



# Gläserne Werkstatt zum neuen Stadtquartier



## Auf ein Gespräch mit den Planerteams

**Auf dem Gelände der ehemaligen Stuhlrohrfabrik entsteht ein neues lebendiges Stadtquartier. Diskutieren Sie mit!**

Hier in Bergedorf, in fußläufiger Entfernung vom Bahnhof und direkt am Schleusen-graben gelegen, entsteht ein buntes und lebendiges Wohnquartier mit einer ausge-wogenen Mischung aus Mietwohnungen, Sozialwohnungen und Eigentumswohnungen. Die denkmalgeschützten Stuhlrohrhallen werden in neuer Nutzung ein prägendes Element des neuen Stadtquartiers bilden. Darüber hinaus entsteht durch das Projekt eine Promenade entlang des neuen Quartiers sowie eine Fuß- und Radwegverbindung entlang des Schleusengrabens in die Vier- und Marschlande.

Bis dahin ist aber noch einiges zu tun! Am 17. September 2016 wurden das Projekt und der Planungsprozess hier vor Ort zum ersten Mal öffentlich vorgestellt und bereits lebhaft mit den Gästen diskutiert. Anfang Oktober hat die BUWOG Group, die das Gelände im April 2016 erwarb,

gemeinsam mit dem Bezirksamt Hamburg-Bergedorf und der Behörde für Stadt-entwicklung und Wohnen acht Arbeits-gemeinschaften aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten eingeladen, Ideen, Konzepte und Entwürfe für das Gelände zu entwickeln. Hier in der Gläsernen Werkstatt präsentieren sie den Stand ihrer Arbeiten, um anschließend mit Ihnen darüber zu diskutieren.

Die Gläserne Werkstatt bietet Ihnen die Gelegenheit, einen unmittelbaren Einblick in die verschiedenen Planungsprozesse zu bekommen. Lassen Sie sich die Konzepte genau erklären und äußern Sie Ihre Meinungen, Ideen und Anregungen im persönlichen Gespräch mit den Teams. Sie haben also nicht nur die Möglichkeit, schon jetzt einen Blick in die Zukunft des Quartiers zu werfen, sondern können auch eigene Ideen einbringen.

### Ablauf

#### 12.00 Uhr

Eröffnung des Zeltes und der Informationsstände

#### 13.00 bis 13.15 Uhr

in der Lounge  
Begrüßung und Grundlageninformationen

#### 13.15 bis 13.30 Uhr

in der Lounge  
Erläuterung der Auslobungsinhalte und des Verfahrens

#### 13.30 bis 14.30 Uhr

in der Lounge  
Vorstellung der Ansätze der Architekten

#### 14.00 bis 16.00 Uhr

im Teambereich  
Diskussion und Gespräche zwischen Gästen und Planenden an den Stationen der Teams

#### 16.00 bis 17.00 Uhr

in der Lounge  
Rückblick – Was nehmen wir mit?

#### 17.00 bis 18.00 Uhr

Ausklang





# Das sind die Vorgaben für das neue Quartier

Für ihre Arbeit haben die acht Planerteams eine Reihe von Rahmenbedingungen mit auf den Weg bekommen, die es zu beachten gilt. Auf dieser Grundlage entwickeln sie individuelle Ideen und Ansätze, die in der Gläsernen Werkstatt im bisherigen Arbeitsstand vorgestellt werden.



## Das sind die Anforderungen an das städtebauliche Konzept:

- innovativ und außergewöhnlich
- attraktive und urbane Dichte, wie sie in dieser Form in Bergedorf noch nicht vorhanden ist
- neues Quartier soll sich in den Kontext der Bergedorfer Innenstadt integrieren und sie identitätsstiftend erweitern
- Stuhlröhrhallen als charakterbildendes Element: Erhalt und Einbeziehung der Stuhlröhrhallen sind wegen der historischen Bedeutung der ehemaligen Stuhlröhrfabrik besonders wichtig

- optimierte Gebäudeanordnung:
  - Baublock ausschließlich in Richtung des Schleusengrabens öffnen (Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehr von Norden, Süden und Westen)
  - Schlafräume ebenfalls nicht nach Norden, Westen und Süden, ggfs. besondere Fensterkonstruktionen verwenden
- wohnungsbezogene Freiflächen: jeder Wohneinheit eine wohnungsbezogene (private) Freifläche zuordnen – Balkone, Dachterrassen und ggf. Loggien
- nachhaltige Entwicklung mitdenken: Einsatz erneuerbarer Energien und energieeffizienten Bauens

- „Drittelmix“: je ein Drittel Eigentumswohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen, geförderte Mietwohnungen

### Einzelhandel / Gastronomie

- kleinteilige Einzelhandelsstruktur im Erdgeschoss
- Einzelhandel soll an den Rand des Quartiers gelegt werden, um die Wohnnutzung nicht zu stören
- Stuhlröhrhallen bleiben (fast vollständig) erhalten und sollen zum Standort für individuellen Einzelhandel im Herzen des Quartiers werden
- Promenade mit (außen-)gastronomischem Angebot soll am Schleusengraben entstehen

- Spielflächen für Kinder und Jugendliche von ca. 3000 m<sup>2</sup> integrieren
- Promenade entlang des Schleusengrabens schaffen:
  - grüner Weg entlang des Grabens
  - direkte Verbindung in das Quartier
  - mind. 11 Meter Breite, davon mind. 5,65 Meter nutzbare Breite für Gastronomie
  - naturnahe Ufergestaltung

### Vorgaben für die Erschließung

- straßenseitig über den Weidenbaumsweg und die Stuhlröhrstraße
- Konzept soll Verkehrsmenge reduzieren: verkehrsberuhigte Privatwege und autofreie Bereiche
- Privat- und öffentliche Besucherstellplätze weitgehend in Tiefgaragen anlegen, auf den notwendigen Bedarf reduzieren
- Sharing-Angebote und Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge vorsehen

### Gewerbe / Büroflächen / Praxen

- vielfältiges Angebot des Quartiers durch Gewerbe- und Büroflächen erweitern
- Gewerbeanteil muss generell mit Wohnen verträglich sein und darf darum nur einen geringen Anteil ausmachen
- Kindertageseinrichtung mit direkt angrenzendem Außenspielgelände erforderlich

### Freiflächengestaltung

- aufgrund der Wohndichte besonders attraktive und vielfältig nutzbare Freiräume schaffen
- Bedürfnisse sehr unterschiedlicher Bewohnerstruktur berücksichtigen
- klare Abgrenzung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen

## Das sind die Nutzungsansprüche an das Quartier:

- überwiegend Wohnnutzung mit ergänzender Gewerbenutzung
- Gewerbe soll wohnortnahe Arbeitsplätze bieten
- entlang des Wegs am Schleusengraben soll neues gastronomisches Zentrum des Quartiers entstehen

### Wohnen im Quartier

- unterschiedlichste Wohnungstypen sollen gemischt werden
- Wohnungen für junge und alte, gut und weniger gut verdienende Menschen

## So soll das Quartier gestaltet werden:

- optische und funktionale Einbindung in den Bergedorfer Kontext:
  - unterschiedliche Gebäudearten
  - unterschiedliche Höhen, bis zu acht Geschosse
  - besondere Höhenakzente (hohe Häuser) an sorgfältig ausgewählten Standorten
  - Farben- und Fassadenmaterialien, die sich in das Umfeld einfügen und die unterschiedlichen (gewerblichen) Nutzungen widerspiegeln
- Untergeschoss:
  - max. ein Untergeschoss aufgrund des Grundwasserspiegels
  - vorwiegend für Stellplätze, Haustechnik und Abstellräume

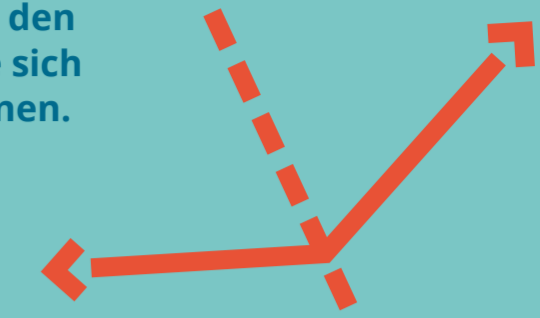


## Kennzahlen und Eckdaten

- Grundstücksgröße: ca. 55.000 m<sup>2</sup>
- Entfernung zum Bahnhof: etwa 350 Meter
- angestrebte Nutzung: Wohnnutzung (je ein Drittel Mietwohnungen, Sozialwohnungen und Eigentumswohnungen), Kinderbetreuungsangebote, wohnverträgliches Gewerbe
- Baubeginn: 2018/2019

# Die Teams im Überblick

Von Hamburg bis Wien – diese Planerteams machen sich intensiv Gedanken über die Zukunft des Geländes bei den Stuhlröhrhallen. Hier schildern sie uns kurz, wieso sie sich besonders freuen, an diesem Projekt arbeiten zu können.



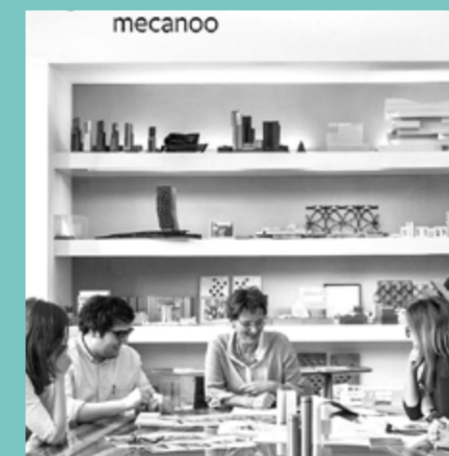
**André Poiriers Architekt Stadtplaner, Hamburg, und arbos Freiraumplanung, Hamburg**

„Architektur und Stadtplanung bestimmt die Haltung der Menschen gegenüber ihrem Quartier. Zukunftsfähigkeit bleibt nur gewährt, wenn es für junge Leute anziehend ist. Dafür sind Wohnungsbau und Grundrisse wichtig, die dem Zeitgeist von Bergedorf entsprechen und das Zusammenleben der Bewohner fördern. Wir freuen uns, unsere Erfahrungen aus der Neuen Mitte Altona einzubringen und weiterzuentwickeln.“



**BEHF Architects, Wien (AUT), und Lindle+Bukor atelier für landschaft, Wien (AUT)**

„Das BEHF-Team mit Lindle+Bukor lebt und arbeitet in einer Stadt, deren Herausforderungen mit denen von Hamburg und Bergedorf sehr gut vergleichbar sind. Städtebau, Migration und die zukünftigen Ausmaße von Wachstum sind die vornehmsten Themen unserer Zeit und unserer Gesellschaft, denen wir uns mit den besten Absichten und Fähigkeiten stellen.“



**Mecanoo architecten, Delft (NL)**

„Das Niederländische Architekturbüro Mecanoo vereint Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur, Bauen im Bestand sowie Innenarchitektur in seinen Entwürfen. Der Ausgangspunkt eines jeden Projektes liegt in der Beobachtung der Menschen, des Ortes, der Kultur sowie der klimatischen Bedingungen. Als Synthese dieser analytischen und empathischen Betrachtungen entsteht ein Entwurf, der den aktuellen Ansprüchen gerecht wird, es aber auch vermag unvorhersehbare Veränderungen zu bedienen.“



**querkraft architekten, Wien (AUT), und KIERAN FRASER LANDSCAPE DESIGN, Wien (AUT)**

„im Kontext der dynamischen stadtentwicklung hamburgs stellt die schleusengrabenachse ein besonders engagiertes entwicklungsgebiet dar. wir freuen uns hier einen beitrag zur entwicklung eines charismatischen und lebenswerten stadtbausteins leisten zu können, von der konzeption bis zum gebauten objekt.“



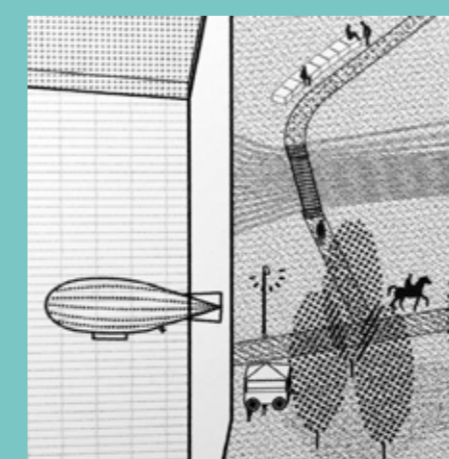
**raumwerk Gesellschaft für Architektur und Stadtplanung, Frankfurt a.M. und GHP Landschaftsarchitekten, Hamburg**

„Nach dem Motto mehr Stadt in der Stadt freuen wir uns auf diese sehr spannende Wettbewerbsaufgabe. Die Kombination von Urbanität im Quartier, Freiraumgestaltung und Wasserbezug erscheint uns in dieser Form einzigartig und stellt eine besondere Herausforderung für unser Team bestehend aus Stadtplanern, Architekten und Landschaftsarchitekten dar. Uns schwebt eine Poesie des Wohnens vor.“



**Renner Hainke Wirth Architekten, Hamburg, und G2 Landschaft, Hamburg**

„Wir freuen uns auf die konzeptionelle Herausforderung, ein neues Stadtquartier für Bergedorf zu entwickeln! Die Nähe zur charmannten Altstadt, das heterogene Umfeld, die historischen Stuhlröhrhallen und die besondere Lage am Wasser erfordern ein stadtbildprägendes Quartier mit Seele und eigener Identität, das zu Bergedorf passt und neue Impulse im urbanen Zusammenleben setzen kann!“



**STUDIOVLAY, Wien (AUT), und Agence Ter, Paris (FR)**

„Als neuer Trittstein wird das Quartier die Stadt nach Süden tragen. Wir freuen uns auf die Herausforderung, einen neuen Stadtteil für Bergedorf auszudenken, der den Ort neu umpolen wird und sich dabei dennoch in die besondere Landschaft zwischen Land und Wasser einbettet.“



**03 Architekten, München, und grabner lipp landschaftsarchitekten und stadtplaner, Freising**

„Es ist immer wieder ein spannender Moment, wenn ein Quartier sich verändert. Die Tore geöffnet werden und alle einen Einblick bekommen. Man spürt noch die lange Geschichte vieler Arbeitsleben, entdeckte baukulturelle Schätze wie die Tonnenhalle der ehemaligen Stuhlröhrfabrik. Nun steigt die Erwartungshaltung. Alle warten auf die neuen Ideen und Bilder für die Zukunft des Quartiers.“



Die historischen Stuhlrohrhallen stehen für die emotionale Patina des Standortes.

HAMBURG-BERGEDORFER  
Stuhlrohrhallen  
VON RUD. SIEVERTS  
GEGGRÜNDET-1882  
GMBH

## Kurzportrait: Die BUWOG Group stellt sich vor

Die BUWOG Group, ein deutsch-österreichisches Wohnungsunternehmen mit Stammsitz in Wien, wurde 1951 als gemeinnützige Wohnungsgesellschaft zum Zweck der Wohnungsfürsorge für Bundesbedienstete in Österreich gegründet. Durch Wachstum und Ausbau wurden aus anfänglich 210 Bestands-einheiten bis heute rund 51.000 Wohnungen. Das Bestandsportfolio umfasst sowohl geförderte als auch frei finanzierte Einheiten.

### Die BUWOG Group in Zahlen

- Gründung: 1951
- Privatisierung: 2004
- 2014: Börsengang nach Zukäufen in Deutschland,
- heute im Streubesitz von Privatanlegern und institutionellen Investoren (größter Aktionär hält ca. 10 %)
- Konzernergebnis 2015/16: 239,9 Mio. Euro
- Mitarbeiter: rund 750
- Immobilienentwicklung in Österreich seit Unternehmensgründung: 35.000 Wohneinheiten (von der BUWOG Group überwiegend im eigenen Bestand gehalten)
- seit Jahren größter privater Bauträger in Wien

### Geschäftsfelder der BUWOG Group im Überblick

- Immobilienvermietung/-verwaltung
- Immobilienentwicklung
- Immobilienverkauf

## Projektbeispiele der BUWOG Group



„Das Lichtenhain“ in Berlin-Lichtenberg, prägendes innerstädtisches Quartier mit Vielfalt an Wohntypologien, großzügigen Freianlagen und Spielstraßen



„May & Nielsen“ in Berlin-Weißensee, saniertes historisches Gebäude mit modernen Neubauten



„Uferkrone“ im Berliner Bezirk Köpenick in direkter Wasserlage mit außergewöhnlichem Freiraumkonzept mit Plätzen der Ruhe und der Gemeinschaft

## Schritt für Schritt zum neuen Quartier

Nach der Gläsernen Werkstatt wird die Planung immer konkreter. Die BUWOG Group wird über den weiteren Planungsprozess umfassend informieren. Unter [www.bergedorf.buwog.com](http://www.bergedorf.buwog.com) können Sie sich auf dem Laufenden halten.

### Jurysitzung

Durch eine Jury aus Fachleuten wird über die Bebauung entschieden und ein finaler Entwurf ausgewählt.

Januar 2017

### Bebauungsplan-Verfahren

Der Siegerentwurf soll 2017 die Grundlage für einen neuen Bebauungsplan bilden. Innerhalb dieses gesetzlich vorgeschriebenen Bebauungsplan-Verfahrens wird die Planung unter Abwägung privater und öffentlicher Belange geprüft, so dass anschließend gültiges Baurecht geschaffen werden kann.

ab 2017

### Baustart

geplant für 2018/2019

