

Eckpunkte

Gutachterverfahren

„Erweiterung hit-Technoprojekt“

Bezirksamt Harburg

Fachamt Stadt und Landschaftsplanung

Stand: 08.03.2019

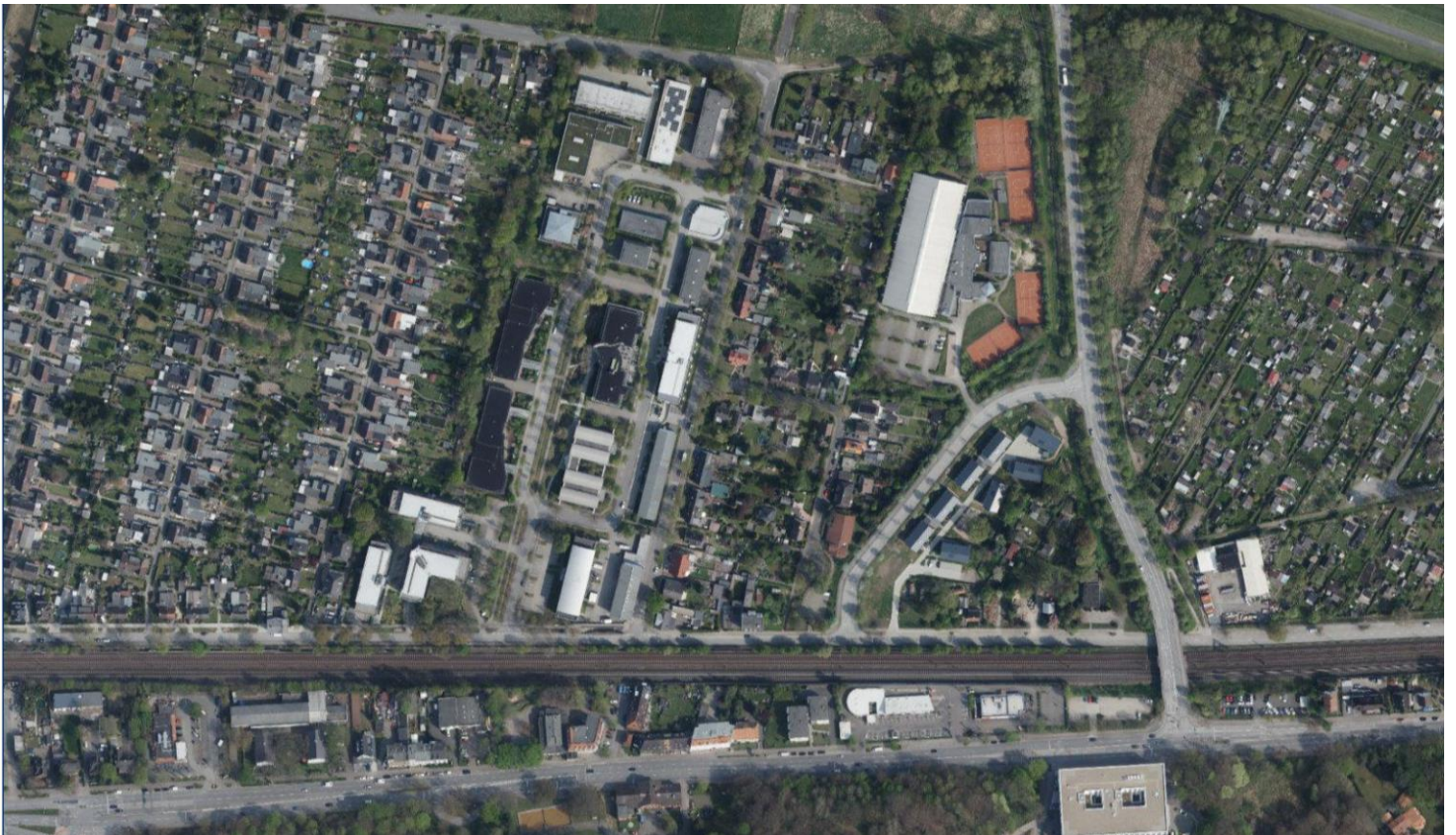


Abbildung 1 Lageplan mit Plangebiet | M 1:2500 | Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg | Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Allgemeine Auslobungsbedingungen

1. Anlass und Ziele des Gutachterverfahrens	1
2. Art des Verfahrens	1
3. Gesetzte Teilnehmer	1
4. Preisgericht und Vorprüfung	2
5. Beurteilungskriterien	2
6. Vorgesehene Zeitschiene	2

Teil B: Ausgangssituation und Planungsziele

1. Bestandssituation	3
Lage und Umgebung	3
hit-Technopark: der Bestand	3
Bestand im Plangebiet	4
Städtebauliche Einbindung	4
Verkehrsrechtliche Anbindung	4
2. Aufgabenstellung	5
Städtebau	5
Hochbau	5-6
Erschließung	6
Grünordnung	6-7

Teil A: Allgemeine Auslobungsbedingungen

1. Anlass und Ziele des Gutachterverfahrens

Der hit-Technopark ist als erster Technologiepark in Hamburg eine angesehene Adresse für Unternehmen. Er wurde bereits 1985 gegründet und verfügt mittlerweile über mehr als 28.000 m² Gewerbeflächen, von denen der Großteil in einer parkartig gestalteten, zusammenhängenden Anlage untergebracht sind. Da jedoch die Nachfrage nach Flächen durch potenzielle Mieter stetig wächst, streben die Betreiber eine Erweiterung des Angebotes auf einer östlich des Bestandes gelegenen Fläche an. Seitens der Betreiber werden bis zu 30.000 m² Bruttogeschossfläche für eine Erweiterung des bestehenden Technologieparks projektiert.

Die Ausloberin hat das Architekturbüro Basedahl mit der Hochbauplanung beauftragt. Das Büro war bereits mit der Hochbauplanung und Umsetzung des bestehenden hit-Technoparks beauftragt. In Kooperation mit dem Büro Architektur + Stadtplanung wurden erste Konzepte für die Erweiterung des hit-Technoparks erarbeitet und mit dem Bezirksamt und dem Oberbaudirektor diskutiert.

Da die geplante Erweiterung des hit an dieser Stelle aufgrund der räumlichen Lage und des Gesamtvolumens des Vorhabens eine hohe städtebauliche und hochbauliche Qualität erfordert, haben sich Ausloberin und Verwaltung auf die Durchführung eines der Gutachterverfahrens geeinigt.

Die für die Erweiterung vorgesehene, rund 2 ha große Fläche, ist verkehrsgünstig gelegen. Da die gesamte, heute sehr heterogene Umgebung zukünftig zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes südlich der Elbe städtebaulich neu geordnet werden soll, kommt der Erweiterung des hit-Technoparks als Auftakt zu dieser Entwicklung eine besondere Rolle zu, wie in Vorgesprächen mit dem Bezirksamt und dem Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg deutlich wurde.

Ziel ist es, im Rahmen eines einphasigen, städtebaulich-hochbaulichen Gutachterverfahrens mit Zwischenkolloquium, das im Sinne einer Mehrfachbeauftragung ausgelobt wird, dem Standort und Projekt entsprechende Konzepte zu erhalten, die als Grundlage für das im Anschluss durchzuführende Bauleitplanverfahren geeignet sind.

2. Art des Verfahrens

Ausgelobt wird ein städtebaulich-hochbauliches Gutachterverfahren in Form eines Einladungswettbewerbs.

3. Vorgesehene Teilnehmer

1. **Architekt Basedahl**, Buxtehude
2. **Baumschlager Eberle**, Hamburg
3. **Limbrock Tubbesing Architekten und Stadtplaner**, Hamburg
4. **BHBVT**, Berlin

4. Preisgericht und Vorprüfung

Fachpreisrichter/innen:

Franz-Josef Höing, Oberbaudirektor
Jörg Heinrich Penner, Baudezernent
Hans Lied, Fachamtsleitung SL
Tim Hupe, Architekt
NN, Landschaftsplaner/Städtebauer

Sachpreisrichter/innen:

Christoph Birkel, Vorhabenträger
Frank Richter, Vorsitz Stadtplanungsausschuss

NN VertreterIn der Bezirksversammlung

NN VertreterIn der Bezirksversammlung

NN StellvertreterIn

NN StellvertreterIn

NN StellvertreterIn

5. Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird sein Urteil anhand der Qualität der eingereichten Planungsleistungen bilden:

Formalleistung:

- termingerechte Abgabe
- Leistungs- und Programmerfüllung

Städtebaulich-hochbauliches Gesamtkonzept:

- Strukturelle Leitidee: Rolle im städtebaulichen Umfeld und Verknüpfung mit dem westl. gelegenen hit-Technopark
- Maßstäblichkeit der Bebauung, bauliche Formgebung
- Hierarchien, Verteilung der Baumassen und Dichte
- Grundrissgestaltung mit Eingangszonen
- Nutzungsaufteilung

Erschließungs- und Freiraumkonzept:

- Funktionalität und Wirtschaftlichkeit des Erschließungskonzepts
- Qualität des Freiraumkonzepts

6. Vorgesehene Zeitschiene

- Zwischenkolloquium August 2019
- Jurysitzung September 2019

Teil B: Ausgangssituation und Planungsziele

1. Bestandssituation

Lage und Umgebung

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Bezirk Harburg an der Straße *Am Radeland*, die nördlich der Schnell- und Fernbahnlinie und der B 73 Stader Straße liegt, die eine direkte Verbindung zwischen BAB 1 im Osten und BAB 7 im Westen herstellt.

Die Umgebung zeichnet sich durch heterogene Nutzungen und Strukturen aus. Während das Umfeld verkehrlich stark durch den Individualverkehr geprägt ist, der einen hohen Anteil an Schwerverkehr aufweist, grenzen im direkten Umfeld verschiedene Nutzungen an.

Nördlich des Plangebietes liegen westlich des *Moorburger Bogen* die Sportanlagen des TuS Harburg e.V. Östlich des *Moorburger Bogen* schließen großflächig Kleingartenanlagen des Vereins Fürstmoor e.V. an. Südlich *Am Radeland* verläuft zwischen der Bahntrasse und der B 73 ein gewerblich geprägter Bereich.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet Bostelbek, das durch Einfamilien- und Doppelhäuser in Kleinsiedlungscharakter geprägt ist. Integriert innerhalb des Wohngebietes liegt auch der bestehende hit-Technopark. Dieser besteht heute aus 18 mehrgeschossigen Gebäuden, die in einen parkartige, durchgrünte Gewerbepark eingebettet sind.

Westlich des hit-Technoparks liegt das 1935 als Vidal & Sohn Tempowerk GmbH gegründete Werk der Daimler AG. Das Werk ist ein wichtiger Standort im sog. Powertrain-Produktionsverbund (u.a. Motoren/Getriebe) und Hightech-Standort für die Antriebskomponenten der Elektromobilität.

hit-Technopark: der Bestand

Der vorhandene Technopark bietet ausschließlich kleinen und mittelständischen technologieorientierten Unternehmen die Möglichkeit der Ansiedlung in modern ausgestatteten Büro- und Produktionsflächen. Für die Zielgruppe steht in den Gebäuden eine entsprechende Infrastruktur bereit, die bei Bedarf flexibel an die spezifischen Anforderungen des einzelnen Mieters angepasst werden kann.

In einem zentralen Empfangsgebäude gibt es neben Kommunikations-, Brief- und Paketservices auch ein Restaurant, in dem Mieter wie Besucher Platz finden, ein Hotel sowie ein Konferenzzentrum.

Der Aufbau des Technoparks zielt auf eine moderne Architektur mit flexibel nutzbaren Gebäuden ab, die in eine parkartige Außenanlage eingebettet sind. Durch die Bildung von kommunikationsfördernd gestalteten Außen- und Innenräumen, die durch ein engmaschiges Wegenetz verbunden sind, wird eine Vernetzung der ansässigen Unternehmen begünstigt.

In den Erdgeschossen der einzelnen Gebäude sind Gewerbehallen mit einer Deckenhöhe von 3,90 m angeordnet. Diese sind für jene technologieorientierten Unternehmen gedacht, die entsprechenden Bedarf an Produktions- und Lagerflächen haben. Die Gewerbehallen können durch LKW ebenerdig angefahren werden.

Die modern ausgestatteten Bürogebäude zeichnen sich durch flexibel nutzbare Grundrisse aus. Das Konzept des hit-Technopark sieht eine möglichst flexible Raumstruktur vor, um auf sich ändernde Anforderungen seitens der Mieter hinsichtlich des Flächenbedarfs möglichst schnell reagieren zu können.

Bestand im Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit zur Straße *Am Radeland* durch Wohngebäude geprägt, die bewohnt sind. Die Fläche ist teilweise durch großkronigen Baumbestand und Gehölze geprägt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes sind derzeit acht zweigeschossige Baukörper vorhanden, die zur Flüchtlingsunterbringung genutzt werden. Die Flüchtlingsunterkünfte werden noch bis 2024 auf dem Plangebiet verbleiben.

Zentral im Plangebiet stehen ebenfalls einige Lauben der Kleingartenkolonie Fürstenmoor. Topografisch fällt das Plangebiet auf der Ostseite von Süden nach Norden um rund einen Meter ab. Die das Gebiet umfahrenden Straßen liegen allesamt deutlich höher als das Plangebiet. Während der Höhenunterschied zwischen *Am Radeland* und *Bostelbeker Damm* und dem Plangebiet in etwa 1,5 m beträgt, bildet sich im Osten durch die Brücke des *Moorburger Bogen* eine steile Böschung aus, die mit Bäumen bewachsen ist.

Im Plangebiet liegt parallel zum Fuß der Böschung der Radelandgraben, diagonal von Nordosten führt das Gewässer *Bostelbek* in das Plangebiet hinein.

Von Gehölzen sind vor allem der östliche Gebietsrand und der südlich durch die Kleingartenkolonie, die Bostelbek und die Wohngebäude geprägte Teilbereich geprägt. Hier finden sich zahlreiche Großbäume, die Kronendurchmesser von über 12 m aufweisen.

Städtebauliche Einbindung

Die Umgebung ist durch eine sehr heterogene Struktur geprägt. Diese wird durch Sportanlagen im Norden, Kleingartensiedlung und Wohnen in Einzel- und Doppelhäusern im östlichen und westlichen Umfeld, der im Süden zwischen Bahn und B 73 liegende Gewerbestreifen geprägt. Während ein Gewerbebetrieb östlich der Brücke über die Bahnlinie und der hit-Technopark als kleinteiligere gewerbliche Einsprengsel mit hochbaulich deutlich erkennbarem Maßstabssprung zu erkennen sind, prägen rund 650 m weiter westlich großgewerblichen Hallen der Niederlassung der Daimler AG das städtische Bild.

Für die Flächen östlich der Überführung über die Straße *Am Radeland* werden durch die Stadt und den Bezirk weitere gewerbliche Entwicklungen projektiert, die den Wirtschaftsstandort Harburg weiter stärken sollen.

Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird über die Straße *Am Radeland* erschlossen und über den *Bostelbeker Damm* vom *Moorburger Bogen* aus an den übergeordneten Verkehr angebunden (Anschluss an die B73). Nach Norden führt der *Moorburger Bogen* direkt in Richtung des nordöstlich gelegenen Harburger Binnenhafens und über den Kattwykdamm in den hafengewerblich genutzten Teil von Wilhelmsburg. Über die gut erreichbaren Bundesautobahnen 1 und 7 ist eine hervorragende Anbindung an den Individualverkehr gewährleistet.

Das Plangebiet wird auch durch den ÖPNV erschlossen. Der rd. 4,5 km entfernte Fern- und Schnellbahnhof Harburg kann mit den Buslinien 141, 146 und 241 erreicht werden.

2. Aufgabenstellung

Das bereits seit Mitte der 1990er Jahre erfolgreiche Konzept des hit-Technoparks ist auch für die Erweiterungsfläche *Am Radeland* vorgesehen. Auf dem rund 1,6 ha großen Grundstück wird eine Erweiterung des bisherigen Technoparks vorgesehen. Bedingt durch die Lage, moderne Anforderungen und den Grundstückszuschnitt soll hier jedoch ein dichteres Konzept umgesetzt werden.

Städtebau

Städtebaulich soll ein Komplex mit 3 bis 6 Vollgeschossen vorgesehen werden. Um der exponierten Lage nördlich der Bahnlinie und an der Straße *Moorburger Bogen* gerecht zu werden, kann außerdem ein städtebaulicher Hochpunkt mit bis zu 12 Geschossen gesetzt werden, durch den der hit-Technopark auch einen Charakter als Landmark bekommen kann.

Im Gegensatz zum bestehenden Technopark, in dem die Gebäude in einer parkartig gestalteten Außenanlage liegen, soll die Erweiterung in einer deutlich höheren Dichte um einen zentralen Platz errichtet werden.

In geeigneter Weise soll zugleich der teilweise sehr kleinteiligen städtebaulichen Nachbarschaft Rechnung getragen werden.

Die Betreiberin sieht die Entwicklung einer zentralen Plaza vor, die den Mittelpunkt der Erweiterung darstellt und dem ausgeprägtem Netzwerkgedanken und dem Austausch zwischen den Mietern Rechnung trägt, als zentraler Verteiler für den fußläufigen Verkehr fungiert und als Außentreffpunkt entsprechend attraktiv gestaltet werden soll. Die TeilnehmerInnen sollen sich mit dem Thema der Adressbildung nach außen aber auch innerhalb des Ensembles auseinandersetzen.

Die Plaza ist vollständig von motorisiertem Verkehr freizuhalten, eine Anfahrbarkeit für Fahrzeuge bis 7,5 t sollte jedoch ermöglicht werden, so dass die direkte Zufahrt mit einem Rettungswagen und Servicefahrzeugen erfolgen kann. Der ruhende Verkehr soll in Teilen unterhalb der Plaza in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Hochbau

Der hit-Technopark strebt eine Realisierung von rund 30.000 m² Bruttogeschossfläche an. Die Gebäude müssen, wie im vorhandenen Technopark, möglichst flexibel nutzbar sein, damit eine Vergrößerung oder Verkleinerung der anmietbaren Flächen durch die Mieter möglichst einfach erfolgen kann. Im Erdgeschoss der Gebäude sind wie im Bestand Gewerbehallen mit einer Deckenhöhe von 3,90 m vorzusehen, die durch LKW (bis 7,5 t) ebenerdig anfahrbar sind.

Bei dem Vorhaben soll der Netzwerkgedanke in den Vordergrund gestellt werden. Der Städtebau und die Architektur sollen, noch stärker als im Bestand, außen wie innen Räume ausbilden, die sich durch qualitativ unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten auszeichnen. Gleichzeitig wird Wert daraufgelegt, dass durch geschickt gelegte Wegebeziehungen und die Überlagerung dieser Kommunikation und Austausch durch Begegnungen ganz gezielt gefördert werden.

Für die Erweiterung des Technoparks ist ebenfalls eine zentrale Anlaufstelle mit Empfang, Restauration, Hotel (bis zu 25 Zimmer), Konferenzzentrum und Dienstleistungen für die Mieter vorgesehen.

Insgesamt soll ein entsprechend der Funktionen angelegter Gebäudekomplex entstehen der eine vielfältige Teilung und Zuordnung von Büroflächen und Werkhallen ermöglicht. Hierbei kommt einer rational angelegten Erschließung fußläufig, mit dem Kfz und für die Anlieferung eine Schlüsselrolle zu.

Von den TeilnehmerInnen wird darüber hinaus eine Auseinandersetzung mit der baulichen Formgebung erwartet, die sich durch die städtebaulich wahrnehmbare Höhenentwicklung und Aufteilung des Grundstücks aus der vorgesehenen Nutzung ableiten soll. Hierbei sind auch Lichteinfall und Schattenbildung zu berücksichtigen.

Mit einer offenen und einladenden Architektur soll die Philosophie und die gewünschte Nutzungszonierung (horizontale Schichtung von Werkhallen und Büros) des HIT II nach außen getragen werden. In diesem Zusammenhang sind mindestens die Straßenfassaden zum *Mooburger Bogen* und zum *Am Radeland* darzustellen.

Es werden bisher erarbeitete Vorkonzepte die Grundlage für den Austausch mit dem Bezirksamt und dem Oberbaudirektor als Anlage zur Verfügung gestellt.

Erschließung

Für die fußläufige Erschließung sind die Verbindung zum westlich gelegenen vorhandenen Technopark und die übergeordnete Anbindung zu berücksichtigen. Das Konzept der Betreiberin zielt auf eine Öffnung der Plaza in Richtung Südwesten zum Bestand ab, so dass eine Verzahnung mit entsprechenden Wegebeziehungen zwischen den beiden Standorten sowie den angrenzenden Sportanlagen und evt. Anbindungen an ÖPNV Anschlüsse (Bus, zukünftige Veloroute und S-Bahn) ermöglicht wird.

Die Anfahrt durch den motorisierten Individualverkehr wird auf Grund der übergeordneten Erschließung überwiegend über den *Moorburger Bogen* stattfinden. Es ist vorgesehen, den ruhenden Verkehr unterirdisch in einem Tiefgaragengeschoss unterzubringen. Die Tiefgarage könnte damit als Sockel für das Erdgeschoss und die Plaza dienen. Um die Verkehre nicht unnötig in das Gebiet zu ziehen und die Straße *Am Radeland* nicht stärker als notwendig zu belasten, sollte die Tiefgaragenzufahrt bereits vom *Bostelbeker Damm* abgehen (Hochlage ist zu beachten); eine direkte Zufahrt vom *Moorburger Bogen* ist nicht möglich. Stellplätze können alternativ auch in sinnvoll angeordneten oberirdischen Stellplatzgeschossen oder Parkhäusern untergebracht werden. Von den TeilnehmerInnen wird im Hinblick auf die tatsächlich im Entwurf realisierte Geschossfläche die Unterbringung der nach Hamburger Globalrichtlinie für den Stellplatzbau nachzuweisenden Stellplatzzahl (Kfz und Fahrräder) erwartet. Die TeilnehmerInnen sollen davon unabhängig einen Vorschlag unterbreiten, durch welche Maßnahmen der erforderliche Stell- und Parkplatzbedarf ggf. reduziert werden kann.

Bei der Erschließung ist zu beachten, dass die erforderliche Erreichbarkeit der Gewerbehallen für LKW bis 7,5 t gewährleistet ist. Neben der Anlieferung sind auch entsprechende Stellplätze für die LKW vor den Hallen vorzusehen.

Für die Straße *Am Radeland* sind die Umbaupläne der Hansestadt Hamburg zwingend zu berücksichtigen. Die Straße ist Bestandteil des Hamburger Veloroutennetzes, hier Veloroute 10. Es ist ein zukünftiger Querschnitt mit rund 20 m vorzusehen. Dieser umfasst einen Sicherheitsabstand von 1,5 m zu der südlich gelegenen Flurstücksgrenze der Bahnanlage, einen 4 m breiten Radschnellweg, eine 6,50 m breite Fahrbahn, zwei Parkstreifen mit je 2,5 m Breite, in denen auch Bäume gepflanzt werden sollen sowie einen Gehweg inklusive schmalen Grünstreifen auf der Nordseite der Straße *Am Radeland*. Von den TeilnehmerInnen wird ein Querschnitt erwartet, der sich an den Vorgaben der Stadt orientiert. Die vorgegebenen Werte sind hierfür zu berücksichtigen, gleichzeitig soll jedoch ein konkreter Vorschlag gemacht werden, wie die Erschließung auch auf öffentlichen Grund einschließlich der privaten Freiräume, Vorzonen und Eingänge auf das konkrete Vorhaben hin angemessen angepasst werden kann.

Grünordnung

Auf Grund der erforderlichen Geschossfläche und der vorhandenen Grundfläche wird von den TeilnehmerInnen eine qualitativ hochwertige Planung der Freiräume erwartet. Zur Durchgrünung und Freiraumgestaltung der Erweiterung des hit-Technoparks sind konkrete Vorschläge zu erarbeiten. Neben einer extensiven Dachbegrünung und der Integration von Grünelementen in Fassaden sind auch auf den ebenerdigen Flächen und in Geschossen grüne Aufenthaltsqualitäten mit Bäumen zu schaffen, die sowohl von außen als auch von innen wahrnehmbar sein sollen.

Für die Bäume im Wettbewerbsgebiet gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg vom 17. September 1948 (Baumschutzverordnung). Bei der Planung sind ortsbildprägende Bäume und Baumreihen zu erhalten und entsprechend in das Gesamtkonzept zu integrieren. Von den Planern werden Aussagen zu einem behutsamen Umgang mit dem Baumbestand erwartet. Im Falle eines Eingriffs in den nach Möglichkeit zu erhaltenden bzw. sonstigen Gehölzbestand (Kategorie II und III) sind an geeigneter Stelle Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern als Ausgleich nachzuweisen.