



Bebauungsplan Neue Teutendorfer Siedlung

Die BPD-Immobilienentwicklung beabsichtigt als Projekt- Gebietsentwicklern und Bauträger das Quartier Neue Teutendorfer Siedlung in Gänze zu bebauen. Dies beinhaltet auch die Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Stadthäuser. Der Anspruch der BPD ist es, einen einheitlichen Architekturstil über das gesamte Quartier zu entwickeln, um dem neuen Stadtviertel eine eigene Identität zu geben. Dabei ist es uns wichtig, dass die einzelnen Baufelder zur Identitätsstiftung einen eigenen Charakter/ Erkennungsmerkmale erhalten. Dies kann durch unterschiedliche Haustypologien, aufeinander abgestimmte Fassadengestaltungen, differenzierte Materialien o.ä. erfolgen. Bei einem Abverkauf der einzelnen Baugrundstücke kann diese nachhaltige, städtebauliche Qualität nicht erreicht werden.

Schließlich werden diese Gebäude über Jahrzehnte das Umfeld der Mensch prägen.

Eine klare Typologie entspricht den Zielen des städtebaulichen Werkstattverfahrens.

Bei dem Quartier ist durch die Einbettung in den Grünzug mit Erholungswegen, die durch alle Bürger genutzt werden können, eine hohe Außenwahrnehmung zu erwarten. Dies spricht ebenfalls für ein einheitliches Erscheinungsbild.

Insbesondere ist es bei Doppel- und Reihen-/Stadthäuser üblich, dass diese eine Bauträgerentwicklung sind und durch den Bauträger Hausweise verkauft werden. Auch hier müssen die Käufer eine „vorgefertigte“ Planung übernehmen und sind nicht generell frei in Ihren Gestaltungswünschen.

Dennoch werden natürlich die zukünftigen Erwerber Ihr Wunschhaus mitgestalten können. Hierzu beabsichtigen wir, gemeinsam mit der Stadtplanung ein Gestaltungskonzept zu entwickeln, das eine Variantenvielfalt bieten wird.

Zudem stellt das Gelände mit seiner belebten Topographie eine Herausforderung dar, die durch die Festlegungen im jetzigen Bebauungsplan noch nicht umfänglich gelöst ist. Um einen harmonischen Übergang der einzelnen Grundstücke untereinander und zum öffentlichen Bereich zu finden, sind individuelle Lösungen in den einzelnen Baufeldern zu entwickeln.

Allen ist bewusst, dass die Erschließungsmaßnahmen des neuen Quartiers deutlich über das übliche Maß einer Quartiersentwicklung hinaus gehen. Neben den Erschließungsstraßen werden umfangreiche öffentliche Grünanlagen mit hohen Aufenthaltsqualitäten sowohl für die zukünftigen Bewohner als auch für die Bewohner der Alten Teutendorfer Siedlung geschaffen. Darüber hinaus wird die aktuell verrohrte Moorbek mit hohem Aufwand renaturiert und ein ökologisch hochwertiger Bachlauf mit großer Biodiversität geschaffen. Des Weiteren erfolgt die Umverlegung der Hochspannungsleitung unter die Erde. Diese aufwendigen Maßnahmen schlagen sich auf die zukünftigen Grundstückspreise nieder. Um unserem Ziel kostengünstig

zu bauen, dennoch gerecht zu werden, wird zur Kompensation die Umsetzung größerer Stückzahlen an Wohnhäusern erforderlich.

Im Hinblick auf die derzeit angespannten bauwirtschaftlichen Gegebenheiten wie Materialknappheit, massive Baukostensteigerungen, Handwerkermangel, dürfte es für den einzelnen, privaten Bauherren schwieriger sein, das individuellen Bauen mit Kostensicherheit zu stellen. Durch die große Auftragsmenge ist hingegen eine Senkung der Baukosten bzw. gesicherte personelle Kapazitäten bei beauftragten Bau-/Handwerksfirmen zu erwarten.

Letztendlich muss auch offen angesprochen werden, dass die 40% geförderter Geschosswohnungsbau eine Quersubventionierung bedürfen, die nicht allein durch die Eigentumswohnungen kompensiert werden können.

Hamburg, den 14.02.2022

BPD Immobilienentwicklung GmbH
Niederlassung Hamburg



i.V. Claudia Franzen
Projektentwicklung



i. V. Petra Wedemann
P Projektentwicklung