

Im Auftrag von



Bezirksamt Harburg
Fachamt Sozialraummanagement



Projekt: Modernisierung und Neugestaltung „Bürgerhaus Rieckhof“
Betreff: Leistungsbeschreibung Machbarkeitsstudie
Datum: 16.03.2021

Vorbemerkungen:

In den Jahren 2021 / 2022 werden Mittel aus dem Wirtschaftsstabilisierungsprogramm für energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle des Bürgerhauses Rieckhof zur Verfügung zu stellen. Es sollen die Fenster sowie die Glasfassade erneuert werden.

In diesem Zusammenhang sollen Varianten für den Umbau und die Modernisierung des Veranstaltungssaals, des Eingangsbereichs, der sanitären Anlagen, der Nebenräume sowie der Freiflächen geprüft werden, um das Bürgerhaus zu einem multifunktionalen, zukunftsfähigen und barrierefreien Begegnungsort weiterzuentwickeln und somit die Nutzungsmöglichkeiten für viele unterschiedliche Zielgruppen und Funktionalitäten zu erweitern.

Bestand:

Das Bürgerhaus „Rieckhof“ ist 1984 im Zentrum der wiederaufgebauten Harburger Innenstadt eröffnet worden. Damit liegt es zentral in der Harburger Innenstadt in der Seevepassage. Die Seevepassage bildet das Südostentrée zur City und stellt eine wichtige Verbindung zwischen Bahnhof, Phoenix-Center und Fußgängerzone dar. Sie funktioniert als offene Einkaufspassage, die durch eine Nutzungsmischung geprägt ist, die neben Einzelhandel auch Wohnnutzungen und soziale Infrastruktur aufweist. Prägend ist weiterhin der Gloriatunnel, der für die fußläufige Anbindung an die Lüneburger Straße eine wesentliche Bedeutung hat.

Die 2.300 qm große Immobilie verfügt über einen Veranstaltungssaal mit einer Kapazität von 326 Sitz- und 1.034 Stehplätzen sowie über 6 Gruppenräume und eine Gastronomie mit Außenfläche im Hinterhof.

Der Veranstaltungsort ist ca. 255 Tage im Jahr geöffnet. Es werden verschiedene (kulturelle) Veranstaltungen für unterschiedliche Zielgruppen angeboten, darunter Konzerte, Theater, Comedy, Kabarett und Flohmärkte. Es wird Raum geboten für Selbsthilfegruppen, Arbeitsgemeinschaften, Spielgruppen und Seniorenangebote.

Die Immobilie ist im Eigentumsvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg. Zuständig für die Instandhaltung ist das Bezirksamt Harburg, welches GMH (Gebäudemanagement Hamburg GmbH) mit der Umsetzung der Bauunterhaltung beauftragt hat. Die Trägerschaft hat seit 1984 der „Freizeitzentrum Hamburg-Harburg e.V.“. Die Rieckhof Gastronomie ist seit 1999 an die ELBE WERKSTÄTTEN verpachtet.

Das breite und vielfältige Angebot leistet einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität in der Harburger Innenstadt. Durch Veranstaltungen, Kurse, Projekte und offene Angebote werden breite Bevölkerungsschichten angesprochen und es werden vielfältige Möglichkeiten zur gesellschaftlichen Integration und Teilhabe geschaffen.

Der Rieckhof wird stets weiterentwickelt und soll zu einem Bürgerhaus werden, das allen Menschen bekannt ist und offen steht. Das Bürgerhaus soll ein wichtiger Motor der Stadtteilentwicklung in zentraler Lage sein, ein zentraler offener und niedrigschwelliger Begegnungsort, an dem Menschen selbstwirksam zusammenkommen und Themen bewegen. Das Bürgerhaus soll den Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung stehen und ihnen Raum und Ressourcen bieten das Zusammenleben in Vielfalt in Harburg aktiv zu gestalten.

Mehr als 30 Jahre nach Fertigstellung entspricht die Gebäudehülle sowie der Innenausbau nicht mehr den heutigen baulichen wie energetischen Standards und Anforderungen. Die Fenster, der Eingangsbereich, der Innenausbau, die technische Ausstattung weisen erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Außerdem hat sich durch Veränderungen im Umfeld die Erschließungssituation für den Rieckhof geändert und muss neu gedacht werden. (Anlage 3)

Ziel:

Ziel ist die Erstellung einer Machbarkeitsstudie:

- Prüfung von Varianten baulicher Maßnahmen zur barrierefreien Modernisierung, Erschließung und Neugestaltung des Rieckhofs
- Erstellung einer den Varianten entsprechenden Kostenschätzung nach DIN 276.

Anforderungen:

Für die Modernisierung des Innenausbaus des Bürgerhauses sollen verschiedene bauliche Varianten geprüft werden. Entscheidend sind hierbei die baulichen und technischen Ansprüche der Barrierefreiheit, der multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten und der aktuellen Standards der Veranstaltungstechnik sowie die Ansprüche resultierend aus der Förderrichtlinie Bürgerhäuser (Anlage 4).

Leistungsumfang:

In einer **Machbarkeitsstudie** sollen folgende Aspekte für die **bauliche Modernisierung** des Bürgerhaus Rieckhof geprüft werden und in Varianten ein Umbaukonzept erarbeitet werden:

- grundlegend die Modernisierung und Neuordnung des Innenausbau – barrierefreie und multifunktionale Gestaltung der Räumlichkeiten
- Neugestaltung des Eingangsbereiches, des Veranstaltungssaals, des Gastronomiebereichs sowie der Nebenräume - auch mit den Aspekten
 - o Schallschutz überprüfen und ggf. Maßnahmen zur Verbesserung der parallelen Nutzbarkeit des Saals und der Gruppenräume
 - o Möglichkeit eines neuen Schließsystems zur unterschiedlichen bzw. separaten Nutzbarkeit der Bereiche

- Verbesserung der Zugänglichkeit und Auffindbarkeit des Gebäudes zur Verbesserung der Wahrnehmbarkeit und Erschließung Gebäudes vorderseitig sowie rückseitig
- Farbkonzept für die Fassade und Eingangsbereiche
- Barrierefreie Modernisierung sanitärer Anlagen
- Prüfung der Zukunftsfähigkeit der Veranstaltungstechnik für eine multifunktionale Nutzung des Saales (auch bei Veränderung der räumlichen Anordnungen).
- Erarbeitung einer jeweilige Kostenschätzung pro Variante nach DIN 276

Abgabe Unterlagen:

- Konzeptskizzen / Pictogramme gemäß Varianten
- Darstellung der externen Erschließung und Einbindung in den Kontext
- Darstellung der innenräumlichen Maßnahmen in Grundriss und Schnitt (maßstabsgetreu)
- Alle Zeichnungen sind als PDF Dateien zu übergeben, CAD-Pläne zusätzlich als DWG-Dateien gegebenfalls mit und ohne 3D-Daten
- Kostenschätzung gemäß DIN 276
- Erläuterungstext (optional)

Termine:

1. Auftakttermin unmittelbar nach der Beauftragung
2. Rückfragetermin ca. 2 – 5 Tage nach Auftakttermin, Rücksprache Methodik und Zielsetzung
3. Endabstimmung und Nachbearbeitung der Machbarkeitsstudie ca. 15 Wochentage nach Auftragserteilung