

Aufgabenpapier - Textfassung

Nicht offenes, einphasiges, hochbauliches Werkstattverfahren mit Zwischen- und Endpräsentation und 7 teilnehmenden Büros

KARSTADT AM BERGEDORFER MARKT

Neubau-Projektentwicklung im Bergedorfer Stadtkern

in Hamburg-Bergedorf

beauftragt durch die

DH-1 GmbH
c/o Reese Baumanagement GmbH & Co. KG
Barmbeker Straße 4a
22303 Hamburg

im Einvernehmen mit der

Freien und Hansestadt Hamburg

letztere vertreten durch das

Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

und die

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

INHALT

1	ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS.....	3
2	STADTRÄUMLICHER KONTEXT.....	4
2.1	Stadträumliche Lage/Nutzungs- und Baukörperstrukturen im Umfeld.....	4
2.2	Städtebauliche Entwicklungen.....	4
2.3	Verkehrliche Infrastruktur	7
3	DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES.....	9
3.1	Lage, Größe und Abgrenzung.....	9
3.2	Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen	10
3.3	Topographie und Bodenverhältnisse.....	10
3.4	Rechtliche Rahmenbedingungen	11
4	AUFTRAGGEBERIN.....	15
5	AUFGABENSTELLUNG.....	16
5.1	Städtebauliche Zielsetzung	16
5.2	Verkehrliche und freiraumplanerische Zielsetzung	17
5.3	Hochbauliche Zielsetzung	20
6	NUTZUNGSKONZEPT	23
6.1	Wohnen	23
6.2	Einzelhandel, Gastronomie	23
7	VERFAHRENSGRUNDLAGEN	24
7.1	Auftraggeberin	24
7.2	Verfahrensmanagement	24
7.3	Verfahrensgrundlagen	24
7.4	Teilnehmende Büros (werden angefragt).....	25
7.5	Jury (Vorschlagsliste)	25
7.6	Bearbeitungshonorare und Preise bzw. Ränge.....	26
7.7	Termine des Verfahrens	27
7.8	Leistungen des Verfahrens.....	30
7.9	Verfahrensunterlagen	33
7.10	Vorprüfung	34
7.11	Beurteilungskriterien.....	34
7.12	Weitere Bearbeitung.....	35
7.13	Eigentum und Urheberrecht	36
7.14	Rücksendung der Arbeiten	36
7.15	Terminübersicht (vorbehaltlich)	36
7.16	Vertraulichkeit.....	37
7.17	Sonstiges	37

INHALTSVERZICHNIS NICHT MIT DER HAND ÄNDERN SONDERN NUR AKTUALISIEREN!

1 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS

Gegenstand dieses hochbaulichen Werkstattverfahrens ist die Entwicklung einer urbanen und attraktiven gemischt genutzten Bebauung im Herzen der Bergedorfer Innenstadt. Ziel ist es, Wohnnutzungen in Kombination mit einer Belebung von Erdgeschosszonen durch Einzelhandels- und Gastronomieflächen zu realisieren.

Durch die Schließung der Karstadt-Filiale am Bergedorfer Markt Ende Januar 2021 wird im Kern der Bergedorfer Altstadt eine Fläche für neue Entwicklungen frei. Die Reese Baumanagement GmbH & Co. KG möchte auf dem rund 2.000 m² großen Grundstück eine gemischt genutzte Immobilie mit Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss und Wohnflächen in den oberen Geschossen entwickeln. Die Neuplanung soll zu einer spürbaren Belebung und Stärkung des Bergedorfer Zentrums beitragen.

Ziel ist es, eine wirtschaftlich und ökologisch nachhaltige, städtebaulich und gestalterisch standortprägende Immobilie mit innovativem Charakter zu schaffen, die den komplexen und differenzierten Herausforderungen und Ansprüchen der städtebaulichen Rahmenbedingungen gerecht wird und dabei eine überzeugende eigene Identität entwickelt.

Die Entwicklung der Liegenschaft des ehemaligen Karstadt-Hauses soll als Chance aufgegriffen werden und einen entscheidenden Impuls zur Innenstadtentwicklung liefern.

2 STADTRÄUMLICHER KONTEXT

2.1 Stadträumliche Lage/Nutzungs- und Baukörperstrukturen im Umfeld

Der Stadtteil Bergedorf liegt im gleichnamigen Bezirk Hamburg-Bergedorf im Südosten der Freien und Hansestadt Hamburg. Der Bezirk grenzt im Norden und Osten an das Bundesland Schleswig-Holstein, im Süden bildet die Elbe die Grenze zu Niedersachsen. Nördlich und westlich von Bergedorf grenzt der Bezirk Hamburg-Mitte an. Der Bezirk besteht aus 14 Stadtteilen. Gegliedert ist er in den dichter besiedelten Norden mit den Stadtteilen Bergedorf und Lohbrügge und den weniger dicht besiedelten Süden und Westen mit den Vier- und Marschlanden. Die Vier- und Marschlande sind durch die Elbmarsch geprägt und das größte zusammenhängende Gemüse- und Blumenanbaugebiet Deutschlands. Die Marschlande werden durch die Stadtteile Allermöhe, Billwerder, Moorfleet, Ochsenwerder, Reitbrook, Spadenland und Tatenberg gebildet. Die vier Stadtteile Altengamme, Curslack, Kirchwerder und Neuengamme bilden die Vierlande.

Der Stadtteil Bergedorf bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Bezirks. Den Kern bildet die Altstadt Bergedorfs mit teilweise 300-jähriger Baugeschichte und dem historischen Bergedorfer Schloss aus dem 14. Jahrhundert, in dessen unmittelbarer Nähe das Plangebiet liegt. Der Fluss Bille mit dem Schlossgraben und dem Serrahn, einem kleinen Seitenkanal der Bille, prägen zusätzlich den Charakter der Altstadt.

Das Bergedorfer Bezirkszentrum übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion auch für das schleswig-holsteinische Umland und ist unbestrittenes Hauptzentrum für einen Einzugsbereich, der ca. 300.000 Menschen umfasst.

Das Projektgrundstück befindet sich zwischen dem Bergedorfer Markt und der Straße Hinterm Graben. Die beliebte Einkaufsstraße und Fußgängerzone Sachsentor schließt direkt an den Bergedorfer Markt an. Die Fußgängerzone wurde zwischen 2002 und 2004 umgestaltet und aufgewertet. Hier befinden sich vielfältige gewerbliche und gastronomische Betriebe. Westlich führt das Sachsentor über die Holstenstraße und den Serrahn zum Bahnhof Bergedorf.

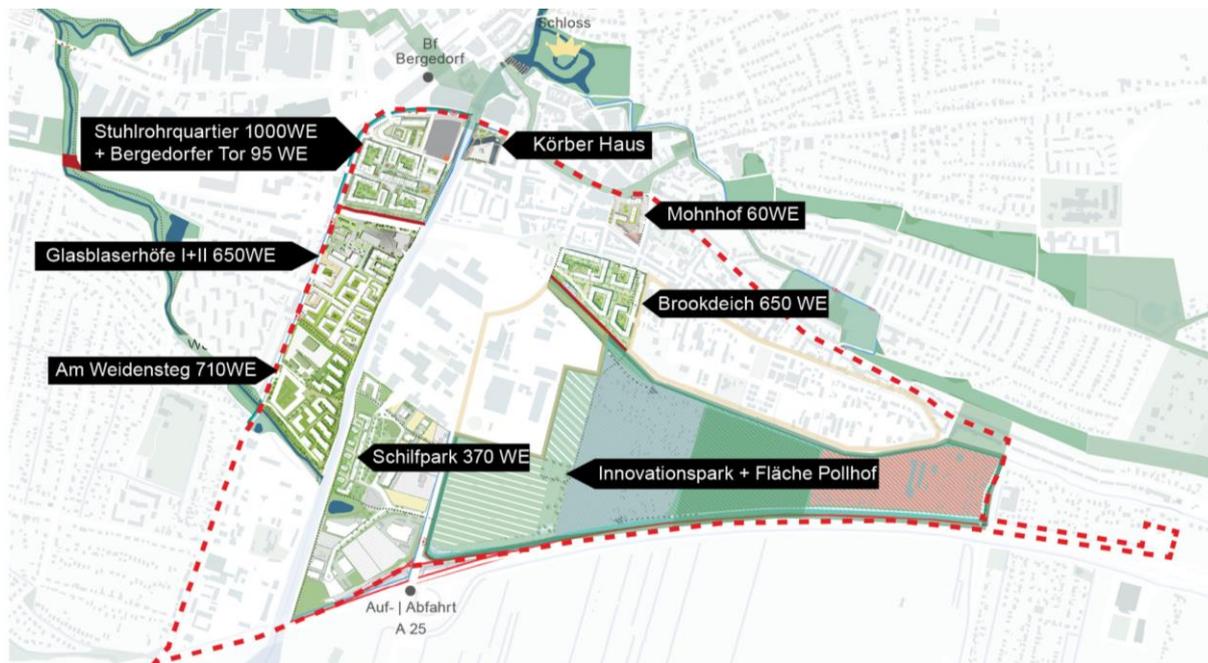
Das Bergedorfer Zentrum ist geprägt durch unterschiedliche Baukörperstrukturen. In der direkten Umgebung des Plangebiets befinden sich viele kleinteilige, häufig unter Denkmalschutz stehenden Fachwerk- und Gebäuden aus dem ausgehenden 19. Jahrhundert. Ebenso gibt es mehrere Bereiche mit städtebaulichen Erhaltungsbereichen, die aufgrund der städtebaulichen Prägung und Eigenart als sog. Huckepackfestsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen beschlossen wurden. Auch neuere Wohn- und Geschäftshäuser finden sich im Zentrum. Östlich von der Altstadt befindet sich das stadtgeschichtlich und städtebaulich bedeutsame Bergedorfer Villenviertel, das um 1900 entstand und eine attraktives und in weiten Teilen citynahes Wohnen ermöglicht.

2.2 Städtebauliche Entwicklungen

Neben dem gewachsenen Zentrum Bergedorfs steht aktuell ein unmittelbar an den Innenstadtbereich angrenzender Teilraum, ein etwa 150 ha großer Bereich, im Fokus städtebaulicher Entwicklungen. Südlich bzw. südöstlicher der Innenstadt schließt sich ein sehr dynamischer Entwicklungsraum entlang des Schleusengrabens sowie östlich der Straße Curslackener Neuer Deich an, in dem seit rund zehn Jahren vielfältige städtebauliche Entwicklungen umgesetzt (Glasbläserhöfe, Wohnen am Schilfpark) bzw. planerisch vorbereitet werden (Stuhrohrquartier, Wohnen am Weidensteg, Quartier am Brookdeich). Insgesamt sollen in diesem Raum bis zu 3.500 neue Wohnungen und 4.000 bis 5.000 Arbeitsplätze entstehen. Ein Großteil der Arbeitsplätze wird auf dem östlich der Straße Curslackener Neuer Deich gelegenen Gelände entstehen, das für die Realisierung eines Innovationsparks mit hochwertigem Gewerbe

vorgesehen ist. Begleitend zu diesen Entwicklungen ist eine umfassende Rahmenplanung „Urbanes Bergedorf-Südost“ von den beiden Büros Karres+Brands (Niederlande) und ADEPT (Dänemark) erarbeitet und im Dezember 2021 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen worden, die die unterschiedlichen Teilprojekte zusammenführen sowie Entwicklungsleitlinien und Rahmensetzungen formulieren ([Drucksache - 21-0840](#) sowie [Urbanes Bergedorf Südost - hamburg.de](http://UrbanesBergedorfSüdost-hamburg.de)).

Mit diesen Entwicklungen werden neue Impulse und steigende Nachfragen für die Bergedorfer Innenstadt erwartet, die den Innenstadtbereich in Zukunft mitbestimmen werden.



Quelle: Karres en Brands / ADEPT

Zur Standortstärkung der Bergedorfer Innenstadt wurde bereits 2005 ein erstes BID (Business Improvement District) gegründet. Am 21.11.2020 ist offiziell das vierte BID gestartet. Ziel ist v.a. die Stärkung der Bergedorfer Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Es sollen sowohl die attraktiven Lagen als auch die Nebenlagen betrachtet werden. Weitere Maßnahmen umgreifen die Themen Sauberkeit, Sicherheit und Ordnung sowie Beleuchtung und Winterdienst. Das BID Sachsentor wurde in das BID Bergedorf umbenannt und umfasst einen Teil der Alten Holstenstraße, den Kupferhof, die Bergedorfer Schlossstraße, das Sachsentor, die zuführenden Straßen Hude und Hinterm Graben sowie den Mohnhof.

Zudem ist die Städtebauförderung mit den bereits bestehenden RISE-Gebieten Bergedorf-Süd und Serahn in den innerstädtischen Quartieren präsent. Das Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung fasst die Programme und Instrumente der Städtebauförderung in Hamburg zusammen.

Das RISE-Gebiet Bergedorf-Süd, das u.a. die Fußgängerzone Sachsentor umfasst, wurde mit Beschluss des Senats vom 15.02.2011 als Fördergebiet der Integrierten Stadtteilentwicklung im Programmsegment „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ festgelegt und mit Neuordnung der Städtebauförderung 2020 in das Programmsegment „Lebendige Zentren“ überführt. Bis zum Jahr 2020 wurden unter Beteiligung von Bewohner*innen, Eigentümer*innen und politischen Vertreter*innen verschiedenste Maßnahmen umgesetzt. Ziel war die Attraktivität des Quartiers als Wohn- und Einzelhandelsstandort weiterzuentwickeln und zu stärken.

Das Gebiet Serrahn ist ein RISE-Fördergebiet im Programmsegment „Lebendige Zentren“. Förderzweck ist die Erhaltung und Revitalisierung historischer Stadtbereiche mit denkmalwerter oder denkmalgeschützter Bausubstanz. Die steg Hamburg GmbH hat im Auftrag des Bezirksamtes ein integriertes Entwicklungskonzept für den Bereich erstellt und ist im Auftrag des Bezirksamts vor Ort als Gebietsentwicklerin tätig. Aktuell wird hier die Zwischenbilanzierung vorbereitet.

Mit dem Beschluss der Bezirksversammlung „Integratives Innenstadtkonzept "Bergedorfer Zentrum" - geänderte Fassung“ vom 27.08.2020 (Drucksachen-Nr.: 21-0500)¹ wurde die Verwaltung zudem beauftragt, einen Vorschlag für eine umfassende, integrierte Strategie für die Innenstadt vorzulegen. Behandelt werden sollen u.a. die Berücksichtigung unterschiedlicher Entwicklungsperspektiven, die Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Kulturstandortes, der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz, die Ausweitung von Wohnnutzung und die verkehrliche Entwicklung. Zur Umsetzung der Strategie sind drei Bausteine vorgesehen:

- Auf Grundlage der in Abstimmung befindlichen Problem- und Potenzialanalyse (PPA) wird eine Gebietsfestlegung für ein neues RISE-Gebiet „Bergedorf Zentrum“ durch den Senat im Herbst 2022 angestrebt. Ab III/2022 soll darauf aufbauend ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) als umfassende Entwicklungsstrategie der Städtebauförderung erarbeitet werden. Sobald das neue Fördergebiet auf Grundlage der PPA festgelegt worden ist, ist der Einsatz von RISE-Mitteln, d.h. Städtebaufördermitteln, zur Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen im Sinne der Gebietsentwicklungsziele möglich.
- Das vor kurzem gestartete Projekt Innenstadt Bergedorf – eine stadt-, verkehrs- und freiraumplanerische Zukunftsperspektive (Drucksache 21-1082) soll im Vorwege der RISE-Festlegung als vorgezogenes Projekt wesentliche städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Bausteine vordenken und dafür Handlungsgrundlagen entwickeln (Entwicklungshorizont bis 2035). Das Produkt ist eine städtebaulich-freiraumplanerische-verkehrliche Zukunftsperspektive mit strategischen und handlungsorientierten Lösungsansätzen für Themen wie Ausgleich von Defiziten bei der Zentrenfunktion, qualitative Aufwertung des öffentlichen Raums, städtebauliche Weiterentwicklung von Teilbereichen, Betrachtung der Infrastrukturen.
- Zur weiteren Attraktivitätssteigerung und Zukunftssicherung der Bergedorfer Innenstadt wurde im November 2021 die Bundesförderung „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ für das Innenstadtmanagement-Projekt „Bergedorf NOW“ beantragt. Neben einem Zuschuss aus der Bundesförderung stellt die Hamburger Finanzbehörde 200.000 € zur Kofinanzierung bereit. Durch das Projekt „Bergedorf NOW“ sollen vorrangig Innovations- und Digitalstrategien, umfassende Beteiligungsverfahren, eine feste Verankerung eines ganzheitlichen Leerstandsmanagements sowie ein ganzheitliches Marketing verfolgt werden. Durchgeführt werden soll das Projekt durch einen Innenstadt-Manager. Bei positivem Bescheid voraussichtlicher Start des Bergedorf Now-Managements 06/2022.

Rund 4 km westlich des Plangebiets wird in den nächsten Jahrzehnten Hamburgs 105. Stadtteil Oberbillwerder entwickelt. Auf einer Fläche von rund 118 ha ist es Hamburgs größtes Stadtentwicklungsprojekt. Entstehen sollen lebendige Nachbarschaften mit vielseitigen Angeboten für Wohnen, Arbeit, Bildung, Kultur, Freizeit, Sport und Erholung.

Durch die vielfältigen baulichen Entwicklungsvorhaben ist davon auszugehen, dass die derzeit bei etwa 131.000 liegende Einwohnerzahl in den nächsten 20 Jahren um etwa 25.000 weitere wachsen wird. Bergedorf ist also ein dynamischer Bezirk, der auf ein funktionierendes Zentrum angewiesen ist.

Die Projektgebiete Oberbillwerder und Rahmenplan Bergedorf-Südost im Überblick:

¹ Recherche via <https://sitzungsdienst-bergedorf.hamburg.de/bi/allris.net.asp>



Quelle: karresbrands & adept

2.3 Verkehrliche Infrastruktur

2.3.1 Motorisierter Individualverkehr MIV

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die Straße Hinterm Graben erreichbar. Diese ist im Westen über die Vierlandenstraße an die B 5 angebunden, die in die Hamburger Innenstadt und ins östlich angrenzende Schleswig-Holstein führt. Die Bundesautobahn A25 führt durch den Bezirk und bildet mit der Anschlussstelle HH-Bergedorf eine direkte Verbindung in die Bergedorfer Innenstadt über den Curslackner Neuer Deich. Am Autobahnkreuz Hamburg-Billstedt besteht ein Anschluss zur A 1 Richtung Lübeck

2.3.2 Ruhender Verkehr

Parkplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich in der Straße Hinterm Graben sowie in den umliegenden Straßen. In der näheren Umgebung - rund um das Bergedorfer Zentrum – gibt es zudem sechs Parkhäuser, die mit einem im Straßenraum installierten Parkleitsystem zu finden sind. Weitere Parkmöglichkeiten bietet der Frascati-Platz, der rund 600 m südlich vom Bergedorfer Markt liegt. Der ruhende Verkehr in der Straße Hinterm Graben dominiert den Straßenquerschnitt, sodass der Zwei-Richtungs-Verkehr teilweise beeinträchtigt wird.

Derzeit befindet sich zudem im östlichen Bereich des Grundstücks ein Parkplatz. Dieser soll im Zuge des Werkstattverfahrens einer neuen, qualitätsvollen Nutzung zugeführt werden.

2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Der Bahnhof Bergedorf liegt rund 500 m entfernt. Hier verkehren die S-Bahn-Linien S21 und S2 sowie die Regionalverkehrslinie RE1 in Richtung Schwerin/Rostock. Mit dem RE1 ist der Hamburger Hauptbahnhof in nur 10 min erreicht, mit den S-Bahn-Linien dauert es ca. 20 min.

Der Busbahnhof befindet sich seit 2012 auf dem Oberdeck eines neuen Parkhauses, südlich des Bahndamms. Von hier aus gibt es Stadt- und Regionalbusverbindungen zu den umliegenden Stadtteilen und Orten, u.a. den Vier- und Marschlanden, Glinde, Wentorf, Reinbek sowie Geesthacht und Lauenburg.

Etwa 300 m südlich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Mohnhof, von der aus verschiedene Buslinien abfahren. Diese verbinden das Zentrum Bergedorfs mit den Wohnquartieren aber auch mit den Gemeinden und Mittelzentren der Region.

2.3.4 Fuß- und Radwegeverbindungen

Die Anbindung bzw. Erreichbarkeit des Plangebiets für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ist sehr gut. Alle Straßen im Umfeld sind beidseitig mit Gehwegen ausgestattet. Beim Bergedorfer Markt handelt es sich um eine Fußgängerzone, die eine entsprechende Gestaltung aufweist und nur zeitweise durch Radfahrende zu nutzen ist. Hier besteht eine Sperrzeit für den Radverkehr von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr. Die Gehwege im Bereich Hinterm Graben sind schmal und lassen Begegnungsverkehre nicht immer zu.

Durch die zentrale Lage des Plangebiets in der Bergedorfer Innenstadt sind die umliegenden zentralen Bereiche wie Sachsen- und Alte Holstenstraße, der Serrahn, der Schloßpark, der Bahnhof Bergedorf als auch die umliegenden Quartiere wie Bergedorf-Süd und das Villengebiet fußläufig gut zu erreichen. Die in der Entwicklung/Umsetzung befindlichen städtebaulichen Bereiche entlang des Schleusengrabens liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung und werden in den nächsten Jahren durch eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung am Schleusengraben noch besser an das Bergedorfer Zentrum angeschlossen.

Der Bahnhof Bergedorf ist über den Bergedorfer Markt, das Sachsen- und die Alte Holstenstraße fußläufig in etwa 8 min zu erreichen. Hier und am Johann-Adolf-Hasse-Platz, etwa 2 Gehminuten vom Plangrundstück entfernt, befindet sich je eine StadtRAD-Leihstation.

Der Radverkehr kann teilweise auf den Straßen selbst oder über Fahrradstreifen auf den Gehwegen abgewickelt werden.

Unweit entfernt vom Plangebiet beginnen die Velorouten 8 und 9, die in die Hamburger Innenstadt führen. Die Veloroute 8 führt auf rund 18 km vom Bahnhof Bergedorf über Billstedt, Hamm und Borgfelde in die City. Die Veloroute 9 verläuft weiter südlich, startet aber ebenfalls vom Bahnhof Bergedorf. Auf einer Länge von 19 km führt sie über Allermöhe, Moorfleet, Rothenburgsort und Hammerbrook in die Innenstadt.

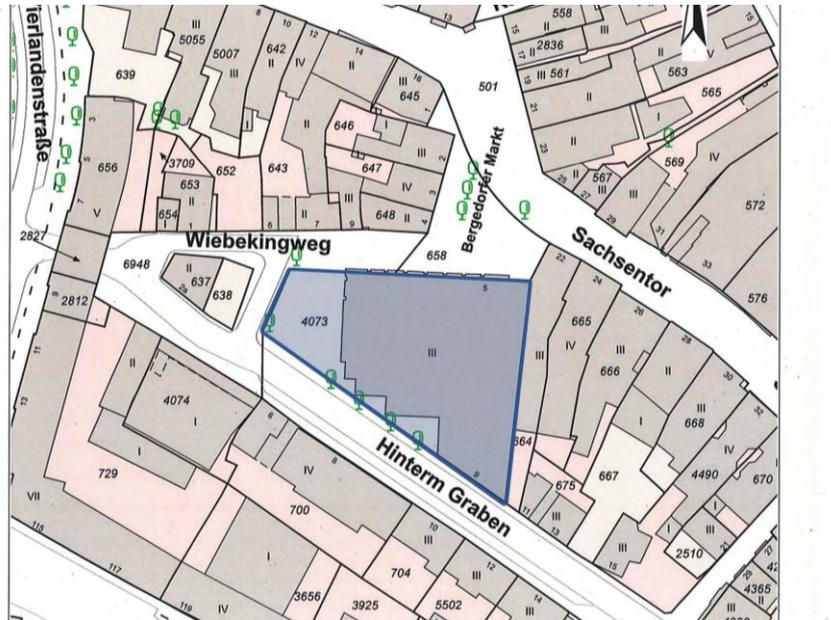
2.3.5 Wasserwegenetz

Etwa 5 Gehminuten vom Plangebiet entfernt, am Seitenkanal Serrahn, befindet sich der Bergedorfer Hafen, an dem verschiedene Schiffsfahrten starten, u.a. von der ATG Alster-Touristik GmbH und von der Bergedorfer Schifffahrtlinie.

3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Bergedorfer Altstadt und umfasst das Flurstück 4073 (s. [Anlage XX Liegenschaftskataster](#)). Es hat eine Größe von etwa 2.000 m².



Im Nordwesten des Plangebiets verläuft der Wiebekingweg, der direkt an den Bergedorfer Markt mit der Fußgängerzone Sachsentor anschließt.

Der Bergedorfer Markt hat eine Platzfläche von etwa 1.200 m² und zeichnet sich durch eine kleinteilige, teils historische, Bebauung mit unterschiedlichen Nutzungen aus. Hier befinden sich u.a. eine Apotheke, ein Blumengeschäft, ein Optiker, mehrere Bekleidungsgeschäfte, ein Juwelier und ein Eiscafé mit Außengastronomie. Baulich teilweise erneuert, ist in der Umgebung entlang des Bergedorfer Marktes und des Sachsentors der historisch schmal-parzellierte Stadtgrundriss mit entsprechend kleinkörnigen und langgestreckten Gebäuden – abgesehen von wenigen Großstrukturen - erhalten und ablesbar geblieben. Die nächstgelegenen Baudenkmäler sind das Wohn- und Geschäftshaus, Sachsentor 24 und das Gasthaus, Wiebekingweg 2a; beide im ausgehenden 19. Jahrhundert entstanden. Die Platzfläche wurde – wie auch die gesamte Fußgängerzone – zwischen 2002 und 2004 umgestaltet.

Die tatsächlich nutzbare Platzfläche beschränkt sich auf eine dreieckige Fläche, die sich aus dem Straßenverlauf des Sachsentors und des Bergedorfer Marktes und durch eine entsprechende Pflasterung abgesetzt und erkennbar ist. Der Platz wird auf westlicher und östlicher Seite durch vier kleinkronige Laubbäume gerahmt und dient als Flächen für die Außengastronomie der angrenzenden Betriebe und wird zudem zeitweise durch mobile Verkaufsstände und/oder Fahrgeschäfte genutzt.

Der Wiebekingweg verbindet den Bergedorfer Markt mit der Straße Hinterm Graben, die zusammen in die Vierlandenstraße münden.

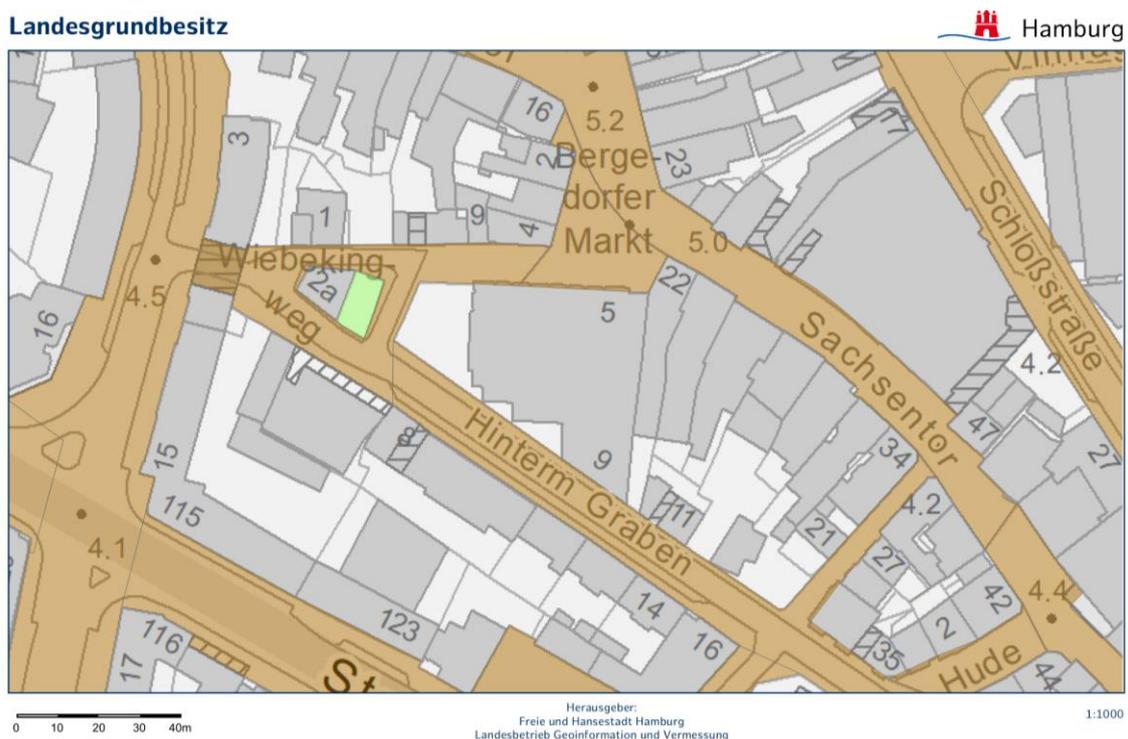
Die Straße Hinterm Graben bildet die südliche Grenze des Grundstücks. Westlich befindet sich ein Hotel, welches ebenfalls unter Denkmalschutz steht. Im Osten des Plangebiets schließen kleinteilige Wohn- und Geschäftshäuser an. Daneben sind zahlreiche Bereiche flächenhaft oder in Teilbereichen im

Rahmen von städtebaulichen Erhaltungsverordnungen geschützt, die i.d.R. als Huckepackfestsetzungen mit den jeweiligen Bebauungsplänen geregelt wurden. Diesbezüglich ist auch ein Umgebungsschutz zu berücksichtigen, stärker gilt dies für denkmalgeschützte bauliche Anlagen.

3.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der DH-1 GmbH, vollumfänglich vertreten durch die Reese Baumanagement GmbH & Co. KG.

Aktuell steht hier das Gebäude einer ehemaligen Karstadt-Filiale, die im Januar 2021 geschlossen wurde. Seitdem steht das Gebäude leer. Im Westen des Grundstücks befindet sich derzeit eine Parkplatzfläche, die weiterhin in Betrieb ist. Das Grundstück wird von drei Seiten von öffentlichen Flächen eingerahmt (s. Abb. X).



Legende

AGV ohne Erbbaurecht

 AGV ohne Erbbaurecht

Verwaltungsvermögen - Straßen, Plätze, Wege, Deiche

 Verwaltungsvermögen - Straßen, Plätze, Wege, Deiche

3.3 Topographie und Bodenverhältnisse

3.3.1 Geländehöhen

Das Gelände fällt von Norden nach Süden hin leicht ab von etwa 4,95 m NHN bis ca. 4,00 m NHN. Die genauen Höhen sind der [Anlage XX Geländehöhen](#) zu entnehmen.

3.3.2 Baugrund

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2020 eine Baugrunduntersuchung mit drei Bohrungen durchgeführt. An den Bohrpunkten wurden bis in eine Tiefe von maximal 1,20 m bis 3,00 m Mutterbodenschichten/Auffüllungen und Auffüllungen festgestellt. Es wurde schwach schluffiger Feinsand mit mitteldichter Lagerung bis in die Endtiefe von max. 9,00 m erbohrt.

Der Wasserstand konnte bei 2,70 m bis 3,60 m unterhalb der Geländeoberkante festgestellt werden. Der Bemessungswasserstand kann bei ca. 1,00 m u. des Bezugspunktniveaus angenommen werden. Genauere Angaben sind der [Anlage xx Baugrunduntersuchung](#) zu entnehmen.

Das Untergeschoss wurde als Verkaufs- bzw. Lagerfläche genutzt. Die früheren Nutzungen können den Plänen in [Anlage XX](#) entnommen werden. Die bestehenden Untergeschosse können in die Neuplanung miteinbezogen werden.

3.3.3 Altlasten und Kampfmittel

Auf dem Grundstück liegen im Altlasthinweiskataster Hamburg keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor (s. [Anlage XX Altlasten](#)).

Nach Luftbildauswertung/Fernerkundung besteht aktuell kein Hinweis auf Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg und es sind nach heutigem Kenntnisstand keine weiteren Maßnahmen notwendig (vgl. [Anlage Kampfmittel](#)).

3.3.4 Ver- und Entsorgung

Die gegenwärtige Leitungsführung der Ver- und Entsorgungsmedien verläuft überwiegend in der Straße Hinterm Graben, Stromleitungen auch im Wiebekingweg (vgl. [Anlage XX Ver- und Entsorgung](#)).

3.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.4.1 Planungsrecht



Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom Oktober 1997 stellt für das Plangrundstück Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll.

Im Flächennutzungsplan verankert ist das Standortsystem der Hamburger Zentren, welches Bergedorf als Hauptzentrum charakterisiert. Mit dem Zentrenkonzept wird dieses Standortsystem aktualisiert und konkretisiert. Bergedorf zeichnet sich gemäß Zentrenkonzept durch einen attraktiven Funktionsmix aus, entfaltet ein hohes Maß an Eigendynamik und „funktioniert“ als Zentrum. Diese generell positive Situation soll erhalten und weiter verbessert werden. Daher muss die Entwicklung unterstützt und die bestehenden Potenziale weiter gefördert werden.

Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Hamburg sind gemäß den Leitlinien für den Einzelhandel v.a.:

- Stärkung der Attraktivität und überregionalen Anziehungskraft der Citylagen als Einkaufsstandort,
- Entwicklung und Erhaltung des polyzentrischen, hierarchischen Zentrensystems,
- Stärkung des Einzelhandelsangebots und der Nutzungsmischung,
- Sicherung der wohnortnahen Grundsicherung der Bevölkerung,
- Sicherung der Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen und Handwerk,
- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit.

Im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2018 Bezirk Bergedorf ist das Plangebiet als Zentraler Versorgungsbereich bzw. Hauptzentrum gekennzeichnet. Gemäß den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel sollen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Zentren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem sowie nahversorgungsrelevantem Kernsortiment verwirklicht werden. Dies bezieht sich auf den Versorgungsbereich Hamburg-Lohbrügge, welcher ebenfalls Bestandteil des Hauptzentrums ist. Die Dimensionierung und städtebauliche Ausformung von Einzelhandelsvorhaben soll der Größe und Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums angemessen sein.

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „verdichteter Stadtraum“ mit dem Entwicklungsziel „Sicherung und qualitative Aufwertung des vorhandenen Freiflächenanteils, Herstellung (halb-)öffentlicher Nutzungsmöglichkeiten von Freiflächen“ sowie die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und die Straße Hinterm Graben als „Grüne Wegeverbindung“ dar.

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergedorf 80 (vgl. [Anlage XX Bebauungsplan](#)). Die Fläche ist planungsrechtlich als Kerngebiet festgesetzt. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Grundstücks ist vorgesehen, neues Planrecht zu schaffen. Die Thematik insbesondere der Festsetzungen nach §172 BauGB ist zu berücksichtigen, da die hiermit geschützten Gebäude in der Nachbarschaft des Projektgrundstücks einen gewissen Umgebungsschutz entfalten. Dies gilt auch für den B-Plan. (s. [Anlage XX Bergedorf80](#))

Das Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf soll als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 des Baugesetzbuchs in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Diese stellt die Grundlage zur Regelung zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Rahmen der Bebauungsplanung dar. In den letzten Jahren wurden sowohl im Bergedorfer als auch im Lohbrügger Zentrum entsprechende Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten umgesetzt.

3.4.2 Rechtliche Grundlagen

Dem Verfahren sind die aktuellen Bestimmungen der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) und Bauprüfdienste sowie weitere geltende Verordnungen, Richtlinien und Programme zu Grunde zu legen. Unter anderem sind dies:

- Arbeitsstättenverordnung und Arbeitsstättenrichtlinien
- Allgemein anerkannte Regeln der Technik (Technische Baubestimmungen, DIN etc.)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG, in der aktuellen Fassung)
- HmbKliSchUmsVO (Hamburgische Klimaschutz-Umsetzungspflichtverordnung)
- HmbKliSchG (Hamburgisches Klimaschutzgesetz)
- BPD 2022-2 Mobilitätsnachweis
- Bauprüfdienste der Stadt Hamburg (BPD) – soweit die Regelungsinhalte auf der städtebaulichen und hochbaulichen Entwurfsebene Relevanz entfalten oder anschließende Verfahren konturieren u.a. BPD 5/2013 Werbeanlagen, BPD 2021-1 Sicherheitstreppe in Wohngebäuden, BPD 2020-3 Erschließung von Grundstücken, BPW 2019-2 Barrierefreies Bauen, BPW 1-2015 Baulasten, BPD 3-2014 Nachbarliche Belange
- BPW 3-2013 Umwehrungen und Brüsten (Absturzsicherungen), BPW 1-2013 Stellplätze und Garagen, BPD 6-2002 Bodenordnungs-, Sanierungs- und Erhaltungsgebiete,
- BPD 1-2021 Kinderspielflächen
- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen)
- ggf. Versammlungsstättenverordnung (VStättV(O))
- Unfallverhütungsvorschriften der Landesunfallkasse
- Baumschutzverordnung (Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg)
- Beschluss 21-0393 der Bezirksversammlung Bergedorf „Qualitätsstandards und Klimaschutz im Wohnungsbau“ von 2020

Die Regelungen zu den notwendigen Abstandsflächen gem. § 6 HBauO sind zwingend zu beachten.

3.4.3 Baulasten/Dienstbarkeiten

Für das Plangebiet sind keine Baulasten und Dienstbarkeiten eingetragen (s. [Anlage XX Baulasten](#)).

3.4.4 Belange des Natur/Baumschutzes

Insgesamt befinden sich auf bzw. an dem Grundstück sechs Laubbäume, die bei der Planung von den Teilnehmenden zu beachten sind. Davon wird laut Baumgutachten einer als besonders erhaltenswürdig, zwei weitere als erhaltenswürdig und drei als bedingt erhaltenswürdig eingeschätzt. Das Baumgutachten ist bei der Planung zu berücksichtigen (s. [Anlage XX Baumgutachten](#)). Mindestens Baum Nr. 1 ist zu erhalten (ca. 100 Jahre alte Stiel-Eiche), Bäume Nr. 2 und 3 sollten möglichst erhalten bleiben.

3.4.5 Belange der Verkehrsplanung

Aufgrund der Fußgängerzone nördlich des Projektgebiets ist die Anbindung zur Tiefgarage über die Straße Hinterm Graben zu realisieren.

3.4.6 Belange des Denkmalschutzes

Die Entwürfe sind unter Beachtung der historisch und städtebaulich bedeutsamen Lage des Plangebiets im Stadtraum zu erarbeiten.

3.4.7 Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen des Verkehrs der umliegenden Straßen ein. An der südlichen Fassade zur Straße Hinterm Graben ergibt sich ein maßgeblicher Außenlärmpegel von bis zu 69 dB(A), an der nördlichen Fassade zum Bergedorfer Markt ein Wert von bis zu 64 dB(A) (vgl. [Anlage XX Bauakustik](#)).

Die Flächen für die Anlieferung der gewerblichen / gastronomischen / Einzelhandelsnutzungen sind generell auf dem Grundstück vorzusehen. Es ist zu beachten, dass Anforderungen an Gestaltung, Gehwegüberfahrt und insbesondere Lärmschutz für die schützenswerte bestehende und künftig zusätzliche

im Vorhaben lebende Wohnbevölkerung städtebaulich und architektonisch-gestalterisch gut gelöst werden. Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte ist für ein B-Plan-Verfahren und das bauordnungsrechtliche Baugenehmigungsverfahren wesentlich und die Ausgestaltung der Anlieferung wie der Wohnungsgrundrisse sind dahingehend zu bearbeiten und in der Jursitzung zu beurteilen.

4 AUFTRAGGEBERIN

Die Reese Baumanagement GmbH & Co. KG ist ein Unternehmen der Reese Gruppe. Das Unternehmen betreut, berät und unterstützt seine Kunden bei Bauprojekten aller Art. Durch ein hohes Qualitätsbewusstsein, Innovationskraft, Lern- und Anpassungsfähigkeit sowie langjährige Erfahrung ist das Unternehmen seit Januar 2018 erfolgreich am Markt.

Von Großbauprojekten mit hohen politischen und strukturellen Ansprüchen oder Investorenprojekte mit strengen zeitlichen Vorgaben über sicherheitsrelevante Projekte mit hohen Anforderungen an Diskretion bis hin zu Projekten für die medizinische und pharmazeutische Industrie mit strengen Hygienevorschriften – Ziel ist es für Reese Baumanagement, allen Kundenansprüchen gerecht zu werden und gemeinsam das optimale Ergebnis zu erzielen. Gerade die Kommunikation ist in komplexen Projekten eine große, oft unterschätzte Herausforderung. Alle Parteien fachgerecht einzubinden, Informationen zu bündeln und zu verarbeiten sowie alle Interessenparteien mit dem nötigen Maß an Informationen zu versorgen, ist deshalb der persönliche Anspruch eines jeden bei Reese Baumanagement.

Weitere Infos unter: www.reese-bm.de

5 AUFGABENSTELLUNG

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die Schließung der beiden Karstadt-Filialen an den Standorten Bergedorfer Markt und am Sachsentor Anfang 2021 bzw. Ende 2020 hat die Bergedorfer Innenstadt nach über 42 Jahren zwei Traditionshäuser verloren, die essentiell zur Attraktivität des Einkaufsstandortes Bergedorf beitragen. Sie haben aufgrund ihrer Produktvielfalt auch Kund*innen aus den Dörfern und Kleinstädten des östlichen Hamburger Umlandes angezogen.

Dies verlangt nach einer planvollen Entwicklung, um das Bergedorfer Zentrum dauerhaft als attraktiven Einkaufsstandort und Standort des vitalen Stadtlebens zu erhalten. Durch die Lagebeziehungen der drei Immobilien zueinander, rücken zudem zahlreiche öffentliche Räume (u.a. Bergedorfer Markt, Kaiser-Wilhelm-Platz, Bergedorfer Schloßstraße sowie der Randbereich des Bergedorfer Schloßparks) in den Fokus der Betrachtung. Auch für diese Stadtbausteine gilt es attraktive Lösungen im Rahmen eines entsprechenden Verfahrens zu finden und neue Funktionsbeziehungen zu prüfen. Es werden verschiedene Verfahren durchgeführt. Hierüber wurde u.a. im Stadtentwicklungsausschuss im Februar 2022 berichtet und das Vorgehen beschlossen. (Drucksache - 21-1250 - Entwicklung der Karstadt-Häuser am Standort Bergedorfer Markt und Sachsentor sowie des Parkhauses Bergedorfer Schloßstraße hier: Zustimmung zum veränderten Verfahrensvorschlag für qualitätssichernde Verfahren; <http://sitzungsdienst-bergedorf.hamburg.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=1006486>)

Die Neuplanung am Standort des ehemaligen Karstadtgebäudes am Bergedorfer Markt, bietet die Chance, den Einkaufsstandort Bergedorf zu stärken, die Attraktivität der Innenstadt zu fördern und kann als „Kristallisationskeim“ für weitere Innenstadtentwicklungen dienen.

Gegenstand des hochbaulichen Werkstattverfahrens ist die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Gebäudekomplexes mit Innenstadtbezug / -funktion, mit öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossnutzungen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Der Neubau soll zu einem urbanen und attraktiven Stadtraum im Bergedorfer Zentrum werden und zur Belebung und Aufwertung der Altstadt, insbesondere des Bergedorfer Markts und der Einkaufsstraße Sachsentor, beitragen und die Anziehungskraft der Bergedorfer Innenstadt erhöhen.

Die Auftraggeberin strebt ein Gebäude mit ca. 6.800 m² oberirdischer Bruttogrundfläche an. Das Verfahren dient dazu, ein städtebaulich und gestalterisch verträgliches Maß der baulichen Nutzung zu identifizieren und zu prüfen, ob das von der Auftraggeberin angestrebte Maß der baulichen Nutzung sinnvoll in den stadträumlichen Kontext eingebettet werden kann.

Im Vorfeld des Verfahrens wurde vom Büro Störmer Murphy and Partners ein Vorentwurf für den Städtebau entwickelt (s. **Anlage XX Vorplanung SMP**). Die Teilnehmenden dieses Verfahrens sind aufgefordert, sich unter Würdigung des Ansatzes von SMP mit der möglichen städtebaulichen Komposition im genannten Nutzungsspektrum für diesen prominenten City-Standort auseinanderzusetzen und eigene Vorschläge abzuleiten. Dies betrifft die Gestaltung der EG-Flächen und ihre Öffnung in den Platz- und Stadtraum sowie die Organisation und Ausrichtung / Erschließung von Wohnnutzungen. Die Ableitung der Kubatur, ihrer Gliederung und Ausprägung von Fassaden und Oberflächenwirkungen sowie der Dachlandschaft sind dabei an diesem städtebaulichen Gelenk von besonderem Interesse. Die konzeptionelle Einbeziehung der Freifläche des Flurstücks 4073 unter zwingender Wahrung des Baumerhalts – etwa für außergastronomische Zwecke – ist zu untersuchen. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind hier nicht vorzusehen.

Das Erdgeschoss ist – im Unterschied zum Vorentwurf – vollflächig auszugestalten, um hier die Unterbringung einer Mischnutzung für Einzelhandel und Gastronomie zu ermöglichen. Für das Erdgeschoss ist eine flexible Gestaltung zu planen, um die Flächen sowohl kleinteilig als auch vollflächig nutzen und

vermieten zu können. Insgesamt sollen die Erdgeschossflächen die Geschäftslagen vor Ort stärken, stabilisieren und auch außerhalb der Geschäftszeiten zu einer Belebung des angrenzenden öffentlichen Raumes führen. Die unterschiedlichen Lagequalitäten des Grundstücks – im Norden zum Wiebekingweg/Bergedorfer Markt, im Westen Richtung Hotel und im Süden zur Straße Hinterm Graben – sind in den Entwürfen zu berücksichtigen. Es sollen publikumswirksame und einladende Gebäudeseiten entstehen. Den derzeit als rückwärtige Gebäudeseite ausgeprägten Bereich Hinterm Graben gilt es dabei auch hervorzuheben und in der Bearbeitung zu würdigen. Eine entsprechend funktionale Ausrichtung und qualitativ hochwertige Ausgestaltung sollen als Impulsgeber für weitergehende Entwicklungen in der Straße Hinterm Graben dienen.

Im Westen des Grundstücks ist eine unbebaute Freifläche zu planen, die die Möglichkeit für eine Freifläche einer Gastronomienutzung eröffnet. Die zwei großkronigen Eichen im Westen sind entsprechend zu erhalten und konzeptionell bewusst und für die Öffentlichkeit als Mehrwert ins städtebauliche Konzept zu integrieren. In Richtung Norden und Süden soll zum öffentlichen Straßenraum möglichst eine Erhöhung des Grünvolumens erfolgen, um eine günstigere stadtklimatische Situation zu schaffen.

Der Neubau soll bewusst eine eigenständige Adresse und Identität ausformulieren und gleichermaßen das stadträumliche Umfeld bereichern. Die Entwurfsverfasser:innen sollen sich mit der Fassaden- und Baukörpergliederung in der Straßenabwicklung Sachsentor als prägende Umgebung der Baudenkmäler auseinandersetzen. Gewünscht ist die intensive Beschäftigung mit der Frage, ob und wie ein eigenständiger Akzent gesetzt wird, ohne dass dieser wie ein Fremdkörper wirkt. Die Erwartung ist, dass das neue Gebäude einen entscheidenden Impuls für die Neuaufstellung der Innenstadt bietet. Erwartet wird dabei eine selbstbewusste architektonische Haltung, die das Gebäude am Standort inszeniert und wiedererkennbar macht. Die unterschiedlichen Lagen Richtung Norden zum Bergedorfer Markt, nach Westen Richtung Wiebekingweg und Südwesten zur Straße Hinterm Graben sollen eigenständige Ausformulierungen zeigen, die jeweils attraktiv sind und positiv in den jeweiligen Stadtraum wirken.

5.2 Verkehrliche und freiraumplanerische Zielsetzung

5.2.1 Erschließung

Von den Teilnehmenden ist ein grundsätzlich belastbares Erschließungskonzept zu entwickeln, das eine hohe Nutzungsqualität garantiert und eine separate Erschließung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche vorsieht.

Zufahrten und Wege sind, soweit dies verkehrstechnisch sinnvoll ist (Feuerwehraufstellflächen, Radwege), in einem wasserdurchlässigen Aufbau auszuführen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets soll ausschließlich über die Straße Hinterm Graben erfolgen.

Die Anzahl der Gehwegüberfahrten ist zu minimieren, um die anforderungsgerechte Nutzung der Nebenflächen nicht einzuschränken. Sofern durch neuangelegte Zufahrten Parkstände im öffentlichen Raum entfallen, sind diese zu kompensieren.

Das Anlieferungskonzept muss optimale Voraussetzungen für eine reibungslose Abwicklung des Lieferverkehrs schaffen und für die vorgesehenen Nutzungen eine hohe Funktionalität anbieten. Gleichzeitig darf die Wohnnutzung nicht wesentlich gestört werden und der Lieferverkehr sollte bei qualitativer, dem engen Straßenraum angepasster Baum- oder Gehölzausstattung gut mit dem Rad- und Fußverkehr vereinbar sein. Auf die Lage und Besonderheiten des Standortes ist dabei besonders zu achten. Eine Einhausung der Lieferzone sollte Berücksichtigung finden, da zusätzlich zu vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld neue Wohnungen im Objekt selbst geschaffen werden.

Die Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) sind zu beachten.

Ruhender Verkehr/Tiefgaragen

Im Untergeschoss sind auf einer Fläche von etwa 1.800 m² BGF die gemäß Bauprüfdienst Mobilität (s. **Anlage XX Bauprüfdienst (BPD) 2022-2**) notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zu errichten. Für die Wohnnutzungen müssen keine Stellplätze hergestellt werden. Für Verkaufsstätten ist je 75 m² Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz zu planen, mindestens jedoch 1 je Laden; für gastronomische Angebote je 10 Sitzplätzen 1 Stellplatz. 75% sollen Besucher*innenstellplätze sein, 3% barrierefrei.

10% der PKW-Stellplätze sollen gemäß Beschluss 21-0393 (Qualitätsstandards und Klimaschutz beim Wohnungsbau) mit einer Ladeeinrichtung für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden, weitere 10 % der Stellplätze dafür vorbereitet sein.

Fahrradstellplätze

Für die Bewohner*innen und die Kund*innen sind gut zugängliche und sichere Fahrradstellplätze, in ausreichender Menge barrierefrei vorzusehen. Diese sollen sinnvoll und für die Nutzer*innen komfortabel mitunter ggf. auch im Außenraum angeordnet werden. Weiterhin sollen sie durch gute Einsehbarkeit sowie Beleuchtung eine soziale Kontrolle gewährleisten.

Die notwendige Anzahl an Fahrradstellplätzen ist der **Anlage XX Bauprüfdienst (BPD) 2022-2** zu entnehmen. Sie beträgt:

- 1 je Wohnung mit bis zu 50 m² WF
- 2 je Wohnung mit bis zu 75 m² WF
- 3 je Wohnung mit bis zu 100 m² WF
- 4 je Wohnung mit bis zu 125 m² WF
- 5 je Wohnung mit mehr als 125 m² WF.

5% der Fahrradstellplätze sind als Lastenfahrradstellplatz herzustellen, mindestens jedoch 1 Lastenfahrradstellplatz pro Gebäude.

10% der Fahrradstellplätze sollen für Besucher*innen zur Verfügung stehen.

Für Verkaufsstätten muss je 75 m² Verkaufsnutzfläche 1 Fahrradstellplatz hergestellt werden, jedoch mindestens 1 je Laden. 75% sollen Besucher*innenstellplätze sein, 3% barrierefrei.

Für gastronomische Betriebe muss je 10 Sitzplätze 1 Fahrradstellplatz hergestellt werden. 75% sollen Besucher*innenstellplätze sein, 3% barrierefrei. (s. Anlage **XX Bauprüfdienst (BPD) 2022-2**).

10% der Fahrradstellplätze sollen gemäß Beschluss 21-0393 (Qualitätsstandards und Klimaschutz beim Wohnungsbau) mit einer Ladeeinrichtung für e-Bikes ausgestattet werden, weitere 10% der Stellplätze dafür vorbereitet sein. (s. Anlage **XX Bauprüfdienst (BPD) 2022-2**)

Gebäudeerschließung

Die Erschließung ist grundsätzlich durch ebenerdige Zugänge (barrierefrei) zu entwickeln. Der Erschließungskern sollte mit einem Aufzug ausgestattet sein.

Die Einzelhandels- und Gastronomienutzungen sollen separat erreichbar sein und über eigene Eingänge verfügen. Die Erschließung soll hauptsächlich über den Bergedorfer Markt erfolgen. Der Zugang zu den Wohnungen in den Obergeschossen soll vorwiegend über die Straße Hinterm Graben erfolgen.

5.2.2 Freiraum

Im Rahmen des Verfahrens soll ein qualitativ hochwertiger, vielfältig nutzbarer und für die Gesamtlage identitätsstiftender Freiraum geschaffen werden. Die Außenanlagen sind gemeinschaftsfördernd, z.B. durch Sitzgruppen und Tische, zu gestalten.

Bei den Überlegungen zur Freiraumgestaltung ist von einer nutzungs- und funktionsgerechten Barrierefreiheit auszugehen. Eine dem Standort angemessene Adressbildung ist zu berücksichtigen.

Die Gestaltung der Außenbereiche soll eine möglichst hohe ökologische Qualität und Quantität aufweisen. Alle Neupflanzungen sollen standortgerecht und bevorzugt mit ökologisch hochwertigen heimischen Gehölzen erfolgen, die möglichst vielen Insekten- und Tierarten als Lebensgrundlage dienen. In der Freiraumgestaltung sollen naturnahe Gärten berücksichtigt werden. Die Außenbeleuchtungen sollen insektenfreundlich erfolgen.

Baumfällungen oder die Entfernung von Hecken sind zu vermeiden. Sollten dennoch Bäume oder Gehölze entfernt werden müssen, sind diese möglichst im Verhältnis 1:1,5 durch vorzugsweise standortgerechte Gehölze zu ersetzen (für jeden gefälltten Baum 1,5 neue großkronige Laubbäume). Sollte dies nicht möglich sein, sind geeignete Alternativen aufzuzeigen (bspw. in Form eines funktionellen Ausgleichs durch andere Arten der Begrünung).

Innenhof

Der Innenhof, also die Dachfläche des vollflächigen Erdgeschosses, soll freundlich und einladend mit einem hohen Aufenthaltscharakter gestaltet werden. Dieser wird von den Bewohner*innen genutzt und soll dementsprechend barrierefrei gestaltet sein. Wesentliche Entwurfsaufgabe ist es, die Frage zu beantworten, inwieweit diese Funktion angesichts der anspruchsvollen Bauaufgabe erfüllt werden kann.

Der Innenhof soll weitgehend als Grün- und Aufenthaltsfläche für alle Bewohner*innen genutzt werden. Es sollen gemeinschaftsfördernde Außenanlagen integriert werden, z.B. Sitzgruppen und Tische, die Begegnung und Kommunikation zulassen und fördern. Dabei ist darauf Wert zu legen, dass die Privatsphäre der im EG befindlichen Wohneinheiten gewahrt bleibt. Durch individuell genutzte Zonen an erdgeschossigen Austritten und Terrassenbereichen, sollen die nachbarschaftlichen Freiraumpotenziale gestärkt werden.

Insgesamt soll der Innenhof ein geschütztes Freiraumangebot für Bewohner*innen mit einer hohen Aufenthaltsqualität darstellen.

Baumpflanzungen sollen in ihrer Art, Höhe und Positionierung so ausgeführt werden, dass sie die Wohnungen möglichst wenig verschatten und dennoch eine möglichst hohe ökologische Qualität erzeugt wird.

Es soll ein dezentes Beleuchtungskonzept für den Innenhof entwickelt werden, bei dem eine ausreichende Beleuchtung der erschließungstechnisch notwendigen Wege gewährleistet wird. Eine Blendung der Wohnungen, insbesondere der Erdgeschosswohnungen und Terrassen, ist zu vermeiden.

Die Abluft der Tiefgarage ist mitzudenken und gestalterisch in das Konzept zu integrieren.

Kinderspielflächen

Gemäß der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) sind auf dem Grundstück die für das Wohnumfeld notwendigen Kinderspiel- und Freizeitflächen nachzuweisen. Diese sind in die Außenanlagen, bedarfsweise auch auf den Dachflächen, zu integrieren und sinnvoll anzuordnen.

Die genannten Zielsetzungen sollen sich insbesondere mit Lösungen für kindgerechte, spielanregende anspruchsvoll gestaltete Kinderspielflächen verzahnen, die gemäß §10 HBauO als private Kinderspielflächen (10 m²/WE, Mindestgröße zusammenhängender Spielfläche 100 m²) auf dem Grundstück nachzuweisen sind. Unter Berücksichtigung der Dimensionierung des Grundstücks stellen diese quantitativen Vorgaben eine hohe Herausforderung dar. Vor diesem Hintergrund ist es umso wichtiger, Spielflächen für Kinder und Kleinkinder vorzusehen, die sich durch herausragende Qualität auszeichnen, weiterhin sind bedarfsweise auch Dachflächen entsprechend auszustatten, um den Mangel der fehlenden Bewegungs- und Spielfläche kompensieren zu können.

5.2.3 Kriminalprävention

Durch gezielte städtebauliche, hochbauliche oder auch freiraumplanerische Maßnahmen kann ein Beitrag zur Kriminalprävention eines Quartiers geleistet werden. Ziel ist es unter anderem die Entstehung von Angsträumen zu vermeiden und eine soziale Kontrolle sowie die Aufenthaltsqualität und das Sicherheitsgefühl der Nutzer zu erhöhen. Wesentliche Aspekte sind beispielsweise eine Nutzungsdurchmischung (auch der Nutzungstypen), Multifunktionalität von Flächen, Übersichtlichkeit sowie Einsehbarkeit und Transparenz von (Stadt-)Räumen, Herstellung von Sichtbeziehungen zwischen Innen- und Außenraum. Der Forderungskatalog kriminalpräventiver Maßnahmen ist weitestgehend zu beachten (siehe Anlage **XX Kriminalprävention**).

5.3 Hochbauliche Zielsetzung

Eines der zentralen Anliegen der Aufgabenstellung ist es, an dieser zentralen und städtebaulich wirksamen Stelle im Herzen der Bergedorfer Innenstadt einen - in den Kubaturen, seiner Gliederung und äußeren Gestaltung - angemessenen Baustein zu kreieren. Dieser soll am Marktplatz ein attraktives Angebot schaffen, den Platz fassen und zugleich die erwünschte Wohnnutzung mit Cityfunktionen im EG verbinden, die auch einen Beitrag zur Belebung und Attraktivitätssteigerung über die klassischen Geschäftszeiten hinaus leisten und zugleich wohnverträglich ausgestaltet sind. Die Ermittlung der verträglichen Baumasse, ihrer Kubatur und Verteilung / Gliederung im Anschluss an die Nachbarn, den Platzraum und differenzierten Prägungen der jeweiligen Baufeldseiten ist eine zentrale Aufgabe und wird entscheidend bei der Prämierung der Arbeiten sein.

Die Auftraggeberin strebt die Entwicklung einer oberirdischen Bruttogrundfläche von 6.800 m² an.

5.3.1 Lärmschutz

Die Vorplanung Bauakustik des Büros Krebs+Kiefer (**Anlage XX Bauakustik**) ist zu beachten.

5.3.2 Besonnung

Im Rahmen der Entwurfskonzepte sind von den Teilnehmenden gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse durch ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung herzustellen und ggf. nachzuweisen bzw. aufzuzeigen. Weiterführend sollen hohe Tageslichtverfügbarkeiten mit einer sinnfälligen Orientierung der Nutzungen, angepassten Ausbildungen der Fassaden und maximale Raumtiefen berücksichtigt werden. Dabei ist außerdem ein nutzungsoptimierter Fensterflächenanteil zu beachten. Die fassadenbezogenen Fensterflächenanteile sollen für die Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes optimiert werden.

Die DIN EN 17037 ist zu beachten.

5.3.3 Ausstattung und Technikkonzepte

Gefordert werden ökonomisch und nachhaltige Technikkonzepte, die mit einem verhältnismäßig geringen technischen Aufwand eine hohe Bedienfreundlichkeit und Aufenthaltsqualität in den Gebäuden ermöglichen. Die eingebauten Standards müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und DIN/EN und ISO-Normen gerecht werden.

Insbesondere gelten die nachfolgend genannten allgemeinen Anforderungen ohne weitere besondere Erwähnung des Standes der Technik sowie unter Berücksichtigung einer hohen Wirtschaftlichkeit:

- Optimierung der resultierenden Einflüsse von Außenraum, Baukörper und Gebäudetechnik, in Bezug auf die technische Konzeption
- Einsatz umweltschonender Versorgungssysteme im Zusammenhang mit einer behaglichen Raumatmosphäre
- Die problemlos mögliche Umstrukturierung der Flächen inklusive getrennter Abrechnungssysteme bei geänderter Mietsituation für sämtliche relevante Versorgungsmedien

5.3.4 Gebäudehülle/Fassadengestaltung

Die Teilnehmenden sind ausdrücklich aufgefordert, eine Fassadengestaltung mit eigenständiger Betonung / Akzentuierung zu definieren, ohne dass sie als Fremdkörper im städtebaulichen Umfeld wahrgenommen wird. Von den Teilnehmenden wird eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema Materialität dahingehend erwartet, dass eine Bereicherung für die Innenstadt erreicht werden soll: Die Erwartung ist, dass das neue Gebäude funktional und gestalterisch Initiale für die Weiterentwicklung der Innenstadt setzt.

5.3.5 Brandschutz

Das Brandschutzgutachten ist von den Teilnehmenden zu beachten (vgl. [Anlage XX Brandschutz](#)).

5.3.6 Ökologische Aspekte/Nachhaltigkeit

Die Auftraggeberin und die Freie und Hansestadt Hamburg fühlen sich den Zielen der Nachhaltigkeit in hohem Maße verpflichtet. Die Vorgaben des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (insbesondere Teil 3) sowie des Hamburger Klimaplanes für private Gebäude sind zu beachten.

Die Arbeiten der Teilnehmenden sollen deshalb ganzheitliche Grundsätze zum nachhaltigen Planen und Bauen sowie dem nachhaltigen Betrieb und Unterhalt enthalten. Angestrebt werden die Minimierung des Verbrauchs von Energie und weiteren Ressourcen sowie die möglichst geringe Belastung des Naturhaushalts in allen Lebenszyklen, d.h. von der Rohstoffgewinnung über die Errichtung und den Betrieb bis zum Rückbau. Gleichermaßen wird ein hoher Wert auf die Gebäudeeffizienz während der Betriebsphase gelegt. Dieses bezieht sich auf die energetische und wirtschaftliche Verbrauchsbilanz sowie sämtliche Inhalte der Wartung- und Instandhaltung.

Von den teilnehmenden Büros wird demzufolge ein ökologisches Gesamtkonzept erwartet, dessen Komponenten sinnvoll und wirksam ineinandergreifen und das mit der vorgeschlagenen architektonischen Lösung im Einklang steht. Das entwickelte Konzept ist schlüssig darzustellen. Zusammengefasst soll bei der Planung den Prinzipien des umweltverträglichen Bauens, des sparsamen und schonenden Umgangs mit Ressourcen und der Gesundheitsverträglichkeit sowie dem Komfort für spätere Nutzer*innen mit gleicher Priorität Rechnung getragen werden. Dieses schlägt sich insbesondere in folgenden Gebäudeeigenschaften nieder:

- günstiges A/V-Verhältnis (Außenfläche/Volumen)
- Flächen- und materialsparendes Planen und Bauen
- Energie- und umweltschonende Bauweise für Erstellung, Betrieb und Rückbau
- umweltschonende, gleichzeitig betriebskostenoptimierte und räumlich ausreichend dimensionierte technische Gebäudeausrüstung zur Ver- und Entsorgung
- Verwendung von nachhaltigen Baustoffen (insb. auch Dämmstoffen), die einfach und schadstoffarm recyclebar oder problemlos zu entsorgen sind und deren Einbau keine Gesundheitsgefährdungen der im Gebäude befindlichen Personen herbeiführen
- Dauerhaftigkeit von Konstruktion, Material- und Oberflächenbeschaffenheit mit langen Lebenszeiten
- Bauweise, die eine natürliche Belichtung und Belüftung und die direkte Einflussnahme der Nutzerinnen und Nutzer erlaubt

- Optimierter winterlicher und sommerlicher Wärmeschutz sowie Optimierung des Innenraumklimas unter Berücksichtigung von Produktivität und Gesundheit der Nutzerinnen und Nutzer und des Energieverbrauchs (Reduzierung des Heiz- und Kühlbedarfs sowie des Stromverbrauchs aller betriebstechnischen Anlagen. Dies betrifft auch versteckte Verbraucher wie große Pumpen, IT-Kühlung, etc.)
 - Reinigungsfreundliche Materialien und Oberflächen
 - Entwicklung von Kreislaufkonzepten und Bereitstellen von Flächen u.a. für die Energieversorgung und das Abfallmanagement
 - Retentionsfähigkeit von Frei- und Dachflächen mit dem Ziel, anfallendes Oberflächenwasser möglichst vor Ort vorzuhalten und zu versickern
- Mikroklimatisch vorteilhafte Gestaltung und Materialität der Fassaden

Die Energiebilanz des Gebäudes soll mindestens dem KfW-40-Standard entsprechen.

Innovative Konzepte und Ideen zur grünen Gestaltung des Freiraums, der Dachflächen sowie der Fassaden werden begrüßt. Dies gilt ebenso für Multicodierung des Freiraums hinsichtlich Funktion, Nutzung, Gestaltung, technischer Ansprüche und Klimarelevanz.

Sämtliche Dachflächen, mit Ausnahme der Flächen für nicht aufgeständerte technische Aufbauten sowie Flächen für Sondernutzungen (z.B. Nutzung durch Mieter-/Eigentümergeinschaften), sind mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Anstelle einer extensiven Begrünung können auch Dachgärten vorgesehen werden. Auch die Dachflächen mit Solaranlagen sind als Gründach zu gestalten. Das Dach der Tiefgarage im Innenhof ist mit einer Substratstärke von mindestens 50 cm zu versehen, im Falle von Baumpflanzungen ist im Kronenbereich eine Vegetationsfläche von 12 m² mit einem Substrataufbau von etwa 1 m vorzusehen.

Soweit technisch möglich und sinnvoll, sind auf Dachflächen, mit Ausnahme der Bereiche mit technischen Aufbauten sowie der Bereich für die Spielplatzflächen und Aufenthaltsbereiche, Photovoltaikanlagen und ggf. ergänzende Solarthermieanlagen zu errichten.

5.3.7 Barrierefreiheit

Alle Bereiche des Gebäudekomplexes sowie die Außen- und Freianlagen sind in Anlehnung an die DIN 18040 für mobilitätseingeschränkte Personen nutzungs- und funktionsgerecht zu planen:

- Zugänge zum Gebäude ohne Stufen oder Schwellen,
- rollstuhltaugliche Dimensionierung von Durchgangs- und Türbreiten (gilt insbesondere auch für die Fahrstuhlüren),

Daneben ist auch § 52 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) zum barrierefreien Bauen zu beachten.

5.3.8 Wirtschaftlichkeit

Die Auftraggeberin stellt hohe Ansprüche an die Wirtschaftlichkeit der Gebäude, die in die Planbeurteilung einfließen wird. Diese Wirtschaftlichkeit bezieht sich z.B. auf die Investitionskosten, das Verhältnis Wfl./BGF, die Betriebskosten, planbare Bau- und Betriebsabläufe sowie auf die laufende Instandhaltung. Für den Bereich des Wohnens ist eine Flächeneffizienz von mind. ambitionierten 80% von Wohnfläche zu BGF (ohne Balkone, Loggien, Terrassen o.ä.), für den Bereich des Gewerbes eine Flächeneffizienz von 90% anzustreben. Einsparungen dürfen jedoch nicht zu Beeinträchtigungen der angestrebten Qualität führen. Es sollen wertbeständige und umweltverträgliche Materialien verwendet werden, um eine hohe Lebensdauer zu garantieren. Ziel der Auftraggeberin ist die Planung und Realisierung eines Gebäudes von hoher gestalterischer Qualität und Funktionalität unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsprinzips.

6 NUTZUNGSKONZEPT

Die Werte aus der Vorplanung von Störmer Murphy und Partners LPH 2, Punkt 04.1 sind als Referenzwerte zu beachten (vgl. [Anlage Vorplanungen SMP](#)).

6.1 Wohnen

Die Auftraggeberin beabsichtigt die Errichtung von mindestens 35 Wohnungen in den Obergeschossen. Es sollen hochwertige und zukunftsfähige Wohnungen mit individuellen Grundrissen und qualitätvollen Außenbereichen entwickelt werden. Es soll ein Mix an unterschiedlichen Wohnungsgrößen (2- bis 5-Zimmer-Wohnungen) angeboten werden:

- ca. 20 % 2-Zimmer-Wohnungen (unter 50 m²),
- ca. 65 % 2-3 Zimmer-Wohnungen (50-99 m²),
- ca. 15 % 4-5-Zimmer-Wohnungen (über 100 m²).

35% der Wohnungen (nach Anzahl der gesamten Wohnungen) sollen als öffentlich geförderte Mietwohnungen (1. und 2. Förderweg) nach den geltenden Förderbestimmungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) errichtet werden. Dabei soll ein wohnungspolitisch guter Mix an verschiedenen großen Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgößen als öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehen werden. Die o.a. Quadratmeterspannen beziehen sich auf den freifinanzierten Wohnungsbau. Für die öffentlich geförderten Wohneinheiten sind die Richtlinien der IFB einzuhalten. Die Förderrichtlinien sind unter <https://www.ifbhh.de/wohnraum/> einsehbar.

Raumvorgaben

Die Anordnung und Grundrissgestaltung der Wohnungen sollen möglichst flächenoptimiert geplant werden und die unterschiedlichen Lageeigenschaften, notwendige Rettungswege sowie die Belichtung und eventuelle Lärmquellen berücksichtigen.

Balkone/Loggien/Freiflächen

Jede Wohneinheit soll einen qualitativ hochwertigen und gut nutzbaren Außenbereich, z.B. einen Balkon oder eine Loggia, erhalten. Überkragende Freisitze werden aufgrund der Platzsituation nicht immer möglich sein.

Für die geförderten Wohnungen sind Freisitze obligatorisch.

6.2 Einzelhandel, Gastronomie

Im Erdgeschoss sollen öffentlichkeitswirksame Nutzungen mit einer Mischung aus Einzelhandels- und Gastronomieflächen untergebracht werden, die die Geschäftslagen vor Ort stärken, stabilisieren und auch außerhalb der Geschäftszeiten zu einer Belebung des angrenzenden öffentlichen Raums führen. Es ist eine flexible Gestaltung vorzusehen, die die Möglichkeit einer vollflächigen als auch einer kleinteiligen Nutzung und Vermietung bietet. Eine attraktive Gestaltung der öffentlich nutzbaren Aufenthaltsbereiche und Gebäudevonzonen geht damit einher. Die unterschiedlichen Lagequalitäten des Grundstücks – im Norden zum Wiebekingweg/Bergedorfer Markt, im Westen Richtung Hotel und im Süden zur Straße Hinterm Graben – sind in den Entwürfen zu berücksichtigen. Es sollen publikumswirksame und einladende Gebäudeseiten entstehen. Den derzeit als rückwärtige Gebäudeseite ausgeprägten Bereich Hinterm Graben gilt es dabei auch hervorzuheben und in der Bearbeitung zu würdigen.

7 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

7.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin des „nicht offenen, einphasigen, hochbaulichen Werkstattverfahrens“ ist die

DH-1 GmbH
c/o Reese Baumanagement GmbH & Co. KG
Barmbeker Straße 4a
22303 Hamburg

im Einvernehmen mit der

Freien und Hansestadt Hamburg

letztere vertreten durch das

Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

und die

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

7.2 Verfahrensmanagement

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie die organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgen durch:

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: a.friedrich@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

7.3 Verfahrensgrundlagen

Das Verfahren erfolgt als „nicht offenes, einphasiges, hochbauliches Werkstattverfahren mit Zwischen- und Endpräsentation und 7 teilnehmenden Büros“.

Die Lösung der Aufgabe soll in einer Bearbeitungsphase gefunden werden. Das Verfahren ist nicht anonym. Lediglich die Ausstellungen der Arbeiten vor der Zwischenpräsentation und vor der Jursitzung/Endpräsentation werden anonym erfolgen. Verfahrenssprache ist Deutsch.

Verfahrensbeteiligte, Jurymitglieder, sachverständige Berater*innen sowie sonstige Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Bedingungen einverstanden.

7.4 Teilnehmende Büros (werden angefragt)

Folgende Architekt*innen wurden von der Auftraggeberin in Abstimmung mit der Freien und Hansestadt Hamburg für dieses Verfahren gesetzt:

- Tim Hupe Architekten, Hamburg
- LH Architekten Landwehr Henke + Partner mbB, Hamburg
- Störmer Murphy and Partners GbR, Hamburg
- Bieling Architekten AG, Kassel/Hamburg
- raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung mbH, Frankfurt am Main
- Riegler Riewe Architekten ZT Ges.m.b.H, Graz (AT)
- Baumschlager Hutter Partners Holding ZT GmbH, Dornbirn (AT)

7.5 Jury (Vorschlagsliste)

Jurymitglieder

Franz-Josef Höing	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Oberbaudirektor
Oliver Panz	Bezirksamt Bergedorf, Dezernat Wirtschaft Bauen und Umwelt Fachamtsleitung Stadt- und Landschaftsplanung
Prof. Volker Halbach Architekt	blrm Architekt*innen GmbH, Hamburg
Prof. Katja-Annika Pahl	Architektin, Hamburg
Melanie Zirn	Renner Hainke Wirth Zirl Architekten, Hamburg
J. C. Gereon Raab	REESE Baumanagement GmbH & Co. KG, Geschäftsführer
Adrian Braun	REESE Baumanagement GmbH & Co. KG, Prokurist
NN	SPD-Fraktion Bergedorf
NN	Grüne Fraktion Bergedorf
NN	FDP-Fraktion Bergedorf

Stellvertretende Jurymitglieder

NN	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Lars Rosinski	Bezirksamt Bergedorf, Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt-
Finn Warncke Architekt	KPW Papay Warncke und Partner Architekten mbB, Hamburg
Ellen Kristina Krause	Kawahara Krause Architects, Hamburg
Lennart von Viebahn	REESE Baumanagement GmbH & Co. KG, Projektsteuerer
NN	CDU-Fraktion Bergedorf
NN	Faktion Die Linke Bergedorf
NN	AfD-Fraktion Bergedorf

Sachverständige

NN	<i>Firma, Position (Vertreter Auftraggeberin)</i>
NN	BSW, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung (LP)
NN	BSW, Amt für Bauordnung und Hochbau (ABH)
NN	BSW, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB)
NN	BWVI, Amt für Verkehr und Straßenwesen (V)
NN	BWVI, Amt für Wirtschaftsförderung, Außenwirtschaft, Agrarwirtschaft
Sebastian Bresser	Bezirksamt Bergedorf, Stabsstelle Klimaschutz
Clemens Rode	Bezirksamt Bergedorf, Sozialraummanagement, Integrierte Sozialplanung und Stadtteilentwicklung
Tim Leufker	Bezirksamt Bergedorf, Stadt- und Landschaftsplanung, Übergeordnete Planung
Pia Wasserfall	Bezirksamt Bergedorf, Stadt- und Landschaftsplanung, Landschaftsplanung

NN	Bezirksamt Bergedorf, Stadt- und Landschaftsplanung, Bebauungsplanung
Diana Eulenstein	Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Management des öffentlichen Raums, Erschließung
Katharina Penno	Bezirksamt Bergedorf, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt, Bauprüfung
Uwe Brost	Behörde für Kultur und Medien – Denkmalschutzamt, städtebauliche Denkmalpflege
Gäste/Berater*innen	
Cornelia Schmidt-Hoffmann	Bezirksamt Bergedorf, Bezirksamtsleiterin
Axel Schneede	Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Übergeordnete Planung

7.6 Bearbeitungshonorare und Preise bzw. Ränge

Die Auftraggeberin stellt folgende Verfahrenssumme bereit:

Gesamtsumme **89.000,- Euro (netto)**

Als Bearbeitungshonorar stellt die Auftraggeberin eine Summe von **49.000,- Euro (netto)** zur Verfügung, welche je zu gleichen Teilen an die teilnehmenden Büros ausgeschüttet wird, sofern die im Arbeitspapier (Punkt 7.8) definierten Leistungen erfüllt wurden.

Für Ränge stellt die Auftraggeberin	40.000,- Euro (netto)	zur Verfügung
1. Preis	18.000,- Euro (netto)	
2. Preis	13.000,- Euro (netto)	
3. Preis	9.000,- Euro (netto)	

Die Jury ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss eine andere Aufteilung der Verfahrenssumme vorzunehmen.

Mit der Zahlung des Bearbeitungshonorars bzw. der Preisgelder (Ränge) sind alle Ansprüche der Verfasser*innen an den zu erbringenden Leistungen abgegolten. Weitere Punkte sind in Punkt 7.12 geregelt.

Die Auszahlung der Honorare und Preisgelder (Ränge) erfolgt gegen Rechnungsstellung der teilnehmenden Büros im Anschluss an das Verfahren. Die Rechnungsempfängerin ist die Auftraggeberin:

DH-1 GmbH
Bonner Straße 12
51379 Leverkusen

Die Rechnungen sind zur Prüfung an das verfahrensbetreuende Büro D&K drost consult GmbH zu übermitteln.

In den Summen ist die Mehrwertsteuer nicht enthalten, sie ist gesondert in Rechnung zu stellen. Informationen zur Rechnungsstellung werden mit dem Protokoll zur Jurysitzung versandt.

7.7 Termine des Verfahrens

Allgemeiner Hinweis

Aufgrund der derzeitigen durch die COVID-19 Pandemie verursachten Situation behält sich die Auftraggeberin vor, das Auftaktbriefing/Rückfragenkolloquium/Juryvorgespräch/Jurysitzung/Zwischenpräsentation in Abstimmung mit dem Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und mit der Behörde für Kultur und Medien, Denkmalschutzamt, mit einem reduzierten Teilnehmendenkreis und ggf. unter Zuhilfenahme von digitalen Kommunikationsmöglichkeiten (Videokonferenz) durchzuführen. Sie erhalten rechtzeitig vor dem Termin entsprechende Hinweise zum Veranstaltungsformat.

Ausgabe der Verfahrensunterlagen

Das Aufgabenpapier wird allen am Verfahren beteiligten Personen ab dem **xx.xx.2022** zugesandt.

Schriftliche Rückfragen

Die Teilnehmenden haben die Möglichkeit, schriftliche Rückfragen zum Aufgabenpapier an

D&K drost consult GmbH

E-Mail: a.friedrich@drost-consult.de

zu stellen. Die Fragen müssen bis zum **xx**, 12.00 Uhr, dort eingegangen sein.

Rückfragenkolloquium

In einem digitalen Kolloquium werden das Aufgabenpapier sowie die dazu schriftlich und mündlich gestellten Fragen mit den Jurymitgliedern, den Sachverständigen sowie den teilnehmenden Büros erörtert und beantwortet.

Das Kolloquium findet am **xx.xx.2022 um xx.00 Uhr** digital via MS Teams statt.

Am gleichen Tag findet um **xx.00 Uhr** das Juryvorgespräch ebenfalls digital via MS Teams statt.

Es ist keine gemeinsame Besichtigung des Planareals vorgesehen, die Verfahrensbeteiligten sollten eigenständig vor dem Kolloquium eine Ortsbesichtigung durchgeführt haben.

Von der Auftraggeberin wird die dringende Empfehlung formuliert, dass jeweils mindestens ein*e Vertreter*in der teilnehmenden Büros beim Rückfragenkolloquium anwesend sein sollte.

Das Protokoll des Kolloquiums wird allen am Verfahren Beteiligten zugesandt und Bestandteil des Aufgabenpapiers.

1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Vorfeld der Zwischenpräsentation des Verfahrens erfolgt vom **xx.xx.2022 bis zum xx.xx.2022** in Bergedorf eine öffentliche, anonyme, zweitägige Ausstellung der Konzepte. Der Ort wird rechtzeitig bekanntgegeben.

Diese Ausstellung soll den Bergedorfer Bürger*innen die Möglichkeit zum Kennenlernen der Arbeiten geben. In dieser Stufe des Verfahrens hat die Öffentlichkeit die Gelegenheit, Wünsche, Lob und Kritik sowie Anregungen zur Überarbeitung zu formulieren.

Die für die Ausstellung geforderten Plandarstellungen sind der **Anlage A.XX** zu entnehmen und anonym darzustellen.

Die Teams erklären sich mit Teilnahme an dem Verfahren an der öffentlichen Ausstellung ihrer Beiträge, auch ggf. online, einverstanden.

Die Ergebnisse und somit die Formulierungen der Bürger*innen werden in einem separaten Protokoll durch **Dienstleister XX** gebündelt und in schriftlicher Form dokumentiert. Sie werden in der Zwischenpräsentation vorgetragen. Sofern pandemiebedingt notwendig, muss geprüft werden, ob die Ausstellung digital stattfindet. Das Protokoll wird den verfahrensbeteiligten Personen und den teilnehmenden Büros (entwurfsbezogen) zur bzw. nach der Zwischenpräsentation zur Verfügung gestellt.

Zwischenpräsentation

Der Termin dient dazu, die Ideenansätze und Lösungsbeiträge der Teilnehmenden in einem frühen Stadium zu diskutieren, um ggf. nicht weiterführende Lösungsansätze frühzeitig zu verwerfen.

Für die Zwischenpräsentation werden von den teilnehmenden Büros Aussagen zur städtebaulichen und hochbaulichen Konfiguration sowie zur räumlichen Verteilung der Nutzungen im Gebäude (schematische Darstellungen/Piktogramme zur Anordnung von Nutzungen, Erschließungen etc.) erwartet. In der Präsentation sind Angaben zu den Flächen in m² BGF zu machen.

Grundrisstrukturen sind beispielhaft darzustellen und müssen nicht in Gänze ausgearbeitet werden. Fotorealistic Renderings sind nicht gewünscht. Der Inhalt der Präsentation sollte in keinem Fall über den Umfang der Abgabeleistungen hinausgehen (Punkt 7.8).

Die Lösungsansätze werden von den teilnehmenden Büros einzeln präsentiert und anschließend mit den Mitgliedern der Jury und den Sachverständigen diskutiert. Die Teilnehmenden erhalten schriftliche Anregungen zur weiteren Bearbeitung. Der Meinungsaustausch zwischen den teilnehmenden Büros und der Jury erfolgt nur in der Zwischenpräsentation.

Eine persönliche Einladung zur Zwischenpräsentation mit Tagesprogramm wird allen Verfahrensbeteiligten rechtzeitig zugestellt. Das abschließende Protokoll mit den durch die Jury formulierten Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung, wird allen am Verfahren beteiligten Personen zugesandt.

Die Zwischenpräsentation findet statt am **xx.xx.2022** um **xx** Uhr in Hamburg statt.

Die Teilnahme an der Zwischenpräsentation ist für die teilnehmenden Büros verbindlich.

Die Auftraggeberin und die Jury hat auf das berechtigte Interesse der Entwurfsverfasser*innen am Schutz ihrer Lösungsansätze Rücksicht zu nehmen.

Die Beamerpräsentation zur Vorstellung in der Zwischenpräsentation ist im .pdf Format einzureichen. Die Abgabe erfolgt bis zum **xx.xx.2022** um **XX:00 Uhr** via Mail an a.friedrich@drost-consult.de.

Abgabe der Arbeiten

Einlieferungstermin für die Arbeiten ist der **xx**, bis 14.00 Uhr. Letzter Abgabetermin für das Modell ist der **xx**, bis 14.00 Uhr. Alle Unterlagen sind zu richten an:

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg

Die physischen/digitalen Unterlagen und das Modell müssen innerhalb der o.g. Fristen bei D&K drost consult GmbH innerhalb der Bürozeiten (09.00 bis 16.00 Uhr) eingehen. Der Poststempel gilt nicht. Die Anforderungen an die Abgabe der digitalen Unterlagen sind im Punkt 7.9 (Leistungen) beschrieben.

Die Verpackungen der Verfahrensbeiträge müssen mit dem Vermerk „Karstadt am Bergedorfer Markt“ und dem Büronamen eingereicht werden.

Die Einlieferung muss für die Empfängerin porto- und zustellungsfrei erfolgen.

Digitale Sachverständigenvorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Arbeiten findet voraussichtlich in der **xx. + xx. KW 2022** statt. In dieser Zeit werden die Unterlagen der eingereichten Arbeiten digital für die unter **Punkt 7.6** genannten sachverständigen Berater*innen zum Zweck der inhaltlichen Vorprüfung passwortgeschützt zum Download bereitgestellt.

Eine Einführungsveranstaltung an den Präsentationsplänen entfällt.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Vor der Jurysitzung werden in der **XX. KW 2022** die Arbeiten erneut 2-tägig öffentlich in Bergedorf ausgestellt. Der Ort wird rechtzeitig bekanntgegeben. Hierbei werden die Bürger*innen und Anlieger*innen die Möglichkeit haben, die Entwürfe ein weiteres Mal zu sichten und zu kommentieren.

Die für die Ausstellung geforderten Plandarstellungen sind der **Anlage A.XX** zu entnehmen und anonym darzustellen.

Die Teams erklären sich mit Teilnahme an dem Verfahren an der öffentlichen Ausstellung ihrer Beiträge auch ggf. online einverstanden.

Die Ergebnisse und somit die Formulierungen der Bürger*innen werden in einem separaten Protokoll durch **Dienstleister XX** gebündelt und in schriftlicher Form dokumentiert. Sie werden in der Jurysitzung vorgetragen. Sofern pandemiebedingt notwendig, muss geprüft werden, ob die Ausstellung digital stattfindet. Das Protokoll wird den verfahrensbeteiligten Personen und den teilnehmenden Büros (entwurfsbezogen) zur bzw. nach der Jurysitzung zur Verfügung gestellt.

Jurysitzung mit Endpräsentation

Die Jurysitzung (mit integrierter Endpräsentation) findet statt am **xx.xx.20xx** in **Hamburg**.

Eine persönliche Einladung zur Endpräsentation/Jurysitzung mit Tagesprogramm wird allen Verfahrensbeteiligten rechtzeitig zugestellt.

Die Auftraggeberin sowie Jury haben auf das berechnete Interesse der Entwurfsverfasser*innen am Schutz ihrer Lösungsansätze Rücksicht zu nehmen.

Die Entwürfe werden von den teilnehmenden Büros einzeln und unter Ausschluss der konkurrierenden Büros präsentiert und anschließend mit den Mitgliedern der Jury und den Sachverständigen diskutiert.

Die Vorstellung der Entwürfe wird anhand einer Beamerpräsentation erfolgen.

Die Auftraggeberin benachrichtigt alle teilnehmenden Büros nach der Jurysitzung über die Entscheidung.

Das abschließende Protokoll der Jurysitzung wird allen Verfahrensbeteiligten zugesandt.

Die Teilnahme an der Endpräsentation ist für die teilnehmenden Büros verbindlich.

Abgabe Endpräsentation

Die Beamerpräsentation zur Vorstellung in der Jurysitzung ist im .pdf Format einzureichen. Die Abgabe erfolgt bis zum **xx.xx.2022** um **XX:00 Uhr** via TeamBeam Upload über den folgenden Link:

<https://drost-consult.teambeam.de/a.friedrich>

7.8 Leistungen des Verfahrens

Formale Anforderungen

Alle Pläne sind genordet darzustellen.

Jedes teilnehmende Büro darf nur eine Arbeit einreichen. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten.

Die folgenden Vorgaben bzgl. Blattformat und Anzahl der zugelassenen Pläne/Erläuterungsblätter sowie die geforderten Inhalte sind zwingend einzuhalten. Darüberhinausgehend eingereichte Leistungen werden nicht berücksichtigt und im Rahmen der Vorprüfung und der Preisgerichtssitzung abgedeckt.

Die geforderten Leistungen sind jeweils an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite durch den Büronamen zu kennzeichnen.

Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift und der Erläuterungsbericht nur in deutscher Sprache anzufertigen.

Digitale Anforderungen

Alle unter **XX. bis XX.** aufgeführten Leistungen sind via Upload Link (<https://drost-consult.teambeam.de/Abgabe>) abzugeben. Die hochzuladende Datei ist wie folgt zu benennen „BÜRONAME_KAB.zip“. Die Anlage **AXX** bildet alle Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen (u.a. Dateiformat, Kennzeichnung der Unterlagen) ab.

1. Lageplan

M 1 : 500

Als städtebaulich-freiraumplanerischer Funktions- und Rahmenplan mit der Darstellung von Baukörpern und Freiraum bzw. mit konzeptionellen Aussagen zu

- der städtebaulichen Struktur (Baukörper und Geschossigkeit mit Gelände- und Gebäudehöhenangaben in m ü. NN, Nutzungen);
- den Abstandsflächen;
- der Realteilbarkeit;
- Verkehrsflächen, zu Erschließung und ruhendem Verkehr;
- Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage.

2. Piktogramme

M 1 : 500

Einzureichen sind erläuternde Piktogramme mit Aussagen zu:

- den Abstandsflächen;
- den Feuerwehrbewegungs- und Aufstellflächen;
- dem ruhenden Verkehr inkl. der Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage, des Umgriffs der Tiefgarage, der Fahrradabstellplätze;
- der Realteilbarkeit;
- der Verortung privater Spielplatzflächen nach HBauO;
- dem Entwässerungskonzept (inkl. Versickerungsflächen etc.).

3. Untergeschoss *(falls im Entwurf vorgesehen)*

M 1 : 500

Darstellung des Untergeschossgrundrisses unter Angabe der Achsmaße. Aufzuzeigen sind

- die Erschließung, Versorgung und Vernetzung der einzelnen Gebäudeteile;
- die Anzahl der Stellplätze;
- die Realteilbarkeit.

4. Erdgeschoss

M 1 : 200

Darstellung des Erdgeschossgrundrisses unter Angabe der Achsmaße mit beispielhafter Möblierung der Wohnungen. Aufzuzeigen sind

- die Erschließung, Versorgung und Vernetzung der einzelnen Gebäudeteile,

- die Mietteilbarkeit.

Im Erdgeschossplan ist die Gestaltung der Außenräume darzustellen, insbesondere

- die Anbindung des Plangebietes an die Umgebung, Anschlüsse an die angrenzenden Straßenräume,
- private und öffentliche Freiflächen,
- die Erschließung aller Nutzungseinheiten.

5. Obergeschosse

M 1 : 200

Darstellung der Obergeschossgrundrisse unter Angabe der Achsmaße mit beispielhafter Möblierung der Wohnungen. In den Grundrissen sind die Erschließung, Versorgung und Vernetzung der einzelnen Gebäudeteile darzustellen.

6. Schnitte/Ansichten

M 1 : 200

Darstellung frei wählbarer, zum Verständnis des Konzeptes erforderliche und den Bezug zur Umgebenden Bebauung verdeutlichende Schnitte. Sämtliche Schnitte sind mit Höhenangaben (bezogen auf NN) zu versehen. Die Bestandsbauten der Umgebung sind im Höhenverhältnis darzustellen.

Ansichten sind aus allen vier Himmelsrichtungen darzustellen.

7. Erläuternde Darstellung/Visualisierungen

Zur Erläuterung und Darstellung der entwurfsbestimmenden Leitidee sind frei wählbare Skizzen / Piktogramme (keine Visualisierungen) in angemessenem Maßstab sowie zwei Visualisierungen darzustellen. Die Visualisierungsstandorte sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen (s. [Anlage A.05](#)).

Die Visualisierungen sollen jeweils aus Augenhöhe erfolgen. Die umgebende Bebauung ist als Massenmodell darzustellen.

8. Fassadenkonzept

M 1 : 50

Zur Erläuterung und Darstellung gestalterischer und konstruktiver Gebäudeteile (auch Farb- und Materialwahl) sind Fassadenausschnitte (Ansichten, Schnitte) darzulegen. Darzustellen sind:

- Aufbau der Fassade
- Materialwahl (auch Farbwahl)
- Energetische Komponenten

9. Haustechnisches und statisches Konzept (kurz im Erläuterungsbericht)

- Erläuterung des haustechnischen Grundkonzeptes
- Erläuterung des statischen Grundkonzeptes
- Systemdarstellungen.

10. Flächenberechnungen inkl. Baukosten

Die Flächenberechnungen sind auf den vorbereiteten Berechnungsblättern gem. DIN 277 abzugeben ([siehe Anlage xx](#)). In den Berechnungslisten sind die Baukosten auf Grundlage einer Kostenschätzung (DIN 276, 1. Ebene, KG 300 und KG 400) anzugeben. Die Berechnungslisten sind als xls-Datei einzureichen.

11. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht soll die Entwurfsvorstellungen erläutern und alle für eine Beurteilung maßgeblichen Hinweise der städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen Lösungen enthalten, die nicht aus den Zeichnungen hervorgehen; **Grundzüge des haustechnischen und statischen Konzepts sind kurz darzustellen** (max. 2 DIN-A4-Seiten).

12. Prüfpläne

Für die Vorprüfung sind die folgenden Zeichnungen zusätzlich als dxf-/dwg-Dateien abzugeben (keine Layout-Dateien):

- Lageplan;
- Grundrisse über alle Geschosse;
- Schnitte/Ansichten.

In den Prüfplänen muss eine Grundvermessung (Grobabmessung der Achsen und Außenmaße) aller zur Berechnung notwendigen Längen und Höhen enthalten sein. Die Darstellungen müssen die zur Ermittlung der Flächen (BGF (R)) erforderlichen Aussagen treffen.

In den Grundrissen sind die Flächenarten (nach DIN 277) zur eindeutigen Abgrenzung für die Vorprüfung in den Prüfplänen wie folgt zu kennzeichnen:

Brutto-Grundfläche (BGF):

Bereich (R) (BGF(R); als Polylinie) violett (RGB 112/48/160)

Nutzungsflächen (NUF):

Freifinanziertes Wohnen rot (RGB 255/0/0)

Gefördertes Wohnen braun (RGB 204/153/0)

Sonstiges Wohnen orange (RGB 255/192/0)

Wohnen Balkone/Terrassen/Loggien grün (RGB 0/176/80)

Gewerbe/Einzelhandel blau (RGB 0/0/255)

Sonstiges Gewerbe/Einzelhandel hell blau (RGB 0/176/240)

Gewerbe/Einzelhandel lila (RGB 112/48/160)

Sonstiges Gewerbe/Einzelhandel hell lila (RGB (211/144/240))

Verkehrsfläche (VF) grau (RGB 191/191/191)

Technikfläche (TF) gelb (RGB 255/255/0)

Abstandsflächen rosa (RGB 255/153/255)

Spielplatzflächen hellgrün (RGB 146/208/80)

Die Grundrisse sind mit den o.g. Flächenbelegungen und einer geschossweisen BGF(R)-Polylinie – beides erstellt auf einem separaten Layer – einzureichen, so dass ein digitales Aufmaß der Flächen durch die Vorprüfung möglich ist. Des Weiteren sind die Abstandsflächen der Gebäude durch eine Flächenschraffur in den Prüfplänen einzuzichnen.

Sofern die vorgenannten farblichen Kennzeichnungen nicht in den Prüfplänen enthalten sind, kann eine Nachvollziehbarkeit der Flächenangaben durch die Vorprüfung nicht erfolgen. Im Vorprüfbericht wird die Arbeit in diesem Fall mit dem Vermerk „nicht prüfbar“ gekennzeichnet.

13. Präsentationspläne

Formale Anforderungen (Druckpläne):

Die Präsentationszeichnungen sind ungefaltet und gerollt einzureichen.

Digitale Anforderungen:

Die Präsentationspläne sind auch als ‚Digitale Präsentationspläne‘ bereitzustellen. Sie dienen der Diskussion während der Jurysitzung (Beamerpräsentation bei gleichzeitiger Übertragung als Videokonferenz) und sollen daher einen hohen Kontrast aufweisen. An ihnen soll die Organisation, Erschließung und funktionale Abwicklung des Beitrags - für alle an der Jury Beteiligten - eingänglich nachvollziehbar sein. Feine Farbgraduierungen und/oder Grautöne bei entwurfsentscheidenden Elementen sind hinsichtlich der Lesbarkeit auszuschließen.

Die ‚Digitalen Präsentationspläne‘ sind als jpg-Dateien („Qualität maximal“, Baseline optimiert im CMYK-Modus mit 150 dpi) und als pdf-Dateien abzuspeichern. Für den Entwurf entscheidende Parameter, die der Nachvollziehbarkeit, der Diskussion und der Beurteilung des Beitrags dienlich sind - wie bspw. Wände, Treppen, Lufträume - sollen in hohem Kontrast sichtbar sein (schwarze Linienfarbe bzw. Komplementär-/ Kontrastfarbe zum Hintergrund). Bitte achten Sie darauf, dass die Größe (MB) Ihrer Präsentationspläne angemessen ist und händelbar bei einer digitalen Sachverständigenvorprüfung.

14. Einsatzmodell

M 1 : 500

Auf der separat gelieferten Einsatzplatte ist ein Einsatzmodell anzufertigen, das sich in das vorhandene Umgebungsmodell einsetzen lässt. Das Einsatzmodell ist transportsicher zu verpacken und mit dem Vermerk „Karstadt am Bergedorfer Markt“ und dem Büronamen zu versehen. Der Büroname ist unter der Einsatzplatte aufzubringen.

15. Erklärungen der Teilnehmenden

Die folgenden Erklärungen sind diesem Aufgabenpapier als Vordrucke beigefügt (siehe Anlage A.xx) und durch die teilnehmenden Büros vollständig auszufüllen und zu unterschreiben:

- Verfasser*innenerklärung;
- Verpflichtungserklärung zur Nutzung digitaler Daten;
- Erklärung über Bildrechte.

In der Verfasser*innenerklärung sind alle an der Entwurfslösung beteiligten Mitarbeiter*innen zu benennen.

Die drei Erklärungen sind zusammen mit den gedruckten Entwurfsplänen einzureichen. Sie sind in einem separaten Umschlag abzugeben, der lediglich mit der Beschriftung „Erklärungen der Teilnehmenden“ und dem Büronamen versehen ist.

16. Liste der eingereichten Unterlagen

Die Anlage **AXX** bildet alle Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen (u.a. Dateiformat, Kennzeichnung der Unterlagen) ab. Diese dient als Übersicht und ist einzureichen.

Hängeplan

Der Hängeplan ist der Anlage **AXX** zu entnehmen.

7.9 Verfahrensunterlagen

Broschüre Aufgabenpapier

Anlagen

Einsatzplatte für den Modellbau (wird nachgereicht)

Digitale Anlagen

A_Formblätter (durch die Teilnehmenden auszufüllen und zu beachten)

- A.01 Erklärungen der Teilnehmenden (.xls)
- A.02 Berechnungslisten (.xls)
- A.03 Liste einzureichender Unterlagen (.pdf)
- A.04 Hängeplan (.pdf)

B_Planungsgrundlagen

- B.01 Aufgabenpapier (.pdf)
- B.02 Auszug aus der Digitalen Stadtgrundkarte / Digitaler Lageplan mit Markierung des Plangebiets (.dxf, dwg)
- B.03 Auszug aus dem Digitalen 3D-Stadtmodell (.dxf, .dwg)

C_Anlagen zur Information

- C.01 Bebauungsplan
- C.02 Vermesserplan mit Höhenangaben
- C.03 Leitungspläne
- C.04 Historische Abbildungen
- C.05 Baumbestandsplan und Baumbewertung
- C.06 Raum- und Funktionsprogramm
- C.07 Luftbild
- C.08 Bestandsfotos
- C.09 Vorplanungen SMP
- C.10 xxx
- C.11 xxx

7.10 Vorprüfung

Die formale und rechnerische Vorprüfung (Plausibilitätsprüfung der Flächenangaben **aus Anlage A.02 - Berechnungslisten**) erfolgt durch

D&K drost consult GmbH

Tel.: +49 40 36 09 84-0

E-Mail: jp.donsbach@drost-consult.de

Sofern die unter **Punkt 7.9, Nr. xx vorgegebenen**, farblichen Kennzeichnungen nicht in den Vorprüfplänen enthalten sind, kann eine Nachvollziehbarkeit der Flächenangaben durch die Vorprüfung nicht erfolgen. Im Vorprüfbericht wird die Arbeit in diesem Fall mit dem Vermerk „nicht prüfbar“ gekennzeichnet.

Die inhaltliche Vorprüfung der eingereichten Arbeiten erfolgt durch die unter **Punkt 7.6** genannten sachverständigen Berater*innen anhand eines objektiven Kriterienkatalogs. Die inhaltliche Vorprüfung erfolgt ohne Bewertung, die dem Urteil der Jury vorgereifen könnte, als Faktenprüfung und Beschreibung der jeweiligen Lösung.

Die eingereichten Verfahrensarbeiten werden anhand von Prüfkriterien durch die Vorprüfung und die sachverständigen Berater*innen geprüft. Die Prüfung erfolgt ohne Bewertung, die dem Urteil der Jury vorgereifen könnte, als Fakten-Prüfung und Beschreibung der jeweiligen Lösung.

7.11 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Beiträge durch das Gremium erfolgt im Rahmen der Jurysitzung nach den nachfolgenden Kriterien

Formalleistungen

Bewertungsmerkmale:

- Termingerechte Abgabe
- Leistungs- und Programmerfüllung
- Einhaltung der Grundstücksgrenzen

Städtebauliche Qualität

Bewertungsmerkmale:

- Einfügen in das städtebauliche Umfeld und Übergang zu angrenzenden Bereichen
- Straßenraumbildende Qualität der Bebauung
- Wirkung der Gebäudesilhouette
- Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestands
- Besonnung/Verschattung

Freiraumplanerisches Konzept

Bewertungsmerkmale:

- Funktionale und gestalterische Qualität der Außenanlagen
- Attraktivität, Verknüpfung und Nutzbarkeit der öffentlichen und privaten Freiräume
- Funktionale und gestalterische Qualität der Übergänge zum angrenzenden öffentlichen Raum, insbesondere dem platzartig genutzten Bergedorfer Markt. (qualitativ hochwertige, vielfältig nutzbare und für die Gesamtlage identitätsstiftende Planungen)

Hochbauliches Konzept

Bewertungsmerkmale:

- Idee, Image und Identifikationspotenzial
- Außenwirkung, Auffindbarkeit und Adressbildung
- Gestaltung und Zugänglichkeit der Erdgeschosszone (Regelung des Zu- und Abfahrtverkehrs inkl. Anlieferung)
- Gliederung der Fassade und Ausdruck der verschiedenen Stadtraumansichten
- Gestaltungselemente (Material, Konstruktion)

Funktionales Konzept

Bewertungsmerkmale:

- Flexibilität und Gesamtorganisation des Nutzungskonzeptes
- Funktionalität des Ver- und Entsorgungskonzeptes (inkl. Anlieferung)
- Funktionalität und Qualität der Grundrissstrukturen
- Funktionalität der Rettungswege
- Ökologie und Nachhaltigkeit
- Planungs- und bauordnungsrechtliche Realisierbarkeit
- Bautechnische und statische Realisierbarkeit
- Realteilbarkeit
- Wirtschaftlichkeit

Die Jury hat das Recht, die oben genannten Bewertungsmerkmale zu ergänzen, zu ändern oder zu modifizieren. Die dargestellte Reihenfolge der Aspekte ist nicht als Wertung zu betrachten.

7.12 Weitere Bearbeitung

Die Jury gibt eine schriftliche Empfehlung zur weiteren Entwicklung und Bearbeitung der Aufgabe.

Die Auftraggeberin erklärt, dass sie unter Würdigung der Empfehlungen der Jury einen oder mehrere der ausgezeichneten Büros mit der weiteren Bearbeitung der Planungsleistungen gemäß HOAI §34 – mindestens Leistungsphasen 2 bis 4 und Teile von 5 (zum Beispiel Leitdetails) beauftragen wird (die

Beauftragung erfolgt stufenweise), sofern das Projekt umgesetzt wird, soweit kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht und soweit mindestens eines der teilnahmeberechtigten Büros, dessen Arbeit ausgezeichnet wurde, eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistung gewährleistet. Sollte eine Fremdvergabe der darüber hinaus gehenden Leistungsphasen erfolgen, ist beabsichtigt, die künstlerische Oberbauleitung bei den Entwurfsverfassern zu belassen.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch das Verfahren bereits erbrachte Leistungen der Entwurfsverfasser*in bis zur Höhe der zuerkannten Preissumme und des Bearbeitungshonorars nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft nach der Jury auf, so ist die Auftraggeberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft ein Mitglied oder mehrere Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft mit der dem Verfahren zugrunde liegenden Planungsaufgabe zu beauftragen.

7.13 Eigentum und Urheberrecht

Alle eingereichten Arbeiten werden Eigentum der Auftraggeberin. Das Urheberrecht einschließlich des Schutzes gegen Nachbauen und das Recht auf Veröffentlichung der Entwürfe bleibt jeder*jedem Teilnehmenden erhalten. Die Auftraggeberin erwirbt das uneingeschränkte Nutzungsrecht an der gesamten Arbeit des*der mit der weiteren Bearbeitung beauftragten Architekt*in (auch soweit die Arbeit nicht vollständig und/oder nicht allein durch die Auftraggeberin realisiert wird). Die Auftraggeberin ist berechtigt, das Nutzungsrecht zu übertragen.

Die Verfasser*innen und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von der Arbeit zu gestatten. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. § 14 des 2. Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) bleibt unberührt. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werkes sind die Teilnehmenden, soweit zumutbar, zu hören. Vorschläge der Teilnehmenden sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung der Auftraggeberin wirtschaftlich, funktional oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind.

Urheberrechtlich geschützte Teillösungen von Verfahrensteilnehmenden, die bei der Auftragserteilung, nicht berücksichtigt wurden, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Die Auftraggeberin hat das Erstveröffentlichungsrecht. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten des Verfahrens in angemessener Frist ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser*innen, Mitarbeiter*innen und Fachplaner*innen werden genannt.

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Auftraggeberin nur im Falle grob fahrlässigen Verhaltens.

7.14 Rücksendung der Arbeiten

Alle Arbeiten werden Eigentum der Auftraggeberin. Die Arbeiten werden nicht zurückgesandt.

7.15 Terminübersicht (vorbehaltlich)

Versand der Unterlagen	ab	23./24. KW
Rückfragen (bis 12.00 Uhr)	bis	25. KW
Rückfragenkolloquium		25./26. KW.2022
Zwischenpräsentation		xx
Abgabe der Arbeiten		xx. KW

Abgabe der Modelle	xx. KW
Einführung der Sachverständigen	xx. KW
Sachverständigenvorprüfung	xx/xx. KW
Jurysitzung (mit Endpräsentation)	xx

7.16 Vertraulichkeit

Die Verfahrensbeteiligten werden über sämtliche Inhalte des Aufgabenpapiers und des Verfahrens Still-schweigen bewahren und diese Dritten bis zur Veröffentlichung des Verfahrensergebnisses durch die Auftraggeberin nicht zugänglich machen. Auch die eingereichten Planunterlagen der teilnehmenden Büros im Rahmen der Sachverständigenvorprüfung sind vertraulich zu behandeln.

7.17 Sonstiges

Von einer individuellen Rücksprache der Teilnehmenden mit den jeweiligen Ämtern oder der Auftraggeberin ist abzusehen. Fragen zu den Inhalten dieses Aufgabenpapiers sind ausschließlich an das verfahrensbetreuende Büro (D&K drost consult GmbH) zu richten.