

DREIFALTIGKEITSKIRCHE

Interessenbekundungsverfahren



Auftraggeber

Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-Ost
Danziger Straße 15-17
20099 Hamburg

Ausloberin

Ev.-Luth. Kirchengemeinde St. Trinitatis Harburg
(ab 1.1.2020 in Rechtsnachfolge:
Ev.-Luth. Kirchengemeinde Harburg-Mitte)
Bremer Str. 9
21073 Hamburg

Im Auswahlgremium beraten durch Vertreter*innen aus

Freie und Hansestadt Hamburg:

- Behörde für Kultur und Medien, Denkmalschutzamt
- Behörde für Kultur und Medien, Stadtteilkultur
- Behörde für Kultur und Medien, Kreativimmobilien

Bezirksamt Hamburg:

- Bezirksamt Harburg, Dezernat Soziales, Jugend und Gesundheit, Fachamt Sozialraummanagement, Integrierte Stadtteilentwicklung
- Bezirksamt Harburg, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fraktionen der Bezirksversammlung Harburg

Verfahrenskoordination

büro lucherhandt
stadtplaner architekten landschaftsarchitekten
Daniel Lucherhandt, Simone Jentsch,
Zeruja Hohmeier

Shanghaiallee 6
20457 Hamburg

T +49.40.7070807-0
F +49.40.7070807-80
dreifaltigkeitskirche@lucherhandt.de

Hamburg, im Oktober 2019

Bildnachweis

S. 1, 12, 14, 15, 16, 24
© büro lucherhandt

S. 4, 15
© Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung

S. 6, 10, 12
© Kirchenkreis Hamburg Ost

Quellenangabe

„Vom Barock bis zur Moderne“, Die Dreifaltigkeitskirche in Harburg 1652-2002, Hamburg-Harburg 2002

Inhalt

1 Anlass und Zielsetzung	5
2 Angaben zu Grundstück und Gebäudeensemble	7
3 Ziele des Verfahrens	11
4 Standortdokumentation	14
5 Verfahren	17

Buxtehuder Straße

Lämmertwiete

Kleine Gasse

Neue Straße

Carl-Ihrke-Weg

Hermann-Maul-Straße

Schloßmühlendamm

Sand



1 Anlass und Zielsetzung

Die Dreifaltigkeitskirche gehört der Ev.-Luth. Kirchengemeinde St. Trinitatis Harburg – und ab 1.1.2020 ihrer Rechtsnachfolgerin, der Ev.-Luth. Kirchengemeinde Harburg-Mitte. Die denkmalgeschützte Kirche ist mit ihrer besonderen Lage im Harburger Innenstadtbereich ein bedeutsames Zeugnis einer langen Geschichte. Als Nachfolgebau der im 17. Jahrhundert im heutigen Hafengebiet gelegenen Marienkirche wurde die erste Dreifaltigkeitskirche am Ort 1652 als barocke Stadtkirche im damals neuen Stadtgebiet Harburgs errichtet. Nachdem dieses Gebäude im 2. Weltkrieg fast völlig zerstört wurde, beauftragte man 1962 das Büro Spengelin mit einem Neubau der Dreifaltigkeitskirche am selben Ort. Erhaltene Teile des barocken Westportals wurden in die Anlage integriert.

In der 2006 durch Zusammenschluss der beiden Harburger Innenstadt-Gemeinden St. Johannis und Dreifaltigkeit gebildeten Kirchengemeinde St. Trinitatis entschied man sich, die Kirche St. Johannis zum Hauptstandort zu machen. Schon 2006 war klar, dass der parallele Betrieb und besonders der Unterhalt zweier so großer Gebäude die finanziellen Möglichkeiten der Kirchengemeinde überfordert. Wegen ihrer besonders guten Akustik fanden in der Dreifaltigkeitskirche danach v. a. musikalische Veranstaltungen statt; der Kirchenkreis Harburg bzw. der Kirchenkreis Hamburg-Ost nutzte sie von 2007–2013 für das Projekt „Hamburger Klangkirche“.

Im Horizont der fortgesetzten Verkleinerung der Ev.-Luth. Kirche in ganz Deutschland wird die aktuell in Gründung befindliche Ev.-Luth. Kirchengemeinde Harburg-Mitte, die noch über drei weitere Standorte verfügt, mit ihren personellen und finanziellen Kräften das denkmalgeschützte Ensemble der Dreifaltigkeitskirche nicht weiter baulich instand halten und inhaltlich bespielen können. Vielmehr ist die Gemeinde dringend auf Kirchensteuer-unabhängige Einnahmen angewiesen, um ihre Arbeit in Harburg finanzieren zu können. Dazu sollen die Erträge aus der Abgabe der Dreifaltigkeitskirche beitragen.

Der Verkauf bzw. die Abgabe im Erbbaurecht von Gebäudeensemble und Grundstück wird nun im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens vorbereitet. Ziel des Verfahrens ist, ein Nutzungskonzept zu finden, das die Nachbarschaft und vielleicht ganz Harburg bereichert, das sich die denkmalgeschützte Gebäudesubstanz wertschätzend zu eigen macht und das angemessene Erträge erzielt zur Fortsetzung der kirchlichen Arbeit in der Harburger Innenstadt.



MATH. 23. CARVERE 22. S. MEIN WANN S. SON DEN
BETHAUS. FLISSEN VND ALLES WAS IHR BILDET IM GIBET
SO IHR GIVABET, WERDET IHR ER EMPFANGEN

EV. HOCHSCHULGEMEINDE
AN DER
TU HAMBURG-HARBURG

EV. ALTE DRITZHAHNKETSCHKE
Die evangelische Dreifaltigkeit, auf
einer Tafel zwischen dem Torbogen und der
Tür, zeigt die drei Personen der Dreieinigkeit
in der Gestalt des Vaters, des Sohnes und
des Heiligen Geistes. Die Tafel ist aus
Stein und zeigt die drei Personen der
Dreifaltigkeit in der Gestalt des Vaters,
des Sohnes und des Heiligen Geistes.
Die Tafel ist aus Stein und zeigt die
drei Personen der Dreieinigkeit in der
Gestalt des Vaters, des Sohnes und
des Heiligen Geistes.

2 Angaben zu Grundstück und Gebäudeensemble

Das zu vergebende Grundstück (Neue Straße 44) mit einer Gesamtgröße von 2.463 qm ist planungsrechtlich als Fläche für besondere Zwecke im Durchführungsplan D450 in der Fassung vom 12. April 1957 eingetragen und befindet sich auf dem Flurstück 3333. Die Fläche befindet sich im Besitz der Kirchengemeinde. Sie wird nördlich durch den Carl-Ihrke-Weg, östlich und südlich durch den Hermann-Maul-Weg und westlich durch die Neue Straße begrenzt. Die auf dem Grundstück befindliche Dreifaltigkeitskirche ist ein seit 1999 unter Schutz stehendes Kulturdenkmal des Stadtteils Harburg der Freien und Hansestadt Hamburg (Baudenkmal „27865“ und „29830“). Das historische Westportal wurde bereits in den 30er Jahren gemeinsam mit der alten Dreifaltigkeitskirche unter Denkmalschutz gestellt, welcher nach dem Krieg nicht aufgehoben wurde.

Das großzügige Kirchengrundstück liegt im Umfeld einer kleinteilig geprägten Bebauung aus teils erhalten gebliebenen historischen Bauten im ehemaligen Altstadtbereich Harburgs. Die erste Dreifaltigkeitskirche entstand im Jahr 1652 als Ersatz für die Marienkirche, welche 1650 im heutigen Hafengebiet im Zuge des Ausbaus der Harburger Festungsanlagen abgebrochen wurde. Am neuen Standort wurde die Kirche als massiver Backsteinbau errichtet und sukzessive bis 1689 ausgestattet und erweitert.

Vor dem Hintergrund der Industrialisierung und Urbanisierung erlebte Harburg um Mitte des 19. Jahrhunderts einen enormen Bevölkerungsanstieg. 1894 wurde deshalb eine zweite Stadtkirche in Harburg gebaut, die Kirche St. Johannis. 1924 wurde die Stadtkirchengemeinde Harburg dann in fünf selbstständige Kirchengemeinden aufgeteilt. (In der Gegenwart kommen die damals geteilten Gemeindegebiete wieder zusammen. Der ersten Gemeindefusion 2006 – St. Johannis und Dreifaltigkeit bilden St. Trinitatis – folgt zum 1.1.2020 eine zweite: St. Trinitatis wird mit Luther Eißendorf und St. Paulus Heimfeld wieder zur großen Kirchengemeinde Harburg-Mitte.)

Im November 1944 wurde die Dreifaltigkeitskirche durch Bombenangriffe zerstört; nur Teile des Westportals blieben erhalten. Der zunächst stehengebliebene Kirchturm musste kurz nach dem Bombenangriff aus Sicherheitsgründen gesprengt werden. In der Nachkriegszeit befand sich auf dem geräumten Grundstück einige Jahre lang ein Kinderspielplatz, bevor ein neues Kirchengebäude am alten Ort errichtet wurde. Die nach Plänen des Architekten-Ehepaars Spengelin erbaute Dreifaltigkeitskirche wurde 1963 eingeweiht.

Am historischen Ort befindet sich die moderne Dreifaltigkeitskirche städtebaulich in einer besonderen Lage. Schon im Rahmen der Harburger Stadterneuerung des 17. Jahrhunderts bildete die Neue Straße eine wichtige Struktur. Von Süden kommend fällt dem Besucher heute zuerst das historische Westportal auf, durch das man den Vorplatz der heutigen Kirche erreicht. Trotz seiner Straßennähe rückt der Turm im heutigen Stadtbild aufgrund seiner moderaten Höhe eher in den Hintergrund. (In der Nachkriegszeit orientierte man die Höhe des neuen Turms wohl noch an der früheren Umgebungsbebauung.) Im Norden ist der Zugang zum Kirchenvorplatz über eine Freitreppe möglich. Die rechtwinklig zueinander liegenden Bausteine des Ensembles – Kirchengebäude im Osten, Gemeindehaus im Süden sowie ehemaliges Küsterhaus im Norden – bilden einen klar gegliederten Vorplatz.

Das Ensemble ist ein gelungenes Beispiel für die Kirchenarchitektur der Nachkriegsmoderne. Es befindet sich im deutlichen Gegensatz zum heutigen städtischen Umfeld.

Nutzfläche Kirche – Dreifaltigkeit Harburg

	m	m	qm NF	Gesamt
Kirchraum	12,80	25,10	321,3	321,28
Sakristei	4,135	2,60	10,75	10,75
Flur	1,70	4,14	7,03	7,03
Taufe	4,45	6,055	26,94	26,94
Chorraum	4,45	6,055	26,94	26,94
Abstellraum	4,135	4,45	18,40	18,40
Treppenhaus	2,31	4,36	10,07	10,07
Foyer	3,48	3,10	10,79	10,79
Summe Rohbaufläche				432,21

Nutzfläche Gemeindehaus – Dreifaltigkeit Harburg

	m	m	qm NF	Gesamt
Vorhalle	13,51	2,01		26,94
Teeküche	2,385	2,30	5,49	5,49
Flur	1,36	2,39	3,244	3,24
Bühne	4,99	3,875	19,34	19,34
Gemeindesaal	8,375	7,01	58,71	58,71
Nebenraum	3,885	7,01	27,23	27,23
Summe Rohbaufläche EG				140,94
Wohnfläche EG, netto (3 % Putzabzug)				136,71
Saal	10,00	11,25		112,50
Teeküche	3,85	2,35		9,05
Stuhllager	3,85	1,60		6,10
WC Herren	1,875	1,15		2,15
WC Damen	1,875	1,15		2,15
Vorraum WC Herren	1,875	1,25		2,35
Vorraum WC Damen	1,875	1,25		2,35
Vorraum Saal				16,26
Summe Rohbaufläche OG				152,91
Fläche OG, netto (3 % Putzabzug)				148,32

Nutzfläche Küsterwohnung – Dreifaltigkeit Harburg

	m	m	qm NF	Gesamt
Wohnraum	4,75	3,96	18,81	18,81
Schlafraum	3,535	4,085	14,44	14,44
Bad	1,56	2,40	3,744	3,74
Diele	2,51	5,95	14,93	
			-0,9	14,03
Küche	2,26	2,575	5,82	5,82
Windfang	1,51	2,575	3,89	3,89
Arbeitsraum	4,40	2,575	11,33	11,33
Summe Rohbaufläche				72,07
Wohnfläche, netto (3 % Putzabzug)				69,90

Kirchengebäude

Das Kirchengebäude selber wirkt von außen geschlossen und ist lediglich unter der Traufe durch ein horizontales Lichtband gegliedert. Der rote Backstein verleiht dem Gebäude einen einheitlichen und unaufgeregten Eindruck. Das Kirchenschiff ragt aus dem Komplex des Kirchengebäudes aufgrund seiner Höhe hinaus. Im Osten schließen auf nördlicher und südlicher Seite ein eingeschossiger Flachbau an das Kirchenschiff an, die gemeinsam eine Art Querschiff ausbilden. Eingefasste Innenhöfe schließen auf Höhe des Gemeindeteils ebenfalls zu beiden Seiten an. Westlich der Innenhöfe befinden sich das Gemeindehaus sowie die Küsterwohnung. Der Kirchturm befindet sich nordwestlich, etwas abgerückt, zur Straße orientiert.

Der äußerliche Eindruck von Strenge und Einfachheit setzt sich im Inneren der Kirche fort. Über eine Treppe gelangt man vom Vorplatz aus in ein großzügiges, klar gegliedertes Kirchenschiff. Hochkant gestellter Backstein facht die Bereiche der überwiegend sichtbar gelassenen Betonkonstruktion aus. Trotz des einheitlichen Raumeindrucks sind einzelne Bereiche des Innenraums deutlich unterscheidbar. Der Gemeindeteil ist im unteren Bereich vollständig verglast, was ein wesentliches Belichtungselement für den gesamten Raum darstellt. Die Glasfronten verbinden den Innenraum mit den außenliegenden eingefassten Höfen. Der Altarraum ist durch großflächig geschlossene Wände bestimmt, die seitlich lediglich durch schartenartige Fensterluken aufgebrochen werden; der Raumeindruck ist eher dunkel. Im nördlichen Querschiff steht das Taufbecken unter einem runden Oberlicht. Die über das südliche Querschiff ragende Orgel bildet die einzige auffällige Asymmetrie im Innenraum. Über dem im Westen gelegenen Eingang krägt die Empore aus. Weil sie die seitlichen Wände nicht berührt, wirkt sie trotz ihrer Größe leicht und schwebend. Wie im Altarraum haben die Wandflächen eine einheitliche, geschlossene und eher dunkle Anmutung. Der Bodenbelag aus bruchrauen Schieferplatten verbindet die unterschiedlichen Bereiche zu einem Ganzen. Über dem Lichtband unterhalb der Traufe scheint die Raumdecke abzuheben und zu schweben.

Linke Seite: Flächenaufstellung

Diagonal verlaufende Betonstreben gliedern die Kassettendecke rautenförmig wie ein auf die Fläche projiziertes Kreuzgewölbe. Im Bereich des Querschiffes ist sie aufgebrochen, so dass der Kirchenraum indirekt beleuchtet wird.

Einzelne erhaltene Teile der ehemaligen Stadtkirche befinden sich an besonderen Stellen im Kirchenraum und stellen inmitten des sachlich gehaltenen Kirchenraumes einen unaufgeregten Bezug zu der Historie des Bauwerkes an sich dar.

Gemeindehaus

Das Gemeindehaus besteht aus einem ursprünglich eingeschossigen Flachbau, der in den achtziger Jahren des letzten Jahrhunderts zugunsten eines ausreichend großen Gemeindesaals um ein zusätzliches Geschoss erweitert wurde. Der Zugang erfolgt über den Kirchenvorplatz. Das Gemeindehaus schließt im Südwesten an das Kirchengebäude an und ist mit ihm über einen Durchgang direkt verbunden. Im Erdgeschoss befinden sich heute drei einzeln abgetrennte Räume, die ursprünglich als zusammenhängendes Raumgefüge – als Bühne, Gemeindesaal und Zuschauerränge – konzipiert worden sind. Im Obergeschoss befindet sich ein großzügiger Gemeindesaal mit entsprechenden Nebenräumen. Im Osten des Gebäudes befindet sich ein Zugang zum südlich gelegenen, eingefassten Innenhof.

Küsterwohnung

Die Küsterwohnung wird ebenfalls über den Kirchenvorplatz erschlossen. Die Wohnräume befinden sich im Erdgeschoss. Das Gebäude ist unterkellert.

Turm

Der denkmalgeschützte, 34 Meter hohe Turm ist als eigenständiger, etwas abgerückt freistehender Campanile im Jahr 1966 errichtet worden.

1999 wurde das gesamte Ensemble auf dem Grundstück Neue Straße 44 (das historische Westportal der barocken Dreifaltigkeitskirche sowie die Nachkriegsgebäude) unter Denkmalschutz gestellt. Als bedeutsames Kirchenbaudenkmal der Nachkriegsmoderne prägt es das Harburger Stadtbild.



3 Ziele des Verfahrens

Gegenstand des einphasigen Interessenbekundungsverfahrens ist es, Angebote für den Erwerb des Grundstücks (Flurstück 3333) samt der bestehenden Gebäude zu erhalten (Erwerb im Erbbaurecht oder Kauf). Die Gebote müssen neben einem Gebot zum Erbbauzins bzw. Kaufpreis eine Konzeption für die künftige Nutzung der Gebäude und Flächen enthalten.

Die Ausloberin sucht für das Ensemble ein inhaltlich-programmatisch überzeugendes und dem Standort angemessenes Nachnutzungskonzept mit einem wirtschaftlich tragfähigen Geschäfts- und Betreiber-Modell. Auch der neue Nutzungszweck soll einen sinnstiftenden Mehrwert für Harburg bilden und respektvoll mit dem baukulturellen, denkmalgeschützten Erbe umgehen. Der Erbbauzins bzw. Kauferlös soll der abgebenden Gemeinde die Fortführung ihrer Arbeit an ihren anderen Standorten ermöglichen.

Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens werden Bewerbungen mit Aussagen zu folgenden Kriterien erwartet:

- Nutzung der Gebäude und umgebenden Flächen
- geplanter Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Einbindung der Nachbarschaft / des Stadtteils
- Trägerschaft und Betrieb
- Umsetzung des Konzepts: Zeitplan
- Gebot zum Erbbauzins bzw. Kaufpreis

Am Ende des Verfahrens soll der Verkauf bzw. die Abgabe des Grundstücks im Erbbaurecht an den Bewerber mit dem am besten bewerteten Angebot erfolgen.

3.1 Tragfähiges Nutzungskonzept entwickeln!

Die Interessenten für den Erwerb des Grundstückes sind mit einer anspruchsvollen Aufgabe konfrontiert. Ihre Aufgabe ist es, für das Dreifaltigkeits-Ensemble ein Nutzungskonzept zu entwickeln, das sich dauerhaft wirtschaftlich trägt und das in den denkmalgeschützten Strukturen umsetzbar ist. Das Kirchenrecht der Evangelischen Kirche in Deutschland schließt

die Abgabe einer Kirche zur Nutzung an nicht-christliche oder nicht-jüdische Religionsgemeinschaften aus. Für „weltliche“ Nutzungen gibt es keine prinzipiellen Einschränkungen; hier ist das einzelne inhaltliche Konzept auf Vereinbarkeit mit der ursprünglichen Bestimmung zu prüfen. Die Ausloberin wünscht sich kreative, differenzierte Lösungen für das vielfältige Raumangebot, die in ihrem Zusammenspiel eine Leitidee für das Gesamt-Ensemble verfolgen – und die wirtschaftlich so belastbar sind, dass Gebäude und Grundstück vor schnellem Besitzerwechsel und Spekulation bewahrt werden können.

Vorstellbar sind dabei auch partnerschaftliche Kooperationen, die sich zu einem Mix aus kommerziellen und Not-for-profit-Angeboten verbinden und so dem Standort zu neuer Strahlkraft im Stadtteil verhelfen. Keineswegs muss dies ausschließlich durch öffentlichkeitsaffine Nutzungen geleistet werden. Auch innovative und mutige Wohnkonzepte oder zukunftsweisende Arbeitsstätten, die auf die Nachbarschaft ausstrahlen und identitätsstiftend in Harburg wirken, sind denkbar.

3.2 Sinnfälligen Umgang mit dem Baudenkmal aufzeigen – innen wie außen!

Die Ausloberin und die in das Interessenbekundungsverfahren eingebundenen Beraterinnen und Berater aus Hansestadt und Bezirk (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Behörde für Kultur und Medien/Denkmalenschutzamt sowie Sachgebiet Kreativimmobilien und Sachgebiet Stadtteilkultur, Bezirksamt und Bezirksversammlung Harburg) legen großen Wert auf einen angemessenen Umgang mit dem Baudenkmal, ausgehend von dem übergeordneten Ziel, die Gebäude langfristig erhalten zu können. Dies umfasst die Gestaltung des Vorplatzes der Kirche mit Westportal und Turm ebenso wie das Innere der Gebäudeteile selbst.

Auf dem Grundstück der Dreifaltigkeitskirche mit der Belegenheit Neue Straße 44 kann bei Erdarbeiten jeglicher Art die Entdeckung archäologischer Baureste und Funde der hier in den Jahren von 1652 bis 1658 errichteten und 1944 durch Bomben zerstörten Kirche, des Kirchhofs und seiner Rand-



bebauung mit Pastorenhäusern nicht ausgeschlossen werden. Es handelt sich bei dem genannten Grundstück um eine Archäologische Vorbehaltsfläche. Geplante Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, bedürfen von daher der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 durch das Archäologische Museum Hamburg.

3.3 Tragfähiges Betreiberkonzept vorlegen!

Die Kirchengemeinde sowie die kirchenrechtlich gesetzten Genehmigungsinstanzen Kirchenkreis und Landeskirche werden die Abgabe nur beschließen bzw. ihr zustimmen, wenn das vorgelegte Konzept tatsächlich realistisch umgesetzt werden kann. Daher ist nicht allein die Nutzungsidee von Belang, sondern auch die Fragen nach konkreten Betreibern der Nutzungseinheiten, nach der Zielgruppe (den Zielgruppen) der geplanten Angebote und der vorgestellten Nutzungsdauer. Die Betreiber müssen organisatorisch und finanziell in der Lage sein, die in Aussicht gestellten Ideen zu realisieren; auf eine langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit des Geschäftsmodells wird großer Wert gelegt

Mit dem Angebot ist somit zwingend ein nachvollziehbares, belastbares Betreiberkonzept vorzulegen. Damit ist z. B. über einen „Letter of Intent“ (LOI) verlässlich darzulegen, mit welchen Partnern und für welche Zielgruppen der Bewerber das Konzept umzusetzen gedenkt. Erwartet werden dezidierte Aussagen zu Kompetenzen, Erfahrungen und wirtschaftlichen Möglichkeiten der einzelnen Partner, ggf. auch zu bereits erprobten Kooperationen.

Im Sinne eines professionellen Projektmanagements sind ein Zeit-Maßnahmen-Plan vorzulegen und Aussagen zur verbindlich zugesagten Nutzungsdauer zu machen, aus denen hervorgeht, dass die Bewerber die Komplexität des Vorhabens realistisch einschätzen und mit dem Zeitpunkt der Grundstücksveräußerung verlässliche Umsetzungszeiten genannt werden können.

3.4 Gebot für das Grundstück unterbreiten!

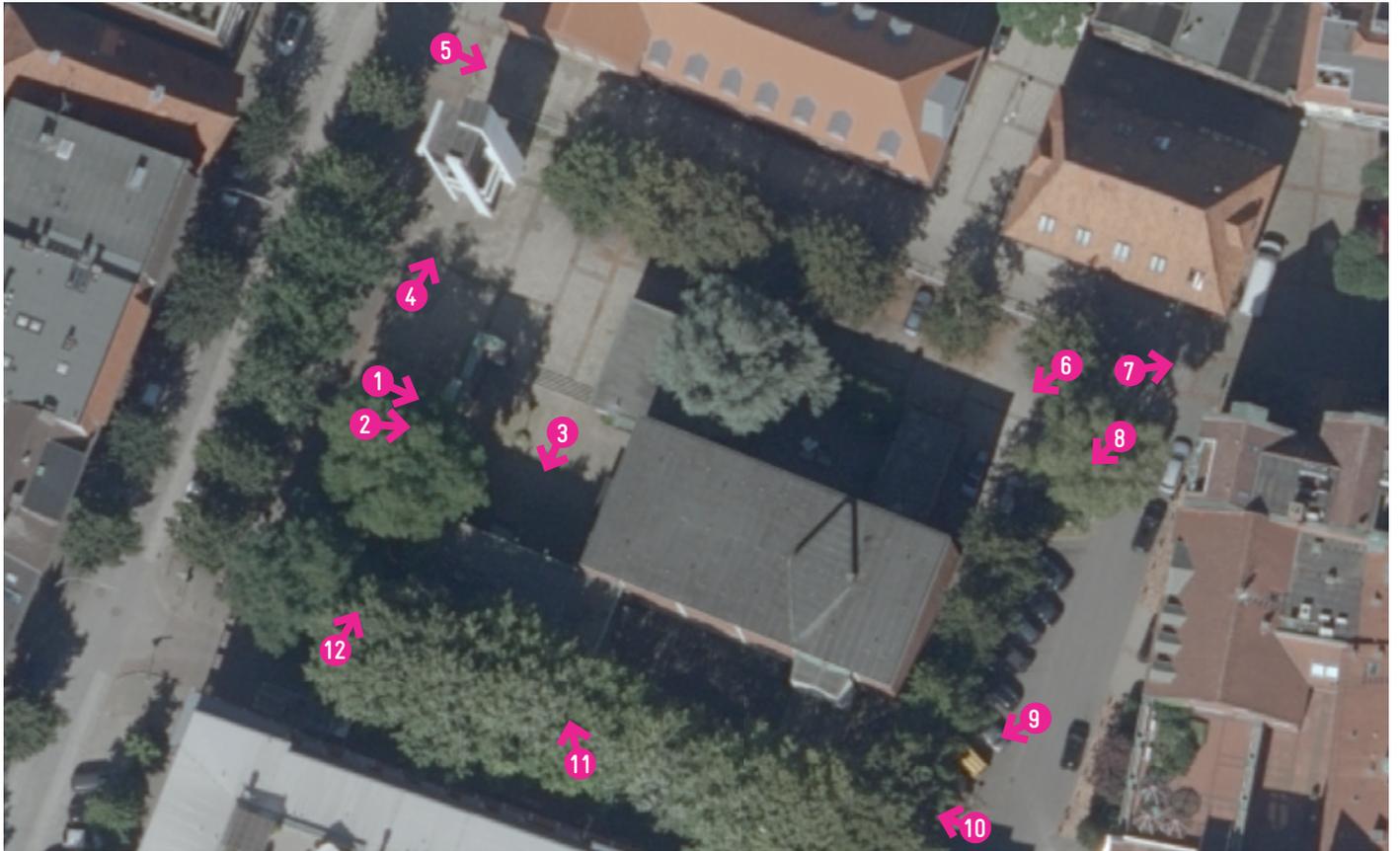
Das Gebot für den Erwerb (Erbbauzins bzw. Kaufpreis) ist für das gesamte Grundstück der Dreifaltigkeitskirche abzugeben. Die Eigentümerin strebt einen Verkaufspreis von 1,5 Mio € bzw. einen jährlichen Erbbauzins von 30.000 € an. Gleichzeitig führt eine Unterbietung nicht zum Ausschluss vom Verfahren. Sollte eine höhere Ausnutzung z. B. durch den Blockschluss ermöglicht werden, so werden Nachleistungen an die Verkäuferin fällig.

Linke Seite oben: Blick in Richtung Empore

Linke Seite unten: Gebäudeensemble Dreifaltigkeitskirche



4 Standortdokumentation





5 Verfahren

1.1 Ausloberin

Ev.-Luth. Kirchengemeinde St. Trinitatis Harburg
(ab 1.1.2020 in Rechtsnachfolge:
Ev.-Luth. Kirchengemeinde Harburg-Mitte)
Bremer Str. 9
21073 Hamburg

Im Auswahlgremium beraten durch Vertreter*innen aus

Freie und Hansestadt Hamburg:

- Behörde für Kultur und Medien, Denkmalschutzamt
- Behörde für Kultur und Medien, Stadtteilkultur
- Behörde für Kultur und Medien, Kreativimmobilien

Bezirksamt Hamburg:

- Bezirksamt Harburg, Dezernat Soziales, Jugend und Gesundheit, Fachamt Sozialraummanagement, Integrierte Stadtteilentwicklung
- Bezirksamt Harburg, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fraktionen der Bezirksversammlung Harburg

1.2 Verfahrenskoordination

büro luchterhandt
stadtplaner architekten landschaftsarchitekten
Daniel Luchterhandt, Simone Jentsch,
Zeruja Hohmeier

Shanghaiallee 6
20457 Hamburg

T +49.40.7070807-0

F +49.40.7070807-80

dreifaltigkeitskirche@luchterhandt.de

1.3 Kommunikation

Rückfragen zum Verfahren sind ausschließlich schriftlich (per E-Mail dreifaltigkeitskirche@luchterhandt.de oder Telefax: 040-7070807-0) an die Verfahrenskoordination zu richten. Von einer individuellen Rücksprache der Bewerberinnen und Bewerber mit den jeweiligen Ämtern oder der Auftraggeberin ist abzusehen.

1.4 Auswahlgremium

Stimmberechtigte Mitglieder des Auswahlgremiums:

- Carolyn Decke, Pröpstin der Propstei Harburg, Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-Ost
- Sabine Kaiser-Reis, Pastorin, Ev.-Luth. Kirchengemeinde St. Trinitatis
- Janina Krüger, Ev.-Luth. Kirchengemeinde St. Trinitatis
- Michael Bathke, Ev.-Luth. Kirchengemeinde St. Paulus Heimfeld
- Erika Paries, Ev.-Luth. Luther-Kirchengemeinde Eißendorf
- Andreas Harriefeld, Leiter der Bauabteilung im Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-Ost

- Claudia Loss, SPD, Bezirksversammlung Harburg
- Ralf-Dieter Fischer, CDU, Bezirksversammlung Harburg
- Heiko Langanke / N. N., Die Linke, Bezirksversammlung Harburg
- Jürgen Marek, Bündnis 90/Die Grünen, Bezirksversammlung Harburg
- Günter Rosenberger, FDP Bezirksversammlung Harburg

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Mitglieder des Auswahlgremiums zu benennen.

Beratende Mitglieder des Auswahlgremiums ohne Stimmrecht:

- Sabine Schmitz, stellv. Leitung der Bauabteilung, Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-Ost
- Ilsabe Stolt, Geschäftsführung Strategische Gebäudeplanung, Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-Ost
- Sophie Fredenhagen, Bezirksamtsleiterin, Bezirk Harburg
- Dr. Anke Jobmann, Dezernentin Soziales, Jugend und Gesundheit, Bezirksamt Harburg
- Jörg Penner, Dezernent Wirtschaft, Bauen, Umwelt, Bezirksamt Harburg
- Karla Stierle, Integrierte Stadtteilentwicklung, Fachamt Sozialraummanagement, Bezirksamt Harburg
- Henriette von Enckevort, Referentin für Stadtteilkultur, Behörde für Kultur und Medien, Freie und Hansestadt Hamburg
- Dr. Hilke Berger, Referentin Kreativimmobilien, Behörde für Kultur und Medien, Freie und Hansestadt Hamburg
- Andreas Kellner, Leiter Denkmalschutzamt, Behörde für Kultur und Medien, Freie und Hansestadt Hamburg
- Dr. Ursula Markfort, Denkmalschutzamt, Behörde für Kultur und Medien, Freie und Hansestadt Hamburg

1.5 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch den Verfahrensbetreiber büro lucherhandt, Shanghaiallee 6 in Hamburg.

2. Inhalte

2.1 Aufgabe

Gegenstand des einphasigen Interessenbekundungsverfahrens ist es, Angebote für den Erwerb des Grundstücks (Flurstück 3333) samt der bestehenden Gebäude zu erhalten (Erwerb im Erbbaurecht oder Kauf). Die Gebote müssen neben einem Gebot zum Kaufpreis bzw. Erbbauzins eine Konzeption für die künftige Nutzung der Gebäude und Flächen enthalten. Die Ausloberin sucht für das Ensemble ein inhaltlich-programmatisch überzeugendes und dem Standort angemessenes Nachnutzungskonzept mit einem wirtschaftlich tragfähigen Geschäfts- und Betreiber-Modell. Auch der neue Nutzungszweck soll einen sinnstiftenden Mehrwert für Harburg bilden und respektvoll mit dem baukulturellen, denkmalgeschützten Erbe umgehen. Am Ende des Verfahrens soll der Verkauf bzw. die Abgabe des Grundstücks im Erbbaurecht an den Bewerber mit dem am besten bewerteten Angebot erfolgen.

2.2 Unterlagen

- 01 Auslobungsbroschüre (pdf)
- 02 Fotos (jpg)
- 03 Plangrundlagen
 - 03.01 Luftbild
 - 03.02 Grundrisse, Schnitte und Ansichten
 - 03.03 Flächenzusammenstellungen
- 04 Ergänzendes Planmaterial und weitere Vorgaben
 - 04.01 Liegenschaftskarte
 - 04.02 Flurstücks- und Eigentumsnachweis
 - 04.03 Denkmalschutzgutachten und Kartierung
 - 04.04 Kampfmittelverdacht (wird nachgereicht)
 - 04.05 Gebäudesteckbrief
- 05 Verordnungen und Richtlinien
 - 05.01 Bebauungsplan
- 06 Vordrucke und Vorgaben
 - 06.01 Übersichtsformblatt Angebotsabgabe (xlsx)
 - 06.02 Einverständniserklärung Zugangskriterien (pdf)
 - 06.03 Verpflichtungserklärung zur Datenbereitstellung (pdf)
 - 06.04 Erklärung Insolvenz- und Vergleichsverfahren (pdf)
 - 06.05 Erklärung über Nichtanwendung der Scientology Technologie nach L. Ron Hubbard (pdf)
 - 06.06 Ordnerstruktur für digitale Daten

3. Verfahrensmodalitäten

3.1 Verfahrensart

Das Verfahren wird als einphasiges Interessenbekundungsverfahren zur Verkaufsvorbereitung des Kirchengrundstücks durchgeführt. Die Teilnahme am Verfahren ist freiwillig, eine Verpflichtung des Verkäufers zum Verkauf besteht nicht.

3.2 Teilnahmeberechtigung

Zur Teilnahme am Verfahren sind sowohl Einzelbewerber als auch Bürgergemeinschaften berechtigt. Die Bildung von Bürgergemeinschaften durch Akteure mit unterschiedlichen Angebotsschwerpunkten ist ausdrücklich erwünscht. Die Teilnahmeanmeldung von Einzelbewerbern und Bürgergemeinschaften ist bis zum 21.10.2019 (Tag der Ortsbesichtigung) formlos, jedoch mit Angabe der Ansprechpartnerin/des Ansprechpartners (Vor- und Zuname, Telefonnummer, Email-Adresse) an die Verfahrensbetreuung (dreifaltigkeitskirche@luchterhandt.de) zu richten. Jeder Einzelbewerber und jede Bürgergemeinschaft darf sich nur mit einem Konzept am Verfahren beteiligen. Die Teilnahme erfolgt auf eigene Verantwortung.

Die Anlagen zur Ausschreibung werden mit Versenden der Anmeldebestätigung bereitgestellt.

3.3 Beurteilungskriterien

- Qualität des Nutzungskonzeptes
- gestalterische Qualität
- Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange
- Gebot zum Erwerb im Erbbaurecht bzw. Kaufpreisangebot
- Marktfähigkeit/wirtschaftliche Tragfähigkeit
- Realisierbarkeit

Die Reihenfolge der Kriterien hat auf deren Wertigkeit keinen Einfluss. Dem Auswahlgremium obliegt eine verantwortliche, den Vorgaben und Intentionen der von der Eigentümerin in der Auslobung formulierten Rahmenbedingungen genügende Bewertung.

3.4 Bindende Vorgaben

Auf „bindende Vorgaben“, die zum Ausschluss der Arbeit von der Beurteilung durch das Auswahlgremium führen, wird verzichtet. Textpassagen dieser

Ausschreibung, die als zwingende Vorgaben verstanden werden könnten, aber nicht explizit als „bindende Vorgaben“ aufgeführt sind, sind als wesentliche Zielvorgaben der Ausschreibung zu betrachten; ihre Missachtung führt nicht zum Ausschluss der betreffenden Konzepte, sondern unterliegt der üblichen Bewertung des Auswahlgremiums. Gleiches gilt für klarstellende oder ergänzende Formulierungen im Rückfragenprotokoll. Nur wenn diese explizit als „bindende Vorgaben“ gekennzeichnet werden, wird die Missachtung zum Ausschluss von der Beurteilung durch das Auswahlgremium führen.

3.5 Zugangskriterien

Ein Interessent kommt für die Nachnutzung nur dann in Betracht, wenn sich dieser:

- weder in einem Insolvenz- noch in einem Vergleichsverfahren befindet.
- in den letzten zehn Jahren ordnungsgemäß Steuern, Abgaben und Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung gezahlt hat.
- die Erklärung zur Nichtanwendung der „Scientology“ Technologie nach L. Ron Hubbard unterzeichnet.
- die Erklärung zur Entrichtung des Mindestkaufpreises (1,5 Mio €) bzw. Erbbauzins (in Höhe von 30.000 € p.a.) unterzeichnet.
- einer vertraglichen Zusicherung einer Halte-/Nutzungsdauer über eine durch ihn bestimmte Anzahl an Jahren zustimmt.
- die Nachleistungsverpflichtung unterzeichnet.
- die unter den Abgabeleistungen genannten Unterlagen und vollständig ausgefüllten Vordrucke einreicht
- sich mit den Zugangskriterien einverstanden erklärt

3.6 Eigentum und Urheberrecht

Die Ausloberin weist daraufhin, dass jegliches Bild- und Planmaterial der Teilnehmerinnen und Teilnehmer frei von Rechten Dritter übergeben werden muss bzw. die Bewerberinnen und Bewerber diese Rechte auf eigene Kosten erwerben müssen. Im Falle etwaiger Urheberrechtsverletzungen Dritter auf Grund von unrechtmäßigem Gebrauch von Bild- oder Planmaterial, die an die Ausloberin oder den Verfahrensbetreuer gerichtet werden, haften ausschließlich die Bewerber.

4. Leistungen

4.1 Konzeptinhalte

Nutzungskonzept

- Es wird eine detaillierte Darstellung der vorgeschlagenen Nachnutzung sowie sich hieraus ggf. ergebenden baulichen Veränderungen samt geplanter Gestaltung von Fassade und Außenraum in einem den Maßnahmen angemessenen Maßstab erwartet. Dies ist in Grundrissen und anhand von Ansichten, Schnitten und räumlichen Skizzen oder Visualisierungen mit Hinweisen zu einer plausiblen Umsetzbarkeit zu veranschaulichen.
- Der Mehrwert für Quartier und ggf. Bezirk sowie der Umgang mit der Nachbarschaft sind näher zu definieren.

Betreiberkonzept

- Ein belastbares Konzept für ein langfristig tragfähiges Geschäfts- und Betreibermodell ist vorzulegen.
- Das konkrete Projektmanagement für das Vorhaben ist darzulegen.
- Dazu gilt es, die institutionelle bzw. personelle Umsetzung des Projekts aufzuschlüsseln. Investoren, Partner, Betreiber und/oder Nutzer sind mit ihrer Funktion zu nennen; Laufzeiten eventueller Absprachen und Verträge sind darzustellen. Es ist kenntlich zu machen – und mit Letter of Intents (LOI) zu belegen – welche der angedachten Kooperationspartner und Nutzer eine verbindliche Zusage zum vorgelegten Konzept abgegeben haben.

Angebot Kaufpreis/Erbbauzins

- Als Mindestkaufpreis/Angebot Erbbauzins wird erwartet: 1,5 Mio € bzw. 30.000 € p.a..
- Ein Finanzierungskonzept ist vorzulegen.
- Die beabsichtigte Halte- und Nutzungsdauer ist anzugeben.

4.2 Abgabeleistungen

- Konzept (Nutzungskonzept, Betreiberkonzept und Gebot für Kaufpreis bzw. Erbbauzins)
- Übersichtsformblatt Angebotsabgabe (Vordruck)
- Letter of Intents (LOIs), nach Möglichkeit mit allen im Konzept genannten Partnern
- Einverständniserklärung Zugangskriterien (Vordruck)
- Verpflichtungserklärung zur Datenbereitstellung (Vordruck)
- Erklärung Insolvenz- und Vergleichsverfahren (Vordruck)
- Bescheinigung in Steuersachen (erhältlich beim Finanzamt)
- Erklärung über Nichtanwendung der „Scientology“ Technologie nach L. Ron Hubbard (Vordruck)

4.3 Formale Anforderungen an die Abgabeleistung

- Konzept, Beschreibung in freier Gestaltung (Text und Grafik), in zweifacher Ausführung
- 1 DIN A0-Plakat oder max. 8 DIN A3-Plakate mit Kernaussagen des Konzepts (Text und Grafik), Hinweis: Die Konzepte werden im Zuge der Auswahl Sitzung an Stellwänden ausgestellt.
- PDF-Präsentation mit Kernaussagen des Konzepts, 20 Minuten Präsentationszeit
- Bereitstellung des Konzepts, des DIN A0 Plakats/der DIN A3 Plakate sowie der PDF-Präsentation auf einem USB-Stick in der vorgegebenen Ordnerstruktur.

4.4 Vordrucke

- Übersichtsformblatt Angebotsabgabe (xlsx)
- Einverständniserklärung Zugangskriterien (pdf)
- Verpflichtungserklärung zur Datenbereitstellung (pdf)
- Erklärung Insolvenz- und Vergleichsverfahren (pdf)
- Erklärung über Nichtanwendung der „Scientology“ Technologie nach L. Ron Hubbard (pdf)

5. Termine und Fristen

5.1 Ortsbesichtigung

Wir laden alle an einer Bewerbung Interessierten zu einer Besichtigung der Kirche ein. Die Besichtigung wird am 21.10.2019 zwischen 10.00 und 12.00 Uhr möglich sein.

5.2 Rückfragen

Rückfragen zur Ausschreibung können ausschließlich schriftlich bis zum 13.11.2019 an das wettbewerbsbetreuende Büro (per E-Mail: dreifaltigkeitskirche@luchterhandt.de) gestellt werden. Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt über ein schriftliches Rückfragenprotokoll, welches allen registrierten Bewerberinnen und Bewerbern voraussichtlich innerhalb eines Zeitraums von 3 Wochen nach Ablauf der Rückfragenfrist bereitgestellt wird.

Das Rückfragenprotokoll wird Bestandteil der Ausschreibung.

5.3 Abgabetermin

Die geforderten Leistungen sind während der Bürozeiten (Montag bis Freitag von 09.00 bis 16.00 Uhr) bis zum 05.02.2020 um 16:00 Uhr im büro luchterhandt, Shanghaiallee 6, 20457 Hamburg, vollständig einzureichen.

5.4 Präsentationskolloquium und Auswahlstzung

Die Bewerberinnen und Bewerber erhalten die Möglichkeit, ihre Konzepte dem Auswahlgremium im Rahmen einer 20-minütigen Beamerpräsentation vorzustellen. Im Anschluss an die Präsentation behält sich das Auswahlgremium vor, Rückfragen zu stellen. Insgesamt ist pro Bewerbergemeinschaft ein Zeitraum von 45 Minuten vorgesehen. Das Präsentationskolloquium im Rahmen der Auswahlstzung wird in der KW 13, 2020 stattfinden. Nähere Informationen über den genauen Termin, den Ort und den Zeitpunkt der Präsentation werden den Bewerbergemeinschaften im Vorfeld mitgeteilt.

5.5 Terminkette

21.10.2019	Ortsbesichtigung
13.11.2019	Frist für schriftliche Rückfragen
05.02.2020	Abgabetermin (Poststempel)
KW 13, 2020	Auswahlstzung mit Präsentationskolloquium



Terminliste

21.10.2019	Ortsbesichtigung
13.11.2019	Frist für schriftliche Rückfragen
05.02.2020	Abgabetermin (Poststempel)
KW 13, 2020	Auswahlsitzung mit Präsentationskolloquium