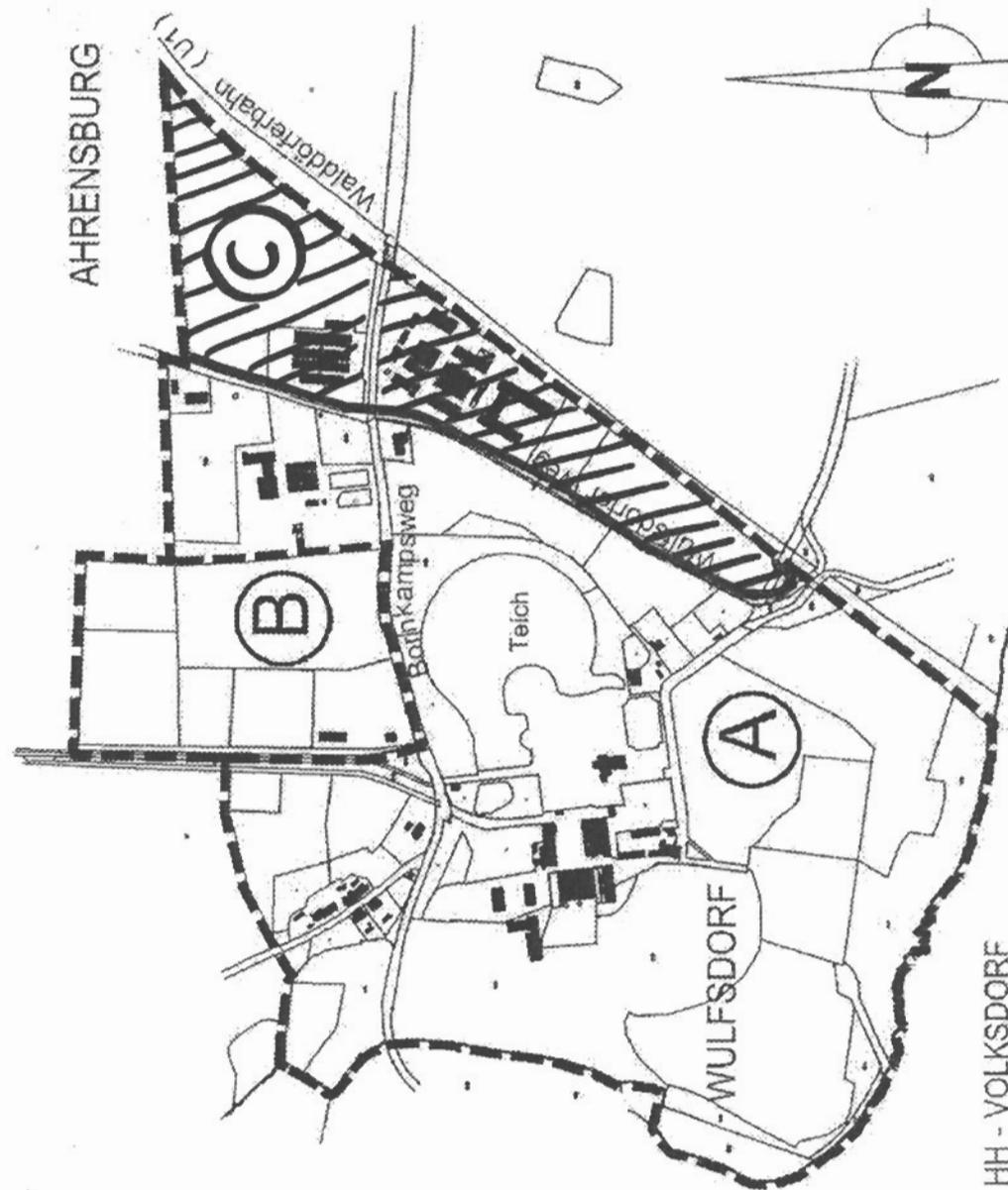
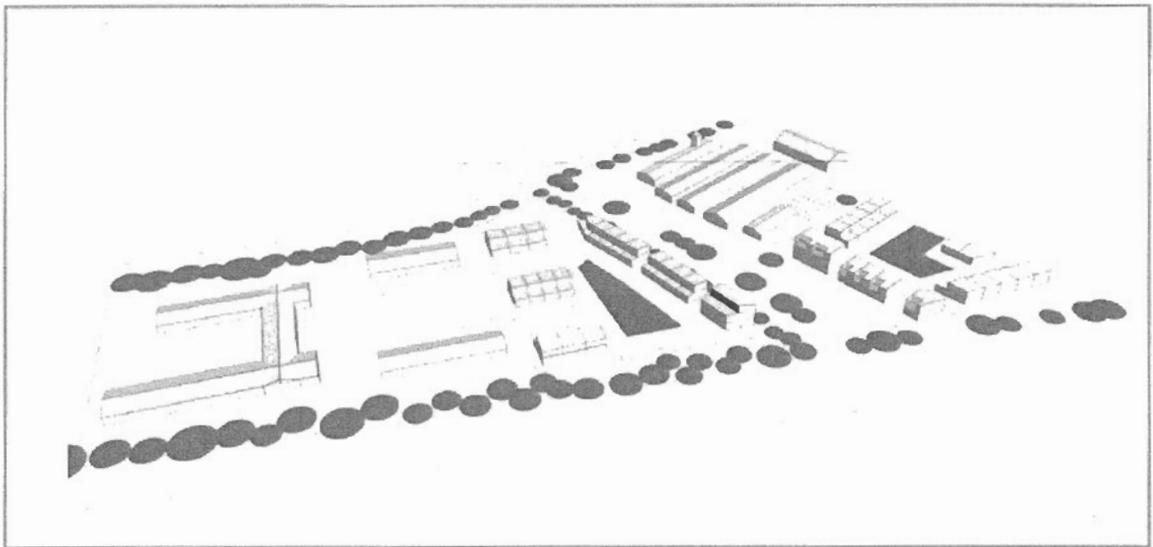


BEBAUUNGSPLAN NR. 70 - TEILGEBIETE A UND B + C



HH - VOLKSDORF

# Umnutzungskonzept für das ehemalige Institut für Zierpflanzenzüchtung



Lübeck, 31.08.2006

## Wohnen und Arbeiten am Bornkampsweg

CONPLAN  
Betriebs- und Projektberatung GMBH  
WEBERSTRASSE 1F  
23552 LÜBECK



## Umnutzungs-Konzept Forschungsgelände am Bornkampsweg

**Umgebung:** Der dörflich geprägte Stadtteil Ahrensburg-Wulfsdorf zeichnet sich im westlichen, an Hamburg-Volksdorf angrenzenden Bereich durch Sondernutzungen aus:

Das Hamburgische Gut Wulfsdorf wird durch den Pächter Georg Lutz betrieben, das Haus der Naturfreunde vom Verein Jordsand e. V., das Institut für Zierpflanzenzüchtung hat seinen Standort verlagert, das Institut für Fischerei-Ökologie existiert noch und das Ausbildungszentrum Wulfsdorf wurde vor längerer Zeit aufgegeben und durch das Ökologische und soziale Dorfprojekt Allmende Wulfsdorf umgenutzt.

Eine insgesamt fragmentierte Bebauung, die durch (Teil-)Aufgabe der Institute vom Leerstand bedroht war, bzw. wird und einen regional verträglichen Wandel erfordert.

**Allmende Wulfsdorf:** Im Jahr 2004 kaufte der Allmende Wulfsdorf e.V. das Gelände des ehemaligen Ausbildungszentrums Wulfsdorf am Bornkampsweg 36-38. Dort sollte ein Dorfprojekt entstehen, welches Forschung, Ausbildung, Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet (Gewerbequote: 40%).

Die Baumassnahmen sind heute weitestgehend abgeschlossen und das Projekt hat sich anerkannter Weise zu einem äußerst erfolgreichen Siedlungs- und Gewerbekonzept entwickelt. Es wirkt über sich selbst hinaus in die nähere Umgebung, ist sowohl lokal als auch regional eingebunden.

Neben den ca. 100 Wohnungen im Alt- und Neubau (hoher ökologischer Standard) sind zahlreiche Gewerbeflächen entstanden: bisher zwei Atelierzentren, eine ökologische Saatgutforschung, ein Gesundheitszentrum, ein fortschrittliches Bestattungsunternehmen sowie verschiedene Büros aus dem Dienstleistungsbereich.

Außerdem als wohnbegleitende Einrichtungen: ein Kindergarten, eine Sporthalle, mehrere Gemeinschaftsflächen, ein Badeteich und ein Sportplatz.

Das von der Politik zur Zeit als so wichtig empfundene Thema des Generationen übergreifenden Zusammenlebens wird von Allmende auf vorbildliche Weise vorgelebt. Allmende schafft eine äußerst kinder- wie seniorenfreundliche Umgebung mit den entsprechenden Einrichtungen und Möglichkeiten.

**Forschungsgelände:** In den Monaten Juni bis August 2006 fanden Gespräche mit der Bauverwaltung Ahrensburg statt, um Bauoptionen für eine Umnutzung des Geländes des Instituts für Zierpflanzenzüchtung abzustimmen.

Folgende Rahmenbedingungen wurden formuliert:

- A. Das Nutzungs- und Baukonzept auf dem Forschungsgelände soll sich an den Inhalten der Allmende Wulfsdorf orientieren (Bestandsnutzung, Verbindung von Wohnen und Arbeiten, Erhaltung des Gesamtgrundstücks durch Teilung nach WEG mit Festlegung der gemeinschaftlichen Inhalte, naturnahe Gestaltung, aufgelockerte Bebauung, ...).
- B. Auf dem Gelände soll es nicht zu einer vergleichbar hohen Wohndichte kommen. Entlang des Bornkampsweg ist straßenbegleitend eine Wohnbebauung vorgesehen (eingeschossig). In Teilbereichen (Eingangssituation) eventuell zweigeschossig.
- C. Um das Gewerbe in diesem Gebiet wieder stärker in den Vordergrund zu stellen, soll eine Gewerbequote von mindestens 60% der Geschoßflächen realisiert werden.  
Gewerbe mit einer etwas höheren Lärmbelastung, bzw. einem hohen Flächenbedarf, die auf Allmende keinen Platz gefunden haben, könnten hier angesiedelt werden.

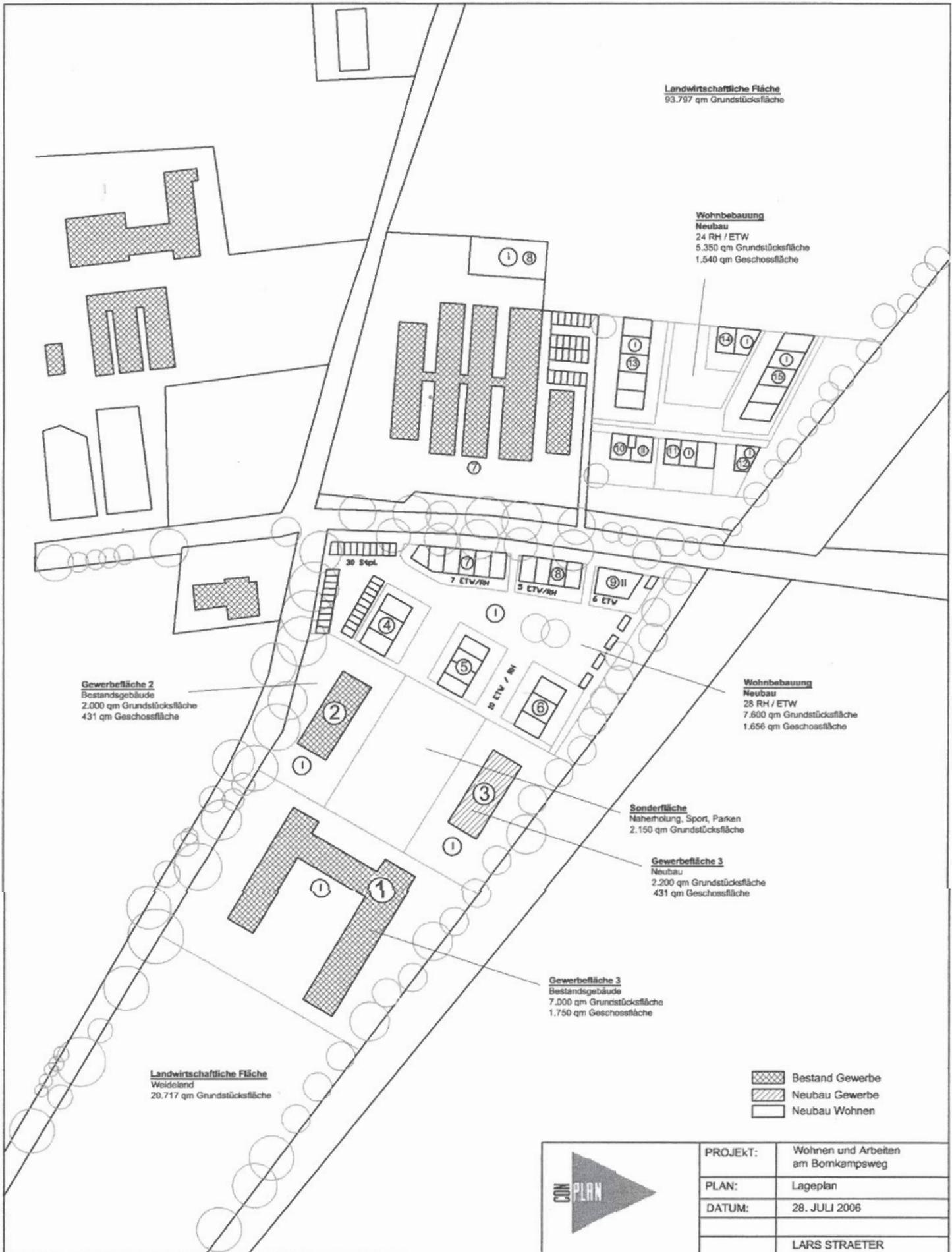
## Forschungsgelände Bestandsbeschreibung

Die Bestandsflächen des Forschungsgeländes gliedern sich in drei Bereiche:

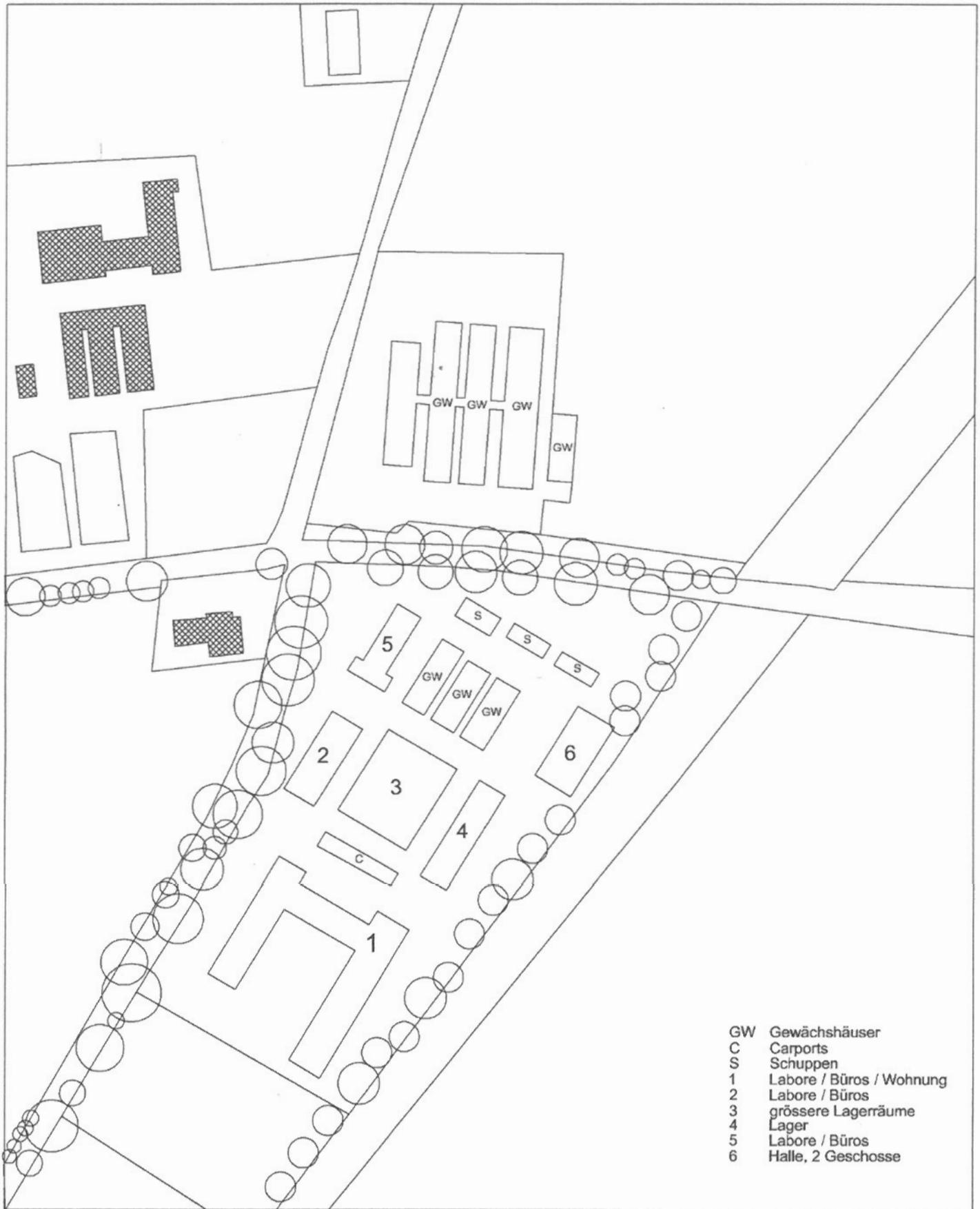
- I. Im nördlichen Bereich befinden sich 93.797 qm Ackerland mit 4 Gewächshäusern und einem Wirtschaftsgebäude (Eigentümer: Hamburger Wirtschaftsbehörde).  
Die Gewächshäuser sind in einem schlechten Zustand (geplatzte Wasser- und Heizleitungen).
- II. Im mittleren Bereich befinden sich die Wirtschaftsräume des Instituts für Zierpflanzenzüchtung auf einer Fläche von 26.629 qm bestehend aus einer Hausmeisterwohnung, Forschungsreinrichtungen, Unterstellplätzen, drei Gewächshäusern, einer Lagerhalle und diversen Schuppen. Die Gesamtnutzfläche im Bestand beträgt derzeit etwa 8.320 qm GF. Das Institut muss die Gebäude / das Grundstück bei Bedarf entsiegeln, abreißen, beräumen (Eigentümer: Hamburger Finanzbehörde).  
Der Gebäudebestand besitzt keinerlei Wert. Drei Gebäude (Haus 3, 4 und Halle 6), alle Nebengebäude (Schuppen, Carports) und die Gewächshäuser sollten direkt abgerissen werden.  
Bei den Gebäuden 1, 2 und 5 könnte eine Sanierung aus ökologischen Gründen vorgenommen werden (Asbesteindeckung Dach). Abriss und Neubau wären in diesen Fällen wahrscheinlich jedoch die kostengünstigere Alternative, zumal die kleinteiligen Grundrisse (zahlreiche kleine Büros und Labors) nur wenig Nutzungsflexibilität bieten.
- III. Im südlichen Bereich befindet sich eine größtenteils unbewirtschaftete Grünfläche von 15.888 qm (Eigentümer: Hamburger Finanzbehörde).

## Nutzungskonzept Forschungsgelände

- A. Das Ackerland nördlich des Bornkampweges soll vom Gut Wulfsdorf bewirtschaftet werden. Dieses möchte auch die Gewächshäuser nutzen. Entlang des Bornkampwegs soll es im vorderen Bereich eine eingeschossige (teils zweigeschossig) Bebauung geben, die sich um einen Innenhof gruppiert (ca. 24 WE). Es entstehen ca. 1.540 qm Geschossfläche; GFZ 0,28.
- B. Südlich des Bornkampwegs soll kostengünstiger Wohnungsbau entstehen (teilweise in Gruppenselbsthilfe), um auch Haushalte mit niedrigem Einkommen erreichen zu können. Ca. 28 ETW / RH gruppieren sich um einen gemeinschaftlichen Innenbereich, der sich nach Osten zur Landschaft öffnet und durch die Randbebauung von den umliegenden Strassen bzw. vom störenden Gewerbe abgegrenzt ist. Die straßenbegleitende Wohnbebauung wird gegliedert durch Durchbrüche und Höhenversprünge. Es entstehen ca. 1.660 qm Geschossfläche; GFZ 0,20).
- C. Auf dem mittleren Gelände sollen im südlichen Bereich die Gewerbeflächen angesiedelt werden, die auf Allmende bisher keinen Platz gefunden haben, weil nicht genügend Raum war, bzw. weil die Lärmbelastung zu groß gewesen wäre. Beispiele: Tischlerei, Zimmerei, Metallverarbeitung, Gemüseverarbeitung, Garten- und Landschaftsbau, Lager, etc. Das Gut Wulfsdorf würde in diesem Bereich auch kostengünstige Personalunterkünfte realisieren. Ausserdem gibt es einen Interessenten, der einen Pferdehof für historisches Gebrauchsreiten (Dressur) errichten will. Je nach Variante entstehen mindestens 2.600 qm als Gewerbefläche (Gewerbequote: ca. 63%).
- D. Das südliche Grundstück soll als Naherholungs-, Grün- oder Weidefläche genutzt werden.



	PROJEKT:	Wohnen und Arbeiten am Bomkampsweg
	PLAN:	Lageplan
	DATUM:	28. JULI 2006
		LARS STRAETER



**BESTAND**