

Städtebauliche Nachverdichtung am Dorflageweg Städtebaulich-hochbauliche Entwurfsstudie



Ausloberin

PHI GmbH

im Einvernehmen mit der FHH / Bezirksamt Harburg

Ansprechpartner

PHI Kronsrode GmbH

vertr. durch Dr. Steffen Pekrul
Gertrudenstrasse 9
20095 Hamburg
0159 42 35 315
Steffen.Pekrul@p3-pp.de

Verfahrensbetreuung

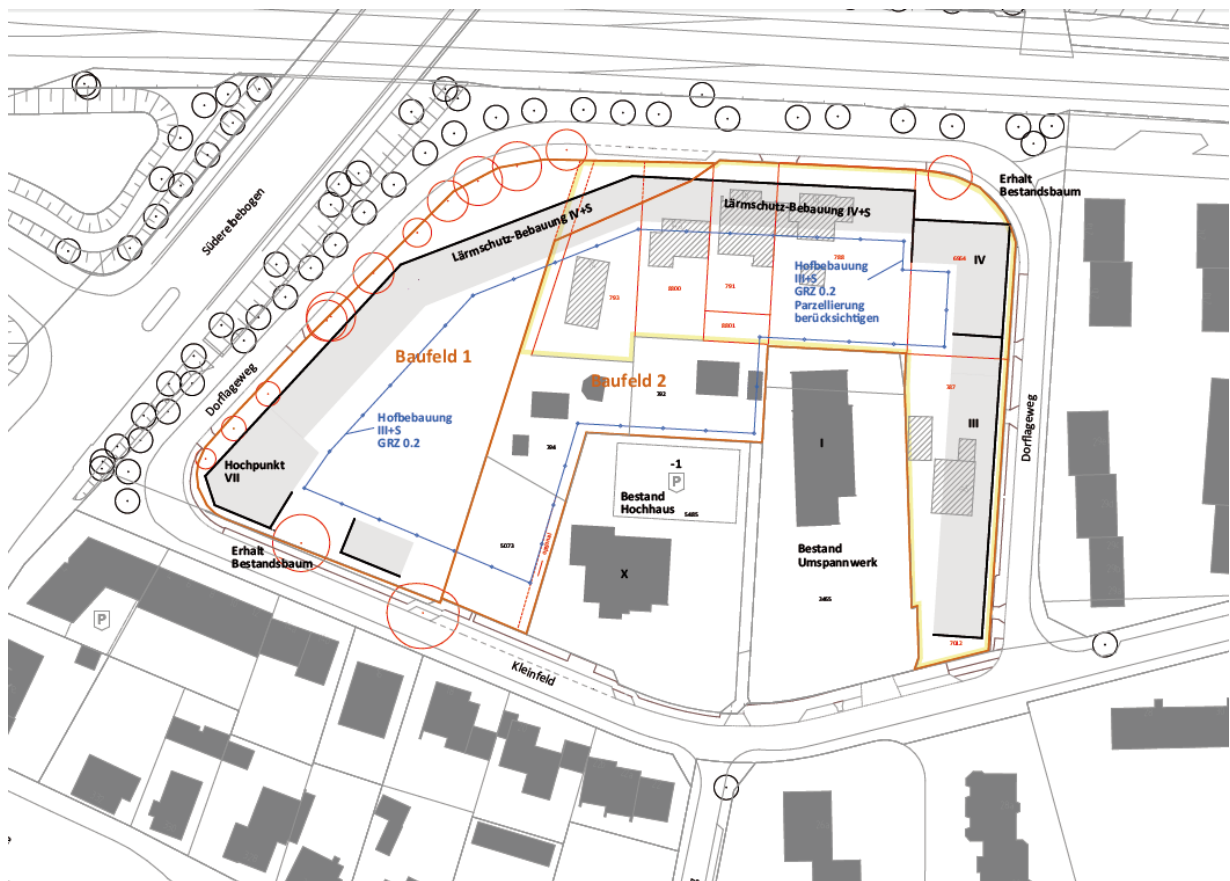
clausen-seggelke stadtplaner
Torsten Wild, Julia Loginowski
040 2840 34 -18/-12
dorflageweg@clausen-seggelke.de

Plangebiet

Dorflageweg in Neugraben, Baufelder 1 und 2

Nördlich der Straße Kleinfeld, südlich der Bahntrasse und des Dorflagewegs und östlich des Süderelbebogens

Flurstücke 805, 8190, 8191, 8192, 8193 und 5609 sowie 786, 787, 788, 790, 702-794, 3465, 3551, 5073, 5485, 6964, 7012, 8800 und 8801. Insgesamt ca. 5.400 m² in Baufeld 1 und 8.750 m² in Baufeld 2



Verfahrensart

Eingeladene städtebaulich-hochbauliche Entwurfsstudie zur Konkretisierung des Vorentwurfs

Teilnehmer (Vorschlag)

5 Teilnehmer (ist noch mit BSW/OD abzustimmen)
apb Architekten, Hamburg
Planquadrat, Darmstadt
werk arkitekten, Kopenhagen
La'Ket Architekten, Hamburg
Limbrock Tubbesing Architekten

Jury (Vorschlag)

FACHJURY
Franz-Josef Höing, BSW Oberbaudirektor
Hans Lied, D4 Bezirksamt Harburg

*Heiko Stolzenburg, SLL Bezirksamt Harburg
3 Freie ArchitektInnen*

SACHJURY

Steffen Pekrul, PHI Kronsrode GmbH

Andreas Jacobi PHI Kronsrode GmbH

3 Bezirksversammlung Harburg (+3 VertreterInnen)

Ausgangssituation

Am südwestlichen Harburger Stadtrand in Neugraben-Fischbek werden derzeit verschiedene städtebauliche Entwicklungsprojekte realisiert, die den Stadtteil wieder in den Fokus der Stadtentwicklung rücken. Die Projekte Vogelkamp Neugraben, Fischbeker Heidbrook und Fischbeker Reethen zeigen, dass in Neugraben-Fischbek vielfach attraktive Wohnlagen in fußläufiger Nähe zu weitläufigen hochwertigen Landschaftsräumen möglich sind.

Neben diesen Konversions- und Entwicklungsprojekten bietet der Stadtteil Neugraben-Fischbek aber auch im Kernbereich noch vielfach attraktive Nachverdichtungspotenziale im bestehenden Siedlungszusammenhang. In direkter Nachbarschaft zum Bahnhof Neugraben wurde Ende der 1960er Jahre eine Umgestaltung des vorstädtisch geprägten Bahnhofsumfelds und die Unterführung des Süderelbebogens unter der Bahntrasse hindurch geplant. In diesem Zuge wurde ein angrenzender Siedlungsbereich mit lockerer Einzelhausbebauung überplant, um hier ein Bauungskonzept der 1970er Jahre mit einzeln stehenden Punkthäusern zu entwickeln. Aus diesem Planungskonzept wurde jedoch nur ein Punkthaus realisiert und der Einfamilienhausbestand blieb erhalten. Wegen der Nähe zum Zentrum und zum S-Bahnhof Neugraben ist das Gebiet grundsätzlich für eine dichtere Bebauung geeignet, die Umsetzung des geltenden Bebauungsplans mit weiteren Punkthochhäusern wird jedoch als nicht mehr wohnungsmarktgerecht und hinsichtlich der Lärmexposition als ungünstig betrachtet.

Der Projektentwickler PHI hat für diesen Bereich mit den Planern von apb Architekten nun erste städtebauliche Vorstudien zur Entwicklung dieser Flächen angefertigt. Ausgangspunkt der Überlegungen ist es, nach Norden zur Bahntrasse und der Hauptstraße Süderelbogen eine lärmschützende geschlossene Bebauung auszubilden und im rückwärtigen ruhigen Hofbereich mehrere Einzelgebäude oder eine Kammstruktur zu entwickeln. Diese Überlegungen wurden mit dem Bezirksamt Harburg vorabgestimmt und erste fachgutachterliche Einschätzungen eingeholt, um ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Diese Strukturkonzepte sollen nun in einem konkurrierenden Verfahren weiter ausformuliert und am Ende ein städtebaulich-hochbauliches Gesamtkonzept für die Baufelder 1 und 2 als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan ausgewählt werden.

Planungsaufgabe

Das Planungsprogramm sieht die Errichtung von Geschosswohnungsbau als freifinanzierte Miet- und Eigentumswohnungen sowie geförderte Mietwohnungen im Drittmix vor.

Das Baukonzept kombiniert einen geschlossenen überwiegend viergeschossigen Blockrand mit Staffelgeschoss und einem Auftakt mit einem bis maximal siebengeschossigen Baukörper mit rückwärtig drei- bis viergeschossigen Gebäuden. Von der Lage und Art des Hochpunktes kann abgewichen werden, die maximale Höhe ist jedoch verbindlich.

Die Projektentwickler haben zwischenzeitlich einige zusammenhängende Grundstücke erworben (Baufeld 1) und streben hier zunächst auf einer Grundstücksfläche von etwa 5.400 m² eine Geschossfläche von etwa 10.000 m² in den Erd- und Obergeschossen an. Das Planungskonzept soll aber sowohl die Grundstücksflächen des Baufeldes 1, als auch die Flächen des Baufeldes 2 (ca. 8.750 m²) umfassen und ermöglicht hier weitere rund 11.800 m² Geschossfläche. Insgesamt wird ein generelles langfristiges Entwicklungskonzept gesucht, das auch auf den weiteren Grundstücken ergänzende Bebauungsmöglichkeiten eröffnet. Der 1. Bauabschnitt muss dabei in jedem Fall eigenständig funktionieren und die notwendigen Schallschutzanforderungen ohne zweiten Bauabschnitt erfüllen. Dieser erste Bauabschnitt soll zeitnah von einem Entwickler umgesetzt werden, während sich die Grundstücke des 2. Bauabschnitts noch im Einzeleigentum befinden. Entsprechend ist hier auch nicht von einer zusammenhängenden Realisierung in einem Zuge auszugehen. Das städtebauliche Konzept für den 2. Bauabschnitt ist entsprechend zu planen. Generell ist eine städtebauliche Leitidee zu entwickeln, die neben der Kubatur auch eine differenzierte Höhenentwicklung und eine Auflösung der vorhandenen großmaßstäblichen Form beinhaltet.

Im Erdgeschoss des Auftaktgebäudes soll ergänzend eine soziale Einrichtung geplant werden. Vorstellbar sind eine Sozialstation, Begegnungsstätte oder ein Kita-Standort

mit entsprechendem Freiflächenanteil. Die Einbeziehung einer Kita ist wegen der Schaffung neuen Wohnraums erforderlich. Die Kita ist unter Berücksichtigung der zwei Bauabschnitte zu planen. Angebote der Nahversorgung sind fußläufig im Bahnhofsumfeld Neugraben bereits vorhanden.

Für die Hochbauten sind exemplarische Grundrisse zu erarbeiten. Es ist ein Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen für eine breite Zielgruppe vorzusehen. Vor dem Hintergrund der stark durch Lärm ausgesetzten Nordfassade sind geeignete Wohnkonzepte mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu entwickeln.

In der Planung sind Stellplatzlösungen für PKW sowie Fahrräder darzustellen. Dabei soll von 0,6 PKW-Stellplätzen pro 100 qm BGF Wohnen in Tiefgaragen oder Quartiersgaragen ausgegangen werden. Offene PKW-Stellplätze sind nicht gewünscht. In der weiteren Entwicklung des Quartiers kann mit Vorlage eines Mobilitätskonzeptes der Stellplatzschlüssel (in Abhängigkeit von Carsharingangeboten etc.) nochmals überprüft werden.

Zur Sicherstellung der Grünflächenversorgung und einer funktionierenden Oberflächenentwässerung ist eine Freiflächenzonierung im Quartier vorzunehmen. Es ist darzustellen, welche Freiflächen zur privaten (z.B. Gärten) halbprivaten (z.B. als Gemeinschaftsflächen) oder öffentlichen (z.B. Erschließung der Hauseingänge) Nutzung gedacht sind. Zur Förderung der Klimaanpassung beinhaltet das Freiraumkonzept auch eine Auseinandersetzung mit der Dach- und Fassadengestaltung, z.B. in Form von Begrünnungsmaßnahmen.

Verfahrensgegenstand

Die Teilnehmer sollen in einem kompakten Verfahren einen Gebäudeentwurf für die bauliche Entwicklung des Areals entwickeln, der das generelle Lärmschutzkonzept übernimmt und attraktive Wohngebäude bietet. Jedes Team soll ein städtebauliches und architektonisches Gesamtkonzept einschließlich geeigneter Lösungen zur Stellplatzunterbringung entwickeln und exemplarisch Hochbauten in den Grundrissen detaillieren. Dieses Konzept wird später in einen Bebauungsplan und einen städtebaulichen Vertrag überführt werden.

Die Abgabeleistungen umfassen 2 DIN-Ao-Pläne mit Lage-

plan M 1:500 inkl. Freiraumzonierung und Erschließungs-
idee, Nutzungskonzept und räumlichen Skizzen sowie eine
Gesamt-Fassadenabwicklung für die Straßenseite zum
Dorflageweg. Ergänzend sollen exemplarische Haustypen
in Grundriss, Schnitten und Ansichten im M 1:200, Perspek-
tiven, und ein Erläuterungsbericht sowie ein Einsatzmo-
dell/Arbeitsmodell M 1:500 abgegeben werden.

Honorar

Jeder Teilnehmer, der eine prüffähige Arbeit einreicht, er-
hält ein Bearbeitungshonorar von 5.000 €, netto. Darüber
hinaus vergibt die Jury an voraussichtlich an

1. einen Erstplatzierten: 15.000 €, netto als Prämie und
2. einen Zweitplatzierten 10.000 €, netto als Prämie. Bei
Bedarf kann die Jury die Gesamtsumme aber auch in ab-
weichender Aufteilung an mehrere Teilnehmer vergeben
oder 2 Teilkonzepte zur Umsetzung auswählen.

Folgauftrag

Der Folgeauftrag umfasst die Konkretisierung des ausge-
wählten städtebaulichen Entwurfs als Grundlage des Be-
bauungsplans und hochbauliche Leistungen der LP 2, 3
und 4 sowie ggf. Teilen von LP 5 (Leitdetails Fassade), so-
weit kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegen-
steht. Ein Folgeauftrag wird nur vergeben, wenn das Be-
bauungsplan-Verfahren durchgeführt wird.

Zeitplan (vorläufig)

Stadtentwicklungsausschuss Vorstellung	18.01.2021
Stadtentwicklungsausschuss Beschluss	01.02.2021
Auftaktkolloquium	Februar 2021
Bearbeitungszeit	8 KW
Abgabe	April 2021
Vorprüfung	Mai 2021
Jurysitzung	Juni 2021

Ablauf

Um auch in Zeiten der gelten Kontaktbeschränkungen die-
ses Verfahren abwickeln zu können, minimieren wir die
Anzahl an konkreten Präsenzterminen.

Auftaktveranstaltung und Beantwortung der Rückfragen
können in Form von Videokonferenzen durchgeführt wer-
den. Die Vorprüfung wird zeitlich gestreckt und teilweise
in digitaler Form durchgeführt, so dass die Jury nur zur
Entscheidung zusammentreten muss. Hier kann je nach
Infektionslage die Personenzahl eingegrenzt werden, so
dass eine sichere Durchführung möglich ist.

Die Auslobung wird digital an alle Verfahrensteilnehmer
versendet, die sich in das Thema einarbeiten sollen. Den

Auftakt des Entwurfsprozesses bildet ein Auftaktkolloquium, nach Möglichkeit vor Ort, an dem in die Aufgabe eingeführt und das gegenseitige Kennenlernen der verschiedenen Akteure und Kooperationspartner im Vordergrund steht. Hieran schließt sich eine 6-8 wöchige Bearbeitungsphase an, in der die Teams die bisherigen Überlegungen analysieren und bewerten und eigene Entwurfsvorschläge ausarbeiten sollen. Nach der finalen Abgabe übernehmen wir einen ersten internen Prüfdurchlauf und legen die kommentierten Entwürfe den Sachverständigen zur Vorprüfung vor. Die Ergebnisse der Vorprüfung werden in einem Vorprüfbericht zusammengefasst, der in der Jury-sitzung zum Entscheid über die Beiträge ausgehändigt und Grundlage der fachlichen Diskussion wird.

Anlagen

- Testentwurf
- Restriktionsplan