



HOCHBAULICHES WERKSTATTVERFAHREN  
KARSTADT AM BERGEDORFER MARKT

Ergebnisvorstellung im  
Stadtentwicklungsausschuss  
07.12.2022

01

# INFORMATIONEN

## VERFAHREN

Beauftragt durch die

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

im Einvernehmen mit

dem Bezirksamt Bergedorf  
Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen  
Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung

Betreut durch

D&K drost consult GmbH  
Kajen 10  
20459 Hamburg

Geschäftsführung

Uwe Drost

Projektmanagement Wettbewerb  
Anja Friedrich

Projektmanagement Vorprüfung

Nora Lankau

## TEILNEHMENDE BÜROS

Folgende 7 Planungsbüros wurden von der Auftraggeberin in Abstimmung mit dem Bezirksamt Bergedorf, der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der Behörde für Kultur und Medien, Denkmalschutzamt, für dieses Verfahren gesetzt:

- » ATP Hamburg Planungs GmbH, Hamburg
- » DFZ Architekten GmbH, Hamburg
- » Henrik Becker Architekt BDA, Hamburg
- » hope Architekten PartG mbB, Hamburg
- » Hupe Flatau Partner, Hamburg
- » Lars Wittorf Projekt GmbH, Hamburg
- » Lederer Ragnarsdóttir Architekten, Berlin/Stuttgart

## 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

**Finn Warncke**

Architekt, KPW Papay Warncke und Partner  
Architekten mbB, Hamburg

**J. C. Gereon Raab**

REESE Baumanagement GmbH & Co. KG  
Geschäftsführer

**Adrian Braun**

REESE Baumanagement GmbH & Co. KG  
Prokurist

**Heinz Jarchow**

SPD-Fraktion Bergedorf

**Anke Bendt-Soetedejo**

Grüne Fraktion Bergedorf

**Sonja Jacobsen**

FDP-Fraktion Bergedorf

# VERFAHRENSABLAUF UND TERMINE



STADTENTWICKLUNGS-AUSSCHUSS  
01. Juni 2022 (Entscheidung zum  
Aufgabenpapier)



VERSAND DER UNTERLAGEN  
ab 26. KW



RÜCKFRAGENKOLLOQUIUM  
23. Juni 2022



1. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT  
12.+13. September 2022



ZWISCHENPRÄSENTATION  
15. September 2022



ABGABE DER ARBEITEN  
18. Oktober 2022



ABGABE DER MODELLE  
28. Oktober 2022



2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT  
25.+26. November 2022



JURYSITZUNG MIT ENDPRÄSENTATION  
30. November 2022



STADTENTWICKLUNGS-AUSSCHUSS  
07. Dezember 2022 (Vorstellung der  
Ergebnisse)

02

# PLANGEBIET

02

## PLANGEBIET

Stadt: Hamburg

Bezirk: Bergedorf

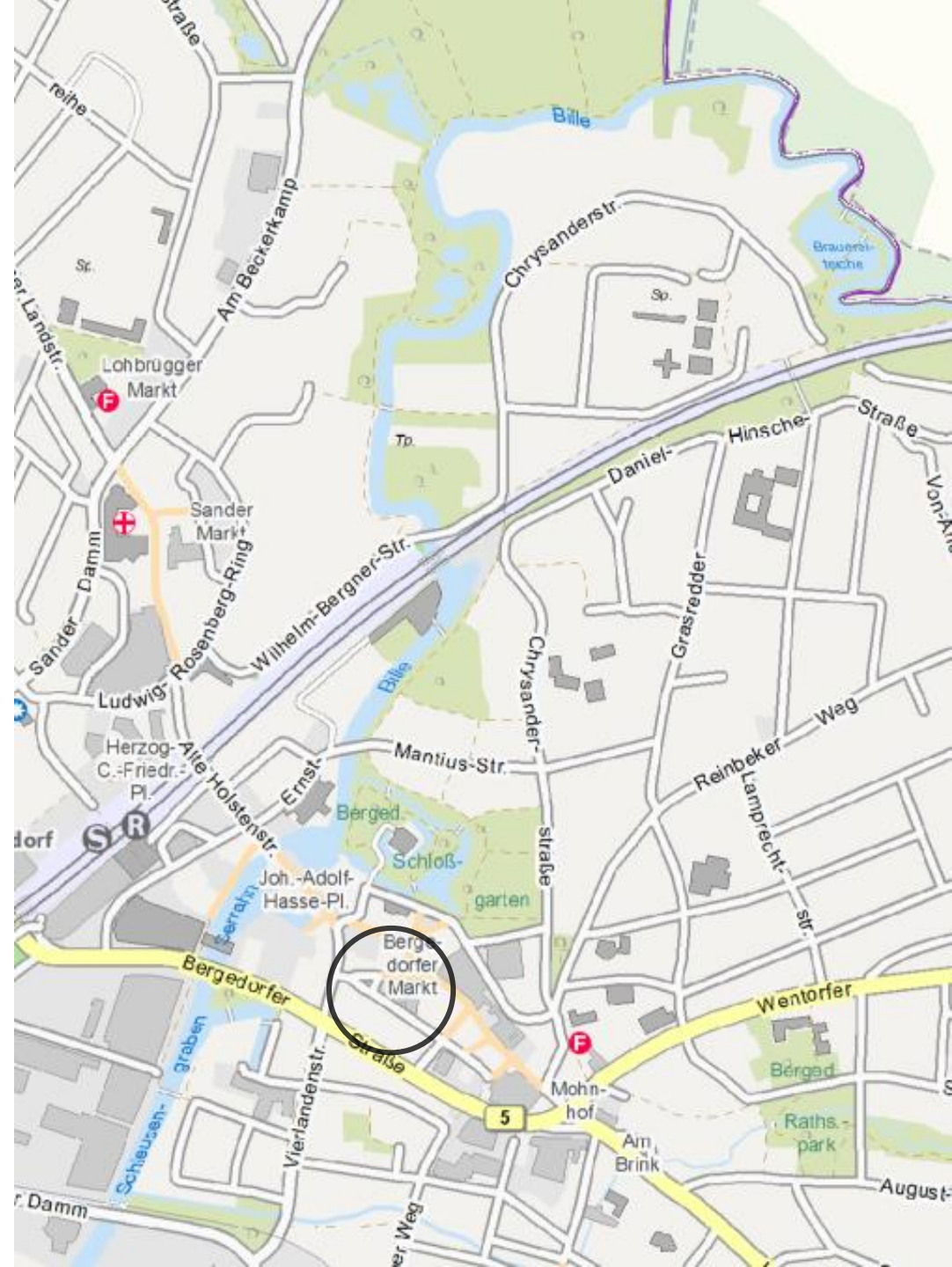
Stadtteil: Bergedorf

Größe: 2.000 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche

Flurstück: 4073

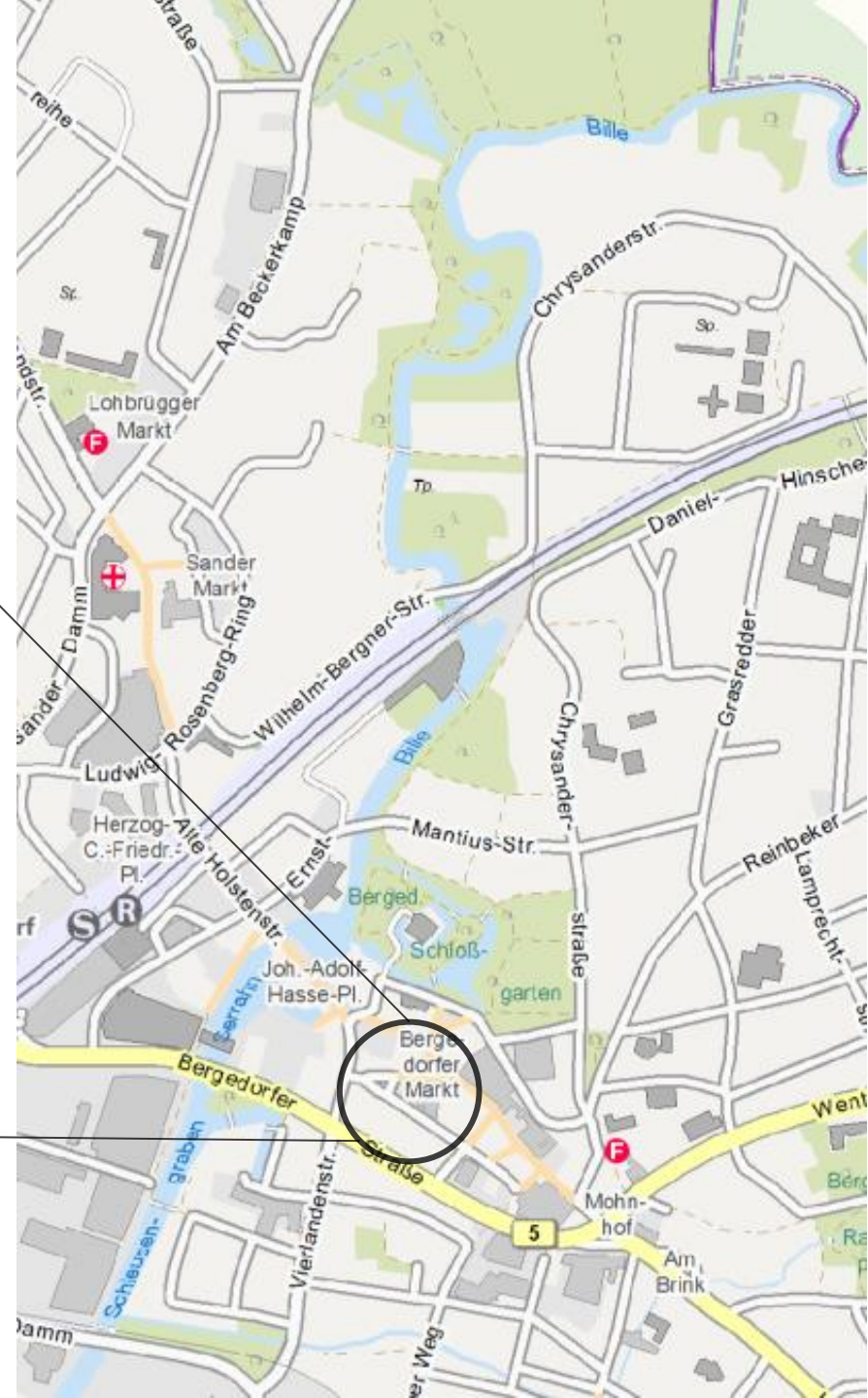
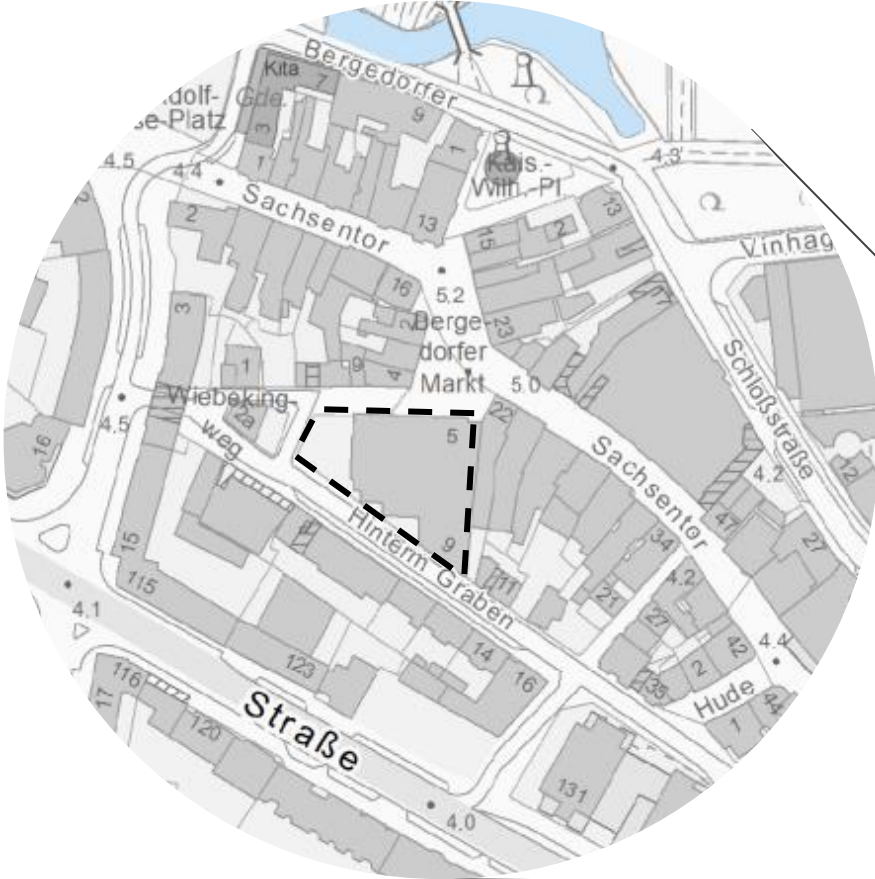
Bestand: ehem. Karstadt am  
Bergedorfer Markt; jetzt  
Baugrube

Quelle: D&K drost consult GmbH auf Basis des  
Landesbetrieb Geoinformation und  
Vermessung





# PLANGEBIET



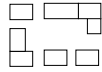
Quelle: D&K drost consult GmbH auf Basis des Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



BLICK AUF DEN EHEMALIGEN KARSTADT AM BERGEDORFER MARKT

03

# AUFGABENSTELLUNG



## STÄDTEBAU

- » Neuer Gebäudekomplex soll das Bergedorfer Zentrum **beleben** und zu einem **urbanen und attraktiven Stadtraum** werden lassen
- » **Anziehungskraft** der Bergedorfer Innerstadt **erhöhen**
- » **städtebaulich und gestalterisch verträgliches Maß** der baulichen Nutzung soll über das Verfahren identifiziert werden
- » angemessener, innovativer Baustein, der den **Platzraum fasst**
- » Gestaltung der **Erdgeschosszone** und ihre **Öffnung in den Stadtraum** von besonderem Interesse
- » Berücksichtigung unterschiedlicher Lagequalitäten des Grundstücks → **publikumswirksame** und **einladende Gebäudeseiten** insb. auch „Hinterm Graben“
- » sinnvolle **Einbettung** in den besonderen stadträumlichen Kontext



## HOCHBAU

- » Unterbringung einer **Mischnutzung** für Einzelhandel und Gastronomie
- » **flexible Gestaltung**: sowohl **kleinteilige** als auch **vollflächige** Vermietung
- » **attraktive Gestaltung** der öffentlich nutzbaren **Außenbereiche** und **Gebäudevorzonen**
- » mind. **35 Wohnungen** in den Obergeschossen
- » davon **35% öffentlich gefördert**
- » hohe **Flächeneffizienz** und **Wirtschaftlichkeit**



## FREIRAUM

- » qualitativ **hochwertiger** und **vielfältig nutzbarer** Freiraum
- » für die Möglichkeit einer Gastronomienutzung ist **im Westen des Grundstücks ist eine unbebaute Freifläche** vorzusehen
- » zwei **großkronige Eichen sind zu erhalten** und konzeptionell zu integrieren
- » Innenhof mit einer hohen **Aufenthaltsqualität**
- » Grün- und Aufenthaltsfläche für Bewohner\*innen
- » **gemeinschaftsfördernde** Gestaltung, z.B. durch Sitzgruppen und Tische
- » **Privatsphäre** der Wohneinheiten soll bewahrt bleiben
- » hochwertige **Kinderspielflächen**, ggf. auch auf den Dachflächen



## ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

- » **separate Erschließung** der Erdgeschossnutzungen, hauptsächlich über den Bergedorfer Markt
- » **verkehrliche** Erschließung über die Straße **Hinterm Graben**
- » **notwendige Stellplätze** für Verkaufsstätten und Gastronomie gemäß Bauprüfdienst Mobilität in einer **Tiefgarage**
- » **10%** der Stellplätze mit einer **Ladeinfrastruktur** für **Elektrofahrzeuge** ausgestattet; 10% vorbereitet
- » **Fahrradstellplätze** in ausreichender Menge, **gut zugänglich und komfortabel**; ggf. im Außenraum
- » **5%** der Fahrradstellplätze als **Lastenfahrradstellplatz**; **10%** mit einer **Ladeeinrichtung** für e-Bikes, weitere 10% dafür vorbereitet

04

# VERFAHRENSERGEBNIS

Städtebaulich-freiraumplanerisches  
Verfahren zur Entwicklung der  
Bergedorfer Innenstadt

Wann:  
Freitag, 11.11.2022: 13-19 Uhr  
Samstag, 12.11.2022: 09-15 Uhr

**Ihre Meinung zum Bergedorfer  
Zentrum ist erneut gefragt!**

Zwei Werkstattverfahren mit Ausstellung der Entwürfe  
und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger,  
Institutionen, Verbände und Interessierten  
im Vorfeld der Jurysitzungen

Kommen Sie vorbei und bringen Sie  
sich mit Ihren Anregungen ein.  
Wo: CCB Bergedorf, 1. OG,  
ehemaliger Jack Wolfskin Laden

Hochbauliches Verfahren  
Karstadt am Bergedorfer Markt

Wann:  
Freitag, 25.11.2022: 13-19 Uhr  
Samstag, 26.11.2022: 09-15 Uhr

## ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

- » Anzahl der Gäste am Freitag, den 25.11.2022: 127
- » Anzahl der Gäste am Samstag, den 26.11.2022: 170
- » Insgesamt: 297 Besucher\*innen
- » Anzahl der abgegebenen Fragebögen: 1.410
- » Grundsätzliche Stimmung:  
gut besucht, sehr interessiert, gut informiert,  
gute Ortskenntnis, Entwürfe besser  
beurteilbar, viele kamen über Artikel der BZ
- » BID und WSB waren vor Ort und nehmen  
gesondert Stellung in der Jurysitzung
- » Fragebogen: 7 Ankreuzfragen und 3  
qualitative offene Fragen



## AUSZEICHNUNGEN

DIE JURY HAT JEWEILS EINSTIMMIG DIE 3 RÄNGE ENTSCHEIDEN.

### 1. Rang **Henrik Becker Architekt BDA, Hamburg**





## AUSZEICHNUNGEN

2. Rang **Lederer Ragnarsdóttir  
Architekten**, Berlin/Stuttgart



Quelle: Lederer Ragnarsdóttir Architekten, Berlin/Stuttgart

3. Rang **DFZ Architekten GmbH**,  
Hamburg



Quelle: DFZ Architekten GmbH, Hamburg

1. Rang

HENRIK BECKER ARCHITEKT BDA

Hamburg

KARSTADT AM BERGEDORFER MARKT

## ENTWURFSBESCHREIBUNG

- » Der Entwurf schlägt zwei Gebäudeteile vor, die durch eine kleine Gasse voneinander getrennt sind.
- » Das Gebäude direkt am Bergedorfer Markt nimmt städtebaulich und architektonisch Bezug zur weiteren Bebauung in der Nachbarschaft in Proportionen und Materialität. Es fasst den Platz und lenkt durch seine Sockelfassade ein besonderes Augenmerk auf das Erdgeschoss.
- » Der Solitär im Westen des Grundstücks besticht durch einen neuen, kräftigen Maßstab und schafft es, durch die klare Grundform zu allen Gebäudeseiten zu wirken.
- » Durch die Drehung des Solitärs zum Marktplatz und in die Gasse hinein, wird die Gebäudeflucht zurückversetzt und das Gebäude erhält öffentliche Präsenz.



## LAGEPLAN UND VISUALISIERUNG



Quelle: Henrik Becker Architekt BDA, Hamburg

## ENTWURFSBESCHREIBUNG

- » Die neue Wegeverbindung zu Hinterm Graben bildet eine Erweiterung des städtischen Wegenetzes.
- » In den Erdgeschosszonen sollen gastronomische und gewerbliche Nutzungen (z.B. eine Markthalle) sowie kulturelle Veranstaltungen zu einer gantztägigen Belebung bis in den Abend hinein beitragen.
- » Die Adressierung der Wohnungen befindet sich in der Straße Hinterm Graben, die Erschließungskerne sind kompakt gehalten.
- » Beide Volumen sind unterirdisch über das Tiefgaragengeschoss verbunden.



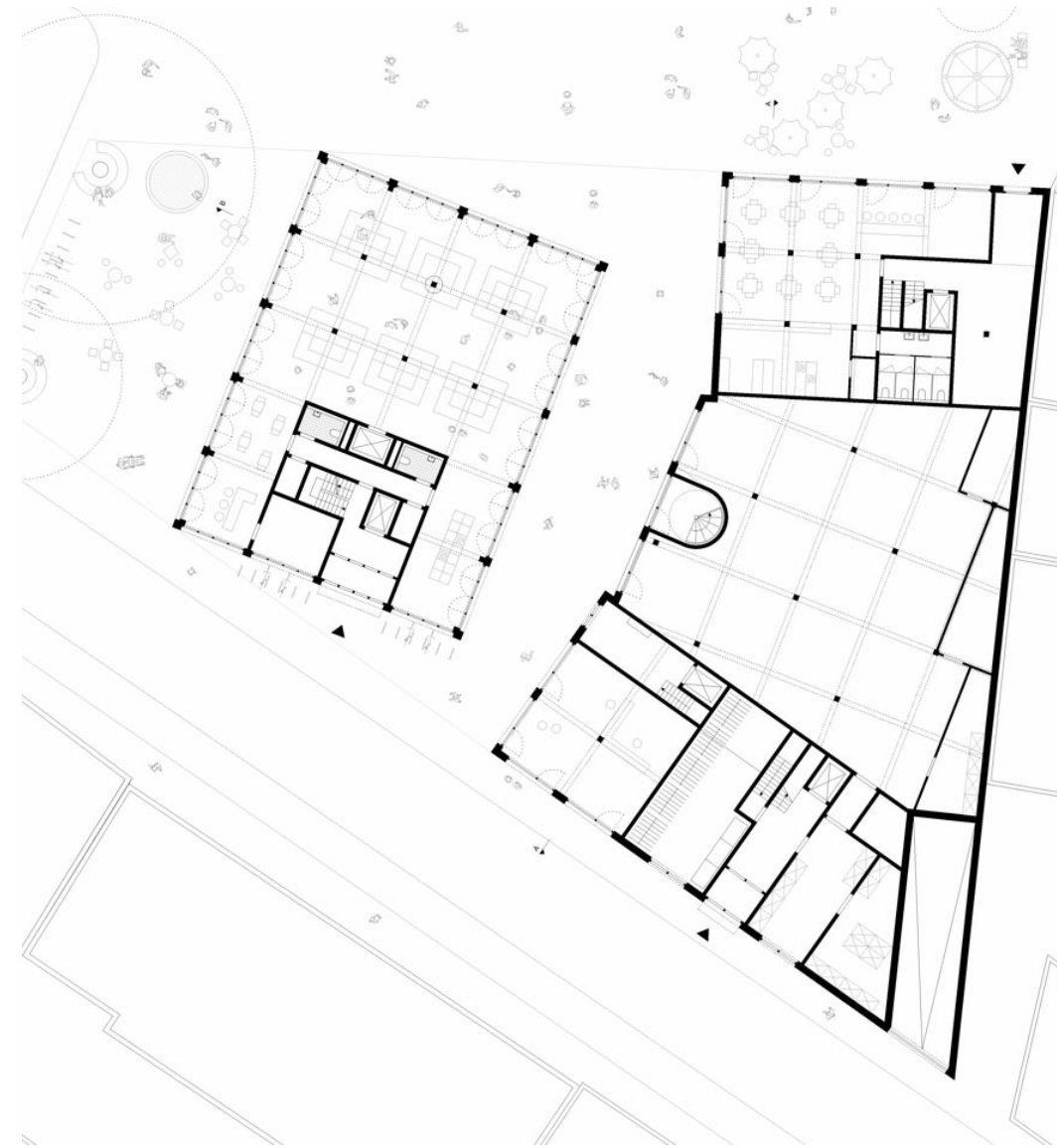
VISUALISIERUNG



ANSICHT VOM BERGEDORFER MARKT



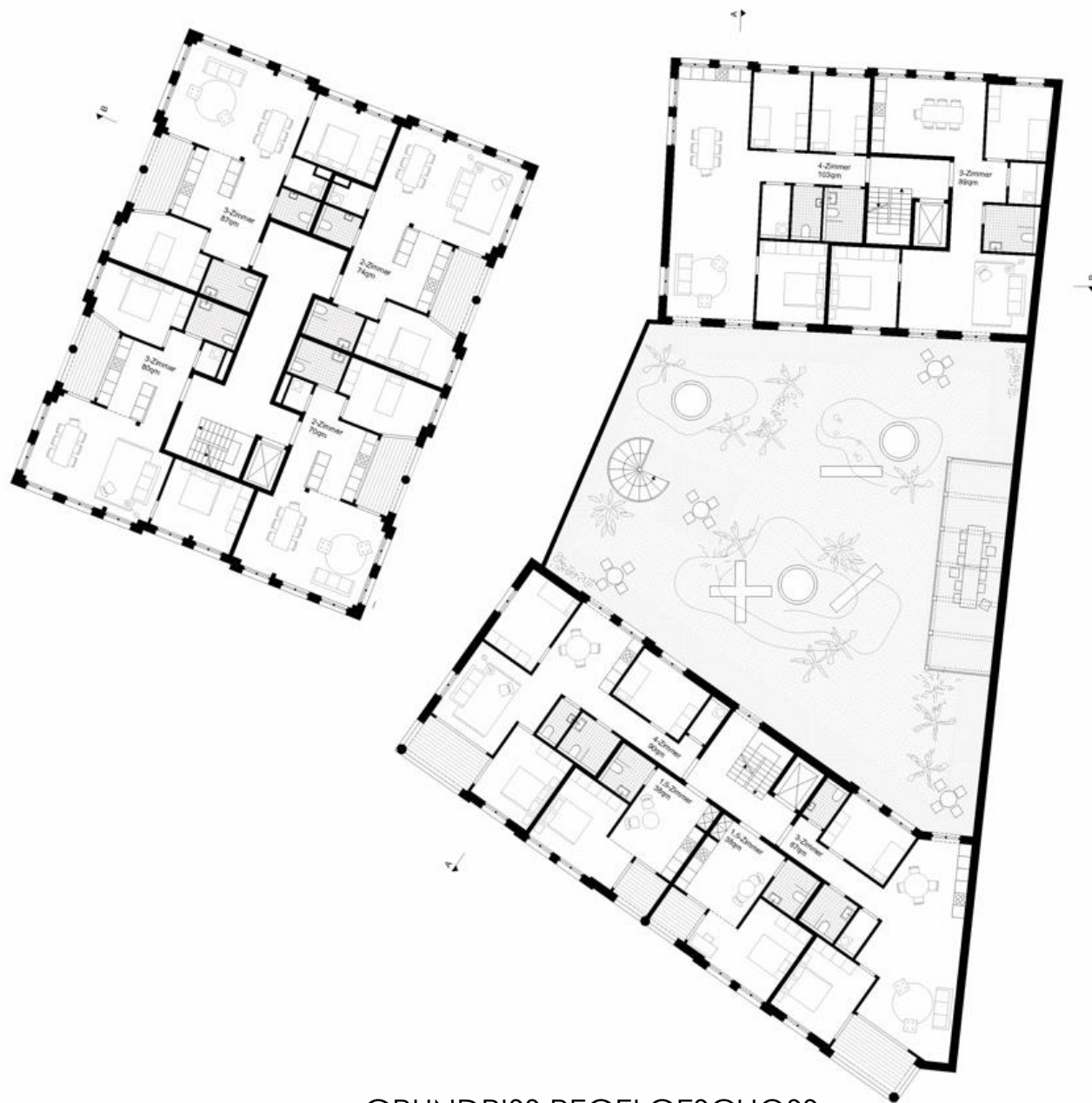
ANSICHT VON HINTERM GRABEN



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



COLLAGE GASSE



## GRUNDRISS REGELGESCHOSS

Quelle: Henrik Becker Architekt BDA, Hamburg

## ENTWURFSQUALITÄTEN

- » Gelungenes städtebauliches Konzept mit zwei Gebäudeteilen und einer neuen Wegebeziehung zwischen Bergedorfer Markt und Hinterm Graben: ein Gewinn für die Bergedorfer Innenstadt und eine Stärkung und Belebung der südlichen Grundstücksseite.
- » Der östliche Baukörper überzeugt mit einer wohl durchdachten architektonischen Ausgestaltung, die Bezug auf die Umgebung nimmt, ohne diese zu kopieren. Es werden moderne Antworten gefunden und in das Gesamtkonzept überzeugend übersetzt. Trotz der kleinteiligen Gliederung besitzt das Gebäude einen starken öffentlichen Ausdruck.
- » Das Solitärgebäude überzeugt in seiner Positionierung, architektonischen Ausgestaltung und inneren Erschließung. Durch die Drehung des Solitärs in die Gasse hinein wird die Blickbeziehung auf das Gebäude gelenkt und verstärkt. Zum bestehenden „Hotel Kuhberg“ im Westen entsteht eine überzeugende Vis á Vis-Situation.
- » Der Siegerentwurf schafft es neue Platzbereiche anzubieten, die zukünftige Aufenthaltsmöglichkeiten begünstigen.
- » Der Entwurf ermöglicht überzeugende Grundrisse: im Erdgeschoss werden flexible Grundrisse für die gewerblichen Nutzungen angeboten; in den Obergeschossen entstehen sinnvolle Grundrisse für die Wohnungen mit einer guten Belichtung. Vor allem die klaren Grundrisse im Solitärgebäude können die Jury überzeugen.



## ÜBERARBEITUNGSHINWEISE

- » Die vorgeschlagene 7-Geschossigkeit des Solitärgebäudes sollte im weiteren Verlauf hinsichtlich Abstandsflächen und Verschattungssituation dezidiert im Hinblick auf eine mögliche Reduzierung überprüft werden. Dabei beachtet werden sollten ebenfalls die umliegenden Baudenkmäler.
- » Die Fassadengestaltung sollte im weiteren Verlauf ausdifferenziert werden.

05

# WEITERES VORGEHEN

## WEITERES VORGEHEN

- » Die Ergebnisse des Siegerentwurfs werden im weiteren Verfahren auf der Grundlage der Überarbeitungsempfehlungen der Jury weiter ausgearbeitet.
- » Die Auftraggeberin erklärt dafür, dass sie unter Würdigung der Empfehlungen der Jury die weitere Bearbeitung der Planungsleistungen beauftragen wird.
- » Weiterhin ist auf Grundlage des überarbeiteten Siegerentwurfs das geltende Planrecht zu ändern.
- » Bezirksamt und Eigentümer werden sich dazu zeitnah zur Überarbeitung des Funktionsplans abstimmen und über erste Schritte zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (vor allem Vertrag über die Zusammenarbeit) verständigen.
- » Der Stadtentwicklungsausschuss wird erneut informiert, wenn die Überarbeitung des Funktionsplans vorliegt.

An aerial photograph of a city street grid. A white dashed box highlights a specific building in the lower-middle section of the image. The surrounding area includes various residential and commercial buildings, streets, and green spaces.

HOCHBAULICHES WERKSTATTVERFAHREN  
KARSTADT AM BERGEDORFER MARKT

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!