Aufgabenpapier

Nicht offenes, einphasiges, städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren
mit Zwischen- und Endpräsentation und 10 teilnehmenden Büros

Entwicklung der Bergedorfer Innenstadt

Fokusraum Karstadt am Sachsentor und Parkhaus Bergedorfer Schloßstraße

in Hamburg-Bergedorf

beauftragt durch die

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

und die

Trei Real Estate Deutschland GmbH & Co. KG
Klaus-Bungert-Str. 5b
40468 Düsseldorf

im Einvernehmen mit der

Freien und Hansestadt Hamburg

letztere vertreten durch

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

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

INHALT

1 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS ... 3
2 STADTRÄUMLICHER KONTEXT ... 4
2.1 Entwicklungsgeschichte ... 4
2.2 Stadträumliche Lage ... 4
2.3 Städtebauliche Entwicklungen ... 5
2.4 Verkehrliche Infrastruktur ... 8
3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES ... 11
3.1 Lage, Größe und Abgrenzung ... 11
3.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen ... 12
3.3 Topographie und Bodenverhältnisse ... 12
3.4 Rechtliche Rahmenbedingungen ... 12
4 AUFTRAGGEBERINNEN ... 15
5 AUFGABENSTELLUNG ... 16
5.1 Städtebauliche Zielsetzung ... 16
5.2 Freiraumplanerische und verkehrliche Zielsetzung ... 17
6 NUTZUNGSKONZEPT ... 24
6.1 Wohnen ... 24
6.2 Gewerbliche Nutzung ... 24
7 VERFAHRENSGRUNDLAGEN ... 26
7.1 Auftraggeberinnen ... 26
7.2 Verfahrensmanagement ... 26
7.3 Verfahrensgrundlagen ... 26
7.4 Teilnehmende Büros (werden angefragt) ... 27
7.5 Jury (Vorschlagsliste) ... 27
7.6 Bearbeitungshonorare und Ränge ... 28
7.7 Termine des Verfahrens (vorbehaltlich) ... 29
7.8 Leistungen des Verfahrens ... 32
7.9 Verfahrensunterlagen ... 35
7.10 Vorprüfung ... 36
7.11 Beurteilungskriterien ... 36
7.12 Weitere Bearbeitung ... 37
7.13 Eigentum und Urheberrecht ... 38
7.14 Rücksendung der Arbeiten ... 39
7.15 Terminübersicht (vorbehaltlich) ... 39
7.16 Vertraulichkeit ... 39
7.17 Sonstiges ... 39

INHALTSVERZICHNIS NICHT MIT DER HAND ÄNDERN, SONDERN NUR AKTUALISIEREN!

1 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS

Die Bergedorfer Innenstadt steht vor Herausforderungen, welche sich in den vergangenen Jahren durch Änderungen des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung (bspw. verstärktes Online-Shopping) sowie die verstärkten Auswirkungen der Corona-Pandemie (bspw. Homeoffice) verschärft haben. Einige Geschäfte mussten bereits schließen, anderen steht eine Aufgabe des Standorts möglicherweise noch bevor. So wurden auch ab 2021 die beiden Karstadt-Häuser am Sachsentor sowie am Bergedorfer Markt geschlossen. Das Parkhaus in der Bergedorfer Schloßstraße sowie das Hotel erfahren demnach eine eher geringe Auslastung und eine zukunftsorientierte Ausbildung der Nutzung ist nicht gegeben. Weiterhin beeinflussen die monotonen und wenig ortsbezogenen Fassaden der großen Gebäudekomplexe das Erscheinungsbild. Die Innenstadt des östlich in Hamburg gelegenen Stadtteils Bergedorf ist sowohl ein Anlaufpunkt für Einheimische als auch für Besucher*innen aus dem Bezirk sowie aus dem schleswig-holsteinischen und niedersächsischen Umland. Die historische Altstadt, der Hafen, das Bergedorfer Schloss sowie die beliebten Einkaufsstraßen mit ihren historischen, teils denkmalgeschützten, reizvollen Gebäuden verschiedener Stilepochen haben eine hohe Anziehungskraft. Aus diesem Grund soll durch Neuplanungen und die Unterbringung ergänzender Nutzungen möglichen leeren Innenstadtlagen entgegengewirkt und die Zukunftsfähigkeit dieser Lage gestärkt werden sowie eine Aufwertung des gesamten Erscheinungsbildes stattfinden. Dies verlangt nach einer gesteuerten und durch das Bezirksamt begleiteten planvollen Entwicklung, um das Bergedorfer Zentrum dauerhaft als attraktiven Einkaufsstandort und Standort des vitalen Stadtlebens zu erhalten. Durch die Lagebeziehungen der drei Immobilien zueinander, rücken zudem zahlreiche öffentliche Räume (u.a. Bergedorfer Markt, Kaiser-Wilhelm-Platz, Bergedorfer Schloßstraße sowie der Randbereich des Bergedorfer Schloßparks) in den Fokus der Betrachtung. Auch für diese Stadtbausteine gilt es attraktive Lösungen im Rahmen eines entsprechenden Verfahrens zu finden und neue Funktionsbeziehungen zu prüfen (vgl. Drucksache 21-0648).

Aufgrund der strukturellen Veränderungen des stationären Einzelhandels und der sich verändernden Ansprüche an Mobilität, Aufenthaltsqualität und Erlebnisräume werden zudem aktuell weitere Maßnahmen (neues Städtebaufördergebiet RISE „Bergedorf Zentrum“, Innenstadtkonzept als städtebaulich-freiraumplanerische-verkehrliche Zukunftsperspektive, Bergedorf NOW mit dem Ziel einer Verankerung eines ganzheitlichen Leerstandsmanagements) unternommen, um die Bergedorfer Innenstadt insgesamt den heutigen Anforderungen an ein attraktives und lebendiges Zentrum anzupassen. Das Verfahren zum Fokusraum Karstadt am Sachsentor und Parkhaus Bergedorfer Schloßstraße ist so ein wichtiger Bestandteil dieser Prozesse.

Zielsetzung des Wettbewerbs ist es, adäquate und gleichzeitig innovative Lösungsvorschläge für die Gestaltung zweier Grundstücke und des öffentlichen Freiraums um die zentralen Geschäftsstraßen rund um die Fußgängerzone Sachsentor, welche seit 1970 existiert, und die Bergedorfer Schloßstraße zu erhalten, mit denen eine Aufwertung des Gesamtensembles der Bergedorfer Altstadt erreicht werden kann. Dabei sollen vor allem auch die Ausbildung und Anbindung der Bergedorfer Schloßstraße an die Fußgängerzone einbezogen werden. Es soll ein gesamtheitliches Konzept entwickelt werden, damit sich die historische Altstadt mit ihrer stadträumlichen Qualität und ihrem Flair auch zukünftig als lebendiger Ort etablieren kann. Die teilnehmenden Büros sollen eine schlüssige Planung entwickeln, mit der eine deutliche Attraktivitätssteigerung und dadurch eine Belebung der gesamten Innenstadt erreicht werden kann. Das Planungsgebiet umfasst dabei eine Fläche von insgesamt rund 10.000 m² öffentlichem Freiraum und etwa 4.900 m² an Grundstücksflächen, die Rahmen des Wettbewerbs überplant werden sollen.

Mit der Aufgabenstellung werden überzeugende Konzepte gesucht, die den zentralen Standort in Bergedorf in Bezug auf die Geschäftslagen stabilisieren und aufwerten sowie die Altstadt weiterhin für Anwohner*innen und Besucher*innen attraktiv machen. Von besonderer Bedeutung ist dabei auch die Einbindung der Öffentlichkeit. Im Rahmen zweier Beteiligungsformate sollen sowohl die Anregungen und Wünsche der Bergedorfer Bürger*innen und Betreiber*innen der Geschäfte vor Ort erfasst und in

der Lösung der Planungsaufgabe beachtet werden als auch eine Erläuterung der Ergebnisse und weiterer anstehender Schritte stattfinden. Die Entwicklung der genannten Grundstücke und öffentlichen Räume soll als Kristallisationskeim für die weitere Innenstadtentwicklung dienen und einen kurz- bis mittelfristigen Impuls zur Neuaufstellung der Bergedorfer Innenstadt liefern (vgl. Drucksache 21-0648).

Die Ergebnisse dieses städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens werden anschließend die Grundlage für zwei weiterführende, hochbauliche Verfahren bilden, in denen jeweils eines der beiden Grundstücke betrachtet wird. Die Auftraggeberinnen und die Freie und Hansestadt Hamburg beabsichtigen, dass die Architekt*innen des besten Entwurfes oder der besten Entwürfe dieses Verfahrens mit in den hochbaulichen Wettbewerb eingeladen werden.

2 STADTRÄUMLICHER KONTEXT

2.1 Entwicklungsgeschichte

Die ehemalige Stadt Bergedorf wurde erstmals 1162 als Kirchspiel Bergedorp urkundlich erwähnt. Anfang des 13. Jahrhunderts gehörte die Stadt zu Dänemark und entwickelte sich aufgrund der attraktiven Lage an einer bedeutenden Ost-West-Straße zu einem Marktflecken. Im Jahr 1275 wurden Bergedorf Stadtrechte erteilt. Mitte des 14. Jahrhunderts wurde neben der Stadt eine Burg errichtet, welche zeitweise als Sitz einer Seitenlinie der sächsischen Herzöge diente. Von dort aus war eine Kontrolle über Bergedorf und die angrenzenden Handelswege gegeben. Die Städte Lübeck und Hamburg verbündeten sich gegen die Sachsenherzöge und deren wachsenden Einfluss und eroberten die Burg, welche anschließend als Verwaltungszentrum genutzt wurde. Über 400 Jahre, zwischen 1420 und 1866, war Bergedorf im beiderstädtischen Besitz von Lübeck und Hamburg.

Nach 1868 - dem Anteilsabtritt Lübecks - gehörte Bergedorf als eigenständige Gemeinde zu Hamburg und wuchs zu einem beachtlichen Industriestandort heran. Durch das Groß-Hamburg-Gesetz wurde Bergedorf im Jahr 1938 schließlich zu einem Hamburger Stadtteil. Zur Zeit des Nationalsozialismus war der Stadtteil aufgrund seiner etwas abseitigen Lage von Bedeutung. Die Lage spielt insofern eine Rolle, als dass der Standort zum einen eine Nähe zur Hamburger Innenstadt ausweist und sich gleichzeitig in ruhiger und abseitiger Lage befindet. Die Nationalsozialisten errichteten hier das Konzentrations-Stammlager Neuengamme. Aufgrund weniger Zerstörungen war Bergedorf nach Kriegsende als Zufluchtsort begehrt und wuchs immer weiter.

Der Bezirk Bergedorf wurde durch die Sturmflut im Jahr 1962 zum Teil stark beschädigt. Dies betraf vor allem die Stadtteile Moorfleet, wo ein Deich brach, Billwerder und Allermöhe. Die 1971 errichtete Fußgängerzone Sachsentor/Alte Holstenstraße sorgte für eine weitere Attraktivitätssteigerung der inneren Bergedorfer Altstadt. Mit der Errichtung des Einkaufszentrum CCB (City-Center Bergedorf) entstand 1973 das erste kleine Einkaufszentrum und führte somit zu einer weiteren Belebung und Anziehungskraft des Standortes.

Im Stadtteil Bergedorf leben heute auf einer Fläche von etwa 10 km² über 36.000 Einwohner*innen (Stand 2020). Kennzeichnend für Bergedorf ist sein städtischer Charakter, dessen Anziehungskraft weit ins Umland reicht. Begünstigt durch seine räumliche Trennung und geografische Inselbildung, hat sich Bergedorf - trotz der Zugehörigkeit zu Hamburg über 140 Jahre - eine eigene Identität und Eigenständigkeit bewahrt.

2.2 Stadträumliche Lage

Der Stadtteil Bergedorf liegt im gleichnamigen Bezirk Hamburg-Bergedorf im Südosten der Freien und Hansestadt Hamburg. Der Bezirk grenzt im Norden und Osten an das Bundesland Schleswig-Holstein, im Süden bildet die Elbe die Grenze zu Niedersachen. Nördlich und westlich von Bergedorf grenzt der Bezirk Hamburg-Mitte an. Der Bezirk Bergedorf besteht aus 14 Stadtteilen. Gegliedert ist er in den dichter besiedelten Norden - mit den Stadtteilen Bergedorf und Lohbrügge - und den weniger dicht besiedelten Süden und Westen - mit den Vier- und Marschlanden. Die Vier- und Marschlande sind durch die

Elbmarsch geprägt und das größte zusammenhängende Gemüse- und Blumenanbaugebiet Deutschlands. Die Marschlande werden durch die Stadtteile Allermöhe, Billwerder, Moorfleet, Ochsenwerder, Reitbrook, Spadenland und Tatenberg gebildet. Die vier Stadtteile Altengamme, Curslack, Kirchwerder und Neuengamme bilden die Vierlande.

Der Stadtteil Bergedorf bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum des Bezirks. Den Kern bildet die Altstadt Bergedorfs mit teilweise 300-jähriger Baugeschichte und dem historischen Bergedorfer Schloss aus dem 14. Jahrhundert, in dessen unmittelbarer Nähe das Plangebiet liegt. Der Fluss Bille mit dem Schloßgraben und dem Serrahn, einem kleinen Seitenkanal der Bille, prägen zusätzlich den Charakter der Altstadt.

Das Bergedorfer Bezirkszentrum übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion auch für das schleswig-holsteinische Umland und ist unbestrittenes Hauptzentrum für einen Einzugsbereich, der ca. 300.000 Menschen umfasst.

Das Projektgebiet befindet sich südlich des Bergedorfer Schloßgartens zwischen dem Sachsentor und der Chrysanderstraße. Die beliebte Einkaufsstraße und Fußgängerzone Sachsentor wurde zwischen 2002 und 2004 umgestaltet und aufgewertet. Hier befinden sich vielfältige gewerbliche und gastronomische Betriebe. Westlich führt das Sachsentor über die Alte Holstenstraße und den Serrahn zum Bahnhof Bergedorf.

Das Bergedorfer Zentrum ist geprägt durch unterschiedliche Nutzungs- und Baukörperstrukturen. In der direkten Umgebung des Plangebiets befinden sich viele kleinteilige, häufig unter Denkmalschutz stehenden Fachwerk- und Gründerzeithäuser. Ebenso gibt es mehrere Bereiche mit städtebaulichen Erhaltungsbereichen, die aufgrund der städtebaulichen Prägung und Eigenart als sog. Huckepackfestsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen beschlossen wurden. Auch neuere Wohn- und Geschäftshäuser finden sich im Zentrum. Dementsprechend verschiedene Nutzungen gibt es im Umfeld des Plangebiets. Von Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen bis hin zu Gastronomie und medizinischen Einrichtungen erstreckt sich das Angebot vor Ort. Die umfangreiche Versorgung der Bergedorfer Bürger*innen durch Einzelhandelsgeschäfte wird in Bergedorf gewährleistet. In den oberen Geschossen ist vor allem Wohnnutzung zu finden. Östlich von der Altstadt befindet sich das stadtgeschichtlich und städtebaulich bedeutsame Bergedorfer Villenviertel, welches um 1900 entstand und eine attraktives und in weiten Teilen citynahes Wohnen ermöglicht.

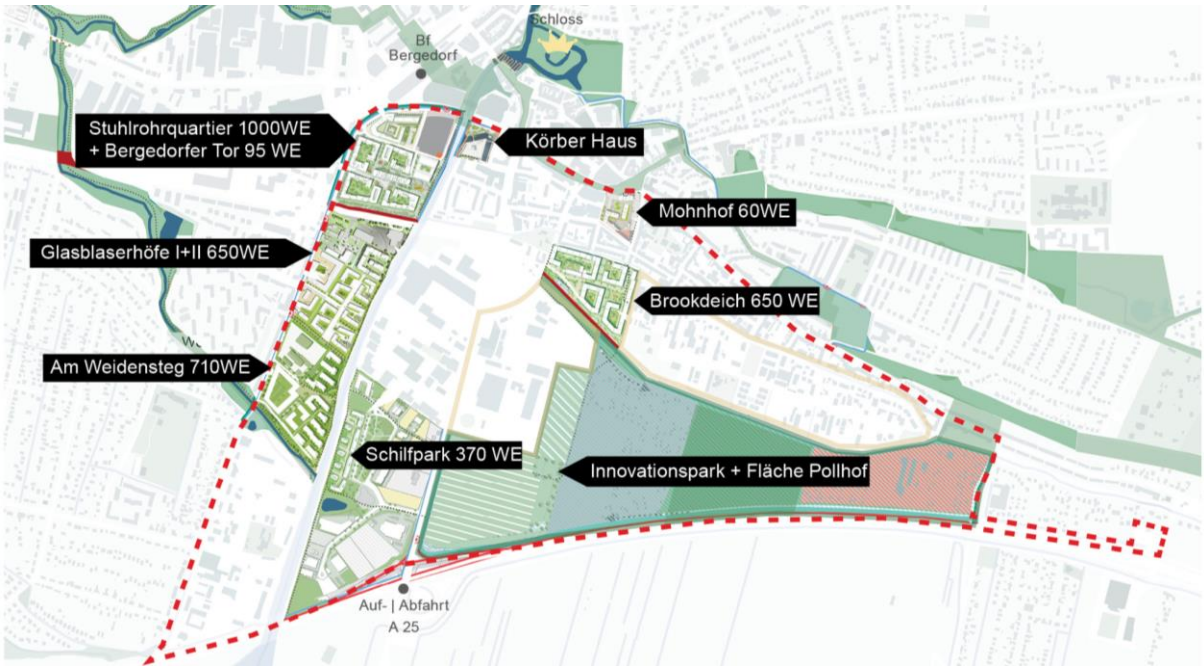
Nördlich an die Bergedorfer Schloßstraße grenzt der denkmalgeschützte Schloßgarten. Der Park erstreckt sich über etwa 5 Hektar, in dessen Zentrum das Bergedorfer Schloss liegt. Neben begrünten Bereichen sind der Schloßgraben, ein Spielplatz und eine Rollschuhbahn zu finden. An zwei Tagen die Woche findet ein beliebter Wochenmarkt im Schloßpark statt.

2.3 Städtebauliche Entwicklungen

Neben dem gewachsenen Zentrum Bergedorfs steht aktuell ein unmittelbar an den Innenstadtbereich angrenzender Teilraum, ein etwa 150 ha großer Bereich, im Fokus städtebaulicher Entwicklungen. Südlich bzw. südöstlich der Innenstadt schließt sich ein sehr dynamischer Entwicklungsraum entlang des Schleusengrabens sowie östlich der Straße Curslacker Neuer Deich an, in dem seit rund zehn Jahren vielfältige städtebauliche Entwicklungen umgesetzt (Glasbläserhöfe, Wohnen am Schilfpark) bzw. planerisch vorbereitet werden (Stuhlrohrquartier, Wohnen am Weidensteg, Quartier am Brookdeich). Insgesamt sollen in diesem Raum bis zu 3.500 neue Wohnungen und 4.000 bis 5.000 Arbeitsplätze entstehen. Ein Großteil der Arbeitsplätze wird auf dem östlich der Straße Curslacker Neuer Deich gelegenen Gelände entstehen, das für die Realisierung eines Innovationsparks mit hochwertigem Gewerbe vorgesehen ist. Begleitend zu diesen Entwicklungen ist eine umfassende Rahmenplanung "Urbanes Bergedorf-Südost" von den beiden Büros Karres+Brands (Niederlande) und ADEPT (Dänemark) erar-

beitet und im Dezember 2021 vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen worden, die die unterschiedlichen Teilprojekte zusammenführen sowie Entwicklungsleitlinien und Rahmensetzungen formulieren (Drucksache - 21-0840)[1].

Mit diesen Entwicklungen werden neue Impulse und steigende Nachfragen für die Bergedorfer Innenstadt erwartet, die den Innenstadtbereich in Zukunft mitbestimmen werden.



Quelle: Karres en Brands / ADEPT

Zur Standortstärkung der Bergedorfer Innenstadt wurde bereits 2005 ein erstes BID (Business Improvement District) gegründet. Am 21.22.2020 ist offiziell das vierte BID gestartet. Ziel ist v.a. die Stärkung der Bergedorfer Innenstadt als Einzelhandelsstandort. Es sollen sowohl die attraktiven Lagen als auch die Nebenlagen betrachtet werden. Weitere Maßnahmen umgreifen die Themen Sauberkeit, Sicherheit und Ordnung sowie Beleuchtung und Winterdienst. Das BID Sachsentor wurde in das BID Bergedorf umbenannt und umfasst einen Teil der Alten Holstenstraße, den Kupferhof, die Bergedorfer Schloßstraße, das Sachsentor, die zuführenden Straßen Hude und Hinterm Graben sowie den Mohnhof.

Zudem ist die Städtebauförderung mit den bereits bestehenden RISE-Gebieten Bergedorf-Süd und Serrahn in den innerstädtischen Quartieren präsent. Unter RISE sind im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung die Programme und Instrumente der Städtebauförderung zusammengefasst.

Das RISE-Gebiet Bergedorf-Süd, das u.a. die Fußgängerzone Sachsentor umfasst, wurde mit Beschluss des Senats vom 15.02.2011 als Fördergebiet der Integrierten Stadtteilentwicklung im Programmsegment „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ festgelegt und mit Neuordnung der Städtebauförderung 2020 in das Programmsegment „Lebendige Zentren“ überführt. Förderzweck ist unter anderem die Aufwertung des öffentlichen Raums sowie die Stärkung der lokalen Ökonomie. Bis Ende 2020 wurden unter Beteiligung von Bewohner*innen, Eigentümer*innen und politischen Vertreter*innen verschiedenste Maßnahmen umgesetzt. Ziel war die Attraktivität des Quartiers als Wohn- und Einzelhandelsstandort weiterzuentwickeln und zu stärken.

[1] Recherche via https://sitzungsdienst-bergedorf.hamburg.de/bi/allris.net.asp

Das Gebiet Serrahn ist ein RISE-Fördergebiet im Programmsegment „Lebendige Zentren“. Förderzweck ist die Erhaltung und Revitalisierung historischer Stadtbereiche mit denkmalwerter oder denkmalgeschützter Bausubstanz. Die steg hat im Auftrag des Bezirksamtes ein Integriertes Entwicklungskonzept für den Bereich erstellt und ist im Auftrag des Bezirksamts vor Ort als Gebietsentwicklerin tätig. . Aktuell wird hier die Zwischenbilanzierung vorbereitet.

Mit dem Beschluss der Bezirksversammlung „Integratives Innenstadtkonzept "Bergedorfer Zentrum" - geänderte Fassung“ vom 27.08.2020 (Drucksachen-Nr.: 21-0500) wurde die Verwaltung zudem beauftragt, einen Vorschlag für eine umfassende, integrierte Strategie für die Innenstadt vorzulegen. Behandelt werden sollen u.a. die Berücksichtigung unterschiedlicher Entwicklungsperspektiven, die Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Kulturstandortes, der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz, die Ausweitung von Wohnnutzung und die verkehrliche Entwicklung. Zur Umsetzung der Strategie sind drei Bausteine vorgesehen:

- Auf Grundlage der in Abstimmung befindlichen Problem- und Potenzialanalyse (PPA) wird eine Gebietsfestlegung für ein neues RISE-Gebiet „Bergedorf Zentrum“ durch den Senat im Sommer 2022 angestrebt. Ab III/2022 soll darauf aufbauend ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) als umfassende Entwicklungsstrategie der Städtebauförderung erarbeitet werden. Sobald das neue Fördergebiet auf Grundlage der PPA festgelegt worden ist, ist der Einsatz von RISE-Mitteln, d.h. Städtebaufördermitteln, zur Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen im Sinne der Gebietsentwicklungsziele möglich.
- Das vor kurzem gestartete Projekt Innenstadt Bergedorf – eine stadt-, verkehrs- und freiraumplanerische Zukunftsperspektive (Drucksache 21-1082) soll im Vorwege der RISE-Festlegung als vorgezogenes Projekt wesentliche städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Bausteine vordenken und dafür Handlungsgrundlagen entwickeln (Entwicklungshorizont bis 2035). Das Produkt ist eine städtebaulich-freiraumplanerische-verkehrliche Zukunftsperspektive mit strategischen und handlungsorientierten Lösungsansätzen für Themen wie Ausgleich von Defiziten bei der Zentrenfunktion, qualitative Aufwertung des öffentlichen Raums, städtebauliche Weiterentwicklung von Teilbereichen, Betrachtung der Infrastrukturen.
- Zur weiteren Attraktivitätssteigerung und Zukunftssicherung der Bergedorfer Innenstadt wurde im November 2021 die Bundesförderung „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ für das Innenstadtmanagement-Projekt „Bergedorf NOW“ beantragt. Neben einem Zuschuss aus der Bundesförderung stellt die Hamburger Finanzbehörde 200.000 € zur Kofinanzierung bereit. Durch das Projekt „Bergedorf NOW“ sollen vorrangig Innovations- und Digitalstrategien, umfassende Beteiligungsverfahren, eine feste Verankerung eines ganzheitlichen Leerstandsmanagements sowie ein ganzheitliches Marketing verfolgt werden. Durchgeführt werden soll das Projekt durch einen Innenstadt-Manager. Bei positivem Bescheid voraussichtlicher Start des Bergedorf Now–Managements 06/2022.

Weitere wichtige Umstrukturierungen im Bergedorfer/Lohbrügger Zentrum und im Einzugsbereich stellen die folgenden Projekte dar, die sich derzeit entweder im Bau befinden bzw. in den nächsten Jahren realisiert werden sollen (weitere Ausführung siehe Anhang C.04):

- Bergedorfer Tor
- Stuhlrohrquartier
- Körberhaus
- LoMa4
- Serrahnstraße

Rund 4 km westlich des Plangebiets wird in den nächsten Jahrzehnten Hamburgs 105. Stadtteil Oberbillwerder entwickelt. Auf einer Fläche von rund 118 ha ist es Hamburgs zweitgrößtes Stadtentwick-

lungsprojekt. Entstehen sollen lebendige Nachbarschaften mit vielseitigen Angeboten für Wohnen, Arbeit, Bildung, Kultur, Freizeit, Sport und Erholung. Etwa 7.000 Wohneinheiten und 4.000-5.000 Arbeitsplätze werden geplant.

Durch die vielfältigen baulichen Entwicklungsvorhaben ist davon auszugehen, dass die derzeit bei etwa 131.000 liegende Einwohnerzahl in den nächsten 20 Jahren um etwa 25.000 weitere wachsen wird. Bergedorf ist also ein dynamischer Bezirk, der auf ein funktionierendes Zentrum angewiesen ist.

Quelle: Karres en Brands / ADEPT

2.4 Verkehrliche Infrastruktur

Motorisierter Individualverkehr MIV
Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die Bergedorfer Schloßstraße oder den Vinhagenweg zu erreichen. Sowohl über die östlich liegende Chrysanderstraße als auch über die westliche Vierlandenstraße kann die Bundesstraße 5 erreicht werden. Diese führt westlich in die Hamburger Innenstadt und bietet am Autobahnkreuz Hamburg-Billstedt einen Anschluss an die A1 in Richtung Lübeck oder Bremen. Östlich führt die B5 nach Schleswig-Holstein. Die Bundesautobahn A25 führt durch den Bezirk und bildet mit der Anschlussstelle HH-Bergedorf eine direkte Verbindung in die Bergedorfer Innenstadt über den Curslacker Neuer Deich.

Parkplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich in der Bergedorfer Schloßstraße sowie in den umliegenden Straßen. In der näheren Umgebung - rund um das Bergedorfer Zentrum – gibt es sechs Parkhäuser, die mit einem im Straßenraum installierten Parkleitsystem aufzufinden sind. Weitere Parkmöglichkeiten bietet der Frascati-Platz, welcher rund 500 m südlich des Plangebiets liegt. Die Entwicklung des Parkhauses in der Bergedorfer Schloßstraße 10 ist Teil dieses Werkstattverfahrens.

Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV
Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angebunden. Der Bahnhof Bergedorf liegt etwa 10 Gehminuten entfernt. Hier verkehren die S-Bahn-Linien S21 und S2 sowie die Regionalverkehrslinie RE1 in Richtung Schwerin/Rostock. Mit der RE1 ist der Hamburger Hauptbahnhof in nur 10 Minuten erreicht, mit den S-Bahn-Linien dauert es ca. 20 Minuten.

Der Bergedorfer Busbahnhof befindet sich seit 2012 auf dem Oberdeck eines neuen Parkhauses, südlich des Bahndamms. Von dort aus gibt es Stadt- und Regionalbusverbindungen zu den umliegenden

Stadtteilen und Orten, u. a. den Vier- und Marschlanden, Glinde, Wentorf, Reinbek sowie Geesthacht und Lauenburg.

Etwa 300 m südlich des Plangebiets befindet sich die Haltestelle Mohnhof, von der aus verschiedene Buslinien abfahren. Diese verbinden das Zentrum Bergedorfs mit den Wohnquartieren aber auch mit den Gemeinden und Mittelzentren der Region.

Fuß- und Radwegeverbindungen
Die Anbindung bzw. Erreichbarkeit des Plangebiets für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen ist gut. Die Straßen im Umfeld sind größtenteils beidseitig mit Gehwegen ausgestattet. In der Bergedorfer Schloßstraße ist der Gehweg teilweise auf einer Seite unterbrochen (auf Höhe des Karstadts). Beim Sachsentor handelt es sich um eine Fußgängerzone, die eine entsprechende Gestaltung aufweist und nur zeitweise durch Radfahrende zu nutzen ist. Hier besteht eine Sperrzeit für den Radverkehr von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr.

Durch die zentrale Lage des Plangebiets in der Bergedorfer Innenstadt sind die umliegenden zentralen Bereiche wie Sachsentor und Alte Holstenstraße, der Serrahn, der Schloßpark, der Bahnhof Bergedorf als auch die umliegenden Quartiere wie Bergedorf-Süd, und das Villengebiet fußläufig gut zu erreichen. Die in der Entwicklung und Umsetzung befindlichen städtebaulichen Bereiche entlang des Schleusengrabens liegen ebenfalls in fußläufiger Entfernung und werden in den nächsten Jahren durch eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung am Schleusengraben direkt an das Bergedorfer Zentrum angeschlossen.

Der Bahnhof Bergedorf ist über das Sachsentor bzw. die Bergedorfer Schloßstraße und die Alte Holstenstraße fußläufig in etwa 8-10 Minuten zu erreichen. Am Johann-Adolf-Hasse-Platz sowie am Bahnhof befinden sich StadtRAD-Leihstationen.

Der Radverkehr kann teilweise über Fahrradstreifen auf den Straßen oder über Gehwege abgewickelt werden. Eine Optimierung der bestehenden Situation ist erforderlich. Unweit entfernt vom Plangebiet beginnen die Velorouten 8 und 9, die in die Hamburger Innenstadt führen. Die Veloroute 8 führt auf rund 18 km vom Bahnhof Bergedorf über Billstedt, Hamm und Borgfelde in die City. Die Veloroute 9 verläuft weiter südlich, startet aber ebenfalls vom Bahnhof Bergedorf. Auf einer Länge von 19 km führt sie über Allermöhe, Moorfleet, Rothenburgsort und Hammerbrook in die Innenstadt.

Die Chrysanderstraße stellt eine wichtige Verbindung zwischen dem Mohnhof und Teilen des Villengebietes/ Hundebaums dar. Von Norden kommend ist sie bis zur Kreuzung mit dem Reinbeker Weg sowie der Bergedorfer Schloßstraße für den Radverkehr gut befahrbar. Ab hier wird die Chrysanderstraße zur Einbahnstraße. Fahrradfahrer*innen müssen, um zum Mohnhof zu gelangen, schieben oder einen Umweg über die Straßen Bult, Gräpelweg und Wentorfer Straße fahren. Um diesen Engpass entgegen treten zu können, wird die Chrysanderstraße in den kommenden Jahren zwischen der Kreuzung Reinbeker Weg/ Bergedorfer Schloßstraße und der Kreuzung Mohnhof für die gegenläufigen Radverkehr geöffnet.

Eine weitere Rahmenbedingung für den Fuß- und Radverkehr stellt das Ergebnis des Verkehrsversuchs Bergedorfer Schloßstraße zwischen Chrysanderstraße und Vinhagenweg dar. In dem Projekt wurde der Fuß- und Radverkehr durch Maßnahmen, wie verbreiterte Nebenflächen für eine Vergrößerung des öffentlichen Raums sowie die beidseitige Öffnung der Bergedorfer Schloßstraße für den Radverkehr, bei gleichzeitiger Reduzierung des MIV, gestärkt. Die Maßnahmen werden nach dem Versuch verstetigt.

Wasserwegenetz

Etwa 5 Gehminuten vom Plangebiet entfernt, am Übergang der Bille in den Schleusengraben, befindet sich der Bergedorfer Hafen (Serrahn), an dem verschiedene Schiffsfahrten starten, u.a. von der ATG Alster-Touristik GmbH und von der Bergedorfer Schifffahrtslinie.

3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Bergedorfer Altstadt. Im Fokus des städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens stehen zwei Gebäudekomplexe an der Bergedorfer Schloßstraße sowie der angrenzende öffentliche Freiraum (siehe Abbildung XX). Das Grundstück - Parkhaus Bergedorfer Schloßstraße - liegt östlich der Bergedorfer Schloßstraße und wird im Norden durch den Vinhagenweg eingerahmt. Das Grundstück - Karstadtgebäude am Sachsentor - befindet sich zwischen der Bergedorfer Schloßstraße und dem Sachsentor.

Die Fläche des Parkhauses in der Bergedorfer Schloßstraße 10 umfasst etwa 2.682 m² und beinhaltet die Flurstücke 4936 und 4937. Es stellt den Übergang zwischen Schloßgarten und Fußgängerzone und dem östlich gelegenen Wohngebiet an der Chrysanderstraße dar. Das ehemalige Karstadtgebäude am Sachsentor 33-39 befindet sich auf mehreren Grundstücken mit einer Gesamtfläche von etwa 2.210 m² mit den Flurstücknummern 572, 576, 580, 581 und liegt direkt in der Fußgängerzone.

In die Planung miteinfließen sollen auch die angrenzenden öffentlichen Räume, welche eine Fläche von etwa 10.000 m² umfassen. Darunter fallen unter anderem die Fußgängerzone Sachsentor, Teile der Bergedorfer Schloßstraße, der Vinhagenweg und ein kleiner Abschnitt des Bergedorfer Schloßgartens sowie der Kaiser-Wilhelm-Platz. Letztere bilden die räumliche Grenze im Norden. Die östliche Grenze bildet das Parkhaus und im Nordosten reicht das Plangebiet über den Vinhagenweg bis zur Chrysanderstraße heran. Südlich begrenzen die beiden Grundstücke das Plangebiet. Südwestlich erstreckt es sich bis zum Bergedorfer Markt und im Nordwesten bis hin zum Kaiser-Wilhelm-Platz.

Abb.: Abgrenzung des Plangebietes

3.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen

Die kleinteiligen Grundstücke am Sachsentor 33-39 befinden sich im Eigentum der DH-3 GmbH, vollumfänglich vertreten durch die Reese Baumanagement GmbH & Co. KG. Das in der Fußgängerzone Sachsentor gelegene ehemalige Karstadtgebäude wurde im Dezember 2020 geschlossen und steht derzeit leer.

Das Gebäude in der Bergedorfer Schloßstraße 10 befindet sich im Eigentum der Trei Real Estate Deutschland GmbH & Co. KG. Zu den Nutzungen zählen ein Parkhaus, ein Hotel sowie ein dazugehöriges Café und eine weitere Gewerbeeinheit für Kindermode.

3.3 Topographie und Bodenverhältnisse

Geländehöhen
Das Gelände fällt von Westen nach Osten hin leicht ab von etwa 5,2 m NHN bis ca. 3,5 m NHN. Die Höhen sind der Anlage C.02 zu entnehmen.

Altlasten und Kampfmittel
Auf dem Grundstück Sachsentor 33-39 liegen im Altlasthinweiskataster Hamburg keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor (s. Anlage C.XX).

Auf dem Grundstück Bergedorfer Schloßstraße 10 liegen im Altlasthinweiskataster Hamburg keine Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen vor (s. Anlage C.XX).

Nach Luftbildauswertung/Fernerkundung besteht aktuell kein Hinweis auf Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg und es sind nach heutigem Kenntnisstand keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Ver- und Entsorgung
Für die infrastrukturelle Erschließung des Gebäudes stehen folgende Hauptmedien im Straßenraum zur Verfügung:

- Schmutz- und Regenwassersiele
- Trinkwasserversorgung
- Strom
- Telekommunikation

3.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Planungsrecht
Den in Rede stehenden Grundstücken liegen zwei Bebauungspläne zu Grunde. Es handelt sich dabei um die Bebauungspläne Bergedorf 42 und Bergedorf 75 (s. Anlage C.01), für welche im Zuge der weiteren Entwicklung des Stadtraums und der Grundstücke neues Planrecht zu schaffen ist. Demzufolge entfalten die B-Pläne keine rechtlichen Bindungen für die Planaufgabe. Zur übergreifenden Einordnung dient ein Auszug des Rasterplans (s. Anlage C.01).

Die Grundstücke am Sachsentor 33-39 liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergedorf 42. Die Fläche ist planungsrechtlich als Kerngebiet festgesetzt. Der bestehende Bebauungsplan setzt eine Höchstgrenze von drei Vollgeschossen plus Staffelgeschoss in geschlossener Bauweise fest. Der Bereich um das Sachsentor ist aufgrund der Erhaltungswürdigkeit der städtebaulichen Eigenart nach § 172 BauGB als Erhaltungsbereich festgelegt. Weiterhin erfolgte die Ausweisung eines Milieugebietes.

Der Bebauungsplan Bergedorf 75 schließt in seinem Geltungsbereich das Grundstück der Bergedorfer Schloßstraße 10 ein. Hier besteht ebenso eine planungsrechtliche Festsetzung der Fläche als Kerngebiet. Eine Höchstgrenze von sechs Vollgeschossen plus Staffelgeschoss sind vorgesehen sowie die Ausweisung als eine Hochgarage. Die sich an den Vinhagenweg anschließende Grünanlage ist Teil des Schloßgartens.

Ziel des Verfahrens und der anschließenden hochbaulichen Verfahren ist es vielmehr, die Grundlagen für die nachgelagerte Aufstellung des Planrechts zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom Oktober 1997 stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll.

Im Flächennutzungsplan verankert ist das Standortsystem der Hamburger Zentren, welches Bergedorf als Hauptzentrum charakterisiert. Mit dem Zentrenkonzept wird dieses Standortsystem aktualisiert und konkretisiert. Bergedorf zeichnet sich gemäß Zentrenkonzept durch einen attraktiven Funktionsmix aus, entfaltet ein hohes Maß an Eigendynamik und „funktioniert“ als Zentrum. Diese generell positive Situation soll erhalten und weiter verbessert werden. Daher muss die Entwicklung unterstützt und die bestehenden Potenziale weiter gefördert werden.

Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Hamburg sind gemäß den Leitlinien für den Einzelhandel v.a.:

- Stärkung der Attraktivität und überregionalen Anziehungskraft der Citylagen als Einkaufsstandort
- Entwicklung und Erhaltung des polyzentrischen, hierarchischen Zentrensystems
- Stärkung des Einzelhandelsangebots und der Nutzungsmischung
- Sicherung der wohnortnahen Grundsicherung der Bevölkerung
- Sicherung der Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen und Handwerk
- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit

Im Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept 2018 Bezirk Bergedorf ist das Plangebiet als Zentraler Versorgungsbereich gekennzeichnet. Gemäß den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel sollen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Zentren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem sowie nahversorgungsrelevantem Kernsortiment verwirklicht werden. Dies bezieht sich auf den Versorgungsbereich Hamburg-Lohbrügge, welcher ebenfalls Bestandteil des Hauptzentrums ist. Die Dimensionierung und städtebauliche Ausformung von Einzelhandelsvorhaben soll der Größe und Versorgungsfunktion des jeweiligen Zentrums angemessen sein.

Das Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf soll als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 des Baugesetzbuchs in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden. Diese stellt die Grundlage zur Regelung zur Ansiedlung/ räumlichen Steuerung von Vergnügungsstätten im Rahmen der Bebauungsplanung dar. In den letzten Jahren wurden sowohl im Bergedorfer als auch im Lohbrügger Zentrum entsprechende Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten umgesetzt.

Rechtliche Grundlagen
Dem Verfahren sind die aktuellen Bestimmungen der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) und Bauprüfdienste sowie weitere geltende Verordnungen, Richtlinien und Programme zu Grunde zu legen. Unter anderem sind dies:

- Arbeitsstättenverordnung und Arbeitsstättenrichtlinien
- Allgemein anerkannte Regeln der Technik (Technische Baubestimmungen, DIN etc.)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG, in der aktuellen Fassung)
- HmbKliSchUmsVO (Hamburgische Klimaschutz-Umsetzungspflichtverordnung)

- HmbKliSchG (Hamburgisches Klimaschutzgesetz)
- BPD 2022-2 Mobilitätsnachweis (notwendige Stellplätze und FahrradstellplätzeBPD 1-2021 Kinderspielflächen
- weitere Bauprüfdienste der Stadt Hamburg (BPD) – soweit die Regelungsinhalte auf der städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfsebene Relevanz entfalten oder anschließende Verfahren konturieren u.a. BPD 5/2013 Werbeanlagen, BPD 2021-1 Sicherheitstreppenräume in Wohngebäuden, BPD 2020-3 Erschließung von Grundstücken, BPW 2019-2 Barrierefreies Bauen, BPW 1-2015 Baulasten, BPD 3-2014 Nachbarliche Belange
- BPW 3-2013 Umwehrungen und Brüsten (Absturzsicherungen), BPW 1-2013 Stellplätze und Garagen, BPD 6-2002 Bodenordnungs-, Sanierungs- und Erhaltungsgebiete
- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen)
- ggf. Versammlungsstättenverordnung (VStättV(O))
- Unfallverhütungsvorschriften der Landesunfallkasse
- Beschluss 21-0393 der Bezirksversammlung Bergedorf „Qualitätsstandards und Klimaschutz im Wohnungsbau“ von 2020

Die Regelungen zu den notwendigen Abstandsflächen gem. § 6 HbauO sind zwingend zu beachten.

Baulasten/Dienstbarkeiten
Für das Grundstück der Bergedorfer Schloßstraße 10 liegen Baulasten vor. Diese beziehen sich vordergründig auf die Stellplätze im Parkhaus.

Für das Sachsentor 33-39 liegen keine Baulasten vor.

Belange des Baumschutzes
Entlang der Bergedorfer Schloßstraße befinden sich zwischen abzubrechendem Parkhaus und Karstadtadtgebäude vier möglichst zu erhaltende Straßenbäume (Acer platanoides, Pflanzjahr 2004). Die Straßenbaumreihe soll im Plangebiet sinnfällig im Zuge der Gebäudeneuplanungen ergänzt werden um weitere Straßenbäume im Plangebiet.

Am Kaiser-Wilhelm-Platz befinden sich weiterhin drei Linden (Pflanzjahr 1910), die zu erhalten sind.

Prägender Gehölzbestand des Gartendenkmals Schloßgarten ist zu erhalten bzw. ist mit diesem besonders behutsam umzugehen. Dies gilt ebenso für die an den Schloßgarten angrenzende Bäume am Vinhagenweg.

Belange des Denkmalschutzes
Die Entwürfe sind unter Beachtung der historisch und städtebaulich bedeutsamen Lage des Plangebiets im Stadtraum zu erarbeiten (s. Anlage C.XX (Denkmalkartierung Umgebung)).

4 AUFTRAGGEBERINNEN

Reese Baumanagement GmbH & Co. KG
Die Reese Baumanagement GmbH & Co. KG ist ein Unternehmen der Reese Gruppe. Das Unternehmen betreut, berät und unterstützt seine Kunden bei Bauprojekten aller Art. Dabei setzen alle derzeit 54 Mitarbeiter auf Struktur, Zielstrebigkeit und vor allem auf einen gemeinsamen und engen Dialog mit dem Kunden. Durch ein hohes Qualitätsbewusstsein, Innovationskraft, Lern- und Anpassungsfähigkeit sowie langjährige Erfahrung ist das Unternehmen seit Januar 2018 erfolgreich am Markt.

Von Großbauprojekten mit hohen politischen und strukturellen Ansprüchen oder Investorenprojekte mit strengen zeitlichen Vorgaben über sicherheitsrelevante Projekte mit hohen Anforderungen an Diskretion bis hin zu Projekten für die medizinische und pharmazeutische Industrie mit strengen Hygienevorschriften – Ziel ist es für Reese Baumanagement, allen Kundenansprüchen gerecht zu werden und gemeinsam das optimale Ergebnis zu erzielen. Gerade die Kommunikation ist in komplexen Projekten eine große, oft unterschätzte Herausforderung. Alle Parteien fachgerecht einzubinden, Informationen zu bündeln und zu verarbeiten sowie alle Interessenparteien mit dem nötigen Maß an Informationen zu versorgen, ist deshalb der persönliche Anspruch eines jeden bei Reese Baumanagement. Weitere Informationen unter www.reese-bm.de.

Trei Real Estate Deutschland GmbH & Co. KG Das Immobilienunternehmen Trei Real Estate Deutschland GmbH & Co. KG mit Sitz in Düsseldorf investiert, entwickelt und managt passgenaue und nachhaltige Wohn- und Handelsimmobilien. Im Rahmen ihrer langfristigen Strategie liegt der Fokus der hundertprozentigen Tochtergesellschaft der Unternehmensgruppe Tengelmann auf Immobilieninvestitionen und -entwicklungen in Deutschland, Polen und den USA. Neben Assets under Management von ca. 1,3 Mrd. Euro hat die Trei Real Estate GmbH Projektentwicklungen von rund 1,7 Mrd. Euro in der Pipeline. Unter der Marke Vendo Park entwickelt, baut und vermietet das Unternehmen Fachmarktzentren in Polen, der Tschechischen Republik und in der Slowakei. Im Bereich Wohnen entwickelt die Trei aktuell in Deutschland u.a. in Berlin Wohnquartiere mit Gewerbeflächen sowie Studenten-Apartments unter der Marke Quartillion. Zudem ist das Unternehmen auch international aktiv und realisiert Wohnungsbauprojekte in Polen und in den USA. Weitere Informationen unter www.treirealestate.de und www.trei-wohnen.de.

5 AUFGABENSTELLUNG

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Gegenstand des städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens ist die Entwicklung zweier qualitativ hochwertiger innovativer Gebäudekomplexe mit öffentlichkeitswirksamen Erdgeschossnutzungen in den zum öffentlichen Raum orientierten Flächen, wie der Fußgängerzone Sachsentor und der Bergedorfer Schloßstraße sowie einer angedachten Verbindung dieser Stadträume. In den Erdgeschosslagen sollen Nutzungen vorgesehen werden, die zur Stärkung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten beitragen und sich zugleich mit Wohnnutzungen im direkten Umfeld bzw. den darüberliegenden Geschossen vereinbaren lassen. Zudem sind vorgesehen: jeweils Garagen, weitere Gewerbeeinheiten und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. In der Erdgeschosszone sind neben den gewerblichen Einheiten und Gastronomieflächen die Eingangssituationen für die weiteren Nutzungsbausteine vorzusehen und entsprechend auffindbar zu adressieren.

Das Hamburger Planungsbüro Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbB hat im Jahr 2021 im Namen der Auftraggeberinnen eine Vorstudie für die beiden Gebäude an der Bergedorfer Schloßstraße bzw. dem Sachsentor durchgeführt. Diese zeigt verschiedene Kubaturen, Höhen und Nutzungsverteilungen für die beiden Grundstücke auf. Da die zukunftsfähige Entwicklung dieser für die Attraktivität und Strahlkraft der Bergedorfer Innenstadt besonders bedeutsamen Grundstücke insbesondere hinsichtlich der Dimensionierung, Gliederung und Rhythmisierung der Baukörper sowie die Ausprägung der oberen Geschosse und Dachformen von besonderer Bedeutung ist, soll dies im Wege konkurrierender Verfahren ermittelt werden. Das bedeutet auch, dass es wesentliches Erkenntnisziel des städtebaulich-freiraumplanerischen Verfahren ist, die mögliche oberirdische BGF und deren Anordnung und Gliederung zu ermitteln und im Wege des Entscheidungsgremiums die beste Lösung für die Fläche und den Stadtraum zu finden. Diese wird in erforderlichen Bebauungsplanverfahren dann weiterbearbeitet. Für das Gebäude am Sachsentor 33-39 zeigt die Vorstudie eine BGF von etwa 8.200 m² und für die Neubebauung in der Bergedorfer Schloßstraße 10 etwa 12.800 m² BGF. Diese Werte dienen ausdrücklich nur als Orientierung für die im Verfahren zu entwickelnden Beiträge (s. Anlage C.XX).

Die Auftraggeberinnen erwarten eine wirtschaftliche Flächenausnutzung der Grundstücke. Hierbei ist zu untersuchen, wie die in der Vorstudie dargestellte BGF weiter zu optimieren ist. Es wird von den Teilnehmenden erwartet, dass die erarbeiteten Entwürfe eine hohe Qualität aufweisen und gut nutzbare, funktionsgerechte Grundrisse im anschließenden hochbaulichen Verfahren integrierbar sind, die in Verbindung mit einem überzeugenden Städtebau sowie einer architektonischen Qualität entwickelt werden sollen.

Aufbauend auf diesen Rahmenbedingungen ist die für den Standort städtebaulich verträgliche Dichte ein wichtiges Erkenntnisziel des Verfahrens.

Die Neubebauung soll zu einem urbanen und attraktiven Stadtraum im Bergedorfer Zentrum sowie zur Belebung und Aufwertung der historischen, charmanten Altstadt, insbesondere der Fußgängerzone Sachsentor sowie der Bergedorfer Schloßstraße, beitragen und das Ortsbild städtebaulich prägen.

Die städtebauliche Setzung am Vinhagenweg möge angemessen in seiner Lage, Kubatur, Höhenentwicklung, gestalterischen Anmutung und Nutzung (insbesondere des EG) auf den direkt angrenzenden Schlosspark reagieren.

Alle Bereiche der Gebäude sowie die Außen- und Freianlagen sind in Anlehnung an die DIN 18040 für mobilitätseingeschränkte Personen nutzungs- und funktionsgerecht zu planen. Daneben ist auch § 52 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) zum barrierefreien Bauen zu beachten.

Von den teilnehmenden Büros wird ein ökologisches Gesamtkonzept erwartet, dessen Komponenten sinnvoll und wirksam ineinandergreifen und dass mit der vorgeschlagenen städtebaulich-architektonischen Lösung in Einklang steht. Hierbei sind die Vorgaben des GEG, HmbKliSchG und der Beschluss

21-0393 der Bezirksversammlung Bergedorf „Qualitätsstandards und Klimaschutz im Wohnungsbau“ von 2020 zu berücksichtigen. Zukunftsweisende Vorschläge werden besonders begrüßt. Bei der Planung des Gebäudes sollen grundsätzlich die Prinzipien des umweltverträglichen Bauens, das Ressourcen schont, gesundheitsverträglich ist und einen hohen Komfort für die Nutzer*innen bietet, einbezogen werden. Ebenso sollte ein Konzept zum nachhaltigen Betrieb sowie zur Unterhaltung erkennbar sein.

5.2 Freiraumplanerische und verkehrliche Zielsetzung

Ein weiteres zentrales Ziel des Verfahrens ist es, den an die beiden Hochbauprojekte angrenzenden öffentlichen Raum sowie die öffentlichen wahrnehmbaren bzw. öffentlich nutzbaren privaten Außenraumflächen zu betrachten und hierfür Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge zu unterbreiten. Erreicht werden soll das durch eine Gestaltung, die gemäß ihrer jeweiligen Bedeutung differenziert, aber auch insgesamt zusammenhängend erlebbar ist.

Insgesamt soll ein qualitativ hochwertiger, vielfältig nutzbarer und für die Gesamtlage identitätsstiftender, öffentlicher Freiraum geschaffen werden, der die Nutzungsvielfalt und Ansprüche der Innenstadtlage widerspiegeln kann. In diesem zentralen Bereich der Innenstadt sind sie dabei möglichst barrierefrei zu gestalten. Die privaten, öffentlich wahrnehmbaren resp. öffentlich nutzbaren Freiräume sollen einladend wirken und – etwa durch außengastronomische Angebote – ergänzende Aufenthaltsfunktionen bieten. Der westliche Bereich des Grundstücks Bergedorfer Schloßstraße 10 nimmt hierfür eine wichtige Funktion ein, die mit einer angemessenen Aufweitung der Platz- und Sichtbeziehung beantwortet werden sollte.

Für die Außen- und Freianlagen des Gebiets sind so im Rahmen des Verfahrens Entwurfsvorschläge zu unterbreiten, die den formulierten Bebauungsstrukturen und der innerstädtischen Lage gerecht werden, eine hohe Attraktivität aufweisen und eine Gestaltungsdarstellung der Eingangs- und Erschließungsebene erkennen lassen. Dabei sind die öffentlichen Räume (zzgl. der Nebenflächen) in Beziehung zur Gesamtplanung zu setzen und insbesondere eine Belebung der Erdgeschosszone für die Bergedorfer Schloßstraße und für den Vinhagenweg vorzusehen. Ein Einbezug des Sachsentors, das vor einigen Jahren einheitlich umgestaltet wurde, ist denkbar, darf dessen Gestaltungsgrundsätze aber nicht in Frage stellen. Die qualitativ hochwertige Planung der gebäudetangierenden Freiräume soll die anzustrebende Attraktivität der zukünftigen Gebäude adäquat unterstützen.

Zusätzlich zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raums sind Verknüpfungen und Wegeverbindungen insbesondere für Fuß- und Radverkehr zwischen der Fußgängerzone, der Bergedorfer Schloßstraße sowie zwischen Schloßpark und Entwicklungsgrundstücken zu untersuchen, neue vorzuschlagen bzw. deren Inwertsetzung konzeptionell zu prüfen. Neben den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein öffentlich zugänglicher, gut erkennbarer Durchgang bzw. eine Durchwegung zwischen der Bergedorfer Schloßstraße und dem Sachsentor vorzusehen, um diese Bereiche möglichst vielfältig und barrierefrei miteinander verknüpfen zu können. Von den teilnehmenden Büros wird erwartet, dass sie sich besonders intensiv mit dieser Frage und der möglichen Lage, Gestaltung und angrenzenden Nutzungen auseinandersetzen.

Des Weiteren sollen besonders die Kreuzungsbereiche Bergedorfer Schloßstraße / Vinhagenweg / Kaiser-Wilhelm-Platz und Chrysanderstraße / Vinhagenweg untersucht und Anknüpfungspunkte an die umliegenden Bereiche gefunden bzw. mitgedacht werden. Im Fokus sollen gute Querungsmöglichkeiten und Eingangssituationen in das Plangebiet stehen. Mitgedacht werden muss dabei der zukünftige Umgang mit dem ruhenden Verkehr, insbesondere in der Bergedorfer Schloßstraße. Es werden entsprechende planerische Überlegungen sowie Aussagen auch zu den Standorten der E-Ladesäulen und der Rollstuhlparkplätze für das Gebiet erwartet.

Quelle: FHH-Atlas

Ein weiteres Ziel ist die Schaffung einer stärkeren Verbindung des grünen Schloßparks mit der Fußgängerzone Sachsentor und der Bergedorfer Schloßstraße / des Vinhagenwegs. Hierbei sind neue Wege- und Sichtbeziehungen gewünscht, die den Schloßpark öffnen und in einen attraktiven städtebaulichen, freiraumplanerischen Kontext zur Planung stellen. Eine Einbeziehung der angrenzenden und gut funktionierenden Marktflächen in eine freiraumplanerische Konzeption kann sinnvoll sein; die Größe der nutzbaren Marktfläche ist beizubehalten. Prägender Gehölzbestand des Gartendenkmals ist zu erhalten und sämtliche Vorschläge sind in diesem Kontext besonders behutsam und in Weiterentwicklung der vorhandenen hochwertigen Parkanlage zu denken.

Weiterhin sind die Überlegungen und Ziele des Verkehrsversuchs Bergedorfer Schloßstraße zwischen Chrysanderstraße und Vinhagenweg (s. Anlage C.XX) mit aufzugreifen und in den Planungen für den öffentlichen Raum zu integrieren. Ziel ist, dass die östlich hinter der Straße Sachsentor befindliche Einkaufsstraße Bergedorfer Schloßstraße aufgewertet wird und in Zukunft eine höhere Aufenthaltsqualität verbunden mit einer Reduzierung des Kfz-Durchgangsverkehrs erhalten soll. Damit verbunden ist eine Optimierung des Radverkehrs im Bereich der Bergedorfer Schloßstraße bzw. eine Verbesserung der Ost-West-Querung der Innenstadt, sowie eine Vergrößerung des öffentlichen Raums für mögliche Außengastronomie bzw. öffentliche Nutzungen, bei einer Einengung der Fahrbahn für motorisierten Verkehr in der Bergedorfer Schloßstraße auf Höhe des Vinhagenwegs und bei Wegfall von Parkständen.

Der Verkehrsversuch sah dafür folgende Maßnahmen vor:

- Die Einbahnstraßenregelung im Vinhagenweg und in der Bergedorfer Schloßstraße ab Vinhagenweg in Richtung Chrysanderstraße wurde umgekehrt eingerichtet.
- Eine durchgängige Befahrbarkeit mit motorisiertem Individualverkehr der Bergedorfer Schloßstraße wurde maßgeblich unterbrochen.
- Zur Verbreiterung der nördlichen Seitenflächen wurde mittels einer Markierung der für den Kfz-Verkehr nutzbare Fahrbahnquerschnitt auf 4,50 m eingeengt.
- Für Fahrradfahrer wurde die Bergedorfer Schloßstraße in beide Richtungen geöffnet. Der Radverkehr erhielt die entsprechenden Markierungen im Einmündungsbereich der Chrysanderstraße. Diese (Teil)Maßnahme verbessert das Radwegenetz. Damit einher geht eine Erhöhung der Reisegeschwindigkeit im Radverkehr, da Umwege vermieden werden.
- Der gewonnene Raum wurde dem nördlichen Seitenraum zugeteilt, der durch die bauliche Aufpflasterung in einen breiten Boulevard umgestaltet wurde und für ansässige Gastronomen (mehr) Raum für Außenplätze bietet und für weitere öffentliche Nutzungen, wie Flohmärkte etc., dienen kann.

- Eine Reduktion von öffentlichem Parkraum außerhalb der Bergedorfer Schloßstraße beschränkte sich auf den Bereich der Chrysanderstraße in der etwa 3 legale Parkstände entfallen sind.

Insgesamt besteht die Zielsetzung darin, für alle Verkehrsteilnehmende entsprechende Angebote zu schaffen und grundsätzlich alle verkehrlichen Belange vollumfänglich zu erfassen. Die nachfolgenden Ausführungen gelten vor allem für die Bergedorfer Schloßstraße, den Vinhagenweg und Randbereich des Schloßparks bis zum Übergang des Kaiser-Wilhelm-Platzes. Hier gilt es insgesamt den jetzigen Stand zu hinterfragen und über neue Standorte in Hinblick auf Möblierung / Infrastruktur sowie Aufteilungen und Anforderungen nachzudenken.

Stadtmöblierung
Von den Teilnehmenden werden Vorschläge für alle Elemente der Möblierung erwartet. Zur erforderlichen Möblierung gehören - jeweils in ausreichender Anzahl - insbesondere Sitzgelegenheiten (generationsübergreifend), Abfallbehälter, Fahrradbügel, versenkbare Versorgungsstelen für Wasser und Strom sowie Poller. Weitere Stadtmöbel sind entwurfsabhängig zu planen. Die Außenanlagen sind gemeinschaftsfördernd, z.B. durch Sitzgruppen und Tische, zu gestalten. Weiterhin könnten an geeigneten Standorten innerhalb des Plangebietes über Trinkwasserspender oder öffentlichen Toiletten nachgedacht werden.

Gewünscht wird eine einheitliche, generationengerechte Stadtmöblierung in zeitgemäßem Design, basierend auf naturnahen und umweltschonenden Materialien, die mit dem städtebaulichen Umfeld korrespondiert. Neben der Möglichkeit, „handelsübliche Produkte“ zu verwenden, ist auch der Einsatz von individuellem Stadtmobiliar denkbar, welches sich in den Gestaltungskanon der Innenstadt einfügt bzw. eine einheitliche Gestaltungslinie erkennen lässt. Der Aspekt der Wirtschaftlichkeit ist dabei zu beachten.

Begrünung
Generell müssen die Vorschläge zur Begrünung sowie insbesondere einer Bepflanzung mit Bäumen (u.a. weitere Laubbäume in der Schloßstraße im Zusammenhang mit den bestehenden Acer platanoides) unter sorgfältiger Abwägung mit den Belangen der Denkmalpflege, der Rettungswege und des vorhandenen Leitungsbestands geprüft werden. Die bestehenden Leitungen sind der Anlage C.XX zu entnehmen und grundsätzlich im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Eine Begrünung der Dachflächen ist in den Planungen vorzusehen.

Alle Neupflanzungen sollen bevorzugt mit ökologisch hochwertigen heimischen Gehölzen erfolgen, die möglichst vielen Insekten- und Tierarten als Lebensgrundlage dienen. Es ist ein dauerhaft ausreichender Abstand von Gebäuden zu bestehenden und geplanten Bäumen vorzusehen. Bei Straßenbäumen sind nur Baumarten vorzuschlagen, die in der GALK-Straßenbaumliste enthalten sind. Die Pflanzenarten müssen standortgerecht sein. Dies beinhaltet sowohl die Berücksichtigung von Klimawandelfolgen (Hitze/Trockenheit, Starkregen) als auch die vorhandene Pflanzenzusammensetzung in der denkmalgeschützten Grünanlage. In der Freiraumgestaltung sollen naturnahe Gärten berücksichtigt werden.

Baumfällungen oder die Entfernung von Hecken sind zu vermeiden. Sollten dennoch Bäume oder Gehölze entfernt werden müssen, sind diese im Verhältnis 1:1,5 durch vorzugsweise standortgerechte Gehölze zu ersetzen (für jeden gefällten Baum 1,5 neue großkronige Laubbäume).

Oberflächen/Bodenbelag
Im Zuge der Neugestaltung der öffentlichen Freiräume ist eine einheitliche bzw. nutzungsbetonte, übergreifende Gestaltung der Bodenbeläge anzustreben. Die neu zu gestaltenden Flächen sollen einem einheitlichen Materialkonzept unter Berücksichtigung der Farbgebung sowie der Verlegung (Verlegemuster/ Rasterung) folgen. Hierbei sollen sich die Teilnehmenden möglichst auf eine reduzierte Auswahl an Materialien beschränken, um eine insgesamt homogene Wirkung der öffentlichen Freiräume zu erreichen. Durch diese soll eine sichtbare Verbindung und somit ein Übergang vom Schloßgarten zur

Fußgängerzone und Bergedorfer Altstadt geschaffen werden. Ob im Zuge dessen ein vollständiger Austausch aller vorhandenen Bodenbeläge vorgesehen werden soll, ist von den Teilnehmenden zu prüfen.

Es soll ein hochwertiger, gehfreundlicher Belag mit einer gewissen Rauigkeit gewählt werden, der Belastungen des Verkehrs aufnehmen kann. Das Material soll sich in das historische Stadtbild einfügen. Die Materialwahl hat unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu erfolgen. Der gesamte Planungsbereich ist barrierefrei zu planen und insbesondere im Bereich der Bergedorfer Schloßstraße auf fahrradfreundliche Bodenbeläge zu achten. Die Belange von Menschen mit Sehbehinderungen sind ebenso wie Themen der Klimaanpassung (Schwammstadt etc.) zu berücksichtigen.

Beleuchtung
Im Rahmen der Erarbeitung eines Beleuchtungskonzeptes sollte jeweils der individuelle Charakter der einzelnen Teilbereiche des Planungsgebietes im Vordergrund stehen. Entlang der Bergedorfer Schloßstraße soll ein zeitgemäßes, akzentuiertes Beleuchtungskonzept den Übergang des Schloßgartens hin zur anschließenden Bebauung in Szene setzen. Weiterhin soll ein passender Übergang zur Fußgängerzone und eine die Einkaufspassage selbst hervorhebende Beleuchtung entwickelt werden. Dabei sollen die historischen Gebäude nicht vernachlässigt werden. Neben der atmosphärischen Wirkung ist gleichzeitig eine hohe Funktionalität der Beleuchtung zu gewährleisten, dies betrifft insbesondere die Ausleuchtung der Fußwege. Hier wird eine kleinteilige Beleuchtung gewünscht, die die Fußwege gezielt und ausreichend erhellt. Generell sollte Wert auf ein energiesparendes Beleuchtungskonzept gelegt werden. Die Außenbeleuchtungen sollen insektenfreundlich erfolgen. Der Vinhagenweg ist ebenfalls entsprechend mit konzeptionell abgeleiteter Beleuchtung zu beplanen.

Verkehrliche Erschließung
Von den Teilnehmenden ist ein grundsätzlich belastbares Erschließungskonzept zu entwickeln, das eine hohe Nutzungsqualität in der Bergedorfer Innenstadt garantiert und eine separate Erschließung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche vorsieht. Mögliche Garageneinfahrten sind Teil des Erschließungskonzeptes und in diesem zu berücksichtigen.

Pro Flurstück ist maximal eine Gehwegüberfahrt zu Erschließungszwecken möglich. Die Anzahl der Gehwegüberfahrten ist insgesamt gering zu halten, auch um die anforderungsgerechte Nutzung der Nebenflächen möglichst wenig einzuschränken. Besondere Anforderungen an das Eckgrundstück Bergedorfer Schloßstraße 10 sind zu beachten.

Zufahrten und Wege sind, soweit dies verkehrstechnisch sinnvoll ist (Feuerwehraufstellflächen, Radwege), in einem wasserdurchlässigen Aufbau auszuführen.

Ruhender Verkehr/ Garagen
Sowohl in der Bergedorfer Schloßstraße 10 als auch am Sachsentor 33-39 sollen für die geplanten Nutzungen erforderlichen Pkw- und Fahrradabstellplätze in einer Tiefgarage und einer möglichen Hochgarage in der Bergedorfer Schloßstraße 10 gemäß Bauprüfdienst 2022-2 (s. Anlage C.XX) untergebracht werden. Für die Wohnungen entscheidet der*die Bauherr*in in eigener Verantwortung über die Herstellung von Stellplätzen in angemessenem Umfang. Für Verkaufsstätten ist ein Stellplatz je 75 m² Verkaufsnutzfläche vorzusehen, mindestens jedoch 1 je Laden, für gastronomische Angebote je 10 Sitzplätzen 1 Stellplatz.

10 % der PKW-Stellplätze sollen gemäß Beschluss 21-0393 (Qualitätsstandards und Klimaschutz beim Wohnungsbau) mit einer Ladeeinrichtung für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden, weitere 10 % der Stellplätze dafür vorbereitet sein.

Die Zufahrt zur maximal eingeschossigen Tiefgarage ist für das Gebäude am Sachsentor 33-39 von der Bergedorfer Schloßstraße aus vorgesehen. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze soll sich an den

Vorgaben des Bauprüfdienst 2022-2 orientieren und sich entsprechend nach den geplanten Nutzungen richten.

Die Zufahrt zur maximal eingeschossigen Tiefgarage und Hochgarage für das Gebäude in der Bergedorfer Schloßstraße 10 ist vom Vinhagenweg aus vorgesehen. In der Vorstudie werden für die Nutzungen Wohnen und Gewerbe insgesamt 130 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Diese Zahl resultiert auch aus den Stellplatz-Baulasten, die im Konzept zu berücksichtigen sind.

Für das bestehende Parkhaus in der Bergedorfer Schloßstraße wurde im Februar 2022 durch die SBI Beratende Ingenieure für Bau-Verkehr-Vermessung GmbH eine verkehrliche Bewertung des Parkraumbedarfs durchgeführt und ein Mobilitätskonzept formuliert (s. Anlage C.XX).

Lieferverkehr
Es ist ein Anlieferungskonzept zu erarbeiten, welches optimale Voraussetzungen für eine reibungslose Abwicklung des Lieferverkehrs schafft und für Einzelhandelsnutzungen eine hohe Funktionalität bietet. Die Wohnnutzung sollte nicht beeinträchtigt werden. Auf die Lage und Besonderheiten des Standortes ist dabei besonders zu achten. Eine Einhausung der Lieferzone sollte schon aufgrund der innerstädtischen Lage und der beabsichtigten wie vorhandenen Wohnnutzungen Berücksichtigung finden.

Die Verkehrsflächen sind für alle Verkehrsteilnehmenden entsprechend der Regelwerke, insbesondere auf Grundlage der ReStra zu planen.

Gebäudeerschließung
Zur Gebäudeerschließung ist eine in Abhängigkeit zur Strukturierung der Gebäude ausreichende Anzahl an Hauseingängen (stufen- und schwellenlos) zu planen. Dabei ist auf die optimale Ausrichtung der Nutzungen bzw. Nutzungs- und Wohneinheiten und dementsprechende Belichtung zu achten. Jeder Erschließungskern soll mit einem Aufzug (barrierefrei) ausgestattet sein. Die Anbindung an das Untergeschoss muss möglich sein.

Die Adressbildung aller Nutzungen soll straßenseitig bzw. über die mit Gehwegrechten belegten Flächen erfolgen. Die Hauseingänge sollen leicht auffindbar sein und sich in die Gestaltung der Erdgeschosszone einfügen.

Rad- und Fußverkehr + Radabstellplätze
Für den Fußverkehr sollen neue Wege- und Sichtbeziehungen geschaffen werden, die den Planungsraum mit dem Sachsentor, dem Schloßpark und den umliegenden Bereichen verbinden. Eine Verbreitung des öffentlichen Außenraums im Bereich der Bergedorfer Schloßstraße durch Aufpflasterungen und Einengungen der Straßenflächen gilt es dabei genauso wie die Anknüpfungspunkte des Vinhagenwegs an die Chrysanderstraße und die Bergedorfer Schloßstraße einzubeziehen.

Die Organisation des Radverkehrs soll sich gemäß der Planungen zur Chrysanderstraße und zur Bergedorfer Schloßstraße dahingehend verändern, dass durch die beidseitige Öffnung der Straßen für den Radverkehr eine Optimierung der Verkehrswege in Ost-West-Richtung erreicht werden kann (s. Anlage C.XX). Dies ist bei der Entwicklung der Entwürfe zu berücksichtigen. Die Entwicklung der Fahrradverbindung über die Schloßstraße soll eine Entlastung der Route entlang der B5 herbeiführen (siehe Abb. XX)

Fahrradstellplätze sind so anzuordnen, dass sie gut erreichbar und zu einem relevanten Anteil witterungsgeschützt (TG) ausgestaltet werden. Bevorzugt werden hierbei ebenerdige oder gut zugängliche Lösungen im Tiefgeschoss oder der Mezzanine.

Die notwendige Anzahl an Fahrradabstellplätzen ist dem Bauprüfdienst 2022-2 zu entnehmen. Sie beträgt:

1 je Wohnung mit bis zu 50 m² WF
2 je Wohnung mit bis zu 75 m² WF
3 je Wohnung mit bis zu 100 m² WF
4 je Wohnung mit bis zu 125 m² WF
5 je Wohnung mit mehr als 125 m² WF

Für Verkaufsstätten ist je 50 m² Verkaufsnutzfläche 1 Fahrradabstellplatz zu planen, mindestens jedoch 1 je Laden, für gastronomische Angebote je 10 Sitzplätzen 1 Stellplatz. (s. Anlage XX Bauprüfdienst)

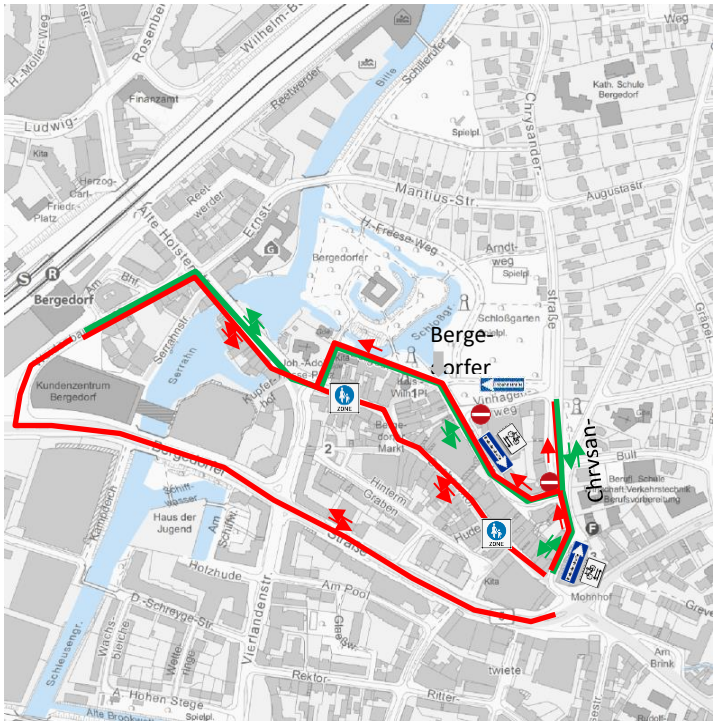
5 % der Fahrradplätze sind als Lastenfahrradplatz herzustellen, mindestens jedoch 1 Lastenfahrradplatz pro Gebäude. 10 % der Fahrradstellplätze sollen gemäß Beschluss 21-0393 (Qualitätsstandards und Klimaschutz beim Wohnungsbau) mit einer Ladeeinrichtung für e-Bikes ausgestattet werden, weitere 10% der Stellplätze dafür vorbereitet sein.

Für Besucher sind, sowohl für Stellplätze als auch Fahrradplätze, 10 % vorgesehen. Die benötigten Stellplätze für Wohnen und Gewerbe sowie für Bewohner*innen und Besucher*innen sind nachzuweisen und in einer quantitativen Aufstellung darzustellen.

Bei Projekten mit mehr als 50 Wohneinheiten werden 10 % mehr Fahrradstellplätze, als durch die Fachanweisung FA 1/2013 - ABH gefordert, umgesetzt. Dabei muss mindestens ein Stellplatz pro Wohnung barrierefrei (d.h. über eine Rampe oder einen Aufzug) in verschlossenen Räumen geschaffen werden können. Zusätzlich sind 5 Stellplätze für Lastenfahrräder oder Fahrradanhänger umzusetzen. Die Fahrradstellplätze sind durch entsprechende Markierungen deutlich zu kennzeichnen.

Es ist darauf zu achten, dass städtebaulich bzw. freiraumplanerisch wichtige Bereiche nicht durch die Anordnung der Radabstellanlagen entwertet werden.

Die benötigten Stellplätze für Wohnen und Gewerbe sowie für Bewohner*innen und Besucher*innen sind nachzuweisen und in einer quantitativen Aufstellung darzustellen.



Quelle: BA Bergedorf, auf Grundlage FHH-Atlas

Kriminalprävention

Durch gezielte städtebauliche, hochbauliche oder auch freiraumplanerische Maßnahmen kann ein Beitrag zur Kriminalprävention eines Quartiers geleistet werden. Ziel ist es unter anderem die Entstehung von Angsträumen zu vermeiden und eine soziale Kontrolle sowie die Aufenthaltsqualität und das Sicherheitsgefühl der Nutzer zu erhöhen. Wesentliche Aspekte sind beispielsweise eine Nutzungsdurchmischung (auch der Nutzungstypen), Multifunktionalität von Flächen, Übersichtlichkeit sowie Einsehbarkeit und Transparenz von (Stadt-)Räumen, Herstellung von Sichtbeziehungen zwischen Innen- und Außenraum. Der Forderungskatalog kriminalpräventiver Maßnahmen ist weitestgehend zu beachten (s. Anlage C.XX).

6 NUTZUNGSKONZEPT

Die Nutzungsverteilung soll sich an der Vorstudie (s. Anlage C.XX) orientieren. Eine vertiefende Planung sowie konkretere Ausgestaltung der Grundrisse sind nicht Aufgabe dieses Verfahrens und sollen in den beiden nachgelagerten hochbaulichen Verfahren konzipiert werden. Zur städtebaulichen Beurteilung ist neben der Verteilung der Nutzungen die innere Organisation und vertikale Erschließung zu planen.

Der Fokus soll auf der Belebung des Erdgeschosses der beiden Grundstücke liegen. Dieses ist vor allem am Sachsentor 33-39 mit city-typischen Nutzungen zu versehen. Dabei sollen auch Nutzungen untersucht werden, die über die üblichen Geschäftszeiten hinaus belebende und attraktivitätssteigernde Funktionen haben und zugleich mit angrenzenden und in darüber liegenden Geschossen vorzusehenden Wohnnutzungen vereinbar sind. Die Eingangsebene bzw. deren Bezug zu dem jeweiligen Straßenraum stellt eine elementare Grundlage für die Integration der Gebäude in die städtebauliche Umgebung dar. Die Wahrnehmbarkeit der jeweiligen Nutzungen und deren Publikumsbezug soll für eine erhöhte Akzeptanz durch die Nutzer*innen des Quartiers sorgen. Dabei spielt die Adressbildung eine wichtige Rolle.

6.1 Wohnen

Die Auftraggeberinnen beabsichtigen auf den beiden Grundstücken Wohnungen zu realisieren. Hierbei ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau mit einer sinnvollen Parzellierung vorzusehen. In ausgewählten Teilbereichen ist darüber hinaus gewerbliche Nutzung in der Erdgeschosszone sowie in Teilen der Obergeschosse anzusiedeln. Ziel ist es, eine heterogene Sozialstruktur zu ermöglichen und zu befördern. Im anschließenden hochbaulichen Verfahren soll eine Vertiefung der Wohnungsentwicklung stattfinden.

Die Auftraggeberinnen beabsichtigen Wohnungen aus verschiedenen, zukunftsfähigen Wohnungstypen im Geschosswohnungsbau zu realisieren. Dabei sollen Wohnungen mit einer Größenordnung von 25-125 m² vorgesehen werden. Insgesamt 35 % der Wohnungen (nach Anzahl der gesamten Wohnungen) sollen als öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet werden. Dabei soll ein wohnungspolitisch guter Mix an verschieden großen Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen als öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehen werden. Die Förderrichtlinien sind unter https://www.ifbhh.de/programme/immobilienwirtschaft einsehbar.

Im nordöstlichen Grundstück in der Bergedorfer Schloßstraße 10 sind 1- bis 4-Zimmer Wohnungen zu realisieren.

Für das südwestliche Grundstück am Sachsentor 33-39 ist folgender Wohnungsmix vorgesehen: etwa 20 % der Wohneinheiten sollen als 2-Zimmer Wohnungen realisiert werden. Der Großteil mit je 40 % soll in Form von 3-Zimmer und 4-Zimmer Wohnungen geplant werden.

Dabei erwarten die Auftraggeberinnen keine detaillierte Ausarbeitung der Grundrisse. Die aus den Kubaturen hervorgehenden Geometrien und Funktionsprinzipien müssen jedoch erkennbar sein.

6.2 Gewerbliche Nutzung

Im Gebäude der Bergedorfer Schloßstraße 10 soll im Erdgeschoss publikumswirksames Gewerbe realisiert werden. Dieses soll sich aus Gewerbeeinheiten mit einer Größe von 100-400 m² zusammensetzen und zusammenschaltbar sein. Die Flächen sind im westlichen sowie nordwestlichen Teil des Gebäudes, zur Kreuzung des Vinhagenwegs mit der Bergedorfer Schloßstraße, vorzusehen, sodass eine Ausrichtung zum Schloßgarten sowie zur Schloßstraße gegeben ist. Eine attraktive Gestaltung der öffentlich nutzbaren Aufenthaltsbereiche und Gebäudevorzonen geht damit einher.

Am Sachsentor 33-39 sollen city-typische, gewerbliche Nutzungen realisiert werden. Diese sind vollständig im Erdgeschoss sowie teilweise bis vollständig im 1. Obergeschoss, hier eher im nördlichen

Gebäudeteil, untergebracht werden. Die Ausdehnung auf Obergeschosse ist dabei grundlegend zu prüfen. Die Gewerbeeinrichtungen sind überwiegend kleinteilig und zum Teil für den täglichen Bedarf zu organisieren. Die Einheiten sollen sich über verschiedene Größen - von etwa 50 m² bis 400 m² - erstrecken.

Durch die Ausbildung von Schaufensterfronten und anderen Erdgeschosszonen soll ein größtmöglicher Beitrag zur Urbanität und zur Belebung des öffentlichen Raums hergestellt werden. So sind auch Nutzungen vorzusehen, die zur Stärkung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten beitragen und sich zugleich mit den Wohnnutzungen vereinbaren lassen. Die Gewerbeeinheiten sind zum Teil separat und zum Teil über einen Flur zu erschließen. Die Einzelmietflächen sollen autark funktionieren (Anschluss an einen Erschließungskern, eigene WC-Anlagen, Teeküche, etc.).

Darüber hinaus sind die erforderlichen Anlieferungsbereiche zu berücksichtigen. Das Anlieferungskonzept muss optimale Voraussetzungen für eine reibungslose Abwicklung des Lieferverkehrs schaffen und für die vorgesehene gewerbliche Nutzung eine hohe Funktionalität anbieten. Die Flächen für die Anlieferung sind generell auf den Grundstücken vorzusehen. Es ist zu beachten, dass Anforderung an Gestaltung, Gehwegüberfahrt und insbesondere Lärmschutz für die schützenswerte bestehende und künftig zusätzliche im Vorhaben lebende Wohnbevölkerung bereits städtebaulich gut gelöst wird.

7 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

7.1 Auftraggeberinnen

Auftraggeberinnen des „nicht offenen, einphasigen, städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens mit Zwischen- und Endpräsentation und 10 teilnehmenden Büros“ sind die

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

und die

Trei Real Estate Deutschland GmbH & Co. KG
Klaus-Bungert-Str. 5b
40468 Düsseldorf

im Einvernehmen mit der
Freien und Hansestadt Hamburg

letztere vertreten durch

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

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

7.2 Verfahrensmanagement

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie die organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgen durch:

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg
Frau Annalisa Rodehau
Tel.: +49 40 36 09 84-226
E-Mail: a.rodehau@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

7.3 Verfahrensgrundlagen

Das Verfahren erfolgt als „nicht offenes, einphasiges, städtebaulich-freiraumplanerisches Werkstattverfahren mit Zwischen- und Endpräsentation und 10 teilnehmenden Büros“. Das Verfahren wird in Anlehnung an die RPW 2015 durchgeführt.

Die Lösung der Aufgabe soll in einer Bearbeitungsphase gefunden werden. Das Verfahren ist nicht anonym. Lediglich die Ausstellung der Arbeiten wird anonym erfolgen. Verfahrenssprache ist deutsch.

Verfahrensbeteiligte, Jurymitglieder, sachverständige Berater*innen sowie sonstige Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Bedingungen einverstanden.

7.4 Teilnehmende Büros (werden angefragt)

Folgende Architekt*innen wurden von den Auftraggeberinnen in Abstimmung mit dem Bezirksamt Bergedorf, der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen für dieses Verfahren gesetzt:

» B99 Architekten BDA	Hamburg
» Bieling Architekten AG	Hamburg/Kassel
» bof architekten	Hamburg
» Bolles+Wilson	Münster
» coido GmbH	Hamburg
» DFZ Architekten GmbH	Hamburg
» Schaltraum Dahle-Dirumdam-Heise Partnerschaft von Architekten mbB	Hamburg
» Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbB	Hamburg
» SHE ARCHITEKTEN SCHRICK HAHNEFELD PartG mbB	Hamburg
» zillerplus Architekten und Stadtplaner GmbH	München

Die Zusammenarbeit mit einem*einer Landschaftsarchitekt*in wird zwingend vorgeschrieben.

7.5 Jury (Vorschlagsliste)

Jurymitglieder

Tobias Goevert	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilungsleitung Landes- und Stadtentwicklung
Lars Rosinski	Bezirksamt Bergedorf, Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Prof. Volker Halbach	Architekt, blrm Architekt*innen GmbH, Hamburg
Prof. Katja-Annika Pahl	Architektin, Hamburg
Prof. Anna Lundqvist	Landschafsarchitektin, MAN MADE LAND, Berlin
Martina Levin	Landschafsarchitektin, Levin Monsigny Landschaftsarchitekten mbH, Berlin
Adrian Braun	Reese Baumanagement GmbH & Co. KG, Hamburg, Prokurist
NN	Trei Real Estate Deutschland GmbH & Co. KG, Düsseldorf, Position
NN	SPD-Fraktion Bergedorf
NN	Grüne Fraktion Bergedorf
NN	FDP-Fraktion Bergedorf

Stellvertretende Jurymitglieder

NN	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Oliver Panz	Bezirksamt Bergedorf, Dezernat Wirtschaft Bauen und Umwelt, Fachamtsleitung Stadt- und Landschaftsplanung
Finn Warncke	Architekt, KPW Papay Warncke und Partner Architekten mbB, Hamburg
Marianne Mommsen	Landschaftsarchitektin, relais Landschaftsarchitekten Heck Mommsen Part GmbB, Berlin
J. C. Gereon Raab	Reese Baumanagement GmbH & Co. KG, Hamburg, Geschäftsführer
NN	Trei Real Estate Deutschland GmbH & Co. KG, Düsseldorf, Position
NN	CDU-Fraktion Bergedorf
NN	Fraktion Die Linke Bergedorf
NN	AfD-Fraktion Bergedorf

Sachverständige

NN	Reese Baumanagement GmbH & Co. KG, Hamburg, Position
NN	Trei Real Estate Deutschland GmbH & Co. KG, Düsseldorf, Position
NN	BSW, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung (LP)
NN	BSW, Amt für Bauordnung und Hochbau (ABH)
NN	BSW, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB)
Annika Hanke	Bezirksamt Bergedorf, Stabsstelle Klimaschutz
Clemens Rode	Bezirksamt Bergedorf, Sozialraummanagement, Integrierte Sozialplanung und Stadtteilentwicklung
Tim Leufker	Bezirksamt Bergedorf, Stadt- und Landschaftsplanung, Übergeordnete Planung
Stefan Stitz	Bezirksamt Bergedorf, Stadt- und Landschaftsplanung, Landschaftsplanung
NN	Bezirksamt Bergedorf, Stadt- und Landschaftsplanung, Bebauungsplanung
Diana Eulenstein	Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Management des öffentlichen Raums, Erschließung
NN	Behörde für Kultur und Medien, Denkmalschutzamt

Gäste

Cornelia Schmidt-Hoffmann	Bezirksamt Bergedorf, Bezirksamtsleiterin
Axel Schneede	Bezirksamt Bergedorf, Stadt- und Landschaftsplanung, Übergeordnete Planung
Lennart von Viebahn	Reese Baumanagement GmbH & Co. KG, Hamburg
NN	NN

7.6 Bearbeitungshonorare und Ränge

Die Auftraggeberinnen stellen folgende Verfahrenssumme bereit:

Gesamtsumme **77.000,- Euro (netto)**

Als Bearbeitungshonorar stellen die Auftraggeberinnen eine Summe von **65.000,- Euro (netto)** zur Verfügung, welche je zu gleichen Teilen an die teilnehmenden Büros ausgeschüttet wird, sofern die im Aufgabenpapier (Punkt 7.8) definierten Leistungen erfüllt wurden.

Für den 1. Rang stellen die Auftraggeberinnen **12.000,- Euro (netto)** zur Verfügung.

Die Jury ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss eine andere Aufteilung der Verfahrenssumme vorzunehmen.

Mit der Zahlung des Bearbeitungshonorars bzw. des Preisgeldes (Rang) sind alle Ansprüche der Verfasser*innen an den zu erbringenden Leistungen abgegolten. Weitere Punkte sind in Punkt 7.12 geregelt.

Die Auszahlung der Honorare und des Preisgeldes (Rang) erfolgt gegen Rechnungsstellung der teilnehmenden Büros im Anschluss an das Verfahren. Die Rechnungsempfängerin ist die Auftraggeberin:

Firma
Adresse

Die Rechnungen sind zur Prüfung an das verfahrensbetreuende Büro D&K drost consult GmbH zu übermitteln.

In den Summen ist die Mehrwertsteuer nicht enthalten, sie ist gesondert in Rechnung zu stellen. Informationen zur Rechnungsstellung werden mit dem Protokoll zur Jurysitzung versandt.

7.7 Termine des Verfahrens (vorbehaltlich)

Allgemeiner Hinweis
*Aufgrund der derzeitigen durch die COVID-19 Pandemie verursachten Situation behalten sich die Auftraggeberinnen vor, die Verfahrenstermine in Abstimmung mit dem Bezirksamt Bergedorf und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen mit einem reduzierten Teilnehmer*innenkreis und ggf. unter Zuhilfenahme von digitalen Kommunikationsmöglichkeiten (Videokonferenz) durchzuführen. Sie erhalten rechtzeitig vor dem Termin entsprechende Hinweise zum Veranstaltungsformat.*

Ausgabe der Verfahrensunterlagen
Das Aufgabenpapier wird allen am Verfahren beteiligten Personen ab der XX. KW zugesandt.

Schriftliche Rückfragen
Die Teilnehmenden haben die Möglichkeit, schriftliche Rückfragen zum Aufgabenpapier an

D&K drost consult GmbH
Frau Annalisa Rodehau
E-Mail: a.rodehau@drost-consult.de

zu stellen. Die Fragen müssen bis zum **xx.xx.2022**, 12:00 Uhr, dort eingegangen sein.

Rückfragenkolloquium
In einem digitalen Kolloquium werden das Aufgabenpapier sowie die dazu schriftlich und mündlich gestellten Fragen mit den Jurymitgliedern, den Sachverständigen sowie den teilnehmenden Büros erörtert und beantwortet.

Das Kolloquium findet am **xx.xx.2022 um xx:00 Uhr** digital via MS Teams statt.

Am gleichen Tag findet um **xx:00 Uhr** das Juryvorgespräch ebenfalls digital via MS Teams statt.

Von den Auftraggeberinnen wird die dringende Empfehlung formuliert, dass jeweils mindestens ein*e Vertreter*in der teilnehmenden Büros beim Rückfragenkolloquium anwesend sein sollte.

Es ist keine gemeinsame Besichtigung des Planareals vorgesehen, die Verfahrensbeteiligten sollten eigenständig vor dem Kolloquium eine Ortsbesichtigung durchgeführt haben.

Das Protokoll des Kolloquiums wird allen am Verfahren Beteiligten zugesandt und Bestandteil des Aufgabenpapiers.

1. Beteiligung der Öffentlichkeit
Im Vorfeld der Zwischenpräsentation des Verfahrens erfolgt vom **xx.xx.2022 bis zum xx.xx.2022** in Bergedorf eine öffentliche, anonyme, zweitägige Ausstellung der Konzepte. Der Ort wird rechtzeitig bekanntgegeben.

Diese Ausstellung soll den Bergedorfer Bürger*innen die Möglichkeit zum Kennenlernen der Arbeiten geben. In dieser Stufe des Verfahrens hat die Öffentlichkeit die Gelegenheit, Wünsche, Lob und Kritik sowie Anregungen zur Überarbeitung zu formulieren. Die zu präsentierenden Inhalte sind der Anlage A.05 zu entnehmen und anonym darzustellen.

Die Teams erklären sich mit Teilnahme an dem Verfahren an der öffentlichen Ausstellung ihrer Beiträge auch ggf. online einverstanden.
Die Ergebnisse und somit die Formulierungen der Bürger*innen werden in einem separaten Protokoll durch Dienstleister XX gebündelt und in schriftlicher Form dokumentiert. Sie werden in der Zwischenpräsentation vorgetragen. Sofern pandemiebedingt notwendig, muss geprüft werden, ob die Ausstellung digital stattfindet. Das Protokoll wird den verfahrensbeteiligten Personen und den teilnehmenden Büros (entwurfsbezogen) zur bzw. nach der Zwischenpräsentation zur Verfügung gestellt.

Zwischenpräsentation
Der Termin dient dazu, die Ideenansätze und Lösungsbeiträge der Teilnehmenden in einem frühen Stadium zu diskutieren, um ggf. nicht weiterführenden Lösungsansätze frühzeitig zu verwerfen.

Die Lösungsansätze werden von den teilnehmenden Büros einzeln präsentiert und anschließend mit den Mitgliedern der Jury und den Sachverständigen diskutiert. Die Teilnehmenden erhalten schriftliche Anregungen zur weiteren Bearbeitung. Der Meinungsaustausch zwischen den teilnehmenden Büros und der Jury erfolgt nur in der Zwischenpräsentation.

Eine persönliche Einladung zur Zwischenpräsentation mit Tagesprogramm wird allen Verfahrensbeteiligten rechtzeitig zugestellt. Das abschließende Protokoll mit den durch die Jury formulierten Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung, wird allen am Verfahren beteiligten Personen zugesandt.

Die Zwischenpräsentation findet statt am **xx.xx.2022** um xx:xx Uhr in Hamburg.

Die Teilnahme an der Zwischenpräsentation ist für die teilnehmenden Büros verbindlich.

Die Auftraggeberinnen und die Jury haben auf das berechtigte Interesse der Entwurfsverfasser*innen am Schutz ihrer Lösungsansätze Rücksicht zu nehmen.

Abgabe der Zwischenpräsentation
Folgende Inhalte werden in der Zwischenpräsentation erwartet:

- Erste Darstellung des Entwurfsplans (siehe Leistungen des Verfahrens, Punkt 3)
- Aussagen zur wesentlichen entwurfsleitenden Idee für den Bearbeitungsraum mit Aussagen zu städtebaulich-freiraumplanerischen Verflechtungsbeziehungen in freier Darstellung
- Erste Aussagen zu Kubatur und Maßstäblichkeit, Geländehöhen, Nutzungsverteilung, Erschließung, Freiraumentwicklung sowie Verknüpfungen
- städt. Kontext in freier Darstellung
- In der Präsentation sind Angaben zu den Flächen in m² BGF (R) zu machen.
- Fotorealistische Renderings sind nicht gewünscht.
- Der Inhalt der Präsentation sollte in keinem Fall über den Umfang der Abgabeleistungen hinausgehen.

Die Beamerpräsentation zur Vorstellung in der Zwischenpräsentation ist im .pdf Format einzureichen. Die Abgabe erfolgt bis zum **xx.xx.2022** um **XX:00 Uhr** via TeamBeam Upload über den folgenden Link: https://drost-consult.teambeam.de/a.rodehau

Abgabe der Arbeiten
Einlieferungstermin für die Arbeiten ist der **xx.xx.2022**, bis **14:00 Uhr**. Letzter Abgabetermin für das Modell ist der **xx.xx.2022**, bis **14:00 Uhr**. Alle Unterlagen sind zu richten an:

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg

Die physischen und digitalen Unterlagen sowie das Modell müssen innerhalb der o.g. Fristen bei D&K drost consult GmbH eingehen. Die Bürozeiten von D&K drost consult GmbH sind von 09:00 bis 16:00 Uhr. Der Poststempel gilt nicht. Die Abgabe der digitalen Unterlagen erfolgt via TeamBeam Upload über den folgenden Link: https://drost-consult.teambeam.de/Abgabe

Die Verpackungen der Verfahrensbeiträge sowie der Betreff der digitalen Abgabe müssen mit dem Vermerk „**Entwicklung Bergedorfer Innenstadt**“ und dem Büronamen eingereicht werden.

Die Einlieferung muss für den*die Empfänger*in porto- und zustellungsfrei erfolgen.

Digitale Sachverständigenvorprüfung
Die Vorprüfung der eingereichten Arbeiten findet voraussichtlich in der **xx. + xx. KW 2022** statt. In dieser Zeit werden die Unterlagen der eingereichten Arbeiten digital für die unter Punkt 7.6 genannten sachverständigen Berater*innen zum Zweck der inhaltlichen Vorprüfung passwortgeschützt zum Download bereitgestellt.

Eine Einführungsveranstaltung an den Präsentationsplänen ist nicht vorgesehen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit
Vor der Jurysitzung werden in der **XX. KW 2022** die Arbeiten erneut 2-tägig öffentlich in Bergedorf ausgestellt. Der Ort wird rechtzeitig bekanntgegeben. Hierbei werden die Bürger*innen und Anlieger*innen die Möglichkeit haben, die Entwürfe ein weiteres Mal zu sichten und zu kommentieren. Die zu präsentierenden Inhalte sind der Anlage A.04 zu entnehmen und anonym darzustellen.

Die Teams erklären sich mit Teilnahme an dem Verfahren an der öffentlichen Ausstellung ihrer Beiträge auch ggf. online einverstanden.

Die Ergebnisse und somit die Formulierungen der Bürger*innen werden in einem separaten Protokoll durch Dienstleister XX gebündelt und in schriftlicher Form dokumentiert. Sie werden in der Jurysitzung vorgetragen. Sofern pandemiebedingt notwendig, muss geprüft werden, ob die Ausstellung digital stattfindet. Das Protokoll wird den verfahrensbeteiligten Personen und den teilnehmenden Büros (entwurfsbezogen) zur bzw. nach der Jurysitzung zur Verfügung gestellt.

Jurysitzung mit Endpräsentation
Die Jurysitzung mit integrierter Endpräsentation findet statt am **XX.XX.2022** in Hamburg.

Eine persönliche Einladung zur Endpräsentation/Jurysitzung mit Tagesprogramm wird allen Verfahrensbeteiligten rechtzeitig zugestellt.

Die Auftraggeberinnen sowie Jury haben auf das berechtigte Interesse der Entwurfsverfasser*innen am Schutz ihrer Lösungsansätze Rücksicht zu nehmen.

Die Entwürfe werden von den teilnehmenden Büros einzeln und unter Ausschluss der konkurrierenden Büros präsentiert und anschließend mit den Mitgliedern der Jury und den Sachverständigen diskutiert.

Die Vorstellung der Entwürfe wird anhand einer Beamerpräsentation erfolgen.

Die Auftraggeberinnen benachrichtigen alle teilnehmenden Büros nach der Jurysitzung über die Entscheidung.

Das abschließende Protokoll der Jurysitzung wird allen Verfahrensbeteiligten zugesandt.

Die Teilnahme an der Endpräsentation ist für die teilnehmenden Büros verbindlich.

Abgabe Endpräsentation
Die Beamerpräsentation zur Vorstellung in der Jurysitzung ist im .pdf Format einzureichen. Die Abgabe erfolgt bis zum **xx.xx.2022** um **XX:00 Uhr** via TeamBeam Upload über den folgenden Link:
https://drost-consult.teambeam.de/a.rodehau

7.8 Leistungen des Verfahrens

Formale Anforderungen
Alle Pläne sind genordet darzustellen.

Jedes teilnehmende Büro darf nur eine Arbeit einreichen. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten.

Die folgenden Vorgaben bzgl. Blattformat und Anzahl der zugelassenen Pläne/Erläuterungsblätter sowie die geforderten Inhalte sind zwingend einzuhalten. Darüberhinausgehend eingereichte Leistungen werden nicht berücksichtigt und im Rahmen der Vorprüfung und der Preisgerichtssitzung abgedeckt.

Die geforderten Leistungen sind jeweils an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite durch den Büronamen zu kennzeichnen.

Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift und der Erläuterungsbericht nur in deutscher Sprache anzufertigen.

Digitale Anforderungen
Alle unter 1. bis 12. aufgeführten Leistungen sind via USB-Stick abzugeben. Die Anlage A.03 bildet alle Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen (u.a. Dateiformat, Kennzeichnung der Unterlagen) ab.

1. Lageplan **M 1:1.000**
Darstellung der Bebauungsstruktur zur Verdeutlichung der übergeordneten Funktionszusammenhänge.

2. Nutzungskonzept **M 1:500**
Piktogrammdarstellungen über alle Geschosse mit Kennzeichnung der unterschiedlichen Nutzungseinheiten unter Verwendung der unter Punkt x.x genannten farblichen Abgrenzungen.

3. Entwurfsplan **M 1:500**
Als städtebaulich-freiraumplanerischer Funktions- und Rahmenplan mit der Darstellung von Baukörpern und Freiraum bzw. mit konzeptionellen Aussagen zu:
- der städtebaulichen Struktur (Baukörper und Geschossigkeit mit Gelände- und Gebäudehöhenangaben in m ü. NHN, Dachformen, Nutzungen)
- freiraumplanerische Konzeption, Begrünung
- der Zonierung der Außenanlagen, einschließlich öffentlicher, privater, öffentlich wahrnehmbarer resp. öffentlich nutzbarer Freiräume
- der Anbindung des Plangebiets an die Umgebung, Anschlüsse an die angrenzenden
- Straßenräume, Querungen / Durchwegungen / Eingangssituationen / Knotenpunkteden Abstandsflächen
- Verkehrsflächen, zu Erschließung und ruhendem Verkehr, Darstellung des Erschließungskonzeptes, Fahrradabstellflächen, Ladeinfrastruktur (oberirdisch)
- Zu- und Abfahrten zur Garage

4. Piktogramme **M 1:500**

Einzureichen sind erläuternde Piktogramme mit Aussagen zu:

- den Abstandsflächen
- den Feuerwehrbewegungs- und Aufstellflächen
- dem ruhenden Verkehr inkl. der Zu- und Abfahrten zur Garage, des Umgriffs der Garage, der Fahrradabstellplätze
- der Verortung privater Spielplatzflächen nach HBauO
- dem Entwässerungskonzept (inkl. Versickerungsflächen etc.)

5. Volumenschnitte **M 1:500**

Darstellung frei wählbarer, zum Verständnis des Konzeptes erforderlicher und den Bezug zur umgebenden Bebauung verdeutlichender Schnitte. Sämtliche Schnitte sind mit Höhenangaben (bezogen auf NHN) zu versehen.

6. Erdgeschossgrundrisse **M 1:500**

Darstellung und Zonierung der Erdgeschossgrundrisse.
Aufzuzeigen sind
- die Erschließung, Versorgung und Vernetzung der einzelnen Gebäudeteile
- die Anbindung des Plangebietes an die Umgebung, Anschlüsse an die angrenzenden Straßenräume

7. Erläuternde Darstellung/Visualisierungen

Zur Erläuterung und Darstellung der entwurfsbestimmenden Leitidee sind frei wählbare Skizzen / Piktogramme (keine Visualisierungen) in angemessenem Maßstab sowie zwei Visualisierungen darzustellen. Die Visualisierungsstandorte sind dem Lageplan zu entnehmen (siehe Anlage B.05).

Die Visualisierungen sollen jeweils aus Augenhöhe erfolgen. Die umgebende Bebauung ist als Massenmodell darzustellen.

8. Flächenberechnungen

Die Flächenberechnungen sind auf den vorbereiteten Berechnungsblättern abzugeben, Rechenansätze sind zusätzlich nachvollziehbar darzustellen (siehe Anlage A.02).

9. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht soll die Entwurfsvorstellungen erläutern und alle für eine Beurteilung maßgeblichen Hinweise der städtebaulichen, freiraumplanerischen, gestalterischen, funktionalen Lösungen enthalten, die nicht aus den Zeichnungen hervorgehen (max. 2 DIN-A4-Seiten).

10. Prüfpläne
Für die Vorprüfung sind die folgenden Zeichnungen zusätzlich als dxf-/dwg-Dateien abzugeben (keine Layout-Dateien):

- Lageplan
- Erdgeschossgrundriss
- Nutzungskonzept über alle Geschosse
- Schnitte/Ansichten

In den Prüfplänen muss eine Grundvermaßung (Grobabmessung der Achsen und Außenmaße) aller zur Berechnung notwendigen Längen und Höhen enthalten sein. Die Darstellungen müssen die zur Ermittlung der Flächen (BGF (R)) erforderlichen Aussagen treffen.

In den Grundrissen sind die Flächenarten (nach DIN 277) zur eindeutigen Abgrenzung für die Vorprüfung wie folgt zu kennzeichnen:

Für die Vorprüfung sind in den Prüfplänen zur eindeutigen Abgrenzung die Flächenarten (nach DIN 277) wie folgt zu kennzeichnen:

Brutto-Grundfläche (DIN 277): Bereich (R) (BGF(R); als Polylinie)	violett	(RGB 112/48/160)
Wohnen (BGF(R))	rot	(RGB 255/0/0)
Büro/Gewerbe (BGF(R))	blau	(RGB 0/176/240)
Einzelhandel		
Gastronomie		
Parken		
Abstandsflächen	rosa	(RGB 255/153/255)
Kinderspielflächen nach HBauO	lila	(RGB 112/48/160)

Die Prüfpläne sind mit den o.g. Flächenbelegungen und einer geschossweisen BGF(R)-Polylinie – beides erstellt auf einem separaten Layer – einzureichen, so dass ein digitales Aufmaß der Flächen durch die Vorprüfung möglich ist. Des Weiteren sind die Abstandsflächen der Gebäude durch eine Flächenschraffur in den Prüfplänen einzuzeichnen.

Sofern die vorgenannten farblichen Kennzeichnungen nicht in den Prüfplänen enthalten sind, kann eine Nachvollziehbarkeit der Flächenangaben durch die Vorprüfung nicht erfolgen. Im Vorprüfbericht wird die Arbeit in diesem Fall mit dem Vermerk „nicht prüfbar“ gekennzeichnet.

11. Präsentationspläne
Formale Anforderungen (Druckpläne):
Die Präsentationszeichnungen sind ungefaltet und gerollt einzureichen.

Digitale Anforderungen:
Die Präsentationspläne sind auch als ‚Digitale Präsentationspläne‘ bereitzustellen. Sie dienen der Diskussion während der Jurysitzung (Beamerpräsentation bei gleichzeitiger Übertragung als Videokonferenz) und sollen daher einen hohen Kontrast aufweisen. An ihnen soll die Organisation, Erschließung und funktionale Abwicklung des Beitrags - für alle an der Jury Beteiligten - eingänglich nachvollziehbar sein. Feine Farbgraduierungen und/oder Grautöne bei entwurfsentscheidenden Elementen sind hinsichtlich der Lesbarkeit auszuschließen.

Die ‚Digitalen Präsentationspläne' sind als jpg-Dateien („Qualität maximal", Baseline optimiert im CMYK-Modus mit 150 dpi) und als pdf-Dateien mit Büronamen abzuspeichern. Für den Entwurf entscheidende Parameter, die der Nachvollziehbarkeit, der Diskussion und der Beurteilung des Beitrags dienlich sind - wie bspw. Wände, Treppen, Lufträume - sollen in hohem Kontrast sichtbar sein (schwarze Linienfarbe bzw. Komplementär-/Kontrastfarbe zum Hintergrund).

12. Erklärungen der Teilnehmer*innen
Die folgenden Erklärungen sind diesem Aufgabenpapier als Vordrucke beigefügt (siehe Anlage A.01) und durch die teilnehmenden Büros vollständig auszufüllen und zu unterschreiben:

- Verfasser*innenerklärung
- Verpflichtungserklärung zur Nutzung digitaler Daten
- Erklärung über Bildrechte

In der Verfasser*innenerklärung sind alle an der Entwurfslösung beteiligten Büros sowie Mitarbeiter*innen zu benennen.

Die drei Erklärungen sind zusammen mit den physischen Entwurfsplänen einzureichen. Sie sind in einem separaten Umschlag abzugeben, der lediglich mit der Beschriftung „Erklärungen der Teilnehmenden" und dem Büronamen versehen ist.

13. Liste der eingereichten Unterlagen
Die Anlage A.03 bildet alle Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen (u.a. Dateiformat, Kennzeichnung der Unterlagen) ab. Diese dient als Übersicht und ist einzureichen.

Hängeplan
Der Hängeplan ist der Anlage A.04 zu entnehmen.

14. Einsatzmodell **M 1:500**
Auf der separat gelieferten Einsatzplatte ist ein Arbeitsmodell anzufertigen, das sich in das vorhandene Umgebungsmodell einsetzen lässt. Das Arbeitsmodell ist transportsicher zu verpacken und mit dem Vermerk **„Entwicklung Bergedorfer Innenstadt"** und dem Büronamen zu versehen. Der Büroname ist unter der Einsatzplatte aufzubringen.

7.9 Verfahrensunterlagen

Broschüre Aufgabenpapier

Anlagen
Einsatzplatte für den Modellbau *(wird nachgereicht)*

Digitale Anlagen

A_Formblätter
*(durch die Teilnehmer*innen auszufüllen und zu beachten)*
A.01 Erklärungen der Teilnehmer*innen (.xls)
A.02 Berechnungslisten (.xls)
A.03 Liste einzureichender Unterlagen (.pdf)
A.04 Hängeplan Abgabe(.pdf)
A.05 Hängeplan Ausstellung Zwischenpräsentation

B_Planungsgrundlagen
B.01 Aufgabenpapier (.pdf)
B.02 Auszug aus der Digitalen Stadtgrundkarte / Digitaler Lageplan mit Markierung des Plangebiets (.dxf, dwg)
B.03 Auszug aus dem Digitalen 3D-Stadtmodell (.dxf, .dwg)
B.04 Eingrenzung Plangebiet
B.05 Visualisierungsstandorte

C_Anlagen zur Information
C.01 Bebauungspläne
C.02 Höhenplan
C.03 Auszug Massenstudie
C.04 Aktuelle Projekte Bergedorf
C.05 Altlastenauskunft
C.06 Bauprüfdienst 2022-2
C.07 Auszug Liegenschaftskataster
C.08 Denkmäler
C.09 Verkehrsgutachten Parkhaus
C.10 Luftbilder
C.11 Bestandsfotos
C.12 Auszug Landesgrundbesitzverzeichnis
C.13 Forderungskatalog Kriminalprävention

7.10 Vorprüfung

Die formale und rechnerische Vorprüfung (Plausibilitätsprüfung der Flächenangaben aus Anlage A.02 - Berechnungslisten) erfolgt durch

D&K drost consult GmbH
Herr Jan-Paul Donsbach
Tel.: +49 40 36 09 84-23
E-Mail: jp.donsbach@drost-consult.de

Sofern die unter Punkt 7.9, Nr. xx vorgegebenen, farblichen Kennzeichnungen nicht in den Vorprüfplänen enthalten sind, kann eine Nachvollziehbarkeit der Flächenangaben durch die Vorprüfung nicht erfolgen. Im Vorprüfbericht wird die Arbeit in diesem Fall mit dem Vermerk „nicht prüfbar“ gekennzeichnet.

Die inhaltliche Vorprüfung der eingereichten Arbeiten erfolgt durch die unter Punkt 7.6 genannten sachverständigen Berater*innen anhand eines objektiven Kriterienkatalogs. Die inhaltliche Vorprüfung erfolgt ohne Bewertung, die dem Urteil der Jury vorgreifen könnte, als Faktenprüfung und Beschreibung der jeweiligen Lösung.

Die eingereichten Verfahrensarbeiten werden anhand von Prüfkriterien durch die Vorprüfung und die sachverständigen Berater*innen geprüft. Die Prüfung erfolgt ohne Bewertung, die dem Urteil der Jury vorgreifen könnte, als Fakten-Prüfung und Beschreibung der jeweiligen Lösung.

7.11 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Beiträge durch das Gremium erfolgt im Rahmen der Jurysitzung nach den nachfolgenden Kriterien

Formalleistungen
- Termingerechte Abgabe
- Leistungs- und Programmerfüllung
- Einhaltung der Grundstücksgrenzen

Freiraumplanerisches Konzept
- Funktionale, räumliche und gestalterische Qualität der Freiflächen, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität, Schaffung qualitativ hochwertiger, vielfältig nutzbarer und für die Gesamtlage identitätsstiftender öffentlicher Freiraum mit passendem Mobiliar und Beleuchtung
- Attraktivität, Verknüpfung und Nutzbarkeit der öffentlichen und privaten Freiräume, Aufenthaltsfunktionen, möglichst barrierefrei
- Gestalterische Qualität der Übergänge zum angrenzenden öffentlichen Raum
- Sinnhafter, behutsamer Einbezug des Schloßparks und angrenzender Begrünung
- Einfügen in das städtebauliche Umfeld
- Verkehrsberuhigende Maßnahmen/ Verknüpfung zu einer durchgehenden Planung - sinnhafter Ausbau Rad- und Fußverkehr
- Zugänglichkeit der Erdgeschosszone/ Belebung der Erdgeschosszone
- Qualität der Eingangsbereiche im Erdgeschoss
- Gute Querungsmöglichkeiten und Eingangssituationen in das Plangebiet
- Attraktive öffentliche und öffentlich wahrnehmbare Freiräume/ Nebenflächen
- Besonnung/Verschattung
- Ökologische Qualität
- Barrierefreiheit
- Berücksichtigung Kinderspielflächen
- Angemessene Integration der privaten Freiflächenanteile
- Entwässerungskonzept

Städtebauliche Qualität
- Einfügen in das städtebauliche Umfeld und Übergang zu angrenzenden Bereichen
- Straßenraumbildende Qualität der Bebauung
- Wirkung der Gebäudesilhouette
- Maßstäblichkeit der Bebauung
- Auffindbarkeit und Adressbildung
- Image und Identifikationspotenzial
- Zugänglichkeit der Erdgeschosszone (inkl. Anlieferung)
- Funktionale Qualität der Außenanlagen sowie der Übergänge zum angrenzenden öffentlichen Raum, qualitativ hochwertige Verknüpfungen und Wegeverbindungen insbesondere für Fuß- und Radverkehr / Querungen / Durchwegungen / Eingangssituationen
- Besonnung/Verschattung

Funktionales Konzept
- Flexibilität und Gesamtorganisation des Nutzungskonzeptes
- Funktionalität der Erschließungskonzepts (inkl. Ver- und Entsorgungskonzept, inkl. Anlieferung)
- Einhaltung planungs- und bauordnungsrechtlicher Vorschriften
- Wirtschaftlichkeit

Die Jury hat das Recht, die oben genannten Bewertungsmerkmale zu ergänzen, zu ändern oder zu modifizieren. Die dargestellte Reihenfolge der Aspekte ist nicht als Wertung zu betrachten.

7.12 Weitere Bearbeitung

Die Jury gibt eine schriftliche Empfehlung zur weiteren Entwicklung und Bearbeitung der Aufgabe.

Die Auftraggeberinnen beabsichtigen, unter Würdigung der Empfehlungen der Jury die weitere Bearbeitung des Funktionsplans zu beauftragen, sofern das Projekt umgesetzt wird, soweit kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht und soweit mindestens eines der teilnahmeberechtigten Büros, dessen Arbeit ausgezeichnet wurde, eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistung gewährleistet. Sofern die Jury im Rahmen der Preisgerichtssitzung mehrere Arbeiten als weiterverfolgungswürdige Vorschläge identifiziert, haben die Auftraggeberinnen und das Bezirksamt Bergedorf die Absicht gemeinschaftlich über das weitere Vorgehen zum Funktionsplan und zu damit verbundenen Arbeitsschritten unter Berücksichtigung der Interessen aller Parteien zu entscheiden.

Seitens der Auftraggeberinnen ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine weitere Beauftragung von Planungsleistungen für die Freianlagen gem. §§ 39 HOAI vorgesehen. Das Ergebnis des Verfahrens soll als Orientierung für den langfristig angelegten Entwicklungsprozess dienen.

Die Ergebnisse dieses städtebaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens werden anschließend die Grundlage für zwei weiterführende, hochbauliche Verfahren bilden, in denen jeweils eins der beiden Grundstücke betrachtet wird. Die Auftraggeberinnen behalten sich vor, dass die Architekt*innen des besten Entwurfes dieses Verfahrens mit in den hochbaulichen Wettbewerb eingeladen werden.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch das Verfahren bereits erbrachte Grundleistungen der Entwurfsverfasser*in bis zur Höhe der zuerkannten Rangsumme und des Bearbeitungshonorars nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die in Ansatz zu bringende Preissumme/Bearbeitungshonorar ist dabei im angemessenen Maße um die Auslagen für Arbeitsmodell und Perspektiven zu mindern.

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft nach der Jury auf, so sind die Auftraggeberinnen berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft ein Mitglied oder mehrere Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft mit der dem Verfahren zugrunde liegenden Planungsaufgabe zu beauftragen.

7.13 Eigentum und Urheberrecht

Alle eingereichten Arbeiten werden Eigentum der Auftraggeberinnen. Das Urheberrecht einschließlich des Schutzes gegen Nachbauen und das Recht auf Veröffentlichung der Entwürfe bleibt jeder*jedem Teilnehmer*in erhalten. Die Auftraggeberinnen erwerben das uneingeschränkte Nutzungsrecht an der gesamten Arbeit des*der mit der weiteren Bearbeitung beauftragten Planungsteams (auch soweit die Arbeit nicht vollständig und/oder nicht allein durch die Auftraggeberinnen realisiert wird). Die Auftraggeberinnen sind berechtigt, das Nutzungsrecht zu übertragen.

Die Nutzungsrechte der Planung für die freiraumplanerische Gestaltung werden an die FHH abgetreten.

Die Verfasser*innen und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von der Arbeit zu gestatten. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. § 14 des 2. Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) bleibt unberührt. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werkes sind die Teilnehmer*innen, soweit zumutbar, zu hören. Vorschläge der Teilnehmer*innen sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung der Auftraggeberinnen wirtschaftlich, funktional oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind.

Urheberrechtlich geschützte Teillösungen von Verfahrensteilnehmer*innen, die bei der Auftragserteilung, nicht berücksichtigt wurden, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Die Auftraggeberinnen haben das Erstveröffentlichungsrecht. Sie sind berechtigt, die eingereichten Arbeiten des Verfahrens in angemessener Frist ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser*innen, Mitarbeiter*innen und Fachplaner*innen werden genannt.

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haften die Auftraggeberinnen nur im Falle grob fahrlässigen Verhaltens.

7.14 Rücksendung der Arbeiten

Alle Arbeiten werden Eigentum der Auftraggeberinnen. Die Arbeiten werden nicht zurückgesandt.

7.15 Terminübersicht (vorbehaltlich)

Versand der Unterlagen ab	xx. KW
Rückfragen bis	xx. KW (bis 12:00 Uhr)
Rückfragenkolloquium	xx. KW
1. Beteiligung der Öffentlichkeit	xx. KW
Zwischenpräsentation	xx. KW
Abgabe der Arbeiten	xx. KW (bis 14:00 Uhr)
Abgabe der Arbeitsmodelle	xx. KW (bis 14:00 Uhr)
Einführung der Sachverständigen	xx. KW
Sachverständigenvorprüfung	xx.-xx. KW
2. Beteiligung der Öffentlichkeit	xx. KW
Jurysitzung mit Endpräsentation	xx. KW

7.16 Vertraulichkeit

Die Verfahrensbeteiligten werden über sämtliche Inhalte des Aufgabenpapiers und des Verfahrens Stillschweigen bewahren und diese Dritten bis zur Veröffentlichung des Verfahrensergebnisses durch die Auftraggeberinnen nicht zugänglich machen. Auch die eingereichten Planunterlagen der teilnehmenden Büros im Rahmen der Sachverständigenvorprüfung sind vertraulich zu behandeln.

7.17 Sonstiges

Von einer individuellen Rücksprache der Teilnehmenden mit den jeweiligen Ämtern oder den Auftraggeberinnen ist abzusehen. Fragen zu den Inhalten dieses Aufgabenpapieres sind ausschließlich an das verfahrensbetreuende Büro (D&K drost consult GmbH) zu richten.