

**Eckdatenpapier der Ausloberinnen Bayerische Hausbau GmbH&Co.KG und
Bezirksamt Hamburg Mitte im Einvernehmen mit der freien Hansestadt Hamburg
Leitlinien zum städtebaulichen Wettbewerb Spielbudenplatz HH
als Ergebnis der Abstimmung mit Bezirk und Bürgerbeteiligung**

Aufgabenstellung des 2-Stufigen Architekturwettbewerbs

Gegenstand des Verfahrens ist in der 1. Stufe die vollständige, städtebauliche Überplanung des Areals Spielbudenplatz 5-13 als gemischt genutztes Quartier. In einem nachgeschalteten hochbaulichen Realisierungswettbewerb soll dann die architektonische Ausgestaltung folgen.

Städtebauliche Zielsetzung ist eine differenzierte und stark gegliederte Ausformulierung des Bauvolumens mit der Aufgabenstellung dieses in die heterogene Bestandsstruktur der Umgebungsbebauung bestmöglichst einzugliedern und mit dieser zu vernetzen.

Dabei wird besonderen Wert auf das Auflösen der Baumasse in die maßstäbliche Körnung des Quartiers mit unterschiedlicher Höhenentwicklung gelegt.

Zur Orientierung dient die städtebauliche Silhouette des südlichen Spielbudenplatzes westlich des Planungsgebietes. „Häuser bauen“ statt unmaßstäbliche Gebäudestrukturen entwickeln wurde als starker Wunsch aus Bezirk und Bevölkerung identifiziert.

Die Nutzung des Grundstücks wird sich in Wohnnutzung (gefördert und frei finanziert) in gewerbliche Nutzungen wie Nahversorgung, St. Pauli affine Geschäfte, Gastronomien und Clubs, sowie ein Hotel in den Obergeschossen und einem Nutzungscluster aus Innovativen Konzepten der Subkultur und Musikszene, sowie sozialen Einrichtungen zusammen setzen.

Diese in mehreren Workshops mit Vertretern der Bürgerbeteiligung abgestimmte Mischnutzung soll sowohl den Bedürfnissen aus dem Quartier wie auch den touristisch geprägten Zielgruppen gerecht werden und dabei St. Pauli authentisch weiter entwickeln. Städtebauliche und inhaltliche Kleinteiligkeit mit der Maßgabe der Vielfältigkeit und Lebendigkeit ist wesentliches Planungsziel und wird bei der Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge ein essentieller Faktor sein.

Grundstücksausnutzung – Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück weist eine Größe von 6.187 qm auf. Als städtebaulich durch Studien vertraglich nachgewiesene und daher zu erfüllende oberirdische Mindestgeschossfläche werden 24.500 qm vorgegeben. Auf dem Grundstück wird allerdings durch ein Raumprogramm mit Erhöhung der Flächen für förderfähige Baugemeinschaften und soziale gewerbliche Infrastrukturen eine oberirdische Geschossfläche von ca. 28.000 qm angestrebt, deren städtebauliche Verträglichkeit und Qualität im Wettbewerb durch die Teilnehmer im konkreten Entwurf nachzuweisen ist.

Weitere Parameter für die Bebauungsdichte:

- i) Unterirdische Bebauungen: eine Grundflächenzahl von 1,0 soll möglich sein, d.h. das Grundstück darf zu 100% unterbaut werden. Im Erdgeschoss darf das Grundstück unter Wahrung von Abstandsflächen zum gewerblichen Nachbarn (Panoptikum/Opernhaus) vollflächig bebaut werden.
- ii) Höhenentwicklung: es soll eine mittlere Höhe von 5-6 Geschossen (Referenz Bebauung Taubenstraße) eingehalten werden. Entlang des Spielbudenplatzes soll die mittlere Höhe 6-7 Geschosse betragen. Punktuell kann im Planungsbereich bis zu 9 Geschossen überhöht werden. Um dem Gedanken nach Varianz in der Höhenentwicklung gerecht zu werden kann die gewünschte mittlere in Teilbereichen Höhe auch unterschritten werden.
- iii) Abstandsflächenregelwerk: Bei städtebaulicher Qualität des Entwurfes können Unterschreitungen im Blockinneren unter der Maßgabe ausreichender Belichtungsmöglichkeiten bei den wohnwirtschaftlichen Nutzungen möglich sein. Die Abstandsflächen in der Taubenstraße und Kastanienallee zu den öffentlichen Straßen bzw. der gegenüber liegenden Nachbarbebauung sind gemäß Landesbaurecht einzuhalten. Durch Höhenstaffelungen /bzw. - Rücksprünge kann hier aber durchaus Varianz auch in der Höhenentwicklung erzeugt werden. Zum Spielbudenplatz hin können Abstandsflächenverkürzungen aufgrund des angrenzenden, ausschließlich öffentlichen Raums in Anspruch genommen werden. Zum unmittelbaren östlichen Nachbarn (Panoptikum) ist brandwandgleich oder mit 3 Geschossen anzuschließen, aufsteigende Gebäude müssen dann einen Mindestabstand von 5 m einhalten.
- iv) Das Grundstück soll mit einer 2-geschossigen Tiefgarage und Räumlichkeiten für unterirdische gewerbliche Nutzungen unterbaut werden. Zum Spielbudenplatz hin soll über die gesamte Grundstückslänge eine Fläche mit ca. 20 m Tiefe und geeigneter Raumhöhe für Theater/Musikclubs etc. errichtet werden. Entlang der Taubenstraße sind ebenfalls im 1. Tiefgeschoss Flächen für soz. gewerbliche Infrastruktur geplant. In diesem Bauwerksabschnitt sind in Bezug auf die Höhenentwicklung kreative Lösungen für ein Zwischengeschoss und/oder Galeriegeschoss im Erdgeschoss und UG 1 zu erarbeiten. Aus der geforderten Raumhöhe von ca. 3,80m bis 4,00 m im EG am Spielbudenplatz und der Höhe des 1. Untergeschosses ergeben sich entlang der Taubenstraße folglich zwei Geschosse mit Raumhöhen bis 2,50 m. Somit wird zusätzlich nutzbare Fläche, aber kein zusätzliches Volumen generiert.

Aufenthaltsräume in unterirdischer Bebauung werden generell nicht auf die Geschossfläche angerechnet (abweichende Regelung zum BauGB/BauNVO)

- v) Mögliche Dachformen: Generell ist eine Varianz in den Dachformen möglich. Aufgrund des Wunsches nach nutzbaren Dächern werden Flachdachformen bevorzugt, insbesondere als architektonische Lösung für die Gebäude zum Spielbudenplatz hin.

Art der Nutzung - Nutzungsbausteine

Die Argumente aus der Bürgerbeteiligung, den bisherigen Verhandlungen, sowie die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Gesamtkonzeptes bestimmen maßgeblich das Nutzungskonzept.

Für die wohnwirtschaftlichen Nutzungen sind dies folgende Faktoren:

- Hoher Anteil an bezahlbarem Wohnraum
- Von der zu realisierenden Wohnnutzung mindestens 50% geförderter Wohnungsbau
- Errichtung von Wohnungen gem. den Richtlinien des 1. Förderwegs im demselben Ausmaß der ehemaligen Bestandsbebauung der „Essohäuser“ = 5.700 qm Geschossfläche oberirdisch
- Innerhalb des 1. Förderweges soll seniorenrechtliches und barrierefreies Wohnen möglich sein
- Rückzugsoptionen für die ehemaligen Bewohner der „Essohäuser“
- Hoher Anteil von Kleinwohnungen (1-2 Zimmer) im Planungsbereich des frei finanzierten Wohnungsbaus
- Hohe Grundriss- und Ausbauflexibilitäten
- Verständigung auf einen eigenständigen Baustein im Projekt für förderfähige Baugemeinschaften/Baugenossenschaften von ca. 3.000 qm Geschossfläche oberirdisch
- Frei finanziertes Anteil im Wohnungsbau von 6.125 qm Geschossfläche oberirdisch
- Realteilungen der Gebäude je nach wohnwirtschaftlichem Modell muss möglich sein

Folgende Parameter bestimmen das gewerbliche Konzept:

- Kleinteilige St. Pauli affine Handelsnutzungen
- Quartiersnahe und gemeinschaftliche Einrichtungen zur Stärkung der nachbarschaftlichen Beziehungen
- Raum für innovative Konzepte und Subkultur
- Keine Büronutzungen (Ausnahme Personalbüros und für die gewerblichen Konzepte zwingend nachzuweisende Verwaltungseinheiten)
- Ein Hotel soll sich als individuelles Betreiberkonzept verstehen und maximal mit allen Gastronomischen Einrichtungen zur Öffentlichkeit und dem Umfeld öffnen. (Erfüllung „St. Pauli Code“)
- Verbesserung der Nahversorgung mit möglichst individuellen Betreiberkonzepten
- Fortschreibung des „St. Pauli Codes“: Rückzug für den Molotow Club und neue Räume für Kogge Musikkneipe mit Hotel und das St. Pauli Museum
- Erweiterungsmöglichkeit für das Panoptikum

- Soziale Einrichtungen für die Bewohner St. Paulis
- 24 Stunden Shop als Wiederaufnahme des Themas ESSO Tankstelle und z.B. Fahrrad E-Tankstelle

Für die geplanten Nutzungen wurden jeweils Lagequalitäten definiert:

- Wohnnutzungen sind ausschließlich zur Taubenstraße und Kastanienallee hin mit entsprechender Schallschutzbebauung zum Spielbudenplatz denkbar
- Der urbane Sockel bestehend aus der kompletten Erdgeschosszone zu allen Straßenzügen und dem OG 1 zum Spielbudenplatz hin, sowie den Untergeschossen soll ausschließlich mit den gewerblichen Nutzungen belegt werden, hier ist ebenfalls keine Wohnnutzung vorstellbar
- Zum Spielbudenplatz hin sollen sich über UG bis 1. Obergeschoss die publikumsorientierten Konzepte befinden.
- In den Obergeschossen zum Spielbudenplatz hin soll das Hotel entstehen, das auch seine Ergänzungsnutzung wie z.B. Lobby in den Obergeschossen nachweist
- In der Taubenstraße/Kastanienallee sollen im UG/EG und OG 1 die sozialen Einrichtungen und die Innovations- und subkulturellen Konzepte um einen „Quartiersplatz“ mit Nachbarschaftsbezug entstehen. Auch Zugänge zur Nahversorgung sind hier mit ein zu beziehen.
- Als richtige Lage für die Nahversorgung wurde das EG in der Kastanienallee definiert
- Die Erweiterung des Panoptikums als privatwirtschaftlich funktionierendes Konzept soll von den Teilnehmern als potentielle Erweiterungsfläche im OG 1 zusammen mit dem St. Pauli Museum als Ausstellungscluster gedacht werden. Die Konsequenz bedeutet eine mind. 3-geschossige Grenzbebauung zum Panoptikum.

Aus o.a. Aspekten entwickelt sich folgendes Flächenprogramm als Wettbewerbsvorgabe jeweils in qm Geschossfläche:

Wohnnutzungen:

Frei finanziert Wohnungsbau	6.100	qm	=41,5%
Geförderter Wohnungsbau 1. Förderweg:	5.700	qm	=38,5%
Baugemeinschaften (Förderfähig):	3.000	qm	=20%
Summe Wohnnutzung	14.800	qm	= ca. 52 % anteilig

Gewerbliche Nutzungen:

Nahversorgung (inkl. 24 h Shop)	1.600 qm	
St. Pauli affines kleinteiliges Gewerbe und Gastronomie bzw. Clubs (inkl. Panoptikum)	3.750 qm (EG/OG)	
Hotel	6.000 qm	
Summe	11.350 qm	=ca. 39 % anteilig
Club/Theater/ im UG (nicht GFZ relevant)	2.000 qm	

Innovations- und Subkulturcluster, sowie soziale Infrastruktur:

Innovationskonzept Fab Lab	200 qm	
Co-Working space (angeschlossen an Fab Lab)	300 qm	
Stadtteilkantine	250 qm	
Wechselnutzung (z.B. Waschsalon/Cafe)	80 qm	
Kogge Musikkneipe +Hotel	750 qm	
Molotow	300 qm	
St. Pauli Museum	320 qm	
Kiezspezifische Sozialversorgung (z.B. Kaffeeklappe)	100 qm	
Musikcluster	230 qm	
Summe	2.530 qm =	ca. 9 % anteilig

(davon können ca. 650 qm im UG realisiert werden)

Für Logistikflächen werden ca. 600 qm Geschossfläche im EG benötigt, Lager- und Technikflächen für das Gewerbe sollen im UG nachgewiesen werden.

Freiraumkonzept

Im Wettbewerb werden keine Vorgaben für öffentliche Wege und Plätze innerhalb des Planungsgebietes getroffen, jedoch ist in der Bürgerbeteiligung der Wunsch nach einer öffentlichen Durchwegung des Quartiers deutlich geworden. Daher ist insbesondere im Bereich der Taubenstraße

(alternativ Kastanienallee/Ecke Taubenstraße) ein „Quartiersplatz“ vorzusehen, der von öffentlich zugänglichen Nutzungen wie Fab Lab, Nahversorgung, Eckkneipe und Stadtteilkantine umgeben ist.

Die Erschließung innerhalb des Planungsbereichs sollte insgesamt eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und keine Konkurrenz zu den „Schauseiten“ des Grundstücks und weiteren im Wettbewerb geforderten Qualitäten und Vorgaben darstellen.

Flache Dächer sollen intensiv sowohl kommerziell wie auch als teil öffentliche, nicht kommerzielle Erholungsflächen genutzt werden.

Der Auslober wünscht sich die Konzeption eines zugänglichen Stadtbalkons (über 1. OG) zum Spielbudenplatz hin orientiert, der auch den Konzepten im OG1 oder OG2 (entwurfsabhängig) zugeordnet werden kann (Richtgröße ca. 600 qm). Evtl. kann auch über Teilauskragungen bis zu 1,50 m in den Straßenraum zur Reeperbahn hin nachgedacht werden.

Für die Wohnnutzungen sollen Vorschläge zu Spiel- und Aufenthaltsflächen auf Dachflächen erarbeitet werden. Das Schutzbedürfnis der Bewohner muss jedoch gewährleistet sein.

Gemeinschaftliche Grün- und Spielflächen sollen in den Zwischenräumen und auf den Dächern entstehen, in die die nachzuweisenden Erholungsflächen mit entsprechenden Grünflächen integriert sind bzw. aufgehen.

Logistikflächen im EG sind mittels Flachdach ein zu hausen und bieten somit zusätzlich Spielraum für nutzbare Flächen.

Insgesamt wird ist die Gestaltung horizontaler Flächen entsprechend der Gesamtqualität des Ensembles ein wesentlicher Bestandteil der Aufgabenstellung im Wettbewerb sein.

Verkehrs- und Logistikkonzept

Dem Wettbewerb wird ein Verkehrsgutachten mit empfehlendem Charakter beigelegt.

Die Planung der Tiefgarage ist nicht Aufgabenstellung der 1. Wettbewerbsstufe, es ist jedoch davon auszugehen, da ca. 200-220 Stellplätze als öffentliches Parkhaus (2-geschossig) in einer Tiefgarage errichtet werden können.

Das derzeit vorliegende Verkehrskonzept sieht vor, dass sowohl die Tiefgaragenzufahrt wie auch die Zufahrt zum Anlieferungs- bzw. Logistikhof von der Kastanienallee erfolgen soll. (Position sollte vom Verkehrsplaner vorgegeben werden). Vorgaben zu Fahrzeugen und Schleppkurven zur Orientierung für die Teilnehmer finden sich im Gutachten.

Für kleinteilige Gewerbebetriebe mit Lage direkt am Spielbudenplatz kann eine Belieferung direkt von der öffentlichen Straße entlang der Reeperbahn vorgesehen werden. Der Flächenbedarf für Logistik im EG wird sich dadurch entsprechend verringern.

Voraussichtlich benötigen das Hotel und die Nahversorgung ca. 2 Aufstellplätze für LKW bis 12 m Länge und 1 Sprinterplatz. (ca. 600 qm Platzbedarf mit Müllentsorgung und Laderampe)

Besondere Anforderungen an Architektur und Städtebau

Wesentliche Zielsetzung ist die maximal mögliche Aufteilung der Gewerbeeinheiten dem Leitbild der kleinteiligen Körnung des St. Pauli Codes folgend, insbesondere in den Lagen direkt am Spielbudenplatz und in der Taubenstraße. Somit entstehen ausreichend viele Adressen und eine entsprechende Angebotsvielfalt: Im EG können jeweils Antritte für Nutzungen im UG und OG sein, entsprechend ist ausgehend von einem Regelnutzungsraster von ca. 150 qm jeweils ein modulares System aus horizontal und vertikal zusammen schaltbaren Einheiten zu entwickeln. Abweichend davon müssen auch kleinere Antrittsflächen für Untergeschoss und Obergeschoss möglich sein.

Des Weiteren soll der neue Stadtbaustein dem Tag- und Nachtleben der Reeperbahn durch Architektur und Nutzungsinhalte gerecht werden und sich maximal mit den umgebenden Nutzungen verzahnen. Nutzungskonzepte die sowohl als Tagbetriebe wie auch abends und nachts eine Zweckbestimmung erhalten sollen dazu beitragen.

Auf folgende Aspekte ist daher bei Konzeption der Gebäudehülle zu achten:

- Ablesbarkeit der Modularität bzw. der Inhalte an der Fassade als authentische Übersetzung des Konzeptes in die Architektursprache.
- Berücksichtigung von Signaletik als wesentliches Gestaltungsmerkmal an den Fassaden (insbesondere das Gesicht zum Spielbudenplatz)
- Entwicklung einer heterogenen Silhouette
- Aneignungsmöglichkeiten der Fassaden und Vorbereiche innerhalb des Planungsgebietes durch die Gastronomien und Einzelhandelsbetriebe
- Effizientes Erschließungssystem für die geforderte Kleinteiligkeit und nach Nutzungen getrennte Adressbildungen mit jeweils eigenen Eingängen
- Für die wohnwirtschaftlichen Konzepte getrennte Erschließungssysteme für den geförderten, frei finanzierten Wohnungsbau, und die Baugemeinschaft sowie entsprechende Realteilungsmöglichkeiten (eigenständige Grundstücke mit Häusern konzipieren, Unterbauungen im UG möglich)