



# Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Landes- und Landschaftsplanung

## Interessenbekundungsverfahren nach §7 LHO

Die Freie und Hansestadt Hamburg leitet für eine rund 2200 m<sup>2</sup> bis 3300 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Jenischparks im Bereich Hochrad 75 / Baron-Voght-Straße 74 ein Interessenbekundungsverfahren nach §7 der Landeshaushaltsordnung ein um einen Investor für eine parkverträgliche Nutzung der ehemaligen Gebäude und Freiflächen der Gartenbauabteilung des Bezirksamtes Altona zu finden.

### TEIL A: AUFGABENSTELLUNG

#### 1. ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

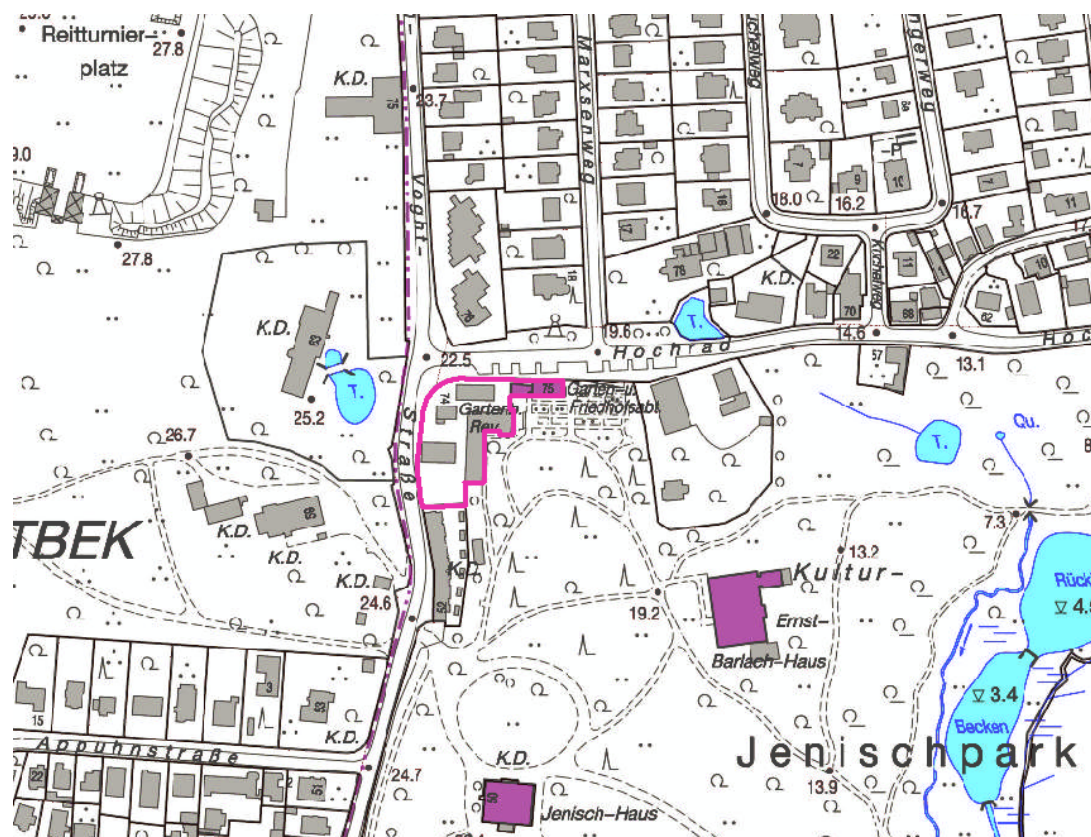
Die Fläche liegt in Hamburg-Othmarschen, ist planungsrechtlich öffentliche Grünfläche und Teil des Flurstücks 907 der Gemarkung Klein-Flottbek (Jenischpark). Sie befindet sich im Verwaltungsvermögen Stadtgrün der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und ist über den S-Bahnhof Klein-Flottbek und die Buslinie 115 gut zu erreichen.



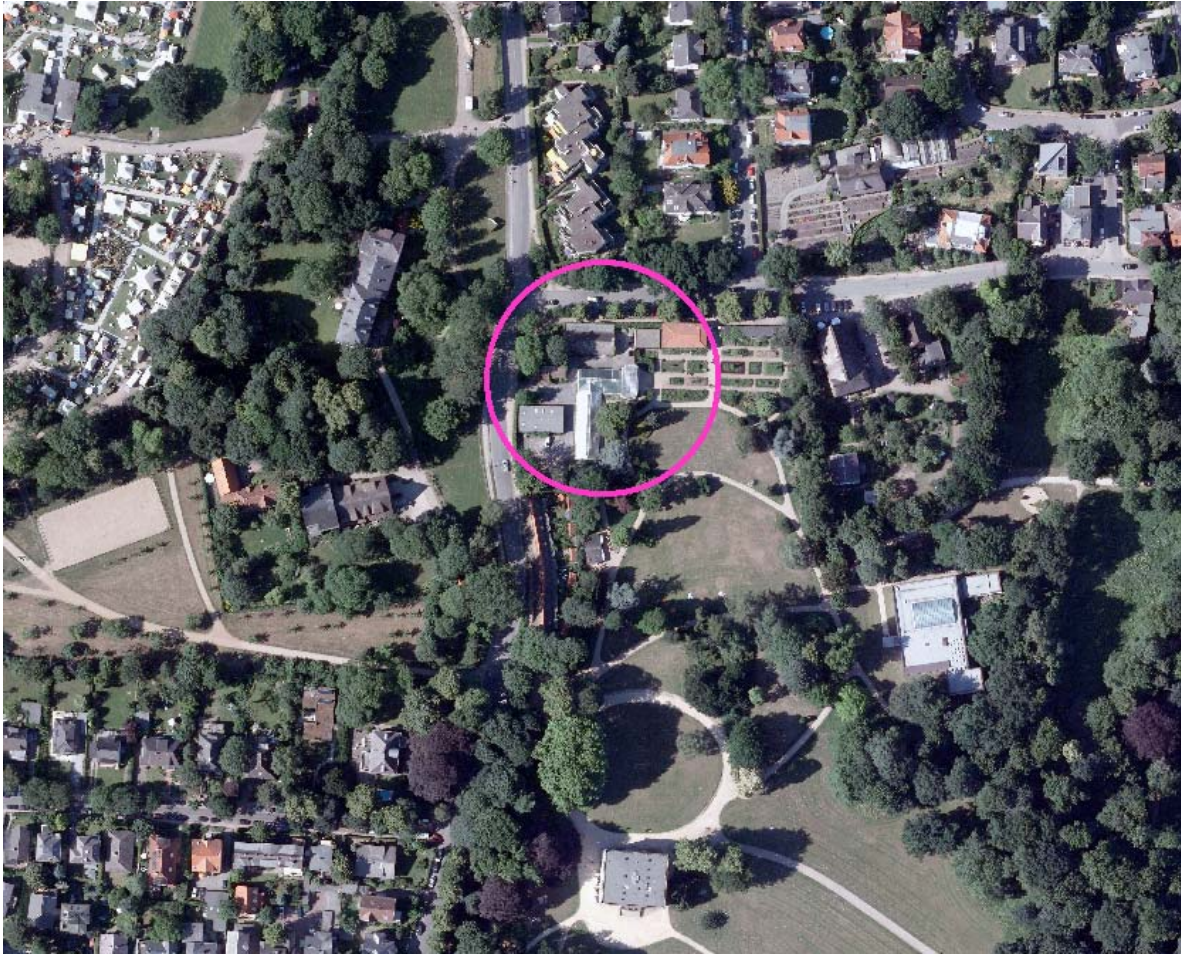
Der Bereich ist Teil und Zentrum der Kulturlandschaft Klein-Flottbek mit ausgedehnten Parkanlagen, die in ihrem Ursprung auf die ‚ornamented farm‘ des Baron Voght zurückgeht. Die früher hier vorhandene dörfliche Struktur des damaligen Kanzleigutes Klein-Flottbek bzw. der Gemeinde Klein-Flottbek bestimmen zusammen mit der Wohnbebauung aus jüngerer Zeit in wechsellöcher Beziehung zueinander das heutige Bild. Nicht nur zahlreiche Gebäude in der näheren Umgebung, sondern auch der Jenischpark selber sind als Kulturdenkmale in die Hamburger Denkmalliste eingetragen.

Der nordwestlich des Jenischparks liegende Reitturnierplatz ist nicht nur Schauplatz des jährlich stattfindenden Springderbys, sondern wird auch für andere Großereignisse genutzt. Im Jenischpark befinden sich mit dem Jenischhaus und dem Barlachhaus zwei bedeutende Museen Hamburgs. Unmittelbar südlich an das Gebiet angrenzend befindet sich eine Zeile der erst kürzlich restaurierten, niedrigen, reetgedeckten Instenhäuser (ehemalige Landarbeiterhäuser) mit ihren kleinen Gärten.

Die vorhandenen Teiche, nicht nur in der Umgebung sondern auch im Park selber, sowie der Wasserlauf der Kleinen Flottbek ergeben zusammen mit der bewegten Topographie, dem z. T. uralten Baumbestand im Wechselspiel von Gehölz- und Wiesenflächen und der herausragenden Gestaltung des Parks eine besondere landschaftliche Situation.







## 2. HISTORISCHE UND DERZEITIGE NUTZUNG

Das Gelände ist mit vier Bestandsgebäuden und einer Gewächshausanlage bebaut und wurde bis zum Auszug im letzten Jahr durch die Gartenbauabteilung des Bezirksamtes Altona genutzt. Derzeit stehen die Gebäude leer bzw. werden kulturell genutzt. Die Kündigungsfrist beträgt einen Monat zum Quartalsletzten.

Die Nutzung als gärtnerischer Betriebsstützpunkt lässt sich bis auf die Zeit der privaten Nutzung durch die Familie Jenisch im 19. und 20. Jahrhundert zurückverfolgen. Es ist zu vermuten, dass Teile der Bausubstanz ebenfalls aus dieser Zeit stammen. Der weitaus größere Teil lässt sich der Nachkriegszeit zuordnen und ist zum Teil in einfacher Form erstellt worden.

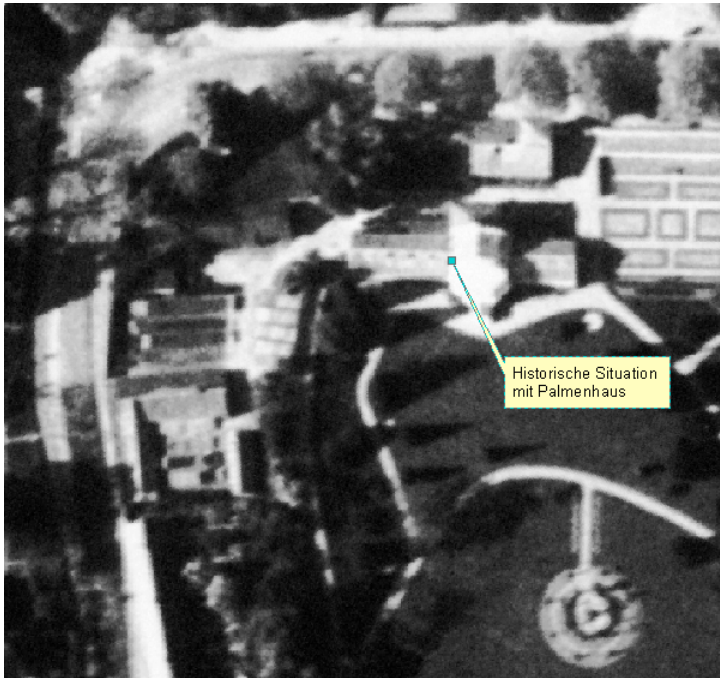
Im Einzelnen handelt es sich um ein zweigeschossiges „Hauptgebäude“ mit ca. 210m<sup>2</sup>, das eingeschossige ehemalige „Gartenbaurevier“ mit ca. 160 m<sup>2</sup>, eine ehemalige Dienstwohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> und einen Holzpavillon mit ca. 170 m<sup>2</sup> Nutzfläche.



Der bauliche und dekorative Zustand der Gebäude ist als instandsetzungsbedürftig zu bezeichnen. Eine Nachnutzung dieser Gebäude erscheint erst nach einer grundlegenden Instandsetzung ggf. mit Entkernung möglich.

Die Glashäuser (ein Warmhaus und ein Kalthaus) sind nach dem Abbruch des hier in der Nähe stehenden Palmenhauses nach 1953 an dieser Stelle aufgestellt und vor etwa 10 Jahren in Teilen saniert worden. Die gemeinsame Heizungsanlage (auch der Glashäuser) befindet sich im Keller des nördlich der Glashäuser liegenden Gartenbaureviers. Das Gebäude mit der ehem. Dienstwohnung hat eine eigene Heizungsanlage.





### 3. PLANRECHT

Für den Jenischpark gilt der Baustufenplan Groß Flottbek-Othmarschen. Der Bereich ist als Außengebiet öffentliche Grünfläche mit Landschaftsschutz festgesetzt. Nach der Rechtsprechung des OVG Hamburg (Urteil vom 21.9.2000, 2 Bf 18/97) sind großflächige Außengebietsausweisungen in Baustufenplänen obsolet geworden und rechtlich ohne Bedeutung.

Die planungsrechtliche Bewertung für eine Nachnutzung beurteilt sich nach vorläufiger rechtlicher Prüfung gemäß § 35 BauGB. Für einen Neubau bzw. den Um- oder Anbau der Bestandsgebäude sind eine Baugenehmigung und eine Genehmigung nach der Landschaftsschutzverordnung erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 35 BauGB grundsätzlich nur privilegierte Nutzungen des Grundstücks zulässig sind. Sonstige Vorhaben können gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange (u.a. Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm, Denkmalschutz) nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Der Jenischpark ist nach dem hamburgischen Denkmalschutzgesetz in die Denkmalliste eingetragen. Veränderungen von Denkmälern unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt nach §§ 8 ff. des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes. Nutzungsänderungen, Abriss oder Neubau

müssen sich qualitativ mit der hier vorhandenen besonderen Umgebung auseinandersetzen.

Nicht zuletzt gilt für den Jenischpark als öffentliche Parkanlage das Grünanlagengesetz

#### **4. ART UND MAß DER ZUKÜNFTIGEN NUTZUNG**

Die Art der baulichen Nutzung muss – der Qualität des Ortes entsprechend – von weit überregionaler Bedeutung und gemeinnütziger Art sein. Dies ist nachvollziehbar zu dokumentieren.

Interessenten werden gebeten, ihr Interesse an der Nutzung und Unterhaltung der vorhandenen Gebäude, dem Abriss oder Teilabriss der vorhandenen Gebäude mit anschließendem Neubau und dem Betrieb und der Unterhaltung der Glashäuser zu bekunden.

Die zukünftige Nutzung muss aufgrund der Bedeutung des Geländes als Teil des denkmalgeschützten Jenischparks und des Landschaftsschutzgebietes parkfreundlich sein und weiterhin die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit sicherstellen. Unter Berücksichtigung der prägenden, benachbarten, historischen Gebäude sowie der für den Park wichtigen Achsen und Wiesen in der Umgebung sind Abweichungen von dem derzeitigen Maß der baulichen und kulturellen Nutzungen nur in untergeordnetem Maß vorstellbar. Eine eventuelle Neubebauung muss sich insbesondere mit den Proportionen und der Architektur des benachbarten Jenischhauses auseinandersetzen. Dessen Kubatur soll nicht überschritten werden. Die Nachnutzung des Geländes oder von Teilen des Geländes wird vertraglich mit einer Laufzeit von 30 – 40 Jahren

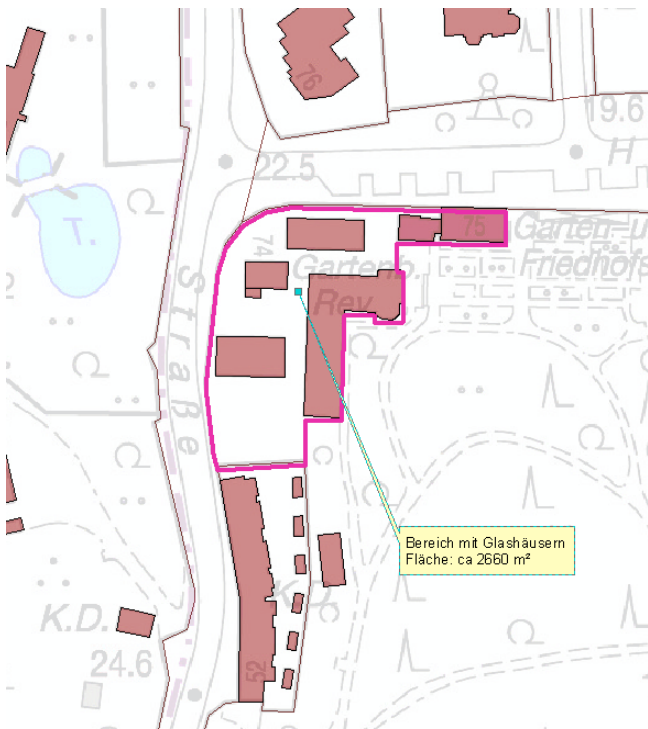
Für die Glashäuser werden derzeit drei Varianten für möglich gehalten:

1. Die vorhandenen Schaugewächshäuser werden im Rahmen der Neuordnung dieses Bereiches saniert und bleiben öffentlich zugänglich.
2. Die vorhandenen Schaugewächshäuser werden abgerissen und durch ein neues Glashaus ersetzt, das an den Standort des historischen Palmenhauses anknüpft.

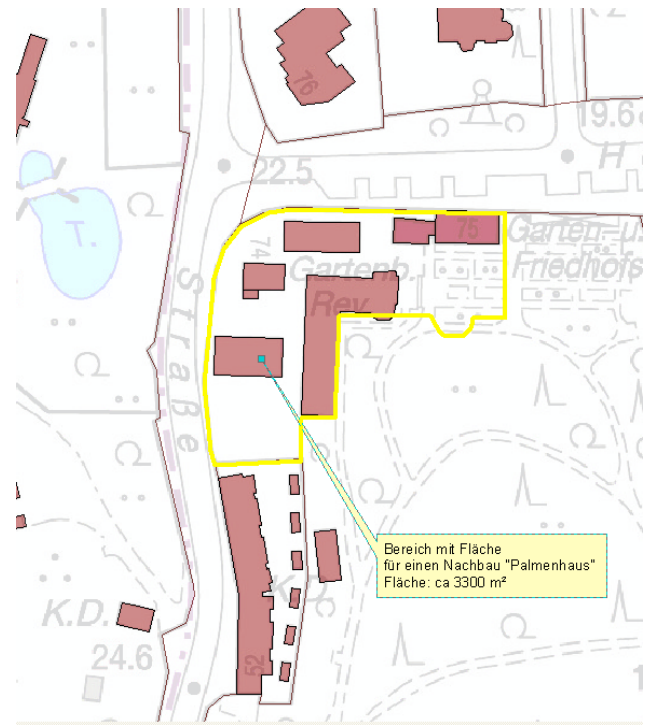
Die damit zusammenhängenden Kosten, sowie die Kosten für den Betrieb und die Unterhaltung der Glashäuser sind in beiden Fällen vom Nachnutzer zu tragen.

3. Die vorhandenen Schaugewächshäuser werden vorbehaltlich zur Verfügung stehender Haushaltsmittel weiterhin durch die FHH betrieben und unterhalten oder aufgegeben.

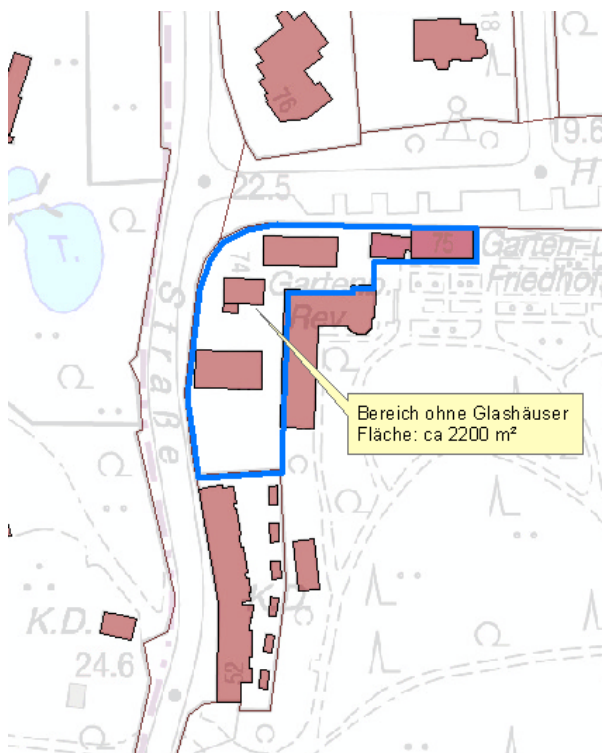
Variante 1



Variante 2



Variante 3





## **TEIL B: VERFAHREN**

### **1. AUSLOBERIN**

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung für Landschafts- und Grünplanung, Alter Steinweg 4, 20459 Hamburg

### **2. VERFAHRENSKOORDINATION UND -BETREUUNG**

büro lucherhandt

stadtplanung – stadtforschung – stadtreisen

Daniel Lucherhandt, David Senger

Wrangelstraße 18

20253 Hamburg

fon: +49 (0) 40/648823-73

fax: +44 (0) 40/648823-74

büero@lucherhandt.de

www.lucherhandt.de

### **3. VERFAHRENSART**

Interessenbekundungsverfahren nach §7 der Landeshaushaltsordnung. Ziel ist es einen Investor für eine parkverträgliche Nutzung der ehemaligen Gebäude und Freiflächen der Gartenbauabteilung des Bezirksamtes Altona zu finden.

Dieses Interessenbekundungsverfahren ist lediglich eine öffentliche, für die FHH unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Gebotes. Die FHH behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob, wann, an wen und zu welchen Konditionen die Vergabe erfolgt. Die FHH behält sich weiterhin vor, Teilnehmer zu Nachgeboten aufzufordern. Eine Baugenehmigung sowie weitere gegebenenfalls erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen werden nicht zugesichert.

Bei diesem Auswahlverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des für öffentliche Vergabeaufträge anwendbaren Vergaberechts. Aus der Teilnahme an dem Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen der FHH herleiten. Insbesondere behält sich die FHH vor, das Verfahren ohne Angabe von Gründen zu ändern oder zu beenden.

Ansprüche gegen die FHH sind, insbesondere bei der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen und Angeboten sowie Änderung bzw. Beendigung des Verfahrens, ausgeschlossen.

Die Bewertung wird dem Senat zur Entscheidung vorgelegt.



#### **4. ZULASSUNGSBEDINGUNGEN**

Es sind alle Interessenten zum Verfahren teilnahmeberechtigt, die die nachfolgenden Bedingungen erfüllen und die entsprechenden Nachweise vollständig vorlegen:

- Eidesstattliche Erklärung, dass sich der Interessent weder in einem Konkurs- noch in einem Vergleichsverfahren befindet
- Eidesstattlich Erklärung des Interessenten über das ordnungsgemäße erklären von Steuern, Abgaben und Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung der letzten zehn Jahre (1999 - 2008)
- Eigenerklärung zur Nichtanwendung der „Scientology“ Technologie nach L. Ron Hubbard

## 5. VORZULEGENDE UNTERLAGEN

### 5.1 Nachnutzungskonzept

Es wird eine detaillierte Darstellung der vorgeschlagenen Nachnutzung erwartet. Diesbezüglich sind mindestens folgende Angaben zu machen:

- Beschreibung des Nutzungskonzeptes:
  - Geplante Nutzung
  - Keine primär kommerzielle / gewerbliche Nutzung
- Beschreibung der Zielgruppen und Adressaten:
  - Grad der Öffentlichkeit, Interesse an der beabsichtigten künftigen Nutzung
  - Schätzwert tägliche Besucherzahlen
  - Geplante Öffnungszeiten
- Aussagen zur Erschließung und der Parkverträglichkeit:
  - Gewährleistung des öffentlichen Zugangs
  - Zu erwartende Verkehrsbelastung
  - Parkverträglichkeit der Nutzung
  - Vereinbarkeit mit dem Parkpfliegerwerk von 1992
  - etwaige Synergieeffekte hinsichtlich der bereits vorhandenen benachbarten Museumsnutzungen

### 5.2 Baukonzept

Von den Interessenten werden Aussagen zu baulichen Planungen, bzw. Aussagen zum Denkmalschutz erwartet

- Beschreibung des Baukonzeptes
- Aussagen zum Umgang mit dem Bestand (insbesondere der Glashäuser)
- Aussagen zum Denkmalschutz
- Aussagen zur Freiraumplanung und zur Außenraumgestaltung
- Geplante Grundstücksgröße
  - Varianten 1 – 3
- Geplante Nutzfläche
- Geschätzte Baukosten
- Weitere Unterlagen (optional): Es wird den Bewerbern empfohlen, zur Illustration (z.B. Pläne und Visualisierungen) ihres Konzepts zehn Seiten im Format DIN-A3 (liegend, einseitig) einzureichen (PDF-Format, max. 30mb).

### 5.3 Finanzierungskonzept

Das Finanzierungskonzept sollte insbesondere folgende Angaben enthalten:

- Beschreibung des Finanzierungskonzeptes
- Höhe des Eigenkapitals
- Höhe des Fremdkapitals
- Höhe des geplanten Investitionsvolumens
- Höhe der jährlichen Kosten für Unterhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude
- Höhe der jährlichen „Programmkosten“ (Kosten zur Durchführung der geplanten inhaltlichen Aktivitäten)
- erwartete Einnahmen (jährlich)
- Höhe der jährlichen Unterhaltungskosten für die Glashäuser
- Höhe der Pacht o.ä., soweit diese nicht ohnehin durch die Finanzbehörde festgesetzt wird
- Bonitätsnachweis durch eine zertifizierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

#### **5.4 Umsetzungskonzept**

Das Umsetzungskonzept soll Aufschluss über den geplanten Ablauf von Planung, Durchführung und Betrieb geben:

- Beschreibung des Umsetzungskonzeptes
- Träger der geplanten Einrichtung
- Geplante Anzahl von Mitarbeitern/Angestellten für den Betrieb der geplanten Einrichtung
- Kooperationspartner: Unterstützer, Sponsoren etc.
- Terminplanung: Meilensteine bis zur Eröffnung
- Angestrebte min. Nutzungsdauer

#### **5.5 Kompetenz und Erfahrungen**

Die Bewerber stellen sich und ihre Schwerpunkte sowie bisherigen Aktivitäten anhand von Referenzen vor, die die Eignung insbesondere für die Umsetzung dieses Vorhabens unterstreichen. Die Angaben sind durch Vorlage von entsprechenden Nachweisen zu belegen:

- Interessentenprofil bzw. Tätigkeitsschwerpunkte, Kernkompetenzen
- Drei beispielhafte Referenzen, die die Eignung für das angestrebte Vorhaben stützen.
- Übersicht über Kooperationspartner in anderen Projekten
- Weitere Unterlagen (optional): Es wird den Interessenten empfohlen, zur Illustration (z.B. Pläne und Visualisierungen) ihrer Kompetenz und Erfahrung max. fünf Seiten im Format DIN-A3 (liegend, einseitig) einzureichen (PDF-Format).

### **6. BEWERTUNGSKRITERIEN**

- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen



- Formelle Teilnahmeberechtigung
- Originalität und Funktionalität des Nutzungskonzepts
- Umsetzbarkeit des Baukonzepts
- Plausibilität des Finanzierungskonzepts
- Aussagekraft Umsetzungskonzept
- Eignung anhand der Erfahrung und Kompetenz

Die Reihenfolge der Kriterien hat auf deren Wertigkeit keinen Einfluss.

Das Auswahlgremium trifft eine qualitative Auswahl und gibt Empfehlungen für die Umsetzung eines oder mehrerer Interessenbekundungen aus. Die Empfehlungen des Auswahlgremiums werden dem Senat der FHH zur Entscheidungsprüfung vorgelegt.

## **7. REGISTRIERUNG ZUR TEILNAHME AM VERFAHREN**

Interessenten müssen sich für die Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren online in einem Bewerbungscenter registrieren. Dies ist ausschließlich über die Internetseite [www.luchterhandt.de](http://www.luchterhandt.de) im entsprechenden Bereich für dieses Verfahren möglich. Schriftliche Registrierungen sind ausgeschlossen. Alle dort getätigten Angaben werden vertraulich und ausschließlich projektbezogen verwendet. Eine Registrierung ist unverbindlich, kostenfrei und jederzeit möglich.

## **8. BEANTWORTUNG VON RÜCKFRAGEN**

Rückfragen sind schriftlich per E-Mail bis zum 25.09.2009, 12 Uhr an das büro luchterhandt ([buero@luchterhandt.de](mailto:buero@luchterhandt.de)) zu senden. Die Antworten werden am 30.09.2009 online gestellt. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Ausschreibung.

Nähere Auskünfte sind bei folgender Anschrift erhältlich:  
büro luchterhandt, Wrangelstraße 18, 20253 Hamburg  
Ansprechpartner: Daniel Luchterhandt, David Senger

fon: +49 (0) 40/648823-73

fax: +44 (0) 40/648823-74

[buero@luchterhandt.de](mailto:buero@luchterhandt.de)

[www.luchterhandt.de](http://www.luchterhandt.de)

## **9. BEWERBUNGSCENTER: EINGABE DER BEWERBUNGSINHALTE**

Beiträge zum Interessenbekundungsverfahren können ausschließlich über das Bewerbungscenter unter [www.luchterhandt.de](http://www.luchterhandt.de) eingereicht werden. Bewerbungen durch Postversand oder E-Mail werden nicht zum

Verfahren zugelassen. Dazu ist eine vorherige Registrierung (siehe 7.) erforderlich.

Das Bewerbungscenter ermöglicht es jedem Interessenten Unterlagen (Text und ggf. PDF-Dateien) zu übermitteln. Eine Bearbeitung kann schrittweise erfolgen, da eingegebene Daten zwischengespeichert werden können.

Detaillierte Hinweise zur Benutzung des Bewerbungscenters finden sich unter [www.luchterhandt.de](http://www.luchterhandt.de).

## **10. BEWERBUNGSFRIST**

Zur erfolgreichen Abgabe einer Interessenbekundung sind die geforderten Unterlagen bis zum 18.11.2009, 24:00 Uhr online zu übermitteln.

Es wird empfohlen, sich rechtzeitig mit der Funktionsweise des Bewerbungscenters vertraut zu machen.

## **11. AUSWAHLGREMIIUM UND AUSWAHLSITZUNG**

Die Auswahl-sitzung setzt sich aus Vertretern der folgenden Institutionen zusammen:

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt  
 Bezirksamt Altona  
 Behörde für Kultur, Sport und Medien  
 Finanzbehörde

Das Gremium wird voraussichtlich am 11.12.2009 tagen. Als Ergebnis dieser Sitzung werden Empfehlungen an den Bezirk Altona übergeben. Eine Entscheidung über eine mögliche Vergabe wird der Senat voraussichtlich frühestens im Januar 2010 fällen. Das Ergebnis wird nach Befassung des Senats durch den Senat veröffentlicht.

## **12. VORPRÜFUNG**

Die Vorprüfung erfolgt durch das büro luchterhandt, Hamburg, in Zusammenarbeit mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfende zu benennen.

## **13. TERMINKETTE**

14.09.2009	Bekanntgabe Verfahren
25.09.2009	Frist für schriftliche Rückfragen

30.09.2009	Beantwortung der Rückfragen
18.11.2009	Frist für einzureichende Unterlagen
11.12.2009	Auswahlsitzung