträglichkeit



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

ENTWURF

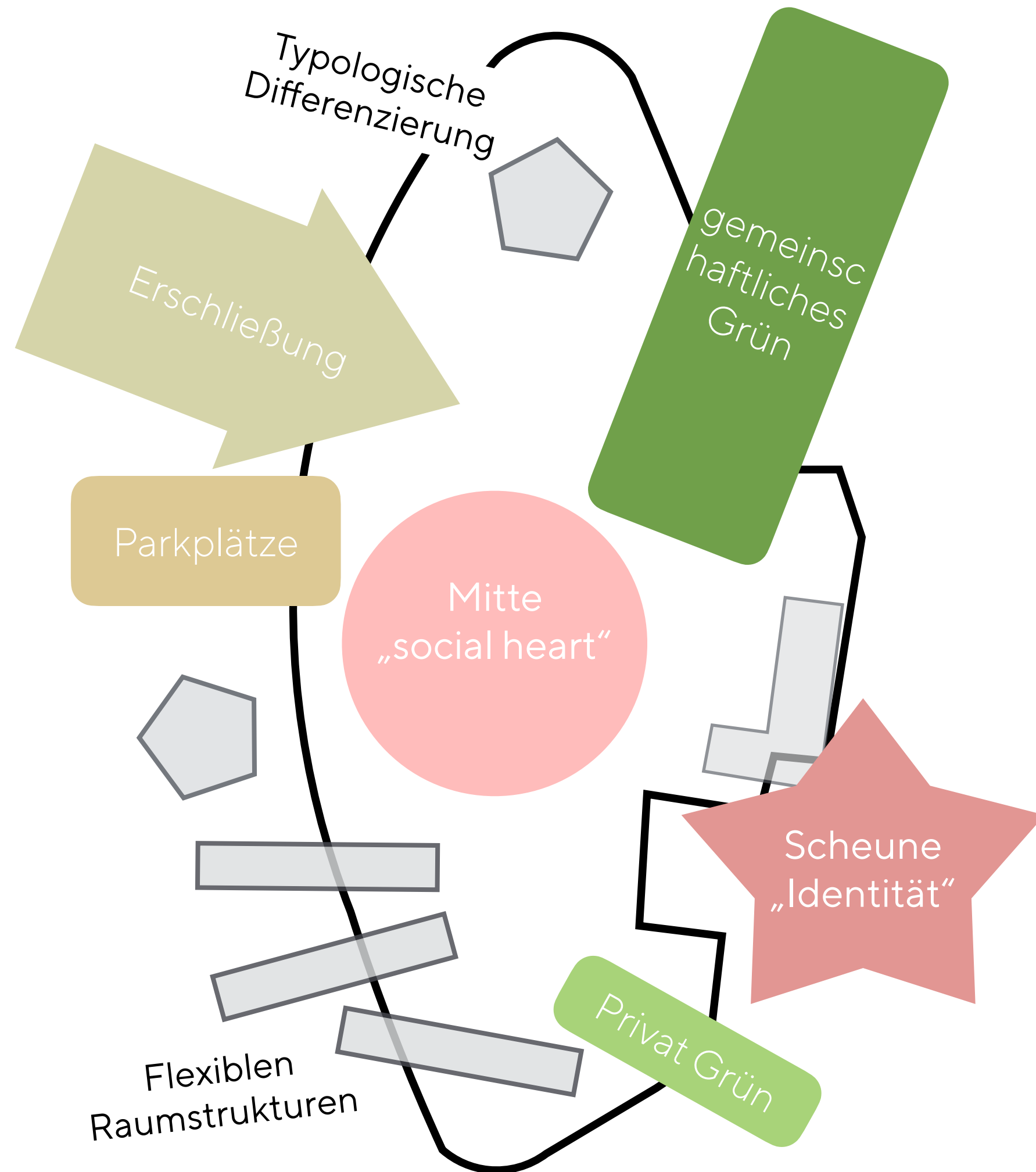
Zielsetzung: Gesellschaftliche Vielfalt und Lebensqualität



Gesellschaftliche Vielfalt für eine vielfältige und sich gegenseitig unterstützende Gemeinschaft

ENTWURF

Entwurfsparameter



Parameter zur Entwicklung einer zukunftsfähigen und ressourcenschonenden Stadtplanung.

Ostermannsche Wiese

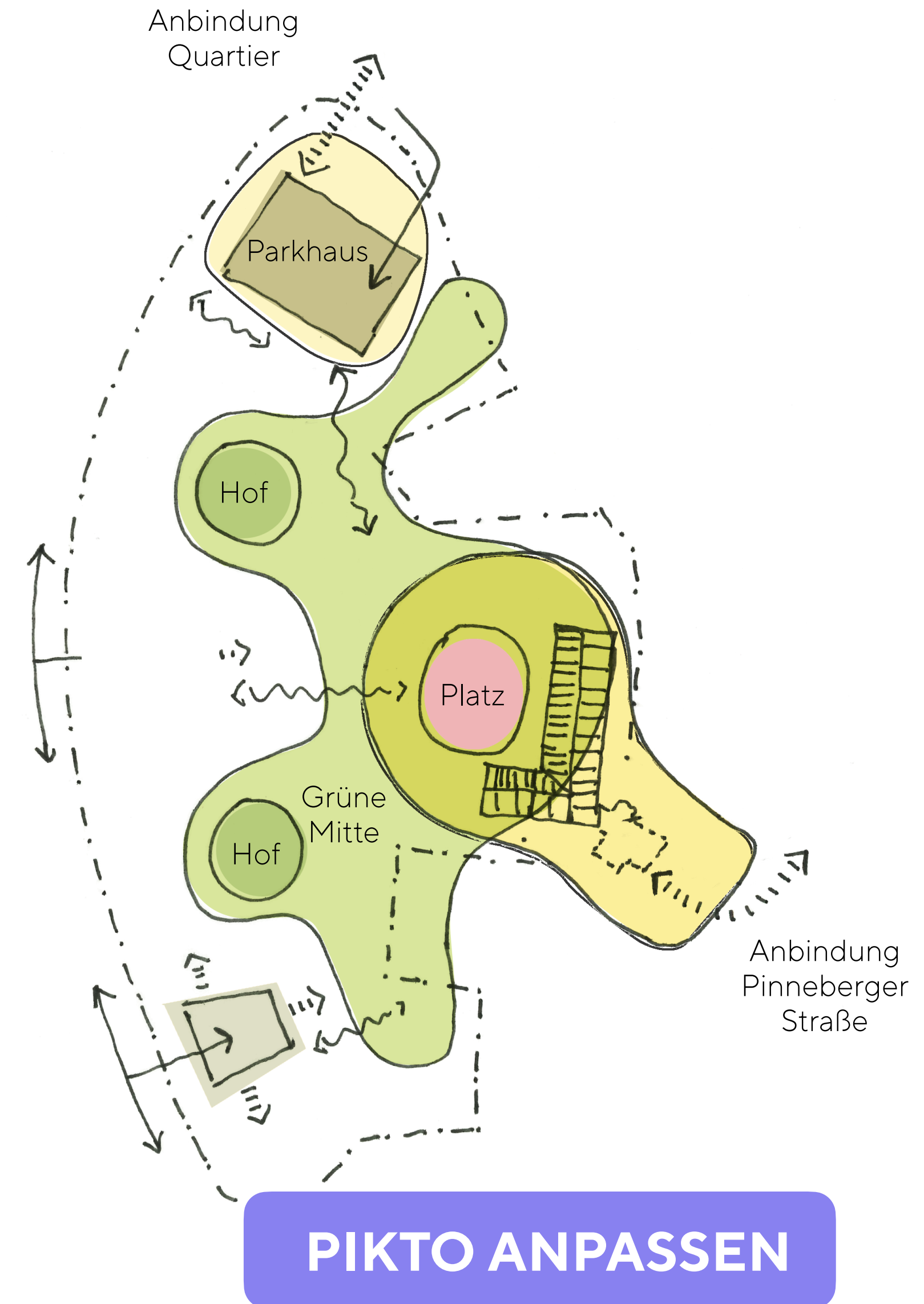
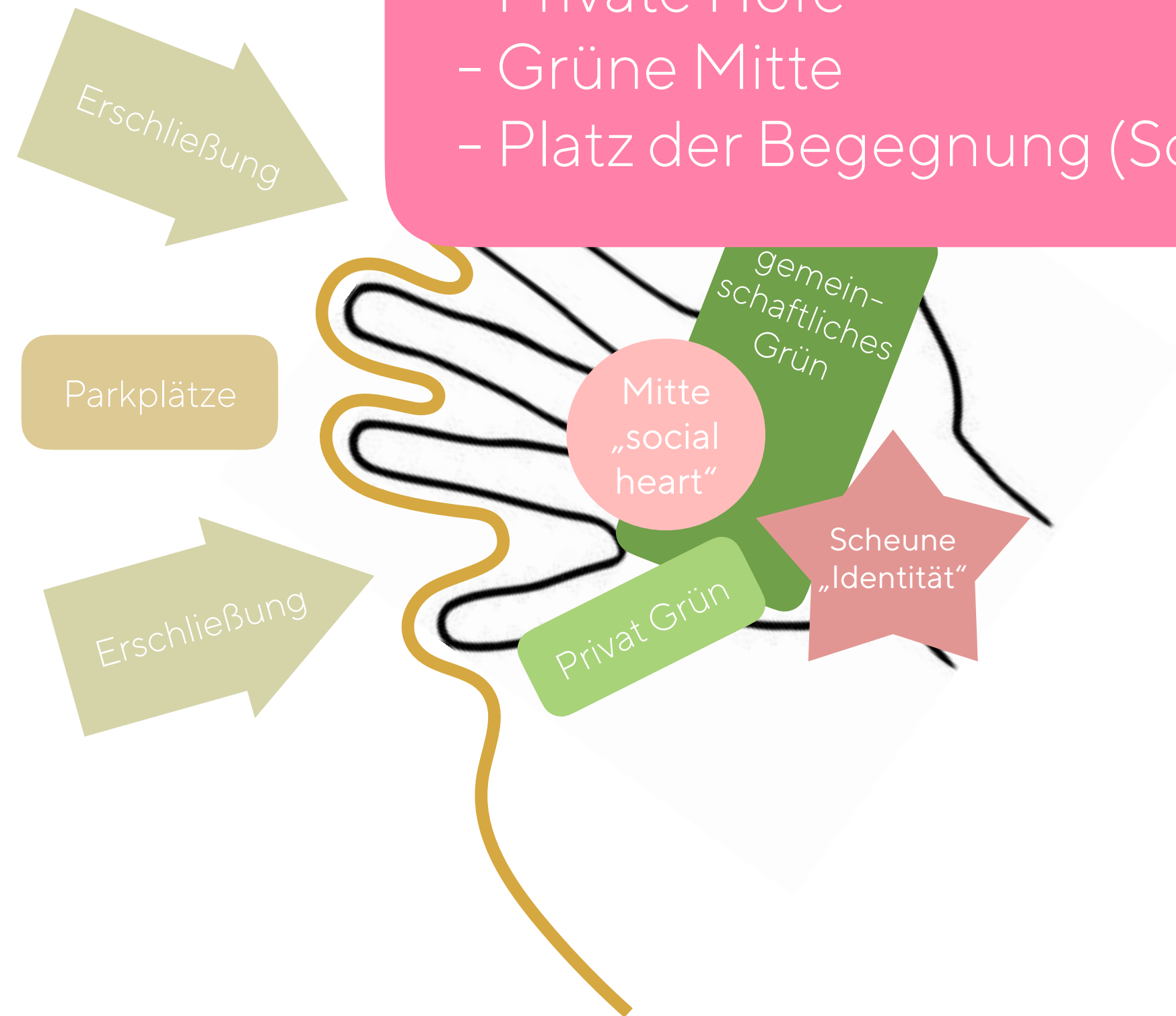
WAS BRAUCHT ES?

MEHRWERT

ENTWURF

Entwurfskonzept

- Zonierung öffentlich / privat
- Städtebaulich kante
- Zentraler öffentlicher Hof > QB bucht
- Private Höfe
- Grüne Mitte
- Platz der Begegnung (Social Heart)



ENTWURF

Historie / Varianten

Historie

**AKTUALISIEREN
(HAUPTMAILSTEINE)**



26.02.2025

23.05.2025

17.07.2025

19.09.2025

AKTUELL

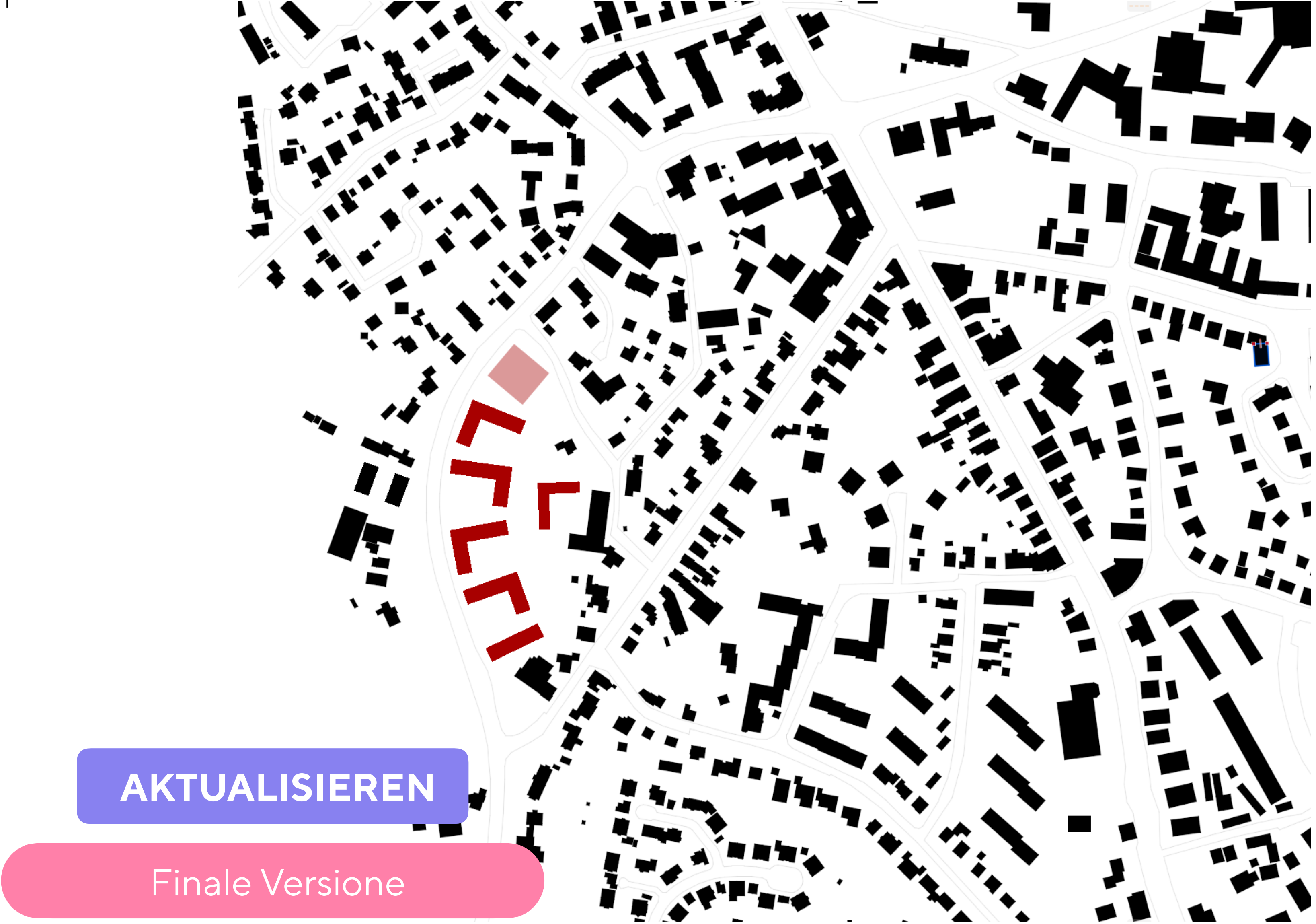
ENTWURF

Modellfoto



ENTWURF

Schwarzplan



AKTUALISIEREN

Finale Versione

ENTWURF

Lageplan



Kennzahlen Entwurf

Grundstück: 23.386qm

BGF o.i.: 17.900 qm *

BGF Wohnen: 15.000 qm

BGF Gastro + Veranstaltung (Scheune): 900 qm

BGF Gewerbe/Retail (Platzgebäude, EG): 700 qm

BGF Micro Apart. (Platzgebäude, 1-2.OG): 1300 qm

Wohneinheiten

Wohnungen: ca.138

Mikro-Apartments: ca. 22

Stellplätze

Planung: 350

Stellplätze Parkhaus: 240

Stellplätze oberirdisch: 30

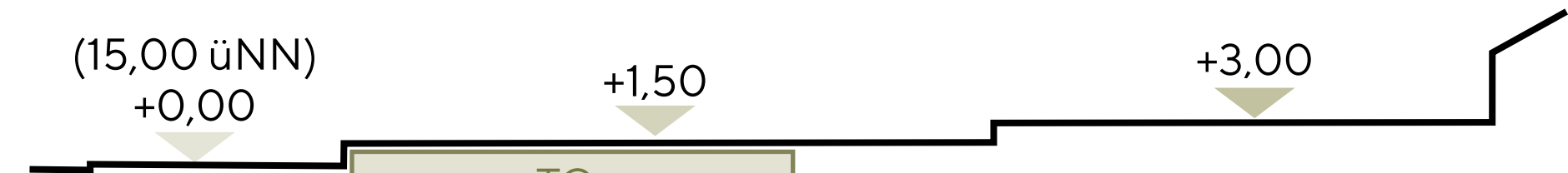
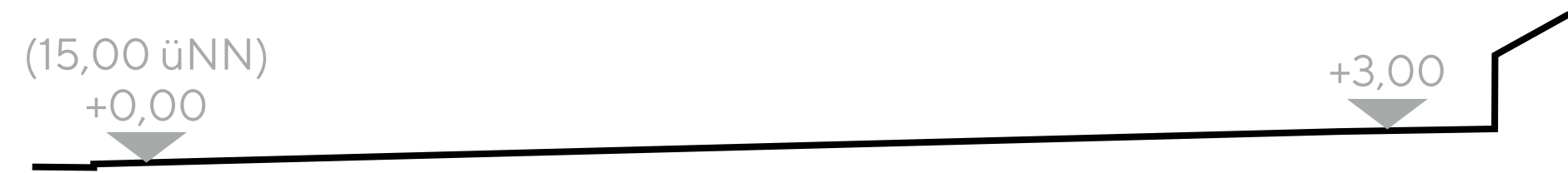
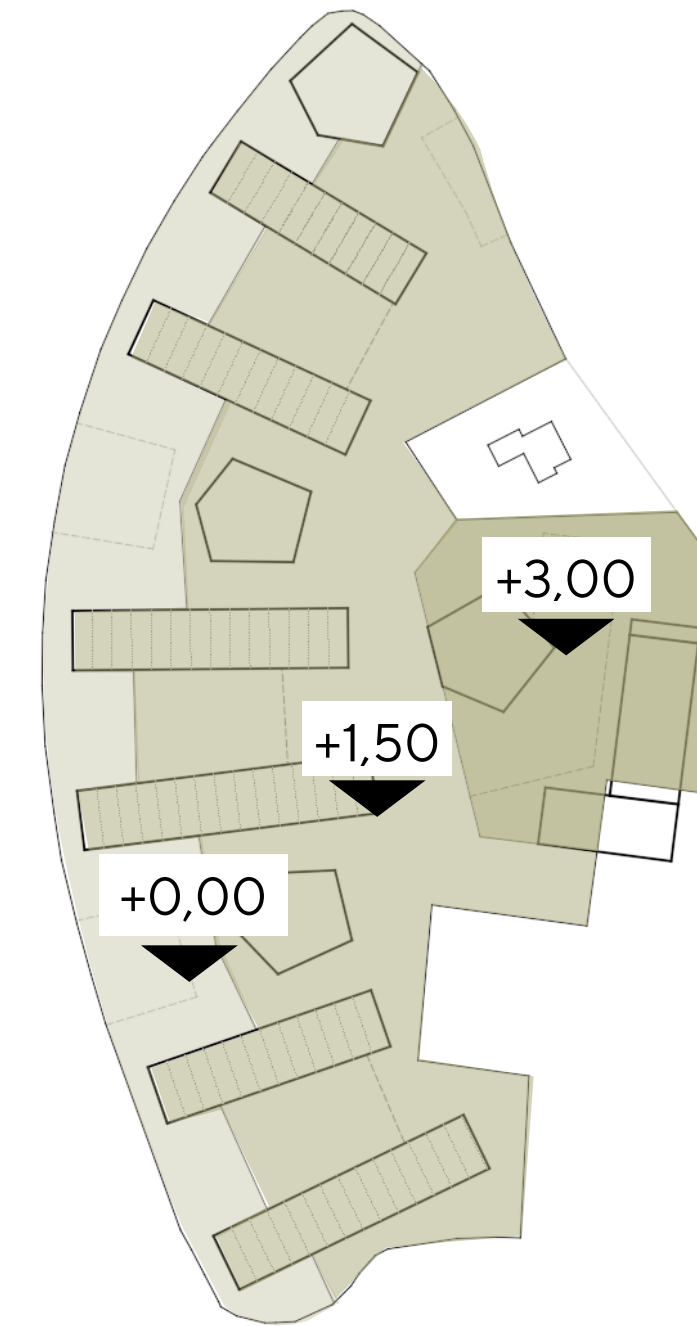
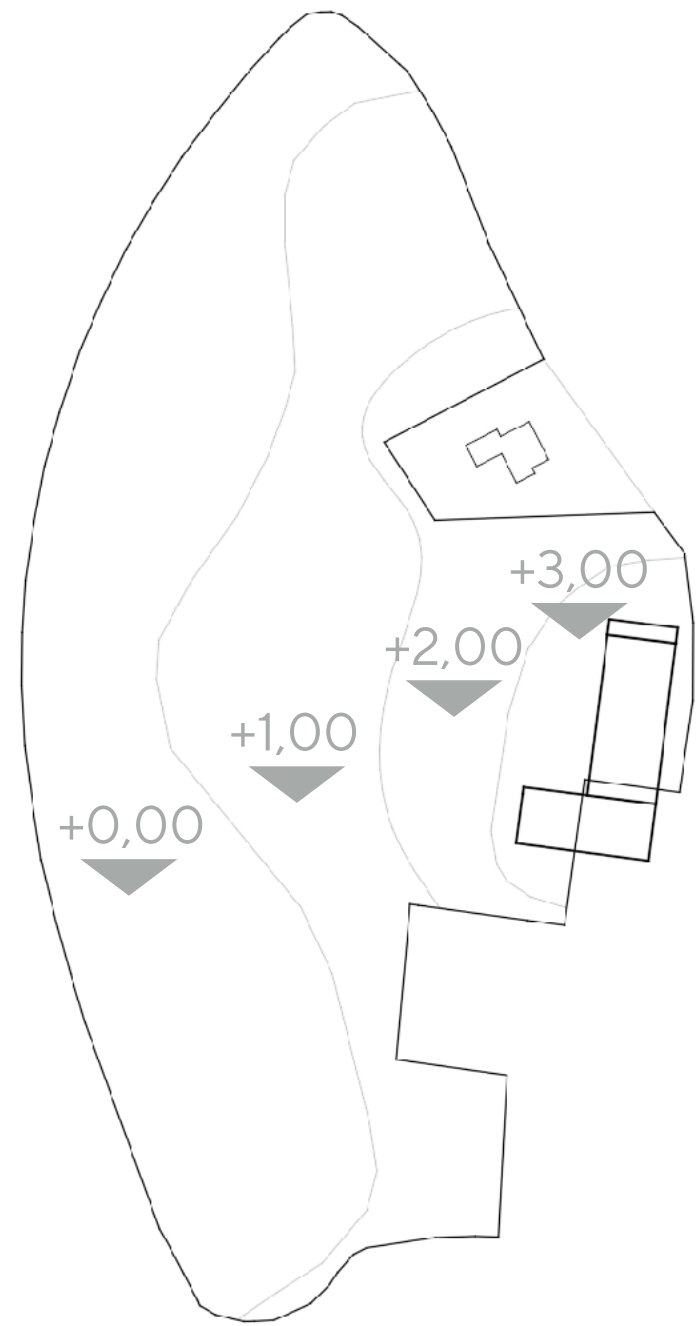
Stellplätze Tiefgarage: 80

*BGF oberirdisch und ohne Parkhaus

ENTWURF

Höhenentwicklungskonzept

Höhenentwicklung



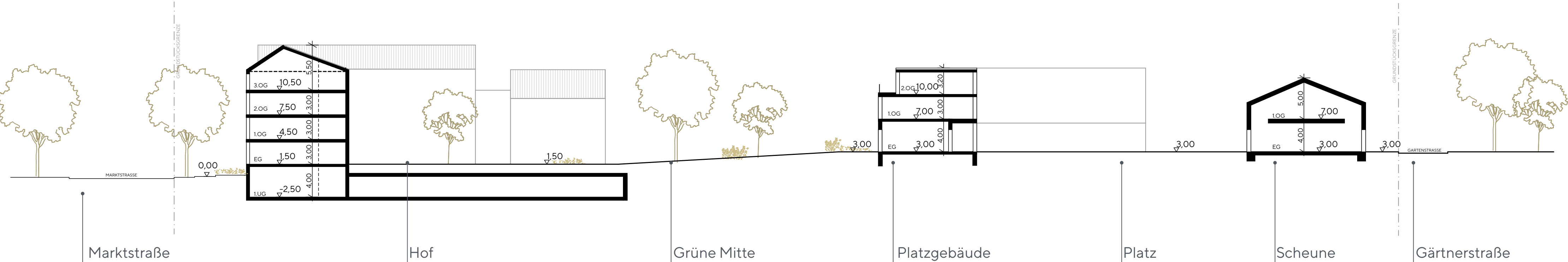
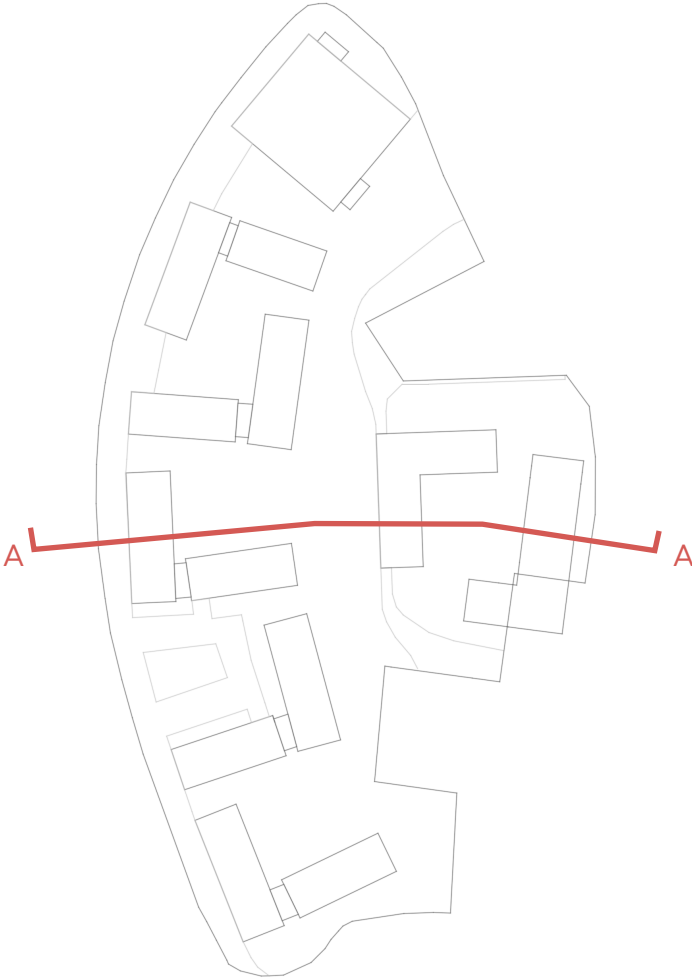
KONZEPTSCHNITT ENTWURF

GELÄNDESCHNITT BESTAND

ENTWURF

Querschnitt

Zonierung räumlich in Schnitt dargestellt



Schnitt AA

IN BEARBEITUNG

QUARTIER OSTERMANNSCHE WIESEN



Im oberen Bereich des Quartiers liegt die modernisierte Scheune, die als zentraler Treffpunkt für Begegnung und Veranstaltungen dient. Westlich davon erstreckt sich das grüne Band mit Wiesen, Obstbäumen und naturnaher Gestaltung. Ein ruhiger Freiraum für Erholung, Bewegung und die Verbindung innerhalb des Quartiers. Daran anschließend liegen die Wohnbereiche mit gemeinschaftlich genutzten Innenhöfen, die Raum für Nachbarschaft und Spiel bieten. Das Grün zieht sich somit in die Höfe.

So entstehen vielfältige Orte, die das Zusammenleben stärken und das Quartier lebendig machen.

Scheune, Herz des Quartiers

Grünes Band, Aufenthalt

Innenhof, Gemeinschaft

Adresse, Anbindung

TREFFEN IN DER ALTEN SCHEUNE HERZ DES QUARTIERS

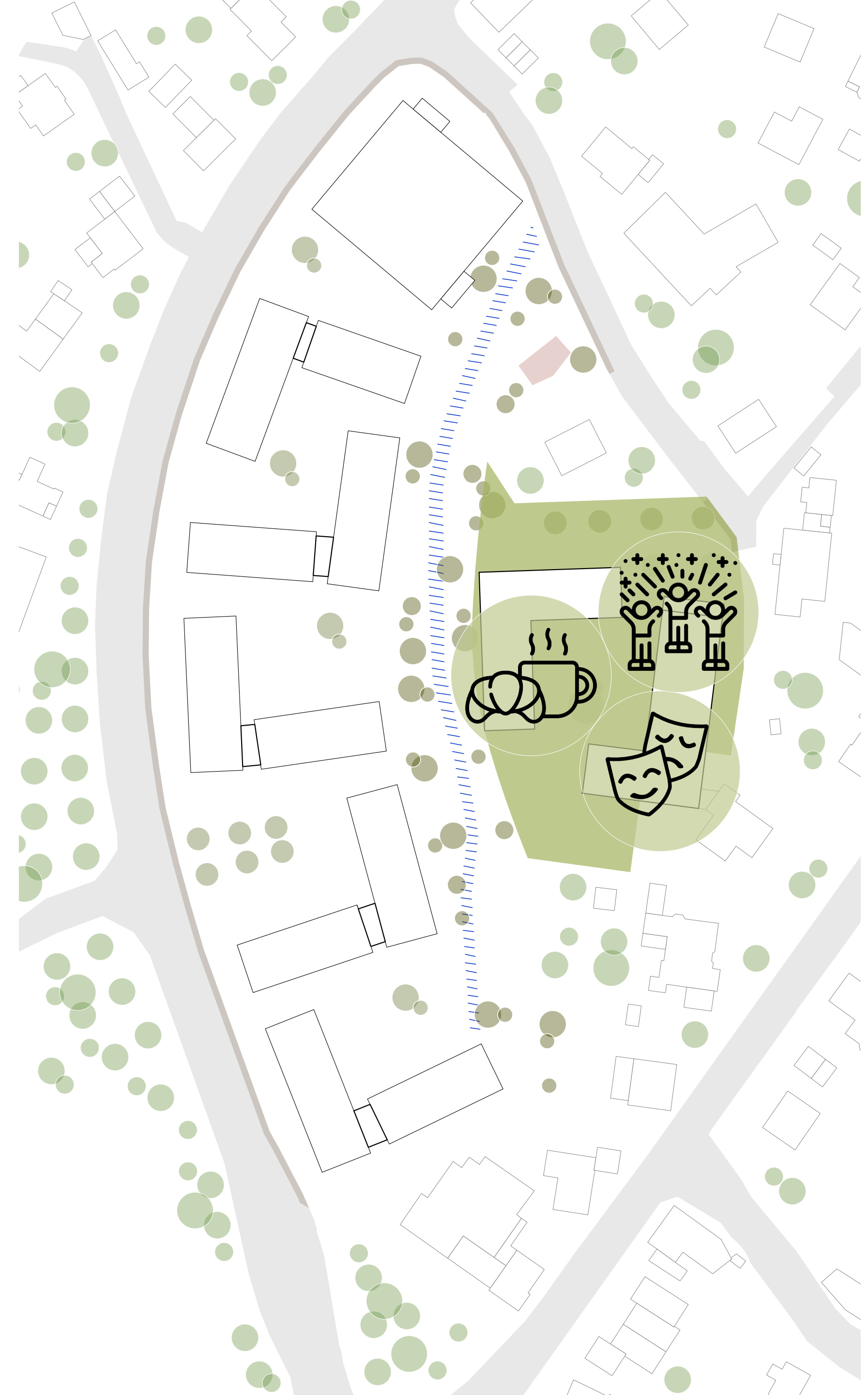


Urbaner Treffpunkt



Im Mittelpunkt des Quartiers steht die aufgewertete Scheune, ein einladender Treffpunkt für alle. Sie verbindet historischen Charme mit zeitgemäßem Flair und schafft Raum für Begegnung und Gemeinschaft. Bei einem Kaffee, dem Wochenmarkt oder Events fühlt sich hier jeder wohl.

REFERENZEN



WEITER DURCHS GRÜNE BAND

Durchwegung, Erholung



Ein grünes Band mit Wiesen, Obstbäumen und naturnaher Bepflanzung verbindet die Innenhöfe mit dem Zentrum an der Scheune. Es schafft Raum für Erholung und lädt zum Verweilen ein. Kleine Wege, Sitzgelegenheiten und schattige Plätze machen das Band zu einem erlebbaren Freiraum für alle Generationen.

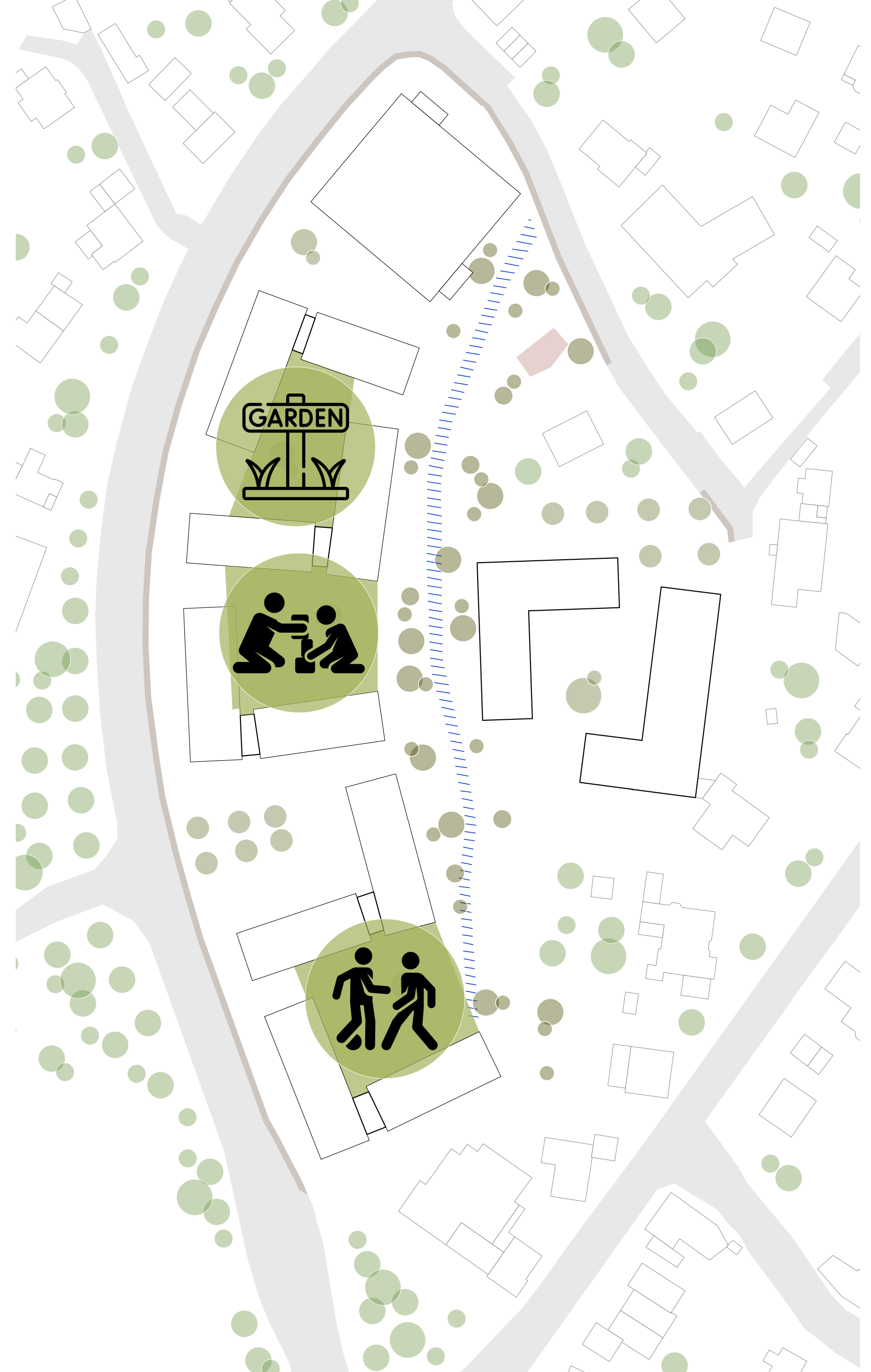


GEMEINSCHAFT IM INNENHOF

Nachbarschaft, Spiel, Urban Gardening

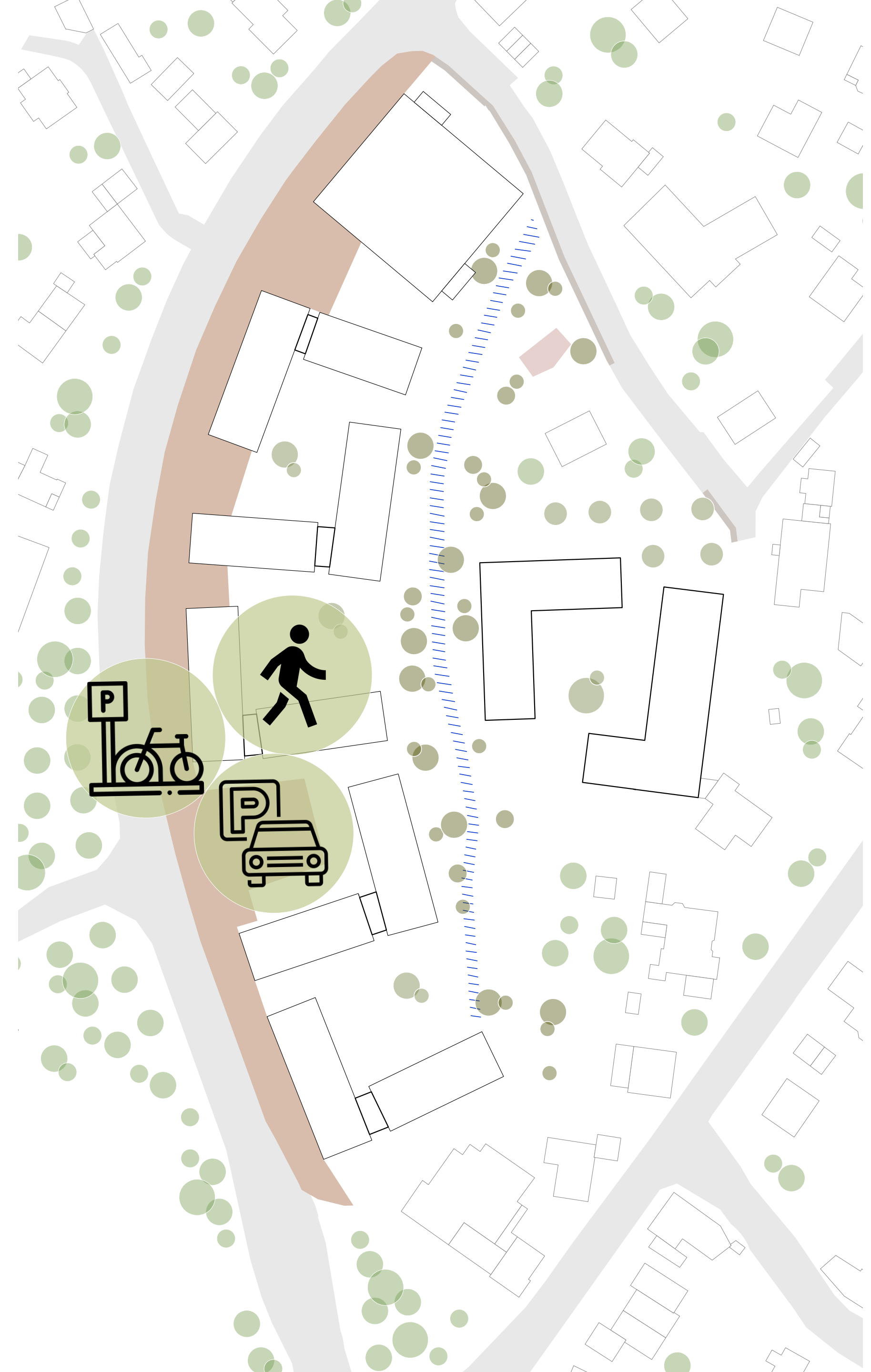


Die Innenhöfe laden als offene gemeinschaftliche Räume zum Verweilen und Mitmachen ein. Hier treffen sich Nachbarn zum Austausch, Kinder spielen unbeschwert und gemeinschaftliche Beete laden zum Urban Gardening ein. Ein lebendiger Ort, der das Zusammenleben stärkt.



ZEIT ZU GEHEN RAUS AUS DEM QUARTIER

Adressbildung



ENTWURF

Axonometrie



AKTUALISIEREN

ENTWURF

Entwurfsidee

DESIGN INTENT:

- Modularität /Einfach Bauen
- Heterogenes Bild
- Dachlandschaft
- Materialität (Klinker / Holz)



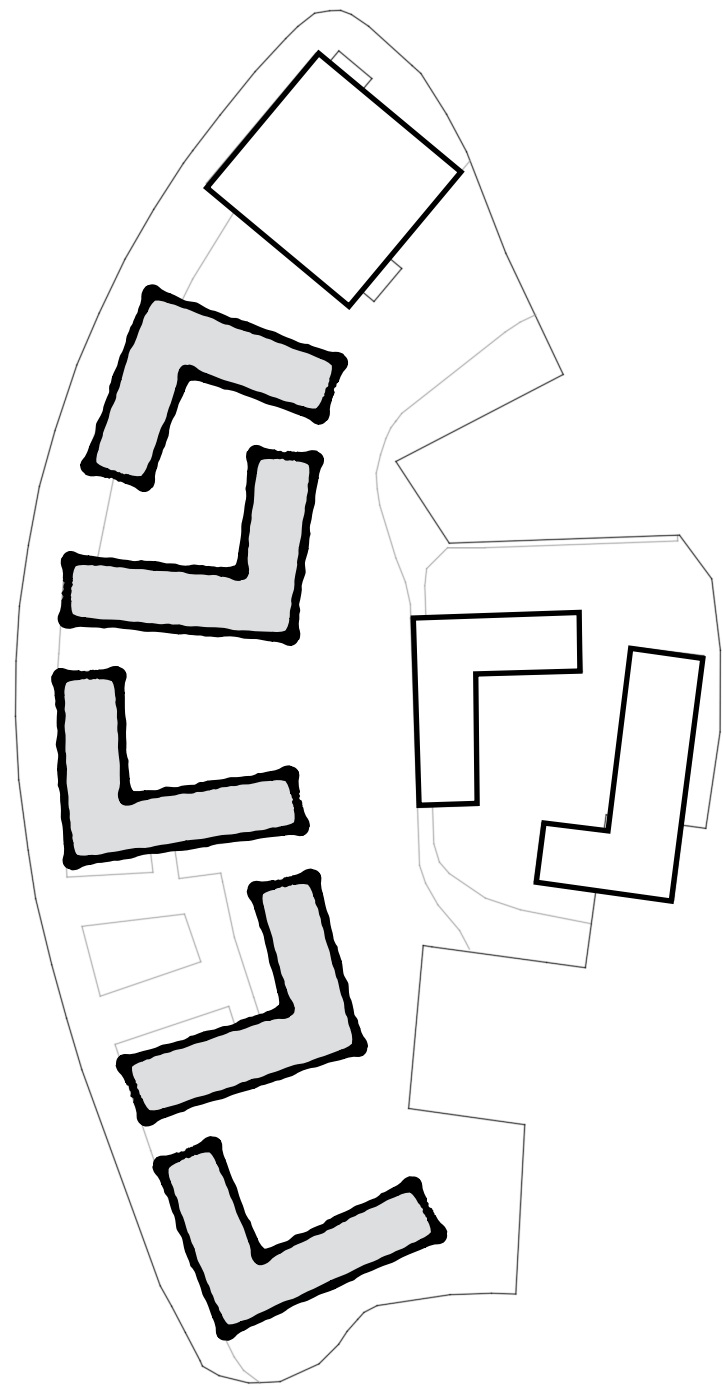
ENTWURF

Entwurfsziel



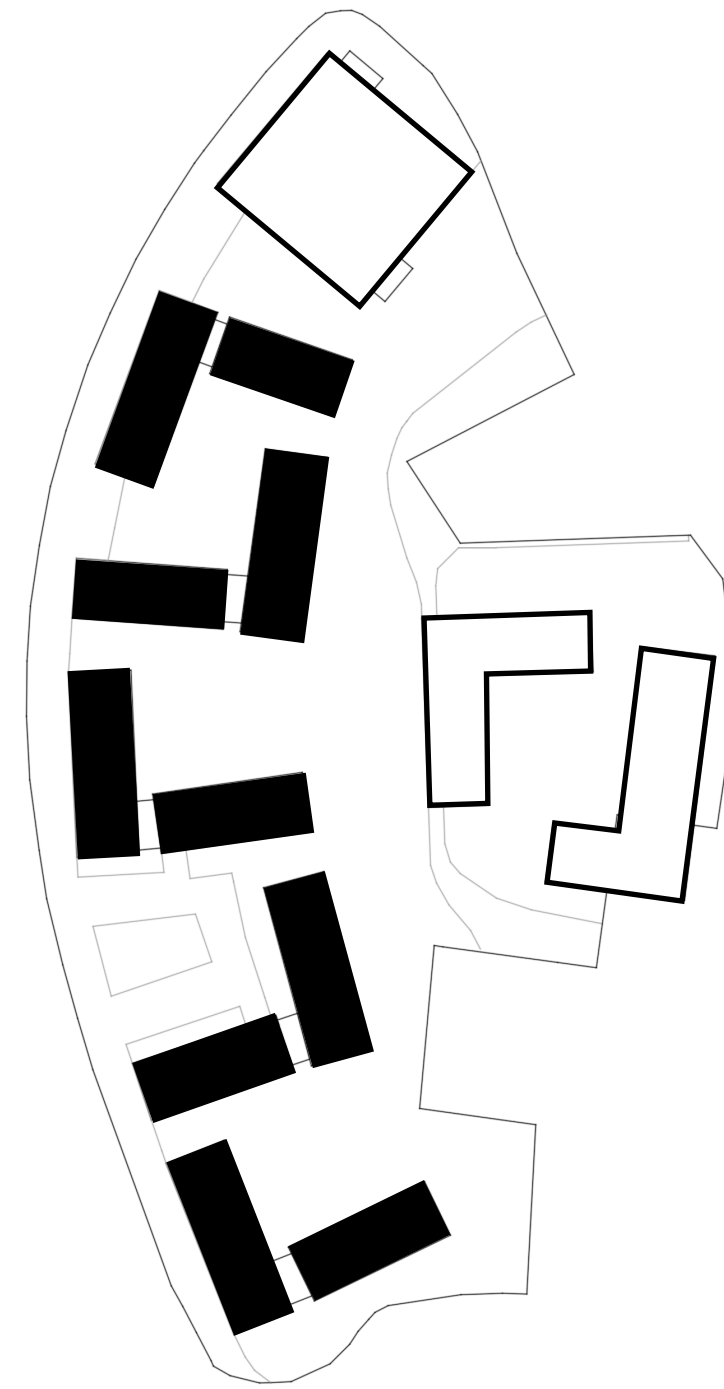
ENTWURF

Konzept



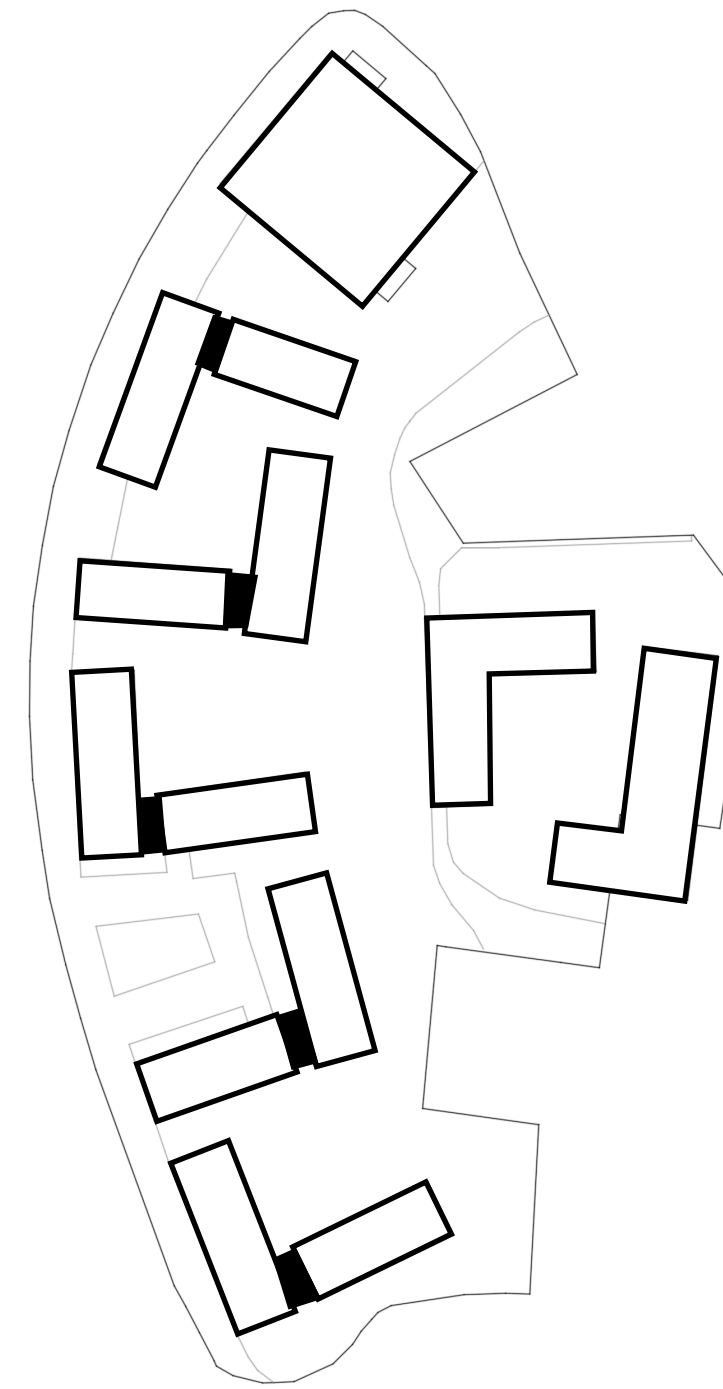
Prinzip

die L-Form schafft klare Organisation und räumliche Definition.



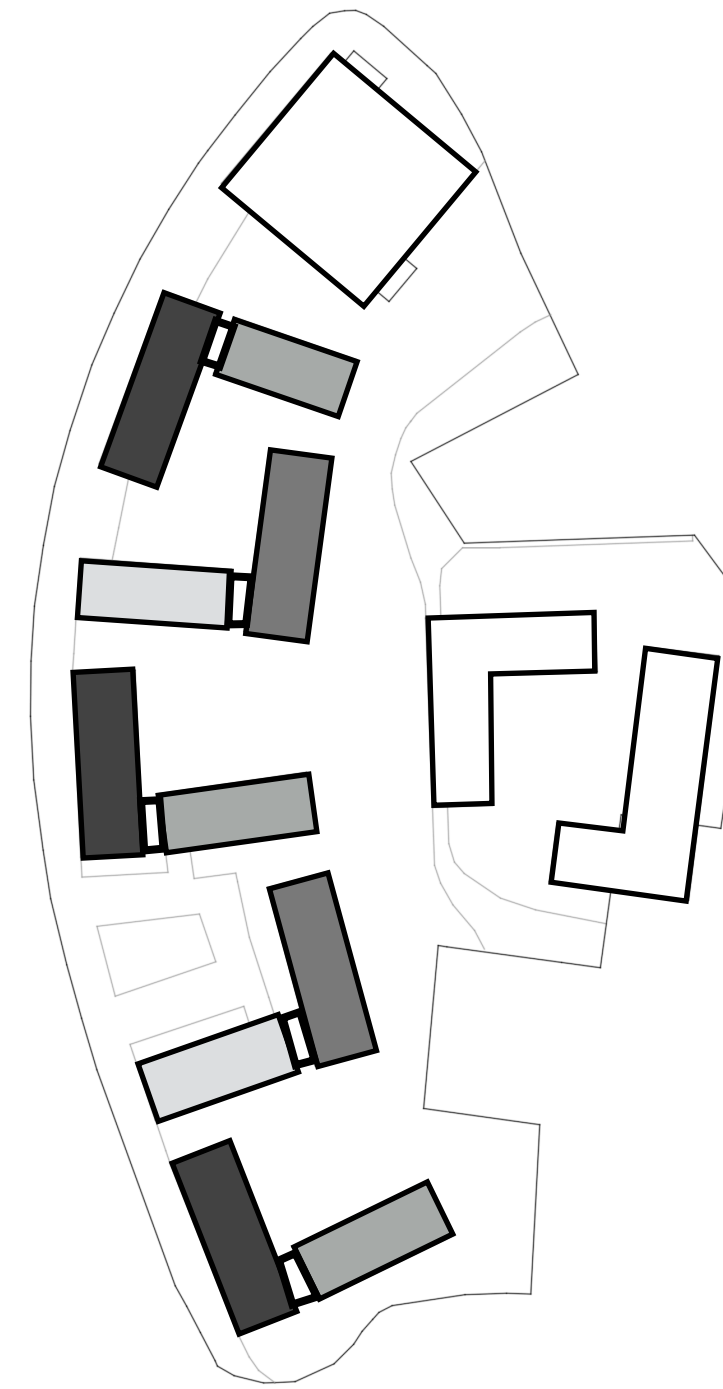
Vereinzelung

die einfache Geometrie ermöglicht Modularität und ein effizientes Holzbausystem.



Verbindung

ein flexibles Gelenk zwischen den Einheiten, in dem die Treppe unterschiedliche Winkel aufnimmt.



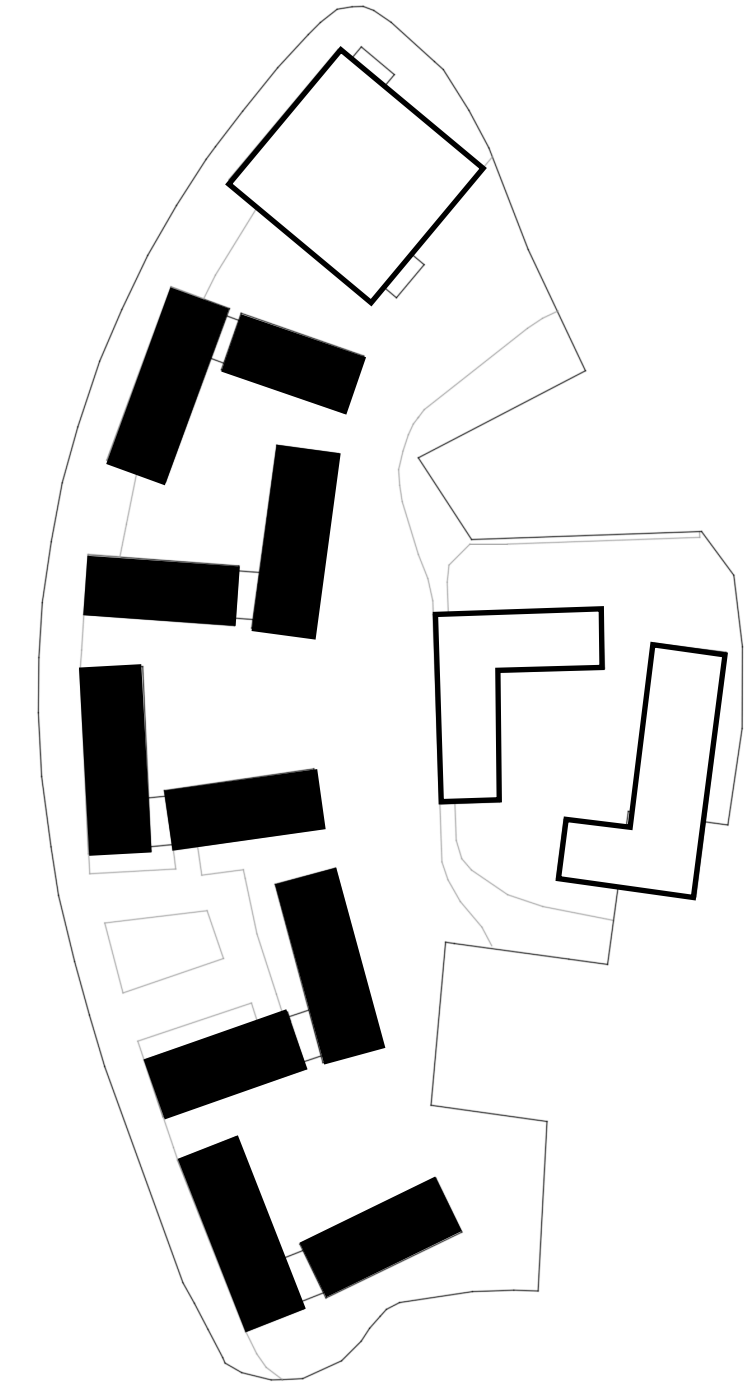
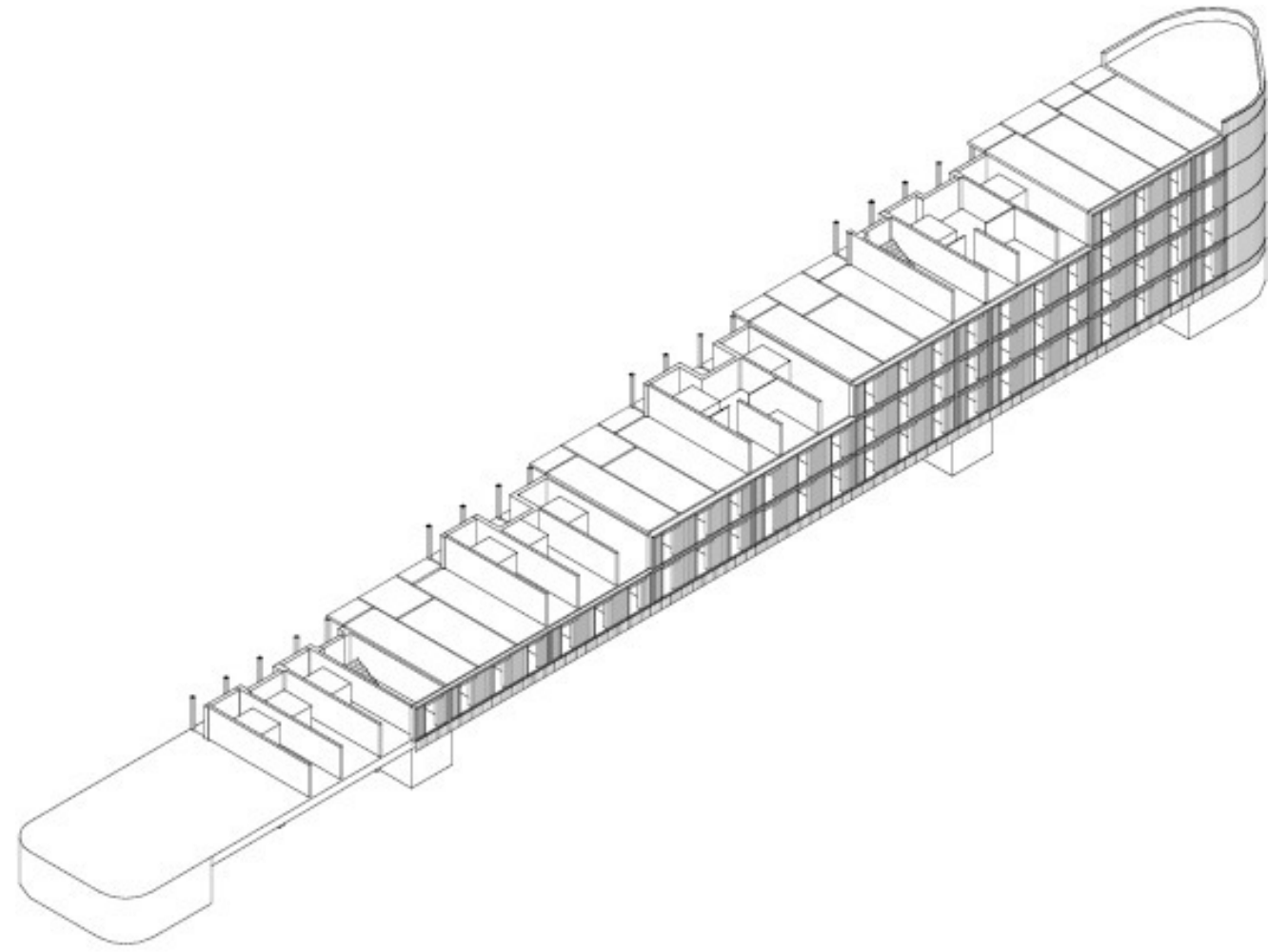
Vielfalt

Jedes Gebäude erhält einen eigenen Charakter und eine eigene Dachform und bildet zugleich ein heterogenes, aber harmonisches Ensemble.

ENTWURF

Modulares Bauen

Modularität / Einfach Bauen / Holzbau

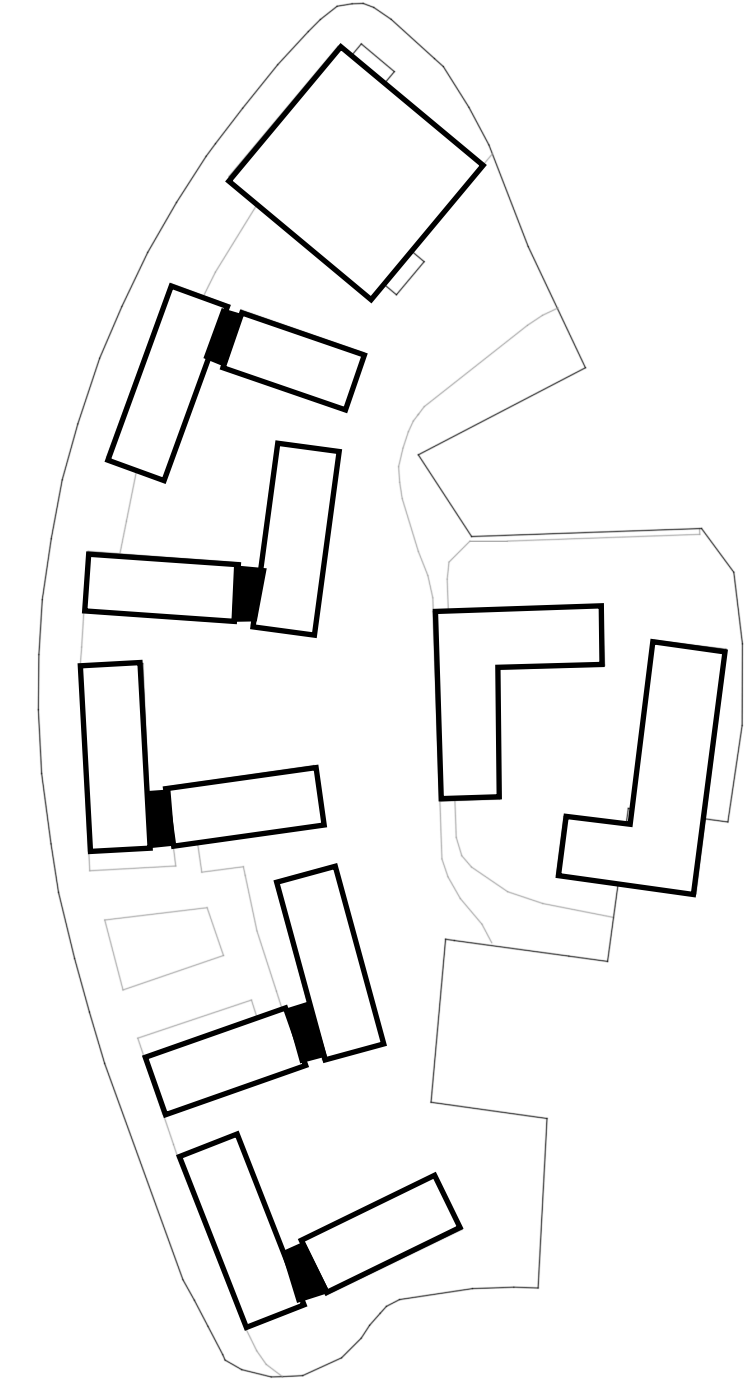


Wohnen am Dantebad, Florian Nagler Architekten

ENTWURF

Verbindung

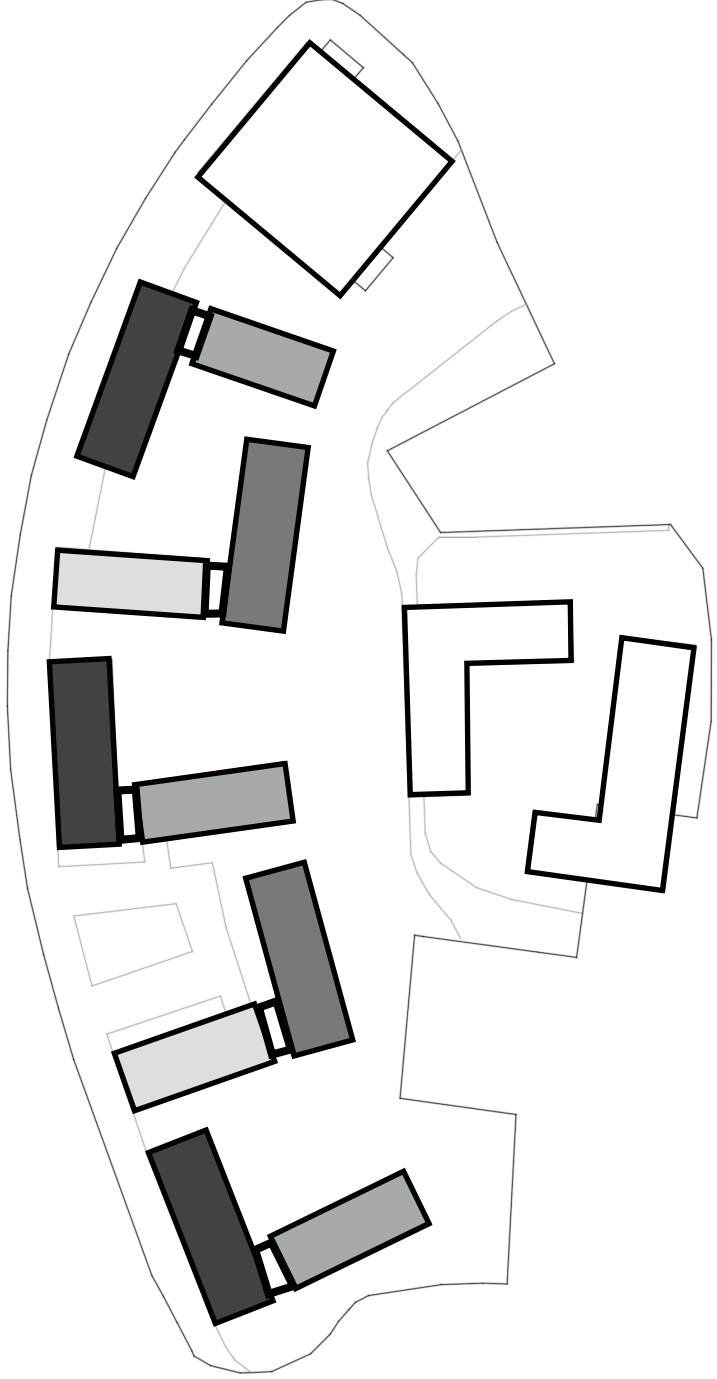
Fuge / Durchlässigkeit



ENTWURF

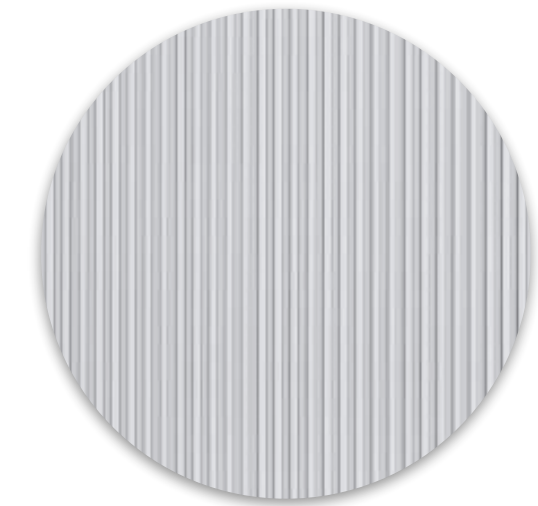
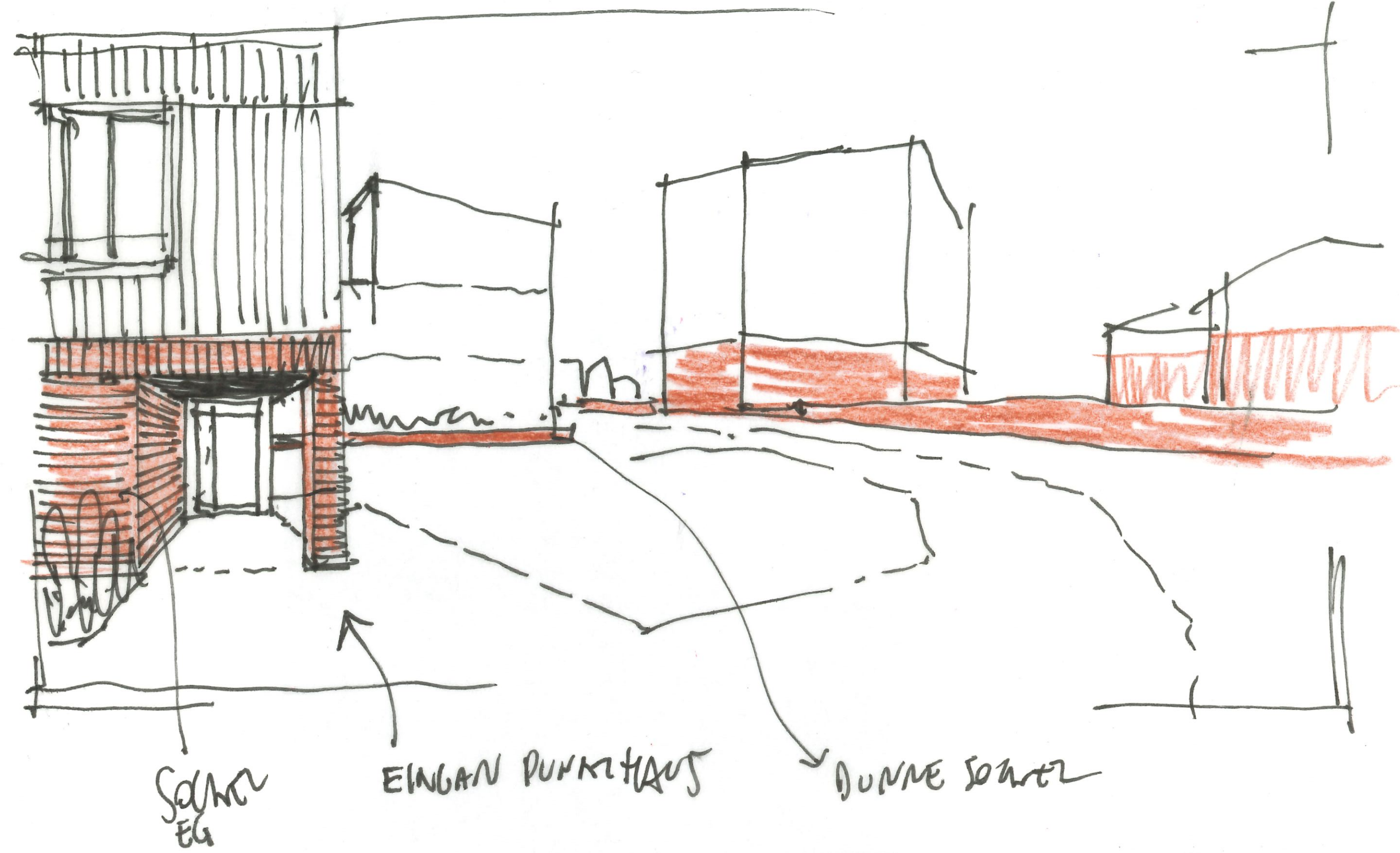
Vielfalt

Heterogenität / Dachlandschaft



ENTWURF

Klinker als verbindendes Element



Metalldach



Holz

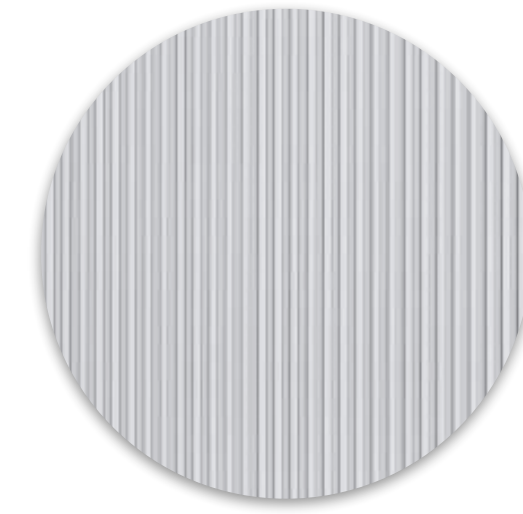


Klinker

ENTWURF

Materialist

Materialität



Metалldach



Holz



Klinker

IN BEARBEITUNG

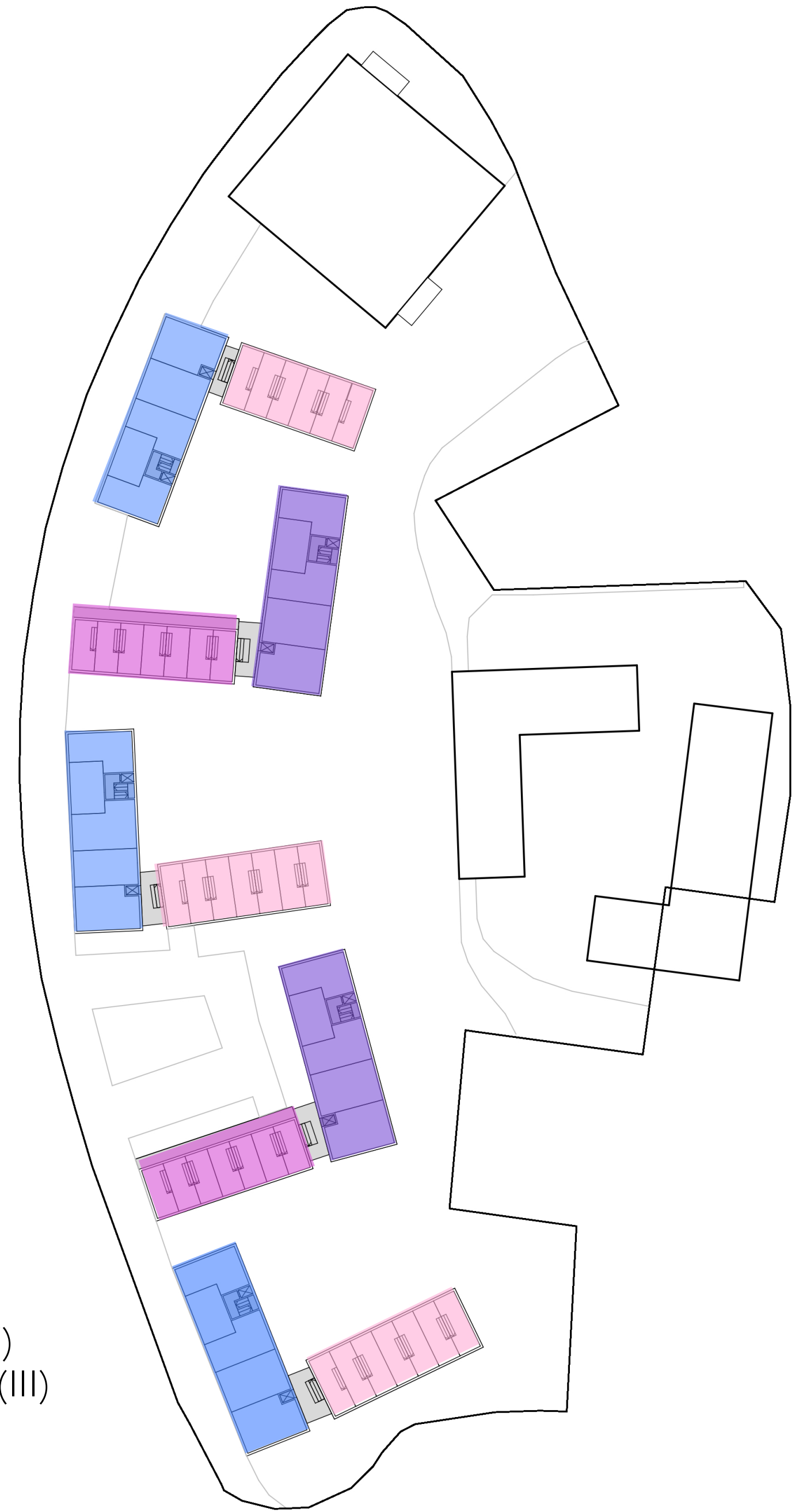
ENTWURF

Übersicht Typologie



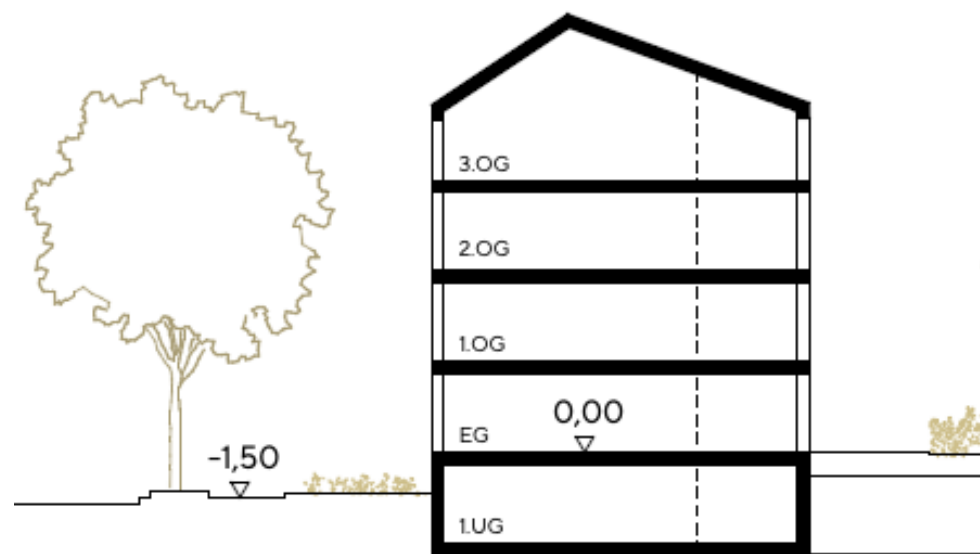
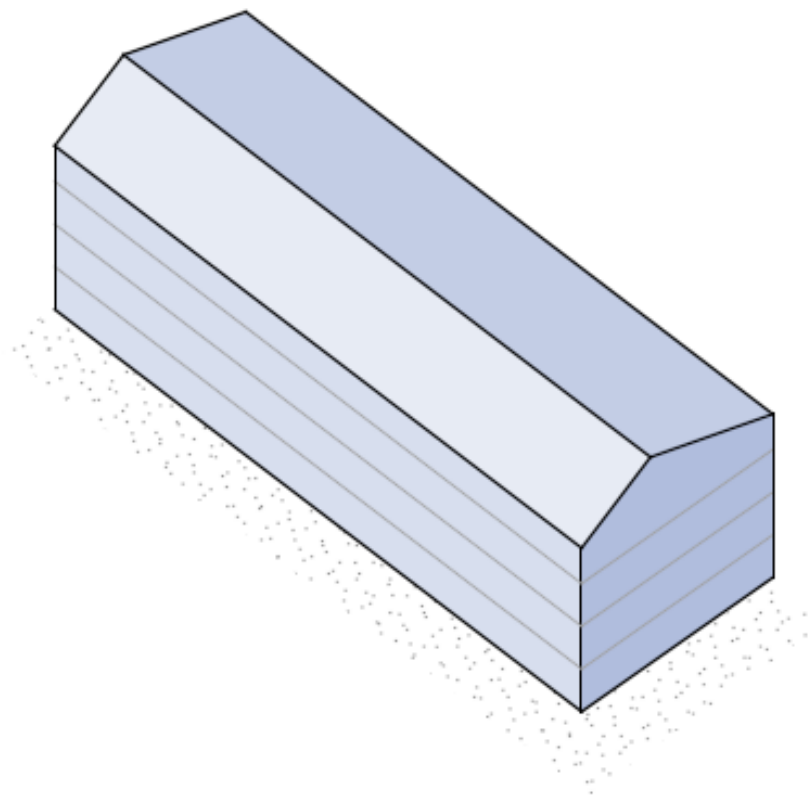
ZAHLEN ÜBERSICHT MIX (MIT BILDER)

- Mehrfamilienhaus, Vorderhaus (IV)
- Mehrfamilienhaus, Rückgebäude (III)
- Reihenhaushaus (III)
- Reihenhaushaus + Duplex (IV)

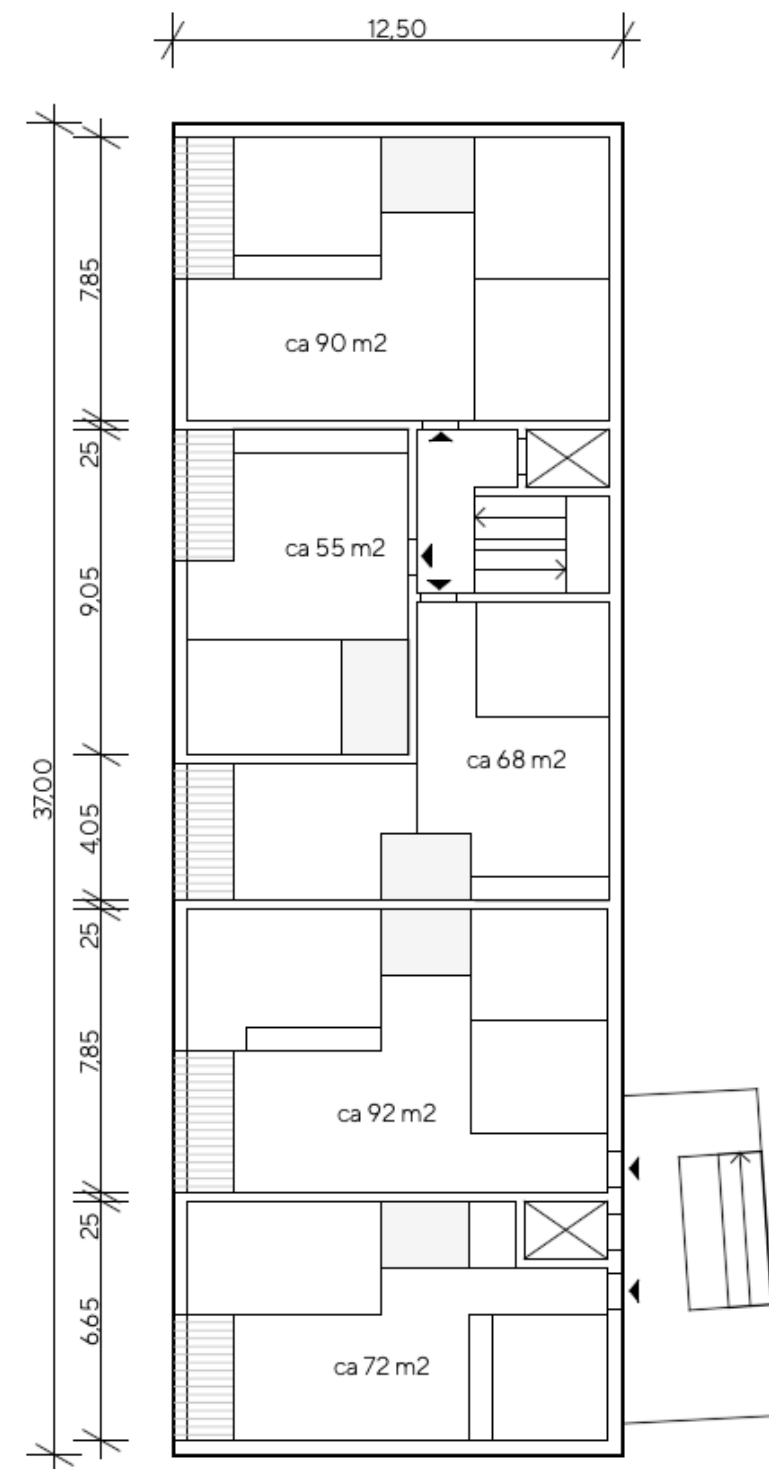


ENTWURF

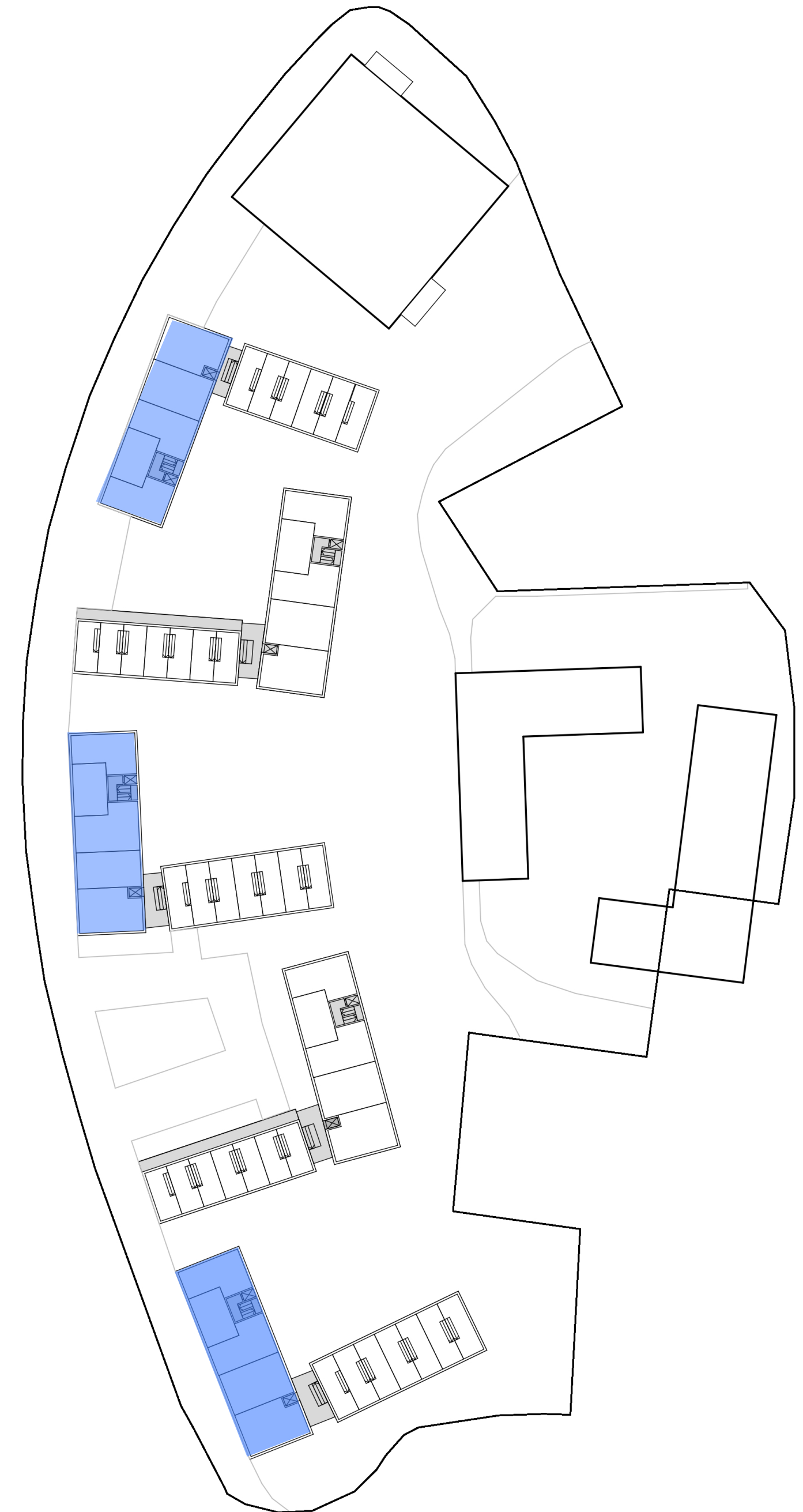
Mehrfamilienhaus, Vorderhaus (IV)



Schnitt

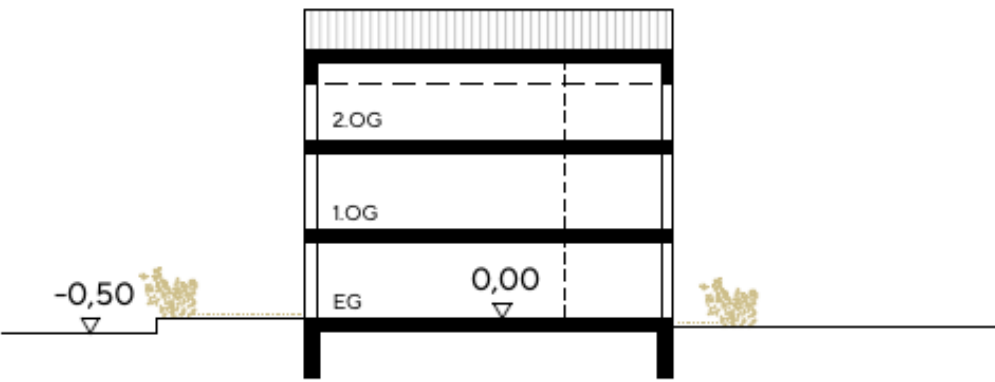
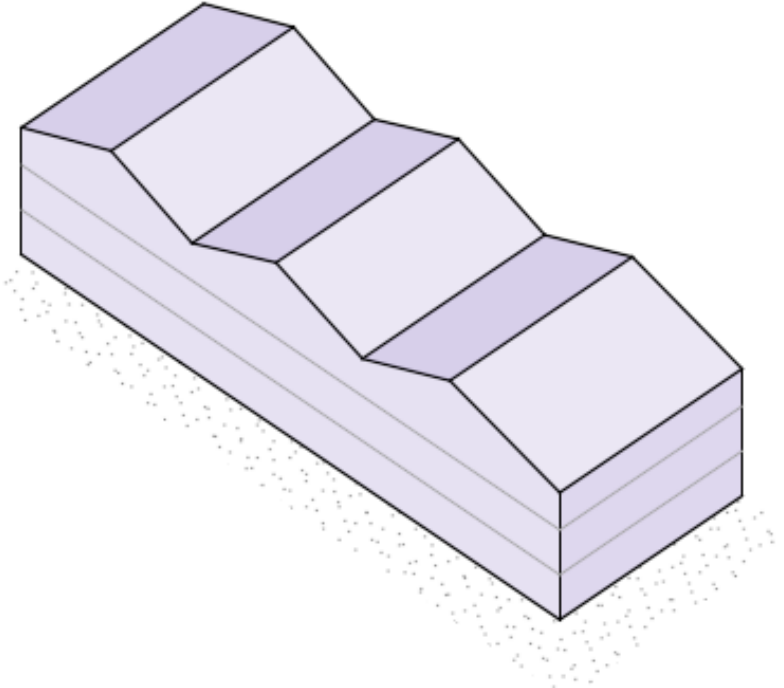


Regelgeschoss

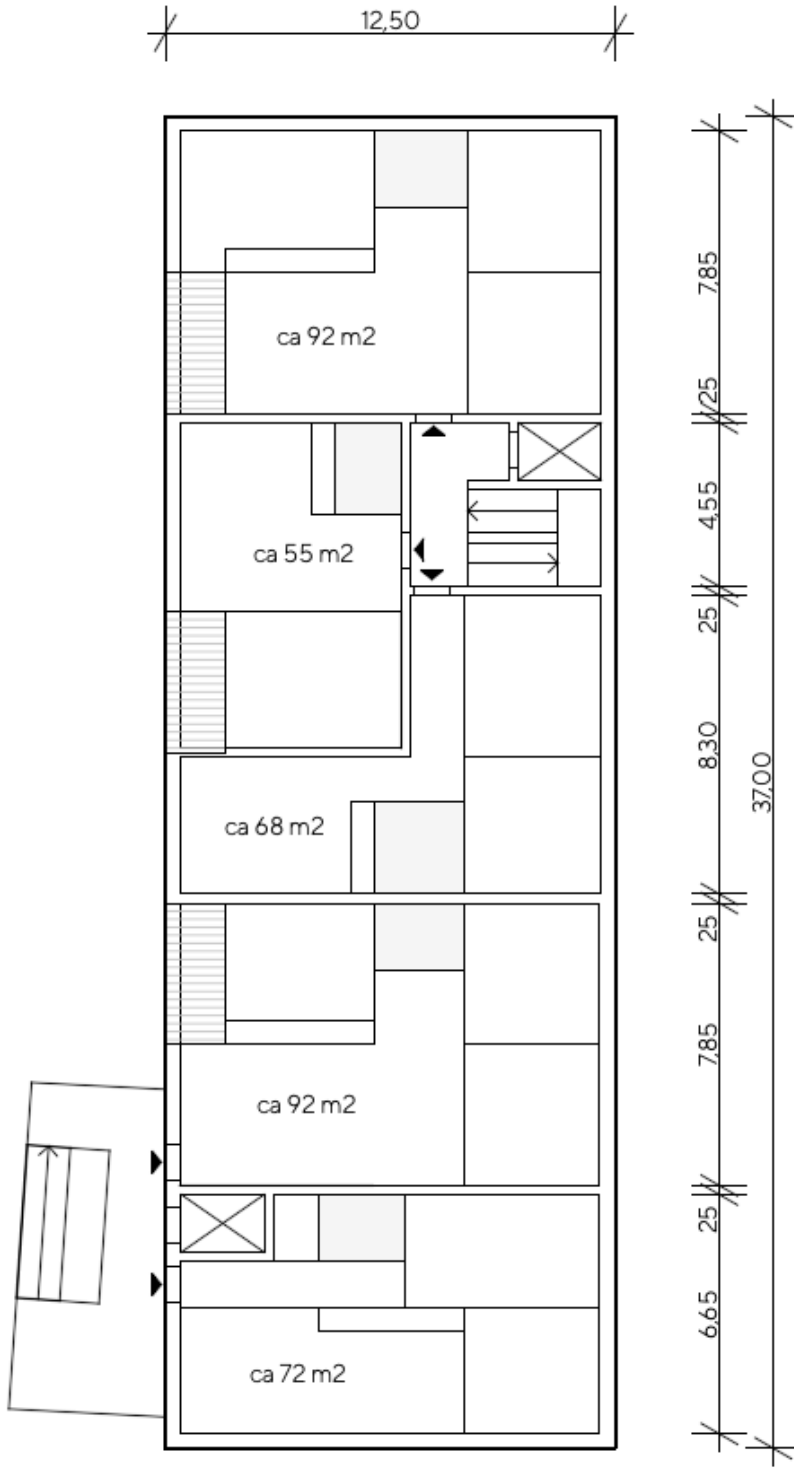


ENTWURF

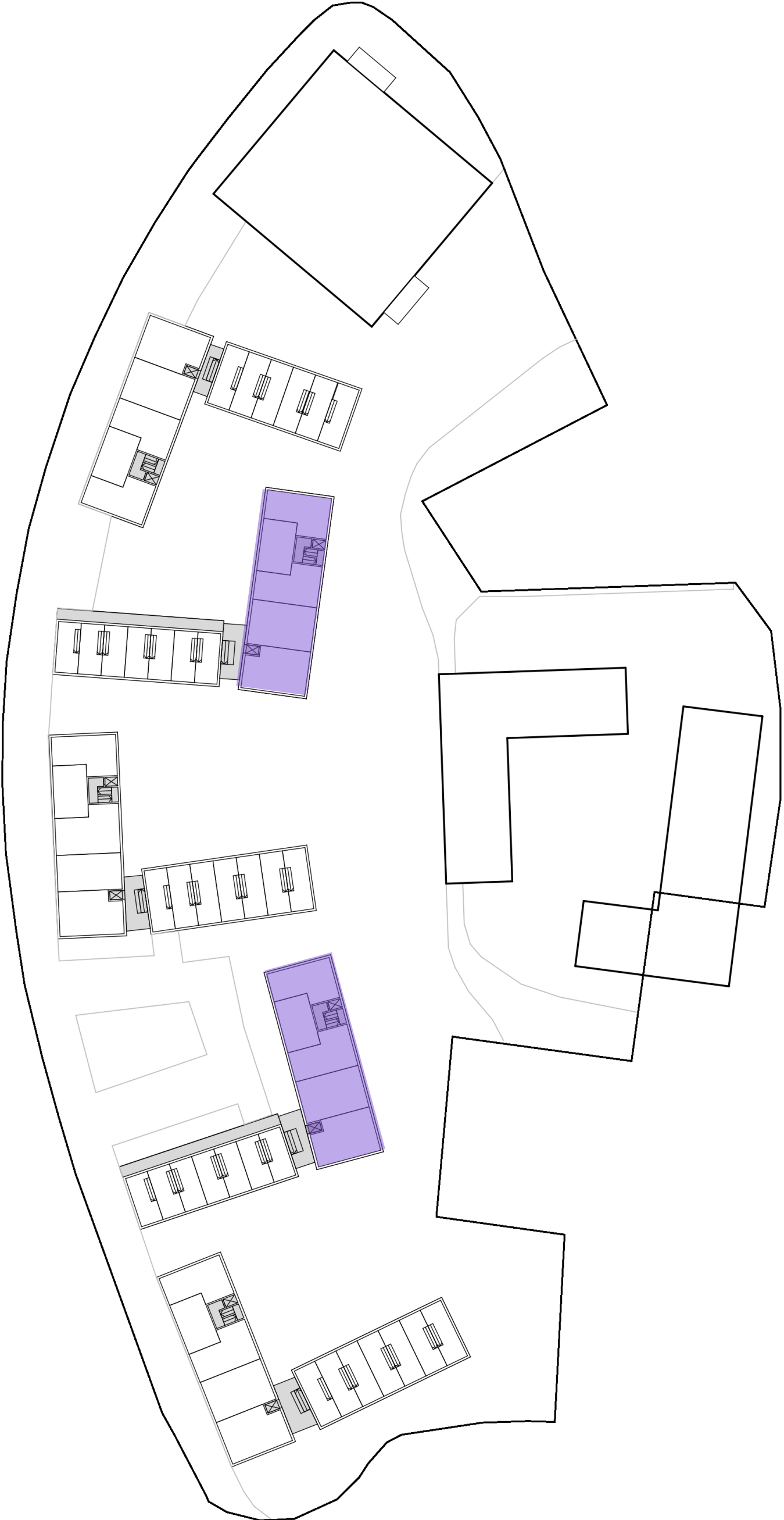
Mehrfamilienhaus, Rückgebäude (III)



Schnitt

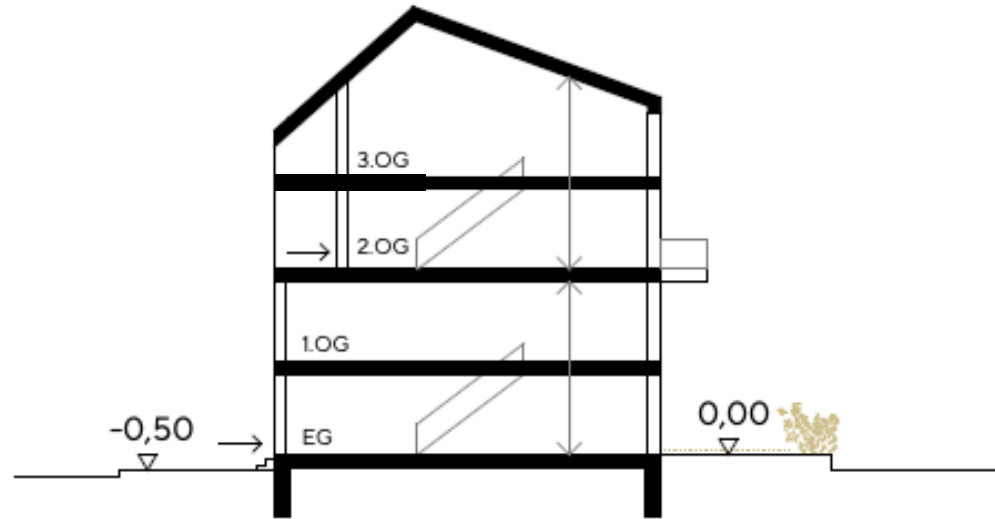
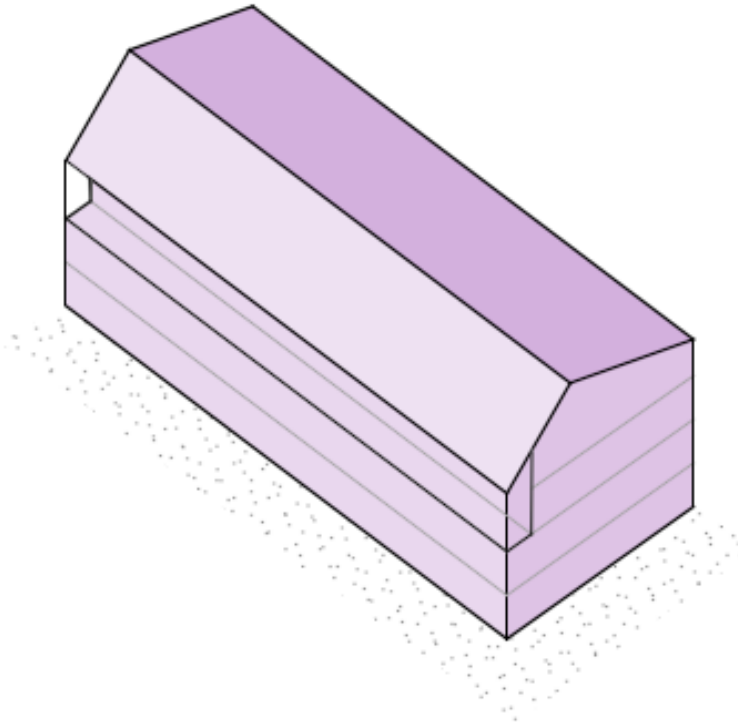


Regelgeschoss

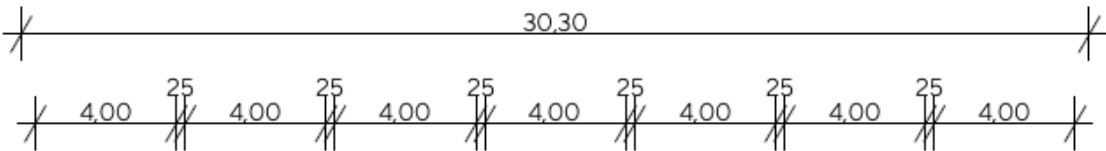


ENTWURF

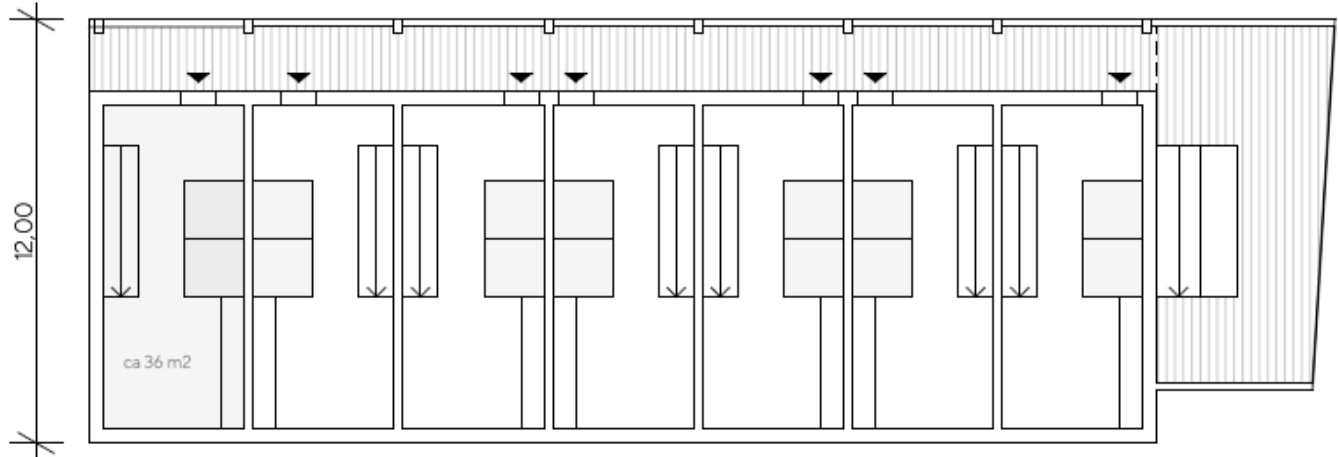
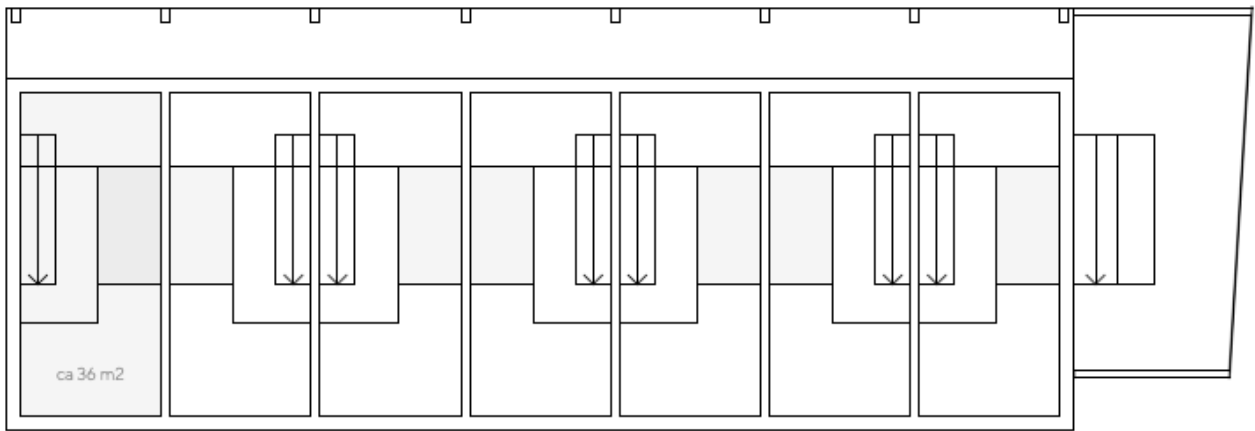
Doppel-Maisonette (IV)



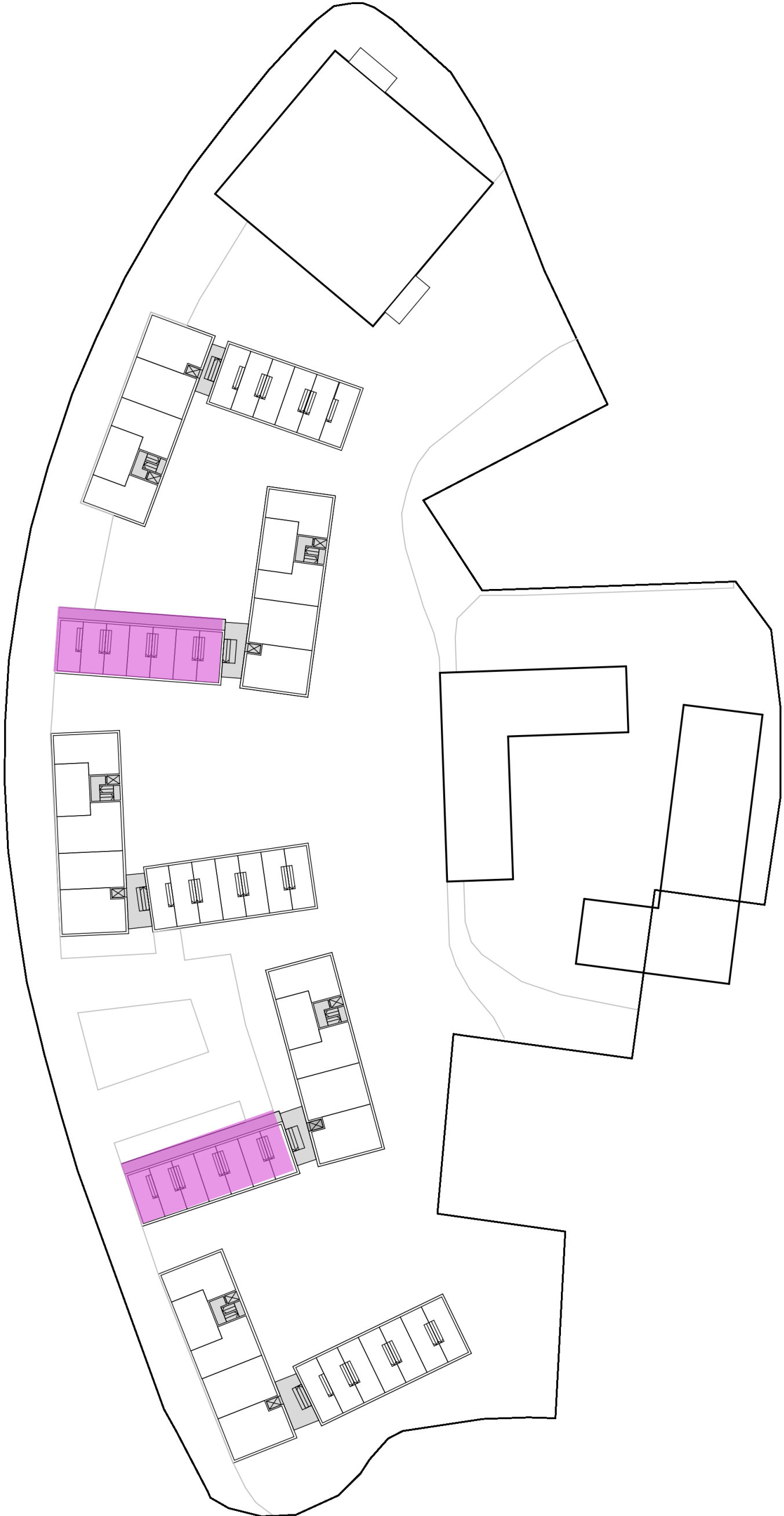
Schnitt



3.OG

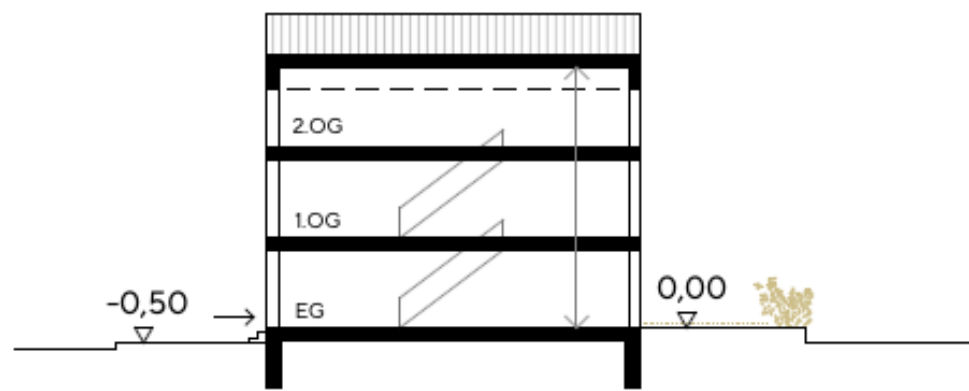
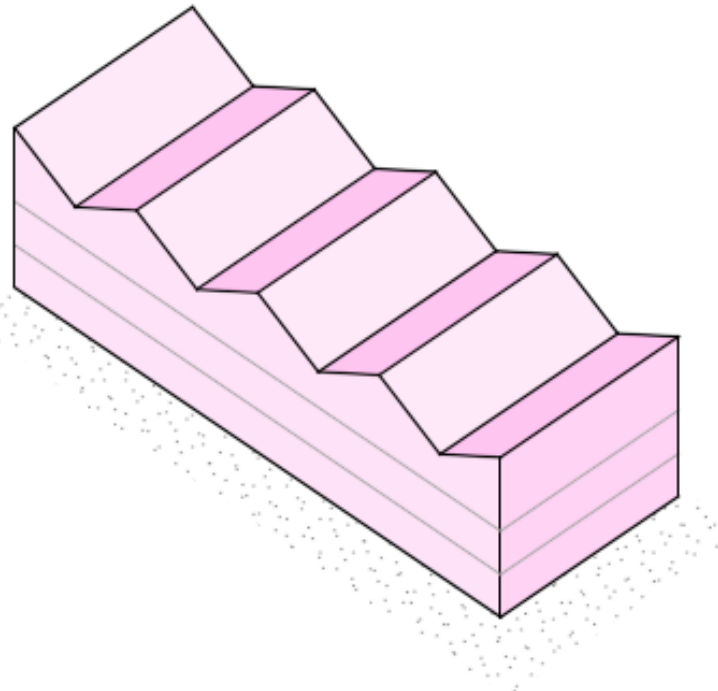


2.OG

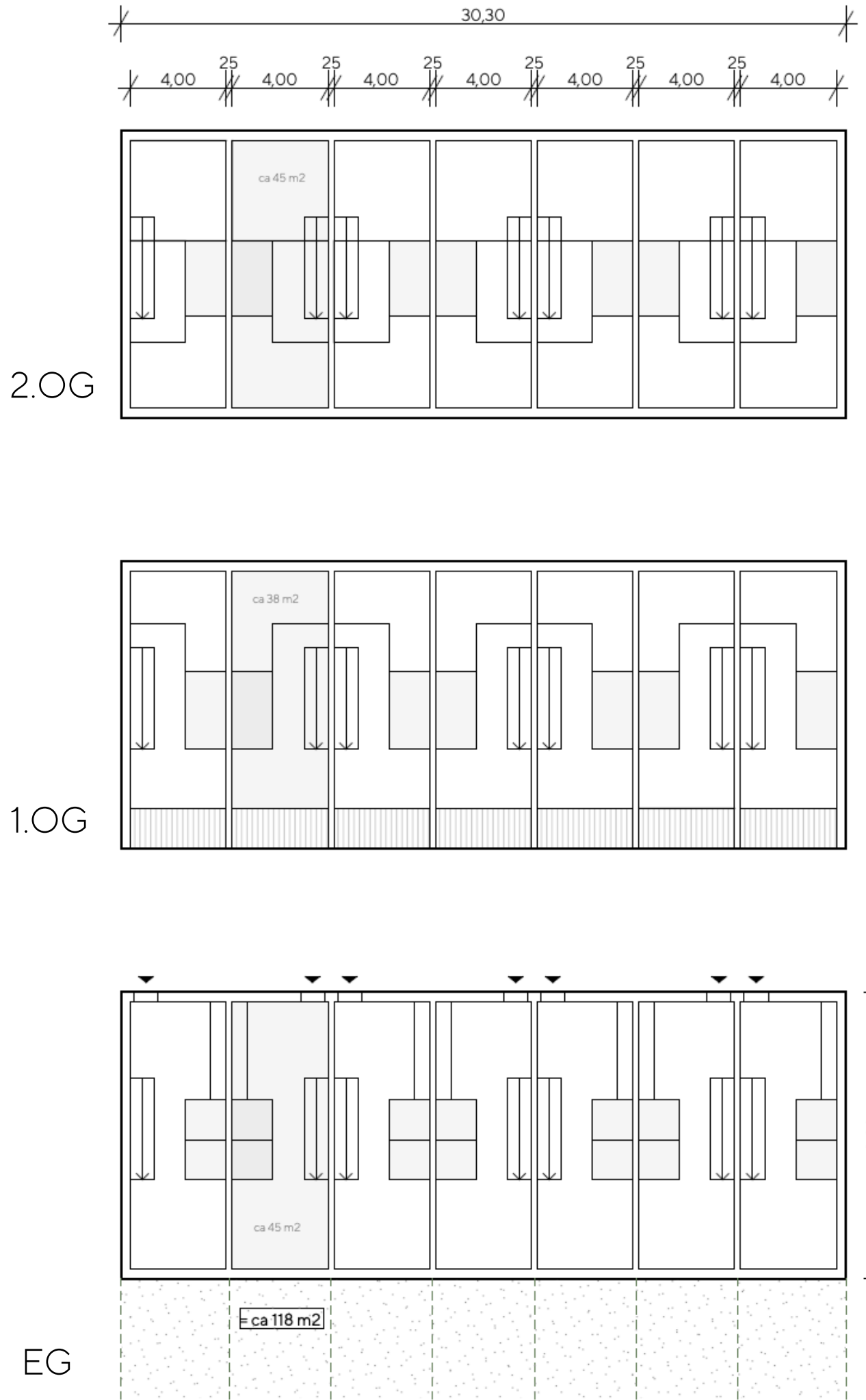


ENTWURF

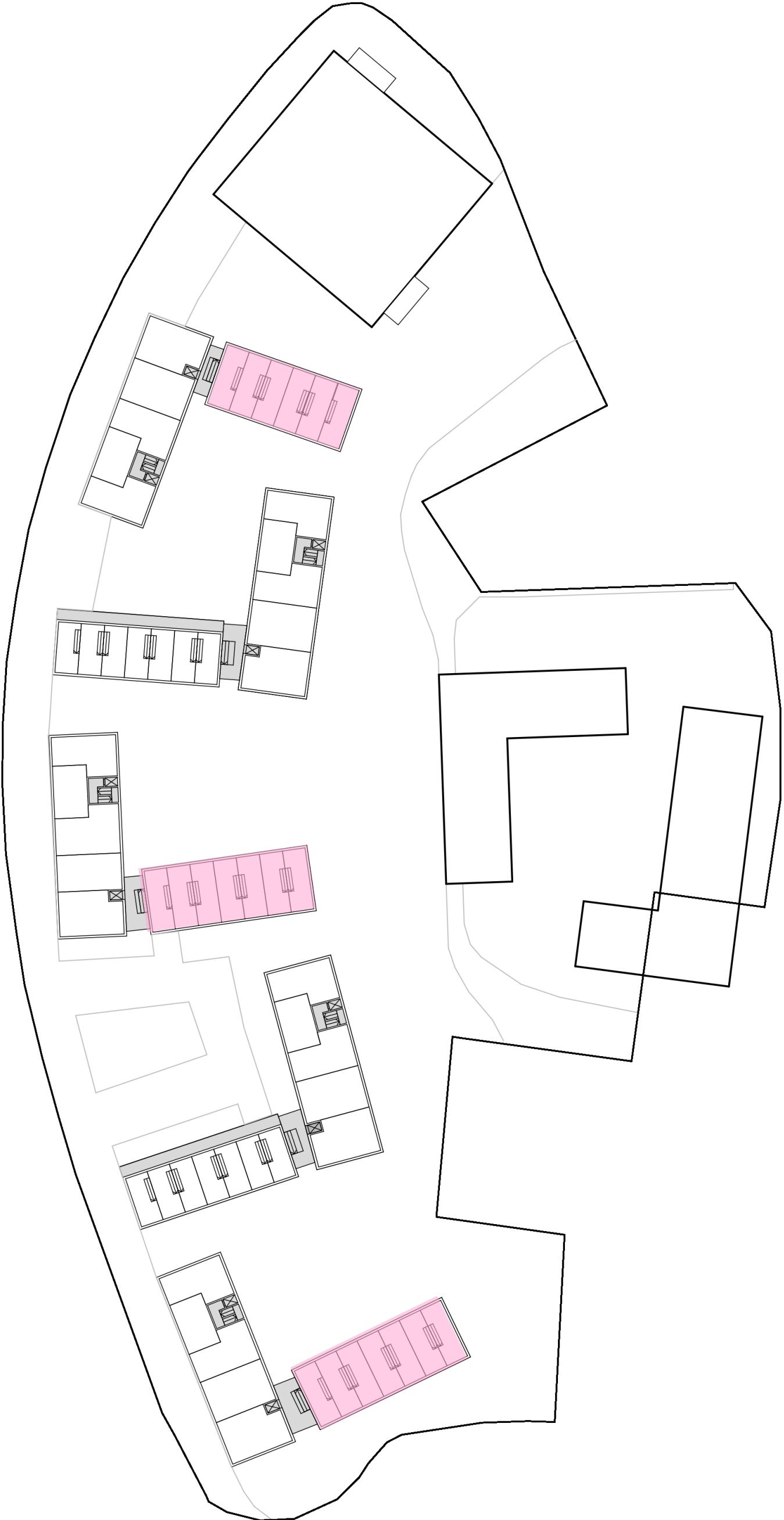
Reihenhaus (III)



Schnitt



EG



ENTWURF

Übersicht Wohnungen

Gesamtwohnfläche: ca.15.000qm*

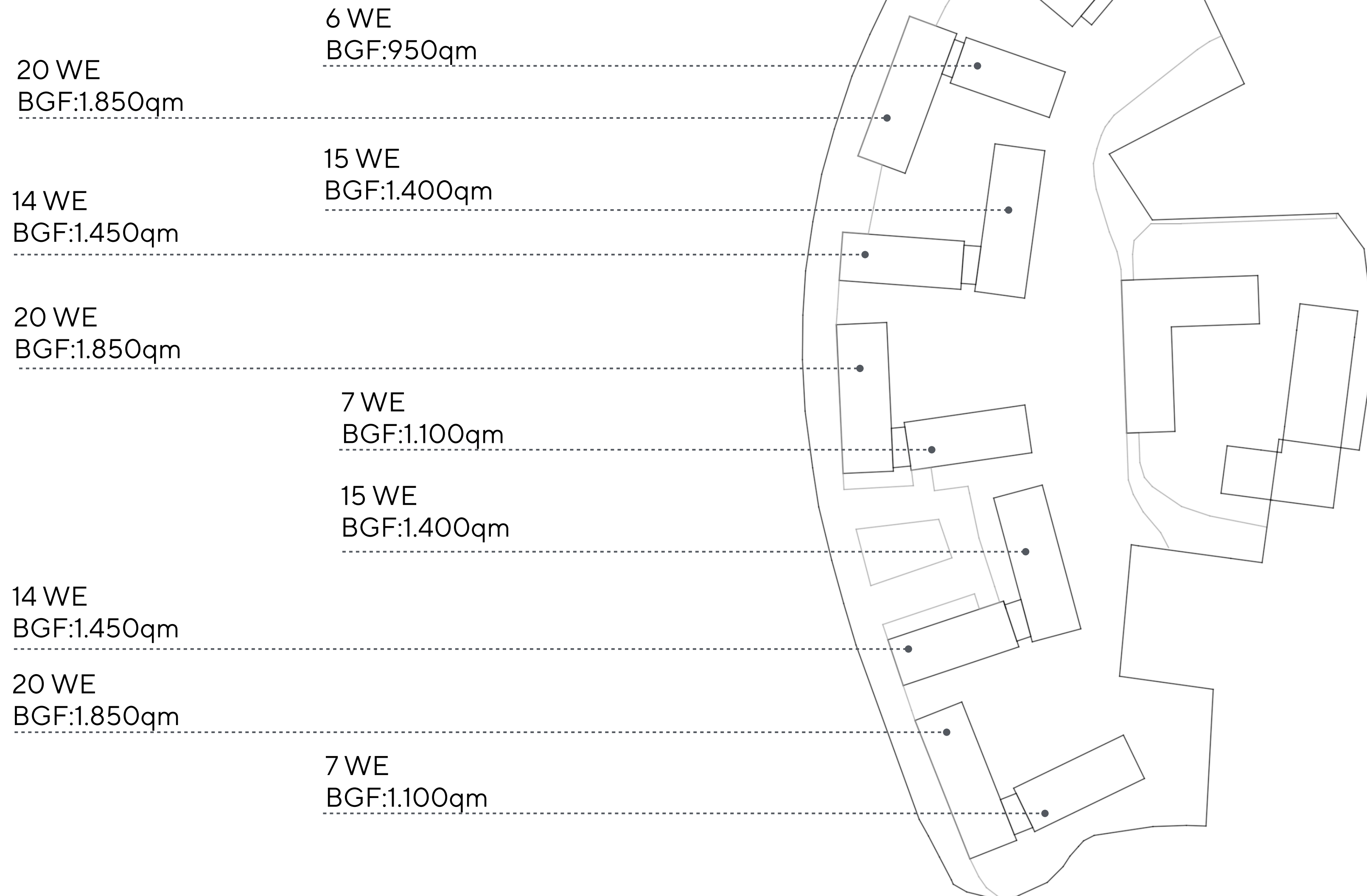
Gesamt-WE: 138

90 WE

28 WE Duplex

20 Reihenhäuser

*ohne Platzgebäude



ENTWURF

Geförderte Wohnungen

Geförderte Wohnungen

20 WE
BGF:1.850qm

6 WE
BGF:950qm

15 WE
BGF:1.400qm

14 WE
BGF:1.450qm

20 WE
BGF:1.850qm

7 WE
BGF:1.100qm

15 WE
BGF:1.400qm

14 WE
BGF:1.450qm

20 WE
BGF:1.850qm

7 WE
BGF:1.100qm

Gesamtwohnfläche: ca.15.000qm*

Gesamt-WE: 138

90 WE

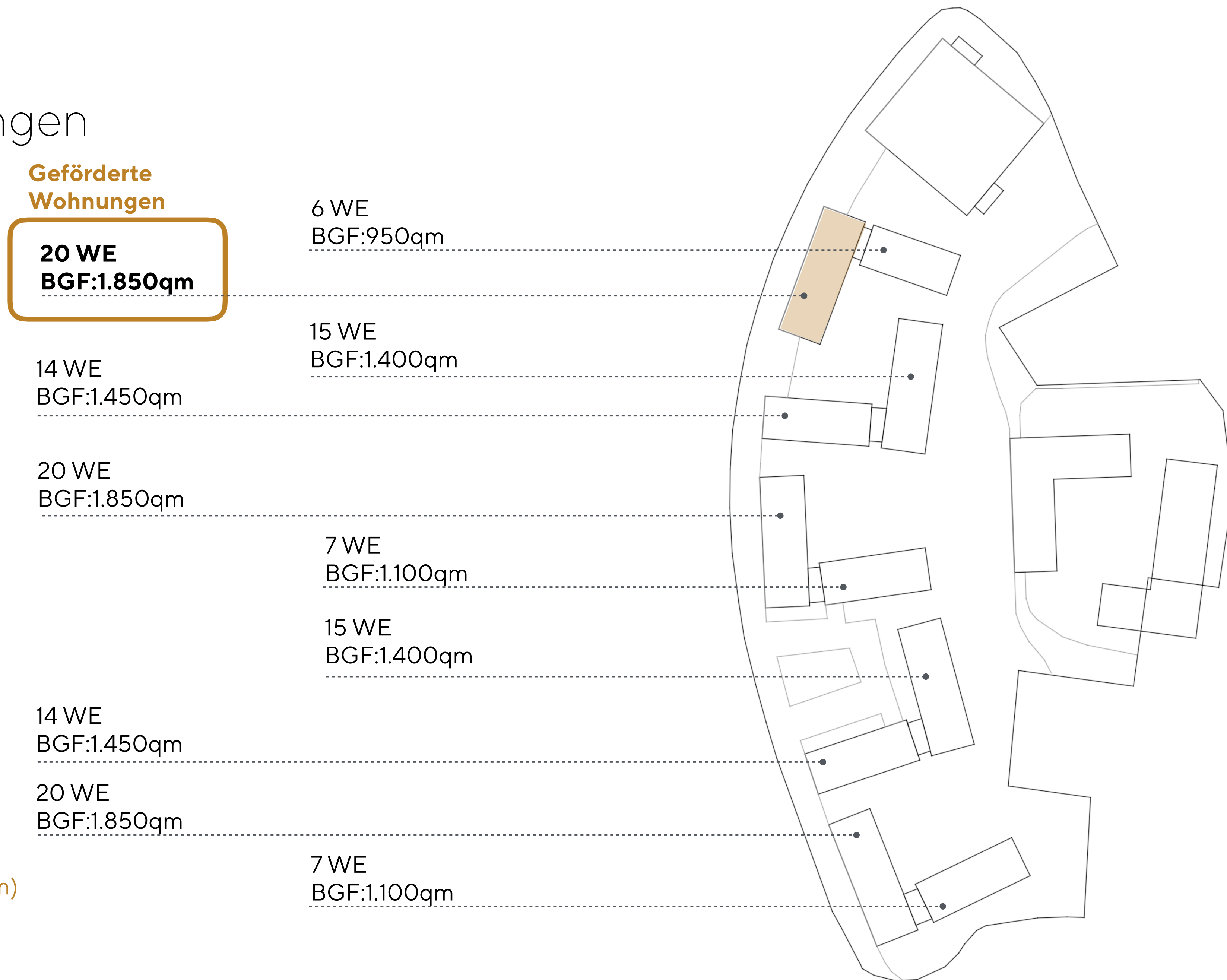
28 WE Duplex

20 Reihenhäuser

davon

Geförderte Wohnungen: ca.20 (1.850qm)

*ohne Platzgebäude



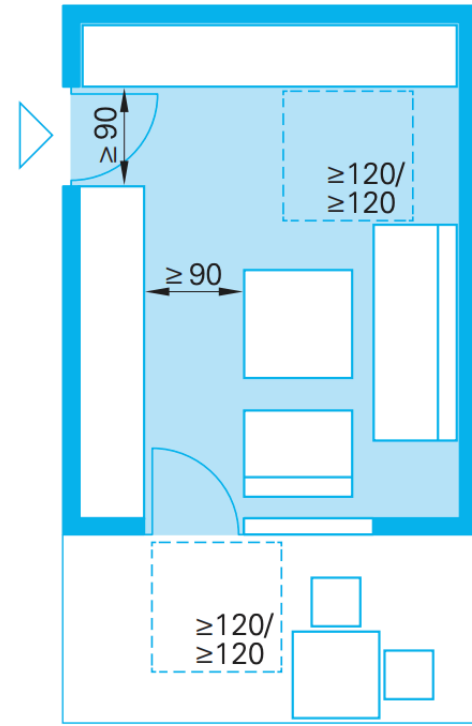
ENTWURF

Altersgerechtes und barrierefreies Wohnen

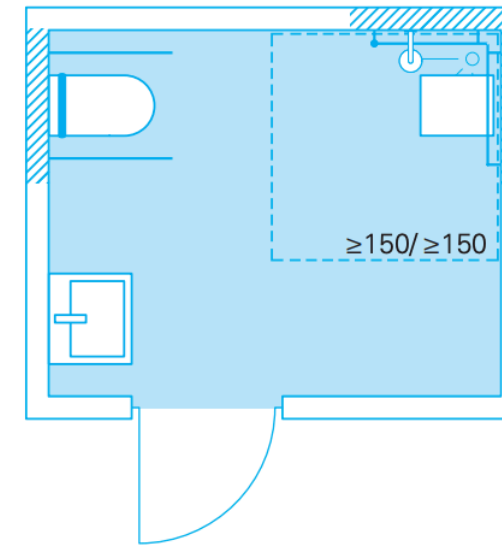
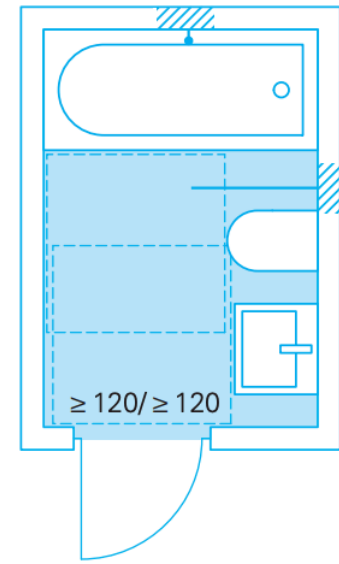
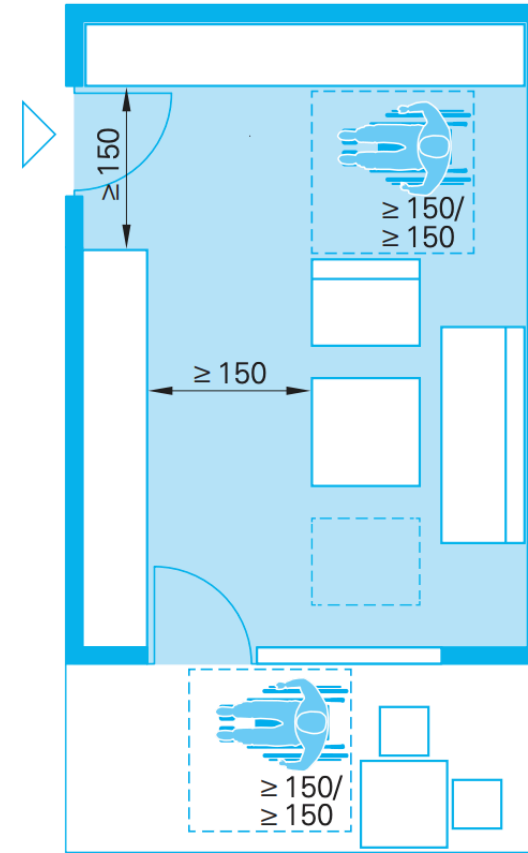
Funktion	Basisstandard	R-Standard
Fortbewegung im Flur	120 cm Flurbreite	120 cm Flurbreite
Rangierfläche im Flur	-	150 cm x 150 cm
Rangierfläche in - Wohnräumen - Schlafräumen - Küchen - auf Freisitzen	120 cm x 120 cm	150 cm x 150 cm
Nutzung von Möbeln/Einrichtung mit aufwendigen Bewegungsabläufen	120 cm tief entlang Küchenzeile	150 cm tief entlang Küchenzeile
	120 cm tief entlang Einstiegsseite Bett 90 cm tief entlang der zweiten Längsseite	150 cm tief entlang Einstiegsseite Bett 120 cm entlang der zweiten Längsseite
Nutzung sonstiger Möbel	90 cm tief vor dem Möbel	150 cm tief vor dem Möbel
Bewegungsflächen an Türen	-	120 cm x 150 cm bzw. 150 cm x 150 cm

Alle Bewegungsflächen an Möbeln und die Rangierflächen dürfen sich überlagern.

Barrierefrei Standard



Barrierefrei Rollstuhlgerecht



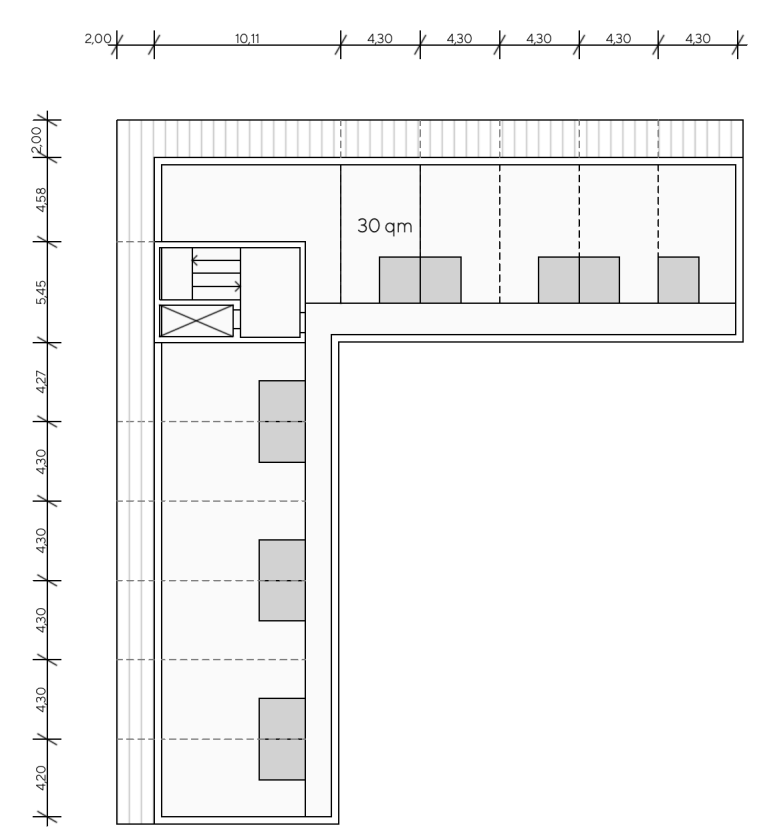
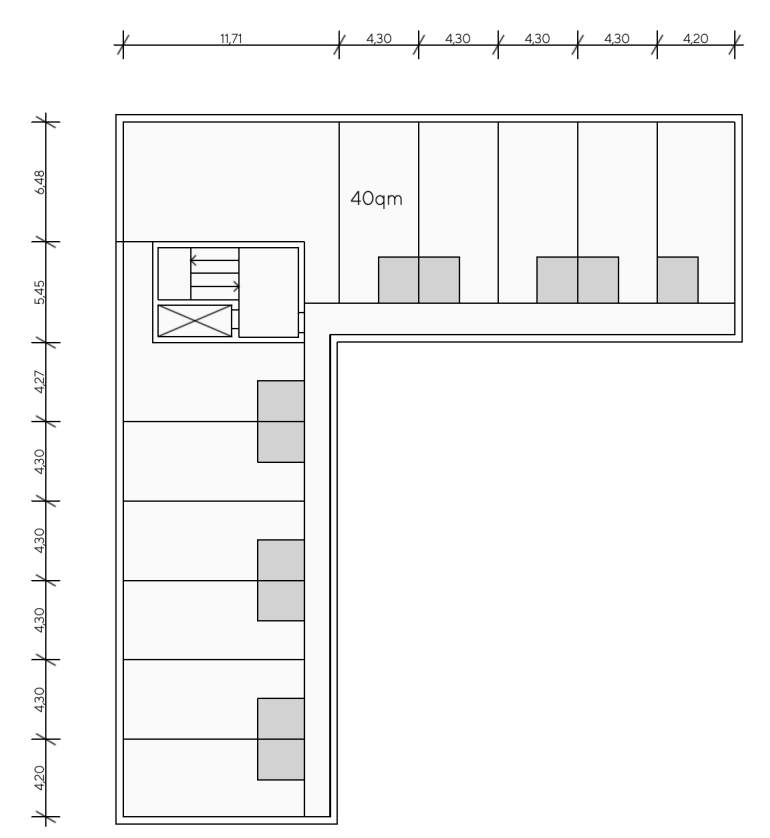
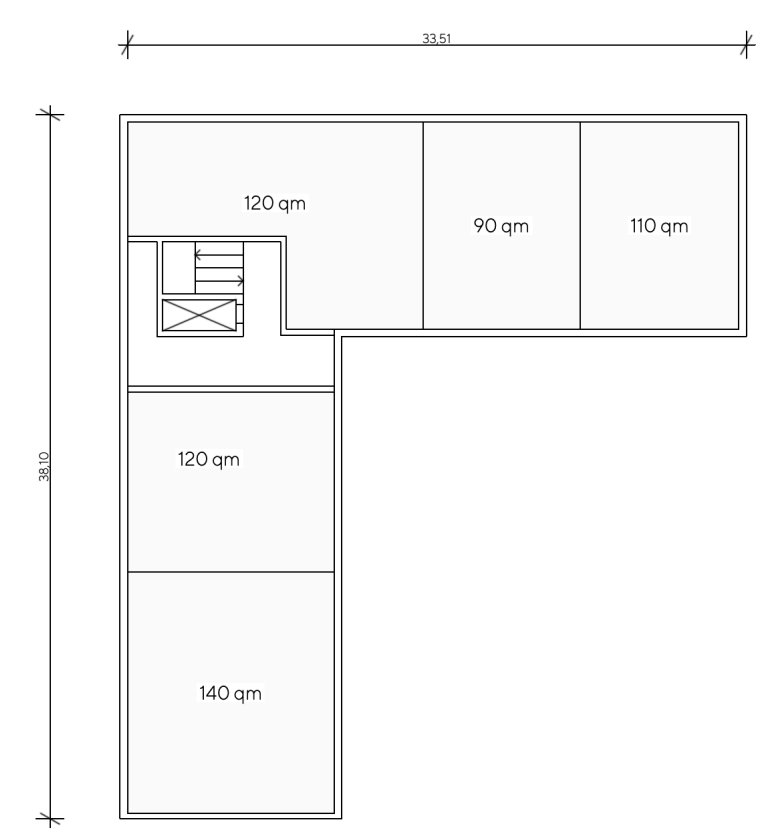
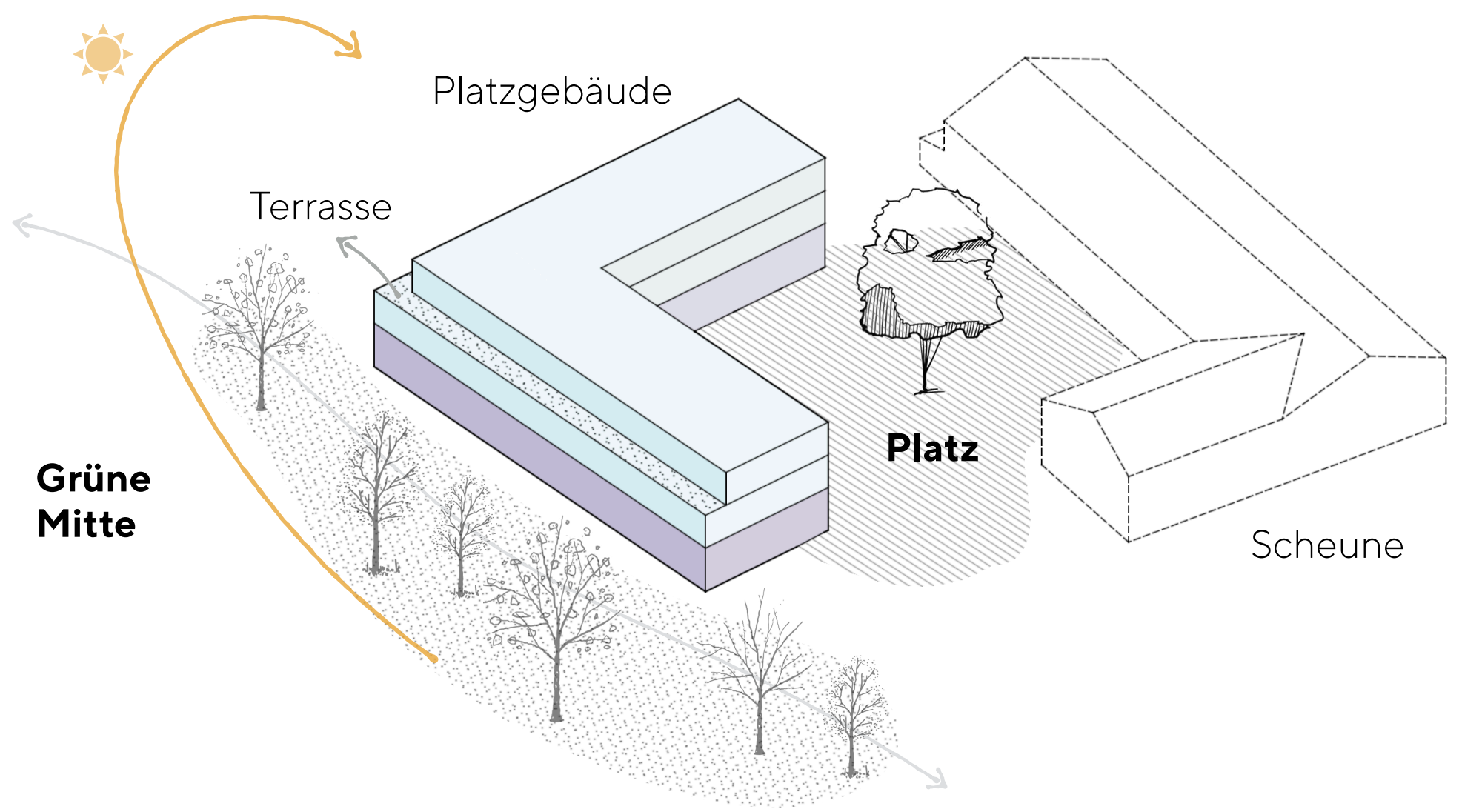
Altersgerechtes und barrierefreies Wohnen: ca. 25 WE
(davon ca. 5 rollstuhlgerecht)



IN BEARBEITUNG

ENTWURF

Platzgebäude

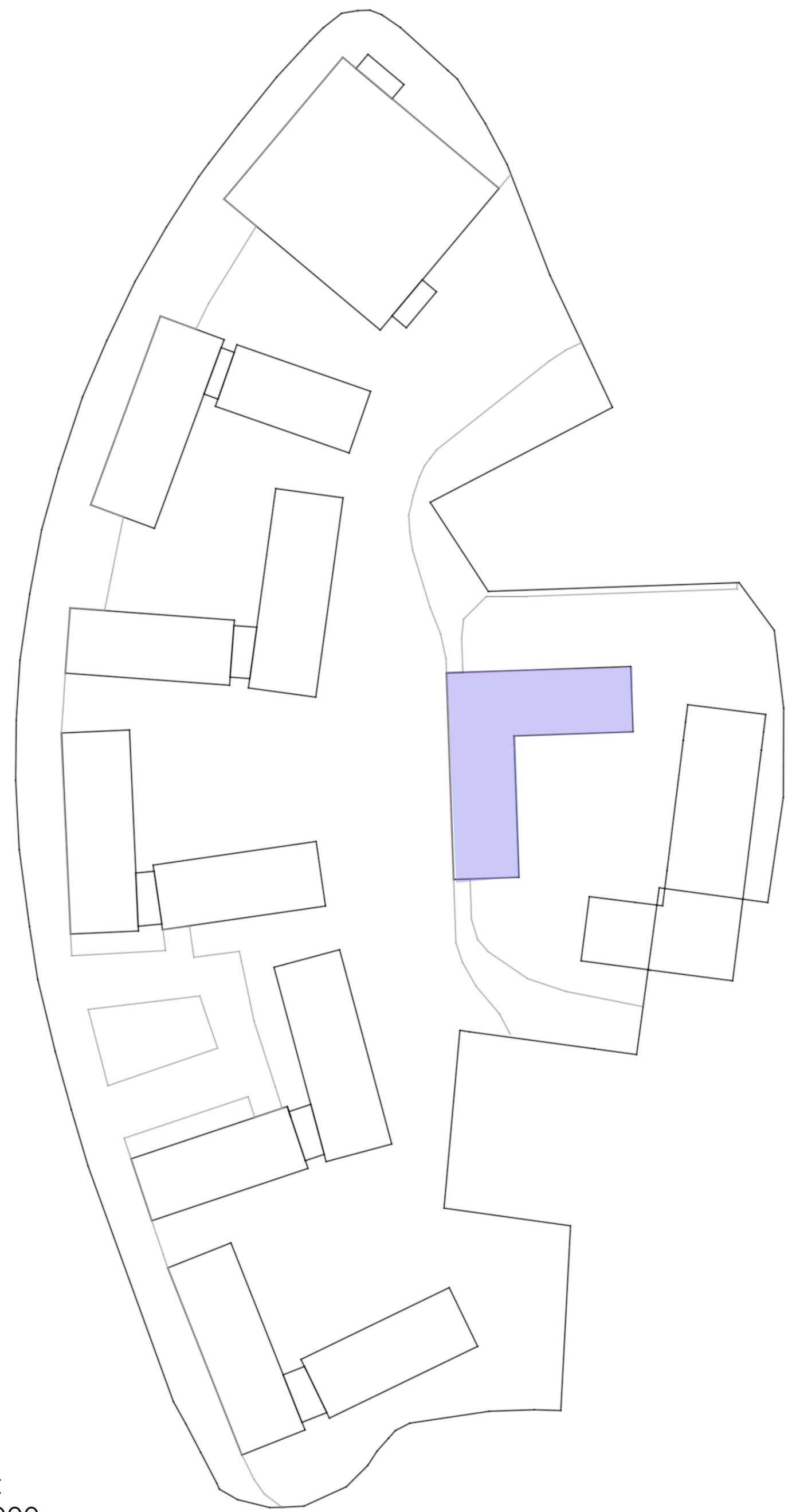


● EG - Gewerbe Retail
BGF:ca.700qm

● 1.OG - Micro Apartment
BGF:ca.700qm
Anzahl WE: 12

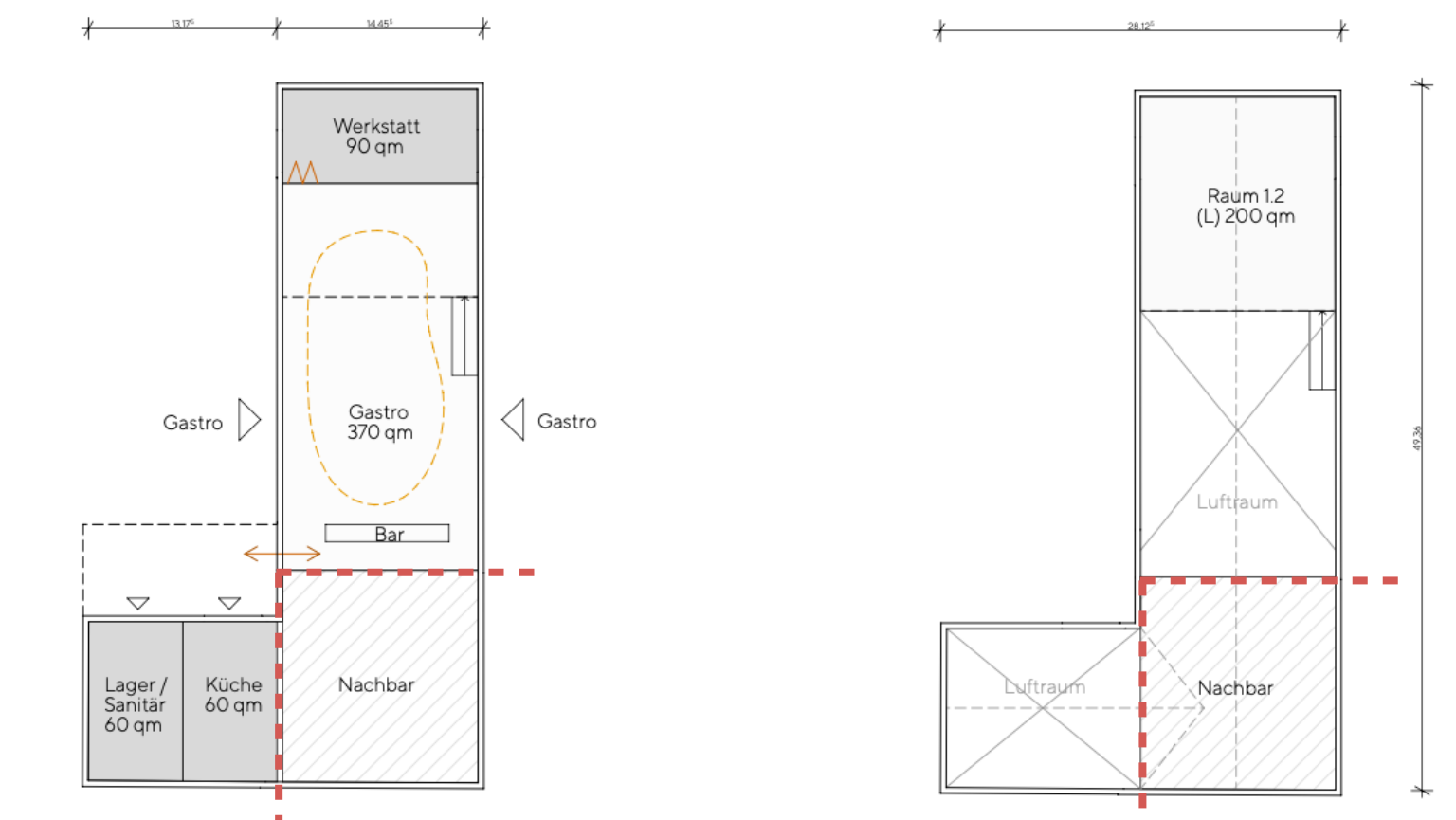
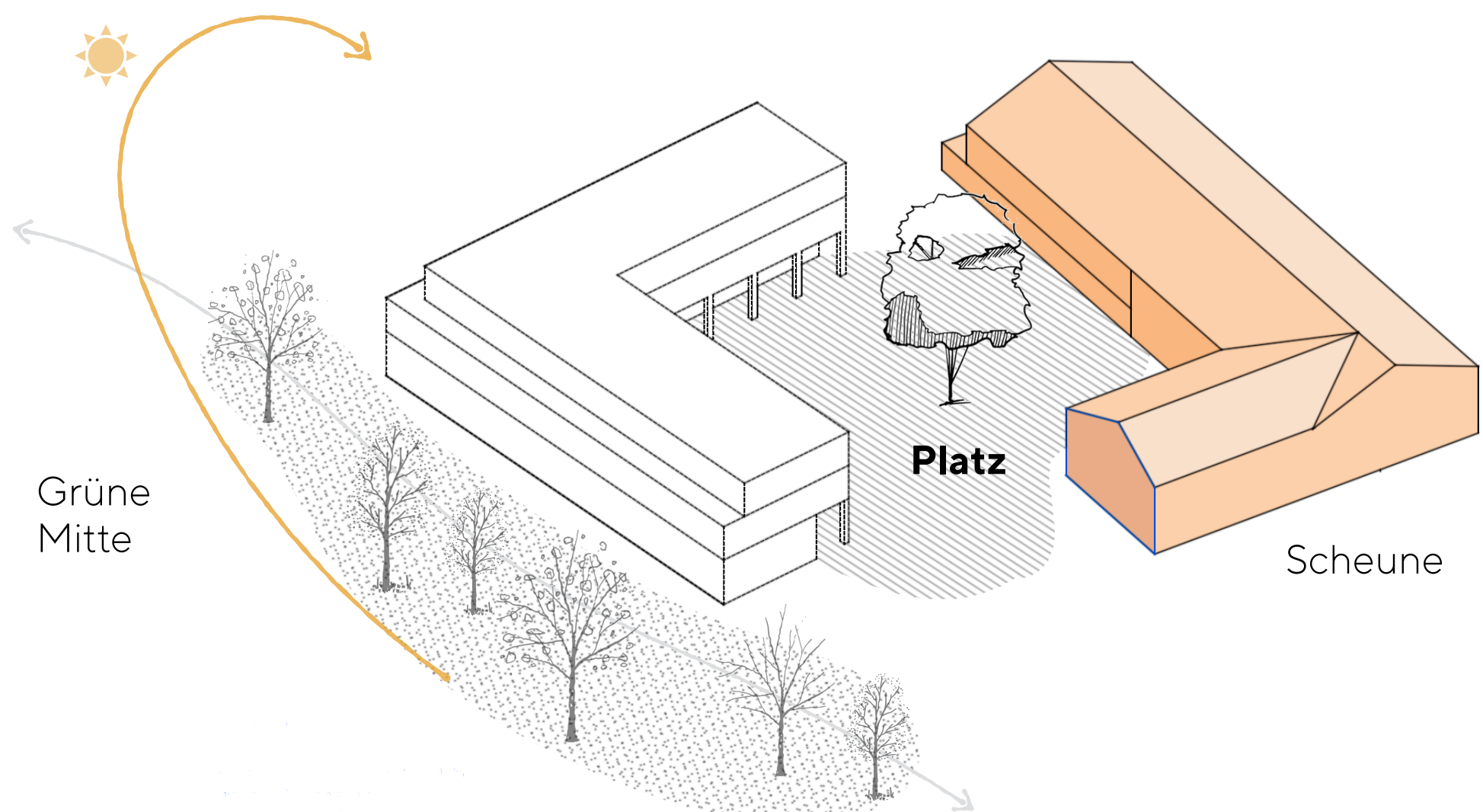
● 2.OG - Micro Apartment
BGF:ca.600qm
Anzahl WE: 12

Gesamt:
BGF:ca.2000qm
Anzahl WE: 24



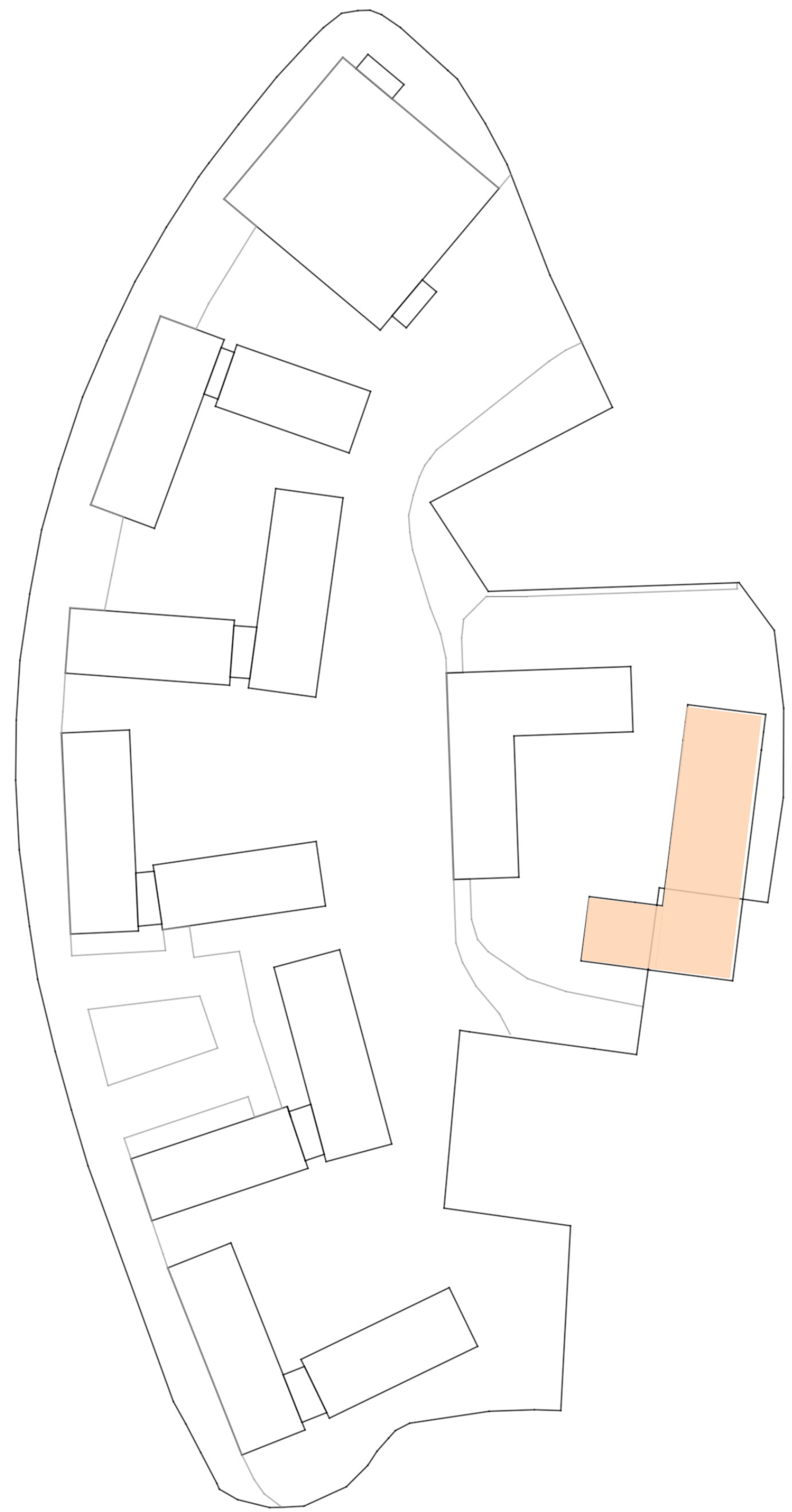
ENTWURF

Scheune



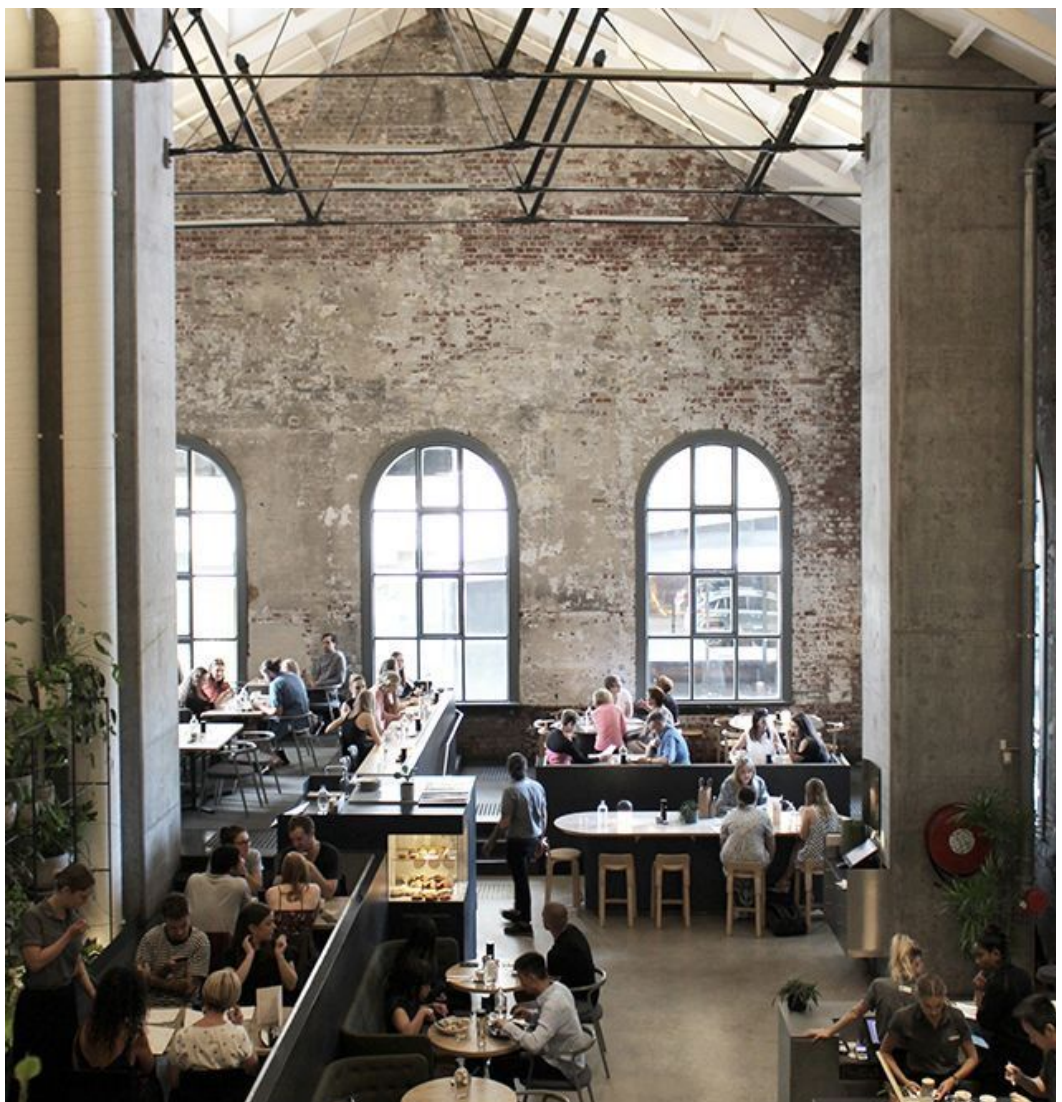
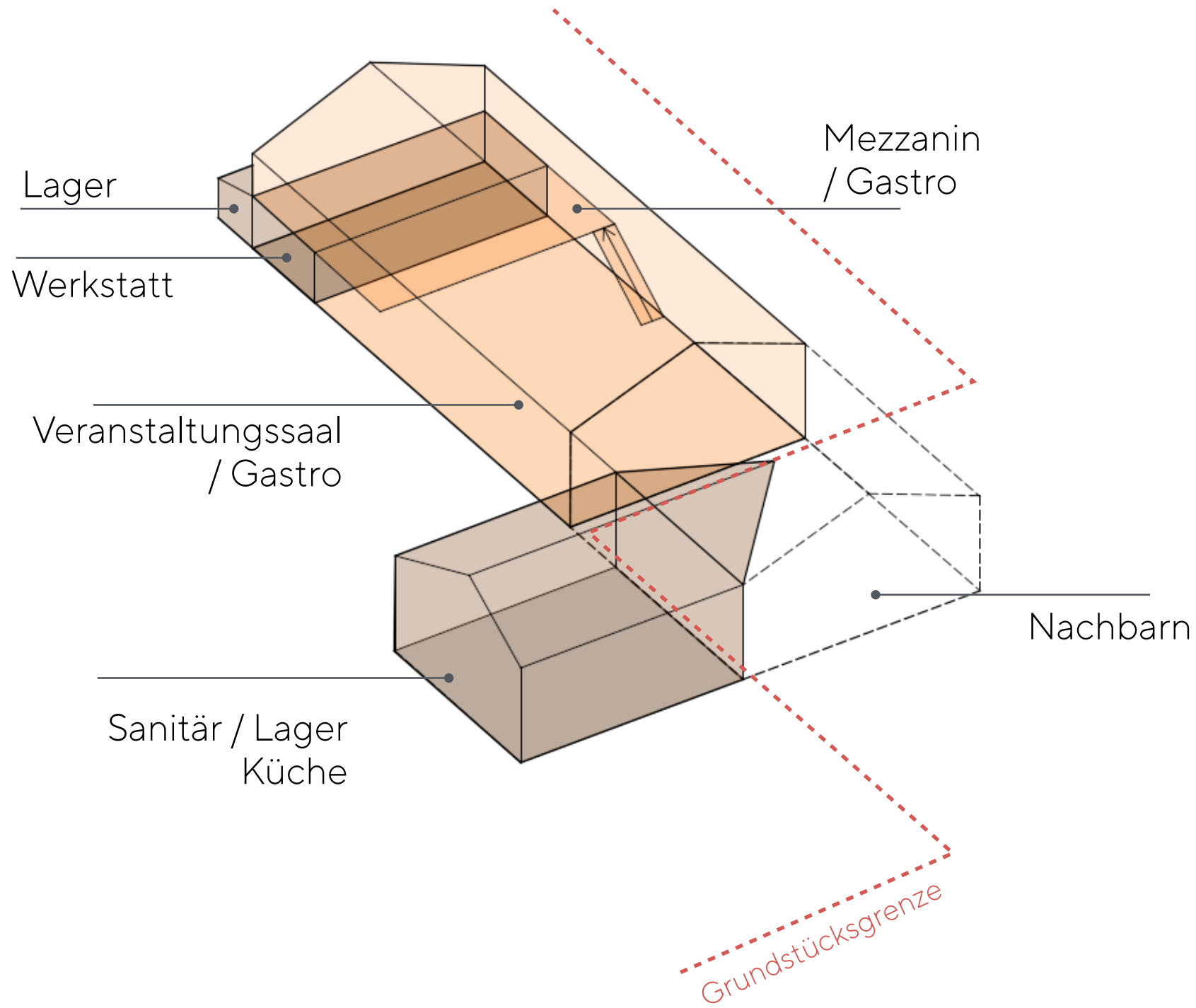
● EG - Gastro + Werkstatt
BGF: ca. 650 qm

● 1.OG - Gastro Mezzanin
BGF: ca. 250 qm



ENTWURF

Scheune





IN BEARBEITUNG

ENTWURF

Mobilitätskonzept

-  Co Working
-  Reparatur und Wartung, z.B. Fahrradwerkstatt
-  Information, z.B. Events für neue Bewohner, Mobilitätspaket
-  Förderung der ÖPNV
-  Radverkehrsförderung, z.B. hochwertige Abstellanlagen
-  Förderung der Nahmobilität, z.B. kurze Fußwege
-  Verbesserung für Lieferverkehr, z.B. Paketstationen
-  Sharing Angebote, z.B. Carsharing
-  Förderung von E-Mobilität, z.B. Ladeinfrastruktur
-  Kurze Wege, zb. Nahversorger im Quartier



ENTWURF

Übersicht Stellplätze und Flächen UG+Parkhaus

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)}	2
		1,5 je Wohneinheit zwischen 40 qm und > 70 qm Wohnfläche ^{1),2)}	3
		2 je Wohneinheit ab 70 qm Wohnfläche ^{1),2)}	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
5.	Gaststätten, Beherbergungsbetriebe		
5.1	Gaststätten	1 je 8 qm Gastraum	1 je 10 qm Gastraum
5.2	Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 3 Betten	1 je 13 Betten

Stellplätze Berechnung:

erforderliche Stellplätze:

- SP Wohnen: 270
- SP Gewerbe/Micro-Ap. : 30
- SP Gaststätten: 50

SP Gesamt: 350 (100%)

SP Entwurf: ca.350

- Oberirdisch: ca.30
- Parkhaus: ca.240
- Tiefgarage: ca.80

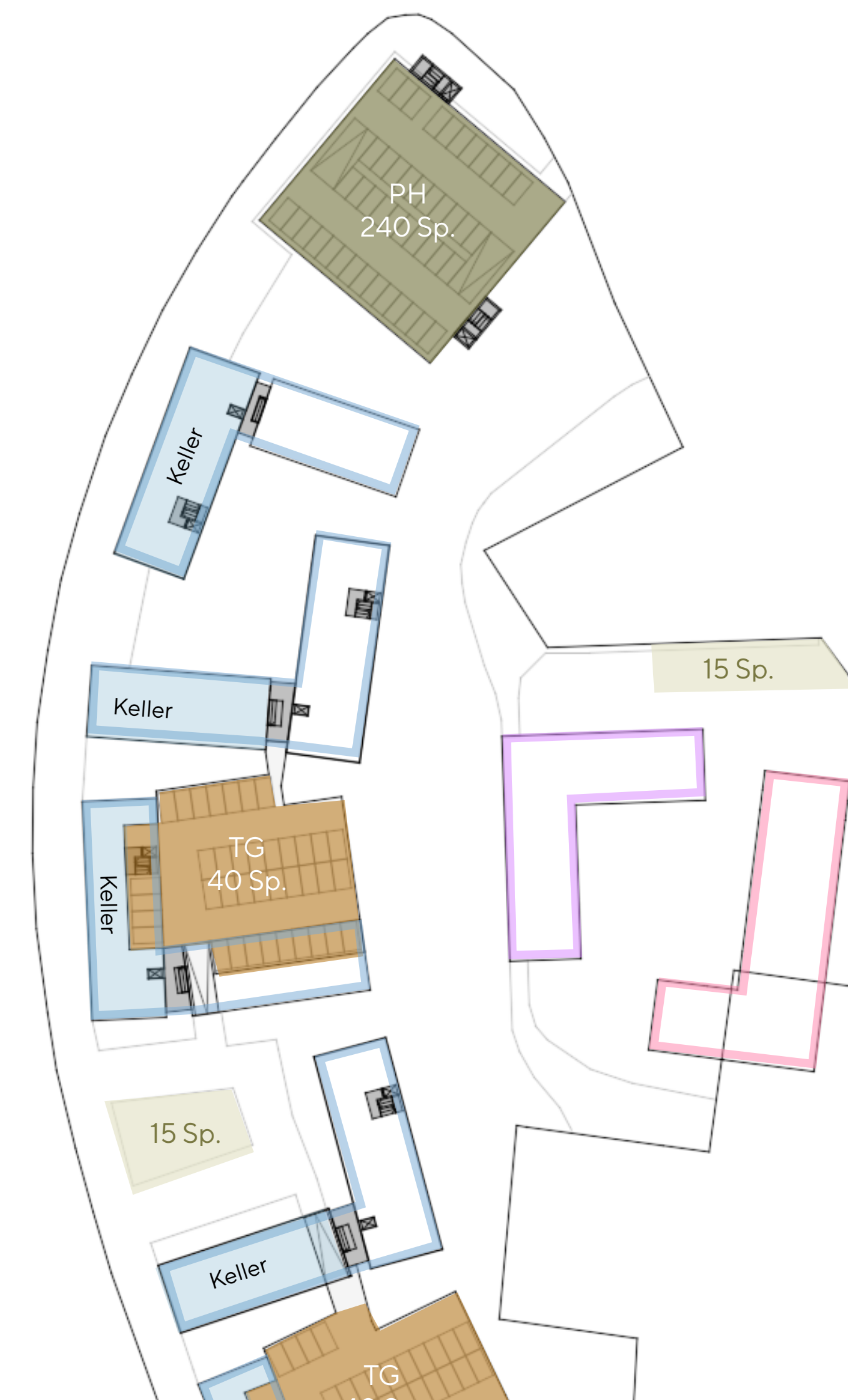
Flächen UG + Parkhaus

BGF Parkhaus o.i.: 4.000qm

BGF Parkhaus u.i.: 1.300qm

BGF Kellergeschoss: 1.900qm

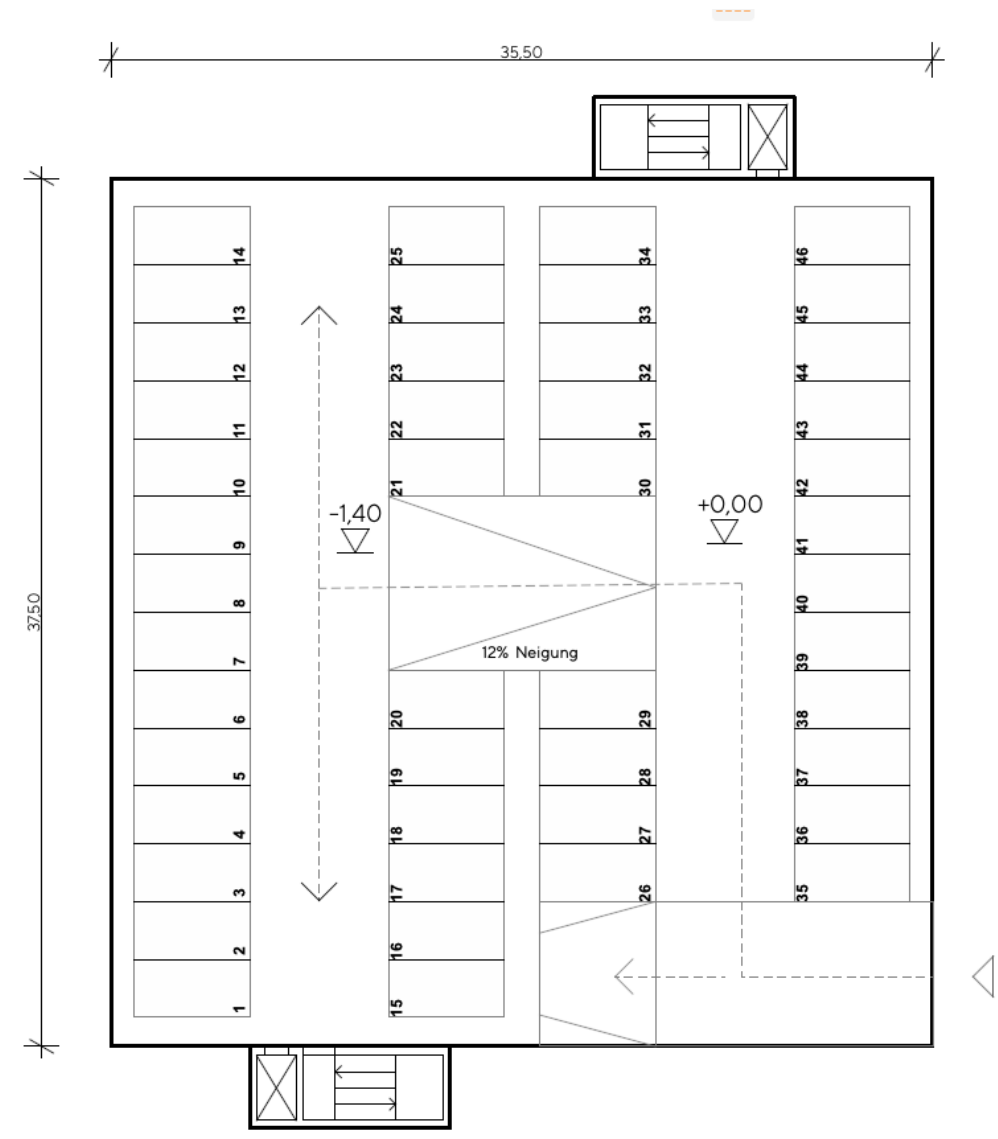
BGF Tiefgarage: 2.000qm



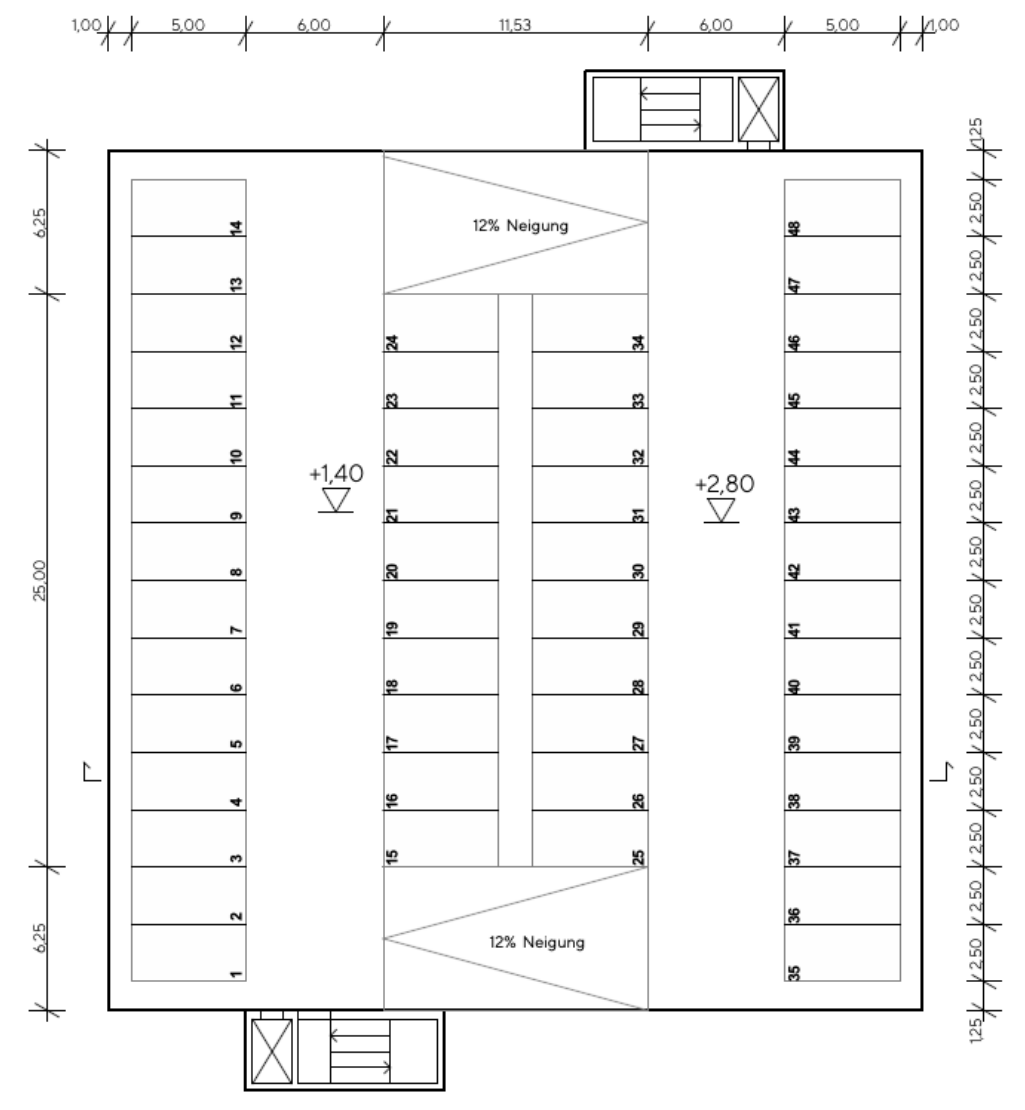
**Flexibles Parksystem
Bindung der Parkplätze an die
Wohnungen**

ENTWURF

Parkhaus

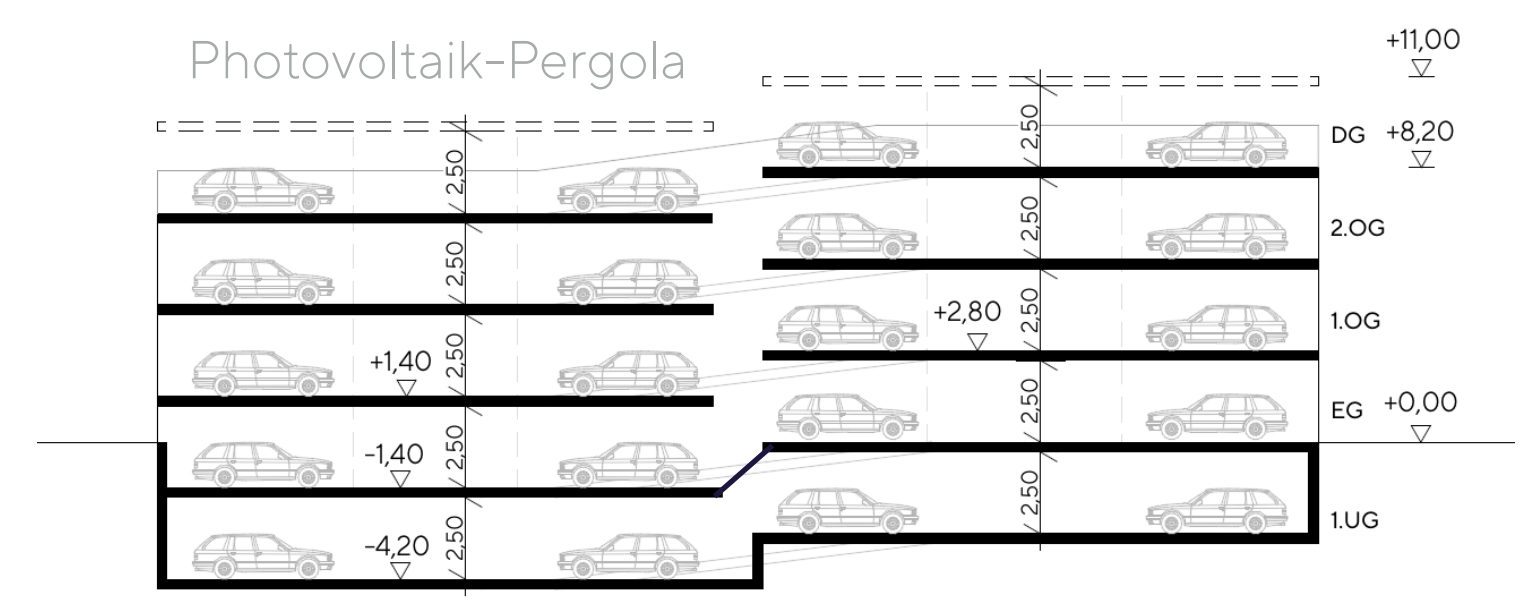


EG

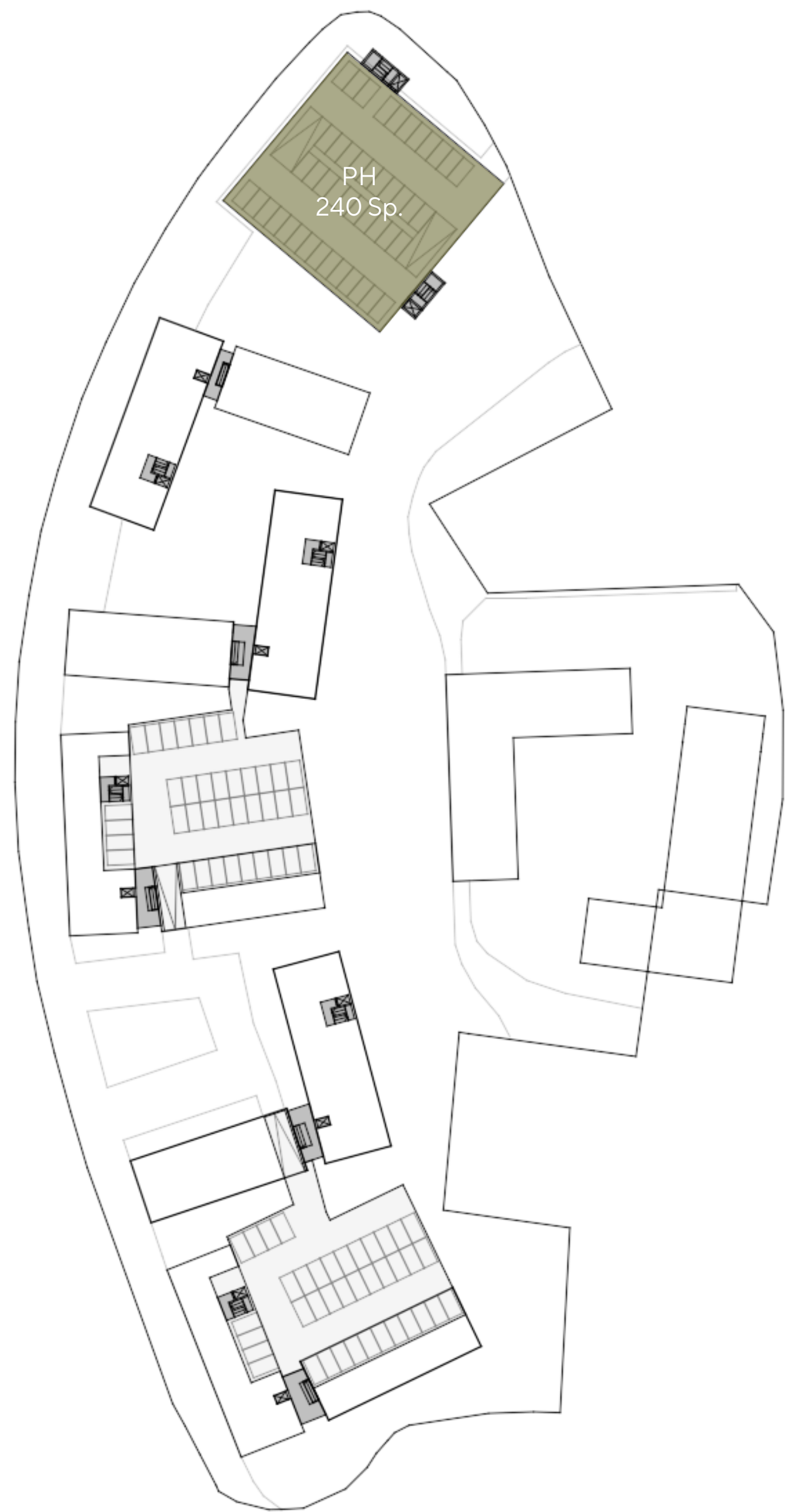


RG

Stellplätze: 240
(48 Sp.x 5)



Schnitt



ENTWURF

Parkhaus - Referenzen



Grüne Fassade

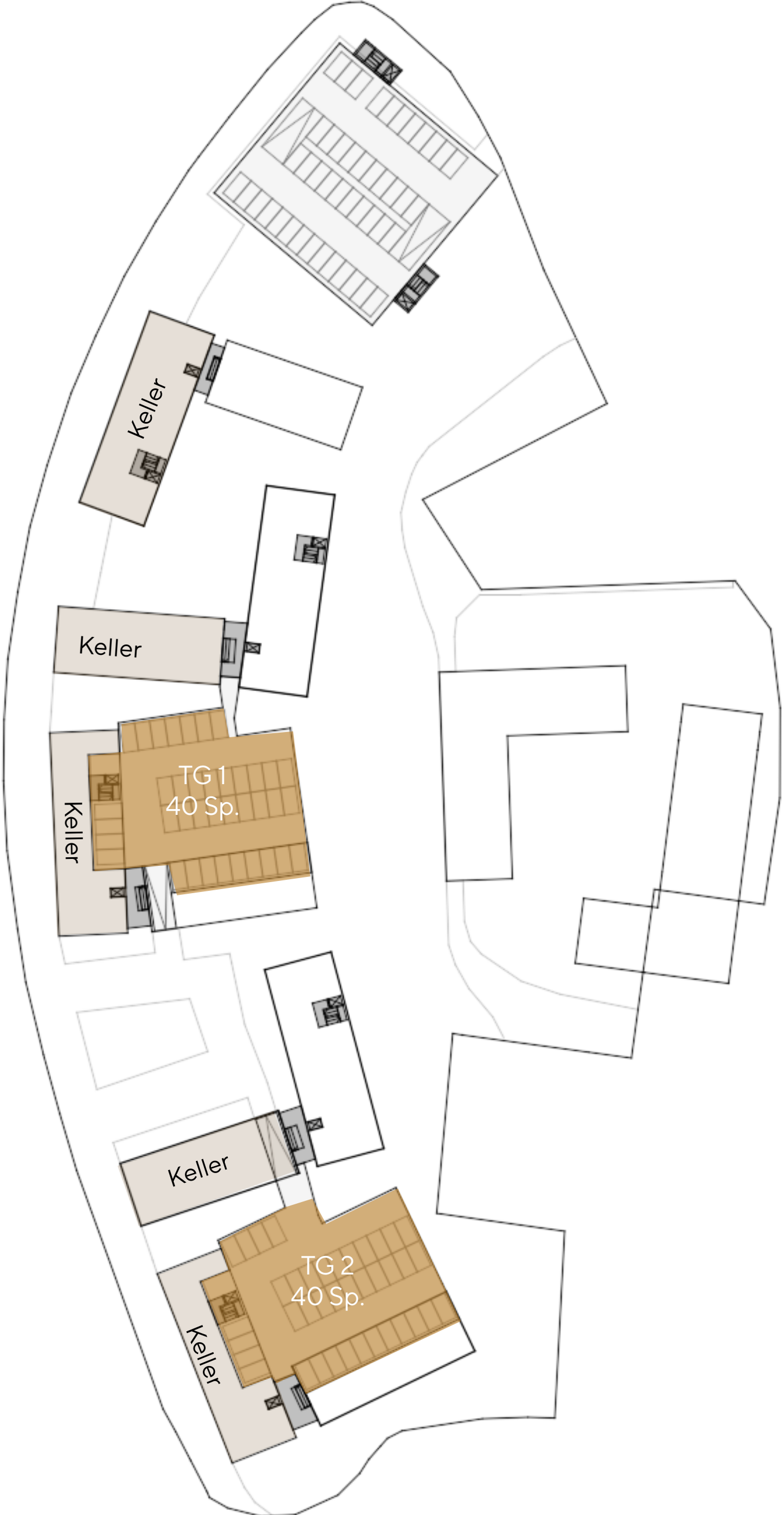
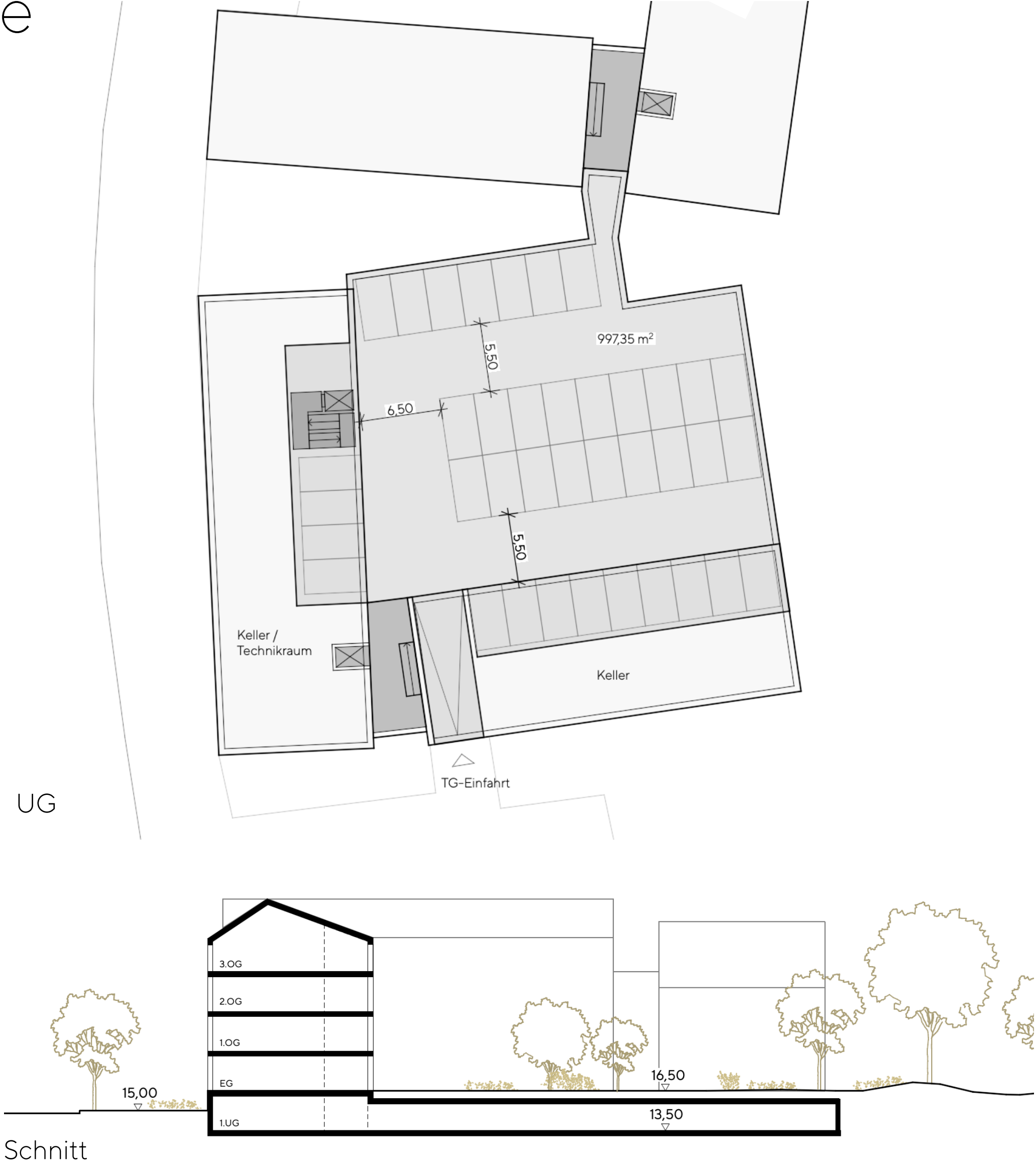


Photovoltaik-Pergola

Referenzen anpassen / Skizze

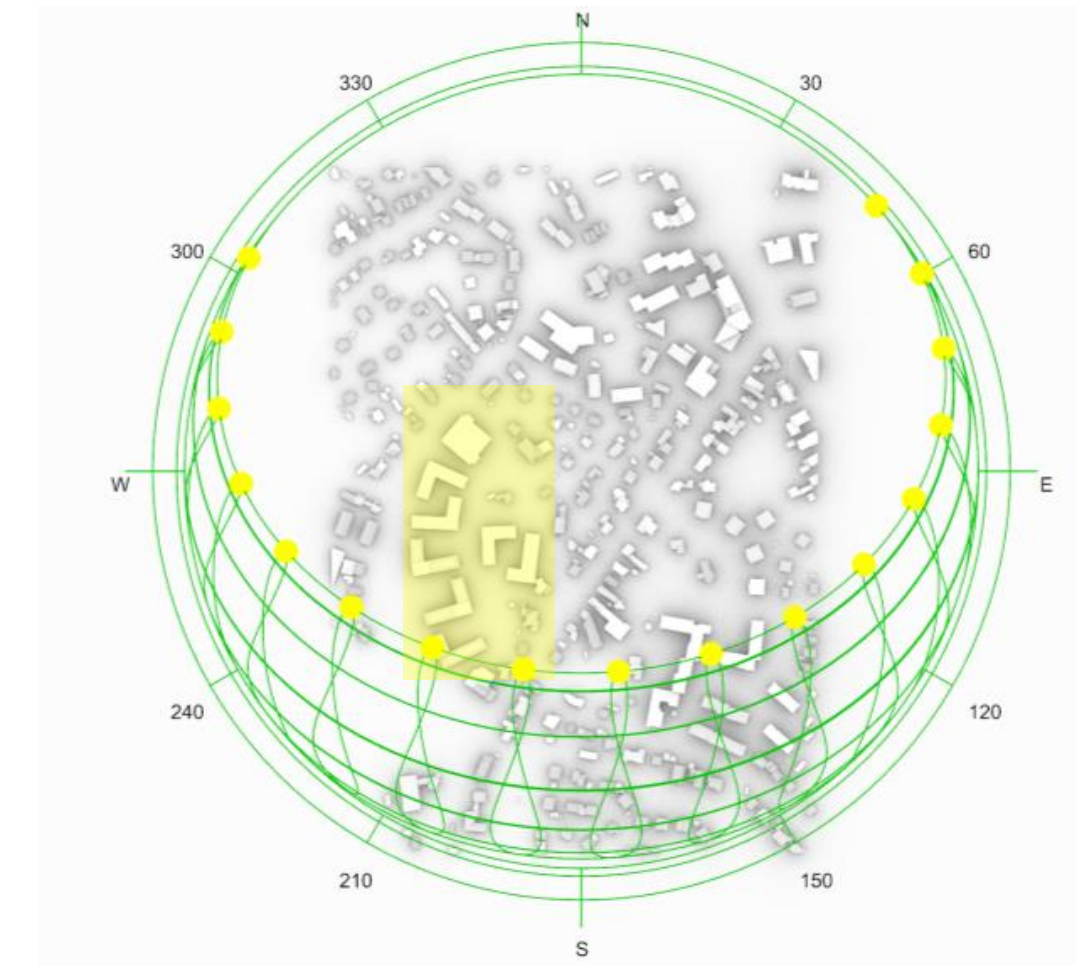
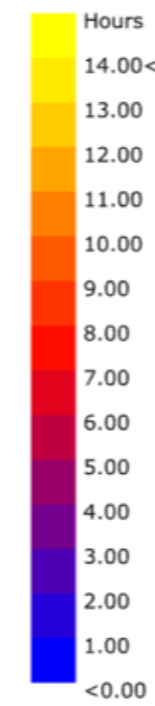
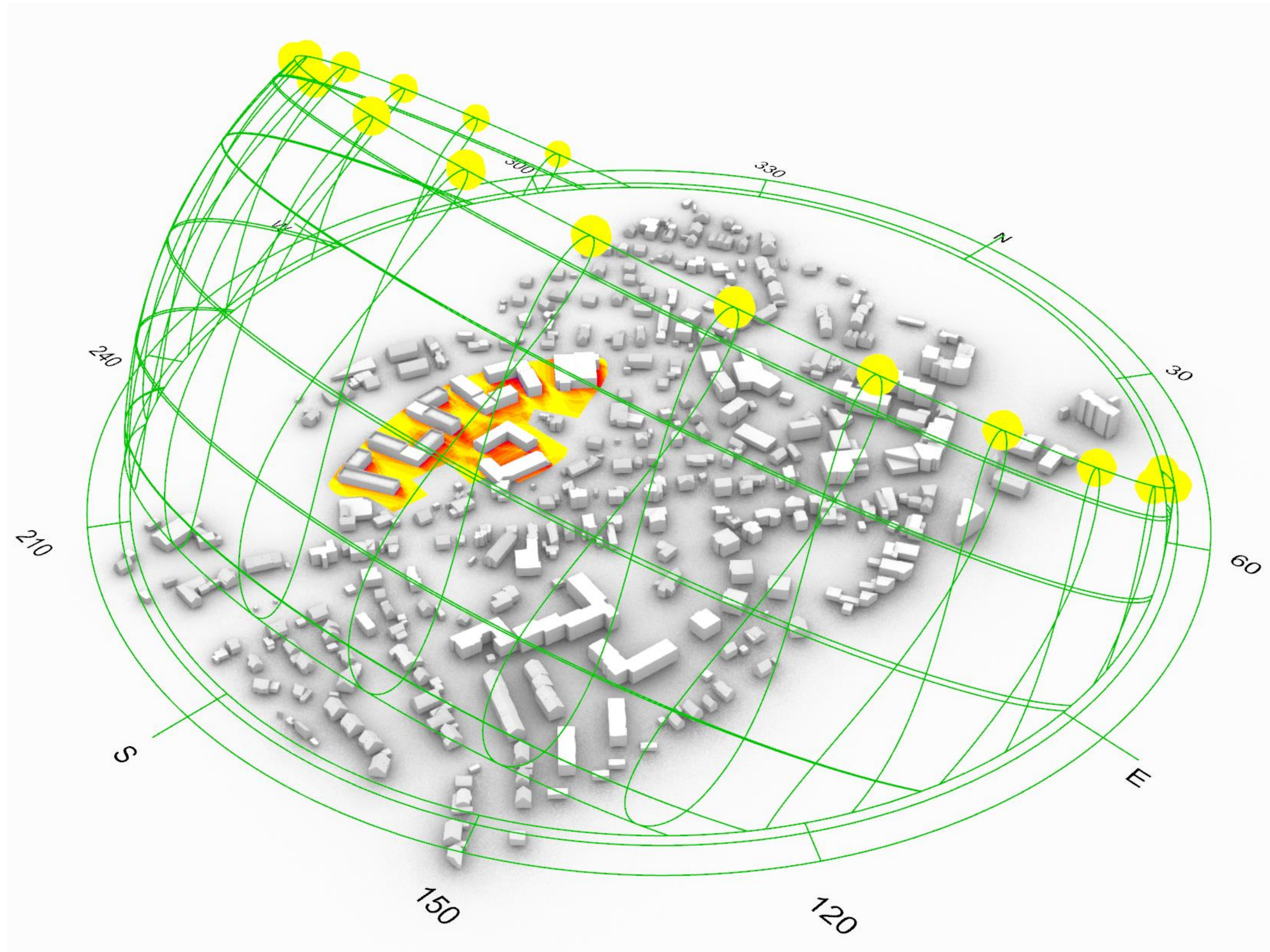
ENTWURF

Tiefgarage



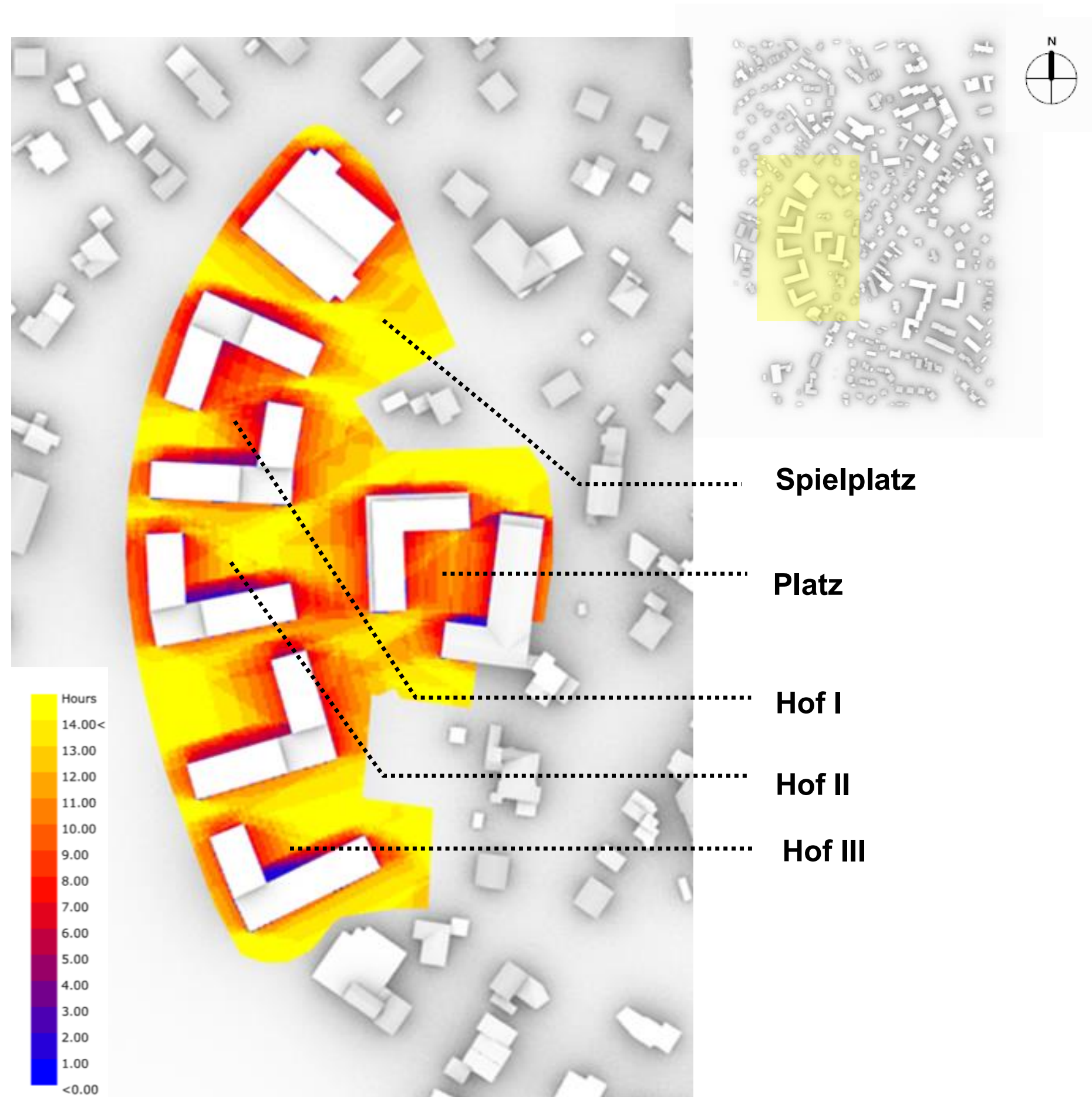
Sonnenpfad

Juni 21, Sommer



Sonnenstunden

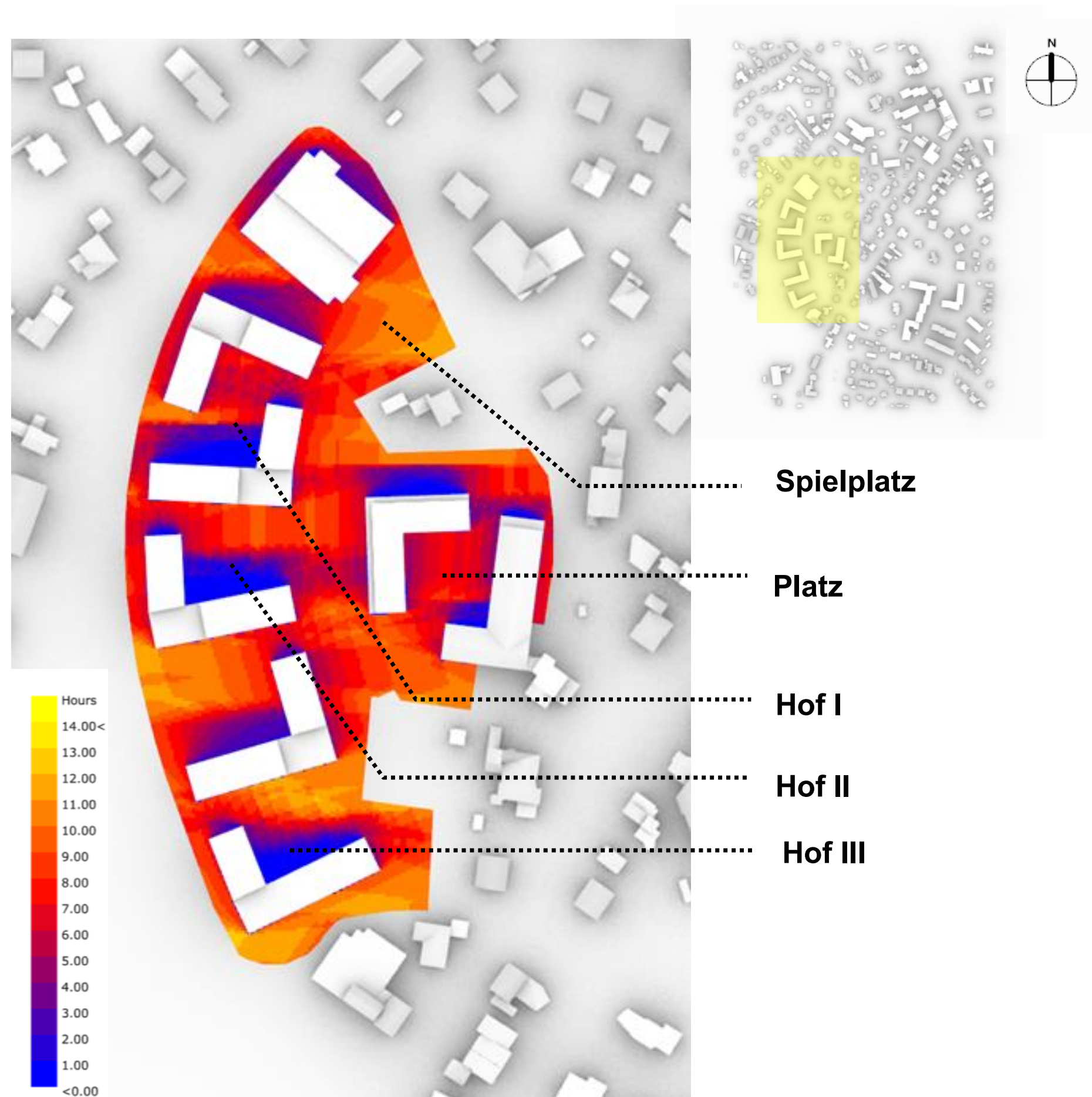
21 Juni, Sommer



Spielplatz	14 Stunden direkte Sonne und wenig Verschattung => Überhitzungsrisiko im Sommer => Maßnahmen notwendig
Platz	Bis 10 Stunden direkte Sonne, gute bauliche Verschattung => gute Sommerkomfort
Hof I	Ca. 9 Stunden direkte Sonne in der Mitte des Hofes, gute bauliche Verschattung => gute Sommerkomfort
Hof II	14 Stunden direkte Sonne und wenig Verschattung => Überhitzungsrisiko im Sommer => Maßnahmen notwendig
Hof III	14 Stunden direkte Sonne und wenig Verschattung => Überhitzungsrisiko im Sommer => Maßnahmen notwendig

Sonnenstunden

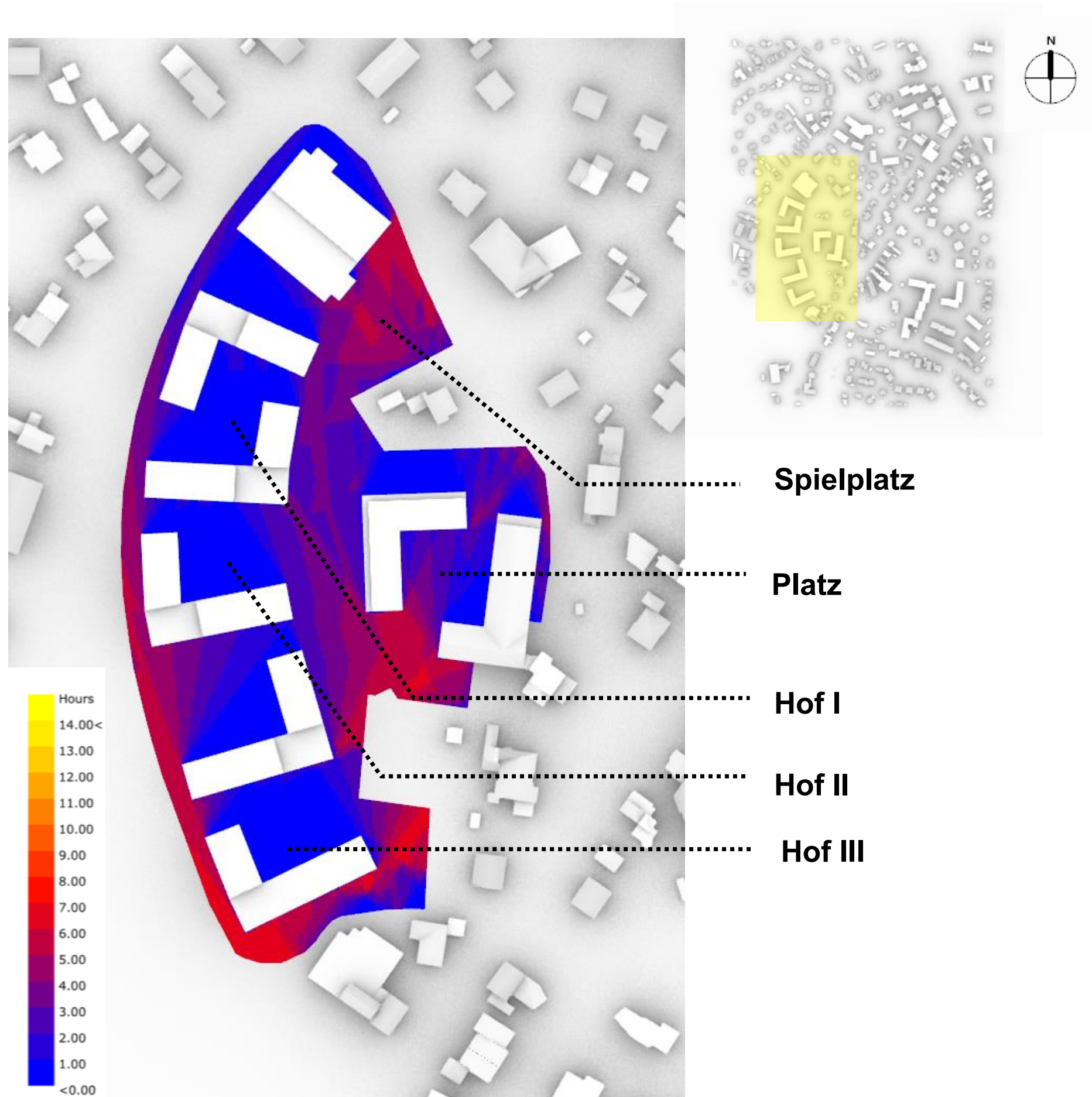
21 März, Frühling



Spielplatz	8-9 Stunden direkte Sonne, guter Platz für Frühlingskomfort
Platz	7 Stunden direkte Sonne überall auf dem Platz
Hof I	Gute Besonnung im Nordteil des Hofes (ca. 7 Stunden Sonne), keine direkte Sonne im Südteil des Hofes
Hof II	Gute Besonnung im Nordteil des Hofes (ca. 7 Stunden Sonne), keine direkte Sonne im Südteil des Hofes
Hof III	Sehr gute Besonnung im Nordteil des Hofes (bis ca. 10 Stunden Sonne), keine direkte Sonne im Südteil des Hofes

Sonnenstunden

21 Dezember, Winter

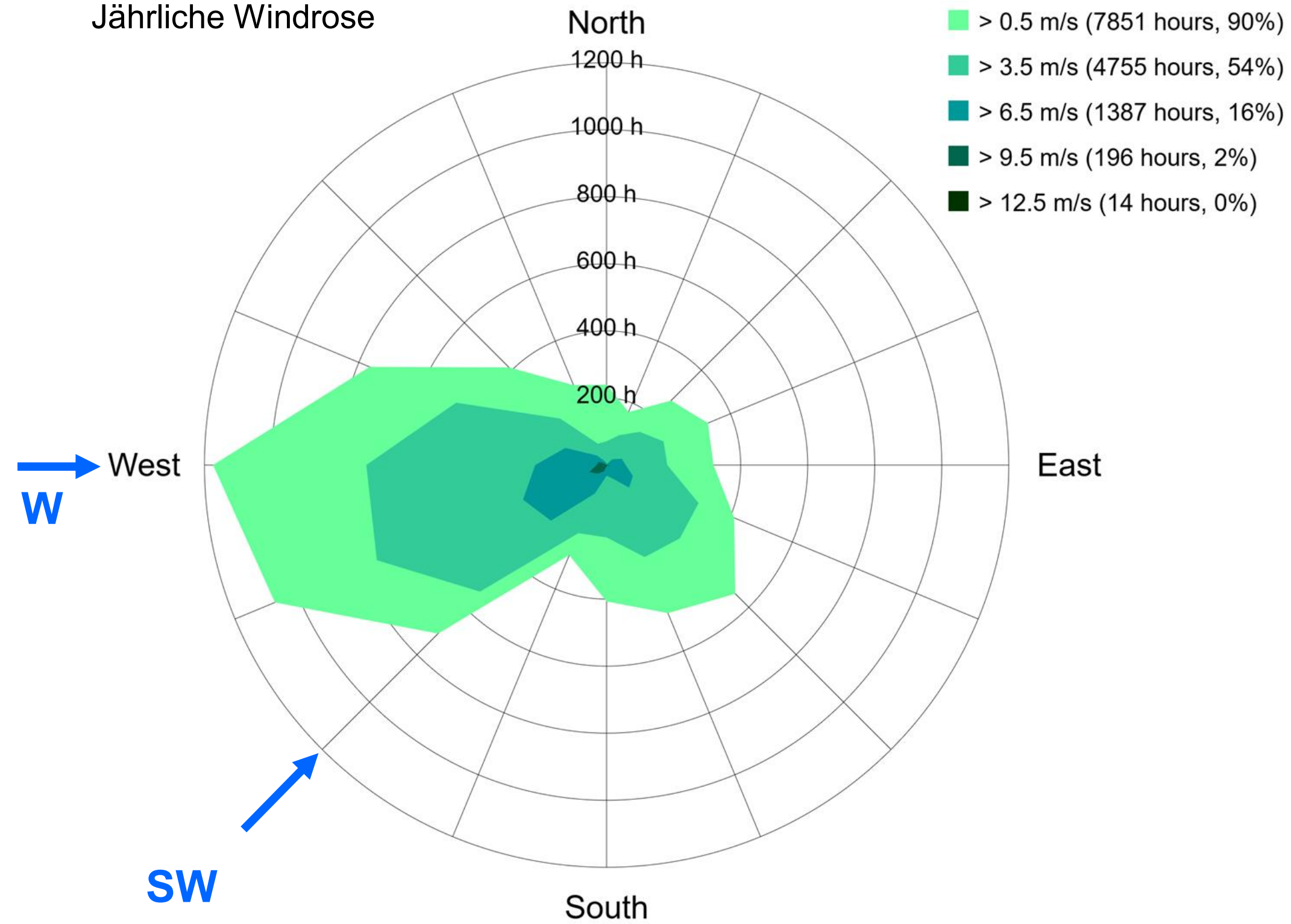


Spielplatz	3–5 Stunden Sonne, guter Platz für Winterkomfort
Platz	fast keine direkte Sonne, Südwestteil des Platzes etwas sonniger (ca. 4 Stunden)
Hof I	keine direkte Sonne
Hof II	keine direkte Sonne
Hof III	keine direkte Sonne

Windkomfort

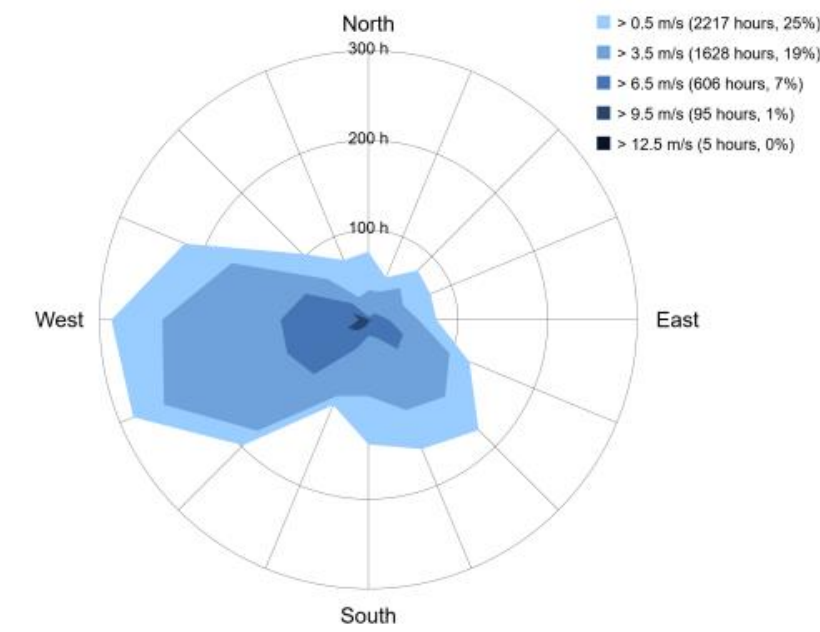
Windrose

Jährliche Windrose



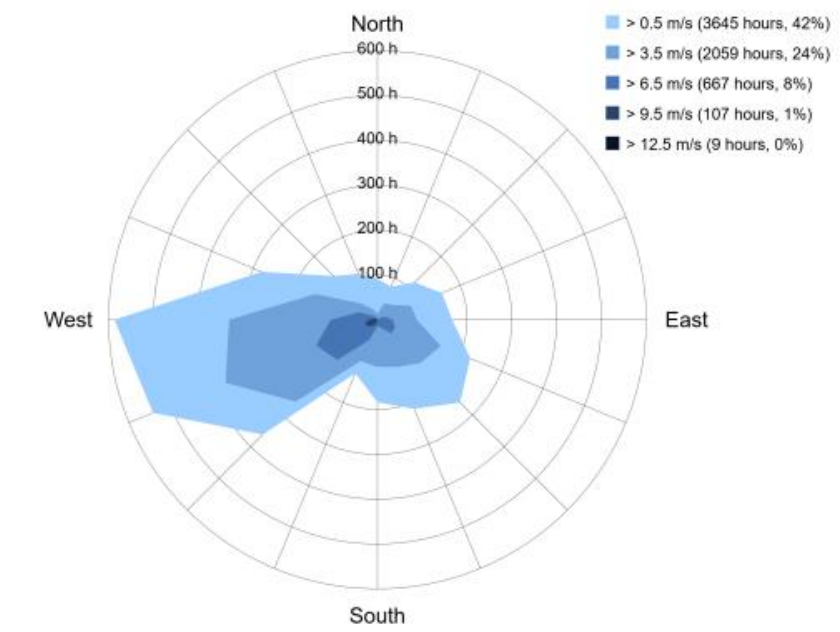
Station Name: iwec_hamburg
 Outdoor air temperatures between -8.5 and 32 C
 Jan 1 to Dec 31
 From 0h to 24h
 Turn: 0 degrees

Winter Tag



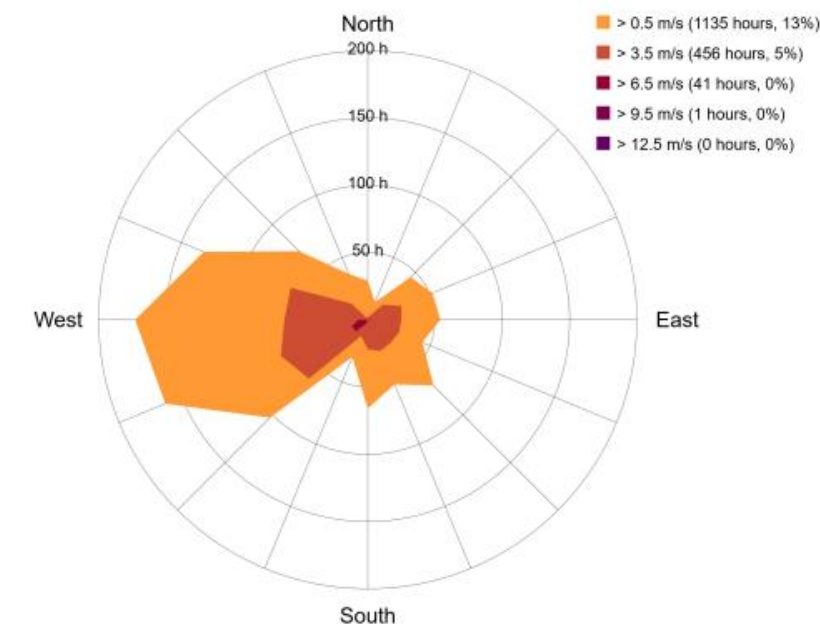
Station Name: iwec_hamburg
 Temperature between -8.5 and 13 C
 Jan 1 to Dec 31
 From 8 h to 18 h
 Turn: 0 degrees

Winter Nacht



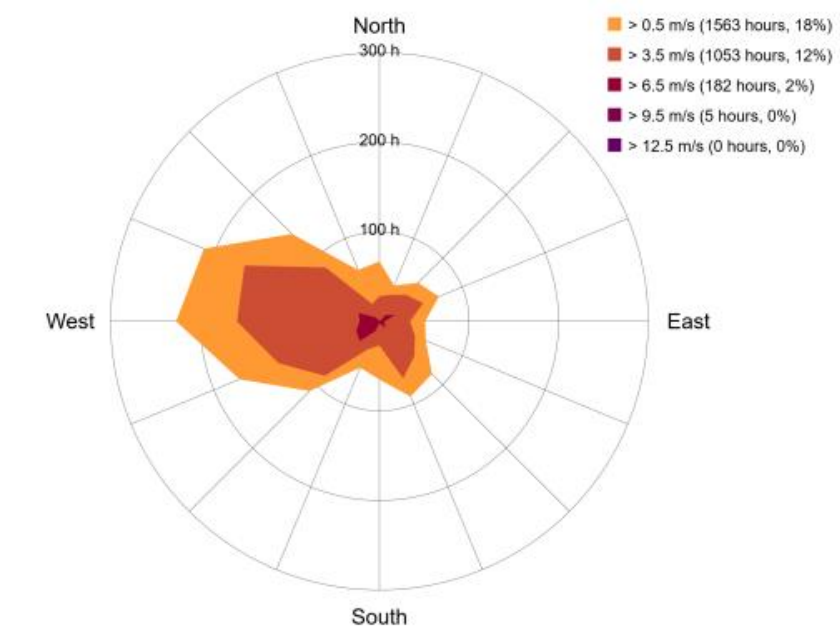
Station Name: iwec_hamburg
 Outdoor air temperatures between -8.5 and 13 C
 Jan 1 to Dec 31
 From 18h to 8h
 Turn: 0 degrees

Sommer Tag



Station Name: iwec_hamburg
 Temperature between 13 and 32 C
 Jan 1 to Dec 31
 From 18 h to 8 h
 Turn: 0 degrees

Sommer Nacht

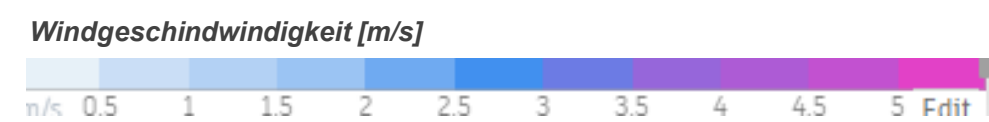
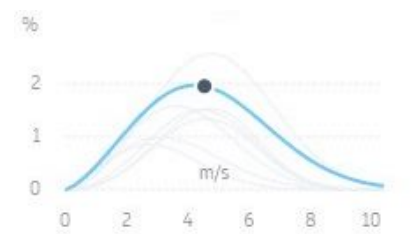
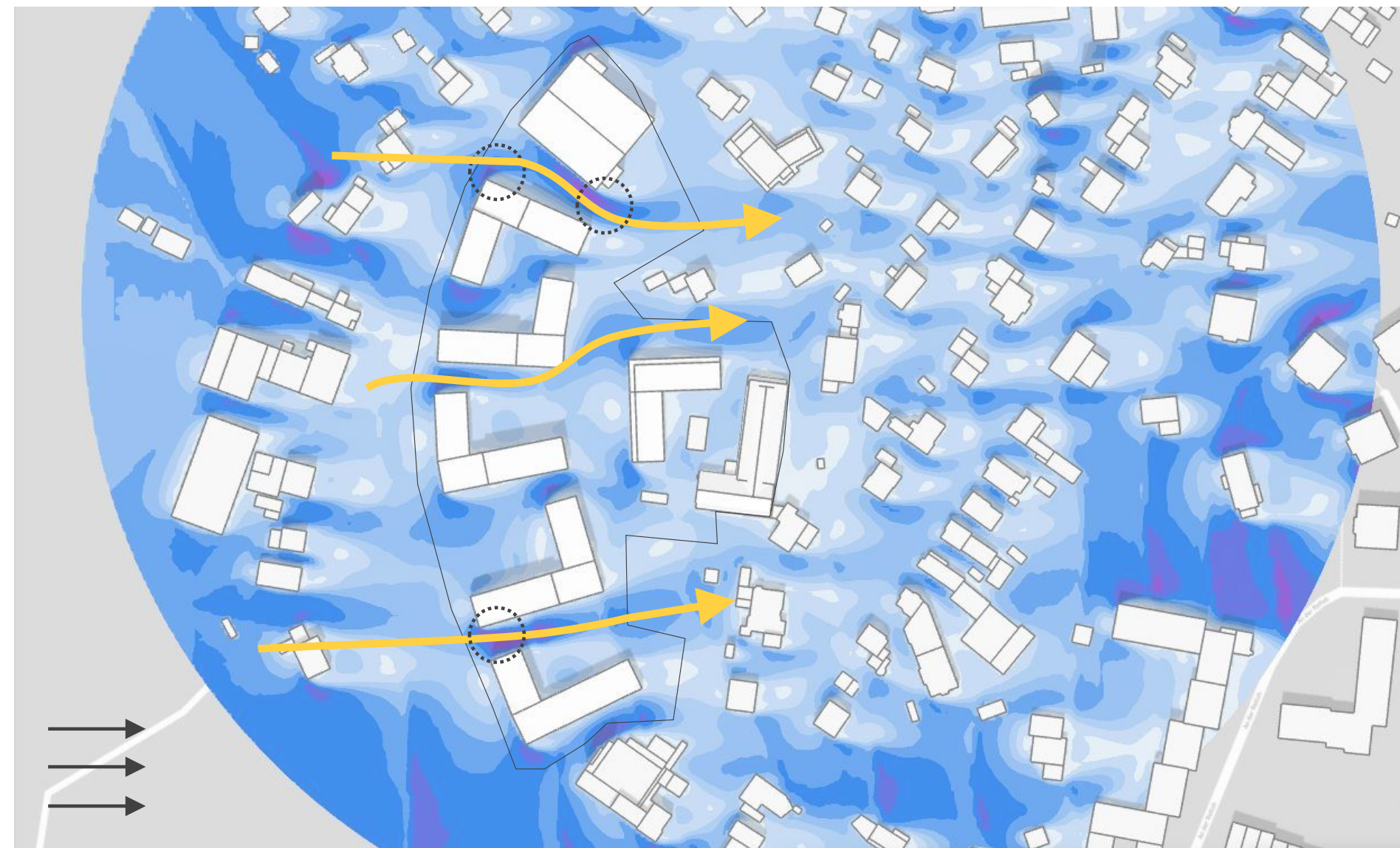


Station Name: iwec_hamburg
 Temperature between 13 and 32 C
 Jan 1 to Dec 31
 From 8 h to 18 h
 Turn: 0 degrees

Windkomfort

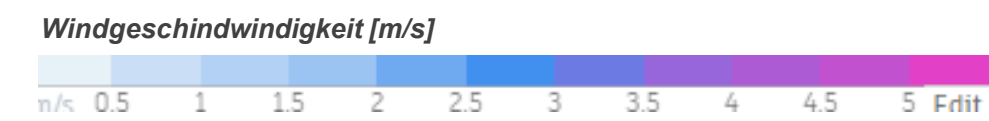
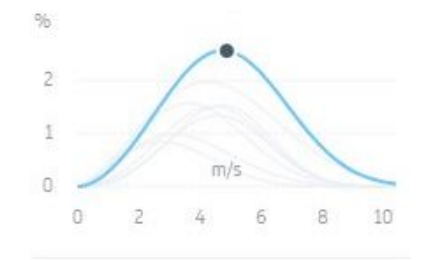
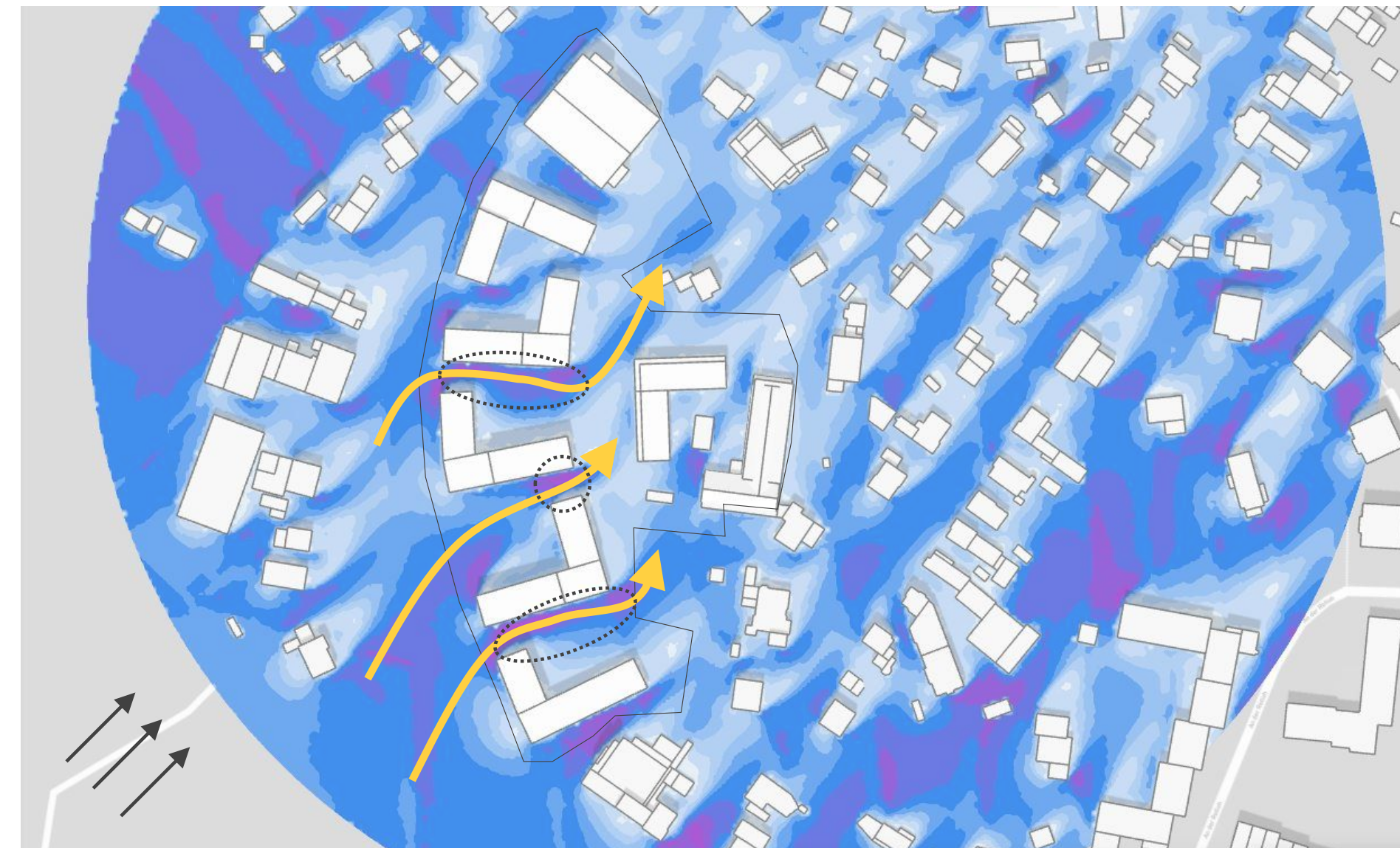
Windgeschwindigkeit

West Wind



Weather data	▼
Wind rose source	Global Wind Atlas 3.0
Roughness	0.71
Measurement height above ground	1.75 m

Südwest Wind



Außenkomfort

Zusammenfassung



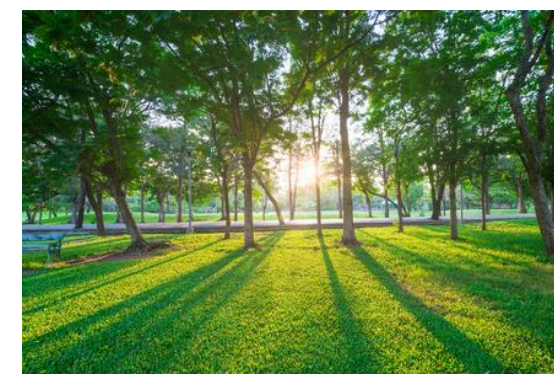
- Guter Winterkomfort + Frühlingskomfort dank vieler Sonne + wenig Wind, aber Überhitzungsgefahr im Sommer => dichte Bepflanzung (Bäume) oder lokale Maßnahme zur Verschattung erforderlich



- Komfortabler Platz im Sommer dank guter Durchströmung
- Komfortabler Platz im Sommer dank guter Verschattung



- Überhitzungsrisiko im Sommer => lokale Maßnahme zur Verschattung erforderlich



ENTWURF

Elemente der Freiräume

Thema Starkregen

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.

ZWISCHEN WIESE UND WEG NATÜRLICH BIODIVERS

Blütenreichtum
Nährgehölze
Nistmöglichkeiten



QUARTIER OSTERMANNSCHE WIESEN

Im oberen Bereich des Quartiers liegt die modernisierte Scheune, die als zentraler Treffpunkt für Begegnung und Veranstaltungen dient. Westlich davon erstreckt sich das grüne Band mit Wiesen, Obstbäumen und naturnaher Gestaltung. Ein ruhiger Freiraum für Erholung, Bewegung und die Verbindung innerhalb des Quartiers. Daran anschließend liegen die Wohnbereiche mit gemeinschaftlich genutzten Innenhöfen, die Raum für Nachbarschaft und Spiel bieten. Das Grün zieht sich somit in die Höfe.

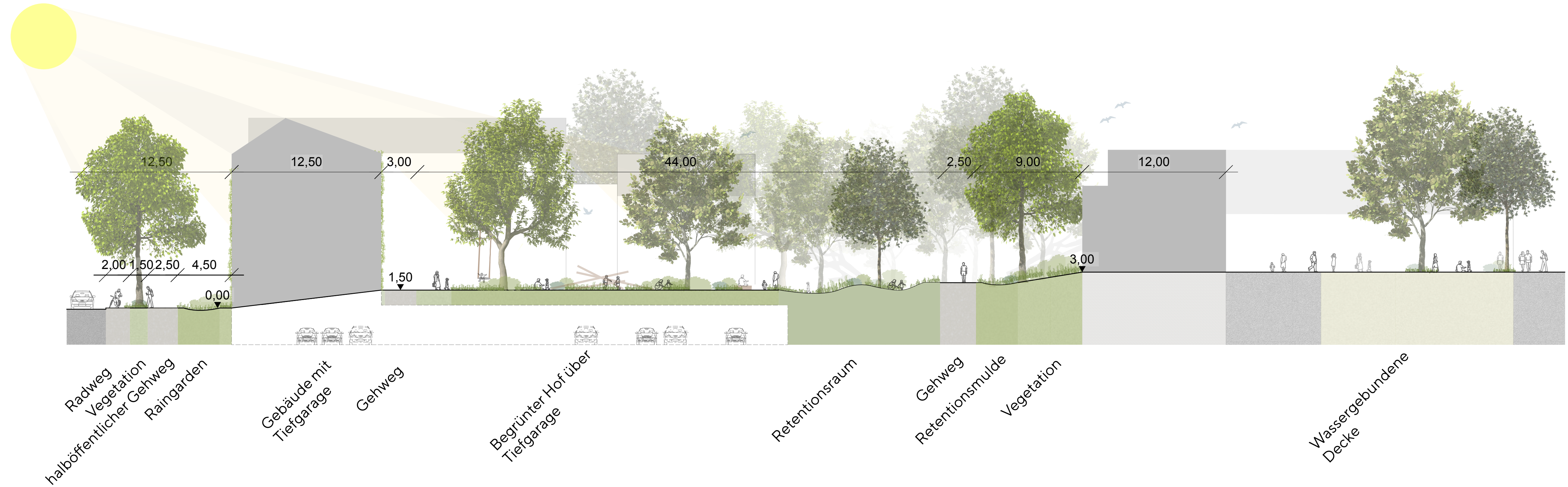
So entstehen vielfältige Orte, die das Zusammenleben stärken und das Quartier lebendig machen.



QUARTIER OSTERMANNSCHE WIESEN

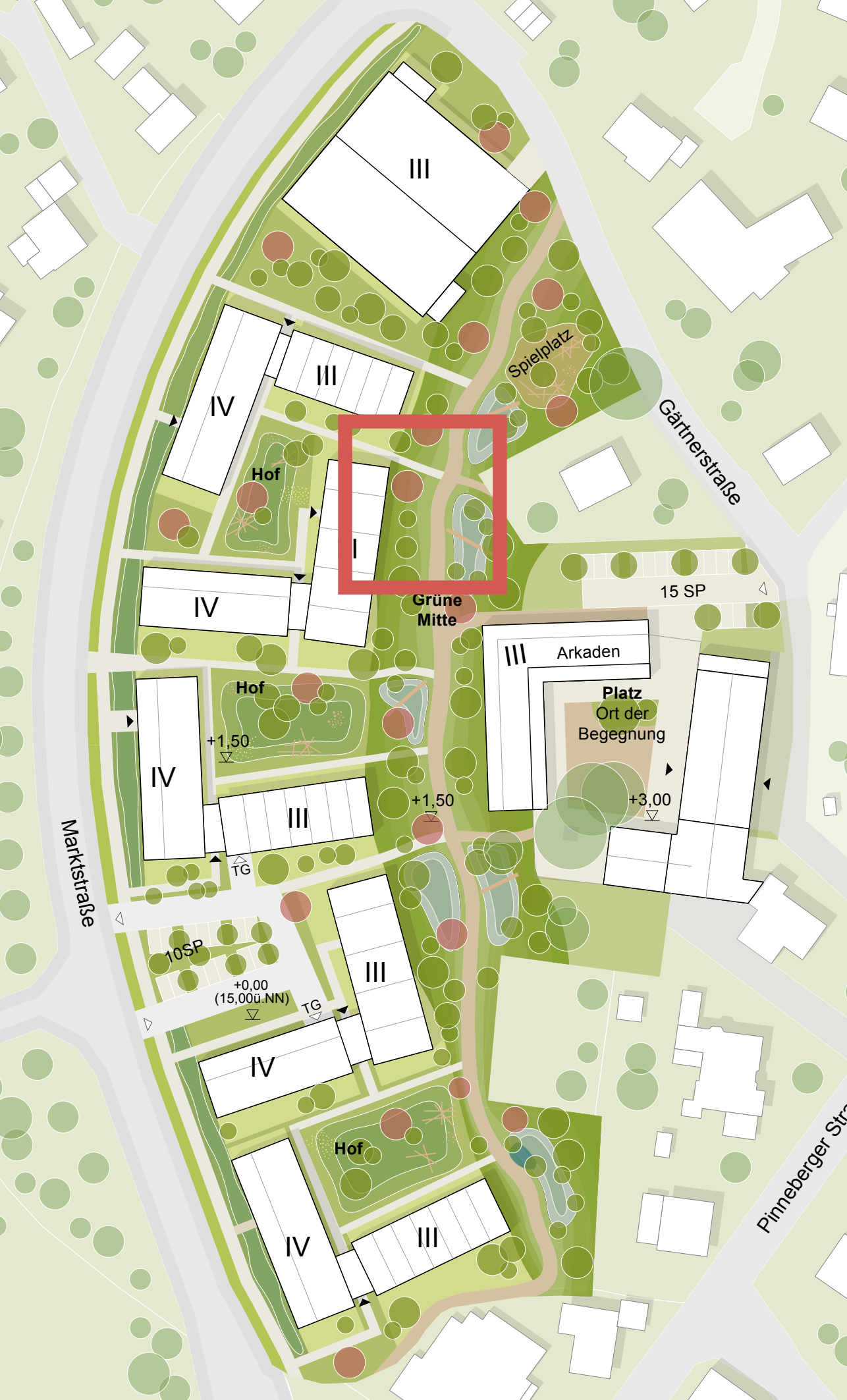


Answer CSMM



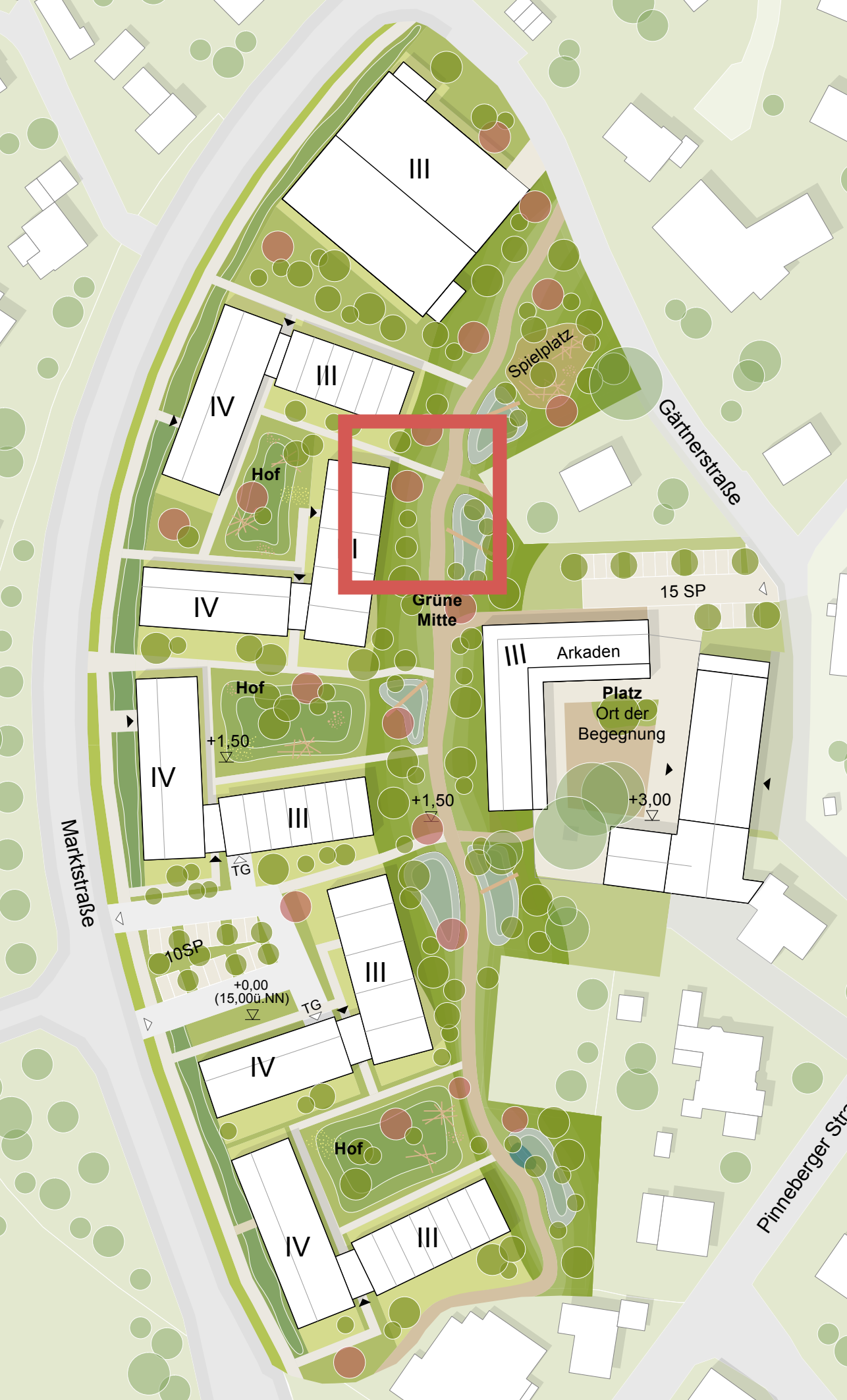
WEITER DURCHS GRÜNE BAND

Retention, Versickerung, Verdunstung



WEITER DURCHS GRÜNE BAND

Retention, Versickerung, Verdunstung

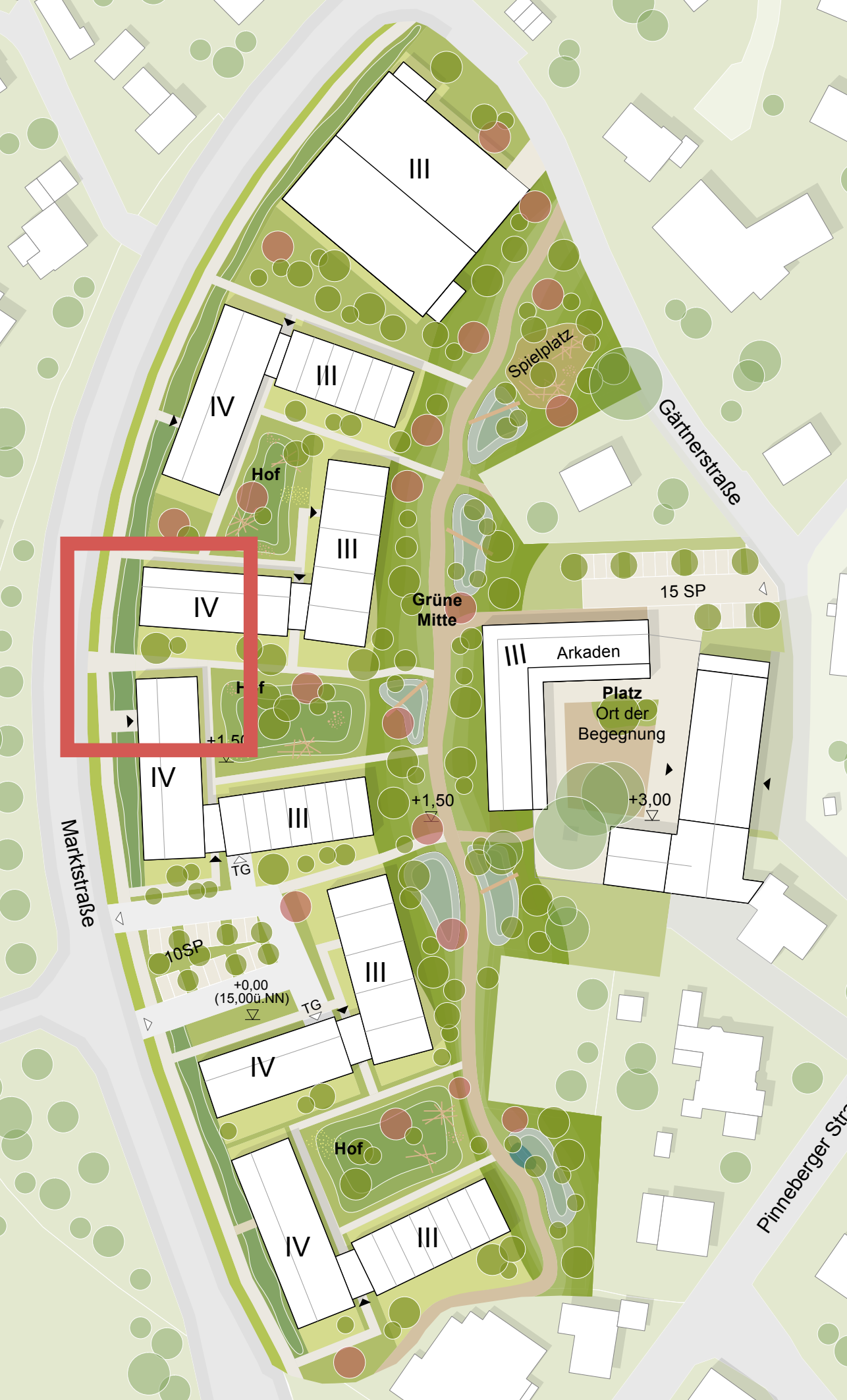


GEMEINSCHAFT IM INNENHOF

Retention, Versickerung, Verdunstung



STARKREGEN STRAÙE

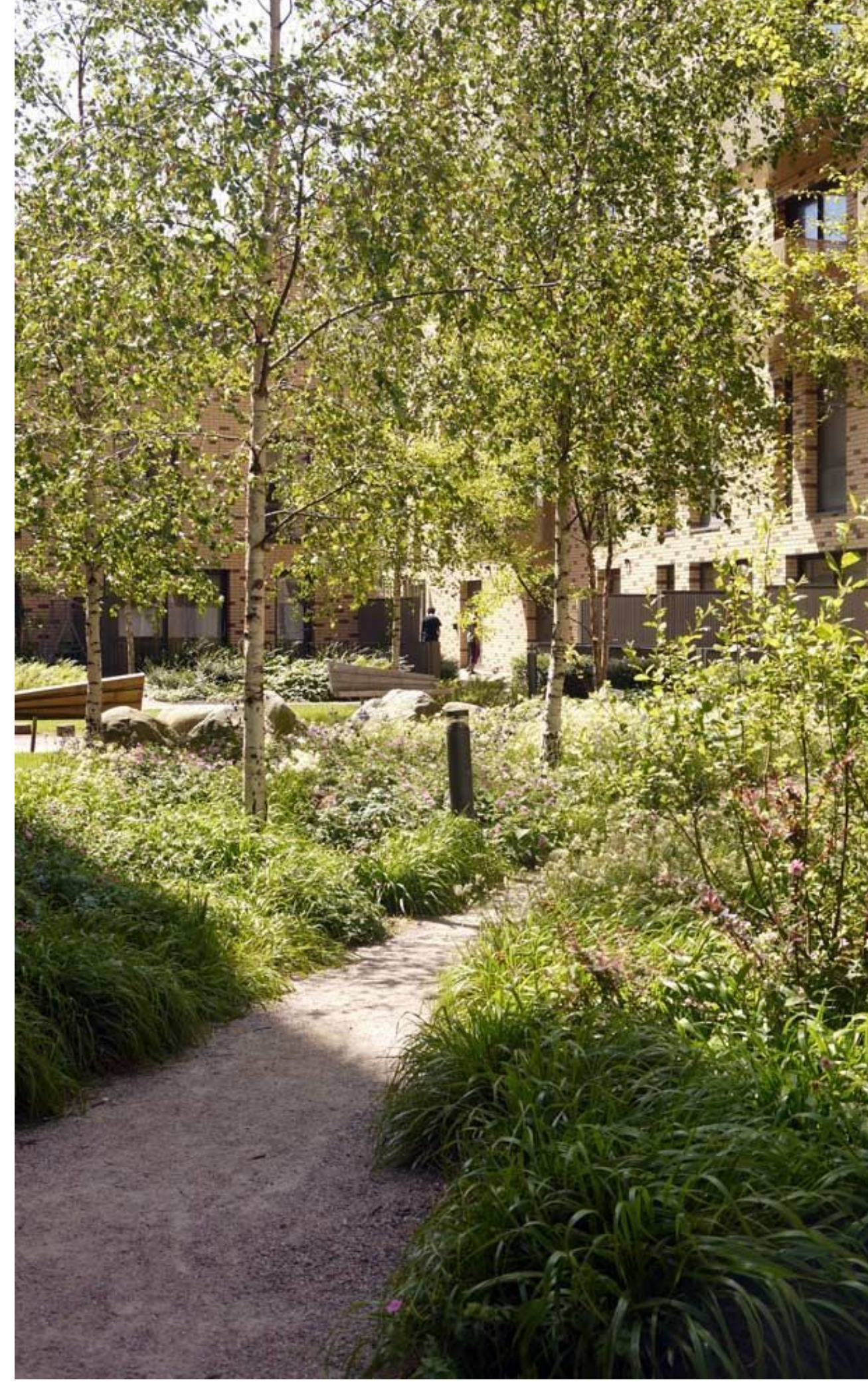


ANKOMMEN STELLPLÄTZE IM GRÜNEN HOF

Baumdach, Raingarten, Versickerung

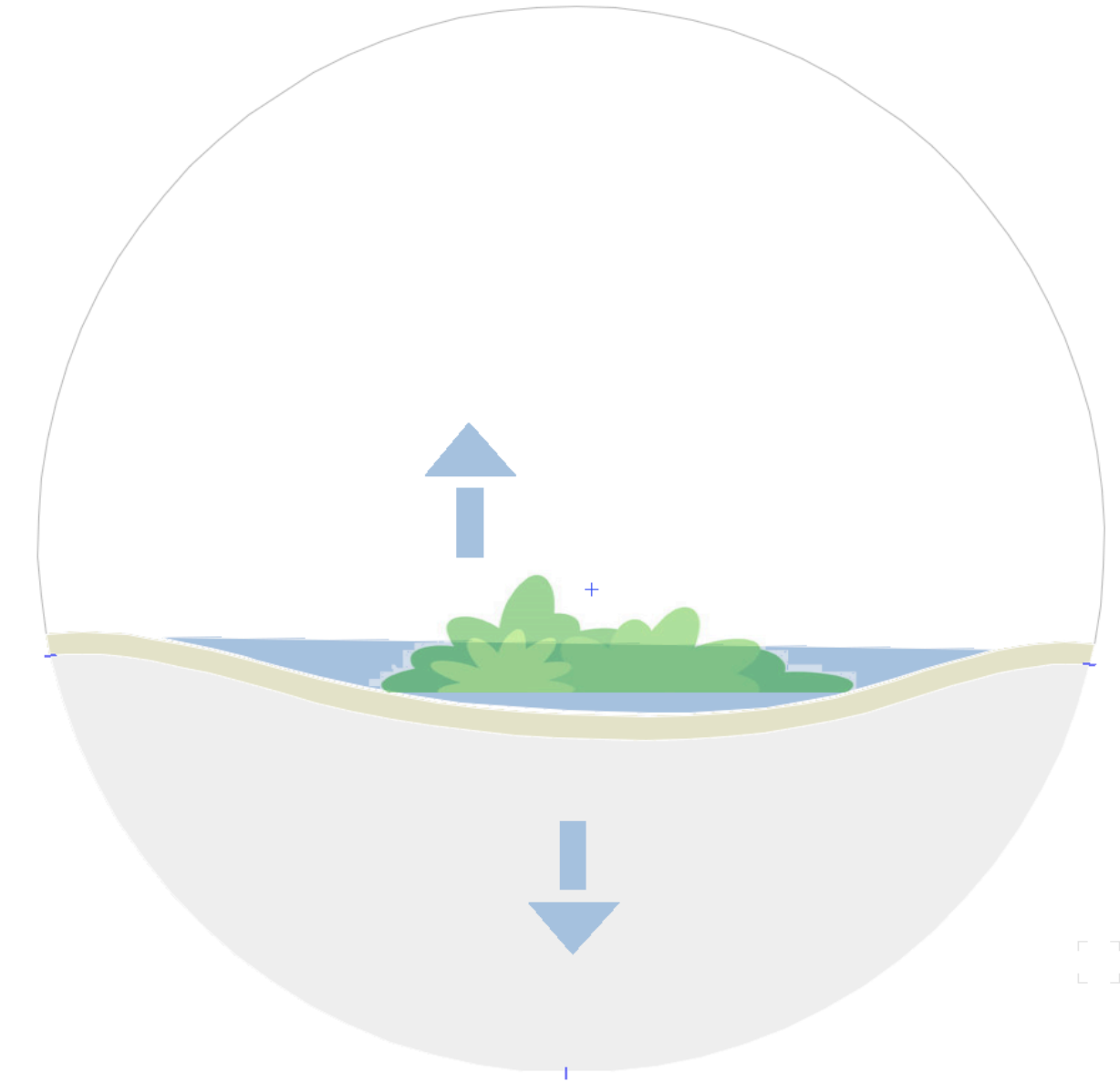
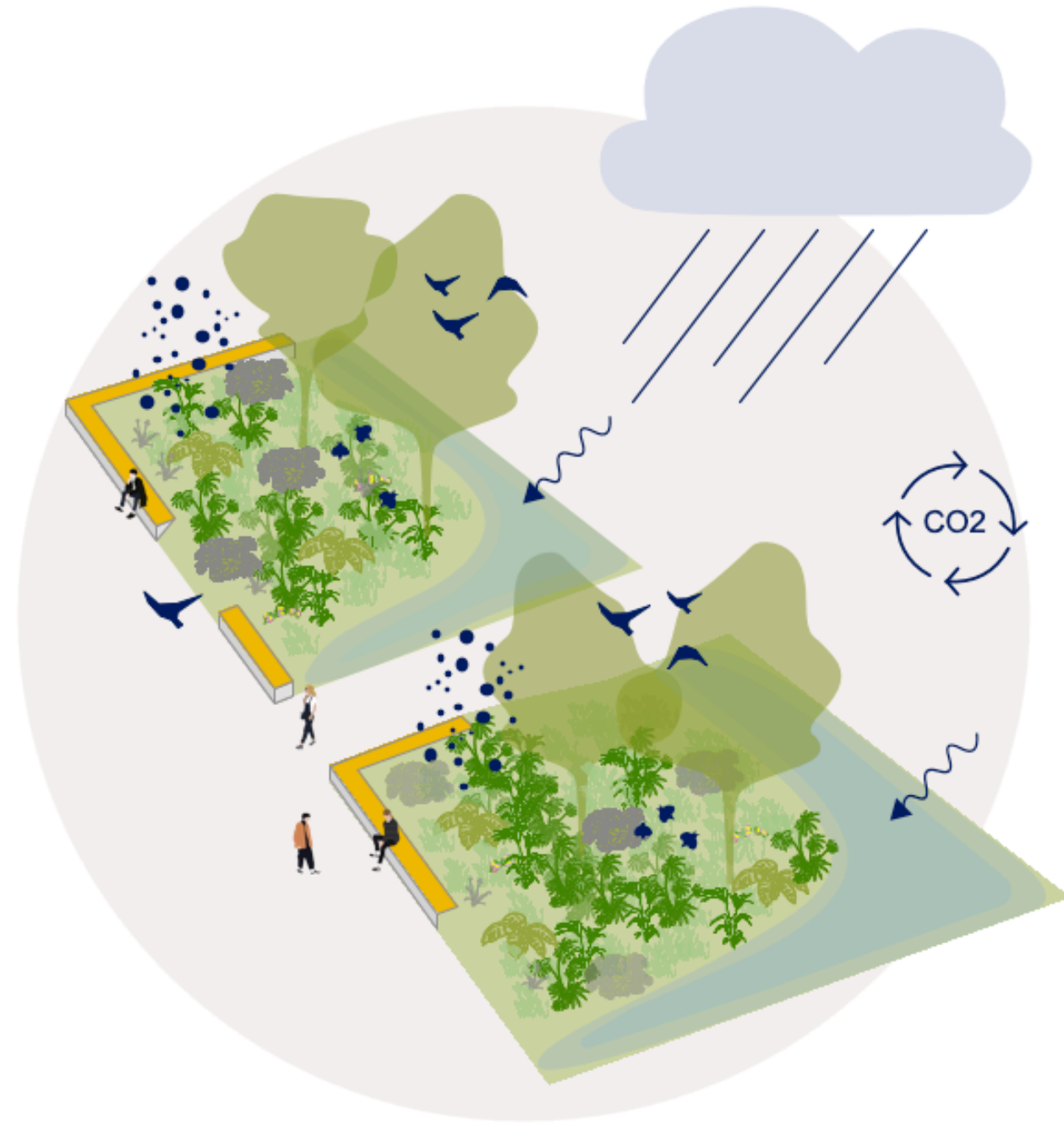


ZWISCHEN WIESE UND WEG NATÜRLICH BEGEHBAR



SCHWAMMSTADT

Starkregen



Das Quartier folgt dem Konzept der Schwammstadt: Regenwasser wird vor Ort aufgenommen, gespeichert und langsam wieder abgegeben. Grüne Dächer, Versickerungsflächen und Mulden sorgen für ein natürliches Wassermanagement und ein angenehmes Mikroklima.

So wird das Quartier widerstandsfähiger gegenüber Starkregen und leistet einen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen. Gleich-zeitig entsteht ein grüner, lebenswerter Raum für Mensch, Tier und Pflanzen.

WEITER DURCHS GRÜNE BAND

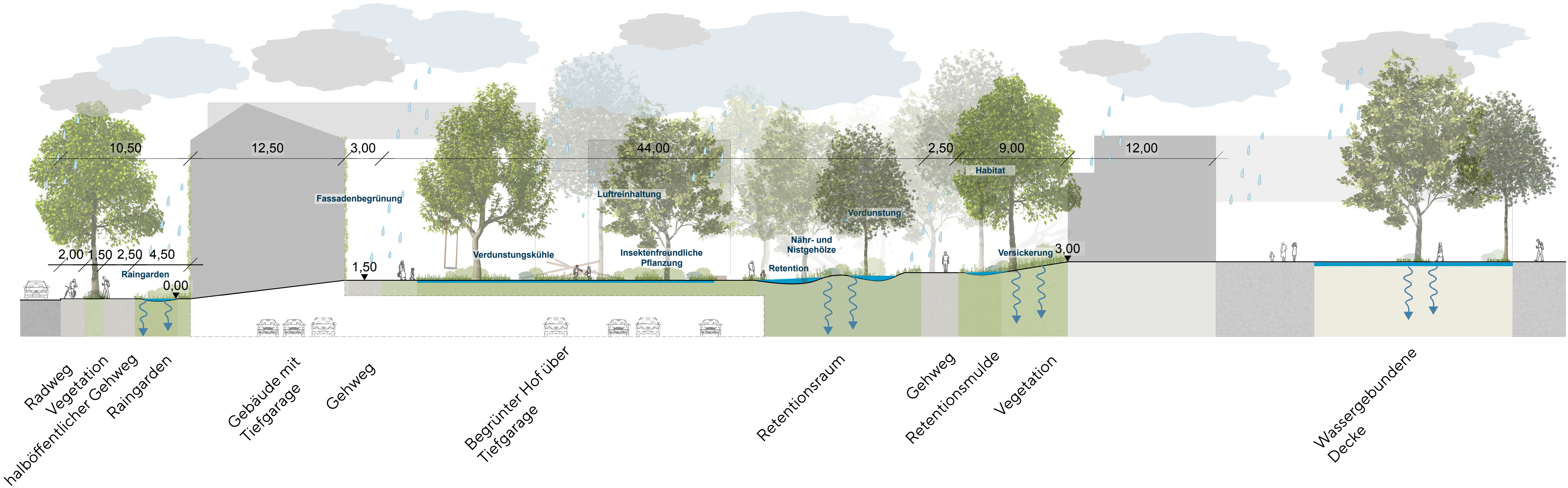
Retention, Versickerung, Verdunstung



QUARTIER OSTERMANNSCHE WIESEN



Answer CSMM





IN BEARBEITUNG



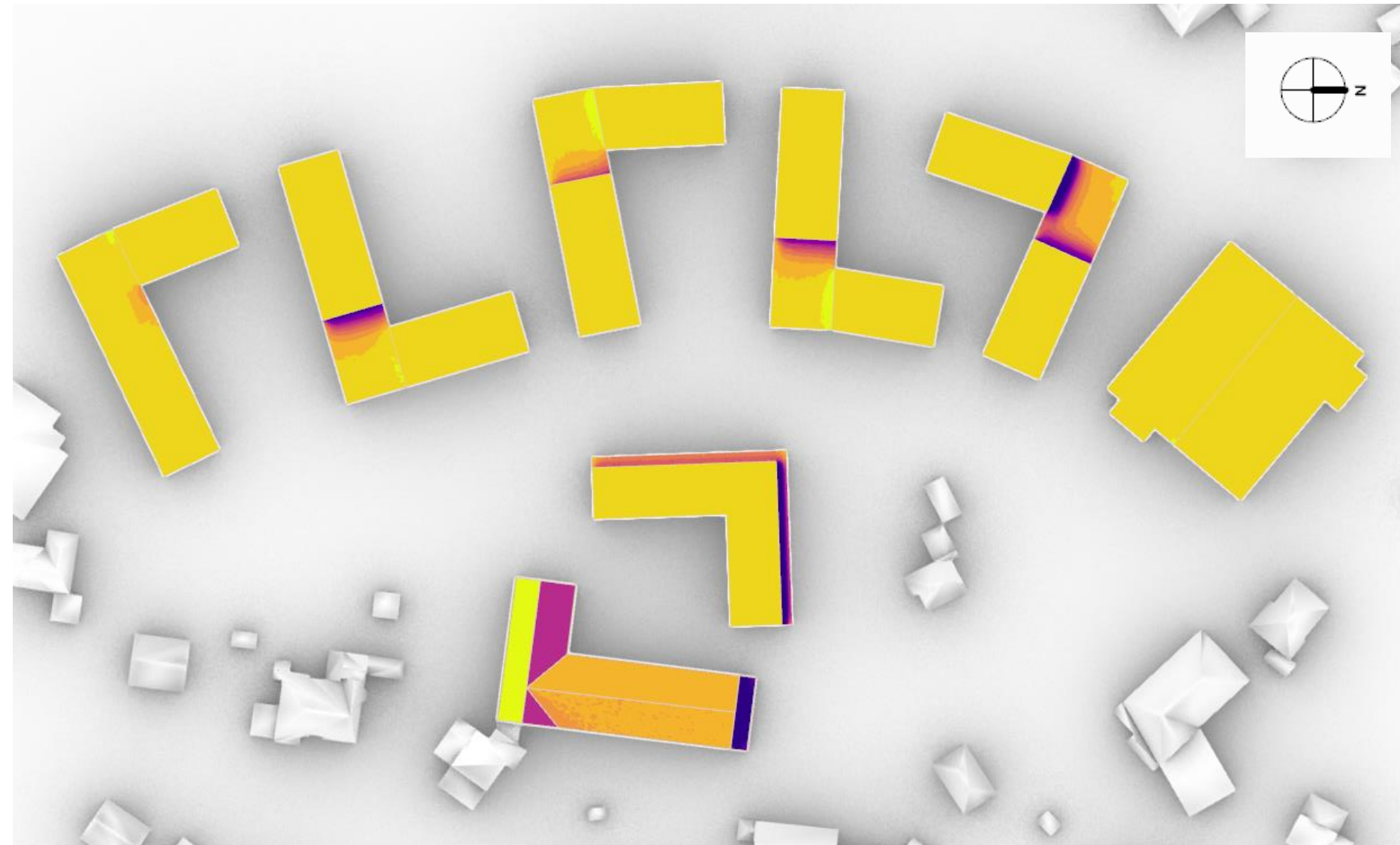
IN BEARBEITUNG

KLIMAENGINEERING

- PV-Potentiale und Einsatzstrategie
- Entwicklung eines nachhaltigen und angemessenen Energiekonzepts für das Stadtquartier
- Ermittlung der CO₂-Bilanz des Stadtquartiers im Betrieb zu
- Einschätzung der grauen Energie in der Konstruktion

Flachdach vs. Satteldach

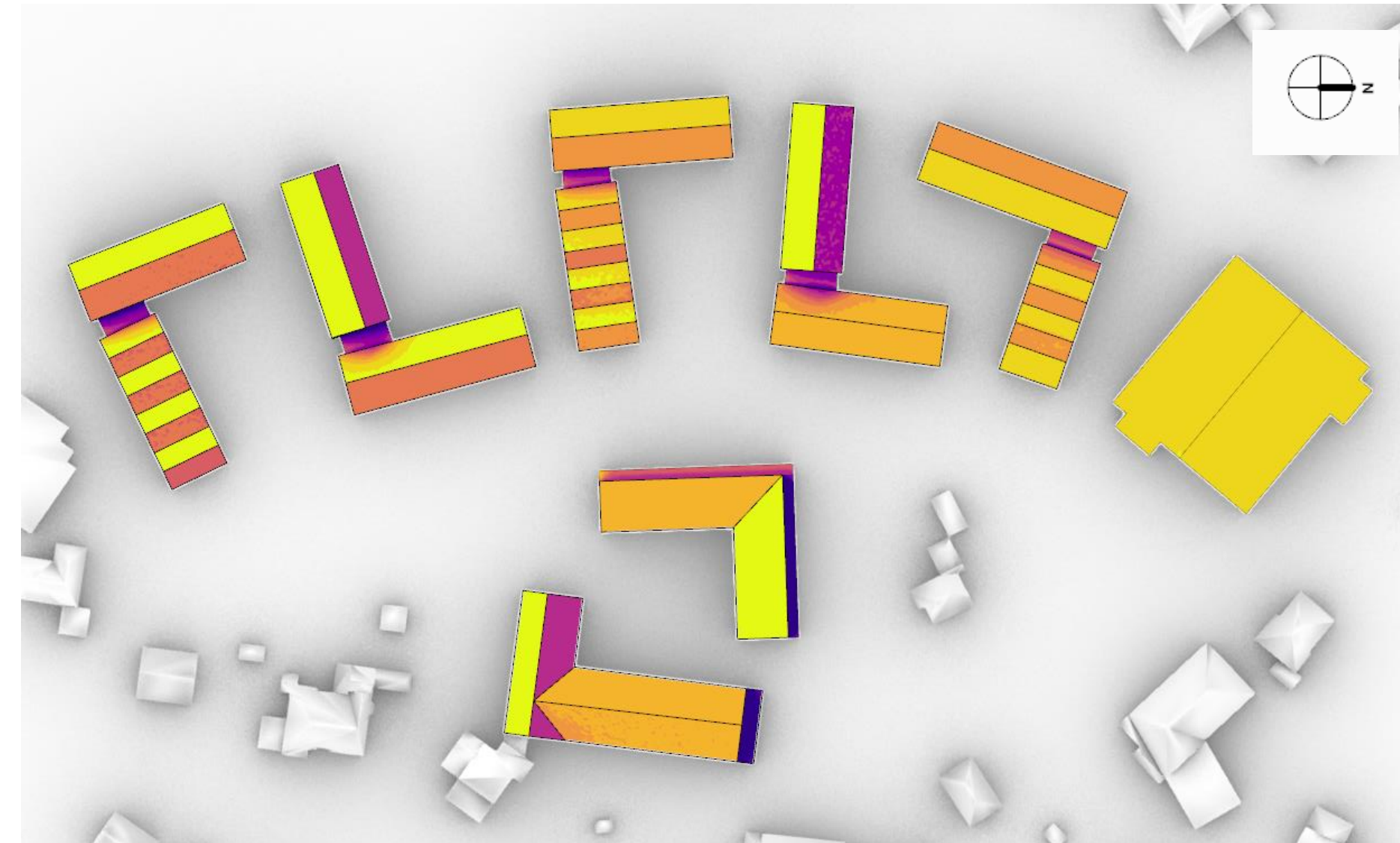
Flachdach



Aktive PV-Fläche: 4'317 m²
Durchn. Einstrahlung: 1'096 kWh/m²/a
PV-Ertrag: 994 MWh/a

- Weniger PV-Fläche zur Verfügung
- + Niedrige Installationskosten aufgrund einfachen Designs

Satteldach

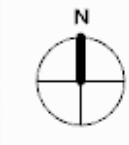
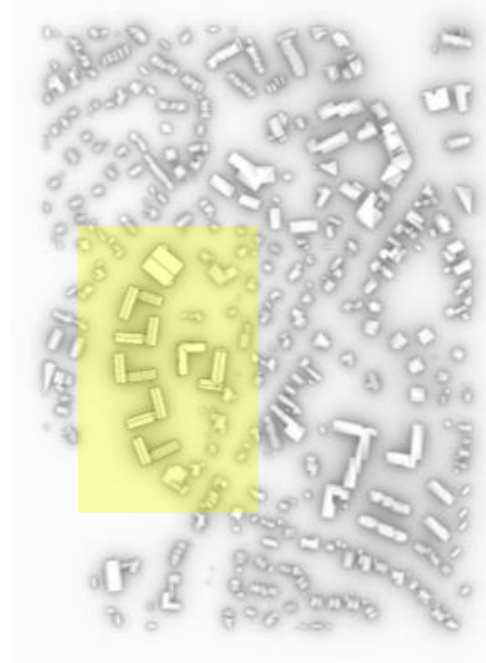
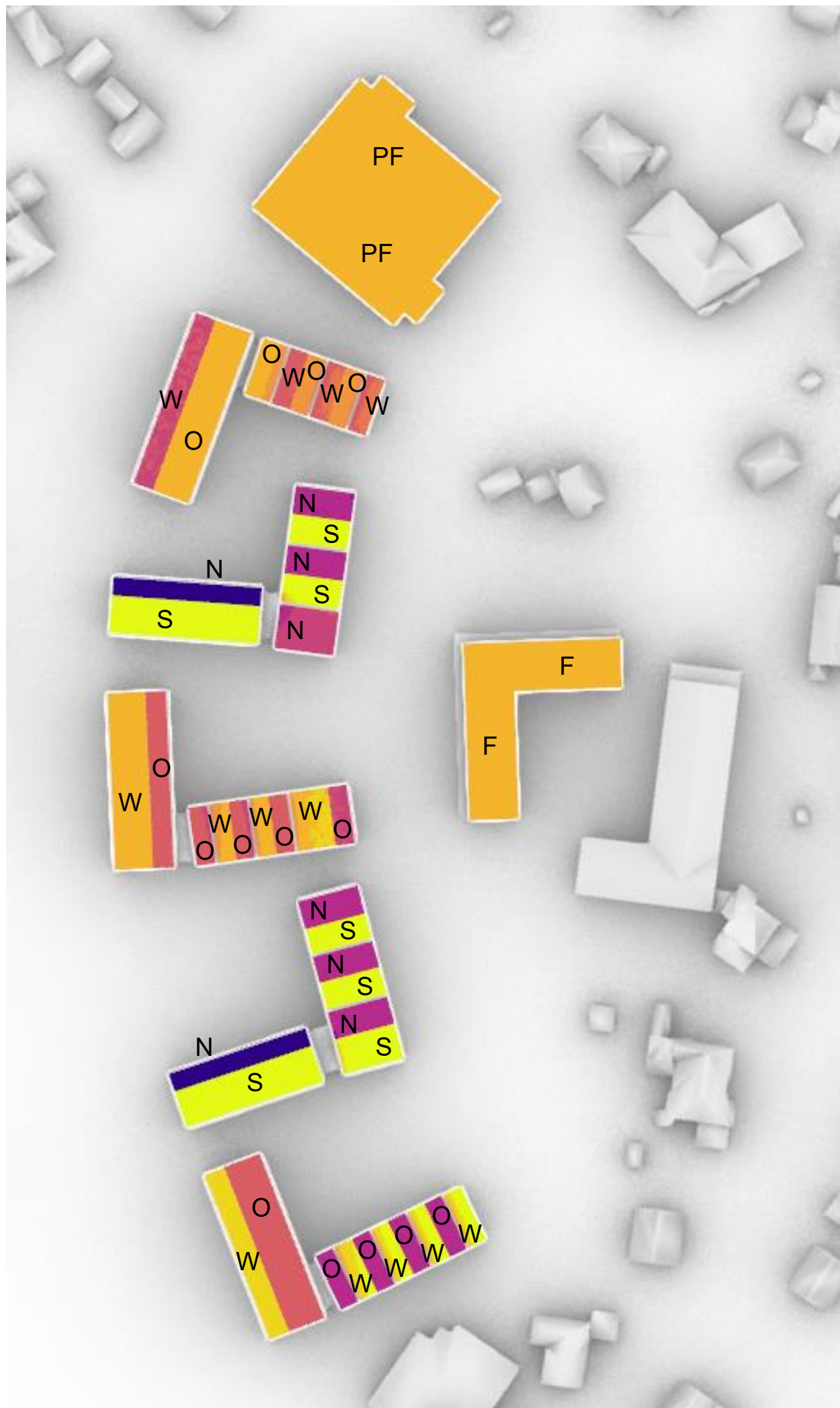


Aktive PV-Fläche: 4'500 m²
Durchn. Einstrahlung: 1'073 kWh/m²/a (-2%)
PV-Ertrag: 1'015 MWh/a

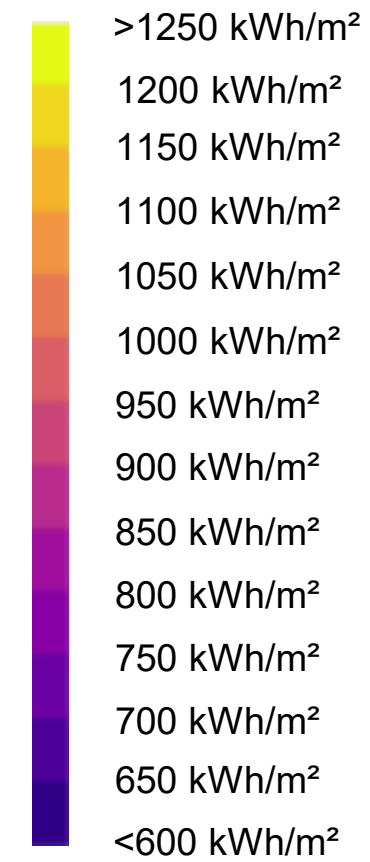
- + Mehr Fläche zur Verfügung
- + Einfache architektonische Integration
- Montageaufwand und -kosten

Jährliche Einstrahlung und PV-Ertrag

Empfehlung: Belegung Süd-, Ost- und Westdächer + Flachdach + Parkhausflachdach + Parkhaussüdfassade => 817 MWh/a PV-Ertrag

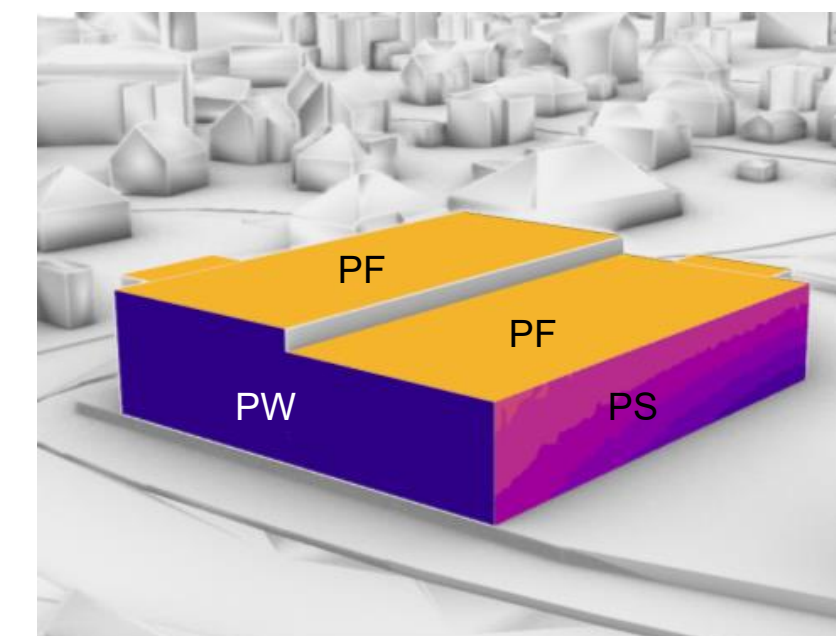
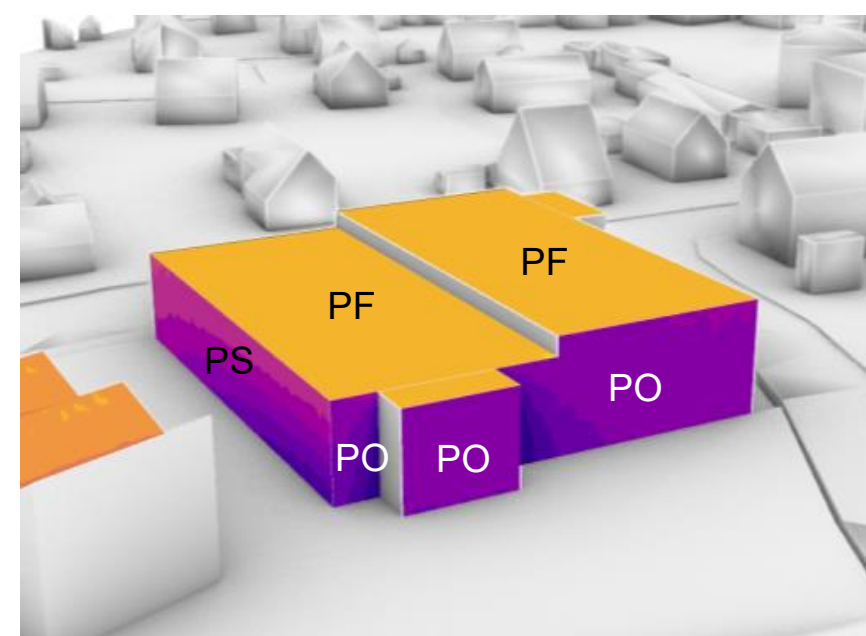


Jährliche Einstrahlung



Zone	Beschreibung	Fläche [m ²]	Durchschnittl. Einstrahlung [kWh/m ² a]	PV-Ertrag [MWh/a]	Anteil am gesamten PV-Ertrag
S	südausgerichtete Dachflächen	919.2	1269.3	147.3	15.6%
O	ostausgerichtete Dachflächen	1475.3	975.7	186.0	19.7%
W	westausgerichtete Dachflächen	1333.2	1103.8	185.1	19.6%
N	nordausgerichtete Dachflächen	877.7	804.2	83.7	8.9%
F	Flachdach	579.1	1120.2	81.7	8.6%
PF	Parkhausflachdach	1333.8	1119.6	188.2	19.9%
PS	Parkhaussüdfassade	281.3	814.3	28.9	3.1%
PO	Parkhausostfassade	280.5	727.9	26.6	2.8%
PW	Parkhauswestfassade	280.5	496.2	17.5	1.9%
Gesamt	-	7360.5	995.7	945.0	100.0%

Annahmen: PV-Effizienz 21%, PV-Dachbelegung 60%



Transsolar
KlimaEngineering

PHOTOVOLTAIK

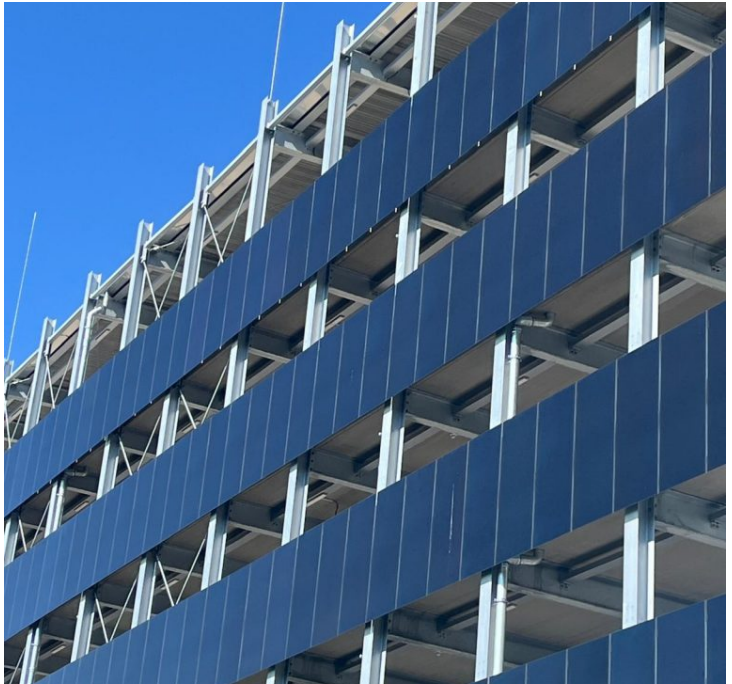
Referenzen



Photovoltaik Pergola für Parkhaus



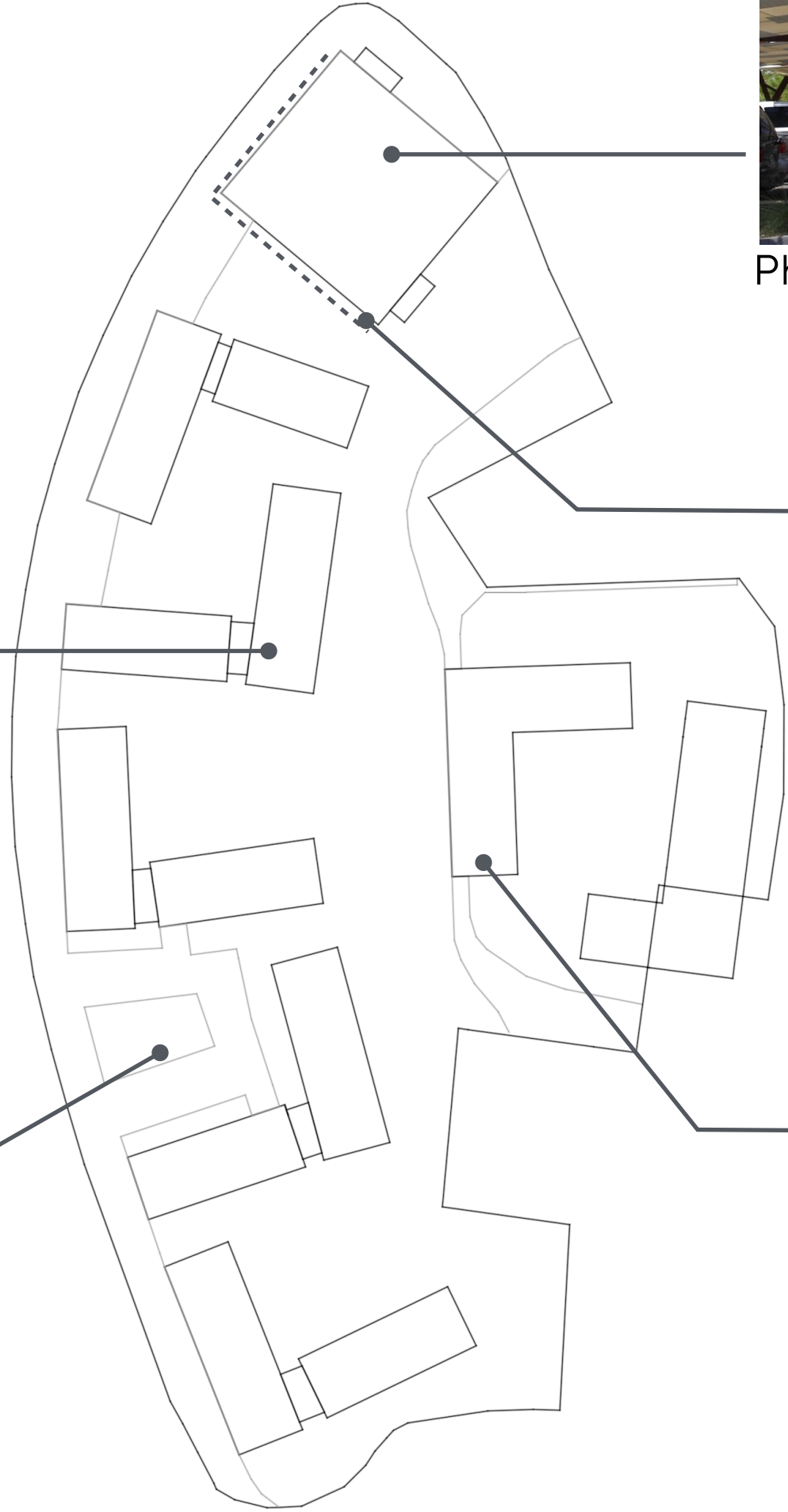
Photovoltaikanlage auf Schrägdächer



Photovoltaik Anlage auf Fassade Parkhaus



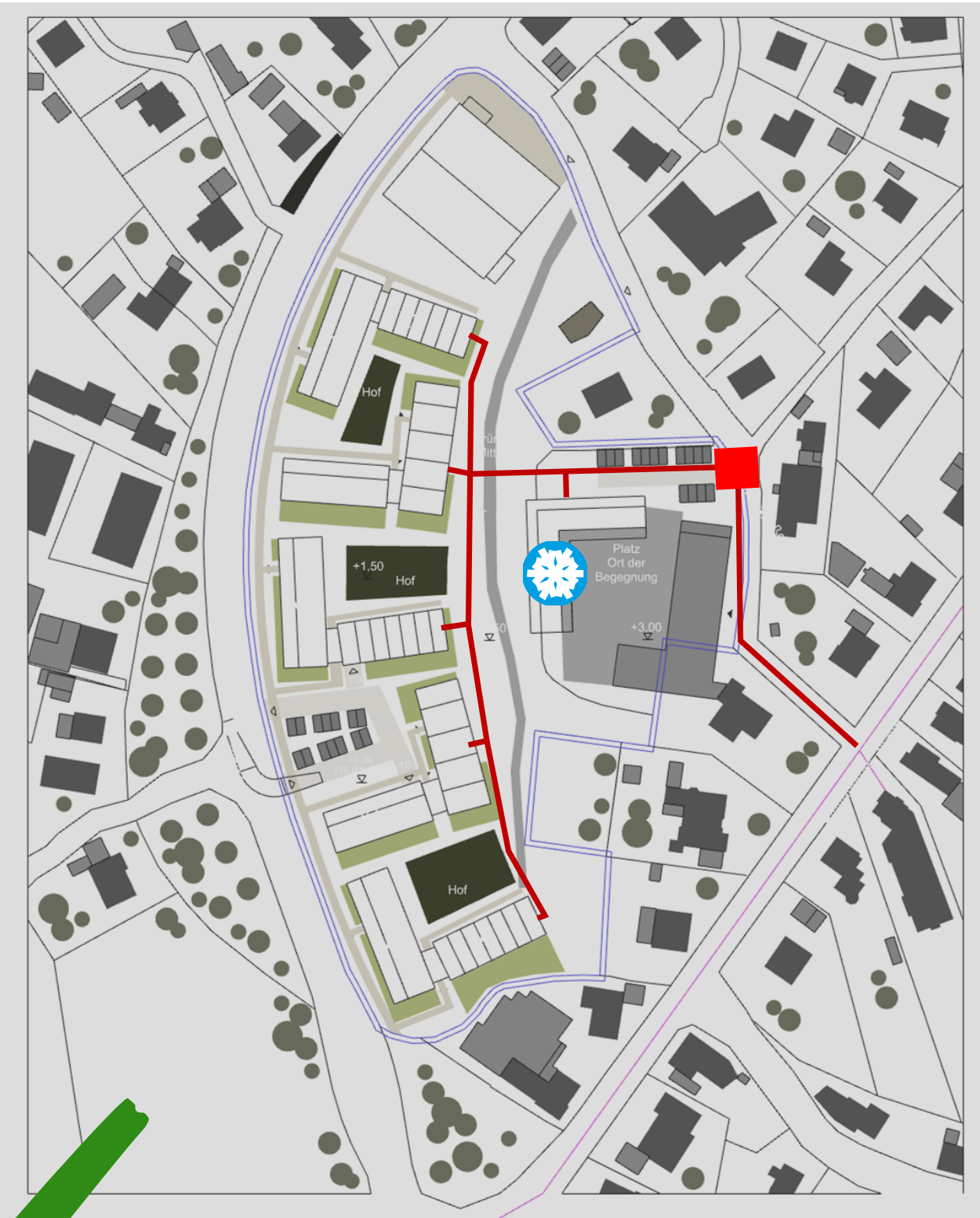
Photovoltaik Pergola für Parkplätze



Photovoltaikanlage und grüne Dächer

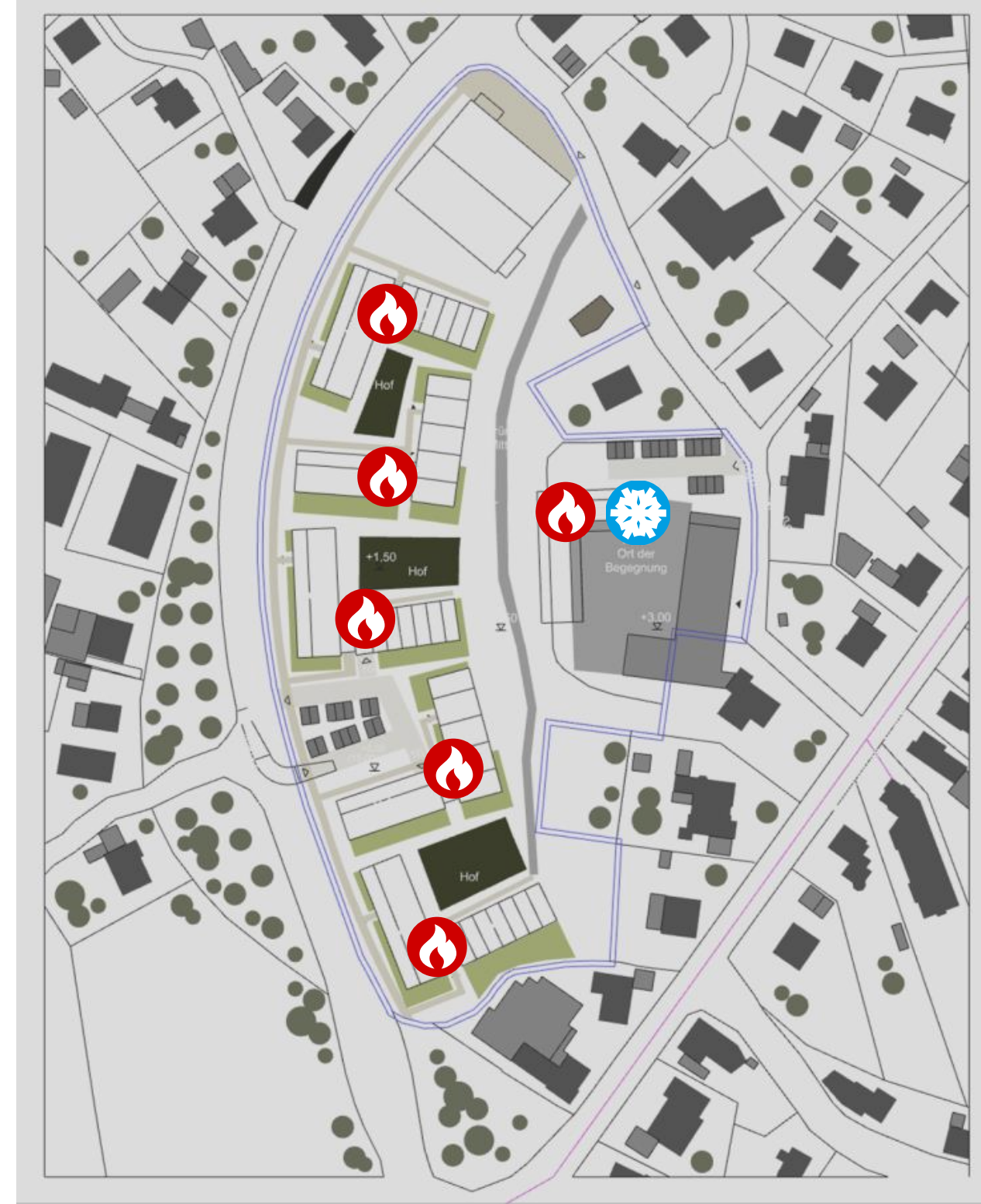
Übersicht Energieversorgungskonzepte

EV1: Fernwärme (Heizen), Kältemaschine (Kühlen)



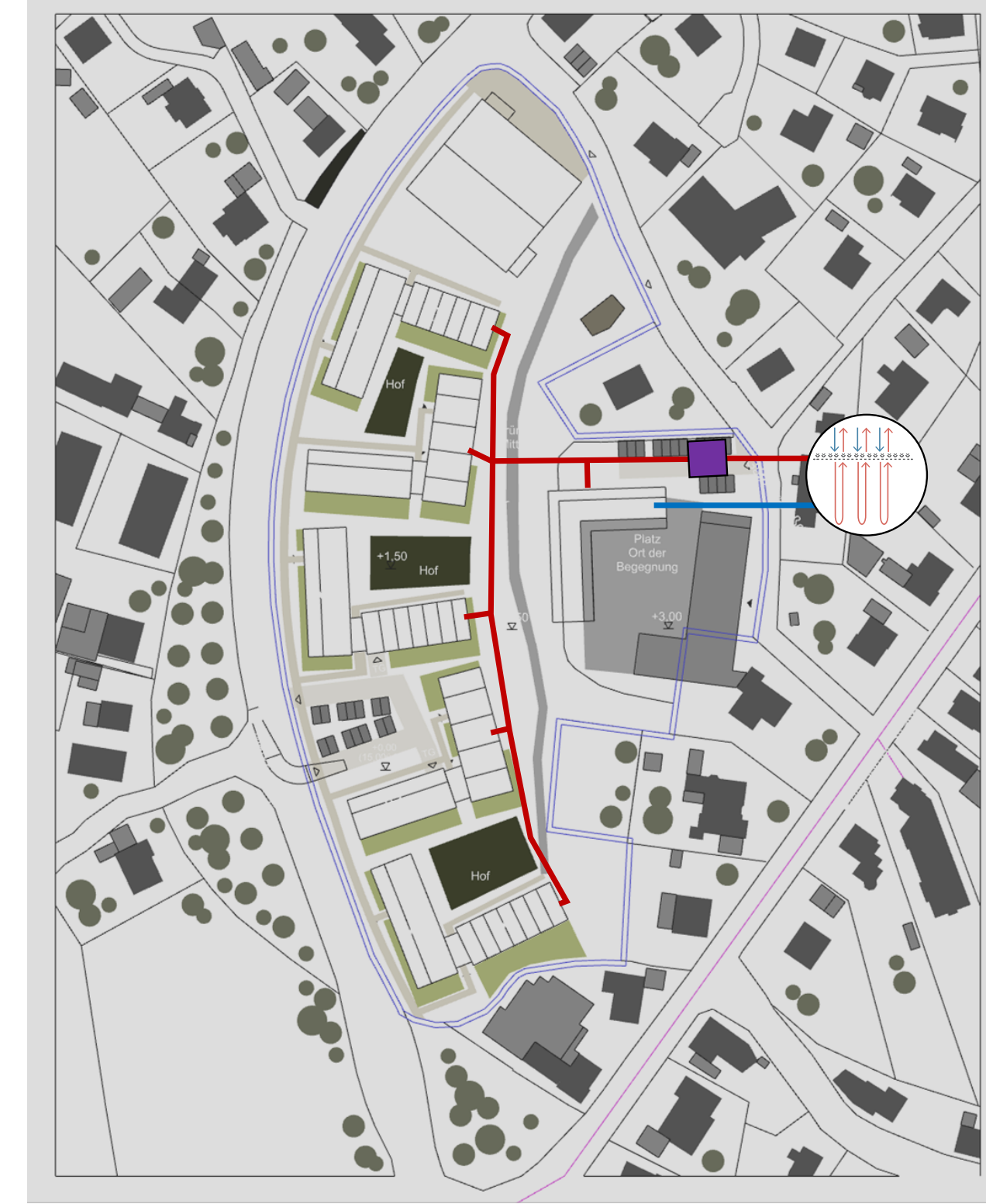
PROS / CONS
TEXT

EV2: dezentrale reversible Wärmepumpe (Heizen + Kühlen)



PROS / CONS
TEXT

EV3: Geothermie-Wärmepumpe (Heizen), freie Kühlung Geothermie (Kühlen)



PROS / CONS
TEXT

Energieversorgungskonzept 1

Fernwärme Quickborn



BEQUEMER HEIZEN MIT FERNWÄRME

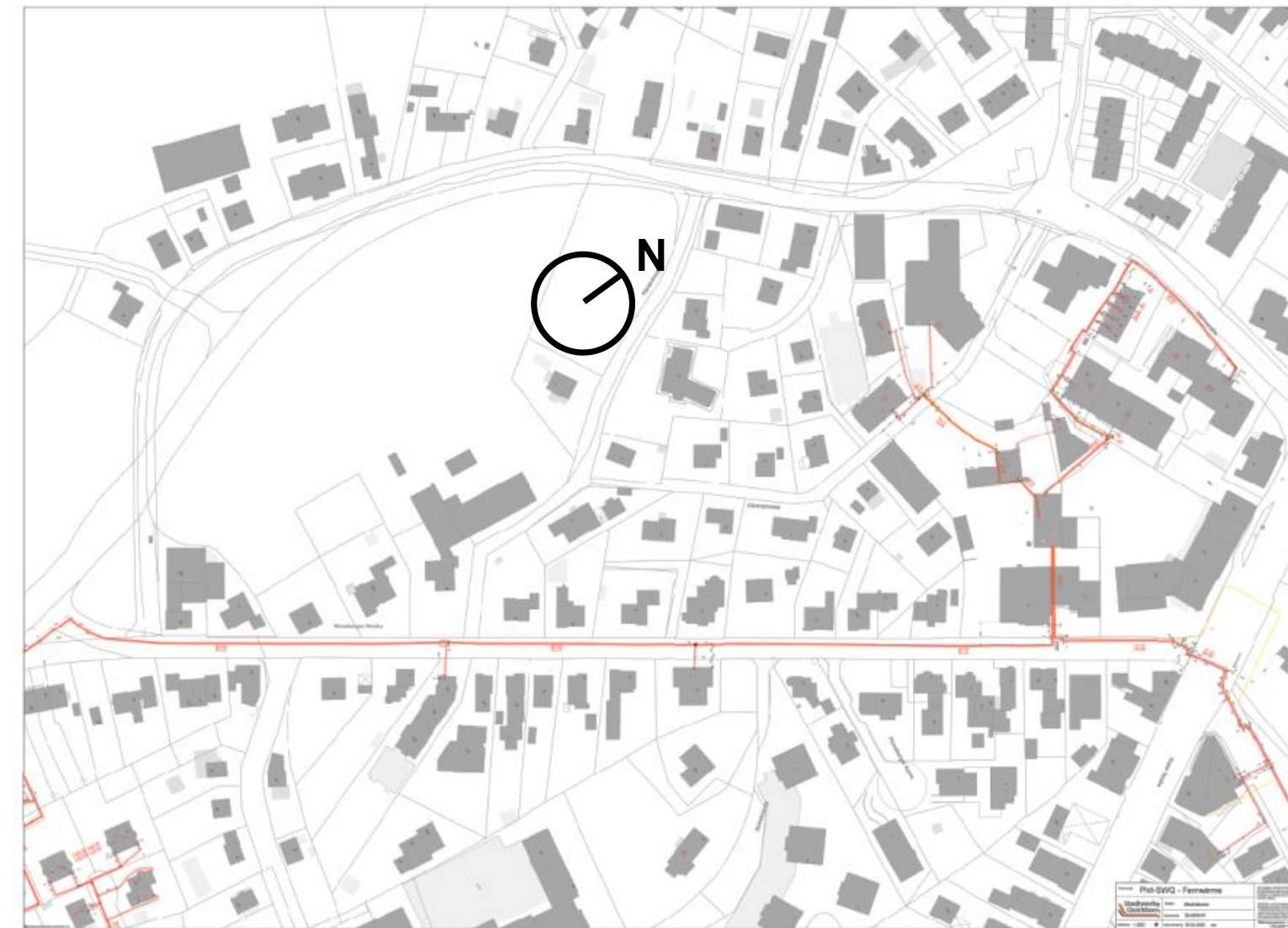
Fernwärme kommt wie Strom und Trinkwasser per Leitung ins Haus. Es ist ganz einfach Heißwasser, das seine Wärme an die Heizung abgibt - komfortabler, sauberer und platzsparender geht es nicht.

Durch hohe Effizienz ist das Heizen mit Fernwärme sehr wirtschaftlich. Es entlastet zudem die Umwelt durch Schonung wertvoller Ressourcen.

Übrigens: Die Fernwärme der Stadtwerke Quickborn wird bis zu **40% aus Biomethan** sowie aus bis zu **60% Erdgas** erzeugt - in einem modernen Blockheizkraftwerk auf dem Betriebsgelände. Der hohe Anteil an Biomethan, also „grüner“ Wärme, verbessert die CO₂-Bilanz.

Über Anschlussmöglichkeiten und Preise informiert Sie gern unser Kundenservice:

Quelle: <https://www.stadtwerke-quickborn.de/de/Energie-Wasser/Fernwaerme/>



Leistungsplan Fernwärme Quickborn (Quelle: Stadtwerk Quickborn)

- ⇒ Anschlussmöglichkeit besteht, muss noch untersucht werden
- ⇒ Realistische CO₂-Emissionsfaktor Fernwärme = 120 gCO₂/kWh

Bescheinigung

**über die energetische Bewertung der Fernwärme nach FW 309
Teile 1 & 7 (Stand 05/21)
für die Fernwärmeversorgung in Quickborn
- Heizkraftwerk Pinneberger Straße 2 -**

Der Gutachter bescheinigt dem
Wärmeversorgungssystem des Unternehmens:
Stadtwerke Quickborn GmbH
hiermit folgende Kennzahlen:

Primärenergiefaktor FW 309-1:2021 <small>(§ 22 Absatz 2 GEG)</small>	0,23
	<small>nach GEG zu verwenden</small>
Primärenergiefaktor nach Kappung und EE-Bonus <small>(§ 22 Absatz 3 GEG)</small>	0,26
Emissionsfaktor FW 309-1:2021 <small>(Anlage 9 GEG)</small>	0 g/kWh

Datenbasis: 01.01.2018 bis 31.12.2020
gültig bis: 29.11.2031
ausgestellt am: 30.11.2021
von: Sascha Brandt

Die bescheinigten Kennzahlen basieren auf den Betriebsdaten des Versorgungsunternehmens für die Jahre 2018 bis 2020.

Die Bescheinigung ist gültig bis zum 29.11.2031.

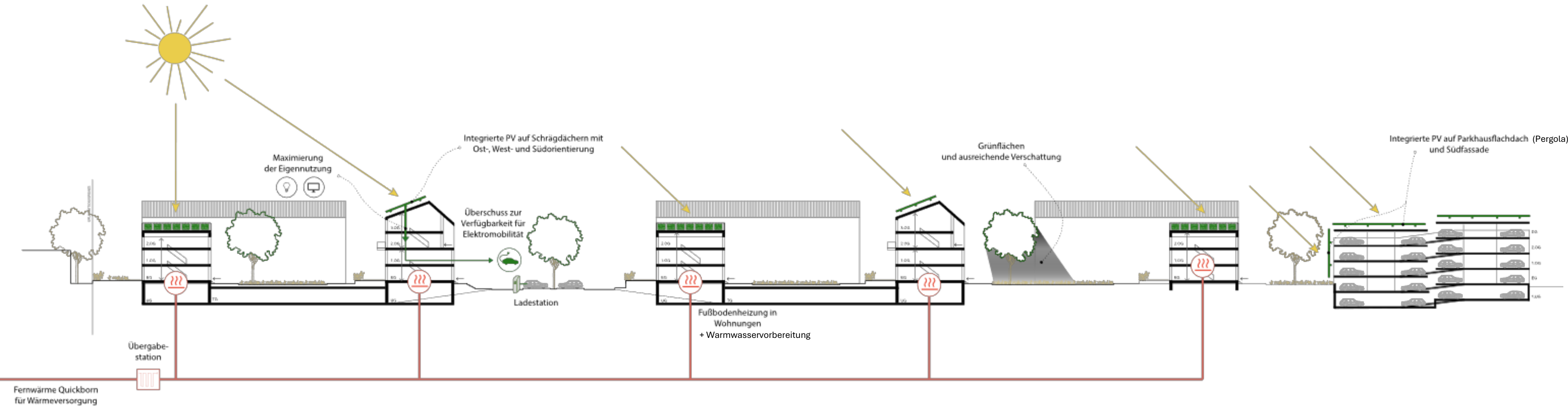
Hamburg, 30.11.2021
Ort, Datum

Dipl.-Wirt.-Ing. Sascha Brandt
fr-Gutachter-Nr.: FW 609-111

Ulf Singer
Fachbereichsleiter
Kundenservice Technik
Stadtwerke Quickborn GmbH
+49 4106 616-159
USinger@stadtwerke-quickborn.de

**Transsolar
KlimaEngineering**

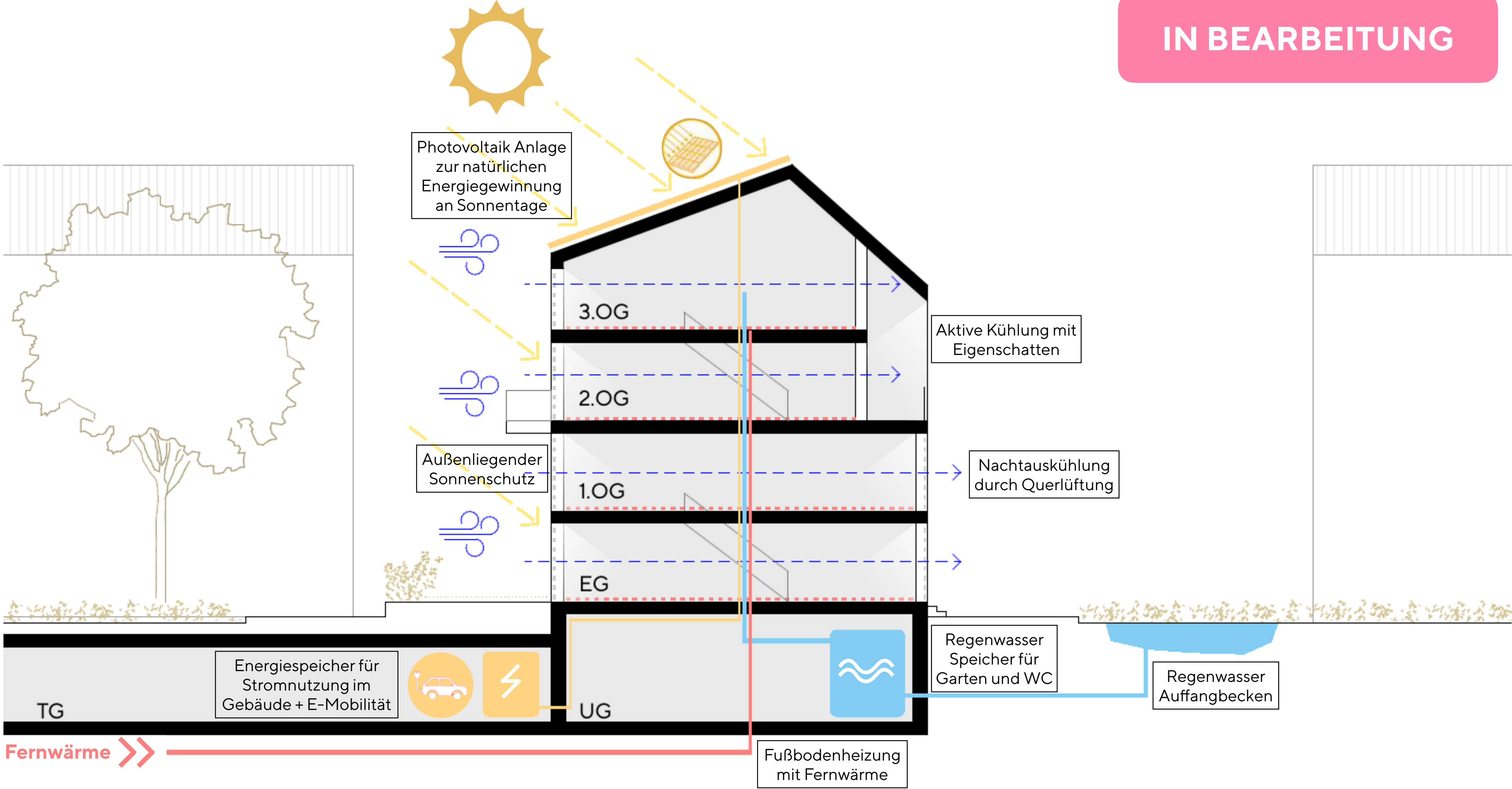
Energiekonzept Quickborn



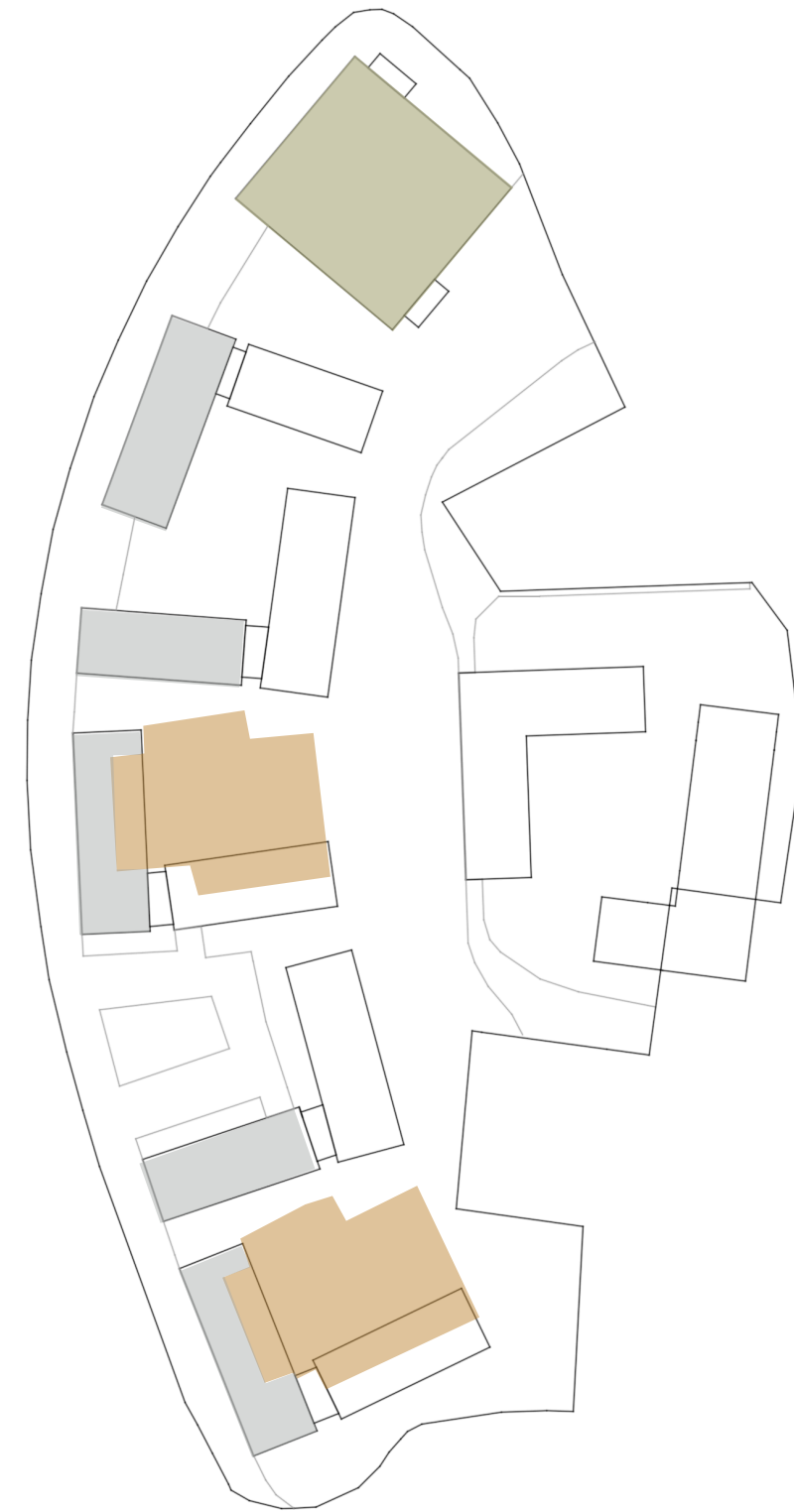
IN BEARBEITUNG

Energiekonzept Quickborn

IN BEARBEITUNG

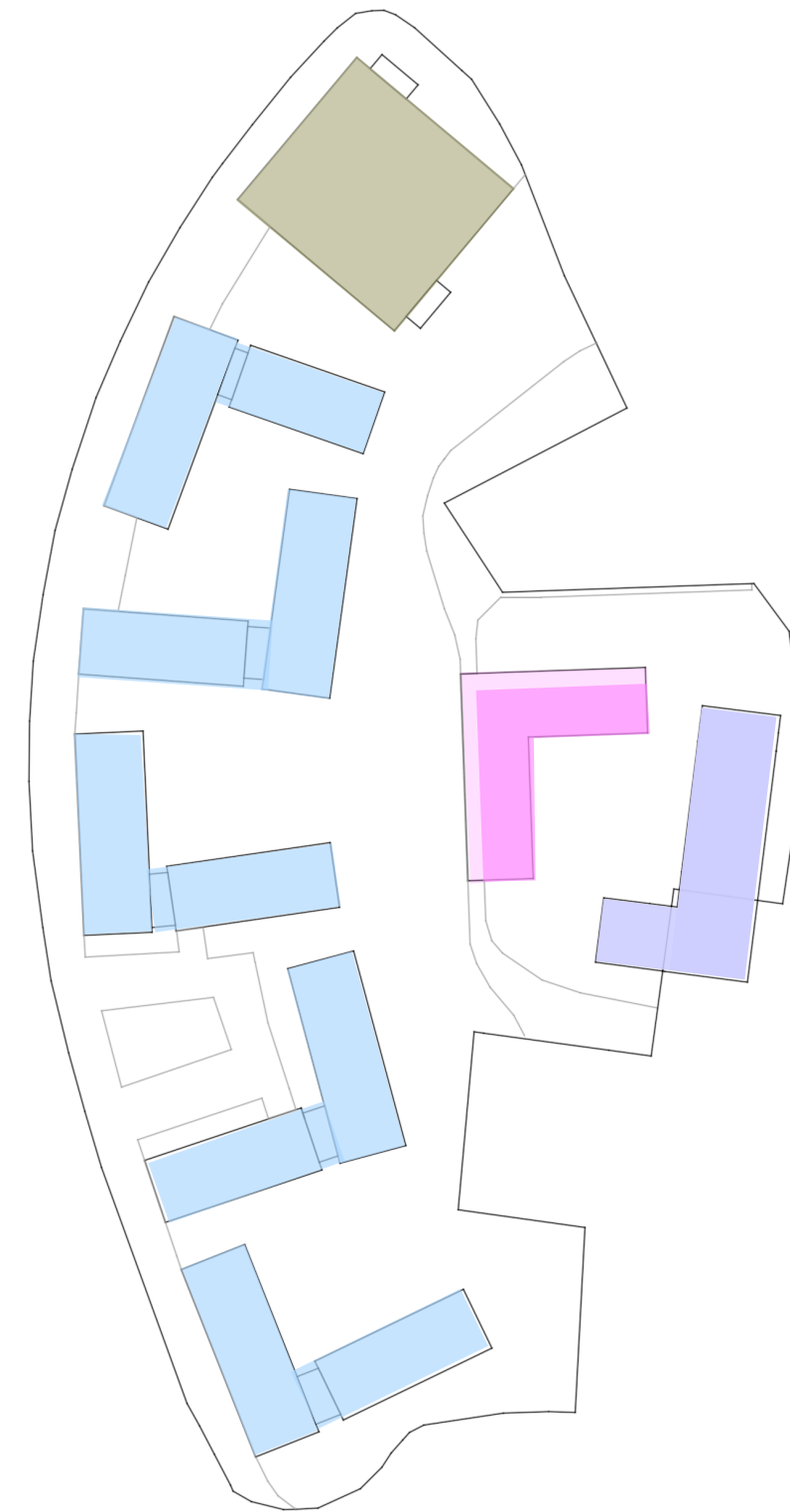


Nutzungsmix



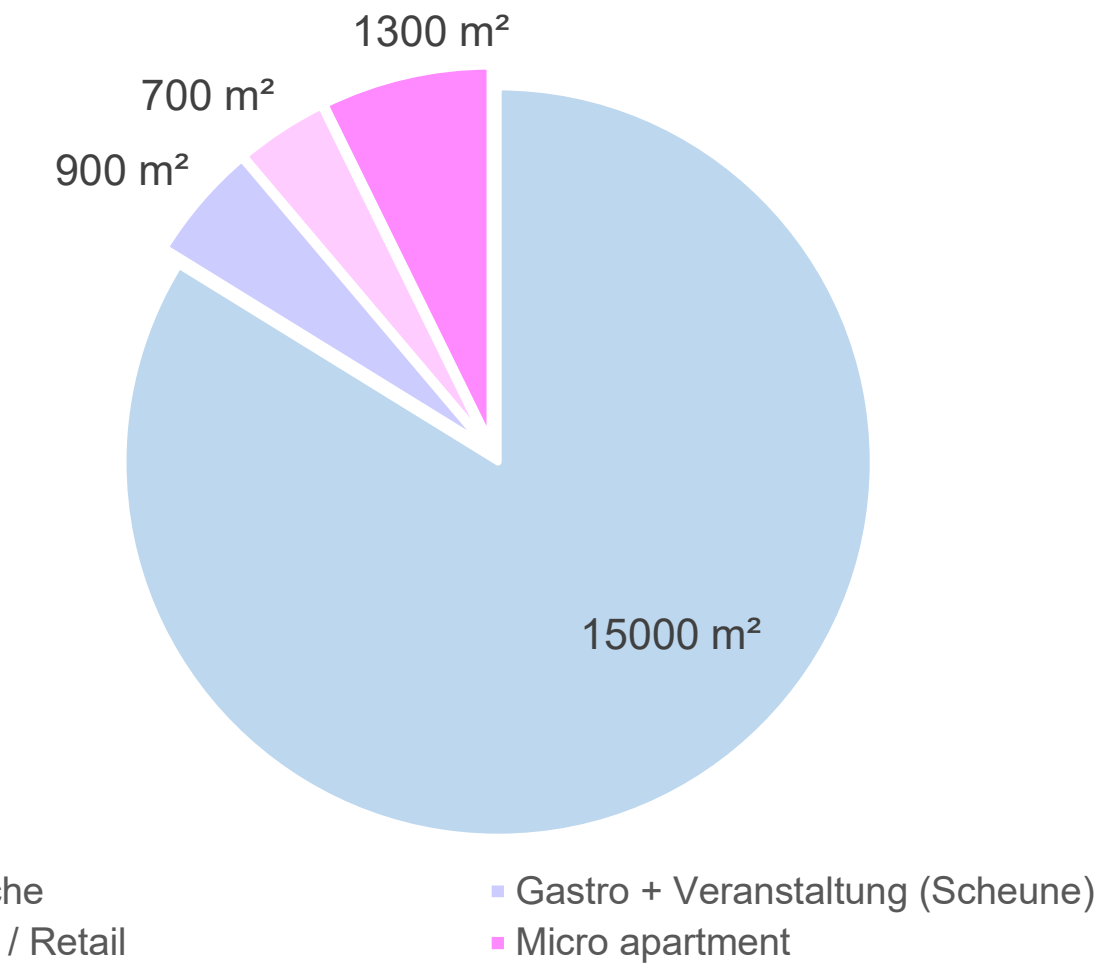
unterirdisch

- BGF Parkhaus u.i.: 1.300qm
- BGF Kellergeschoss: 1.900qm
- BGF Tiefgarage: 2.000qm



oberirdisch

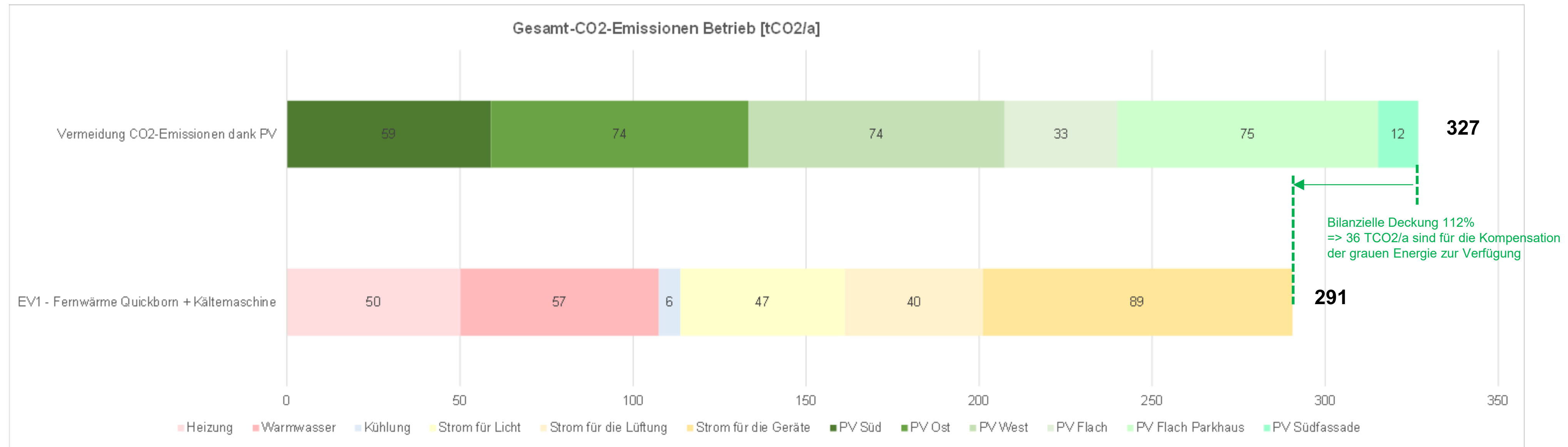
- BGF Wohnen: 15.000 qm
- BGF Gastro + Veranstaltung (Scheune): 900 qm
- BGF Gewerbe/Retail (Platzgebäude, EG): 700 qm
- BGF Micro Apart. (Platzgebäude, 1-2.OG): 1300 qm
- BGF Parkhaus o.i.: 4.000qm



- + Tiefgarage ~ 2'000 m²
- + Parkhaus ~ 5'300 m²
- + Keller ~ 1'900 m²

⇒ Einschätzung Energiebedarf und CO2-Emissionen dank Nutzungsmix

CO2-Emissionen in Betrieb Marktstraße Quickborn



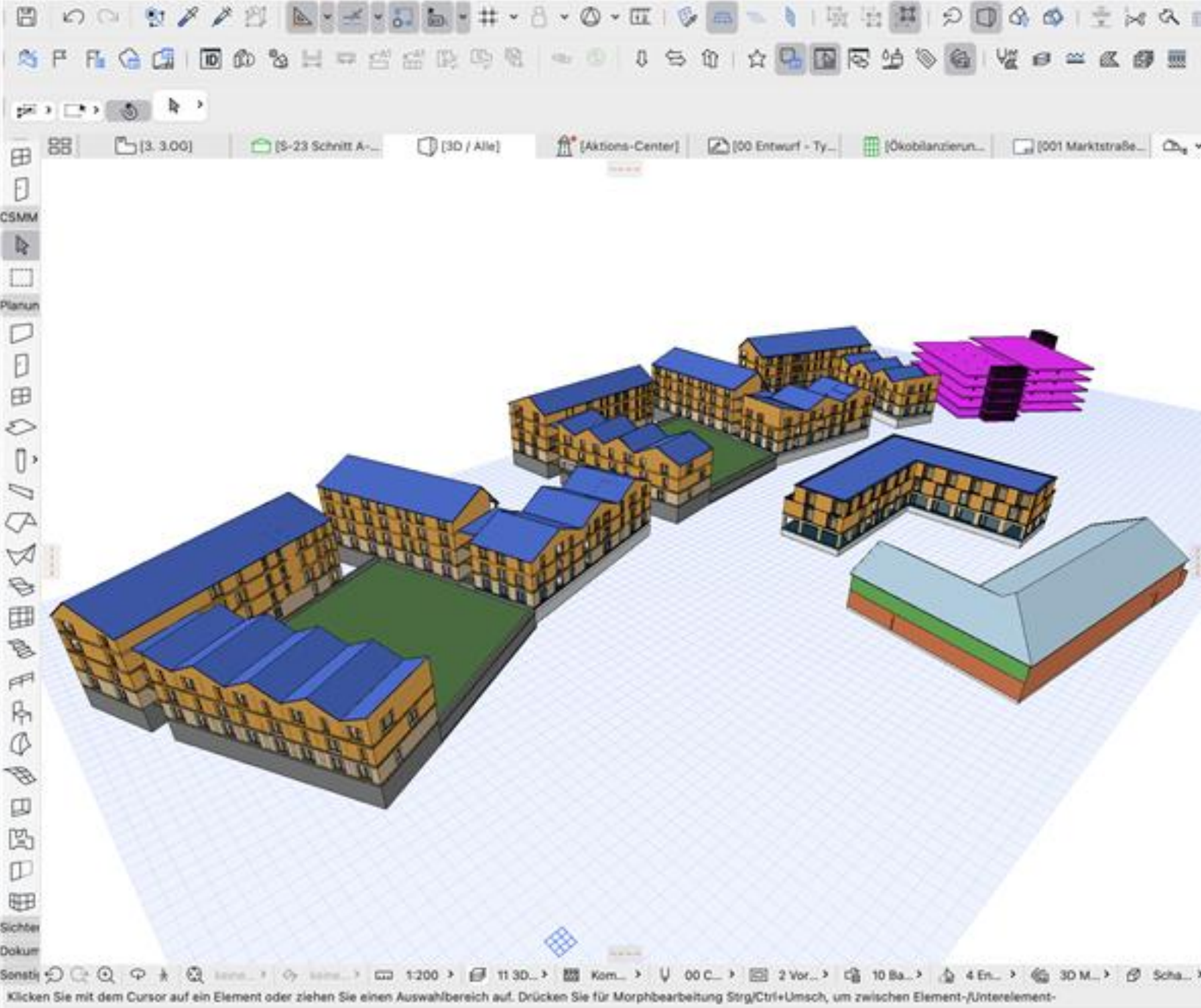
*Einschätzung spez. Energiebedarf basiert sich auf SIA-Werten + Erfahrungswerten

Annahmen:

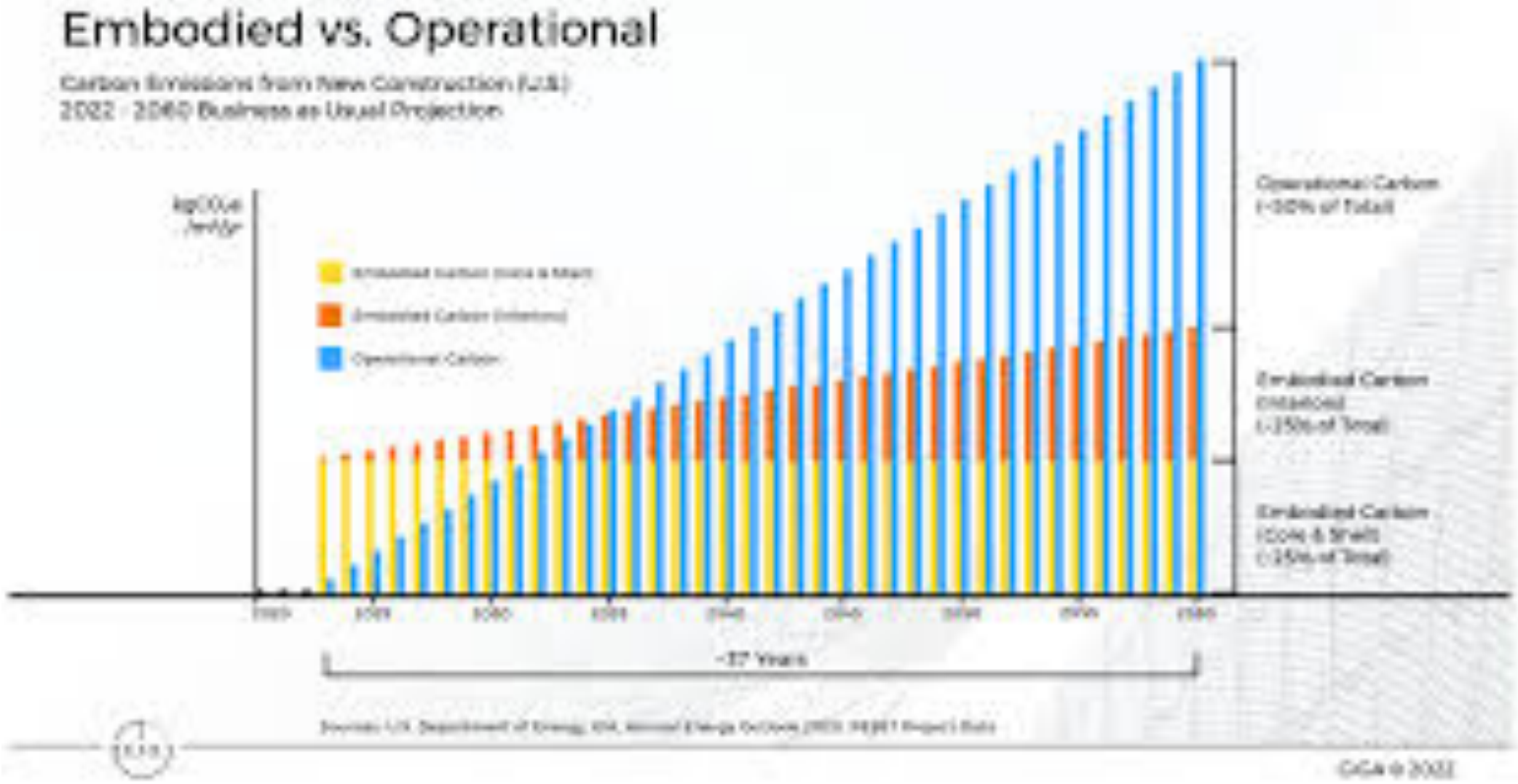
COP Kälte Maschine	3.0
Spez. CO2-Faktor Fernwärme Quickborn:	120 gCO2/kWh
Spez. CO2-Faktor Strommix Deutschland:	400 gCO2/kWh

CO2 BILANZ

Life Cycle Assessment

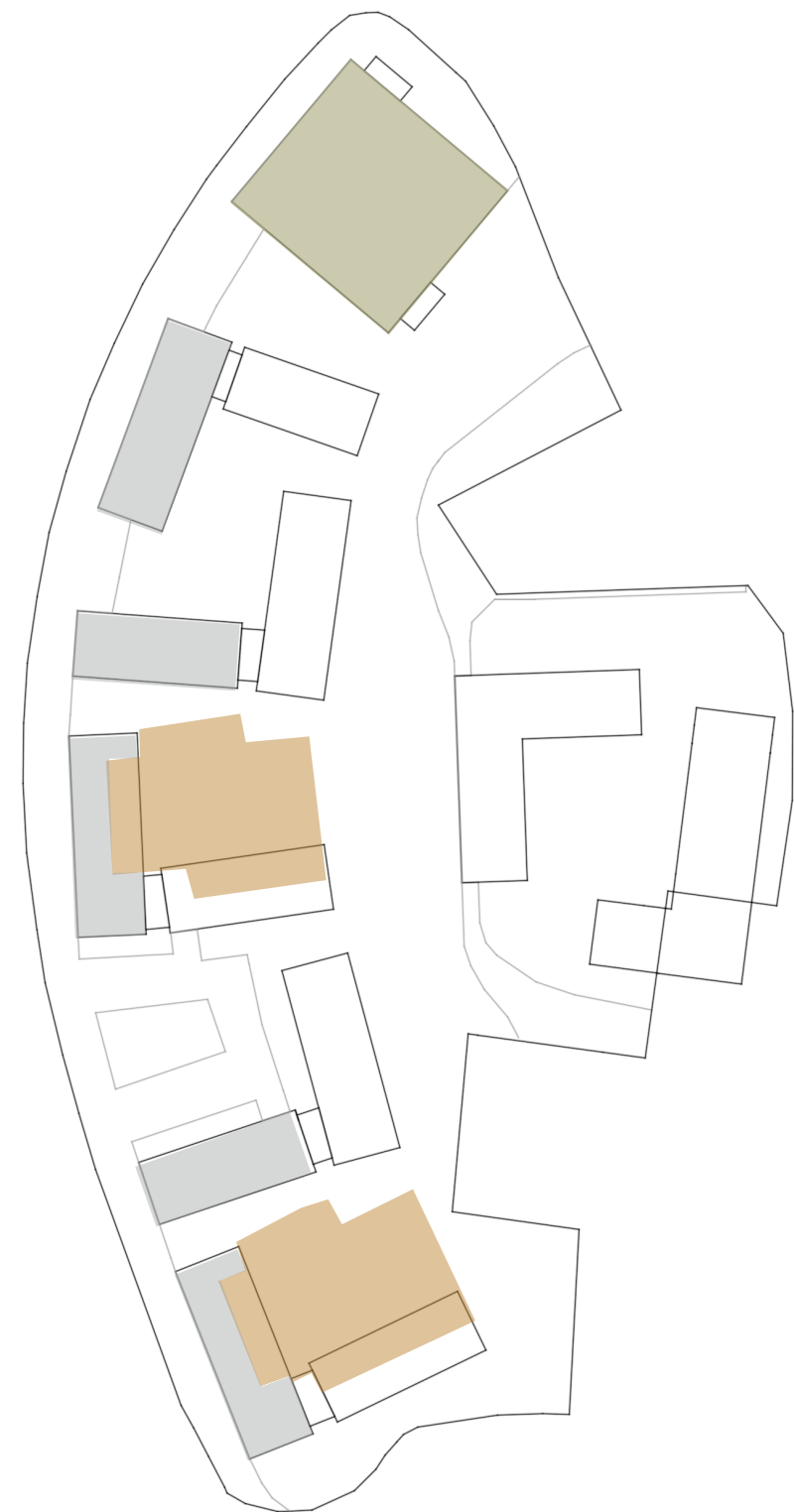


IN BEARBEITUNG



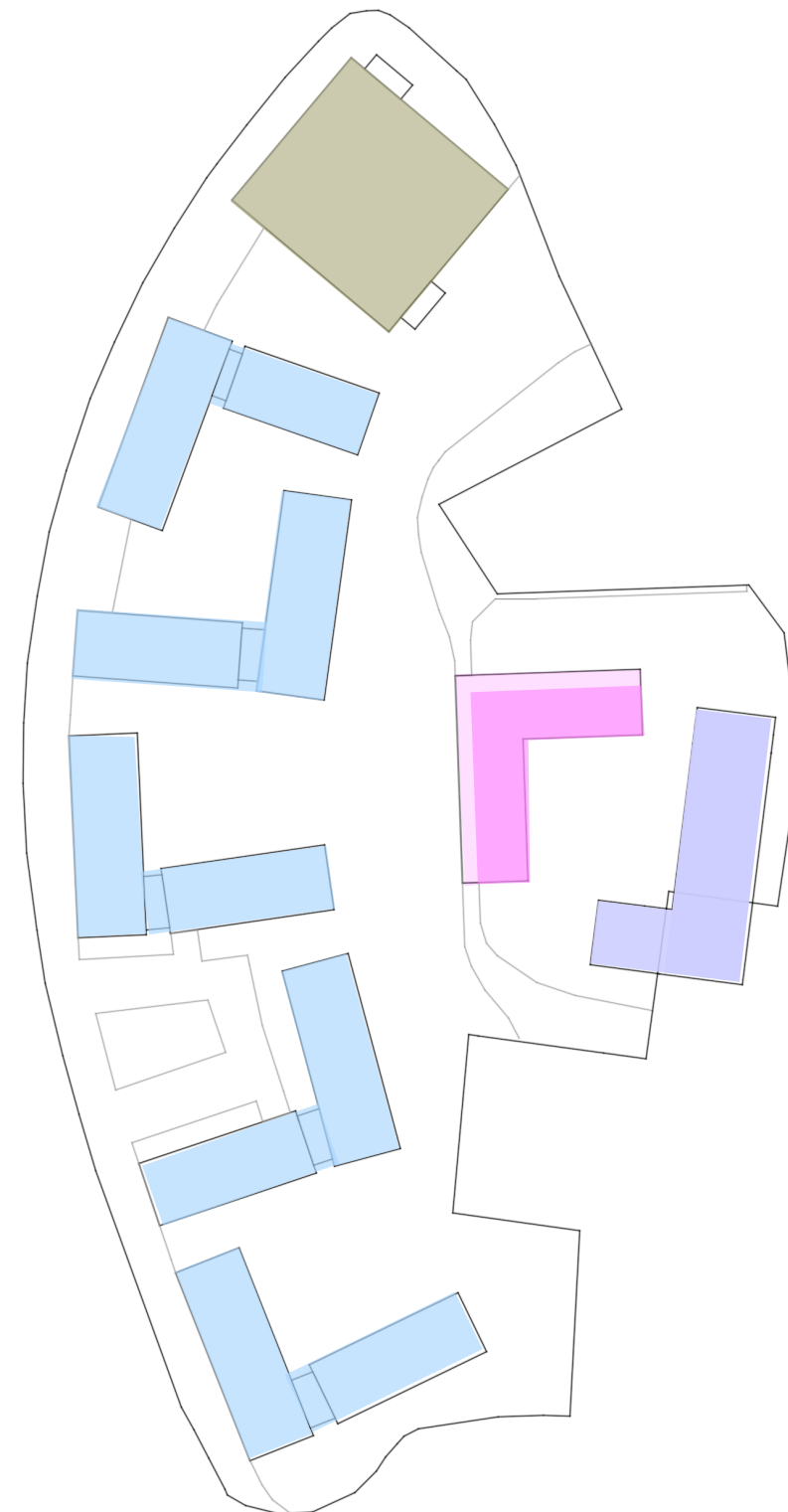
ÜBERSICHT EQ WOHNPARC

Key-Facts



unterirdisch

- BGF Parkhaus u.i.: 1.300qm
- BGF Kellergeschoss: 1.900qm
- BGF Tiefgarage: 2.000qm



oberirdisch

- BGF Wohnen: 15.000 qm
- BGF Gastro + Veranstaltung (Scheune): 900 qm
- BGF Gewerbe/Retail (Platzgebäude, EG): 700 qm
- BGF Micro Apart. (Platzgebäude, 1-2.OG): 1300 qm
- BGF Parkhaus o.i.: 4.000qm

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

Grundstück: 23.386qm

BGF o.i.: 17.900 qm *

BGF Wohnen: 15.000 qm

BGF Gastro + Veranstaltung (Scheune): 900 qm

BGF Gewerbe/Retail (Platzgebäude, EG): 700 qm

BGF Micro Apart. (Platzgebäude, 1-2.OG): 1300 qm

Wohneinheiten

Wohnungen: ca.138

Mikro-Apartments: ca. 22

Stellplätze

Planung: 350

Stellplätze Parkhaus: 240

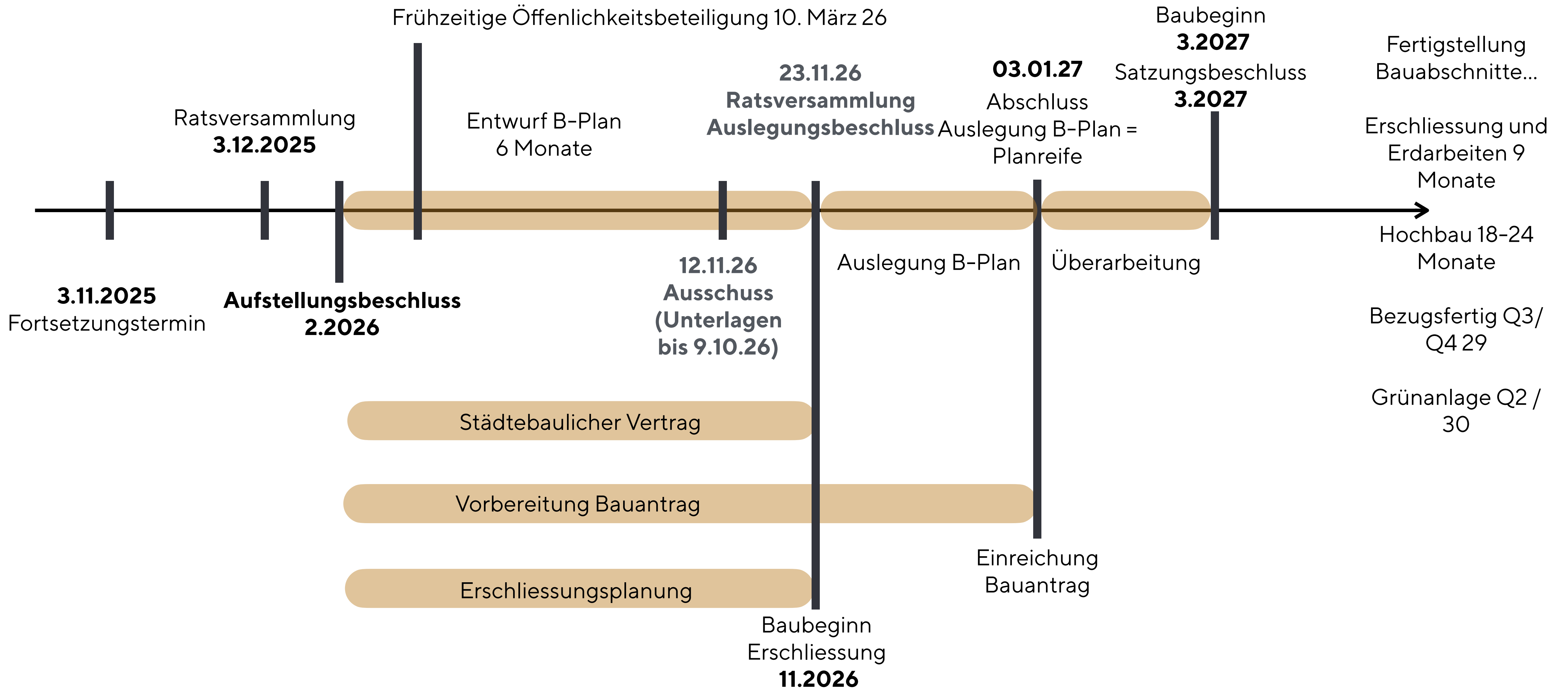
Stellplätze oberirdisch: 30

Stellplätze Tiefgarage: 80

*BGF oberirdisch und ohne Parkhaus

IN BEARBEITUNG

ZEITPLAN



VIELEN DANK!

Answer CSMM

Answer

CSMM

GTL
landschaftsarchitektur

**Transsolar
KlimaEngineering**

Answer Management GmbH
Neuer Jungfernstieg 7-8
20354 Hamburg

CSMM GmbH - 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

















