



Nachhaltig
leben!

Bezahlbar
wohnen!

Barrierefrei
planen!

Ruhig
schlafen!

Zukunftsstadt Norderstedt Kleinstwohnungen

Zweiphasiger offener Ideenwettbewerb

Auslobung



Ausloberin

Stadt Norderstedt
Stabsstelle Nachhaltiges Norderstedt
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Verfahrenskoordination

büro luchterhandt
stadtplaner architekten landschaftsarchitekten
Daniel Luchterhandt, Sinah Birkner, Josephine Jordan,
Karolin Kaiser

Shanghaiallee 6
20457 Hamburg

T +49.40.7070807-0
F +49.40.7070807-80
norderstedt@luchterhandt.de
www.luchterhandt.de

Norderstedt/Hamburg im August 2020

Zukunftsstadt Norderstedt Kleinstwohnungen

Zweiphasiger offener Ideenwettbewerb

Auslobung

Bildnachweis

büro lucherhandt S.: Umschlag, 4, 7, 10, 22, 25, 29, 31, 34, 37

Luftbild Norderstedt, EGNO S.: 8, 40

Kartengrundlagen: Landesportal Schleswig-Holstein, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Inhalt

1 Anlass und Zielsetzung	5
2 Die Stadt Norderstedt als Ausloberin	9
3 Der Standort – Norderstedt	11
4 Allgemeine Rahmenbedingungen	13
4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen	14
4.2 Rahmenbedingungen zum Hochbau und zur Innenarchitektur	14
4.2.1 Funktionalität vorsehen	15
4.2.2 Nutzerkomfort gewährleisten	16
4.2.3 Wirtschaftlichkeit beachten	17
4.2.4 Energieoptimiert und ressourcenbewusst planen	18
4.3 Freiraumplanerische Rahmenbedingungen	20
5 Los 1 – Aufgabenstellungen 1-3	23
5.1 Aufgabenstellung 1:	24
<i>Wie kann sehr günstig im Geschosswohnungsbau gewohnt werden?</i>	
5.1.1 Standort	24
5.1.2 Spezielle Anforderungen zur Wirtschaftlichkeit	26
5.2 Aufgabenstellung 2:	27
<i>Wie kann günstig und barrierefrei im Geschosswohnungsbau gewohnt werden?</i>	
5.2.1 Standort	27
5.2.2 Spezielle Anforderungen zur Barrierefreiheit	27
5.3 Aufgabenstellung 3:	30
<i>Wie sehen anspruchsvolle Lösungen für Kleinstwohnungen im Geschosswohnungsbau aus, die hohen Nachhaltigkeitsstandards genügen?</i>	
5.3.1 Standort	30
5.3.2 Spezielle Anforderungen zu Ressourcen und Energie	30
6 Los 2 – Aufgabenstellung 4	35
6.1 Aufgabenstellung 4: Städtebauliche Verdichtung mit Kleinstwohnungen	36
<i>Wie können die Abstandsflächen zwischen freistehenden Einzelhäusern entlang stark befahrener Hauptstraßen mit Kleinstwohnungen bebaut werden, so dass zugleich eine städtebaulich attraktive Lärmschutzfunktion durch diese Bebauung erreicht wird?</i>	
6.1.1 Standort	36
6.1.2 Spezielle Anforderungen zum Städtebau	36
6.1.3 Spezielle Anforderungen zur Fassade	38
6.1.4 Spezielle Anforderungen zum Freiraum	38
6.1.5 Spezielle Anforderungen zum Schallschutz	38
7 Verfahren	41

Norderstedter Leitziele für Nachhaltigkeit

aus der ersten Phase des Zukunftsstadt-Prozesses (Anlage 04)



Phase 1
Entwicklung der Vision:
Leitziele

Phase 2
Konzept: Vorsprung durch
Nachhaltigkeit

Phase 3
Umsetzung der
Vision

1. Anlass und Zielsetzung

Anlass

Bundesweit entwickelt sich der Wohnungsmarkt aktuell regional unterschiedlich. Während es in ländlichen Regionen teilweise Leerstände und stagnierende Preise für Mieten und Immobilien gibt, steigt in den Städten die Nachfrage nach Wohnraum. Hier stellt sich vor allem auch eine soziale Frage – es geht um ein diverseres Wohnungsangebot und bezahlbare Mieten. Bezahlbarer Wohnraum wird auf Dauer im erforderlichen Umfang nicht allein durch einen aus Steuermitteln subventionierten sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden können. Sowohl der demografische Wandel mit einer Verschiebung der Altersstrukturen, als auch neue und von traditionellen Strukturen abweichende Lebensmodelle führen zu veränderten Anforderungen und einem entsprechenden Anpassungsbedarf. Für diverse Zielgruppen stellt die aktuelle Situation eine zunehmend größere Herausforderung dar.

Kleinstwohnungen werden nicht nur aus wirtschaftlichen und sozialen Gründen zukünftig an Bedeutung gewinnen, sondern auch aus ökologischen Gründen. Mit unserer Art zu bauen und zu wohnen beanspruchen wir die Umwelt immer mehr und gefährden damit die Existenzgrundlage vieler Lebewesen auf diesem Planeten. Der Bausektor nimmt dabei eine Schlüsselfunktion ein (WBGU, 2016)¹. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person stieg über die letzten Jahre kontinuierlich weiter an, obwohl eine Wohnung mit zunehmender Größe immer ressourcenintensiver wird.

Vor diesem Hintergrund führt die Stadt Norderstedt mit Mitteln des BMBF das Forschungsvorhaben „Akzeptanzforschung für Kleinstwohnungen“ durch. Der hiermit ausgedescribete Wettbewerb soll zukunftsweisende Beiträge dazu liefern, inwieweit und unter welchen Rahmenbedingungen

bzw. Voraussetzungen Kleinstwohnungen eine attraktive Form von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum darstellen können.

Das Forschungsdesign ist als Akzeptanzforschung angelegt, d.h. die Akzeptanz und die bedürfnisgerechte Gestaltung von Kleinstwohnungen für die interessierten Zielgruppen hat dabei eine herausragende Bedeutung. Deshalb ist dieser Wettbewerb dialogisch angelegt. Im Kontext der Forschung für Nachhaltigkeit kommt Gemeinschaftsnutzungen eine hohe Bedeutung zu: Sie können Spielräume für bezahlbaren Wohnraum schaffen und tragen zur Ressourcenoptimierung bzw. Suffizienz bei.

Bezug zur Stadt Norderstedt

Die Stadt Norderstedt stellt eine Hochpreisregion dar – sowohl in Schleswig-Holstein als auch im bundesweiten Vergleich. Damit trifft der bestehende Mangel an bezahlbarem Wohnraum die Stadt in besonderer Weise.

Außerdem ist Norderstedt auf der Suche nach exzellenten Ideen für die Zukunft der Stadt. Nachhaltigkeit ist inzwischen zum Standortvorteil in der Metropolregion Hamburg geworden und Norderstedt möchte darüber stärker, attraktiver und resilienter werden. Auch die weitere Stadtplanung muss daher immer stärker nachhaltig ausgerichtet sein. Die Beachtung der planetaren Grenzen und eine gerechte Verteilung der demnach noch zur Verfügung stehenden Ressourcen (WBGU, 2009) stellt gerade im Baubereich eine ebenso anspruchsvolle wie zentrale Herausforderung dar. Erfolgsfaktor für Norderstedt war bislang, beim Thema Nachhaltigkeit auf die gemeinsame Förderung ökologischer, ökonomischer und sozialer Ziele zu achten. Das erhöht die Akzeptanz für die notwendigen Veränderungen im Hinblick auf das Ziel Nachhaltigkeit.

¹ WISSENSCHAFTLICHER BEIRAT DER BUNDESREGIERUNG
GLOBALE UMWELT-VERÄNDERUNGEN – 2016 – Der Umzug der Menschheit: Die transformative Kraft der Städte.
Zusammenfassung, 43 S., Berlin.

Wettbewerb Zukunftsstadt

Die Stadt Norderstedt hat sich erfolgreich am Wettbewerb „Zukunftsstadt“ beteiligt, den das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) für Kommunen ausgeschrieben hat. Unter dem Motto „Vorsprung durch Nachhaltigkeit“ entwickelt Norderstedt in unterschiedlichen Handlungsfeldern Strategien und Maßnahmen für eine nachhaltige Entwicklung. Für Phase III von Zukunftsstadt hat sich Norderstedt mit einer „Akzeptanzforschung für Kleinstwohnungen“ qualifiziert. Hierbei geht es dem BMBF um konkrete Maßnahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung und die Sicherung und Verbesserung von Lebensqualität.

Das Forschungsvorhaben setzt auf einem sehr breit angelegten Ansatz auf, den Norderstedt in den vorangegangenen beiden Phasen des Projekts „Zukunftsstadt“ verfolgt hat. Anschließend an die bereits bestehenden Ziele einer nachhaltigen Entwicklung (Klimaneutrale Stadt bis 2040, Lärmschutz gemäß WHO-Kriterien) wurden unter Beteiligung von Bevölkerung und Wirtschaft in Phase I von Zukunftsstadt weitere Leitziele für Norderstedts Entwicklung ergänzt (siehe auch Anlage 04.1 1.Phase_Vorsprung durch Nachhaltigkeit):

- Norderstedt wird bis 2040 klimaneutral
- Gesunde Stadt: Beste Voraussetzungen für ein gesundes Leben in Norderstedt
- Grünes Norderstedt: Weiterentwicklung von Norderstedts Leitbild einer „Stadt im Grünen“
- Soziale Integration gestalten
- Stadt der kurzen Wege umsetzen
- Sharing is caring! Reduzierung des Ressourcenverbrauchs durch Teilen und Stoffkreisläufe schaffen und schließen (cradle-to-cradle)
- Die Praxis des fairen Miteinanders in der Fairtrade-Stadt Norderstedt wird ausgeweitet.

Eine repräsentative Umfrage (siehe Anlage 04.2 Umfrageergebnisse) in Phase II bestätigt, dass diese Leitziele in großen Teilen der Norderstedter Bevölkerung als wichtig angesehen werden. Sie zeigt außerdem, dass ein zusätzlicher Handlungsbedarf in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum in Form sehr kleiner Wohnungen besteht. 15 % der Befragten haben ihr Interesse an Kleinstwohnungen bekundet. Allerdings gibt es dazu in der Stadt weder ein entsprechendes Angebot (siehe Anlage 03.1 Wohnungsmarktkonzept) noch attraktiv erscheinende Vorbilder.

Der hiermit ausgelobte Wettbewerb ist ein bedeutender Baustein in der aktuellen Phase III von Zukunftsstadt, die als „Akzeptanzforschung für Kleinstwohnungen“ angelegt ist. Hierbei gilt es, Antworten auf unterschiedliche Fragestellungen zu entwickeln, deren Akzeptanz bei den Zielgruppen zu testen und in prototypischen Lösungen für Kleinstwohnraum zu zeigen. Dazu ist der Wettbewerb nach einer vorgeschalteten Qualifizierung als ein dialogisches Verfahren angelegt, bei dem Vertreter/-innen der relevanten Zielgruppen eingebunden werden, um die Entwürfe bedürfnisgerecht weiter zu optimieren.

Das gesamte Forschungsvorhaben der Phase III besteht aus folgenden Bausteinen:

Orientierende Bestandsanalyse

Eine orientierende Bestandsanalyse hat in der Wohnungswirtschaft erkundet, welche Erfahrungen diese mit Kleinstwohnungen hat, welche Entwicklungen es dort in den letzten Jahrzehnten gab und was aktuell relevante Qualitätsmerkmale sind. Hierbei stand die Vermietersicht im Vordergrund. Die Ergebnisse der orientierenden Bestandsanalyse sind Anlage 04.3 zu entnehmen.

Repräsentative Umfrage zum Thema Kleinstwohnungen

Parallel zum Start des Ideenwettbewerbs wird eine neue repräsentativ angelegte Umfrage in Norderstedt durchgeführt, bei der die Einstellung der Bevölkerung zu Kleinstwohnungen und die förderlichen Rahmenbedingungen erhoben werden. Ziel der Umfrage ist es, konkrete, belastbare und repräsentative Aussagen rund um das Thema Wohnen in Kleinstwohnungen zu generieren. Die Ergebnisse der Umfrage werden veröffentlicht und sollen in der zweiten Phase als Teil der Aufgabenstellung des Ideenwettbewerbs mit genutzt werden.

Ideenwettbewerb mit Dialogphase

Das dritte Element des Forschungsansatzes bildet der hier ausgelobte Ideenwettbewerb. Der Austausch mit den potenziellen Zielgruppen für Kleinstwohnungen stellt dabei ein wesentliches Element dar. Die relevanten Zielgruppen sollen über die Umfrage identifiziert und in ihren Charakteristika und Bedürfnissen möglichst präzise beschrieben werden. Vertreterinnen und Vertreter dieser Zielgruppen werden eingeladen, in einem dialogischen Verfahren in Phase 2 des Wettbewerbs die Arbeiten im Hinblick auf ihre Bedürfnisse zu prüfen und zu kommentieren. Im Dis-

kurs mit den Zielgruppen wird sich zeigen, welche Ideen auf Akzeptanz stoßen und sich bewähren bzw. aus welchen Gründen einzelne Ideen skeptisch betrachtet werden. Für die vertiefende Entwurfsbearbeitung in Phase 2 stehen dann neben den fachlichen Hinweisen der Jury als zusätzliche Information die Bedürfnisse der Zielgruppen, also der potenziellen Nutzer/-innen zur Verfügung. Die Arbeiten werden zum Ende des Verfahrens sowohl von einer Fachjury als auch von einer Zielgruppenjury bewertet. Anschließend ist es vorgesehen, die Ergebnisse der Immobilienwirtschaft in einem Messeformat zu präsentieren.

Weiterverwendung der gewonnenen Erkenntnisse

Die gewonnenen Erkenntnisse aus dem Ideenwettbewerb sollen dazu genutzt werden, bezahlbaren Wohnraum und suffizientes Wohnen in verstärktem Maße bereitzustellen – sowohl in Norderstedt als auch über die Grenzen der Stadt hinaus. Daher sollen die Ergebnisse des Wettbewerbs möglichst schnell auch überregional bekannt werden, um überzeugende Entwürfe durch die Immobilienwirtschaft umsetzen zu lassen. Zusätzlich ist vorgesehen, der Öffentlichkeit im Rahmen einer Buch-Publikation starke Konzepte zugänglich zu machen.

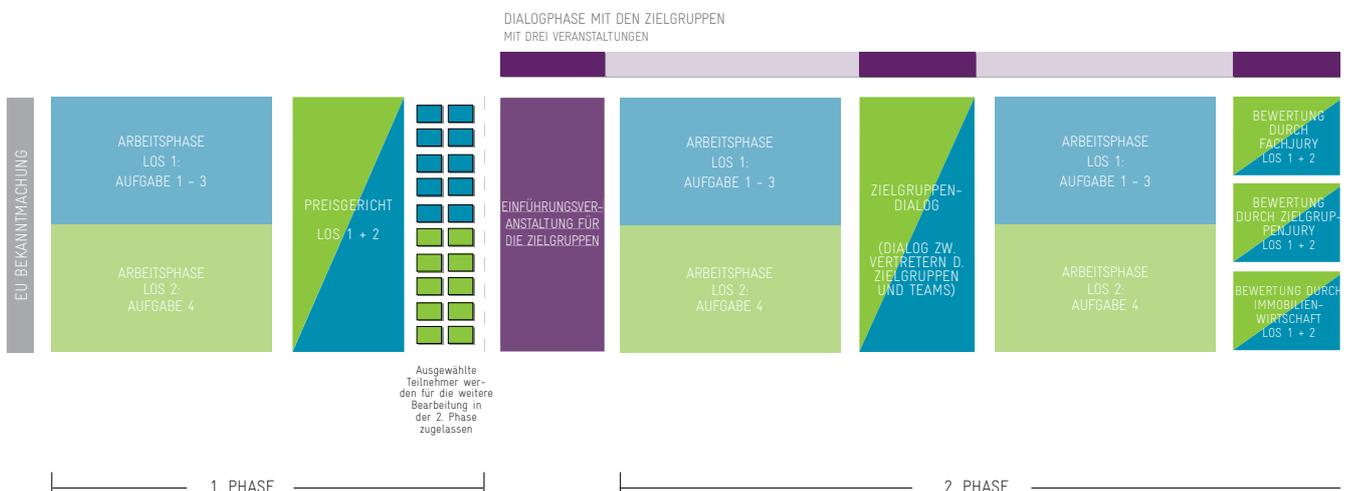


Abb.: Verfahrensschema, Anlage 02.4



2. Die Stadt Norderstedt (Ausloberin)

Norderstedt hat sich 1999 auf den Weg einer nachhaltigen Entwicklung begeben. Dazu gab es einen einstimmigen politischen Beschluss, der seitdem die Grundlage und den Arbeitsauftrag für die Stadtverwaltung bildet. In zwei Jahrzehnten wurde anhand von vielen verschiedenen Beispielen in vielen unterschiedlichen Handlungsfeldern aufgezeigt, was eine nachhaltige Entwicklung ausmacht, dass sie unter den vorhandenen Bedingungen realisierbar ist und dass die Stadt davon zahlreiche Vorteile hat.

Norderstedt ist eine junge, dynamische Stadt. Sie ist offen für Innovationen und will ihrer Zeit voraus sein.

Norderstedt ist selbstbewusst genug, sich neben Hamburg als eigenständiger, erfolgreicher und fortschrittlicher Nachbar zu profilieren. Das Thema Nachhaltigkeit ist dabei ein wichtiger Teil des Images, das sich Norderstedt in den letzten Jahren erarbeitet hat. Dazu haben diverse Forschungsvorhaben beigetragen, mit denen die Stadt Transformationsprozesse erkundet und befördert – zunächst mit Fokus auf Norderstedt, danach als Wegbereiter und Ratgeber für andere Städte. Dabei hat sich Norderstedt immer wieder extern überprüfen lassen. Die mittlerweile 71 Auszeichnungen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit sprechen dafür, dass die Stadt auch im Vergleich mit anderen Kommunen schon einiges erreicht hat.

Norderstedt ist als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort unverändert stark nachgefragt. Dementsprechend sind Wohnungsmieten ebenso wie Preise für Eigentumswohnungen deutlich höher als im übrigen Schleswig-Holstein. Bereits 2016 lag der durchschnittliche Angebotspreis in der Wiedervermietung in Norderstedt bei 9,19 Euro, im Vergleich dazu in der Landeshauptstadt Kiel bei 7,24 Euro (IB-SH 2016). Die mittlere Kaltmiete für 1-Zimmer-Wohnungen bis 40 m² (Erstbezug 2004–2018) liegt laut dem Norderstedter Mietspiegel 2019 bei 14,41 Euro.

Zur ersten Orientierung / Einarbeitung in spezifische Hintergründe und Rahmenbedingungen der Stadt Norderstedt dienen die Informationen, die auf der städtischen Homepage (www.norderstedt.de) zugänglich sind.



nach
Kiel und
Dänemark

zur
Ostsee

nach
Hamburg
30 min mit ÖPNV

3. Der Standort – Norderstedt

Norderstedt liegt im südlichen Schleswig-Holstein und wurde 1970 durch die Zusammenlegung von fünf Kommunen gebildet. Die zum Ballungsraum Hamburg gehörende Stadt grenzt unmittelbar an mehrere nördliche Stadtteile Hamburgs und ist nach Einwohnerzahlen die fünftgrößte Stadt Schleswig-Holsteins. Hier wohnen über 80.000 Menschen, Tendenz weiterhin steigend.

Norderstedt ist über die U-Bahn mit Hamburg verbunden (30 Min. bis zur Innenstadt, 40 Min. bis zum Hauptbahnhof). Die Autobahn A7 verläuft in Teilen auf dem Stadtgebiet. Sie verbindet Norderstedt südlich über Hamburg mit dem Süden Deutschlands und nördlich über Flensburg mit Dänemark. Das Stadtgebiet Norderstedts wird durch die B432 von der Autobahnanschlussstelle Schnelsen-Nord zur Lübecker Bucht an der Ostsee in west-/ östlicher Richtung gekreuzt. Ebenfalls gut erreichbar liegen die nahegelegene Landeshauptstadt Kiel, sowie Ost- und Nordsee.

VERTEILUNG DER LOSE UND AUFGABENSTELLUNGEN

LOS 1

AUFGABENSTELLUNG 1

Wie kann **sehr günstig** im Geschosswohnungsbau gewohnt werden?

AUFGABENSTELLUNG 2

Wie kann **günstig und barrierefrei** im Geschosswohnungsbau gewohnt werden?

AUFGABENSTELLUNG 3

Wie sehen anspruchsvolle Lösungen für Kleinstwohnungen im Geschosswohnungsbau aus, die **hohen Nachhaltigkeitsstandards** genügen?

LOS 2

AUFGABENSTELLUNG 4: Städtebauliche Verdichtung mit Kleinstwohnungen

Wie können die Abstandsflächen zwischen freistehenden Einzelhäusern entlang stark befahrener Hauptstraßen mit Kleinstwohnungen bebaut werden, so dass zugleich eine städtebaulich attraktive Lärmschutzfunktion durch diese Bebauung erreicht wird?

4. Allgemeine Rahmenbedingungen

Im Rahmen des Ideenwettbewerbs sind die verschiedenen Schwerpunkte der Bebauung mit Kleinstwohnungen in unterschiedlichen Aufgabenstellungen an unterschiedlichen Standorten zu bearbeiten. Die ersten drei Aufgabenstellungen stellen den Umfang von Los 1 dar, die vierte Aufgabenstellung wird als Los 2 bearbeitet.

In Los 1 wird untersucht, wie es möglich und attraktiv ist, mit einer kleinen Wohnfläche im Geschosswohnungsbau zu wohnen. Dies wird unter den Aspekten Bezahlbarkeit mit geringem Budget, Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit beleuchtet. Los 2 beschäftigt sich abweichend davon mit der Frage, wie Abstandsflächen zwischen freistehenden Einzelhäusern entlang stark befahrener Hauptstraßen mit Kleinstwohnungen bebaut werden können, sodass eine städtebaulich attraktive Lösung unter Einbezug des Bestands entsteht, die zugleich eine Lärmschutzfunktion für die straßenabgewandten Seiten erreicht.

Die Aufgabenstellungen setzen einen Rahmen und zeigen auf, welche Ergebnisse durch diesen Ideenwettbewerb zu erzielen sind. Zeitgleich eröffnen die Aufgaben eine Bandbreite von Möglichkeiten und bringen Freiheiten für die Entwürfe mit sich. Die Ausloberin erhofft sich ausdrücklich, dass die Teilnehmenden die Offenheit dieser Aufgabenstellungen annehmen und die Chance ergreifen, die Ausloberin und alle Beteiligten von innovativen Konzepten zu überzeugen, die die Potenziale und Möglichkeiten dieser Wohnformen mit für die Zielgruppen attraktiven Lösungen aufzeigen und ausarbeiten. Hierbei werden auch innenarchitektonische Umsetzungen gefordert, um die Praktikabilität von Wohnen auf sehr kleinem Raum für die potenziellen Bewohner/-innen gut nachvollziehbar zu belegen.

Folgende städtebauliche, hochbauliche sowie freiraumplanerische Rahmenbedingungen sind hinsichtlich aller vier Aufgabenstellungen zu berücksichtigen und aufzunehmen.

Definition Kleinstwohnungen

Als Kleinstwohnungen sind Wohnungen mit einer vergleichsweise sehr geringen Wohnfläche zu verstehen. Die Größe von Kleinstwohnungen liegt meist zwischen 25 und 35 m² je Wohnung mit 1, 1,5 oder maximal 2 Zimmern. Dabei kann auch der Grundgedanke eines einfachen, suffizienten Lebensstils, der sich auf die wesentlichen Bedürfnisse und Wohnaspekte fokussiert, eine wichtige Rolle spielen.

Aufgrund der stark limitierten Größe erhält bei Kleinstwohnungen die kluge Raumaufteilung und eine optimale, an den praktischen Bedürfnissen orientierte Nutzung des vorhandenen Raums eine herausragende Bedeutung. Dies kann beispielsweise durch intelligente Lösungen für vielfältig nutzbare Möbel, durch spannende Stauraumkonzepte, über breit akzeptierte gemeinschaftliche Nutzungen von bestimmten Funktionen oder andere, gerne auch innovative Ideen geschehen.

4.1 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen des Wettbewerbs sind für jede Aufgabenstellung gestalterische und funktionale Lösungsansätze zu entwickeln, die sich den jeweiligen städtebaulichen Rahmenbedingungen anpassen und ihnen gerecht werden. Es ist eine harmonische Entwicklung des Stadtraums gefragt. Alle vorgegebenen städtebaulichen Situationen sind fiktive Situationen, die vorrangig der Orientierung für den Wettbewerb dienen und so in Norderstedt, aber auch in anderen Städten vorkommen könnten.

Die zwei- bis viergeschossigen benachbarten Bestandsgebäude bilden in den drei Aufgabenstellungen von Los 1 unterschiedliche städtebauliche Situationen aus, auf die es in den einzelnen Entwürfen zu reagieren gilt. Demnach ist eine Geschossigkeit von drei Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss oder maximal vier Geschossen nicht zu übersteigen. Insgesamt ist ein Baukörper mit einer jeweils städtebaulich sinnvollen und angepassten Formgebung zu finden und in einer überzeugenden Architektursprache auszugestalten.

Bei Aufgabenstellung 4 im Los 2 ist die städtebauliche Einbindung von besonderer Bedeutung. Städtebauliche Lösungen, die optimal auf die Gegebenheiten eingehen und sich positiv auf die Bestandsbebauung auswirken, werden erwartet (siehe auch Kapitel 6.1.2 Spezielle Anforderungen zum Städtebau).

4.2 Hochbauliche und innenarchitektonische Rahmenbedingungen

Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmenden ist es, sich mit den Anforderungen der Wohnungen auseinanderzusetzen und unter Beachtung der Rahmenbedingungen und der jeweiligen Aufgabenstellungen hochwertige Gebäude mit attraktiven Grundrissen für Wohnungen und Gemeinschaftsflächen zu entwerfen. Dabei gilt es, schlüssige Raumprogramme mit einer angemessenen Anzahl und Größe an Wohnungen, Nebenflächen und Gemeinschaftsflächen zu entwickeln. Es sind Konzepte zur Verteilung und Konzeption der Wohnungen zu erarbeiten. Es gilt darzulegen, inwieweit die Raumprogramme auch in den Fassadengestaltungen und -gliederungen ihren Niederschlag finden können.

Die Wohnungsgrößen der Kleinstwohnungen müssen innerhalb des Gebäudes nicht einheitlich sein, sollten allerdings den maximalen Wert von 35 m² pro Wohnung (für die Aufgabenstellungen 1 und 2) bzw. 40 m² (für die Aufgabenstellungen 3 und 4) nicht überschreiten. Sollte die Integration von größeren Wohnungen entwurfsspezifisch sinnvoll sein, ist maximal ein Viertel an größeren Wohnungen (d. h. über 35 / 40 m²) denkbar.

Außerdem sind von den Planerinnen und Planern konkrete Konzepte für die innenarchitektonische Ausgestaltung der einzelnen Kleinstwohnungen zu konzipieren. Die Wohnungsausgestaltungen sind entsprechend der Aufgabenstellungen und der Bedürfnisse der Zielgruppen zu wählen. Es sind Konzepte vorzulegen, in welchen umfassend auf die Nutzung des begrenzten Raumes eingegangen wird. Hierbei sind die Wohnideen der Kleinstwohnungen auf die Abdeckung aller wichtigen Bedürfnisse auszurichten und mit inspirierenden, atmosphärisch überzeugenden Raumkonzepten zu verknüpfen. Es sind nutzbare und exzellente Raumqualitäten sicherzustellen.

Die teilnehmenden Büros sind eingeladen, sich auf einen offenen, von den wenigen Vorgaben geprägten Entwurfsprozess einzulassen, in dem programmatische Ideen und architektonische Haltung sowie Raumerlebnis im

Inneren, Grundrissflexibilität und bewusste architektonische Setzung, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit kontinuierlich erörtert werden müssen, um zu überzeugenden Lösungsvorschlägen zu gelangen.

Um ein Gefühl für ein entsprechendes Wohnkonzept zu erhalten, sind die Teilnehmenden aufgefordert, sich mit bestehenden Konzepten des suffizienten Wohnens auseinanderzusetzen. Dabei ist über die optimale Verteilung der Fläche innerhalb und um das Gebäude nachzudenken. Idealerweise werden Grundrisse vorgeschlagen, die künftige Nutzer/-innen für das Raumkonzept begeistern und sie animieren, sich die entworfenen Atmosphären zu eigen zu machen.

4.2.1 Funktionalität vorsehen

Möblierung

Bei der Entwurfsentwicklung ist zu entscheiden, ob die Aufgaben am besten über vollmöbliert, teilmöbliert oder auch als unmöbliert zu vermietende Wohnungen erfüllt werden können. Das ist für jedes Entwurfskonzept einzeln zu entscheiden, da sich dies sowohl auf die Mietkosten als auch auf die Flexibilität der Bewohner/-innen und deren individuelle Einrichtung auswirkt. Es ist bewusst zu wählen und zu begründen, ob konkret auf die Wohnung angepasste Möbel konzipiert werden sollen, die den vorhandenen Platz optimal nutzen, oder den Bewohner/-innen ermöglicht wird, die Wohnung mit eigenen Möbeln persönlich zu gestalten, wobei aber ebenfalls eine sehr gute Raumausnutzung zu erreichen ist.

Stauraum

Aufgrund der geringen Wohnfläche ist genügend Schrank- und Stauraum für den alltäglichen Wohnkomfort von hoher Bedeutung. Unterschiedliche Besitztümer von Kleidung bis zu Reinigungsutensilien bedürfen entsprechender Verstauungsmöglichkeiten. Hierbei sind sowohl platzsparende als auch nutzerfreundliche Lösungen zu finden, die die vorhandenen Flächenpotenziale mit kreativen Konzepten ausschöpfen.

Doppelnutzungen von Möbeln sind mitzudenken. Stauraummöglichkeiten können auch außerhalb der Wohnungen eine Lösung darstellen, wenn sie für die Bewohner/-innen einen ausreichend hohen Benutzungskomfort gewährleisten. Das ist allerdings für Gegenstände des täglichen Bedarfs kritisch zu hinterfragen. Kluge Lösungen für das gesamte Gebäude könnten helfen, eine optimale Nutzung des vorhandenen Platzes mit geringen individuellen Kosten zu verbinden.

Barrierefreiheit

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung sowie die Nachhaltigkeit der entworfenen Grundrisse, wird eine barrierefreie Gestaltung von Außenraum und Gebäudezugang erwartet. Es werden Lösungen gesucht, denen es gelingt, die räumlichen Qualitäten von Architektur und Freiraum durch die barrierefreie Gestaltung zu bereichern. Speziell in der Aufgabenstellung 2 wird darüber hinaus gefordert, kostengünstige Wohnungen und ihre Zugänge ab der Grundstücksgrenze so zu entwerfen, dass sie gemäß dem ready-Konzept des BBSR in Anlehnung an die DIN 18040-2 als barrierefrei gelten (ready plus-Standard, www.readyhome.de).

Kommunikationsfördernde Gemeinschaftsflächen

Gute soziale Kontakte dürften bei Kleinstwohnungen eine besondere Bedeutung erhalten. Die äußeren Voraussetzungen dazu sind durch eine Ausbildung halböffentlicher Bereiche, kommunikationsfördernde Erschließungs- und Begegnungsflächen sowie ein gut abgestimmtes Zusammenwirken der privaten, halböffentlichen und öffentlichen Bereiche von Gebäuden und ihrem Umfeld zu schaffen.

In der gemeinschaftlichen Nutzung geeigneter Räumlichkeiten oder Gegenstände kann eine Chance liegen, auch bei sehr beschränktem eigenem Wohnraum einen höheren Wohnkomfort zu erreichen. Das kann sich sowohl auf die Verfügbarkeit materieller Nutzungen erstrecken -

z. B. durch Wasch- und Trockenräume, Gemeinschaftsküchen, einen Gruppenraum o. ä. – als auch auf soziale Kontakte.

Gefragt sind wiederum platzsparende, nutzerfreundliche Lösungen, die auf sehr beschränkter Fläche den entscheidenden Mehrwert bereitstellen, um eine hohe Akzeptanz von Kleinstwohnungen zu erreichen. Für alle Räume mit Kommunikationsfunktion ist eine Tageslichtausstattung essentiell. Außerdem ist – z. B. durch ihre Lage – zu gewährleisten, dass keine Störungen für die Wohnungen entstehen.

Inwiefern die Nutzungen das soziale Gefüge der Bewohner/-innen beeinflussen sollen und können, ist im Zuge der Bearbeitung zu untersuchen. Denkbar sind hier Flächen und Funktionen, welche die hausinterne Gemeinschaft stärken und durchmischen. Innovative Ideen sind hierbei ausdrücklich gewünscht. In Phase 2 des Wettbewerbs kann die Akzeptanz bei den Zielgruppen erkundet werden.

Adressbildung

Im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit ist ein flächensparendes, zukunftsfähiges Erschließungskonzept für den Pkw-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr zu entwickeln. Dabei ist zu beachten, dass es für die Situation in Norderstedt realistisch ist (siehe Anlage 03.2).

Die Eingangsbereiche der Gebäude sind eindeutig auffindbar zu gestalten und so zu verorten, dass dem Gebäude eine klare Adresse zugeordnet werden kann. Hierbei ist auch der Ankommensbereich funktionell auszubilden: Neben ausreichend Platz für überdachte Briefkästen sind auch geschützte, sichere Abstellflächen für Fahrräder – ggf. auch Lastenfahrräder –, Kinderwagen und Kinderfahrzeuge sowie Rollatoren an geeigneter Stelle vorzusehen (barrierefreie Zugänglichkeit). Auch die Abstellplätze von Müllcontainern sollen gut erreichbar und wohnungsnah positioniert werden.

Mobilität

Für die einzelnen Aufgabenstellungen ist die Stellplatzfrage differenziert zu betrachten. Norderstedt weist traditionell eine hohe Kfz-Dichte auf. Fast 90 % der Haushalte verfügen über mindestens einen eigenen Pkw. Das kann aber je nach Zielgruppe durchaus unterschiedlich ausfallen – hierzu wird durch die Umfrage versucht, belastbare Zahlen zu erheben, die dann in Phase 2 des Wettbewerbs zur Verfügung stehen werden.

Grundsätzlich ist dafür zu sorgen, dass für alle Pkw der zu erwartenden Bewohner/-innen ein Stellplatznachweise erbracht werden muss. Ergänzend sind Stellplätze für Besucher/-innen vorzusehen. Auf Basis eines zielgruppenspezifischen Mobilitätskonzeptes kann der Stellplatzschlüssel auf ein plausibles Maß verringert werden. Dabei reicht es nicht aus, Angebote für einen geringeren Pkw-Besitz vorzusehen; für die Plausibilität der offerierten Annahmen wird die wahrscheinliche Akzeptanz der Angebote alternativer Mobilitätsformen und damit eine Veränderung etablierter Mobilitätsmuster entscheidend sein.

Beim Stellplatznachweis sind grundsätzlich alle Formen von Stellplatzanlagen möglich; dabei werden auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Lösungen favorisiert. Die Ausloberin erwartet insbesondere für die Art und Positionierung der Fahrrad-Stellplätze überzeugende, gerne auch innovative Lösungen sowie einen insgesamt vorbildlichen Fahrradkomfort (witterungsgeschützt, diebstahlsicher, beleuchtet, auch für Lastenräder und Anhänger geeignet etc.). Die Stellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren sind in der Nähe der Erschließungskerne zu verorten, um kurze Wege zu ermöglichen.

4.2.2 Nutzerkomfort gewährleisten

Atmosphäre

Die Wirkung und das Erscheinungsbild der Wohnungen sind trotz der geringen Größe wohnlich und in einer hohen Qualität zu halten. Kleinstwohnungen sollen nicht als Wohnen für Arme stigmatisiert werden, sondern eine hohe Akzeptanz erfahren. Das ist sicher nicht allein über den Preis zu erreichen. Gefragt sind Lösungen, die den Suffizienzgedanken in den Wohnungen mit einem so hohen Mehrwert verbinden, dass Kleinstwohnungen zu einer attraktiven Alternative zum bestehenden Wohnungsangebot werden.

Von luxuriösen Ausgestaltungen im Hochpreissegment ist bei allen Aufgabenstellungen im Interesse von nachhaltigen Lösungsansätzen abzusehen.

Schallschutz

In Bezug auf den Schallschutz sind durch konzeptionelle und bauliche Maßnahmen angenehme akustische Bedingungen herzustellen. Dazu zählt die Gewährleistung eines wirksamen baulichen Schallschutzes sowohl gegenüber Außenlärm (z. B. Orientierung der Gebäude und der Nutzungen, Öffnungsanteil, Ausbildung der Fassaden) als auch gegenüber dem Lärm aus ggf. vorgesehenen Gemeinschaftsnutzungen im Gebäude sowie die Anordnung und Ausbildung der privaten Freiräume (z. B. Balkone, Loggien etc.).

Die unterschiedlichen Nutzungsbereiche sollen keine gegenseitigen Störungen auslösen (z. B. Lage der Erschließungskerne, Anordnung der Nutzungen und ggf. Außenspielflächen sowie der Ver- und Entsorgung). Lösungswege für Wohngebäude an stark befahrene Hauptstraßen hinsichtlich ihres Schallschutzes sind vor allem in Los 2 detailliert auszuarbeiten.

Tageslicht

Eine optimierte Tageslichtversorgung ermöglicht förderliche Wohn-, Aufenthalts- bzw. Arbeitsplatzqualitäten und reduziert zugleich den Kunstlichtbedarf. Demnach ist eine hohe Tageslichtverfügbarkeit (z. B. durch eine entsprechende Orientierung des Gebäudes und der Nutzungen; die Berücksichtigung max. Raumtiefen; eine Vermeidung innenliegender, unbelichteter Räume; angemessene Fensterflächenanteile und günstige Fensterpositionierung bzw. Sturzausbildung; angepasster Sonnen- bzw. Blendenschutz) vorzusehen. Bei allen Aufenthaltsräumen ist eine gute Sichtverbindung nach außen sowie eine attraktive Außenraumgestaltung einzuplanen.

Die Besonnungsdauer sollte in mindestens einem Aufenthaltsraum jeder Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Darüber hinaus sollte sie am 17. Januar mindestens 1 h betragen, um eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten zu gewährleisten (Nachweisort zur Erfassung der Besonnungsdauer ist die Fenstermitte in Fassadenebene).

Raumklima

Die thermische Behaglichkeit und das Raumklima sind möglichst durch bauliche, passive Maßnahmen (z. B. Bauweise, Speicherfähigkeit sowie Wärmeleitfähigkeit der Bauteile, Orientierung) zu optimieren. Dabei sollte der gesamte Glasflächenanteil der Außenwände ca. 40 bis 50 % nicht überschreiten, wobei eine Differenzierung nach Himmelsrichtungen und Nutzungen durchaus sinnvoll sein kann. Eine hohe Raumluftqualität ist über eine kontrollierte Lüftungsanlage und eine manuelle Lüftung sicherzustellen. Freiraumbezüge zur natürlichen Belichtung bzw. Belüftung von Badezimmern und Küchen sind gewünscht. Zur Vermeidung von sommerlicher Überhitzung sind angemessene Fensterflächenanteile zu wählen, ggf. differenziert nach Himmelsrichtung und Nutzung.

4.2.3 Wirtschaftlichkeit beachten

Die Aufgabenstellungen 1 und 2 zielen explizit darauf, ein kostengünstiges Wohnen zu ermöglichen. Implizit ist das auch Thema für die übrigen Aufgabenstellungen, da nachhaltige Lösungsansätze immer auch die Wirtschaftlichkeit beachten müssen – allerdings in einem umfassenden Betrachtungsansatz, der nicht allein die Investitionskosten berücksichtigt.

Flächeneffizienz

Bei der Entwicklung der Gebäudekonzepte ist ein möglichst optimales Verhältnis der Nutzfläche (NUF) zur Brutto-Grundfläche (BGF) anzustreben (Zielwert NUF/BGF ca. 0,80). Dabei ist zu berücksichtigen, dass Flächeneffizienz zu Zielkonflikten führen kann. Zu hohe Flächeneffizienzfaktoren implizieren geringe Verkehrsflächenanteile (z. B. enge Treppenräume und Flure) und wirken somit der gewünschten Barrierefreiheit entgegen.

Nutzungsflexibilität

Die Anforderungen an Wohnnutzungen ändern sich schneller als die Lebensdauer eines nachhaltig angelegten Gebäudes. Das schließt sowohl allgemeine Entwicklungen z. B. zum erwarteten Lebensstandard als auch individuelle Veränderungen ein. Erweiterte Flächenansprüche durch ein Zusammenziehen von 2 Singles sind ebenso normal wie reduzierte Flächenansprüche nach Trennung von einem Partner oder dem Auszug eines Kindes.

Eine Anpassungsfähigkeit ist auch im Hinblick auf sich wandelnde Wohnbedingungen durch wechselnde Nutzergruppen / Nutzungstypen von hoher Bedeutung. Aufgabe 2 erfordert die Berücksichtigung einer solchen Flexibilität im Hinblick auf die Barrierefreiheit, um den Bewohnerinnen und Bewohnern von Kleinstwohnungen auch dann den Verbleib in der bisherigen Wohnung zu ermöglichen, wenn sie auf ein barrierefreies Wohnen angewiesen sein werden. Das ready-Konzept des BBSR bietet hierfür Ansätze unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit.

Deshalb soll die Gebäude- und Grundrissstruktur optimale Voraussetzungen dafür bieten, auf derartige Änderungen leicht reagieren zu können. Ziel ist es, auch längerfristig unterschiedlichen, sich wandelnden Wohnbedürfnissen gerecht zu werden und auf wirtschaftliche Weise darauf vorzubereiten.

Lebenszyklus- und Betriebskosten

Die Entwurfsbeiträge sollen ein optimiertes Verhältnis von Investitions- und Nutzungskosten anstreben. Bereits im Vorentwurf sind dabei insbesondere die Angemessenheit der baulichen Maßnahmen, die Hüll- und Fensterflächen, die Dauerhaftigkeit gewählter Materialien und deren Instandhaltungs- bzw. Reinigungsfreundlichkeit sowie die zu erwartenden Energiekosten zu berücksichtigen.

4.2.4 Energieoptimiert und ressourcenbewusst planen

Baustoffe

Die bewusste Auswahl von Baustoffen und Konstruktionen mit möglichst geringen Umweltwirkungen (z. B. durch „graue Energie“) bietet ein großes Potenzial zur Reduktion von Treibhausgasen. Daher ist die Verwendung von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen bei geeigneten Bauteilen und Konstruktionen regelmäßig zumindest zu prüfen. Die kosten- und ressourcenintensive Baumasse unter Geländeoberkante sollte auf ein Minimum reduziert werden und das Materialkonzept bzw. die Oberflächenbeschaffenheit (insbesondere der Gebäudehülle) langfristige Nutzungsdauern vorsehen. Vorschläge zur Rückbau- und zur Recyclingfähigkeit werden begrüßt.

Energiebedarf

Vor dem Hintergrund der ambitionierten städtischen Klimaschutzziele (Klimaneutralität bis 2040) und einer wirtschaftlichen Gesamtkostenbetrachtung wird großer Wert auf eine energieoptimierte Bauweise gelegt. Unter Beachtung eines hohen Wohnkomforts soll der Energiebedarf für die wesentlichen Energiedienstleistungen, wie z. B. Heizen, Lüften und Beleuchten, durch bauliche und

konzeptionelle Maßnahmen möglichst gering ausfallen und somit verringerte Energie- und Betriebskosten gewährleisten. Die Zielwerte der geltenden EnEV 2014 (Anforderungen ab 01.01.2016) sind mindestens um 30 % (=KfW 55) zu unterschreiten. Insbesondere geht es im Wettbewerb darum, die Prinzipien des energieoptimierten Bauens zur Minimierung der energetischen Verluste, eine gezielte Nutzung solarer Gewinne, eine Optimierung der natürlichen Belichtung und Belüftung schon frühzeitig zu berücksichtigen.

Energiebedarfsdeckung

Solarenergie soll den verbleibenden Energiebedarf maßgeblich decken. Dafür müssen die Baukörper bereits in der Entwurfsphase vorteilhafte Voraussetzungen aufweisen und die grundsätzliche Eignung der Gebäudehülle (Dach und ggf. Fassade) zur Nutzung von Solartechnik vorsehen – zu beachten sind dabei u. a. deren Ausrichtung, Fremd- und Eigenverschattung und Neigung. Darüber hinaus werden insbesondere konzeptionelle Überlegungen zur gestalterisch überzeugenden Gebäudeintegration gewünscht.

4.3 Freiraumplanerische Rahmenbedingungen

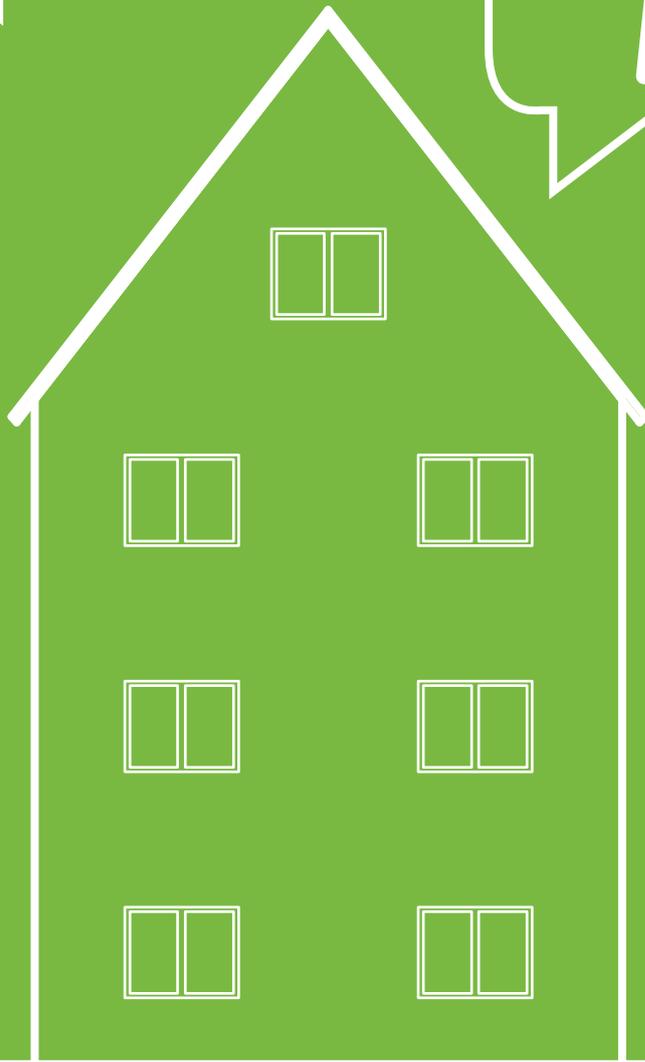
Für eine Akzeptanz von Kleinstwohnungen wird dem guten funktionalen Zusammenspiel von Innenraum und Freiraum eine hohe Bedeutung beigemessen. Deshalb wird überzeugenden Freiraumkonzeptionen eine herausragende Funktion zukommen. Hierbei kommt es auf eine nutzungsfreundliche Gestaltung an, die ansprechend ist, sinnvolle Nutzungserweiterungen der Wohnungen bietet und erkennbar das soziale Miteinander beachtet und fördert. Die Freiräume sollen überzeugend an die Innenräume und Erschließungskerne der Gebäude anknüpfen.

Der Außenraum ist als Erweiterung der geringen Wohnfläche in den Wohnungen zu verstehen und umzusetzen. Es ist zu untersuchen, wie Balkone oder Loggien in den oberen Geschossen sowie der ebenerdige Freiraum mit der Erdgeschossnutzung so gut verzahnt werden können, dass daraus ein offenkundiger Mehrwert entsteht. Dabei wird ein Konzept mit klarer Differenzierung zwischen privaten und gemeinschaftlichen Flächen erwartet, welches ebenso ruhige Bereiche vorsieht, wie auch Raum für Begegnungen und gemeinsame Aktivitäten. In welcher Art und Weise und in welchem Umfang Freiflächen gemeinschaftlich für alle Hausbewohner/-innen zu nutzen sind, sollte untersucht werden und in das Gesamtkonzept einfließen.

Gerade für die gemeinschaftlich nutzbaren Freiräume, wie Gärten oder gepflasterte Terrassen, sind neben den Begegnungs- und Aktivitätsbereichen auch Rückzugsmöglichkeiten vorzusehen, die kleinere Strukturen bieten und adäquate Sitzgelegenheiten aufweisen. Die privaten Außenanlagen müssen entsprechend des Wohnraumangebots vor allem auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner/-innen reagieren. Dafür ist ein differenziertes Angebot an Ausstattungsmerkmalen im Bereich der Außenraumflächen (z. B. Sitzmöglichkeiten, flexible Überdachungen, Schutz gegen Niederschlag, Sonnenschutz etc.) ausdrücklich erwünscht.

Es ist ein Konzept vorzulegen, welches den Fokus auf die Nutzungsaufteilungen und eine Zonierung der Freiräume

legt. Die Nutzungsqualitäten für die Bewohner/-innen sind deutlich herauszustellen. In diesem Sinne sind von den Teilnehmenden konzeptionelle Vorschläge zur Gestaltung der Oberflächen, zur funktional fördernden Pflanzenauswahl und ggf. zur Modellierung des Geländes zu unterbreiten. Die Wegeführung ist in jedem Fall barrierefrei unter Berücksichtigung entsprechender Materialien zu planen.



5. Los 1

Aufgabenstellungen 1 bis 3

Gegenstand der drei Aufgabenstellungen sind bedürfnisorientierte, innovative Konzepte und starke, funktional überzeugende Ideen für Kleinstwohnungen im Geschosswohnungsbau, die kostengünstigen Wohnraum schaffen und Möglichkeiten des nachhaltigen Wohnens aufzeigen. Zur Ausdifferenzierung von unterschiedlichen Bedürfnistypen und daraufhin optimierter Lösungsansätze stehen bei Los 1 drei Themen im Mittelpunkt des Wettbewerbs – Kosteneffizienz, Kosteneffizienz bei barrierefreiem Wohnen und Nachhaltigkeitsoptimierung unter Einschluss des Suffizienzgedankens –, welche es gesondert gemäß den Aufgabenstellungen 1 bis 3 zu bearbeiten gilt.

Die drei Aufgabenstellungen setzen unterschiedliche Schwerpunkte. Verbindendes Element ist der flächensparende Geschosswohnungsbau, dessen Potenziale in Los 1 ausgelotet werden sollen. Von den Teilnehmenden werden sinnige städtebauliche und architektonische Lösungen in Kombination mit gelungenen innenarchitektonischen Raumkonzepten von Kleinstwohnungen sowie deren bedürfnisgerechte Erweiterung in die Freiräume erwartet.

Prototypisches Arbeiten

Alle Aufgabenstellungen erfordern prototypisches Arbeiten, durch das die Lösungsspektren herausarbeitet werden sollen. Die Entwürfe dieses Ideenwettbewerbs sollen über eine lokale Einzelfall-Anwendung hinaus Gültigkeit erhalten können. Der Bezug zum Standort Norderstedt ist demnach als Ausgangslage zu bewerten, welche die Rahmenbedingungen zu konkreten Ideen und Konzepten bietet. Als Beitrag zur Frage des bezahlbaren, nachhaltigen Wohnens, die sich in weiten Teilen Deutschlands (und auch darüber hinaus) stellt, ist die Möglichkeit zum Transfer und zur Übertragbarkeit der Entwürfe bedeutsam.

Zielgruppen

Die Zielgruppen für Kleinstwohnungen sind vielfältig. Im Rahmen des Forschungsvorhabens „Akzeptanzforschung für Kleinstwohnungen“ werden keine Antworten für Zielgruppen benötigt, für die es bereits lange etablierte Lösungen (und damit auch viele Beispiele) gibt: Das sind insbesondere Unterkünfte / Wohnheime für Studierende und Angebote auf Zeit (Boarding Houses, Monteurzimmer, Apartment-Hotels, Micro-Apartments usw.). Studierende oder auch Beschäftigte „auf Montage“ können als Zielgruppen betrachtet werden, sie sind in diesem Wettbewerb allerdings nicht als hauptsächliche Nutzergruppe zu verstehen.

Im Rahmen der ersten Phase ist daher zunächst von diversen Zielgruppen auszugehen. Die Entwürfe der Aufgabenstellungen können auf jeweils spezielle Zielgruppen zugeschnitten sein oder auch mehrere Nutzergruppen vereinen. Eine vertiefende Information wird über eine parallel durchgeführte Umfrage erhoben. Deren Ergebnisse und Erkenntnisse zu den Zielgruppen mit ihren spezifischen Anforderungen werden in der zweiten Phase Wettbewerbs zur Verfügung gestellt. Hierfür ist mit den wesentlichen Zielgruppen auch eine Dialogphase im Wettbewerb vorgesehen, die als konzeptioneller Wettbewerbsbestandteil vorgesehen ist.

Auch wenn ein prototypisches Arbeiten gefordert ist, müssen sich die Konzepte daran messen lassen, dass sie zu Norderstedt passen. Sie müssen vor Ort umsetzbar sein und für die Menschen relevant sein, die schon heute in Norderstedt wohnen und die in Zukunft potenziell zuziehen werden. Es geht also darum, reale Wohnmöglichkeiten für ein bis zwei Personen in Norderstedt aufzuzeigen.

5.1 Aufgabenstellung 1:

Wie kann **sehr günstig** im Geschosswohnungsbau gewohnt werden?

Die Aufgabenstellung 1 legt den Fokus auf die Frage, welche Konzepte eine realistische Chance bieten, durch Kleinstwohnungen eine für die Zielgruppen akzeptierte Möglichkeit zum kostengünstigen Wohnen zu bieten. Für die Bearbeitung soll mit der Annahme gearbeitet werden, dass die Warmmiete für die Mieter/-innen maximal 350 € monatlich betragen darf.

Aufgabe 1 setzt somit einen deutlichen Schwerpunkt auf die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes und seines Betriebs. Das muss sich sowohl in der Flächenaufteilung als auch in der Materialität ausschlaggebend bewähren. Hierbei spielt sowohl die Aufteilung und Konzeption des gesamten Gebäudes einschließlich der Freiräume als auch die der einzelnen Wohnungen eine zentrale Rolle. Trotz der notwendigen Ausrichtung auf kostengünstige Gebäude ist für die Akzeptanz der Lösungen ein gewisser Standard in der Ausgestaltung zu gewährleisten, um die Entwürfe nicht als Armenwohnungen zu stigmatisieren. Billig wirkende Konzepte werden das nicht einlösen können. Die Atmosphäre und Ausgestaltung der Wohnungen darf unter den Wirtschaftlichkeitsaspekten nicht leiden.

Es steht den Teilnehmenden frei, diese Aufgabe durch Hybridlösungen anzugehen. Wenn der sehr kostengünstige Wohnraum durch praktikable (!) Finanzierungskonzepte – vielleicht eine Quersubventionierung der Wohnungen untereinander oder andere innovative Ideen – angeboten werden kann, sind auch solche Lösungen ausdrücklich gewünscht. Bei der fachlichen Beurteilung wird allerdings darauf geachtet, dass diese Ideen in der Praxis auch tatsächlich umsetzbar sind. Hier kann ein Verweis auf bewährte Referenzvorhaben dienlich sein.

Hinsichtlich der Einhaltung des zu erreichenden Mietpreises ist die Anlage 06.3 (Orientierung zur Mietpreisschätzung) zu beachten.

5.1.1 Standort

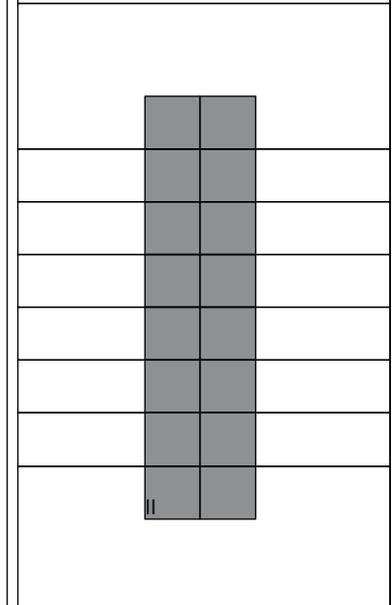
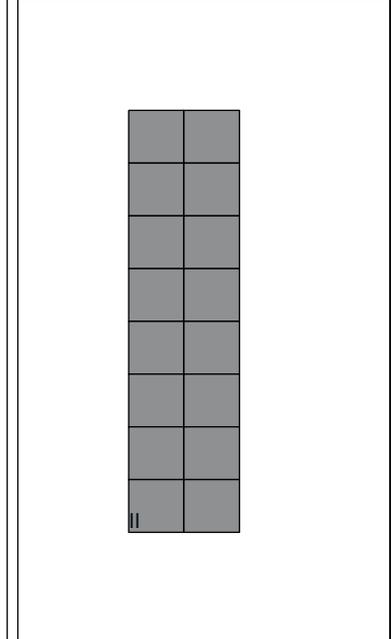
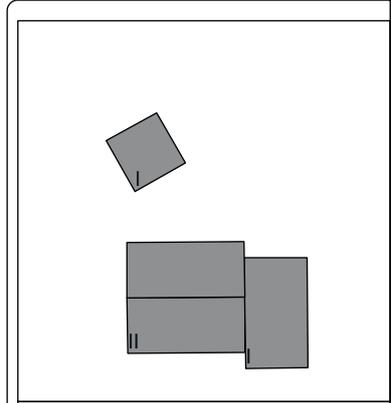
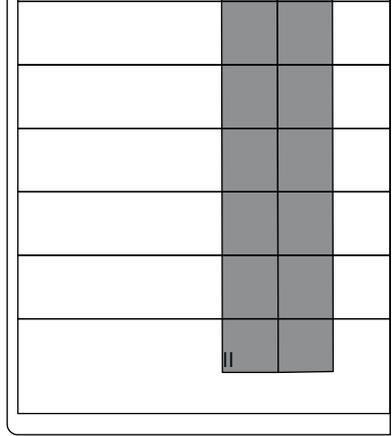
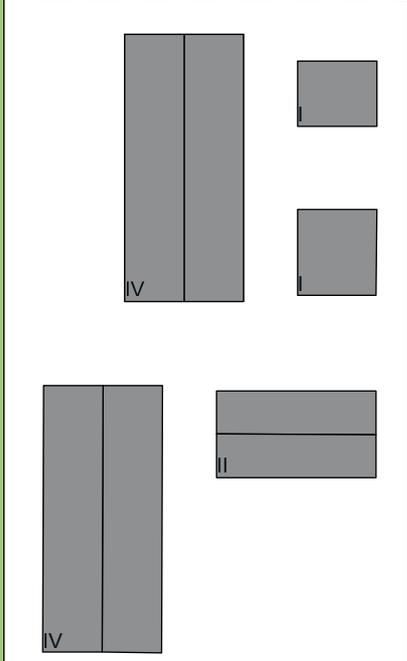
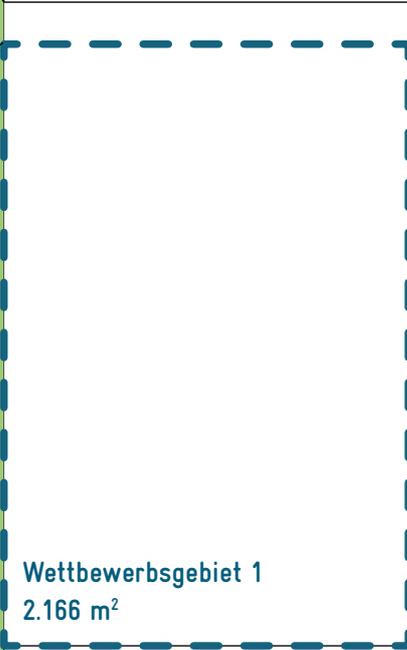
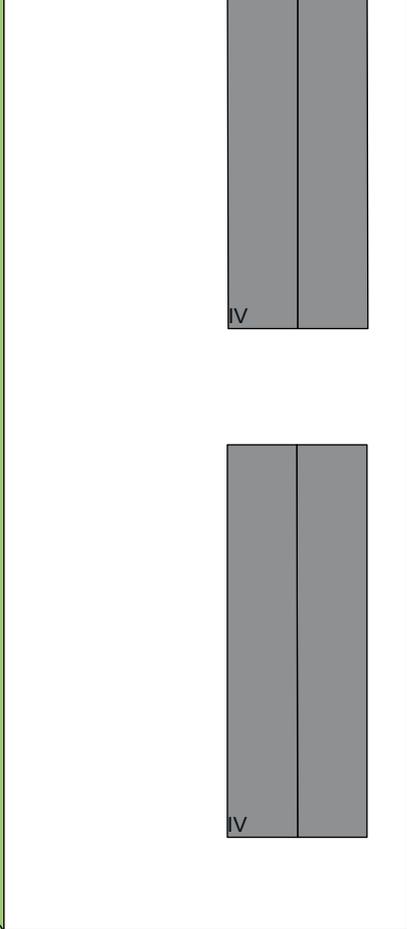
Grundstück 1:

Das fiktive Grundstück befindet sich in einer Wohngegend am Rande eines Parks. Die Nachbarschaft setzt sich hauptsächlich aus Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Typologien (Zeilenbauten sowie Reihenhäuser) mit umliegenden Grünflächen zusammen. Jedem Grundstück ist ein Abstandsgrün zwischen Gehweg und Straße vorangestellt, welches straßenseitig Parken in Parkbuchten für Besucher/-innen ermöglicht.

Die Geschosshöhen der Nachbarbebauung bewegen sich zwischen ein und drei Geschossen, jeweils ergänzt um ein Dachgeschoss. Das Stadtbild wird vor allem durch Ziegelfassaden in verschiedenen Rot- und Brauntönen geprägt.

Für die Wettbewerbsbearbeitung kann davon ausgegangen werden, dass sich in fußläufiger Entfernung (in ca. 300 m) eine ÖPNV-Anbindung (Bushaltestelle) befindet, die tagsüber im 20-Minuten-Takt bedient wird. Die nächste Nahversorgungsmöglichkeit befindet sich in 750 m Entfernung. Schulen wie Kindergärten sind im Wohnumfeld vorhanden und ebenfalls gut erreichbar.

Der benachbarte Park bietet Möglichkeiten zur wohnortnahen Erholung sowie Spielmöglichkeiten für Kinder. Durch eine angrenzende, offene Bebauung verbindet er die nahegelegenen Quartiere miteinander.



5.1.2 Spezielle Anforderungen zur Wirtschaftlichkeit

Nutzungsflexibilität

Durch eine Gleichstellung der Räume können in Zukunft bei anfallenden Modernisierungen, Bezug, Kauf oder Mieter- / Eigentümerwechsel diese Räume untereinander zugeschaltet oder abgeteilt werden. Durch eine derartige bauliche Flexibilität wird eine langfristige Nutzung des Gebäudes bei sich schnell wandelnden Bedürfnissen unterstützt. Um die baulichen Strukturen auf solche Veränderungen vorzubereiten sind folgende Prinzipien zu prüfen:

- Erschließung über nutzungsneutrale Zone
- Nutzungsneutralität der Individualräume
- Abstimmung der Tragkonstruktion auf eine flexible Grundrissgestaltung
- Lichte Raumhöhe mind. 2,60 m

Lebenszyklus- und Betriebskosten (inkl. Energiebedarf und -deckung)

Niedrige Investitionskosten dürfen nicht zu Lasten von hohen Betriebskosten erreicht werden. Ungünstig wäre, wenn sie sich nachteilig auf Dauerhaftigkeit, Wartungsfreundlichkeit und den Energiebedarf im Betrieb auswirken. Dementsprechend ist ein optimiertes Verhältnis von Investitions-, Betriebs- und Instandhaltungskosten anzustreben, das die Kostengünstigkeit als Ergebnis einer Gesamtbetrachtung zeigt. Insbesondere sind zu beachten:

- Flächeneffizienz
- Tragwerk und Gebäudeform
- Baumassen unter Gelände
- Hüll- und Fensterflächen
- Dauerhaftigkeit der Materialien
- Reinigungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit der Fassade
- Einsparung von Energiekosten über einen reduzierten Energiebedarf und eine optimierte Energiebedarfsdeckung unter Berücksichtigung erneuerbarer Energien
- Wartungsintensität der Gebäudetechnik

Mietpreiseinschätzung

Die vorgegebene maximale Warmmiete für die zukünftigen Bewohner/-innen ist essenziell für diese Aufgabenstellung. Als Annäherung an die Miete ist dem Anhang 06.3 eine Tabelle als Kontrollinstrument zu entnehmen, um in Abhängigkeit von den relativen Herstellungskosten die Größe der geplanten Wohneinheiten zu überprüfen.

Der Tabelle liegen mehrere Randbedingungen zugrunde, die eine Einschätzung der möglichen Anzahl an Wohneinheiten, deren Größe, der Projektkosten und der gesamten BGF im Rahmen der Mietvorgabe ermöglicht. Als Grundannahme wird von einer festen Miete pro Wohneinheit ausgegangen. Weiterhin sind Randbedingungen festgelegt, die den Betrieb der Wohnanlage sicherstellen, wie die Rücklagen für Instandhaltung und Mietausfall in Höhe von 5 % der Miete, eine Minimalrendite des Investors von 3 % sowie Zinsen in Höhe von 1 % pro Jahr, welche die Projektkosten ebenfalls beeinflussen.

Angenommen wird ein direkter Zusammenhang zwischen den Herstellungskosten pro Quadratmeter und der Größe der Wohneinheit, auf Grund der vorgegebenen maximal zu erzielenden Miete. Verringern sich beispielsweise die Kosten pro Quadratmeter, kann die einzelne Wohneinheit größer werden und die Gesamtzahl der Wohnungen reduziert sich. Die absolute Projektgröße verändert die Wohnungsgröße nicht, sondern hat nur Einfluss auf die Anzahl der Wohnungen.

In der gleichen Weise haben die Kosten der Außenanlagen Einfluss auf die Größe der Wohneinheiten. Teurere Außenanlagen erhöhen die Projektkosten und erfordern demnach eine höhere Anzahl an Wohneinheiten durch eine erhöhte Projektgröße oder kleineren Wohnungen.

Durch einen klugen Umgang mit diesen Wechselwirkungen werden durchdachte Entwürfe erwartet, die sinnhaft auf die vorgegebenen Parameter eingehen und zu schlüssigen Lösungen für diese Aufgabenstellung führen.

5.2 Aufgabenstellung 2:

Wie kann **günstig und barrierefrei** im Geschosswohnungsbau gewohnt werden?

Die Aufgabenstellung 2 verbindet die Frage des kostengünstigen Wohnens mit der Frage von barrierefreiem Wohnraum. Dabei ist aufzuzeigen, wie sich die aus Kostengründen geringe Wohnfläche von Kleinstwohnungen mit dem Konzept der Barrierefreiheit auf Basis des ready-Konzepts vereinbaren lässt. Ein dahinterstehender Gedanke ist, dass z. B. Rentner/-innen mit einer durchschnittlichen Rente von gut 1.000 € nicht durch die baulichen Rahmenbedingungen gezwungen sein sollen, aus ihrer kostengünstigen Wohnung ausziehen zu müssen, sobald sie auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sein werden. Für die Bearbeitung soll mit der Annahme gearbeitet werden, dass die Warmmiete für die Mieter/-innen maximal 460 € monatlich betragen darf.

Gemäß dem ready-Konzept, das für die Wettbewerbsbearbeitung herangezogen wird, müssen die vorgeschlagenen Lösungsansätze im ersten Schritt nicht rollstuhlgerecht ausgebaut sein. In der hier geforderten Stufe „ready plus“ (barrierefrei in Anlehnung an DIN 18040-2) ist es dann im Bedarfsfall möglich, individuell, schnell und kostengünstig einen rollstuhlgerechten Umbau zu ermöglichen. Es ist daher auf eine flexible und nachhaltige Bauweise zu achten.

Neben dem zusätzlichen Aspekt des barrierefreien Bauens sind alle Anforderungen zum kostengünstigen Bauen aus Aufgabenstellung 1 auch für Aufgabenstellung 2 zu beachten. Auch Anlage 06.3 ist als Kontrollinstrument der Mietpreiseinschätzung hinzuzuziehen (siehe 5.1.2 Mietpreiseinschätzung).

5.2.1 Standort

Grundstück 2

Das fiktive Grundstück befindet sich in einer Wohngegend am Ortsrand. Die Nachbarschaft setzt sich hauptsächlich aus Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Typologien sowie Einfamilienhäusern mit privaten Gärten und umliegenden Grünflächen zusammen. Jedes Gebäude verfügt

über einen Vorgarten. Die Geschosshöhen bewegen sich zwischen ein und drei Geschossen, jeweils plus einem Dachgeschoss. Das Stadtbild wird vor allem durch Ziegelfassaden in verschiedenen Rot- und Brauntönen und hellen Putzfassaden geprägt.

Für die Wettbewerbsbearbeitung kann davon ausgegangen werden, dass sich in fußläufiger Entfernung (in ca. 600 m) eine ÖPNV-Anbindung (Haltestelle für Bus und Schienenverkehr) befindet. Dort ist auch die nächste Nahversorgungsmöglichkeit lokalisiert. Schulen und Kindergärten sind im Wohnumfeld vorhanden und gut erreichbar.

Das vorgegebene Grundstück liegt am Ende einer Sackgasse. Es ist daher mit wenig Verkehr zu rechnen.

5.2.2 Spezielle Anforderungen zur Barrierefreiheit

Ziel ist es, die Zugänge zu den Gebäuden und Wohnungen, die Wohnungen selber, die Freiräume sowie die Anbindungen an Stellplätze und Abstellflächen der Gebäude so zu planen, dass sie einen hohen Grad an Barrierefreiheit gewährleisten. In Anlehnung an den ready plus-Standard (barrierefrei) sollen durch entsprechende Grundrisslösungen alle Flächen darauf vorbereitet sein, anlassbezogen die notwendigen Platzbedarfe für den all ready-Standard (rollstuhlgerecht) mit Rotationsflächen, Durchgangsbreiten und Abstände bei einem geringen Umbauaufwand kostengünstig bereitzustellen. Der ready plus-Standard definiert in Anlehnung an die DIN 18040-2 eine barrierefreie Ausbaustufe für jede Wohnung und das gesamte Gebäude, die sich vor allem auf altengerechtes und bequemes Wohnen unter der Abwägung von Nutzen und Aufwand konzentriert. Die Möglichkeit des Umbaus zum all ready-Standard ist im Rahmen der Aufgabenstellung aufzuzeigen.

Anforderung	Ready plus	All ready
Absatzfreie Zugänge	Ein Aufzug muss vorzugsweise ohne Absätze, Schwellen und Stufen vorhanden oder zumindest baulich-räumlich nachweislich vorbereitet sein	Ein Aufzug muss ohne Absätze, Schwellen und Stufen vorhanden oder zumindest baulich-räumlich nachweislich vorbereitet sein
Ausreichende Größen		
PKW-Stellplatzbreite	≥ 2,75 m	≥ 3,50 m
Nutzbare Breite von Wegen und Fluren	≥ 1,20 m	≥ 1,50 m
Fahrkorbabmessungen des Aufzuges	≥ 1,10 x 1,40 m	≥ 1,10 x 2,10 m
Haus-, Wohnungseingangs-, Fahrschachttüren	≥ 0,90 m	≥ 1,0 m
Nutzbare Durchgangsbreite Türen	≥ 0,80 m	≥ 0,90 m
Wendeflächen außerhalb der Wohnung	≥ 1,40 x 1,70 m	≥ 1,50 x 2,00 m
Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung	≥ 1,20 x 1,20 m	≥ 1,50 x 1,50 m
Anpassbares Bad – besuchsgerecht	≥ 1,80 x 2,35 m	≥ 1,70 x 3,55 m
Ggf. Balkon – nutzbare Fläche	≥ 5 m ² (Tiefe ≥ 1,20 m)	≥ 6 m ² (Tiefe ≥ 1,20 m)
Nebenraum-/Stauraum – wohnungsintern	≥ 1,50 x 1,85 m	≥ 2,00 x 2,00 m
Bodengleiche Dusche	≥ 0,90 x 1,20 m	≥ 1,20 x 1,20 m
Waschtisch		60 x 55 cm
Attraktivität und Sicherheit		
Stellflächen (u. a. Gehhilfen, Scooter) ≥ 1,10 x 1,40 m)	1 pro 3 WE	1 pro 2 WE
Gefälle (Rampen, Geh- und/oder Parkflächen)	≤ 6 %	≤ 2 %
Treppensteigung (max. Stufenhöhe/min. Stufenauftritt)	17/29 cm	16 ⁵ /30 cm
Griffsichere Handläufe (vgl. ISO), nicht unterbrochen	Ø 3,0 - 4,5 cm	Ø 3,5 - 4,5 cm
Greif- und Bedienhöhe (Achismaß)		85 - 105 cm
Fenster Individualraum (UK Verglasung)	≥ 50 cm	≥ 40 cm
Badzugang		Tür nach außen öffnend
Ausreichende Orientierung		Kontrastreiche Gestaltung

Die Anforderungen geben einen Einblick in die Ausführungsstandards „ready plus“ (als Vorbereitung für einen kostengünstigen Umbau) und „all ready“ (bei Bedarf im Einzelfall). Es werden nur die Anforderungen aufgelistet, die entwerfungsrelevant für den Wettbewerb gelten und in der Planung zu berücksichtigen sind. Eine ausführliche Auflistung und Erläuterung des Maßnahmenkataloges und der Grundregeln der Standards befindet sich im Anhang 05 oder auf der website (<https://www.readyhome.de/>).



5.3 Aufgabenstellung 3:

Wie sehen anspruchsvolle Lösungen für Kleinstwohnungen im Geschosswohnungsbau aus, die hohen Nachhaltigkeitsstandards genügen?

Die Aufgabenstellung 3 thematisiert das Thema Kleinstwohnungen im Geschosswohnungsbau in erster Linie aus Sicht der Nachhaltigkeit. Gefragt sind hierbei neben einer attraktiv gestalteten Umsetzung des Suffizienzgedankens eine zeitgemäße Umsetzung der ressourcenschonenden Aspekte von Kleinstwohnungen. Ziel dieser Aufgabe ist es, ein hohes Niveau von Nachhaltigkeit zu zeigen, das eine attraktive Erfüllung aller wesentlichen Wohnbedürfnisse gewährleistet, ohne Luxusangebote vorzusehen.

Die Entwürfe sollen ein auf Nachhaltigkeit optimiertes Konzept für jede einzelne Wohnung, das gesamte Gebäude und die umgebenden Freiflächen präsentieren. Es geht dabei um einen integrativen Ansatz, der zukunftsweisende Lösung für die gesamte Ausgestaltung, aber auch eine Optimierung in den Details aufzeigt. Das reicht von flächen- und materialsparenden, gerne auch innovativen Ansätzen über die Auswahl der Baustoffe, einer verantwortungsbewussten Energieversorgung des Gebäudes bis hin zu angemessenen Nutzungsformen. Als Ergebnis werden zukunftsfähige Konzepte erwartet, die wertvolle Beiträge zum nachhaltigen Bauen und Wohnen liefern – wozu selbstverständlich auch gehört, dass sie eine hohe Wahrscheinlichkeit zur Umsetzbarkeit aufweisen.

5.3.1 Standort

Grundstück 3

Das fiktive Grundstück befindet sich in einer Wohngegend im Ortskern. Die Nachbarschaft setzt sich hauptsächlich aus Einfamilienhäusern mit Privatgärten und umliegenden Grünflächen zusammen. Jedes Gebäude verfügt über einen Vorgarten.

Die Geschosshöhen in der Nachbarschaft bewegen sich zwischen ein und zwei Geschossen, jeweils plus einem Dachgeschoss. Das Stadtbild wird vor allem durch Ziegelfassaden in verschiedenen Rot- und Brauntönen und hellen Putzfassaden geprägt.

Das Grundstück liegt an einer stark befahrenen Straße direkt gegenüber von einem Nahversorgungszentrum. Für die Wettbewerbsbearbeitung kann davon ausgegangen werden, dass sich in fußläufiger Entfernung (in ca. 200 m) ÖPNV-Anbindungen (Bushaltestellen) für mehrere Buslinien befinden. Schulen wie Kindergärten sind im Wohnumfeld vorhanden und ebenfalls gut erreichbar.

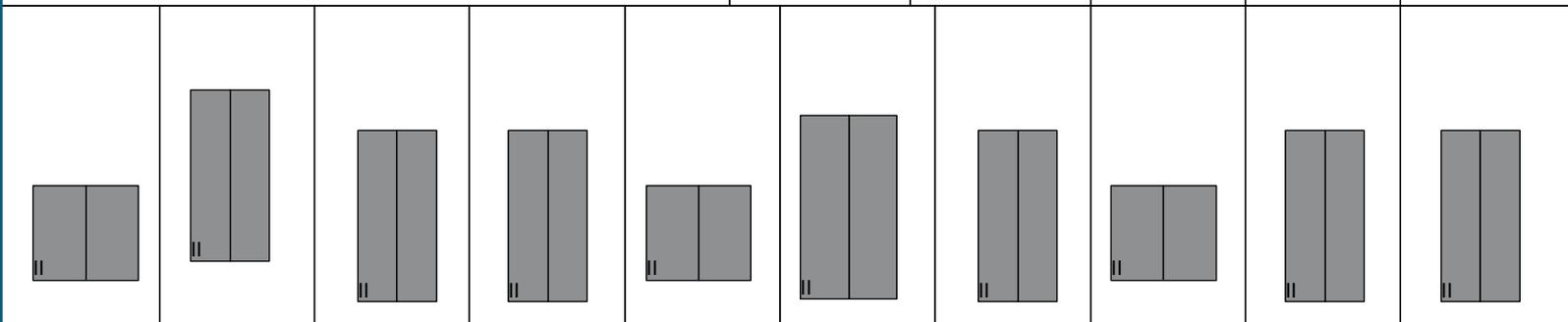
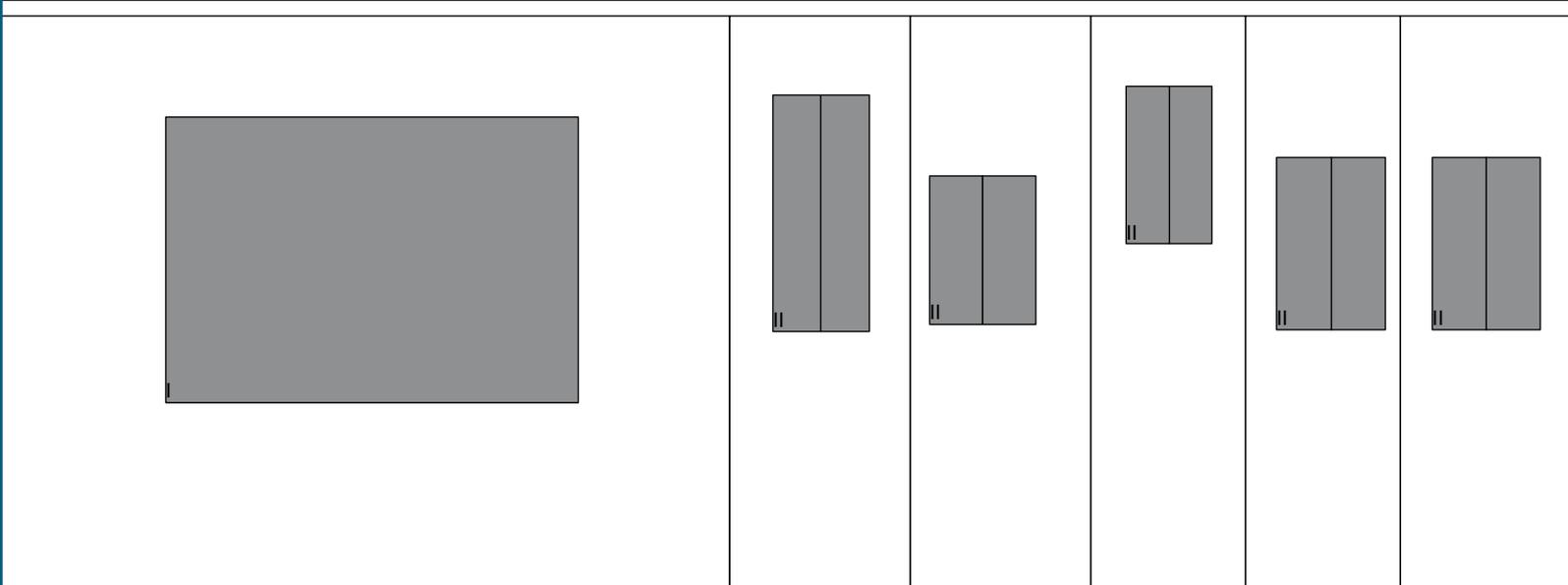
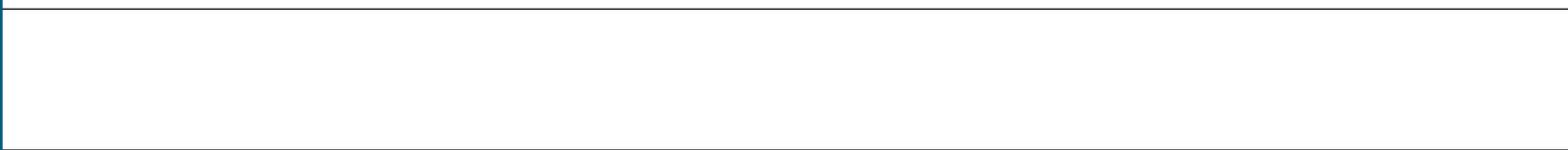
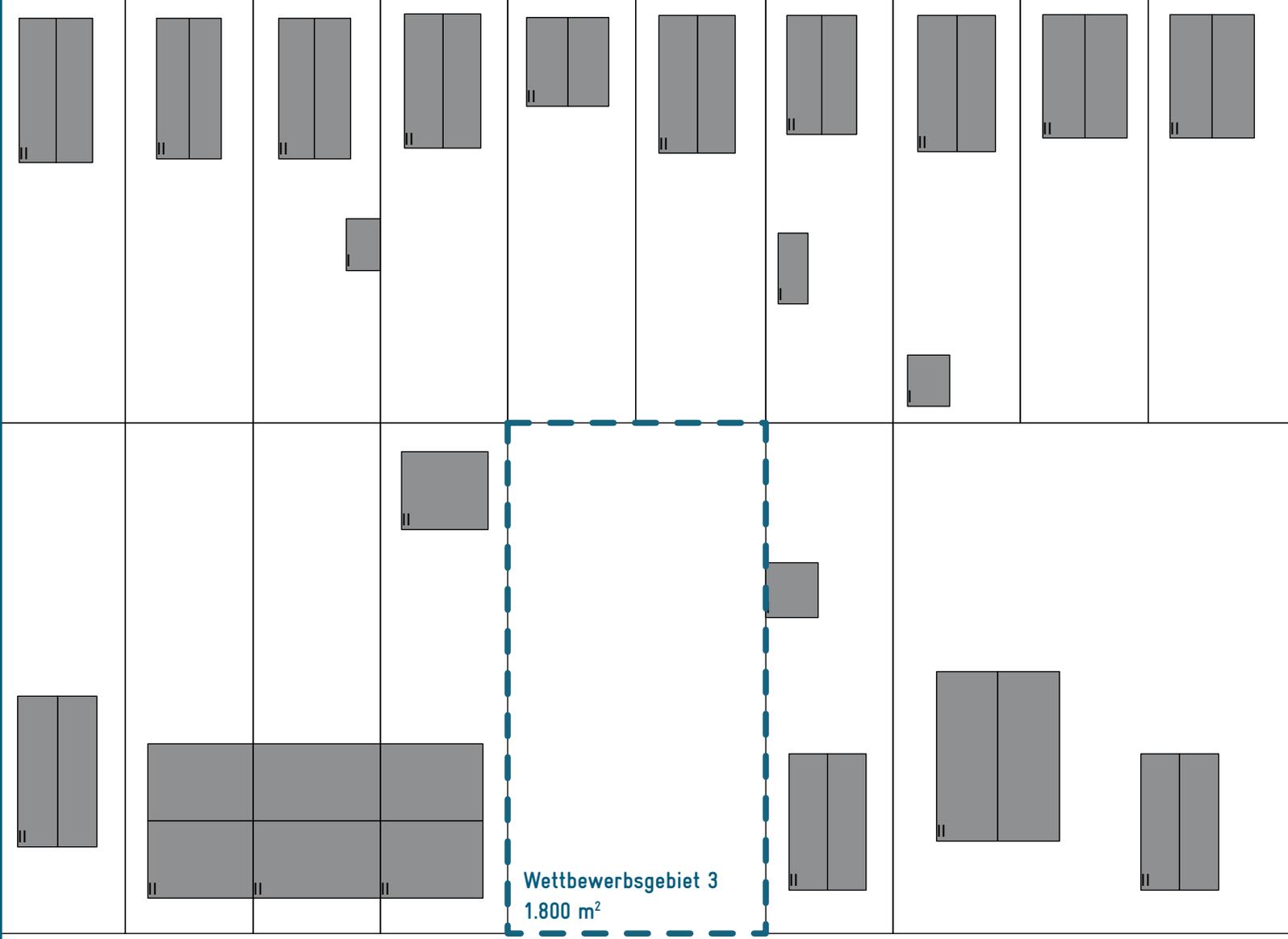
5.3.2 Spezielle Anforderungen zu Ressourcen und Energie

Zukunftsfähiges Bauen beginnt beim Entwerfen – infolgedessen sollen die nachfolgenden Abschnitte den Wettbewerbsteilnehmern als Planungs- und Orientierungshilfe dienen, um die Energie- und Nachhaltigkeitsziele vorbildlich umzusetzen und die Planung zu erleichtern. Die Anforderungen basieren auf den Empfehlungen des Bundesbauministeriums „Systematik für Nachhaltigkeitsanforderungen in Planungswettbewerben (SNAP)“ und konzentrieren sich ausdrücklich auf vorentwurfsrelevante und gestaltprägende Aspekte.

Baustoffe

Neben einem günstigen, kompakten Bauvolumen und der Ausschöpfung energetischer Optimierungen bietet die Auswahl von Konstruktionen und Baustoffen mit möglichst geringen Umwelteinwirkungen bzw. der Verwendung nachwachsender Rohstoffe ein besonders großes Potential zur Reduktion von Treibhausgasen. Heutige Neubauten dürfen keinen weiteren Beitrag zum Klimawandel leisten, wenn die internationalen Vereinbarungen zum Klimaschutz noch eingehalten werden sollen. Folgende Prinzipien sind zu beachten:

- möglichst geringes Bauvolumen [m³] sowie günstige Kompaktheit
- insbesondere Reduktion von ressourcenintensiven UG-Geschossflächen unter Geländeoberkante (GOK)



- Auswahl von Baustoffen mit geringen Umweltwirkungen (v. a. CO₂-Emissionen und Schadstoffe) und Reduktion der „grauen Energie“ (so genannter Primärenergieinhalt / PEI)
- Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (z. B. Holz) bei geeigneten Bauteilen und Konstruktionen
- Auswahl von Materialien und Oberflächenbeschaffenheit unter Berücksichtigung einer hohen Dauerhaftigkeit sowie Gewährleistung einer angemessenen Robustheit gegenüber Vandalismus bzw. einfacher Elementierung / Austauschbarkeit

Es werden Konzepte begrüßt, die den Einsatz wiederverwertbarer Baustoffe und Bauteile sowie Sekundärrohstoffe vorsehen, auf verantwortungsbewusst gewonnenen Materialien basieren sowie die gefahrlose Rückführung der verwendeten Materialien in den natürlichen Stoffkreislauf gewährleisten. Dabei ist allerdings auch hier auf die Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf eine Lebenszyklusbetrachtung zu achten.

Energiebedarf

Um eine energieoptimierte Bauweise zu erreichen, muss der Energiebedarf im ersten Schritt durch architektonisch-konstruktive Maßnahmen konsequent reduziert und im zweiten Schritt der verbleibende Energiebedarf effizient und regenerativ gedeckt werden. Folgende Grundprinzipien sind demnach bereits im Entwurfsprozess zu berücksichtigen:

- passive und konzeptionelle Maßnahmen zur Reduktion des Heizwärmebedarfs (z. B. Gebäudegeometrie, Ausrichtung, Minimierung der Fremd- und Eigenverschattung, hoher Dämmstandard, wärmebrückenfreie Konstruktion) sowie eine kompakte Bauweise (niedriges A/V-Verhältnis bei moderatem beheiztem Volumen)
- passive Maßnahmen zur Reduktion von Wärmelasten (z. B. Ausrichtung, Bauweise, Speicherfähigkeit der Bauteile, ggf. je nach Nutzung und Himmelsrichtung differenzierter Fensterflächenanteile und Vermeidung

von sommerlicher Überhitzung, effiziente Sonnenschutzvorrichtungen, Möglichkeiten zur Nachtauskühlung)

- Berücksichtigung von konzeptionellen Maßnahmen zur passiven Luftförderung (z. B. Raumgeometrie und -tiefen, geringer Anteil innenliegender Räume)
- hohe Tageslichtverfügbarkeit (z. B. sinnfällige Orientierung des Gebäudes und der Nutzungen, angemessener Öffnungsanteil, angepasste Ausbildung der Fassaden, Berücksichtigung max. Raumtiefen)
- Energiebedarfsdeckung

Auf Grundlage des Vorab-Energiekonzeptes (siehe Anhang 02.3 Vorab-Energiekonzept) werden folgende Maßnahmen empfohlen und für die weitere Bewertung der Entwürfe als Planungsgrundlage gesetzt.

Wärme

Im Rahmen des Wettbewerbs wird empfohlen, das Gebäude mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe zu betreiben. Die Wärmepumpe ist je nach Aufstellungsort (im Gebäude oder außerhalb) gestalterisch zu integrieren. Die Wärmeübergabe sollte in Form von Flächenheizung erfolgen. Eine vollflächige Abhängung der Decken ist zu vermeiden, um eine ungestörte Energieübergabe bzw. die Nachtauskühlung zu ermöglichen. Die Erzeugung von Trinkwarmwasser erfolgt dezentral über Durchlauferhitzer, die ggf. mit Kleinspeichern ausgestattet sind, um die Eigenstromnutzung zu erhöhen.

Kälte

Die Wohnräume werden nur passiv über Nachtauskühlung gekühlt. Somit hat im Rahmen des Wettbewerbs die Vermeidung von sommerlicher Überhitzung durch sinnvolle Zonierung und geeignete Ausprägung des Baukörpers und der Gebäudehülle Priorität.

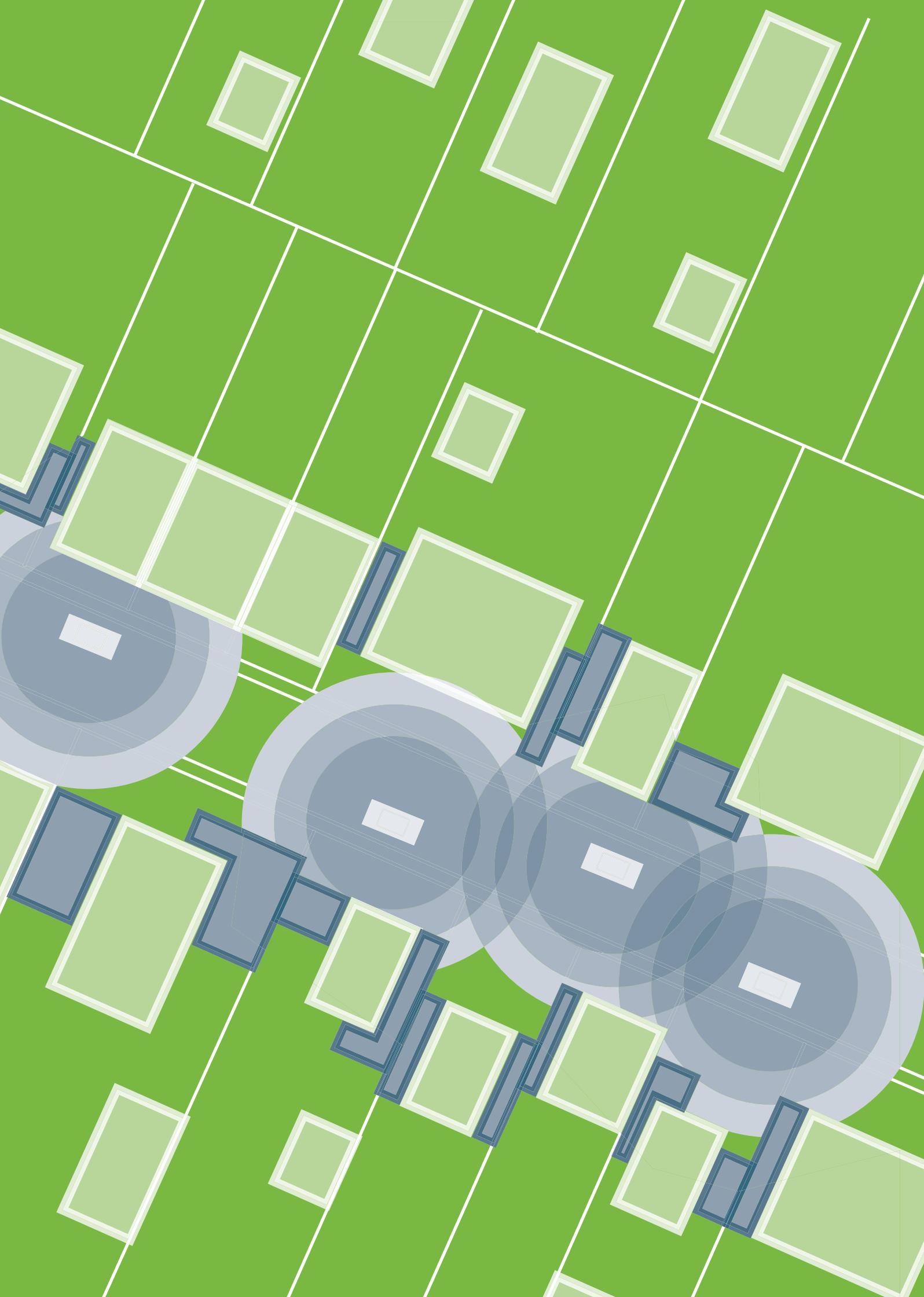
Luft

Bei Bedarf wird empfohlen über eine Abluftanlage in den WC-/Badbereichen in Kombination mit Fensterfalzlüftern den Grundluftwechsel zu gewährleisten.

Stromerzeugung mit Photovoltaik

Aktive Solartechnik soll maßgeblich zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien beitragen. In den Wettbewerbsbeiträgen sind alle sinnhaft nutzbaren Photovoltaikflächen auszuweisen und eine größtmögliche Fläche zur Stromerzeugung aus Photovoltaik zur Verfügung zu stellen. Um hier bereits in der Vorentwurfsphase vorteilhafte Voraussetzungen zu schaffen, sollten folgende Aspekte Beachtung finden:

- grundsätzliche Eignung der Gebäudehülle (Dach und ggf. Fassade) zur Nutzung von Solartechnik (Ausrichtung, Fremd- und Eigenverschattung, Neigung). Dabei ist u. a. die Verschattung von Flächen durch technische Aufbauten, die Orientierung der PV und der Aufstellungswinkel zu bedenken.
- besonderer Wert wird auf konzeptionelle Überlegungen zur gestalterisch überzeugenden Integration von Solartechnik in die Gebäudehülle gelegt. Dabei soll das Dach als 5. Fassade ausgebildet und entsprechend in der Dachaufsicht dargestellt werden. Die Aktivierung von Fassadenflächen ist entwurfsspezifisch zu prüfen.



6. Los 2

Aufgabenstellung 4

Los 2 umfasst mit Aufgabenstellung 4 lediglich eine Aufgabe. Sie ist thematisch losgelöst von den drei genannten Aufgabenstellungen in Los 1 zu betrachten.

Aufgabe 4 dient einer städtebaulichen Verdichtung im Einfamilienhausbestand entlang stark befahrener Straßen, ohne den vorhandenen Gebäudebestand abzureißen und großräumig durch eine zusammenhängende Bebauung zu ersetzen. Hier wird nach Ideen gesucht, die Abstandsflächen zwischen den bestehenden Gebäuden zu bebauen, um dadurch über eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zugleich einen Lärmschutz für die straßenabgewandten Bereiche und Wohnquartiere zu erreichen. Hinsichtlich der verschiedenen Eigentumsverhältnisse ist eine Überschreitung der Grundstücksgrenzen hier nicht erwünscht.

Neben einer Bewältigung der möglichen Konflikte mit der benachbarten Bestandsbebauung interessieren hier insbesondere neue Qualitäten für den Städtebau: Die Mischung aus einem heterogenem Bestand und den Neubauten soll eine überzeugende städtebauliche Struktur ergeben, die eine ältere Bestandsbebauung an einer wichtigen Hauptverkehrsstraße ergänzt und aufwertet.

Zielgruppe

Die Aufgabenstellung soll mögliche Lösungen für eine große Anzahl privater Eigentümer/-innen von Einfamilienhäusern aufzeigen. Denkbar ist zum einen, dass die aktuellen Eigentümer/-innen der Bestandsgebäude in die neu entstehende Bebauung umziehen wollen, um sich räumlich zu verkleinern. Zum anderen besteht die Möglichkeit, dort neue Mieter/-innen oder Eigentümer/-innen mit Wohnraum zu versorgen und somit zu einer finanziellen Entlastung der bisherigen Eigentümer/-innen beizutragen. Auch eine Mehrgenerationennutzung der bereits ansässigen Familien ist an dieser Stelle denkbar.

Prototypisches Arbeiten

Auch die Aufgabenstellung 4 erfordert prototypisches Arbeiten, so dass das Entwurfskonzept auf ähnliche städtebauliche Situationen anpassbar ist. Norderstedt als stark wachsende Stadt weist vielerorts noch eine Bebauungsstruktur auf, die aus Zeiten vor der Stadtgründung (1970) stammt und noch keinen städtischen Charakter zeigt. Die zu entwickelnde Lösung sollte auf unterschiedliche Bestandsgebäude anzuwenden bzw. abzuwandeln sein, unabhängig von einer Trauf- oder Giebelständigkeit.

Der Bezug zum Standort Norderstedt ist demnach als Ausgangslage zu bewerten, welche die Rahmenbedingungen zu konkreten Ideen und Konzepten bietet. Für die Entwicklung über die vorgegebene Situation hinaus ist die Möglichkeit zum Transfer und zur Übertragbarkeit der Entwürfe bedeutsam, da sich die Ausgangssituation auch in anderen Städten wiederfindet.

6.1 Aufgabenstellung 4: Städtebauliche Verdichtung mit Kleinstwohnungen

Wie können die Abstandsflächen zwischen freistehenden Einzelhäusern entlang stark befahrener Hauptstraßen mit Kleinstwohnungen bebaut werden, so dass zugleich eine städtebaulich attraktive Lärmschutzfunktion durch diese Bebauung erreicht wird?

Das Kernthema der Aufgabenstellung 4 ist die Kombination von Kleinstwohnungen/-häusern mit innovativen städtebaulichen Lösungen für die konkrete Verdichtung des Einfamilienhausbestands. Inwiefern die bestehenden Nachbarbauten in die Planung einbezogen werden müssen oder können, gilt es im Zuge der Bearbeitung zu untersuchen. In einer einfachen Erweiterung der Bestandsgebäude wird jedoch im Rahmen dieses Forschungsvorhabens keine Lösung gesehen.

6.1.1 Standort

Das in Aufgabenstellung 4 zu betrachtende fiktive Plangebiet setzt sich aus vier nebeneinander liegenden Grundstücken zusammen. Die Grundstücke befinden sich in einer Wohngegend an einer stark befahrenen Hauptstraße.

Die Nachbarschaft setzt sich hauptsächlich aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern mit umliegenden Grünflächen zusammen. Jedes Gebäude verfügt über Abstandsgrün. Entlang der Hauptstraße setzt sich die Bebauung in ähnlicher Weise nach Norden und Süden sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite fort.

Die Geschosshöhen bewegen sich zwischen ein und zwei Geschossen, jeweils plus Dachgeschoss. Das Stadtbild wird vor allem durch Ziegelfassaden in verschiedenen Rot- und Brauntönen geprägt.

Für die Wettbewerbsbearbeitung kann davon ausgegangen werden, dass sich an der Hauptstraße eine Bushaltestelle befindet, die eine nahe Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle) mit einer relativ hohen Taktfrequenz gewährleistet. Die nächste Nahversorgungsmöglichkeit befindet sich in fußläufiger Entfernung. Schulen wie Kindergärten sind im Wohnumfeld vorhanden und ebenfalls gut erreichbar.

Es sind im markierten Bereich sechs Kleinstwohnungsneubauten auf den Abstandsflächen zwischen Gebäuden

und Grundstücksgrenzen städtebaulich zu setzen, wovon drei Gebäude hochbaulich auszuformulieren sind. Wo genau sich die Gebäude am besten in das Stadtbild einfügen und den größtmöglichen städtebaulichen Lärmschutz gewährleisten, ist im Zuge der Bearbeitung zu untersuchen und die Neubauten dementsprechend zu platzieren.

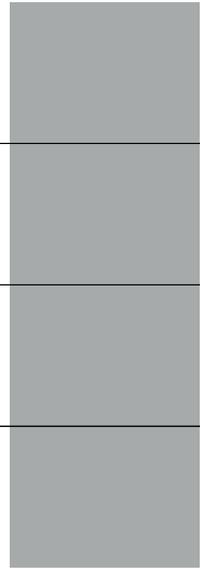
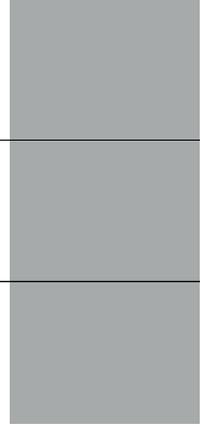
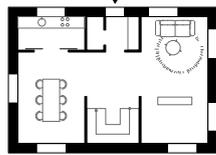
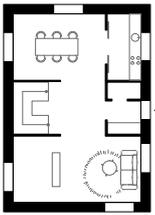
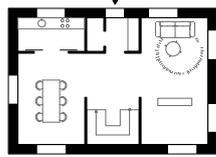
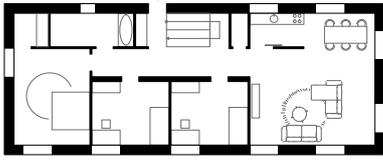
6.1.2 Spezielle Anforderungen zum Städtebau

Ziel der Aufgabenstellung 4 ist die vorhandene städtebauliche Struktur von Einfamilienhäusern entlang einer stark befahrenen Straße sinnfällig zu ergänzen und in überzeugender Weise weiterzuentwickeln, um neuen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig die Qualität des städtischen Raums zu erhöhen.

Die Bebauung ist dabei zugleich als neuer, städtebaulich relevanter Baustein zu verstehen, der einen innovativen Beitrag zur gesetzlich vorgeschriebenen Lärminderung bilden kann. Dafür ist eine geschlossene Bauweise zu realisieren, die in städtebaulich verträglicher Weise eine Lärmschutzfunktion für die straßenabgewandten Bereiche und die daran anschließenden Wohnquartiere entwickelt. Deshalb ist neben einer präzisen Baukörperstellung im Plangebiet und der erforderlichen Gebäudehöhe auch auf eine sinnfällige Ausrichtung der Wohnräume zu achten.

Hinsichtlich der Anschlüsse an die benachbarte Bestandsbebauung sind innovative Ideen gefragt, die schlüssige Lösungen anbieten, um sowohl die Qualitäten der bestehenden Gebäude zu wahren als auch für die neuen Wohnangebote hochwertige Angebote zu schaffen. Eine besondere Herausforderung wird darin bestehen, durch eine geschickte Integration der neuen Häuser in die Bestandsituation hinein zu einer überzeugenden städtebaulichen Figur zu kommen.

Für Aufgabe 4 ist die gesamte städtebauliche Situation des vorgegebenen Raumes in die konzeptionelle Betrachtung einzubeziehen. Die neue Bebauung ist dabei explizit



auf allen vier vorgegebenen Grundstücken zu entwerfen und soll auf die unterschiedlichen nachbarschaftlichen Gegebenheiten angemessen reagieren. Es werden starke Konzepte hinsichtlich der Anzahl, Größe und Ausgestaltung der Neubebauung erwartet, die die gegebenen Möglichkeiten im Sinne einer qualitativen Verdichtung, des städtebaulichen Lärmschutzes und einer stadträumlichen Aufwertung erreichen.

6.1.3 Spezielle Anforderungen zur Fassade

Gegenstand der Aufgabenstellung ist es, eine überzeugende Architektursprache zu entwerfen. Es sind Fassaden vorzusehen, die einer straßenseitigen Ansicht als zusammengehöriges Gefüge gerecht werden und in die Bestandsbebauung attraktiv einbinden. Ziel ist es, eine Architektursprache zu erhalten, die zu einem belebenden Bild der Straßenräume beiträgt.

Von den Planerinnen und Planern ist ein überzeugendes Materialkonzept mit Aussagen zum Mauerwerk (Maße, Farbgebung, Oberflächenbeschaffenheit) und seiner Verarbeitung, zu Fenstern und Türen und anderen konzeptabhängigen Gestaltungselementen vorzulegen, wobei Nachhaltigkeitsaspekte zu berücksichtigen sind.

6.1.4 Spezielle Anforderungen zum Freiraum

Es ist der Frage nachzugehen, wie mit dem Wegfall von Freiflächen / Abstandsflächen durch die Neubebauung konstruktiv umgegangen werden kann und wie die neu entstandenen Potenziale durch den erhöhten Lärmschutz ausgeschöpft werden können. Außerdem ist zu erörtern, ob und wie die rückwärtigen Freiflächen sinnfällig zwischen den unterschiedlichen Bewohnerinnen und Bewohnern von alten und neuen Häusern aufgeteilt oder gemeinsam genutzt werden können.

Es ist ein nutzerfreundlicher und qualitätsvoller Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwerfen, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern zu Gute kommt. Bei dem Konzept ist der Fokus auf die Nutzungsaufteilung und die Zonierung der Freiräume zu legen. Ebenso sind die Nutzungsqualitäten für die Bewohner/-innen deutlich herauszustellen. Die Möglichkeit, Freiflächen gemeinschaftlich von den bestehenden sowie den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern zu nutzen, sollte erörtert werden. Für unterschiedlich enge nachbarschaftliche Beziehungen geeignete Ideen, die sowohl gemeinsam als auch separat nutzbare Angebote enthalten und geschickt kombinieren, können gerne mit ins freiraumplanerische Konzept aufgenommen werden.

6.1.5 Spezielle Anforderungen zum Schallschutz

Für das Wohlbefinden der Bewohner/-innen und deren Gesundheit spielt bei dieser Aufgabe ein angemessener Schallschutz die zentrale Rolle. Über die DIN 4109 hinaus sollten die Empfehlungen der VDI Richtlinie 4100 für einen erhöhten Schallschutz im Sinne eines erhöhten Komforts Berücksichtigung finden. Für die Außenbereiche ist gemäß DIN 18005 zumindest auf der straßenabgewandten Seite eine maximale Lärmbelastung von 45 dB(A) vor dem Schlafzimmerfenster zu erreichen.

Zur Gewährleistung eines wirksamen und baulichen Schallschutzes gegenüber Außenlärm, insbesondere gegenüber stark befahrener Straßen, sind folgende Anforderungen zu beachten:

- optimale Orientierung der Gebäude und der unterschiedlichen Nutzungsbereiche, vor allem bei schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume)
- abgestimmter Öffnungsanteil in der Gebäudehülle
- sinnvolle Ausbildung der Fassade (z. B. Pufferzonen, Kastenfenster etc.)
- abgestimmte Anordnung und Ausbildung der privaten Freiräume (z. B. Balkone, Loggien etc.)

Bezüglich des Lärmschutzes der Freiflächen werden im Wettbewerb ausdrücklich Lösungen gewünscht, die die schalltechnischen Anforderungen der Abschirmung mit einer guten Gestaltung sowohl der Innen- als auch der Außenansicht verbinden. Rein technische Lösungen wie Lärmschutzwände, die das Grundstück hermetisch abgrenzen, werden diesen gestalterischen Ansprüchen nicht gerecht.



7. Verfahren

7.1 Beteiligte Akteure

7.1.1 Ausloberin

Stadt Norderstedt
Stabsstelle Nachhaltiges Norderstedt
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

7.1.2 Verfahrenskoordination

büro luchterhandt
stadtplaner architekten landschaftsarchitekten
Daniel Luchterhandt, Sinah Birkner, Josephine Jordan,
Karolin Kaiser

Shanghaiallee 6
20457 Hamburg

T +49.40.7070807-0
F +49.40.7070807-80
norderstedt@luchterhandt.de

Die Formulierung der Energie- und Nachhaltigkeitsanforderungen erfolgte in Zusammenarbeit mit:
ee concept gmbh Darmstadt

7.1.3 Kommunikation

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Gute Deutschkenntnisse werden insbesondere für die Veranstaltung des Dialogverfahrens mit den Zielgruppen für Kleinstwohnungen vorausgesetzt. Nachfragen zum Verfahren sind ausschließlich schriftlich (Telefax: 040-7070807-80 oder per E-Mail: norderstedt@luchterhandt.de) an die Verfahrenskoordination zu richten.

Von einer individuellen Rücksprache der Wettbewerbsteilnehmer/innen mit der Ausloberin ist abzusehen.

7.1.4 Auswahlgremium

- Claudia Takla Zehrfeld, Stadt Flensburg
- Dr. Tobias Behrens, Stattdbau Hamburg
- Dr. Christoph Magazowski, Baudezernent, Stadt Norderstedt
- Albert Geiger, Stadt Ludwigsburg
- Heidrun Buhse, Innenministerium Schleswig-Holstein
- Frank Junker, ABG Frankfurt
- Prof. Dr. Ing. Thomas Jocher, freier Architekt
- Prof. Sonja Nagel, freie Architektin
- Ursula Fuss, freie Architektin
- Torsten Klafft, freier Architekt
- Sandra Bruns, freie Architektin
- Siri Frech, freie Architektin

7.1.5 Sachverständige

- Herbert Brüning, Stabstelle Nachhaltiges Norderstedt, Stadt Norderstedt
- Annabell Lehne, Stabstelle Nachhaltiges Norderstedt, Stadt Norderstedt
- Dr. Matthias Fuchs, ee concept gmbh Darmstadt
- Kimberly Görich, ee concept gmbh Darmstadt
- Jörg Gust, EGNO - Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfende, Sachverständige und Gäste zu benennen.

7.1.6 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch den Verfahrensbetreuer büro luchterhandt, Hamburg mit ee concept gmbh, Darmstadt, in Zusammenarbeit mit der Stadt Norderstedt und den weiteren Sachverständigen.

7.2 Inhalte

7.2.1 Wettbewerbsaufgabe

Bezahlbarer Wohnraum in erforderlichem Umfang wird auf Dauer nicht allein durch einen aus Steuermitteln subventionierten sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden können. Da Norderstedt eine Hochpreisregion in Schleswig-Holstein ist, trifft der Mangel an bezahlbarem Wohnraum die Stadt in besonderer Weise. Im Zuge dieses Wettbewerbs sollen anhand verschiedener Lose unterschiedliche Fragestellungen zu Kleinstwohnungen beantwortet werden. In Los 1 wird untersucht, wie es möglich ist, auf kleinem Raum im Geschosswohnungsbau zu wohnen. Dies wird unter den Aspekten Bezahlbarkeit mit geringem Budget, Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit beleuchtet. Los 2 beschäftigt sich abweichend davon mit der Frage, wie Abstandsflächen zwischen freistehenden Einzelhäusern entlang stark befahrener Hauptstraßen mit Kleinstwohnungen bebaut werden können, sodass eine städtebaulich attraktive Lösung unter Einbeziehung des Bestands und zugleich eine Lärmschutzfunktion durch die Bebauung zur straßenabgewandten Seite erreicht wird. Zusammenfassend untergliedern sich die einzelnen Fragestellungen wie folgt:

LOS 1: Kleinstwohnungen im Geschosswohnungsbau

Aufgabenstellung 1:

Wie kann sehr günstig im Geschosswohnungsbau gewohnt werden?

Aufgabenstellung 2:

Wie kann günstig und barrierefrei im Geschosswohnungsbau gewohnt werden?

Aufgabenstellung 3:

Wie sehen anspruchsvolle Lösungen für Kleinstwohnungen im Geschosswohnungsbau aus, die hohen Nachhaltigkeitsstandards genügen?

LOS 2: Städtebauliche Verdichtung mit Kleinstwohnungen

Aufgabenstellung 4:

Wie können die Abstandsflächen zwischen freistehenden Einzelhäusern entlang stark befahrener Hauptstraßen mit Kleinstwohnungen bebaut werden, so dass mit der Nachverdichtung zugleich eine städtebaulich attraktive Lärmschutzfunktion durch diese Bebauung erreicht wird?

7.2.2 Unterlagen

01 Auslobungsbroschüre

02 Grundlagen

02.1 Zeichengrundlagen (dwg)

02.2 Plangebiete

02.3 Vorab-Energiekonzept

02.4 Verfahrensschema

03 Informationen zu Norderstedt

03.1 Wohnungsmarktkonzept

03.2 SrV 2019

03.3 Mietenspiegel

04 Bisheriger Ergebnisse Zukunftsstadt Norderstedt

04.1 Phase I

04.2 Phase II

04.3 Phase III

05 Verordnungen und Richtlinien

05.1 Ready Standards

05.2 EG-Umgebungslärmrichtlinie

05.3 DIN 18005 Städtebauliche Lärmfibel & 16. BImSchV

06 Vordrucke und Vorgaben

06.1 Erläuterungstextmaske

06.2 Berechnungsbögen Flächen und Kosten

06.3 Orientierung zur Mietpreiseinschätzung

06.4 Farbvorgaben

06.5 Ordnerstruktur für digitale Daten

06.6 Aufkleber Abgabe

06.7 Verfassererklärung

7.3 Verfahrensmodalitäten

7.3.1 Verfahrensart

Der Wettbewerb wird als offener Ideenwettbewerb für Leistungen der Architektur, Innenarchitektur und Landschaftsarchitektur mit zwei Losen ausgelobt und im zweiphasigen Verfahren durchgeführt.

Sämtliche Leistungen sind im Rahmen des Wettbewerbs abgegolten; eine weitere Beauftragung zur baulichen Umsetzung ist nicht vorgesehen. Die Zielsetzung besteht nicht darin, am Ende des Verfahrens nur einen Sieger bzw. den besten Entwurf zu küren. Die Beurteilungsgremien werden die Ergebnisse jeweils aus ihrer spezifischen Sicht bewerten und dabei Stärken sowie Schwächen der Entwürfe herausarbeiten und drei erste Preise je Los vergeben.

7.3.2 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt ist, wer nach den Gesetzen der Länder (in den EWR-Mitgliedsstaaten und in der Schweiz) berechtigt ist, die Berufsbezeichnung Architektin / Architekt zu tragen oder nach den einschlägigen EU-Richtlinien berechtigt ist, in der Bundesrepublik Deutschland als Architektin / Architekt für Leistungen gem. § 34 HOAI 2013 tätig zu werden. Zugelassen sind darüber hinaus Studierende der Fachrichtung Architektur oder Absolventen mit einschlägigem Studienabschluss, der nicht länger als 5 Jahre zurückliegt (Abschluss bis 01.06.2015). In diesem Fall ist mit der Verfassererklärung auch ein Nachweis zum Studium (gültige Immatrikulationsbescheinigung) bzw. des Studienabschlusses (Zeugnis) abzugeben.

Sollten die Teilnehmer/-innen die zusätzlich geforderten Disziplinen der Landschaftsarchitektur und Innenarchitektur nicht abdecken können, wird empfohlen, sich in Arbeitsgemeinschaften zusammen zu schließen.

Bei Arbeitsgemeinschaften muss ein/e Architekt/-in vertreten sein. Die Federführung liegt bei der Architektin / dem Architekten. Landschaftsarchitekt/inn/en und Innen-

architekt/inn/en sind nur in Arbeitsgemeinschaft mit der zuvor genannten Fachdisziplin teilnahmeberechtigt.

Mitglieder von Arbeitsgemeinschaften sind von einer eigenen Teilnahme ausgeschlossen. Verstöße hiergegen haben den Ausschluss sämtlicher Arbeiten der Beteiligten zur Folge.

Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein. Ein Berater kann dabei auch von mehreren teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften konsultiert werden.

Jede Teilnehmerin / jeder Teilnehmer hat ihre / seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen. Die Teilnahme erfolgt auf eigene Verantwortung. Bei der Abgabe der Wettbewerbsarbeiten sind in der Verfassererklärung sämtliche am Wettbewerb beteiligten Mitarbeiter/innen mit Vor- und Zunamen zu benennen. Jedes Büro darf sich nur mit maximal je einem Entwurf pro Aufgabenstellung (Teilnahme an Los 1 – mit allen 3 Aufgaben, Los 2 oder an beiden Losen) am Wettbewerb beteiligen.

7.3.3 Beurteilungskriterien

Die im Programm der Auslobung definierten Anforderungen gelten als Richtschnur für die Beurteilung durch die Beurteilungsgremien:

- Originalität und gestalterische Qualität (Grundidee, Maßstäblichkeit der Bebauung, Adressbildung, Fassadengestaltung, Materialitäten, funktionale Innenraumgestaltung, ausreichende Flächen für Aufenthalt und Stauraum)
- Qualität und Nutzungsangebote des Außenraums (Außenraum als erweiterter Wohnraum)
- Funktionalität und Nutzungsqualität der Gebäude (Grundrissqualität, innere Erschließung, Zugänglichkeit und Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität, bedürfnisorientierte Nutzungsaufteilung)
- Nutzerkomfort und -behaglichkeit (Schallschutz, Tageslicht, Raumklima)

- Nachhaltiger Umgang mit Energie und Ressourcen (Energiebedarf und -deckung, Baustoffe)
- Wirtschaftlichkeit in Investition, Bau und Betrieb (Flächeneffizienz, Flexibilität, Wirtschaftlichkeit in Investition, Bau, Unterhaltung, Betrieb und Pflege)
- Prototypische Arbeit (Gültigkeit der Lösungsansätze geht über lokale Einzelfälle hinaus)
- Akzeptanz durch die Zielgruppen

Die Reihenfolge der Kriterien hat auf deren Wertigkeit keinen Einfluss. Den Beurteilungsgremien obliegt eine verantwortliche, den Vorgaben und Intentionen der in der Auslobung formulierten Rahmenbedingungen genügende Bewertung.

7.3.4 Bindende Vorgaben

Auf „bindende Vorgaben“, die zum Ausschluss der Arbeit von der Beurteilung führen, wird mit Ausnahme der Nichtbeachtung der formalen Leistungsbestandteile (Einhaltung der Einlieferungsfristen, Verletzung der Anonymität) verzichtet. In der 2. Phase ist die Teilnahme am Zielgruppdialog und Präsentationsmesse verpflichtend. Textpassagen dieser Wettbewerbsauslobung, die als zwingende Vorgaben verstanden werden könnten, aber nicht explizit als „bindende Vorgabe“ aufgeführt sind, sind als wesentliche Zielvorgaben der Auslobung zu betrachten; ihre Missachtung führt nicht zum Ausschluss der betreffenden Arbeiten, sondern unterliegt der üblichen Bewertung des Auswahlgremiums. Gleiches gilt für klarstellende oder ergänzende Formulierungen in der Protokollierung des Rückfragenkolloquiums. Nur wenn diese explizit als „bindende Vorgaben“ gekennzeichnet werden, wird die Missachtung zum Ausschluss von der Beurteilung durch das Auswahlgremium führen.

7.3.5 Wettbewerbssumme, Preise und Anerkennungen

Für den Wettbewerb steht insgesamt eine Wettbewerbssumme in Höhe von 162.000 Euro (netto) zur Verfügung.

Es ist vorgesehen, einen Teil der Wettbewerbssumme als Aufwandsentschädigungen auszuschütten, der Rest wird als Preisgeld vergeben.

In der 1. Phase werden keine Preise vergeben oder Aufwandsentschädigungen gezahlt. Dort werden durch das Auswahlgremium bis zu zehn Teilnehmer/-innen (pro Los) für die zweite Phase ausgewählt. Das Auswahlgremium kann einstimmig Abweichungen beschließen.

Alle Teilnehmer/-innen der 2. Phase, die die geforderten Leistungen vollständig und fristgerecht eingereicht haben, erhalten für Los 1 eine Aufwandsentschädigung von 5.400 Euro (netto) und für Los 2 eine Aufwandsentschädigung von 2.700 Euro (netto). Die verbleibende Wettbewerbssumme für Los 1 von 57.000 Euro (netto) und Los 2 von 24.000 Euro (netto) wird für je drei erste Preise für bemerkenswerte Ergebnisse wie folgt aufgeteilt.

Los 1	3 x 1. Preis	je 19.000 Euro (netto)
Los 2	3 x 1. Preis	je 8.000 Euro (netto)

Die Aufwandsentschädigung deckt sämtliche Leistungen der Teams im Zusammenhang mit dem Wettbewerb ab, insbesondere alle Neben-, Druck-, und Reisekosten sowie die verpflichtende Teilnahme am Zielgruppdialog und der Präsentationsmesse für die Immobilienwirtschaft. Die Teilnahme an diesen Veranstaltungen in Norderstedt wird als wesentlich für das dialogisch angelegte Forschungsvorhaben eingestuft und ist daher verpflichtend.

Das Auswahlgremium kann einstimmig eine andere Aufteilung der Wettbewerbssumme beschließen.

Die Arbeiten der zweiten Phase und ihre Beurteilungen durch das fachliche Auswahlgremium und eine Zielgruppen-Jury werden Vertreter/innen der Immobilienwirtschaft im Rahmen einer „Messe“ vorgestellt, um die Ergebnisse des Ideenwettbewerbs auch der Immobilienwirtschaft näher zu bringen. Ziel ist es, dass die Ergebnisse des

Wettbewerbs möglichst schnell und überregional hinaus bekannt werden, um überzeugende Entwürfe durch die Immobilienwirtschaft umsetzen zu lassen. Zusätzlich ist vorgesehen, die Konzepte der Büros aus der zweiten Phase im Rahmen einer Buch-Publikation zu veröffentlichen.

Zu Beginn der 2. Phase wird die Ausloberin einen Vertrag mit den teilnehmenden Büros / Arbeitsgemeinschaften schließen.

7.3.6 Eigentum und Urheberrecht

Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die Wettbewerbsarbeiten verbleiben urheberrechtlich im Eigentum des Verfassers. Die Wettbewerbsteams sichern der Stadt Norderstedt verbindlich zu, dass keine Rechte Dritter entgegenstehen und stellen die Ausloberin von allen Ansprüchen frei, die Dritte im Zusammenhang mit der Veröffentlichung der Unterlagen gegen die Ausloberin geltend machen können. Sämtliche Ergebnisse der ersten und zweiten Phase dürfen von der Ausloberin unter Angabe der Verfasser veröffentlicht werden. Die Ausloberin ist berechtigt, alle Wettbewerbsbeiträge ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und selbst bzw. über Dritte unter Angabe der Verfasser zu veröffentlichen.

7.3.7 Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses und Ausstellung

Allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern sowie den Mitgliedern der Auswahlgremien wird das Wettbewerbsergebnis bekannt gegeben. Die Ausloberin wird alle Wettbewerbsarbeiten der zweiten Phase unter Offenlegung der Verfasser/-innen ausstellen. Rahmen und Zeitpunkt der Ausstellung werden rechtzeitig bekanntgegeben.

Eine Veröffentlichung oder Weitergabe von jeglichen Informationen (Text, Bild und Wort) fällt unter das Erstveröffentlichungsrecht der Ausloberin (siehe 7.3.6).

7.3.8 Rücksendung der Arbeiten

Arbeiten, die in der ersten Phase verbleiben, werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmenden zurückgesandt. Diese muss innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls bei der Ausloberin eingegangen sein. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt die Verfasserin / der Verfasser damit, auf ihr Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten.

7.3.9 Weitere Beauftragung

Das gesamte Verfahren ist als Akzeptanzforschung angelegt, nicht als Realisierungswettbewerb. Daher besteht auch kein Anspruch auf eine weitere Beauftragung. Die gesamten Arbeiten der zweiten Phase werden jedoch Vertreter/-innen der Immobilienwirtschaft im Rahmen einer „Messe“ vorgestellt, um die Ergebnisse des Ideenwettbewerbs auch der Immobilienwirtschaft näher zu bringen. Ziel ist es, dass die Ergebnisse des Wettbewerbs möglichst schnell und über Norderstedt hinaus bekannt werden, um überzeugende Entwürfe mit der Immobilienwirtschaft zusammenzubringen.

Zusätzlich ist zur weiteren Verbreitung der Arbeitsergebnisse vorgesehen, die Konzepte der Büros aus der zweiten Phase im Rahmen einer Buch-Publikation zu veröffentlichen.

7.3.10 Rechnungsanschrift für Wettbewerbsvergütungen

Die Rechnungen über die zugeteilten Vergütungen können nach Abschluss des Verfahrens an die Ausloberin gestellt werden. Die Teilnehmenden werden gebeten, die Rechnungen über das Büro Luchterhandt einzureichen.

Es besteht kein weitergehender Anspruch auf die Erstattung sonstiger Ausgaben und Aufwendungen (z. B. Fahrt- und Reisekosten).

Rechnungsempfänger:
Stadt Norderstedt
Stabsstelle Nachhaltiges Norderstedt
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

über
büro luchterhandt
Shanghaiallee 6
20457 Hamburg

7.4 Leistungen

7.4.1 Abgabeleistungen Phase 1

A Plan (je Aufgabenstellung)

Inhalte

Für jede der vier Aufgabenstellungen sind die folgenden Abgabeleistungen zu erbringen.

Entwurfskonzepte

Grundleistungen je Aufgabenstellung

- Es wird jeweils eine detaillierte Darstellung der entwerfsleitenden Idee der Kleinstwohnungen, des gesamten Gebäudes und des Außenraums mit den dort zusätzlich angeordneten Nutzungsmöglichkeiten in angemessenem Maßstab erwartet. Dies kann in freier Darstellung erfolgen und ist anhand von Grundrissen und Ansichten, Schnitten und räumlichen Skizzen oder Visualisierungen zu veranschaulichen.
- Die Darstellung einer beispielhaften Wohnung je Aufgabenstellung im Maßstab 1:50 als flächenhafte oder isometrische Darstellung – inkl. der Darstellung aller dazugehörigen (Frei-)Räume und ihrer Nutzungen ist vorzulegen. Dies umfasst auch die Darstellung eines Stauraumkonzepts.

Zusätzliche spezifische Leistungen der einzelnen Aufgabenstellungen:

Los 1:

Aufgabenstellung 1

- Im Rahmen der Aufgabenstellung 1 ist in freier Darstellung darzulegen, inwiefern die Entwurfsidee das Zusammenspiel von privaten Flächen und Gemeinschaftsflächen berücksichtigt und ermöglicht.
- Konzept zur Wirtschaftlichkeit zur Nachvollziehbarkeit, durch welche Maßnahmen die angestrebte geringe Miete erreicht werden kann in freier Darstellung.

Aufgabenstellung 2

- Im Rahmen der Aufgabenstellung 2 ist das Konzept zur

Vorbereitung auf eine barrierefreie Umgestaltung im gesamten Gebäude und Außenraum (ready-plus-Standard) in freier Darstellung darzulegen.

- Daneben ist auch hier in freier Darstellung darzustellen, inwiefern die Entwurfsidee das Zusammenspiel von privaten Flächen und Gemeinschaftsflächen berücksichtigt und ermöglicht.
- Konzept zur Wirtschaftlichkeit zur Nachvollziehbarkeit, durch welche Maßnahmen die angestrebte geringe Miete erreicht werden kann in freier Darstellung.

Aufgabenstellung 3

- Im Rahmen der Aufgabenstellung 3 ist ein Konzept darzulegen, welches die Entwurfsidee unter Nachhaltigkeitsaspekten betrachtet und optimale Lösungen präsentiert. Hier sind Ideen gefragt, die den Aspekt der Nachhaltigkeit unter Berücksichtigung von Ressourcenverbrauch inkl. des Energieverbrauchs, Klimaschutz, Stoffkreisläufen, Flächengestaltung und -nutzung in freier Darstellung in geeignetem Maßstab darlegen.

Los 2:

Aufgabenstellung 4

- Um der städtebaulichen Relevanz der Aufgabenstellung 4 gerecht zu werden, ist bei allen Zeichnungen eine Darstellung des Umgangs mit den vorhandenen Nachbargebäuden essenziell. Hier werden in freier Darstellung in geeignetem Maßstab Lösungen erwartet, die auch Qualitäten der lärmgeschützten Bereiche – hier insbesondere der Gartenaufteilung / -nutzung und ihre Nutzungsverteilung im nachbarschaftlichen Kontext – nachvollziehbar aufzeigen.
- Ansicht des Gebäudes M 1:200 (inkl. Dachaufsicht mit Angaben zur Gebäudebegrünung)

Formale Anforderungen Pläne

- 2 Pläne DIN A0 (Hochformat) für Los 1, 1 Plan DIN A0 (Hochformat) für Los 2, gerollt, in jeweils zweifacher Ausfertigung abzugeben:

- 1x Pläne in hoher Qualität (Präsentationsplan)

- 1x Pläne in einfacher Qualität (Prüfplan)

- 2 Ausfertigungen der Pläne als DIN A3-Verkleinerung

B Vordrucke

Inhalte

- Erläuterungsbericht mit Aussagen zu: Entwurfsleitender Idee und dem architektonischen und innenarchitektonischen Konzept sowie Außenraumbezügen und -funktionen, Erschließung, Wirtschaftlichkeit
- Digitale Flächenprüfpläne (durch Polygone gem. Farbvorgabe (Anlage 06.4) ist die Flächenermittlung nachvollziehbar darzustellen)
- Flächenberechnung
- Kostenschätzung für die Kostengruppen 300 und 400 gem. DIN 276 in Euro (netto) (nur für Aufgabenstellung 1, 2 und 3)
- Verfassererklärung mit Angabe sämtlicher an der Arbeit beteiligten Unternehmen und Personen

Formale Anforderungen Vordrucke

- Erläuterungsbericht in der vorgegebenen Textmaske, max. 5.000 Zeichen inkl. Leerstellen, DIN A4
- Flächenberechnung im vorgegebenen Formular, DIN A4
- Formblatt Baubeschreibung, DIN A4
- Kostenschätzung im vorgegebenen Formular, DIN A4
- Verfassererklärung in einem mit der Kennzahl beschrifteten, verschlossenen undurchsichtigem Umschlag

C Datenpaket – Digitale Abgabe

Sowohl die Abgaben für Los 1 als auch für Los 2 sind zusätzlich digital einzureichen. Folgende Unterlagen sind abzugeben:

Inhalte

- Bereitstellung sämtlicher unter Punkt 7.4.1 genannten Unterlagen in der vorgegebenen Ordnerstruktur (Anlage 06.5) mit anonymer Kennzeichnung der Daten (Kennziffer_Dateiname) und folgendem Inhalt:
- Verzeichnis eingereicherter Unterlagen (pdf)

- Präsentationspläne (pdf und tiff, 150 dpi, CMYK-Modus in Originalgröße)
- Erläuterungsbericht (excel und pdf)
- Flächenberechnungsbogen (excel und pdf)
- Formblatt Baubeschreibung (excel und pdf)
- digitale Prüfpläne je Geschoss, Flächen als Polygone angelegt und prüfbar (dwg/dxf 2000 und pdf, 300 dpi) gem. Vorlage in Zeichengrundlage (Anlage 02.1)
- Schnitte und Ansichten (dwg/dxf 2000)
- Bild- und Präsentationsdaten (Skizzen, freie Darstellungen) (pdf und tiff, 300 dpi, CMYK-Modus)

Formale Anforderungen

- Abgabe auf USB-Stick
- Die digitalen Daten wie auch der Datenträger selbst sind ebenfalls mit der sechsstelligen Kennzahl zu versehen

7.4.2 Abgabeleistungen Phase 2 Zielgruppendialog

Das Forschungsvorhaben strebt eine Akzeptanz der Entwürfe bei den Zielgruppen an. Dafür ist in Phase 2 eine Dialogphase mit den Zielgruppen vorgesehen. Die Abgabeleistungen und Plandarstellungen sind demnach für Laien gut verständlich aufzubereiten. Die Antworten auf die Fragen der Aufgabenstellungen sind für den Zielgruppendialog klar zu kommunizieren.

A Plan (je Aufgabenstellung)

Inhalte

- Entwurfsleitende Idee in freier Darstellung
- Lageplan M 1:500: genordet, mit
 - den dazugehörigen Freiräumen
 - Dachaufsicht
 - Erschließung (Zuwegungen, Gebäudeeingang, Terrassen)
 - Gelände- und Gebäudehöhenangaben
 - Feuerwehrzufahrten/Feuerwehraufstellflächen
 - Ggf. Pkw-Stellplätzen
 - Fahrradstellplätzen

- wesentlichen Nutzungsbereichen im Freiraum mit den ihnen zugedachten Funktionen
- Darstellung des Regelgeschosses und der Geschosse mit Sonderflächen oder gemeinschaftlicher Nutzung M 1:200
 - Darstellung der dazugehörigen Freiräume und Außenraumbezüge, Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - (farbliche) Kennzeichnung und Beschriftung und Möblierung der Räume und Nutzungseinheiten im gleichen Maßstab
 - Darstellung sämtlicher Technikflächen in den Grundrissen
 - Ermittlung der Raumgrößen gem. NUF DIN 277
- Erdgeschoss M 1:100 als Vertiefung und detailliertere Darstellung des Konzepts inkl. Darstellung der Freiflächennutzung, insbesondere in Bezug auf gemeinschaftlich und individuell genutzte Flächen
- Ansicht des Gebäudes M 1:200 (inkl. Dach mit Angaben zur Gebäudebegrünung)
- Alle notwendigen Schnitte M 1:200: jeweils zum Verständnis notwendige Längs- und Querschnitte mit Angaben zu Gelände- und Geschosshöhen
- Darstellung einer beispielhaften Wohnung im Grundriss M 1:50 inkl. Darstellung aller dazugehörigen (Frei-) Räume
- Schnitt einer Wohnung (mit Darstellung der innenarchitektonischen Besonderheiten), M 1:50 inkl. eines relevanten Fassadenschnitts: Darstellung eines Fassadensystemschnittes mit Angaben zu:
 - Wand- und Dachaufbau (u. a. Konstruktion, Dachanschluss, Ausweisung öffentlicher und feststehender Fassadenelemente)
 - energetischen und bauphysikalischen Aspekten (Materialarten und -dicken inkl. Dämm- und Speichermassenkonzept, Blend- und Sonnenschutz, energetisch relevante Fassadenelemente)
 - Bemaßung lichter Raumhöhe, Sturz- und Brüstungshöhe

Der Ausschnitt ist so zu wählen, dass daraus eine Beurteilung bzgl. der nachhaltigkeitsorientierten Bauweise erfolgen kann

- Mind. eine fotorealistische und eine skizzenhafte perspektivische Darstellung der Qualitäten eines Innenraums einer Wohnung
- Erläuternder Text zum Konzept

Zusätzliche spezifische Leistungen der einzelnen Aufgabenstellungen:

Los 1:

Aufgabenstellung 1

- Funktionales Zusammenspiel von privaten Flächen und Gemeinschaftsflächen in freier Darstellung
- Konzept zur Wirtschaftlichkeit, um nachzuvollziehen, mit welchen Maßnahmen die angestrebte geringe Miete erreicht wird in freier Darstellung
- Stauraumkonzept in ausreichendem Umfang in freier Darstellung
- Dachaufsicht M 1:200. Dabei sind im Sinne der „5. Fassade“ die opaken und transparenten Dachflächen bzw. Dachoberlichter sowie gestalterisch integrierte Solartechnikflächen, ggf. Gründächer oder nutzbare Dachterrassen bzw. -gärten eindeutig darzustellen.
- Zielgruppenkompatibles Mobilitätskonzept inkl. Nachweis des dafür erforderlichen Flächenbedarfs

Aufgabenstellung 2:

- Zweite Darstellung der beispielhaften Wohnung im Grundriss M 1:50 im Falle der Umsetzung der Barrierefreiheit (ready plus-Standard) (inkl. Nachweis der geeigneten Türbreiten, Wendekreise für Rollstühle usw.)
- Ggf. zusätzlicher Schnitt der barrierefreien Wohnung (mit Darstellung der innenarchitekt. Qualitäten) M 1:50
- Konzept zur barrierefreien Umgestaltung im gesamten Gebäude und Außenraum in freier Darstellung
- Darstellung der Barrierefreiheit im EG-Grundriss M 1:100
- Zielgruppenkompatibles Mobilitätskonzept inkl. Nachweis des dafür erforderlichen Flächenbedarfs

Aufgabenstellung 3

- Dachaufsicht M 1:200. Dabei sind im Sinne der „5. Fassade“ die opaken und transparenten Dachflächen bzw. Dachoberlichter sowie gestalterisch integrierte Solartechnikflächen, ggf. Gründächer oder nutzbare Dachterrassen bzw. -gärten eindeutig darzustellen.

Los 2:

Aufgabenstellung 4

- Bei allen Zeichnungen ist die Darstellung des Umgangs mit den vorhandenen Nachbargebäuden essenziell
- Darstellung der lärmgeschützten Bereiche – hier insbesondere der Gartenaufteilung / -nutzung und ihre Nutzungsverteilung im nachbarschaftlichen Kontext
- Skizzenhafte straßenseitige perspektivische Darstellung der Gebäude inkl. einer Darstellung des Umgangs mit Nachbargebäuden

Formale Anforderungen Pläne

- 1 Plan DIN A0 (Hochformat) pro Aufgabenstellung, gerollt:
 - 1 Plan in hoher Qualität (Präsentationsplan)
- Zusätzliche Wohnungsgrundrisse 1:50 auf DIN A3 zur Auslage (je Aufgabenstellung)

B Vordrucke

Inhalte

- Erläuterungsbericht mit Aussagen zu: Entwurfsleitender Idee und dem architektonischen und innenarchitektonischen Konzept sowie den Außenraumbezügen, Erschließung, Wirtschaftlichkeit
- Digitale Flächenprüfpläne (durch Polygone gem. Farbvorgabe (Anlage 06.4) ist die Flächenermittlung nachvollziehbar darzustellen)
- Flächenberechnung
- Kostenschätzung für die Kostengruppen 300 und 400 gem. DIN 276 in Euro (netto) (Aufgabenstellung 1 und 2)
- Verfassererklärung mit Angabe sämtlicher an der Arbeit beteiligten Unternehmen und Personen

Formale Anforderungen Vordrucke

- Erläuterungsbericht in der vorgegebenen Textmaske, max. 5.000 Zeichen inkl. Leerstellen, DIN A4
- Flächenberechnung im vorgegebenen Formular, DIN A4
- Kostenschätzung im vorgegebenen Formular, DIN A4
- Verfassererklärung

7.4.3 Abgabeleistung Phase 2 Endabgabe

Für jede der vier Aufgabenstellungen sind die folgenden Abgabeleistungen (Los 1: Aufgabenstellung 1-3 und Los 2: Aufgabenstellung 4) zu erbringen.

A Plan (je Aufgabenstellung)

Inhalte

- Entwurfsleitende Idee in freier Darstellung
- Lageplan M 1:500: genordet, mit
 - den dazugehörigen Freiräumen
 - Dachaufsicht
 - Erschließung (Zuwegungen, Gebäudeeingang, Terrassen)
 - Gelände- und Gebäudehöhenangaben
 - Feuerwehrezufahrten/Feuerwehraufstellflächen
 - Ggf. Pkw-Stellplätze
 - Fahrradstellplätze
 - wesentlichen Nutzungsbereichen im Freiraum mit den ihnen zugeordneten Funktionen
- Darstellung des Regelgeschosses und der Geschosse mit Sonderflächen oder gemeinschaftlicher Nutzung M 1:200
 - Darstellung der dazugehörigen Freiräume und Außenraumbezüge, Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - (farblicher) Kennzeichnung und Beschriftung und Möblierung der Räume und Nutzungseinheiten im gleichen Maßstab
 - Sämtliche Technikflächen sind in den Grundrissen darzustellen
 - Raumgrößen gem. NUF DIN 277 ermittelt
- Erdgeschoss M 1:100 als Vertiefung und detailliertere Darstellung des Konzepts inkl. Darstellung der Frei-

flächennutzung, insbesondere im Bezug auf gemeinschaftlich und individuell genutzte Flächen

- Ansicht des Gebäudes M 1:200 (inkl. Dach mit Angaben zur Gebäudebegrünung)
- Alle notwendigen Schnitte M 1:200: jeweils zum Verständnis notwendige Längs- und Querschnitte mit Angaben zu Gelände- und Geschosshöhen
- Darstellung einer beispielhaften Wohnung im Grundriss M 1:50 inkl. Darstellung aller dazugehörigen (Frei-) Räume
- Schnitt einer Wohnung (mit Darstellung der innenarchitektonischen Besonderheiten),
- M 1:50 inkl. eines relevanten Fassadenschnitts: Darstellung eines Fassadensystemschnittes mit Angaben zu:
 - Wand- und Dachaufbau (u. a. Konstruktion, Dachanschluss, Ausweisung öffentlicher und feststehender Fassadenelemente)
 - energetischen und bauphysikalischen Aspekten (Materialarten und -dicken inkl. Dämm- und Speichermassenkonzept, Blend- und Sonnenschutz, energetisch relevante Fassadenelemente)
 - Bemaßung lichter Raumhöhe, Sturz- und Brüstungshöhe

Der Ausschnitt ist so zu wählen, dass daraus eine Beurteilung bzgl. der nachhaltigkeitsorientierten Bauweise erfolgen kann

- Mind. eine fotorealistische und eine skizzenhafte perspektivische Darstellung der Qualitäten eines Innenraums einer Wohnung
- Erläuternder Text zum Konzept

Zusätzliche spezifische Leistungen der einzelnen Aufgabenstellungen:

Los 1:

Aufgabenstellung 1

- Funktionales Zusammenspiel von privaten Flächen und Gemeinschaftsflächen in freier Darstellung
- Konzept zur Wirtschaftlichkeit, um nachzuvollziehen mit welchen Maßnahmen die angestrebte geringe Miete

erreicht wird in freier Darstellung

- Stauraumkonzept in ausreichendem Umfang in freier Darstellung
- Dachaufsicht M 1:200. Dabei sind im Sinne der „5. Fassade“ die opaken und transparenten Dachflächen bzw. Dachoberlichter sowie gestalterisch integrierte Solartechnikflächen, ggf. Gründächer oder nutzbare Dachterrassen bzw. -gärten eindeutig darzustellen.
- Zielgruppenkompatibles Mobilitätskonzept inkl. Nachweis des dafür erforderlichen Flächenbedarfs

Aufgabenstellung 2:

- Zweite Darstellung der beispielhaften Wohnung im Grundriss M 1:50 im Falle der Umsetzung der Barrierefreiheit (ready plus-Standard) (inkl. Nachweis der geeigneten Türbreiten, Wendekreise für Rollstühle usw.)
- Ggf. zusätzlicher Schnitt der barrierefreien Wohnung (mit Darstellung der innenarchitektonischen Qualitäten) M 1:50
- Konzept zur barrierefreien Umgestaltung im gesamten Gebäude und Außenraum in freier Darstellung
- Darstellung der Barrierefreiheit im Erdgeschossgrundriss M 1:100
- Zielgruppenkompatibles Mobilitätskonzept inkl. Nachweis des dafür erforderlichen Flächenbedarfs

Aufgabenstellung 3

- Dachaufsicht M 1:200. Dabei sind im Sinne der „5. Fassade“ die opaken und transparenten Dachflächen bzw. Dachoberlichter sowie gestalterisch integrierte Solartechnikflächen, ggf. Gründächer oder nutzbare Dachterrassen bzw. -gärten eindeutig darzustellen.

Los 2:

Aufgabenstellung 4

- Bei allen Zeichnungen ist die Darstellung des Umgangs mit den vorhandenen Nachbargebäuden essenziell.
- Darstellung der lärmgeschützten Bereiche – hier insbesondere der Gartenaufteilung / -nutzung und ihre Nutzungsverteilung im nachbarschaftlichen Kontext
- Skizzenhafte straßenseitige perspektivische Darstellung der Gebäude inkl. einer Darstellung des Umgangs mit Nachbargebäuden

Formale Anforderungen Pläne

- 1 Plan DIN A0 (Hochformat) pro Aufgabenstellung, gerollt, in zweifacher Ausfertigung abzugeben:
 - je 1 Plan in hoher Qualität (Präsentationsplan)
 - je 1 Plan in einfacher Qualität (Prüfplan)
- 2 Ausfertigungen der Pläne als DIN A3-Verkleinerung

B Vordrucke

Inhalte

- Erläuterungsbericht mit Aussagen zu: Entwurfsleitender Idee und dem architektonischen und innenarchitektonischen Konzept sowie den Außenraumbezügen, Erschließung, Wirtschaftlichkeit
- Digitale Flächenprüfpläne (durch Polygone gem. Farbvorgabe (Anlage 06.4) ist die Flächenermittlung nachvollziehbar darzustellen)
- Flächenberechnung
- Kostenschätzung für die Kostengruppen 300 und 400 gem. DIN 276 in Euro (netto) (Aufgabenstellung 1 und 2)
- Verfassererklärung mit Angabe sämtlicher an der Arbeit beteiligten Unternehmen und Personen

Formale Anforderungen Vordrucke

- Erläuterungsbericht in der vorgegebenen Textmaske, max. 5.000 Zeichen inkl. Leerstellen, DIN A4
- Flächenberechnung im vorgegebenen Formular, DIN A4
- Kostenschätzung im vorgegebenen Formular, DIN A4
- Verfassererklärung

C Datenpaket – Digitale Abgabe

Sowohl die Abgaben für Los 1 als auch für Los 2 sind zusätzlich digital einzureichen. Folgende Unterlagen sind abzugeben:

- Bereitstellung sämtlicher unter Punkt 7.4.3 genannten Unterlagen in der vorgegebenen Ordnerstruktur (Anlage 06.5) mit Kennzeichnung der Daten (Büroname_ Dateiname) und folgendem Inhalt:
- Verzeichnis eingereicherter Unterlagen (pdf)
- Präsentationspläne (pdf und tiff, 150 dpi, CMYK-Modus in Originalgröße)
- Erläuterungsbericht (excel und pdf)
- Flächenberechnungsbogen (excel und pdf)
- digitale Prüfpläne je Geschoss, Flächen als Polygone angelegt und prüfbar (dwg/dxf 2000 und pdf) gem. Vorlage in Zeichengrundlage (Anlage 02.1)
- Schnitte und Ansichten aller Seiten, Flächen als Polygone angelegt und prüfbar (dwg/dxf 2000) gem. Vorlage in Zeichengrundlage (Anlage 02.1)
- Bild- und Präsentationsdaten (Skizzen, freie Darstellungen) (pdf und tiff, 300 dpi, CMYK-Modus)

Formale Anforderungen

- USB-Stick
- Die digitalen Daten wie auch der Datenträger selbst sind ebenfalls mit dem Namen der Verfasser zu versehen

7.4.4 Kennzeichnung der Arbeiten

Die Wettbewerbsbeiträge sind in der 1. Phase anonym einzureichen. Die Pläne und alle weiteren eingereichten Unterlagen sind mit einer Kennzahl aus sechs Ziffern (innerhalb eines Rahmens von maximal 6 cm Breite und 2 cm Höhe) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen bzw. in das dafür vorgesehene Feld einzutragen. Der Datenträger für die digitale Abgabe ist ebenfalls mit der Kennzahl zu versehen. Die Verfassererklärung ist separat in einem verschlossenen, undurchsichtigen, mit der Kennzahl versehenen Kuvert einzureichen.

In der zweiten Phase wird im Rahmen der Dialogveranstaltungen auf die Anonymität verzichtet. Die Wettbewerbsbeiträge können in der zweiten Phase mit den Namen des Büros / der Arbeitsgemeinschaft / der Verfasser versehen werden.

7.5 Termine und Fristen

1. Phase

7.5.1 Rückfragen

Rückfragen zur Wettbewerbsaufgabe können schriftlich bis zum **04.09.2020** an das wettbewerbsbetreuende Büro (per E-Mail: norderstedt@luchterhandt.de) gestellt werden.

7.5.2 Vorb besprechung des Auswahlgremiums und Versand Rückfragenprotokoll

Aufgrund der aktuellen Lage bezüglich der Eindämmung des COVID-19-Virus wird kein Rückfragenkolloquium vor Ort stattfinden. Die Rückfragen sind ausschließlich auf schriftlichem Wege, wie in 5.1 beschrieben, zu stellen. Die Vorb besprechung des Auswahlgremiums findet voraussichtlich per Videokonferenz statt, am **10.09.2020 von 13 bis 15 Uhr**. Details hierzu werden allen Mitgliedern des Auswahlgremiums rechtzeitig bekannt gegeben.

Das Rückfragenprotokoll mit der schriftlichen Beantwortung der Fragen sowie ggf. Ergebnissen aus der Vorb besprechung werden Bestandteil der Auslobung.

7.5.3 Abgabetermin in der 1. Phase

Die geforderten Leistungen sind bis zum **19.10.2020** im Büro Luchterhandt, Shanghaiallee 6, 20457 Hamburg, vollständig einzureichen bzw. fristgerecht aufzugeben. Sendungen können nur zu den Bürozeiten (Montag bis Freitag von 09.00 bis 17.00 Uhr) persönlich angenommen werden.

Pläne, die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen eingereicht werden, gelten als fristgerecht eingereicht, wenn der Tagesstempel entsprechend das obenstehende jeweilige Datum (unabhängig von der Uhrzeit) nachweist. Die Teilnehmer/-innen haben den Einlieferungsschein bis zur Bekanntgabe der Auswahlgremiumsentscheidung aufzubewahren und diesen auf Nachfrage vorzulegen. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht

erkennbar, weil der Tagesstempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des von dem oder der Teilnehmer/-in zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt. Wettbewerbsbeiträge, die nach der Eröffnung der Auswahl-sitzung eingehen, können trotz fristgerechter Aufgabe an das Transportunternehmen nicht mehr berücksichtigt werden.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift der Ausloberin einzutragen.

2. Phase

7.5.4 Erweiterung der Anlagen für die 2. Phase

Nach Bekanntgabe der Ergebnisse aus der 1. Phase werden zu Beginn der zweiten Phase die Ergebnisse aus einer parallel zu Phase 1 durchgeführten / ausgewerteten repräsentativen Umfrage zum Thema Wohnen als zusätzliche Materialien zur Verfügung gestellt.

7.5.5 Rückfragen in der 2. Phase

Rückfragen zu den weiteren Materialien können schriftlich bis zum **17.12.2020** an das wettbewerbsbetreuende Büro (per E-Mail: norderstedt@luchterhandt.de) gestellt werden.

Die Rückfragen werden gebündelt und schriftlich für alle Teilnehmenden der 2. Phase beantwortet. Das Rückfragenprotokoll mit der schriftlichen Beantwortung der Fragen wird Bestandteil der Auslobung.

7.5.6 Zielgruppdialog im Rahmen der 2. Phase

Als ein erster Akzeptanztest im Rahmen der vertiefenden Entwurfsbearbeitung in Phase 2 ist eine zweitägige Dialog-Veranstaltung für beide Lose vorgesehen. Dabei wird den Wettbewerbsteilnehmenden in einem strukturierten Verfahren die Gelegenheit gegeben, den Zielgruppen ihre

Zwischenergebnisse zu präsentieren und mit ihnen in Austausch zu treten. Ziel ist es, voneinander zu lernen. Die Zielgruppen werden auf dieses für sie ungewohnte Verfahren vorbereitet, dennoch wird es für den Erfolg wichtig sein, ihnen die Entwürfe in einer gut verständlichen Art zu präsentieren und nahezubringen. Für die Wettbewerbsteilnehmenden besteht hierbei die Möglichkeit, ihre Entwürfe je Aufgabenstellung mit Vertreterinnen und Vertretern der Zielgruppen im direkten Austausch auf ihre Praxistauglichkeit und Akzeptanz hin zu diskutieren, um diese Erkenntnisse in der weitergehenden Bearbeitung nutzen zu können.

Der Zielgruppdialog findet voraussichtlich am 22.02.2021 und 23.02.2021 von jeweils 10 Uhr bis 17 Uhr in Norderstedt statt. Der genaue Termin wird rechtzeitig bekannt gegeben. Jedes Team soll anhand der eigenen Pläne für Fragen der Zielgruppenvertreter/-innen und zur Diskussion bereitstehen. Die Teilnahme am Zielgruppdialog ist verpflichtender Teil der 2. Phase („bindende Vorgabe“).

Das Feedback der Nutzer/-innen wird als Ergänzung auch Bestandteil der Auslobung.

Die unter 7.4.2 genannten Unterlagen sind vorab bis zum 18.02.2021, 12 Uhr an norderstedt@luchterhandt.de einzureichen. Die geplotteten Pläne sind zur Veranstaltung mitzubringen.

7.5.7 Abgabetermin der 2. Phase

Die unter 7.4.3 geforderten Leistungen sind bis zum 12.04.2021 im Büro Luchterhandt, Shanghaiallee 6, 20457 Hamburg, vollständig einzureichen bzw. fristgerecht aufzugeben. Sendungen können nur zu den Bürozeiten (Montag bis Freitag von 09.00 bis 17.00 Uhr) persönlich angenommen werden.

Pläne, die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen eingereicht werden, gelten als fristgerecht eingereicht, wenn der Tagesstempel entsprechend das obenstehende jeweilige Datum (unabhängig von der Uhrzeit) nachweist. Die Teilnehmer/-innen haben den Einlieferungsschein bis zur Bekanntgabe der Auswahlgremiumsentscheidung aufzubewahren und diesen auf Nachfrage vorzulegen. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Tagesstempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des von dem oder der Teilnehmer/-in zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt. Wettbewerbsbeiträge, die nach der Eröffnung der Auswahlsitzung eingehen, können trotz fristgerechter Aufgabe an das Transportunternehmen nicht mehr berücksichtigt werden.

7.5.8 Präsentationsmesse nach Abschluss des Verfahrens

Die Arbeiten des Los 1 (Aufgabenstellung 1-3) der zweiten Phase werden Vertretern/-innen der Immobilienwirtschaft im Rahmen einer „Messe“ vorgestellt, um die Ergebnisse des Ideenwettbewerbs auch der Immobilienwirtschaft näher zu bringen. Die Präsentationsmesse wird im Anschluss des Verfahrens stattfinden. Ort und Zeit werden rechtzeitig bekannt gegeben. Die Teilnahme an der eintägigen Präsentationsmesse ist verpflichtender Teil für alle Teilnehmenden der 2. Phase.

Terminkette

1. Phase

04.09.2020	Frist für schriftliche Rückfragen
10.09.2020	Digitale Vorbesprechung des Auswahlgremiums
19.10.2020	Abgabe der Unterlagen (Poststempel)
23./24.11.2020	Auswahlsitzung

2. Phase

KW 50 2020	Erweiterung der Anlagen für die 2. Phase
17.12.2020	Frist für schriftliche Rückfragen
18.02.2021	digitale Abgabe der Unterlagen Zielgruppdialog
22./23.02.2021	Zielgruppdialog
12.04.2021	Abgabe der Unterlagen (Poststempel)
17./18.05.2021	Auswahlsitzungen
vsl. KW 22 2021	Präsentationsmesse und Ausstellung