



Auslobung ehem. RÖTTIGER-KASERNE

Interessenbekundungsverfahren für die Umnutzung von drei Bestandsgebäuden auf dem Gelände der ehemaligen Röttiger-Kaserne in Hamburg, Neugraben-Fischbek

Verfahrensbetreuung

D&K drost consult GmbH

Hohe Brücke 1 / Haus der Seefahrt
D-20459 Hamburg

Tel.: 0049 40 36 09 84-0

Fax: 0049 40 36 09 84-11

E-Mail: info@drost-consult.de

Internet: www.drost-consult.de

Terminübersicht

Veröffentlichung des Interessenbekundungsverfahrens:	31. Oktober 2009
Registrierung als Interessent:	bis zum 08. Dezember 2009
Besichtigung der Objekte:	jeden Mittwoch von 10:00 bis 12:00 Uhr nach Anmeldung
Frist für mögliche zusätzliche Auskünfte:	bis zum 04. Dezember 2009
Abgabe einer Interessenbekundung:	bis zum 08. Dezember 2009

INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN

Interessenbekundungsverfahren für die Umnutzung von drei Bestandsgebäuden auf dem Gelände der ehemaligen Röttiger-Kaserne in Hamburg, Neugraben-Fischbek

AUSLOBUNG

ehem. RÖTTIGER-KASERNE

in Hamburg-Harburg

Ausloberin des Interessenbekundungsverfahrens ist die

Freie und Hansestadt Hamburg

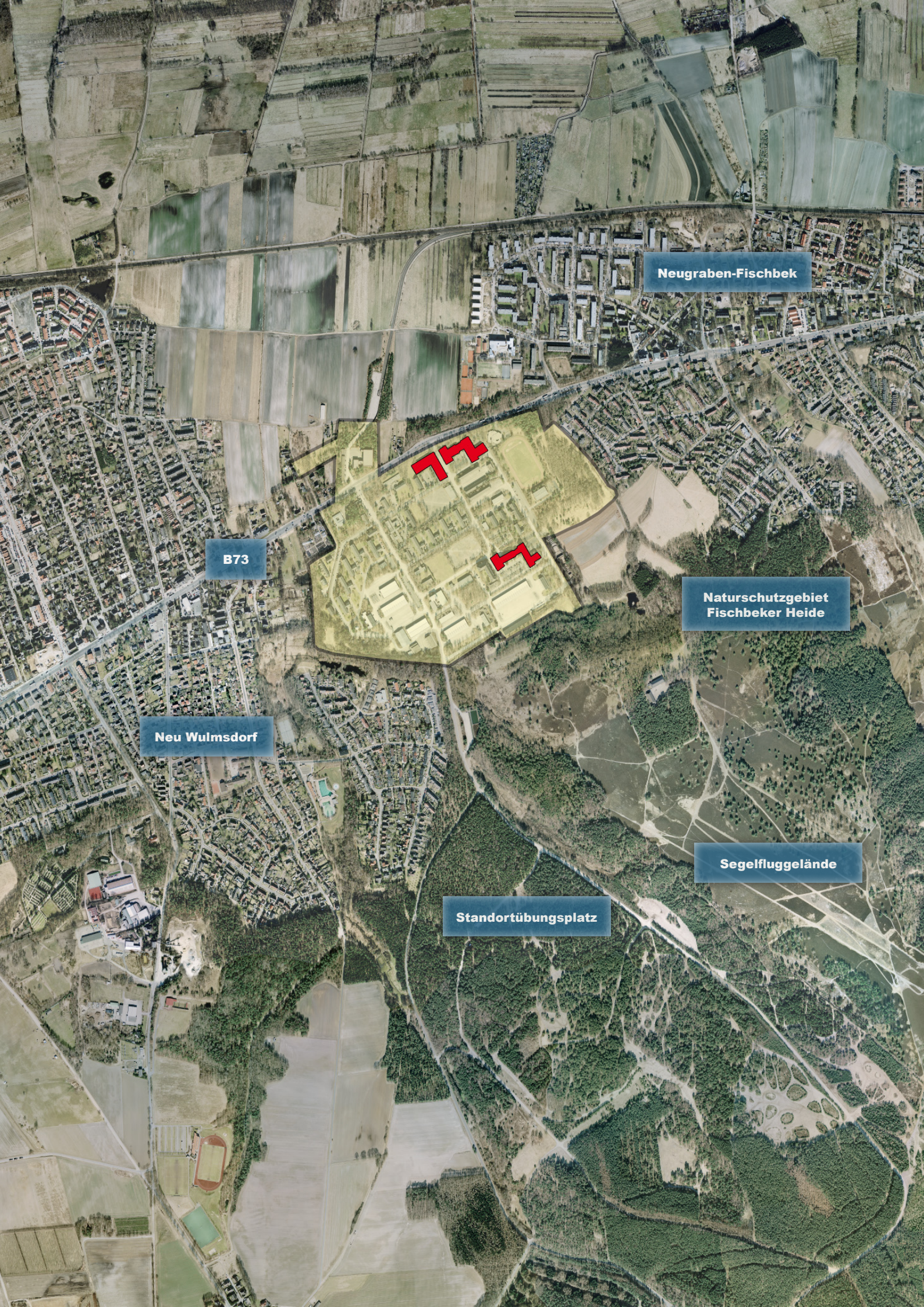
vertreten durch die

**Finanzbehörde / Immobilienmanagement
Grundstücksentwicklung-FB/Imm421**

im Einvernehmen mit dem
Bezirksamt Hamburg-Harburg

INHALTSVERZEICHNIS

1	INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN ehem. RÖTTIGER-KASERNE	07
1.1	Kurze Beschreibung des Gegenstands der Interessenbekundung.....	07
1.2	Aufgabenstellung.....	07
1.3	LOS 1 und LOS 2–nördliche Gebäude	08
1.4	LOS 3–südliches Gebäude	10
2	PROJEKT RÖTTIGER-KASERNE; KONVERSION EINES KASERNENAREALS ZU WOHN- UND GEWERBLICHER NUTZUNG	13
3	CHARAKTERISIERUNG DES STANDORTES	14
3.1	Historie	14
3.2	Lage in der Stadt.....	14
3.3	Bevölkerungsstruktur.....	14
3.4	Infrastruktureinrichtungen.....	15
3.5	Verkehrliche Infrastruktur.....	15
3.6	Landschaft und Freiraum	15
4	GRUNDLAGEN UND TERMINE DES VERFAHRENS	17
4.1	Ausloberin.....	17
4.2	Verfahrensbetreuung	17
4.3	Verfahrensgrundlagen	17
4.4	Termine des Verfahrens im Überblick	18
4.5	Veröffentlichung	18
4.6	Registrierung als Interessent und Rückfragen	18
4.7	Besichtigung der Objekte	18
4.8	Abgabe einer Interessenbekundung	18
4.9	Weiterer Verlauf nach Abgabe der Interessensbekundung.....	19
4.10	Unterlagen im Internet-Teilnehmerbereich (Stand 31.10.2009)	19
	NACHWEISE	20
	IMPRESSUM.....	21



Neugraben-Fischbek

B73

Naturschutzgebiet
Fischbeker Heide

Neu Wulmsdorf

Segelfluggelände

Standortübungsplatz

1 INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN ehem. RÖTTIGER-KASERNE

Interessenbekundungsverfahren für die Umnutzung von drei Bestandsgebäuden auf dem Gelände der ehemaligen Röttiger-Kaserne in Hamburg, Neugraben-Fischbek.

1.1 Kurze Beschreibung des Gegenstandes der Interessenbekundung

Die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Finanzbehörde/Immobilienmanagement, hat die Flächen der ehemaligen Röttiger-Kaserne an der Cuxhavener Straße in Hamburg-Fischbek vom Bund erworben. Ein Bebauungsplanverfahren (Neugraben-Fischbek 66) mit dem Ziel der späteren Bebauung dieser Flächen mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie der Ausweisung von Gewerbe-, Grün- und Sportflächen ist eingeleitet. Im Zusammenhang damit ist die Verwertung von drei Bestandsgebäuden zu klären:

LOS 1 und LOS 2

Im künftigen Gewerberiegel an der Cuxhavener Straße 545 befinden sich zwei Altbauten der Kasernenanlage aus den 1930er Jahren. Der Bebauungsplanentwurf sieht bei Erhalt der Gebäude hier eine Gewerbegebietsausweisung vor.

Eine denkbare Option sieht vor, beide Gebäude (etwa 6.186 qm bzw. etwa 8.470 qm große Grundstücke) im Rahmen einer gewerblichen Nutzung einzeln oder auch zusammen Investoren anzubieten und zu veräußern.

LOS 3

Ein im südöstlichen, künftigen Wohnbaugebiet befindliches Kasernengebäude aus den 1930er Jahren soll nach einer Planungsvariante abgerissen und deren Flächen mit Reihenhäusern neu bebaut werden. Alternative Überlegungen gehen von einem weiteren Bestand dieses Gebäudes aus. Letzteres ist im Rahmen dieses Verfahrens zu untersuchen.

Denkbare Nutzungen für das genannte Gebäude liegen in erster Linie im Bereich des Wohnens. Bei gewerblicher Nutzung darf es sich nur um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Absatz 3 Ziffer 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) handeln.

Eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung (z.B. Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO) muss mit dem in der Nähe vorgesehenen hochwertigen Wohnen verträglich sein.

Die Grundstücksgröße wird zwischen etwa 12.768 qm und etwa 17.735 qm liegen und sich an der Art der späteren Nutzung orientieren.

1.2 Aufgabenstellung

Der Erhalt der vorgenannten drei ehemaligen Kasernengebäude ist abhängig von einer vertretbaren wirtschaftlichen Verwertung der Gebäude einschließlich zugehöriger Grundstücksteile. Um dies beurteilen zu können, fordert die Finanzbehörde/Immobilienmanagement potenzielle Investoren in diesem Interessenbekundungsverfahren auf, ihr Interesse an dem Bestand zu überprüfen und gegebenenfalls Vorschläge zur zukünftigen Verwertung der Gebäude zu unterbreiten.

Die Freie und Hansestadt Hamburg-Finanzbehörde/Immobilienmanagement-erwartet von den möglichen Kaufinteressenten:

- a) ein Nutzungskonzept,
- b) die Nennung von Zielgruppen (Mieter oder Käufer; spezifische Nutzergruppen etc.),
- c) Referenzen.

Bei dem durchzuführenden Interessenbekundungsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts, sondern um eine für die Freie und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde/Immobilienmanagement, unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines - ebenfalls unverbindlichen - Kaufinteresses an den bestehenden Altbauten.

Das Interessenbekundungsverfahren ist für die möglichen Kaufinteressenten unverbindlich und steht unter dem Vorbehalt einer künftigen Bewertung der Flächen und der Gebäude und deren Ausschreibung.

Der denkbare Verkauf der beiden an der Cuxhavener Straße 545 im künftigen Gewerbegebiet befindlichen Gebäude unterliegt zudem einem zu gegebener Zeit einzuholenden Einverständnis der Behörde für Wirtschaft und Arbeit. Ein Verkauf städtischer Flächen steht unter dem Zustimmungsvorbehalt parlamentarischer Gremien.

Von einem ggf. später durchzuführenden Ausschreibungsverfahren zum Verkauf der Flächen werden mögliche Kaufinteressenten rechtzeitig informiert, so dass sie sich daran beteiligen können. Ein Termin hierfür kann heute noch nicht benannt werden.

Die Freie und Hansestadt Hamburg behält sich uneingeschränkt vor, nach einer entsprechenden Beschlusslage auch die hier in Rede stehenden drei Altgebäude abzureißen und die Baulandflächen einer bebauungsplangemäßen Verwertung zuzuführen.

1.3 LOS 1 und LOS 2 – nördliche Gebäude

Zusammenfassung der Objektdaten

LOS 1

BW-Objekt-Nr.:	02/Block B
Bisherige militärische Nutzung:	Bataillonsstabsgebäude
Nutzfläche:	ca. 7.230 qm
Baujahr:	1939
Geschossigkeit:	II + Dachgeschoss

LOS 2

BW-Objekt-Nr.:	Block A3
Bisherige militärische Nutzung:	Kompaniegebäude
Nutzfläche:	ca. 8.890 qm
Baujahr:	1939
Geschossigkeit:	II + Dachgeschoss

BW-Objekt-Nr.:	Block A2
Bisherige militärische Nutzung:	Mannschaftsheim
Nutzfläche:	ca. 810 qm
Baujahr:	1939
Geschossigkeit:	II + Dachgeschoss

Bauliches Erscheinungsbild

Massivbauweise nach Standardplanung der Wehrmacht für Kasernenanlagen. Stilvorgabe war Heimattstil mit rotem Klinkervormauerwerk, weißen Sprossenfenstern, Walmdächern (Pfannendeckung, Neigung 45°, ungedämmt) mit Gauben. Traufhöhe ca. 8,40 m, Firshöhe: ca. 18,70 m. Große Gebäudetiefe: 16,52 m. Gebäudetypologie: breiter Mittelgang (2,50 m), große Raumtiefen (6,63 m). Die Gebäude haben einen ortsbildprägenden Charakter.

Zielsetzungen

Im Hinblick auf die im nördlichen Plangebiet vorhandenen 1930er-Jahre Gebäude sind nachstehende Punkte von Belang:

- Im Zusammenhang mit den Nutzungsmöglichkeiten kommt auf der Grundlage des entwickelten Funktionsplanes nur eine gewerbliche Nutzung im Sinne des § 8 der BauNVO in Betracht. Ausgenommen hiervon sind selbstverständlich solche Einrichtungen wie Tankstellen und Vergnügungsstätten.
- Das äußere Erscheinungsbild der genannten Gebäude (z.B. Ziegelfassade, Kubatur, Giebelnform, Aufteilung der Fenster in der Fassade sowie deren Farbe und Formate) ist im Wesentlichen zu bewahren.
- Es ist ein möglichst hoher energetischer Standard bei einer Umnutzung herzustellen, auch wenn der in dem Gebiet angestrebte Passivhaus- oder KfW 40-Standard voraussichtlich in den Bestandsgebäuden nicht erreicht werden kann.

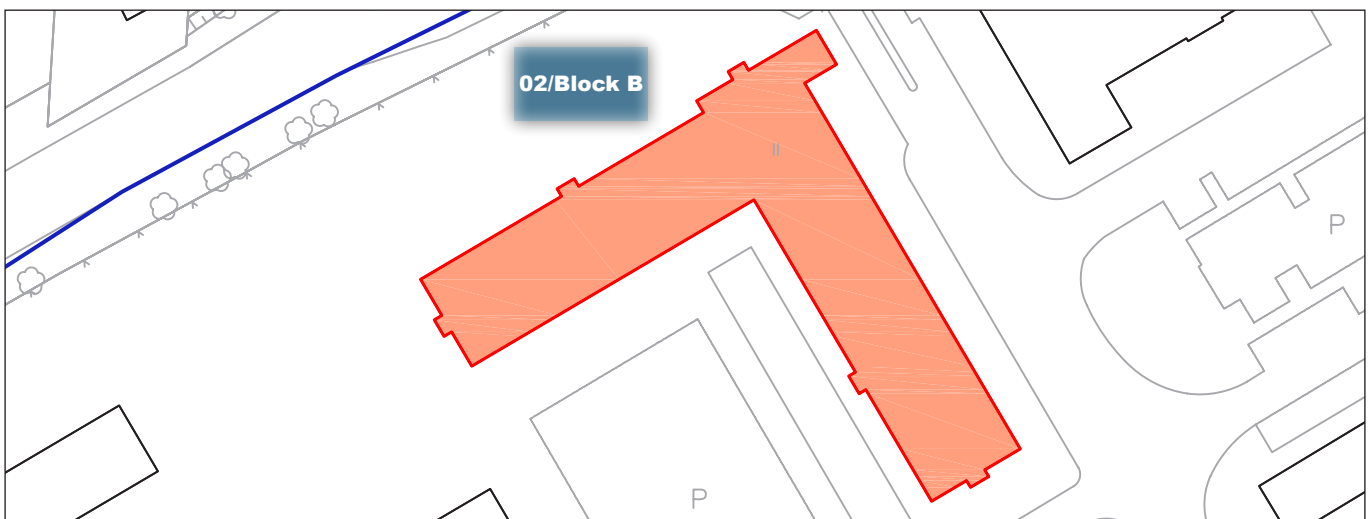


Abb. 2 / LOS 1 - 02/Block B

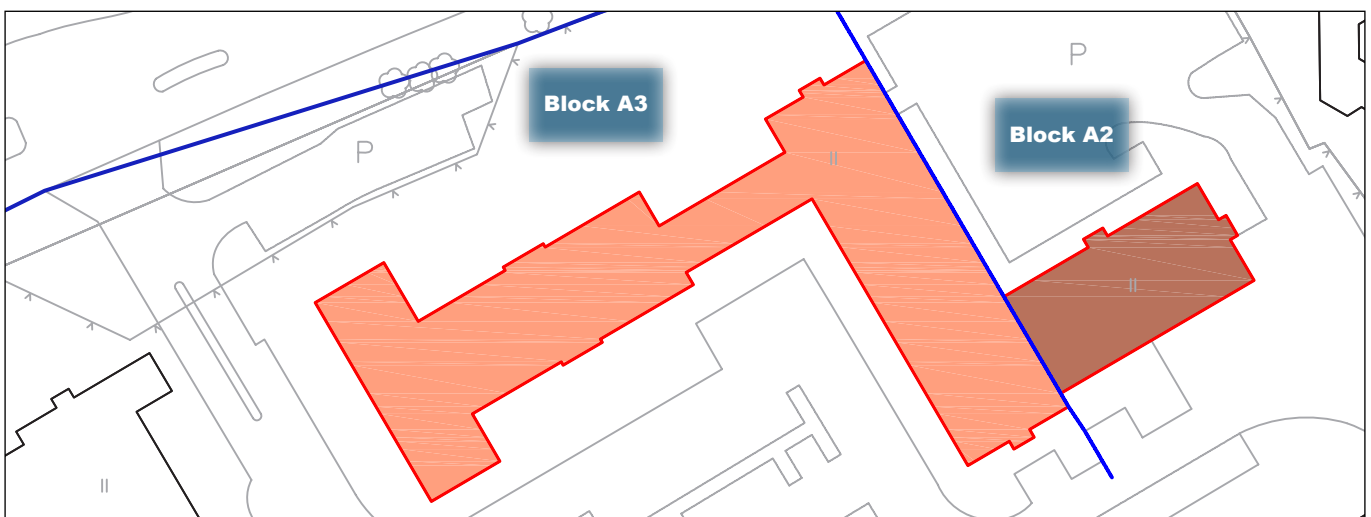


Abb. 3 / LOS 2 - Block A3 und Block A2

1.4 LOS 3 – südliches Gebäude

Zusammenfassung der Objektdaten:

LOS 3

BW-Objekt-Nr.:	Block 1D
Bisherige militärische Nutzung:	Bataillonsstabsgebäude
Nutzfläche:	ca. 2.370 qm
Baujahr:	1939
Geschossigkeit:	II + Dachgeschoss

BW-Objekt-Nr.:	Block 2D
Bisherige militärische Nutzung:	Kompaniegebäude mit Lehrsaal
Nutzfläche:	ca. 4.850 qm
Baujahr:	1939
Geschossigkeit:	II + Dachgeschoss

BW-Objekt-Nr.:	Block 3D
Bisherige militärische Nutzung:	Wirtschaftsgebäude
Nutzfläche:	ca. 3.430 qm
Baujahr:	1939
Geschossigkeit:	II + Dachgeschoss

Objektbeschreibung

Massivbauweise nach Standardplanung der Wehrmacht für Kasernenanlagen. Stilvorgabe war Heimastil mit rotem Klinkervormauerwerk, weißen Sprossenfenstern, Walmdächern (Pfannendeckung, Neigung 45°, ungedämmt) mit Gauben. Traufhöhe ca. 8,40 m, Firsthöhe: ca. 18,70 m. Große Gebäudetiefe: 16,52 m. Grundrisstypologie: breiter Mittelgang (2,50 m), große Raumtiefen (6,63 m). Das Gebäude hat einen ortsbildprägenden Charakter.

Zielsetzungen

Im Hinblick auf das im südlichen Plangebiet vorhandene 1930er-Jahre Gebäude sind nachstehende Punkte von Belang:

- Bei einer gewerblichen Nutzung darf es sich nur um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 4 Absatz 3 Ziffer 2 der BauNVO handeln. Auch eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung (z.B. Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 BauNVO) muss mit dem in der Nähe vorgesehenen hochwertigen Wohnen verträglich sein.
- Eine Umnutzung in dem vorher beschriebenen Sinne darf nicht zu einer wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen.
- Das äußere Erscheinungsbild der vorgenannten Gebäude (wie z.B. Ziegelfassade, Kubatur, Gaubenform, Aufteilung der Fenster in der Fassade sowie deren Farbe und Formate) ist im Wesentlichen zu bewahren.
- Die Größe des Grundstücks richtet sich auch nach der künftigen Nutzung des Gebäudes und variiert zwischen etwa 12.768 qm und etwa 17.735 qm.
- Es ist ein möglichst hoher energetischer Standard bei einer Umnutzung herzustellen, auch wenn der in dem Gebiet angestrebte Passivhaus- oder KfW 40-Standard voraussichtlich in den Bestandsgebäuden nicht erreicht werden kann.

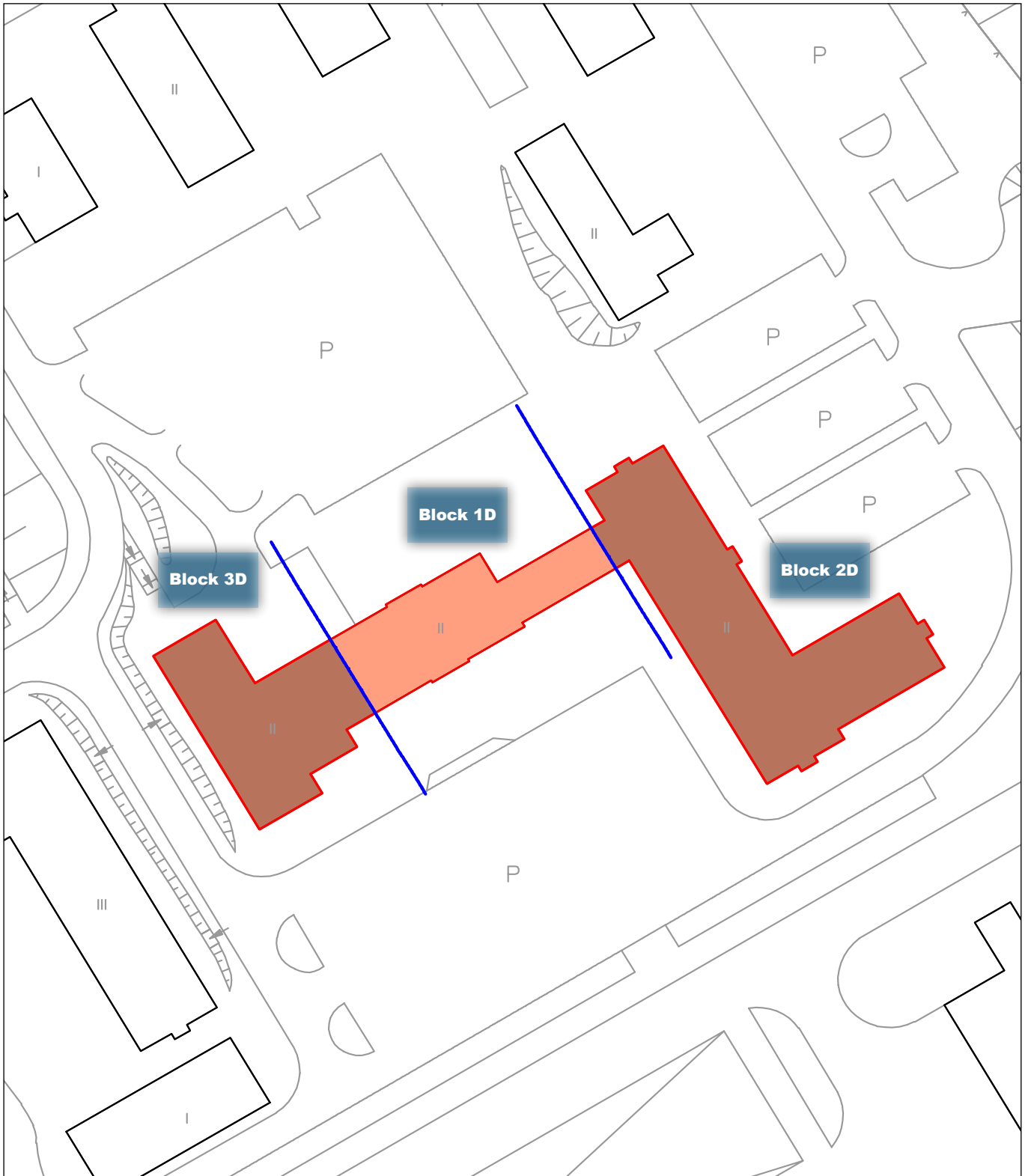


Abb. 4 / LOS 3 - Block 3D, Block 1D und Block 2D



Abb. 5 / Masterplan (Stand 02.09.2009) auf der Basis der „spine architects“



Abb. 6 / Luftbild - Gelände der Röttiger-Kaserne

2 PROJEKT RÖTTIGER-KASERNE; KONVERSION EINES KASERNEN-AREALS ZU WOHN- UND GEWERBLICHER NUTZUNG

Das Gelände der Röttiger-Kaserne im südlichsten Hamburger Bezirk Harburg steht seit der Räumung durch die Bundeswehr im Jahr 2004 für eine zivile Nachnutzung zur Verfügung. Im September 2005 wurde das Gebiet durch die Freie und Hansestadt Hamburg und das Land Niedersachsen als Leitprojekt des Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) ausgewiesen, da „die Umwandlung oder Konversion bislang militärisch und künftig zivil genutzter Bereiche ein Flächenrecycling darstellt, das der Inanspruchnahme unbebauter Bereiche vorzuziehen ist.“ Dieser sparsame Umgang mit Flächen entspricht der Vorgabe des § 1a BauGB und ist definiertes Ziel sowohl des REK 2000 als auch des von der Freien und Hansestadt Hamburg.

Im April 2006 wurde das Gelände der Röttiger-Kaserne an die Freie und Hansestadt Hamburg veräußert. Damit hat der Bund seine im Rahmen des Stationierungsbeschlusses gegenüber den betroffenen Gemeinden gemachten Zusagen auf Unterstützung beim Konversionsprozess eingelöst. Nach zahlreichen und intensiven Verhandlungen mit allen Beteiligten sowie unter der Einbeziehung der Bürger ist es nun Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg, in den nächsten Jahren auf dem ehemaligen Kasernengelände einen neuen Stadtteil zu entwickeln. Hier sollen vor allem Wohneinheiten, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern, aber entlang der Cuxhavener Straße auch verträgliches Gewerbe entstehen.

Der erstmals länderübergreifende Konversionsprozess umfasst neben der Kaserne auch den auf niedersächsischem Gebiet gelegenen ehemaligen Standortübungsplatz mit einer Größe von ca. 297 ha. Das im Rahmen der Metropolregion Hamburg entwickelte Konzept sieht hier zum einen die Entstehung einer „Waldsiedlung“ für exklusives Wohnen mit ca. 60 Einfamilienhäusern auf dem Gebiet der Gemeinde Neu Wulmstorf, zum anderen die Schaffung eines „Ökopools“ für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen und für die Naherholung vor.

Nachdem die Röttiger-Kaserne als Themengebiet in der Architektur-Olympiade-Hamburg 2006 aufgenommen wurde, wurde 2007 der Entwurf der Planungsgruppe „spine architects“ für die Umsetzung des Projektes ausgewählt. Im Juni 2009 entschied der Harburger Stadtentwicklungsausschuss einstimmig, das Bebauungsplanverfahren sofort einzuleiten. Als Basis für das Verfahren gelten die von „spine architects“ vorgestellten Entwürfe.

Mit dem nun in Abstimmung befindlichen Bebauungsplanentwurf Neugraben-Fischbek 66 soll eine Neuentwicklung des ehemaligen Röttiger-Kasernengeländes planungsrechtlich gesichert werden, so dass insgesamt ca. 450 Wohneinheiten entstehen können. Ziel dieser Umplanung ist unter anderem die Schaffung von freiraumbezogenen, eigentumsfähigen Wohnbauarten. Darüber hinaus ist, südlich an die Cuxhavener Straße angrenzend, ein Teil der zur Verfügung stehenden Flächen für eine gewerbliche als auch für eine sportliche Nutzung vorgesehen.

3 CHARAKTERISIERUNG DES STANDORTES

3.1 Historie

Die Röttiger-Kaserne, benannt nach dem ersten Inspekteur des Heeres, General Hans Röttiger (1896-1960), wurde im Zuge der Kriegsvorbereitungen der Nationalsozialisten zwischen 1939 und 1942 errichtet. Die bauliche Struktur des Kasernengeländes unterscheidet sich von den Anlagen aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg - die ehemals kompakte Bauweise wurde entdichtet, jeder Kompanie wurde ein eigenes Haus zugeordnet.

Nach dem Zweiten Weltkrieg diente die Kaserne der britischen Besatzungsmacht zunächst für die Unterbringung von Kriegsverbrechern. Danach wurde sie bis in die 1950er Jahre als Obdach für Vertriebene und als Altenheim genutzt. Ein Teil des ehemaligen Übungsplatzes wurde zur Keimzelle der südwestlich des Kasernenareals gelegenen Neu Wulmstorfer Heidesiedlung. Im Zuge des Ausbaus des Standorts Hamburg durch die Bundeswehr wurden 1959 die ersten Panzergrenadiere in der Röttiger-Kaserne stationiert - die Anlage wurde fortan wieder zu militärischen Zwecken genutzt.

Bis 1962 wurden die ehemaligen Wehrmachtgebäude hergerichtet und durch zahlreiche Neubauten ergänzt. Seitdem wurde der bauliche Zustand kaum verändert. Im Jahr 2001 wurde die Schließung der Kaserne öffentlich bekannt gegeben und am 31.03.2004 zogen die letzten Bundeswehrsoldaten ab.

3.2 Lage in der Stadt

Das Gebiet der Röttiger-Kaserne befindet sich im Südwesten der Freien und Hansestadt Hamburg im Stadtteil Neugraben-Fischbek (Bezirk Harburg) und verfügt über eine Größe von rund 55 ha. Der zum Areal gehörende Standortübungsplatz südwestlich des eigentlichen Kasernengeländes befindet sich bereits in der niedersächsischen Gemeinde Neu Wulmstorf im Landkreis Harburg.

Als Teil des Süderelberaums liegt die Konversionsfläche auf der Siedlungsachse Harburg-Stade zwischen den Landschaftsräumen Elbmarsch und Harburger Berge. An das Gebiet der Röttiger-Kaserne grenzt südlich das Naturschutzgebiet „Fischbeker Heide“. In der näheren Umgebung des Areals finden sich das Zentrum Neugraben und das Ortszentrum Neu Wulmstorf.

Sowohl Neugraben-Fischbek mit ca. 40.000 Einwohnern als auch Neu Wulmstorf mit ca. 20.000 Einwohnern erfüllen die Funktionen eines Grundzentrums mit eigener Einzelhandels- und sozialer Infrastruktur.

Über die B 73 ist die Hamburger Innenstadt mit dem Auto in wenig mehr als einer halben Stunde oder mit dem öffentlichen Personennahverkehr in rund 45 Minuten erreichbar. Die Verkehrsanbindung der südlich der Elbe gelegenen Stadtteile wurde durch die Verlängerung der Hamburger S-Bahnlinie 3 (Pinneberg-Neugraben) nach Stade (mit einer Haltestelle in Neu Wulmstorf) zum Winterfahrplanwechsel 2007/2008 deutlich verbessert. Auch durch den Bau der Bundesautobahn A 26 zwischen Hamburg und Stade ist eine weitere Verbesserung der Verkehrsanbindung zu erwarten.

3.3 Bevölkerungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek (Bezirk Harburg). Hier liegt die Bevölkerungsdichte deutlich unter dem Schnitt der Gesamtstadt (FHH: 2.348 EW/km²; Bezirk Harburg: 1.258 EW/km²; Neugraben-Fischbek: 1.220 EW/km²). Die geringe Besiedlung ist eine Folge der baulichen Struktur bzw. des leicht über dem Hamburger Durchschnitt liegenden Anteils an Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die niedersächsische Gemeinde Neu Wulmstorf hat zurzeit rund 20.557 Einwohner (Stand Dezember 2008).

3.4 Infrastruktureinrichtungen

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, in der Siedlung Sandbek am Ohrnsweg, befindet sich ein kleines Nahversorgungszentrum. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs finden sich zudem in östlicher Richtung im Neugrabener Zentrum (Entfernung 2,5 bis 3 km) und in westlicher Richtung im etwa 2,5 km entfernten Ortskern von Neu Wulmstorf. Hamburg-Harburg als Ober- und Buxtehude als Mittelzentrum decken den weiteren bzw. den gehobenen Bedarf.

Im unmittelbaren Umfeld der Röttiger-Kaserne, fußläufig oder per Fahrrad erreichbar, befinden sich drei Grundschulen (eine in Neu Wulmstorf und zwei weitere in Fischbek). In Neu Wulmstorf sind darüber hinaus eine Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium angesiedelt. Neugraben beherbergt ein Gymnasium und eine Gesamtschule.

3.5 Verkehrliche Infrastruktur

Motorisierter Individualverkehr

Über die Cuxhavener Straße (B 73) ist das Gelände direkt an das regionale und überregionale Straßennetz angebunden. Die vierspurige, in Ost-West-Richtung verlaufende B 73 verbindet die Städte Cuxhaven, Stade und Buxtehude mit der Freien und Hansestadt Hamburg. Im Osten der Röttiger-Kaserne, in einer Entfernung von etwa 5,5 km, kreuzt die B 73 die Bundesautobahn 7 (Anschlussstelle Hamburg-Heimfeld).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die S-Bahnhaltestelle Fischbek liegt zur Röttiger-Kaserne in einer Entfernung von etwa 1 km. Die Bushaltestelle der Linie 240 (Kaserne Fischbek) befindet sich unmittelbar an der Haupteinschließung der Röttiger-Kaserne an der B 73. Über die S3 sind die überregionalen Bahnhöfe Hamburg-Harburg und Hamburg Hauptbahnhof ohne Umsteigen zu erreichen.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Die fußläufige Anbindung des Plangebiets bzw. die Erreichbarkeit des Areals für Fahrradfahrer ist entlang der vierspurigen B 73 gewährleistet. Eine Lichtsignalanlage befindet sich an der Hauptzufahrt zum Kasernengelände.

Außerhalb des Plangebiets befinden sich Spazierwege, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern der benachbarten Quartiere zur Erholung genutzt werden. Im Osten und Südosten grenzt das dichte Wegenetz des Naturschutzgebietes Fischbeker Heide und des Landschaftsschutzgebietes Rosengärten, Kiekeberg, Stukenwald an.

3.6 Landschaft und Freiraum

Freizeit- und Erholung

In der näheren Umgebung des Planareals befinden sich Einrichtungen zur Naherholung, z.B. eine Mini-golfanlage, ein Tennisplatz und ein Freibad in der Neu Wulmstorfer Heidesiedlung sowie eine Segelfliegerschule und ein Schullandheim südlich des Kasernengeländes. Angrenzend im Osten und Westen des Areals liegen die Landschaftsräume Sandbek Aue und Rethenbek Aue. Der ehemalige Standortübungsplatz bietet aufgrund der guten Qualität des Landschaftsbildes, dem hohen Waldanteil, dem abwechslungsreichen Relief, der in der Nachbarschaft liegenden bedeutenden Naherholungsgebiete und der Nichtbeeinträchtigung durch den motorisierten Verkehr gute Voraussetzungen für verschiedene natur- und landschaftsbezogene Freizeit- und Erholungsnutzungen.

Flora und Fauna

Kiefernwaldbestände und Eichenmischwälder sind charakteristisch für die Flora im Plangebiet, dies gilt vor allem für den Bereich des Standortübungsplatzes. Hier ist von einem hohen Entwicklungspotenzial

für naturschutzfachlich begründete Aufwertungsmaßnahmen auszugehen (ggf. Hamburger Kompensationsmaßnahmen auf Umlandflächen). Auf dem eigentlichen Kasernengelände zeigen sie sich als Rudimente oder kleinflächig im Randbereich. Wesentliche Teile dieser Bestände befinden sich in forstwirtschaftlicher Nutzung. Weiterhin finden sich Flächen mit Heidevegetation, Trocken- und Magerrasengesellschaften, halbruderalen und ruderalen Staudenfluren sowie stellenweise hochwüchsige Grasfluren. Bei den gepflanzten Gehölzbeständen auf dem Kasernengelände handelt es sich vorwiegend um heimische Arten.

4 GRUNDLAGEN UND TERMINE DES VERFAHRENS

4.1 Ausloberin

Ausloberin des Interessenbekundungsverfahrens ist die

Freie und Hansestadt Hamburg

vertreten durch die

**Finanzbehörde / Immobilienmanagement
Grundstücksentwicklung-FB/Imm421**

im Einvernehmen mit dem

Bezirksamt Hamburg-Harburg

4.2 Verfahrensbetreuung

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie die organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgen durch:

D&K drost consult GmbH

Hohe Brücke 1 / Haus der Seefahrt

20459 Hamburg

Tel.: +49 40 36 09 84-0

Fax: +49 40 36 09 84-11

E-Mail: info@drost-consult.de

4.3 Verfahrensgrundlagen

Bei dem durchzuführenden Interessenbekundungsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts, sondern um eine für die Freie und Hansestadt Hamburg-Finanzbehörde / Immobilienmanagement, unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines - ebenfalls unverbindlichen - Kaufinteresses an den bestehenden Altbauten.

Das Interessenbekundungsverfahren ist für die möglichen Kaufinteressenten unverbindlich und steht unter dem Vorbehalt einer künftigen Bewertung der Flächen und der Gebäude und deren Ausschreibung.

Der denkbare Verkauf der beiden an der Cuxhavener Straße 545 im künftigen Gewerbegebiet befindlichen Gebäude unterliegt zudem einem zu gegebener Zeit einzuholenden Einverständnis der Behörde für Wirtschaft und Arbeit. Ein Verkauf städtischer Flächen steht unter dem Zustimmungsvorbehalt parlamentarischer Gremien.

Von einem ggf. später durchzuführenden Ausschreibungsverfahren zum Verkauf der Flächen werden mögliche Kaufinteressenten rechtzeitig informiert, so dass sie sich daran beteiligen können. Ein Termin hierfür kann heute noch nicht benannt werden.

Die Freie und Hansestadt Hamburg behält sich uneingeschränkt vor, nach einer entsprechenden Beschlusslage auch die hier in Rede stehenden drei Altbaugebäude abzureißen und die Baulandflächen einer bebauungsplangemäßen Verwertung zuzuführen.

4.4 Termine des Verfahrens im Überblick

Veröffentlichung des Interessenbekundungsverfahrens:	31.10.2009
Registrierung als Interessent:	bis zum 08.12.2009
Besichtigung der Objekte:	jeden Mittwoch von 10:00 bis 12:00 Uhr nach Anmeldung
Frist für mögliche zusätzliche Auskünfte:	bis zum 04.12.2009
Abgabe einer Interessenbekundung:	bis zum 08.12.2009

4.5 Veröffentlichung

Die Aufforderung zur Abgabe einer Interessenbekundung für die zu erhaltenden Gebäude der Röttiger-Kaserne wurde am 31.10.2009 veröffentlicht.

4.6 Registrierung als Interessent und Rückfragen

Interessenten können sich unter der Email-Adresse roettiger@drost-consult.de registrieren lassen, um Zugang auf weitere Informationen zu dem Verfahren über einen Internet-Teilnehmerbereich zu erhalten. Alle aktuellen Informationen und Antworten auf mögliche Rückfragen werden in dem Internet-Teilnehmerbereich allen Interessenten zugänglich gemacht. Registrierte Interessenten erhalten die Möglichkeit, über den Teilnehmerbereich oder über das betreuende Büro D&K drost consult GmbH Rückfragen zu stellen. Diese werden nach Möglichkeit bis zum 04.12.2009 beantwortet.

Von einer individuellen Rücksprache der Interessentinnen und Interessenten mit der Ausloberin bzw. den jeweiligen Ämtern ist abzusehen. Fragen zu den Inhalten dieser Auslobung sind ausschließlich an das wettbewerbsbetreuende Büro D&K drost consult GmbH zu richten:

D&K drost consult GmbH
Ansprechpartner: Herr Beier
Hohe Brücke 1, Haus der Seefahrt
20459 Hamburg
Tel.: 040 360 984-25
Fax: 040 360 984-11
Email: roettiger@drost-consult.de

4.7 Besichtigung der Objekte

Das Gelände der Röttiger-Kaserne und die Gebäude können bis zur Abgabe der Interessenbekundung jeden Mittwoch von 10:00 bis 12:00 Uhr besichtigt werden. Es wird gebeten, sich bei Herrn Beier vom betreuenden Büro D&K drost consult GmbH für eine Besichtigung mindestens einen Tag im Voraus anzumelden.

4.8 Abgabe einer Interessenbekundung

Schriftlich ausgearbeitete Interessensbekundungen sind bis zum 8. Dezember 2009 in einem geschlossenen Umschlag und der Aufschrift „Interessensbekundung Röttiger-Kaserne“ einzureichen:

Einreichort:

D&K drost consult GmbH
zu Händen Herrn Beier
Hohe Brücke 1, Haus der Seefahrt
20459 Hamburg

Es kann ein Interesse für nur ein Gebäude bzw. Los oder auf mehrere Gebäude abgegeben werden. Interessenbekundungen sollten mindestens folgende Unterlagen enthalten:

a) Nutzungskonzept

Ein möglichst detailliert beschriebenes Nutzungskonzept ist zur Abgabe erforderlich. Folgende Angaben sind notwendig, um die Realisierbarkeit des Konzeptes zu überprüfen:

- Skizzierung/Benennung (auch numerische Größen) der für die Umsetzung des Konzeptes notwendigen Flächenbedarfe.
- Skizzierung/Benennung (auch numerische Größen) der in die Gebäudestruktur notwendigen baulichen Eingriffe, ggf. Teilabriss und Erweiterung.
- Skizzierung/Benennung (auch numerische Größen) der veranschlagten Kosten für die Umsetzung des Konzeptes inklusive veranschlagter Kaufpreis für die notwendige Grundstücksfläche mit Bestandsgebäude.
- Skizzierung/Benennung (auch numerische Größen) der erwarteten Erlöse, bzw. der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit des Konzeptes.
- Skizzierung/Benennung des angestrebten Ausbaustandards und Energiestandards.

b) Nennung von Zielgruppen (Mieter oder Käufer; spezifische Nutzergruppen etc.)

Die Zielgruppen sollten möglichst umfassend beschrieben und benannt werden. Es sollte aufgezeigt werden, wie die zukünftigen Nutzer/Zielgruppen in das Gesamtprojekt „Röttiger-Kaserne“ integriert werden können.

c) Referenzen

Die Leistungsfähigkeit der Interessenten und die Durchführbarkeit der Konzepte soll nach Möglichkeit durch bereits realisierte Projekte der Interessenten nachgewiesen werden.

4.9 Weiterer Verlauf nach Abgabe der Interessensbekundung

Kaufinteressenten, die eine Interessensbekundung eingereicht haben, werden über den Eingang Ihrer Interessensbekundung informiert. Nach Überprüfung der eingereichten Konzepte erhalten die Interessenten eine kurze Rückmeldung über das Ergebnis des Verfahrens (voraussichtlich im Februar 2010).

Von einem ggf. später durchzuführenden Ausschreibungsverfahren zum Verkauf der Flächen werden mögliche Kaufinteressenten rechtzeitig informiert, so dass sie sich daran beteiligen können. Ein Termin hierfür kann heute noch nicht benannt werden.

4.10 Unterlagen im Internet-Teilnehmerbereich (Stand 31.10.2009)

- 01_Uebersichtsplan
- 02_Uebersichtsplan Roettiger-Kaserne
- 03_Uebersicht_Gebaeude
- 04_Uebersicht_LOS_1_2
- 05_Uebersicht_LOS_3
- 06_Masterplan_spine
- 07_Schadstoffkataster_Gebaeude
- 08_Erdgeschoss_LOS_1
- 09_Erdgeschoss_LOS_2_A
- 10_Erdgeschoss_LOS_2_B
- 11_Erdgeschoss_LOS_3_A
- 12_Erdgeschoss_LOS_3_B

NACHWEISE

Abbildungen

Deckblatt

LOS 1, LOS 2 und LOS 3 auf dem Gelände der ehemaligen Röttiger-Kaserne
Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, eigene Darstellung

Abbildung 1

Das Gelände der ehem. Röttiger-Kaserne und Umgebung
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Michael Rauhe

Abbildung 2

LOS 1 - 02/Block B
Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, eigene Darstellung

Abbildung 3

LOS 2 - Block A3 und Block A2
Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, eigene Darstellung

Abbildung 4

LOS 3 - Block 1D, Block 2D und Block 3D
Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, eigene Darstellung

Abbildung 5

Masterplan (Stand 02.09.2009) auf der Basis der „spine architects“
Quelle: Bezirksamt Hamburg-Harburg, spine architects gbr

Abbildung 6

Luftbild - Gelände der Röttiger-Kaserne
Quelle: Michael Rauhe

IMPRESSUM

Herausgeberin

Freie und Hansestadt Hamburg

vertreten durch die

**Finanzbehörde / Immobilienmanagement
Grundstücksentwicklung-FB/Imm421**

im Einvernehmen mit dem
Bezirksamt Hamburg-Harburg

Organisation . Redaktion . Gestaltung

D&K drost consult GmbH

Uwe Drost, Lennart Beier, Alina Löwenberg

Hohe Brücke 1 / Haus der Seefahrt

D-20459 Hamburg

Tel.: 0049 40 36 09 84-0

Fax: 0049 40 36 09 84-11

E-Mail: info@drost-consult.de

Internet: www.drost-consult.de

Redaktion . Konzept . Design

D&K drost consult GmbH

Hohe Brücke 1 / Haus der Seefahrt

D-20459 Hamburg

Tel. +49 40 36 09 84 - 0

Fax +49 40 36 09 84 - 11

Mail info@drost-consult.de

Internet www.drost-consult.de