

STÄDTEBAULICH-FREIRAUMPLANERISCHES WERKSTATTVERFAHREN  
ENTWICKLUNG DER BERGEDORFER INNENSTADT

# Ergebnisvorstellung im Stadtentwicklungsausschuss 07.12.2022

01

# INFORMATIONEN

## VERFAHREN

Beauftragt durch die

D-H3 GmbH  
c/o Reese Baumanagement GmbH & Co. KG  
Barmbeker Straße 4a  
22303 Hamburg

und die

Trei Real Estate GmbH  
Klaus-Bungert-Str. 5b  
40468 Düsseldorf

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  
Annalisa Rodehau

Projektmanagement Vorprüfung  
Nora Lankau

## TEILNEHMENDE BÜROS

APB. Schneider Andresen Architekten und Stadtplaner PartG mbB , Hamburg

B99 Architekten BDA, Hamburg

BeL Sozietät für Architektur, Köln

Bieling Architekten AG, Hamburg/Kassel

BOLLES+WILSON GmbH & Co. KG, Münster

DFZ Architekten GmbH, Hamburg

Schenk Fleischhaker Partnerschaft Architekten mbB, Hamburg

SHE ARCHITEKTEN SCHRICK HAHNEFELD PartG mbB, Hamburg

zillerplus Architekten und Stadtplaner GmbH, München

## JURYMITGLIEDER

Franz-Josef Höing

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen,  
Oberbaudirektor

Lars Rosinski

Bezirksamt Bergedorf,  
Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Prof. Volker Halbach

Architekt, blrm Architekt\*innen GmbH, Hamburg

Finn Warncke

Architekt, KPW Papay Warncke und Partner  
Architekten mbB, Hamburg

Marianne Mommsen

Landschaftsarchitektin, relais Landschaftsarchitekten  
Heck Mommsen Part GmbH, Berlin

Heike Lorenz

Landschaftsarchitektin, Hunck+Lorenz Freiraumplanung  
Landschaftsarchitekten BDLA Partnerschaft mbB,  
Hamburg

Adrian Braun

Reese Baumanagement GmbH & Co. KG,  
Hamburg, Prokurist

Roelf Pepijn Morshuis

Trei Real Estate Deutschland GmbH & Co. KG,  
Düsseldorf, CEO

Heinz Jarchow

SPD-Fraktion Bergedorf

Sonja Jacobsen

FDP-Fraktion Bergedorf

Claudia Schindler

Grüne Fraktion Bergedorf

# VERFAHRENSABLAUF UND TERMINE



STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSS  
01. Juni 2022 (Entscheidung zum  
Aufgabenpapier)



VERSAND DER UNTERLAGEN  
ab 26. KW



RÜCKFRAGENKOLLOQUIUM  
30. Juni 2022



1. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT  
02.+03. September 2022



ZWISCHENPRÄSENTATION  
06. September 2022



ABGABE DER ARBEITEN  
06. Oktober 2022



ABGABE DER MODELLE  
13. Oktober 2022



2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT  
11.+12. November 2022



JURYSITZUNG MIT ENDPRÄSENTATION  
16. November 2022



STADTENTWICKLUNGSAUSSCHUSS  
07. Dezember 2022 (Vorstellung der  
Ergebnisse)

02

# PLANGEBIET

02

## PLANGEBIET

Stadt: Hamburg

Bezirk: Bergedorf

Stadtteil: Bergedorf

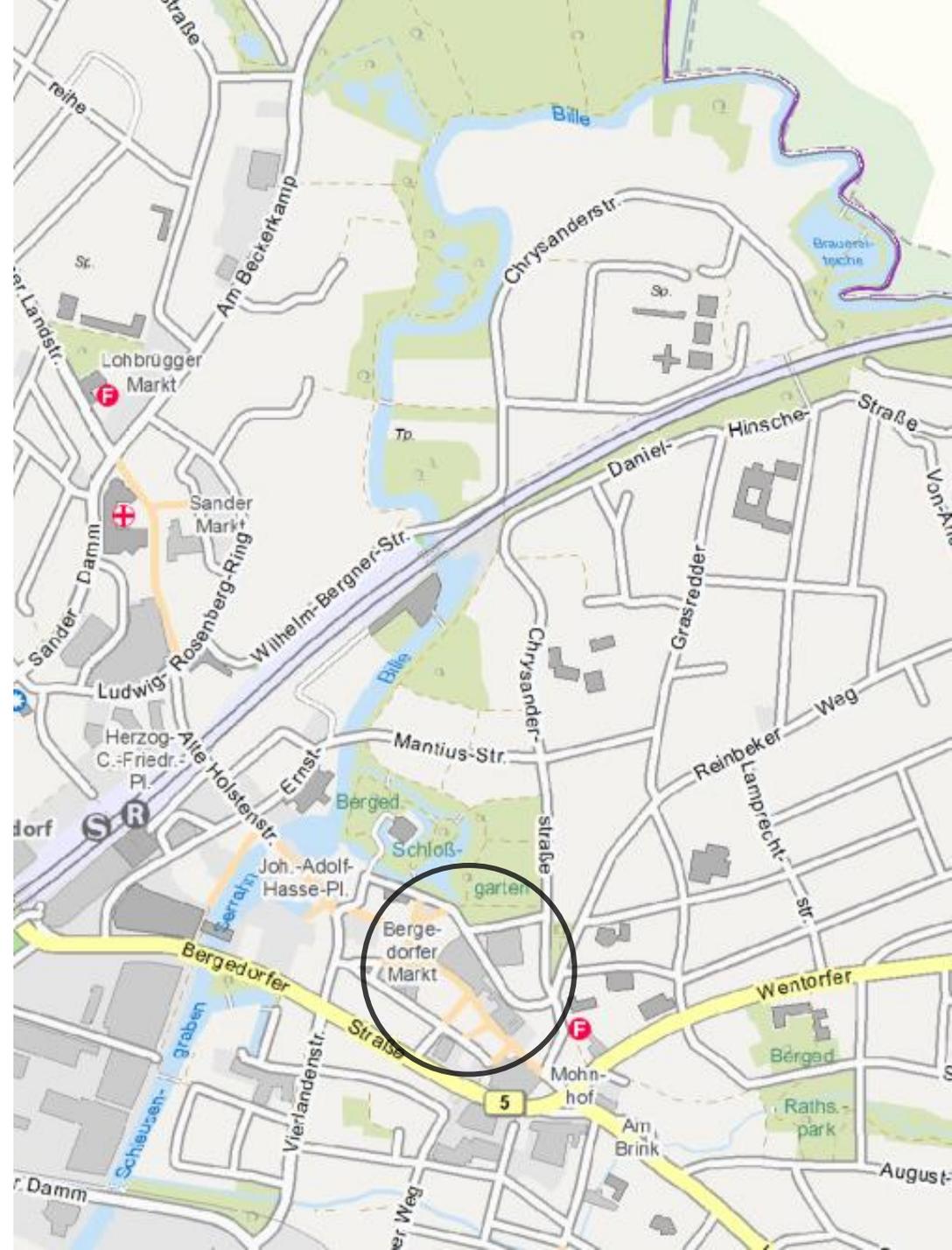
Größe: 10.000 m<sup>2</sup> Freiraum  
ca. 4.900 m<sup>2</sup>  
Grundstücksflächen

Flurstücke: 4936+4937  
572, 576, 580+581

Bestand: ehem. Karstadt  
am Sachsentor sowie  
Parkhaus, Hotel, Gewerbe

Bäume: Baum- und  
Gehölzbestand  
(insbesondere im Bereich  
des Vinhagenwegs)

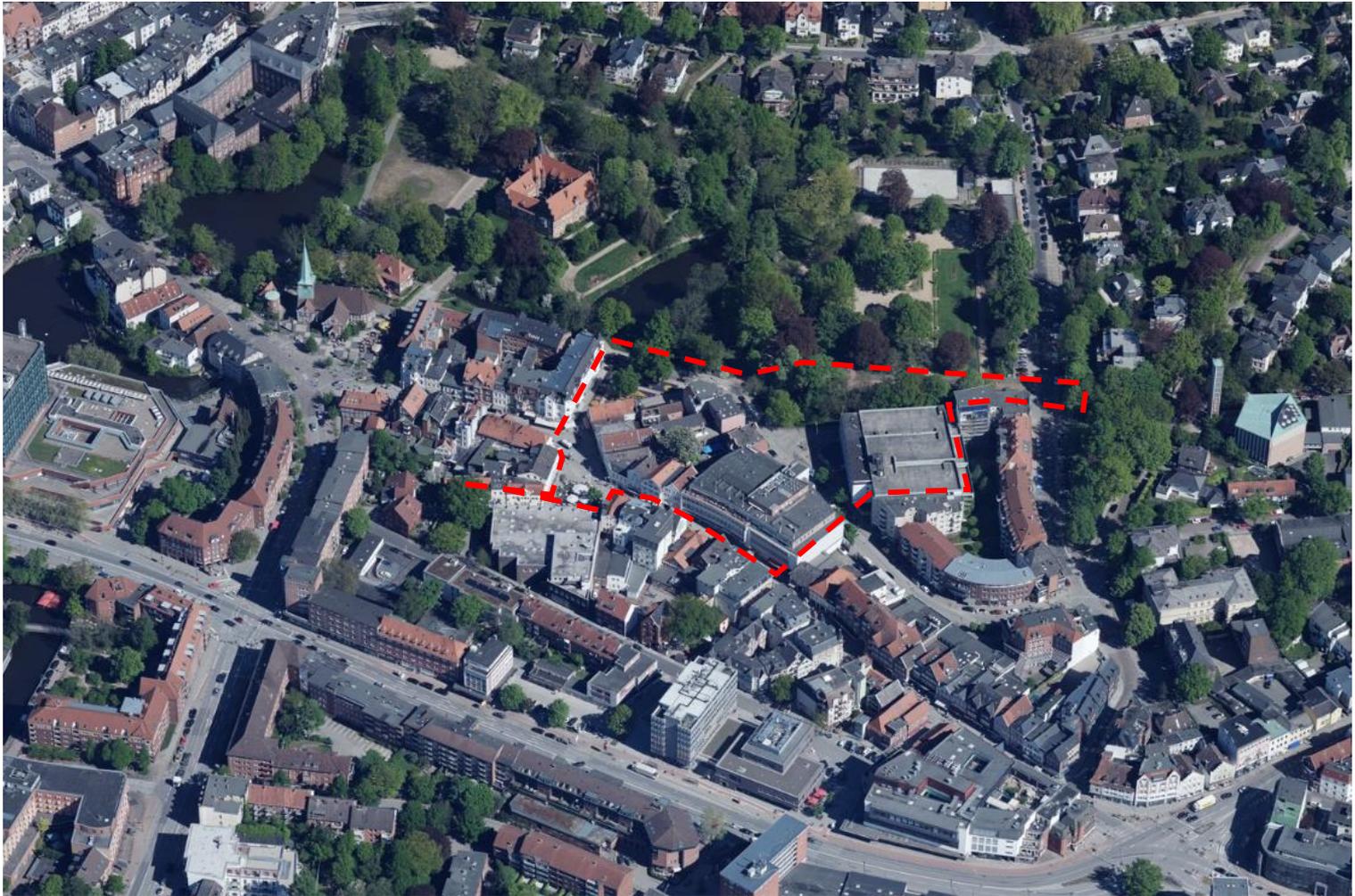
Quelle: D&K drost consult GmbH auf Basis des  
Landesbetrieb Geoinformation und  
Vermessung







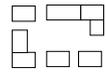
BLICK VON DER BERGEDORFER SCHLOßSTRASSE IN RICHTUNG SÜDOSTEN AUF BEIDE OBJEKTE



LUFTBILD DES PLANGEBIETS

03

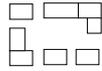
# AUFGABENSTELLUNG



## STÄDTEBAU

- » Planungsumfang: etwa 10.000 m<sup>2</sup> öffentlicher Freiraum und insgesamt etwa 4.900 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen
- » Entwicklung zweier qualitativ hochwertiger, innovativer Gebäudekomplexe mit öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossnutzungen in den zum öffentlichen Raum orientierten Flächen
- » Bedeutsam für den Stadtraum: Dimensionierung, Gliederung und Rhythmisierung der Baukörper sowie die Ausprägung der oberen Geschosse und Dachformen





## STÄDTEBAU

- » Ansprechende Adressbildung der Erdgeschosszone sowie der weiteren Nutzungsbausteine
- » Entwicklung einer gut wahrnehmbaren Verbindung zwischen Sachsentor und Bergedorfer Schloßstraße
- » Reaktion und Integration des angrenzenden Schloßparks
- » Wesentliches Erkenntnisziel des Verfahrens: Baumasse und deren Gliederung in Abhängigkeit von Nutzungsüberlegungen und städtebaulichen Anschlüssen



## FREIRAUM

- » Qualitativ hochwertiger, vielfältig nutzbarer und identitätsstiftender Freiraum, welcher die Nutzungsvielfalt und Ansprüche der Innenstadtlage widerspiegelt
- » Entwicklung guter Querungsmöglichkeiten und Eingangssituationen
- » Stärkung der Verbindung zum Schloßpark durch neue Wege- und Sichtbeziehungen
- » Vorschläge zu: Stadtmöblierung, Begrünung, Bodenbelägen, Beleuchtung



## VERKEHR

- » Planungen zur Aufteilung und Anforderungen des Straßenraums sowie der Aufenthaltsqualität
- » Entwicklung funktionsgerechtes Erschließungskonzept
- » Konzept zum ruhenden (Rad-)Verkehr
- » Berücksichtigung ergänzender Mobilitätsangebote und Ladeeinrichtungen
- » Berücksichtigung der Ziele des Verkehrsversuchs Bergedorfer Schloßstraße



## NUTZUNGSKONZEPT

- » Belebung der Erdgeschosszonen durch Nutzungen (24/7)
- » publikumswirksame Gewerbeeinheiten (etwa 50 bzw. 100-400 m<sup>2</sup>) sowie city-typische Nutzungen
- » Obergeschosse sind vorrangig dem Wohnen vorbehalten
- » Realisierung von 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- » 35 % öffentlich geförderte Mietwohnungen

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 11.11.2022: 185
- » Anzahl der Gäste am Samstag, den 12.11.2022: 325
- » Insgesamt: 510 Besucher\*innen
- » Anzahl der abgegebenen Fragebögen: 1.757
- » Grundsätzliche Stimmung: sehr großer Andrang, sehr interessiert, gut informiert, gute Ortskenntnis, begrüßen Beteiligung, aber komplex und zeitaufwändig, viele kamen über Artikel in BZ
- » BID und WSB waren vor Ort und nehmen gesondert Stellung in der Jurysitzung
- » Fragebogen: 7 Ankreuzfragen und 3 qualitativ offene Fragen



## AUSZEICHNUNGEN

## 1. Rang Karstadt am Sachsenor:

Schenk Fleischhaker Architekten  
Partnerschaft mbB, Hamburg

+ MERA Landschaftsarchitekten, Hamburg



Quelle: Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbB

## 1. Rang Parkhaus Bergedorfer Schloßstraße:

B99 Architekten BDA, Hamburg

+ Bruun & Möllers GmbH & CO. KG,  
Hamburg



Quelle: B99 Architekten BDA

1. Rang

SCHENK FLEISCHHAKER ARCHITEKTEN

PARTNERSCHAFT MBB

Hamburg

KARSTADT AM SACHSENTOR

## ENTWURFSBESCHREIBUNG

- » Der Entwurf nimmt mit seiner Kleinteiligkeit zum Sachsentor und zur Bergedorfer Schloßstraße die Maßstäblichkeit der Umgebung auf.
- » Durch die neue Gasse soll das Wegenetz aufgewertet werden und die Durchlässigkeit zwischen den Stadträumen verbessert werden.
- » Der Entwurf verbindet die Stadtplätze mit dem Schloßpark mit neuen Grünelementen und Aufwertungen des öffentlichen Raumes.



ENTWURFSPLAN



ISOMETRIE

Quelle: Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbB

# ENTWURFSBESCHREIBUNG



## ERDGESCHOSS

## ENTWURFSBESCHREIBUNG

- » Es werden giebelständige Häuser am Sachsentor vorgeschlagen.
- » Trotz einer kleinteiligen Fassade funktioniert das Gebäude in der inneren Aufteilung als ein Haus.
- » Das Pflaster des Sachsentor wird zur optischen Zusammenführung in die Gasse und zur Bergedorfer Schloßstraße gelegt. Das Sachsentor wird durch neues Grün aufgewertet.



## VISUALISIERUNGEN

Quelle: Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbB

## ENTWURFSQUALITÄTEN

Grundstück: Karstadt am Sachsenor - Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbB:

- » Der Siegerentwurf reagiert auf die historische Umgebung mit einer gelungenen Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit des städtebaulichen Erscheinungsbildes.
- » Das Konzept des durchlässigen, flexiblen Erdgeschosses schafft es, ansprechende Adressbildungen, insbesondere zum Sachsenor, anzubieten.
- » Die kleinteilige Struktur und die Flexibilität der Erdgeschossflächen werden an strategisch wichtigen Orten mit Gastronomie- und Kulturnutzungen bespielt, die auch während der Abendstunden eine Belebung der Innenstadt gewährleisten.
- » Gewürdigt wurde das Zusammenspiel von Gebäudesockel und Dachlandschaft.
- » Der Innenhof kann in Größe und Form überzeugen.
- » Die Lage und Ausformulierung der Gasse erscheinen städtebaulich sinnvoll und gut gewählt. So können Sachsenor und Bergedorfer Schloßstraße gut miteinander verbunden werden.
- » Das fußläufige Wegenetz wird durch die offene Gasse mit angrenzender, publikumswirksamer Nutzung im EG deutlich aufgewertet.

## ÜBERARBEITUNGSHINWEISE

Grundstück: Karstadt am Sachsentor - Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbB:

- » Der südliche Bereich des Planareals weist weiterhin konzeptionelles Entwicklungspotenzial auf. Hier könnte bspw. durch andere Wohnformen zusätzliche BGF geschaffen werden. Dies ist zu überprüfen.
- » Die Proportionen der Baukörper sind zu prüfen. Die Jury empfiehlt, in der weiteren Planung Massenverprobungen durchzuführen.
- » Die Lage der Gasse sollte beibehalten werden. Es sind die Anschlüsse an die Straßen Sachsentor und Bergedorfer Schloßstraße zu untersuchen und insbesondere der „Knick“ im südlichen Baukörper ist im Hochbau weiter auszudifferenzieren.

1. Rang  
B99 ARCHITEKTEN BDA  
Hamburg

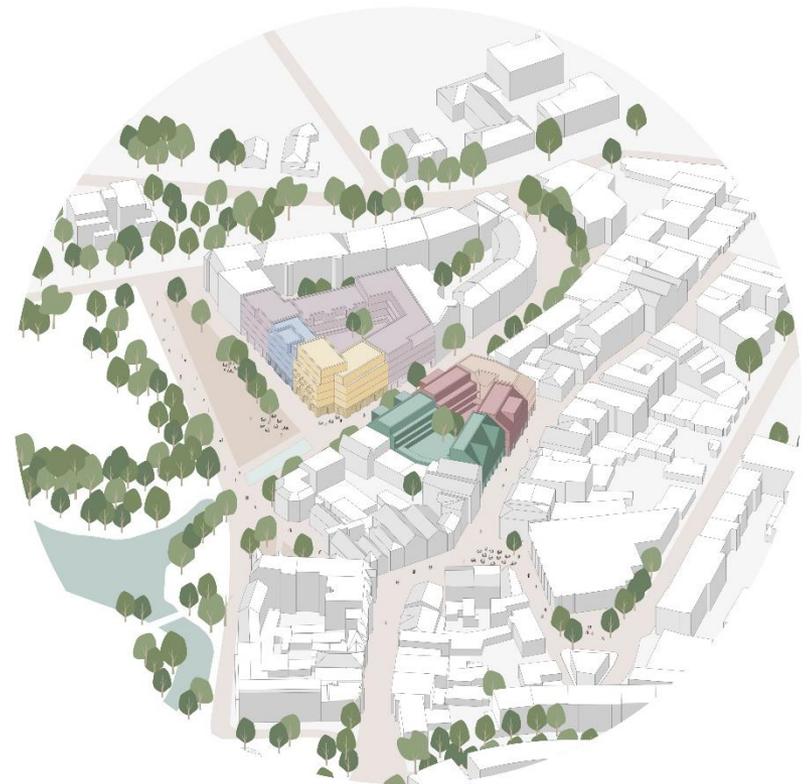
PARKHAUS BERGEDORFER SCHLOßSTRAßE

## ENTWURFSBESCHREIBUNG

- » Der Entwurf nimmt baulich Bezug zur Nachbarschaft auf und entwickelt diese weiter. Dabei soll ein homogenes Stadtbild entstehen, welches sich städtebaulich in die Strukturen einfügt und dieses gewinnbringend weiterentwickelt. Der Entwurf für das östliche Grundstück wird in 3 Parzellen eingeteilt.
- » Über die Parzellengrenzen hinaus werden Funktionen gebündelt, wie eine Quartiersgarage, Dienstleistungen, Produktion und Wohnen.



LAGEPLAN



ISOMETRIE

# ENTWURFSBESCHREIBUNG

## Nutzungskonzept



## ERDGESCHOSS

## ENTWURFSBESCHREIBUNG



VISUALISIERUNG

- » Der Entwurf weist moderate Gebäudehöhen und -längen auf.
- » Der Baukörper bildet eine klare Kante zum Schlosspark.
- » Die Marktnutzung soll dabei näher an den Vinhagenweg gebracht werden.
- » Es werden neue Stadträume und Aufenthalts-bereiche vorgeschlagen, die neben der Belebung der Erdgeschosslagen durch vielfältige Nutzungen (Gastronomie, Handel, Produktion) zu einer dauerhaften Belebung, auch nach Ladenschluss, beitragen können.

## ENTWURFSQUALITÄTEN

Grundstück: Parkhaus Bergedorfer Schloßstraße - B99 Architekten BDA:

- » Für die Jury war für den Teilbereich an der Bergedorfer Schloßstraße die städtebauliche Grundidee des Büros B99 ausschlaggebend. Es werden angemessene Parzellengrößen vorgeschlagen, die vielfältige Nutzungen ermöglichen und sich städtebaulich einfügen und selbstbewusst weiterentwickeln.
- » Durch das Herausarbeiten bedeutsamer Lagen, wird die städtebauliche Struktur weiterentwickelt und logisch mit dem Stadtraum und dem Schlosspark verknüpft. Dabei entstehenden attraktive und urbane Stadträume, die die kleinstädtische Maßstäblichkeit und den Duktus von Bergedorf würdigen.
- » Die städtebauliche Körnung und Ausdifferenzierung der einzelnen Häuser haben die Jury überzeugen können. Sie bilden eine klare Kante zum Schlosspark und einen integralen Hof, um den sich die Nutzungen gliedern.
- » Die städtebauliche Idee der Negativecke lässt einen ansprechenden Platz entstehen.
- » Die Idee, die Häuser im Hof von Osten zu erschließen, erscheint städtebaulich durchdacht. Besonders positiv wirkt sich dies auf die Anrainer-Grundstücke aus.

## ÜBERARBEITUNGSHINWEISE

Grundstück: Parkhaus Bergedorfer Schloßstraße - B99 Architekten BDA:

- » Überarbeitungen werden im Bereich Maßstäblichkeit der einzelnen Gebäudeteile sowie des Mobility Hubs/Garage gesehen. Hier gilt es insbesondere die Lage und Größe des Mobility Hubs sowie die Anzahl der Kfz-Stellplätze zu überprüfen.
- » Das Erschließungskonzept der Gebäude sollte weiter konkretisiert werden.
- » Die städtebauliche Körnung sowie die „Negativecke“ werden durch die Jury positiv bewertet und sollten beibehalten werden.
- » Die Abstandsflächen, Zufahrten und Rettungswege sind in der weiteren Planung zu überprüfen.

## ERGEBNISSE FÜR DEN FREIRAUM

- » Alle teilnehmenden Büros haben sich mit dem öffentlichen Freiraum und der Anbindung an die bestehenden öffentlichen Strukturen beschäftigt.
- » Die Büros haben teils interessante und gewinnbringende Vorschläge zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Anbindung zwischen Sachsentor, Bergedorfer Schloßstraße und Schloßpark/Vinhagenweg und der Grünstrukturen gemacht.
- » Die Auseinandersetzung mit dem Thema Entwässerung wurde positiv bewertet und sollte in der weiteren Planung berücksichtigt werden.
- » Die Jury hat in der Sitzung jedoch kein spezielles Konzept gewürdigt.
- » Aufgabe der weiteren Bearbeitung wird es sein, insbesondere im Hinblick auf die Orientierung zum Schlosspark und im Hinblick auf die Umgestaltung der Schloßstraße, die guten Ansätze zu übernehmen. Ziel ist es, auf der Grundlage der Entwürfe ein entsprechendes Freiraumkonzept zu entwickeln, welches stimmig mit den beiden fortentwickelten Siegerentwürfen ist und die Themen der Verkehrsführung für Kunden- und Lieferverkehre mit Kfz und Rad, Fuß betrachtet.

05

# WEITERES VORGEHEN

## WEITERES VORGEHEN

- » Auf Basis dieser Überarbeitungshinweise wird die Weiterentwicklung der Planung für die beiden Grundstücke stattfinden.
- » Als nächstes erfolgt die Erarbeitung der Funktionsplanungen durch die mit dem 1. Rang prämierten Büros im Auftrag der privaten Grundeigentümer.
- » Dies dient der Änderung des geltenden Planrechts für die beiden Grundstücke.
- » Im Nachgang zu diesem städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahren soll in zwei hochbaulichen Verfahren die konkrete Ausgestaltung des jeweiligen Grundstücks ausgearbeitet werden.
- » Der Stadtentwicklungsausschuss wird erneut informiert, wenn die Überarbeitung der Funktionspläne vorliegen.
- » Die Erkenntnisse zum Freiraum sollen in die weiterführenden Planungen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes im Bereich Sachsentor, Bergedorfer Schloßstraße und Vinhagenweg einfließen.

STÄDTEBAULICH-FREIRAUMPLANERISCHES WERKSTATTVERFAHREN  
ENTWICKLUNG DER BERGEDORFER INNENSTADT

Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!