

BERGEDORFER TOR: Das neue Stadtquartier mit Büros, Einzelhandel, Gastronomie, Medizinischem Zentrum und Wohnfläche

Auf dem Gelände der „Alten Post“ in Bergedorf entsteht auf rund 11.130 Quadratmetern ein neues Stadtquartier: Die Projektgesellschaft Bergedorfer Tor mbH & Co. KG plant und baut vis-à-vis vom ZOB und dem Bergedorfer Bahnhof das Gebäudeensemble BERGEDORFER TOR. Das Nutzungskonzept beinhaltet neben Büros, Einzelhandel, Gastronomie, einem Medizinischen Zentrum sowie einer Einrichtung mit integrativem Betreuungskonzept für Menschen mit erhöhtem Assistenz- und Pflegebedarf auch Wohnflächen. Baubeginn für das Baufeld 1 war im April 2019. Für die Baufelder 2-4 haben die Erdarbeiten gemäß Bauablaufplan im Mai 2020 begonnen. Im Anschluss startet der Tiefbau. Ende des 4. Quartals 2022 ist die Fertigstellung geplant.

Wichtiges Ziel: Wohnen in der Stadtmitte

Das Grundstück befindet sich im Stadtzentrum Bergedorfs in prominenter Lage und hat damit eine zentrale Bedeutung für den rasant gewachsenen Bezirk. Zwischen den Bezirksstadtteilen Lohbrügge und Bergedorf liegend, befindet sich das Areal an der früheren Grenze des Stadtteils Bergedorf. Daher stammt auch der Name des Projekts: BERGEDORFER TOR. Ein wesentliches Ziel der Projektentwickler ist, die Stadtmitte des Bezirks wieder als Wohnort zu beleben. So konnte die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG als Projektpartner gewonnen werden, die an der Stuhrohrstraße ca. 72 Mietwohnungen für Single- und Paarhaushalte sowie einige größere Wohnungen errichtet. Das Thema Inklusion ist ebenfalls ein wichtiger Punkt: In Kooperation mit dem Verein "Leben mit Behinderung" entstehen zusätzlich 23 Wohnungen als betreute Hausgemeinschaften. Um für Anwohner und Nutzer Parkmöglichkeiten zu schaffen, sind auf dem Gesamtareal auch zwei Tiefgaragen geplant. Abgerundet wird das Konzept zudem durch die für das Wohnen notwendige Infrastruktur wie Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Aufteilung und Nutzung des Gebäudekomplexes

Am Weidenbaumsweg/Ecke Stuhrohrstraße entsteht eine stationäre Pflegeeinrichtung nach Vorgabe des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) mit ca. 9.600² BGF (a). Betreiber dieser nach den neuesten Gesichtspunkten geplanten Einrichtung wird die Pro Seniore Consulting + Conception für Senioreneinrichtungen AG sein, ein Unternehmen der Victor's Gruppe, die deutschlandweit in bereits über 140 Einrichtungen exzellente Pflege- und Betreuungsdienstleistungen anbietet. Mit Hauptzugang vom Weidenbaumsweg entsteht das "Medizinische Zentrum" mit ca. 4.250 m² BGF (a), in dem Arztpraxen untergebracht werden. Ziel ist hier, die interdisziplinäre Zusammenarbeit zu fördern um Synergieeffekte optimal zu nutzen. Im Erdgeschoss sind die Flächen für eine Apotheke und ein Sanitätshaus vorgesehen.

Das eigentliche " BERGEDORFER TOR " in dem Gebäudeensemble ist ein neugeschossiges Hochhaus mit insgesamt ca. 9.350 m² BGF (a). Hier wird das Bergedorfer Business-Center (BBC) untergebracht. Ebenfalls im Erdgeschoss – in exponierter Lage – ist Raum für gehobene Gastronomie, die gleichzeitig als Meetingpoint dienen soll. Hierfür konnte die Mazé Food Company GmbH gewonnen werden. In den weiteren Geschossen werden Büroflächen zur Verfügung gestellt, die von ihren Nutzern individuell geplant werden können. Auf zwei Geschossebenen entsteht ein modernes Businesscenter nach den

neuesten Co-Working Erkenntnissen, welches durch die Regus Management GmbH betrieben wird. Der herausragenden Bedeutung für das Stadtbild trägt ein städtebaulicher Wettbewerb Rechnung: Er wurde für das Areal des Hochhauses mit einem nicht offenen einphasigen Wettbewerb durchgeführt, an dem sieben renommierte Architekturbüros teilnahmen. Unter Beteiligung von Oberbaudirektor Prof. Jörn Walter endete der Wettbewerb mit einer Preisgerichtssitzung am 20.09.2013. Das Ergebnis ist in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bergedorf 112 eingeflossen.

Projektentwickler setzen auf Nachhaltigkeit

Bei der Energieversorgung wird auf die optimale Nutzung geachtet: Zwei Blockheizkraftwerke versorgen das Quartier zentral mit Wärme und Strom. Bei der Stromerzeugung entstehende Abwärme wird unmittelbar genutzt und auch die in den Gebäuden eingesetzte Energie wird direkt verwertet: So dient etwa Wärme, die den Technik- und Serverräumen über Kühlung entzogen wird, für andere Gebäudeteile als Heizquelle. Dem Wechsel der Jahreszeiten folgend werden die Wärmepumpen im Sommer auf Kälte-Erzeugung umgeschaltet. Die hocheffiziente Dämmung aller Gebäude sorgt dafür, dass die nachhaltig erzeugte Wärme- und Kälte-Energie energetisch optimal und effizient genutzt wird. So wird aus dem Energiekreislauf im BERGEDORFER TOR eine runde Sache. Darüber hinaus wird in den Betondecken des Medizinischen Zentrum und des Bürogebäudes eine sog. „Betonkerntemperierung“ bzw. „Betonkernaktivierung“ vorgesehen. Als Betonkerntemperierung (BKT) werden in diesem Fall Heiz- oder Kühlsysteme bezeichnet, bei denen wasser- oder luftführende Rohrleitungen durch die Betondecken verlaufen und die Speichermassen dieser massiven Bauteile zur Temperaturregulierung nutzen (sog. Niedertemperatursystem).

Pressekontakt:

Ziegfeld Enterprise GmbH

Tanja Johannsen

Tel. 040-38687466

E-Mail: tanja.johannsen@ziegfeld-enterprise.de

Christina Ziegfeld

Tel.: 040-38687477

E-Mail: christina.ziegfeld@ziegfeld-enterprise.de

Factsheet Bergedorfer Tor

Projektgesellschaft:	Projektgesellschaft Bergedorfer Tor mbH & Co. KG Am Güterbahnhof 17 c 21035 Hamburg-Bergedorf
Geschäftsführer:	Peter Appel Karl-Friedrich Konietzky
Projektbeschreibung:	Gemischt genutztes, zentrumsstärkendes Stadtquartier als Gebäudeensemble in geschlossener Blockrandbebauung
Standort:	Altes Postareal, 21029 Bergedorf (Bergedorfer Straße, Weidenbaumsweg, Stuhrohrstraße)
Zeitplan:	Projektierung: 2013– 2017 Ausführungsplanung und Ausschreibung: 2019 – 2020 Abbruch des Bestandsgebäudes: Februar/März 2018 Fertigstellung Abriss: April 2018 Beginn der Erdarbeiten für das Baufeld 1: April 2019 für die Baufelder 2-4: Mai 2020 Tiefbau: ab Juni 2020 Hochbau: ab Oktober/November 2020 Fertigstellung: Ende 4. Quartal 2022
Investitions- volumen:	ca. 120 Mio. €
Grundstücksgröße:	ca. 11.130 m ²
Bruttogeschossfläche:	ca. 38.600 m ²
Geschosse:	5 bis 9
Fläche Innenhof:	ca. 2.500 m ²
Nutzungskonzept:	Wohnungsbau: ca. 95 Wohnungen Büroflächen: ca. 12.100 m ² Stationäre Pflege: ca. 7.000 m ² Medizinisches Zentrum: ca. 3.300 m ²

Gastronomie: ca. 580 m²
Einzelhandel und Gewerbe: ca. 1.650 m²

Website: <http://www.bergedorfer-tor.com/>

Pressekontakt:

Ziegfeld Enterprise GmbH
Tanja Johannsen
Tel. 040-38687466

E-Mail: tanja.johannsen@ziegfeld-enterprise.de

Ziegfeld Enterprise GmbH
Christina Ziegfeld
Tel.: 040-38687477

E-Mail: christina.ziegfeld@ziegfeld-enterprise.de