



# Jenfelder Au

## Konversion der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne in Hamburg-Jenfeld

Leitlinien des Städtebaulichen Entwurfs

Gestaltungsprinzipien

Gestaltungsleitfaden



Hamburg



Pilotprojekt im Rahmen der  
Nationalen Stadtentwicklungspolitik



2010 ausgezeichnet mit dem  
International Urban Landscape Award



Referenzprojekt der  
Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg

November 2011

**Freie und Hansestadt Hamburg  
Finanzbehörde  
Bezirksamt Wandsbek**

Konzept, Text und Gestaltung:

**WEST 8**

**West 8**  
**urban design & landscape architecture b.v.**  
Schiehaven 13 m, Postbus 6230, 3002 AE Rotterdam  
tel: 010 4855801 fax: 010 4856323  
e.mail: west8@west8.nl www.west8.nl

# Inhalt

	Vorwort Thomas Ritzenhoff, Bezirksamtsleiter	4
1.	Intro	5
2.	Eindrücke	
	2.1. Visualisierung Kaskadenpark	8
	2.2. Visualisierung Kühnbachteich	9
	2.3. Visualisierung Zentraler Platz	10
	2.4. Visualisierung Kellogstraße	11
	2.5. Vogelflug Baufeld	12
	2.6. Visualisierung Innenhof	13
	2.7. Visualisierung Am Sternengarten	14
	2.8. Visualisierung Wohnstraße	15
3.	Teilgebiete zur Ausarbeitung	
	3.1. Lokalisierung Teilgebiete	18
	3.2. Zentraler Platz	20
	3.3. Baufeld	22
	3.4. Regelschnitt Baufeld	24
4.	Stadthaustyp	26
	4.1. nach Norden zum Kühnbachteich	28
	4.2. südlich des Kühnbachteiches	29
	4.3. nach Süden zum Kaskadenpark	30
	4.4. nach Norden zum Kaskadenpark	31
	4.5. nach Norden zum Sternengarten	32
	4.6. Carportanlage	33
	4.7. Torhaus	34
	4.8. Fassadenkomposition	36
	4.9. Vorbereiche	38
5.	Energie und Entsorgung	
	5.1. Energiegewinnung und Entwässerung	42
	5.2. Dachflächen	44
6.	Vertiefung planbestimmender Freiraumelemente	
	6.1. Brücke	48
	6.2. Kaskade	49
	6.3. Ausführung Kaskade	50
	6.4. Geländeschnitte	52
	6.5. Teichabschluss	54
7.	Gestaltungsleitlinien	56
8.	Gestaltungsleitfaden	58

## *Vorwort zum Gestaltungsleitfaden*

Sehr geehrte Bauherren, Architekten und Planer, liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Idee eines neuen Stadtteils auf der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne in Hamburg-Jenfeld wird Wirklichkeit: Auf dem ca. 35 ha großen Areal wird in den nächsten Jahren ein vielfältiges Quartier für Wohnen und Gewerbe entstehen. In rund 770 Wohnungen, davon 630 im Neubau und 140 in den neu gestalteten Kasernengebäuden, werden dann 2000 Menschen leben und im benachbarten Gewerbegebiet zahlreiche neue Arbeitsplätze entstehen.

Das neue Quartier ist der ideale Ort für alle, die stadtnah im Grünen wohnen möchten: Nur 9 km von der Hamburger Innenstadt und 1 km von der Hamburger Stadtgrenze entfernt, bietet der Standort alles, was man zum Leben braucht. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Einrichtungen und Erholungsflächen sind in direkter Nachbarschaft. Die neu entstehenden Einfamilienhäuser in Stadthaustypen werden über eigene Gärten verfügen. Auch die ergänzenden Geschosswohnungsbauten werden in einem attraktiven grünen Umfeld eingebettet sein.

Der Bezirk Wandsbek setzt sich bei seinem größten Stadtentwicklungsprojekt für eine hohe Gestaltqualität ein: Wir werden besonders hochwertige Grünanlagen, eine Wasserkaskade und einen Teich errichten.

Um für alle Neubauten gute Ergebnisse und ein geschlossenes Gesamtbild des gesamten Wohnquartiers zu erzielen, haben wir diesen Leitfaden entwickelt. Das Architekturbüro West8 aus Rotterdam, Sieger des städtebaulichen Wettbewerbs, hat dazu sein städtebauliches Konzept vertieft und gestalterische Empfehlungen formuliert.

Der Erfolg der gesamten Konzeption für das neue Quartier wird ganz entscheidend von Ihrer Mitwirkung abhängen.

Wir laden Sie ein, an der Entstehung eines zukunftsweisenden und lebenswerten Viertels mitzuwirken und die vorliegende Broschüre als Planungshilfe zu nutzen. Wir freuen uns auf eine konstruktive Zusammenarbeit mit Ihnen!

Ihr  
Thomas Ritzenhoff  
Leiter des Bezirksamtes Wandsbek

# 1. Intro

## *Jenfelder Au*

Für die Revitalisierung der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne zu einem neuen Stadtquartier spielen drei Leitlinien eine herausragende Rolle: Partielle Kollektivität und deutliche Individualität gepaart mit Nachhaltigkeit. Dieses Dokument soll diese Entwurfsprinzipien veranschaulichen und eine gestalterische Grundrichtung vermitteln.

Ausgesprochenes Ziel des Städtebauentwurfes ist es, eine große Vielfalt zu erreichen - eine städtische Mischung von jung bis alt und mit unterschiedlichen Bewohnerschichten. Dies soll einerseits durch das Wohnungsangebot – durch traditionelle und neue Wohnformen - und andererseits durch eine vielfältige individuelle Ausstrahlung der Gebäude umgesetzt werden. Gewerbe, Kleingewerbe, Dienstleistungen, soziale Einrichtungen, Gastronomie und Einzelhandel ergänzen das Wohnen und lassen einen Stadtteil der sozialen Nachhaltigkeit entstehen. Im Herzen des neuen Quartiers soll ein klar definiertes Zentrum Wärme, gute Nachbarschaft und Zusammengehörigkeit vermitteln.

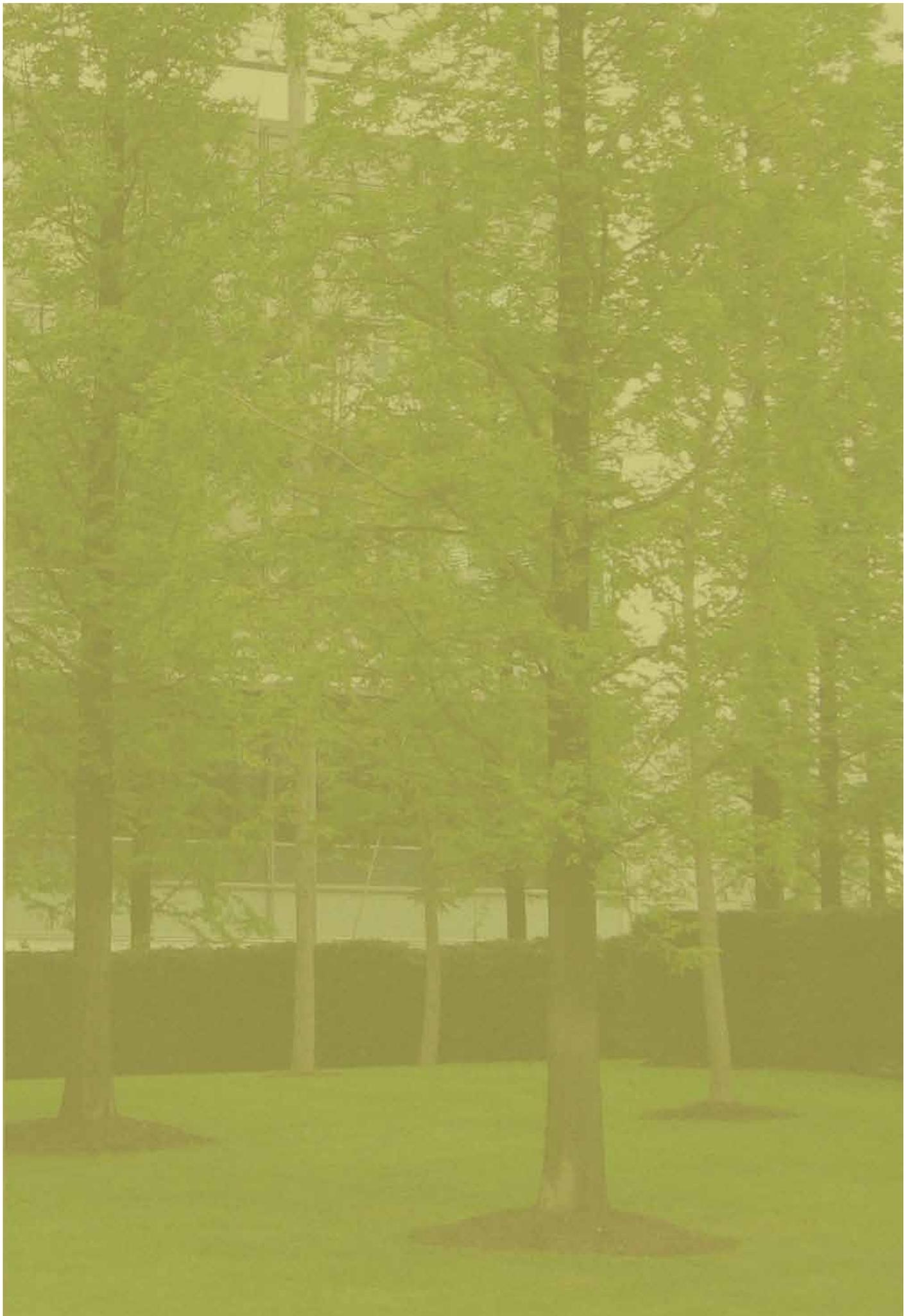
Diese Broschüre formuliert allgemeingültige Gestaltungsprinzipien für die Realisierung des neuen Wohnquartiers – bezogen auf die Ausgestaltung der Architektur, die Formgebung der halböffentlichen Freibereiche und die Gestaltung des öffentlichen Freiraumes. Die Prinzipien werden anhand von Beispielen dargestellt, sie sollen auf das gesamte Projektgebiet übertragen werden.

Dargestellt sind Vorschläge, keine fertigen Entwürfe: Die Vorschläge zeigen, welche Formen, welche Qualität das Quartier in Jenfeld annehmen kann, wenn man die Gestaltungsprinzipien beachtet.

Zwei besondere räumliche Elemente des öffentlichen Raumes - die Brücke über den Kühnbachteich und die Kaskade - werden in Kapitel 6 dargestellt: Diese Bauwerke nehmen eine bedeutende Stellung im Zentrum des neuen Quartiers ein. Sie verkörpern die Verschmelzung der warmen Ausstrahlung des Viertels mit der technischen Umsetzung eines innovativen Entwässerungssystems.

Die Leitlinien des städtebaulichen Entwurfs - Einheitlichkeit, Individualität und Nachhaltigkeit - sind in Kapitel 7 beschrieben: Sie stellen die Grundlagen für den in Kapitel 8 vorgestellten Gestaltungsleitfaden dar: Der Gestaltungsleitfaden regelt die wichtigsten Gestaltungsmerkmale und soll im Rahmen von Realisierungs- und kombinierten Bauträger-/ Architektenwettbewerben sowie bei Gutachterverfahren und deren Umsetzung angewendet werden.

Die gestalterischen Ausformulierungen dieser Broschüre korrespondieren mit dem Bebauungsplan Jenfeld 23. Grundlage war außerdem das Entwässerungskonzept und die Verkehrsplanung von der Ingenieurpartnerschaft Bohm, Rademaker und Wasmund.

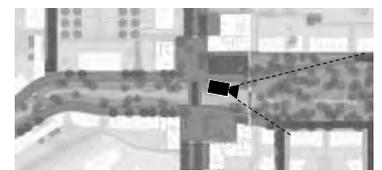
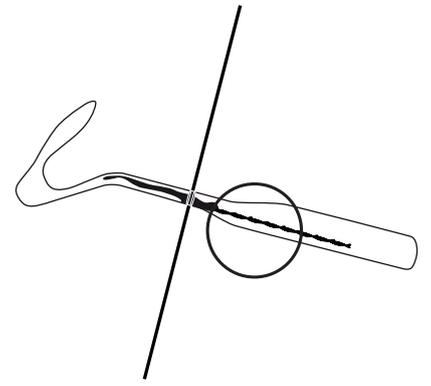


## *2. Eindrücke*

- Kaskadenpark*
- Kühnbachteich*
- Zentraler Platz*
- Kellogstraße*
- Baufeld*
- Innenhof*
- Am Sternengarten*
- Wohnstraße*

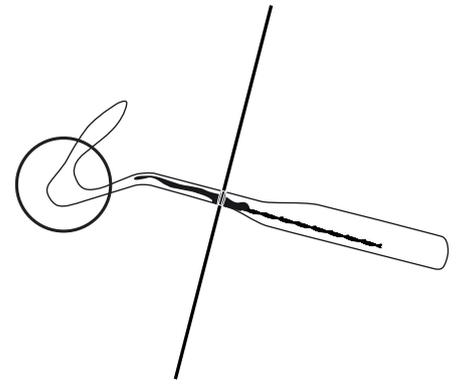
## 2. Atmosphären

### 2.1. Visualisierung Kaskadenpark



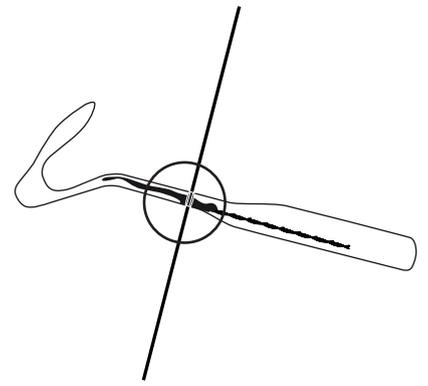
## 2. Atmosphären

### 2.2. Visualisierung Kühnbachteich

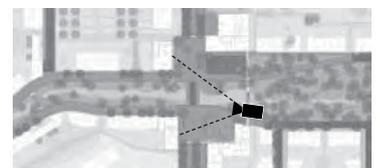


## 2. Atmosphären

### 2.3. Visualisierung Zentraler Platz

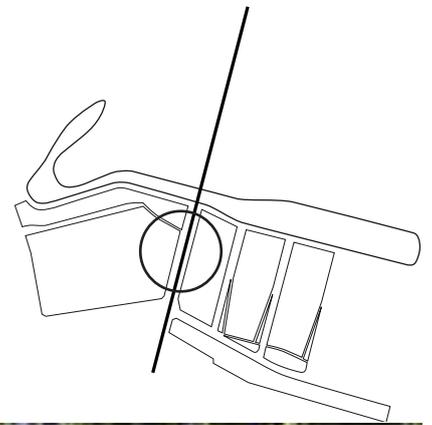


10



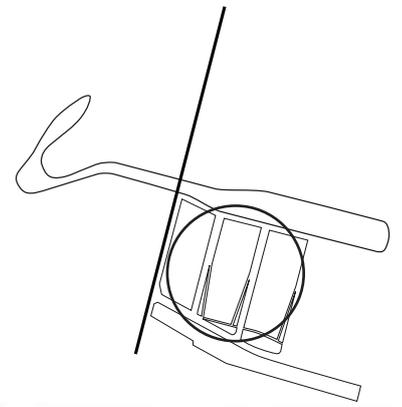
## 2. Atmosphären

### 2.4. Visualisierung Kelloggstraße



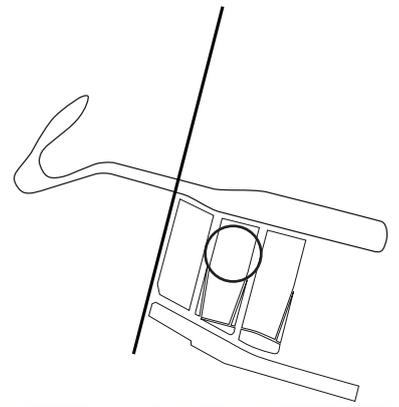
## 2. Atmosphären

### 2.5. Vogelflug Baufeld



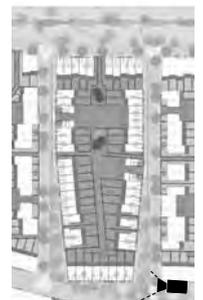
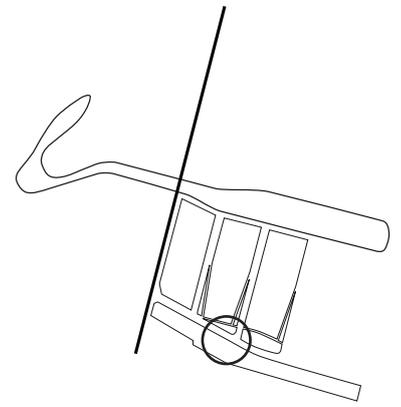
## 2. Atmosphären

### 2.6. Innenhof



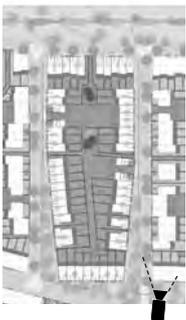
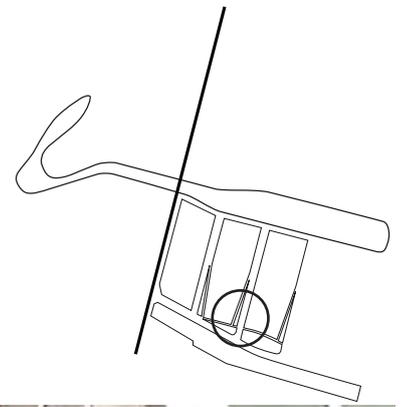
## 2. Atmosphären

### 2.7. Am Sternengarten



## 2. Atmosphären

### 2.8. Wohnstraße



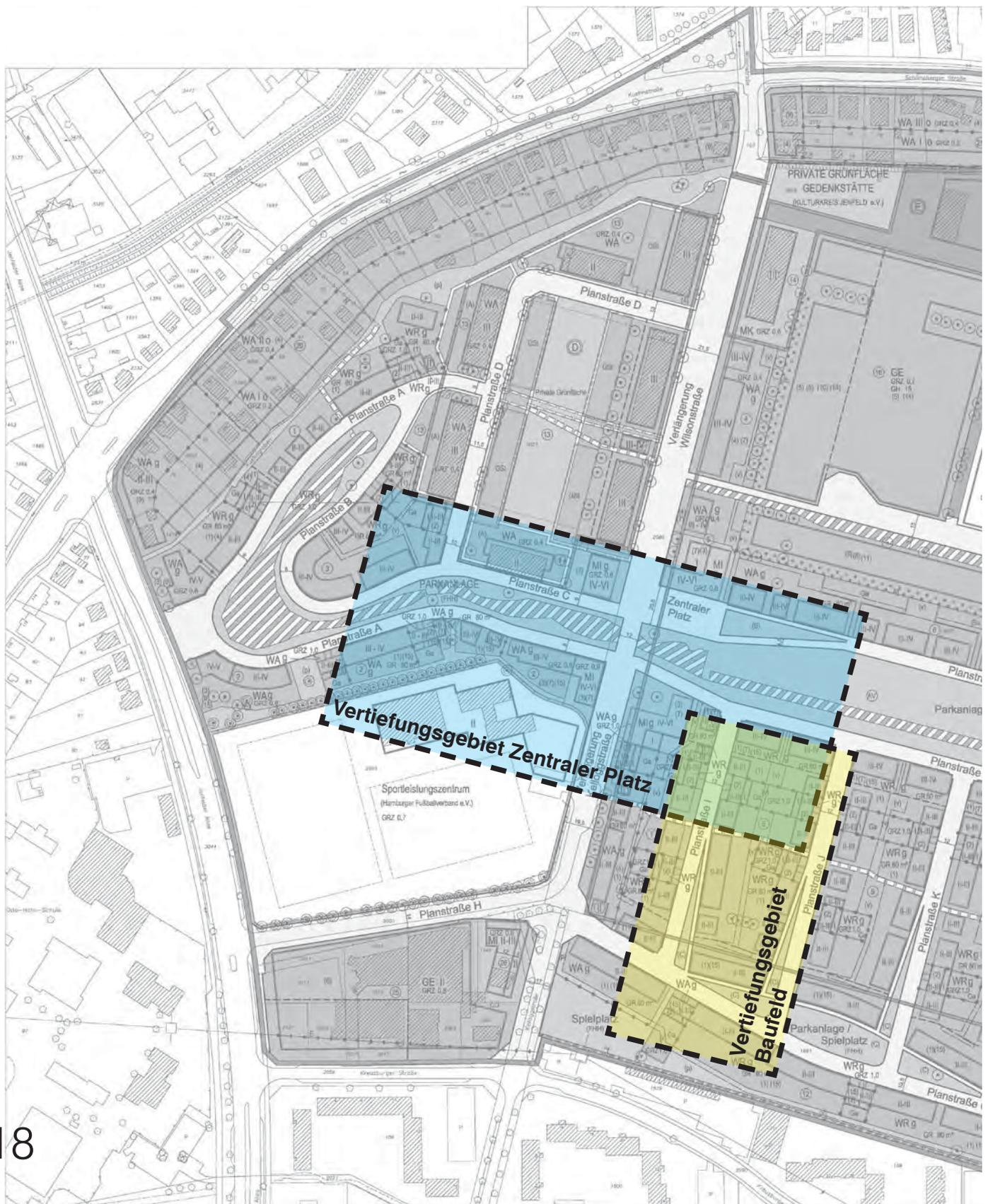


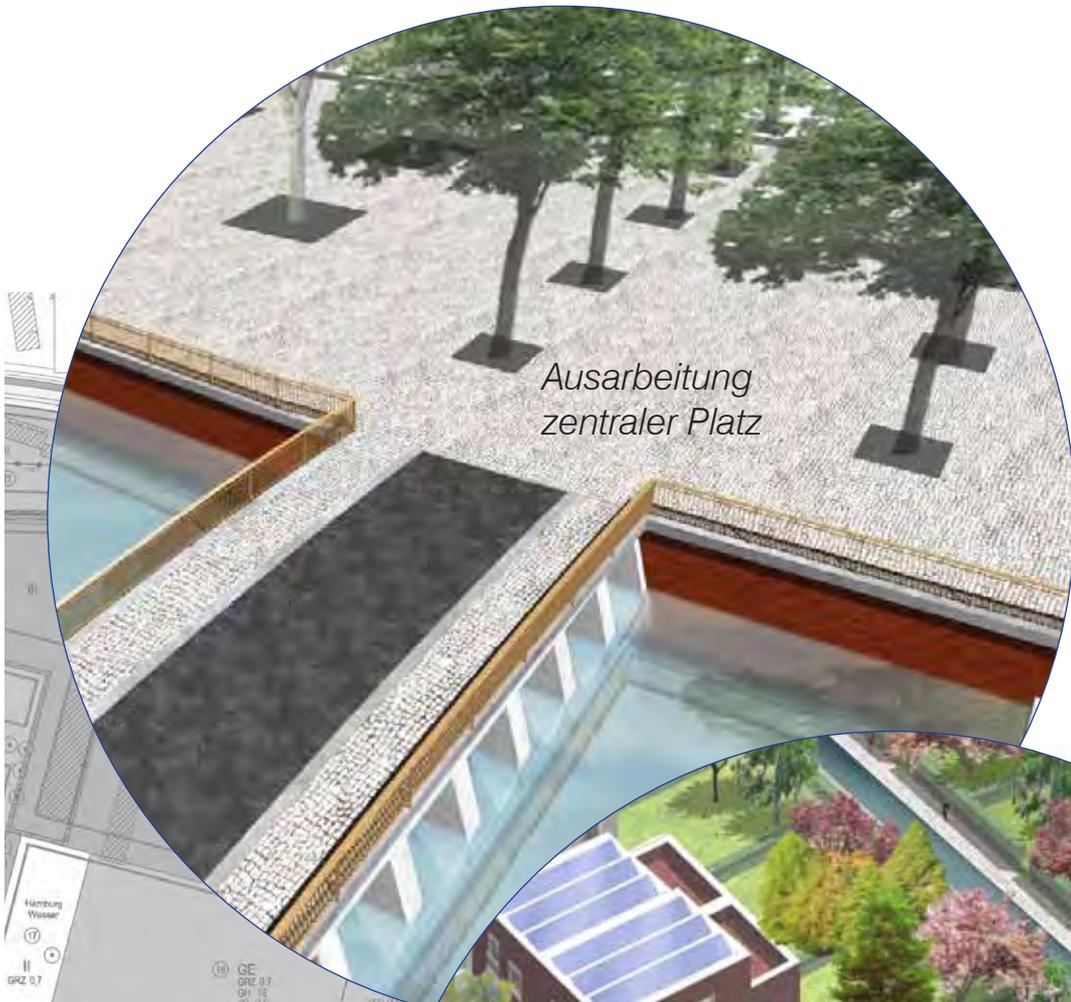
## *3. Teilgebiete*

- Zentraler Platz*
- Baufeld*
- Regelquerschnitt*

### 3. Teilgebiete zur Ausarbeitung

#### 3.1. Lokalisierung Teilgebiete





Ausarbeitung  
zentraler Platz



Ausarbeitung  
Beispielbaufeld

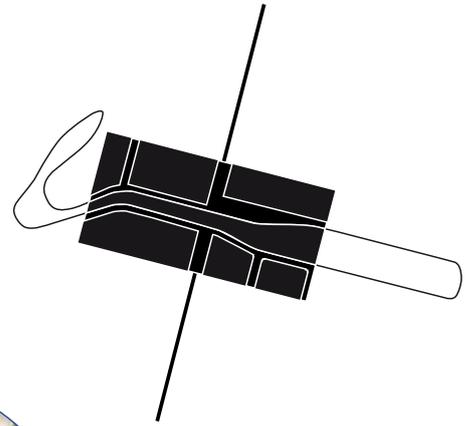


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG  
**Bebauungsplan  
 Jenfeld 23**  
 Maßstab 1:1000 (im Original)  
 Bezirk Wandsbek      Ortsteil 512

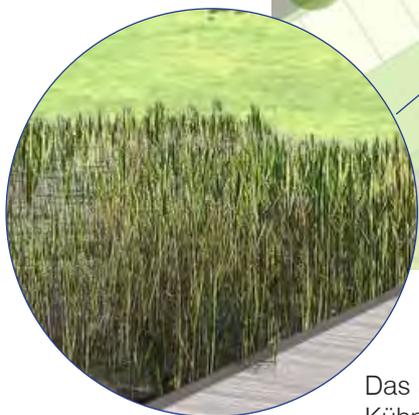
### 3. Teilgebiete zur Ausarbeitung

#### 3.2. Zentraler Platz

##### Plan



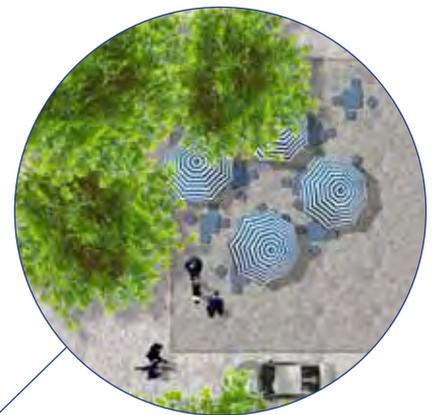
Die Umfassung des Kühnbachteiches wird überwiegend als Mischverkehrsfläche eingerichtet.



Das Ufer des Kühnbachteiches wird stellenweise mit Schilfgürteln versehen. Die Kante zum Park hat einen harten Rand.



Die zentrale Achse  
Kellogstraße -  
Wilsonstraße wird mit  
Bäumen komplettiert.

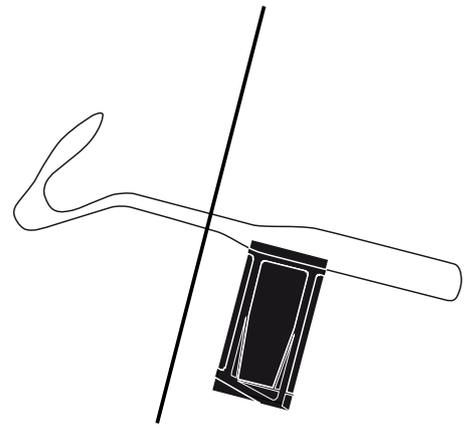


Der zentrale Platz ist  
als Marktplatz nutzbar.  
Zudem steht er Nutzern  
zur Verfügung



### 3. Teilgebiete zur Ausarbeitung

3.3. Baufeld  
Plan

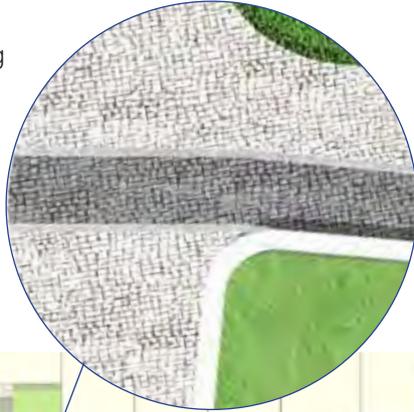


Im Blockinnenbereich befindet sich ein zentraler Weg für die Anlieger.

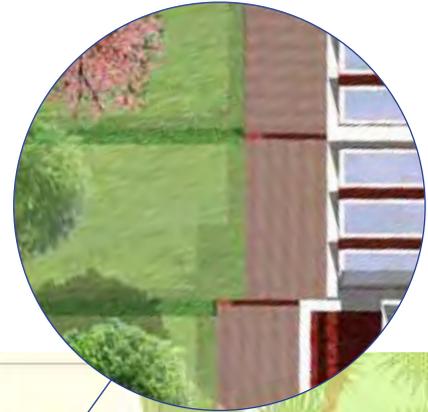


Einfahrten zu Carportanlagen

Der zentrale Weg hat die Aufgabe der Oberflächenentwässerung aller Grundstücke. Eine deutlich markierte Rinne führt das Wasser zum zentralen Kaskadenpark.



Alle Wohneinheiten mit Garten haben eine Terrasse, die mit einem gemauerten Schirm die Privatheit der Bewohner wahrt. Gärten werden mit Hecken voneinander getrennt.



s. S. 15

Torhaus

Eckmauer

individuelle Stadthäuser

Treff mit Spielgerät

Carportanlage

individuelle Stadthäuser

private Trottoirzone

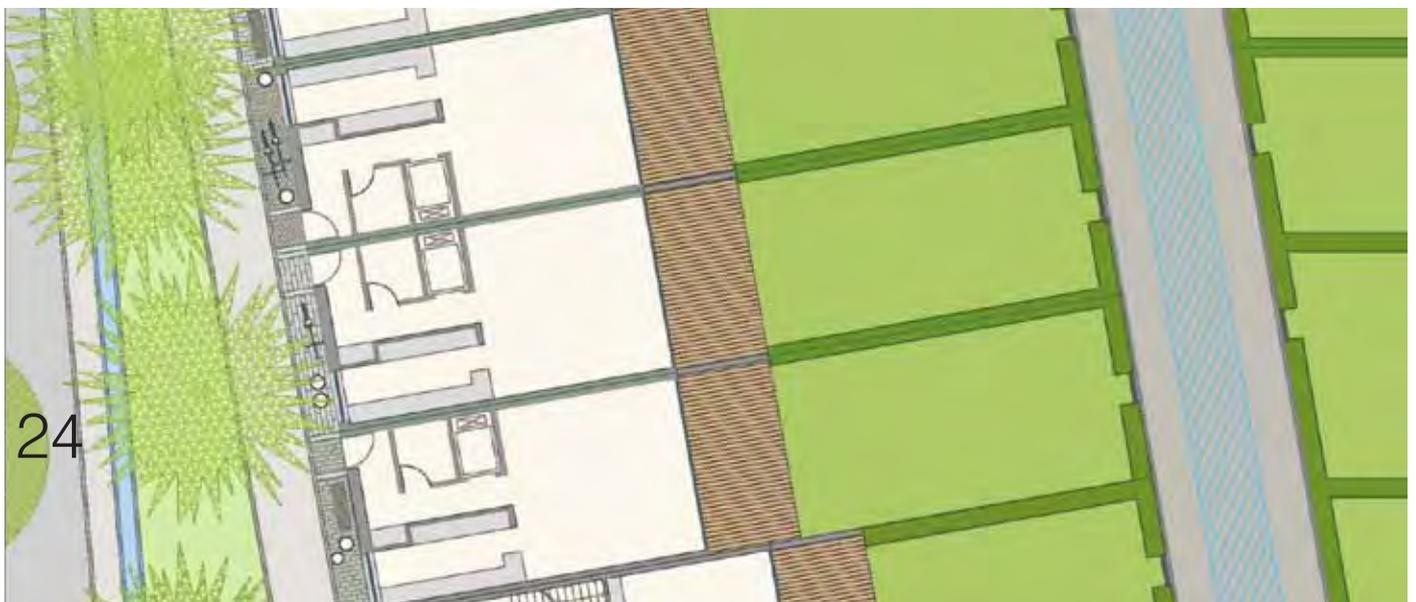


Gärten werden bei Eckgebäuden mit einer Mauer bzw. einer Hecke versehen.

### 3. Teilgebiete zur Ausarbeitung

#### 3.4. Baufeld

#### Regelquerschnitt







## *Das Stadthaus*

Wie kann man in der Stadt im eigenen Haus mit Garten wohnen - in einem attraktiven Quartier und zu bezahlbarem Preis?

Die Lösung ist das Stadthaus: Das Stadthaus ist eine Kombination von Reihenhaus und freistehendem Einfamilienhaus: Wie das Reihenhaus hat das Stadthaus schmale und hohe Proportionen, es steht in einer dichten Struktur und hat ein eigenes kompaktes Grundstück. Im Unterschied zur konventionellen Reihenhaus-Siedlung wechseln sich bei einer Stadthaus-Reihe verschiedene Haustypen und -fassaden ab: Die Häuser werden also in Reihe errichtet, sind aber in ihrer inneren Struktur oder in ihrem Erscheinungsbild nach außen verschieden, so dass jedes Stadthaus als individuelles Gebäude klar erkennbar wird und gleichzeitig ein abwechslungsreiches Straßenbild entsteht.

Der städtebauliche Entwurf für das neue Quartier in Jenfeld sieht neben in Reihe gebauten Stadthäusern auch Stadthäuser in Form von Doppelhäusern oder Einzelhäusern vor, jeweils in den typischen Stadthaus-Proportionen. Auch wenn sich die Häuser unterscheiden oder individuell erscheinen, können diese von einem Bauträger errichtet werden.

Die kompakte Bauform und gleichsam individuelle Ausstrahlung des Stadthauses ermöglicht die Errichtung bezahlbaren Wohnraums.

Das Stadthaus ist eine attraktive Alternative zum Wohnen in der Stadt, zum Wohnen in konventionellen Siedlungen: Es ermöglicht eine bunte Mischung unterschiedlicher Kulturen, Alters- und Zielgruppen im Quartier. Unterschiedliche Haustypen antworten auf unterschiedliche Bedürfnisse. Abwechslungsreiche Fassaden repräsentieren persönliche und individuelle Lebensstile. Für Jenfeld, wo bisher großmaßstäbliche Siedlungen und konventionelle Einfamilienhausgebiete dominieren, ist das Stadthaus darum eine interessante Bereicherung. Das Stadthaus prägt und stärkt die lebendige, städtische Atmosphäre des neuen Viertels.

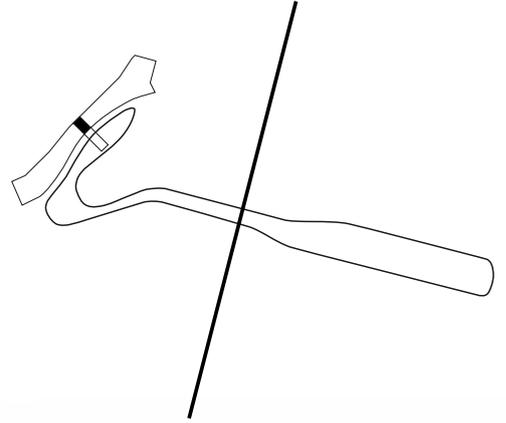
Die bunte Vielfalt der verschiedenen Stadthäuser kann mit einfachen Mitteln erreicht werden. Damit trotz der Vielfalt ein Zusammenhalt spürbar ist - damit das Quartier zu einem zeitgenössischen und kohärenten Viertel werden kann - braucht es robuste Regeln, die bei der individuellen Ausformulierung der Häuser beachtet werden. Diese gemeinsamen Regeln sind in Kapitel 7, dem Gestaltungsleitfaden, aufgeführt. Die im Folgenden dargestellten Haustypen stellen unverbindliche Beispiele dar, die das angestrebte Erscheinungsbild illustrieren.

## 4. Stadthautyp

- *nach Norden zum Kühnbachteich*
- *südlich des Kühnbachteiches*
- *nach Süden zum Kaskadenpark*
- *nach Norden zum Kaskadenpark*
- *nach Norden zum Sternengarten*
- *Carportanlage*
- *Torhaus*
- *Fassadenkomposition*
- *Dachflächen*
- *Vorbereiche*

## 4. Haustypen

4.1. Baufeld 1 orientiert nach Norden  
zum Kühnbachteich



zwei bis dreigeschossiges  
Doppelhaus - Gebäude  
am Kühnbachteich mit  
Solardach.



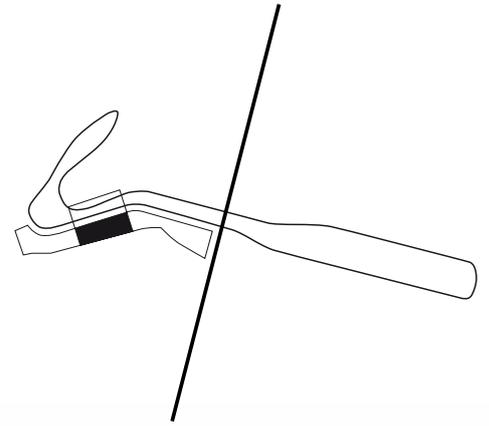
Fenster und Türen an der Sei-  
tenfassade

“Doppelhaus”

- Zwei Einzelgebäude formen ein Doppelhaus
- deutliche Fugenausbildung zum Nachbarn
- Flachdach

## 4. Haustypen

4.2. Baufeld 2 südlich des Kühnbachteiches



drei bis viergeschossige,  
nordorientierte  
Stadthausreihe am  
Kühnbachteich mit  
Torhäusern.



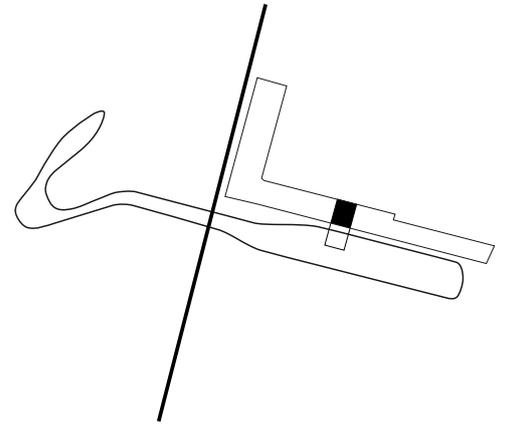
Torhaus mit  
Carportanlage

Nordfassaden zum  
Kühnbachteich

Torhaus mit  
Carportanlage

## 4. Haustypen

4.3. Baufeld 6 orientiert nach Süden  
zum Kaskadenpark



drei bis viergeschossige,  
südorientierte Stadthausreihe  
am Kaskadenpark mit  
Solardach

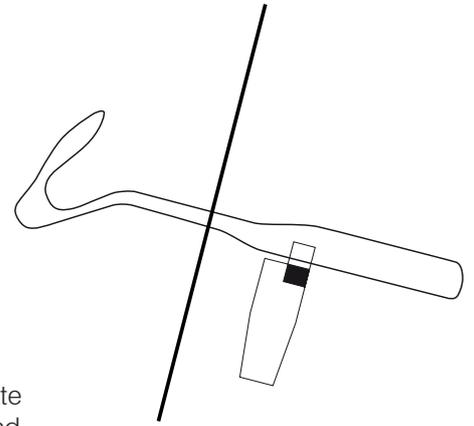
Mix von Gebäudetypen  
Stadtbalkon zum Kaskadenpark  
bevorzugte Dachform ist das Flachdach,  
das hier und da durch ein  
Pultdach ersetzt werden kann.



Fenster und  
Türen an der  
Seitenfassade

## 4. Haustypen

4.4. Baufeld 8 orientiert nach Norden  
zum Kaskadenpark



Mix von Gebäudetypen  
Balkon auf der Gartenseite  
bevorzugte Dachform sind  
Flach- und Pultdach.

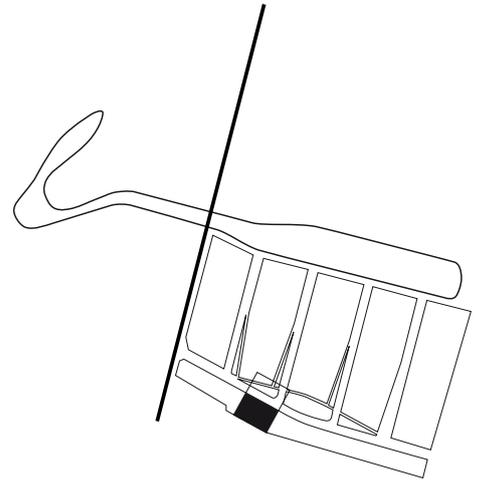
drei bis viergeschossige,  
nordorientierte  
Stadthausreihe am  
Kaskadenpark mit  
Solardach.



Fenster und  
Türen an der  
Seitenfassade

## 4. Haustypen

4.5. Baufeld 12 orientiert nach Norden  
zum Sternengarten



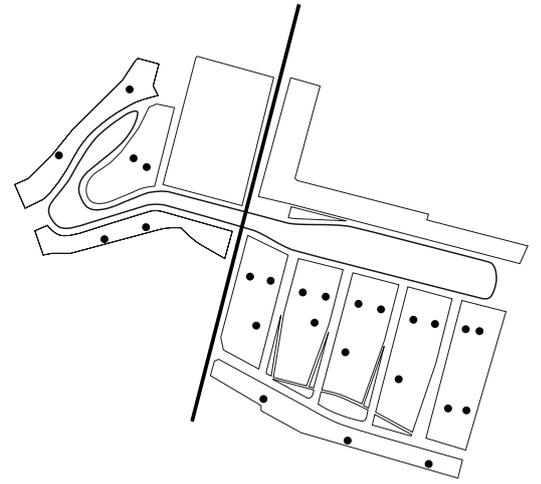
Projektgesteuerter Wohnungsbau  
mit einfachen Reihenhaustypen  
Dachform: Flachdach oder Pultdach.

zwei bis dreigeschossige,  
nordorientierte  
Reihenhäuser mit  
Solardach.



## 4. Haustypen

### 4.6. Carportanlage



Die gemeinschaftlichen Carportanlagen spielen eine zentrale Rolle im neuen Quartier Jenfelds. Sie gewährleisten, dass Parkstände im öffentlichen Raum in erster Linie für Besucher zur Verfügung stehen. Damit die Anlagen jedoch die privaten Innenbereiche nicht dominieren, ist es von großer Bedeutung, dass die Dachflächen begrünt sind. Das Pflastermaterial geht nahtlos in die Innenhöfe und Gartenwege über.

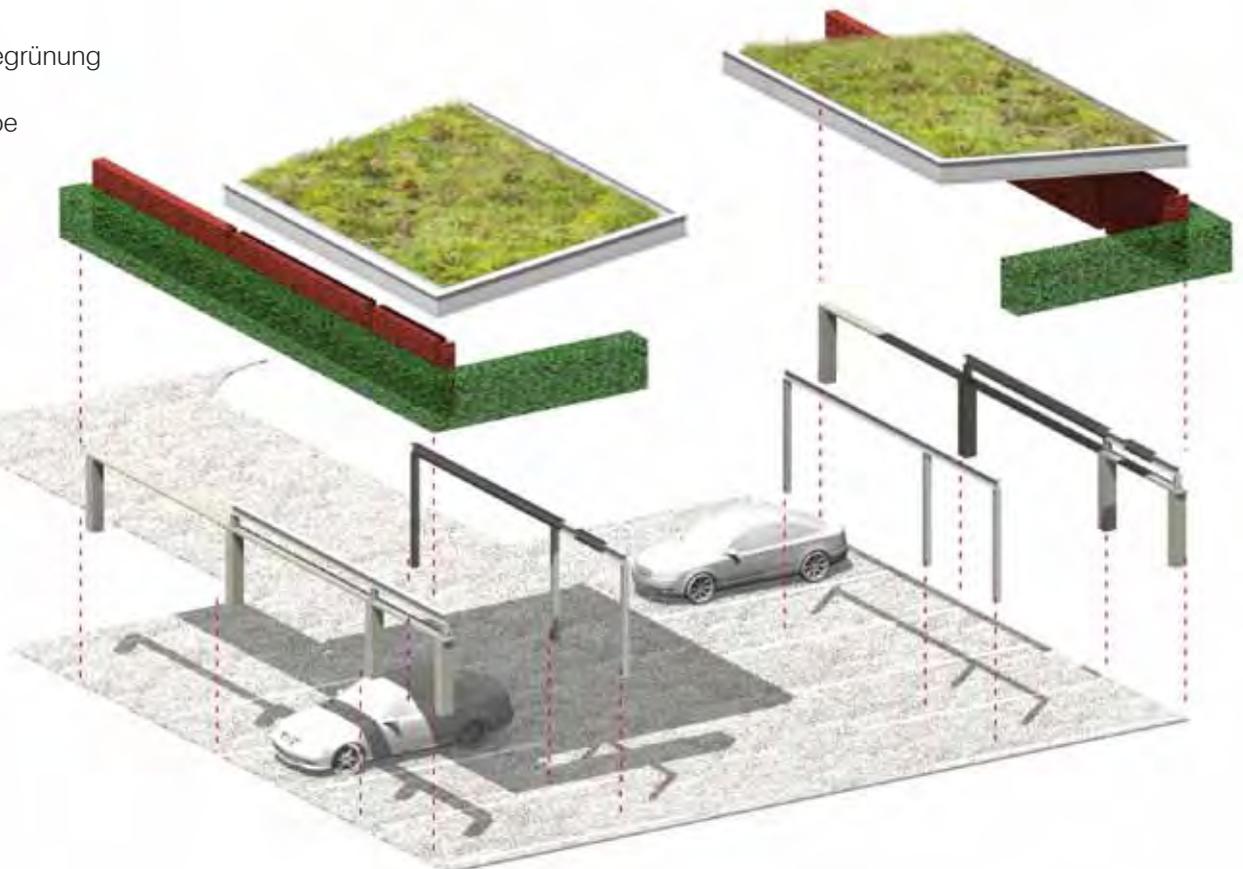
extensive Dachbegrünung

Mauer in der Farbe der Torhäuser

Gartenhecke

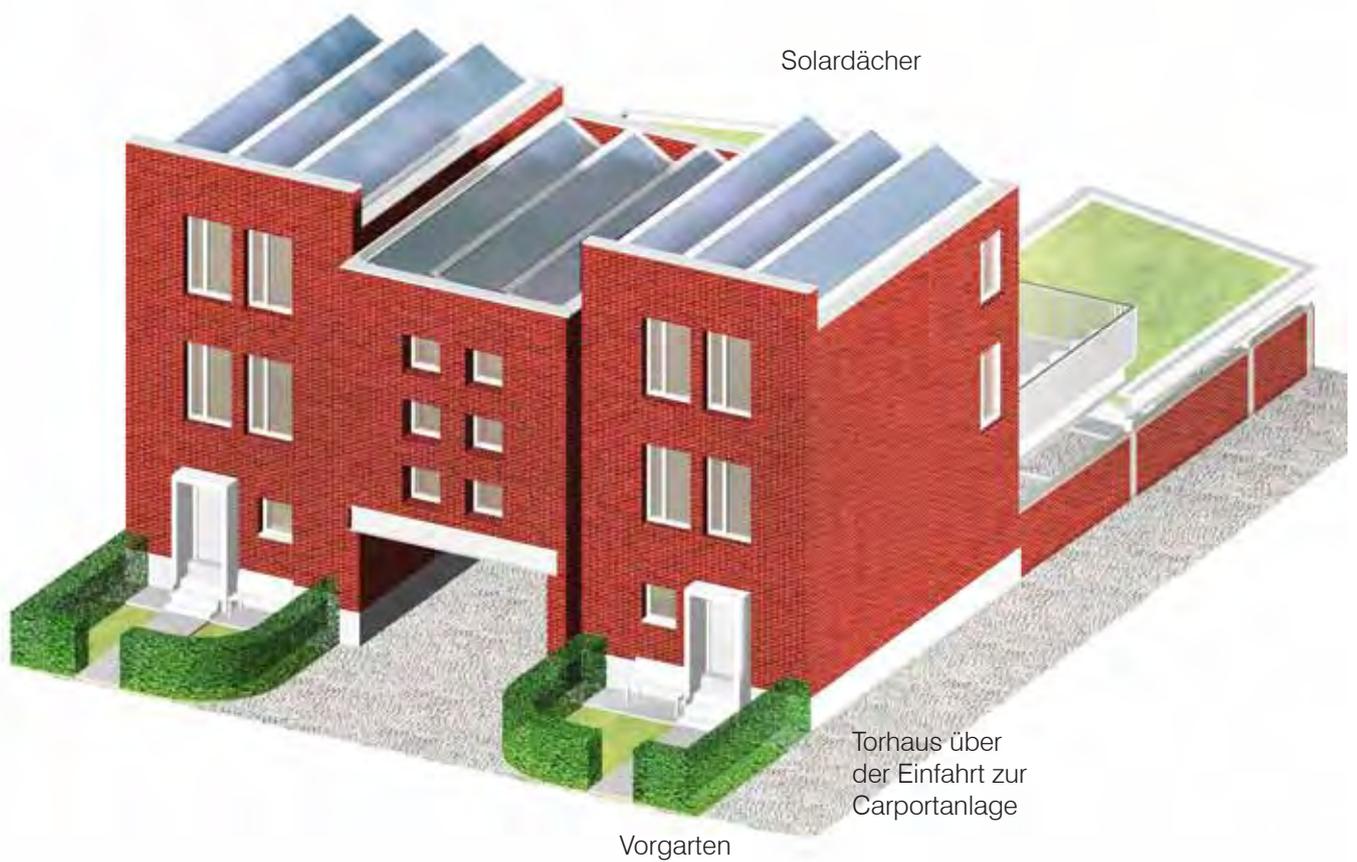
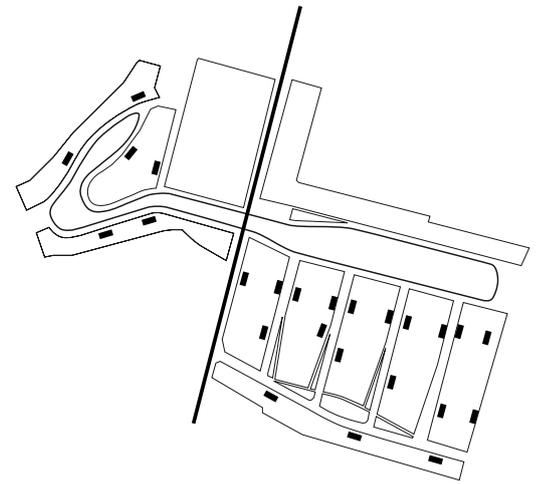
Stahlkonstruktion

Natursteinbelag



## 4. Haustypen

### 4.6. Torhaus

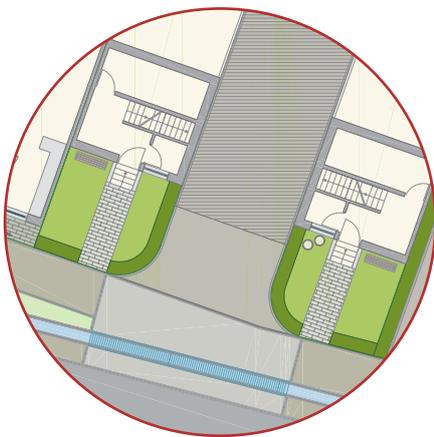




Torhaus Hofseite und Anschluss Carportanlage

große Dachterrasse

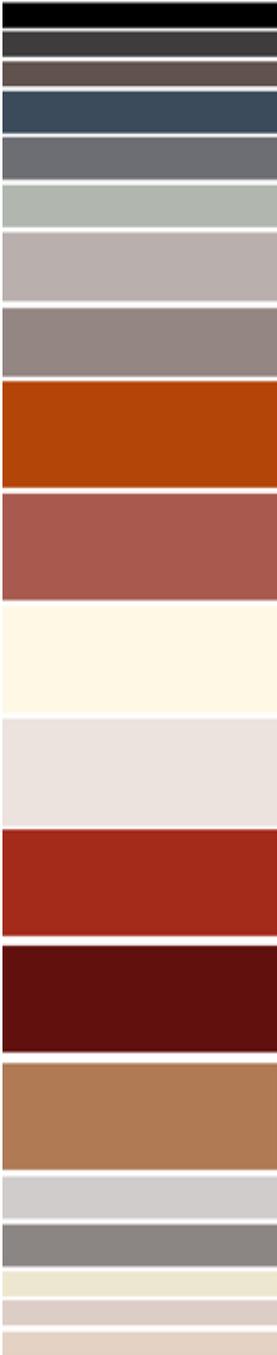
begrünte Dächer der Carportanlage



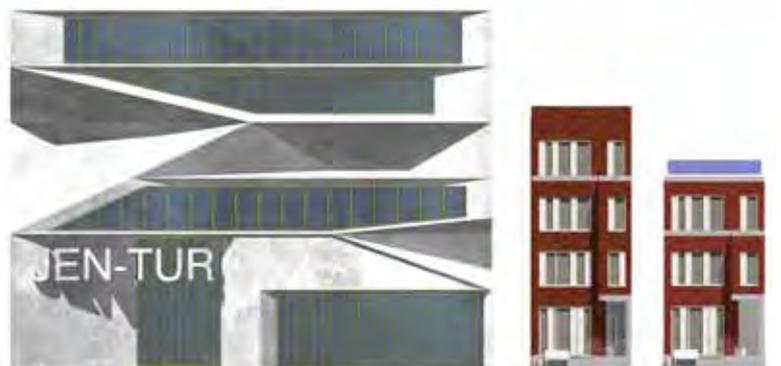
Erdgeschoßgrundriss eines Torhauses mit Vorgarten

# 4. Haustypen

## 4.8. Fassadenkomposition

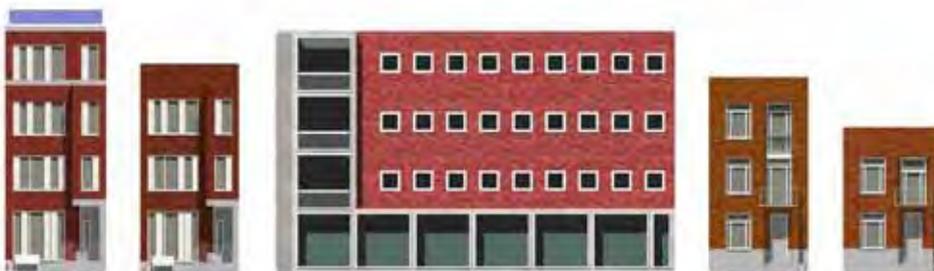


Farbenpalette



Die Vielfalt des Neuen Wohnens in Jenfeld ist im hohen Maße von der Materialität und Farbgestaltung der einzelnen Gebäude abhängig. Trotz nachdrücklich gewünschtem Reichtum an Formen und Ideen sollte ein „kleinster gemeinsamer Nenner“ in der Farbgestaltung eingehalten werden, um eine gestalterische Beliebigkeit zu verhindern.

Der Farbgestaltung liegen die natürlichen Farbnuancen des gebrannten Klinkers zu Grunde, einem warmen, erdfarbenen Material. Die Farbpalette reicht von gebrochenem weiß über dezentes rot, bescheidenes braun und gedämpftes orange bis hin zu anthrazit. Alle Farben haben einen zurückhaltenden gebrochenen Ton. Der warme Rot- Orange- Brauntone ist dabei der am Meisten vorkommende Farbreiz.



## 4. Haustypen

### 4.9. Vorbereiche



Reihenhaus mit privater Trottoirzone  
und erhöhtem Erdgeschoss



Reihenhaus mit Vorgarten  
und erhöhtem Erdgeschoss



beide Vorbereichtypen auch seniorengerecht  
ebenerdig zugänglich



## *Klima Modellstadtteil Jenfeld Wasser und Energie - Ästhetik und Technik*

Bei der Entwicklung der Jenfelder Au wird ein zukunftsorientiertes Wohnviertel angestrebt, das nach Möglichkeit energieautark ist und ohne konventionell erzeugte Nutz- und Heizenergie auskommen kann. Dies entspricht dem Klimaschutzkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg.

Zu diesem Zweck hat Hamburg Wasser im Auftrag des Bezirks Wandsbek auf Grundlage des Funktionsplanes ein innovatives Versorgungssystem, den HAMBURG WATER Cycle® (HWC) entwickelt. Das System sieht vor die Abwasserentsorgung, die Energieerzeugung und die Energielieferung direkt im Quartier vorzunehmen.

Die Komponenten des HWC bestehen aus einem abgewogenen Zusammenspiel von Solarthermie, Erdwärme und Energie, die durch Wärmepumpen, Spitzenlastkessel und ein Blockheizkraftwerk erzeugt werden. Das HWC geht vom Trennen der unterschiedlich anfallenden Abwässer aus. Regenwasser, „Schwarzwasser“ und „Grauwasser“ haben jeweils

unterschiedliche Aufgaben im HAMBURG WATER Cycle®. Das anfallende Regenwasser wird oberirdisch abgeleitet und dem zentralen Teich zugeführt. Im Stadtraum wird das Abführen des Regenwassers dramatisch in einer zentralen Kaskadenanlage (Wassertreppe) und einer romantischen Teichanlage erlebbar. Das Schwarzwasser aus Toilettenanlagen wird zur Energieerzeugung genutzt (Biogas). Auch das anfallende Grauwasser (von u.a. Duschen und Waschmaschinen) wird gefiltert und der Teichanlage des Gebietes zugeführt.

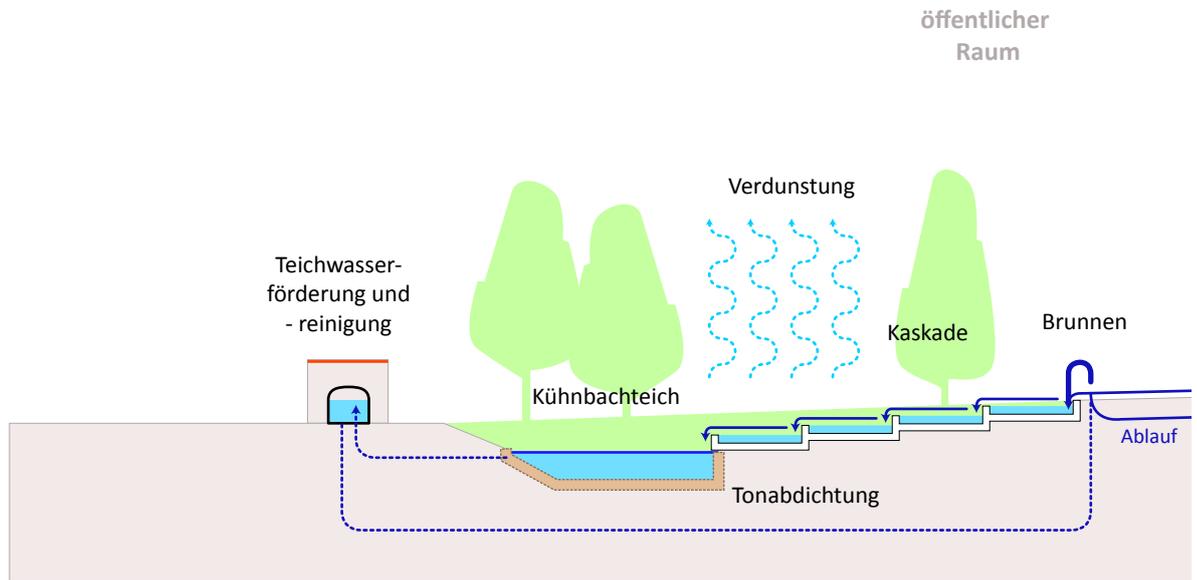
Die Dachflächen der Wohngebäude sollen maximal mit Photovoltaik- und Solarthermieanlagen bestückt werden. Zusammen mit der Biogasanlage im Blockheizkraftwerk könnte bis zu 50% des benötigten Strombedarfes vor Ort produziert. Der Heizbedarf soll im Wesentlichen im Quartier selbst gedeckt werden. Das System stellt nicht zuletzt wirtschaftlich eine interessante Alternative zur konventionellen Energieerzeugung dar.

# *5. Energie und Entsorgung*

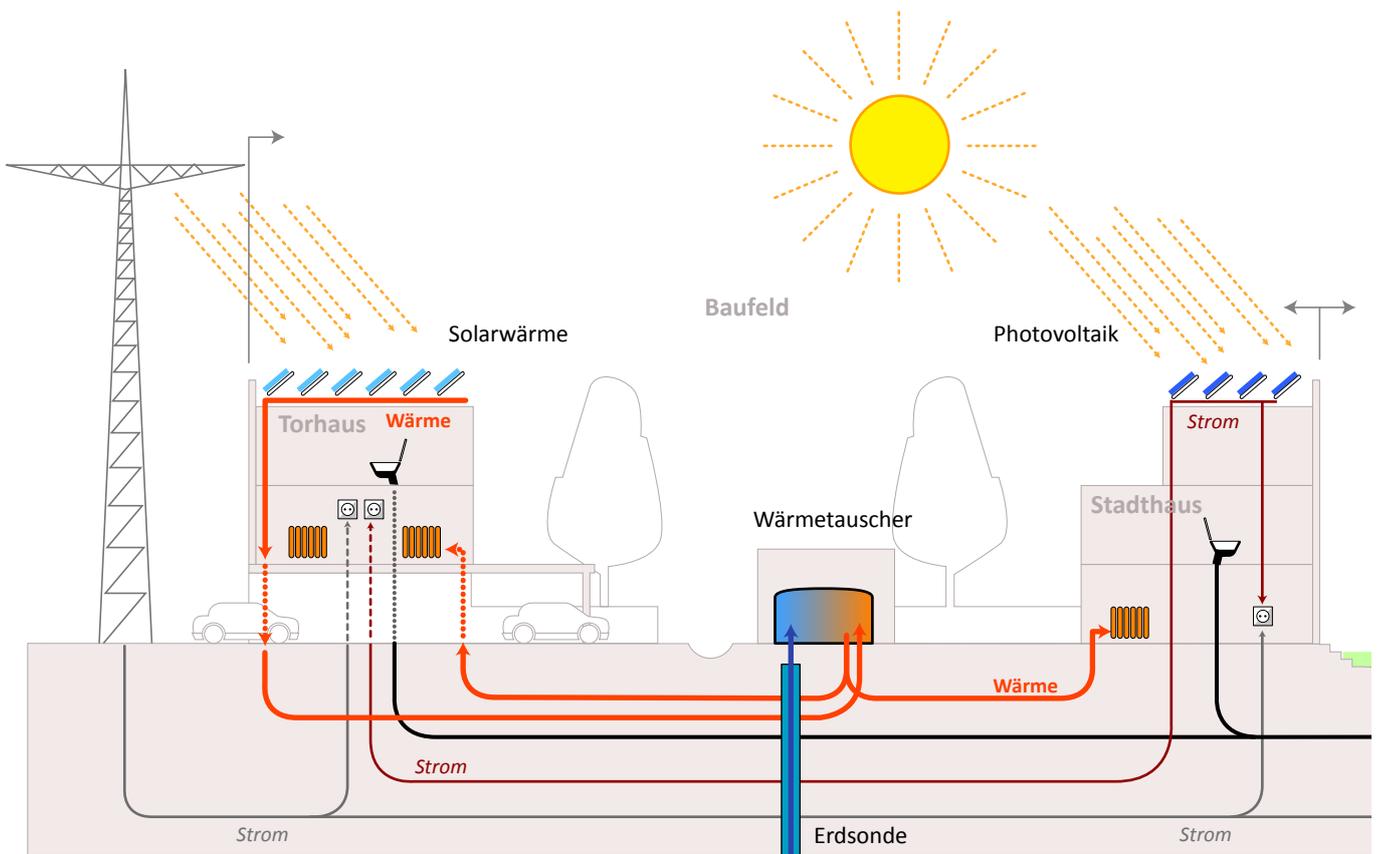
- Energiegewinnung und Entwässerung*
- Dachflächen*

# 5. Energie und Entsorgung

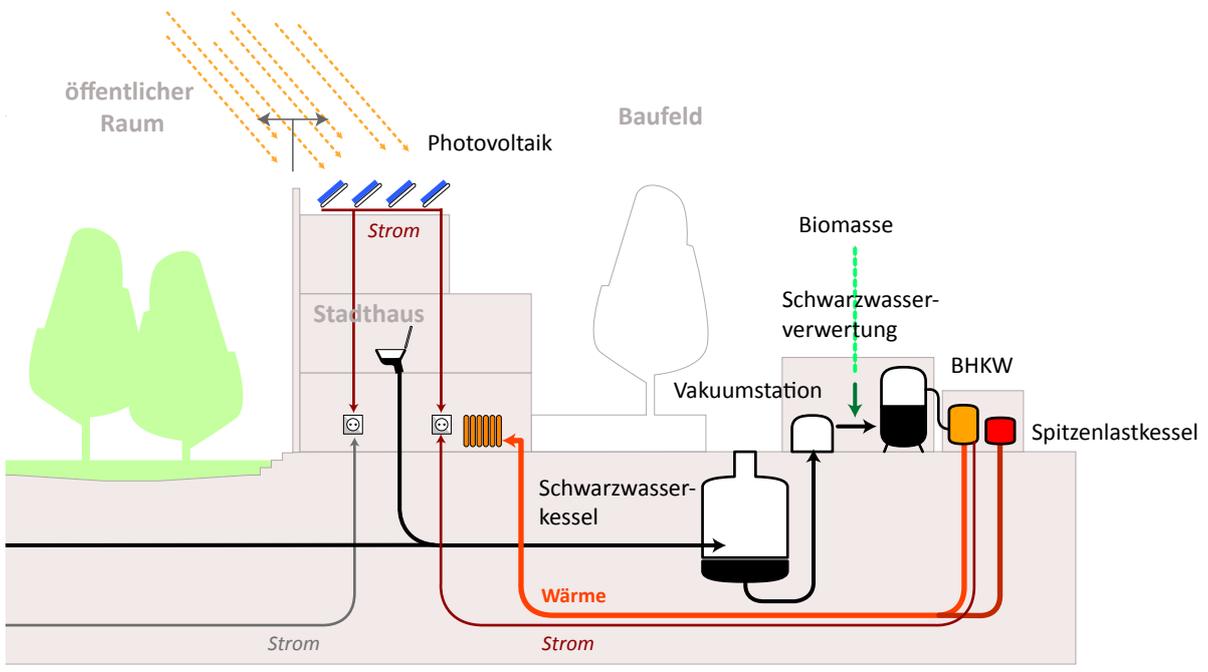
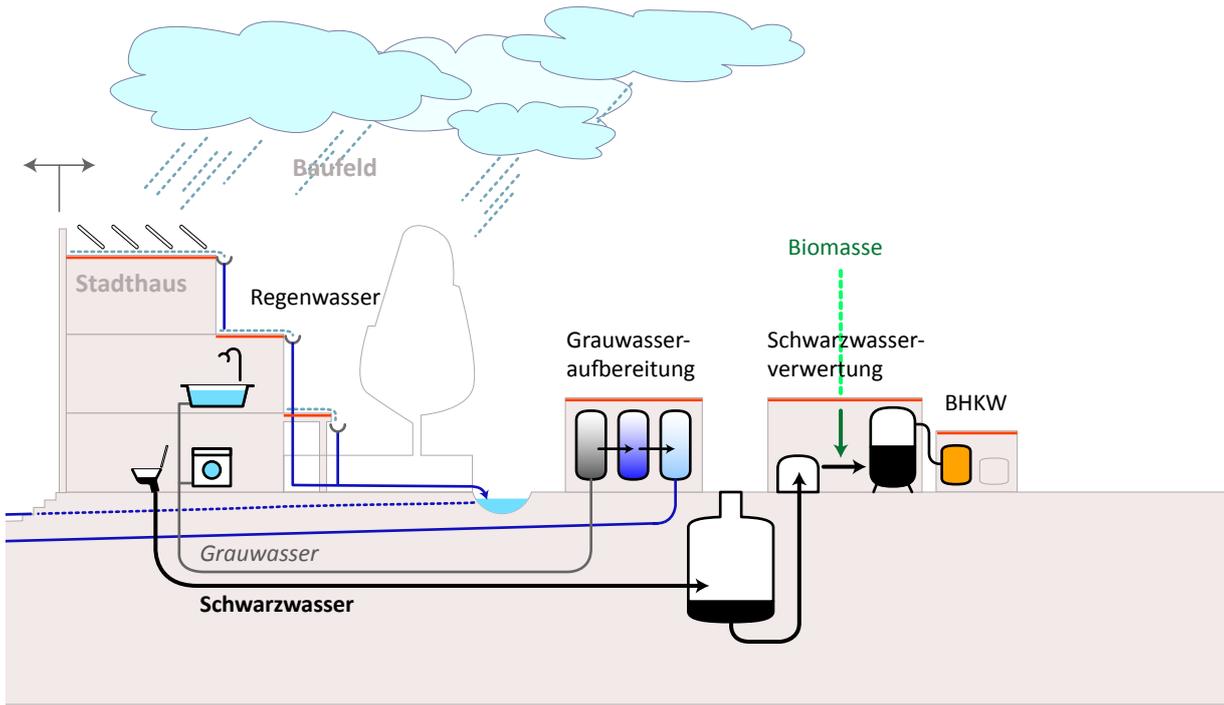
## 5.1 System des HAMBURG WATER Cycle<sup>®</sup>



Wasserkreislauf

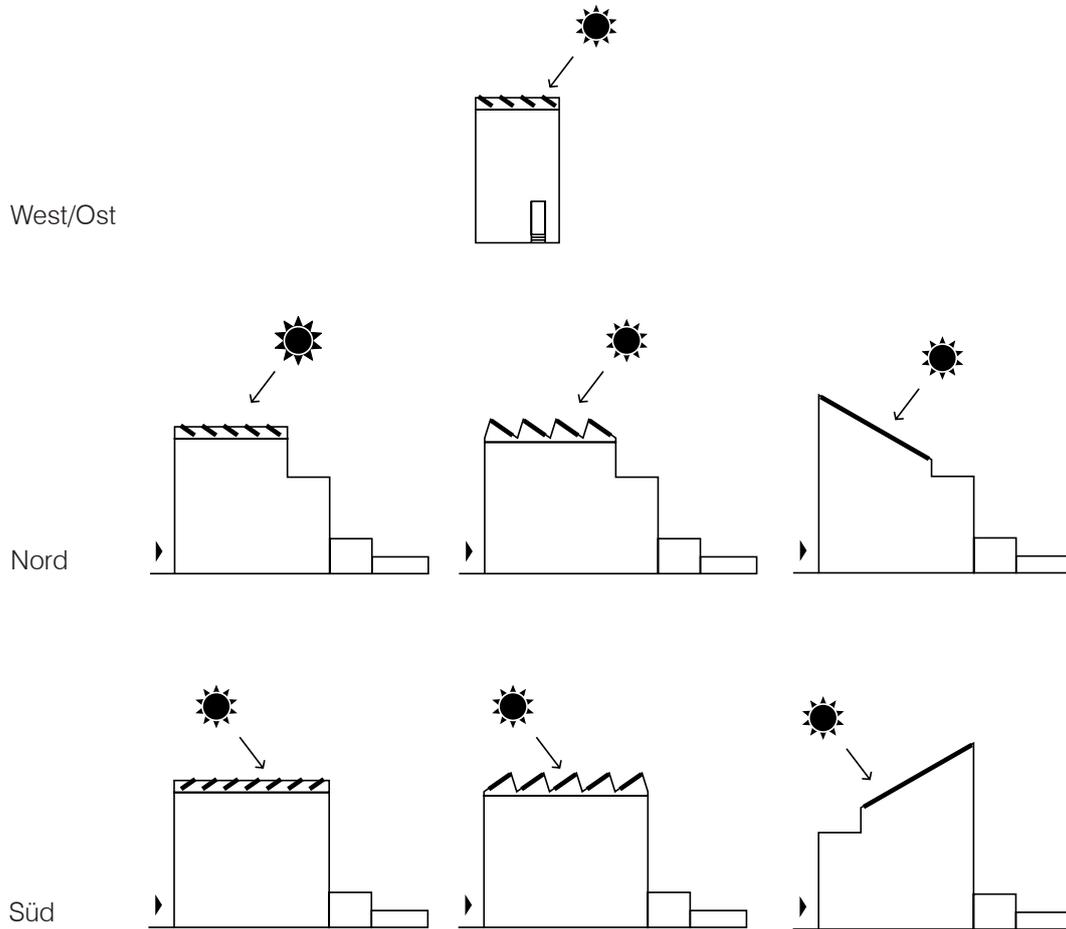


Wärme und Strom



# 5. Energie und Entsorgung

## 5.2. Dachflächen

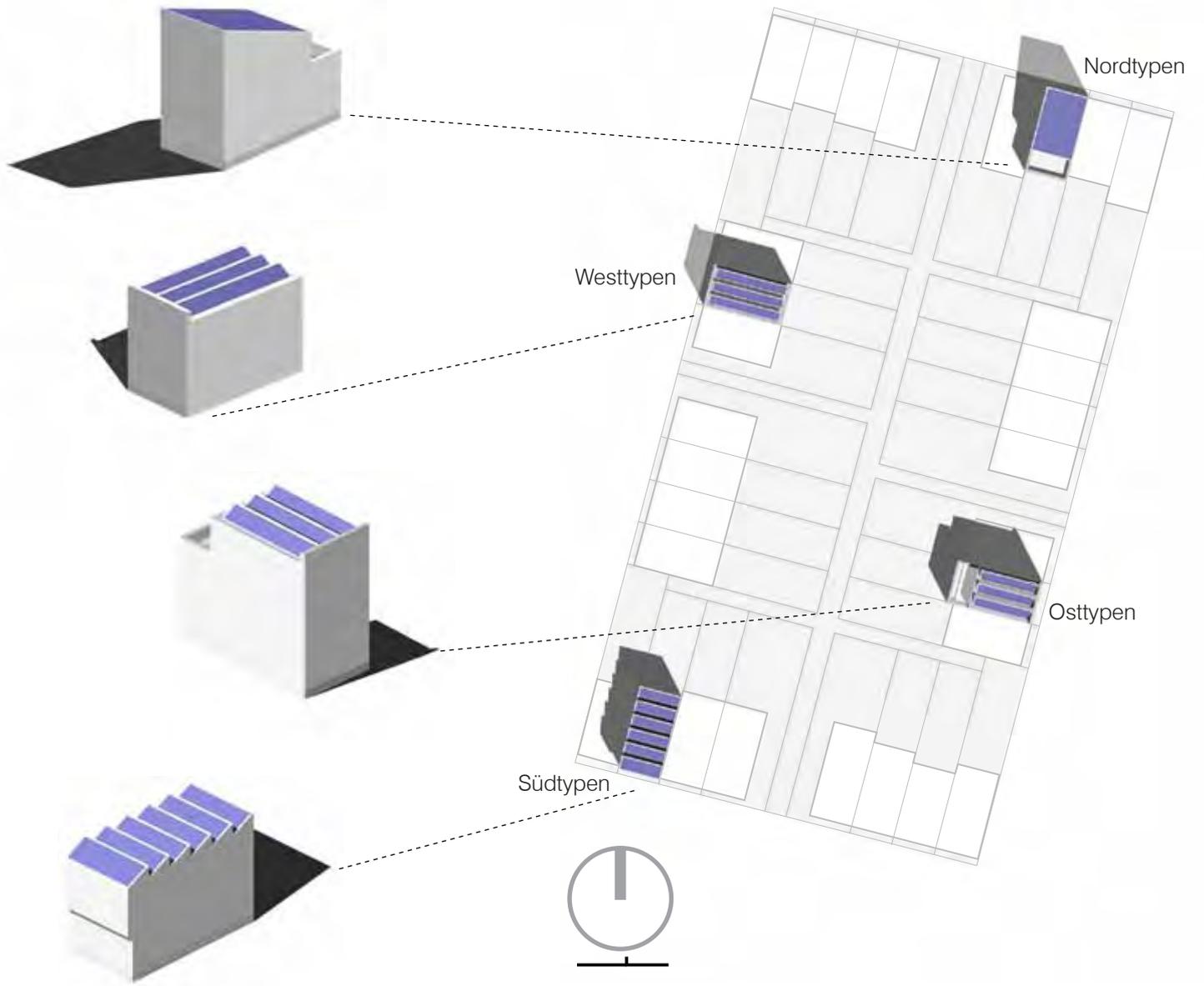


### Dachformen und Sonnenstand

Die Dachflächen der Gebäude der Jenfelder Au sollten so umfassend wie möglich für den Gewinn solarer Energie (Wärme und Strom) genutzt werden. Die Nutzung der Dächer darf die Gestaltung der Stadthäuser jedoch nicht nachhaltig negativ beeinflussen. Die technischen Anlagen sollten bewusst als Gestaltungselement begriffen werden und nicht zufällig angebracht wirken. Solaranlagen erfordern eine spezifische

Neigung des Daches oder einzelner Flächen Richtung Süden. Je nach Ausrichtung des einzelnen Gebäudes hat die Neigung unterschiedliche Folgen auf das Spiel der Dachflächen eines Straßenzuges. Im Folgenden werden die Möglichkeiten der Ausformulierung unterschiedlicher Dachvolumen untersucht. Hierbei gilt die Regel, dass Dachflächen entweder als ganzes geneigt sein müssen (Pulldächer) oder dass die Solaranlagen straßenseitig von einer Attika weitestgehend verborgen werden (Flachdächer). Der Bebauungsplan trifft hierzu förmlich differenzierte Regelungen

# Lage der Dachformtypen im Beispielbaufeld



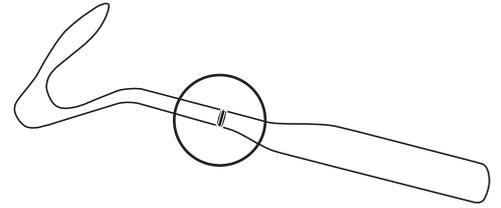


## *6. Freiraumelemente*

- Brücke*
- Kaskade*
- Geländeschnitte*
- Teichabschluss*

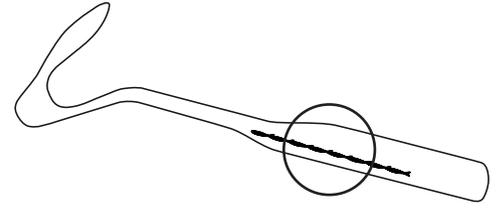
## 6. Vertiefung planbestimmender Freiraumelemente

### 6.1. Brücke



## 6. Vertiefung planbestimmender Freiraumelemente

### 6.2. Kaskade

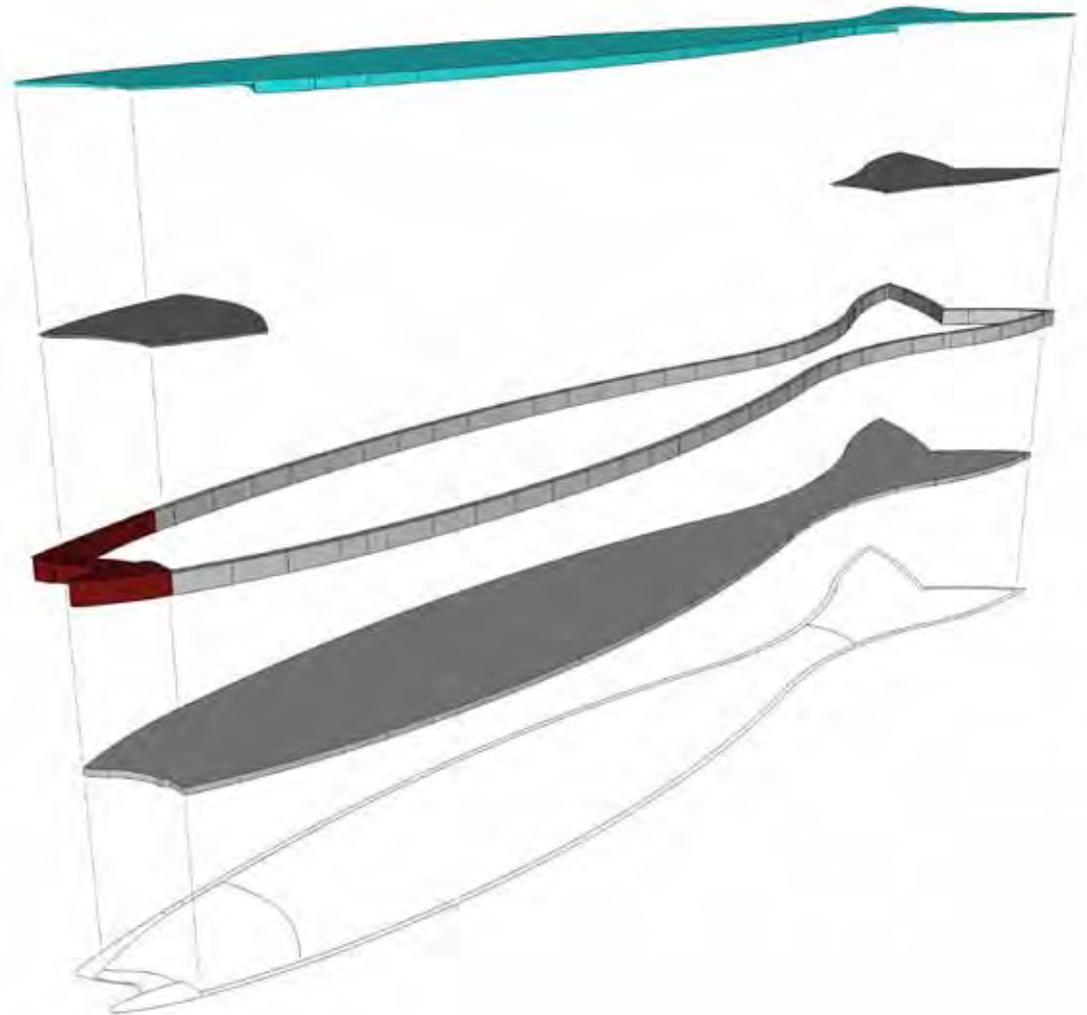


Pflasterung  
- Naturstein

Überlauf Kaskade  
- Beton/Granit

Umrandung  
- Betonelemente

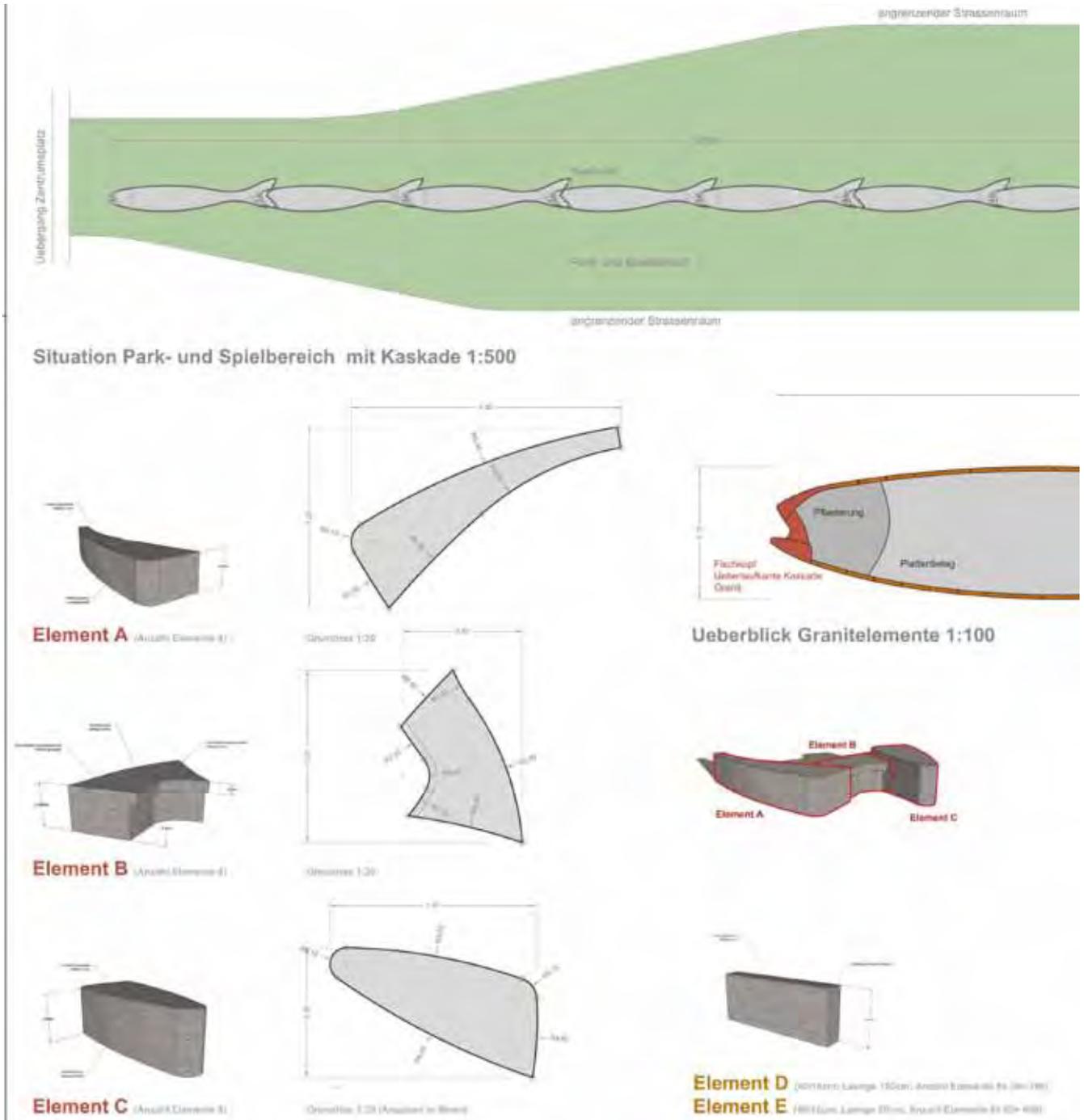
Bodenplatte  
- Ortbeton

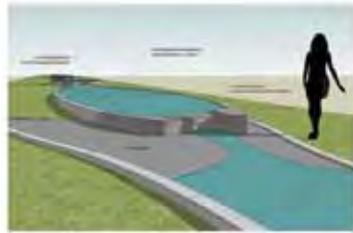
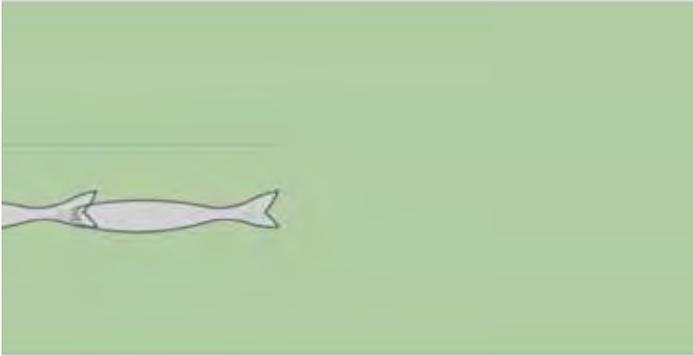


# 6. Vertiefung planbestimmender Freiraumelemente

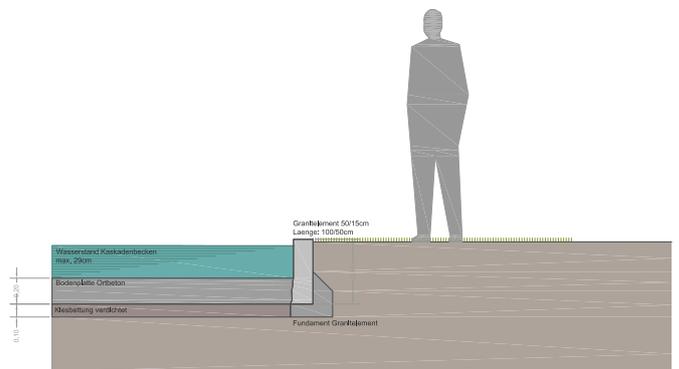
## 6.3. Kaskade

\_Ausführung in Granit





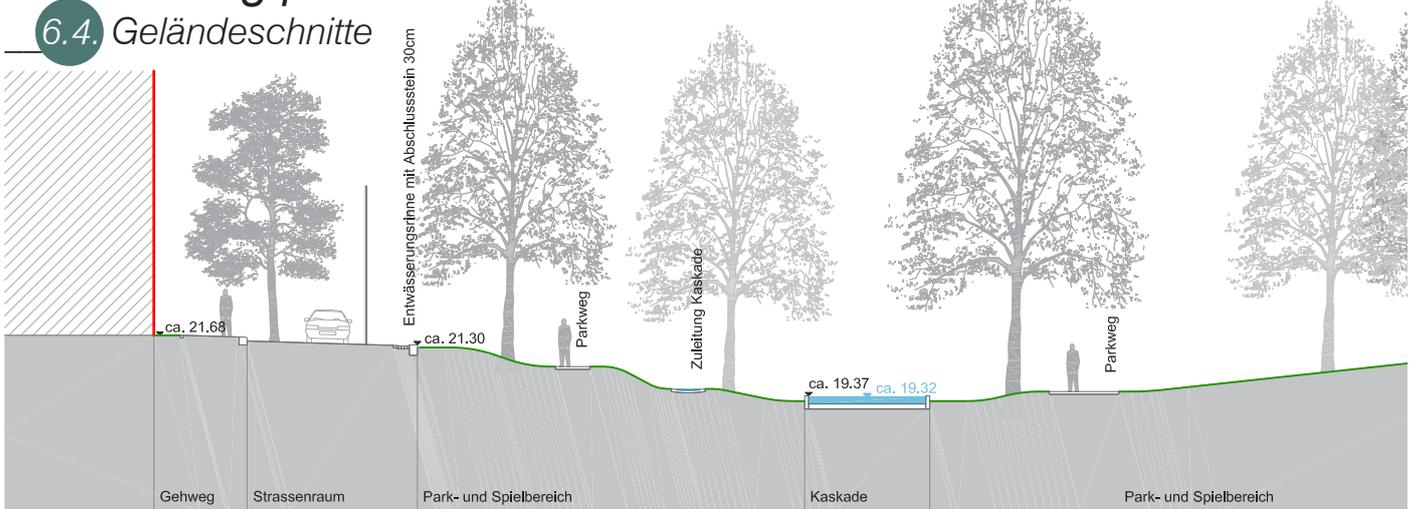
Perspektive Kaskade



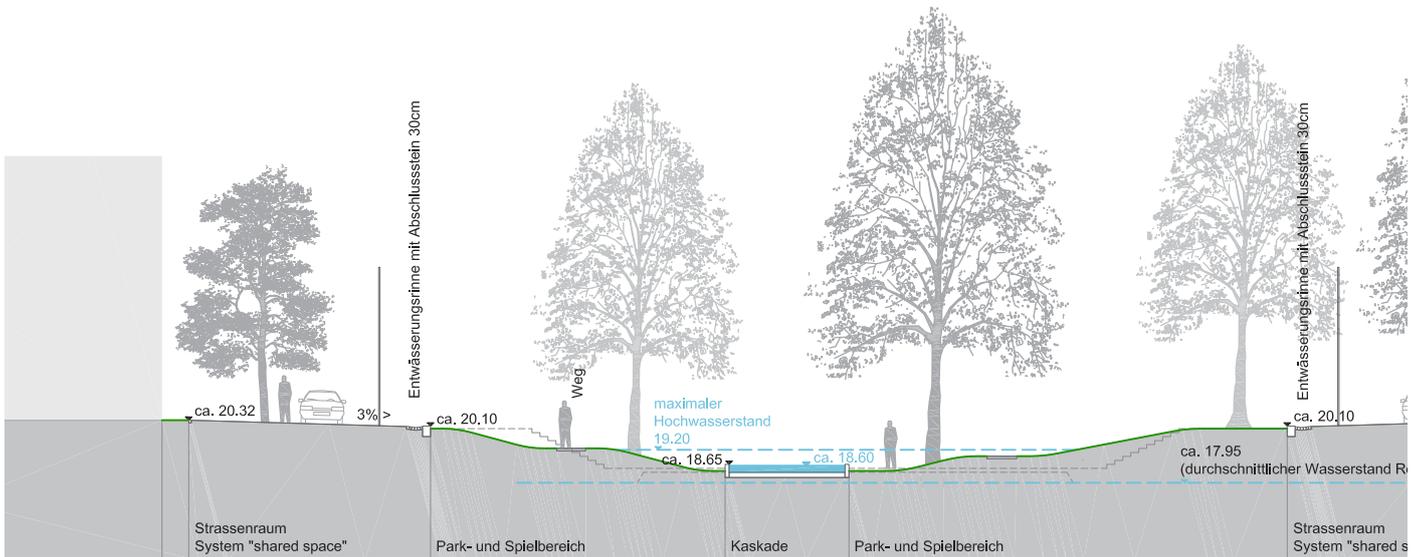
Bodenplatte aus Ortbeton

# 6. Vertiefung planbestimmender Freiraumelemente

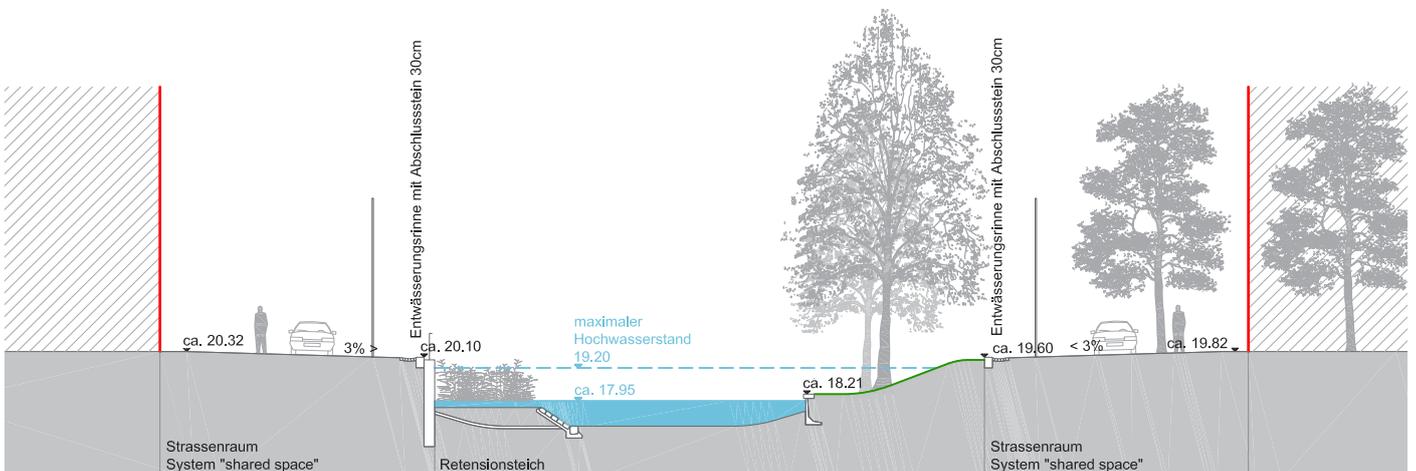
## 6.4. Geländeschnitte



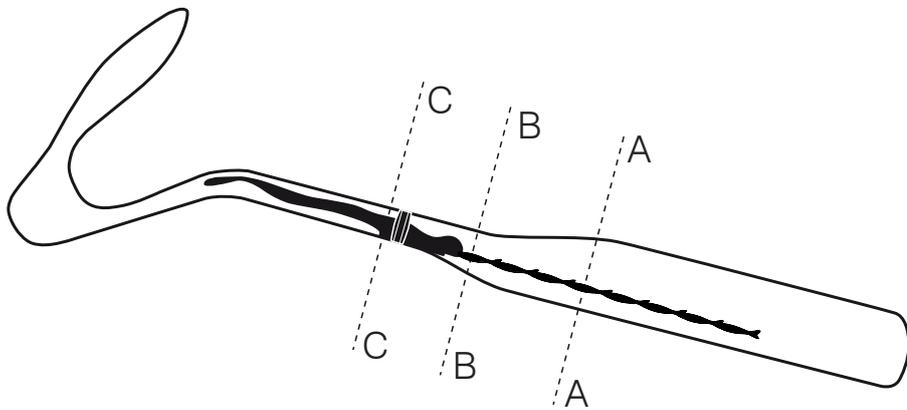
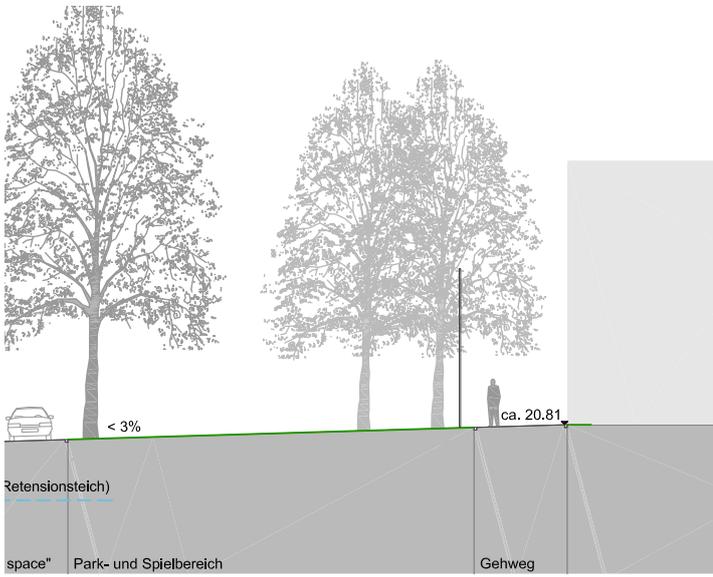
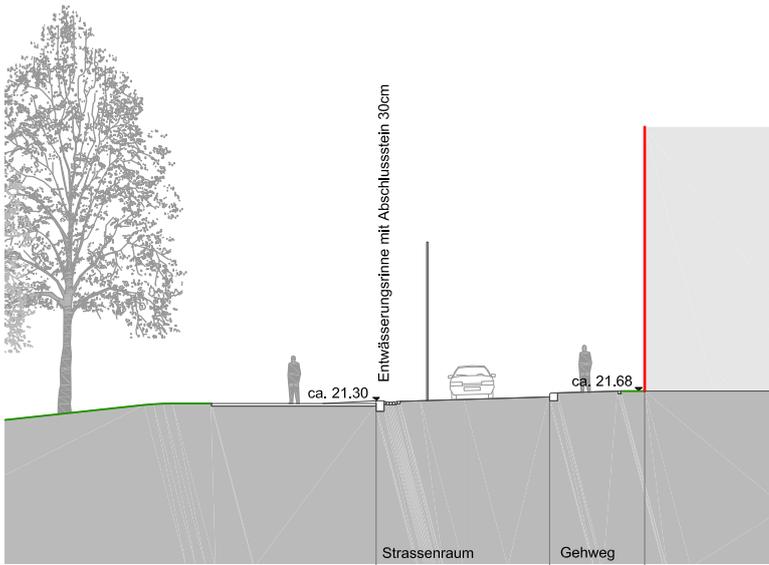
Schnitt A



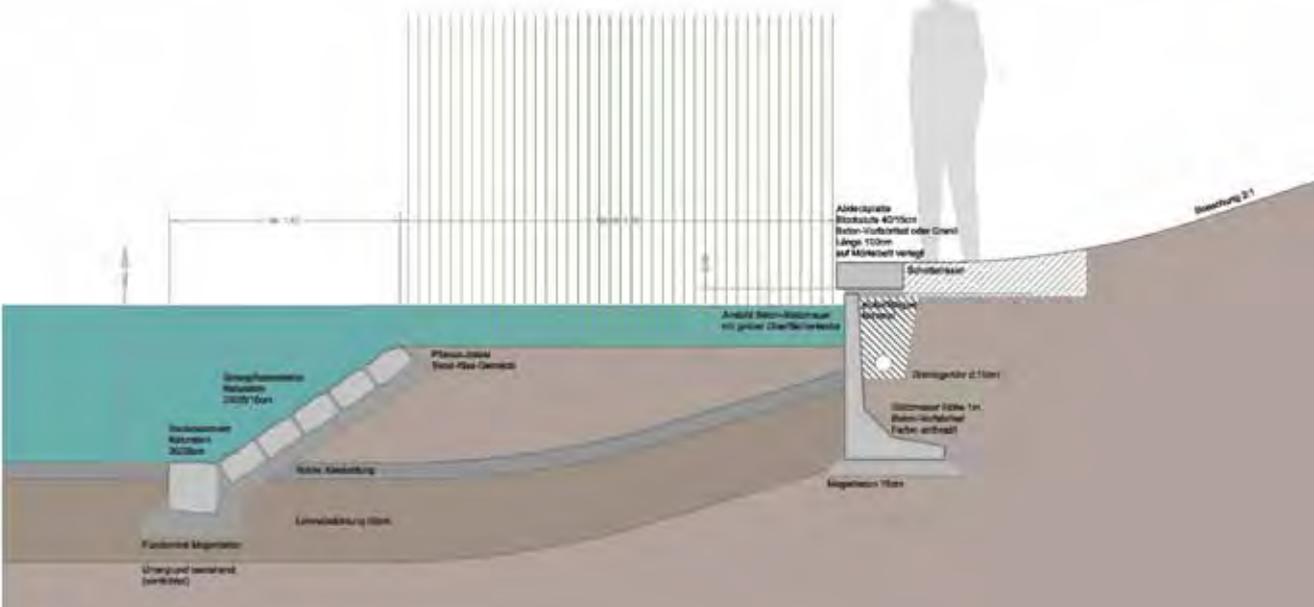
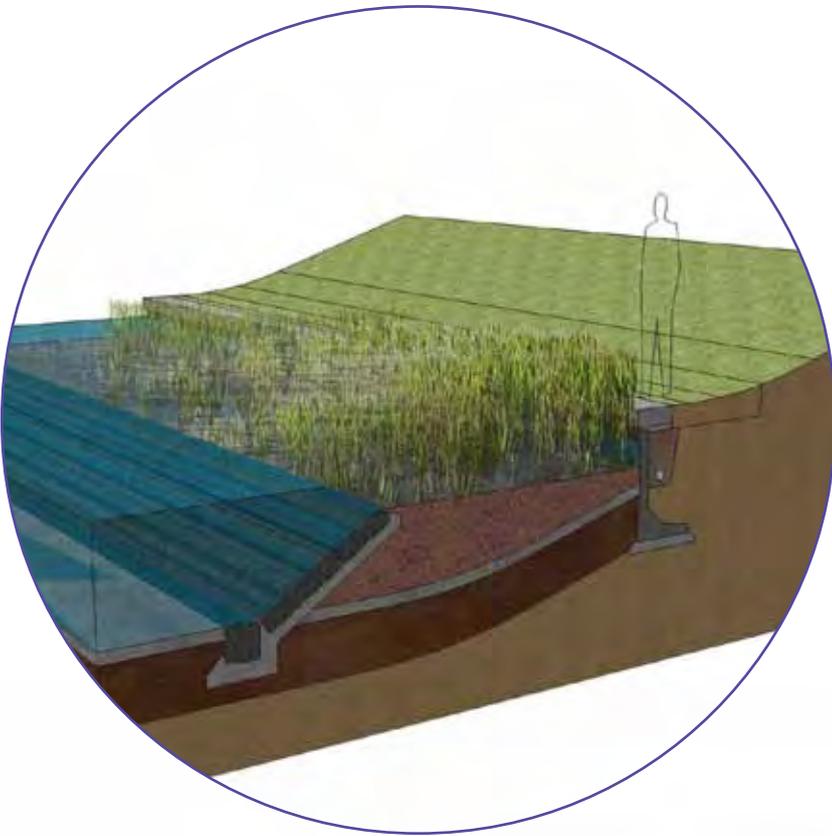
Schnitt B



Schnitt C







Uferböschung mit Schilfgürtel

## *Einheitlichkeit, Individualität und Nachhaltigkeit - drei Leitlinien für eine qualitätsvolle Quartiersentwicklung*

### *Individualität und Kollektivität*

Das neue Quartier soll ein lebendiges Ensemble für alle werden - für große und kleine Familien, Alleinstehende, Senioren und Studenten. Architektur und Städtebau des neuen Quartiers sollen sich auf die Menschen, die zukünftigen Bewohner beziehen - sie sollen Individualität vermitteln. Die räumliche Identität des Quartiers lebt von der individuellen Ausstrahlung der einzelnen Häuser.

Das Konzept lebt von der Vielfalt an Formensprachen und vom kleinteiligen Mix unterschiedlicher Entwürfe und Farben. Die Vielfalt bleibt nicht auf dem Niveau des Städtebaus stehen, sie soll in jedem Straßenraum erlebbar sein: Die Stadthäuser eines Baufeldes sollen grundsätzlich unterschiedliche Erscheinungsbilder aufweisen. Durch die relativ hohe Dichte kann so ein Viertel mit kleinmaßstäblichem und städtischem Charakter entstehen - für ein Miteinander unterschiedlicher Lebensformen.

Auch bei projektgesteuerter Entwicklung, der Erstellung mehrerer Häuser durch einen Bauträger, kann dies umgesetzt werden: Der Bauträger bietet den Hauskäufern verschiedene, auf unterschiedlichen Architekturentwürfen basierende Haustypen an, die durch unterschiedliche Fassadengestaltungen weiter variiert werden können. Durch die Mischung der Typen entsteht dann ein abwechslungsreicher Mix. Auch bei Bauträger-Entwicklungen soll die Reihung gleicher Gebäudetypen nicht mehr als drei gleiche Fassaden hintereinander betragen.

Um trotz dieser Individualität ein harmonisches und kohärentes Quartier

entstehen zu lassen, sind Gemeinsamkeiten erforderlich: Ein gemeinsamer Gestaltungskanon macht das neue Viertel nach außen hin als Ganzes erst erkennbar. Er stiftet Identität und Geborgenheit. Die Gestaltung des Quartiers folgt dem Ziel „Einheit in Vielfalt“.

### *Nachhaltigkeit*

Der Gedanke der Nachhaltigkeit liegt dem städtebaulichen Konzept ebenfalls zu Grunde: Nachhaltigkeit bedeutet hier: Umweltverträglichkeit und Ressourcenschutz beim Bauen und beim Betreiben der Gebäude. Die kompakte Bauweise des neuen Quartiers spart Landschaft und bewahrt sie vor Versiegelung. Die Gebäude werden mit moderner Technik ausgestattet und sparen Energie, Wasser und weitere Ressourcen. Die Anwendung der Technik darf das Erlebnis des städtischen Gefüges jedoch nicht dominieren: Moderne Solartechnik und hochwertige stadträumliche Gestaltung sollen harmonisch miteinander verbunden werden.

Nachhaltigkeit bedeutet auch: Schaffung von langfristig nutzbaren, fortentwickelbaren Strukturen. Die städtische und kompakte Blockstruktur, klare öffentliche und private Räume mit hoher Aufenthaltsqualität, die Integration und Mischung verschiedener Gebäudetypen sowie die Orientierung an einem Gestaltungskanon schaffen die Voraussetzungen für ein langfristig attraktives, robustes und anpassungsfähiges Quartier.

## *7. Gestaltungsleitlinien*



## 8. *Gestaltungsleitfaden*

## 8. Gestaltungsleitfaden

Im Folgenden werden die Leitlinien des städtebaulichen Entwurfs in einen Gestaltungsleitfaden übersetzt: Der Gestaltungsleitfaden trifft konkrete Aussagen zur Gestaltung der neuen Gebäude, er konzentriert sich dabei auf die wichtigsten Gestaltungsmerkmale. Der Gestaltungsleitfaden soll bei Architekten oder Gutachterverfahren als verbindliche Vorgabe Berücksichtigung finden. Sein Ziel ist die Realisierung der Leitlinien des städtebaulichen Entwurfs sowie die Schaffung eines zugleich kollektiven, individuellen und nachhaltigen Ensembles.

Die aus der Verordnung des Bebauungsplans entnommenen Abschnitte sind grau hinterlegt dargestellt.

### 1. Prinzip der Individualität

1.1 Jedes Gebäude ist klar vom Nachbarn abgetrennt: Fassaden und Dächer werden dazu mit Fugen ausgebildet.

1.2 Innerhalb eines Baufelds dürfen gleiche Fassadentypen wiederholt werden, die Aneinanderreihung gleicher Fassaden darf jedoch nicht mehr als drei Gebäude umfassen.

### 2. Fassaden, Zugänglichkeit der Erdgeschosse

2.1 Es werden überwiegend Klinkerfassaden in Rot-, Braun- und Ockerfarbtönen angestrebt.

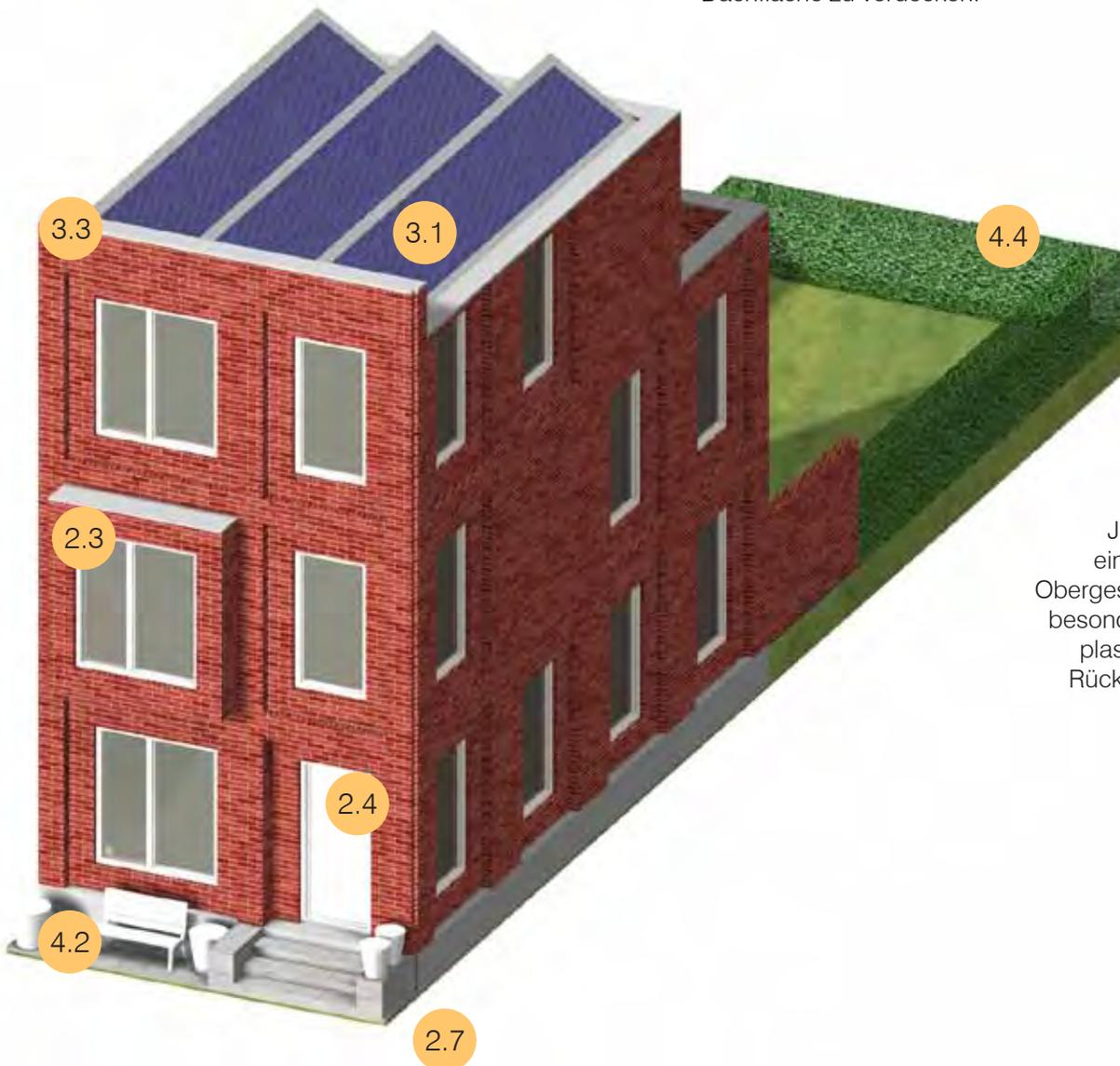
2.2 Fassaden sind plastisch zu gliedern. Fensterläden, Schiebeelemente oder Erker sind erwünscht.

2.3 § 2 Nr. 8: In den Wohn-, Misch- und Kerngebieten kann eine Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Erker, Treppen und Loggien bis zu 1,50 m zugelassen werden. Soweit die vorgenannten Bauteile in die Straßenverkehrsfläche hinein ragen, ist hier mindestens eine lichte Höhe von 4 m einzuhalten.

2.4 Für Hauseingänge, Loggien und Dachterrassen kann bis zu 2 m hinter die Baulinie zurückgetreten werden. Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2 m und Länge von 4 m sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2.5 § 2 Nr. 27: Fensterlose Gebäudefassaden und Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Ein Flachdach ist mit einer Attika zu versehen. Die Attika beendet die jeweilige Fassadenscheibe und hilft, Solarmodule auf der Dachfläche zu verdecken.



Jedes Gebäude hat einen Erker im ersten Obergeschoss oder ist auf besondere Art und Weise plastisch (Vorsprünge, Rücksprünge, Nischen, Überhänge etc.

Die Erdgeschoßdecke liegt höher als das Straßenniveau, sodaß eine zusätzliche Abstufung zwischen öffentlichen und privaten Räumen entsteht. Die Treppe zum Hauseingang liegt auf der privaten Grundstücksfläche, dem „privaten Trottoirbereich“. Im Falle eines erhöhten Erdgeschosses wird der behindertengerechte Zugang über den Garten gewährleistet.

Alternativ liegt die Erdgeschoßdecke ebenengleich mit dem Straßenraum, sodaß ein behindertengerechter Zugang straßenseitig möglich ist. Ein Gebäudesockel kann in diesem Fall mit architektonischen Mitteln optisch ausgebildet werden.

## 8. Gestaltungsleitfaden

2.6. Regenfallrohre sollen den Fassaden nicht vorgelagert sein.

Fassaden werden straßenseitig mit einem Sockel ausgebildet. Wenn sich die Erdgeschossfußbodenhöhe auf Straßenniveau befindet, wird ein optischer Sockel ausgebildet.

2.7. Jedes Erdgeschoss muss stufenlos bzw. behindertengerecht zugänglich sein. Sofern dies an der Gebäudevorderseite nicht gewährleistet werden kann, muss dies an der Gebäuderückseite sichergestellt werden.

### 3. Dächer

3.1. Dächer sind geeignet, Solaranlagen aufzunehmen.

3.2. § 2 Nr. 7: Auf den mit „(1)“, „(2)“ und „(3)“ bezeichneten Flächen der Wohn- und Mischgebiete sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad zulässig. Auf diesen Flächen sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse keine Staffelgeschosse zulässig.

3.3. Soweit für einen homogenen Abschluss der Dächer mit den Außenwänden der Gebäude und zur Vermeidung sichtbarer Dach- und Regenrinnen erforderlich, ist das Dach zur Außenwand mit einer Attika abzuschließen.

3.4. § 2 Nr. 7: Stützkonstruktionen von Anlagen, die der Gewinnung von Solarenergie dienen, sind auf Flachdächern so zu konstruieren, dass sie vom öffentlichen Raum nicht eingesehen werden können.

3.5. Dachüberstände sind unzulässig.

3.6. Dacheindeckungen, Dachrinnen und Regenfallrohre dürfen kein Kupfer enthalten.

3.7. Als Ausnahme sind auf den mit „(15)“ bezeichneten Flächen maximal 30 Grad nach Süden geneigte Pultdächer zulässig.

#### 4. Vorgärten und rückwärtige Gärten

4.1. § 2 Nr. 4: Auf den mit „(1)“ und „(2)“ bezeichneten Flächen der Wohngebiete sind Standplätze für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter in den Vorgärten, sowie Stellplätze und Garagen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen unzulässig.

4.2. Allen Stadthäusern ist ein privater Freibereich vorgelagert – je nach Grundstückssituation in unterschiedlicher Größe, als Vorgarten oder private Trottoirzone. Diese vorgelagerten Freibereiche liegen grundsätzlich auf Straßenniveau.

4.3. Rückwärtige Gärten können bis zu 50 cm über Straßenniveau angelegt werden. Zusammenhängende Gebäudegruppen müssen ein einheitliches Gartenniveau aufweisen. Die Erschließung im Blockinnenbereich soll auf Straßenniveau liegen, sie muss eine offene Regenwasserableitung ermöglichen. Der entstehende Geländeversprung wird mittels einer Mauer abgefangen.

4.4. Einfriedungen in Vorgärten und rückwärtigen Gärten werden als Hecke ausgebildet. Die Innenbereiche der Baufelder 7 – 11 können mit Mauern bis 1,50 m Höhe (analog § 11 HBauO) vom Straßenraum abgetrennt werden.

#### 5. Oberflächenentwässerung der Baublöcke

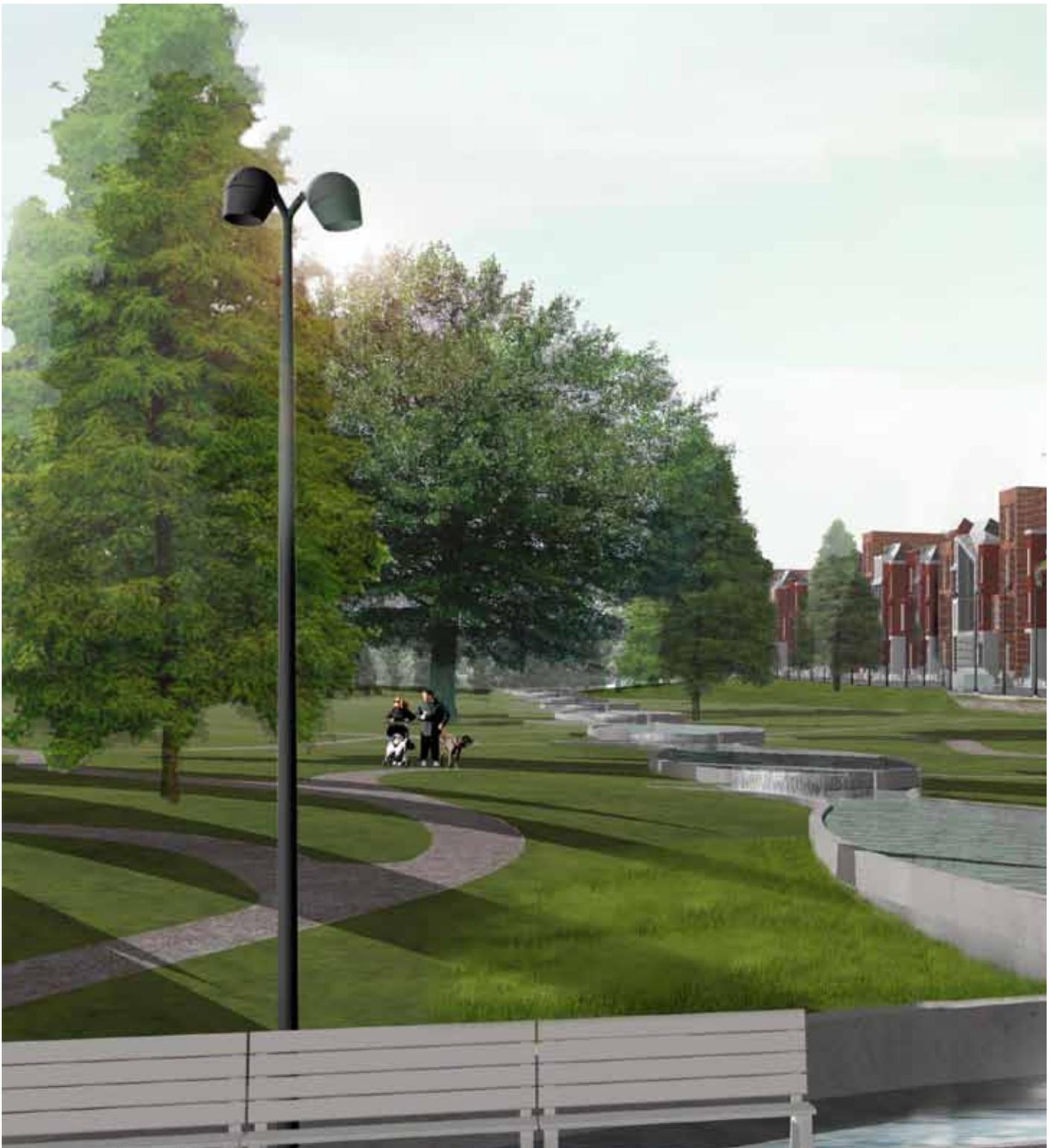
5.1. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Rinnen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Die Funktionsfähigkeit ist in einem wasserrechtlichen Verfahren nachzuweisen.

#### 6. Stellplätze und Carports

6.1. § 2 Nr. 5: Auf den mit „(2)“ bezeichneten Flächen der Wohngebiete sind im Erdgeschoss nur Stellplätze, Standplätze für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter und Hauszugänge zulässig. Die offene Tordurchfahrt ist mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m zu errichten.

6.2. § 2 Nr. 6: Auf den mit „(3)“ bezeichneten Flächen der allgemeinen Wohn- und Mischgebiete dürfen Stellplätze nur in Tiefgaragen errichtet werden. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, soweit auf ihnen nicht Terrassen angelegt werden, mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und zu bepflanzen.

6.3. § 2 Nr. 28: Die Dächer von Garagen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und flächendeckend extensiv zu begrünen.



  
**Hamburg** | Finanzbehörde  
Immobilienmanagement

Finanzbehörde  
Immobilienmanagement  
Dammtorstraße 7  
20354 Hamburg

  
**Hamburg** | Bezirksamt  
Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Am Alten Posthaus 2  
22041 Hamburg  
Tel.: 040 428 81-0  
[www.hamburg.de/projekt-jenfelder-au](http://www.hamburg.de/projekt-jenfelder-au)