
Stadt Ahrensburg

Erläuterungen zum Rahmenplan Quartiersumbau Reeshoop

AUFTRAGGEBER:

Stadt Ahrensburg
Fachdienst Stadtplanung, Bauaufsicht, Umwelt
Manfred Samusch Straße 5
22926 Ahrensburg
Tel. 04102-77286

AUFTRAGNEHMER:

PPL - Architektur und Stadtplanung - GmbH
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
Tel. 040-43195-0

KOOPERATIONSPARTNER:

Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung
Virchowstraße 18
22767 Hamburg
Tel. 040 - 389 39 39

BauFrische - Ingenieurbüro für Architektur Energie Technik
Wiesenstraße 43 ·
20255 Hamburg
Tel. 040 - 4130 4363

Stadt Ahrensburg - Erläuterungen zum Rahmenplan Reeshoop

Städtebauliche Analyse

Das ca. 1 km nördlich des Ahrensburger Zentrums / Bahnhofs gelegene Plangebiet wurde in den 50er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts besiedelt. Es handelt sich um 2- bis 4-geschossige Zeilenbauten mit überwiegend nicht ausgebauten Satteldächern. Diese dem Leitbild einer aufgelockerten und durchgrünten Stadt entsprechende Siedlung liegt etwas „versteckt“ hinter Einfamilienhäusern an den Straßen Reeshoop und Fritz-Reuter-Straße. Die äußere Erschließung erfolgt primär über einen an die Stormarnstraße eingehängten Erschließungsbügel (Hermann-Löns-Straße, Immanuel-Kant-Straße, Gerhart-Hauptmann-Straße). Im Süden existiert zur Fritz-Reuter-Straße hin ein „Nebeneingang“ in das Quartier. Der ruhende Verkehr ist bis auf wenige Stellplatzanlagen / Garagenhöfe überwiegend im öffentlichen Straßenraum untergebracht.

Der ältere östliche Teil des Plangebietes weist eine überwiegend straßenparallele Bebauung mit rückwärtigen Gärten auf, während die Zeilenbauten im neueren westlichen Teil keine klare Zuordnung von öffentlichen und privaten Freiräumen haben.

Das Plangebiet umfasst heute ca. 900 Wohneinheiten, wovon z.Zt. ca. 740 im Eigentum der Neuen Lübecker Genossenschaft e.G. sind. Die städtebauliche Dichte ist mit einer GRZ von ca. 0,15 (ohne Nebenanlagen) und einer GFZ von ca. 0,50 (inkl. Dachgeschosse) in Relation zur hohen Zentralität des Standortes im Ahrensburger Stadtgefüge vergleichsweise gering. Der Wohnungsbestand hat eine Größe zwischen 29 m² und 69 m², wobei kleinere 1,5- und 2-Zimmerwohnungen überwiegen. Die Größe einer Vierzimmerwohnung beträgt im Mittel nur 69 m². Dieser Wohnungstypenmix wird weder den Herausforderungen des demografischen Wandels gerecht, noch kann er zu einer Verjüngung der Bewohnerschaft im Quartier beitragen.

Landschaftsplanerische Analyse

Die großen parkartigen Flächen im Westteil des Gebietes weisen wegen ihrer mäßigen Ausstattung mit Infrastruktur- und Nutzungsangeboten eine relativ geringe Aufenthaltsqualität auf. Die Grün- und Wegeachsen haben vorwiegend eine Durchquerungs- und Verbindungsfunktion. Der das Bild des Quartiers prägende dichte Bestand an Bäumen bewirkt jedoch nur eine geringe Raumbildung und führt stellenweise zu deutlichen Belichtungsbeeinträchtigungen der Wohnungen. Identität stiftend und für die Bewohner von hoher Attraktivität ist die parkartige „Grüne Mitte“ des Plangebietes mit dem zentral gelegenen, gut ausgestatteten Spielplatz und dem benachbarten Bolzplatz.

Der Ostteil des Gebietes weist eine gute Differenzierung von privaten, halbprivaten und öffentlichen Flächen und Funktionen auf. Hier sind zahlreiche Bereiche und Nischen (Mietergärten, Sitzplätze, Beete) vorhanden, die die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld erkennen lassen.

Das Gebiet ist gut über Fußwege an andere Bereiche der Stadt angebunden (u.a. Wanderweg „Grauer Esel“). Eine vergleichbare attraktive Wegeverbindung nach Osten zum Ahrensburger Schloss fehlt allerdings.

Energetische Analyse

Angesichts eines gemäß dem Baulter geschätzten Heizenergiebedarfs (Heizwärmebedarf + anlagentechnische Verluste) von ca. 350 kWh/m²a ergeben sich für eine 50 m² Wohnung derzeit Heizkosten von 1.225 €/Jahr bzw. 2,00 €/m² und Monat. Durch die Begrenztheit der Energieressourcen werden sich die Kosten für Heizenergie in den nächsten 10 Jahren trotz momentanen Rückgangs der Heizölpreise voraussichtlich verdoppeln und binnen 20 Jahren wahrscheinlich verdreifachen.

Die Energiekosten für einen Neubau im KfW60-Standard liegen bei nur 210 €/Jahr, so dass auch bei einer höheren Kaltmiete im Verlauf der nächsten 20 Jahre insgesamt eine geringere Belastung für die Mieter zu erwarten ist.

Im Zusammenhang mit den o.g. unzureichenden Grundrissen und Wohnungsgrößen erscheint eine denkbare energetische Sanierung der Bestandsgebäude wirtschaftlich nicht

sinnvoll, so dass für die Rahmenplanung ein Konzept zum stufenweisen Um- und Neubau des Plangebietes entwickelt wurde.

Um innerhalb der auf ca. 20 Jahre ausgelegten Umbauphase erhebliche finanzielle und soziale Ungleichgewichte zwischen den ersten Neubauten und den noch verbleibenden Bestandsgebäuden zu vermeiden, ist ein differenziertes Energiekonzept sowohl für die Neubauten als auch die Restbestände der Altbauten sinnvoll.

Planungsziele

Für das in mehreren Plänen aufgezeichnete Stufenkonzept der Rahmenplanung wurden insgesamt folgende Planungsziele zugrundegelegt:

- Langfristiger Stadtumbau als Aufgabe des demografischen Wandels
- Jeder soll im Quartier wohnen bleiben können
- Schaffung von altengerechten und familiengerechten Wohnungen
- Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur als ruhiges und durchgrüntes Wohnquartier
- Ersatz der Bausubstanz durch stufenweisen Neubau
- Moderate Dichteerhöhung entsprechend der Zentralität des Standortes
- Nachverdichtung durch mehr größere als zusätzliche Wohnungen zur Reduzierung zusätzlicher Verkehrsbelastungen
- Vernetzung des Quartiers mit dem Fuß- und Wanderwegenetz der Stadt Ahrensburg
- Ausbau und funktionale Stärkung der „Grünen Mitte“ im Quartier
- Optimierung der Zuordnung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen
- Attraktivitätssteigerung von Freianlagen und Mietergärten
- Schaffung zusätzlicher Stellplätze
- Aufwertung des Nahversorgungszentrums an der Hermann-Löns-Straße
- Entwicklung eines Sanierungskonzeptes zur Senkung der Energiekosten in den Bestandsgebäuden während der Übergangsphase
- Entwicklung eines zukunftsfähigen Gesamtenergiekonzeptes zur Senkung der Nebenkosten für Neubau und ggf. Bestandsgebäude

Städtebauliches und Landschaftsplanerisches Konzept

Um die vorgenannten Planungsziele zu erreichen, wurde ein städtebaulich-/freiraumplanerisches Konzept erarbeitet, welches drei Bauphasen umfasst, die wiederum acht Baustufen enthalten. In der zeitlichen Abfolge ist der Osten des Plangebietes zuerst umzubauen, weil hier im Bestand die ältesten Gebäude aus der unmittelbaren Nachkriegszeit liegen, die die größten funktionalen und energetischen Mängel aufweisen.

Der Osten des Plangebietes soll aufgrund seiner Zentralität und Innenstadtnähe zukünftig eine höhere Dichte aufweisen als die später umzubauenden westlichen Teile. Mit viergeschossigen Gebäuden westlich der Immanuel-Kant-Straße soll ein neuer städtebaulicher Schwerpunkt innerhalb des Quartiers geschaffen werden (GFZ ca. 0,8), während der Westen des Plangebietes mit drei statt heute vier Geschossen zukünftig weniger dicht bebaut werden soll (GFZ ca. 0,6).

Schwerpunkt des Freiraumkonzeptes ist die Stärkung der „Grünen Mitte“ des Plangebietes und deren funktionale Vernetzung mit anderen Flächen des Gebietes sowie mit dem Fuß- und Wanderwegesystem der Stadt Ahrensburg. In dieses Freiraumnetz werden auch die notwendigen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten integriert. Neben Kinderspielplätzen sind insbesondere Aufenthalts- und Bewegungsangebote für Jugendliche sowie auch Bewegungsangebote für ältere Menschen zu berücksichtigen.

Das Bauphasenkonzept ist so ausgelegt, dass allen vom Stadtumbau betroffenen Bewohnern Ersatzwohnungen innerhalb des Plangebietes angeboten werden, um die insbesondere für die ältere Generation wichtigen nachbarschaftlichen Zusammenhänge aufrecht erhalten zu können. Dabei werden in den geplanten Neubauten auch altengerechte Wohnungen vor-

gesehen, um hier ein der Altersstruktur entsprechendes adäquates Angebot machen zu können.

Parallel zum Fortschritt der Bauphasen und Baustufen wird den Bewohnern die dort vorgegebene Freiraumqualität geboten.

Erste Bauphase

Zu Beginn der Maßnahmen (Baustufe 1) steht die Aufgabe, ca. 50 Ersatzwohnungen für diejenigen Mieter zu schaffen, deren Wohnungen in der zweiten Baustufe durch Neubauten ersetzt werden sollen. Dazu werden zwei viergeschossige Gebäude am Rand der Grünen Mitte des Quartiers errichtet. Zur Erschließung dieser Gebäude wird der Ostpreußenweg an die Gerhart-Hauptmannstraße angebunden und der bisherige Wendeplatz aufgehoben. Hierzu sind auch Flächenumwidmungen von bisher öffentlichen Grünflächen zu Verkehrsflächen bzw. Wohnbauflächen durchzuführen.

Als drittes Gebäude der ersten Baustufe wird gegenüber der Kreisberufsschule das bisherige Nahversorgungszentrum überplant. Hier sollen in der Erdgeschosszone Geschäfte und in den Obergeschossen Wohnungen errichtet werden. Der Baukörper soll insgesamt in einen Quartiersplatz eingebunden werden, der auch einen verkehrsberuhigten Bereich in der Hermann-Löns-Straße umfasst.

In den nächsten beiden Baustufen (2-3) wird ein Großteil der älteren Gebäude westlich der Immanuel-Kant-Straße durch ca. 150 Wohnungen in zwei blockartigen Ensembles ersetzt. Unter beiden Innenhöfen werden Tiefgaragen errichtet, um die Stellplatzsituation in diesem Bereich zu verbessern. Ergänzend wird in einem Streifen entlang der Immanuel-Kant-Straße eine Flächenumwidmung von bisherigen Wohnbauflächen zu Verkehrsflächen durchgeführt, um den Belangen von Fußgängern und ruhendem Verkehr im Straßenraum der Immanuel-Kant-Straße gerechter zu werden.

Zweite Bauphase

Zu Beginn dieser Phase wird der Stadtumbau im Bereich der Immanuel-Kant-Straße abgeschlossen. In Ergänzung zu den bereits errichteten beiden Blöcken wird ein weiterer mit ca. 75 Wohnungen und Tiefgarage errichtet (Baustufe 4). Ferner werden die letzten Gebäude aus der Nachkriegszeit im Bereich der Immanuel-Kant-Straße durch ca. 125 neue Wohnungen ersetzt (Baustufen 5+6). Da diese teilweise unmittelbar an die ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäuser am Reeshoop grenzen, werden hier maximal drei Geschosse (ohne Dachgeschoss) geplant. Mit einer Fußwegeverbindung zur Schulstraße wird das Plangebiet mit den Grünanlagen am Ahrensburger Schloss vernetzt.

Im Mittelpunkt dieser Phase wird der Umbau des westlichen Teilgebietes mit ca. 400 Wohnungen in Angriff genommen (Baustufe 6+7). Hier gilt es, unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölz- und Baumbestandes die „Grüne Mitte“ zu erweitern und entlang der Herrmann-Löns-Straße und Gerhard-Hauptmann-Straße die Bebauung schrittweise zu erneuern. An der bisherigen Zeilenbebauung wird vom Grundsatz her festgehalten, die Gebäude werden aber so gruppiert, dass auf der einen Seite ein halböffentlicher Erschließungshof entsteht und an der anderen Seite private Gärten liegen. Unter Berücksichtigung der ein- bis zweigeschossigen Nachbarschaft an der Fritz-Reuter-Straße und Stormarnstraße wird hier eine insgesamt nur dreigeschossige Bebauung vorgeschlagen. Gegenüber der bisher viergeschossigen Bebauung stellt dies eine deutliche Auflockerung da.

Dritte Bauphase

Zum Abschluss der Maßnahmen (Baustufe 8) werden auch die Gebäude einbezogen, die zum heutigen Zeitpunkt noch eine ausreichende Funktionalität und Energiebilanz aufweisen bzw. am Anfang des 21. Jh. noch (teil-)saniert worden sind. Hier werden abschließend weitere ca. 200 Wohnungen in dreigeschossigen Gebäuden errichtet.

Neben der Vollendung der Stadtumbaumaßnahme im Wohnungsbau erfährt auch das Freiraumkonzept seinen Abschluss. Ausgehend von der „Grünen Mitte“ des Plangebietes werden zwei keilartige Grünverbindungen bis an die Immanuel-Kant-Straße geführt, so dass auch der östliche Teil des Plangebietes direkt an die „Grüne Mitte“ angebunden wird.

Energiekonzept

Bereits in der 1. Bauphase werden die Anforderungen der derzeitigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) deutlich unterschritten, da deren Grenzwerte auf Wirtschaftlichkeitsfaktoren der späten 90er Jahre beruhen. Alle Neubauten werden daher mindestens in KfW60-Qualität realisiert, um auch in 20 Jahren noch für die Bewohner bezahlbar zu sein.

Die Bestandsgebäude werden in einem ersten Schritt 2009 einer detaillierten Untersuchung bzgl. möglichst einfacher und kostengünstiger Energieeinsparpotentiale unterzogen, um die absehbaren Verzerrungen der Warmmieten zwischen den entstehenden Neubauten und den noch bis zum Abschluss der Maßnahmen fortbestehenden Altbauten aufzufangen. Ziel ist eine Senkung des Heizenergiebedarfs der Bestandsgebäude innerhalb der nächsten 5 bis 10 Jahre um den Faktor 4 auf heutiges Neubauniveau.

Parallel hierzu sollte die Entwicklung eines Programms zur Senkung der Stromkosten im Quartier erfolgen. Durch Anreizprogramme kann zum einen der Strombedarf durch Haushaltsgeräte von heute ca. 84 kWh/m²a (Primärenergie) oder 30 kWh/m²a (Endenergie) um mindestens 1/3 gesenkt werden, um für die Bewohner die absehbaren Kostensteigerungen im Stromsektor zu begrenzen. Eine Eigenstromerzeugung durch z.B. BHKWs unter Berücksichtigung lokaler Brennstoffe und/oder die Installation von Photovoltaik auf geeigneten Flächen wird, ggf. unter Zuhilfenahme von Contracting-Modellen, untersucht.

Bei der Entwicklung von Wärmeversorgungskonzepten wird auch der zunehmend gewichtiger werdende Bedarf für Warmwasser berücksichtigt. Ggf. ist auch hier zu untersuchen, ob in semizentralen Versorgungseinheiten eine Einbindung solarer Komponenten (Sonnenkollektoren) auf geeigneten Flächen möglich ist. Ziel ist es, nach Abschluss der 3. Bauphase eine weitgehend CO₂-neutrale Energieversorgung für das gesamte Quartier zu erreichen und damit gleichzeitig die Energiekosten für die Bewohner zukünftig so niedrig wie möglich zu halten.