

PROTOKOLL

des Workshopverfahrens

QUARTIERSENTWICKLUNG AM RÖDINGSMARKT

in Hamburg-Mitte

durchgeführt am 11. und 12. April 2005 im Rödingsmarkt 16, 20459 Hamburg

ausgelobt durch die

Freie und Hansestadt Hamburg

vertreten durch das

Bezirksamt Hamburg-Mitte – Baudezernat

im Einvernehmen mit der

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

TEILNEHMENDE ARCHITEKTURBÜROS

Ingenhoven und Partner, Düsseldorf
nps tchoban voss Architekten, Hamburg
Jan Störmer Partner, Hamburg
Poitiers Architekten, Hamburg
blauraum Architekten, Hamburg

ANWESENDE DES BERATUNGSGREMIUMS

Prof. Carl Fingerhuth	Freischaffender Architekt, Zürich
Prof. Hinnerk Wehberg	Freischaffender Landschaftsarchitekt, Hamburg
Prof. Jörn Walter	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), Oberbaudirektor
Markus Schreiber	Bezirksamtsleiter Hamburg-Mitte
Bodo Hafke	Bezirksamt Hamburg-Mitte, Baudezernat
Heinz Raube	Mitglied des Stadtplanungsausschusses Hamburg-Mitte
Dr. Gunter Böttcher	Mitglied des Stadtplanungsausschusses Hamburg-Mitte
Dr. Michael Osterburg	Mitglied des Stadtplanungsausschusses Hamburg-Mitte
Ursula Schneider	Mitglied des Stadtplanungsausschusses Hamburg-Mitte
Hubert Piske	Mitglied des Stadtplanungsausschusses Hamburg-Mitte
Peter Jorzick	Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH
Lothar Schubert	STRABAG Projektentwicklung GmbH
Hendrik de Waal	DWI Grundbesitz GmbH
Christian Feck	Robert Vogel GmbH & Co
Hans-Heiner Köhne	Sprinkenhof AG
Carsten Hehl	Steinmetz & Hehl

Berater

Reinhild Wenzel	BSU – Amt für Landesplanung
Heiko Siebern	BSU – Amt für Bau- und Betrieb, Abteilung Hochwasserschutz
Peter Schröder	BSU – Amt für Bau- und Betrieb, Abteilung Gewässer
Michael Arndt	BSU – Amt für Bau- und Betrieb, Abteilung Gewässer
Klaus Hampe	Finanzbehörde, Liegenschaftsverwaltung
Günter Ludewig	Finanzbehörde, Liegenschaftsverwaltung
Christiane Jörn	Bezirksamt Hamburg-Mitte, Stadtplanungsabteilung
Karl-Heinz Humburg	Bezirksamt Hamburg-Mitte, Stadtplanungsabteilung
Andreas Schulz	Bezirksamt Hamburg-Mitte, Bauprüfabteilung
Peter Skambraks	Bezirksamt Hamburg-Mitte, Garten- und Tiefbauabteilung
Gerd Baum	Bezirksamt Hamburg-Mitte, Naturschutzreferat

entschuldigt fehlt:

Guido Kaschel	Amt Hamburg Port Authority, Planungs- und baurechtliche Angelegenheiten
---------------	---

Verfahrenskoordination/Organisation

Uwe Drost	D&K projektentwicklungsmanagement, Hamburg
Lennart Beier	D&K projektentwicklungsmanagement, Hamburg
Jana Grabowski	D&K projektentwicklungsmanagement, Hamburg
Alexa Saure	D&K projektentwicklungsmanagement, Hamburg
Anniki Stuhr	D&K projektentwicklungsmanagement, Hamburg
Mareike Wierzoch	D&K projektentwicklungsmanagement, Hamburg

AUFTAKTVERANSTALTUNG (Montag, 11.04.2005, 9.00 Uhr)

Im Rahmen einer Auftaktveranstaltung am Morgen der ersten Workshoptages kommen sämtliche am Verfahren beteiligten Personen zusammen. Es gilt, die Interessen der Freien und Hansestadt Hamburg sowie die der zukünftigen Investoren an den Ergebnissen des Workshop zu verdeutlichen und gemeinsam eventuelle Rückfragen der teilnehmenden Architekturbüros zu der im Vorfeld versandten Auslobung bzw. zur Aufgabenstellung des Verfahrens zu klären.

Begrüßung/Darstellung der Interessen

Herr Markus Schreiber, Bezirksamtsleiter Hamburg-Mitte, heißt die Anwesenden willkommen. Er begrüßt die Durchführung des Verfahrens und hofft auf richtungsweisende Ideen für das Quartier. Bei diesem handelt es sich seines Erachtens um einen „Diamanten innerhalb der Innenstadt“, der nun mit Hilfe der teilnehmenden Architekturbüros „geschliffen“ werden soll.

Er wünscht dem Verlauf des Verfahrens, das vom Bezirksamt über den Fonds „Wachsende Stadt“ finanziert wird, ein gutes Gelingen.

Herr Prof. Jörn Walter, Oberbaudirektor, sieht in dem nun in Gang gebrachten Verfahren eine große Chance für die weitere Entwicklung der Hamburger Innenstadt. Das Gebiet, vor allem in den 1960er-Jahren nach einer überholten Planungsphilosophie entstanden, zeigt heute einen großen Handlungsdruck, dem nun – vom Stella-Haus in Richtung Ost-West-Straße ausgehend – gesamtheitlich begegnet werden kann.

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat sich in den letzten Jahren offensiv um die Bebauung bzw. um die Gestaltung der Fleetkanten bemüht, in diesem Rahmen ist auch die Wohn- und Bürobebauung zwischen Admiralitätsstraße und Alsterfleet entstanden. Herr Prof. Walter betont in diesem Zusammenhang, dass die Grundausrichtung des Quartiers am Rödingsmarkt zum Fleet vor allem für den Bau von Wohnungen als deutlich besser zu bezeichnen ist.

Bislang war eine Entwicklung des Quartiers in erster Linie durch die Bindungen des Parkhauses am Rödingsmarkt stark eingeschränkt bzw. nicht möglich. Er begrüßt deshalb die Haltung der Sprinkenhof AG, die nun auch neuen Lösungsvorschlägen offen gegenüber steht. Eine weitere Restriktion für das Gebiet durch die früher vorgesehene Ausfädelung der neuen U-Bahnlinie 4 aus dem Viadukt der Hochbahn (im Bereich Rödingsmarkt/Baumwall) in die HafenCity ist nach heutigem Planungsstand nicht mehr relevant.

Ein wichtiges Thema in der Entwicklung des Quartiers ist aus Sicht Herrn Prof. Walters weiterhin die zukünftige Vernetzung zwischen dem Cremon-Viertel östlich des Rödingsmarktes und den Wohnquartieren westlich des Alsterfleets, die vor allem durch eine zusätzliche Fußgängerbrücke über das Fleet erreicht werden könnte.

Herr Bodo Hafke, Baudezernat Hamburg-Mitte, begrüßt die Anwesenden im Namen der Ausloberin und weist auf die Besonderheit dieser kooperativen Zusammenarbeit zwischen Öffentlicher Hand und privaten Investoren hin. Der Workshop ist gleichzeitig Start eines übergreifenden Verfahrens, das die Entwicklung neuen Planungsrechtes für das Quartier am Rödingsmarkt beinhalten und den künftigen Investoren eine wirtschaftliche Nutzung ihrer Flächen gewährleisten soll.

Neben einer städtebaulich und architektonisch hohen Qualität der künftigen Planungen, die auch über anschließend folgende Gutachterverfahren für die Einzelgrundstücke sichergestellt werden soll, besteht ein wesentliches Interesse der Stadt für dieses bedeutende Areal bzw. für das westliche Bindeglied zwischen Innenstadt und HafenCity in der Schaffung neuen Wohnraumes. Darüber hinaus wird eine stärkere (fußläufig) erreichbare Verbindung zwischen der östlich des Quartiers liegenden Deichstraße und der Neustadt angestrebt.

Herr Hafke erhofft sich gute und praktikable Entwurfslösungen der teilnehmenden Architekturbüros. Er dankt zudem Herrn Lothar Schubert bzw. der STRABAG Projektentwicklung GmbH, die die Räumlichkeiten zur Durchführung des Verfahrens zur Verfügung stellt.

Herr Hubert Piske, Mitglied des Stadtplanungsausschusses Hamburg-Mitte, erläutert die Entstehungssituation der dem Quartier am Rödingsmarkt gegenüberliegenden Wohngebäude an der Admiralitätsstraße, die eine Entlastung des Wohnungsmarktes in der Neustadt unterstützen sollten. Als Ausgleich für die Bebauung der Freiflächen an der westlichen Fleetkante wurde die diesem Verfahren zugrunde liegende Teilfläche 3 im betreffenden Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen und dementsprechend gestaltet. Im Falle einer Überbauung dieser Freifläche, die aus Sicht des Stadtplanungsausschusses Hamburg-Mitte grundsätzlich zustimmungsfähig ist, sollte nun wiederum ein adäquater Ausgleich geschaffen werden, z.B. auf der Teilfläche 2 bzw. auf dem Freiraum südlich der Schaartorschleuse.

Er ergänzt, dass im Rahmen der damaligen Neubebauung eine bis heute nicht realisierte Aufwertung der rückwärtigen Fassade des Parkhauses in Aussicht gestellt wurde.

Als Grundstückseigentümer und künftiger Investor im Quartier fasst Herr Hendrik de Waal, DWI Grundbesitz GmbH, seine Interessen am Workshopverfahren zusammen. Mieterin des im Besitz seines Unternehmens befindlichen Gebäudes (Rödingsmarkt/Ecke Ost-West-Straße) ist zurzeit die Deutsche Bank, die Laufzeit des Mietvertrages beträgt weitere sechs Jahre.

Bezüglich künftiger Baustrukturen bzw. künftiger Nutzungen des Grundstückes steht er den Vorschlägen der teilnehmenden Architekturbüros offen gegenüber, seines Erachtens lässt die Tiefe des Areals jedoch mehr als eine Blockrandbebauung zu. Für das gesamte Gebiet wünscht er sich die Entwicklung eigener Räume mit internen Wegeverbindungen und einer von der Ost-West-Straße unabhängigen (fußläufigen) Anbindung an das westlich des Alsterfleets gelegene Michaelis-Quartier.

Herr Hans-Heiner Köhne als Vertreter der Sprinkenhof AG (Betreiberin des Parkhauses Rödingsmarkt 14) begegnet grundsätzlich jedem baulichen Vorschlag mit Offenheit, im Namen seines Unternehmens hofft er auf den Erhalt einer möglichst großen Anzahl an Stellplätzen.

Herr Lothar Schubert, STRABAG Projektentwicklung GmbH, betont den Handlungsdruck bzw. das Handlungsinteresse seines Unternehmens an der Neuentwicklung des Grundstückes Rödingsmarkt 16. Aus seiner Sicht weist das Quartier zwischen Innenstadt und HafenCity, das sich vor allem auf der Fleetseite besonders gut zum Wohnen eignen würde, in vielerlei Hinsicht hohe Standortqualitäten auf. In Kooperation mit der Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH hat sein Unternehmen in der Vergangenheit bereits Vorschläge zu einer Neubebauung des Einzelgrundstückes unterbreitet, hier jedoch keine Einigung mit den Vertretern der Freien und Hansestadt Hamburg erzielen können. Er begrüßt deshalb die zügige Durchführung dieses Workshopverfahrens, das die Neustrukturierung des Gebietes ganzheitlich organisieren und auf diese Weise zu einer Planungssicherheit für die betroffenen Investoren führen soll.

Er formuliert darüber hinaus das grundsätzliche Interesse der STRABAG Projektentwicklung GmbH am Erwerb des zurzeit in städtischem Besitz befindlichen Areals zwischen dem Grundstück Rödingsmarkt 16 und der Uferkante.

Herr Carsten Hehl, Vertreter der Eigentümergemeinschaft Rödingsmarkt 20, bestätigt ein grundsätzliches Interesse an einer baulichen Verdichtung bzw. an einer größeren wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstückes. Im Rahmen konkreter Planungen würde er die Kooperation mit den Eigentümerinnen des Nachbargrundstückes begrüßen (STRABAG/Hamburg Team), da auch die bestehenden Gebäude bereits als Ensemble realisiert wurden.

Herr Christian Feck, Robert Vogel GmbH & Co, steht der Durchführung des Verfahrens und der angestrebten Entwicklung des Quartiers ebenfalls positiv gegenüber, obwohl das im Besitz seines Unternehmens befindliche Grundstück Rödingsmarkt 26 bereits heute eine sehr hohe Ausnutzung aufweist.

Fazit der gestellten Rückfragen

- Die Schaartorbrücke wurde ursprünglich als Autobahnzubringer konzipiert und ist für ihre aktuelle Funktion und Nutzung überdimensioniert. Ein (Teil-)Abriss wird nach heutigen Gesichtspunkten allerdings als wirtschaftlich nicht realistisch angesehen.
- Die Bedeutung des Alsterwanderweges im Bereich zwischen Alsterfleet und Admiralitätsstraße wird von Seiten des Naturschutzes als nicht unwesentlich eingestuft, obwohl die Aufenthaltsqualität hier zurzeit deutlich eingeschränkt ist. Durch die Neubebauung in den letzten Jahren wurde der bis dahin „weiche“ Charakter der Fleetkante aufgehoben, weshalb die Anordnung von Grünelementen auch im Falle einer Bebauung der Teilfläche 3 begrüßt würde.
- Aufgrund langjähriger Erfahrungswerte sieht die Hamburger Deichordnung vor, den Deichgrund (Teilfläche 2) nicht zu begrünen – hierdurch können schwere Schäden hervorgerufen werden. Möglich ist jedoch die Gestaltung der Flächen durch Möblierungen und/oder durch Baumtröge etc.
- Die fußläufige Unterquerung der Schaartorbrücke ist in den Wintermonaten bzw. in der Sturmflutperiode nicht möglich. Die Tore sind ständig verschlossen, um den Personalaufwand im Falle einer Sturmflut möglichst gering zu halten.
- Über die in der Auslobung genannten Angaben zum Parkhaus, zur dort untergebrachten Tankstelle und zur Anzahl der vorzusehenden Stellplätze hinaus können zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreteren Aussagen getroffen werden, hier besteht jedoch generell ein dringender Handlungsbedarf. Zudem sollten die Stellplätze weniger prominent angeordnet und die Wasserkante einer höherwertigen Nutzung zugänglich gemacht werden.
- Ein Hochhaus im Bereich des Plangebietes wird von Seiten der Ausloberin grundsätzlich als nicht erstrebenswert angesehen. Diesbezügliche Planungen im Rahmen des Workshops werden jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen und können im Beratungsgremium konstruktiv diskutiert werden.

ZWISCHENPRÄSENTATION (Montag, 11.04.2005, 16.30 Uhr)

Am Nachmittag des ersten Workshoptages kommen sämtliche Verfahrensbeteiligte zu einer Zwischenpräsentation der Entwurfslösungen zusammen. Darüber hinaus werden Rückfragen der teilnehmenden Architekturbüros geklärt, das weitere Vorgehen wird abgestimmt.

Die Moderation der Präsentationen übernimmt Herr Prof. Carl Fingerhuth.

Fazit der Zwischenpräsentation

Die Architekten werden ihre bislang gewählten, viel versprechenden und sich untereinander teilweise deutlich unterscheidenden Strategien weiterverfolgen. Auf diese Weise kann ein möglichst breites Spektrum an Entwurfsvorschlägen erzielt werden.

Wichtig erscheint in diesem Zusammenhang, die Konzepte auf ihre stufenweise Realisierbarkeit zu untersuchen, um in der Endpräsentation differenzierte Umsetzungszeiträume und mögliche Baufelder aufzeigen zu können.

Der bislang wenig dargestellte Aspekt der anzuordnenden Stellplätze sollte im Rahmen der Endpräsentation verdeutlicht werden. Ein vom Architekturbüro nps tchoban voss architekten zugezogener Grundbau-Ingenieur führt diesbezüglich in aller Kürze seine Untersuchungen zu den Bodenverhältnissen der Teilfläche 1 am Rödingsmarkt aus. Seines Erachtens handelt es sich um einen grundsätzlich tragfähigen Baugrund, der die wirtschaftliche Herstellung von mindestens drei Tiefgaragenebenen zulässt.

ENDPRÄSENTATION (Dienstag, 12.04.2005, 16.30 Uhr)

Im Rahmen einer Abschlussveranstaltung am Nachmittag des zweiten Workshoptages stellen die Architekten ihre Arbeiten anhand von Modellen und Plänen bzw. anhand einer Beamer-Präsentation vor.

Die Entwurfsvorschläge, die in Anbetracht der Kürze der Bearbeitungszeit eine durchweg hohe Qualität in Inhalt und Darstellung aufweisen, lassen jeweils eine umfassende Auseinandersetzung mit dem Plangebiet und seinem stadträumlichen Umfeld sowie mit den in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen erkennen.

Im Folgenden werden wesentliche Eckpunkte der gezeigten Entwürfe aufgeführt, darüber hinaus finden sich im Anhang dieses Protokolls Modellfotos der jeweiligen Arbeiten.

Jan Störmer Partner, Hamburg

Teilfläche 1

Der Entwurf des Büros Jan Störmer zeigt einen 12-geschossigen Solitär an der Ost-West-Straße, eine relativ geschlossene, in der Höhe an die umgebende Bebauung angepasste und parallel zum Viadukt der Hochbahn leicht geschwungene Kante am Rödingsmarkt sowie – als Pendant zur Neubebauung an der Admiralitätsstraße – eine punktwise geöffnete, in der Höhe etwas niedrigere Wohnbebauung am Alsterfleet.

Für die Längsdurchwegung des Areals wurde nicht der Weg direkt an der Uferkante, sondern eine „beruhigte“ Lösung im begrünten Innenraum des Quartiers gewählt, der zwischen den Wohnhäusern hindurch einzelne Blickbeziehungen zum Alsterfleet erhält.

Sofern sich eine wirtschaftlich realistische Lösung finden lässt, sollte zudem das Dienstgebäude des Alsterschöpfwerkes überbaut werden.

Die Stellplätze werden baufeldbezogen in den Untergeschossen angeordnet.

Die fußläufige Anbindung des westlichen Fleetufers erfolgt über eine zusätzliche Brücke südlich des Solitärs im Bereich der bestehenden Straße Herrlichkeit.

Alternative Teilfläche 1

Ein alternativer Entwurf schlägt vor, das Parkhaus im Kern zu erhalten und mit einer Mantelnutzung zu versehen. Die aufgesetzte Büroetage könnte entfernt und durch zwei Wohnebenen ersetzt werden.

Teilfläche 2

Hier sieht der Entwurf eine Grünstütze vor: Schlanke, hohe Bäume (möglich nach der ausreichenden Aufschüttung des Geländes), Rasenfläche und Möblierung.

Teilfläche 3

Für die Teilfläche 3 schlägt der Entwurf eine der Form des Grundstücks angepasste Wohnbebauung vor. Die Höhe des Baukörpers orientiert sich an den Wohngebäuden der Admiralitätsstraße bzw. an den vorgesehenen Wohnhäusern am östlichen Ufer des Alsterfleets.

Berechnungen

BGF (gesamt)	ca. 57.800 m ²
BGF (Büro/Gewerbe)	ca. 45.000 m ² (Solitär an der Ost-West-Straße = ca. 26.000 m ²)
BGF (Wohnen)	ca. 12.800 m ² (= 22%)

Stellplätze ca. 600 bis 700 (baufeldbezogen auf der Teilfläche 1)

nps tchoban voss Architekten, Hamburg

Teilfläche 1

Der Entwurf sieht für die Teilfläche 1 eine relativ dichte Struktur vor, deren Höhe deutlich über der des Bestandes am östlichen Rödingsmarkt bzw. am westlichen Fleetufer liegt.

Den nördlichen Abschluss des Quartiers bildet ein kompakter Solitär, durch den Passanten bereits von der Ost-West-Straße in das Gebiet geführt werden. Der Rödingsmarkt wird durch eine klare Raumkante mit einzelnen Durchlässen definiert, zum Fleet orientieren sich – als Antwort auf die Bebauung der anderen Uferseite – einzelne Punktbauten. Das Dienstgebäudes des Alsterschöpfwerkes wird überbaut (mit einer direkten Anbindung an das Stella-Haus).

Stellplätze werden baufeldbezogen auf den Ebenen +1 bis –3 angeordnet.

Das Quartier erhält zwei auf der Ebene +1 liegende Innenhöfe, die die Längsdurchquerung des Gebietes unterbrechen und die als halböffentliche Räume z.B. als Kinderspielflächen oder als Marktplatz genutzt werden können.

Die fußläufige Anbindung des westlichen Fleetufers erfolgt über zwei zusätzliche Brücken.

Teilfläche 2

Die Teilfläche 2 soll als gestaltete Grünfläche öffentlich nutzbar gemacht werden.

Teilfläche 3

Für die Teilfläche 3 ist eine Riegelbebauung vorgesehen, die die bauliche Struktur der Admiralitätsstraße linear fortsetzt und die sich in der Höhe an der Bebauung des Quartiers am Rödingsmarkt orientiert.

Berechnungen

BGF (gesamt)	ca. 77.000 m ²
BGF (Büro/Gewerbe)	ca. 52.000 m ² (Solitär an der Ost-West-Straße = ca. 19.500 m ²)
BGF (Wohnen)	ca. 25.000 m ² (= 32%)

Stellplätze	ca. 500 auf vier Parkebenen (+1 bis –3) im Bereich des Parkhauses (keine Angaben zu sonstigen Stellplätzen auf der Teilfläche 1)
-------------	---

Poitiers Architekten, Hamburg

Teilfläche 1

Der Entwurf zeigt eine blockartige Fassung der Grundstücke, die sich vor allem im Bereich des bestehenden Parkhauses zum Wasser hin auflöst und die sich stark an den aktuellen Grundstücksgrenzen orientiert.

Die Kreuzung Ost-West-Straße/Rödingsmarkt wird durch eine Blockrandbebauung definiert, im Innenbereich des Grundstücks schließt ein ebenfalls winkelförmiger Wohnungsbau an. In südlicher Richtung folgen ein Parkhaus mit dahinter liegenden, punktartigen Wohngebäuden und ein U-förmiger Baukörper, dessen nördlicher Flügel bis an die Fleetkante reicht. Die Bebauung am Rödingsmarkt folgt einer linearen, nicht geschwungenen Kante.

Die Stellplätze werden baufeldbezogen auf drei bis vier Parkebenen in den Untergeschossen angeordnet.

Die fußläufige Anbindung des westlichen Fleetufers erfolgt über eine zusätzliche Brücke nördlich des Parkhauses.

Teilfläche 2

Die westliche Wasserkante wird zur Grünfläche umgestaltet, vorgesehen ist zudem ein eingeschossiger, durch ein Café genutzter Baukörper an der Straße Steinhöft.

Teilfläche 3

Für die Teilfläche 3 ist ein Baukörper vorgesehen, der die Fluchten der Bebauung an der Admiralitätsstraße linear aufnimmt.

Berechnungen

BGF keine konkreten Angaben, Werte in etwa wie Entwurf Störmer

Ingenhoven und Partner, Düsseldorf

Teilfläche 1

Der Entwurf zeigt eine relativ dichte bauliche Struktur, die eine eigene stadträumliche Situation entstehen lässt.

Den nördlichen Abschluss des Quartiers bildet ein skulptural gestalteter, zweiflügeliger und zur Ost-West-Straße geöffneter Solitär. Das Gebäude, mit einer Glashülle überzogen, fällt in westlicher Richtung von 11 auf 7 Geschosse ab.

In südlicher Richtung folgen drei winkelförmige Baukörper, die eine klare Kante zur Straße Rödingsmarkt definieren. Die Gebäude fallen ebenfalls in westlicher Richtung ab, von 9 bzw. 10 Geschossen am Rödingsmarkt auf 6 Geschosse auf der dem Wasser zugewandten Geländeseite. Einzelne Gebäuderiegel, in ihrer Höhenentwicklung entgegengesetzt, füllen die sich ausbildenden Innenhöfe.

Die Stellplätze werden baufeldbezogen auf zwei Parkebenen in den Untergeschossen angeordnet.

Die fußläufige Anbindung des westlichen Fleetufers erfolgt über eine zusätzliche Brücke südlich des Solitärs.

Straßenraum Rödingsmarkt

Die Stellplätze unterhalb des Viaduktes sollten entfernt und in einer Quartiersgarage untergebracht werden. Auf diese Weise würde die Straße beruhigt, die neu entstehende Fläche könnte durch Fußgänger genutzt werden.

Teilfläche 2

Aus Sicht der Architekten sollten hier keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

Alternativ könnte jedoch die Wasserkante angehoben und der Bereich zu einer Freifläche umgestaltet werden. Der „harte“ Charakter sollte auf jeden Fall erhalten bleiben, weshalb hier statt einer Rasenfläche ein Natursteinbelag gewählt werden sollte.

Teilfläche 3

Ein „Wohnturm“ mit einer Höhe von etwa 55 m wird im südlichen Bereich der Teilfläche 3 bzw. im Bereich der Schaartorbrücke angeordnet. Das Gebäude dient somit gleichzeitig einer Verringerung des überdimensionierten Brückenquerschnitts.

Berechnungen

BGF (gesamt)	ca. 67.000 m ²
BGF (Büro/Gewerbe)	ca. 55.000 m ² (Solitär an der Ost-West-Straße = ca. 25.000 m ²)
BGF (Wohnen)	ca. 12.000 m ² (= 17%)

Stellplätze ca. 650 auf zwei Parkebenen (baufeldbezogen auf der Teilfläche 1)

blauraum Architekten, Hamburg

Teilfläche 1

Das Plangebiet am Rödingsmarkt wird gefasst von einer untergliederten Blockrandstruktur, die sich stark an den vorhandenen Grundstücksgrenzen orientiert.

Im nördlichen Baufeld finden sich ein achtgeschossiger, winkelförmiger Baukörper an der Ost-West-Straße sowie ein im Innenbereich angeordneter, ebenfalls achtgeschossiger Wohnriegel. In südlicher Richtung folgt eine lineare Struktur aus achtgeschossigen Gebäuden an der Straße und sechsgeschossigen Wohnbaukörpern entlang der Uferkante. Verbunden werden die Gebäude von aufgesetzten, zweigeschossigen Querriegeln, die der Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Der entstehende Blockinnenbereich soll zur begrünten Freifläche gestaltet werden.

Die Stellplätze werden baufeldbezogen auf drei Parkebenen in den Untergeschossen angeordnet.

Die fußläufige Anbindung des westlichen Fleetufers erfolgt über eine zusätzliche Brücke südlich des nördlichen Baufeldes.

Teilfläche 2

Die westliche Wasserkante wird zur Grün- und Freifläche umgestaltet.

Teilfläche 3

Ein linearer Wohnungsbau nimmt die Fluchten der bestehenden Wohnbebauung an der Admiralitätsstraße auf.

Kajen

Die dreiecksförmige, zurzeit durch Stellplätze genutzte Freifläche sollte durch eine Bebauung strukturiert bzw. gestaltet werden.

Berechnungen

BGF (gesamt)	ca. 53.500 m ²
BGF (Büro/Gewerbe)	ca. 37.000 m ²
BGF (Wohnen)	ca. 16.500 m ² (= 31%)

Stellplätze ca. 880 auf drei Parkebenen (baufeldbezogen auf der Teilfläche 1)

BERATUNGSGREMIUM (Dienstag, 12.04.2005, 18.30 Uhr)

Im Anschluss an die Präsentationen der Architekten findet sich das Beratungsgremium – bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Ausloberin, der Bezirkspolitik sowie der künftigen Investoren – zur Besprechung der Arbeiten und der weiteren Vorgehensweise zusammen.

Im Folgenden werden die im Wesentlichen genannten Vor- und Nachteile der einzelnen Arbeiten aufgeführt:

Jan Störmer Partner, Hamburg

- + Die angedachte Struktur ist stufenweise realisierbar und flexibel, sie lässt gleichzeitig eine relativ hohe Dichte zu.
- + Der Entwurf erscheint nicht schematisch, er nimmt unterschiedliche stadträumliche Situationen auf und ermöglicht die Bildung eines gesamtheitlichen Quartiers.
- + Die Öffnung im Solitär an der Ost-West-Straße führt Nutzer und Besucher durch das Gebäude direkt in das Quartier.
- + Die im Innenbereich vorgeschlagene Längsdurchquerung des Gebietes wird als attraktiv wahrgenommen.
- Höhe und Figur des Gebäudes an der Ost-West-Straße sind zu diskutieren. Hier wird zudem eine in das Quartier einladende Geste vermisst.
- Die baulich-räumliche Situation am Uferbereich hinter den heutigen Grundstücken Rödingsmarkt 16 und 20 sollte überdacht werden.

nps tchoban voss Architekten, Hamburg

- + Die urbane Struktur des Entwurfsvorschlages wird positiv wahrgenommen.
- + Die Öffnung im Solitär an der Ost-West-Straße führt Nutzer und Besucher durch das Gebäude direkt in das Quartier.
- + Der Entwurf weist eine hohe Anzahl an Stellplätzen nach (auf dem Baufeld des bestehenden Parkhauses).
- + Die mögliche (großflächige) Ladennutzung in der Erdgeschosszone am Rödingsmarkt ist sowohl aus wirtschaftlicher Sicht als auch zur Belebung des Quartiers sinnvoll.
- Die Bebauung ist sehr dicht und deutlich zu hoch, vor allem eine Wohnnutzung dürfte sich als schwierig erweisen.

Poitiers Architekten, Hamburg

- + Zum Rödingsmarkt zeigt der Entwurfsvorschlag klar ausgebildete Raumkanten.
- + Der Entwurf bietet eine gute Lösung für die Nutzung der Teilfläche 2 (Cafénutzung).
- + Der Entwurf lässt pragmatische Zwischenlösungen mit dem Bestand zu.
- Der Entwurf ist sehr schematisch und legt sich nicht auf eine erkennbare Struktur fest.
- Die bauliche Ausformulierung zwischen den einzelnen Baufeldern auf Teilfläche 1 wird als schwierig angesehen.
- Die baulich-räumliche Situation am Uferbereich hinter den heutigen Grundstücken Rödingsmarkt 16 und 20 sollte überdacht werden.

Ingenhoven und Partner, Düsseldorf

- + Der Entwurf zeigt keine „Rückseite“.
- + Die Baumassen sind gleichmäßig und ansprechend im Gebiet verteilt (Teilfläche 1).
- + Der Solitär an der Ost-West-Straße öffnet sich zur Oberfinanzdirektion und zeigt somit eine einladende Geste.
- + Die Anordnung des Wohnturms erzeugt eine stadträumlich attraktive Situation (u.a. Verringerung des Brückenquerschnitts).
- + Die fußläufige Wegeführung unter den Gebäuden (in Längsrichtung) ist gut gelöst.
- Aufgrund seiner Struktur und seiner baulichen Ausformulierung müssten die Planungen aus einer Hand realisiert werden, der Entwurf erscheint kaum stufenweise umsetzbar.
- Die Sonderform des Solitärs an dieser Stelle der Ost-West-Straße wird in Frage gestellt, die schräg angeordnete Fassade wird teilweise als abweisend wahrgenommen.
- Der Entwurfsvorschlag weist einen objekthaften Charakter auf, der der umliegenden Bebauung wenig Respekt erweist.
- Die Wohngebäude sind sehr dicht gestellt, die Abstände scheinen zu gering.
- Der „Wohnturm“ auf Teilfläche 3 verstellt den Blick zwischen Hafенrand und Michel.

blauraum Architekten, Hamburg

- + Die angedachte Struktur ist stufenweise realisierbar und flexibel.
- + Der Entwurfsvorschlag zeigt klar ausgebildete Raumkanten (zum Rödingsmarkt sowie zum Alsterfleet).
- Der Entwurf erscheint sehr schematisch und zoniert.
- Die Aufenthaltsqualität im Blockinnenbereich wird durch die aufgesetzten, verbindenden Querriegel eingeschränkt.

Weiteres Vorgehen

Eine deutliche Mehrzahl der Mitglieder des Beratungsgremiums spricht sich dafür aus, das Konzept des Architekturbüros Jan Störmer Partner als Grundlage weiterer Planungen auszuwählen. Das Büro sollte mit der Aufbereitung seines Entwurfes zu einer der Öffentlichkeit klar vermittelbaren städtebaulichen Vision beauftragt werden.

Herr Prof. Jörn Walter und Herr Bodo Hafke als Vertreter der Freien und Hansestadt Hamburg sprechen sich nochmals dafür aus, die sich nun bietende Chance der Kooperation zwischen Öffentlicher Hand und privaten Investoren zur Neugestaltung dieses bedeutenden Gebietes zu nutzen. Die Planungen sollten deshalb möglichst zeitnah fortgesetzt werden.

Beide formulieren den dringlichen Wunsch das Parkhaus zu entfernen, um so eine gesamtheitliche Neuentwicklung des Quartiers zu ermöglichen.

Abstimmungstermin

Zur weiteren Abstimmung zwischen den Verfahrensbeteiligten und dem Büro Jan Störmer Partner soll vom Büro D&K projektentwicklungsmanagement möglichst kurzfristig ein Termin koordiniert werden.

Planrecht

Die Ergebnisse des Workshops bzw. die vom Büro Jan Störmer Partner noch darzustellende stadträumliche Vision sollen in einen durch das Büro D&K projektentwicklungsmanagement zu entwickelnden Funktionsplan überführt werden. Dieser bildet dann die Grundlage eines vom Bezirksamt Hamburg-Mitte aufzustellenden Bebauungsplanes.

Das Planrecht soll in erster Linie eine Zonierung von Baufeldern festlegen, die dann in den folgenden Gutachterverfahren von den Architekten gefüllt werden. Der Umgang mit der auf der Teilfläche 1 verlaufenden Straße Herrlichkeit (die das Gebiet in ihrer heutigen Ausprägung übererschließt), wird Teil des Bebauungsplanverfahrens sein.

Herr Hendrik de Waal schlägt vor, die von der Stadt gewünschten Gutachterverfahren für die Einzelbaufelder zeitgleich mit der Entwicklung des Bebauungsplanes durchzuführen. Auf diese Weise können die in den Gutachterverfahren gefundenen Erkenntnisse direkt in den B-Plan einfließen.

Herr Peter Jorzick, Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, merkt darüber hinaus an, dass die Stadt als Signal für die benachbarten Investoren eine verbindliche Aussage über ihre Interessen bezüglich des Parkhauses treffen sollte.

Pressekonferenz

Ein Termin für die Pressekonferenz steht noch nicht fest, dieser wird vom Büro D&K projektentwicklungsmanagement koordiniert. Zu diesem Termin sollten die Pläne und Darstellungen des Büros Störmer aufbereitet werden.

Herr Bodo Hafke dankt den Architekturbüros sowie dem anwesenden Beratungsgremium für die engagierte Mitwirkung am Verfahren.

Die Veranstaltung ist um 21.00 Uhr beendet.

Hamburg, 20. April 2005

D&K projektentwicklungsmanagement

Anlage: Modellfotos der im Workshop entwickelten Konzepte