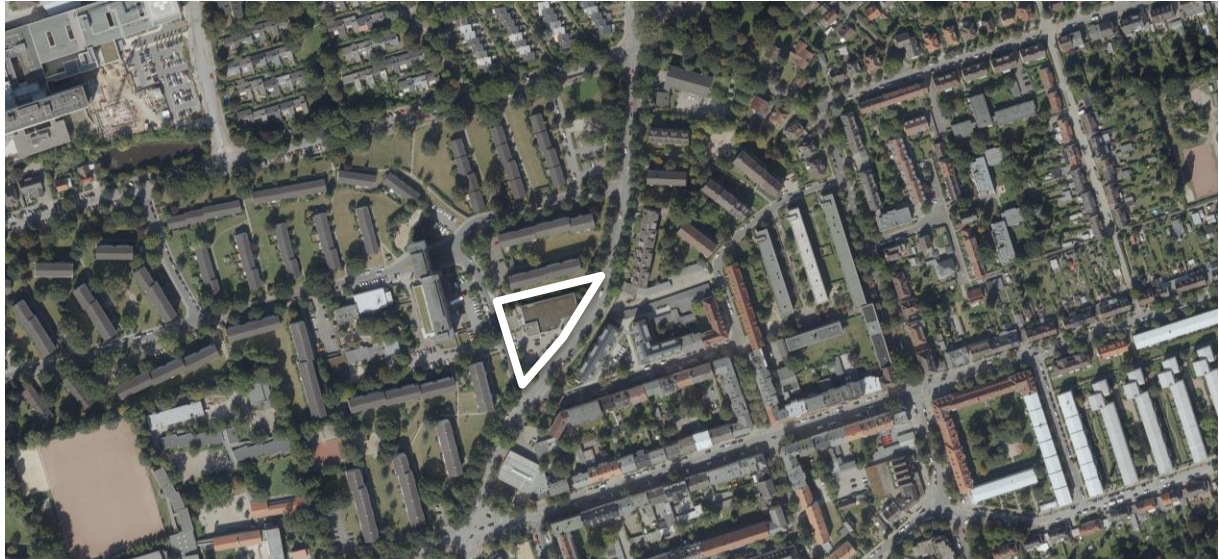


Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Weusthoffstraße in Hamburg Harburg Hochbauliches Gutachterverfahren



Ausloberin

RATISBONA Projektentwicklung KG

Industriepark Ponholz 1
93142 Maxhütte-Haidhof

im Einvernehmen mit der FHH vertreten durch die
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und das
Bezirksamt Harburg, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Ansprechpartner

Bezirksamt SL:

Wiebke Miller-Voß Tel. 040 42871 2455, Email wiebke.miller-voss@harburg.hamburg.de

Architekt Vorplanung:

*Christof Gemeiner, Tel. 02103 33 39 – 0
mail@gemeiner-architekten.de*

Auslober:

Lars Piereck, Tel. 0151 59 94 24 85, lars.piereck@ratisbona.com

Verfahrensbetreuung

clausen-seggelke stadtplaner

Andreas Fischer, Torsten Wild, Freda Lange

040 2840 34 -18/-13

weusthoffstrasse@clausen-seggelke.de

Plangebiet

Grundstück Weusthoffstraße 35 und 35a,
221075 Hamburg, Bezirk Harburg, Stadtteil Heimfeld
Flurstücke: 2675, 4263, 4264 Gemarkung Heimfeld

Plangebietsgröße ca. 2.400 m²

| | |
|----------------------------|---|
| Verfahrensart | konkurrierendes einphasiges hochbauliches Gutachter-verfahren in Anlehnung an die RPW 2015 FHH |
| Teilnehmerfeld | 4 Architekturbüros in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekturbüro <u>Gesetzter Teilnehmer:</u> - CHRISTOF GEMEINER ARCHITEKTEN <u>Vorschlagsliste:</u> |
| Juryzusammensetzung | <u>5 Fachpreisrichter + Stellvertreter</u> - Franz-Josef Höing, BSW Oberbaudirektor - Hans Lied, Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt - Heiko Stolzenburg, Leiter Fachamt Stadt-und Landschaftsplanung - 2 Freie ArchitektInnen - N.N. ? <u>5 Sachpreisrichter + Stellvertreter</u> - Johan Delling, Geschäftsführer Ratisbona Handelsimmobilien (Stellvertreter Sebastian W. Schels, Geschäftsführender Gesellschafter Ratisbona Handelsimmobilien) - Klaus Uhrig, Ratisbona Handelsimmobilien (Stellvertreter Lars Piereck, Ratisbona Handelsimmobilien) - 3 Vertreter BV + Stellvertreter |
| Sachverständige | Vertreter Arbeitsstab OD Verteter Fachamt SL Vertreter Fachamt WBZ Verteter Fachamt MR Lidija Zovkic, Vertreterin Ausloberin Sasa Radojevic, Vertreter Ausloberin |

Ausgangssituation/Anlass

In einer durch Wohnungsbau geprägten Lage im Harburger Stadtteil Heimfeld befindet sich ein in den 1980er Jahren gebauter Nahversorger im Kreuzungsbereich der Lühmannstraße/Weusthoffstraße. Die Bestandsimmobilie entspricht nicht den heutigen Standards und soll durch einen Neubau mit erweiterter Verkaufsfläche ersetzt werden. Die prägende Baustruktur des Umfeldes zeichnet sich durch Geschosswohnungsbau in Zeilenbauweise mit vier bis acht Geschossen aus. Der Auslober strebt aus diesem Grund eine Nachverdichtung des Standortes an. In einer Voruntersuchung durch das Büro CHRISTOF GEMEINER ARCHITEKTEN wurden hierfür Planungsvarianten in Form von Massenstudien angefertigt. In ersten Abstimmungen mit der Bezirksverwaltung wurden zwei Varianten als Grundlage für weitere Planungsschritte ausgewählt. Beide Varianten sehen den Bau eines flächigen Sockelgeschosses vor, welches durch einen Discounter und einen Bäcker genutzt werden soll. Die Bestandsnutzer bleiben erhalten. Auf dem Sockelgeschoss sind zwei weitere Baukörper im Geschosswohnungsbau geplant. Die Bebauung soll sich mit fünf bis sieben Geschossen in die Umgebung einfügen und vorhandene Maßstäbe aufnehmen.

Planungsaufgabe/-ziele

Mit dem konkurrierenden Gutachterverfahren sollen durch die vier einzuladenden Architekturbüros Entwürfe für eine Konkretisierung der Planungsabsichten für das Grundstück Weusthoffstraße 35 und 35 a entwickelt werden. Das Bestandsgebäude soll abgerissen und durch einen Neubau mit einer Tiefgarage, einem Sockelgeschoss mit einem großflächigen Nahversorger sowie einem Bäcker und zwei aufgehenden Geschosswohnungsbauten ersetzt werden. Den teilnehmenden Büros sollen die Planungsvarianten zur Verfügung gestellt werden. Die Planung für das Sockelgeschoss ist beizubehalten, Abweichungen sind nur in begründeten Ausnahmen, beispielsweise aufgrund von erforderlichen Maßnahmen des Baumschutzes, des Brandschutzes oder des verkehrlichen Erschließungskonzepts, möglich. Für die Wohnbaukörper sind begründete Abweichungen zulässig. Für die Wohngebäude sind geeignete Grundrisse und

Erschließungen zu entwickeln. Es wird insgesamt eine ansprechende und dem städtebaulichen Kontext angemessene Fassadengestaltung angestrebt. Für den Sockelbereich wird eine Fläche von rund 1.800 m² BGF angestrebt, der Wohnungsbau soll zusätzliche rund 3.000 m² Bruttogeschossfläche schaffen. Zur Sicherung kostengünstigen Wohnraums sollen 30 Prozent der Wohnungen gefördert realisiert werden. Die Erschließung der Tiefgarage mit Stellplätzen für den Discounter und für die Bewohner erfolgt von der Weusthoffstraße. Die Anlieferung des Discounters ist bestandsorientiert über die Lühmannstraße geplant. Das Bebauungskonzept soll im Anschluss an das Verfahren überarbeitet werden und dient als Grundlage für das folgende Bauleitplanverfahren zur Schaffung des erforderlichen Bauplanungsrechts.

Verfahren

Das Verfahren wird als einphasiges, hochbauliches und anonymes Gutachterverfahren mit vier eingeladenen Büros ausgeschrieben. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2015FHH). Gegenstand des Verfahrens ist die Entwicklung eines hochbaulichen Konzepts für den Neubau eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von rund 1.000 m² VK (BGF rund 1.800 m²) sowie eines Bäckers mit Cafe (rund 100 m² BGF) und Wohnungsbau mit einer BGF von mindestens 3.000 m². Die Rahmenbedingungen sowie die präzise Aufgabenstellung und alle Abgabeleistungen werden in der Auslobung formuliert.

Abgabeleistungen

- Übersichtsplan/Schwarzplan (1:1000)
- Lageplan (1:500)
- Grundrisse TG, EG, 1.OG, RG, DG (1:200)
- notwendige Schnitte (1:200)
- Ansichten (1:200)
- Freiflächenplan für die Dachflächen des Sockelgeschosses (1:500)
- Exemplarische Fassadendetails für das Sockelgeschoss und die Wohnaufbauten (1:50)
- Flächenberechnung
- Kostenschätzung
- Massenmodell (1:500)
- 2 Perspektivdarstellungen
- Erläuterungsbericht

| | |
|-----------------------------------|--|
| Wettbewerbssumme | ca. 60.000.- EUR netto - Bearbeitungshonorare: 15.000.- EUR netto |
| Folgauftrag | - Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage des Bebauungsplans - LP 2-4 gem. § 33 HOAI |
| Zeitplan | Auslobung des Verfahrens 08.2020 Auftakt-/Rückfragenkolloquium 08.2020 Vorprüfung 10.2020 Jurysitzung 11.2020 |
| Klärungsbedarfe/Unterlagen | - Verkehrsgutachter wird einbezogen (Anlieferung, Lärmschutz, Überfahrten, Leistungsfähigkeit, Bestätigung durch Gutachter) - Lärmgutachter wird einbezogen—Bestand und Neubau - Wohnungsmix (Anzahl WE und Mischung werden von der Ausloberin entwickelt) - Baubestandsbewertung, Baumaufmaß wird erstellt |