



Auslobung

## UMNUTZUNG VON BESTANDSGEBÄUDEN DER EHEMALIGEN RÖTTIGER-KASERNE

---

---

## Verfahrensbetreuung

### **D&K drost consult GmbH**

Kajen 10

D-20459 Hamburg

Tel.: 0049 40 36 09 84-0

Fax: 0049 40 36 09 84-11

E-Mail: [info@drost-consult.de](mailto:info@drost-consult.de)

Internet: [www.drost-consult.de](http://www.drost-consult.de)

## Terminübersicht

Veröffentlichung des Interessenbekundungsverfahrens:

Registrierung als Interessent:

Besichtigung der Objekte:

Frist für mögliche zusätzliche Auskünfte:

Abgabe einer Interessenbekundung:

ab 3. Juni 2011

bis zum 18. Juli 2011

bis zum 11. Juli 2011

nach Anmeldung

bis zum 11. Juli 2011

bis zum 18. Juli 2011

---

# INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN

---

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

## AUSLOBUNG

### UMNUTZUNG VON BESTANDSGEBÄUDEN DER EHEMALIGEN RÖTTIGER-KASERNE

in Hamburg - Harburg

Ausloberin des Interessenbekundungsverfahrens ist die

**Freie und Hansestadt Hamburg**

vertreten durch die

Finanzbehörde - Immobilienmanagement  
Grundstücksentwicklung - FB421

in Zusammenarbeit mit dem  
Bezirksamt Hamburg - Harburg

---

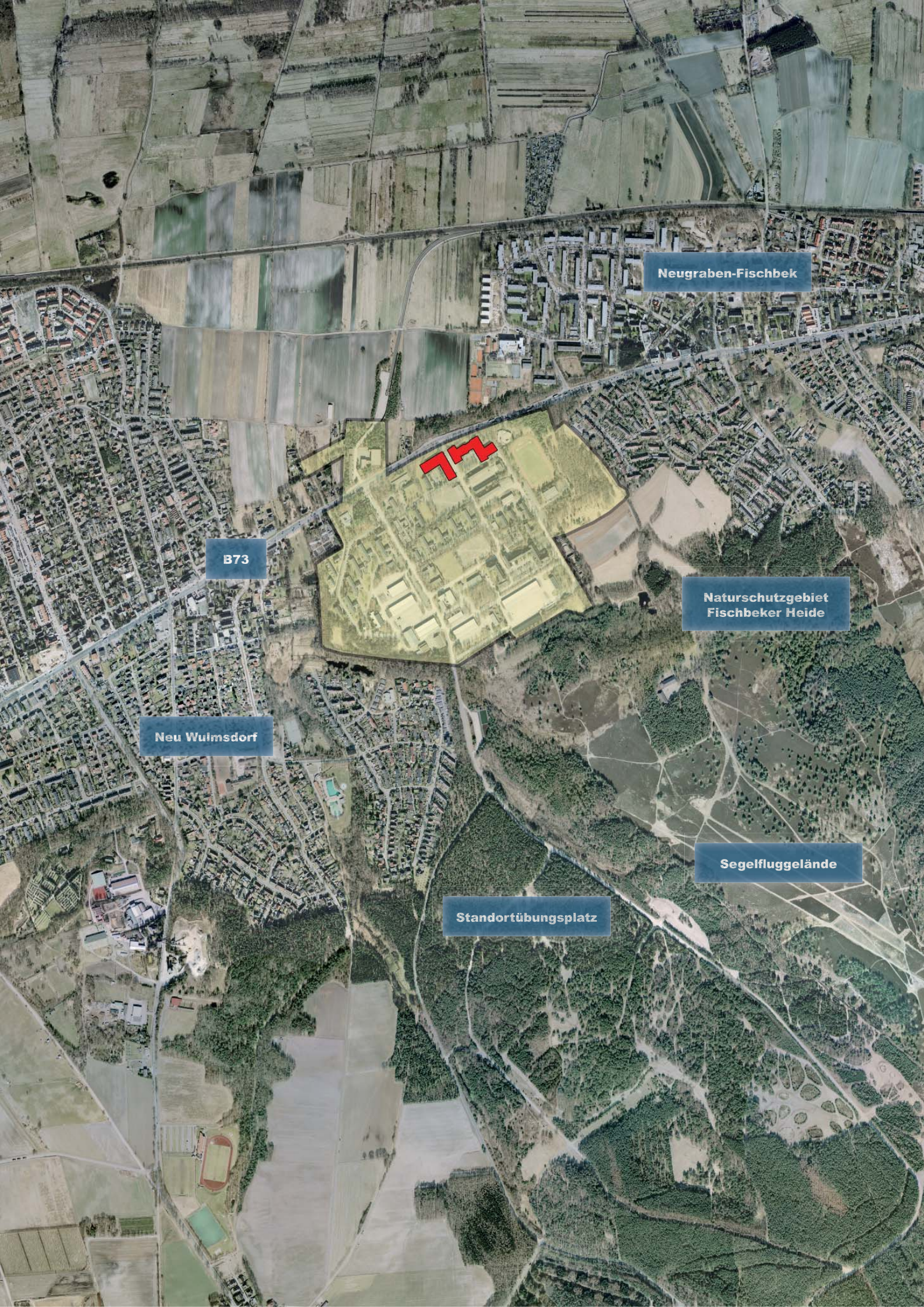
---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN UMNUTZUNG VON BESTANDSGEBÄUDEN DER EHEMALIGEN RÖTTIGER-KASERNE.....</b>	<b>07</b>
1.1	Kurze Beschreibung des Gegenstands der Interessenbekundung.....	07
1.2	Aufgabenstellung.....	07
1.3	LOS 1 und LOS 2 – Bestandsgebäude an der B 73.....	08
<b>2</b>	<b>PROJEKT RÖTTIGER - KASERNE; KONVERSION EINES KASERNEN-AREALS ZU WOHN- UND GEWERBLICHER NUTZUNG.....</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>CHARAKTERISIERUNG DES STANDORTES.....</b>	<b>14</b>
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
<b>4</b>	<b>GRUNDLAGEN UND TERMINE DES VERFAHRENS.....</b>	<b>17</b>
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.....	18
4.7	Rückfragen.....	18
4.8	Besichtigung der Objekte.....	18
4.9	Unterlagen im Internet-Teilnehmerbereich (Stand 21.05.2011).....	19
4.10	Abgabe einer Interessenbekundung.....	19
4.11	Weiterer Verlauf nach Abgabe der Interessenbekundung.....	19
	<b>NACHWEISE / IMPRESSUM.....</b>	<b>21</b>



Neugraben-Fischbek

B73

Naturschutzgebiet  
Fischbeker Heide

Neu Wulmsdorf

Segelfluggelände

Standortübungsplatz

# 1 INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN UMNUTZUNG VON BESTANDSGEBÄUDEN DER EHEMALIGEN RÖTTIGER-KASERNE

Interessenbekundungsverfahren für die Umnutzung von zwei Bestandsgebäuden an der B 73 auf dem Gelände der ehemaligen Röttiger-Kaserne in Hamburg, Neugraben-Fischbek.

## 1.1 Kurze Beschreibung des Gegenstands 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. Zielsetzung ist es einen attraktiven Standort für eigentumsbezogene Wohnformen im Grünen zu entwickeln, um so der Abwanderung junger Familien in das Umland entgegenzuwirken. An diesem Standort besteht auch die besondere Möglichkeit, für gehobene Wohnansprüche große Grundstücke mit individuellen Baumöglichkeiten zu erwerben. Elemente wie Kindertagesheim, Grün- und Freizeitflächen für eine gesunde Infrastruktur sowie Flächen für eine gewerbliche Ansiedlung und Einzelhandelsnutzung an der Bundesstraße 73 sollen das Nutzungsspektrum abrunden.

In Kooperation mit dem Umland wurde durch ein Gutachtertteam zunächst ein Masterplankonzept erstellt. Im Anschluss hat die innovative „Architekturolympiade“ viele kreative Ideen für die Umsetzung erbracht. Ausgewählt wurde der Entwurf des Architektenbüros SPINE ARCHITECTS als Basis für die weiteren Planungen.

Mit dem Bebauungsplan Neugraben - Fischbek 66 soll nunmehr eine Neuentwicklung des ehemaligen Röttiger- Kasernengeländes planungsrechtlich gesichert werden, so dass insgesamt mindestens 450 Wohneinheiten entstehen können. Inwieweit noch eine Erhöhung der Wohneinheiten erfolgen wird, ist abhängig von den hierzu noch ausstehenden politischen Entscheidungen. In der Diskussion ist derzeit z.B. auch eine Zahl von ca. 650 Wohneinheiten. Es ist vorgesehen eine Baureife für das ganze Gebiet bis Ende 2013 zu erlangen. Dies beinhaltet u.a. den Abriss von Bestandsgebäuden und die abgeschlossene Untersuchung auf Kampfmittel und entsprechender Räumung.

Im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung ist die Verwertung von zwei 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 laut Grobabstimmung vom 26.08.2009 sieht bei Erhalt der Gebäude hier eine Gewerbegebietsausweisung vor.

Eine denkbare Option sieht vor das östliche Gebäude einzeln (LOS 2) oder auch beide Gebäude zusammen (LOS 1 + LOS 2) Investoren anzubieten und zu veräußern.

## 1.2 Aufgabenstellung

Der Erhalt der vorgenannten zwei ehemaligen Kasernengebäude ist auch abhängig von einer vertretbaren wirtschaftlichen Verwertung der Gebäude einschließlich der zugehörigen 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 (siehe 4.10):

- ein grobes Nutzungskonzept,
- der Nachweis der Leistungsfähigkeit in Form von Referenzen etc. und
- ein unverbindliches Kaufangebot.

Das Interessenbekundungsverfahren ist für die möglichen Kaufinteressenten unverbindlich und steht unter dem Vorbehalt einer künftigen Bewertung der Flächen und der Gebäude und gegebenenfalls 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. Ein Termin hierfür kann heute noch nicht benannt werden.

Die Freie und Hansestadt Hamburg behält sich uneingeschränkt vor, die hier in Rede stehenden zwei Altgebäude rückzubauen und die Baulandflächen einer bebauungsplangemäßen Verwertung zuzuführen.

### 1.3 LOS 1 und LOS 2 – Bestandsgebäude an der B 73

#### Zusammenfassung der Objektdaten

##### LOS 1

Grundstücksgröße:	ca. 1,1 ha
BW-Objekt-Nr.:	02/Block B
Bisherige militärische Nutzung:	Bataillonsstabsgebäude
Nutzfläche: (inkl. Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss)	ca. 7.230 qm
Baujahr:	1939
Geschossigkeit:	II + Dachgeschoss

##### LOS 2

Grundstücksgröße:	ca. 1,3 ha
-------------------	------------

##### Gebäudeteil LOS 2a

BW-Objekt-Nr.:	Block A3
Bisherige militärische Nutzung:	Kompaniegebäude
Nutzfläche: (inkl. Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss)	ca. 8.890 qm
Baujahr:	1939
Geschossigkeit:	II + Dachgeschoss

##### Gebäudeteil LOS 2b

BW-Objekt-Nr.:	Block A2
Bisherige militärische Nutzung:	Mannschaftsheim
Nutzfläche: (inkl. Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss)	ca. 810 qm
Baujahr:	1939
Geschossigkeit:	II + Dachgeschoss



### Bauliches Erscheinungsbild

Massivbauweise nach Standardplanung der Wehrmacht für Kasernenanlagen. Stilvorgabe war Heimatstil 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. Gebäudetypologie: breiter Mittelgang (2,50 m), große Raumtiefen (6,63 m).

Die Gebäude haben einen ortsbildprägenden Charakter. Das äußere Erscheinungsbild der vorgenannten Gebäude (wie z.B. Ziegelfassade, Kubatur, Gaubenform, Aufteilung der Fenster in der Fassade sowie deren Farbe und Formate) sind grundsätzlich zu bewahren, funktional erforderliche Änderungen aber möglich. Der hier vorhandene und kompakte Altgebäudebestand soll, u.a. aufgrund von kommunalpolitischen Beschlüssen, weitgehend erhalten bleiben, da er in städtebaulicher und funktionaler Hinsicht sowie auch unter dem Aspekt der Immobilien-Vermarktung positive Qualitäten aufweist (z.B. in Bezug auf Stadtbild / Identifikation und den Möglichkeiten einer Nutzungsmischung).

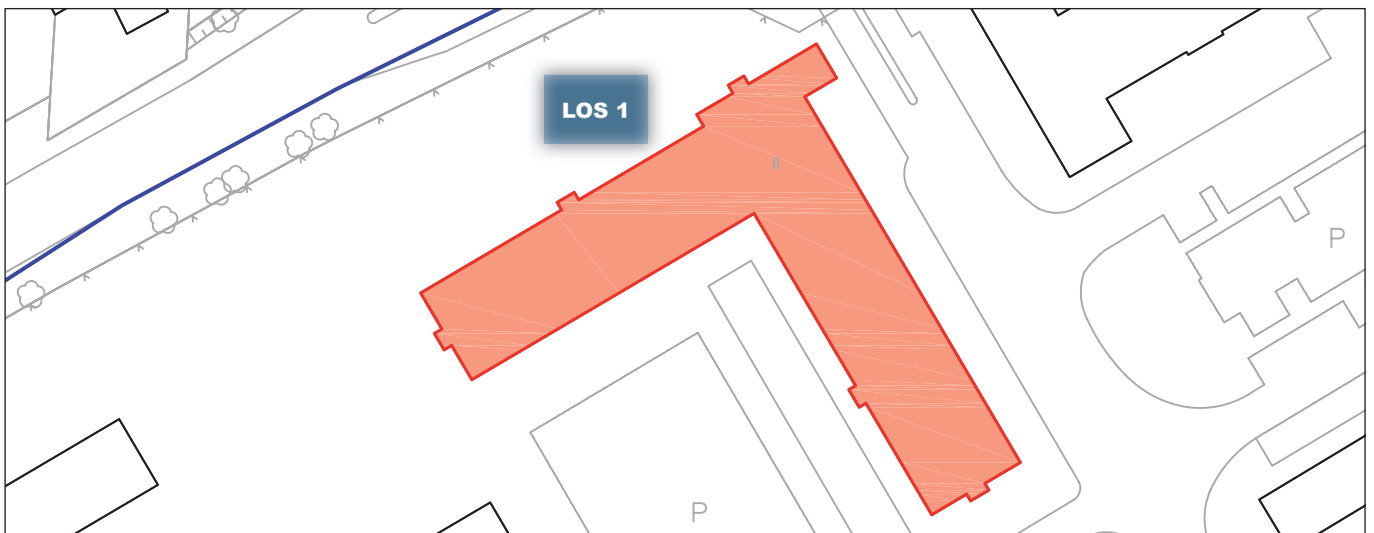


Abb. 2 / LOS 1

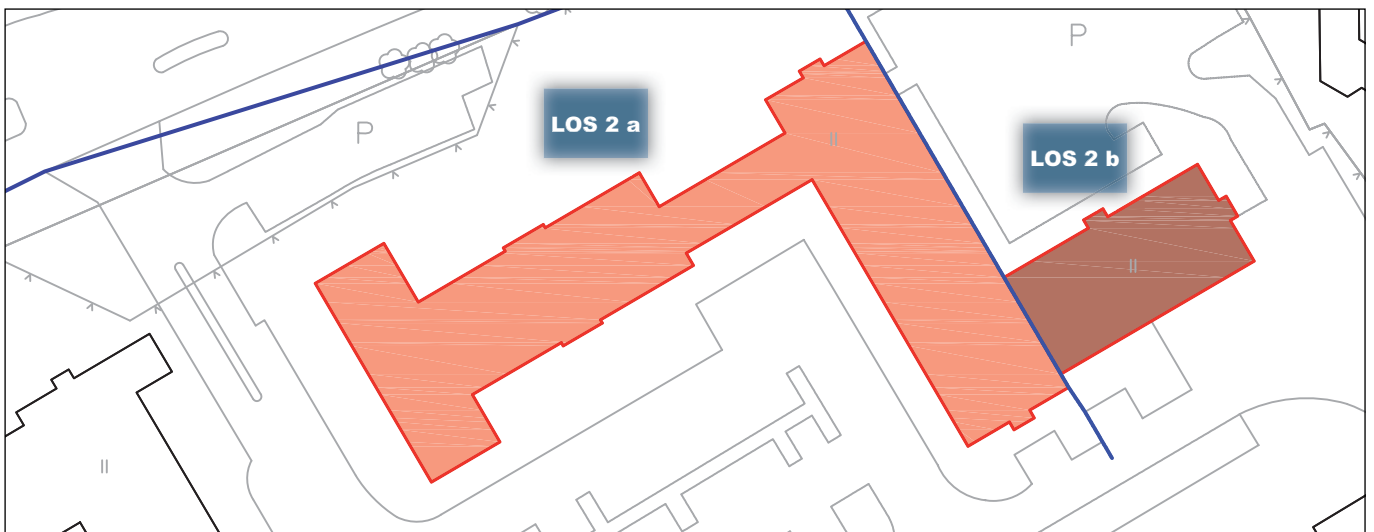


Abb. 3 / LOS 2 a und LOS 2 b

## Zielsetzungen

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

- Das äußere Erscheinungsbild der genannten Gebäude (z.B. Ziegelfassade, Kubatur, Gaubenform, Aufteilung der Fenster in der Fassade sowie deren Farbe und Formate) soll im Wesentlichen bewahrt werden.
- Möglichst viel der vorhandenen Gebäudesubstanz soll erhalten bleiben. Insbesondere soll der Charakter der Gebäude von der B 73 aus gewahrt werden.
- Es ist ein möglichst hoher energetischer Standard bei einer Umnutzung herzustellen.

## Mögliche Arten der zukünftigen Nutzung

- Im Zusammenhang mit den Nutzungsmöglichkeiten kommt auf der Grundlage des entwickelten Funktionsplanes eine gewerbliche Nutzung in Betracht.

- Nach Diskussion zwischen dem Bezirk Hamburg Harburg und den Fachbehörden kann auch Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO auf dem Gebiet der Lose 1 und 2 realisiert werden. Innerhalb der beiden Teilflächen ist insgesamt eine Verkaufsfläche von 2.000m<sup>2</sup> bis maximal 2.500m<sup>2</sup> vorstellbar. Davon können für einen sogenannten „Vollversorger“ auf der östlichen Teilfläche (LOS 2) eine Verkaufsflächengröße von maximal 2.000m<sup>2</sup> in Betracht gezogen werden. Aufgrund von ersten skizzenhaften Überlegungen ist in Kombination mit einem Vollversorger auch ein Teilabbruch der Bestandsgebäude in diesem Bereich denkbar (siehe Abbildung 4). Die außerhalb des Vollversorgers verbleibenden Verkaufsflächen von ca. 500m<sup>2</sup> können für ergänzenden Einzelhandel in Anspruch genommen werden und sind im Erdgeschoss der Altbauten von LOS 1 oder LOS 2 zu realisieren. Im Internet-Teilnehmerbereich (Nahversorgungskonzept\_Januar2010, siehe 4.9) ist das Einzelhandelsgutachten „Perspektiven der Nahversorgung in den Stadtteilen Neugraben-Fischbek und Hausbruch des Bezirks Harburg“ erhältlich, welches eine Entwicklung von Einzelhandel auf dem Gebiet bestärkt.

- In Ausnahmefällen ist Wohnen in Verbindung mit Gewerbe vorstellbar (Start up Unternehmen, Freiberufler, Arztpraxen, Kunsthandwerk etc.). Vorstellbar wäre auch eine Wohn- oder wohnähnliche Nutzung oberhalb der Erdgeschosszone und der Einzelhandelsflächen. Für solch einen Fall ist davon auszugehen, dass aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bundesstraße 73 mindestens die Wohn- und Aufenthaltsräume der lärmabgewandten Seite zuzuordnen sind. Konkretere Aussagen wären im weiteren Verfahren im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung zu prüfen.

- Auf Grund der verkehrsgünstigen Lage kommen auch Herbergsbetriebe in Betracht. Ebenso sind auch Schank- und Speisewirtschaften oder kulturelle, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen denkbar. Ausgenommen in diesem Bereich sind selbstverständlich solche Einrichtungen wie Tankstellen und Vergnügungstätten.

## Verkehrstechnische Anbindung / Stellplatzanlagen

- Die zukünftigen Flächen beiderseits des östlichen Eingangsbereichs zum neuen Wohnquartier sollen von der hier vorhandenen Straße verkehrstechnisch erschlossen werden.

- Notwendige Stellplätze müssen auf dem Grundstück geschaffen werden. Zur eventuellen Realisierung von Stellplätzen in Verknüpfung mit einem Vollversorger steht am südlichen Rand der östlichen Fläche eine max. 0,27 ha große Fläche zur Disposition, die in die Überlegungen mit eingebunden werden können.

### Baumbestand

Der Bezirk Hamburg-Harburg strebt einen Erhalt von Teilen des Baumbestandes auf den Grundstücken an. Die Möglichkeiten des Erhalts sind noch nicht abschließend geklärt. Eine Durchbrechung des geschlossenen Gehölzbestandes parallel zur Cuxhavener Straße für Zufahrten oder im Rahmen einer internen Erschließung sollte nach Ansicht des Bezirks Hamburg-Harburg ausgeschlossen werden. Bei der Unterbringung ebenerdiger Stellplätze im Zusammenhang mit einem möglichen Vollversorger auf der östlichen Teilfläche sollte der vorhandene Baumbestand integriert werden.

### Kampfmittel

Die Gebäude sind Kampfmittelfrei. Für das Grundstück besteht Bombenblindgänger- und Munitionsverdacht.

### Kaufpreis

Bei dem zu erzielenden Kaufpreis sind zum einen ein der künftigen Nutzung angemessener Kaufpreis und zum anderen die ersparten Abrisskosten bei Erhalt der Gebäude zu beachten. Gemäß Kaufvertrag zwischen dem Bund und der Freien und Hansestadt Hamburg ist dem Bund eine Entschädigung für die Gebäude in Höhe der ersparten Abrisskosten auszubezahlen, falls diese erhalten bleiben. Die vertraglich festgelegten ersparten Abrisskosten betragen für LOS 1 eine Höhe von 454.225 € und für LOS 2 eine Höhe von 573.303 €.



Abb. 4 / Möglicher Standort eines Vollversorgers durch Teilabriss Bestandsgebäude LOS 2



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

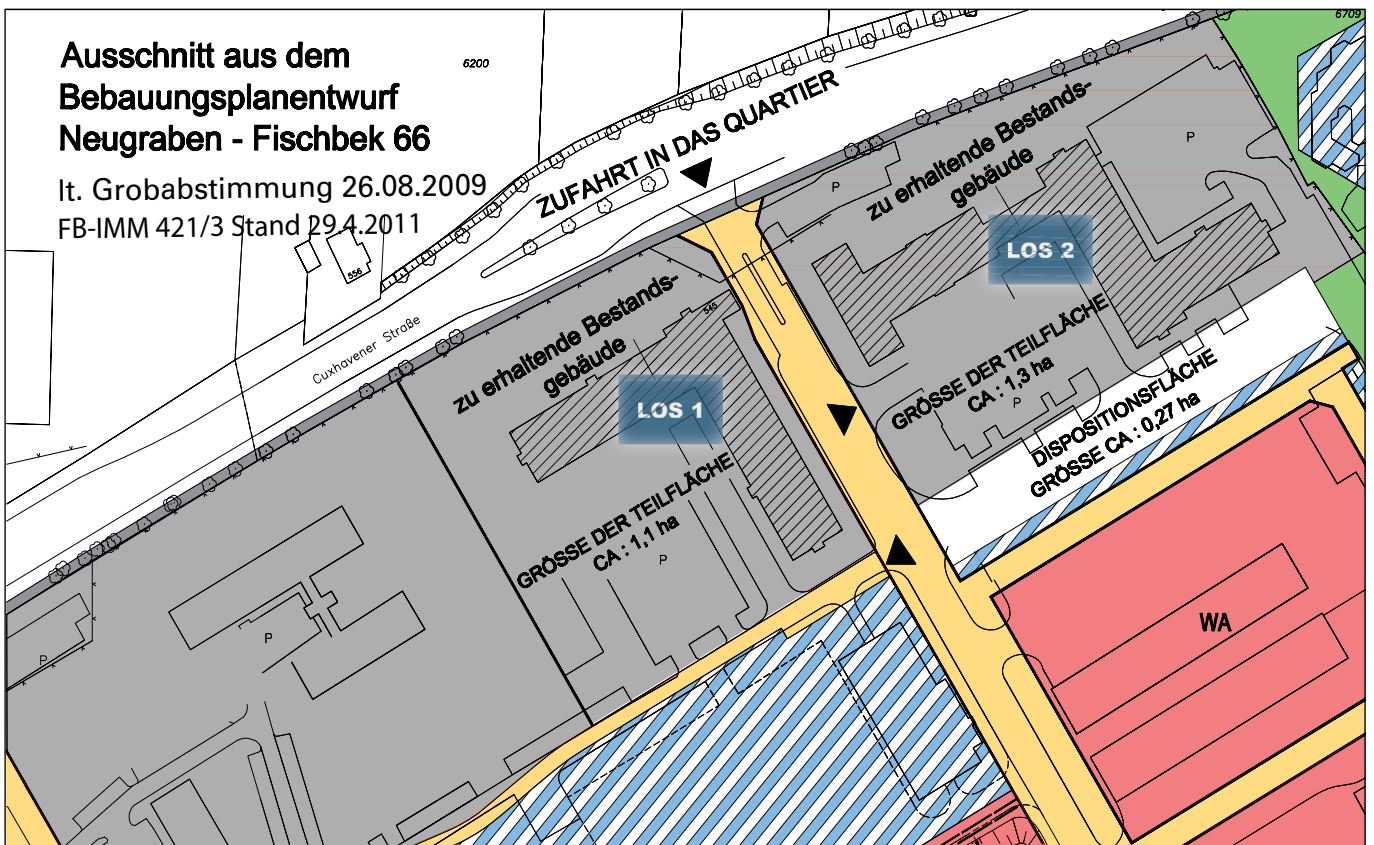


Abb. 6 / Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf Neugraben-Fischbek 66

---

## 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 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 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 mindestens 450 Wohneinheiten entstehen können. Ziel der Konversation 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 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 aufgelockert, jeder Kompanie wurde ein eigenes Haus zugeordnet.

Nach dem Zweiten Weltkrieg diente die Kaserne zunächst der britischen Besatzungsmacht. 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 Wehrmachtsgebäude 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 insgesamt ca. 52 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Stadtgebietes der Freien- und Hansestadt Hamburg in unmittelbarer Nähe zu Niedersachsen und dem Natur- und Erholungsraum der Fischbeker Heide. Das Gebiet der ehemaligen Röttiger-Kaserne zeichnet sich durch einen sehr umfangreichen Grünbestand aus, der das Erscheinungsbild maßgeblich bestimmt. Zusammenhängende waldartige Gehölzbestände an den Rändern und kleinere Gehölzinseln im Inneren des Gebietes sowie über 2.000 Einzelbäume prägen eindrucksvoll den derzeitigen Charakter der gesamten Fläche. 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 befinden 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 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: 2.364 EW/km<sup>2</sup>; Bezirk Harburg: 1.262 EW/km<sup>2</sup>; Neugraben-Fischbek: 1.220 EW/km<sup>2</sup>). 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 20.697 Einwohner (Stand 12/2009).

### 3.4 Infrastruktureinrichtungen

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, in der Siedlung Sandbek am Ohrnsweg, befindet sich ein kleines Nahversorgungszentrum mit sozialer Infrastruktur wie Kinderbetreuung (drei Kindertagesstätten und ein Spielhaus) und einer Grundschule. In Neu Wulmstorf sind darüber hinaus eine Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium angesiedelt. Neugraben beherbergt ein Gymnasium und eine Gesamtschule.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs finden sich 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.

### 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 HAUPTSCHLIEßUNG 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.



Abb. 7 / Blick Richtung Norden auf LOS 1 mit Wächterhäuschen



Abb. 8 / Blick Richtung Norden auf LOS 2



---

## 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

In Zusammenarbeit 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  
Ansprechpartner: Herr Lennart Beier  
Kajen 10  
20459 Hamburg  
Tel.: 040 360 984-25  
Fax: 040 360 984-11  
Email: roettiger@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 Gebäude sowie 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.

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

#### 4.4 Termine des Verfahrens im Überblick

Bereitstellen des Exposés und Teilnehmerbereich ab dem	ab 03.06.2011
Besichtigung der Objekte möglich nach Anmeldung bis zum	11.07.2011
Frist für mögliche zusätzliche Auskünfte bis zum	11.07.2011
Registrierung als Interessent bis zum	18.07.2011
Abgabe einer Interessenbekundung bis zum	18.07.2011

#### 4.5 Veröffentlichung

Die Aufforderung zur Abgabe einer Interessenbekundung für die zu erhaltenden Gebäude der Röttiger-Kaserne wurde am 06.06.2011 veröffentlicht.

#### 4.6 Registrierung als Interessent

Alle aktuellen Informationen und Antworten auf mögliche inhaltliche Rückfragen werden in einem Internet-Teilnehmerbereich unter [www.drost-consult.de](http://www.drost-consult.de) allen registrierten Interessenten zugänglich gemacht.

Interessenten können sich unter der Fax Nummer **040 360 984 11** oder der Email-Adresse **roettiger@drost-consult.de** registrieren lassen, um Zugang auf weitere Informationen zu dem Verfahren über den Internet-Teilnehmerbereich zu erhalten. Für die Registrierung ist ein Formblatt auszufüllen und einzureichen. Dieses ist erhältlich unter **www.drost-consult.de**.

#### 4.7 Rückfragen

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 11.07.2011 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 Lennart Beier  
Kajen 10  
20459 Hamburg  
Tel.: 040 360 984-25  
Fax: 040 360 984-11  
Email: [roettiger@drost-consult.de](mailto:roettiger@drost-consult.de)

#### 4.8 Besichtigung der Objekte

Das Gelände der Röttiger-Kaserne und die Gebäude können jeweils Dienstags bis zur Abgabe der Interessenbekundung besichtigt werden. Es wird gebeten, sich bei Herrn Beier vom betreuenden Büro D&K drost consult GmbH für eine Besichtigung mindestens zwei Tage im Voraus anzumelden.

## 4.9 Unterlagen im Internet-Teilnehmerbereich (Stand 21.05.2011)

Folgende zusätzlichen Informationen sind im Internet-Teilnehmerbereich erhältlich

- 01\_Uebersichtsplan (pdf)
- 02\_Uebersichtsplan Roettiger-Kaserne (pdf)
- 03\_Stadtgrundkarte Roettiger-Kaserne (dwg)
- 04\_Uebersicht\_LOS\_1\_2 (pdf)
- 05\_Masterplan\_spine (pdf)
- 06\_Schadstoffkataster\_Gebaeude (pdf)
- 07\_Erdgeschoss\_LOS\_1 (pdf)
- 08\_Erdgeschoss\_LOS\_2\_A (pdf)
- 09\_Erdgeschoss\_LOS\_2\_B (pdf)
- 10\_Schnitt\_LOS\_2 (pdf)
- 11\_Nahversorgungskonzept\_Januar2010 (pdf)
- 12\_Wohnungsmarktgutachten (pdf)
- 13\_Laermgutachten (zip)
- 14\_Abgabe der Interessensbekundung (doc)
- 15\_Anlage B1\_2\_3 (pdf)
- 16\_Anlage B1\_2\_3 (dwg)
- 17\_Anlage B4 (excel)
- 18\_Anlage D1 (excel)

## 4.10 Abgabe einer Interessensbekundung

Schriftlich ausgearbeitete Interessensbekundungen mit ausgefülltem Formblatt „Abgabe der Interessensbekundung“ (siehe 4.8 (- 14\_ Abgabe der Interessensbekundung)) sind bis zum 18. Juli 2011 in einen geschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Interessensbekundung Röttiger-Kaserne“ einzureichen:

Einreichort:  
D&K drost consult GmbH  
zu Händen Herrn Beier  
Kajen 10  
20459 Hamburg

Es kann ein Interesse nur für LOS 2 oder auf LOS 1 in zwingender Verbindung mit LOS 2 abgegeben werden. Interessensbekundungen sollten folgende Unterlagen enthalten:

### a) Persönliche Angaben

Zur Erfassung von Name, Anschrift, Unterschriftenberechtigung und dem Nachweis des Nichtvorliegens möglicher Teilnahmehindernisse soll das Formblatt – 14\_Abgabe der Interessensbekundung (doc) Abschnitt A aus dem Internet-Teilnehmerbereich zur Abgabe ausgefüllt werden.

### b) Nutzungskonzept

Zur Darlegung eines Nutzungskonzeptes soll das Formblatt – 14\_Abgabe der Interessensbekundung (doc) Abschnitt B aus dem Internet-Teilnehmerbereich zur Abgabe ausgefüllt werden. Darüber hinaus soll eine erste Ideenskizze als Lageplan/Übersichtsplan im Maßstab 1:1.000 und Flächenangaben als Anlagen (Anlage B1-4) mit eingereicht werden. Entsprechende Pläne und Tabellen sind im Internet Teilnehmerbereich zur Vereinfachung vorbereitet und verfügbar.

### c) Nachweis der Leistungsfähigkeit

Als Nachweis der Leistungsfähigkeit soll das Formblatt – 14\_Abgabe der Interessensbekundung (doc) Abschnitt C aus dem Internet-Teilnehmerbereich zur Abgabe ausgefüllt werden. Abgefragt werden der Umsatz des Interessenten in den letzten zwei Geschäftsjahren und drei Referenzprojekte. Darüber hinaus können die Referenzprojekte als Anlage individuell dargestellt werden.

#### **d) Unverbindliches Kaufangebot**

Als unverbindliches Kaufangebot soll das Formblatt – 14\_Abgabe der Interessensbekundung (doc) Abschnitt D aus dem Internet-Teilnehmerbereich zur Abgabe ausgefüllt werden. Zur Angebotskalkulation steht im Internet Teilnahmebereich die Anlage D1 als Excel Tabelle zur Verfügung.

### **4.11 Weiterer Verlauf nach Abgabe der Interessensbekundung**

Kaufinteressenten, die eine Interessensbekundung eingereicht haben, werden über den Eingang Ihrer Interessensbekundung informiert.

Die eingereichten Konzepte werden auf ihre Realisierbarkeit hin durch die zuständigen Fachbehörden überprüft. Wichtige Kriterien bei der Überprüfung sind Erhalt der Bestandsgebäude, Qualität des vorgeschlagenen Nutzungskonzeptes, Umwelteigenschaften, erzielbarer Kaufpreis und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Interessenten. Die eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt.

Nach Überprüfung der eingereichten Konzepte erhalten die Interessenten eine kurze Rückmeldung über das Ergebnis der Überprüfung (voraussichtlich im August 2011). Es ist vorgesehen die für eine Realisierung aussichtsreichsten Konzepte mit den Verfassern weiter zu diskutieren und bei Einverständnis dem Stadtplanungsausschuss Hamburg-Harburg zu präsentieren.

Mit den Verfassern der aussichtsreichsten Konzepte soll bei positivem Bescheid der beteiligten Verwaltungen, Politik und Behörden über ein Verkauf bzw. eine Anhandgabe verhandelt werden. Bei einem ggf. durchzuführenden Ausschreibungsverfahren zum Verkauf der Flächen werden registrierte Interessenten, die ein Nutzungskonzept zum 18.07.2011 abgegeben haben, rechtzeitig informiert. Ein Termin für die Verhandlungen bzw. einer möglichen Ausschreibung kann heute noch nicht benannt werden.

Hamburg, Juni 2011

---

## NACHWEISE / IMPRESSUM

---

### Abbildungen

#### *Deckblatt*

Abb. Deckblatt / LOS 1 und LOS 2 auf dem Gelände der ehemaligen Röttiger - Kaserne

Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, eigene Darstellung

#### *Abbildung 1*

Das Gelände der Röttiger-Kaserne und Umgebung

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Michael Rauhe

#### *Abbildung 2*

LOS 1

Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, eigene Darstellung

#### *Abbildung 3*

LOS 2 a und LOS 2 b

Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, eigene Darstellung

#### *Abbildung 4*

Möglicher Standort eines Vollversorgers durch Teilabriss Bestandsgebäude LOS 2

Quelle: Bezirksamt Hamburg Harburg

#### *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

#### *Abbildung 7*

Blick Richtung Norden auf LOS 1 mit Wächterhäuschen

Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde

#### *Abbildung 8*

Blick Richtung Norden auf LOS 2

Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde

### Herausgeberin

#### **Freie und Hansestadt Hamburg**

vertreten durch die

Finanzbehörde - Immobilienmanagement

Grundstücksentwicklung - FB421

in Zusammenarbeit mit dem  
Bezirksamt Hamburg-Harburg

### Organisation . Redaktion . Gestaltung

#### **D&K drost consult GmbH**

Lennart Beier

Kayen 10

D-20459 Hamburg

Tel.: 0049 40 36 09 84-0

Fax: 0049 40 36 09 84-11

E-Mail: [info@drost-consult.de](mailto:info@drost-consult.de)

Internet: [www.drost-consult.de](http://www.drost-consult.de)

Redaktion . Konzept . Design

---

**D&K**  
drost consult

D&K drost consult GmbH  
Kajen 10, D - 20459 Hamburg  
Tel. +49 (40) 360 984-0  
Fax +49 (40) 360 984-11  
info@drost-consult.de  
www.drost-consult.de