

INFORMATIONS- UND BETEILIGUNGSVERANSTALTUNG

RISSEN SUURHEID - 25.11.2017

DOKUMENTATION



ABLAUF 25. NOVEMBER 2017

Informations- und Beteiligungsveranstaltung Rissen Suurheid

Ort: Aula der Schule Iserberg

Zeit: 25.11.17. 11:00 bis 14:30 Uhr

11:15 Uhr **BEGRÜSSUNG**

Dr. Liane Melzer, Bezirksamt Altona, Bezirksamtsleiterin

Andreas Lüllau, SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Prokurist, Bereichsleiter Entwicklung

11:25 Uhr **EINFÜHRUNG IN DIE VERANSTALTUNG**

Daniel Luchterhandt, büro luchterhandt

11:30 Uhr **EINFÜHRUNG: VERTRAG ZWISCHEN BEZIRK/ SAGA/ HIG**

Andreas Lüllau, Prokurist, Bereichsleiter Entwicklung, SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg

11:15 Uhr **STAND DER DINGE**

Städtebau und Variante SAGA

Andreas Lüllau, SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Prokurist, Bereichsleiter Entwicklung

Städtebau und Variante VIN

Michael Neumaier, Vertreter VIN

Verkehr und Anbindung

Norbert Jamitzky, Bezirksamt Altona, Fachamt Management des öffentlichen Raumes

Soziale Infrastruktur

Helga Stödter-Erbe, Bezirksamt Altona, Leiterin Fachamt Sozialraummanagement

12:45 Uhr **BETEILIGUNGSPHASE AN DEN THEMENINSELN**

1) Städtebau und Architektur

2) Freiraum und Natur

3) Soziale Infrastruktur und Quartiersentwicklung

4) Verkehr und Anbindung

13:50 Uhr **ZWISCHENSTATEMENTS VON DEN THEMENTISCHEN**

ca.14:30 Uhr **ENDE DER VERANSTALTUNG**

PROTOKOLL

Informations- und Beteiligungsveranstaltung Rissen Suurheid

BEGRÜSSUNG

Frau Dr. Liane Melzer, Bezirksamtsleiterin, Bezirksamt Altona sowie Herr Andreas Lüllau, Prokurist, Bereichsleiter Entwicklung, SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg begrüßen die Anwesenden BürgerInnen und VertreterInnen der Fachbehörden und Institutionen.

EINFÜHRUNG IN DIE VERANSTALTUNG

Herr Luchterhandt, Verfahrensbetreuung büro luchterhandt, begrüßt die Anwesenden und bedankt sich dafür, dass so viele BürgerInnen am Samstag den Weg in die Schule Iserberg gefunden haben.

Er erläutert das Ziel der Veranstaltung: „das Erfassen von möglichst viel Input, das Sammeln von verschiedenen Ideen und Anregungen aber auch das Aufnehmen von Wünsche und Bedenken der BürgerInnen zum Bauvorhaben Rissen Suurheid.“

Im Anschluss informiert er die Anwesenden über den Tagesablauf.

Die Veranstaltung ist in zwei zentrale Teile gegliedert. Zunächst wird in einem ersten Informationsteil Input zum Bauvorhaben durch die SAGA, Vertreter des Bezirks Altona und einem Vertreter der VIN (Vorrang für Integration und Nachhaltigkeit in Rissen) gegeben. Im Anschluss daran erfolgt der praktische Workshopteil an vier verschiedenen Themeninseln. Herr Luchterhandt erklärt die Methoden und Möglichkeiten sowie die Grenzen der Beteiligung.

An den verschiedenen Themeninseln sollen die folgenden Schwerpunkte bearbeitet werden:

- Städtebau und Architektur
- Freiraum und Natur
- Soziale Infrastruktur und Quartiersentwicklung
- Verkehr und Anbindung

Der Zeitrahmen für die Veranstaltung beträgt etwa drei bis vier Stunden und hat ein offenes Ende.

EINFÜHRUNG: VERTRAG ZWISCHEN BEZIRK/ SAGA/ HIG

Herr Lüllau erläutert die Inhalte des Vertrags zwischen dem Bezirk Altona, der SAGA sowie der HIG. Gegenstand

des Vertrags sind Vereinbarungen, Verpflichtungen, Vorgaben und Regelungen zur Bebauung auf dem Gebiet Suurheid in Rissen.

Der Vertrag vereinbart, dass im ersten Bauabschnitt (dem ehemaligen Schwesternwohnheim) 139 Wohneinheiten realisiert werden. Hier wird bereits gebaut und eine Fertigstellung ist bis Ende August 2018 geplant.

Weiterhin erklärt er die Festlegungen bezüglich des zweiten Bauabschnitts. Dieser Abschnitt hat ein geplantes Bauvolumen von 37.150 m² bis 38.874 m² BGF (Bruttogeschossfläche). Für diesen Abschnitt bestehen zwei Varianten. Die beiden städtebaulichen Entwürfe unterscheiden sich durch die Anordnung der Gebäude und einer leicht abweichenden Anzahl der geplanten Wohneinheiten (WE):

- SAGA-Variante: 358 WE und zusätzlich eine Kita
- VIN-Variante: 350 WE abzüglich einer entsprechenden Anzahl für die Berücksichtigung einer Kita

Die Regelung zur Verteilung der Wohnungstypen sieht 1/3 öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie 2/3 frei finanzierten Wohnungsbau vor. Darüber hinaus wird vereinbart, dass für die Bewohner der freifinanzierten Reihenhäuser und Wohnungen eine spätere Kaufoption durch das SAGA Programm „Endlich meins“ bestehen soll.

24 Wohneinheiten im Quartier sollen von der HIG als „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ errichtet werden. Außerdem wird festgelegt, dass 86-104 WE als öffentlich geförderte Wohnungen der SAGA mit einer 30-jährigen Bindung und flexibilisierten Belegungsmöglichkeiten errichtet werden.

Der Vertrag regelt darüber hinaus, dass 230 Wohneinheiten als frei finanzierte Wohnungen errichtet werden. Davon werden 72 bis 80 WE in Reihenhäusern realisiert und weitere 150 bis 158 WE in Mehrfamilienhäusern. Es wird eine durchschnittliche Wohnungsgröße von ca. 75 bis 82 m² festgelegt.

Bezüglich der Fassadengestaltung setzt der Vertrag folgendes fest:

- freifinanzierter Wohnungsbau: Klinkerriemchen
- öffentlich geförderter Wohnungsbau: Putz + Klinkerriemchen (mind. 40%)

Folgender Stellplatzschlüssel für PKWs (in Tiefgaragen und oberirdisch) wird vertraglich vereinbart:

- öffentlich geförderte Wohnungen: 0,5 Stellplätze je WE
- freifinanziert und Eigentumswohnungen: 1,0 Stellplätze je WE

Weitere Inhalte sind der Anlage (Präsentation) zu entnehmen.

STAND DER DINGE

STÄDTEBAU

Im Anschluss an die Vertragserläuterungen präsentiert Herr Lüllau die Entwurfs-Variante der SAGA zur Bebauung Suurheid, Bauabschnitt 2.

Die SAGA sieht auf dem 2. Bauabschnitt die Realisierung von 13 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 358 WE vor. Die HIG setzt 24 Wohneinheiten als „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ um, weitere 278 WE werden durch die SAGA realisiert. Es sollen insgesamt 80 Reihenhäuser entstehen. Einen Überblick über die Verteilung der Wohnungstypen und -größen sind dem Entwurfsplan der SAGA zu entnehmen (siehe Anlage: Präsentation). Zudem präsentiert Herr Lüllau Beispielgrundrisse sowie -Fassaden aus anderen SAGA-Projekten (siehe Anlage: Präsentation).

NACHFRAGEN AUS DEM PLENUM ZUR ENTWURFS-VARIANTE DER SAGA

Frage: Wie ist die durchschnittliche Wohnungsgröße geplant?

Antwort: Die geplanten Wohnungsgrößen liegen bei den Reihenhäusern zwischen 96 m² und 108 m². Bei den Mehrfamilienhäusern reicht die Wohnungsgröße von 40 m² bis 105 m².

Frage: Wie hoch sind die zu erwartenden Mieten der unterschiedlichen Wohnungstypen?

Antwort: Die zu erwartende Miete beträgt regulären Wohnungsbau 10 €/m². Im geförderten Wohnungsbau liegt die Miete bei unter 7€/m².

Frage: Wo im Quartier sollen die Öffentlichen Rechtlichen Unterbringungen liegen?

Antwort: Die Öffentliche Rechtlichen Unterbringungen für Geflüchtete sind im östlichen Riegel (Geschosswohnungsbau, 24 WE) geplant.

Frage: Wie ist die Erschließung der Reihenhäuser geregelt, wo sind die Stellplätze vorgesehen?

Die Erschließung der Reihenhäuser im nördlichen Bereich des Quartiers soll über den Marschweg geregelt werden. Die Stellplätze für den ruhenden PKW Verkehr sind auf dem Grundstück vor den Häusern geplant.

Im Anschluss erläutert Herr Neumaier die Entwurfs-Variante der VIN zur Bebauung Suurheid, Bauabschnitt 2. Hintergrund der VIN-Variante ist es einen Alternativvorschlag zum städtebaulichen Entwurf der SAGA bereitzustellen.

Durch die überwiegende Einhaltung der vom B-Plan vorgegebenen Baufenster werden die Sichtachsen in Richtung West-Ost sowie Süd / Nord eingehalten. Die Anordnung von verschiedenen Gebäudetypen mit unterschiedlichen Gebäudebreiten und -höhen soll ein Gefühl der monotonen Großsiedlung vermeiden. Insgesamt wird mit einer Bruttogeschosfläche von 37.150 m² geplant.

Die VIN-Variante sieht eine maximale Gebäudehöhe von 3 Geschossen plus Staffelgeschoss vor, mit Ausnahme des Gebäuderiegels zum ersten Bauabschnitt. Es sind ca. 100 Sozialwohnungen nach Abzug der Kita-Fläche vorgesehen. Außerdem sieht der Entwurf 230 freifinanzierte WE und 72 Reihenhäuser vor. Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschosswohnungsbau beträgt 82 m² und 130 m² bei den Reihenhäusern. Eine genaue Verteilung der Wohnungstypen und -größen ist dem Entwurfsplan der VIN zu entnehmen (siehe Anlage: Präsentation).

VERKEHR UND ANBINDUNG

Herr Jamitzky (Bezirksamt Altona, Fachamt Management des öffentlichen Raumes) erläutert die verkehrliche Anbindung des neuen Quartiers anhand des bestehenden Bebauungsplans. Er erklärt, dass endgültige Festlegungen und Aussagen zum Thema Verkehr und der Anbindung erst auf Basis eines neuen Verkehrsgutachtens erfolgen können. Dieses Gutachten wird nach Konkretisierung der Planungen für das Neubaugebiet beauftragt und wird ca. 3 Monate Bearbeitungszeitraum in Anspruch nehmen.

Prinzipiell soll die Erschließung des Quartiers über süd-östliche Richtung erfolgen. Zum Thema Brücken- anbindung erklärt er, dass es unter anderem im Ver- kehrsgutachten darum geht Planungsgrundsätze für den Bau der Brücke zu erarbeiten. Auch hierzu seien erst nach Abschluss des Gutachtens und der „Variantenprü- fung Brücke“ der LSBG konkrete Aussagen möglich.

Nachfrage aus dem Plenum

Frage: Wie sind die konkreten Planungen zur Brücke und zur Erschließung?

Antwort: Frau Thierfelder vom LSBG erklärt, dass die Brückenerschließung sich momentan in der Vorplanung befindet. Es seien sehr schwierige Rahmenbedingungen, da es sich um eine räumlich sehr beengte Lage handle. Daher wird für von einer Straßensteigung von ca 8-10% ausgegangen. Dies würde die Barrierefreiheit sowie die Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr erschweren. Mobili- tätsgerechtere Varianten sind daher in der Prüfung. Derzeit wird von einer Straßenbreite von ca. 6 m ausgegangen.

SOZIALE INFRASTRUKTUR

Frau Stödter-Erbe (Bezirksamt Altona, Leiterin Fachamt Sozialraummanagement) berichtet kurz über die ak- tuellen und geplanten Investitionen des Bezirks in die soziale Infrastruktur in Rissen. Es sind ca. 1,5 Mio. Euro für soziale Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil vorgesehen.

Diese Investitionen sollen primär in folgende Einrich- tungen fließen:

- Sanierung Jugendzentrum (blaues Haus)
- Angebote zur Schwangerschaftsberatung
- Jugenddialog
- Stadtteilmanagement durch ProQuartier
- Finanzierung einer halben Stelle im JUZ Rissen

Viele der angeführten Projekte wurden bereits umge- setzt, wie zum Beispiel das Stadtteilmanagement durch ProQuartier.



Teil B - Dokumentation Beteiligung

IMPRESSIONEN



Teil B - Dokumentation Beteiligung

MOBILITÄT UND VERKEHR

Stellwand

Verkehrsberuhigung

- Verkehr durch Tennis, Hockey und Fußball am Marschweg ist heute schon ein Chaos!
- Verkehrsberuhigung insbes. Marschweg und Sportverkehr (30-Zone) durch straßenbauliche Maßnahmen gewährleisten (sicherer Schulweg).
- Sperrung Marschweg, ab Am Lilienberg für Autos.
- Weniger/keine Autos in der Saarlandstraße.
- Spielstraßen.

Öffentlicher Nahverkehr

- S-Bahn-Verkehr im 10 Minuten-Takt.
- Durchgehende nächtliche Bahnverbindung.
- ÖPNV durch eine zirkulierende Buslinie stärken.
- Weitere Nachtbushaltestellen in Rissen.
- Nachtbusanbindung.
- Car2Go etc. bis Rissen.

Fahrradverkehr

- E-Bike-Stationen in Rissen (inkl. Elbstrand).
- Bezüglich Fahrradverkehr Kopenhagen/Holland berücksichtigen, Autos zurückdrängen.
- Fahrradweg zum S-Bahnhof Sülldorf über die Wiesen.
- Fahrradparkplätze in Tiefgarage.

Parkplatzsituation

- Öffentliches Parken für Besucher (Wo sind öffentliche Parkplätze?).
- Problem parken RSU, Fahrrad-, Autoverkehr Marschweg/Achternsand.
- Gesamte Anbindung über Brücke ist sehr wichtig!

Gestaltung Brücke

- Fuß- und Radwegweg über Bahnübergang Sieversstücken weiterhin gewährleisten (darf nicht Brückenbau für KFZ-Verkehr gefährden).
- Zuerst Brücke, dann Quartier bauen.
- Anbindung RSV über Brücke Sieversstücken
- Anbindung RSV-Gelände und RH über Sackgasse ab Am Lilienberg.

Erschließung/Straßenführung

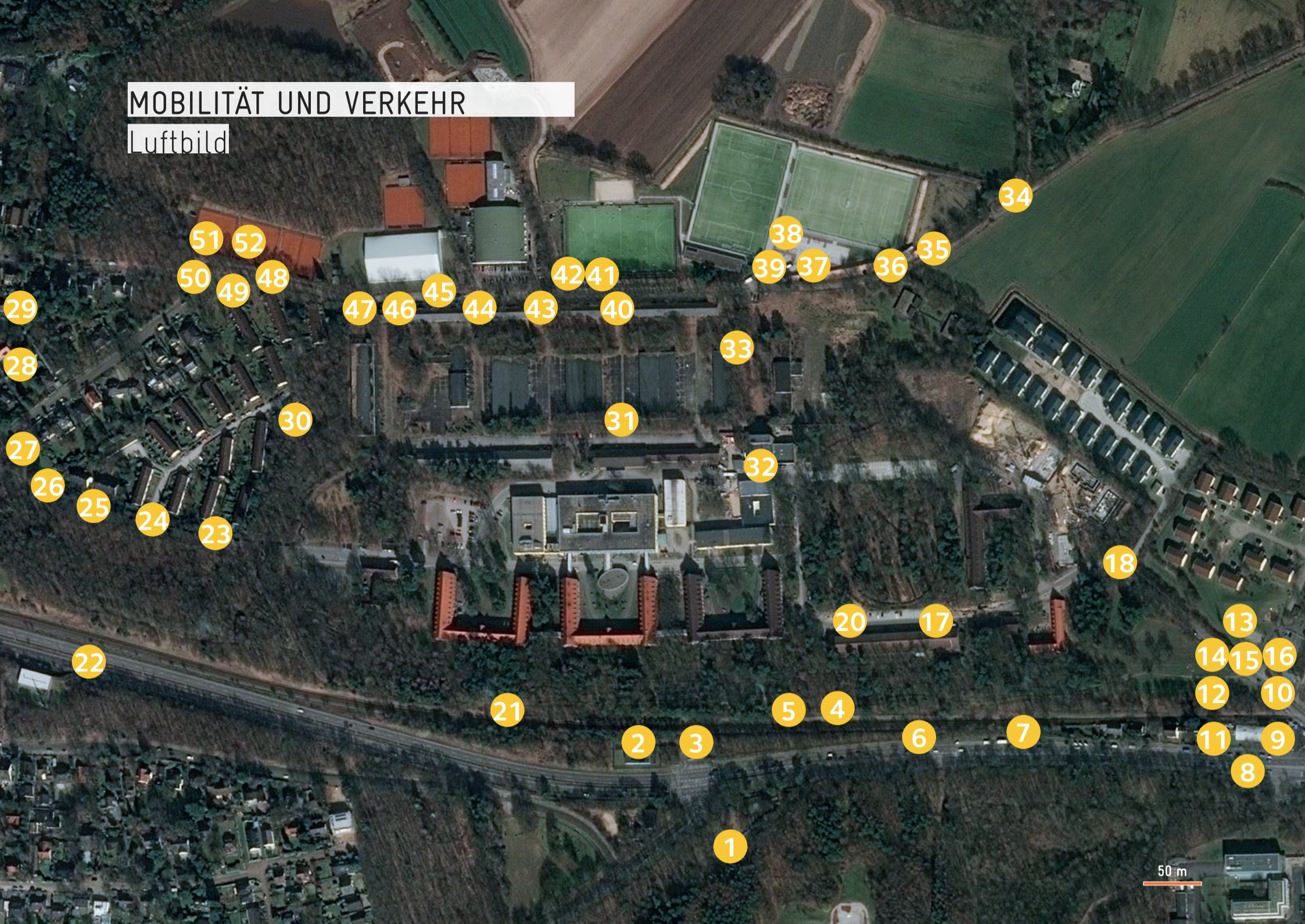
- Keine Anbindung der Reihenhäuser über Marschweg (max. VIN-Lösung).
- RH max. über Brücke ableiten.
- VIN-Vorschlag: Verkehrsteilung in Ost und West nicht günstig, Wohngebiet nach Rissen und Sülldorf offen halten, westlicher Teil wird von Rissen abgeschnitten.
- Öffnung zum Krankenhausgelände (Fußgängertraverse Nord-Süd).

Weiteres

- Klare Regelung des Abrisses, LKW-Verkehr über Bahnübergang Start Januar 2018
- Klare Regelung des späteren Baustellenverkehrs (aus Wohngebiet raushalten).
- Baustelle nur über Sieversstücken, entsprechende Kommunikation an Gewerbe sicherstellen.
- Shared Space als Verkehrskonzept (CPUW-Bürger-Kinder).

MOBILITÄT UND VERKEHR

Luftbild



Stand: 28.11.2017

- | | | | |
|---|--|--|--|
| 1 Brücke ist rechtliche Voraussetzung | 17 Schulweg Sieversstücken! Richtung Lehmkuhle | 33 Zufahrtsstraße (lt. VIN-Entwurf) zu Reihenhäusern als Spielstraße! | 49 Marschweg Spielstraße! gem. B-Plan einhalten |
| 2 Baustellen-Anwohner-Anbindung/ Brücke | 18 Straßenausbau für Baustellenverkehr und Zeit 2019-2012 (209: Bezug 2. BA, 2021: Fertigstellung Brücke) | 34 Beleuchtung --> gruselig | 50 Auf keinen Fall einen Kreisell |
| 3 Eine Brücke verschandelt die Landschaft noch mehr und wird nicht unbedingt gebraucht! | 19 Einkaufsmöglichkeiten | 35 Keine Zuwegung für RH | 51 Keinen Kreisell |
| 4 Brücke für Radfahrer und Fußgänger | 20 Hier muss noch Nahversorgung (Bäcker, Gemüse etc.) | 36 Verkehrschaos: Sportler und RH --> alle parken | 52 Kreisell einrichten |
| 5 Brücke ist zum Nachteil von Fußgängern und Radfahrern | 21 Zweigleisiger S-Bahn-Ausbau + Taktverdichtung --> eingleisige Strecke führt zu Verspätung | 37 Sportplatz muss von Ost und West erreichbar sein | |
| 6 Brücke ist erforderlich! | 22 - | 38 Parkraumbewirtschaftung bzw. Kurzzeitparkplätze beim RSV, um Parken der Anwohner auf RSV-Plätzen zu verhindern | |
| 7 Wann kommt die 2-gleisige S-Bahn? | 23 Parkplätze? Besucher des Krankenhauses --> Wo parken die? | 39 Bushaltestelle | |
| 8 Fußgängerübergang muss bleiben! | 24 Sicherer Schulweg? | 40 Anwohner und Sportplatznutzer müssen sich zu wenig Parkplätze teilen | |
| 9 Wohin Verlegung Bushaltestelle Sieversstücken? | 25 Maßnahmen zur verkehrsberuhigung 30-Zone --> tatsächliche Geschwindigkeit nie 30 | 41 Man könnte den „Knick“ opfern, um die Straße offener und größer mit Fußweg zu gestalten. | |
| 10 Der Bahnübergang muss trotz Brücke bleiben, sonst ist der Zugang nach Sülldorf abgeschnitten. | 26 PKW-Plätze südliche der Straße und Parkverbot auf Straße | 42 Zu schnelle SUV's | |
| 11 Sieversstücken Kinder Wie kommen sie zur Kieskuhle? | 27 Fußweg über Suurheid -> S Rissen + Ortskern schlecht! zu klein! Kreuzung Achse Sand -> Klöverleeweg gefährlich | 43 Sperrung ab Lilienberg für Autos (Fußballautos über Sieversstücken) | |
| 12 Bahnübergang = Schulweg aus Sülldorf Süd + Fußweg aus Quartier zu S-Sülldorf | 28 30er-Zone Kontrolle! | 44 Straße ist zu eng für Anwohner, Fahrradfahrer, Fußgänger | |
| 13 Baustellenverkehr Wo lang? | 29 Baustellenverkehr? Wo lang? | 45 Bäume erhalten | |
| 14 Bahnübergang beibehalten für Rad- und Fußgänger --> Sportplatzanbindung | 30 Minimale Verkehrsbelastung Bestandsgebiet | 46 Autos ableiten bei RH wie im B-Plan gewünscht. (KIS Marsch/Brücke) | |
| 15 Baustellenzufahrt und -abfahrt Baustellenverkehr wo lang? | 31 Shared Space | 47 Keine Anbindung der RH | |
| 16 Übergang für Schulkinder zur Schule Lohmühlenweg | 32 Bustaktung erhöhen | 48 Fahrradwege zum Sportplatz bauen bzw. ausbauen (Kinder haben kein Auto) | |

Teil B - Dokumentation Beteiligung

SOZIALE INFRASTRUKTUR UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Stellwand

Soziale Einrichtungen

- Begegnungsraum für die Rissener (Akteure) im Zentrum von Rissen (Vorschlag: SAGA-Neubau ehem. Polizei/ASB), sollten nicht im Wohngebiet sein.
- EG für KiTa, EKIZ, Kifaz, Kleingewerbe
- 1. BA. Kinder- und Familienzentrum als Pilot, Verlagerung in 2. BA.
- 2. BA: KiFaZ/EKiZ/KiTa-Räume zusammenführen.
- Rissen braucht einen Träger der Kinder- und Jugendhilfe.

Grundschulen

- Alle 3 Grundschulen = KESS 6: das passt nicht.
- Alle 3 Schulen haben ggf. genug Platz, aber nicht genügend Personal.
- Zustand der Schulen (außer Stadtteil) peinlich, unhygienisch.
- Sanierung der Schulen in Rissen/ Sülldorf, heute schon ausgelastet.

Nahversorgung

- Wachsende Bevölkerung vs. Schulen und KiTas/ Zustand + Anzahl.
- Wachsende Bevölkerung vs. Medizinische Versorgung.
- Soziale Veränderungen für ganz Rissen berücksichtigen!
- Ausbau medizinische Versorgung in Rissen, Kinderärzte gesetzlich vorgeschrieben.
- Nahversorgung einplanen: Bäcker, Kneipe/Gaststätte, Supermarkt.
- Idee: Neues Kaufhaus wie „Glücksgriff“ in Schenefeld (Ehrenamt)

Weiteres

- Keine Zeichnung sondern ein gemeinsamer Entwicklungsprozess.
- Gemeinsame Entwicklung Neu- und Alt-Rissener

SOZIALE INFRASTRUKTUR UND QUARTIERSENTWICKLUNG

Luftbild



Stand: 28.11.2017

- 1 Kaufhaus „Glücksgriff“
(im Zentrum von Rissen?)
- 2 Ärzte aufstocken
- 3 Veranstaltungsraum für alle
Rissener
- 4 EG für KiTa + Gemeinschaft
- 5 Sozialwhg. durchmischen
(nicht nur Osten)
- 6 KiTa im Westen
(nicht Osten beim 1. BA)
- 7 KiTa/ RSV
- 8 Bewegungsraum
- 9 Große KiTa
- 10 Eltern-Kind-Zentrum
- 11 KiTa/RSV
- 12 Kinder- und Familienzentrum

Teil B - Dokumentation Beteiligung

FREIRAUM UND NATUR

Stellwand

Räumliche Gestaltung

- Größere und offene Sichtachsen.
- VIN Vorschlag: lange Häuserzeilen machen den Grünstreifen zu einem Kanal → Windprobleme, keine kleinräumigen Sozialräume, Anonymität.
- Keine Innenhöfe, dort hält sich niemand auf (siehe Nagelshof), aufgelockerte Bebauung.

Freiflächen

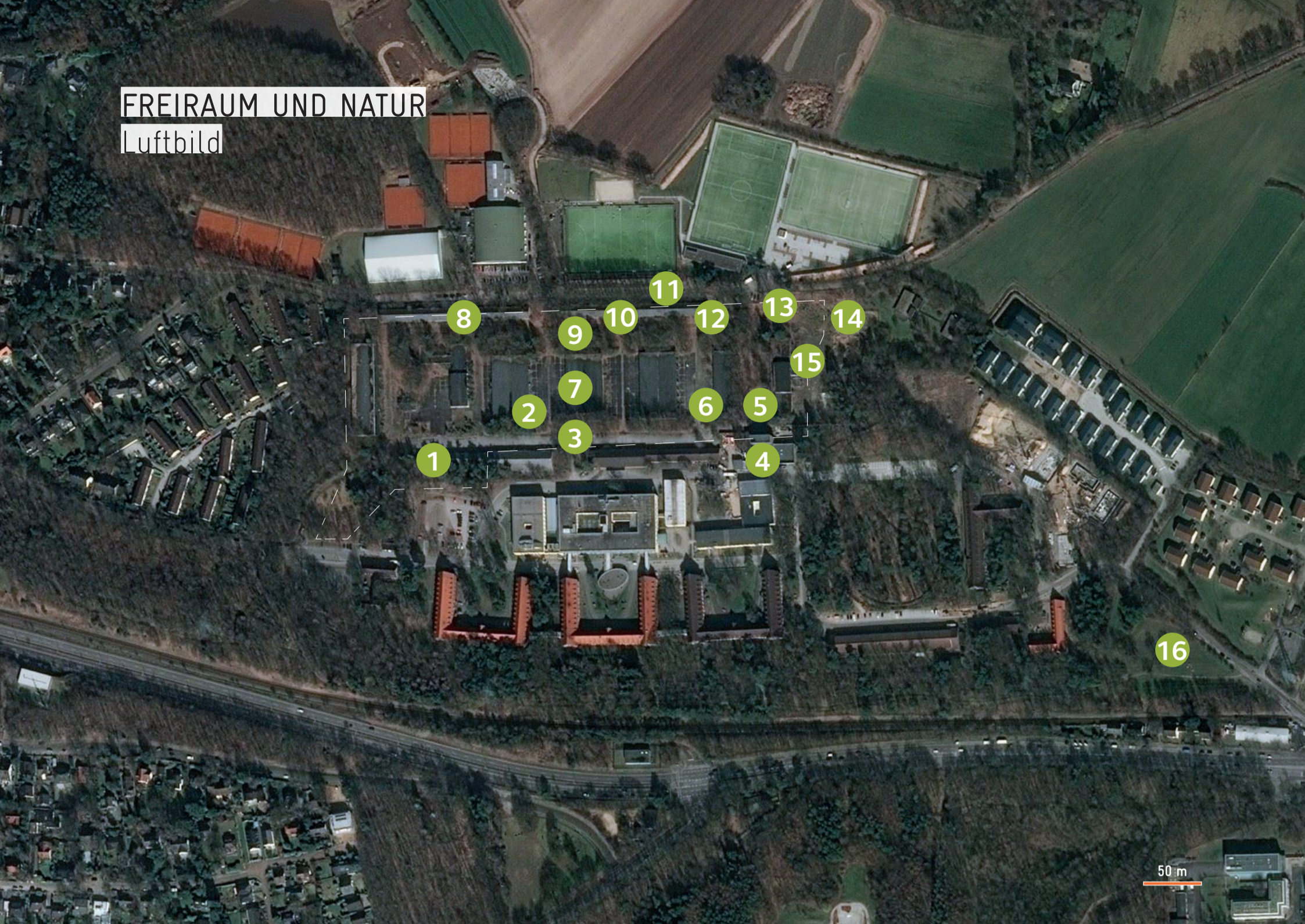
- Großer naturnaher Spielplatz.
- Interaktives Spielgerät im Freiraum (BSP: YALP).
- Platz für Kinder und Erwachsene im Westen.
- Zentral + gut verteilte Spielplätze sowie Begegnungsflächen.
- Max. Realisierung von öffentlichem Freiraum bzw. Grünflächen.

Natur

- Bäume erhalten.
- Pflanzen hochwachsender Bäume für angenehmen Schatten.
- Begrünte Dächer für Bienen und Hummeln.
- Entwässerung über Bachlauf quer durch das Gebiet.

FREIRAUM UND NATUR

Luftbild



Stand: 28.11.2017

- | | |
|--|---|
| 1 Asbest! | 13 Begrünter Schallschutz |
| 2 Begrünte Dächer (Dachgarten) | 14 Interaktives Spielgerät |
| 3 Spielstraße | 15 Es gibt auf dieser Seite Uhu-Bestand |
| 4 Grüne Dächer | 16 Freifläche nutzen und nicht als Hundeklo verkommen lassen |
| 5 Flora- und Faunaschutz gem. B-Plan einhalten | |
| 6 35-Bäume-Fällung unmöglich? | |
| 7 Bodenaustausch 2000-3000 LKW-Ladungen | |
| 8 Shared-Space wg. erhöhter Bewegung | |
| 9 ggf. Bäume füllen und Neupflanzungen in Sichtachsen | |
| 10 Radweg für jugendliche Sportler | |
| 11 Dieses Mal Asbestentsorgung beachten | |
| 12 Hier Radweg vorsehen | |

Teil B - Dokumentation Beteiligung

STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

Stellwand

Bauweise

- SAGA-Vorschlag: besser durch offene Innenhöfe, die kleinräumige Begegnungs- und Nutzungsmöglichkeiten schaffen (fördert Kommunikation und Identifikation mit Wohnort).
- Blockanordnung mit Innenhöfen grenzt aus, riegelt ab, beschattet andere Wohnungen
- VIN-Vorschlag: Anordnung als Achse = Wind- und Lärmkanal
- Gebäudeanzahl erhöhen: weniger WE/Gebäude, Anordnung in Quartiere, Schaffen von kleineren Mitbewohnereinheiten.
- Bauweise zu verdichtet und zu hoch: heller, minimal verdichtet
- Gemischte/Verschiedene Gebäudetypen machen Gebiet attraktiver, Auflockerung der Blöcke
- Max. drei Geschosse, sonst werden RH erdrückt (möglichst Abwechslungsreichtum 3 - 3+).
- Versetzter Bau, Staffelgeschosse
- Häuser nicht höher als Bäume.
- Ansprechende + hochwertige Bauweise war versprochen! Nicht wie 1. BA (siehe Ausdruck 1)
- Beispiele für aufgelockerte unterschiedliche Geschossigkeit (siehe Ausdruck 2)
- Zu eng bebaut, keine ansprechende Gestaltung im 1. BA viel besser mittlerer Landweg (siehe Ausdruck 3)

Gebäudegestaltung

- Keine weißen Fassaden (in Rissen durch Bäume innerhalb von 2 Jahren Grünbelag).
- Klinker= hell, freundlich (gelb oder rot).
- Abwechslungsreiche Fassadengestaltung, Teilverklinkerung

Wohnungen

- Variable Größe WE (bspw. 55m-85m), RH in zwei Größen (110m, 130m).
- Mischung frei finanzierte Wohnungen mit Sozialwohnungen im ganzen Gebiet, kein soziales West-Ost-Gefälle.
- Viele Familienwohnungen (3-4 Zimmer).
- RH familiengerecht gestalten: finanziell (max. 10€/m) und räumlich (auch 5-Personen-Haushalte).
- Abriss und Dekontaminierung entsprechend ges. Vorschriften (Schwesternwohnheim war sehr kritisch!).

Nutzungen

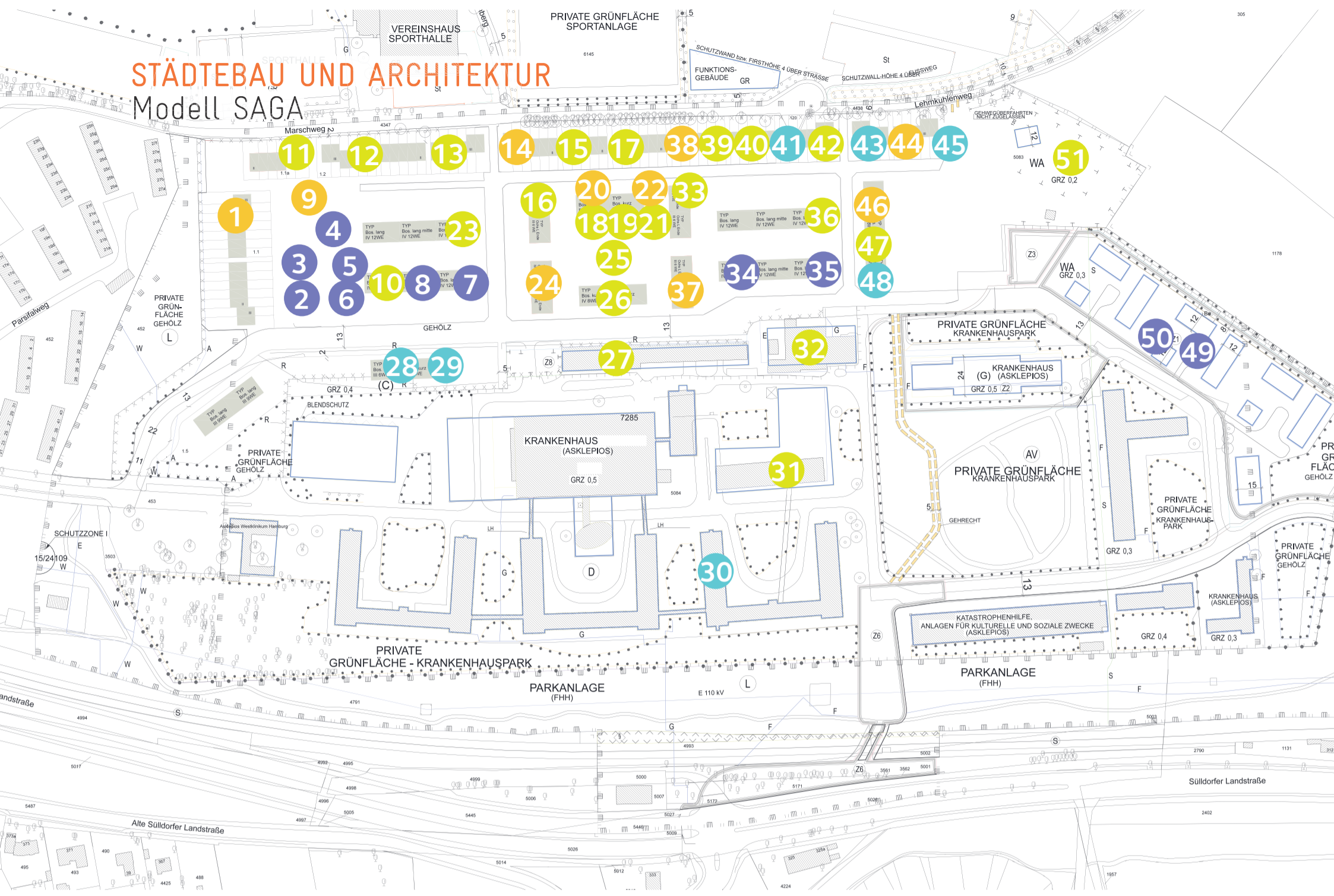
- KiTa wegen besserer Durchmischung im sozialen Verlinkungsbau im Westen, nicht in Nähe 1. BA
- Überdachte Flächen zum Wäsche trocknen
- Mehr Gemeinschaftsräume und -flächen.
- Treffpunkt im Außenbereich, der auch für Alt-Rissener attraktiv ist (Beachvolleyball, Erwachsenenspielplatz, Kletterwand, ...)
- Parkplätze RH im Süden

Weiteres

- VIN-Planung einhalten/realisieren.

STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

Modell SAGA



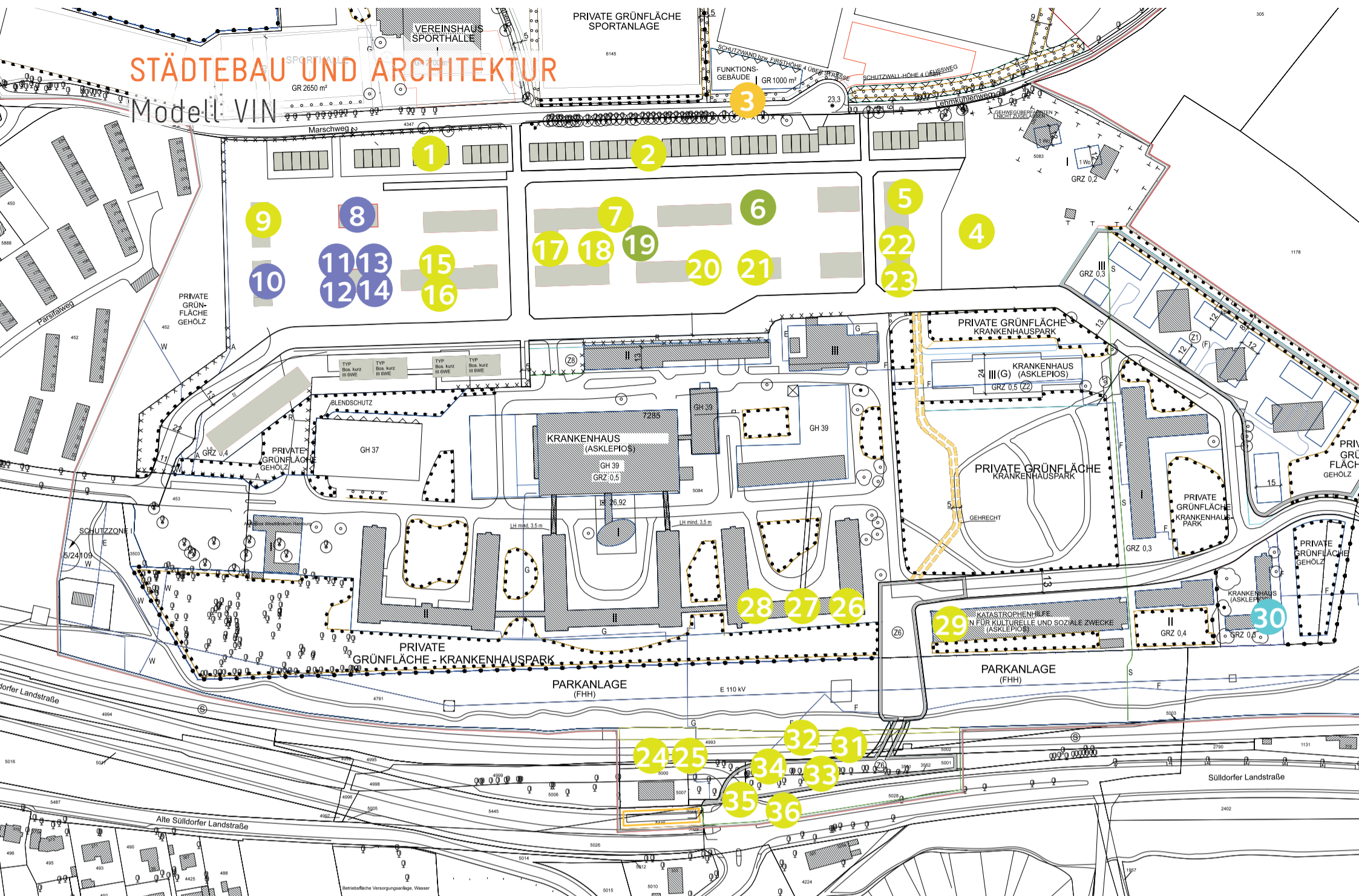
Stand: 28.11.2017

- | | | | |
|---|--|--|--|
| 1 Max.3 Km/h Sportler | 17 Radweg für Sportler | 33 Verschiedene Geschosshöhen, farbliche Außenfront variieren | 49 Gemeinschaftsräume |
| 2 Weicht für Gemeinschaftshaus | 18 Max. 3+ Staffel | 34 Gemeinschaftsraum | 50 Kinder- und Familienzentrum |
| 3 Weicht für Gemeinschaftshaus | 19 3 Geschosse | 35 KiTa, EKiz, KiFaZ aus 1. BA | 51 2 Häuser im Norden höher bauen = WE/BGF mehr |
| 4 Spielfläche/Bänke/Platz | 20 Bitte dreigeschossig wegen Verschattung | 36 Mehr kleinere Wohnungen (Schwestern, VerkäuferInnen, Feuerwehr etc.) | |
| 5 Für gemeinschaftlich zu planendes Gemeinschaftshaus | 21 Max. 3 Geschosse | 37 Rundstraße planen | |
| 6 Für ein Gemeinschaftshaus, dass gemeinschaftlich entsteht | 22 Hohe Bebauung zu dicht am Garten | 38 Radweg für Sportler | |
| 7 Sozialwohnungen | 23 Max. 2, 3+ Staffel | 39 Vier Geschosse verhindern Lichteinfall von Süden = dunkle Gärten | |
| 8 KiTa | 24 Gebäude schmaler damit Sichtachse im Inneren breiter wird, Fläche im Turm schaffen | 40 Erschließung RH vom Norden aus | |
| 9 Kein Baubeginn vor Asbestentsorgung nach Vorschrift | 25 Innenhof zwischen bis zu viergeschossigen Häusern nicht attraktiv zur Freizeitgestaltung | 41 Zu teuer für Familien mit Durchschnittseinkommen | |
| 10 Zu wenig Wohnungen mit Mietpreisbindung | 26 3 Geschosse | 42 Knick erhalten | |
| 11 Frei finanzierte Wohnungen ab 10€ sind für Familien mit mittlerem Einkommen zu hoch | 27 Klinkerfarbe der Bestandsgebäude aufnehmen | 43 Anbindung RSV und Reihenhäuser über Osten | |
| 12 Max. 1/3 Anbindung Marschweg | 28 Roter Klinker | 44 Nicht alle RH an Marschweg anbinden | |
| 13 Straßen leicht nach Süden verlegen, damit Gärten größer werden (Straßen sowieso nur Fußweg) | 29 Wenn RH von Norden erschlossen, dann keine Zufahrt | 45 Wenn Erschließung von Norden keine Durchfahrtnach Norden | |
| 14 Keine Durchfahrt nach Norden auf der ganzen Länge | 30 Ggf. dezentrale Wärme-/Energieversorgung (BHKW) | 46 24 Wohnungen ab Tag 1 für WB - kein Öl | |
| 15 Nördliche Straße nur als Fuß- und Radweg sehr gut --> beibehalten | 31 Roter Klinker | 47 Keine Ballung von Öl, bitte mischen! | |
| 16 RH-Autos müssen auf eigenem Grund parken | 32 Gebäude abreißen und Wohnraum schaffen | 48 Bitte kein Sonnenblumenhaus! | |

- ?
- Soziale Infrastruktur und Quartierentwicklung
- Verkehr und Mobilität
- Städtebau und Architektur

STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR

Modell: VIN



Stand: 28.11.2017

- | | | |
|--|---|--|
| 1 Die Zufahrt über AS + Marschweg sollen nicht möglich sein | 17 Sichtachsen lockern Gebiet auf | 33 Brücke schon in der Hausbauphase |
| 2 Mit Staffelgeschoss und schmaler damit WE und BGF größer | 18 Sichtachse = Wind- und Lärmkanal | 34 Brücke muss kommen! |
| 3 Knick erhalten | 19 Bachlauf erhalten | 35 Die Brücke muss kommen! |
| 4 Gesamt Bessere Variante | 20 Blöcke aufgelockert, nicht alle wie eine Linie | 36 Ohne Brücke kein Bau |
| 5 Gemeinschaftsräume | 21 Verschiedene Gebäudetypen ++ | |
| 6 Spielplatz, Kletterturm | 22 24 WE ab Tag 1 für WB - keine ÖrU | |
| 7 Offene Sichtachsen beibehalten | 23 Sozialwohnungen | |
| 8 Kurze Blöcke/ verspringende Bauten | 24 Brücke ist zum Nachteil der Sülldorfer | |
| 9 Sozialwohnungen | 25 Warum legt man nicht die Bahngleise tiefer? | |
| 10 KiTa + Freigelände | 26 Die Brücke muss kommen! | |
| 11 Gemeinschaftlich planen | 27 Die Brücke muss kommen! | |
| 12 Gemeinschaftshaus gemeinschaftlich planen | 28 Ohne Brücke keine Umsetzung/Bau | |
| 13 Gemeinschaftshaus gemeinschaftlich planen | 29 Brücke muss kommen | |
| 14 Gemeinschaftshaus gemeinschaftlich planen | 30 Bei Wegfall des Bahnübergangs wird Sülldorf abgeschnitten | |
| 15 Südlichen Gebäuderiegel nach Süden verschieben | 31 Ohne Brücke keine Umsetzung 2. BA | |
| 16 kleine Einheiten abwechslungsreich gruppiert | 32 Die Brücke muss kommen | |

- ?
- Soziale Infrastruktur und Quartierentwicklung
- Verkehr und Mobilität
- Städtebau und Architektur
- Natur und Freiraum

Teil B - Dokumentation Beteiligung

SONSTIGES

Stellwand

Allgemeine Anmerkungen an Stellwänden

- Folgeveranstaltung erbeten mit Vorstellung des Bauantrags
- Bitte an jedem Tisch ein Ansprechpartner der Stadt FHH bzw. des Bezirks!
- Wie werden die Ergebnisse kommuniziert?

PRÄSENTATION



INFORMATIONEN UND BETEILIGUNGSVERANSTALTUNG
RISSEN - SUURHEID

Samstag, 25.11.2017



INFORMATIONEN UND BETEILIGUNGSVERANSTALTUNG
RISSEN - SUURHEID

Samstag, 25.11.2017

Begrüßung

Dr. Liane Melzer

Bezirksamt Altona, Bezirksamtsleiterin

Andreas Lüllau

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Prokurist, Bereichsleiter Entwicklung

Einführung in die Veranstaltung

Moderation: Daniel Luchterhandt

büro luchterhandt

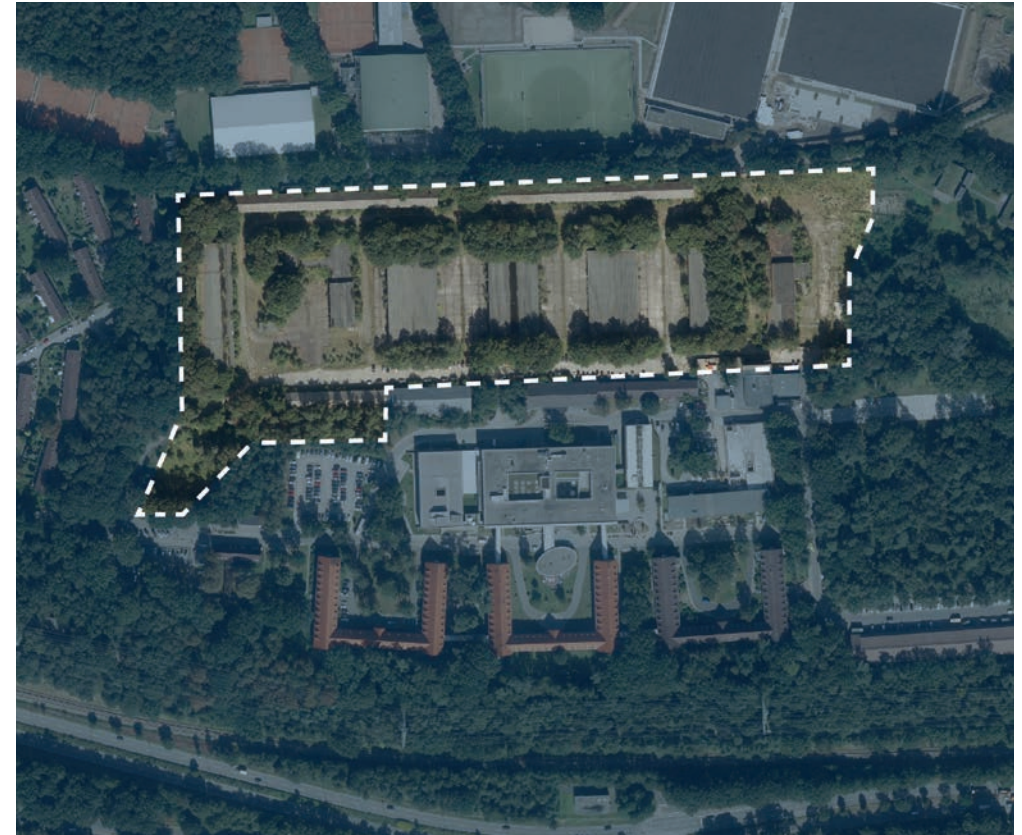
ABLAUF HEUTE

INFORMATIONS- UND BETEILIGUNGSVERANSTALTUNG

- 11:00 Uhr Begrüßung
- 11:15 Uhr Einführung in die Veranstaltung
- 11:25 Uhr Einführung: Vertrag
- 11:25 Uhr Stand der Dinge

Mittagspause bei Planungssnacks

- 13:00 Uhr Arbeitsphase an Themeninseln
nach ca. 1,5h Zwischenstatements
- 15:30 Uhr Ende der Veranstaltung



Einführung: Vertrag Stadt und SAGA

Andreas Lüllau

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Prokurist, Bereichsleiter Entwicklung

Michael Neumaier

VIN

RISSEN - SUURHEID

VERTRAG ZWISCHEN DEM BEZIRKSAMT ALTONA UND DER SAGA/HIG

- Errichtung von Mehrfamilien- und Reihenhäusern auf Grundlage des Bebauungsplanes Rissen 45 / Sülldorf 22
- 1.BA bereits im Bau - 139 WE Fertigstellung bis August 2018
- 2.BA geplantes Bauvolumen 37.150 m² bis 38.874 m² BGF incl. Kita
- 1/3 öffentlich gefördert, 2/3 frei finanziert mit späterer Kaufoption
- 24 WE durch HIG als „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“
- 86-104 öffentlich geförderte Wohnungen der SAGA
- 30-jährige Bindung der Sozialwohnungen mit flexibilisierter Belegung

RISSEN - SUURHEID

VERTRAG ZWISCHEN SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE UND STADT HAMBURG

- 230 WE frei finanzierte WE
- davon 72 bis 80 in Reihenhäusern
- weitere 150 WE in Mehrfamilienhäusern
- Angebote für Erwerb von Wohneinheiten: freifinanzierte Wohnungen und Reihenhäuser über SAGA-Programm „Endlich meins“
 - nach 5 Jahren auf den freien Wohnungsmarkt als Kaufobjekte
- hohe energetische Standards, KfW 55
- Barrierereduziert
- Wohnungsgrößen: ø 75-82qm

RISSEN - SUURHEID

VERTRAG ZWISCHEN SAGA UNTERNEHMENSGRUPPE UND STADT HAMBURG

- Fassaden
 - freifinanziert: Klinkerriemchenöffentlich
 - gefördert: Putz + Klinkerriemchen (mind. 40%)
- PKW-Stellplätze in Tiefgaragen und oberirdisch Stellplatzschlüssel
 - öffentlich geförderte Wohnungen: 0,5 Stellplatzschlüssel
 - freifinanziert und Eigentumswohnungen: 1,0 Stellplatzschlüssel

Stand der Dinge

Andreas Lüllau

SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg, Prokurist, Bereichsleiter Entwicklung

NEUBAU WOHNGEBÄUDE SUURHEID

VARIANTE SAGA



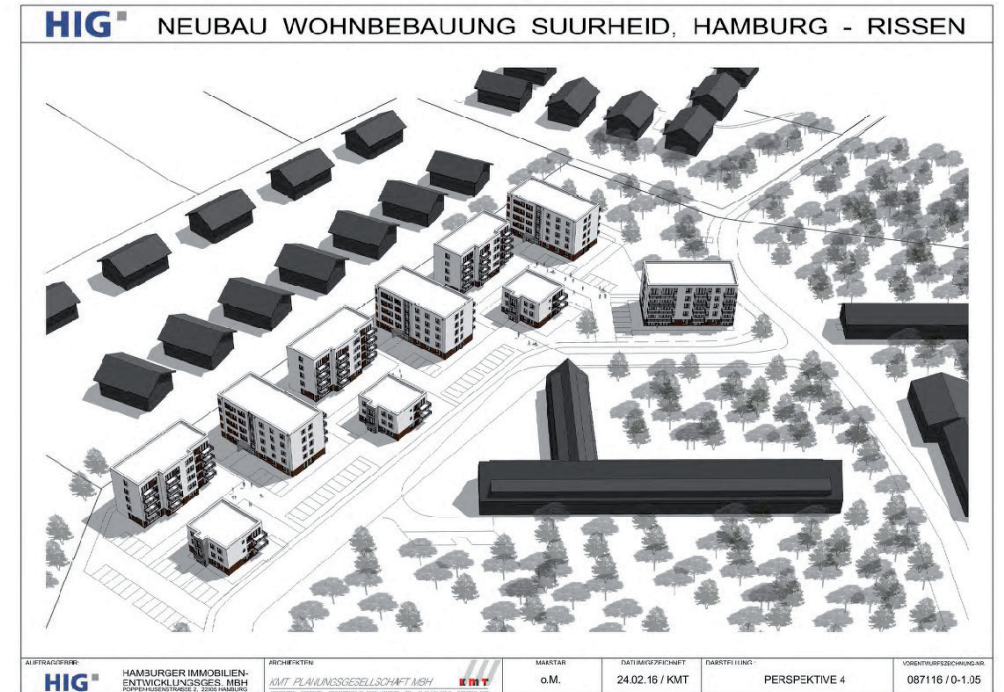
NEUBAU WOHNGEBÄUDE SUURHEID

1. BAUABSCHNITT

Investitionsprojekt SAGA/HIG

Projektbeschreibung

- 10 Mehrfamilienhäuser (Typenhäuser) mit 77 WE der HIG für Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen und 62 WE der SAGA freifinanzierten Wohnungen 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen durchschnittliche Wohnungsgröße: 65 m²
- 71 Stellplätze im Außenraum
- Übergaben HIG ab Februar 2018
- Übergaben SAGA bis August 2018



NEUBAU WOHNGEBÄUDE SUURHEID

1. BAUABSCHNITT

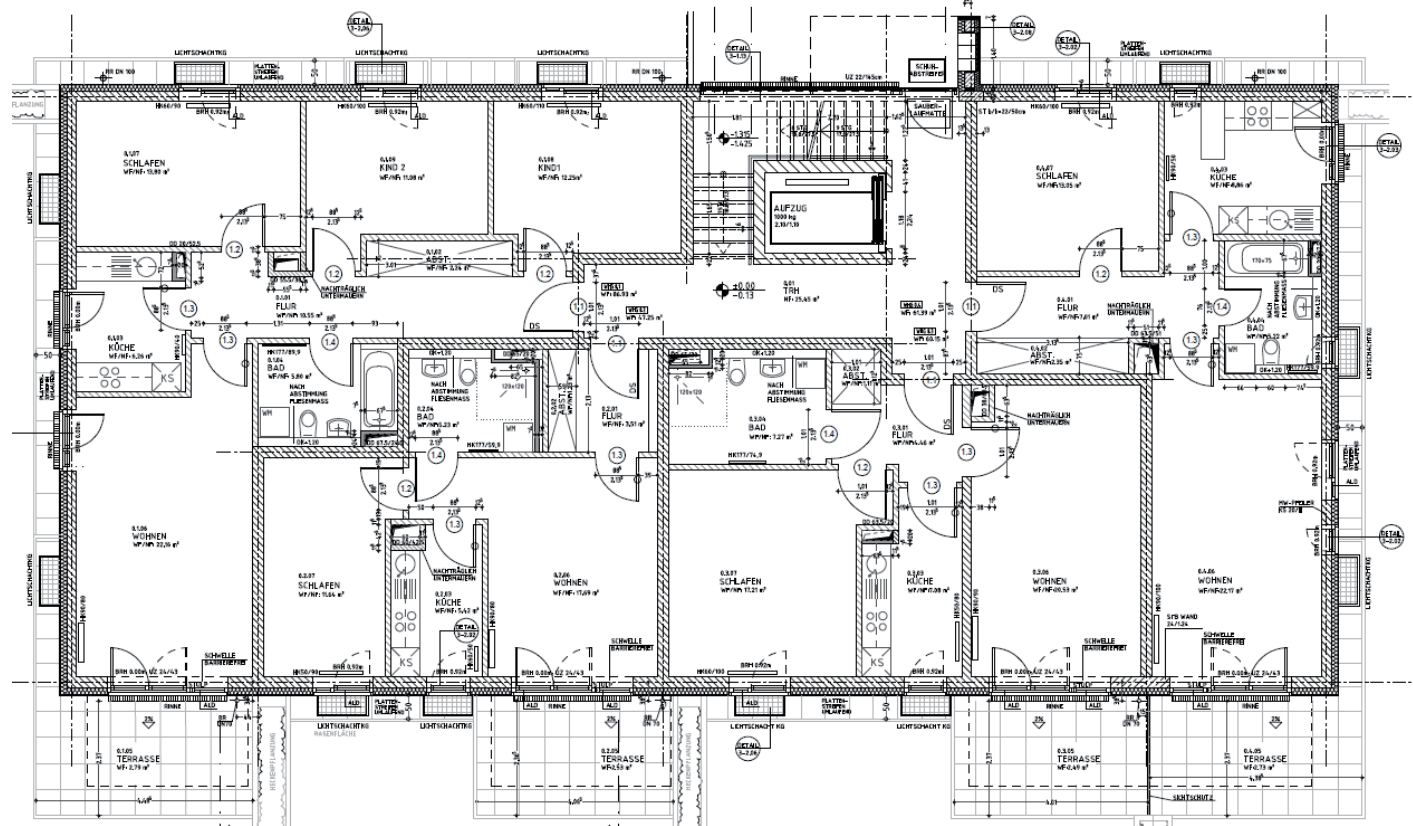


NEUBAU WOHNGEBÄUDE SUURHEID

1. BAUABSCHNITT, TYP B

Grunddaten Typ B

- Wohnfläche 252 m² / Geschoss
- Geschossigkeit 4-5
- Energiestandard KfW 55



NEUBAU WOHNGEBÄUDE SUURHEID

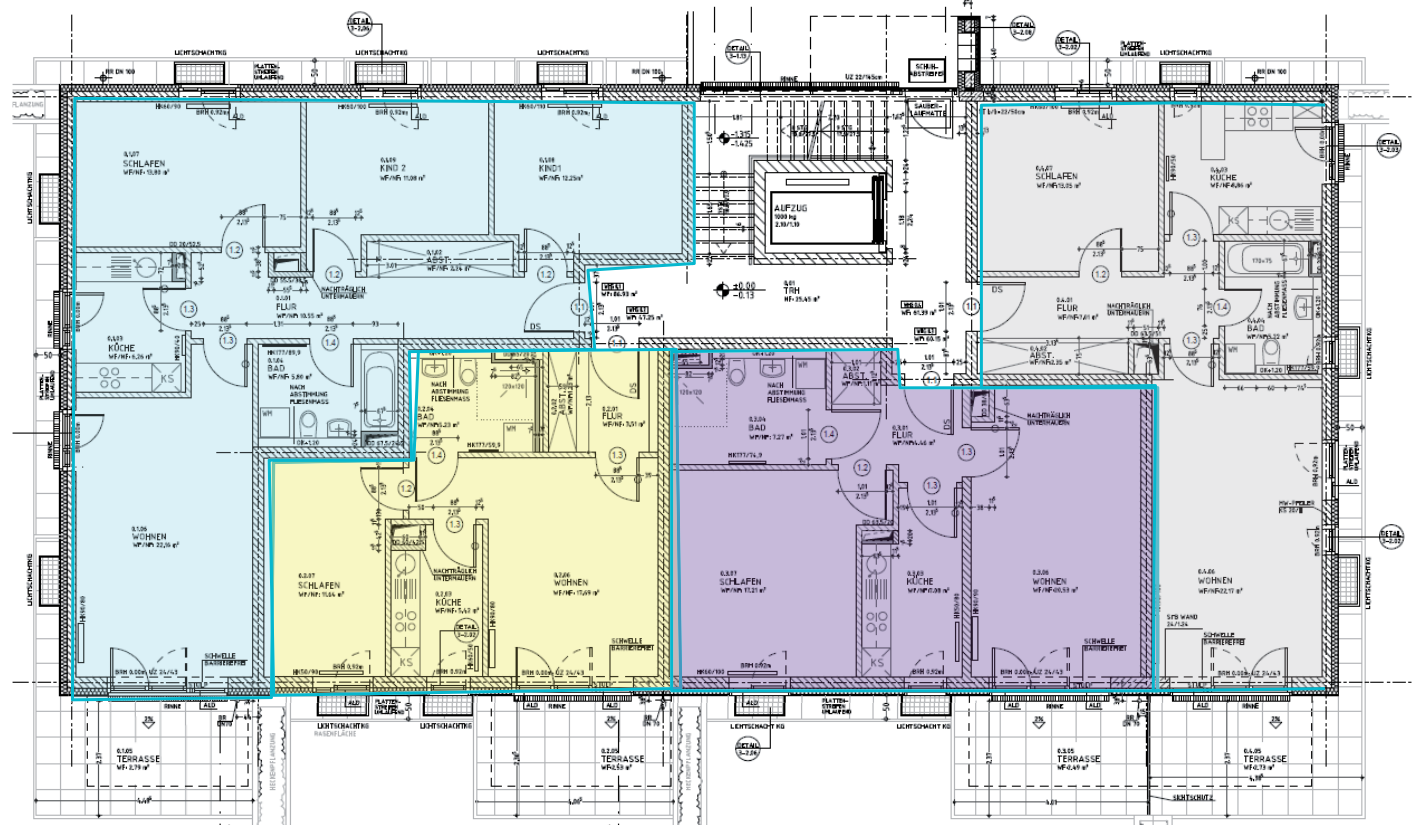
1. BAUABSCHNITT, TYP B

4-Raum Wohnung

Wohnfläche ca. 86 m²

2-Raum Wohnungen

Wohnfläche ~ 47 – 61m²



NEUBAU WOHNGEBÄUDE SUURHEID

2. BAUABSCHNITT

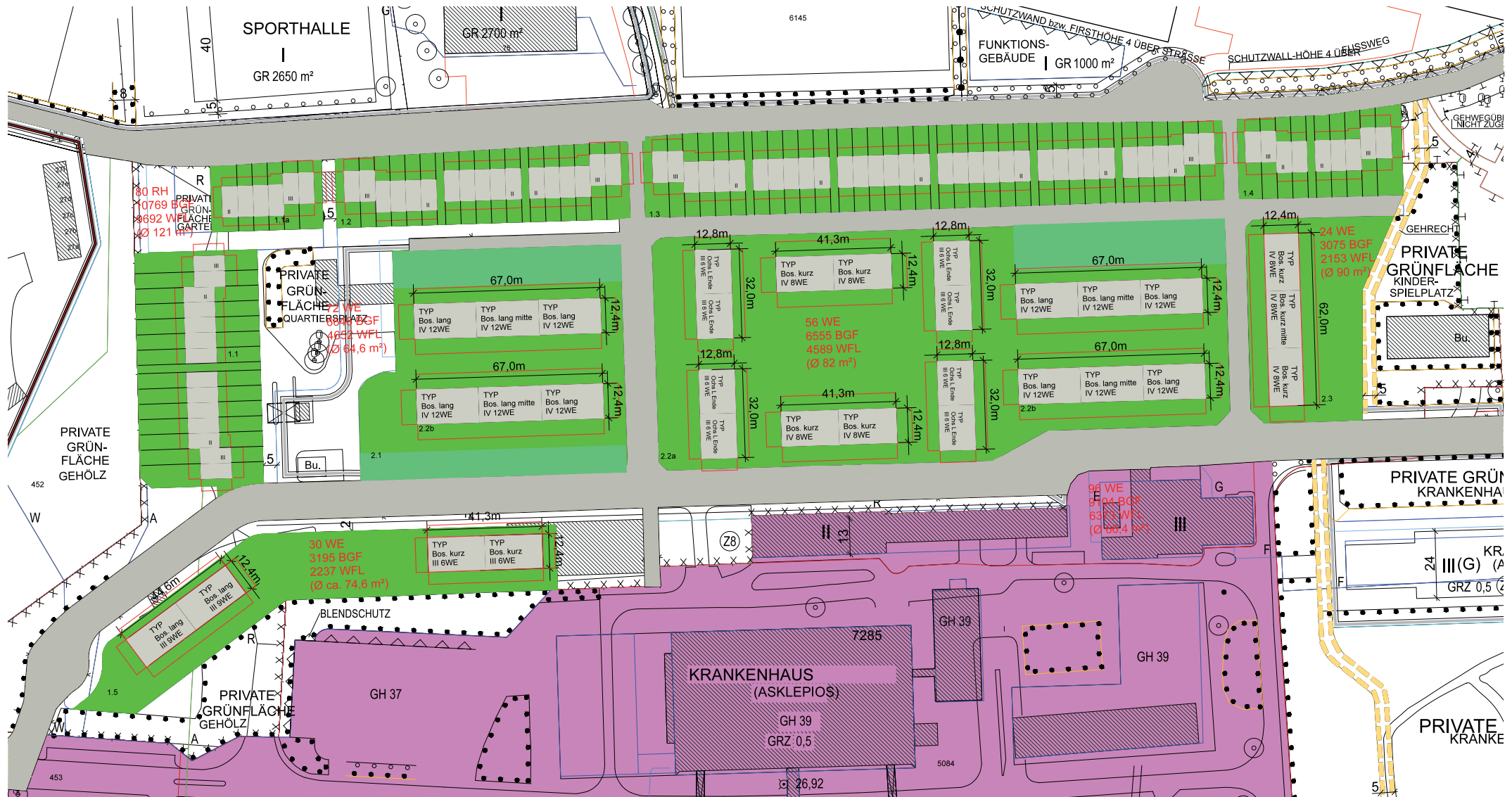
Investitionsprojekt SAGA/HIG

Projektbeschreibung

- 13 Mehrfamilienhäuser mit 358 WE
- 24 WE der HIG für Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen
- 278 WE der SAGA
- freifinanzierte Wohnungen
- 80 Reihenhäuser

NEUBAU WOHNGEBÄUDE SUURHEID

2. BAUABSCHNITT



NEUBAU WOHNGEBÄUDE SUURHEID

2. BAUABSCHNITT



Reihenhaus Variante
Flachdach

NEUBAU WOHNGEBÄUDE SUURHEID

2. BAUABSCHNITT



Reihenhaus Variante
Satteldach

NEUBAU WOHNGEBÄUDE SUURHEID

2. BAUABSCHNITT



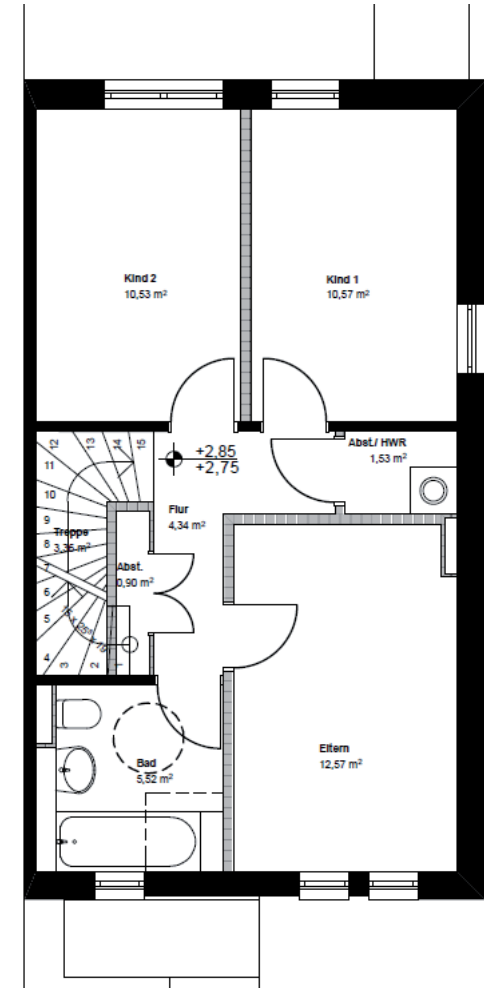
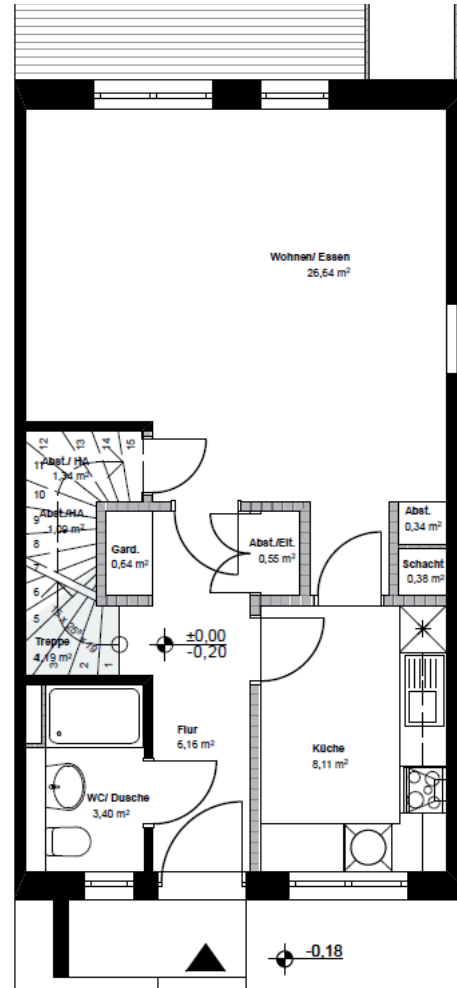
Reihenhaus Variante
Staffelgeschoss

NEUBAU WOHNGEBÄUDE SUURHEID

2. BAUABSCHNITT

Reihenhaus

- Grundrisse EG und 1.OG
- Wohnfläche ges. 95 m²



NEUBAU WOHNGEBÄUDE SUURHEID

2. BAUABSCHNITT

Mehrfamilienhaus

- Variante
Klinker-/Putzfassade



Beispielfassade: Klinker-/Putzfassade (andere SAGA Projektentwicklung)

NEUBAU WOHNGEBÄUDE SUURHEID

2. BAUABSCHNITT

Mehrfamilienhaus

- Variante
Klinkerfassade



Beispielfassade: Klinkerfassade (andere SAGA Projektentwicklung)

NEUBAU WOHNGEBÄUDE SUURHEID

2. BAUABSCHNITT



Mehrfamilienhaus
Regelgeschoss

Stand der Dinge – Städtebau: Variante VIN

Michael Neumaier

VIN

BEBAUUNG RISSEN SUURHEID

VARIANTE VIN

Hintergrund:

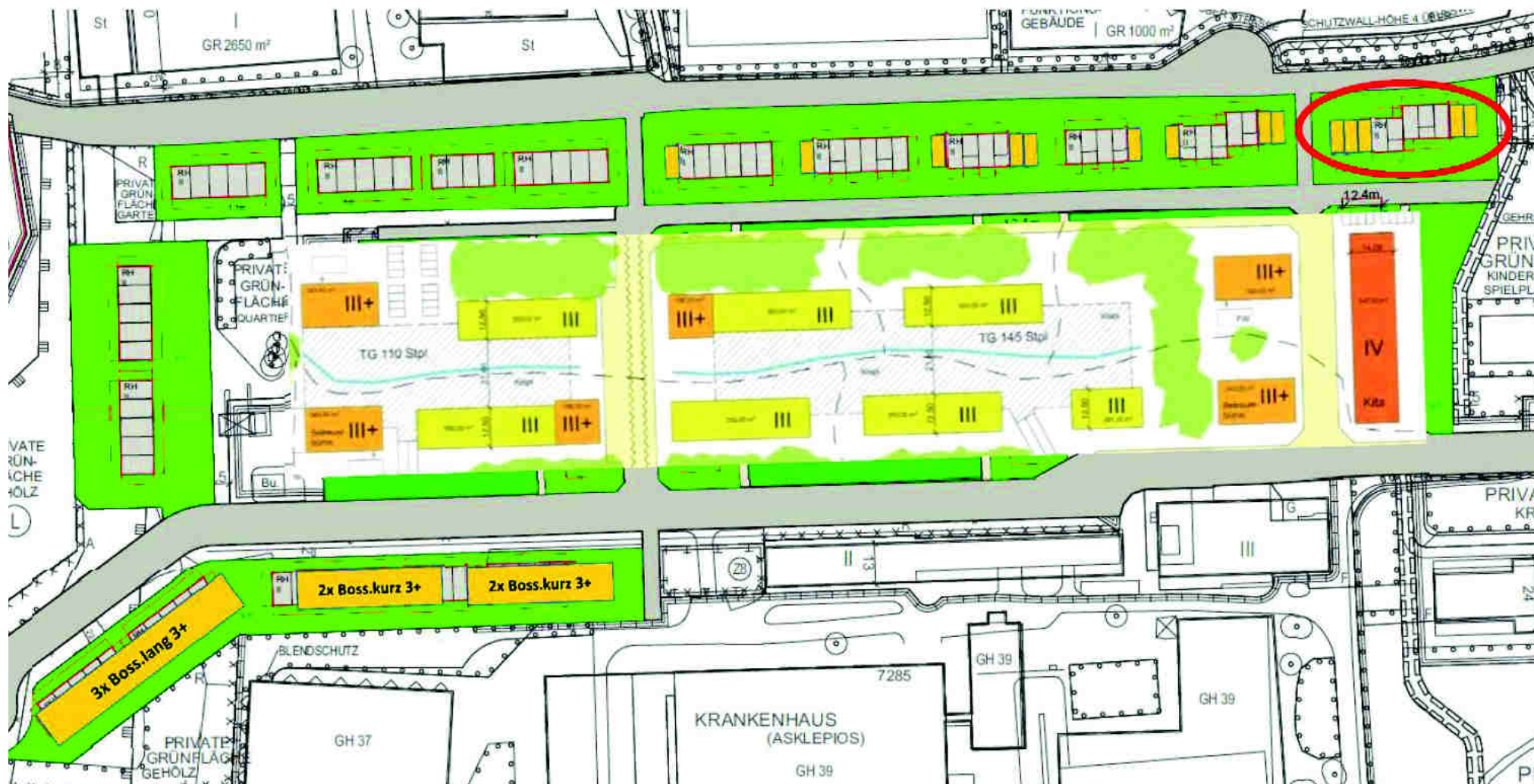
- Alternativvorschlag zum städtebaul. Entwurf der SAGA während Verhandlungen zum
- öffentl.-rechtl. Vertrag

Ziel:

- Schaffung eines attraktiven Quartiers durch Anlehnung an die Grundzüge des
- Planung des B-Plans sowie Anpassung an ortstypische Bebauung

BEBAUUNG RISSEN SUURHEID

VARIANTE VIN



BEBAUUNG RISSEN SUURHEID

VARIANTE VIN

Kennzeichen des Entwurfes:

- Durch die überwiegende Einhaltung der vom B-Plan vorgegebenen Baufenster entstehen Sichtachsen in Richtung West-Ost sowie Süd / Nord die Transparenz und Lockerheit vermitteln
- Das Gefühl einer monotonen Großsiedlung soll vermieden werden durch die Anordnung von verschiedenen Gebäudetypen mit unterschiedlichen Gebäudebreiten und -höhen. Es entsteht ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild, das kann durch die Fassadengestaltung noch unterstrichen wird.
- Die Vermeidung von langen Häuserzeilen (max. 2 Häuser zusammenhängend)
- max. Gebäudehöhe von 3 plus Staffelgeschoss (Ausnahme Riegel zum 1.BA)

BEBAUUNG RISSEN SUURHEID

VARIANTE VIN

- Art der Bebauung: Reihenhäuser am Marschweg und im Westen; Geschosswohnungsbau im Zentrum und im Südwesten des Gebietes
- Lage der Sozialwohnung wurde nicht festgelegt; zur Mischung der Wohnformen sollte diese nicht im Anschluss zum 1.BA liegen
- Gebäudetypen und -grundrisse müssen mit SAGA abgestimmt werden.
- Verschiedene Vorgabe hier: höherer Anteil an 3 und 4 Zi. Wohnungen um familiengerechtes Wohnen zu ermöglichen.
- Erschließung des Gebietes und ruhender Verkehr gem. B-Plan, d.h. Anordnung von ausreichend Tiefgaragenplätzen sowie Anbindung mittels Brücke

BEBAUUNG RISSEN SUURHEID

VARIANTE VIN

Faktencheck:

Bauvolumen: 37.150m² Bruttogeschoßfläche (SAGA: 38.874m²)

Wohnungsanzahl ca. 100 Sozialwhg. nach Abzug Kita-Fläche (SAGA:128)

Häuseranzahl: 230 freifinanzierte Whg. (SAGA: 230)

72 Reihenhäuser (SAGA: 80)

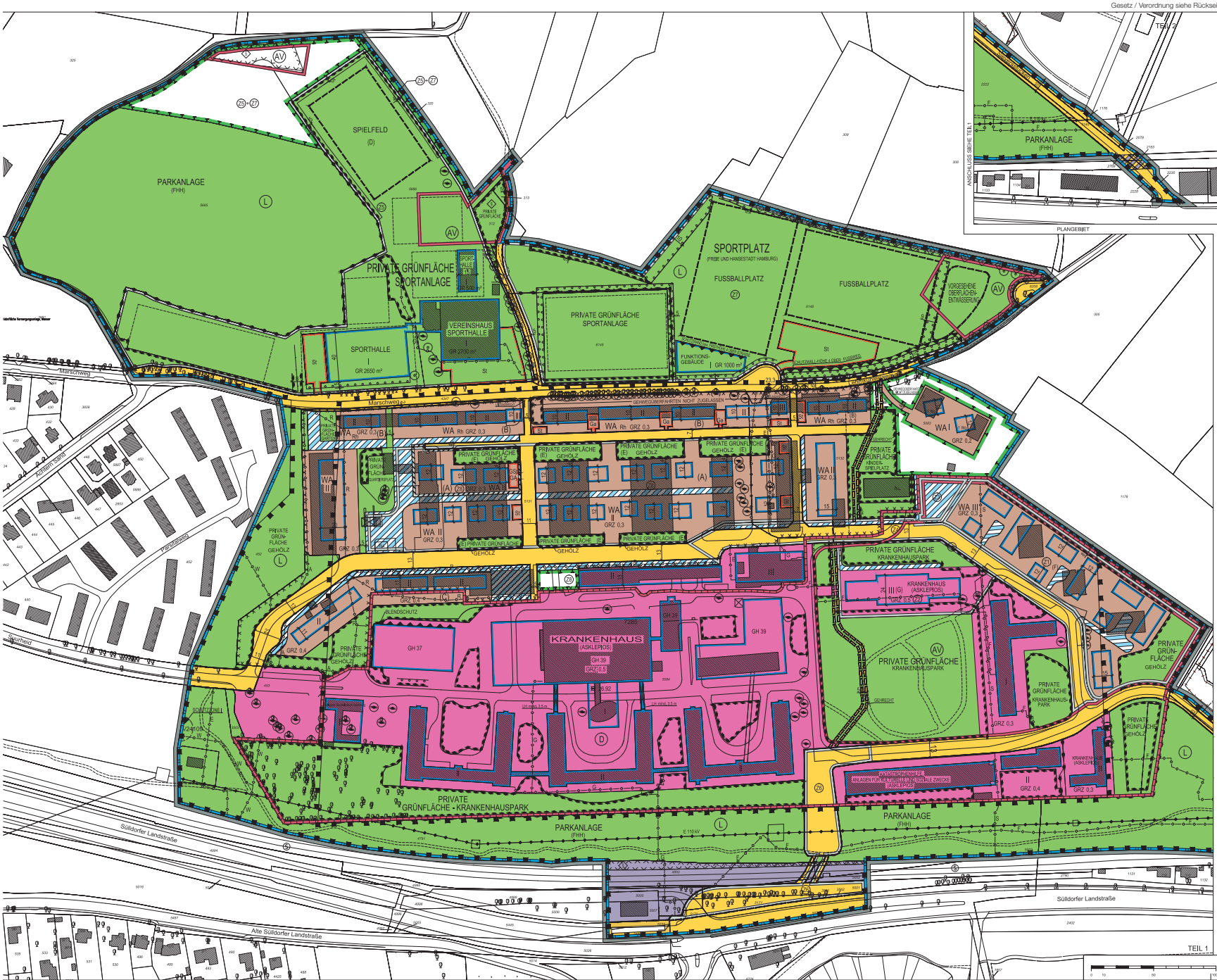
Größe: 82m² (SAGA: 75m²) Durchschnitt im Geschosswohnungsbau
Reihenhäuser 130m² (SAGA: überwiegend 113m²)

Stand der Dinge – Verkehr und Anbindung

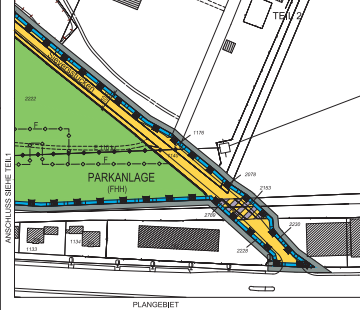
Norbert Jamitzky

Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Management des öffentlichen Raumes

B-PLAN SUURHEID 45 / SÜLLDORF 22



Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



Bebauungsplan Rissen 45 / Sülldorf 22

- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Algemeines Wohngebiet
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - z.B. GR 1000 m² Grundfläche als Höchstmaß
 - z.B. GR 0.3 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. GH 39 Gebäudehöhe als Höchstmaß bezogen auf NN
 - Reihenhaus
 - Baugrenze
 - Brücke
 - Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Stellplätze
 - Garagen
 - Geminschaftsgaragen
 - Geminschaftsanlagen für Abfallbehälter
 - Umgrenzung der Grundstücke, für die GSt besitzend sind oder deren Flächen mit Landschaftseigenen Ausgleichsmaßnahmen ausgestattet sind
 - Umgrenzung der Grundstücke, für die GA bestimmt sind
 - Zuordnung von Ausgleichsflächen -maßnahmen
 - Fläche für den Gemeinbedarf
 - Strassenverkehrsfläche
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Höhenliche Kreuzung Straße-Bahnanlagen
 - Anschluss der Grundstücke, Zugänge und Zufahrten
 - Strassenhöhe bezogen auf NN
 - Geländeoberfläche bezogen auf NN
 - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
 - Grünfläche
 - Mit Gehrecht zu belastende Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Sonstige Abgrenzung
 - z.B. LH mind. 3 Lichte Höhe, als Mindestmaß
 - Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - Schutzwand
 - Blendschutz
 - Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Anpflanzung von Einzelbäumen
 - Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Erhaltung von Einzelbäumen
 - Erhaltung von Sträuchern Baumgruppen
 - Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Festgestellte Bundesfernstraße
 - Oberirdische Bahntrasse
 - Festgestelltes Wasserschutzgebiet
 - Festgestellte Ausgleichsflächen
 - Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
 - Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotops (Röhrenhafer)
 - Geschützt geschütztes Biotop (Inerhafer)
 - Denkmalschutz Ensemble
- Kennzeichnungen**
- Vorhandene oberirdische Leitung
 - Vorhandene unterirdische Leitung
 - G Gas
 - F Fernwärme
 - W Wasser
 - A Abwasser
 - R Regenwasser
 - E Elektrizität
 - S sonstige Leitung
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
 - Archaische Vorbestandsfläche
 - Vorhandene Gebäude
- Hinweise**
- Maßstab ist die Bauzonenverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1993 (BzV 1/93), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BzG 1/93) S. 466-479
- Längenmaße und Höhenangaben in Metern
- Der Höhenauschnitt (ALN) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von Januar 2014
- Übersichtskarte** M 1:20.000
- Die Karte zeigt die Lage des Bebauungsplans im Sülldorfer Stadtgebiet.

Freie und Hansestadt Hamburg

Stand der Dinge – Soziale Infrastruktur

Helga Stödter-Erbe

Bezirk Altona, Leiterin Fachamt Sozialraummanagement

Mittagspause

Arbeit an den Themeninseln

ABLAUF HEUTE

INFORMATIONS- UND BETEILIGUNGSVERANSTALTUNG

- 11:00 Uhr Begrüßung
- 11:15 Uhr Einführung in die Veranstaltung
- 11:25 Uhr Einführung: Vertrag
- 11:25 Uhr Stand der Dinge

Mittagspause bei Planungssnacks

- 13:00 Uhr Arbeitsphase an Themeninseln
nach ca. 1,5h Zwischenstatements
- 15:30 Uhr Ende der Veranstaltung

