



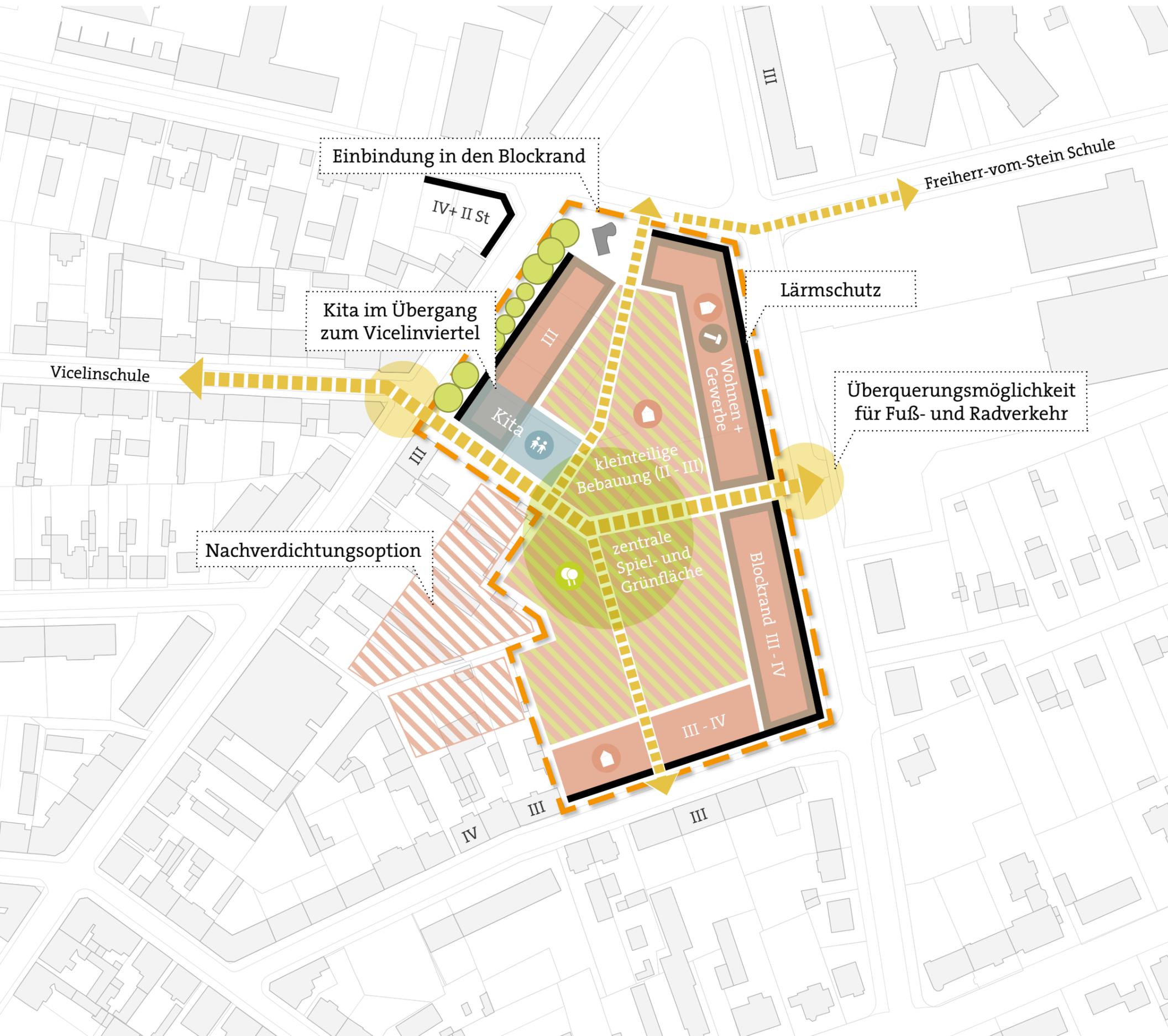
# Städtebauliche Entwürfe für das ehemalige AEG-Gelände | Stadt Neumünster

01. April 2021

**Evers & Partner** | **Stadt  
Planer**

Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB  
Ferdinand-Beit-Straße 7 b  
20099 Hamburg  
Tel. +49 (40) 257 767 3-70  
mail@ep-stadtplaner.de

## Ausgangslage - Städtebaulicher Rahmenplan



Als Ausgangslage für die Entwicklung eines städtebaulichen Entwurfskonzepts diente der städtebauliche Rahmenplan für das ehemalige AEG-Gelände (Stand: März 2021).

Dieser beinhaltet Aussagen zur Bebauungsstruktur, Höhenentwicklung, Nutzungen, Grün- und Freiräumen, Wegeverbindungen sowie Nachverdichtungsoptionen.

Der städtebauliche Entwurf übersetzt diese Leitziele in konkrete räumliche Lösungsvorschläge, die es im weiteren Verfahren mit den entsprechenden Fachbehörden zu prüfen gilt.

### Umgang mit dem Pfortnerhaus

Einbindung in den Blockrand



### Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Wohnen
-  Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen im EG
-  Wohnen im Grünen
-  zentrale Spiel- und Grünfläche
-  Kita

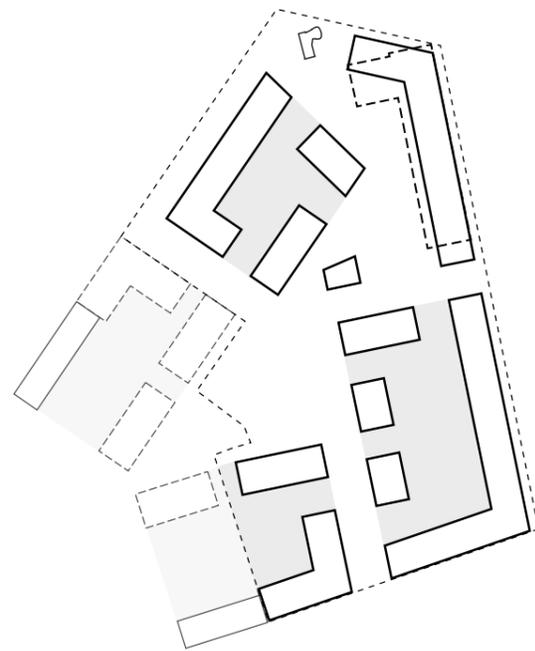
## Städtebau und Nutzungen

Prägende Idee des städtebaulichen Entwurfs ist die Ausbildung einer Blockrandbebauung entlang der öffentlichen Straßenzüge, welche sich in Richtung Quartiersinneren in drei Höfe aufgliedert und auf diese Weise kleinteilige Nachbarschaften bildet.

Neben dem Erhalt und der Einbindung des denkmalgeschützten Pfortnerpavillons am Berliner Platz besteht zudem die Möglichkeit ebenfalls den AEG-Erweiterungsbau zu erhalten, sofern sich eine sinnvolle Nachnutzung ergibt. Durch den behutsamen Anschluss an die vorhandene Blockrandbebauung und die Öffnung der Neubauten in Richtung Bestand wird eine perspektivische Weiterentwicklung auch außerhalb der Grundstücksgrenzen ermöglicht.

Das überwiegend durch Wohnen geprägte Quartier wird durch Büro- und Dienstleistungsnutzungen ergänzt, welche insbesondere im nördlichen Teilbereich sowie entlang der Goethestraße denkbar sind. Durch den Rücksprung der Raumkante an der Christianstraße u.a. aufgrund des Baumbestandes wird eine attraktive Vorzone für Geschäfte im Erdgeschoss ausgebildet.

Die Lage der Kita ist so gewählt, dass diese auch für BewohnerInnen außerhalb des Quartiers gut erreichbar und anfahrbar ist.



## Grün und Freiraum

Das Ziel des städtebaulichen Entwurfs ist die Schaffung eines durchgrüneten Wohn- und Arbeitsumfeldes mit möglichst großzügig dimensionierten, öffentlichen sowie wohnungsbezogenen Grün-, Spiel- und Freiflächen, welche das Angebot im näheren Umfeld quantitativ als auch qualitativ ergänzen soll.

Zentrales Element ist hierbei der durchgängige, öffentliche Grün- und Freiraum, welcher als Raumfolge vom Berliner Platz entlang des Pfortnerpavillons in das Quartier führt. Die einzelnen Raumsequenzen können unterschiedliche Nutzungen und Gestaltungen aufweisen und so zu einem abwechslungsreichen Raumerlebnis beitragen.

Neben dem öffentlichen Grün bildet die Bebauung drei Innenhöfe aus, die private Außenwohnbereiche als auch gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Freiflächen ermöglichen.



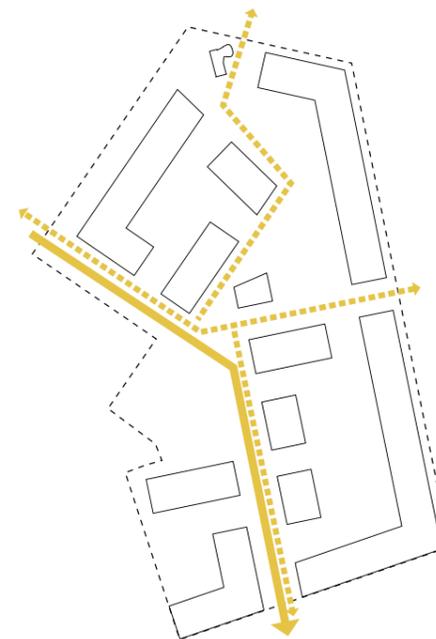
## Mobilität und Erschließung

Zur Unterbringung des privaten Stellplatzbedarfs sollte die Errichtung einer Tiefgarage vermieden werden, da hierbei eine weitere Grundwasserabsenkung entstehen kann. Um dennoch den gesamten Stellplatzbedarf auf dem Grundstück unterbringen zu können, werden zwei Stellplatzkonzepte in Betracht gezogen: eine Quartiersgarage und/oder Sockelgaragen.

Im Gegensatz zu einer oberirdischen Quartiersgarage werden die Stellplätze in den Sockelgaragen unterirdisch im halbhoher Souterrain (+ 1,40 m über Geländeoberkante) untergebracht und ermöglichen dadurch die Minimierung des oberirdischen Parkens bei einem vergleichsweise geringen Eingriff in den Boden und Grundwasserspiegel. Die Sockelgaragen können sich über die Höfe erstrecken und bilden erhöhte Freiflächen in den Innenhöfen aus.

Das Mobilitätsangebot wird durch ein Mobility Hub im Quartierszentrum ergänzt, welches z.B. Fahrradabstellanlagen, E-Ladesäulen etc. umfassen kann.

Neben einem Fuß- und Radwegenetz, welches die Durchlässigkeit des Quartiers in Nord-Süd als auch in Ost-West-Richtung gewährleistet, erfolgt die Erschließung des Quartiers für den PKW-Verkehr sowie für die Müllabfuhr (mit ggf. erforderlicher Wendekehre) über die Christianstraße und schließt im Süden an die Theodor-Storm-Straße an.



## Flexibilität

Der städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch eine hohe Flexibilität hinsichtlich einzelner Entwurfsbausteine bei gleichzeitigem Erhalt der wesentlichen Entwurfsmerkmale und Grundstruktur (Blockrand, Grüne Höfe, Durchwegung,...) aus.

Zum einen besteht durch die von den Höfen losgelöste Eckbebauung an der Goethestraße die Möglichkeit den bestehenden AEG-Erweiterungsbau zu erhalten oder durch einen Neubau zu ersetzen. Beide planerischen Optionen lassen sich flexibel in das städtebauliche Konzept integrieren.

Zum anderen kann die Quartiersgarage flexibel als Bestandteil der Höfe integriert und entweder an der Christianstraße oder der Goethestraße positioniert werden. Die Errichtung von Sockelgaragen ist ebenfalls möglich und kann mit einer Quartiersgarage kombiniert werden.

Das flexible Grundkonzept ermöglicht somit durch seine Modularität eine phasenweise Umsetzung des Vorhabens und berücksichtigt im weiteren Verfahren zu treffende, planerische Entscheidungen. Im Nachfolgenden werden unterschiedliche städtebauliche Varianten dieses Grundkonzeptes vorgestellt.





## Variante Sockelgaragen

Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt in dieser Variante ausschließlich in Sockelgaragen, die von der Christianstraße und der Theodor-Sturm-Straße erschlossen werden und somit die Sichtbarkeit des oberirdischen Verkehrs zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität im Innenhof minimieren. Durch den Verzicht einer großvolumigen Quartiersgarage wird zudem eine „feinere Körnung“ der Bebauung ermöglicht.

Die Kita befindet sich im Übergang zum Vicelinquartier und ist in den Blockrand integriert. Der Mobility-Hub positioniert sich zentral im Quartier an der Schnittstelle der Wegeverbindungen.

Eine Integration des AEG-Erweiterungsbaus ist auch in dieser Variante möglich.

## Städtebauliche Kennzahlen

Grundstücksgröße	22.620 qm
<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>	<b>0,33</b>
<b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b>	<b>0,97</b>

<b>BGF gesamt</b>	<b>ca. 26.700 qm</b>
BGF Wohnen	ca. 20.00 qm
BGF Büro neu	ca. 6.700 qm
BGF Büro Bestand	-
BGF Quartiersgarage	-

Nettowohnfläche*	ca. 15.000 qm
<b>Wohneinheiten**</b>	<b>ca. 200</b>

<b>Stellplätze erforderlich</b>	<b>ca. 300</b>
Stellplätze Wohnen (0,8)	ca. 160
Stellplätze Büro (1/40qm NF)	ca. 140

\* 75 Prozent der BGF

\*\* 75 qm pro Wohneinheit



### Variante Quartiersgarage und Sockelgarage

Die Quartiersgarage ist in dieser Variante in den Hof entlang der Christianstraße integriert und kann auch die Funktionen des Mobility-Hubs übernehmen, um z.B. eine belebtere EG-Zone auszubilden. Durch eine qualitätvolle Fassadengestaltung und -begrünung kann die Quartiersgarage einen markanten Auftakt in das Quartier bilden. Gleichzeitig wird der Pkw-Verkehr frühzeitig abgefangen, sodass autoarme Bereiche geschaffen werden können.

Die Kita wird in einem Solitärbau untergebracht und mit ihrem Außenspielbereich in den öffentlichen Grünzug eingebunden.

Eine Integration des AEG-Erweiterungsbaus ist auch in dieser Variante möglich.

### Städtebauliche Kennzahlen

Grundstücksgröße	22.620 qm
<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>	<b>0,36</b>
<b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b>	<b>1,14</b>
<b>BGF gesamt</b>	<b>ca. 29.700 qm</b>
BGF Wohnen	ca. 13.700 qm
BGF Büro neu	ca. 9.000 qm
BGF Büro Bestand	-
BGF Quartiersgarage	ca. 7.000 qm
<b>Nettowohnfläche*</b>	<b>ca. 11.700 qm</b>
<b>Wohneinheiten**</b>	<b>ca. 155</b>
<b>Stellplätze erforderlich</b>	<b>ca. 275</b>
Stellplätze Wohnen (0,8)	ca. 125
Stellplätze Büro (1/40qm NF)	ca. 150

\* 75 Prozent der BGF

\*\* 75 qm pro Wohneinheit



## Variante Erhalt des Bestandsgebäudes, Quartiersgarage und Sockelgarage

Der AEG-Erweiterungsbau bleibt in dieser Variante erhalten und kann nach Bedarf in südlicher Fortführung baulich ergänzt werden, um den Blockrand weiter zu schließen und den Lärmeintrag in den Innenhof zu reduzieren.

Durch die Stellung des dreigeschossigen Gebäudeteils mit dem ehemaligen Eingangsbereich öffnet sich das Quartier mit einer großzügigeren Platzfläche zum Berliner Platz. Die Platzfläche kann sich auch zugunsten einer besseren Adressbildung weiter in das Quartier hineinziehen und somit einen urbanen Quartiersauftakt ausbilden.

Die Quartiersgarage wird in den südöstlichen Hof integriert und ist über die Quartiersstraße ausgehend von der Christianstraße angebunden.

### Städtebauliche Kennzahlen

Grundstücksgröße	22.620 qm
<b>Grundflächenzahl (GRZ)</b>	<b>0,37</b>
<b>Geschossflächenzahl (GFZ)</b>	<b>1,17</b>

<b>BGF gesamt</b>	<b>ca. 30.200 qm</b>
BGF Wohnen	ca. 13.500 qm
BGF Büro neu	ca. 4.000 qm
BGF Büro Bestand	ca. 5.200 qm
BGF Quartiersgarage	ca. 7.500 qm

Nettowohnfläche*	ca. 10.000 qm
<b>Wohneinheiten**</b>	<b>ca. 135</b>

<b>Stellplätze erforderlich</b>	<b>ca. 300</b>
Stellplätze Wohnen (0,8)	ca. 110
Stellplätze Büro (1/40qm NF)	ca. 190

\* 75 Prozent der BGF

\*\* 75 qm pro Wohneinheit

## Variante Sockelgaragen



### Städtebauliche Kennzahlen

Grundstücksgröße	22.620 qm
Grundflächenzahl (GRZ)	0,33
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,97
BGF gesamt	ca. 26.700 qm
Wohneinheiten	ca. 200
Stellplätze erforderlich	ca. 300

## Variante Quartiersgarage und Sockelgarage



### Städtebauliche Kennzahlen

Grundstücksgröße	22.620 qm
Grundflächenzahl (GRZ)	0,36
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,14
BGF gesamt	ca. 29.700 qm
Wohneinheiten	ca. 155
Stellplätze erforderlich	ca. 275

## Variante Erhalt, Quartiersgarage und Sockelgarage



### Städtebauliche Kennzahlen

Grundstücksgröße	22.620 qm
Grundflächenzahl (GRZ)	0,37
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,17
BGF gesamt	ca. 30.200 qm
Wohneinheiten	ca. 135
Stellplätze erforderlich	ca. 300