



# STUHLROHRQUARTIER

## VORSTELLUNG DES AKTUELLEN SACHSTANDES

Vorstellung im Stadtentwicklungsausschuss | 10.01.2024

Bezirksamt Bergedorf | Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

1. Rückschau / Bisheriger Projektverlauf
2. Funktionsplan, Bebauungsplanentwurf und Gestaltungsleitfaden
3. Nächste Planungsschritte

## Rückschau / Bisheriger Projektverlauf

2008	Aufstellungsbeschluss B-Plan
2017	Konkurrierendes städtebauliches Gutachterverfahren
2017	Grobabstimmung B-Plan und Öffentliche Plandiskussion
02/2018	Zustandekommen des Bürgerbegehrens <i>Bergedorf stellt alles in den Schatten – für ein lebenswertes Stuhrohrquartier</i>
06/2018	Vereinbarung zwischen der Bürgerinitiative und dem Bezirk Bergedorf
08/2018	Konkurrierendes städtebauliches Gutachterverfahren
09/2018	Bürgerinitiative zieht Antrag auf Durchführung des Bürgerbegehrens zurück
2020	Beginn Funktionsplanung; Ausarbeitung B-Plan-Entwurf; Beginn Ausarbeitung Gestaltungsleitfaden
2021	Hochbauliche Entwurfsstudien für fünf Eckgebäude und zwei Atriumgebäude; Entwurfsplanung Stuhrohrhaus
2022	Funktionsplanung und Ausarbeitung Gestaltungsleitfaden
2023	Funktionsplanung; Finalisierung Gestaltungsleitfaden

## Funktionsplan – Stand 02/2023



## Gestaltungsleitfaden – Stand 02/2023

### Inhalt

#### Gestaltungsleitfaden

- Vom Gewerbegebiet zum urbanen Quartier
  - Das Stuhrohrquartier zwischen Vergangenheit und Zukunft
  - Vom städtebaulich-freirauplanerischen Wettbewerb zum Funktionsplan
  - Nutzungsmischung in einem urbanen Quartier
  - Bebauungsplan Bergedorf 105
- Zielsetzung
  - Das vielfältige Stuhrohrquartier
  - Bergedorfer Mischung
  - Industrielles Erbe und Denkmalschutz
  - Nachhaltige Stadtentwicklung
- Übergeordnete Gestaltungsleitlinien
  - Raumkanten
  - Gebäudekürnung und Fassadenteilung
  - Höhenentwicklung
  - Dächer
  - Freisitze
- Gestaltungsleitlinien Gebäude
  - Bergedorfer Mischung S
  - Bergedorfer Mischung M
  - Bergedorfer Mischung L
  - Fassadenteilung und -gliederung
  - Farb- und Materialkonzept
  - Hauseingänge und Tiefgaragenzufahrten
  - Vorzonen der Gebäude
  - Dachflächen
  - Werbeanlagen
- Gestaltungsleitlinien Freiraum
  - Zonierung Freiflächen
  - Quartiersparkett
  - Vorzonen - Grundsätzlich
  - Vorzonen - Ortsspezifisch
  - Trittsteine
  - Wohnhöfe
  - Dachbegrünung
- Ergebnisse hochbauliche Verfahren
  - Eckgebäude
  - Solitargebäude
  - Stuhrohrhaus
- Abbildungsverzeichnis

Stuhrohrquartier Hamburg-Bergedorf  
Gestaltungspostkarten

raumwerk

### 2. Zielsetzung des Stuhrohrquartiers

2.2 Beside-Variät: Die Bergedorfer Mischung

Abb. 10: Varietät der Bergedorfer Mischung

Alle Gebäude des Stuhrohrquartiers lassen sich in drei Gruppen unterschiedlicher Maßstäblichkeit unterteilen:

- Bergedorfer Mischung S
- Bergedorfer Mischung M
- Bergedorfer Mischung L

Im Wesentlichen unterscheiden sich diese in Bezug auf die räumliche Lage der Fassadenbereiche und den Grad der Auskoffenbarkeit der Fassaden. Es werden verschiedene Bereiche jeweils für die Bergedorfer Mischungen S, M und L, definiert und im Quartier verteilt. (Siehe Abbildung 7). Die Quartierstruktur ist durch funktionale Gebäude der Kategorie „generell übergeordnet“, Stuhrohrhaus (S) und die „zweck- und ortsspezifisch“ (M) und „L“-Typen zu kontrollieren. Das zur Quartiersformel im unteren Blockrand der Baufelder 1-4 im Gebäude der Kategorie S. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation gegenüber der Stuhrohrhäuser sind ebenfalls die Gebäude 2-4 der Kategorie S getrennt. Alle weiteren Gebäude fallen unter die Kategorie M. Im Kapitel 4 werden die Gestaltungsleitlinien gegenüber der Stuhrohrhäuser vertikal differenziert in die Kategorien S, M und L, genauer erläutert. Insgesamt soll zu beachten sein, dass die gewachsene bauliche Vielfalt geschützt wird, um Einheit verloren wird und die einzelnen Fassaden gemeinsam einen harmonischen und zugleich kontrastreichen Straßenblick bilden.

12 raumwerk

### 3. Übergeordnete Gestaltungsprinzipien

3.1 Raumkanten

Abb. 11: Raumkanten

Die geschlossene Blockrandbebauung der Baufelder 1-4 bildet durchgehende Raumkanten, die nach außen die Straßenseite markieren und die Gebäudekürnung sowie den Stuhrohr-Typen festlegen und nach innen die neue Quartiersformel definieren. Durch Rückzüge und Einbauten in die Blockkante im Bereich der Trittschwellen wird diese Maßgebend. Die Abfolge von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freizeitebenen definiert Zugänge und Abkanten zu den vier Blockhöfen. Im Kontrast zu den starren Raumkanten der vier Blockhöfe sind die vier höhenreichen neuen niedrigere Stuhrohrhäuser (Baufelder 5). Das übergeordnete Stuhrohrhaus ist gleichsam in die gemeinsame Quartiersformel „Aussenspektiv“ und wird durch die sichtbare Ordnung von dem orthogonalen Raster der Baufelder 1-4 betont. Der glatte transparente Sockel des Solitärbaus mit reiner Fassade verleiht sich die Blockkante „Innenraum“ mit dem öffentlichen Platzraum der Quartiersformel. Auch die überlappenden Raster der übergeordneten II. Hochhausbebauung sind weniger Raumkante als Filter. Die Vertikalebene ergibt die öffentlich einbaubare Höhe der Platzräume.

17 raumwerk

### 4. Gestaltungsleitlinien Gebäude

4.2 Bergedorfer Mischung M

Abb. 12: Bergedorfer Mischung M

Neben der sehr kleinteiligen und heterogenen Altbauaufbauung mit überwiegend schmalen Gebäuden mit Geschosshöhen Bergedorfer Mischung S finden sich hier insgesamt auch ein bis zwei kompaktere und größere Gebäudeformen. Es Gebäude aus der Gründerzeit vor dem Zweiten Weltkrieg, die die ursprüngliche Blockstruktur im Inneren des Quartiers bilden. Sie unterscheiden sich in Form und Fassade von den kleineren Gebäuden, die sich jedoch weiterhin durch eine unterschiedliche Fassadengliederung und Materialauswahl auszeichnen. Besonders die Materialauswahl ist hier sehr reichhaltig und vielfältig. Durch die heterogenen, unterschiedlichen Erdgeschossformen, kombiniert mit unregelmäßigen Hausanordnungen, entstehen einladende und gut lesbare, Erdengebundene, lebendige Straßenszenen und Quartiersformeln. Die Gebäude sind im Regelfall dreigeschossig. Auch hier bilden, Sockel und darüberliegende Fassaden eine Einheit. Dieses Prinzip wird auf die Bergedorfer Mischung M übertragen. Folgende Leitlinien sind bei der Planung der Bergedorfer Mischung M zu beachten:

- Die Fassade einer „Hausfront“ soll mit 3m, max. 25m lang sein. Bei Eckgebäuden kann sich die „Hausfront“ erhöhen, wobei eine Länge von 30m entlang einer „Hausfront“ nicht überschritten werden darf.
- Die Fassade einer Hausfront soll sich von den Nachbargebäuden klar abheben.
- Die Bergedorfer Mischung M passt sich durch ein harmonisiertes Fassadenspektrum an.
- Das gesamte Spektrum des Material- und Farbspektrums kann zum Einsatz kommen.
- Die Sockellinie der Außenfassade ist gestalterisch differenzierter zu behandeln. Sie soll jedoch

24 raumwerk

### 4. Gestaltungsleitlinien Gebäude

4.5 Farb- und Materialkonzept

Abb. 13: Behutsame Anwendung von Farb- und Materialkonzept

Alle Bergedorfer Mischungen S, M und L folgen dem gleichen Material- und Farbspektrum. Um das gewünschte vielfältige Erscheinungsbild in den Außenfassaden zu erreichen, soll in unregelmäßiger Abfolge zwischen Fassadenelementen, die durch das geteilte Farbspektrum geprägt sind, und Fassadenelementen, die durch das intensive Farbspektrum geprägt sind, abgewechselt werden. Die Fassaden der Baufelder 1-4, jeweils entlang der Richtung der Typen S, M, L, durchzuführen. In der oberen Ebene des 3. bis 5. Stockwerks ist keine Fassadengliederung zum horizontalen Erdgeschossniveau zugeordnet werden. Abwechslende Materialien (Metall, Holz, Keramik, etc.) können die Grundform der Fassadenelemente wie z.B. Gebäudeecken und Eingänge akzentuieren. Sockel eine Kleinfächliche bei Loggien (siehe Kleinfächliche) zur Abwechslung können, sollte das Erdgeschoss ausgebildet werden, dass der Eindruck einer „Vollwand“ vermittelt.

A	B	C	D	E	F	G	H
1	2	3	4	5	6	7	8

Farbspektrum intensiv | Farbspektrum gedockt

30 raumwerk

### 5. Gestaltungsleitlinien Freiraum

5.5 Trittschwellen

Abb. 14: Leitlinien Trittschwellen

5.5.1 Beauftragungen: Die Trittschwellen sind jeweils mit max. 3 Beauftragungen zu versehen.

5.5.2 Raumkante: Die Trittschwellen bilden zum öffentlichen Raum eine Ebene hohe Raumkante aus. Eine horizontale Zugänglichkeit der Trittschwellen ist über die „Höhepunkt“ zu schaffen. In Punkt S.5.5 können diese durch eine weitere Variante einer ortsspezifischen Zugänglichkeit in Form von Böden ausgebaut werden.

5.5.3 Ausstattung: Die Trittschwellen sind mit ein- oder zweifach gestuften, die einen Übergang aufwärtig ermöglicht. Alternativ kann auch die Raumkante zu einem Stufenbereich ausgebaut werden.

49 raumwerk

## Eckpunkte der Vereinbarung zwischen der Bürgerinitiative und dem Bezirk Bergedorf

<b>Leitbild</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Besondere Qualität im Städtebau und im Aufenthalt</li></ul>
<b>Stuhlröhrhallen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Dauerhafter Erhalt und Betrieb der Hallen; Nutzung ohne Wohnen</li></ul>
<b>Urbanes Gebiet</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Weiterentwicklung zum Urbanen Gebiet im B-Plan-Verfahren</li><li>• Nicht-Wohnnutzungen von mind. 15.000 Quadratmeter BGF (inklusive Stuhlröhrhallen)</li><li>• Erwünscht ist hierbei die gesamte Bandbreite: Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke</li></ul>
<b>Höhe und Dichte</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• GFZ (Geschossflächenzahl) max. 2,2</li><li>• 4-6 Geschosse im Mittel (inkl. Staffel- und Dachgeschoss)</li><li>• Baukörper mit 7 Geschossen zur Akzentuierung in Einzelfällen (max. 10-15 % der Gesamtfläche)</li><li>• Keine Hochhäuser (&gt;= 8 Geschosse)</li></ul>
<b>Stellplätze</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 0,5 PKW-Stellplätze pro Wohneinheit</li><li>• 0,1 PKW-Stellplätze für Besucher pro Wohneinheit</li><li>• überdachte Fahrradstellplätze in der Anzahl gemäß BPD, mind. 2,5 pro Wohneinheit</li><li>• nach BPD erforderliche PKW-Stellplätze für Nicht-Wohnnutzungen</li></ul>
<b>Innenhöfe</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Freihalten und als Grün- und Aufenthaltsflächen nutzen</li></ul>
<b>Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verkehrsgutachten im Bebauungsplanverfahren durchführen</li></ul>

## Vereinbarung | Abgleich

- **Leitbild:** *Das Stuhrohrquartier wird sich durch eine besondere **städtebauliche Qualität** auszeichnen, die sowohl in der **Aufenthaltsqualität** als auch in der **städtebaulichen Figur** begründet sein wird.*

## Abgleich mit der Planung:

### Qualitätssicherung durch die Durchführung von städtebaulich-freiraumplanerischen und hochbaulichen Wettbewerbsverfahren

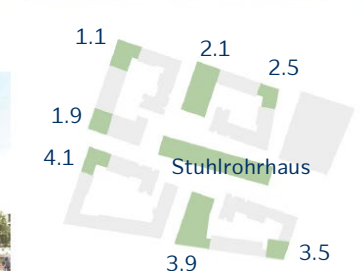
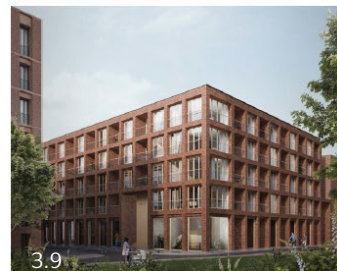
- |      |  |
|------|--|
| 2018 | Konkurrierendes städtebauliches Gutachterverfahren   |
| 2021 | Hochbauliches Workshopverfahren für 5 quartiersprägende Eckgebäude;<br>Hochbauliches Workshopverfahren für 2 großmaßstäbliche Atriumgebäude;<br>Hochbaulicher Entwurf Stuhrohrhaus |
|      | ➤ Verteilung aller Planungsaufgaben auf die ausgewählten Architekt:innen   |

### Darüber hinaus:

- |              |  |
|--------------|--|
| 2022/23      | Gestaltungsleitfaden zum Thema Hochbau- und Freiraumplanung  |
| 2022/23      | Auswahl mehrerer qualifizierter Landschaftsarchitekt:innen für die Planung der verschiedenen Freiräume im Quartier |
| Fortlaufend: | Abstimmungen mit dem Oberbaudirektor und der Bezirkspolitik  |

## Abgleich mit der Planung:

Exkurs: Ergebnisse der qualifizierenden Verfahren in 2021 und anschließende Verteilung aller Planungsaufgaben



**1.1**  
Kuehn Malvezzi Associates GmbH

**1.9, 2.5 und 3.9**  
DFZ Architekten GmbH

**2.1 und 3.5**  
dichter Architekturgesellschaft mbH

**4.1**  
APP Architekten  
PETER + PASCHEN GmbH

**Stuhlrohrhaus**  
raumwerk



## Vereinbarung | Abgleich

- **Stuhlrohrhallen:**

*Die Stuhlrohrhallen bleiben dauerhaft erhalten. Der B-Plan wird geeignete Schutzwirkungen festsetzen.*

- **Weiterentwicklung zum Urbanen Baugebiet**

*B-Plan wird Urbanes Baugebiet nach § 6a BauNVO festsetzen*

*Ein relevanter Anteil Nutzfläche für Nicht-Wohnnutzungen ist damit erforderlich. Die Größenordnung beträgt mindestens 15.000 Quadratmeter BGF.*

*Hierbei ist die gesamte Bandbreite von Nicht-Wohnnutzungen nach § 6 BauNVO möglich*

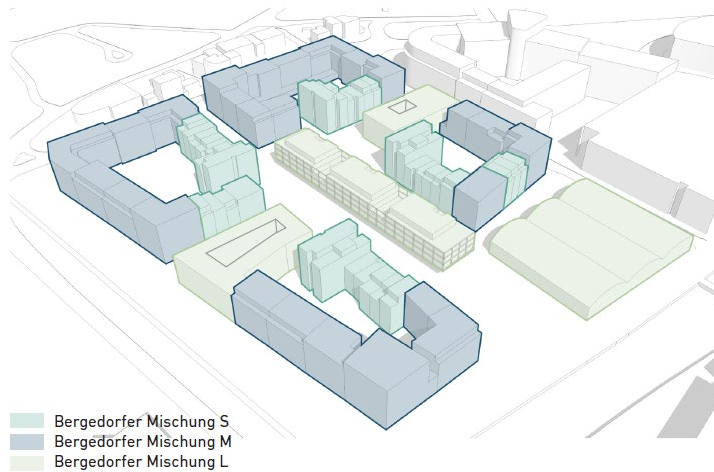
*(u.a. Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck).*

## Vereinbarung | Abgleich

- **Höhe und Dichte der künftigen Bebauung** - *Dichte im Quartier von im Durchschnitt GFZ 2,2; im Mittel wird das Stuhrohrquartier über 4-6 Geschosse (inkl. Staffel- und Dachgeschoss) geprägt. In Einzelfällen können zur Akzentuierung Baukörper über 7 Geschosse verfügen. Keine Hochhäuser möglich.*
- **Städtebaulich abwechslungsreich:** *Das Quartier wird hierbei städtebaulich abwechslungsreich und attraktiv entwickelt, sowohl im Verhältnis der Baukörper zueinander, als auch in den Freiräumen.*
  - **Bergedorfer Mischung S / M / L**
  - Qualifizierende Verfahren für Eckgebäude und Atriumgebäude
  - Verteilung der Handschriften Hochbau und Freiraum (6 Architekt:innen und 4 Landschaftsarchitekt:innen)

## Bergedorfer Mischung S, M, L

### ➤ Verteilung im Quartier



Bergedorfer Mischung S



Bergedorfer Mischung L



Bergedorfer Mischung M

## Vereinbarung | Abgleich

- **Stellplätze**
- Die BUWOG plant in zwei Tiefgaragen aktuell ca. **550 PKW-Stellplätze**.
- In den Tiefgaragen sind darüber hinaus Fahrradabstellplätze, Flächen für Kinderwagen, Abstellflächen und Flächen für Haustechnik vorgesehen.



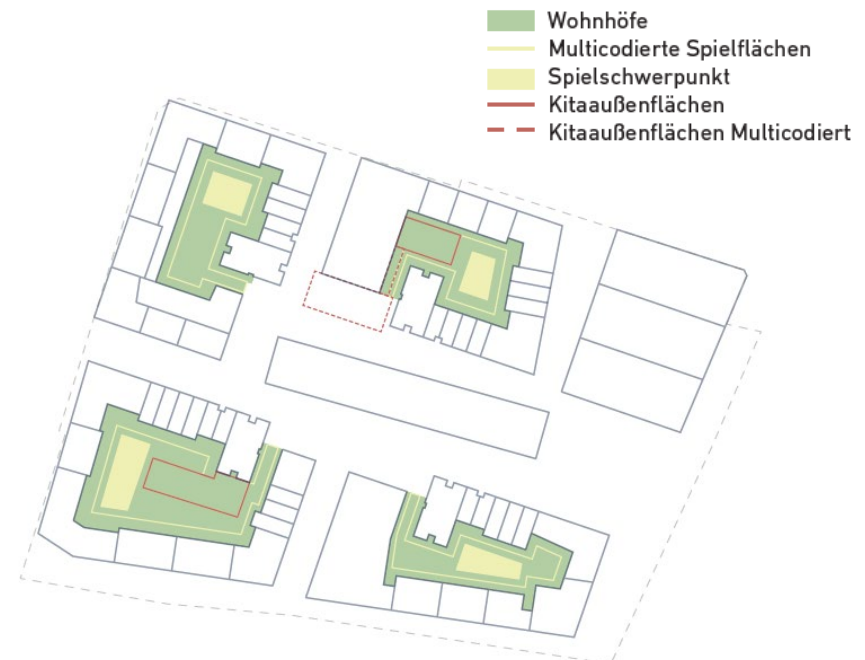
## Vereinbarung | Abgleich

- **Wohnqualität / Innenhöfe:** Zur Wahrung der angestrebten Wohnqualität des Stuhrohrquartiers sind die **Innenhöfe bei einer Blockrandbebauung von Hauptnutzungen grundsätzlich freizuhalten** und werden als **Grün- und Aufenthaltsflächen** (z.B. Kinderspielflächen, Außengastronomie) entwickelt.

## Abgleich mit der aktuellen Planung:

Drei Landschaftsplanungsbüros sollen die 4 im Funktionsplan dargestellten Wohnhöfe zzgl. der sog. „Trittsteine“ und der Gebäudevorzonen planen:

Konkrete Leitlinien für die Gestaltung der Wohnhöfe werden im Gestaltungsleitfaden formuliert.



## Vereinbarung | Abgleich

- **Verkehr:** *im Bebauungsplanverfahren qualifiziertes Verkehrsgutachten das aufzeigt, dass die Verkehre in und aus dem Quartier die aktuelle Lage auf den Fahrbahnen nicht signifikant verschlechtern.*
- **2018 und 2023 wurde vom Gutachterbüro festgestellt,** dass es keine negativen Veränderungen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit im Bereich Weidenbaumsweg und an den umliegenden Knotenpunkten zu erwarten ist.

## Nächste Planungsschritte:

### Funktionsplan

- Finalisierung des Funktionsplans

### Bebauungsplan

- Prüfung und Abstimmung des Bebauungsplanentwurfs zur Stellungnahmeverschickung an die Träger öffentlicher Belange in Vorbereitung

### Hochbau

- Bearbeitung der Vorentwurfsplanung für alle Neubauten
  - Grundlage: Funktionsplanung und Gestaltungsleitfaden
- Abstimmung der Planung mit dem Bezirksamt und dem Oberbaudirektor zu gegebener Zeit

### Freiraumplanung

- Bearbeitung der Vorentwurfsplanung für das Quartiersparkett inkl. Spiel- und Straßenflächen sowie der Innenhöfe inkl. Gebäudevorzonen und „Trittsteine“
  - Grundlage: Funktionsplanung und Gestaltungsleitfaden
- Abstimmung der Planung mit dem Bezirksamt und dem Oberbaudirektor zu gegebener Zeit