

Projekt	Hochbauliche Mehrfachbeauftragung Beensroaredder
Gegenstand	Auslobungsbroschüre
Stand	23.11.2021
Verfasser	büro luchterhandt & partner

Inhaltsverzeichnis

Teil A	3
A1 Die Hansa Baugenossenschaft	3
A2 Ausgangssituation	3
A3 Aufgabenstellung	4
<i>A3.1 Städtebau, Freiraum und Architektur</i>	4
<i>A3.2 Wohnungsmix</i>	7
A3.2.1 Angestrebter Wohnungsschlüssel	7
A3.2.2 Anspruch an die Gestaltung der Wohnungen	7
<i>A3.3 Nachhaltigkeit / ökologische Bauweise</i>	8
<i>A3.4 Barrierearmes Bauen und barrierefreie Wohnungen</i>	9
<i>A3.5 Erschließung</i>	10
<i>A3.6 Müllentsorgung</i>	10
<i>A3.7 Dachflächen</i>	10
<i>A3.8 Entwässerung</i>	10
<i>A3.9 Technische Rahmenbedingungen</i>	11
Brandschutz (Feuerwehraufstellflächen)	11
Lärmschutz	11
Energetische Zielsetzung	11
Gebäudehülle und Anlagentechnik	12
Kostenrahmen, wirtschaftliches Bauen	12
Teil B Verfahren	13
B1 Beteiligte Akteure	13
<i>B1.1 Auftraggeberin</i>	13
<i>B1.2 Verfahrenskoordination</i>	13
<i>B1.3 Kommunikation</i>	13
<i>B1.4 Teilnehmende Büros</i>	13
<i>B1.5 Auswahlgremium</i>	13
<i>B1.6 Vorprüfende, Sachverständige und Gäste</i>	14
<i>B1.7 Vorprüfung</i>	14
B2 Inhalte der Mehrfachbeauftragung	14
<i>B2.1 Kurzbeschreibung der Mehrfachbeauftragung</i>	14

<i>B2.2 Unterlagen</i>	15
B3 Verfahrensmodalitäten	15
<i>B3.1 Verfahrensart</i>	15
<i>B3.2 Teilnahmeberechtigung</i>	15
<i>B3.3 Beurteilungskriterien</i>	16
<i>B3.4 Bindende Vorgaben</i>	16
<i>B3.5 Honorierung</i>	17
<i>B3.6 Eigentum und Urheberrecht</i>	17
<i>B3.7 Bekanntgabe der Ergebnisse und Ausstellung</i>	17
<i>B3.8 Rücksendung der Arbeiten</i>	17
<i>B3.9 Realisierung und weitere Beauftragung</i>	17
<i>B3.10 Rechnungsanschrift für Honorare</i>	18
B4 Leistungen	18
<i>B4.1 Abgabeleistungen</i>	18
B4.1.1 Pläne	18
B4.1.2 Vordrucke	19
B4.1.3 Datenpaket	19
<i>B4.2 Kennzeichnung der Arbeiten</i>	19
B5 Termine und Fristen	20
<i>B5.1 Rückfragen</i>	20
<i>B5.2 Abgabetermine</i>	20
<i>B5.2 Terminkette</i>	20

Teil A

A1 Die Hansa Baugenossenschaft

Die HANSA Baugenossenschaft eG übernimmt Verantwortung für die nachhaltige Entwicklung Hamburger Wohnquartiere – engagiert, erfolgreich und der genossenschaftlichen Idee verpflichtet. Sie steht für soziale Vielfalt, Solidarität und Nachbarschaftshilfe ebenso wie für Dauerhaftigkeit und soziale Integration. Die HANSA Baugenossenschaft zählt mit über 13.100 Mitgliederinnen und Mitgliedern und 9.663 Wohnungen zu den großen Genossenschaften Hamburgs. Die Mitgliederinnen und Mitglieder genießen lebenslanges Wohnrecht zu fairen Nutzungsgebühren, guten Service und die Vorteile einer eigenen Spareinrichtung.

Seit neun Jahrzehnten baut und bewirtschaftet die HANSA Wohnungen und verfügt über einen reichen Schatz an Erfahrungen rund um das Bauen. Jahr für Jahr investiert die HANSA erhebliche Summen in die Qualitätsverbesserung ihres Wohnungsbestandes. Die Maßnahmen reichen von der Modernisierung über die energetische Sanierung bis zur attraktiven Gestaltung von Außenanlagen. Im Mittelpunkt stehen dabei die Interessen ihrer Mitgliederinnen und Mitglieder und ein kontinuierlicher Blick auf die Bestände. Und sie unterzieht ihren Wohnungsbestand stets einer kritischen Revision vor dem Hintergrund der Veränderungen in der Nutzerstruktur und den Nutzerbedürfnissen, den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der Entwicklungsziele der Genossenschaft insgesamt.

Die HANSA weitet ihren Wohnungsbestand moderat aus und beteiligt sich mit genossenschaftlichem Wohnen an einer auf soziale Vielfalt setzenden Stadtentwicklung in Hamburgs neuen Quartieren – von der HafenCity über das Pergolenviertel bis zur Mitte Altona. Doch richtet sie den Blick auch auf ihre eigenen Siedlungsbestände und entwickelt diese durch bauliche Ergänzungen oder den Ersatz bestehender Bausubstanz qualitativ und quantitativ weiter.

A2 Ausgangssituation

Die HANSA ist Eigentümerin einer großen Siedlung südlich des Reinbeker Redders im Bezirk Bergedorf unmittelbar an der Hamburger Landesgrenze zu Schleswig-Holstein gelegen. Diese Siedlung aus den 1960er Jahren ist mit ihren Zeilenbauten und dem teilweise organisch angelegten Erschließungsmuster eine klassische Vertreterin des städtebaulichen Leitbilds der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“. Der überwiegende Teil der Bebauung ist drei- bis viergeschossig. Die Bestandsbaukörper sind größtenteils linear angeordnet und sind teilweise durch einen baulichen Versatz in ihrer Länge unterbrochen.

Dort findet sich auch ein Reihenhaustypus mit kleinen Wohnungen wieder. Das inzwischen von einem ausgewachsenen Baumbestand geprägte Quartier kennzeichnet zugleich das für diese Siedlungen charakteristische Abstandsrün. Ferner finden sich entlang des Beensroaredders kleine Ladeneinheiten und gemeinschaftliche Angebote in der Erdgeschosszone. Passend zum autogerechten Ansatz dieses Städtebaus liegt eine Parkgarage zentral im Quartier.

Die Siedlung ist nun teilweise in die Jahre gekommen, und die HANSA will diesen Standort sowohl für Bestandsmieterinnen und -mieter behutsam weiterentwickeln als auch für neue Genossenschaftsmitgliederinnen und -mitglieder attraktiv machen. Ziel der Bauherrin ist es, das Quartier nach Abriss einer Parkgarage an der Korachstraße und von Wohngebäuden am Beensroaredder durch Wohnungsneubau sensibel zu verdichten und mit dem angestrebten Wohnungsmix die soziale Mischung im Quartier zu unterstützen. Zusätzlich zum seniorengerechten und barrierearmen Wohnraumangeboten soll der bestehende Nachbarschaftstreff in die neu zu errichtenden Baukörper verlagert werden. Ferner sollen mit dem Ersatzbau für die Parkgarage an der Korachstraße die mit dem Abriss entfallenden und die mit den

neuen Wohnungen zukünftig erforderlichen Stellplätze errichtet werden. Ziel ist somit eine Abdeckung des Gesamtstellplatzbedarfes des Quartiers.

Die Verwaltungseinheit (VE) 905 besteht derzeit aus drei zueinander parallel verlaufenden und nach Süden ausgerichteten Zeilenbauten, die aufgrund der leichten Hangneigung des Geländes gen Süden sich terrassenartig voneinander absetzen. Der nördliche Baukörper am Reinbeker Redder wurde in 4-geschossiger Bauweise errichtet und ist zu erhalten. Zu ersetzen sind indessen die beiden südlich angrenzenden Zeilenbauten, Baujahr 1967. Diese sind eingeschossige Flachdachbungalows mit insgesamt 25 Wohneinheiten aus 2-Zimmerwohnungen mit je ca. 52 Quadratmetern Wohnfläche. Auch wenn die Anlage durch die ruhige Lage und die Freiraumqualität im unmittelbaren Wohnumfeld besticht, so lassen der bauliche Zustand, die Qualität der technischen Ausrüstung (Wärmeversorgung) und die mangelnde Barrierefreiheit keine wirtschaftliche Instandsetzung erwarten.

Die auf dem Grundstück mit der Flurstücknummer 2330 befindliche 2-geschossige Bestandsgarage mit ihren derzeit 154 Stellplätzen auf einer Nutzfläche von insgesamt rund 3.700 Quadratmetern ist sanierungsbedürftig und soll einem Neubau weichen.

In diesem Zuge (Ersatzneubau Reihenbungalows und Parkgarage) möchte die Auftraggeberin zudem auf zwei weitere Flächen blicken, die in Zukunft eine Rolle für die Nachverdichtung des Quartiers spielen können. Die Flurstücke 2325 und 2329, die sich ebenfalls im Besitz der HANSA Baugenossenschaft eG befinden, sind als erweiterter Betrachtungsraum in die Überlegungen bei dieser Planungsaufgabe einzubeziehen. Auf dem Flurstück 2325 befindet sich derzeit eine eingeschossige Garagenanlage, die langfristig nicht mehr erforderlich sein wird. Das Flurstück 2329 ist heute geprägt von vier- bis fünf-geschossigem Wohnungsbau sowie einem Parkplatz an der Korachstraße, welcher ebenfalls zukünftig einer Nachverdichtung weichen könnte. Es ist daher im Rahmen einer Baumassenstudie zu überprüfen, wie eine sinnvolle Umnutzung und städtebauliche Einbindung dieser Flächen gelingen kann, wenn die derzeitigen Nutzungen nicht mehr gebraucht werden.

Ziel des Verfahrens insgesamt ist es, im Sinne der bestehenden städtebaulichen Charakteristik die Siedlungsstruktur behutsam zu verdichten.

Grundlage der Planung ist das bestehende Planungsrecht, das sich aus dem Baustufenplan B67 (Lohbrügge) von 1956 ergibt und der als Bauleitplan noch der BPVO von 1938 zuzusprechen ist. Er gilt als „übergeleiteter Bebauungsplan“. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich (bzgl. der Überbaubarkeit) nach § 34 (1) BauGB. Die Neubauten müssen sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Grundcharakteristik wie die klare Baukörperausbildung oder die charakteristischen baulichen Versätze der Baukörper, sollen entsprechend Berücksichtigung finden. Die Abstände und die Verschattungswirkung der einzufügenden Baukörper sind zu beachten.

A3 Aufgabenstellung

A3.1 Städtebau, Freiraum und Architektur

Im Rahmen des Verfahrens soll ein städtebaulich-architektonischer Entwurf von qualitativem und ökonomisch effizientem Wohnungsbau am Standort Beensroaredder 2 bis 48 vorgelegt werden, welcher die wohnungsnahen Grün- und Freiflächen im Umfeld mit einbezieht. Anstelle der zu überplanenden Bungalowbauten streben die HANSA und das Bezirksamt Bergedorf eine bauliche Verdichtung an, die den Bestand städtebaulich sensibel aufgreift und die Strukturen plausibel fortsetzt. Im Grundsatz wird auch für

die Neubauten eine mehrgeschossige Zeilenbauweise mit ähnlicher Ausrichtung angestrebt, allerdings sind auch andere städtebauliche Lösungen vorstellbar, sofern diese eine hohe stadträumliche Qualität erwarten lassen, wirtschaftlich zu realisieren sind und sich verträglich in das Ensemble einfügen. §34 BauGB ist im o. g. Sinne zu beachten. Insbesondere der Abstand zu den Nachbargebäuden, insbesondere zur nördlich gelegenen Zeile, aber auch der Umgang mit der Topografie, sind für das Grundstück am Beensroredder zu berücksichtigen. Bisherige Überlegungen gehen davon aus, dass Neubauten mit zwei bis drei Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss sich verträglich einfügen. Eine Herausforderung stellt dabei auch die Erreichbarkeit der neuen Baukörper durch Fahrzeuge der Feuerwehr dar. Die Topographie sowie die Nutzbarkeit des Freiraums sind dabei entsprechend zu berücksichtigen. Insgesamt soll der städtebauliche/freiraumprägende Charakter der Siedlung erhalten bleiben, weshalb eine großflächige Versiegelung des Außenraums durch Feuerwehraufstellflächen vermieden werden soll. Von den teilnehmenden Büros ist daher zu überprüfen, durch welche bauliche Lösung der Flächenverbrauch für Feuerwehraufstellflächen minimiert und damit eine hochwertige Freiraumnutzung gewährleistet werden kann.

Die bestehenden Bungalowbauten weisen in den Fassaden Vor- und Rücksprünge auf. Diese Rhythmisierung zieht sich durch das ganze Gebiet rund um den Beensroredder und hat einen prägenden und identitätsstiftenden Charakter. Die Versprünge bilden insbesondere bei den Eingangssituationen Nischen aus, welche durch die Wegeführung eine klare Adressierung formulieren, der bei der neuen Bebauungsstruktur Berücksichtigung finden sollte.

An die städtebauliche Haltung ist selbstverständlich eine Entscheidung über die Ausformung des Außenraums und des direkten freiräumlichen Umfeldes geknüpft. Es ist der Frage nachzugehen, wie der Freiraum so zониert werden kann, dass eine gemeinschaftliche, nachbarschaftliche Nutzung sich gut mit einer privaten Inanspruchnahme des Außenraums in Verbindung mit den Erdgeschosszonen verträgt. Es sind Häuser zu entwerfen, die eine enge Verknüpfung von Innen- und Außenraum vorsehen und aus den Treppenhaukernen direkte Zugänge zum Außenraum eröffnen. Es ist Teil der Entwurfsaufgabe die Gestaltung des näheren freiräumlichen Umfeldes der neuen Baukörper zu gestalten sowie Überlegungen vorzunehmen, wie offene Flächen sich mit eher intimeren Gartenräumen abwechseln könnten.

Ziel des Bauvorhabens ist es, einen attraktiven barrierefreien Außenraum herzustellen, der auch Aneignungsangebote für Mieterinnen und Mieter der oberen Geschosse lässt (vgl. Anlage 04.5 Qualitätsstandards und Klimaschutz beim Wohnungsbau). Wünschenswert ist ein Freiraumgefüge, das Rückzugsbereiche ebenso vorsieht wie Felder von Aktivitäten. Damit sich auch Kinder beim selbstständigen Spielen frei entfalten können, soll ein möglichst großer, gut nutzbarer, kreativ anzueignender und weniger von standardisierten Spielgeräten bestimmter Außenraum entstehen. Gem. § 10 HBauO müssen die Kinderspielfläche eine Größe von 10 qm je Wohnung, mindestens jedoch eine Fläche von 100 qm auf dem Grundstück aufweisen.

Insgesamt sollte eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Betrachtet werden sollen die gebäudenahen Bereiche – eine umfassende landschaftsarchitektonische Ausgestaltung der Gesamtsiedlungssituation ist ausdrücklich nicht Gegenstand des Verfahrens.

Dennoch ist zu beachten, dass der Bereich zwischen Korachstraße und Reinbeker Redder zu den Räumen zählt, in denen aktuell eine geringe bis mäßige bioklimatische Belastung vorliegt und somit eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen aufweisen. So sind die Positionierungen der Baukörper und die Bauhöhen sensibel zu gestalten. Der Bereich zwischen Korachstraße und dem grünen Zentrum Lohbrügge zählt zu den Räumen mit einer hohen bis sehr hohen bioklimatischen Belastungen, die somit entsprechend empfindlicher gegenüber Nutzungsintensivierungen sind. Zu den abmildernden

Maßnahmen zählen u.a. die Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Entsiegelung und Begrünung von Blockinnenbereichen sowie Dachbegrünung. Dies sollte bei dem Entwurf entsprechend berücksichtigt werden.

Besonders reizvoll und wichtig ist jedoch die hochbauliche Interpretation von Wohnungsneubau in der Umgebung dieser klassischen Wohnungsbauten der 1960er Jahre. Mit welcher räumlichen und ästhetischen Anmutung in der Formung der Baukörper, in der Fassadengliederung und Plastizität, in Materialität und Farbigkeit soll eine neue Generation an Wohnungsbau dem Quartier begegnen, wie offensiv oder zurückhaltend soll sich das Neue hier zu erkennen geben, einen Generationswandel zum Ausdruck bringen? Unbedingt ist die ästhetische Idee mit den funktionalen Anforderungen an die zu planenden Wohnungen zu verknüpfen – das Gebäudeinnere muss in einem schlüssigen Verhältnis zum Fassadenbild stehen. Gute Belichtungsverhältnisse in den Wohnungen, geschickt angeordnete Freisitze, die mit dem Außenraum korrespondieren, aber auch hinreichend viel private Rückzugsraum bieten, insgesamt effektiv organisierte Wohnungen, die unabhängig von der Lage im Gebäude allesamt über eine hohe Qualität verfügen; es darf nur gute Wohnungen geben!

Und nicht zuletzt ist zu beherzigen, dass ganz im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens Gebäude entstehen sollen, die das Zusammengehörigkeitsgefühl der Mitgliederinnen und Mitglieder stärken, ihre Gleichwertigkeit unterstützen, aber auch ihren Anspruch an eine lebendige Weiterentwicklung verkörpern.

Etwas anders ist die Aufgabenstellung für die neue Parkgarage. Diese muss von einer hohen funktionalen Effektivität geprägt sein; mit einer maximalen lichten Durchfahrts Höhe von 2,1 Metern in allen Bewegungsflächen für Fahrzeuge soll eine kompakte Anlage mit mindestens drei Parkebenen geplant werden und ein Maximum an Stellplätzen aufweisen. Fahrradabstellplätze sind sinnvoll zu integrieren, auch in Bezug auf (elektrisch betriebene) Lastenfahrräder.

Die Realisierung von System-Bauweisen namhafter Hersteller ist durchaus angestrebt. Die Kubatur des Bestandsbaukörpers ist nicht oder möglichst in vertretbarem Maße zu überschreiten (Verweis auf südliche Nachbarn). Besondere Beachtung ist der gestalterischen Einbindung in die Nachbarschaft zu schenken und die Materialität (Klinker) der umgebenden Bebauung zum Beispiel im Bereich der Brüstungen aufzugreifen, transparente Fassadenteile und Fassadenbegrünung können die Konzeption ergänzen. Blendwirkung, Ein- und Ausfahrtgeräusche, „Türenschiagen“ und der gleichen sind konzeptionell zu antizipieren und geeignete Lösungen zum Umgang mit der Wirkung auf die nähere Umgebung vorzuschlagen.

Die Parkgarage sollte nachhaltige Mobilitätsbausteine (Stellplätze für E-Mobilität, Stellplätze für Fahrräder/Lastenfahrräder, usw.) mit enthalten. Die Hansa strebt eine Vorrüstung/Vollausstattung für E-Mobilität für min. 50% der PKW-Stellplätze an. Eine Begrünung und PV-Ausrüstung der Dachebene ist zu untersuchen.

Für die Flurstücke 2325 und 2329 sind darüber hinaus Ideen gewünscht, wie die städtebauliche Konfiguration sich auch auf diesen Teilflächen des Quartiers weiterentwickeln kann. Die architektonische Ausformulierung der Baukörper auf diesen beiden Flächen ist explizit nicht Gegenstand dieser Planungsaufgabe (Baumassenstudie ergänzende grundlegende Aussagen zu Adressbildung und zu Freisitzen, im Wesentlichen Dimensionierung, Ausrichtung). Es sind vielmehr das konzeptionelle Einbeziehen dieser Flächen und die Weiterentwicklung der städtebaulichen Figur am Beensroredder/Korachstraße gefragt. Wie sieht hier eine sinnvolle Fortsetzung des Städtebaus aus? Wie können hier ergänzende Baukörper aussehen? Welches ist aus entwerflicher Sicht die richtige vertretbare Geschossigkeit einer potenziellen Ergänzungsbebauung?

A3.2 Wohnungsmix

Die HANSA Baugenossenschaft eG verfolgt mit den Neubauten das Ziel, den Wohnungsmix und das Angebot langfristig und nachhaltig sinnvoll weiterzuentwickeln. Die Bauherrin legt in der Grundrissgestaltung Wert auf die Einhaltung der quantitativen Vorgaben und wird ihre volle Aufmerksamkeit auch ihren Qualitäten widmen: Wohnungsschlüssel, Effizienz der Erschließung, Lage und Qualität der Freisitze und schlussendlich Vermarktbarkeit und Wohnzufriedenheit sind wichtige Kriterien zur Bewertung der Wohnungen. Stets ist dabei ihre Genehmigungsfähigkeit zu beachten. Bei der Realisierung strebt die HANSA Baugenossenschaft eG einen Anteil von ca. 60% öffentlich geförderter Wohnungen und einen Anteil von ca. 75% an barrierearmen Wohnungen an. Für die geförderten Wohnungen sind die Fördergrundsätze der IFB anzuwenden und ihre Einhaltung im Rahmen des Wettbewerbs akkurat nachzuweisen.

Es sind Wohnungen im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau in einer Mischung aus verschiedenen Wohnformen und Haushaltstypen zu realisieren. Es werden Wohnformen geschaffen, die eine Durchmischung verschiedener Alters- und Einkommenschichten zulassen. Unterschiedliche Lebenskonzepte sollen den Bewohnern die Chance auf eine gegenseitige, nachbarschaftliche Unterstützung bieten. Ein vielfältiges, unterstütztes und vernetztes soziales Gefüge soll einer Anonymität entgegenwirken und eine urbane gemischte Bewohnerstruktur an diesem Standort sichern. Unterstützt wird das Miteinander durch einen Gemeinschaftsraum, den sogenannten Nachbarschaftstreff: Ein multifunktionaler Raum mit Küche und Toiletten, der ein breites Spektrum von Nutzungen ermöglicht. Durch den Wegfall des Gemeinschaftsbereiches in der Parkgarage und dem Hauswartbüro sind bei dem Entwurf entsprechende Ersatzflächen für diese beiden Nutzungen vorzusehen.

A3.2.1 Angestrebter Wohnungsschlüssel

Der angestrebte Wohnungsschlüssel für die Neubauwohnungen soll sich an folgender Verteilung orientieren:

- 4 Zimmer: ca. 15 %
- 3 Zimmer: ca. 30 %
- 2 Zimmer: ca. 55 %
- 1 Zimmer: keine, bzw. ein sehr geringer Anteil (ca. 0 % - 2 %)
- Ca. 60% der o.g. Wohnungen sollen geförderte Wohnungen sein
- Ca. 75% der o.g. Wohnungen sollen barrierearm/barrierefrei sein
- IFB-Schlüssel: (Abbildung im Layout)

Haushaltsgröße Zahl der Personen	förderfähige Wfl.
1	von 30 m ² bis 50 m ²
2	von 55 m ² bis 60 m ²
3	von 65 m ² bis 75 m ²
4	von 75 m ² bis 90 m ²
5	von 90 m ² bis 105 m ²
6	von 105 m ² bis 120 m ²

- Auf die weiteren Vorgaben der IFB-Förderrichtlinien für geförderten Wohnraum wird in Anlage 04.1 verwiesen.

A3.2.2 Anspruch an die Gestaltung der Wohnungen

Allgemeine Ansprüche

- Lichte Raumhöhe Wohnräume: min. 2,55 m, in untergeordneten Räumen 2,40 m barrierefreie Ausstattung nach HBauO zusammen mit DIN 18040-2 (bodenebene Duschen, Innentüren mit einer lichten Breite von 80 cm, Bewegungsflächen für Menschen mit Bewegungseinschränkungen)
- Minimierung klassischer Flurflächen

- Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Pflichtenheft der HANSA Baugenossenschaft (siehe Anlage 06.4)
- für die geförderten Wohnungen: Berücksichtigung der IFB-Förderrichtlinien (siehe Anlage 06.3)

Freisitze/Außenraum

- jeder Wohnung ist ein privater Außenbereich (Balkon, Loggia oder EG-Terrasse) zuzuordnen, Mindestgrößen: > 4 qm; Tiefe > 1,8 m

Abstellraum (in der Wohnung 1-1,5 qm)

- Waschmaschinenplätze im AR nachweisen – wenn nur im Bad möglich, Abtrennung durch Leichtbauwand mit Tür
- Gem. § 45 HBauO muss pro Wohnung insgesamt eine Abstellfläche von 6 qm hergestellt werden, die möglichst innerhalb der Wohnung bzw. mit oberirdisch angeordneten Kellerersatzräumen nachzuweisen ist. Die weiteren Abstellflächen z. B. für Kinderwagen sind ebenfalls nach § 45 HBauO nachzuweisen.

Fahrradabstellräume

- Um eine wachsende Fahrradnutzung zu fördern, sind qualitativ hochwertige Fahrradabstellanlagen unabdingbar. Für die Bewohner sind je Hauseingang sechs bis zehn Fahrradabstellplätze zu planen. Die Abstellräume für Fahrräder sind vorzugsweise ebenerdig und diebstahlsicher anzuordnen. Bei mehr als 50 Wohneinheiten ist mindestens ein barrierefreier Stellplatz pro Wohnung zu schaffen. Mindestens 10 % der Stellplätze sollen in ihrer Ausführung auch für Sonderfahrräder wie Lastenfahrräder/Christiania-Bikes, Kinderfahrräder, E-Bikes und für Fahrräder mit Anhängern für Kinder geeignet sein. Weitere 10% der Stellplätze sollen für eine entsprechende Nutzung vorbereitet werden (vgl. Anlage 04.5 Qualitätsstandards und Klimaschutz beim Wohnungsbau).
- Über die Abstellräume für Bewohner hinaus, sind Stellplätze für Besucher im Außenraum zu planen.
- Ein weiteres Merkmal ist die Förderung von E-Mobilität, auch für Fahrräder, durch den Einbau und die Vorhaltung entsprechender Vorrichtungen (Ladeschränke oder -stationen) für E-Bikes der Bewohner.

Küche

- die Küchen sind teils geschlossen und teils offen aufzuteilen, Wohn-/Essplätze können additiv hinzugeschaltet werden, Schlafräume sind grundsätzlich geschlossen zu konzipieren.

Anforderungen Treppenhaus/Keller

- für Kinderwagen und Rollwagen in treppenhausnähe ein barrierefrei erreichbarer Abstellraum

Anforderungen Schallschutz

- Erhöhter Schallschutz nach DIN 4109 Bbl. 2 und Schallschutzstufe SSt II nach (alter) VDI 4100 (Stand 2007).
- Die Grundrissanordnung der Raumbereiche soll soweit möglich einen passiven Schallschutz berücksichtigen. Schlafräume sollen nicht an Aufzüge angrenzen.

Hinweis: Alle Wohnflächen sind nach WoFl-Verordnung zu ermitteln. Bei geförderten Wohnungen werden gem. IFB-Vorgabe Balkone und Terrassen mit 25 % und max. 5 % der Gesamtwohnfläche einer Wohnung angerechnet.

Die HANSA Baugenossenschaft strebt neben der Verwendung nachhaltiger und ökologischer Baustoffe (z. B. Cradle-To-Cradle Materialien) alternative Konstruktions- und Bauweisen an, die eine langfristig nachhaltige Betriebsphase ermöglichen. Die Ausführung der Wohngebäude in Holzbauweise oder als Holzhybridbauweise könnte ein solcher tiefergehender Ansatz sein. Für die zu planenden Gebäude ist der Effizienzhausstandard 40 angestrebt. Auch der Einsatz von Dachbegrünung ist im Rahmen einer nachhaltigen und ökologischen Bauweise zu bedenken. Insgesamt ist der Nachhaltigkeitsaspekt aber immer in Verbindung mit wirtschaftlichen, baukonstruktiven und anderen Aspekten abzuwägen, um zu einer sinnvollen Gesamtlösung zu gelangen. Entscheidend ist hierbei eine ernsthafte Herangehensweise, nicht eine vordergründige Umsetzung lediglich im Sinne eines „Marketingaspektes“. Auch eine serielle Bauweise mit gleichen/ähnlichen Grundrissen, Küchen, Nasszellen und die Verwendung von Serienelementen, z.B. beim Typen-Bädern kann vorteilhafte Lösungen sowohl mit Blick auf Nachhaltigkeits-, als auch Wirtschaftlichkeitsaspekte bieten.

A3.4 Barrierearmes Bauen und barrierefreie Wohnungen

Auf die gesetzlichen Vorgaben zum barrierefreien Bauen wird verwiesen. Über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Ansätze (z. B. Aufzüge in vielen Hauseingängen, Anordnung der barrierefreien Wohnungen evtl. nicht nur im Erdgeschoss) der Bewerber sind wünschenswert. Bei der Planung der Wohngrundrisse sollen insbesondere auch seniorengerechte Angebote berücksichtigt werden. Weitere Vorgaben der IFB hinsichtlich der Wohnungsgröße für barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2 sind zu berücksichtigen.

In den Neubaukörpern müssen die gem. HBauO notwendigen Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Diese können innerhalb des Gebäudes über mehrere Geschosse hinweg verteilt werden. Darüber hinausgehend ist ein großer Anteil an mindestens „barrierearmen“ Wohnungen vorzusehen (Verweis auf Hansa-Standard, Anlage 04.3).

Folgende Kriterien sichern die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen:

- Rampen und Flure bis zu den Wohnungen sind mindestens 1,20 m breit,
- die Wohnungen durch Haus- und Wohnungseingangstüren sind mit einer lichten Durchgangsbreite von mindestens 90 cm stufenlos erreichbar,
- Rampen sind nicht mehr als 6 % geneigt und im Abstand von höchstens 6 m ist ein waagerechter Absatz von mindestens 1,50 m Länge angeordnet,
- nicht bündig zum Gelände verlaufende Rampen haben beidseits jeweils einen Handlauf und einen Radabweiser und
- Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind stufenlos zugänglich.

Straßenverkehrsflächen stehen für die Installation von Rampenanlagen in den Eingangsbereichen der Gebäude nicht zur Verfügung. Die Topografie des Geländes ist zu beachten, um barrierefreie Anschlüsse zu planen.

Gemäß den geltenden Förderrichtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) sind geförderte Wohnungsneubauten mit mehr als zwei Wohngeschossen mit einer barrierereduzierten Grundausrüstung zu bauen. Soweit diese Anforderungen von den oben genannten Rahmenbedingungen abweichen oder über diese hinausgehen, sind sie für die geförderten Wohnungen ebenfalls zu erfüllen. Eine über die barrierereduzierte Grundausrüstung der geförderten Wohnungen hinausgehende barrierefreie Ausstattung von geförderten Wohnungen nach DIN 18040-2 (für Seniorenwohnungen und Wohnungen für Menschen mit erheblicher und außergewöhnlicher Gehbehinderung) und DIN 18040-2R (rollstuhlgerechte Wohnungen) kann im Rahmen der Förderung durch die IFB Hamburg ebenfalls bezuschusst werden.

A3.5 Erschließung

Im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung ist gerade vor dem Hintergrund der günstigen Lage mit einer Busanbindung am Reinbeker Redder sowie in der Korachstraße, der Nähe zum Kernbereich von Lohbrügge verstärkt der Blick darauf zu richten, welche baulich-planerischen Maßnahmen die Nutzung des ÖPNV sowie des Fußgänger- und Radverkehrs begünstigen und somit eine Erhöhung des Pkw-Verkehrs begrenzt werden kann.

Sämtliche erforderlichen Stellplätze sind in der neu zu planenden Parkgarage vorzusehen. Eine (Voll-) Unterkellerung der neuen Wohnbaukörper mit Tiefgarage mit Erzeugung von PKW-Verkehr bis ins Quartier hinein soll vermieden werden, auch mit Blick auf wirtschaftliche Aspekte unter Vermeidung eines (Voll-) Untergeschosses.

Neue, innovative Möglichkeiten im Bereich des motorisierten Individualverkehrs und Angebote zur Mobilität mit alternativen Antriebsformen im Quartier werden begrüßt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Vorgaben zur Vorrüstung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in der Parkgarage verwiesen (vgl. Anlage 04.5 Qualitätsstandards und Klimaschutz beim Wohnungsbau). 10% der Pkw-Stellplätze sind mit einer Ladeeinrichtung für Elektrofahrzeuge auszustatten, weitere 40% sollen für eine entsprechende Nutzung vorbereitet werden. Von den Pkw-Stellplätzen sind 10 % als Behinderten- bzw. Familienparkplätzen mit breiter Parkbucht auszugestalten.

A3.6 Müllentsorgung

Grundsätzlich bevorzugt die HANSA Baugenossenschaft eG Unterflursysteme. Diese sollten möglichst vor Kopf der neuen Baukörper, auf dem privaten Grundstück am Beensroaredder angeordnet sein. Eine Anfahrbarkeit der Sammelbehälter ist zu gewährleisten.

A3.7 Dachflächen

Für eine Belebung der Dachflächen und eine Einbindung der Gebäude in das durchgrünte Quartier ist eine Begrünung von Flachdächern, wie beispielweise bei Retentionsdächern, vorzusehen. Dabei ist ein entsprechend starker Substrataufbau zu berücksichtigen und zu begrünen. Auf den Neubauten sind für die Staffelgeschosse Dachterrassen mit jeweils größtmöglicher Nutzfläche unter Einhaltung der begrünenden Dachflächen sowie Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorzusehen (vgl. § 16 (2) HmbKliSchG). Alternativ können auch solarthermische Anlagen errichtet werden (vgl. § 16 (3) Nr. 3 HmbKliSchG). Auch die Dachflächen mit Solaranlagen sind als Gründach zu gestalten (vgl. Anlage 04.5 Qualitätsstandards und Klimaschutz beim Wohnungsbau).

A3.8 Entwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird vorrangig in den privaten Bereichen außerhalb des Wohngebäudes in leicht gemuldeten Vegetationsflächen gesammelt und zur Versickerung oder Verdunstung zurückgehalten und gegebenenfalls bei Starkregenereignissen über die Vorflut gedrosselt an das öffentliche Siel abgegeben. Ökologisch nicht unbedingt vorteilhafte Rigolen aus Kunststoffelementen o. ä. sind möglichst zu vermeiden. Es darf jedoch keine Ableitung dieses Wassers über private Leitungen in die Straßenverkehrsfläche erfolgen. Der Substrataufbau der extensiv begrünenden Flachdächer dient ebenfalls als Wasserspeicher.

A3.9 Technische Rahmenbedingungen

Im Rahmen dieser Mehrfachbeauftragung sind die Teilnehmerinnen und Teilnehmern aufgerufen, sich mit den technischen Rahmenbedingungen und Anforderungen an das Bauvorhaben ernsthaft und vertiefend zu befassen. Barrierefreiheit, Brand- und Lärmschutz, Topografie und Energiestandard sind wichtige Parameter, um die Realisierbarkeit und Zukunftsfähigkeit des Vorhabens zu sichern. Gesucht werden Konzepte für Gebäude, deren Nutzungseinheiten auf vielen Geschossen barrierefrei erschlossen sind. Mit dem Entwurf für die Neubauten sind die Voraussetzungen für den angestrebten Energiestandard zu erfüllen. Insbesondere die Technikflächen sind hinreichend zu bemessen.

Von Teilnehmerinnen und Teilnehmern wird bei dem Verfolgen der angestrebten Qualitäten ein ausgeprägtes Kostenbewusstsein erwartet. Kosten und Qualität, auch Ästhetik, Pflege und Unterhalt sollen in ein stimmiges Verhältnis gebracht werden und zu einer integrierten Gesamtlösung führen. Baukosten, Betrieb sowie Unterhalt und Pflege sind mit Blick auf den Lebenszyklus des Gebäudes, aber auch hinsichtlich einer angestrebten moderaten monatlichen Belastung (Warmmiete) stets zusammenzudenken. In Anbetracht dessen, dass für den geförderten Wohnungsbau der Kostenrahmen auch von Seiten der öffentlichen Hand klar begrenzt ist, sind diese Vorgaben besonders ernst zu nehmen.

Brandschutz (Feuerwehraufstellflächen)

Der zweite Rettungsweg der Wohneinheiten ist nachzuweisen. Dieser kann über äußere Feuerwehraufstellflächen/Anleiterbarkeiten oder auch über Sicherheitstreppe nräume/Laubengänge erfolgen. Feuerwehrrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen sind gem. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr als eingeführte Technische Baubestimmung auszuführen. Auf den Bauprüfdienst - Sicherheitstreppe nräume in Wohngebäuden (BPD 2020-6) wird hingewiesen.

Von den Wettbewerbsteilnehmenden ist zu prüfen, inwieweit die Anforderungen des Brandschutzes (Feuerwehraufstellflächen), die Gestaltqualität der Freiflächen sowie die Bedarfe an Kinderspielflächen im Außenraum berücksichtigt und nachgewiesen werden können. Eine Beeinträchtigung von Kinderspielflächen durch Feuerwehraufstellflächen ist zu vermeiden.

Lärmschutz

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass das Plangebiet durch Verkehrslärm der umliegenden Straßen sowie dem Linienbusverkehr nicht in besonderem Maße vorbelastet ist. Grundsätzlich gilt, dass Wohn- und Schlafräume möglichst zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren sind. Sollte eine entsprechende Anordnung aller Aufenthaltsräume einer Wohnung nicht möglich sein, sind vorrangig die Schlaf- und Kinderzimmer den ruhigen Gebäudeseiten zuzuordnen.

Energetische Zielsetzung

Die HANSA Baugenossenschaft eG sieht den Umweltschutz und den gewissenhaften Umgang mit den natürlichen Ressourcen als unverzichtbaren Bestandteil ihrer unternehmerischen Tätigkeit an. Für die zu planenden Gebäude ist der Effizienzhausstandard 40 Standard angestrebt. Angestrebt wird ferner die Nutzung möglicher Förderprogramme und die sinnvolle Kombination verschiedener energetischer Komponenten bei der eigenen Wärme-/Warmwassererzeugung (von der Fernwärme unabhängige Konzepte sind abzuwägen), dem Einsatz regenerativer Energien (Photovoltaik, Wärmepumpenkonzepte etc.) und bei der Verminderung der CO₂-Emissionen.

Darüber hinaus ist eine Zertifizierung entsprechend den Kriterien des Bewertungssystems „Nachhaltiger Wohnungsbau“ zu erbringen (vgl. Anlage 04.4). Weitere konkrete Angaben zur energetischen Zielsetzung

finden sich im Pflichtenheft der HANSA Baugenossenschaft eG in der Anlage 04.2 und in den definierten Qualitätsstandards und Klimaschutz beim Wohnungsbau des Bezirks Hamburg Bergedorf, Anlage 04.5. Für die geförderten Wohnungen sind die zusätzlichen technischen Vorgaben aus der Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau der IFB maßgeblich (vgl. Anlage 04.1). Konzeptionelle, konstruktive und technische Maßnahmen in den Bereichen Tragwerk, Haustechnik und Gebäudehülle sind die Voraussetzung für eine nachhaltige Funktionstüchtigkeit. Ein gleichzeitig niedriger Energieverbrauch/CO₂-Ausstoß ist dabei eine Voraussetzung für ressourcenschonendes Bauen.

Gebäudehülle und Anlagentechnik

Für die Fassadenöffnungen ist auf den Nordwest- bis Nordostfassaden eine 3-fach Wärmeschutzverglasung mit einem U-Wert des Fensters von 0,74 W/qmK, im Übrigen eine 3-fach Sonnenschutzverglasung neutral mit einem Tageslichttransmissionsgrad von mehr als 60 % und einem U-Wert von 0,74 W/m²K vorgesehen.

Bei der Detaillierung der Gebäudehülle ist unbedingt auf Luftdichtheit und Wärmebrückenfreiheit zu achten, da andernfalls das Effizienzhausniveau nicht erreicht werden kann. Neben den energetischen Aspekten der Hülle sind die Aspekte der Langlebigkeit und Wartungsfreiheit entscheidend. Aus diesem Grunde ist die Verwendung z. B. von WDVS neben dem städtebaulichen (Backstein) und dem ökologischen Aspekt kritisch zu hinterfragen.

Kostenrahmen, wirtschaftliches Bauen

Für die Bauherrin ist der Kostenrahmen von zentraler Bedeutung. Folgender Baukostenrahmen wird als Grundlage definiert:

Wohngebäude

14.580.000 Euro für die Kostengruppen 300/400 netto bzw. 1.950,- € brutto je qm BGF

Parkgarage

6.250.000,- Euro für die Kostengruppen 300/400 netto bzw. 1.200,- € netto je qm BGF

Aufgrund der Lage, der sozialen Struktur und des Mietgefüges der Gesamtsiedlung ist eine kostengünstige, (ggf. in Teilen) serielle Bauweise anzustreben. Neben einem möglichen Verzicht auf eine Unterkellerung (ganz oder in Teilen), sind eine klare Baukörperausbildung, eine einfache statische Struktur und eine mögliche additive Konzeption (z. B. der Bäder) vorteilhafte Zielsetzungen für den Entwurf. Mit Blick auf die Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung kann ferner eine unkomplizierte und zügige Bauweise zur Gesamtakzeptanz beitragen.

Teil B Verfahren

B1 Beteiligte Akteure

B1.1 Auftraggeberin

HANSA Baugenossenschaft eG
Lämmersieth 49
22305 Hamburg

In Abstimmung mit:
Bezirksamt Hamburg Bergedorf
Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Wentorfer Straße 38 a
21029 Hamburg

B1.2 Verfahrenskoordination

büro luchterhandt & partner
Luchterhandt Senger Witt Stadtplaner PartGmbB
Daniel Luchterhandt, Jana Böttger, Johan Nilsson

Shanghaiallee 6
20457 Hamburg

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

B1.3 Kommunikation

Nachfragen zum Verfahren sind ausschließlich schriftlich (Telefax: 040-707080-780 oder per E-Mail: hansa@luchterhandt.de) an die Verfahrenskoordination zu richten.

Von einer individuellen Rücksprache der teilnehmenden Büros mit den jeweiligen Ämtern oder der Auftraggeberin ist abzusehen.

B1.4 Teilnehmende Büros

- Limbrock Tubbesing Architekten und Stadtplaner
- Störmer Murphy and Partners
- Venus-Architekten

Alle teilnehmenden Büros haben ihre Teilnahme verbindlich erklärt.

B1.5 Auswahlgremium

Stimmberechtigt

- Jan Löhrs, freier Architekt, Hamburg
- Moritz Schneider, freier Architekt, Hamburg
- Dirk Hinzpeter, HANSA Baugenossenschaft eG
- Jana Kilian, HANSA Baugenossenschaft eG
- Mitgliedervertreter NN, HANSA Baugenossenschaft eG

- Oliver Panz, Leiter Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Bezirk Bergedorf
- Heinz Jarchow, Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses, SPD

Stellvertretend

- Michael Biber, freier Architekt, Hamburg
- Georg Burgner, HANSA Baugenossenschaft eG
- NN, Bezirk Bergedorf (SL)

B1.6 Vorprüfende, Sachverständige und Gäste

- Jürgen Hartung, HANSA Baugenossenschaft eG
- Andrea Stahl, Bezirk Bergedorf
- Pia Wasserfall, Bezirk Bergedorf
- Mona Rühle, Bezirk Bergedorf
- Diana Eulenstein, Bezirk Bergedorf
- WBZ 2 Vertreter, Bezirk Bergedorf
- Sebastian Bresser, Bezirk Bergedorf
- N.N, Vertreter der Fraktionen der Koalition
- N.N, Vertreter der Fraktionen der Koalition

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

B1.7 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch den Verfahrensbetreuer büro luchterhandt & partner, Hamburg, in Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin und den Sachverständigen.

B2 Inhalte der Mehrfachbeauftragung

B2.1 Kurzbeschreibung der Mehrfachbeauftragung

Am Standort Beensroaredder und Korachstraße plant die Hansa Baugenossenschaft eG den Abriss von Bestandsgebäuden und einer Parkgarage. Um eine effizientere und nachhaltige Ausnutzung des Grundstücks am Beensroaredder zu sichern, sollen zwei Gebäudezeilen in zwei- bzw. dreigeschossiger Bauweise zzgl. Staffelgeschoss entstehen. Eine neu zu erstellende Parkgarage soll sowohl die bisherigen als auch die zusätzlich erforderlichen Stellplätze aufnehmen und zugleich den sich wandelnden Ansprüchen an eine innovative Stellplatzanlage gerecht werden. Gegenstand des Verfahrens ist der städtebaulich-architektonische Entwurf von qualitativem und ökonomisch effizientem Wohnungsbau, der sich gestalterisch an den nördlich angrenzenden städtebaulichen Zeilentypologien orientiert und ein neues freiraumplanerisches Umfeld im näheren Gebäudebereich definiert. Zudem wird der Entwurf einer zeitgerechten Parkgarage erwartet, die sich in der Materialität in das bauliche Umfeld sinnfölig einfügt.

In diesem Zuge möchte die Auftraggeberin zudem städtebaulich-konzeptionell auf zwei weitere Flächen blicken, die in Zukunft eine Rolle bei einer potentiellen Nachverdichtung der Gesamtsituation spielen können. Die Flurstücke 2325 und 2329, die sich ebenfalls im Besitz der HANSA Baugenossenschaft eG befinden, sind als erweiterter Betrachtungsraum in die Überlegungen bei dieser Planungsaufgabe einzubeziehen.

An die städtebauliche Haltung ist selbstverständlich eine Entscheidung über die Ausformung des Außenraums und des direkten freiräumlichen Umfeldes geknüpft. Ziel des Bauvorhabens ist es, einen attraktiven Außenraum herzustellen, der auch Aneignungsangebote für Mieter der oberen Geschosse lässt.

B2.2 Unterlagen

01 Standortdokumentation

- 01.1 Luftbilder
- 01.2 Standortfotos

02 Zeichengrundlage

- 02.1 Plangrundlage Grafik
- 02.2 Plangrundlage (vwX)

03 Informationen zum Plangebiet

- 03.1 Baustufenplan
- 03.2 Flurkarte
- 03.3 Bestandsanalyse
- 03.4 Katastrauszug Hansa
- 03.5 Schnitte und Ansichten Bestand

04 Verordnungen und Richtlinien

- 04.1 Förderrichtlinie für Mietwohnungen und Mehrfamilienhäuser in Hamburg
- 04.2 Hansa-Baustandard (Pflichtenheft)
- 04.3 Hansa-Barrierefreiheit (Def. „barrierearm“)
- 04.4 Bewertungssystem Nachhaltiger Wohnungsbau
- 04.5 Qualitätsstandards Wohnungsbau
- 04.6 Leitfaden Fahrradparken im Quartier

05 Vordrucke und Vorgaben

- 05.1 Erläuterungsbericht
- 05.2 Flächenberechnungs- und Kostenbogen
- 05.3 Verfassererklärung
- 05.4 Ordnerstruktur für digitale Abgabe

B3 Verfahrensmodalitäten

B3.1 Verfahrensart

Das Verfahren wird als Mehrfachbeauftragung für Architektinnen und Architekten ausgelobt. Mit ihrer Teilnahme erkennen die teilnehmenden Büros den Inhalt des Verfahrens an.

B3.2 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

EG-Richtlinien berechtigt ist, in der Bundesrepublik Deutschland als Architektin/Architekt für Leistungen gem. § 34 HOAI 2013 tätig zu werden. Raumplaner/Landschaftsarchitekten sind nur in Arbeitsgemeinschaft mit den zuvor genannten Fachdisziplinen teilnahmeberechtigt.

Wer am Tage der Auslobung bei einem teilnehmenden Büro angestellt ist oder in anderer Form an dessen Arbeit mitarbeitet, ist von der eigenen Teilnahme ausgeschlossen.

Im Falle der Bildung einer Arbeitsgemeinschaft muss diese im Auftragsfall gesamtschuldnerisch haften und einen bevollmächtigten Vertreter benennen, der für die Leistung verantwortlich ist. Die Federführung liegt bei den Architektinnen oder Architekten.

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

Bei der Abgabe der Arbeiten sind in der Verfassererklärung sämtliche beteiligten Mitarbeiter/-innen mit Vor- und Zunamen zu benennen. Jedes Büro darf sich nur mit einem Entwurf beteiligen.

B3.3 Beurteilungskriterien

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

- Städtebaulich-architektonische Qualität
- Qualität der Wohnungsgrundrisse
- Nachhaltigkeitskonzept / ökologische Bauweise / Holzbauweise (Wohnteil) inkl. Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- Energiekonzept
- Brand- und Entfluchtungskonzept
- Wirtschaftlichkeit in Investition, Bau und Betrieb
- Barrierefreiheit
- Qualität und Funktionalität der Parkgarage
- Qualität der Freiräume

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

B3.4 Bindende Vorgaben

Auf „bindende Vorgaben“, die zum Ausschluss der Arbeit von der Beurteilung durch das Auswahlgremium führen, wird mit Ausnahme der Nichtbeachtung der formalen Leistungsbestandteile (Einhaltung der Einlieferungsfristen) verzichtet. Textpassagen dieser Auslobung, 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 der Rückfragen. Nur wenn diese explizit als „bindende Vorgaben“ gekennzeichnet werden, wird die Missachtung zum Ausschluss von der Beurteilung durch das Auswahlgremium führen.

B3.5 Honorierung

Für die Mehrfachbeauftragung steht insgesamt eine Summe von Honoraren in Höhe von 108.000 Euro (netto) zur Verfügung. Alle teilnehmenden Büros, die die geforderten Leistungen vollständig und fristgerecht eingereicht haben, erhalten eine Honorierung von 36.000 Euro (netto).

B3.6 Eigentum und Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen aller teilnehmenden Büros gehen ins Eigentum der Auftraggeberin über; sie können von dieser an einen Dritten übertragen werden. Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe verbleiben bei den Verfassern; teilnehmende Büros werden von ihrem Recht zur Veröffentlichung jedoch während der Mehrfachbeauftragung nur nach Abstimmung mit der Auftraggeberin Gebrauch machen. Die Auftraggeberin ist jedoch berechtigt, die Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und auch über Dritte zu veröffentlichen, wobei die Namen der Verfasser genannt werden müssen.

In diesem Zusammenhang weist die Auftraggeberin daraufhin, dass jegliches Bild- und Planmaterial der teilnehmenden Büros frei von Rechten Dritter übergeben werden muss bzw. die teilnehmenden Büros diese Rechte auf eigene Kosten erwerben müssen. Im Falle etwaiger Urheberrechtsverletzungen Dritter auf Grund von unrechtmäßigem Gebrauch von Bild- oder Planmaterial, die an die Auftraggeberin oder den Verfahrensbetreuer gerichtet werden, haften ausschließlich die teilnehmenden Büros.

B3.7 Bekanntgabe der Ergebnisse und Ausstellung

Allen teilnehmenden Büros und den Mitgliederinnen und Mitglieder des Auswahlgremiums wird das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung bekannt gegeben.

Eine Veröffentlichung oder Weitergabe von jeglichen Informationen (Text, Bild und Wort) fällt unter das Erstveröffentlichungsrecht der Auftraggeberin (siehe 3.6). Die Verfahrensbeteiligten werden daher bis zur Veröffentlichung des Ergebnisses durch die Auftraggeberin über das Ergebnis Stillschweigen bewahren.

B3.8 Rücksendung der Arbeiten

Die Arbeiten werden nicht zurückgesendet und gehen in das Eigentum der Auftraggeberin über.

B3.9 Realisierung und weitere Beauftragung

Das Auswahlgremium gibt eine schriftliche Empfehlung zur weiteren Entwicklung und Bearbeitung. Die Auftraggeberin beabsichtigt unter Würdigung der Empfehlung des Auswahlgremiums das mit dem ersten Rang ausgezeichnete Büro zu beauftragen, sofern kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht, insbesondere soweit und sobald die dem Verfahren zugrundeliegende Aufgabe realisiert wird.

Beauftragt werden stufenweise die folgenden Planungsdienstleistungen:

- Stufe I: Leistungsphase 1 bis 2 Objektplanung gem. § 34 HOAI;
- Stufe II (optional): Leistungsphase 3 bis 9 gem. § 34 HOAI als optionale Beauftragung durch Bestimmung der AG (ggf. in noch in der Auftraggeberin festzulegenden Stufen);
- Stufe III (optional): besondere Leistung als optionale Beauftragung durch Bestimmung der AG

Die o. g. stufenweise Beauftragung wurde gewählt, da ein besonderer Fokus auf der Realisierbarkeit in Holzbauweise liegt und diese Bauweise besondere Anforderungen für die Bearbeitung bereits ab Leistungsphase 3 stellt. Die Auftraggeberin ist in ihrer Entscheidung über eine Weiterbeauftragung von

optionalen Leistungen ab Stufe II frei. Ein Rechtsanspruch des Auftragnehmers bzw. der Auftragnehmerin auf die Beauftragung optionaler Leistungen besteht nicht. Der/Die Auftragnehmer/-in hat insbesondere keinen Anspruch auf Schadensersatz bzw. Entschädigung wegen der Nichtbeauftragung optionaler Leistungen.

Im Falle einer weiteren Beauftragung werden durch bereits im Verfahren erbrachte Leistungen bis zur Höhe der zuerkannten Honorare nicht erneut vergütet, wenn und sobald der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

B3.10 Rechnungsanschrift für Honorare

Die Rechnungen über die zugeteilten Honorare können nach Abschluss des Verfahrens an die Auftraggeberin gestellt werden. Bitte reichen Sie die Rechnungen über das büro luchterhandt & partner ein. Es besteht kein weiterer Anspruch auf die Erstattung sonstiger Ausgaben und Aufwendungen (z. B. Fahrt- und Reisekosten).

Rechnungsempfänger:
HANSA Baugenossenschaft eG
Lämmersieth 49
22305 Hamburg

über
büro luchterhandt & partner
Shanghaiallee 6
20457 Hamburg

B4 Leistungen

B4.1 Abgabeleistungen

B4.1.1 Pläne

Inhalte

- Gestalterische Idee in freier Darstellung für die Wohngebäude und die Parkgarage
- Freiraumplanerisches Konzept in freier Darstellung
- Gesamtplan (genordet) M. 1:500: Darstellung der Wohngebäude und der Parkgarage im Kontext der stadträumlichen Umgebung mit den begleitenden Freiräumen inkl. der städtebaulichen Idee für die Flurstücke 2325 und 2329
- Lageplan M. 1:200: jeweils für die Wohngebäude und die Parkgarage mit Angaben zur Verkehrs- bzw. Wegeführung, Aussagen zur Möblierung der grundstücksbezogenen Freiräume, Aussagen zur barrierefreien Erschließung, freiräumliche Zonierung des Umfelds der Wohngebäude und der Parkgarage, Darstellung der für Feuer- und Rettungsfahrzeuge erforderlichen Flächen und Zuwegungen
- Grundrisse aller Geschosse M. 1:200
- Ansichten M. 1:200: für Wohngebäude und Parkgarage jeweils eine Ansicht von Norden und eine von Süden
- Schnitte M. 1:200 (oder größer): für Wohngebäude und Parkgarage jeweils zum Verständnis notwendige Längs- und Querschnitte mit Aussagen zu Konstruktion, Aufbau, Materialitäten sowie zur Qualität der Wohnräume
- Aussagen zur Konstruktion/Fassade in freier Darstellung (nur für die Wohngebäude)
- Skizzenhafte 3D-Darstellung des Neubauvorschlags in Bestandsumgebung (als Isometrie)

Formale Anforderungen Pläne

- Max. 5 Pläne DIN A0 (Hochformat), gerollt, in zweifacher Ausfertigung abzugeben:
 - 1 Satz Pläne in hoher Qualität (Präsentationspläne)
 - 1 Satz Pläne in einfacher Qualität (Prüfpläne)
- 1 Ausfertigung der Pläne als DIN A3-Verkleinerung

B4.1.2 Vordrucke

Inhalte

- Erläuterungsbericht mit Aussagen zu:
Wohnqualitäten/Wohnungsmix/Materialität/Konstruktion/Nachhaltigkeit/energetisches Konzept/Brand- und Entfluchtungskonzept/serielle bzw. wirtschaftliche Bauweise usw.
- Flächenberechnung mit Unterscheidung in Wohnflächen für die Wohngebäude sowie Nachweis der BGF für die Parkgarage, Ausweisung der Anzahl der Stellplätze
- Kostenschätzung für die Kostengruppen 300 und 400 gem. DIN 276 in Euro (netto) getrennt für Wohngebäude und Parkgarage
- Verfassererklärung mit Angabe sämtlicher an der Arbeit beteiligten Unternehmen und Personen

Formale Anforderungen Vordrucke

- Erläuterungsbericht in der vorgegebenen Textmaske, max. 7.000 Zeichen inkl. Leerstellen, DIN A4
- Flächenberechnung im vorgegebenen Formular, DIN A4
- Kostenschätzung im vorgegebenen Formular, DIN A4
- Verfassererklärung in einem mit der Kennzahl beschrifteten, verschlossenen undurchsichtigem Umschlag

B4.1.3 Datenpaket

Inhalte

- Bereitstellung sämtlicher unter Punkt 5.4.1.1 genannten Unterlagen in der vorgegebenen Ordnerstruktur (Anlage XX) mit anonymer Kennzeichnung der Daten (Kennziffer_Dateiname) und folgendem Inhalt:
 - Präsentationspläne (pdf und tiff, 150 dpi, CMYK-Modus in Originalgröße)
 - Verzeichnis eingereichter Unterlagen (pdf)
 - Erläuterungsbericht (excel und pdf)
 - Berechnungsbogen Flächen (excel und pdf)
 - digitale Prüfpläne je Geschoss, Flächen als Polygone angelegt und prüfbar (dwg/dxf 2000 und pdf) gem. Vorlage XXX
 - Schnitte und Ansichten (dwg/dxf 2000)
 - Bild- und Präsentationsdaten (Skizzen, freie Darstellungen) (pdf und tiff, 300 dpi, CMYK-Modus)

Formale Anforderungen an die digitalen Datenträger

- Es ist folgende digitale Abgabemethode durchzuführen: Postalischer Versand digitaler Datenträger
- USB-Stick oder Daten-CD/DVD (Standarddurchmesser 12 cm)
- Die digitalen Daten wie auch der Datenträger selbst sind ebenfalls mit der sechsstelligen Kennzahl zu versehen

B4.2 Kennzeichnung der Arbeiten

Die Beiträge der Büros sind 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.

B5 Termine und Fristen

B5.1 Rückfragen

Rückfragen zur Aufgabe und dem Verfahren können schriftlich bis zum 10.12.2021 an das verfahrensbetreuende Büro (per E-Mail: hansa@luchterhandt.de) gestellt werden.

B5.2 Abgabetermine

Die geforderten Leistungen sind bis zum 10.02.2022 im büro luchterhandt & partner, 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 oben stehende jeweilige Datum (unabhängig von der Uhrzeit) nachweist. Die teilnehmenden Büros haben den Einlieferungsschein bis zur Bekanntgabe der Entscheidung des Auswahlgremiums 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 den teilnehmenden Büros zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt. Beiträge im Verfahren, die nach der Eröffnung der Sitzung des Auswahlgremiums eingehen, können trotz fristgerechter Aufgabe an das Transportunternehmen nicht mehr berücksichtigt werden.

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

Es gelten die Bedingungen zur fristgerechten Aufgabe wie oben beschrieben.

B5.2 Terminkette

10.12.2021	Frist für schriftliche Rückfragen
10.02.2022	Abgabe der Pläne (Poststempel)
03.03.2022	Sitzung des Auswahlgremiums