

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

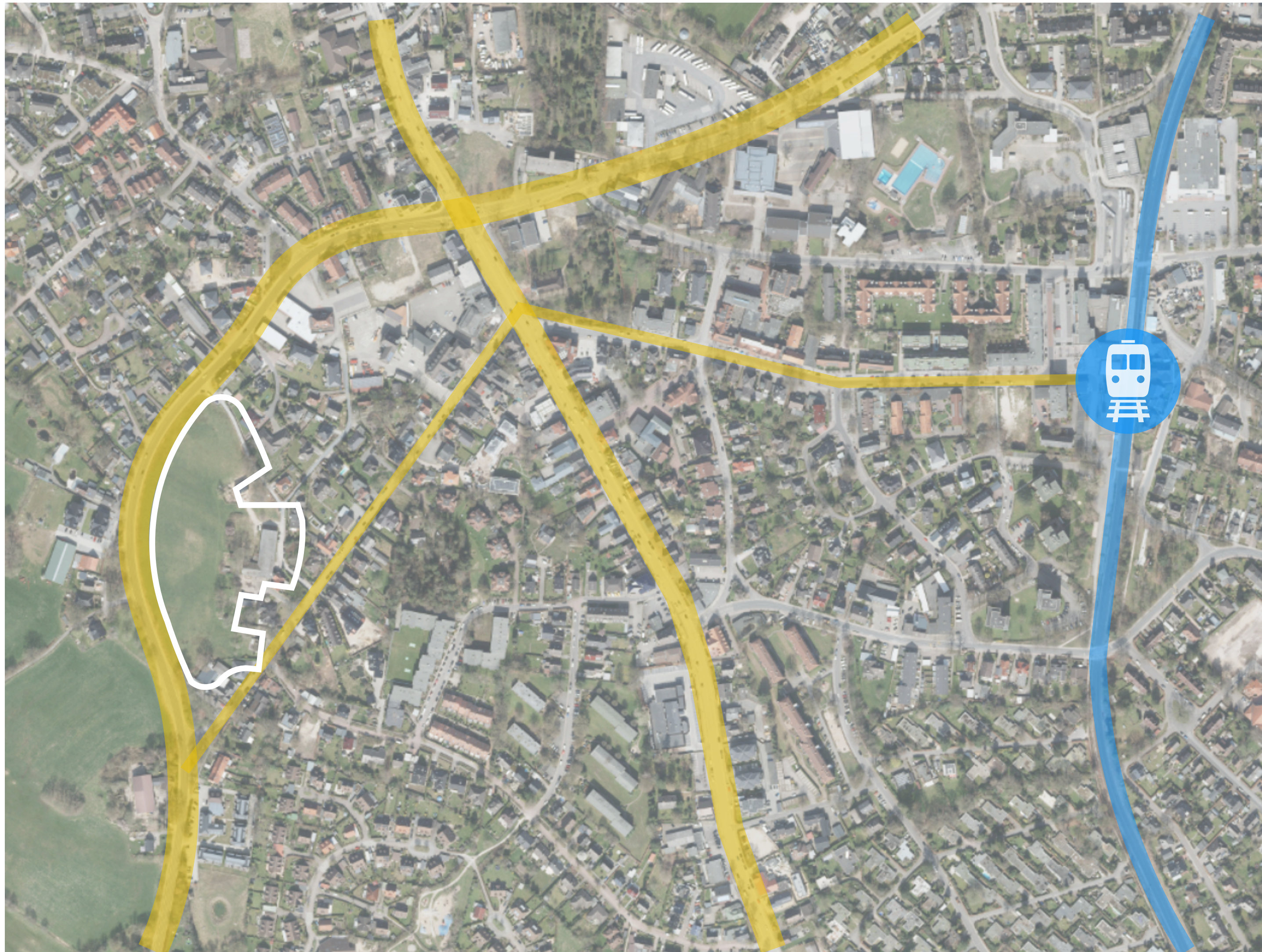
# AGENDA

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

# ORT

## 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



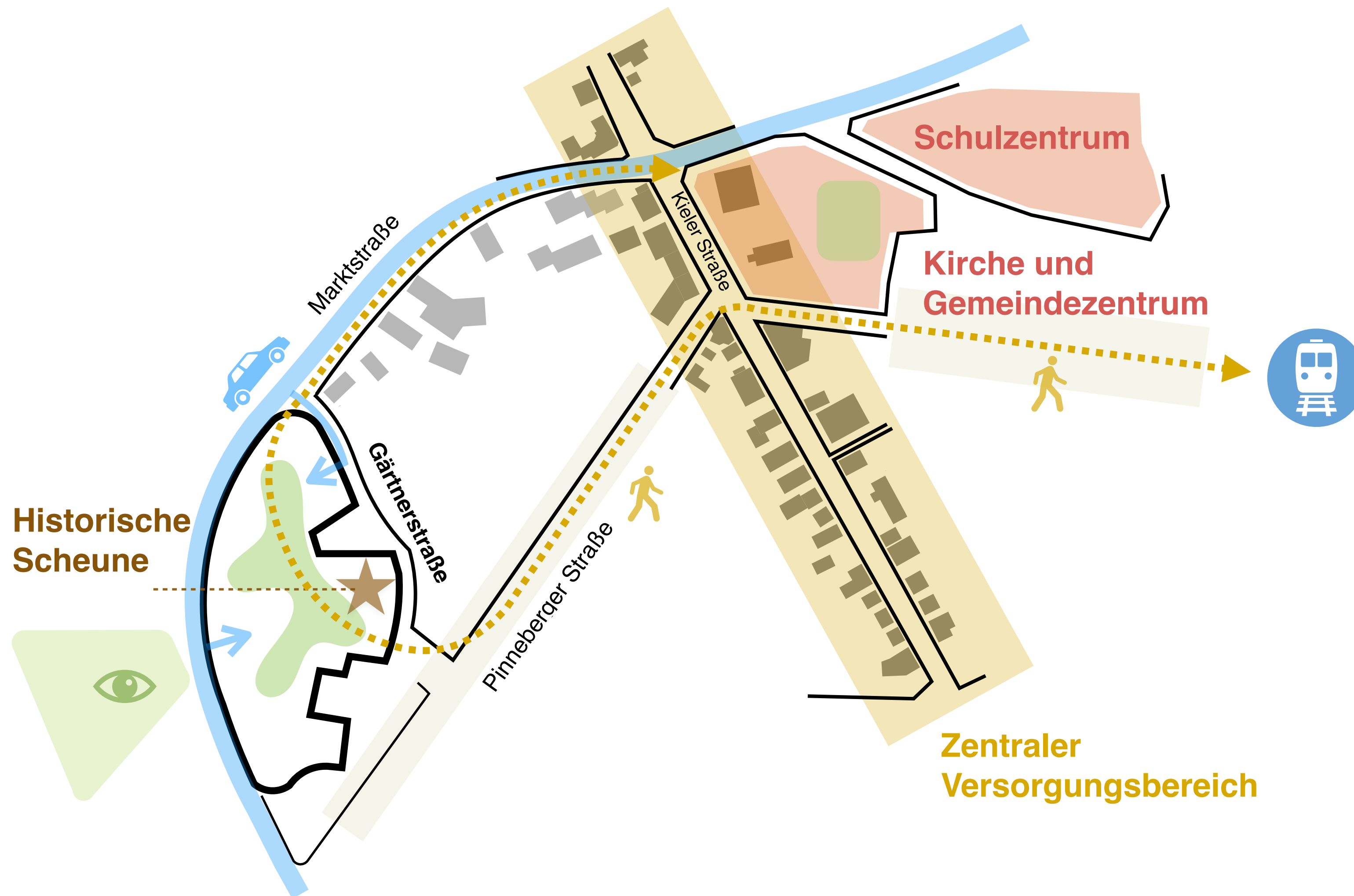
Das Areal wird seit dem **17. Jahrhundert** als Gutshof erwähnt. Die noch erhaltene **historische Scheune, 1909** von Jochim Ramcke und dem Quickborner Baumeister Theodor Kock errichtet, soll als Teil der Stadtgeschichte bewahrt werden. Sie wird zu einem **multifunktionalen Treffpunkt** für Gastronomie, 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.



Q2

VISION

# Städtebauliche Strategie

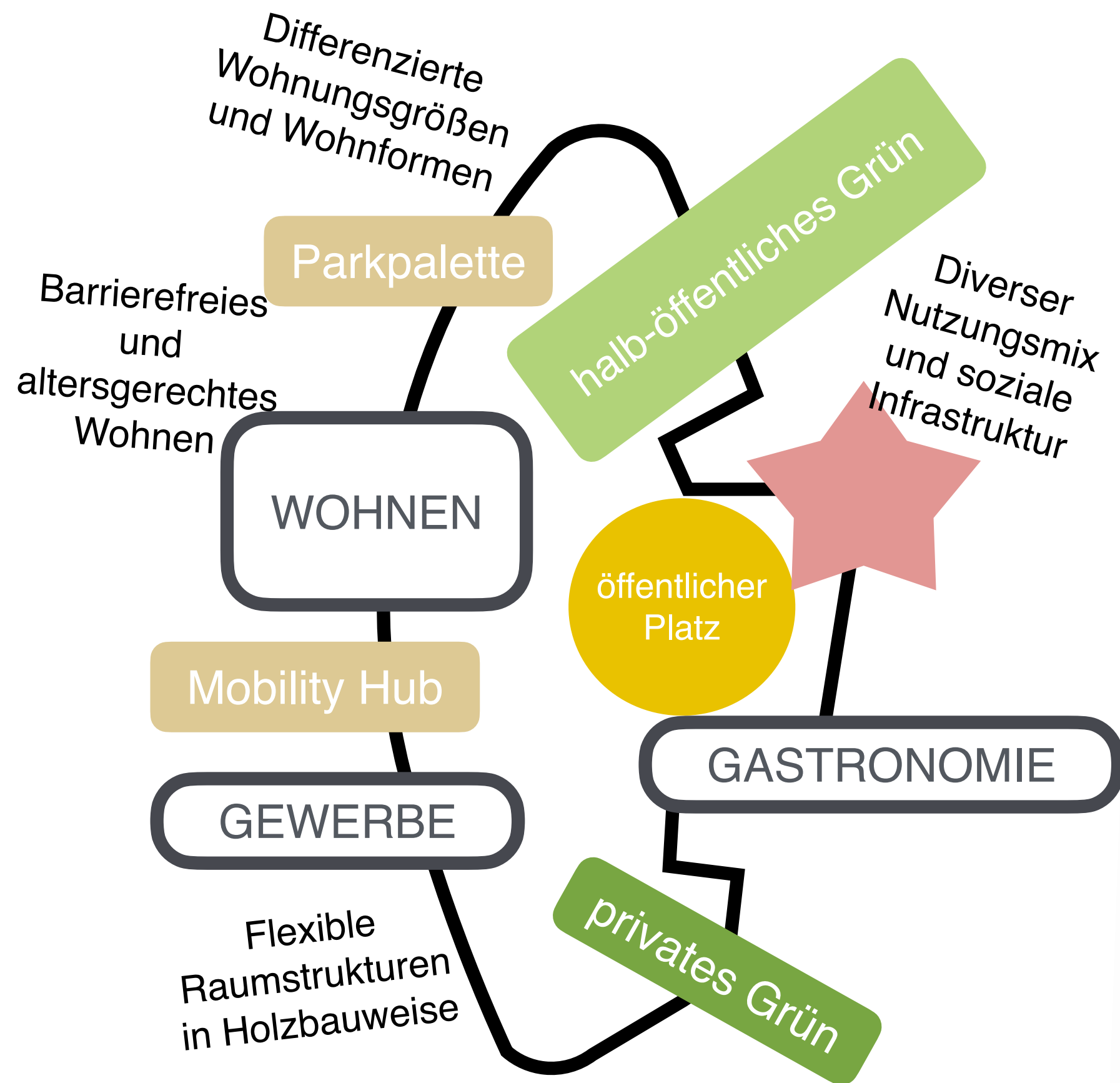


## Entwicklungsziel

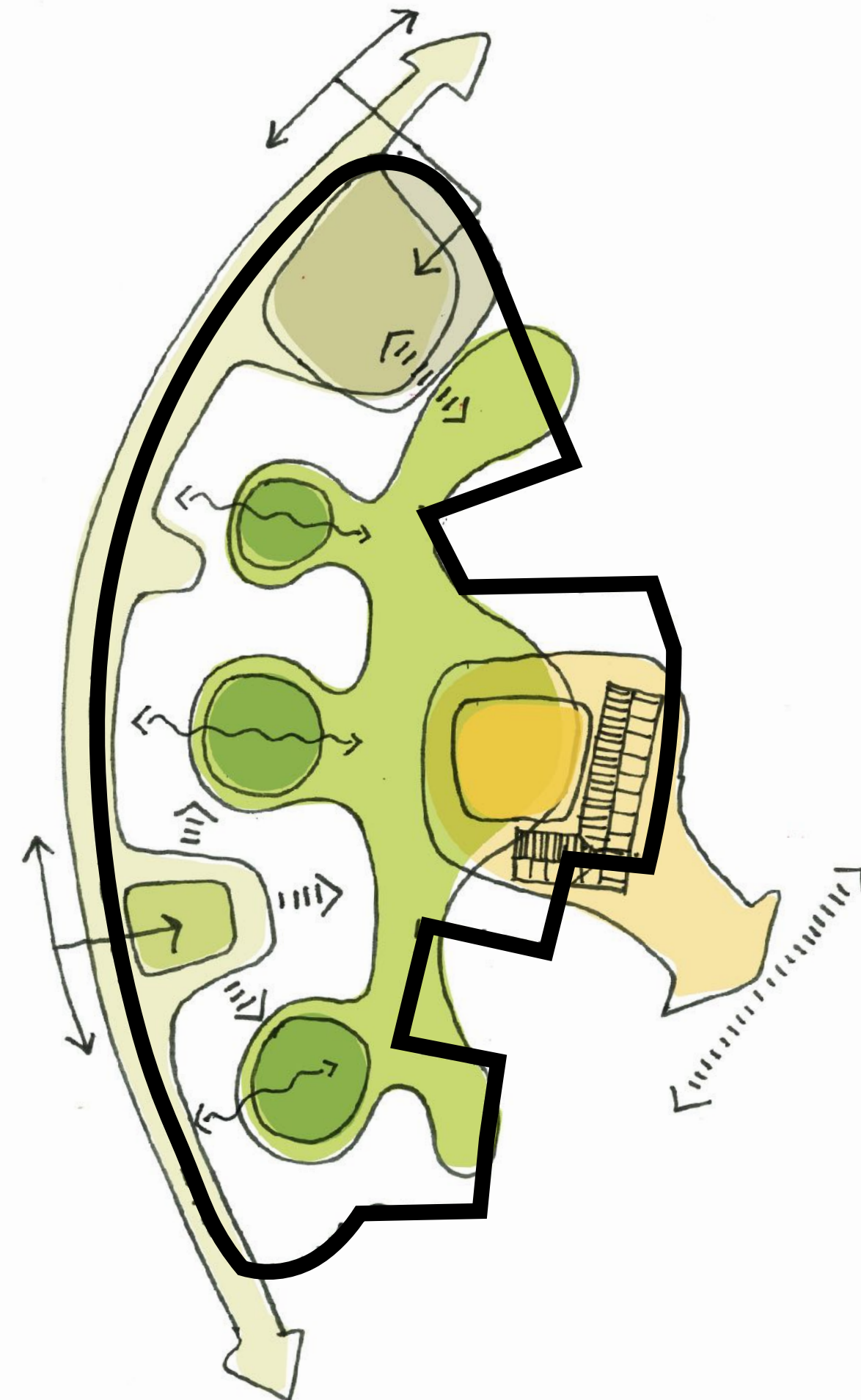
Ziel ist ein nachhaltiges, sozial durchmischtes **Wohnquartier** mit hoher Aufenthaltsqualität, identitätsstiftender Architektur und ergänzender **sozialer Infrastruktur**.

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

# Entwurfparameter



Visionsparameter



Konzeptskizze

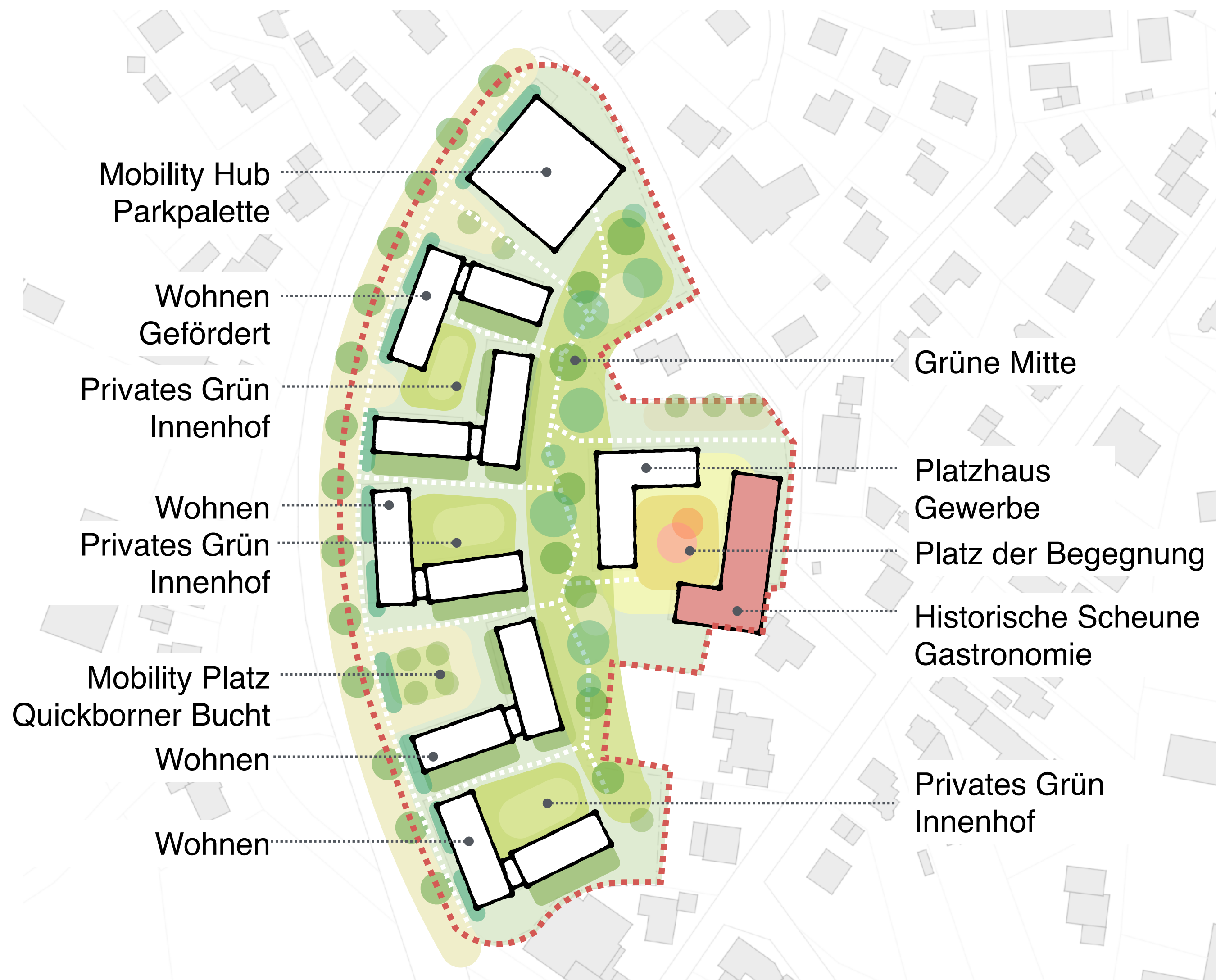
## Das Konzept

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 Parksysteem**.

# Fügung im Stadtbild







**Nachhaltiges Wohnquartier**

**Durchgemischte Nutzung**

**Soziale Vielfalt & Integration**

**Ökologisch Zukunftsfähig**

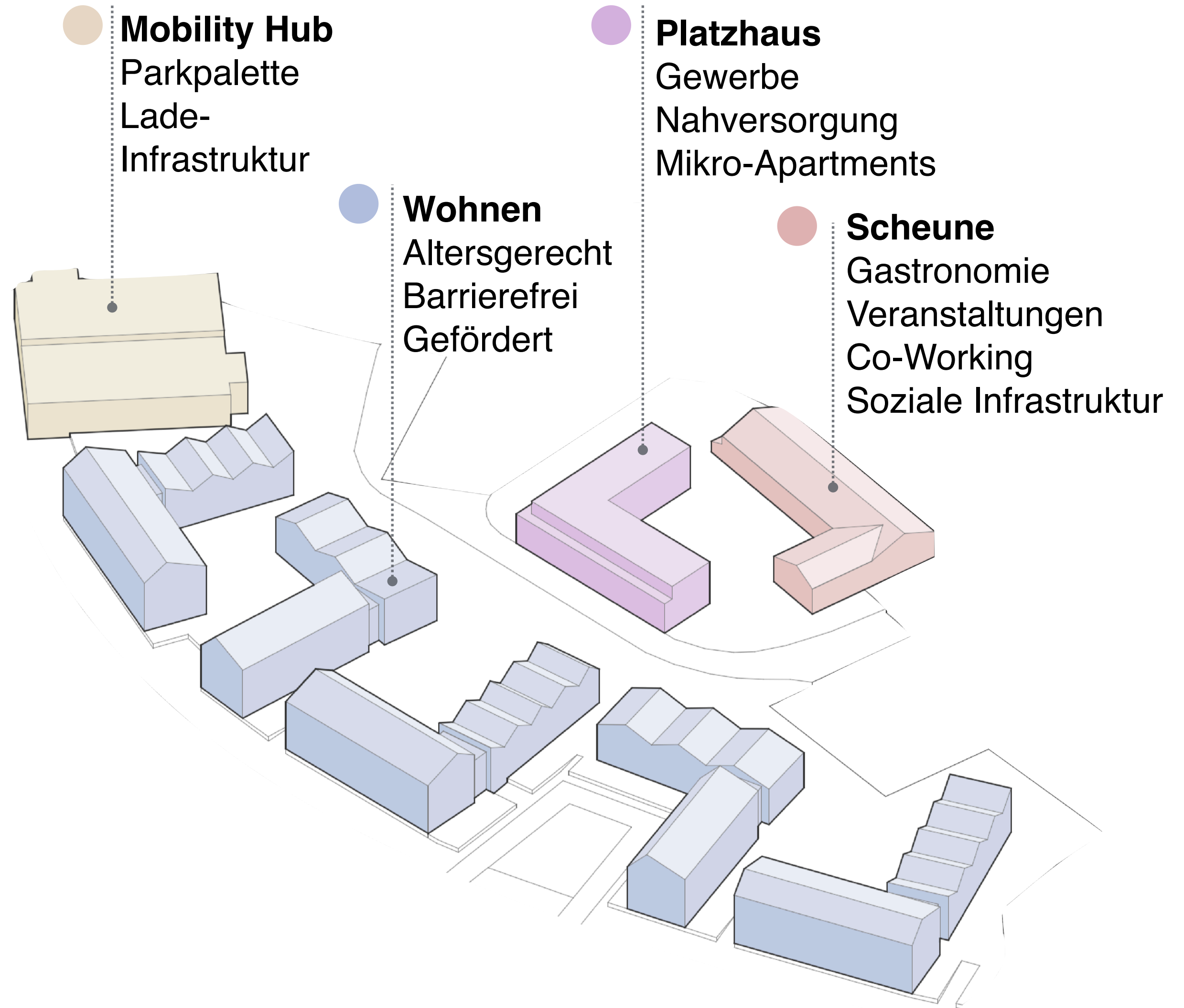
**Klimaneutral**

**Identitätsstiftend**

# 03

## NUTZUNGSMIX

# Soziale Vielfalt



# Ein neuer Platz für Gewerbe, Gastronomie und Veranstaltung



Werkstatt



Gastronomie / Veranstaltung



Gewerbe / Nahversorgung



Co-Working

## Werkstatt und Gemeinschaftsbereiche

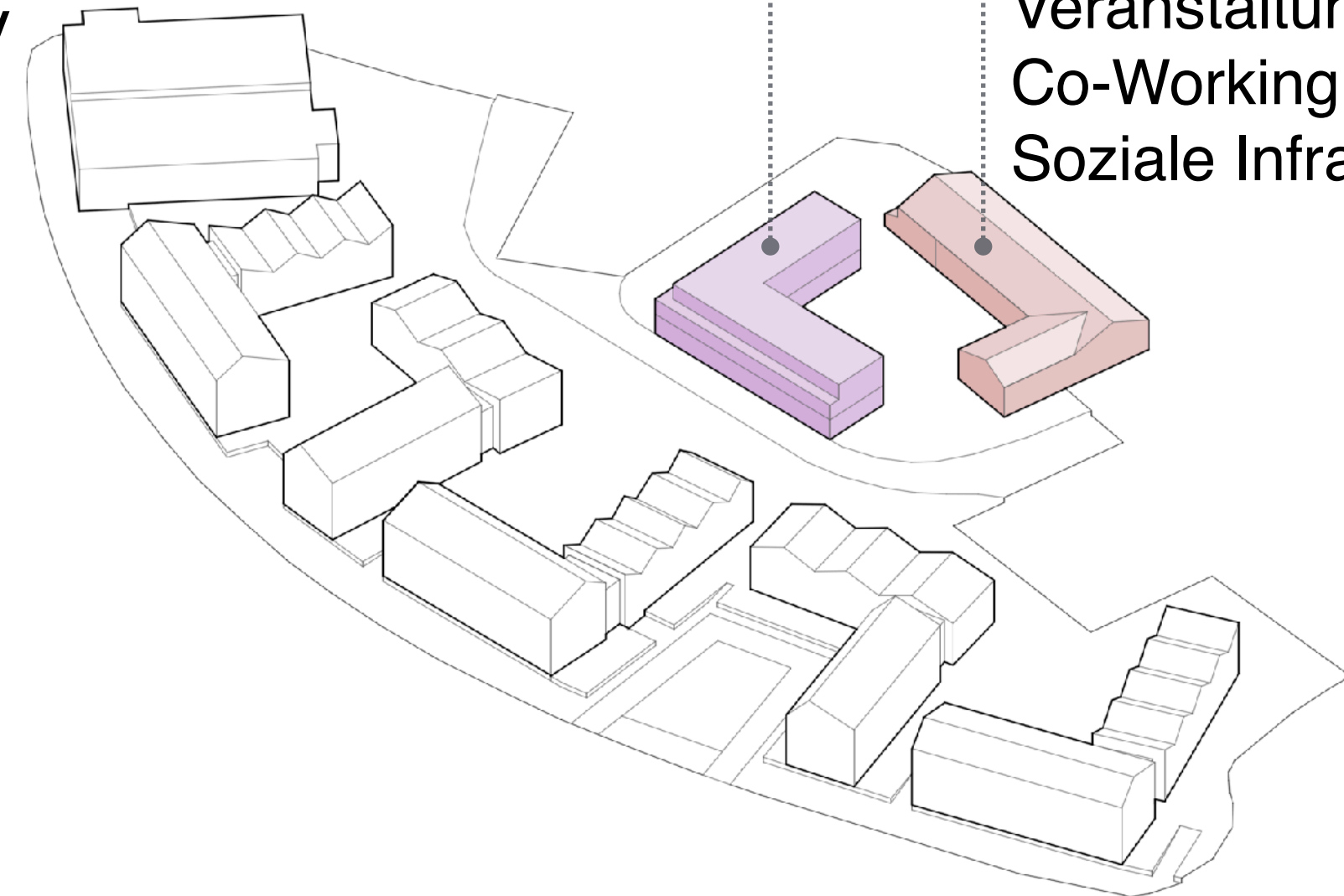
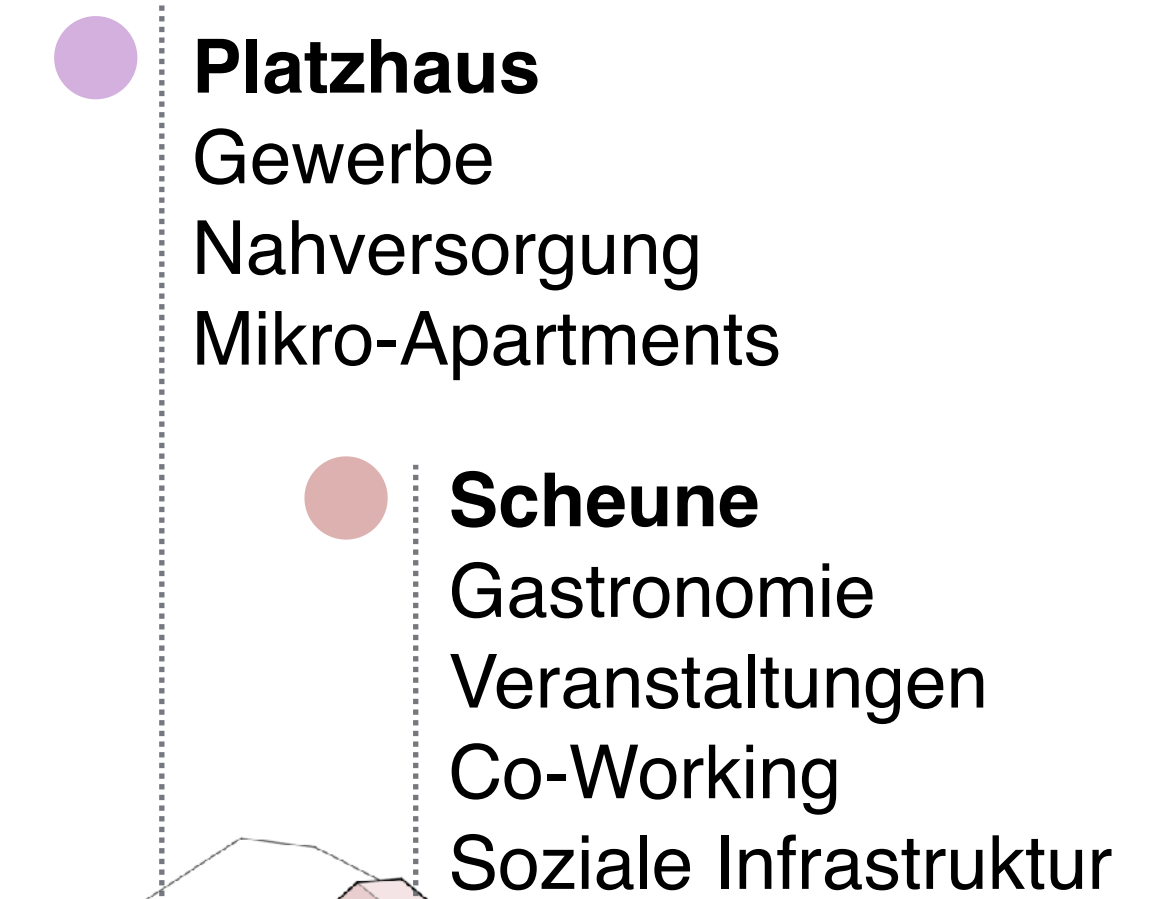
In der neu gedachten Scheune wird eine Reihe an **sozialer Infrastruktur** zur Verfügung gestellt.

## 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.



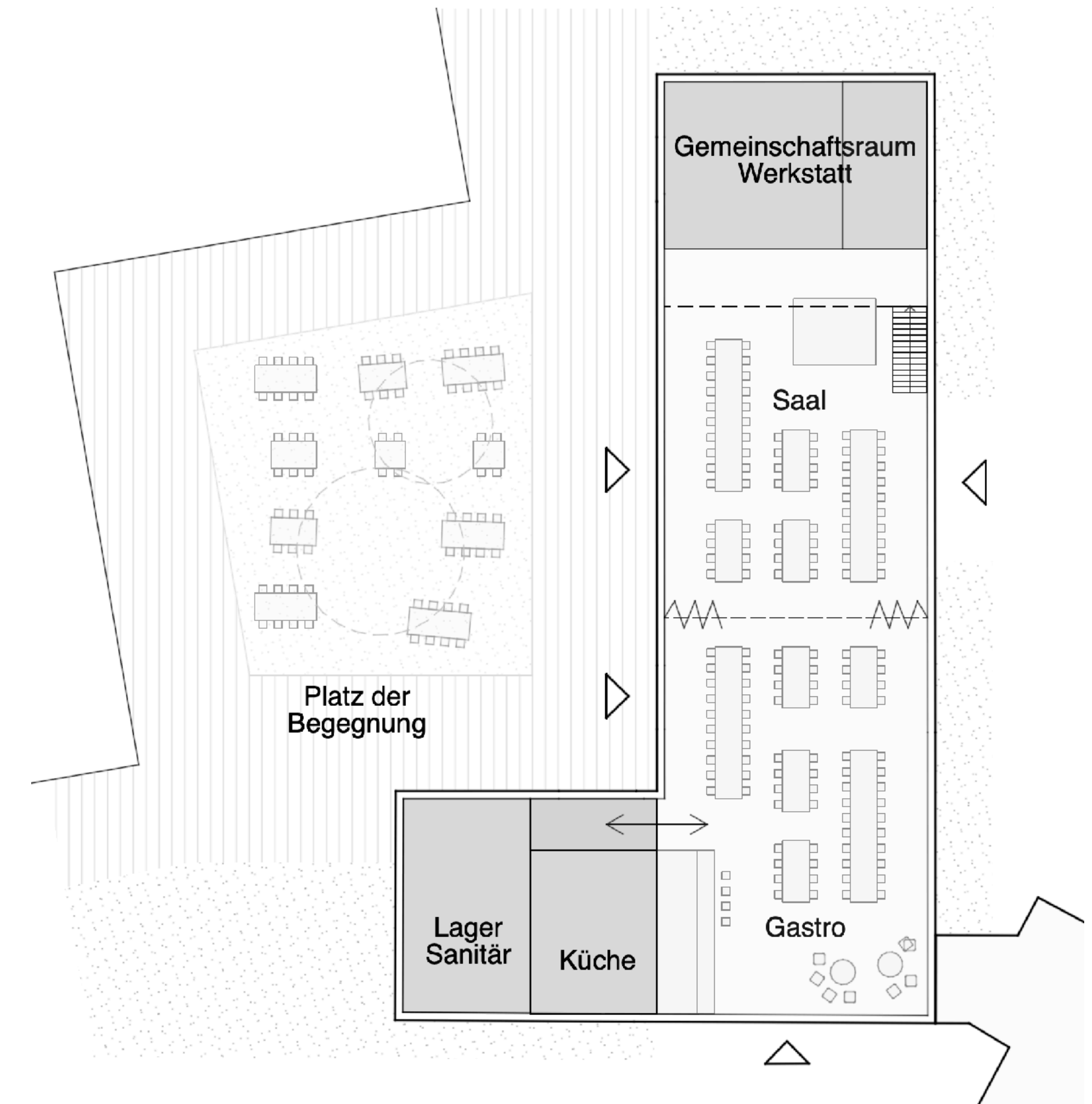




# Die Scheune - Veranstaltungssaal und Gastronomie



**Veranstaltungssaal/Gastronomie**  
Kapazität: bis zu 300 Personen



# Die Scheune - Co-Working-Raum und Café

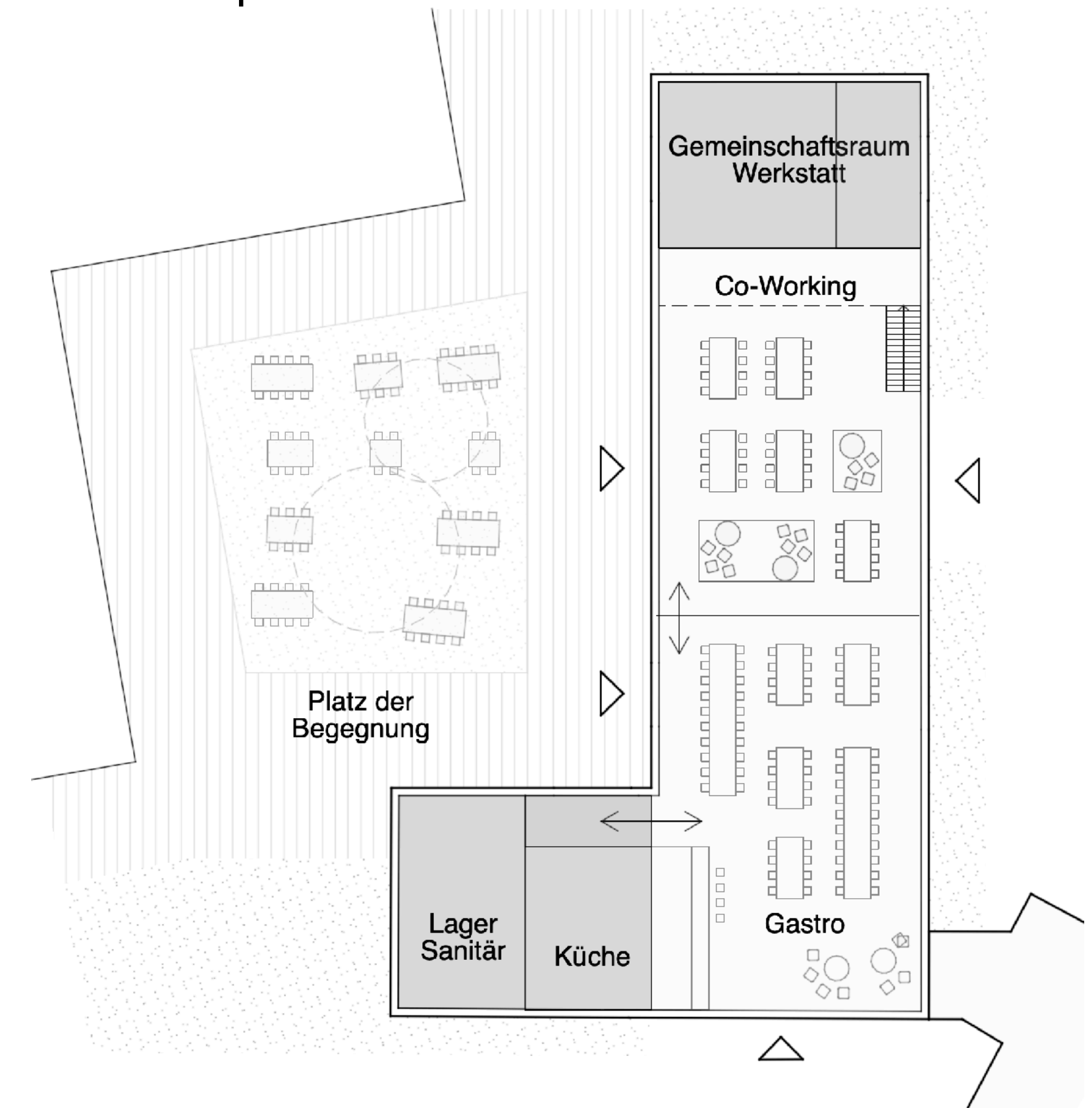


## Co-Working

Kapazität: bis zu 50 Arbeitsplätze

## Gastronomie

Kapazität: bis zu 120 Personen



# Die Scheune - Konzertraum

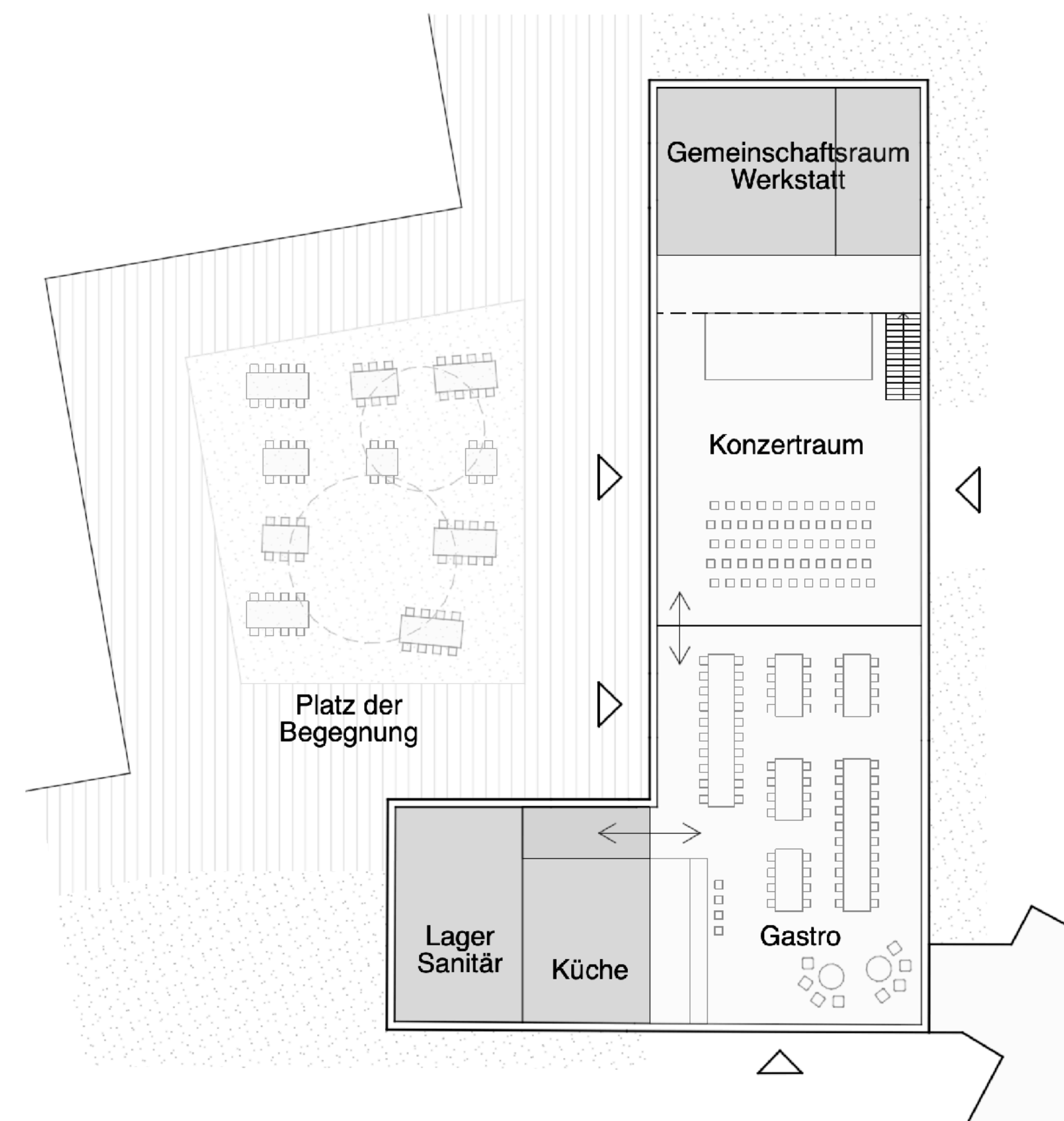


## Konzertraum

Kapazität: bis zu 500 Personen

## Gastronomie

Kapazität: bis zu 120 Personen

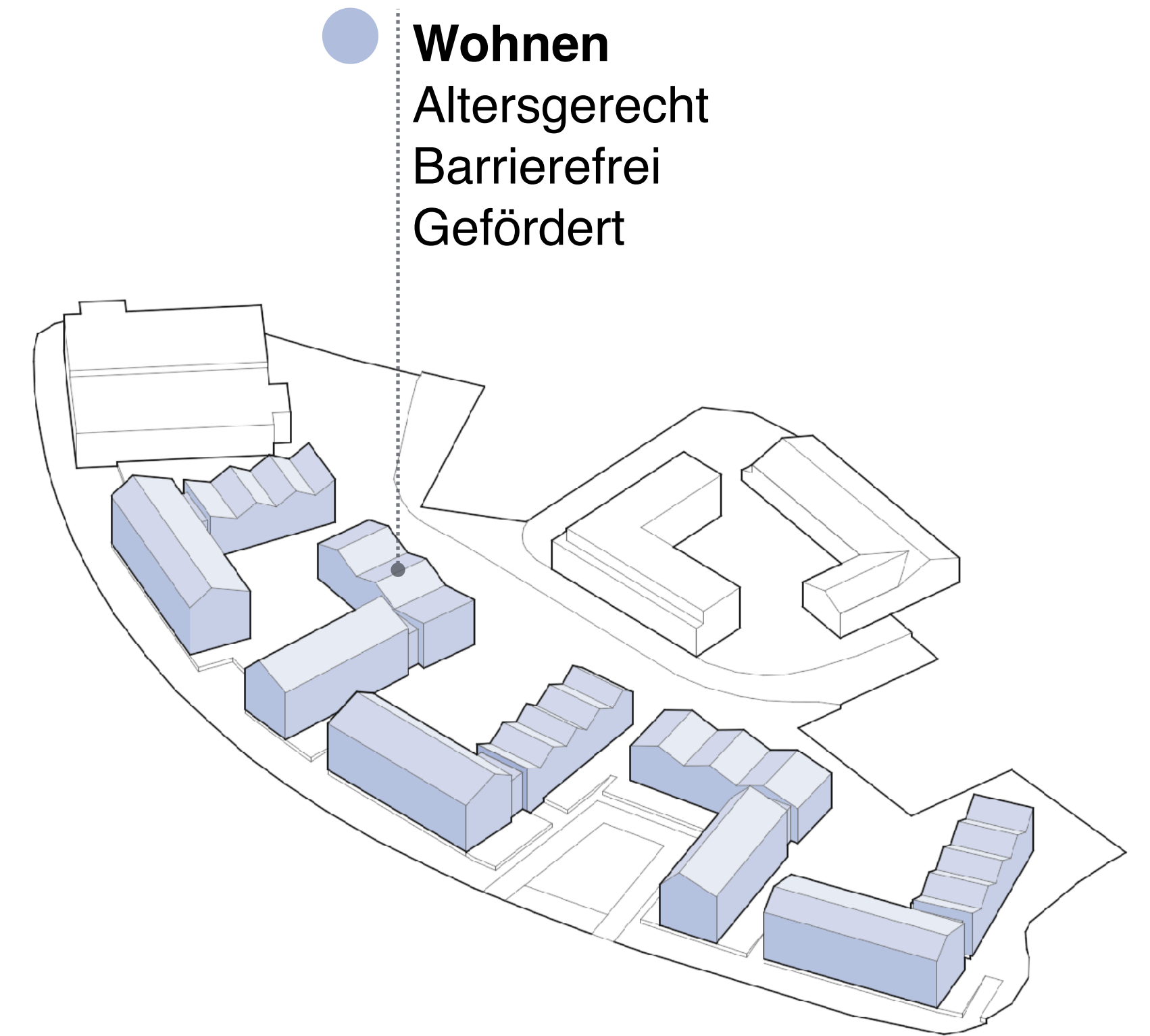


# Wohnen in der Übersicht

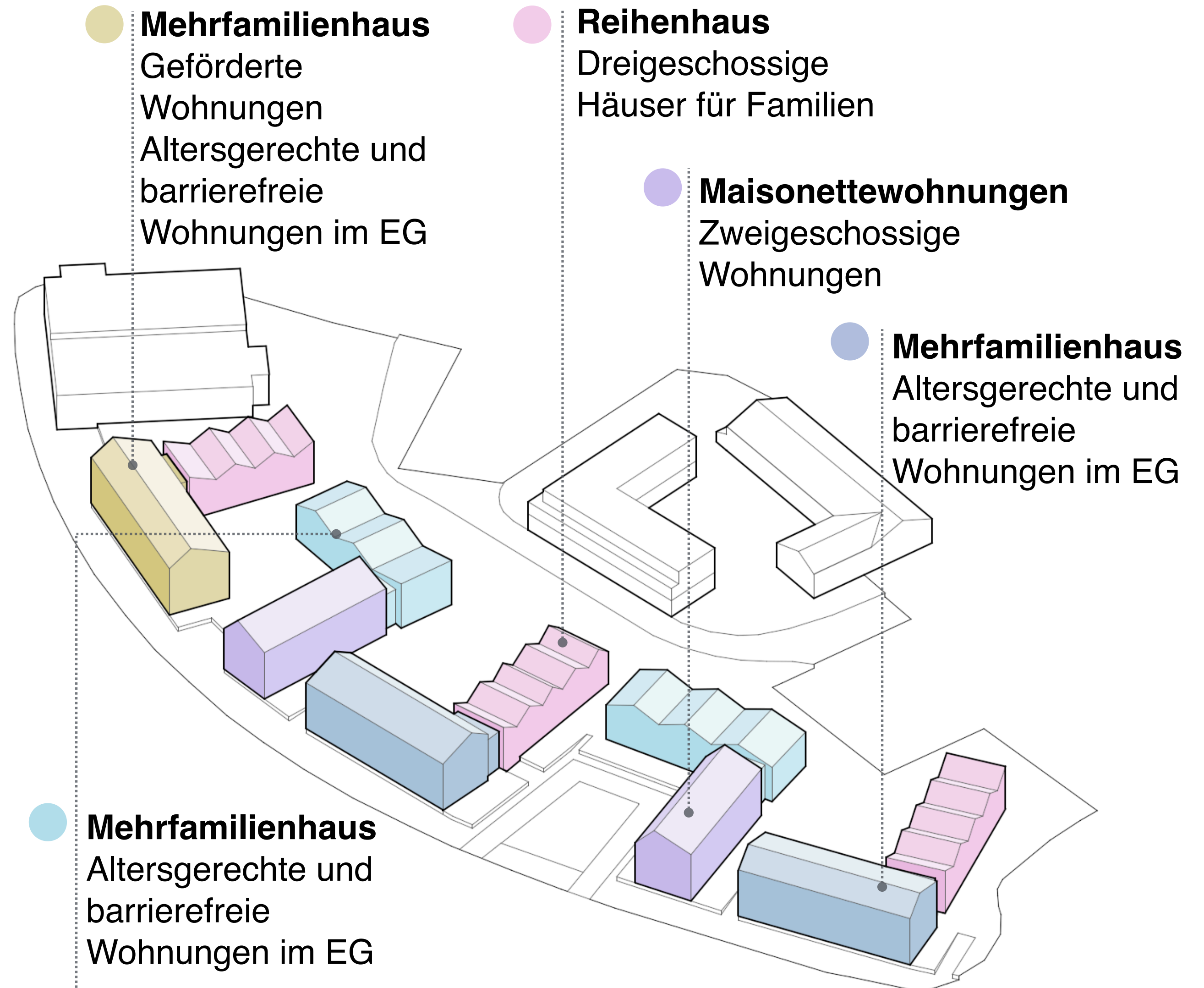


## Ein Quartier - viele Lebensentwürfe

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.



# Wohntypologien





An architectural rendering of a modern residential development. The scene features several multi-story buildings with a mix of light-colored wood cladding and stone masonry. The buildings have gabled roofs and large windows. In the foreground, a paved path winds through a lush, green garden area. People are shown enjoying the space: a family with a stroller, children playing on wooden play structures, and an elderly couple sitting on a bench. The sky is bright blue with light clouds. The overall atmosphere is one of a vibrant, community-oriented neighborhood.

**Durchmischtes Wohnquartier**

**Soziale Vielfalt und Integration**

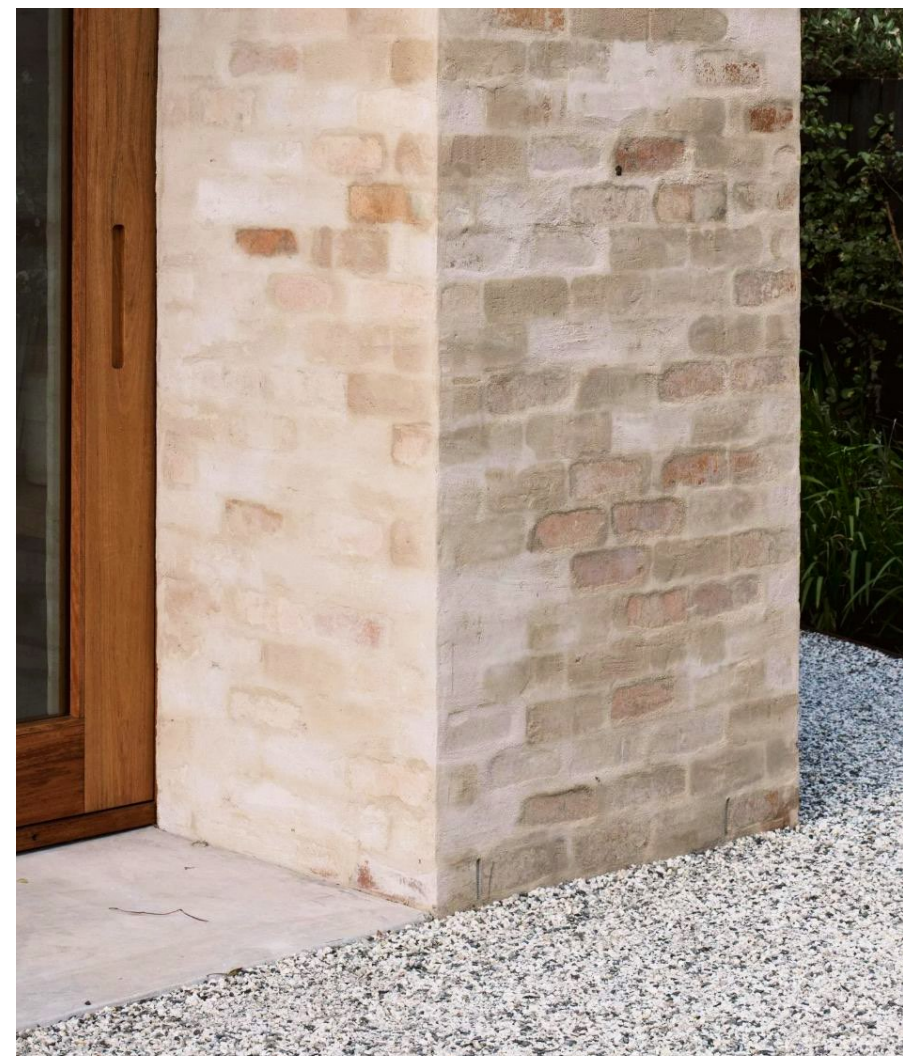
**Neues Veranstaltungszentrum**

**Gewerbe und Gastronomie**

**Vielfältige Wohnformen**

04

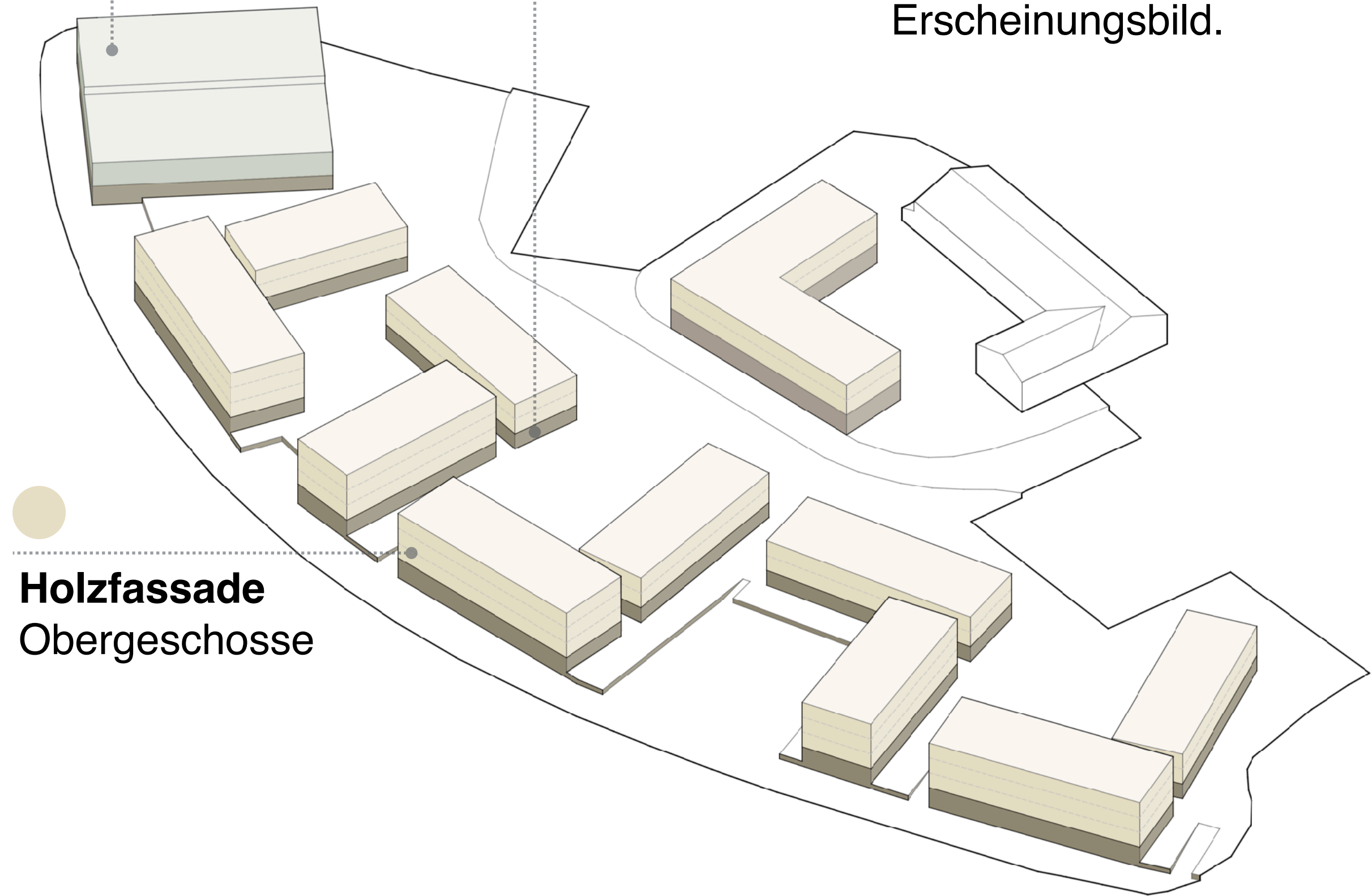
ARCHITEKTUR



● **Begrünte  
Holzfassade**  
Obergeschoss

● **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.



● **Holzfassade**  
Obergeschoss

# Dachlandschaft



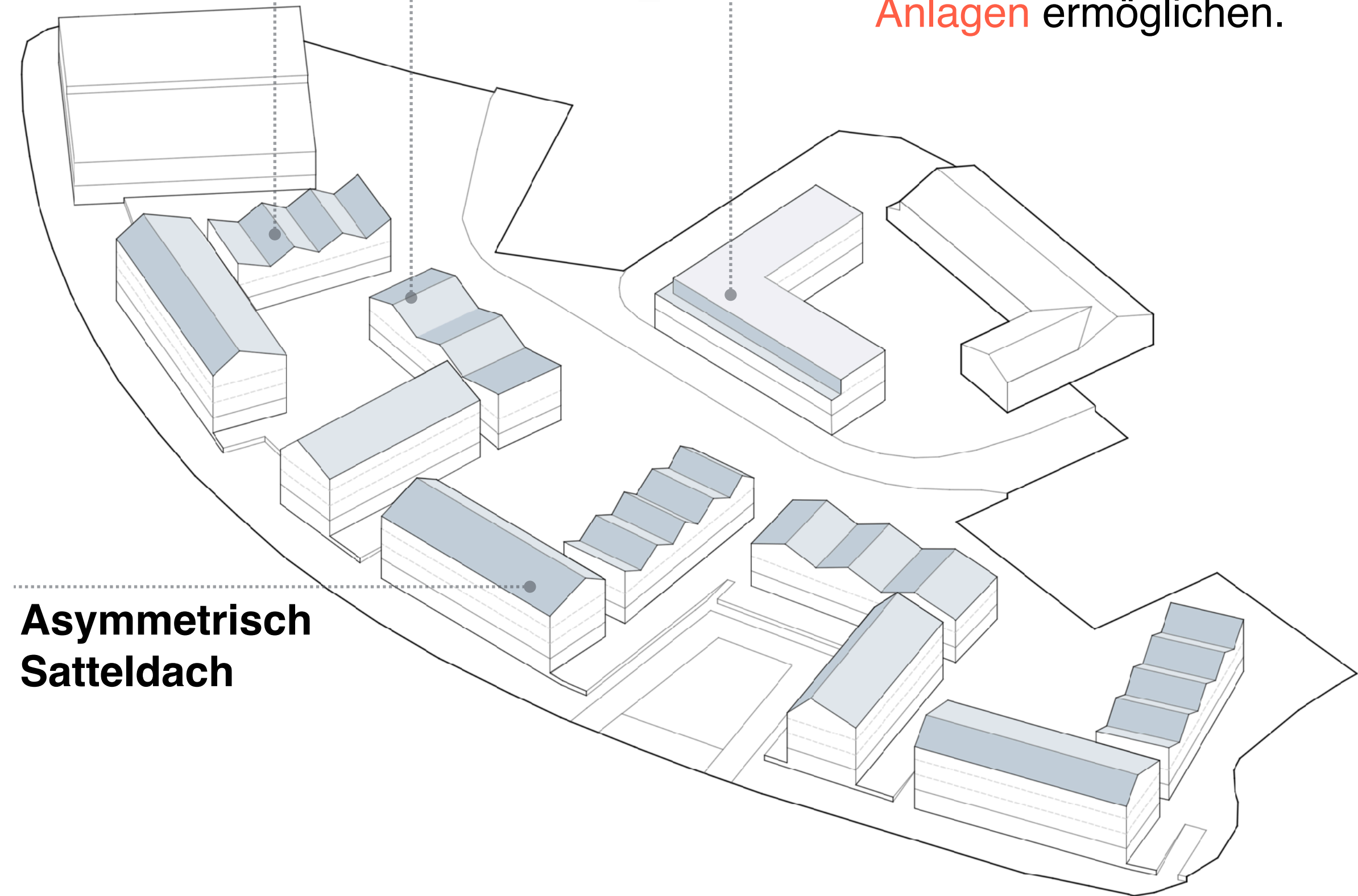
**Repetitives Satteldach**  
(Engständigkeit)

**Repetitives Satteldach**  
(Weitständigkeit)

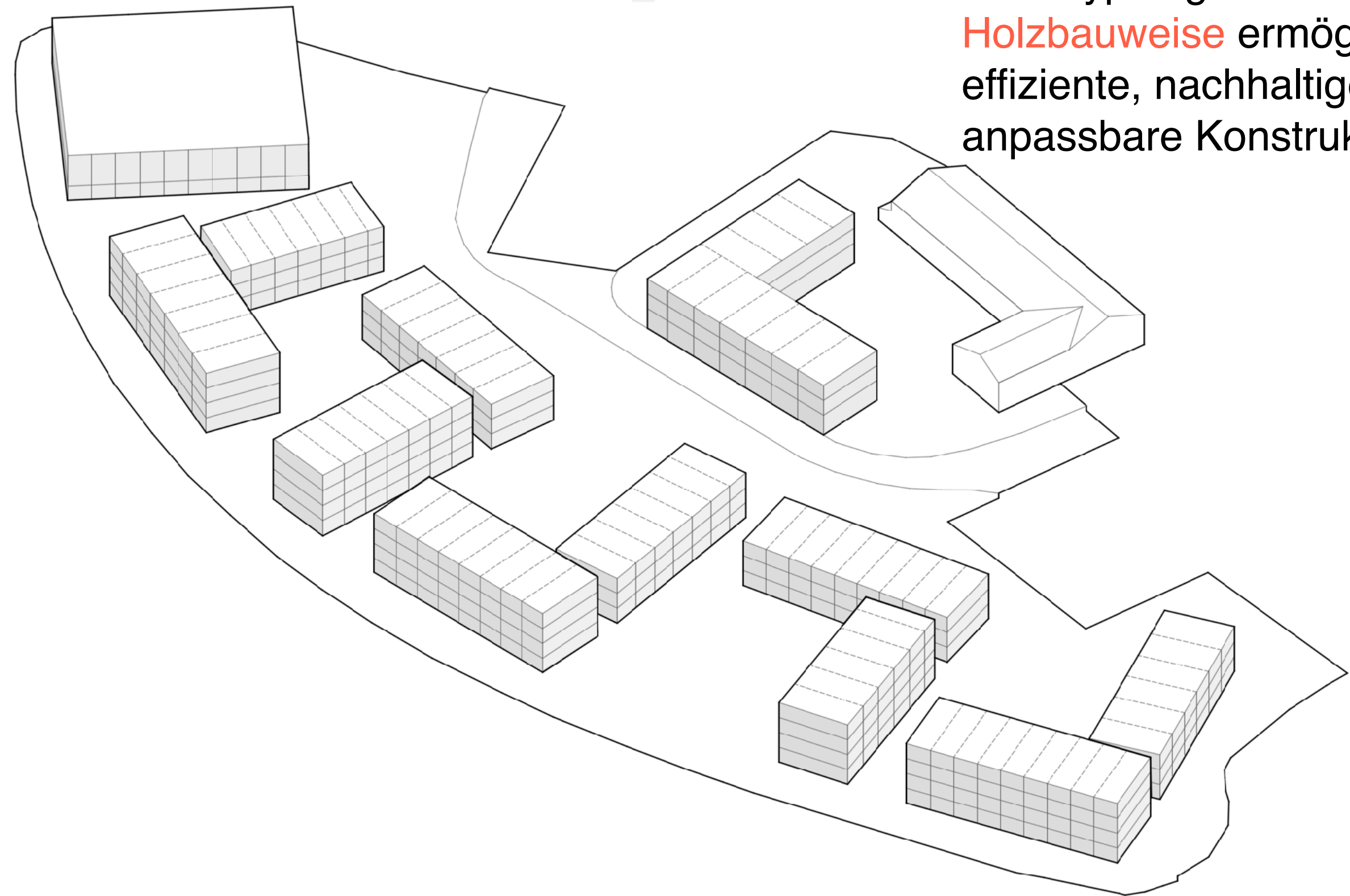
**Flachdach**

**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 development. The scene features a long, elevated wooden boardwalk that winds through a lush, green landscape. On the right, a multi-story building with a facade of vertical wooden slats and balconies stands prominently. In the background, a row of smaller, gabled houses with similar wooden facades is visible. People are shown walking, cycling, and sitting on a bench, suggesting a vibrant, community-oriented environment. The sky is a clear, bright blue with soft clouds, and the overall atmosphere is warm and inviting.

**Zeitgemäße Architektur**

**Natürliche Materialien**

**Modularer Holzbau**

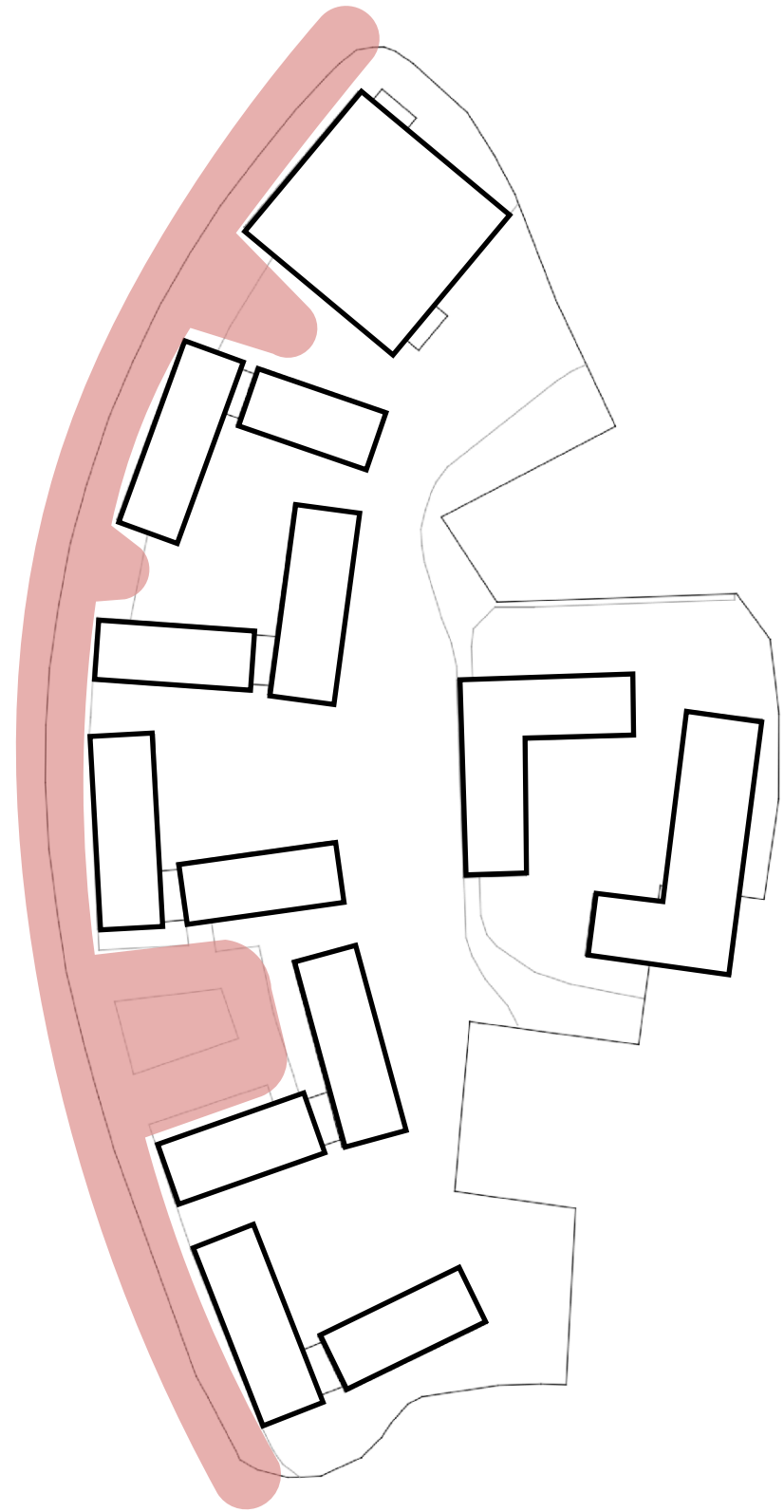
**Vielfältige Dachlandschaften**

**Stimmiges Quartiersbild**

05

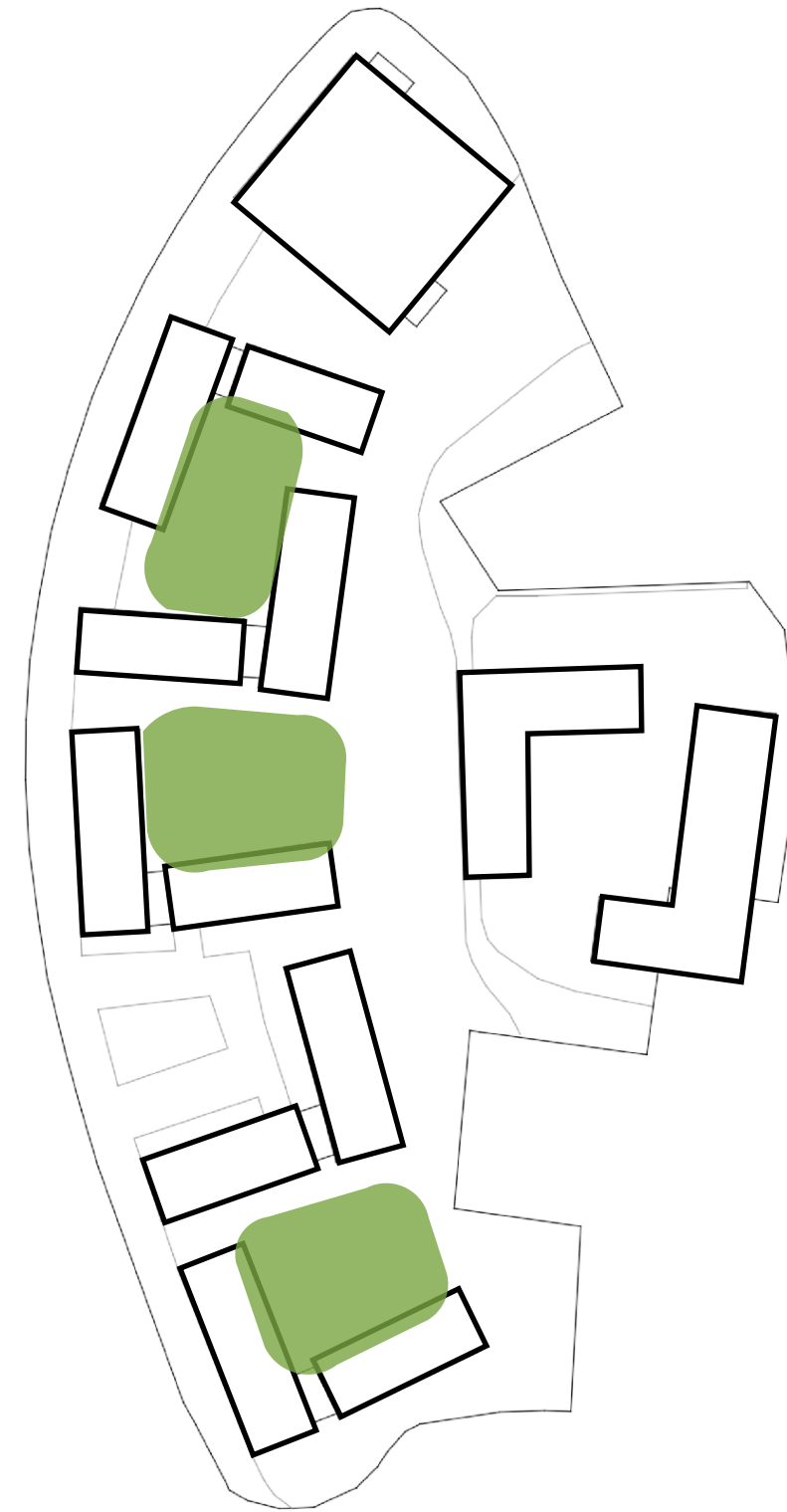
# FREIFLÄCHEN

# Landschaftskonzept



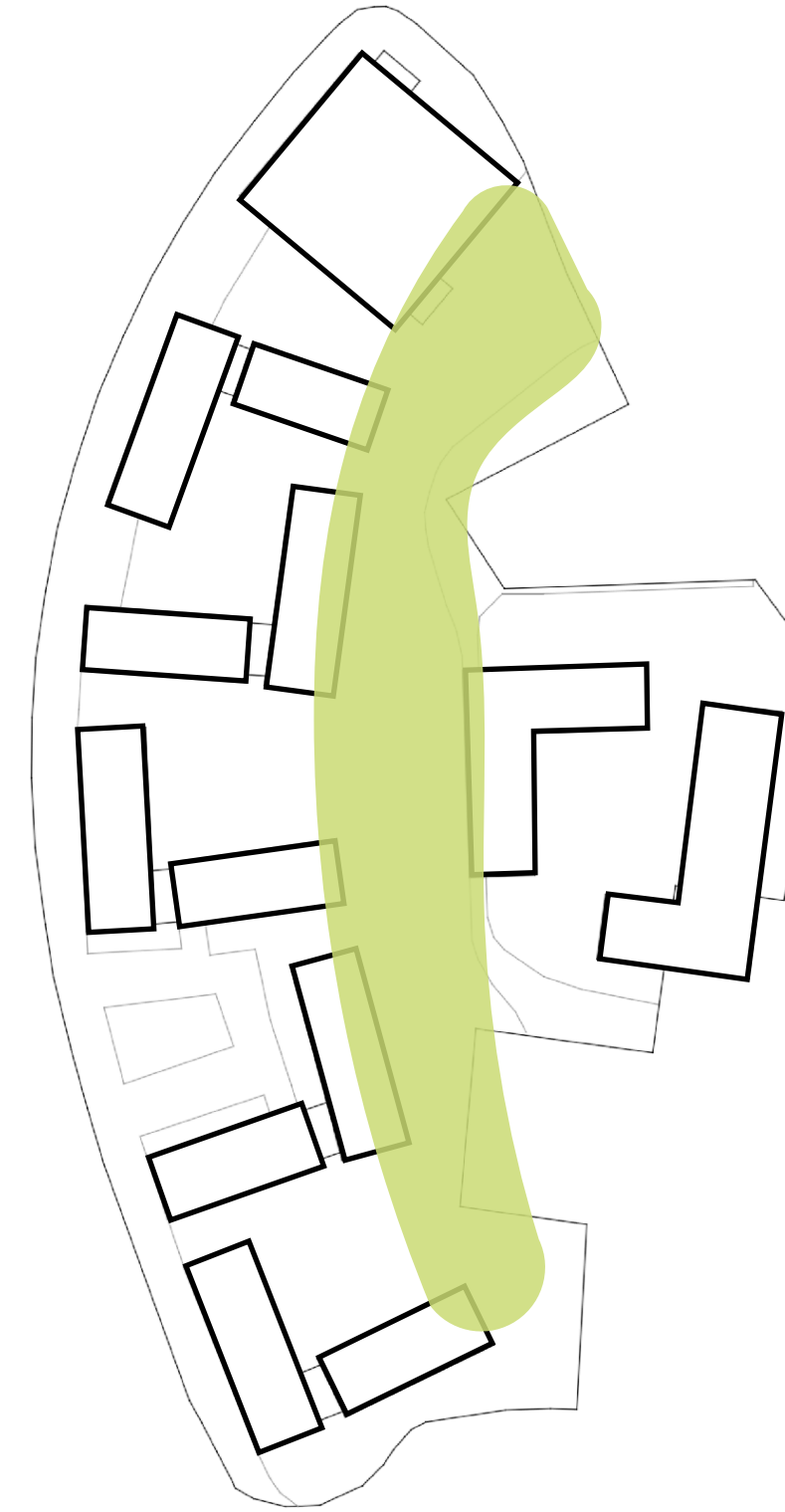
## Straßenseite

Definiert die Straßenkante und den Übergang zwischen öffentlichem und privatem Raum



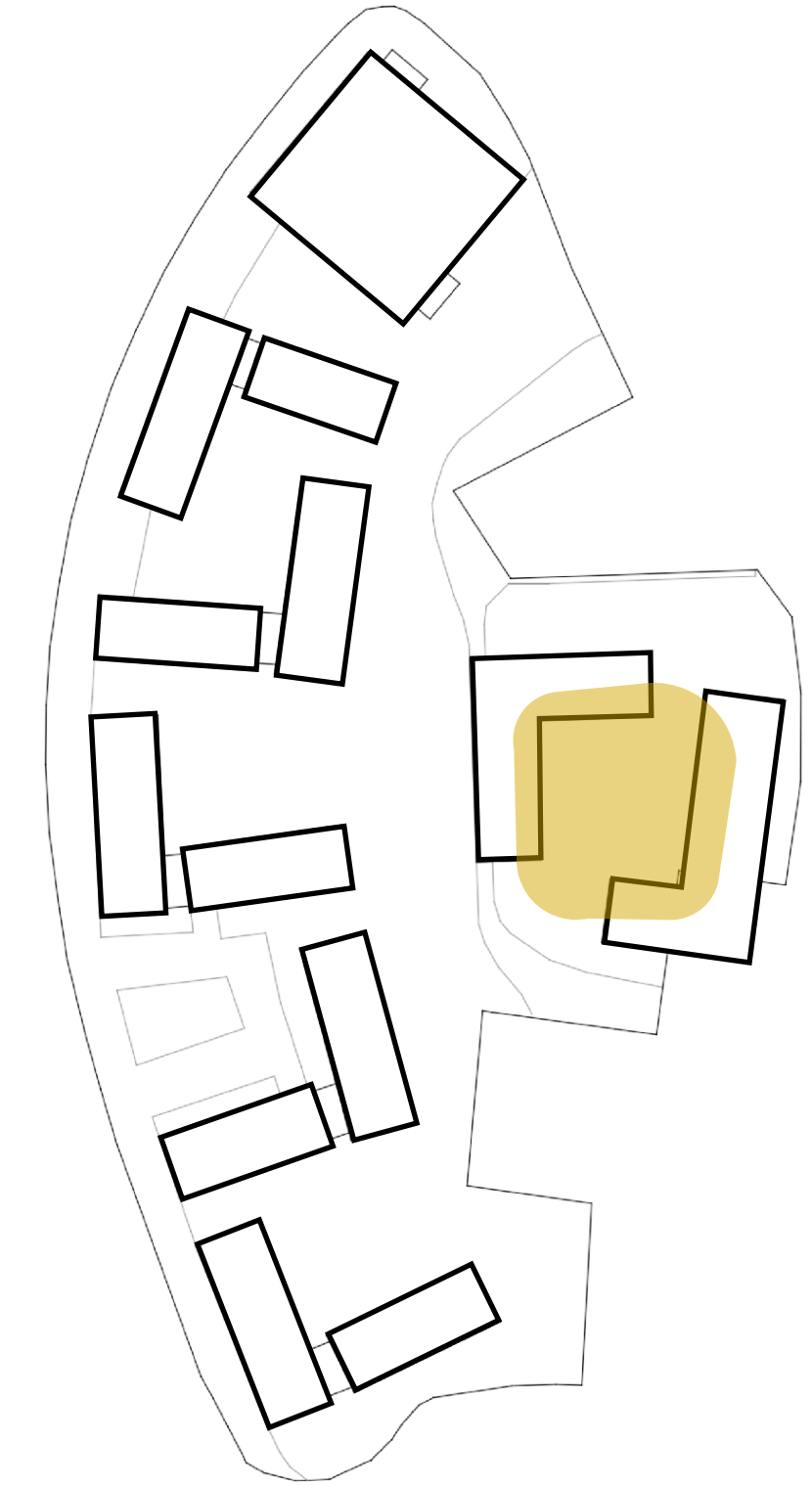
## Innenhöfe

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



## Grüne Mitte

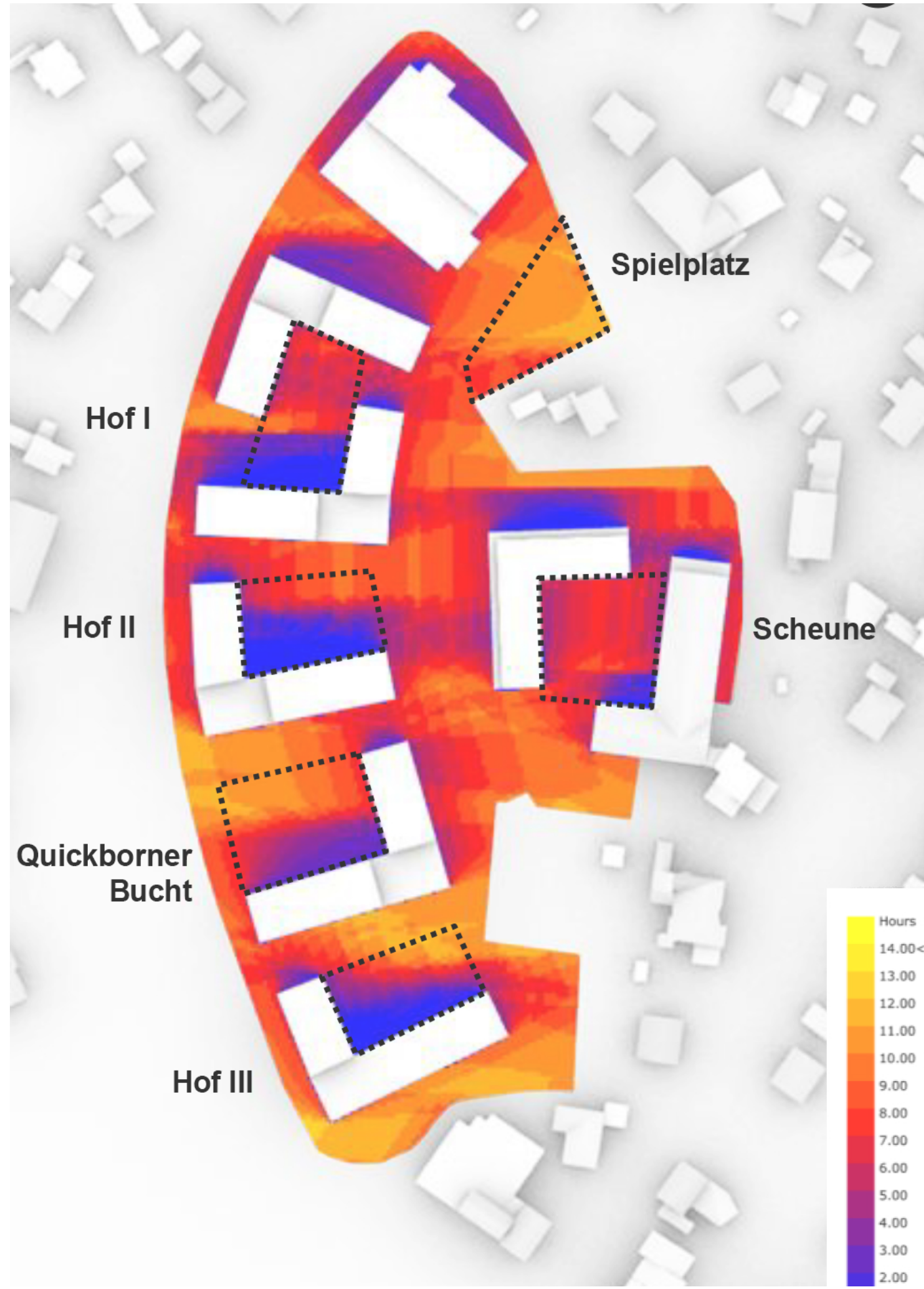
Gemeinschaftlicher Grünraum für Aktivitäten. Eine zentrale grüne Achse im Quartier, die Wiesen, Obstbäume und naturnahe Grünflächen umfasst.



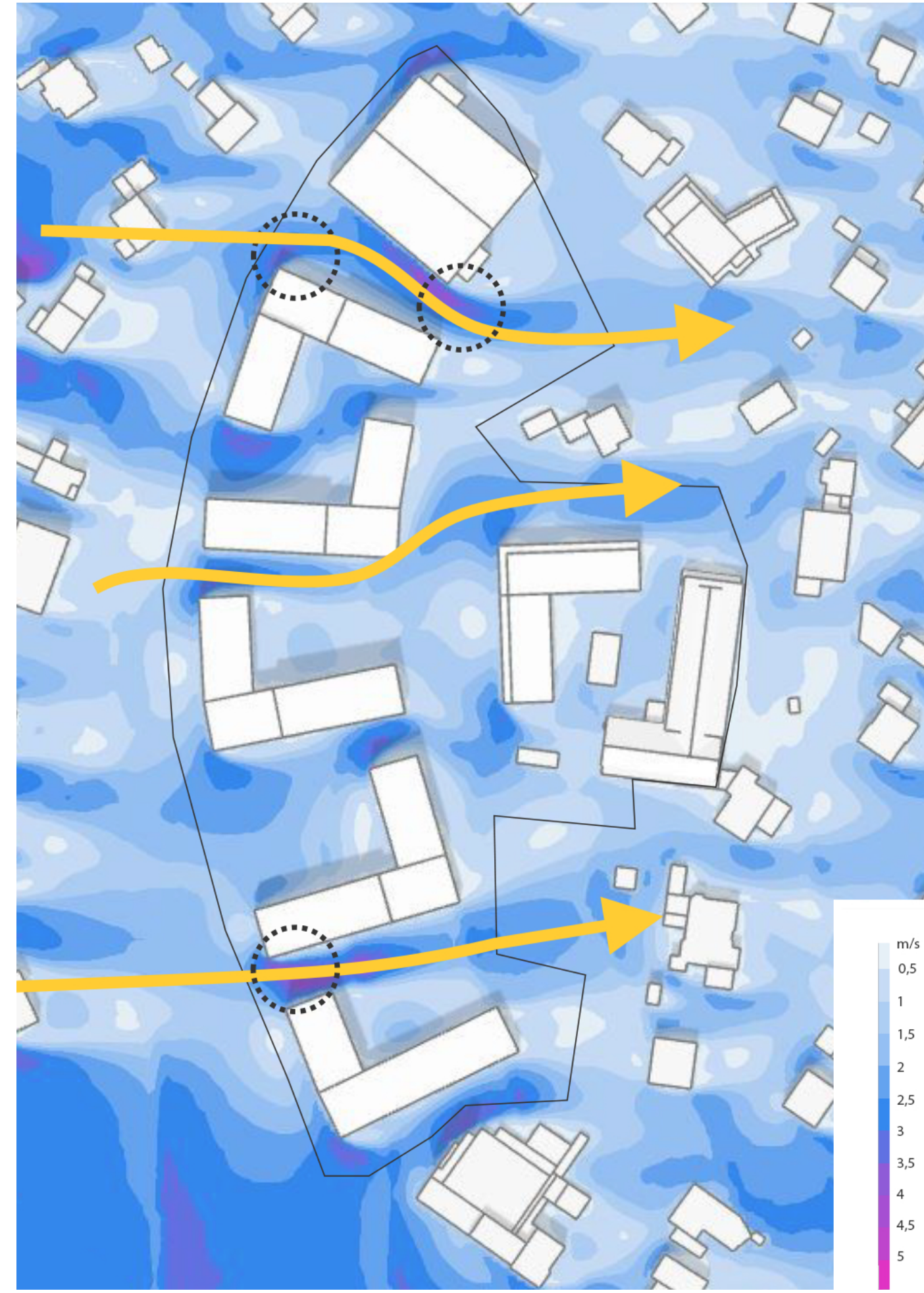
## Platz der Begegnung

Zentraler Treffpunkt für soziale Interaktion.

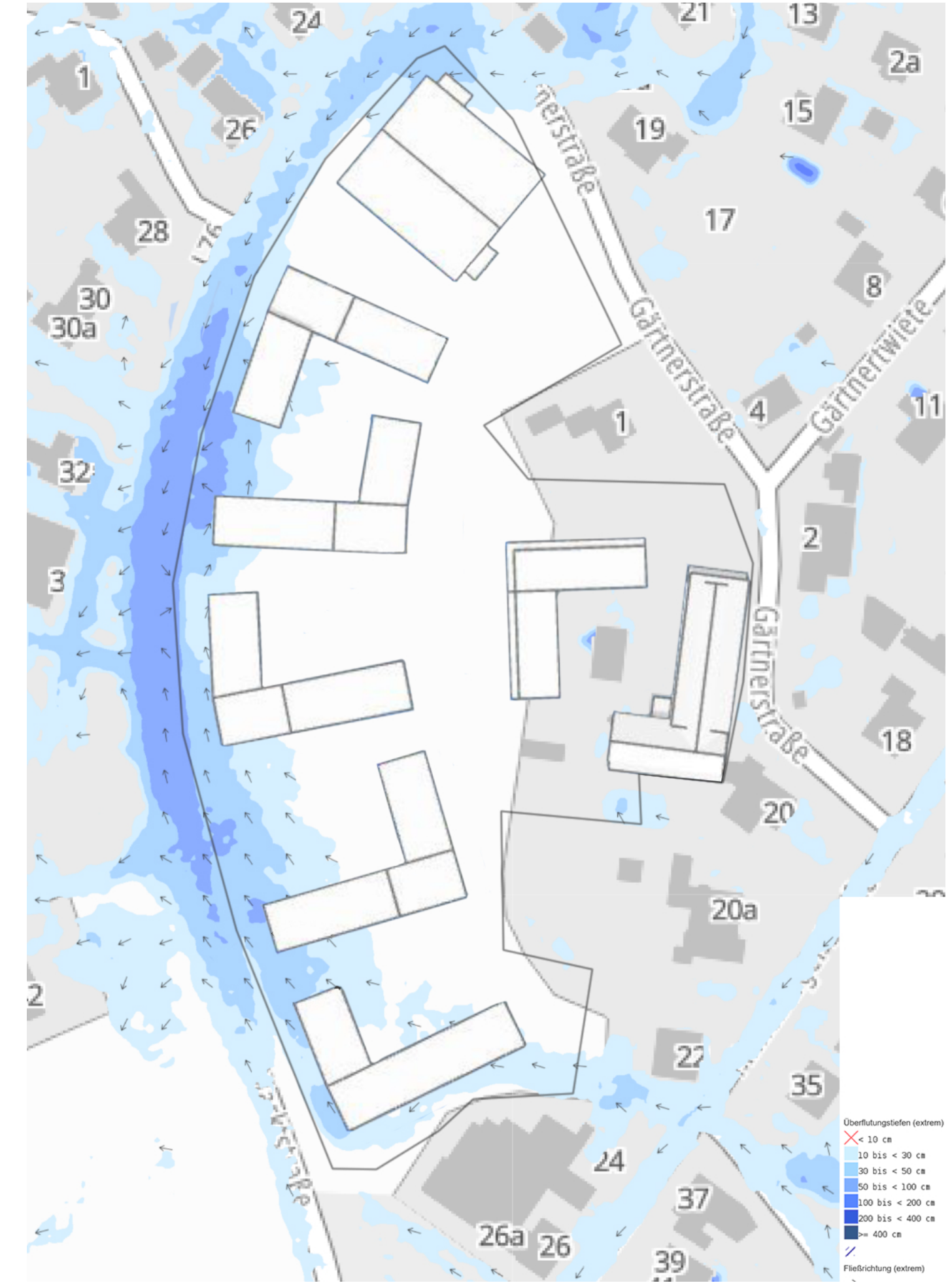
# FREIFLÄCHEN Klimastudien



Sonnenstudie

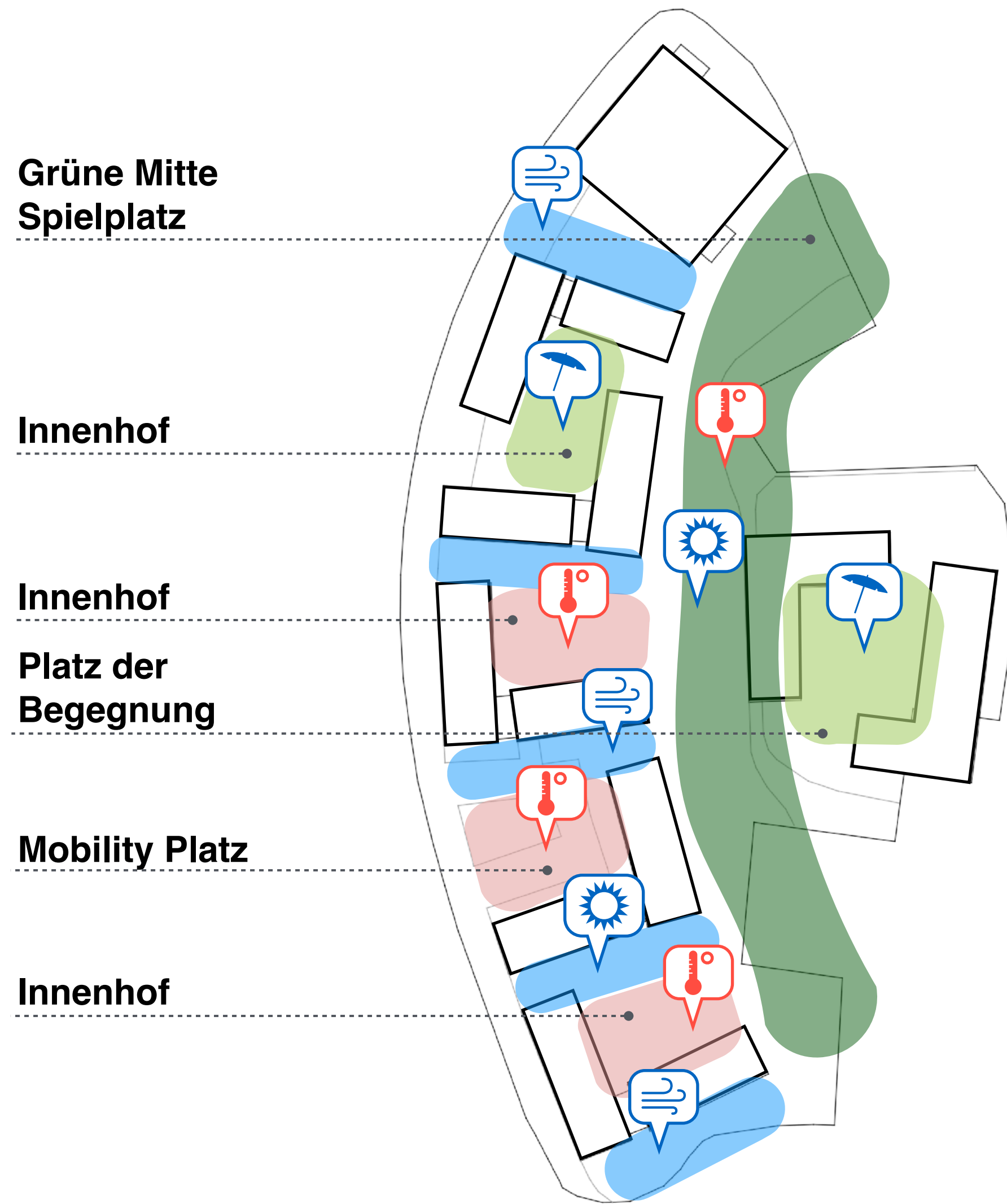







Windrichtungen

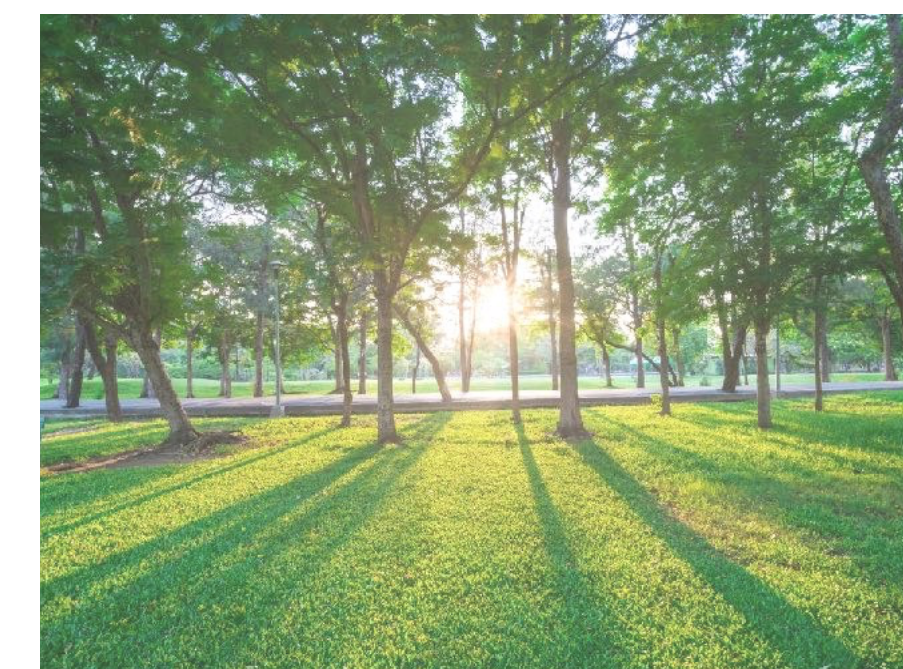


Starkregen

# Komfortpotentiale und Maßnahmen



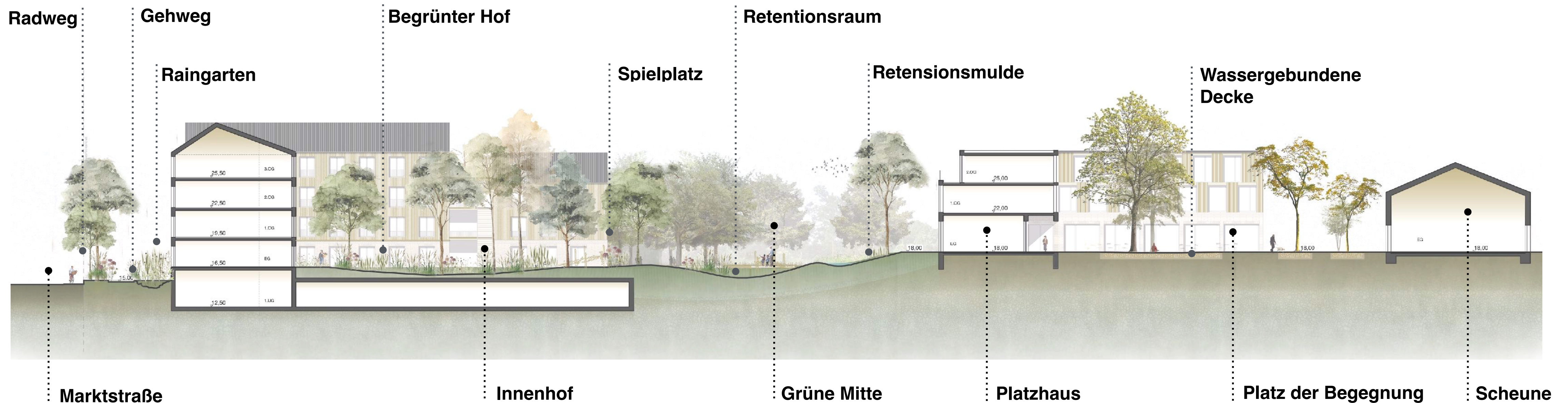
-  **Viel Sonne + wenig Wind**  
 Guter Winter- und Frühlingskomfort
-  Überhitzungsrisiko im Sommer, Maßnahmen zur Verschattung erforderlich, z. B. Laubbäume mit breiter Krone
-  **Gute Durchströmung**  
 Guter Sommerkomfort
-  **Gute Verschattung**  
 Guter Sommerkomfort
-  **Viel Sonne**  
 Überhitzungsrisiko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



# FREIFLÄCHEN Querschnitt



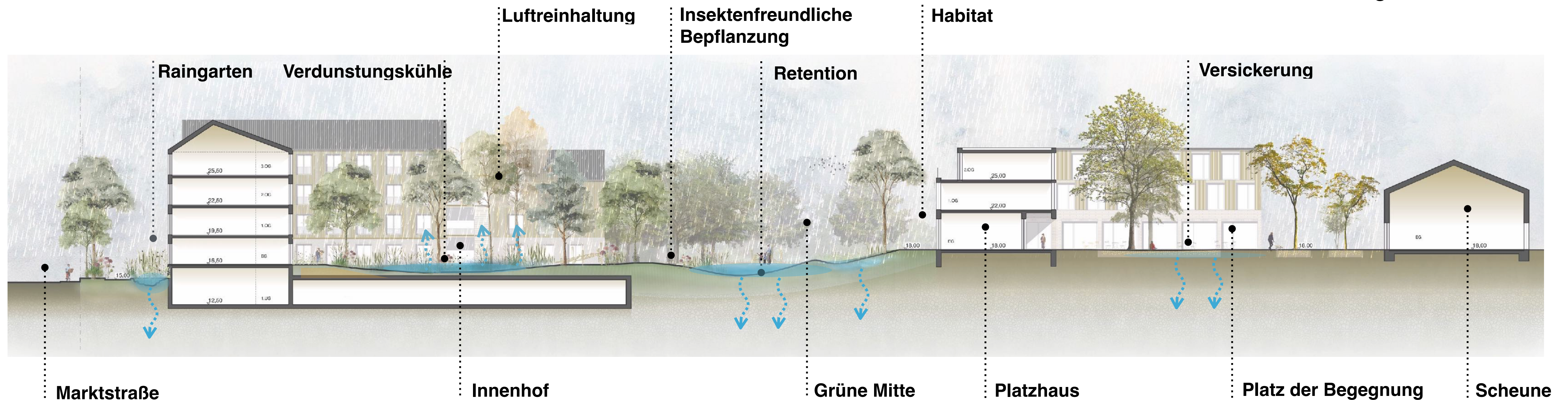
**Freiflächen-Konzept**  
Multifunktionale Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität. Förderung der **Biodiversität** durch Streuobstwiesen, Urban Gardening, **Raingardens** und Baumdächer. Kombination aus Klimaschutz, Erholungsfunktion und sozialer Nutzung.



# FREIFLÄCHEN 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.







An architectural rendering of a modern residential development. The scene features a central water feature with a wooden boardwalk and several children playing. The buildings are multi-story, constructed with light-colored wood slats and stone bases. The landscape is lush with greenery, including trees and tall grasses. The sky is bright with scattered clouds. On the left side, there are five white text boxes with green text, each containing a key feature of the development. On the right side, there is vertical text identifying the project and the firm.

**Biodiversität**

**Aufenthaltsqualität**

**Mikroklima**

**Autofrei**

**Schwammstadt**

06

# NACHHALTIGKEIT

# NACHHALTIGKEIT

## Energiekonzept



PV Anlagen auf Schrägdächern



E-Auto Ladestation



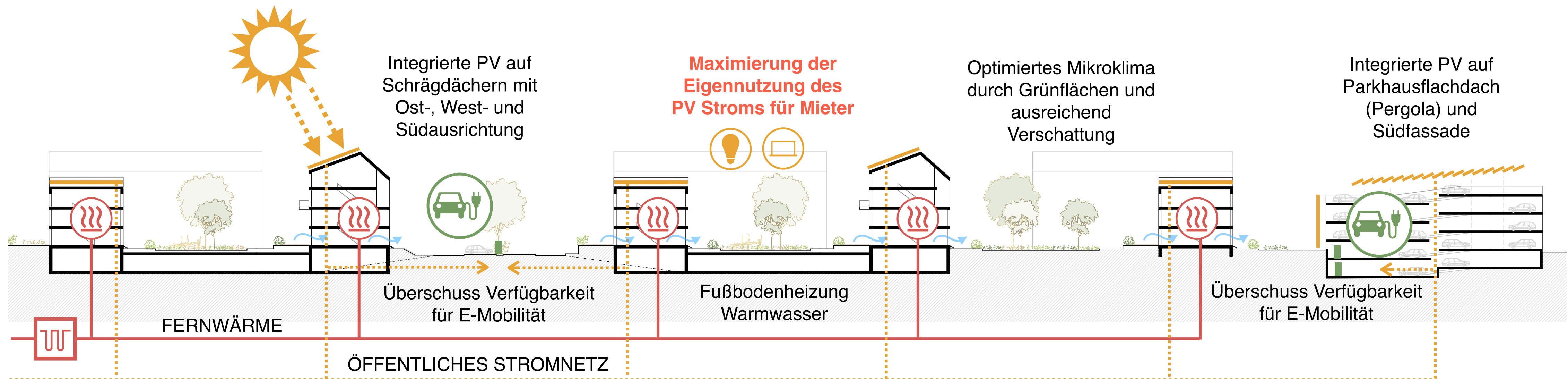
PV Anlagen auf Gründächern



PV Pergola auf Parkdach

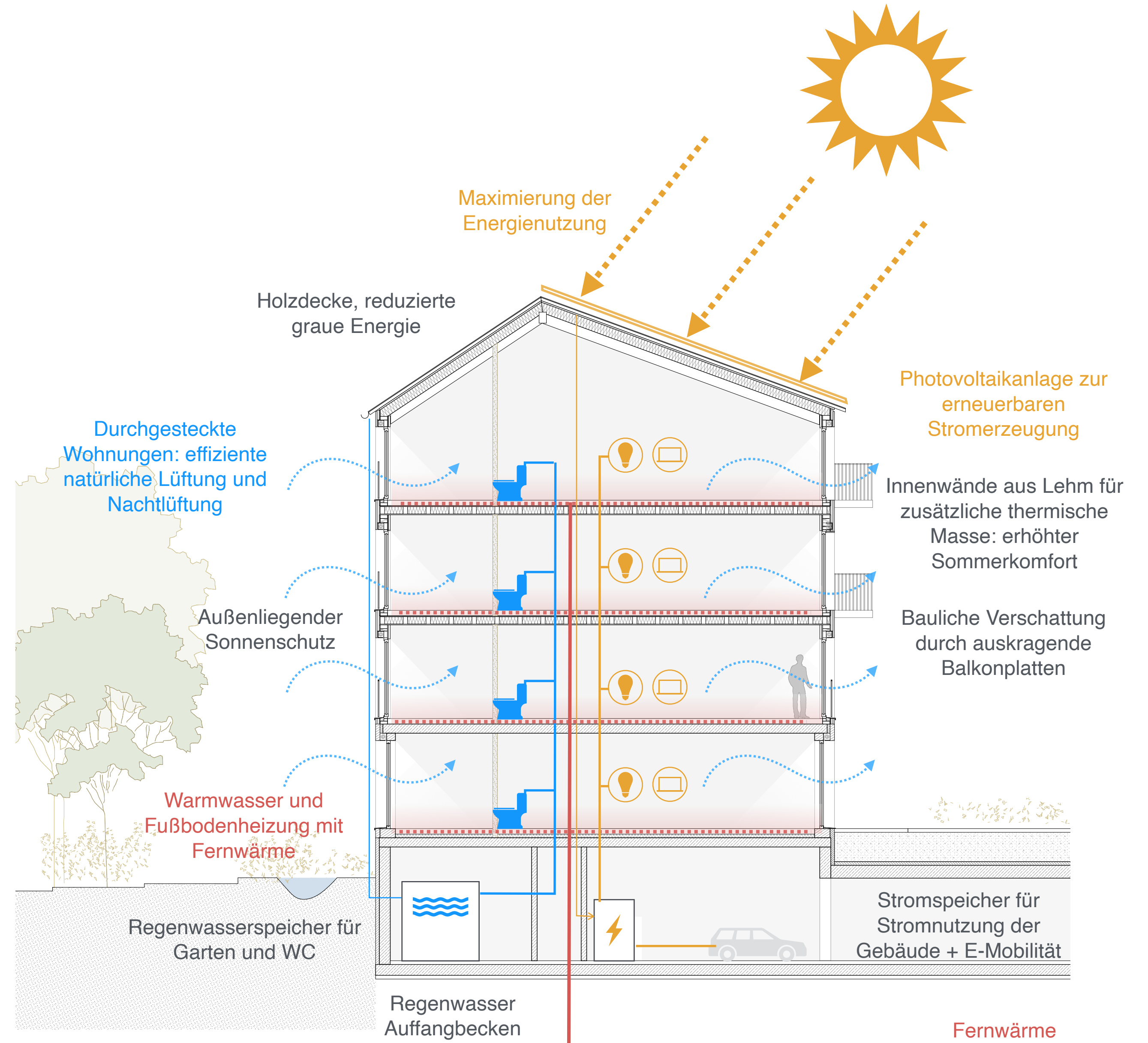
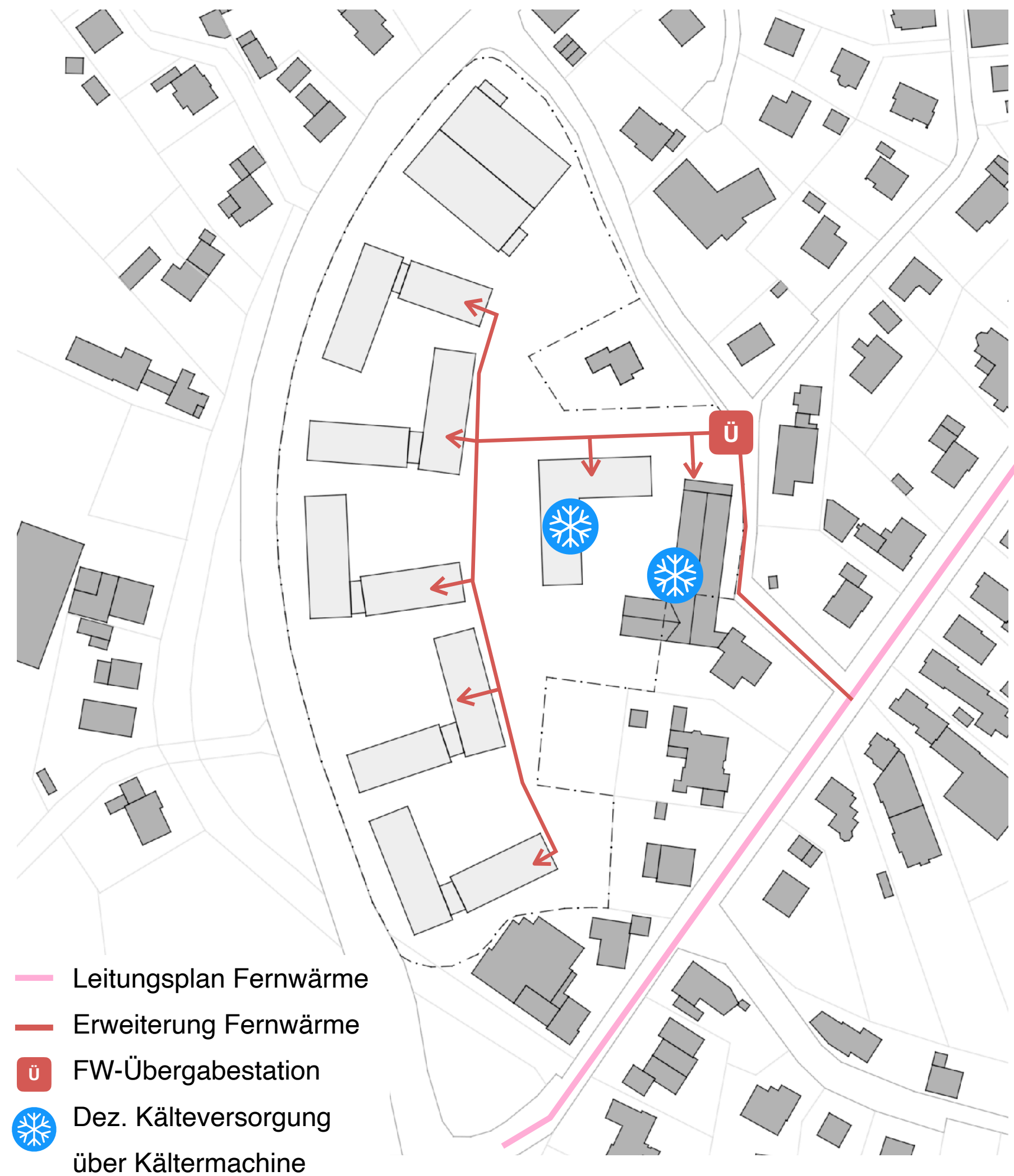


PV Anlagen auf Parkhausfassade



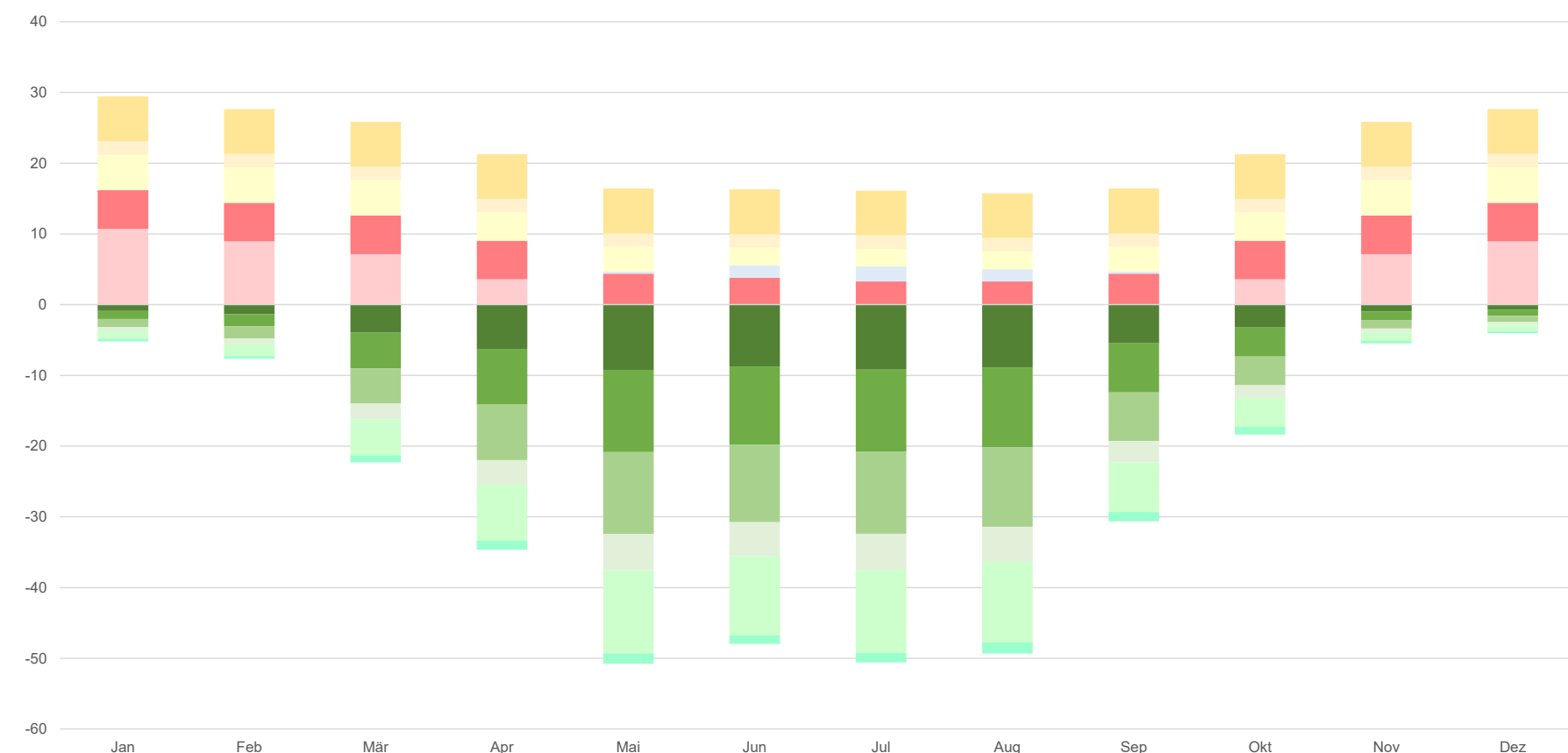
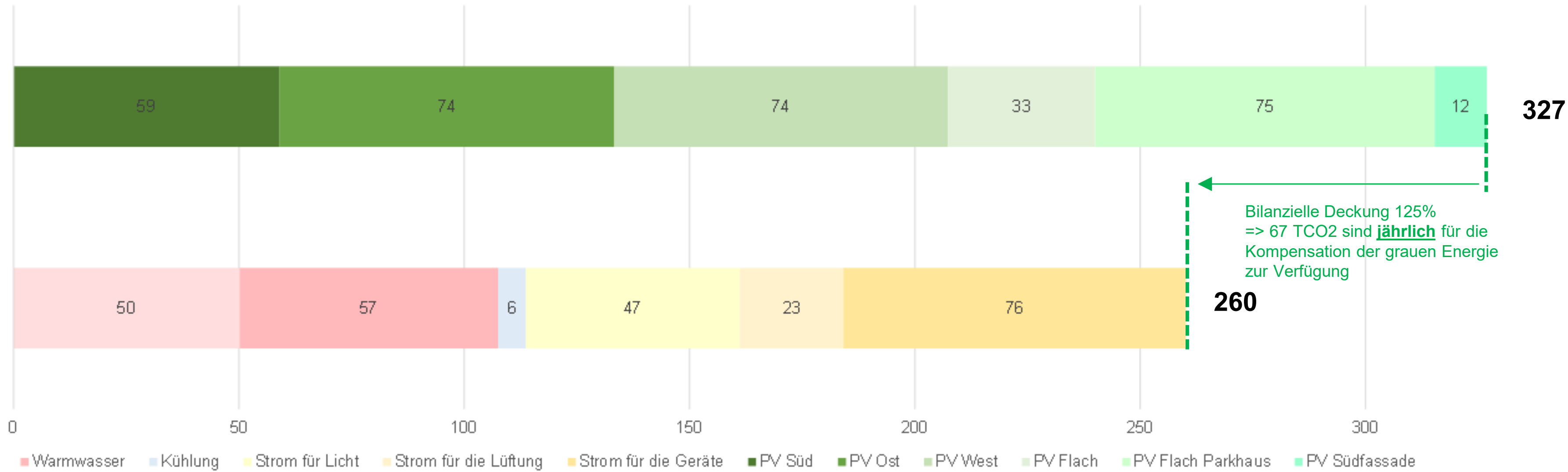
# NACHHALTIGKEIT

## Energiekonzept



# CO<sub>2</sub>-Emissionen des Betriebs

Gesamt-CO<sub>2</sub> Emissionen Betrieb (tCO<sub>2</sub>/a)



Gesamt-CO<sub>2</sub> Emissionen Betrieb pro Monat (tCO<sub>2</sub>)

## CO<sub>2</sub>-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





**CO<sub>2</sub>-Neutralität**

**Photovoltaikflächen**

**Fernwärmeversorgung**

**Passive Kühlstrategien**




**Kompensation Grauer Energie**

**Regenwassernutzung**

07

# MOBILITÄT

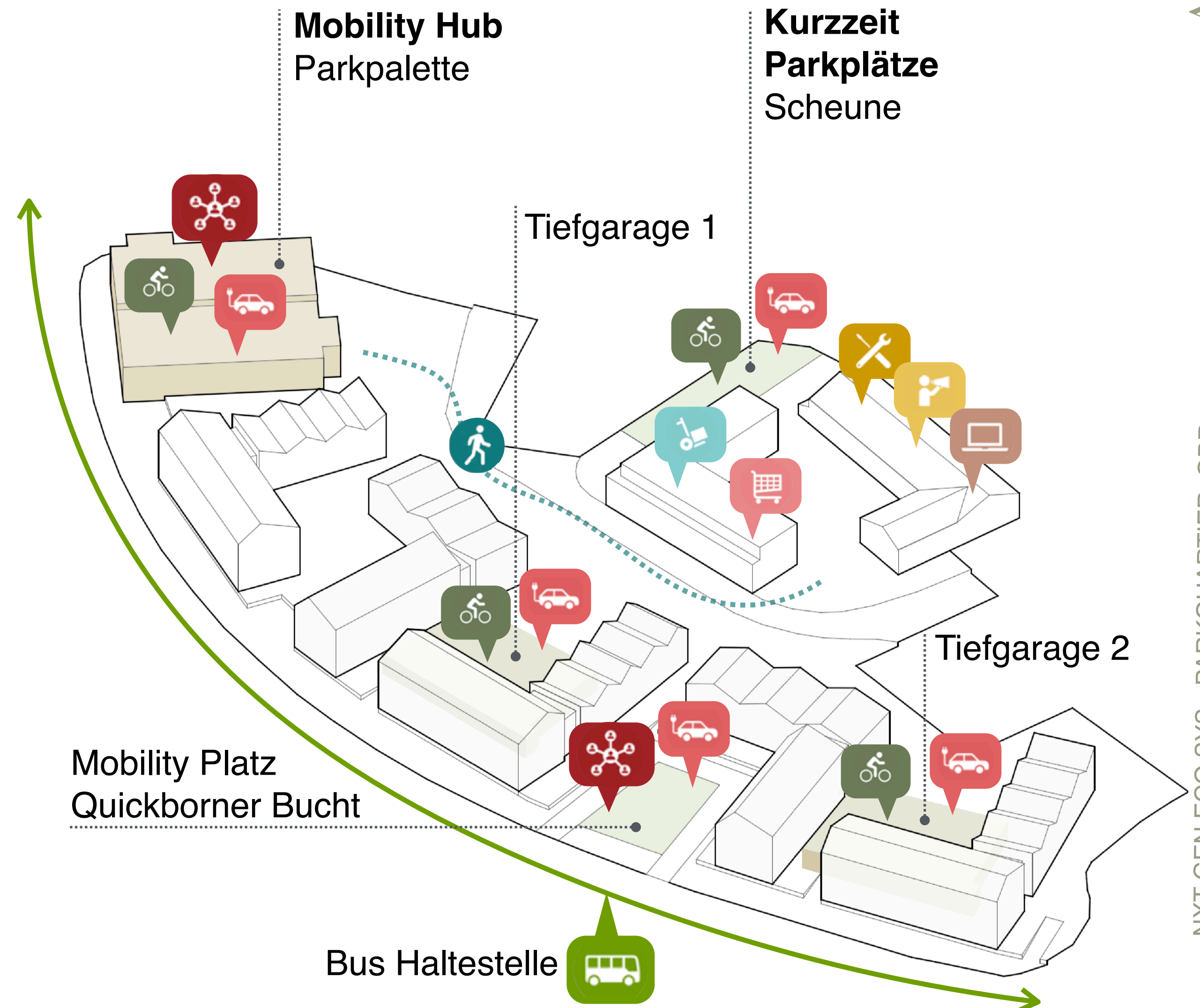
# Mobilitätskonzept

-  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.

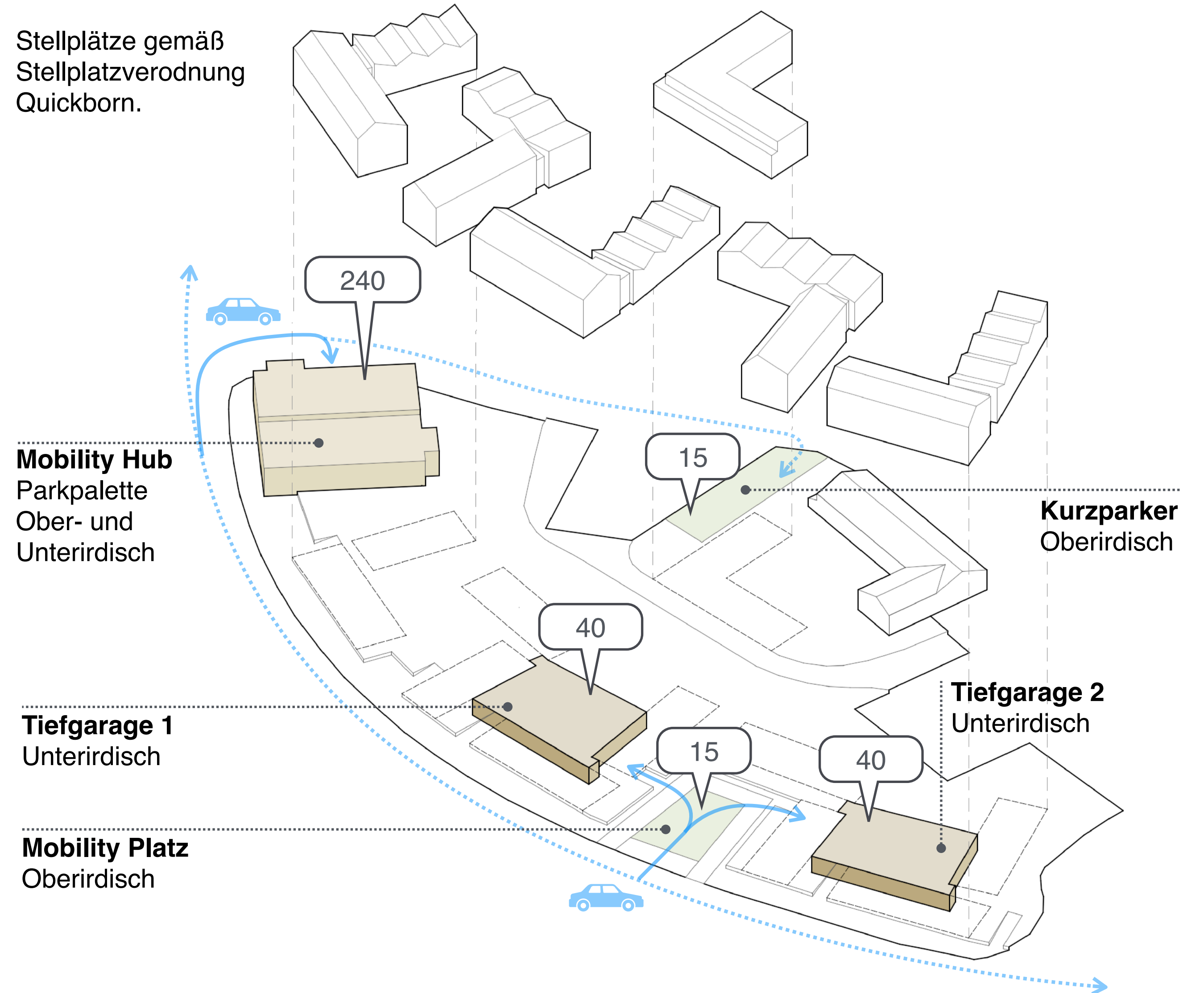
Ein smartes Parkmanagement **bindet Stellplätze an die Wohnungen**, ermöglicht aber auch bei nicht-Nutzung **flexible Buchungen** per App. **E-Ladestationen** auf dem Grundstück fördern Elektrofahrzeuge. Die Lage nahe dem Bahnhof Quickborn garantiert zudem eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt.



# Stellplätze und Parkpalette



Stellplätze gemäß  
Stellplatzverordnung  
Quickborn.



**Mobility Hub**  
Parkpalette  
Ober- und  
Unterirdisch

**Kurzparker**  
Oberirdisch

**Tiefgarage 1**  
Unterirdisch

**Tiefgarage 2**  
Unterirdisch

**Mobility Platz**  
Oberirdisch





**Mobility Hub**

**Fahrradförderung**

**Smart Parkmanagement**

**Ladeinfrastruktur**

**Carsharing Angebot**

**Paketstation**



# ZUSAMMENFASSUNG

# ZUSAMMENFASSUNG

## Zahlen und Fakten



- ▶ **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.



▶ **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 GSMM 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