

Städtebaulicher Realisierungswettbewerb „BusinessPark Elbufer Wedel“



Auslobung
April 2011



Stadt mit frischem Wind
www.wedel.de

Auslober

Stadt Wedel, vertreten durch den Bürgermeister

Stadtverwaltung Wedel
Rathausplatz 3-5, 22880 Wedel



Betreuung:

Architektur + Stadtplanung

Baum • Schwormstede GbR

Hamburg

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
HAMBURG OLDENBURG i.H. SCHWERIN

Teil A: Allgemeine Auslobungsbedingungen

1. Auslobungsgrundlage	1
2. Wettbewerbsauslober und Betreuung.....	1
3. Anlass und Ziele	2
4. Art des Wettbewerbs.....	3
5. Einleitung des Wettbewerbs, Einladungen	3
6. Sprache und Teilnahmeberechtigung	3
7. Wettbewerbsunterlagen	4
8. Planungsleistungen und Darstellungsanforderungen	4
9. Darstellungsanforderungen.....	6
10. Schriftliche Rückfragen und Kolloquium	7
11. Benachrichtigung der Teilnehmer der ersten Phase.....	8
12. Preisgericht und Vorprüfung	8
13. Beurteilungskriterien	9
14. Preise	9
15. Weitere Bearbeitung	9
16. Eigentum und Nutzungsrecht.....	10
17. Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses.....	10
18. Versicherung und Haftung	10
19. Öffentliche Ausstellung der Arbeiten.....	10
20. Terminübersicht zum Verfahrensablauf	10

Teil B: Ausgangssituation und Planungsziele

1. Städtebauliche Situation	11
2. Planungsgrundlagen	15
3. Planungsziele.....	17
4. Freiraumgestaltung	18
5. Hafen	19
6. Verkehr	20
7. Altlasten	21

Auslobung Teil A

Allgemeine Auslobungsbedingungen

1. Auslobungsgrundlage

Die Auslobung des Wettbewerbs erfolgt in Anlehnung an die „ Richtlinien für Planungswettbewerbe“ (RPW vom 12.09.2008). Sie liegen dem Wettbewerb zugrunde, soweit die Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht. Durch die Teilnahme am Wettbewerb wird der Inhalt dieser Auslobung von allen Beteiligten anerkannt. Der Übereinstimmungsvermerk (Nr. 909/11) der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein gemäß § 19 Ziffer 7 Architekten- und Ingenieurkammergesetz wurde erteilt.

2. Wettbewerbsauslober und Betreuung

Auslober ist die **Stadt Wedel**, vertreten durch den Bürgermeister.

Stadtverwaltung Wedel
Rathausplatz 3-5, 22880 Wedel

Ansprechpartner:

Fachbereich Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Joachim Kern (Stadtplanung), Fred Niemann (Landschaftsplanung)
Tel: 04103/707-377
E-Mail: info@stadt.wedel.de
www.wedel.de

In Zusammenarbeit mit dem FB Bauen und Umwelt und dem FD Stadt- und Landschaftsplanung erfolgt **die Betreuung** durch das Büro:

Architektur + Stadtplanung
Baum • Schwormstede GbR

Matthias Baum
Christiane Bergner

Graumannsweg 69
22087 Hamburg

Tel: 040/441419
Fax: 040/443105

E-Mail: hamburg@archi-stadt.de

3. Anlass und Ziele

Ausgangssituation



Luftaufnahme von 1964

Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete auf dem Gelände die Deutsche Vacuum Oil Company ein Werk. Während der langen Produktionsjahre, aber insbesondere durch Bombenangriffe 1944, gelangte Öl ins Erdreich. Boden und Grundwasser wurden stark belastet.

Seit 1997 wird auf dem Gelände nicht mehr produziert. Die Stadt, das Kreisumweltamt und das Unternehmen haben sich auf den Abriss der Gebäude und die Beseitigung der Öl-Altlasten geeinigt. Mittlerweile werden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, eine 100%ige Sanierung des Grundstücks wird jedoch nicht möglich sein.

Aufgrund der noch laufenden Sanierungsmaßnahmen und der zur Zeit über das Grundstück verlaufenden Fernwärmeleitung von Vattenfall wird eine Verwertung erst ab ca. 2013 möglich sein.

Die Stadt Wedel ist bestrebt, das knappe Angebot an Gewerbeflächen zu verbessern. Als Eigentümerin des ca. 18 ha großen Wettbewerbsgebietes strebt sie die Vermarktung der Fläche mit hochwertiger innovativer Gewerbenutzung an. Dabei ist sowohl die Ansiedlung einiger Großunternehmen als auch die schrittweise Entwicklung eines Gewerbeparks denkbar.

Ziel des Wettbewerbs ist die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Mineralölwerks im Südosten Wedels zu einem attraktiven, auch überregional bedeutsamen Büro- und Gewerbepark. Künftig soll an der prominenten Elblage eine repräsentative Adresse für innovative Technologie- und Dienstleistungsbranchen angeboten werden können. Es ist ein flexibles und robustes strukturelles Grundkonzept unter dem Leitbild eines zukunftsorientierten und ökologisch sinnvollen Städtebaus zu entwickeln.

Unmittelbare Gestaltungsmöglichkeiten bei der Realisierung des städtebaulichen und räumlichen Leitbildes hat die Kommune primär auf öffentlichen

Flächen. Insofern ist insbesondere auf die qualitätvolle Gestaltung der Straßenräume sowie der öffentlichen Grün- und Freiflächen Wert zu legen.

4. Art des Wettbewerbs

Es wird ein nicht offener, städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb ausgeschrieben.

Das anonyme Verfahren wird in zwei Bearbeitungsphasen durchgeführt.

1. Phase: (10 Teilnehmer)

Qualifizierungsphase mit skizzenhaften Ideen zur städtebaulichen Grundkonzeption.

2. Phase: (5 Teilnehmer)

Inhaltlich vertiefende Bearbeitung der ausgewählten Arbeiten aus der ersten Phase mit vollem Leistungsumfang.

5. Einleitung des Wettbewerbs, Einladungen

Der Wettbewerb wird im April 2011 ausgeschrieben.

Es werden die **10** nachfolgend aufgelisteten Büros zur Teilnahme eingeladen.

- **me di um architekten, Hamburg**
- **PPL Architektur + Stadtplanung, Hamburg**
- **AC Planergruppe, Itezhoe**
- **Petersen Pörksen Partner, Lübeck**
- **ELBBERG Stadt - Planung - Gestaltung, Hamburg**
- **Meyer Fleckenstein, Hamburg**
- **André Poitiers, Hamburg**
- **Zastrow + Zastrow, Kiel**
- **Spengler • Wiescholek, Hamburg**
- **Wischhusen Architektur, Hamburg**

6. Sprache und Teilnahmeberechtigung

Der Wettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt.

Teilnahmeberechtigt sind **ausschließlich Arbeitsgemeinschaften** bestehend aus Stadtplanern und Landschaftsarchitekten.

Die Benennung des vollständigen Teams ist zwingend.

Bei Arbeitsgemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein; dies gilt auch bei Beteiligung von freien Mitarbeitern. Mitglieder von Arbeitsgemeinschaften sowie freie Mitarbeiter, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt waren, dürfen nicht zusätzlich am Wettbewerb teilnehmen. Verstöße haben den Ausschluss sämtlicher Arbeiten der Beteiligten zur Folge.

Teilnahmeberechtigt sind natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschriften ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Stadtplaner und/oder Landschaftsarchitekt berechtigt sind und zum Zeitpunkt der Veröffentlichung in die Architektenliste der im Zulassungsbereich zuständigen Architektenkammern eingetragen sind.

Ist in dem jeweiligen Heimatstaat die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die genannte fachliche Anforderung, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung nach der Richtlinie 85/384/EWG (EG Architektenrichtlinie) bzw. der Richtlinie 89/48/EWG (EG-Hochschuldiplomrichtlinie) gewährleistet ist. Teilnahmeberechtigt sind juristische Personen, sofern deren satzungsmäßiger Geschäftszweck auf die ausschließliche Erbringung von Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der/die verantwortliche(n) Verfasser der Wettbewerbsarbeit müssen die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllen. Bei Bergewerkschaften muss jedes Mitglied die Anforderungen erfüllen, die an natürliche oder juristische Personen gestellt werden.

Alle Teilnehmer unterliegen den Zulassungsvoraussetzungen, die am **01.04.2011** erfüllt sein müssen und haben ihre Teilnahmeberechtigung selber sorgfältig zu prüfen und nachzuweisen.

7. Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen zur 1. Phase werden den Teilnehmern kostenlos auf CD zur Verfügung gestellt.

Wenn im Laufe des Verfahrens weitere Unterlagen ergänzt werden, werden diese den Teilnehmer per E-Mail übermittelt oder auf der Homepage www.archi-stadt.de zum Download bereit gestellt.

1. Phase:

- Auslobungstext
- Digitale Planungsgrundlagen und Karten (dxf / dwg / pdf / jpg-Formate)
- Vordruck Verfassererklärung

Kolloquium:

- Protokoll, dessen Inhalte Bestandteil der Auslobung werden

2. Phase

- Preisgerichtsprotokoll aus der 1. Phase
- Vordruck Berechnungsblatt
- Vordruck Verfassererklärung

8. Planungsleistungen und Darstellungsanforderungen

Nach den Erfahrungen im Wettbewerbswesen der jüngeren Vergangenheit, weist der Auslober ausdrücklich darauf hin, dass aufgrund der Zweistufigkeit der Aufwand für die erste Phase gering gehalten werden sollte.

Es liegt im Interesse der Teilnehmer, in der Qualifizierungsphase den Darstellungsaufwand auf die Veranschaulichung der Leitgedanken zu beschränken und mit skizzenhaften Ideen zur städtebaulichen Grundkonzeption zu überzeugen.

Von den Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmern werden folgende Leistungen verlangt:

1. Wettbewerbsphase - auf zwei DIN A2-Blättern sind zu verteilen -

Städtebauliches Strukturkonzept M 1:5.000

Veranschaulichung der städtebaulichen Leitidee sowie der geplanten Nutzungsverteilung als vereinfachte Darstellung der geplanten Verteilung der Baumassen in Größe und Form mit Darstellung des Straßen- und Wegenet-

zes, der Grün- und Freiflächenstrukturen und deren Verflechtung mit der Umgebung inkl. der Fuß- und Radwegverbindungen.

Städtebaulicher Funktionsplan M 1:2.000

über den gesamten Geltungsbereich.

Darstellung und Durchgestaltung mit folgenden Aussagen:

- Gebäudestrukturen in Größe und Form als Dachaufsicht
- Funktions- und Nutzungsangaben
- Straßen-, Rad- und Wegenetz mit Anbindung an die Umgebung
- Öffentliche und private Freiflächen und Grünstrukturen

Städtebauliche Skizzen

Für mindestens zwei frei wählbare Bereiche sollen Skizzen und/oder Piktogramme zur Verdeutlichung der stadtplanerischen Grundidee angefertigt werden.

Geländeschnitt Elbhang M.1.000

Ausschnitt Elbhang: Verdeutlichung zum Umgang mit dem Gelände, der Hangsituation und der städtebaulichen Aussage zur Elbseite hin

Leitidee

Beschreibung der Leitidee als charakteristisches Schlagwort oder Überschrift.

Erläuterungsbericht

Textliche Erläuterungen der Entwurfsideen auf max. einer DIN A4- Seite.

Verfassererklärung

Pläne und Texte sind zusätzlich als PDF-Dateien auf CD abzugeben!

2. Wettbewerbsphase - auf drei DIN A0-Blättern sind zu verteilen -

Städtebauliches Strukturkonzept M 1:2.000

Veranschaulichung der städtebaulichen Leitidee sowie der Nutzungsverteilung als vereinfachte Darstellung. Konzeption der Baumassen in Größe und Form mit Darstellung des Straßen- und Wegenetzes, der Grün- und Freiflächenstrukturen und deren Verflechtung mit der Umgebung.

Städtebaulicher Funktionsplan M 1:1.000

Darstellung und Durchgestaltung der städtebaulichen Entwurfsidee und der geplanten Dichte- und Nutzungsverteilung mit folgenden Aussagen:

- Gebäudestrukturen in Größe und Form als Dachaufsicht
- Anzahl der Geschosse, Höhenentwicklung, Baumasse
- Funktions-, Nutzungsangaben und Dichtewerte
- Straßen-, Rad- und Fußwegenetz mit Anbindung an die Umgebung
- Lage und Verteilung von Park- und Stellplätzen
- Öffentliche und private Freiflächen und Grünstrukturen
- Darstellung der Abgrenzung von öffentlichen und privaten Flächen
- Darstellung von räumlichen und zeitlichen Bauabschnitten
- Darstellung von flexiblen, variablen Grundstückszuschnitten/-einheiten („Modulentwicklung“)

Systematische Grundrisse eines exemplarischen Ausschnitts und Schnitte (Gelände und Hochbauten) M 1:500

Es wird die Darstellung der typischen Gebäudeformen mit allen notwendigen Informationen, die zum Verständnis der charakteristischen Entwurfsidee erforderlich sind, erwartet. Die Nutzungs- und Funktionsverteilung soll deutlich

werden. In mindestens einem Schnitt ist der Umgang mit der Hangsituation zur Elbe darzustellen.

Räumliche Skizzen

Von zwei exemplarischen Entwurfsbereichen als Perspektiven oder Fotomontagen nicht größer als DIN A3.

Erläuterungsbericht

Textliche Erläuterungen zum Entwurf auf max. vier DIN A4-Seiten. Folgende Inhalte müssen enthalten sein:

- Städtebauliche Einbindung
- Nutzungen
- Freiflächenkonzept
- Erschließung / ruhender Verkehr
- Realisierbarkeit und Vermarktung

Städtebauliche Kenndaten / Flächenbilanz

Die Flächen sind auf der Grundlage der vorgegebenen Berechnungstabellen schlüssig nachvollziehbar einzutragen.

Digitale Daten zur Ergänzung eines 3D-Modells

Mögliche Dateiformate: dxf oder dwg

Planverzeichnis

Verzeichnis der eingereichten Unterlagen.

9. Darstellungsanforderungen

Für die Darstellung der planerischen Ideen und Konzepte sind die im Folgenden nochmals genannten Blattformate und Textumfänge zwingend einzuhalten:

1. Wettbewerbsphase:

Zwei Pläne (gerollt) im DIN A2-Format.

Erläuterungsbericht auf max. einer DIN A4-Seite.

2. Wettbewerbsphase:

Drei Pläne (gerollt) im DIN A0-Format.

Erläuterungsbericht auf max. vier DIN A4-Seiten.

Es ist ein zweiter Plansatz in schwarz-weiß, gefaltet und ein Satz DIN-A3-Verkleinerungen (farbig) für die Vorprüfung einzureichen.

Alle Zeichnungen sind genordet darzustellen.

Alle Abgabeleistungen sind zusätzlich als PDF-Dateien auf CD abzugeben!

Ausschluss von der Bewertung

Je Teilnehmer (Arbeitsgemeinschaft) darf nur eine Wettbewerbsarbeit eingereicht werden. Leistungen, die nach Art und Umfang über die gestellten Anforderungen hinausgehen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen, um eine Vergleichbarkeit und Fairness unter den Teilnehmern sicher zu stellen.

Alternativen

Planungsalternativen von grundlegend verschiedener Konzeption sind nicht zulässig. Die Darstellung von Varianten für Teilbereiche ist zulässig, soweit sie flexible Grundstrukturen erläutern sollen.

Verfassererklärung

Die unter Verwendung des beigefügten Formblattes abzugebende Erklärung ist vollständig auszufüllen. Juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften haben außerdem eine Person als bevollmächtigte Vertreterin bzw. Vertreter anzugeben.

Die Verfassererklärung ist von der Verfasserin bzw. dem Verfasser zu unterzeichnen, bei Partnerschaften oder Arbeitsgemeinschaften zumindest durch die bevollmächtigte Vertreterin bzw. den bevollmächtigten Vertreter. Durch die Unterschrift wird zugleich die Anerkennung des Inhalts dieser Auslobung abgegeben.

10. Schriftliche Rückfragen und Kolloquium

Rückfragen zur Auslobung können bis zum **06. Mai 2011** beim Betreuungsbüro schriftlich, per Mail oder per Fax gestellt werden.

Pflichtkolloquium

Zur Beantwortung von Rückfragen über die Auslobung wird am **13. Mai 2011** von 10.00 bis 13.00 Uhr im Rathaus der Stadt Wedel ein Kolloquium unter Beteiligung des Preisgerichts, der Sachverständigen, des Auslobers und des Wettbewerbsbetreuers durchgeführt. Im Zuge des Kolloquiums wird eine gemeinsame Führung über das Wettbewerbs-Gelände angeboten.

Die Teilnahme von mind. einem Vertreter je Wettbewerbsteilnehmer ist Pflicht. Eine gesonderte Einladung zum Kolloquium erfolgt nicht.

Kolloquiumsprotokoll

Das Protokoll über das Kolloquium wird allen Verfahrensbeteiligten innerhalb von 8 Tagen als PDF-Datei zugestellt. Es wird verbindlicher Bestandteil der Auslobung.

Abgabedaten

1. Wettbewerbsphase:

Die Wettbewerbsarbeiten der 1. Phase sind beim betreuenden Büro A+S in Hamburg bis zum **24. Juni 2011, 18.00 Uhr** einzureichen.

2. Wettbewerbsphase:

Die Wettbewerbsarbeiten der 2. Phase sind beim betreuenden Büro A+S in Hamburg bis zum **09. September 2011, 18.00 Uhr** einzureichen,

Architektur + Stadtplanung

Baum • Schwormstede GbR

z.Hd. Frau Bergner
Graumannsweg 69
22087 Hamburg

Anerkennung der Zustellung

Für dieses Verfahren gilt ausschließlich der fristgerechte Eingang der vollständigen Unterlagen bei der oben genannten Stelle.

Die Abgabe der Arbeiten an anderer als der vom Auslober bestimmten Stelle ist nicht zulässig und führt zum Ausschluss vom Verfahren.

Der Teilnehmer hat dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Bei persönlicher Abgabe wird eine Quittung ausgestellt.

Durch die Einsendung der Wettbewerbsarbeiten dürfen dem Empfänger keinerlei Kosten entstehen.

Absendernennung

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

Kennzeichnung der Arbeiten

Sämtliche Planleistungen sind in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer frei gewählten sechsstelligen Kennzahl von 1 cm Höhe aus arabischen Ziffern zu versehen und damit zu anonymisieren.

11. Benachrichtigung der Teilnehmer der ersten Phase

Alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer der ersten Wettbewerbsphase werden unter Wahrung der Anonymität über die Ergebnisse der ersten Preisgerichtssitzung informiert.

Die zur zweiten Wettbewerbsphase zugelassenen Arbeitsgemeinschaften werden schriftlich mit einer Beurteilung Ihrer Wettbewerbsarbeit und mit Hinweisen für die zweite Phase informiert.

12. Preisgericht und Vorprüfung

Fachpreisrichter:

Hans-Eggert Bock, freischaffender Architekt, Rendsburg
Beate Domin, Innenministerium, Abt. Landesplanung, Kiel
Prof. Thomas Krüger, Hafencity Universität, Hamburg
Klaus Lieberknecht, Leiter FB Bauen und Umwelt, Stadt Wedel
Günter Greis, freischaffender Landschaftsarchitekt, Hamburg

Sachpreisrichter:

Jörg Amelung, Leiter FB Innerer Service, Stadt Wedel
Joachim Busch, Leiter FD Stadt- und Landschaftsplanung, Stadt Wedel
Michael Schernikau, Vorsitzender Planungsausschuss, CDU
Manfred Eichhorn, Planungsausschuss, SPD

Stellvertretende Fachpreisrichter:

Thomas Schrabisch, freischaffender Stadtplaner, Kiel (ständig anwesend)
Hartmut Teichmann, Kreisplanung, Pinneberg
Claus-Eggert Bock, freischaffender Architekt, Rendsburg
Frau Hoppe, FD Stadt- und Landschaftsplanung, Stadt Wedel
Frau Kurzhals, FD Stadt- und Landschaftsplanung, Stadt Wedel

Stellvertretende Sachpreisrichter:

Manuel Baehr, Wirtschaftsförderung, Stadt Wedel (ständig anwesend)
Dr. Valerie Wilms, stellvertretende Vorsitzende des Planungsausschusses, Bündnis 90/Die Grünen
Rainer Karnstädt, Planungsausschuss, FDP
Stephan Krüger, Planungsausschuss, Die Linke

Sachverständige:

Frank Biegansky, BIG Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft

Vorprüfung:

Matthias Baum, freischaffender Stadtplaner, Hamburg
Christiane Bergner, Mitarbeiterin A+S, Hamburg
Fred Niemann, FD Stadt- und Landschaftsplanung, Stadt Wedel
Joachim Kern, FD Stadt- und Landschaftsplanung, Stadt Wedel

13. Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird sein Urteil anhand der Qualität der eingereichten Planungsleistungen bilden:

Städtebauliches Gesamtkonzept

- Strukturelle Leitidee
- Anordnung und Maßstäblichkeit der Baumassen und deren Einbindung in das städtebauliche Umfeld
- Gliederung und Übersichtlichkeit
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs

Gestaltungsqualität und funktionale Qualität

- Plausibilität des Nutzungskonzepts
- Tragfähigkeit und Funktionalität des Erschließungs- und Freiraumkonzeptes und dessen Vernetzung mit der Umgebung
- Gestaltungs- und Gebrauchsqualität von Straßen, Wegen, Plätzen, Freiflächen, Park- und Stellplätzen
- Gestaltqualität von Gebäudekörpern, insbesondere zur Elbseite
- Qualität der Übergänge von privaten zu öffentlichen Flächen
- Erlebbarkeit des Elbufers

Realisierbarkeit

- Wirtschaftlichkeit
- Städtebauliche Flexibilität der Grundstückseinheiten (Modulbildung)
- Abschnittsweise Realisierbarkeit und Prioritätenbildung

14. Preise

Die Wettbewerbssumme wird auf € 70.000,-- (brutto, inklusive 19% MwSt) festgesetzt und setzt sich aus dem Bearbeitungshonorar und den Preissummen zusammen. An Honoraren und Preisen (brutto, inkl. 19% MwSt) werden ausgelobt:

Bearbeitungshonorar
10 x je 3.000,-- €

- 1. Preis 15.000,-- €
- 2. Preis 10.000,-- €
- 3. Preis 7.000,-- €
- 1. Ankauf 4.000,-- €
- 2. Ankauf 4.000,-- €

Das Preisgericht ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss eine andere Verteilung der Preissummen vorzunehmen. Die Preissummen werden nach der Entscheidung des Preisgerichts unter Ausschluss des Rechtsweges zgeteilt. Die Auszahlung erfolgt gegen Rechnungsstellung beim Auslober mit gesondert ausgewiesener gesetzlicher Mehrwertsteuer.

15. Weitere Bearbeitung

Der Auslober beabsichtigt, unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts, einen der ersten Preisträger die für die Umsetzung und weitere Bear-

beitung des Entwurfes notwendige städtebauliche Funktionsplanung zu übertragen.

Die Anrechnung der Preise auf das Honorar im Falle einer weiteren Bearbeitung regelt sich nach den Richtlinien der RPW.

16. Eigentum und Nutzungsrecht

Die prämierten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Auslobers. Das Nutzungs- und Urheberrecht regelt sich nach RPW.

17. Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses

Das Ergebnis wird nach Abschluss des Verfahrens allen Teilnehmern sowie der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein durch Zusendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung unverzüglich mitgeteilt.

18. Versicherung und Haftung

Die eingereichten Arbeiten werden seitens des Auslobers nicht versichert. Für Beschädigung oder Verlust von Wettbewerbsarbeiten übernimmt der Auslober keine Haftung.

19. Öffentliche Ausstellung der Arbeiten

Nach Abschluss des Wettbewerbs werden die Arbeiten öffentlich für mindestens 14 Tage ausgestellt, wobei u.a. auch das Protokoll des Preisgerichts ausgelegt wird. Termin und Ort der Ausstellung werden den Verfahrensbeteiligten und der örtlichen Presse rechtzeitig bekannt gegeben.

20. Terminübersicht zum Verfahrensablauf

Bereitschaftsabfrage der Teilnehmer	ab	04. April 2011
Verschickung der Unterlagen	ab	13. April 2011
Schriftliche Rückfragen	bis	06. Mai 2011
Rückfragenkolloquium	am	13. Mai 2011
Abgabe der Arbeiten der 1. Phase	am	24. Juni 2011 18.00 Uhr
Preisgerichtssitzung 1. Phase	am	8. Juli 2011
Benachrichtigung zur 2. Phase	am	11. Juli 2011
Abgabe der Arbeiten der 2. Phase	am	09. September 2011 18:00 Uhr
Preisgerichtssitzung 2. Phase	am	23. September 2011

Auslobung Teil B

Ausgangssituation und Planungsziele

1. Städtebauliche Situation

Lage und Umgebung

Mit der Überplanung des Gebietes will die Stadt Wedel die Chance nutzen, den südöstlichen Teil des Stadtgebietes stadträumlich aufzuwerten.

Das Gebiet grenzt direkt an den Regionalpark Wedeler Au mit dem Landschaftsraum der Tinsdaler Feldmark und dem Elbufer. Als Teil des Projektes „Maritime Meile“, erfährt das Wedeler Elbufer gegenwärtig eine Aufwertung.

Das Gelände befindet sich in der Schnittstelle sich stark unterscheidender Flächennutzungen. Qualitativ hochwertige Landschaftsräume (Landschaftsschutzgebiet Tinsdaler Feldmark, Elbraum) stoßen auf gewerblich-industrielle Nutzungen.

Das Gewerbegebiet der Stadt Wedel bildet einen ca. 600 m breiten Streifen am östlichen Ortsrand, an der Stadtgrenze zu Hamburg. Das Wettbewerbsgebiet befindet sich am südöstlichen Rand, zwischen der Elbe und dem Tinsdaler Weg gelegen, und umfasst insgesamt ca. 18 ha.

In der näheren Umgebung des Geländes befinden sich auf ca. 140 ha diverse Betriebe aus den Bereichen Pharma, Maschinenbau, Medizintechnik, Baustoffe, Elektrotechnik und Metallverarbeitung. In der Nachbarschaft befinden sich mit der Fa. Xella (Baustoffe) und dem Kraftwerk zwei Industriebetriebe (nach BImSchG).

Das Heizkraftwerk Wedel liegt westlich des Areals. Hierbei handelt es sich um ein steinkohlebefeuertes Kraftwerk mit zwei weithin sichtbaren 151 m hohen Schornsteinen. Es existiert eine offene Kohlelagerung mit entsprechenden Lärm- und Staubemissionen.

Vattenfall möchte das Kraftwerksgelände in Wedel auch zukünftig als Standort erhalten. Das 1971 errichtete Gasturbinenkraftwerk wird dort weiter betrieben. Darüber hinaus gibt es derzeit keine konkreten Pläne für eine weitere Nutzung.

Mit den beiden Kraftwerk-Schornsteinen und dem Leuchtturm am Leuchtturmfestland existieren markante Landmarken, die das Wettbewerbsgebiet flankieren.

Die Kraftwerkshalle ist als Kulturdenkmal in das Denkmalsbuch eingetragen.

Im nordwestlichen Bereich des Grundstückes befinden sich drei ehemalige als Werkwohnungen genutzte Gebäudekörper, die zu Wohnzwecken genutzt werden. Sie befinden sich in Privateigentum.

Angrenzend an das Gelände befindet sich im Südosten - bereits auf Hamburger Stadtgebiet liegend - eine kleinteilige Wohnbebauung am Leuchtturmfestland. Mit dem gegenwärtig in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Rissen 11 soll das Gebiet durch bestandsorientierte Ausweisungen vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische Bebauung geschützt werden.



Kraftwerk (Aufnahme von 1990)

Verkehrliche Anbindung

Das Wettbewerbsgebiet ist über die Industriestraße direkt mit der B431 verbunden. Die Industriestraße besitzt primär die Funktion einer Haupteinfahrstraße, stellt darüber hinaus aber auch eine stadträumlich bedeutsame, direkte Verbindung zur Elbe dar. Die Anbindung an Autobahnen erfolgt über die Pinneberger Straße Richtung Pinneberg (A23) sowie über die B 431 Richtung Hamburg (A7). Die Anschlussstelle Bahrenfeld liegt ca. 13 km in östlicher Richtung entfernt.

Wedel ist an das öffentliche Personennah- und –fernverkehrsnetz der Hansestadt Hamburg (S-Bahn-Anschluss) sowie des Kreises Pinneberg angeschlossen.

Der Tinsdaler Weg ist gegenüber der B 431 mit 6.000 Kfz/Tag deutlich geringer frequentiert, besitzt jedoch eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen Schulau und den östlich angrenzenden Hamburger Stadtteilen Rissen und Blankenese. Nach Westen erfolgt über den Tinsdaler Weg die stadträumlich-verkehrliche Anbindung des Geländes mit der Bahnhofstraße, dem Zentrum der Stadt Wedel und zum Schulauer Hafen.

Die Straße „Tinsdaler Weg“ und der Elb-/Radwanderweg an der Elbe bilden zwei wichtige Stadteingangssituationen.

Wedel wird von 3 Schiffsgesellschaften angefahren. Die Lühe-Schulau-Fähre verkehrt regelmäßig ganzjährig, während die HADAG Seetouristik (tgl. je 2 Fahrten) und die FRS Helgoliner GmbH "Halunder Jet" (tgl. je 1 Fahrt) nur in der Saison zwischen April und Oktober an der Anlegestelle Willkomm-Höft anlegen.

Derzeitige Nutzung

Das Gelände wird derzeit noch umfangreich saniert. Erhebliche Mengen des belasteten Bodens wurden bereits abgefahren oder auf dem Areal durch andere Methoden wieder gereinigt. Spundwände sind gesetzt und Drainagen gelegt worden, um ölbelastetes Wasser aufzufangen und zu reinigen.

Auf dem nördlichen Grundstücksteil wird die Fernwärmeleitung des Kraftwerkes gegenwärtig oberirdisch geführt. Geplant ist eine unterirdische Verlegung direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze.

Des Weiteren existiert ein kleinerer Fernwärmeleitungsstrang in Richtung Xella an den Bahngleisen. Eine Verlegung wird in Erwägung gezogen.

An der westlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Begrenzungsdrainage und Sammelleitung des Drainagewassers. Die dazugehörige Wasserreinigungsanlage befindet sich gegenwärtig mittig auf dem Gelände. Geplant ist die Anlage einer Pflanzenkläranlage (vgl. Punkt 7. Altlasten – Grundwassersanierung).

Am Elbufer befindet sich ein kleiner Hafen, der ursprünglich von kleineren Tankschiffen angefahren wurde. Später wurde er von kleinen Gewerbetreibenden und Schiffsbesitzern genutzt. Inwieweit die Hafenanlage in das neue städtebauliche Nutzungskonzept einbezogen werden kann, ist durch die Teilnehmer zu prüfen. Der Erhalt ist wünschenswert; Voraussetzung ist jedoch ein tragfähiges wirtschaftliches Konzept (vgl. Punkt 5. Hafen)



Im Elbhambereich befinden sich eine Grünanlage mit attraktiven Aussichtspunkten und ein Parkplatz. Alle aus Hamburg kommenden überregionalen Wander- und Fahrradwege (Elbe-Radweg, Nordsee-Radweg, Otto-Schokoll-Höhenweg) münden vom Elbufer kommend auf der Grünanlage.

Die Seite www.bing.com/maps bietet Schrägbildaufnahmen aus 4 Richtungen (Stand: ca. 2008/2009).

Beschreibung der besonders zu beachtenden Eingangs- und Übergangsbereiche (vgl. Infoplan):

- 1) Kreuzung Tinsdaler Weg / Industriestraße
Am Endpunkt der Achse Industriestraße bildet sich ein stadträumlich bedeutsamer Ort aus: hier besteht die Chance, die Nord-Süd-Achse weiter an die Elbe heran zu führen. Insofern bietet sich dieser Punkt als Anschluss an die zentrale Haupterschließungsstraße für das gesamte Gewerbegebiet an.
- 2) Stadteingangsbereich Tinsdaler Weg
Von Hamburg kommend, nimmt man hier den Stadteingang Wedel durch den davor liegenden weiten Landschaftsraum besonders stark wahr. Die Tinsdaler Straße führt parallel zur Elbe in die Stadt hinein; der Stadteingang ist durch den Landschaftsraum und den markanten Komplex von AstraZeneca geprägt.
- 3) Übergangszone Grenzweg / Tinsdaler Feldmark
Der Grenzweg bildet den Übergang zwischen zukünftiger Gewerbenutzung und Landschaftsraum. Durch den Großbaumbestand (unterschiedliche Baumarten) entsteht ein prägender (Allee-)Charakter. Die gestalterische Aufwertung des Grenzweges ist anzustreben.
Über den Grenzweg wird der auf Hamburger Gebiet liegende Leuchtturm erschlossen.
- 4) Stadteingangsbereich Elbufer (Fuß- / Radweg)
landschaftlich äußerst attraktive Führung an der Elbe (zumindest gegenwärtig auf Hamburger Gebiet) - getrennte Führung (oben: Fuß, unten: Rad) - geprägt vom Hang - Ziel insbesondere für Radverkehr: bequeme Führung auf höheres Niveau (solange Kraftwerksstandort existiert)
- 5) Parkplatz und Hangbereich
Die Parkplatzfläche wurde durch künstliche Überformung des Elbhanges geschaffen, aus dieser Zeit stammen auch die Baumanpflanzungen. Der Parkplatz wird im Sommerzeitraum stark frequentiert. Von dort bietet sich eine attraktive Aussicht auf die Elbe; die Parkplatzfläche selbst bietet jedoch keinerlei Aufenthaltsqualität.
- 6) „Schnalles Hafen“
Die Hafenanlage wurde in der Vergangenheit als Betriebshafen, Yachthafen, Bootslagerstätte, Bootsreparaturstätte und Winterlager genutzt und bewirtschaftet.
Der Hangbereich ist an dieser Stelle stark technisch überformt und fällt steil ab. Eine Bodensanierung des Hanges wird notwendig, insofern ist eine Neumodellierung des Geländes vorstellbar. Die Erschließung des Hafens von der Landseite ist zu lösen, gegenwärtig erfolgt sie über den westlichen Hangbereich.
- 7) Übergangszone zum Kraftwerk
Hier ist der von Norden nach Süden ansteigende Geländeversprung (bis auf ca. 9 m) zu beachten. Im Westen angrenzend befindet sich die emittierende offene Kohlehalde des Kraftwerkes. Nördlich der Halde trifft ein Fußweg auf den Geltungsbereich des Wettbewerbs.
Parallel zur Grenze verläuft eine Drainage mit Pumpenschächten und Kontrollpegeln, die für die nächsten Jahre noch erforderlich sein wird.

Konflikte / Herausforderungen

- Es fehlen Bezüge zwischen dem Gewerbegebiet und den umliegenden Freiräumen, besonders zum Elbufer. Insbesondere die Vernetzung durch Fuß- und Radwege ist unzureichend.
- Der steile Anstieg der Treppenanlage ist für Fahrradnutzer und Behinderte nur schwer nutzbar.
- Teile des Hanges bestehen aus einer Steinschüttung. Tragfähigkeit und Bodenstruktur sind zur Zeit noch nicht bekannt.
- Die Uferbereiche sind hochwassergefährdet. Ein ausreichender Hochwasserschutz im Hafengebiet ist mit einer Anhebung des aktuellen Niveaus um ca. 2 bis 2,5 m verbunden.
- Zu beachten sind Auswirkungen durch die Bundeswasserstraße Elbe
 - keine Geschwindigkeitsbegrenzung im Fahrwasser vor dem Hafengebiet (Wellenschlag im Hafengebiet)
 - keine Außenanleger vor dem eigentlichen Hafengebiet
 - umfangreiche Instandsetzungsarbeiten des Hafengebiet vor möglicher Folgenutzung
- Infrastruktur (vgl. Anlage „Sanierungsplan“)

2. Planungsgrundlagen

Regionalplanerische Einbindung

Für die überörtliche Einbindung sind folgende Pläne von Bedeutung:

- Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2010
- Der Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998)
- Regionales Entwicklungskonzept für die Metropolregion Hamburg
- Rahmenplan Regionalpark Wedeler Au

Überregional und regional bedeutsame Verbindungswege

- North Sea Cycle Route
- der Elbe – Radweg
- Regionalparkrundweg
- Hamburger Radrunde (Metropolregion)

Wanderwege

- Pilgerweg
- Otto-Schokoll-Höhenweg

Leitbild der Stadt

Die Stadt Wedel hat im April 2005 ein Leitbild erarbeitet. Das Leitbild ist auf der Internetseite der Stadt unter www.wedel-fnp-lp.de zu finden.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Wedel ist am 26.01.2010 rechtswirksam geworden bzw. der Landschaftsplan wurde entsprechend verbindlich. Informationen zum F-Plan und L-Plan sind auf der Internetseite der Stadt unter www.wedel-fnp-lp.de zu finden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010

Bebauungsplan

Für das Wettbewerbs-Gelände wurden 1999 bzw. 2003 die Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne Nr. 81 „Bellerbeck“ und Nr. 81a „Bellerbeck - Nordöstlicher Teilbereich“ gefasst. Eine Rechtskraft der Bebauungspläne wurde nicht erreicht.

Für das Plangebiet ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das städtebauliche Konzept, das im Zuge dieses Wettbewerbs entwickelt wird, soll als Grundlage für den B-Plan-Entwurf dienen.

3. Planungsziele

Zielsetzung

Die Stadt Wedel ist bestrebt, das knappe Angebot an Gewerbeflächen zu verbessern. Als Eigentümerin des ca. 18 ha großen Wettbewerbsgebietes strebt sie die Vermarktung der Fläche mit hochwertiger innovativer Gewerbenutzung an. Dabei ist sowohl die Ansiedlung einiger Großunternehmen als auch die schrittweise Entwicklung eines Gewerbeparks denkbar.

Ziel des Wettbewerbs

- Erstellung eines strukturellen Grundsatzkonzeptes unter dem Leitbild eines zukunftsorientierten und ökologischen Städtebaus. Darüberhinaus ist der Einsatz von regenerativen Energien zu berücksichtigen.
- Entwicklung eines attraktiven, auch überregional bedeutsamen Büro- und Gewerbeparks, Erarbeitung einer repräsentativen Adresse für innovative Technologie- und Dienstleistungsbranchen
- städtebauliche Entwicklung des Areals unter Berücksichtigung der Altlastenproblematik
- Herausarbeitung der besonderen Lage an der Elbe; Öffnung zum Wasser, Umgang mit der Hangsituation, Entwickeln von Landmarks
- Aufzeigen von möglichen Entwicklungsszenarien für den Standort:
 - a) sinnvolle und voneinander unabhängig umsetzbare Bauabschnitte innerhalb des Geltungsbereich
 - b) potenzielle Weiterentwicklung nach Westen
- Entwicklung eines flexiblen und robusten Erschließungs- und baulich-räumlichen Realisierungskonzeptes („modulare Planung“)
- Erhalt von Sichtachsen zur Elbe

Nutzung und Zonierung

Durch die Teilnehmer ist ein betriebsübergreifendes Konzept zur Nutzung und Zonierung – unter besonderer Berücksichtigung der direkten Nachbarschaft zum Kraftwerksgelände - zu erarbeiten, die in einem später zu erarbeitenden Bebauungsplan in den Grundzügen festsetzbar ist.

Hierbei sind innerhalb der gewerblich genutzten Flächen folgende Nutzungen zu organisieren:

- Verwaltung
- Produktionsflächen
- Lagerflächen
- Anlieferungs- und Rangierflächen
- Stellplätze für Besucher und Beschäftigte
- begrünte Freiflächen
- Vorhalteflächen für mögliche Betriebserweiterungen
- Hafenbereich einschließlich Erschließung
- öffentliche Parkplätze/-anlagen, Parkplätze für Lkw

Darüber hinaus ist eine Hotelnutzung nach der Geländesanierung im Südosten des Geltungsbereichs möglich.

Gestaltung

Um das Gewerbegebiet als städtebauliche Einheit erfassbar zu machen, ist die Festsetzung eines gestalterischen Rahmens wichtig. Von den Teilnehmern werden Vorschläge erwartet, wie und in welchem Umfang gestalterische Qualitäten und Gestaltungsanforderungen wie Baukörper- und Dachformen, Materialien und Farben festgelegt werden können, ohne den Gestaltungsfreiraum einzelner Betriebe unnötig einzuschränken.

Darüber hinaus sollen Aussagen bzgl. der Gebäudestellung und Fassadenwirkung sowie zur Gestaltung der Außenwerbung getroffen werden.

4. Freiraumgestaltung

Zur Gestaltung eines qualitativ hochwertigen Gewerbegebietes wird besonderer Wert auf das grünordnerische Konzept gelegt.

Nach den umfangreichen Bodensanierungsmaßnahmen ist eine Neuordnung bzw. Neumodulation des Geländes erforderlich. Hierbei ist die Altlastenproblematik zu berücksichtigen und ins Konzept einzubeziehen.

Die Übergangsbereiche zur freien Landschaft und zum öffentlichen Raum, die Eingangssituationen zum Gelände/Stadtgebiet sowie der Bezug zur Elbe sind sorgfältig zu gestalten. Sicht-/Blickachsen und lineare Landschaftselemente sind zu berücksichtigen.

Besondere Beachtung findet dabei auch der Bereich zum Kraftwerksgelände mit seinem zur Elbe ansteigenden Geländeversprung (ca. 9 m im Süden)

Es ist zu prüfen, in wieweit die Baukörper in Begrünungsmaßnahmen einbezogen werden können. Hier sind innovative, ökologisch sinnvolle Maßnahmen zu entwickeln.

Elbufer

Grundsätzlich sollen die Frei- und Aufenthaltsflächen mit dem Elbufer vernetzt werden. Die Uferzone soll erlebbar gemacht werden.

Langfristig soll das Elbufer durchgehend für Fußgänger und Radfahrer öffentlich nutzbar gemacht werden. Ein Wegekonzept mit qualitätvollen Aufenthaltsflächen am Wasser ist entsprechend zu entwickeln. Inwieweit die bestehende Hafenanlage in das Konzept einbezogen werden kann, ist zu prüfen.

Die langfristige zukünftige Entwicklung der westlich angrenzenden Kraftwerkfläche ist noch ungeklärt. Eine Nutzung der südlichen Uferfläche durch die Stadt Wedel wird jedoch angestrebt. Aus diesem Grund ist die Uferfläche des Kraftwerks mit in das Wegekonzept einzubeziehen.

Hang

Die Hanglage am Ufer ist zu berücksichtigen und in das Freiflächenkonzept einzubinden.

Der Hang ist bis auf das Relikt des natürlichen Hanges im westlichen Randbereich technisch überformt. Eine Umgestaltung der Hangmorphologie ist denkbar.

Eine Differenzierung des Hanges lässt sich analog zur Biotoptypenkarte in drei Abschnitte differenzieren:

- Hangabschnitt 1
Relikt der ursprünglichen Hangstruktur. Einige alte Eichen sind als wert-

voller Baumbestand erhaltenswert. Die ehemalige Erschließung („Schnalles Hafen“) führt durch diesen Hangbereich.

- Hangabschnitt 2
Durch die Funktion als Betriebshafen stark technisch überformter Hangbereich. In diesem Hangbereich sind Bodensanierungsarbeiten notwendig.
- Hangabschnitt 3
Durch Aufschüttung von Bauschutt und Füllboden entstandene Hangform. Eine Bodensanierung ist hier voraussichtlich nicht nötig, Die Tragfähigkeit des Hanges ist nicht bekannt. Der Gehölzaufwuchs im Hang wird abschnittsweise entfernt.

Artenschutz

Geschützte Arten im Hangbereich sind dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Wedel bisher nicht bekannt. Obwohl die Hänge selbst stark durch Abtragungen und Aufschüttungen ihren geologischen Wert verloren haben, ist das Vorkommen gesetzlich geschützte Arten möglich. Die Südwestexposition der Hänge und der zum Teil alte Baumbestand lassen dies vermuten.

Grundsätzlich sind bei Umgestaltungen im Hangbereich Verbesserungen der Standortbedingungen für den Artenschutz wünschenswert.

Übergangszone zwischen öffentlichen und privaten Flächen

Die Vorzonen der Gewerbeeinheiten wirken in besonderem Maße auf den öffentlichen Raum. Es werden differenzierte Aussagen zur Vorgartengestaltung erwartet:

- Größe der begrünter Vorzonen
- Versiegelungsgrad und Grüngestaltung
- Organisation von Anlieferung und Müllstandplätzen / Lagerflächen
- Gestaltung der Grundstücksgrenzen

5. Hafen

Grundsätzlich ist der Erhalt des Hafens wünschenswert, Voraussetzung hierfür ist jedoch ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept.

Ein weiterer Jachthafen in Konkurrenz zum Schulauer Hafen ist nicht erwünscht. Denkbar wäre eine Entwicklung mit Angeboten wie Boots-Reparatur und Verkauf von Zubehör.

Die verkehrliche Erschließung (Anbindung von der Landseite) des Hafens ist zu lösen.

Eine Gefährdung der Elb-Fahrrinne muss ausgeschlossen werden:

- keine Außenanleger vor dem eigentlichen Hafenbecken
- keine Veränderungen der bestehenden Wasserfläche des Hafens
- kein Anpflanzen von Großgehölzen in diesem Bereich

Bei der Planung einer öffentlichen Nutzung im Hafenbereich sind Treppenanlagen, die unter die Höhe des mittleren Hochwassers führen, ausgeschlossen, da bei erhöhtem Wellenschlag Soggefahr besteht.

6. Verkehr

Erschließung

Das Erschließungssystem ist maßgeblicher Bestandteil des Organisationsprinzips des Gewerbegebietes. Hierbei ist auf eine gleichermaßen leistungsfähige wie kostengünstige und umweltgerechte Lösung Wert zu legen. Es ist ein Erschließungsnetz zu entwickeln, das flexibel auf die (noch unbekannt) Nutzungsgrößen reagieren kann.

Der Anschluss des Geländes in Verlängerung der Industriestraße ist zwingend. Die Anlage eines Kreisverkehrs ist zu prüfen.

Eine durchgehende, möglichst direkte Führung der Nord-Süd-Verbindung bis an die Elbe ist wünschenswert.

Die vorhandene Trasse des Grenzweges (Erschließung für den auf Hamburger Gebiet liegenden Leuchtfeuerstieg) ist in die Überlegungen mit einzubeziehen. Hierbei ist die besondere Lage am östlichen Stadtrand zu beachten. Der Grenzweg mit seiner begleitenden Pappelreihe und dem Eichenknick ist – von Osten über den Tinsdaler Weg kommend – von weitem sichtbar. Der Eichenknick markiert den Grenzverlauf zwischen Wedel und Hamburg.

Gleichwohl die zukünftige Entwicklung des Kraftwerkstandortes auf der westlich angrenzenden Fläche noch ungeklärt ist, soll zumindest ein zukünftiger Anschluss verkehrlich möglich sein. Es sind Aussagen zu treffen, wie eine zukünftige verkehrliche Erschließung aussehen könnte.

Bei der Straßengestaltung sind sowohl der Pkw- und Lkw-Verkehr als auch der Fuß- und Radverkehr zu berücksichtigen. Ziel ist es, durch Schaffung eines attraktiven Fuß- und Radwegenetzes den motorisierten Individualverkehr auf das notwendige Maß zu beschränken.

Es sind Aussagen zu Gestaltungsmaßnahmen wie Begrünung, Beleuchtung und/oder Stadtmöblierung zu treffen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Entwässerung über Muldenversickerung nicht möglich.

Eine Muldenversickerung wäre kontraproduktiv zu den Sanierungsmaßnahmen. Vielmehr soll erreicht werden, soviel Oberflächenwasser wie möglich auf den befestigten Flächen zu fassen und nach entsprechender Vorbehandlung entweder in die Elbe oder in das Regenwasser-Siel einzuleiten.

ÖPNV

Die ÖPNV-Anbindung des Geländes erfolgt über die Buslinie 189, die in den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt verkehrt. Es existieren zwei Haltestellen im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich am Tinsdaler Weg. Vom S-Bahnhof Blankenese erreicht man die Haltestelle Tinsdaler Weg in ca. 15 Minuten.

Die Anbindung an die S-Bahnhöfe kann aufgrund der Wegeführung als nicht optimal angesehen werden.

Im Bereich des Einkaufszentrums an der Rissener Straße ist zukünftig die Errichtung eines zweiten S-Bahnhofes vorgesehen. Eine entsprechende Darstellung findet sich im Flächennutzungsplan.

Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Straßenraum sind öffentliche Parkplätze für Teile des Besucherverkehrs unterzubringen. Parkplätze für LKW sind vorzusehen.

Derzeit befinden sich öffentliche Parkplätze im südöstlichen Bereich des Grundstücks. Die Gestaltung der Fläche und die Anschlüsse an das Fuß- und Radwegesystem sind unbefriedigend. Die Parkplatzfläche kann überplant werden; öffentliche Parkplätze für Besucher und Erholungssuchende sind jedoch auch zukünftig vorzusehen.

Ein Großteil der notwendigen Stellplätze für Beschäftigte und Kunden der Betriebe kann auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Von den Teilnehmern werden Aussagen zu einer möglichst städtebaulich verträglichen Einbindung der Stellplatzanlagen erwartet. Kreative Lösungen sind erwünscht, ortsbildstörende Großparkplätze sind zu vermeiden.

7. Altlasten

Umgang mit der Altlastenproblematik

Durch die Vornutzung des Standortes als Mineralölwerk ergeben sich für die gewerbliche Folgenutzung Einschränkungen. Diese sind im Folgenden näher beschrieben (siehe hierzu auch Anlage „Infoplan“).

Sanierung des Hauptgeländes

Im Zuge der Geländevorbereitung und Baureifmachung wird der Boden des gesamten Areals so bearbeitet, dass bis in eine Tiefe von 1,80 m unterhalb der zukünftigen Nutzerebene (GOKneu) eine flächendeckende Baufreiheit hinsichtlich Kontaminationen, Kampfmittel, baulichen Hindernissen, Rohrleitungen und anderen Störstoffen besteht.

Nach Abschluss der Sanierung bestehen bis in die Tiefe von 1,80 m unter GOKneu keine baulichen Einschränkungen für die Gründung von Bauwerken oder die Herstellung der notwendigen Infrastruktur (Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen).

Die spätere Geländehöhe nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme soll sich im Wesentlichen an den Anschlusshöhen am Tinsdaler Weg und Grenzweg sowie der Elbuferkante im Süden orientieren.

Die Höhen OK Fahrbahn betragen:

- für Tinsdaler Weg: 14,5 - 14,2 - 14,6 m (W - O)
- für Grenzweg: 14,6 - 16,2 m - 15,8 m (N - S)
- Elbuferkante: 14,2 - 15,1 - 14,6 m (W - O)
- Grenze zu Kraftwerk: 14,5 - 14,8 - 13,7 m (N - S)

Die Errichtung von unterirdischen Räumen ist ebenso wie eine Wohnbebauung oder eine Nutzung zu Schlaf- und Wohnzwecken nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Hotelnutzung im Südosten des Geländes. Die Errichtung von Betriebswohnungen im Erdgeschoss und eine Bebauung mit Kindergärten, Kinderspielplätzen, Schulen, Krankenhäusern, Kirchen und ähnlichen Gedenkstätten, die Nutzung zu landwirtschaftlichen Zwecken oder Camping- oder Wohnwagenplatz ist unzulässig. Auf dem Gelände darf keine gewerbliche Herstellung, Lagerung und / oder Verarbeitung von Lebensmitteln erfolgen. Freizeit- oder Erholungsflächen nach §§ 10 und 11 BauNVO dürfen nicht errichtet werden. Eine Entnahme von Grundwasser zu Nutzzwecken ist nicht zulässig.

Sanierung des Hafens

Im Bereich des Hafens ist eine umfängliche Sanierung durch den Aushub von belasteten Böden notwendig. Hier ergeben sich ggf. Ansatzpunkte für Synergien durch die Berücksichtigung der geplanten Folgenutzung des Hafensareals. Dabei kann insbesondere die Erschließungssituation durch eine

entsprechende Modellierung des Böschungsbereichs als auch die Hochwassersituation des gesamten Hafensbereichs verbessert werden. Ein ausreichender Hochwasserschutz im Hafensbereich ist mit einer Anhebung des aktuellen Niveaus um ca. 2 bis 2,5 m verbunden. Alternativ kann die Bebauung an der Hafenkante so gestaltet werden, dass Überflutungen akzeptiert werden können.

Parkplatz und Elbhänge

Im Sanierungsplan, der der Sanierung des Geländes zugrunde liegt, ist für den Bereich des Parkplatzes (Südost) und des Elbhanges vorgesehen, die derzeitige Topographie beizubehalten, da in diesem Bereich mit bis zu 10 m mächtigen zu Teilen belasteten Auffüllungen (zumeist Bauschutt, etc.) zu rechnen ist, die durch die derzeitige Überdeckung keiner weiteren Sanierung bedürfen.

Eingriffe in den Boden würden zu Sanierungsbedarf führen.

Grundwassersanierung

Aktuell wird belastetes Grundwasser über eine Dränage an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze gefasst, über Pumpenschächte in die bestehende Grundwasserreinigungsanlage zur weiteren Behandlung gepumpt und dort gereinigt. Das gereinigte Wasser wird anschließend über eine genehmigte Einleitstelle in die Elbe eingeleitet. Die Fassung und Behandlung des belasteten Grundwassers wird auch in den nächsten Jahren notwendig sein. Wie lange die bestehende Grundwasserreinigungsanlage in ihrer jetzigen Form noch betrieben werden muss, ist derzeit nicht abzuschätzen.

Mittelfristig soll die Funktion der bestehenden chemisch-physikalischen Grundwasserreinigungsanlage durch eine **pflanzenbiologische Grundwasserreinigungsanlage** ersetzt werden. In der Übergangsphase werden Grundwasserreinigungsanlage und pflanzenbiologische Grundwasserreinigungsanlage für ca. 1 Jahr parallel betrieben werden.

Die pflanzenbiologische Grundwasserreinigungsanlage hat einen voraussichtlichen Flächenbedarf von ca. 3.000 m². Sie ist kann naturnah gestaltet werden, sollte aber an keiner Stelle eine Mindestbreite von 30 m unterschreiten.

Der Betrieb und Bestand dieser Anlage wird langfristig notwendig sein. Die Lage auf der Übersichtskarte (siehe Infoplan) ist exemplarisch, wobei die Fläche in der weiteren Planung auf jeden Fall an der westlichen Grundstücksgrenze platziert werden sollte, da sie sich im Umfeld der Dränage befinden muss und einen weiteren Zwangspunkt über die genehmigte Einleitstelle in die Elbe hat.

Zur langfristigen Kontrolle der Grundwasserqualität sind Kontrollpunkte gesetzt (vgl. Infoplan). Im Bereich der Kontrollpunkte kann eine öffentliche Verkehrsfläche angeordnet werden, die Kontrollpunkte sollten jedoch nicht in der Fahrbahnfläche liegen. Eine Anordnung auf Gehweg- oder Parkplatzflächen ist zulässig.

8. Vorhandene Leitungen und technische Einrichtungen

Fernwärmeleitung

Aktuell verläuft eine aufgeständerte Fernwärmeleitung über das Gelände, die ca. 260.000 Haushalte in Hamburg mit Fernwärme vom benachbarten Kohlekraftwerk versorgt (siehe Infoplan). Diese Leitung wird bis zum Sommer 2012 umverlegt und verläuft dann unterirdisch entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

Die Fernwärmeleitung wird künftig 1,20 m unter der Geländeoberkante ver-

laufen. Sie ist überfahrbar. Die Leitungstrasse sollte zu Wartungszwecken jedoch frei zugänglich sein (z.B. kein Anpflanzen von Großbäumen).

Trinkwasserleitung Leuchtfeuerstieg

Zur Versorgung der Anwohner der Straße „Am Leuchtfeuerstieg“ wird aktuell durch die Stadtwerke Wedel eine Trinkwasserleitung entlang der östlichen Grundstücksgrenze parallel zur Straße „Grenzweg“ verlegt.

Entwässerungsleitungen

Aktuell existieren zwei genehmigte Einleitstellen in die Elbe. Über die westliche Einleitstelle wird das in der Grundwasserreinigungsanlage behandelte Grundwasser in die Elbe abgeleitet. Über die östliche Einleitstelle erfolgt die Entwässerung des Parkplatzes.

Heizkraftwerke

Auf dem Gelände sind zwei Heizkraftwerke vorzusehen. Ihre Lage ist frei wählbar. Die Anfahrbarkeit durch Lkw muss gewährleistet sein. Es wird eine Fläche von ca. 1.000 qm je Heizkraftwerk benötigt.

Trafostationen

Auf dem Gelände sind – sinnvoll verteilt – 5 Trafostationen vorzusehen. Ihre Lage ist frei wählbar.