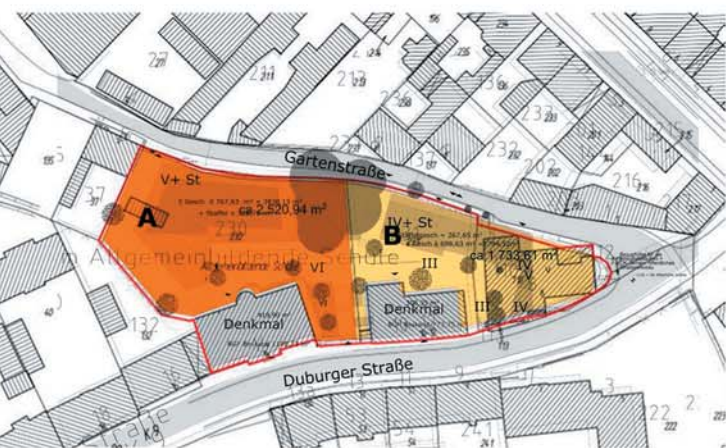




Entwurf-Copyright- Delfs/Janiak/Janssen



Grundstück A	Grundstück B
2520,94 / 5317,63 GFZ - 0,47	1733,61 / 4083,39 GFZ - 0,42
<b>BGF</b>	<b>BGF</b>
5 X Geschosse à 767,63m <sup>2</sup> = 3838,15 m <sup>2</sup>	4 X Geschosse à 698,63m <sup>2</sup> = 2794,52 m <sup>2</sup>
+1 X Staffel à 328,75 m <sup>2</sup> = 328,75 m <sup>2</sup>	+1 X Staffel à 267,65 m <sup>2</sup> = 201,09 m <sup>2</sup>
<b>BGF Neubau</b> = 4166,90 m <sup>2</sup>	+Stockwerk Eckgebäude = 247,47 m <sup>2</sup>
	<b>BGF Neubau</b> = 3243,08 m <sup>2</sup>
Haus Bestand = 1150,73 m <sup>2</sup>	Haus Bestand = 773,75 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt ca- = 5317,63 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamt ca- = 4016,83 m<sup>2</sup></b>

Die **Grundlage** des vorliegenden städtebaulichen und gestalterischen Konzeptes entstammt einem Wettbewerbsverfahren „Zukunft planen“ mit kostengünstigem, klimagerechtem Bauen und Wohnen im Bestand, der 2008 vom Bundesbauministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung ausgelobt wurde.

Das ehemalige Wettbewerbsgebiet umfasst die Gartenstraße und Duburger Straße an deren unteren Ende mit den Häusern Duburger Straße Nr. 8, Nr. 10-12, sowie Nr. 14 und bildet die südliche Spitze des „Rahmenplanes Neustadt 2008“.

Südlich angrenzend endet die Norderstraße mit dem „Nordertor“. Dieser Straßenabschnitt, bis zum Projektgrundstück an der Duburger Straße, offenbart einen dramatischen Funktionsverlust mit Laden- und Wohnungsleerstand, der sich auch in immobilienwirtschaftlicher Vernachlässigung und Investitionsunlust widerspiegelt.

Das neu beplante Grundstück bildet mit den Flurstücken 110, 231 und 230 einen „städtebaulichen Keil“ zwischen Duburger Straße und Gartenstraße und bildet gleichzeitig durch die markante Topographie eine Nahtstelle zwischen Altstadt und Neustadt.

Die vorhandene Bausubstanz der beiden Baudenkmäler Duburger Straße 10-12 und 14 bleiben erhalten und werden in das neu erarbeitete Konzept, sowohl funktional, als auch städtebaulich eingebunden, obwohl beide Häuser durch Schwamm und mangelnde Erhaltungsmaßnahmen stark geschädigt sind und nur mit einem hohen Kostenaufwand erhalten bleiben können.

Die geplante Baumaßnahme kann ein Pilotprojekt werden mit einer positiven Ausstrahlung auf die benachbarten und angrenzenden Flächen.



Entwurf-Copyright- Delfs/Janiak/Janssen





Entwurf-Copyright- Delfs/Janiak/Janssen



Entwurf-Copyright- Delfs/Janiak/Janssen



Der vorliegende Entwurf wurde durch zahlreiche Abstimmungsgespräche mit der Stadtplanung, der Denkmalspflege und den weiteren eingebundenen Fachbehörden stetig modifiziert, verändert und weiterentwickelt.

Die zu bebauenden Grundstücke ergeben eine Gesamtfläche von 4.255 m<sup>2</sup>. Das Gesamtprojekt wird in zwei fast gleich große Grundstücksteile aufgeteilt. Auf dem östlichen Teil der Fläche wird ein Wohngebäude errichtet (max. fünfgeschossig) mit einer BGF von ca. 3.309 m<sup>2</sup>, zuzüglich einer Tiefgarage für Pkw und Fahrräder.

Es entstehen ca. 45-50 neue Wohnungen in unterschiedlichen Größen. Im Erdgeschoss beispielsweise sind kleine, zweigeschossige Maisonette-Wohnungen vorgesehen, die direkt von der Straße aus erschlossen sind und als Loft, Wohnbüro oder für Wohnen/Kleingewerbe genutzt werden können.

Das Sockelgeschoss dieses Neubaus soll mit seiner Architektur den unverkennbaren, eigenen Charakter des neuen Quartiers explizit hervorheben und ausreichend Raum für ein buntes und interessantes Dienstleistungsangebot bieten. Die darüber liegenden Wohnungen beinhalten Größen zwischen 35 – 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und sind als 1,5 – 3 Zimmerwohnungen mit Balkonen und Dachterrassen ausgelegt.

Wohnen Neubau	3.309 m <sup>2</sup> BGF
Wohnen Denkmal	539 m <sup>2</sup> BGF
Hotelneubau	4.166 m <sup>2</sup> BGF
Hotel Denkmal	1.150 m <sup>2</sup> BGF



Entwurf-Copyright- Delfs/Janiak/Janssen



Das denkmalgeschützte Gebäude Duburger Straße 10-12 wird saniert und kann „Betreutes Wohnen“ oder andere, teilgewerbliche Nutzungen aufnehmen.

Auf dem östlichen Grundstücksteil ist ein Hotel mit ca. 125 Zimmern vorgesehen. Die Kategorie des Hotels wird vom Bedarf bzw. von Standorteinschätzungen eines Betreibers abhängen. Die Höhe des Gebäudes besteht aus fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Das „Bettenhaus“ des Hotels ist über eine verglaste Brücke mit der ehemaligen Schule Duburger Straße 14 verbunden. In dem denkmalgeschützten Gebäude mit seiner neogotischen Fassade befinden sich die Rezeption, Empfang, eine Lounge mit Bar und einen Weinkeller mit Restauration. Zusätzlich sind dort Veranstaltungsräume, weitere Hotelzimmer, Verwaltung mit Personalräumen und die Küche mit erforderlichen Lagerräumen vorgesehen. Unter dem Hotelneubau befindet sich eine Tiefgarage. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten steigt im Bereich der Duburger Straße das Grundstück um mehr als 7,5m an und durch das Zusammenspiel alter und neuer Baukörper entsteht eine reizvolle, räumliche Neuordnung auf den Freiflächen und zwischen den Gebäuden. Die Abfolge von kleinen Plätzen, Treppen und Gärten, verbunden mit dem vorhandenen und zu erhaltenden Baumbestand schaffen eine moderne, offene Urbanität, die dem historischen Standort Rechnung trägt.

Entwurf-Copyright- Delfs/Janiak/Janssen



**Projektbeteiligte:**

Jannsen Architekturbüro  
 Dipl.Ing. Architekt D.Jannsen  
 Am Diebsteich 31 - 22761 Hamburg  
 Tel 040 689 140 57 - Fax 040 689 140 94

Delfs & Janiak Architekturgestaltung Gbr  
 Dipl. Ing. A. Delfs  
 Dipl. Ing.P. Janiak  
 Schwanenwik 31 - 22037 Hamburg  
 Tel.: 040-68994166 - Fax: 03212-1377453

Wolfgang Schultes  
 SC STANDORT-consult GmbH  
 0049-172/4004317  
 Standortmarketing + Projektentwicklung  
 Ernst-Augustin-Str. 7 - P1  
 D-12489 Berlin-Adlershof  
 0049-30/67044222  
 Fax: 67044223

Hanseatisches Hotelkontor  
 Andreas Witkowski  
 Am Dortteich 10b  
 22457 Hamburg  
 Tel: 040 - 85 15 97 79

IHR Sanierungsträger  
 Flensburger Gesellschaft für  
 Stadterneuerung mbH  
 Am Pferdewasser 14  
 24937 Flensburg  
 Helmut Pagel / Markus Pahl  
 Tel.: (0461) 505-4011  
 Fax: (0461) 505-4044



Eck-LOFT - Wohnen & Arbeiten  
 Entwurf-Copyright- Delfs/Janiak/Jannsen

