



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

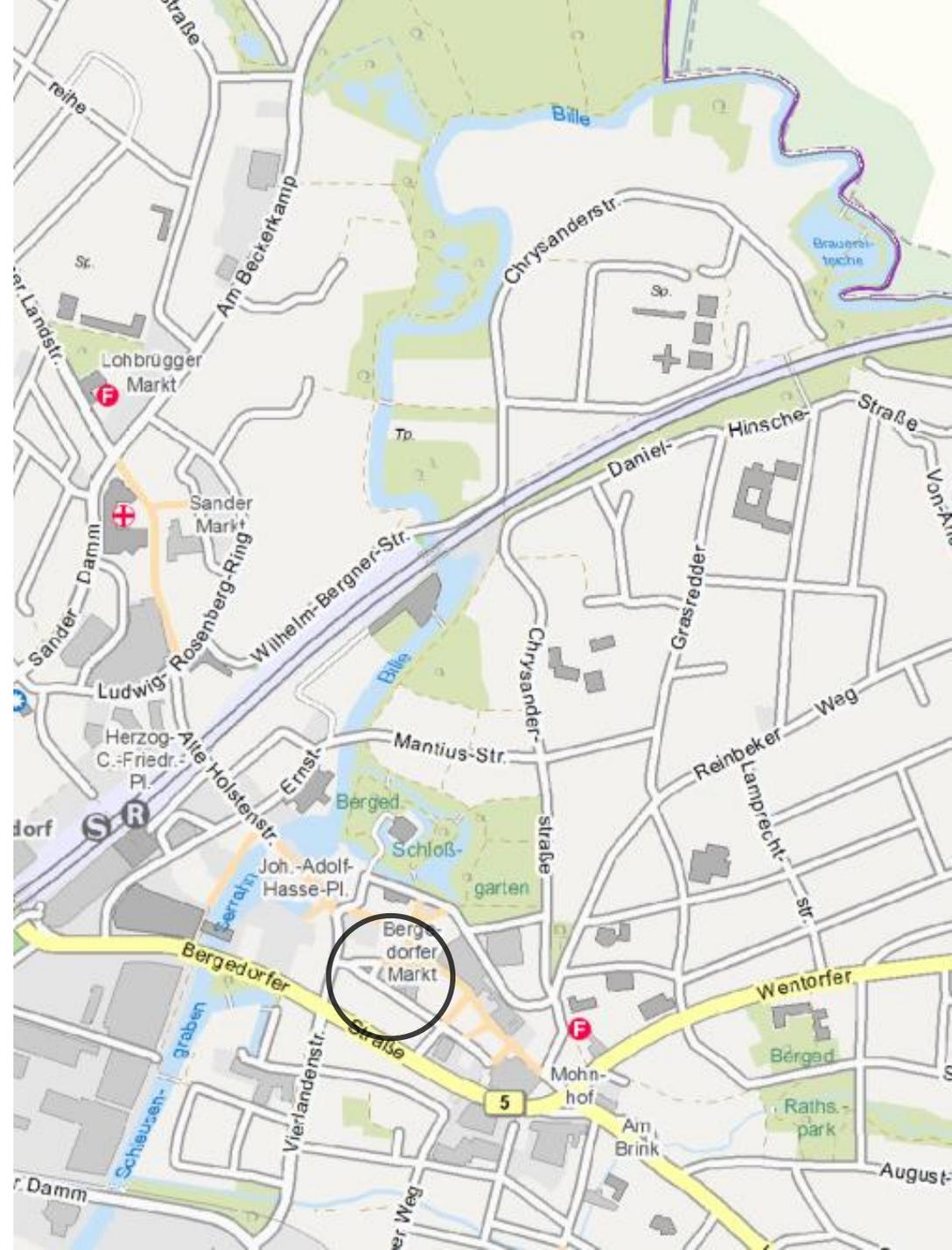
Stadtteil: Bergedorf

Größe: 2.000 m²
Grundstücksfläche

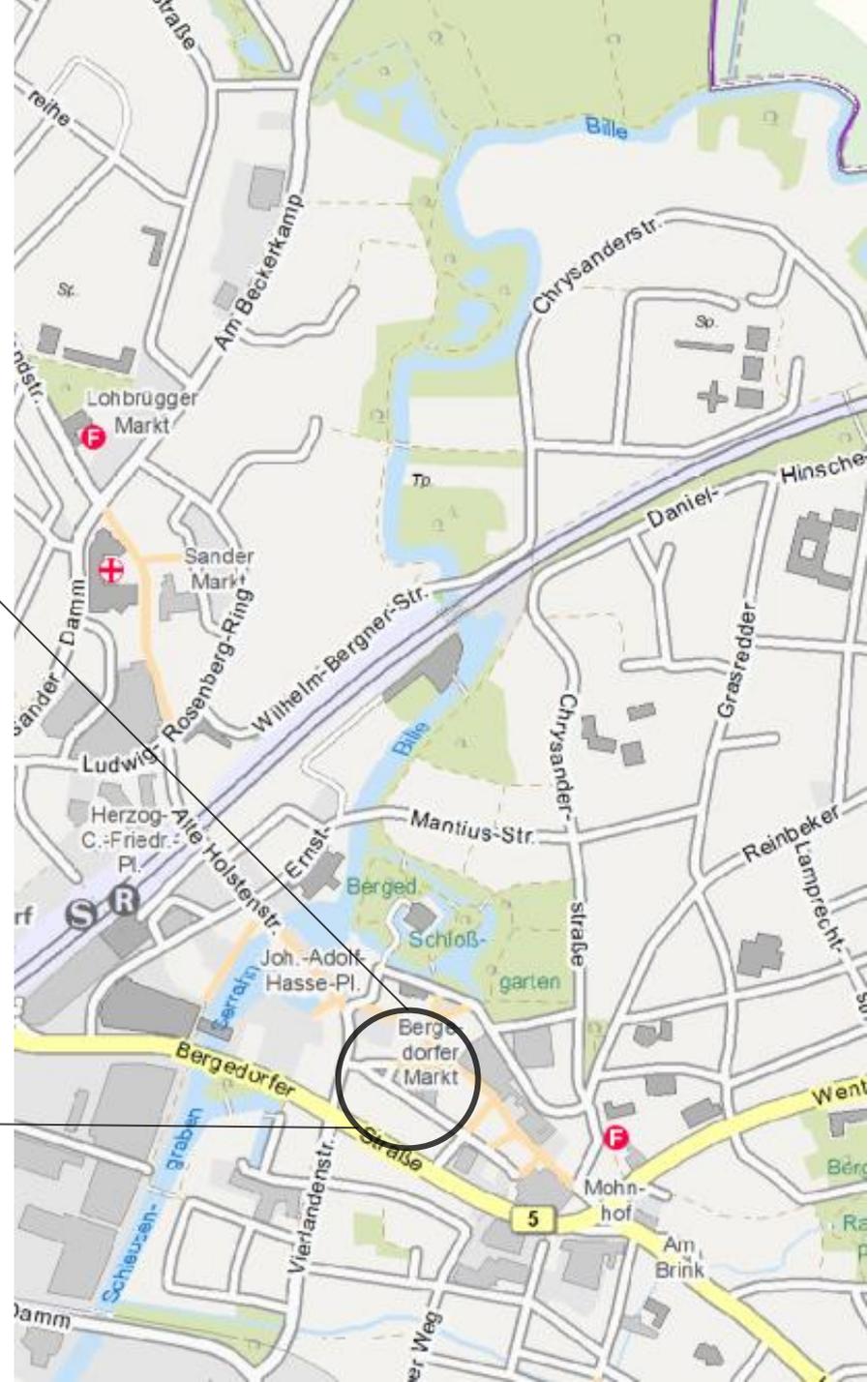
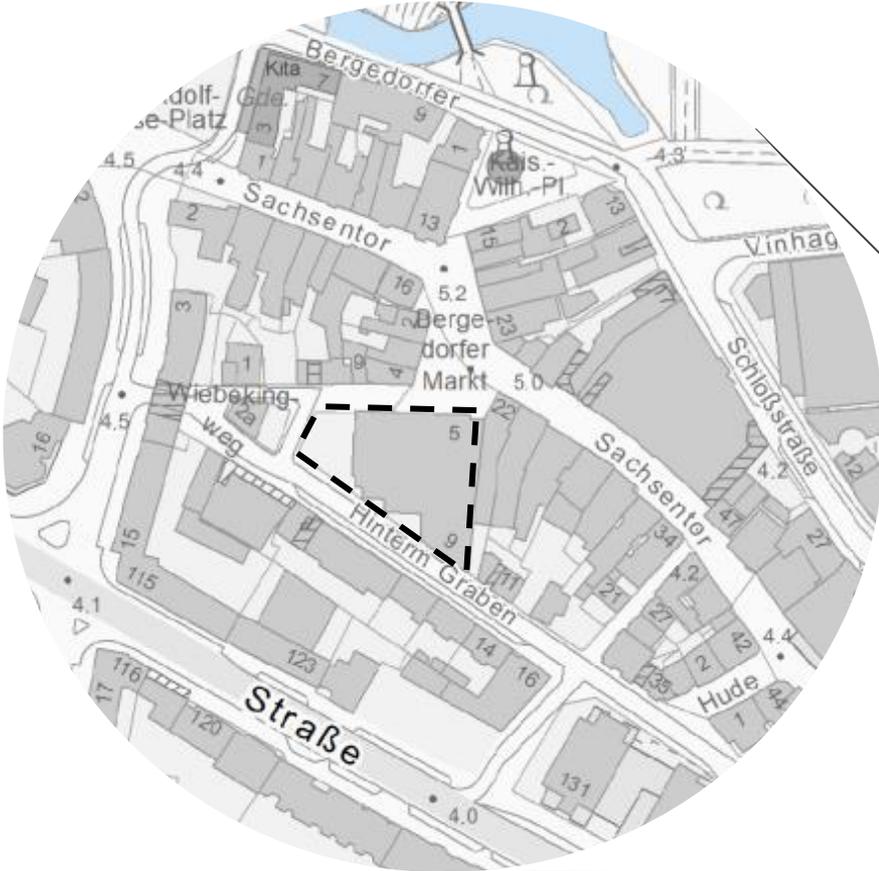
Flurstück: 4073

Bestand: ehem. Karstadt am
Bergedorfer Markt; jetzt
Baugrube

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



PLANGEBIET



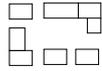
Quelle: D&K drost consult GmbH auf Basis des Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung



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.



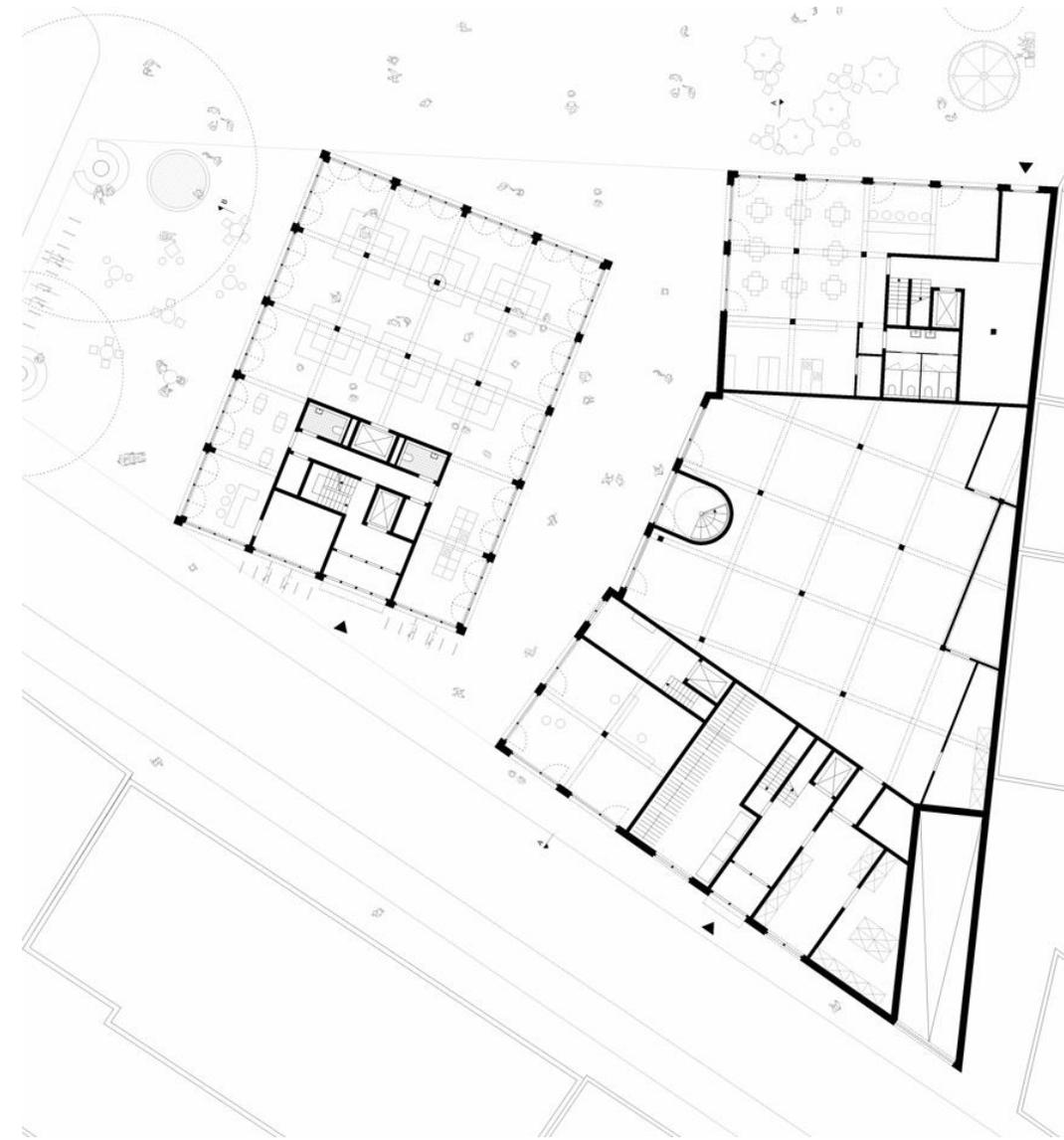
VISUALISIERUNG



ANSICHT VOM BERGEDORFER MARKT



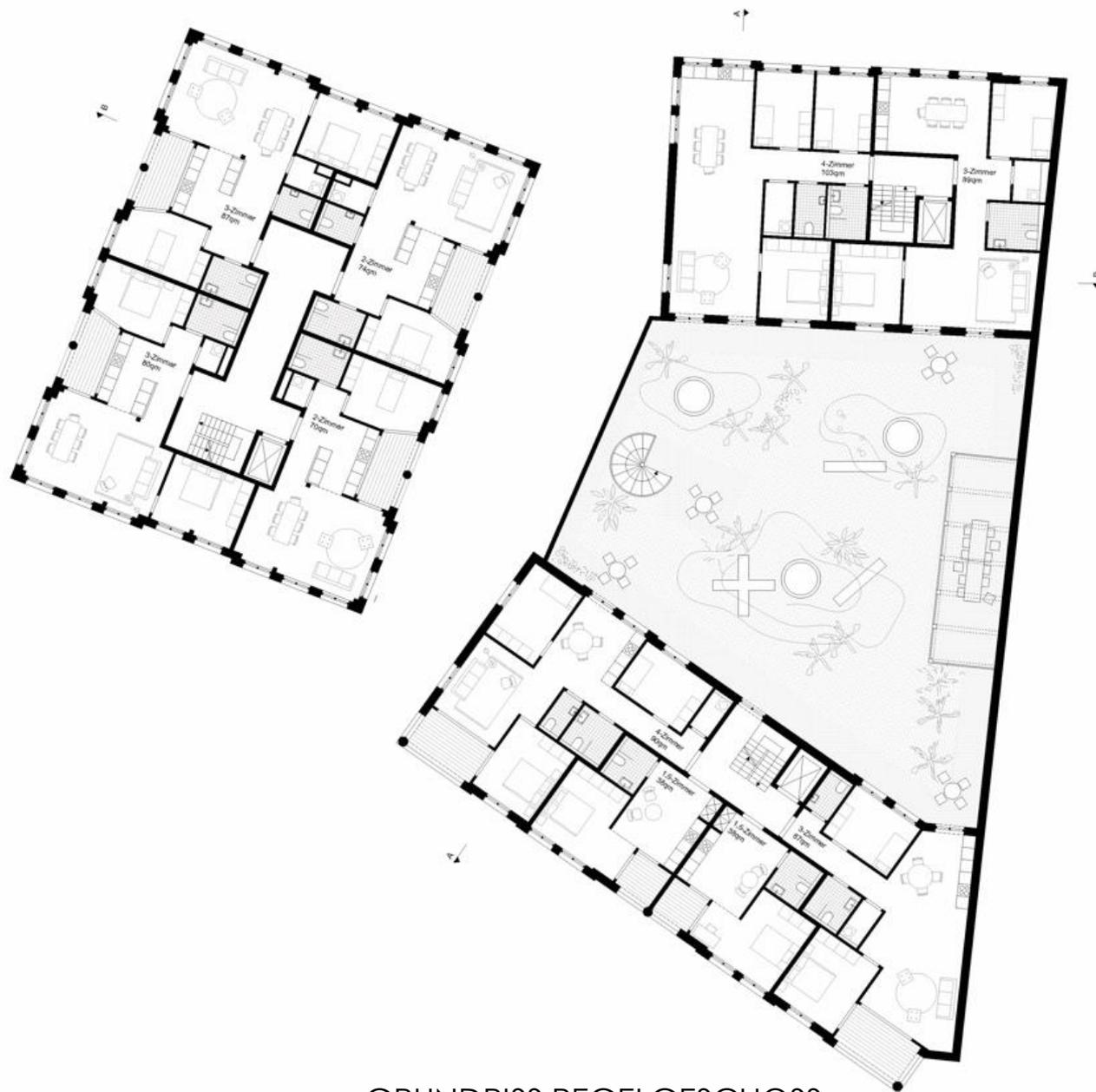
ANSICHT VON HINTERM GRABEN



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!