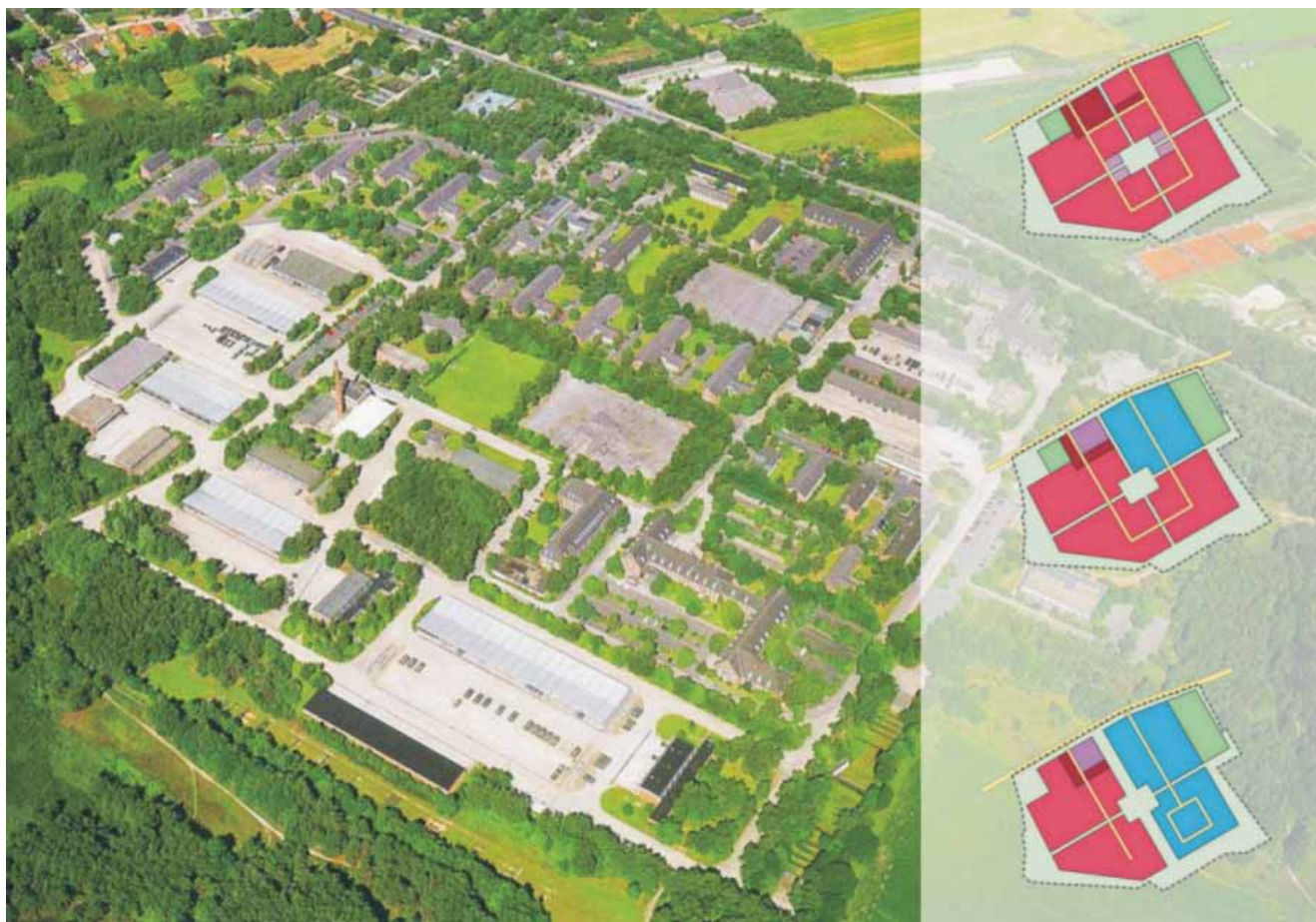


Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne

Konversion zwischen Neugraben-Fischbek und Neu Wulmstorf



Ole Jochumsen
Timo Korte

2 0 0 2
Technische Universität
Hamburg-Harburg
Städtebau Stadtplanung

Die Autoren sind beide im Stadtplanungsbüro BPW Hamburg beschäftigt.
Mehr Informationen und Kontaktdaten unter: www.bpw-hamburg.de.

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne

Konversion zwischen Neugraben-Fischbek und Neu Wulmstorf

Diplomarbeit
zur Erlangung des Grades eines Diplom-Ingenieurs

Technische Universität Hamburg-Harburg
Studiengang Städtebau / Stadtplanung

vorgelegt von
Ole Jochumsen (14 527)
und Timo Korte (14 528)

Gutachter:
Prof. Dr.-Ing. Dittmar Machule
Dr. Jörg Pohlan

Hamburg, im Juni 2002

Kurzfassung

Fragestellung:
Wohnen und Arbeiten
auf der Röttiger-Kaserne?

Im Jahre 2004 wird die Röttiger-Kaserne in Hamburg-Neugraben-Fischbek geräumt. Die militärischen Flächen stehen dann für die Stadtentwicklung zur Verfügung. Für das Kasernenareal werden in der Diplomarbeit die Rahmenbedingungen für zivile Nutzungen untersucht und Entwicklungsoptionen konkretisiert.

- In welchen Anteilen und Ausprägungen kommen Wohn- und Arbeitsstätten in Frage? Wie lassen sie sich auf dem Gelände anordnen und um weitere Einrichtungen wie z.B. der Versorgung und der sozialen Infrastruktur ergänzen?

Schon vor 2004 wesentliche
Schritte möglich

Die Erfahrungen mit anderen Konversionsprojekten¹ zeigen, dass schon vor der Freigabe der Fläche wesentliche Schritte vollzogen werden können. Zunächst steht die Projektvorbereitung durch Kommunalpolitik und -verwaltung im Vordergrund, bevor die Realisierung durch Dritte beginnt. Neben der Nutzungsfindung gehört hierzu die Suche nach einem Träger der Konversion, der Beginn der Kaufverhandlungen mit dem Bund und die Vorbereitung des Planungsrechts.

Analyse zeigt Potenziale und
Mängel des Areals

Das Kasernenareal weist eine Reihe von Vorzügen auf, die das Potenzial bergen, hier ein attraktives Quartier zu entwickeln. Erhaltenswerte Gebäude sind mögliche Ausgangspunkte für die Konversion. Die Umgebung bietet sehr gute Naherholungsmöglichkeiten und das Gelände selbst zum Teil erhaltenswerte Grünstrukturen. Die Verkehrsanbindung wird durch die S-Bahn-Verlängerung und den Bau der Autobahn 26 in Zukunft verbessert. Das nähere Umfeld weist z.B. im Bereich Nahversorgung Defizite auf, zu deren Ausgleich die Entwicklung neuer Nutzungen auf der Kaserne einen Beitrag leisten kann. Während militärische Altlasten beseitigt werden können, wird eine Belastung des Quartiers durch Straßenlärm von der vorbeiführenden Bundesstraße bestehen bleiben.

Bedarf für Eigenheime,
altengerechte Wohnungen
und lokale Betriebe

Die Bedarfsanalysen zeigen, dass durch hochwertige Einfamilienhäuser, preiswerte Eigenheime und altengerechte Wohnungen das Angebot im Süderelberaum positiv ergänzt werden kann. Trotz der großen Gewerbeflächenreserven im Umfeld erscheint auch die Ansiedlung von Arbeitsstätten auf dem Gelände der Röttiger-Kaserne sinnvoll. Lokal orientierte Betriebe könnten Arbeitsplätze in dem sonst durch Wohnen geprägten Stadtraum schaffen.

¹ Der Begriff Konversion wird verwandt für die Umwandlung ehemals militärisch genutzter Liegenschaften für zivile Zwecke.

Eine vergleichsweise verhaltene Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und insbesondere auf dem Markt für Gewerbeflächen veranlasst zu der Einschätzung, sich bei den neuen Nutzungen der Kaserne auf einen langen Atem einstellen zu müssen. Die Analyse zeigt jedoch, dass in bestimmten Bereichen Bedarfe bestehen, das Nutzungsgefüge des Süderelberaums positiv zu ergänzen.

Langer Atem lohnt sich

Bei den Empfehlungen zu neuen Nutzungen wird als Ziel verfolgt, durch die Entwicklung eines Wohnquartiers mit Arbeitsstätten Vielfältigkeit zu erreichen. Dabei soll ruinöse Konkurrenz zu im Umfeld vorhandenen Einrichtungen vermieden werden. Der besondere Charakter des neuen Quartiers wird aus dem vorhandenen Grün und durch den Erhalt geeigneter Gebäude gebildet.

Ziele: Ergänzung des Süderelberaums durch ein neues Wohnquartier mit Arbeitsstätten, besonderen Charakter bilden

Die dargestellten Nutzungsalternativen zeigen mögliche Strukturen eines Wohnquartiers mit unterschiedlichen Anteilen an Arbeitsstätten. Dabei werden auch Flächen für andere, das Quartier ergänzende Nutzungen berücksichtigt. Alle Alternativen bauen auf einer festgelegten Grundstruktur auf.

Keine verfrühte Entscheidung für eine Nutzungsalternative, sondern Entwicklung offen halten

Eine Alternative könnte als Fernziel für die neue Nutzung der Röttiger-Kaserne festgelegt werden. Im Laufe des Konversionsprozesses sind allerdings Änderungen der Bedarfe wahrscheinlich. Um die Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken, wird daher ein offener Umgang mit den Alternativen empfohlen.

Zahlreiche Beispiele zeigen, wie mit bestehenden Gebäuden umgegangen werden kann. Auch auf der Röttiger-Kaserne sollte Vorhandenes nicht verfrüht abgerissen werden, sondern zwischengenutzt bzw. bei der Eignung der Substanz für zivile Zwecke umgebaut werden.

Nicht sofort alles abreißen

Im Sinne des offenen Umgangs mit den Nutzungsalternativen wird eine Strategie zur Konversion empfohlen. Auf diese Weise wird auch eine Entwicklung von Arbeitsstätten ermöglicht und nicht nur der größeren Nachfrage nach Wohnungsbau entsprochen. Das neue Quartier ist in mehreren Abschnitten zu realisieren. Während die ersten Wohnungsbauten entstehen, werden gewerbliche Übergangsnutzungen initiiert. Diese sollen als Pioniere für die anvisierte Gewerbeentwicklung dienen und den Standort beleben.

Ziel der Strategie für die Röttiger-Kaserne: auch Arbeitsstätten

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| Exkurse | VII |
| Planverzeichnis | VIII |
| Abbildungsverzeichnis | VIII |
| Abkürzungsverzeichnis..... | XII |
| 1 Einleitung | 1 |
| 2 Lehren aus bisherigen Konversionen..... | 5 |
| 2.1 Konversion als Gegenstand der Fachdiskussion | 5 |
| 2.2 Rolle von Konversionsflächen für die Stadtentwicklung in strukturstarken Räumen | 8 |
| 2.3 Phasen der Konversion | 9 |
| 2.3.1 Orientierungsphase..... | 9 |
| 2.3.2 Konzeptionierungsphase..... | 10 |
| 2.3.3 Realisierungsphase..... | 11 |
| 2.4 Hinweise für die Konversion der Röttiger-Kaserne | 14 |
| 3 Analyse der Ausgangssituation | 16 |
| 3.1 Die Röttiger-Kaserne | 16 |
| 3.1.1 Plangebiet | 17 |
| 3.1.2 Weitere Liegenschaften..... | 20 |
| 3.2 Einbindung in die Umgebung: Stadtgefüge und Standorte des Süderelberaums | 24 |
| 3.2.1 Siedlungsentwicklung und Wohnstandorte | 25 |
| 3.2.2 Arbeitsstätten- und Gewerbestandorte..... | 39 |
| 3.2.3 Versorgungsschwerpunkte | 45 |
| 3.2.4 Soziale Infrastruktur..... | 49 |
| 3.2.5 Verkehr | 50 |
| 3.2.6 Natur- und Landschaftsräume..... | 52 |
| 3.3 Ideen für die Konversion der Röttiger-Kaserne | 55 |
| 3.4 Bedarfsanalyse..... | 58 |
| 3.4.1 Wohnen | 59 |
| 3.4.2 Arbeiten | 71 |
| 3.4.3 Überprüfung sonstiger Bedarfe | 76 |
| 3.5 Bestandsbewertung für das Plangebiet..... | 81 |
| 3.5.1 Eignung der Gebäudesubstanz für zivile Nutzungen..... | 81 |
| 3.5.2 Belastungen..... | 86 |
| 3.5.3 Erschließung und Verbindungen | 89 |
| 3.5.4 Natur- und Freiraumelemente | 92 |
| 3.6 Schlussfolgerungen für die Röttiger-Kaserne..... | 95 |

| | | |
|-------------------------------|---|-------|
| 4 | Ziele | 97 |
| 5 | Nutzungsalternativen | 100 |
| 5.1 | Grundstruktur des neuen Quartiers | 100 |
| 5.2 | Erläuterung der Nutzungsalternativen | 105 |
| 5.2.1 | Nutzungsalternative A: Wohnen | 106 |
| 5.2.2 | Nutzungsalternative B: Wohnen mit lokalem Gewerbe | 108 |
| 5.2.3 | Nutzungsalternative C: Wohnen und Arbeiten | 110 |
| 5.3 | Vergleich der Nutzungsalternativen | 112 |
| 5.4 | Umgang mit den Nutzungsalternativen | 114 |
| 6 | Vorgehensbezogene Empfehlungen | 115 |
| 6.1 | Schritte zur Konversion | 115 |
| 6.1.1 | Kommunale Projektvorbereitung | 115 |
| 6.1.2 | Externe Entwicklung und Realisierung | 118 |
| 6.2 | Umgang mit vorhandenen Gebäuden | 121 |
| 6.2.1 | Zwischennutzungen | 121 |
| 6.2.2 | Umbaumöglichkeiten | 122 |
| 6.3 | Eine offene Umsetzungsstrategie für die Konversion | 127 |
| Verwendete Quellen | | |
| | Literatur | XIII |
| | Zeitungsartikel..... | XVII |
| | Internetauszüge | XVIII |
| | Politische Anträge..... | XVIII |
| | Gespräche | XIX |
| | Abbildungsnachweis..... | XX |

Exkurse

| | |
|---|----|
| Flächenanspruch des Militärs in Deutschland im 20. Jahrhundert und Bedeutung der jüngsten Reform der Bundeswehr..... | 7 |
| Reaktion auf die Schließung der Röttiger-Kaserne..... | 10 |
| Geschichte der Röttiger-Kaserne | 18 |
| Bevölkerungsstruktur und Merkmale des Wohnungsbestands im Süderelberaum | 33 |
| Aktuelle Wohnungsbaupolitik in Hamburg und Neu Wulmstorf | 66 |
| Effekte der Airbus-Erweiterung auf die Wohnraumnachfrage | 67 |
| Ziele der Arbeitsstättenplanung in der Metropolregion Hamburg | 73 |

Planverzeichnis

| | | |
|-------------|--|-----|
| Plan Nr. 1 | LAGE DER RÖTTIGER-KASERNE | 4 |
| Plan Nr. 2 | STADTGEFÜGE UND STANDORTE | 27 |
| Plan Nr. 3 | LIEGENSCHAFTEN DER RÖTTIGER-KASERNE | 19 |
| Plan Nr. 3a | Bestandsbewertung EIGNUNG DER GEBÄUDE FÜR EINE ZIVILE NUTZUNG | 83 |
| Plan Nr. 3b | Bestandsbewertung BELASTUNGEN | 87 |
| Plan Nr. 3c | Bestandsbewertung ERSCHLIESSUNG UND VERBINDUNGEN | 91 |
| Plan Nr. 3d | Bestandsbewertung NATUR- UND FREIRAUMELEMENTE | 93 |
| Plan Nr. 4 | GRUNDSTRUKTUR DES NEUEN QUARTIERS | 103 |
| Plan Nr. 4a | Nutzungsalternative A: WOHNEN | 107 |
| Plan Nr. 4b | Nutzungsalternative B: WOHNEN MIT LOKALEM GEWERBE | 109 |
| Plan Nr. 4c | Nutzungsalternative C: WOHNEN UND ARBEITEN | 111 |
| Plan Nr. 5 | ENTWICKLUNGSSTUFEN für die Konversion der Röttiger-Kaserne | 131 |

Abbildungsverzeichnis

| | | | |
|-------------|---------|--|----|
| Kapitel 1 | Abb. 1 | Die Röttiger-Kaserne. Blick von Südosten | 3 |
| Kapitel 2 | Abb. 2 | Schema zur Entwicklung des Flächenanspruchs des Militärs in Deutschland im 20. Jahrhundert | 7 |
| | Abb. 3 | Jüngste Standortverkleinerungen der Bundeswehr | 7 |
| | Abb. 4 | Freigabeverfahren militärischer Liegenschaften | 12 |
| | Abb. 5 | Phasen im Konversionsverfahren | 13 |
| Kapitel 3.1 | Abb. 6 | Die Röttiger-Kaserne. Blick von Westen | 16 |
| | Abb. 7 | Größe und Funktionsbereiche der Röttiger-Kaserne | 17 |
| | Abb. 8 | Soldatenheim „Haus Fischbeker Heide“ | 18 |
| | Abb. 9 | Ehemalige Bundeswehrwohnungen | 20 |
| | Abb. 10 | Cuxhavener Straße 577 und 579 | 20 |
| | Abb. 11 | Standortübungsplatz, Auszug aus Plan 2 | 20 |
| | Abb. 12 | Äußere Ringstraße | 21 |
| | Abb. 13 | Zufahrt von Wulmstorf | 21 |
| | Abb. 14 | Zaun bei der Schießanlage | 21 |
| | Abb. 15 | Standortverwaltung | 23 |
| | Abb. 16 | Panzerverladerampe | 23 |
| Kapitel 3.2 | Abb. 17 | Ineinandergreifen von Landschaft und Bebauung: Südlicher Rand der Siedlungsachse am Falkenbergsweg, Neugraben | 24 |
| | Abb. 18 | Im Dorf Neugraben | 26 |
| | Abb. 19 | Am Rand des Dorfes Fischbek | 26 |
| | Abb. 20 | Hofladen in Fischbek | 26 |
| | Abb. 21 | Falkenberg-Siedlung | 29 |
| | Abb. 22 | Heidesiedlung | 29 |
| | Abb. 23 | Siedlung Waldfrieden | 29 |

| | | |
|---------|--|----|
| Abb. 24 | Reihenhäuser in Neu-Fischbek | 30 |
| Abb. 25 | Neuwiedenthal 1966 | 30 |
| Abb. 26 | Siedlung Sandbek | 30 |
| Abb. 27 | Siedlungsabschnitt C von Neu Wulmstorf (Schillerstraße)..... | 31 |
| Abb. 28 | Zeilenbauten an der Liliencronstraße, Neu Wulmstorf | 31 |
| Abb. 29 | Wohnungszugang in den 90er Jahren im Süderelberaum | 31 |
| Abb. 30 | Verdichtete Einzelhäuser in Neuwiedenthal-Nord..... | 32 |
| Abb. 31 | Mehrfamilienhäuser in Neuwiedenthal-Nord..... | 32 |
| Abb. 32 | Neubaugelbiet im Kernort Neu Wulmstorf..... | 32 |
| Abb. 33 | Einzelhausbebauung in Neu Wulmstorf | 32 |
| Abb. 34 | Baustelle Ohrnsweg, Sandbek | 33 |
| Abb. 35 | Baulückenschließung in den Waldsiedlungen, Neugraben..... | 33 |
| Abb. 36 | Potenzialfläche Neugraben-Fischbek 65 | 35 |
| Abb. 37 | Gleisanlage auf der Potenzialfläche Sandbek-West..... | 36 |
| Abb. 38 | Jüngstes Baugebiet in Elstorf | 37 |
| Abb. 39 | Wohnungsbaupotenziale im Süderelberaum | 38 |
| Abb. 40 | Betrachtete Gewerbestandorte | 39 |
| Abb. 41 | Großmoorbogen, Harburg | 40 |
| Abb. 42 | PrimeParc, Harburg | 40 |
| Abb. 43 | Für Airbus vorgesehene Flächen, Hausbruch | 40 |
| Abb. 44 | DaimlerChrysler, Am Radeland | 40 |
| Abb. 45 | Kleingewerbe, Geutensweg | 41 |
| Abb. 46 | Autohändler in der Lessingstraße, Kernort Neu Wulmstorf | 41 |
| Abb. 47 | Neubauten im Westen des Gewerbegebiets, Kernort Neu Wulmstorf | 41 |
| Abb. 48 | Airbus-Werk, Finkenwerder | 42 |
| Abb. 49 | Technologiepark, Bostelbek | 42 |
| Abb. 50 | Channel Harburg | 42 |
| Abb. 51 | Ehemaliger Güterbahnhof und Baukräne im Channel Harburg | 43 |
| Abb. 52 | Gewerbe in Gemengelage an der B 73 | 43 |
| Abb. 53 | Freie Flächen für Arbeitsstätten im Süderelbe..... | 44 |
| Abb. 54 | SEZ, Neugraben | 46 |
| Abb. 55 | Marktpassage, Neugraben | 46 |
| Abb. 56 | Bahnhofstraße, Neu Wulmstorf | 46 |
| Abb. 57 | Marktplatzcenter, Neu Wulmstorf | 46 |
| Abb. 58 | Supermarkt mit Fachgeschäften | 47 |
| Abb. 59 | Ladenzeile an der B 73, Fischbek | 47 |
| Abb. 60 | Ladenzeile am Ohrnsweg, Sandbek | 48 |
| Abb. 61 | Breslauer Straße, Heidesiedlung..... | 48 |
| Abb. 62 | Grundschule Ohrnsweg..... | 49 |
| Abb. 63 | Gesamtschule Fischbek..... | 49 |
| Abb. 64 | B 73 durchschneidet das Stadtgefüge | 50 |

| | | | |
|-------------|---------|---|----|
| | Abb. 65 | Verkehr auf der B 73 | 50 |
| | Abb. 66 | Geplante S-Bahn-Verlängerung | 51 |
| | Abb. 67 | Landscheide, Neugraben | 52 |
| | Abb. 68 | Obstanbau in Hohenwisch | 52 |
| | Abb. 69 | Naturschutzgebiet Fischbeker Heide | 53 |
| | Abb. 70 | Blühende Besenheide in Fischbek..... | 53 |
| | Abb. 71 | Segelfluggelände Fischbeker Heide | 54 |
| | Abb. 72 | Am Rand des Naturschutzgebiets | 54 |
| Kapitel 3.4 | Abb. 73 | Wohnungsmarktregion Hamburg mit Siedlungsachsen | 59 |
| | Abb. 74 | Wanderungssalden der Stadt Hamburg von 1970 bis 1998 (differenziert nach Umland- und Fernwanderung)..... | 60 |
| | Abb. 75 | Wohnungsbaufertigstellung in Westdeutschland | 62 |
| | Abb. 76 | Grundstückspreise in Hamburg und Umland 2002 (Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser) | 63 |
| | Abb. 77 | Bevölkerungsprognose für die Metropolregion Hamburg bis 2015 nach Teilräumen..... | 65 |
| | Abb. 78 | Entwicklung der Wohnfläche pro Person von 1965 bis 1998 in Deutschland..... | 68 |
| | Abb. 79 | Leistungsspektrum der Luftfahrtzulieferer in der Region Hamburg..... | 74 |
| | Abb. 80 | Standortverteilung der Luftfahrtzulieferer | 74 |
| | Abb. 81 | Betreutes Wohnen in umgebauter Mannschaftsunterkunft der Boehn-Kaserne in Hamburg-Rahlstedt..... | 77 |
| | Abb. 82 | Seniorenwohnanlage am Falkenberg, Neugraben | 77 |
| | Abb. 83 | Studentenwohnanlage in der ehemaligen Graf-Goltz-Kaserne, Hamburg-Rahlstedt | 78 |
| | Abb. 84 | Ankündigung für das Nahversorgungszentrum auf der ehemaligen Scharnhorst-Kaserne, Hamburg-Heimfeld | 79 |
| | Abb. 85 | Zivil weitergenutzte Turn- und Sporthalle auf der Scharnhorst-Höhe, Hamburg-Heimfeld. | 80 |
| Kapitel 3.5 | Abb. 86 | Mannschaftsunterkunft auf der Röttiger-Kaserne aus den 30er Jahren .. | 81 |
| | Abb. 87 | Ensemble von Kasernenbauten aus den 30er Jahren an der B 73..... | 82 |
| | Abb. 88 | Eingang zu einer Mannschaftsunterkunft, 30er Jahre | 82 |
| | Abb. 89 | Mannschaftsunterkünfte aus der Bundeswehrzeit | 82 |
| | Abb. 90 | Wirtschaftsgebäude an der westlichen Haupterschließung | 84 |
| | Abb. 91 | Ausschnitt aus dem technischen Bereich mit Heizkraftwerk | 84 |
| | Abb. 92 | Bundesstraße 73 auf Höhe der Röttiger-Kaserne | 86 |
| | Abb. 93 | Haupteingang zur Röttiger-Kaserne | 89 |
| | Abb. 94 | Osttor der Kasernenanlage | 89 |
| | Abb. 95 | Radverkehr entlang der B 73 | 90 |
| | Abb. 96 | Gassigang am Kasernenzaun..... | 90 |
| | Abb. 97 | Baumbestand auf dem Kasernengelände | 92 |
| | Abb. 98 | Grüne Front an der B 73 (Herbst)..... | 92 |
| | Abb. 99 | Grüne Front während der Vegetationsphase | 92 |

| | | | |
|----------|---|-----|-----------|
| Abb. 100 | Im Übergang zum Moorgürtel | 94 | |
| Abb. 101 | Talsenke in der Fischbeker Heide | 94 | |
| Abb. 102 | Sandbektal und Neu-Fischbek | 94 | |
| Abb. 103 | Riethwiesen und Heidesiedlung | 94 | |
| Abb. 104 | Ziele für neue Nutzungen auf der Röttiger-Kaserne | 99 | Kapitel 4 |
| Abb. 105 | Reduzierte Darstellung der Nutzungsalternativen | 105 | Kapitel 5 |
| Abb. 106 | Anteile der Nutzungen in den Alternativen im Vergleich | 113 | |
| Abb. 107 | Schritte zur Konversion der Röttiger-Kaserne | 117 | Kapitel 6 |
| Abb. 108 | Logo für ein neues Quartier auf einer ehemaligen Kaserne in Potsdam | 119 | |
| Abb. 109 | Abgeschlossene Baulandaufbereitung, ehemalige Graf-Goltz-Kaserne, Hamburg-Rahlstedt | 120 | |
| Abb. 110 | Hochbaumaßnahmen auf der ehemaligen Graf-Goltz-Kaserne | 120 | |
| Abb. 111 | Nebeneinander von umgebauten und neuen Gebäuden, ehemalige Von-Goeben-Kaserne, Stade-Ottenbeck | 121 | |
| Abb. 112 | Familiengerechtes Wohnen in ehemaligem Kasernenbau, Innenansichten: Treppenhaus und Wohnzimmer | 122 | |
| Abb. 113 | Grundriss-Varianten für den Umbau von Mannschaftsunterkünften zu Wohnungen | 124 | |
| Abb. 114 | Volkshochschule in ehemaligen Kasernengebäuden. Estetal-Kaserne, Buxtehude | 125 | |
| Abb. 115 | Nutzung von ehemaligen Mannschaftsunterkünften durch BGS. Graf-Goltz-Kaserne, Hamburg-Rahlstedt | 125 | |
| Abb. 116 | Preiswerte Büroräume im Torgebäude der ehemaligen Estetal-Kaserne | 125 | |
| Abb. 117 | Umbau zu einer Unterkunft für Asylbewerber, inzwischen als Internat genutzt. Boehn-Kaserne, Hamburg-Rahlstedt | 125 | |
| Abb. 118 | Umbau in ein Studentenwohnheim. Graf-Goltz-Kaserne | 125 | |
| Abb. 119 | Nahezu unveränderter Eingang zum Studentenwohnheim | 125 | |
| Abb. 120 | Umbau in öffentlich geförderte Wohnungen. Estetal-Kaserne | 125 | |
| Abb. 121 | Außenanlagen der Wohnungen | 125 | |
| Abb. 122 | Große Eigentumswohnungen mit Loggien. Von-Goeben-Kaserne, Stade-Ottenbeck | 126 | |
| Abb. 123 | Waldorfschule mit Unterrichtsräumen in Anbauten. Stade-Ottenbeck | 126 | |
| Abb. 124 | Kleine Wohnungen mit vorgesetzten Balkonen. Stade-Ottenbeck | 126 | |
| Abb. 125 | Außenansicht der Reihenhäuser. Stade-Ottenbeck | 126 | |
| Abb. 126 | Betreutes Wohnen in aufgestockten ehemaligen Kasernenbauten. Boehn-Kaserne | 126 | |
| Abb. 127 | Kindergarten in total umgebauten Kasernengebäude. Boehn-Kaserne | 126 | |

Abkürzungen

| | |
|----------|--|
| AIV | Architekten- und Ingenieursverein e.V. (Hamburg) |
| ARGE | Arbeitsgemeinschaft |
| BBR | Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung |
| BEG | Baugrundentwicklungsgesellschaft |
| BfLR | Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung |
| BICC | Bonn International Center For Conversion |
| BMBau | Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau |
| BMVg | Bundesministerium der Verteidigung |
| Einl. | Einleitung |
| ExWoSt | Experimenteller Wohnungs- und Städtebau |
| FIRU | Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung |
| FHH | Freie und Hansestadt Hamburg |
| FORUM | Forschungsinstitut Region und Umwelt an der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg GmbH |
| Gmd. | Gemeinde |
| HA | Hamburger Abendblatt |
| HAN | Harburger Anzeigen und Nachrichten |
| hit | Technologiepark Hamburg |
| HR | Harburger Rundschau |
| IÖR | Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. |
| NILEG | Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen GmbH |
| NNatG | Niedersächsisches Naturschutzgesetz |
| NF 15/65 | Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 15 bzw. 65 |
| NIT | Northern Institute Of Technology |
| SEZ | Süderelbe-Einkaufszentrum |
| TUHH | Technische Universität Hamburg-Harburg |
| WE | Wohneinheiten |

1 Einleitung

Zu Beginn des Jahres 2001 wurde die Schließung der Röttiger-Kaserne bekannt. Zum ersten Quartal 2004 wird der Standort in Hamburg-Neugraben-Fischbek von der Bundeswehr geräumt. Das Kasernenareal und der Standortübungsplatz stehen dann für die Stadtentwicklung zur Verfügung.

Bisher sind die konzeptionellen Überlegungen für eine Nachnutzung jedoch nicht über die Empfehlung des Senats hinaus gekommen, auf dem Kasernengelände Wohnraum und Arbeitsstätten zu schaffen: So könnten hier z.B. Zulieferbetriebe im Zuge der Airbus-Werkserweiterung in Hamburg-Finkenwerder angesiedelt oder Teile der Konversionsfläche für hochwertigen Einfamilienhausbau genutzt werden.¹

Fragestellungen der Diplomarbeit

Einen wichtigen Schritt bei der Konversion von Militärflächen stellt das Finden neuer Nutzungen dar. In der Diplomarbeit werden hierzu für die Röttiger-Kaserne die Rahmenbedingungen untersucht und die Nutzungsoptionen konkretisiert.

- In welchen Anteilen und Ausprägungen kommen Wohn- und Arbeitsstätten in Frage? Wie lassen sie sich auf dem Gelände anordnen und um weitere Einrichtungen wie z.B. der Versorgung und der sozialen Infrastruktur ergänzen?

Der Begriff Konversion wird im Folgenden gemäß des sich in der Stadtplanung durchgesetzten Verständnisses benutzt und als Umwandlung ehemals militärisch genutzter Liegenschaften für zivile Zwecke verstanden.²

Im Laufe der Arbeit hat sich gezeigt, dass einige Besonderheiten bei der Planung der Konversion auftreten. Durch die über Jahrzehnte fehlende allgemeine Zugänglichkeit wurde das Kasernengelände zur Terra Incognita.³ Über den Zustand der vorhandenen Gebäude, mögliche Bodenverunreinigungen u.v.m. gibt es mehr Gerüchte als gesicherte Planungsunterlagen. Bisher wurde diese Fläche aus den stadtplanerischen Entwicklungsvorstellungen der Kommune ausgeblendet. Durch den Abzug des Militärs fallen die Liegenschaften in die kommunale Planungshoheit zurück, eine Nutzungszuweisung und Einbindung in die Nachbarschaft wird erwartet.

¹ Gespräch mit Frau Bruns, Herrn Weiss und anderen Vertretern der Stadtentwicklungsbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), am 08.11.2001.

² Der Begriff wird auch verwandt für
a) die Umstellung militärischer Produktion (und Produktionsanlagen) auf zivile Nutzung,
b) die Umwandlung von einer Flächennutzung in eine andere (insbesondere für neue Nutzungen von ehemaligen Bahn-, Post- und Industrieflächen),
c) in anderen Lebensbereichen (Religion, Chemie, Informatik, Medizin u.v.m.).

³ Winkler, Bärbel (1992): Städtebauliche Möglichkeiten und Herausforderungen der Konversion. In: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BfLR) (Hg.): Regionale Auswirkungen der Konversion. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 5/92. S. 375.

Neben der Konkretisierung der Nutzungsvorstellungen sind als weitere Fragestellungen der Arbeit zu nennen:

- Welche vom allgemeinen Planungsablauf abweichenden Schritte sind bei der Konversion zu vollziehen, welche Akteure und Instrumente werden benötigt?
- Wie lässt sich das Stadtgefüge des Süderelberaums⁴ durch neue Nutzungen auf der Kaserne sinnvoll ergänzen?
- Was lässt sich schon vor der Freigabe im Jahr 2004 über den Zustand der Röttiger-Kaserne und ihre Eignung für zivile Nutzungen aussagen?

Aufbau der Arbeit

In diesem Kapitel wird neben dem Anlass und der Fragestellung die Röttiger-Kaserne als Planungsgegenstand vorgestellt. Das eigentliche Kasernengelände steht im Mittelpunkt der Betrachtung.

Bei der Konversion kann man auf zahlreiche Erfahrungen mit der Umwandlung militärischer Liegenschaften zurückgreifen. Hieraus werden in **Kapitel 2** Schlüsse für die Röttiger-Kaserne gezogen.

Trotz der Konversionserfahrungen ist jedes Projekt eine neue Herausforderung, weil die Ausgangssituationen unterschiedlich sind. Die Chancen und Grenzen einer Entwicklung neuer Nutzungen auf der Röttiger-Kaserne stehen in engem Zusammenhang mit dem Stadtgefüge des Süderelberaums und anderen Planungen.

In **Kapitel 3** werden daher die Umgebung der Kaserne und die Bedarfe für neue Nutzungen analysiert. Weitere Anhaltspunkte für eine Konkretisierung der Ausgangsannahme, Wohnraum und Arbeitsstätten zu schaffen, geben die Ideen lokaler Akteure. Zu beachten sind weiterhin der Zustand der Liegenschaft und die vorhandene Gebäude- und Grünsubstanz.

Daraufhin ist in **Kapitel 4** mit der Konkretisierung der Ausgangsannahme eine Zielformulierung möglich. Die Ziele dienen als Grundlage für die konzeptionellen Überlegungen.

Gemäß der Analyse und der Ziele werden in **Kapitel 5** mögliche Strukturen eines neuen Wohnquartiers mit verschiedenen Anteilen an Arbeitsstätten auf der Röttiger-Kaserne dargestellt.

In **Kapitel 6** findet sich eine Strategie für die Umsetzung der Alternativen. Daneben werden konversionsspezifische Aspekte aufgegriffen und Empfehlungen für das weitere Verfahren gegeben.

⁴ Zur Abgrenzung des in dieser Arbeit als Süderelberaum bezeichneten Bereichs siehe Kapitel 3.2.



Abb. 1: Die Röttiger-Kaserne. Blick von Südosten. Quelle: Hamburger Abendblatt (2002).

Planungsgegenstand

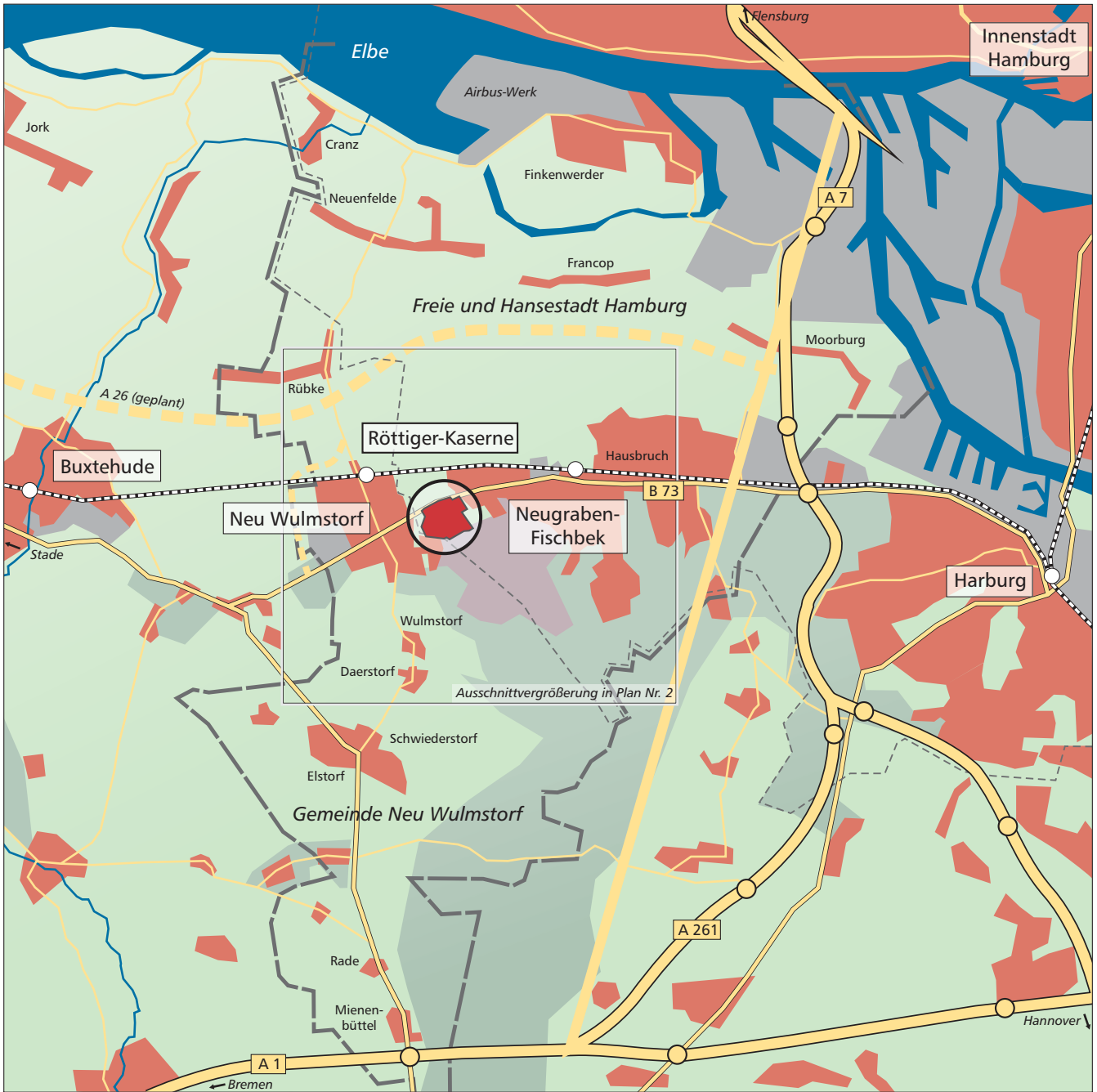
Die Röttiger-Kaserne befindet sich am Südwestrand Hamburgs (s. Plan 1). Sie ist die größte Hamburger Kasernenanlage und eine der letzten Bundeswehrstandorte auf dem Gebiet der Hansestadt.

Das etwa 50 Hektar (ha) große Gelände liegt im Stadtteil Neugraben-Fischbek, der gut 200 ha große dazugehörige Standortübungsplatz südwestlich davon in der niedersächsischen Gemeinde Neu Wulmstorf. Auf der Kaserne sind Gebäude unterschiedlicher Funktionen zu finden, der Übungsplatz ist nahezu unbebaut (s. Kap. 3).

Als Teil des Süderelberaums liegt das Kasernengelände auf der Siedlungsachse Harburg – Stade und zwischen den Landschaftsräumen Elbmarsch und Harburger Berge. Direkt an die Liegenschaften der Röttiger-Kaserne grenzt das für die Naherholung bedeutende Naturschutzgebiet Fischbeker Heide.

Über die Bundesstraße 73 ist das Hamburger Zentrum in einer halben Stunde zu erreichen, per Bus und Bahn in einer Dreiviertelstunde. In näherer Umgebung befinden sich das Zentrum Neugraben und das Ortszentrum von Neu Wulmstorf.

Die Röttiger-Kaserne stellt einen Puffer zwischen den Siedlungsteilen von Neu Wulmstorf und Neugraben-Fischbek dar. Mit dem Abzug der rund 1.350 Soldaten wird dieser Bereich frei und bietet neue Optionen für die Stadtentwicklung im Süderelberaum.



Bebaute Bereiche

- Überwiegend Wohnungsbau
- Gewerbe- und Hafengebiete

Verkehr

- Autobahn mit Anschlussstelle
- Hauptverkehrsstraße
- Nebenstraße
- Bahnlinie mit Haltepunkt
- Geplante Straße

Naturraum

- Acker- und Weideflächen
- Wald
- Heide
- Gewässer

Weitere Darstellungen

- Süderelberaum
- Landesgrenze Hamburg-Niedersachsen
- Röttiger-Kaserne

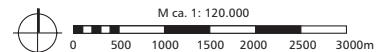
Plan 1

Lage der Röttiger-Kaserne

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne

Konversion zwischen Neugraben-Fischbek und Neu Wulmstorf

Diplomarbeit - Ole Jochumsen - Timo Korte



TU Hamburg-Harburg Studiengang Stadtplanung 2002

2 Lehren aus bisherigen Konversionen

Seit den frühen 1990er Jahren wurden durch den Abzug ausländischer Truppen und die Reform der Bundeswehr zahlreiche Liegenschaften frei (s. Exkurs Flächenanspruch des Militärs, S. 7) und neuen Nutzungen zugeführt. In diesem Kapitel werden Erfahrungen mit Konversionen bezogen auf die Röttiger-Kaserne zusammengefasst.

2.1 Konversion als Gegenstand der Fachdiskussion

Die Verringerung der Streitkräfte löste intensive wissenschaftliche Diskussionen unter sich ändernden Fragestellungen aus. Zunächst stand die Auseinandersetzung mit den negativen sozio-ökonomischen Auswirkungen des Truppenabbaus im Mittelpunkt. Später rückte die Untersuchung der Chancen, die sich aus der Freigabe der Liegenschaften für die Stadtentwicklung ergeben, in den Vordergrund.

Nach dem ersten Ressortkonzept der Bundeswehr zur Reduzierung der Streitkräfte aus dem Jahre 1991 wurde die Diskussion von erforderlich werdenden Anpassungsprozessen durch den Verlust des Militärs als Arbeitgeber bestimmt.⁵ Hier sind direkte Verluste militärischer und ziviler Arbeitsplätze von indirekten Beschäftigungseffekten zu unterscheiden, wie etwa durch Aufträge des Militärs an regionale Dienstleister (insbesondere Handwerk und Baugewerbe). Besonders in stark vom Militär geprägten und ansonsten strukturschwachen Regionen sah man eine Gefährdung der lokalen Wirtschaftskraft.

Nach anfänglicher Ungewissheit, was der Truppenabbau für den Flächenbedarf des Militärs bedeutet,⁶ wurde deutlich, dass die personelle Ausdünnung mit Standortschließungen einhergehen würde. Angesichts der unerwarteten Rückgabe zahlreicher und großer Flächen an die kommunale Planungshoheit war die Unsicherheit groß, wie die Eingliederung dieser Flächen in das Ortsgefüge bewältigt werden sollte.⁷ In einer der ersten Veröffentlichungen⁸ zu dieser stadtplanerischen Aufgabe fasst WINKLER Konversion zunächst als „komplexes Verfahren mit vielen Unbekannten“⁹ zusammen. Sie weist aber auch schon auf die Chancen für die Stadtentwicklung hin, die sich aus der Flächenfreigabe ergeben.

Sich ändernde Fragestellungen

⁵ u.a. Grundmann, Michael (1998): Truppenabbau, Konversion und Möglichkeiten eigenständiger Regionalentwicklung. In: Carmona-Schneider, Juan-J.; Klecker, Peter M.; Schirm, Magda (Hg.): Konversion. Chance für eine eigenständige Regionalentwicklung? Herausg. im Auftrag des Deutschen Verbandes für Angewandte Geographie e.V., Bonn, S. 51f.

Zarth, Michael (1992): Regionale Auswirkungen des Truppenabbaus und der Rüstungskonversion. In: BfLR, S. 316ff.

⁶ Wiegandt, Claus-C. (1992): Restriktionen bei der Wiedernutzung ehemals militärisch genutzter Liegenschaften. In: BfLR, S. 391.

⁷ Lüers, Hartwig (1992): Der rechtliche Rahmen von Konversionsmaßnahmen. In: Mitteilungen der Landesentwicklungsgesellschaften und Heimstätten, 4/92, S. 8.

⁸ BfLR (1992).

⁹ Winkler (1992), S. 374.

Die darauf folgenden Veröffentlichungen behandeln das Konversionsverfahren allgemein¹⁰ oder beziehen sich auf Teilaspekte des Prozesses und beleuchten z.B. Fragen des Planungsrechts, der Altlasten, möglicher Umnutzungen der Gebäudesubstanz und der Infrastruktur, Fragen der Wertermittlung.¹¹

Ab der zweiten Hälfte der 90er Jahre war eine Auswertung der begonnenen Konversionsprojekte möglich. Bereits im Jahre 1991 wurde das Ex-WoSt-Forschungsfeld „Konversion - Stadtplanung auf Militärflächen“ begonnen, das durch eine vergleichende Evaluierung von elf Modellvorhaben im Bundesgebiet 1997 ein Handbuch mit Hinweisen für von der Konversion betroffene Gemeinden zum Ergebnis hatte.¹² Darin beschreiben die Verfasser Konversion nüchtern als „einen umfassenden Prozeß mit sich überlagernden Bearbeitungs- und Entscheidungsverfahren.“¹³

Reichlich Anschauungsmaterial

Zahlreiche Publikationen in jüngster Zeit betrachten die Umsetzung einzelner Konversionen. Auch in der näheren Umgebung der Röttiger-Kaserne gibt es begonnene oder nahezu abgeschlossene Projekte zur Umwandlung von Militärflächen.¹⁴ Somit liegt für die Röttiger-Kaserne, eine der letzten Militärstandorte in der Region, reichlich Anschauungsmaterial für neue Nutzungen vor.

¹⁰ u.a. Bruns, Henning (1994): Mobilisierung und Aufbereitung ehemals militärisch genutzter Flächen. In: BfLR: Bodenmanagement. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1/2/94.

Naumann, Jürgen (1994): Konversion ehemals militärisch genutzter Liegenschaften. Die für die Gemeinden derzeit relevanten Fragestellungen aus planerischer Sicht. In: PlanerIn 2/94.

¹¹ u.a. ARGE Kirchhoff; Jacobs; Mezler (1996): Kostengünstige Umnutzung aufgegebener militärischer Einrichtungen für Wohnzwecke, Wohnergängungseinrichtungen und andere Nutzungen. Bauforschung für die Praxis, Band 19, Stuttgart.

Frerichs, Stefan; Meiners, H. Georg (1994): Altlasten als Bremsklotz für eine Umwandlung militärischer Flächen in zivile Nutzung. In: PlanerIn 2/94.

Lüers (1992).

Overhaus, Manfred (1997): Verwertungsstrategien bei Bundesliegenschaften (Schwerpunkt Konversion). In: Mitteilungen der Landesentwicklungsgesellschaften und Heimstätten, 1/97.

Weinand, Johannes (1994): Konversion und Stadtentwicklung. Erfahrungen mit typischen Konflikten. In: Raumplanung 64/94.

¹² Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMBau) (1997): Konversion. Stadtplanung auf Militärflächen. Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (Endbericht). Bearbeitung: Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung (FIRU) mbH Kaiserslautern, Bonn.

¹³ Ebenda, S. 23.

¹⁴ Darunter z.B.: ehemalige Von-Goeben-Kaserne in Stade-Ottenbeck; ehem. Estetal-Kaserne in Buxtehude; ehem. Scharnhorst-Kaserne in Hamburg-Heimfeld; ehem. Boehn-Kaserne und Graf-Goltz-Kaserne in Hamburg-Rahlstedt.

Exkurs: Flächenanspruch des Militärs in Deutschland im 20. Jahrhundert und Bedeutung der jüngsten Reform der Bundeswehr

„Das Militärwesen hatte in historischer Sicht immer auch eine räumliche Dimension.“¹⁵ Der Anteil an der Gesamtfläche der Bundesrepublik betrug zu Beginn der 1990er Jahre etwa 1,5%, der Anteil z.B. an der Hamburger Landesfläche 1,2%.¹⁶

Die Ansprüche des Militärs änderten sich im Laufe der Zeit. Für Deutschland im 20. Jahrhundert beschreibt Witzmann drei Rüstungszyklen mit den dazugehörigen Auswirkungen auf den Flächenbedarf:¹⁷

1. Die erste Aufrüstungsphase beginnt um 1900, kulminiert im 1. Weltkrieg und erreicht nach einer Abrüstungsphase einen Tiefstand in den späten 20er Jahren.
2. Mit der Machtergreifung der Nationalsozialisten beginnt 1933 ein „historisch beispielloses militärisches Aufrüstungsprogramm.“¹⁸ Es werden zahlreiche neue Kasernenstandorte und in landwirtschaftlich weniger ertragreichen Gegenden große Truppenübungsplätze eingerichtet. In diese Phase fällt auch der Bau der Röttiger-Kaserne. Nach dem zweiten Weltkrieg werden die militärischen Liegenschaften zum Teil vorübergehend für zivile Zwecke, insbesondere zur Unterbringung von Flüchtlingen, genutzt.
3. Im Zuge der Wiederaufrüstung richtet die Bundeswehr seit 1955 ihre Truppen überwiegend wieder auf den alten Standorten ein; so wird auch für die Röttiger-Kaserne der ehemalige Wehrmachtstandort verwendet (s. Exkurs Geschichte der Röttiger-Kaserne, S 18).
Dieser dritte Rüstungszyklus endet in den frühen 90er Jahren, eine neue Phase der Entmilitarisierung und damit der Flächenfreigaben für zivile Nutzungen beginnt und hält bis heute an.

Im Zuge der jüngsten Reform der Bundeswehr wurde im Jahre 2001 ein Ressortkonzept als Richtlinie für die Stationierung der Truppen veröffentlicht, das die Schließung von 39 Standorten sowie einen starken Abbau der Dienstposten an weiteren 40 Orten ankündigt.¹⁹

Aus der zyklischen historischen Entwicklung von Militarisierung und Entmilitarisierung schließt WITZMANN, dass eine weitere Aufrüstungsphase wahrscheinlich sei.²⁰ Vermutlich hätte diese allerdings andere Personal- und Flächenansprüche zur Folge. Trotz der seit 1999 weltweit wieder steigenden Rüstungsausgaben werden sinkende Flächenbedarfe der Bundeswehr erwartet.²¹

Vor diesem Hintergrund kann man davon ausgehen, dass die Liegenschaften der Röttiger-Kaserne auf Dauer für zivile Zwecke zur Verfügung stehen werden.

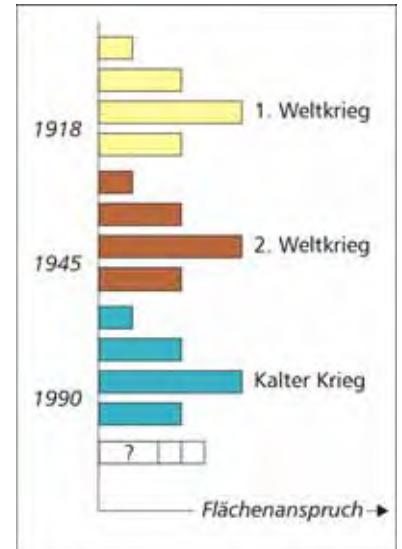


Abb. 2: Schema zur Entwicklung des Flächenanspruchs des Militärs in Deutschland im 20. Jahrhundert.



Abb. 3: Jüngste Standortverkleinerungen der Bundeswehr. Quelle: Zarth; Lackmann (2001), eigene Darstellung.

¹⁵ Sträter, Detlev (1994): Konversion in Agglomerationsräumen. In: RaumPlanung 64/94, S. 13.
¹⁶ Wiegandt (1992), S. 390, Tabelle 1.
¹⁷ Witzmann, Karlheinz (1994): Flächenkonversion und Raumordnung. Rückblick und Vorausschau. In: Raumforschung und Raumordnung, 4/5/1994, S. 280ff.
¹⁸ Sträter (1994), S. 14.
¹⁹ Bundesministerium der Verteidigung (BMVg) (2001a): Ressortkonzept Stationierung vom 16. Februar 2001. Bonn.
 BMVg (2001b): Neuordnung von Grund auf. Die größte Reform der Bundeswehr in Stichworten. Bonn.
²⁰ „Ob den drei Rüstungszyklen ein weiterer folgen wird, dürfte bei der gegenwärtigen weltpolitischen Lage nur eine Frage der Zeit sein.“ Witzmann (1994), S. 284.
²¹ Bonn International Center For Conversion (BICC) (2001): Global Disarmament, Demilitarization and Demobilization. Deutsche Zusammenfassung: H. Wulf; M. Brzoska. Baden-Baden.

2.2 Rolle von Konversionsflächen für die Stadtentwicklung in strukturstarken Räumen

Die Rolle, die ehemals militärisch genutzte Liegenschaften für die Stadt- und Regionalentwicklung spielen können, hängt entscheidend von deren Lagequalität ab.²²

- In strukturschwachen, peripheren Räumen ist der Flächenbedarf gering. Eine Folgenutzung ist häufig nicht oder nur für Teile der frei werdenden Liegenschaften zu finden. Die Flächen bleiben ungenutzt und werden zur Belastung für die Stadtentwicklung und ihrer Eigentümer.
- In strukturstarken Regionen ist die Nachfrage insbesondere nach Bauflächen für Wohnungen und Gewerbe groß und eine Folgenutzung in der Regel zu finden. Vielfach gibt es verschiedene, untereinander konkurrierende Nutzungsoptionen.

Flächenrecycling als Chance

Die Metropolregion Hamburg zählt zu diesen strukturstarken Regionen Deutschlands, daher ist ein vergleichsweise großes Interesse an der Nachnutzung der Röttiger-Kaserne zu erwarten. In Hamburg gibt es eine Flächenknappheit. Das Freiwerden der gut erschlossenen Liegenschaft eröffnet für die Stadt Entwicklungschancen und lässt Steuermehreinnahmen erwarten. Es ermöglicht ein Flächenrecycling und ist damit der Inanspruchnahme bisher un bebauter Bereiche vorzuziehen.

Die negativen Folgen der Kasernen-Schließung werden vermutlich durch die mit den neuen Nutzern der Liegenschaften verbundenen Impulse ausgeglichen werden können: die militärischen Arbeitskräfte werden größtenteils versetzt,²³ die Beschäftigung der zivilen Arbeitskräfte hängt von der Art der Folgenutzung ab, die Kaufkraft und die Umsätze durch Aufträge an lokale Dienstleister und Handwerker werden sich wahrscheinlich erhöhen.

- ▶ Die Konversion der Röttiger-Kaserne ist somit nicht als Belastung, sondern als Chance für die Stadtentwicklung zu verstehen.

²² Steinebach, Gerhard (1998): Entwicklung wirtschaftlicher Lebenskraft in Stadtregionen – Neue Nutzung auf alten Flächen. In: Walcha, Henning; Dreesbach, Peter-Paul (Hg.): Nachhaltige Stadtentwicklung: Impulse, Projekte, Perspektiven. Stuttgart, Berlin, Köln, S. 127. Winkler (1992), S. 374.

Zarth (1992), S. 322.

²³ Es gibt derzeit etwa 1.350 militärische und 100 zivile Beschäftigte der Röttiger-Kaserne. Die Wehrdienstleistenden werden zukünftig an anderen Standorten ausgebildet. Zeit- und Berufssoldaten müssen in Kauf nehmen, regelmäßig versetzt zu werden. Gespräch mit Herrn Oberst Breidenbach am 05.03.2002.

2.3 Phasen der Konversion

Die Beschreibung der Phasen zeigt den an der Konversion der Röttiger-Kaserne Beteiligten, welche Entscheidungs- und Bearbeitungsschritte zur Umwandlung militärischer Liegenschaften für zivile Zwecke notwendig sind. Dieses Schema wird in Kapitel 6 bezogen auf die Röttiger-Kaserne vertieft.

Die Konversion beginnt mit ersten Gerüchten bzw. der Ankündigung, dass die militärische Nutzung einer Liegenschaft aufgegeben wird, und endet mit der Einrichtung von Folgenutzungen. Konversionsprozesse haben unterschiedliche Ausgangssituationen, Zielsetzungen und Konflikte. Dennoch werden in ihnen typischerweise ähnliche Phasen durchlaufen, die sich durch ihre Inhalte und die jeweiligen Beteiligten abgrenzen lassen. Hier wird das Modell des Instituts FORUM aufgegriffen, das die Konversion in Orientierungsphase, Konzeptionierungsphase und Realisierungsphase einteilt.²⁴ Die einzelnen Arbeitsschritte überlappen sich. Im Sinne einer zügigen Konversion ist es sinnvoll, mehrere Aspekte gleichzeitig zu bearbeiten: beispielsweise die Entwicklung der Nutzungsvorstellungen, die Bestandsanalyse und die Investorensuche.

Drei Phasen

2.3.1 Orientierungsphase

Nach Bekanntwerden der Schließungsabsicht regt sich in der Regel ein intensiver Widerstand gegen die Entscheidung des Bundesverteidigungsministeriums. Bei Bestätigung der Standortaufgabe setzt eine Ernüchterung und ein Bedauern des Verlustes des Militärs als Arbeitgeber und Helfer bei Katastrophen ein.

In der Folge beginnt ein Nachdenken über die Bewältigung der Konversion und ein „kurzfristiges Nachholen des politischen Willensbildungsprozesses.“²⁵ Hierzu wird eine grobe Bewertung der städtebaulichen Rahmenbedingungen für zivile Folgenutzungen vorgenommen. In den meisten Fällen steht das Wohnen als zivile Nachnutzung an erster Stelle der Vorschläge, nicht störendes Gewerbe folgt an zweiter Stelle.²⁶

► Die Konversion der Röttiger-Kaserne befindet sich an diesem Punkt. Die Orientierungsphase ist nahezu abgeschlossen. Eine Untersuchung der Rahmenbedingungen für neue Nutzungen kann beginnen. Teile dieser Untersuchungen und auch die Realisierungsphase mit einer baulichen Umsetzung neuer Nutzungen können erst ab 2004 beginnen, wenn die Bundeswehr die Röttiger-Kaserne geräumt hat.

²⁴ Forschungsinsitut Region und Umwelt an der Carl von Ossietzky Universität Oldenburg GmbH (FORUM) (1996): Standortkonversion und regionaler Strukturwandel in Niedersachsen. Bearbeitung: Danielzyk, Rainer; Dassau, Petra; Hochmuth, Elke; Müller, Wolfgang, Oldenburg, S. 110ff. Zu den Phasen des Konversionsprozesses siehe auch BMBau (1997), S. 11ff. sowie Winkler (1992), S. 374ff.

²⁵ BMBau (1997), S. 206.

²⁶ Winkler (1992), S. 382.

Exkurs: Reaktionen auf die Schließung der Röttiger-Kaserne

Nach ersten Gerüchten zum Ende des Jahres 2000, dass die Kaserne geschlossen würde, regt sich ein kurzer Protest gegen die Absicht des Verteidigungsministeriums. In einem Antrag der CDU-Fraktion wird formuliert, was auch andere Kommunalpolitiker fordern: „Die Verwaltung wird aufgefordert, sich bei allen zuständigen Stellen nachhaltig dafür einzusetzen, dass der Standort der Röttiger-Kaserne erhalten bleibt.“²⁷ Als Begründung wird die ökonomische Bedeutung der Kaserne angeführt: „Der Standort mit mehr als 1.000 Soldaten stellt einen erheblichen Wirtschaftsfaktor im Süderelberaum dar.“²⁸ Damit sind vor allem die Kaufkraft der Soldaten und Zivilangestellten sowie die Aufträge an Handwerker aus dem Umfeld zur Instandhaltung der Kasernenanlagen gemeint.²⁹ Weiterhin hätten die Soldaten bisher gute Dienste bei der Deichverteidigung geleistet.³⁰

Nach der Bestätigung der Schließung im Februar 2001 werden vorsichtig neue Nutzungen angedacht. Der Fraktionsvorsitzende der GAL sieht eine Chance, „dass auf dem Gelände durch einen attraktiven Wohnungsbau die hervorragende Lage am Rande des Naturschutzgebiets Fischbeker Heide optimal genutzt und durch zukunftsweisende Arbeitsplätze die Wirtschaftskraft des Süderelbegebiets nachhaltig gestärkt wird.“³¹

Wenig später wird auch vom Ersten Bürgermeister offiziell erklärt, dass „es trotz meines Einsatzes nicht möglich [war], die Brigade für Hamburg zu erhalten. Ich bedaure dies sehr. Wir werden nun aber daran gehen, das frei werdende Gelände in Fischbek zu nutzen, um hier Familien und Gewerbe anzusiedeln.“³² Die Senatskommission für Stadtentwicklung formuliert die Zielsetzung, auf dem Kasernengelände Wohnraum und Arbeitsstätten für Airbus-Zulieferbetriebe zu schaffen, und beauftragt die Stadtentwicklungsbehörde mit Untersuchungen für die Konversion.³³ Aus der Nachbargemeinde Neu Wulmstorf wird der Wunsch geäußert, möglichst frühzeitig an den Planungen des Kasernengeländes beteiligt zu werden.³⁴

Inzwischen ist das öffentliche Interesse an der Konversion der Röttiger-Kaserne zurück gegangen, die verwaltungsinterne Planungsvorbereitung hat begonnen.

2.3.2 Konzeptionierungsphase

Kommunale Projektvorbereitung

In dieser Phase steht die Projektvorbereitung und -steuerung seitens der Kommunalverwaltung sowie die Willensbildung in Politik und Öffentlichkeit im Mittelpunkt.³⁵ Schon vor der formellen Freigabe sollte mit Planungen begonnen werden.

²⁷ Antrag der CDU-Fraktion im Ortsausschuss Süderelbe vom 18.12.2000: Erhalt Röttiger-Kaserne.

²⁸ Dasselbst.

²⁹ Harburger Rundschau (HR) am 15.12.2000: Fischbeker Kaserne nicht antasten.

Harburger Anzeigen und Nachrichten (HAN) am 30.01.2001: In der Röttiger-Kaserne fallen 1350 Stellen weg.

³⁰ HAN am 30.01.2001: Konzepte für den Katastrophenschutz gefordert.

³¹ Herr Mecklenburg, GAL-Fraktionsvorsitzender im Ortsausschuss Süderelbe in einer Presseerklärung vom 05.02.2001.

³² FHH, Staatliche Pressestelle am 16.02.2001: Runde bedauert Abzug der Panzergrenadiere – Nun ist geplant: Neues Wohnen und Arbeiten in Fischbek.

³³ Gespräch mit Frau Bruns, Herrn Weiss u.a. am 08.11.2001.

³⁴ HAN am 27.02.2001: Neu Wulmstorf will mitreden.

³⁵ „Die kommunale Projektsteuerung bei Konversionsvorhaben ist [...] unerlässlich“. Weinand (1994), S. 43.

Dazu gehört die Konkretisierung der Nutzungsoptionen, die Festlegung der städtebaulichen Eckwerte wie ungefähre Dichte oder Bauformen sowie ggf. eine Einteilung der Fläche in Bauabschnitte.³⁶ Die inhaltlichen Zielvorstellungen dienen als Verhandlungsbasis mit möglichen Nachnutzern, als Grundlage für die Entscheidung über den Einsatz von planungsrechtlichen Instrumenten und für den Beginn der Kaufverhandlungen mit dem Bund.³⁷ Durch die Diskussion von Nutzungsalternativen wird das Interesse bei der Öffentlichkeit und möglichen Investoren geweckt.

Zur Vorbereitung einer detaillierten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sollten Überschlagsrechnungen der Kosten für die verschiedenen baulichen Maßnahmen angestellt werden, um erste Hinweise zur Marktgängigkeit des Vorhabens zu bekommen und die Finanzierung zu sichern.³⁸

In der Regel werden neue Nutzungen nur durch ein Bauleitplanverfahren möglich. Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne sowie einzelne Verfahrensschritte wie die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sind schon in dieser Phase möglich. Die abschließende Beschlussfassung über den Plan kann erst nach der förmlichen Freigabe erfolgen, da für die Abwägung genaue Bestandsuntersuchungen erforderlich sind.³⁹

2.3.3 Realisierungsphase

In der Realisierungsphase tritt die kommunale Vorbereitung in den Hintergrund, und die Projektentwicklung durch Externe bekommt mehr Gewicht.⁴⁰ Projektentwickler und Bauträger stellen auf Grundlage der Nutzungsentwürfe detaillierte Handlungs- und Maßnahmenpakete auf (z.B. für die Baulandaufbereitung, die Hochbaumaßnahmen), ermitteln die genauen Kosten und bereiten die Finanzierung vor.

Die Realisierung kann erst nach dem Abzug der Soldaten und der förmlichen Freigabe der Liegenschaften durch den Bund beginnen. Nach dem Ausschluss eines militärischen Anschlussbedarfs gehen die Liegenschaften in das allgemeine Grundvermögen des Bundes über und damit in die Zuständigkeit des Finanzministeriums. Nicht für zivile Bundesbedarfe benötigte Flächen werden zunächst dem entsprechenden Bundesland, dann den Gemeinden und zuletzt Privaten zum Kauf angeboten (s. Abb. 5). In der Regel bemüht sich der Bund um die vollständige und rasche Veräußerung der Liegenschaften.⁴¹

Externe Realisierung

³⁶ Winkler (1992), S. 382.

³⁷ Wiegandt (1992), S. 400.

³⁸ BMBau (1997), S. 98ff.

³⁹ Lüers (1992), S. 9.

⁴⁰ Weinand (1994), S. 44.

⁴¹ Overhaus (1997), S. 4.

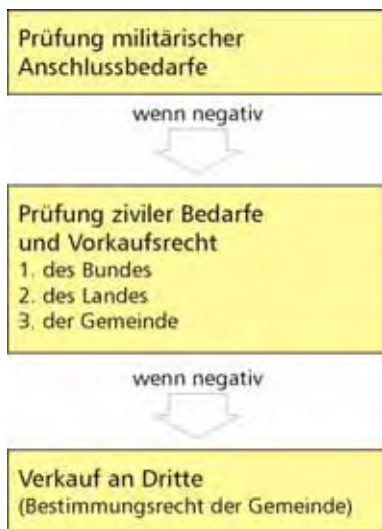


Abb. 4: Freigabeverfahren militärischer Liegenschaften.

Für Hamburg ist die Oberfinanzdirektion in Vertretung des Finanzministeriums der Verhandlungspartner. Die Stadt kann bei Verzicht auf eigenen Erwerb dem Bund Dritte für den Erwerb der Flächen empfehlen.

Der Bund ist verpflichtet, militärische Liegenschaften zum Verkehrswert zu verkaufen.⁴² Auf Grundlage der Nutzungsabsichten und immobilienmarktwirtschaftlicher Gutachten werden die jeweils am Markt erzielbaren Preise ermittelt.⁴³ Der Wert der vorhandenen baulichen Anlagen und Kosten für deren Abriss sowie für die Beseitigung von Kampfmitteln und Altlasten werden in die Verhandlungen einbezogen.⁴⁴

Eine allgemeine Zugängigkeit und somit eine detaillierte Bestandsaufnahme der eigentlichen Liegenschaften durch Fachgutachter ist in der Regel erst in dieser Phase möglich: Dazu gehören u.a. die Erstellung genauer Kartengrundlagen, umfangreiche Untersuchungen des Baugrunds (einschließlich der Altlastensituation), der Gebäudesubstanz und des Grünbestands. Diese Kenntnisse sind unverzichtbar bei der bauleitplanerischen Abwägung sowie der Kaufpreisfindung.⁴⁵ Erst nach der Freigabe können die Kaufverhandlungen mit dem Bund und die Verfahren der Bauleitplanung abgeschlossen werden.

Die bauliche Umsetzung beginnt mit der Baulandaufbereitung, d.h. der Schaffung baureifer Parzellen. Hierzu ist eine Kampfmittelräumung vorzunehmen, Altlasten sind zu sichern bzw. zu beseitigen sowie in den meisten Fällen das Erschließungssystem einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen neu zu ordnen.⁴⁶ Nicht für Folgenutzungen geeignete bauliche Anlagen müssen abgerissen werden.

Der Konversionsprozess endet nach der Veräußerung der Parzellen an einzelne Bauträger mit der Umsetzung der Hochbaumaßnahmen in Form von Um- und Neubauten.

⁴² Wiegandt (1992), S. 398.

⁴³ Dasselbst.

⁴⁴ Gespräch mit Herrn Kalff, BEG Baugrundentwicklungsgesellschaft mbH Hamburg, am 04.04.2002.

⁴⁵ Lüers (1992), S. 9.

⁴⁶ Gespräch mit Herrn Berger, Grundstücksverwertungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Buxtehude, am 05.03.2002.

Gespräch mit Herrn Kalff am 04.04.2002.

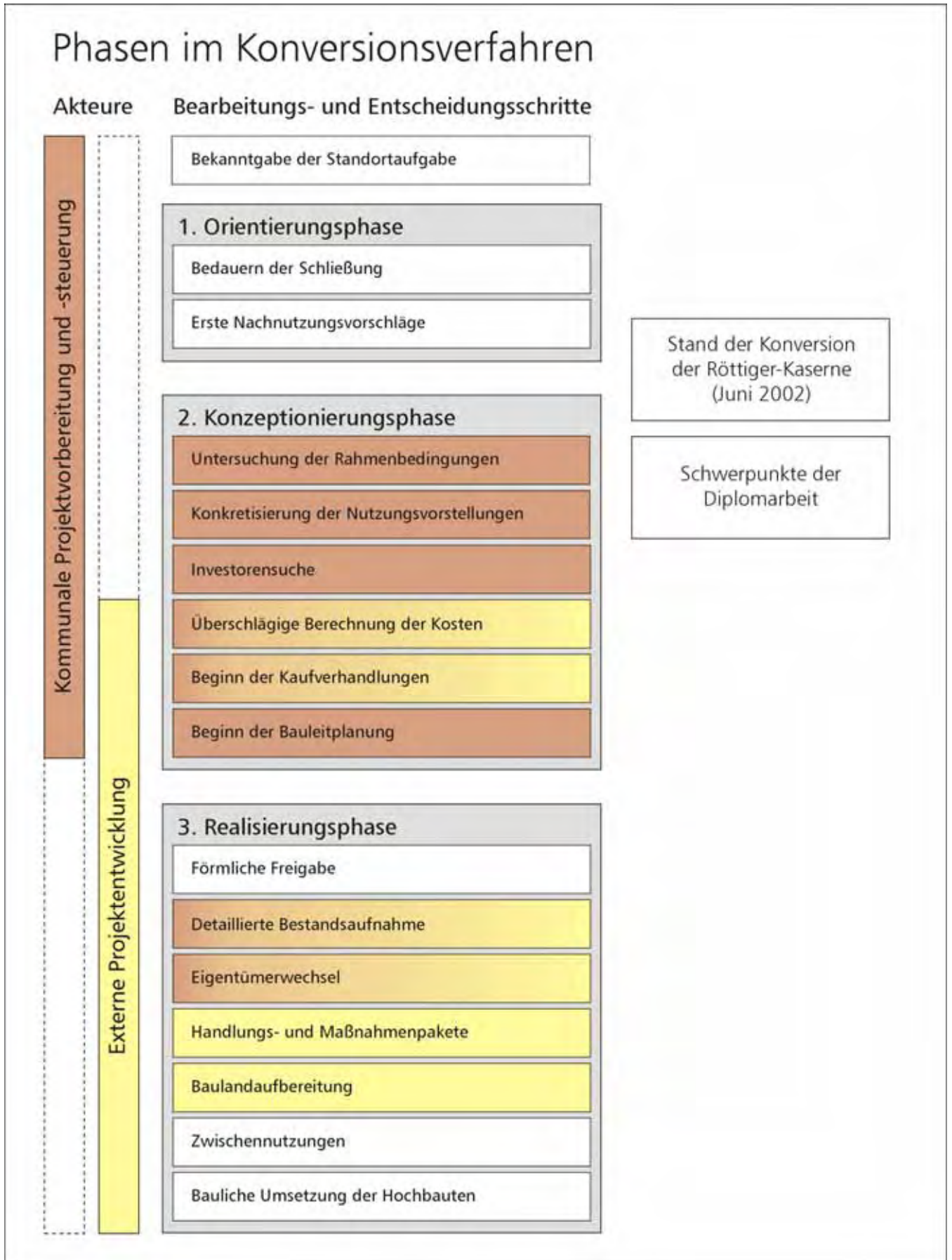


Abb. 5: Phasen im Konversionsverfahren.

2.4 Hinweise für die Konversion der Röttiger-Kaserne

An dieser Stelle seien wesentliche Erfahrungen aus bisherigen Konversionsprojekten zusammengefasst, sofern sie eine weiterführende Bedeutung für die Röttiger-Kaserne haben. Teilaspekte wie z.B. die Altlastensituation und Umnutzungsmöglichkeiten werden in Kapitel 3.5 vertieft bzw. bei den vorgehensbezogenen Empfehlungen aufgegriffen.

Die Konversion militärischer Liegenschaften ist eine komplexe Aufgabe und benötigt Zeit.

Die Wiedergewinnung der Planungshoheit trifft die Kommunen meist unvorbereitet, die zügige Zuweisung einer neuen Funktion wird von ihnen allerdings erwartet.

Da es für die Umwandlung militärischer Liegenschaften für zivile Zwecke „noch keine feststehenden und in der Praxis bewährten Formen der Ablauf- und Aufbauorganisation, der Verteilung von Kompetenzen, der Ausgestaltung von Instrumenten usw.“⁴⁷ gibt, verläuft die Konversion an vielen Orten sehr zögernd. Gründe hierfür sind neben vorgehensbezogenen Unsicherheiten auch die Langwierigkeit und der bürokratische Charakter des Freigabe- und Erwerbsverfahren mit dem Bund als ungewohntem Akteur.⁴⁸

Schon vor dem Abzug der Bundeswehr im Jahr 2004 können im Sinne eines zügigen Verfahrens wesentliche Schritte vollzogen werden:

- **Nutzungsvorstellungen entwickeln**

Bei der Röttiger-Kaserne besteht die Chance, die vergleichsweise lange Vorlaufzeit⁴⁹ zu nutzen und frühzeitig städtebauliche Entwicklungsvorstellungen zu entwickeln und zu diskutieren. Konkrete Nutzungsvorstellungen dienen Politik und Verwaltung als Grundlage für die Verhandlungen mit möglichen Investoren und sind die Vorbedingung für die Wertermittlung und damit für die Kaufverhandlungen mit dem Bund.⁵⁰

- **Träger finden**

In den meisten Fällen wird die Stadt bzw. die Gemeinde die Projektentwicklung und Umsetzung der Bauvorhaben nicht selbst vornehmen. Die Kenntnisse und die Finanzkraft privater Entwickler und Immobilienunternehmen sind erforderlich. Diese Akteure sind möglichst früh in das Verfahren einzubeziehen.

⁴⁷ FORUM (1996), S. 155.

⁴⁸ Dasselbst.

BMBau (1997), S. 51.

⁴⁹ Im Gegensatz z.B. zur ehemaligen Boehn-Kaserne. Gespräch mit Herrn Kalff am 04.04.2002.

⁵⁰ „Einen Markt für Militärflächen und entsprechende Vergleichswerte gibt es im Grunde nicht. Grundlage für die Wertermittlung stellen daher die kommunalen Nutzungsabsichten dar.“ Winkler (1992), S. 385.

- **Kaufverhandlungen beginnen**

Ohne eine gesicherte Finanzierung ist die Konversion nicht zu bewältigen. Die Erfahrungen zeigen, dass die Kaufverhandlungen einschließlich der Wertermittlung langwierig sind und häufig einen Engpass darstellen.⁵¹ Daher sollte möglichst frühzeitig damit begonnen werden. Im Sinne vielfältiger Folgenutzungen sollte es dabei das Ziel sein, die Endpreise der Grundstücke möglichst niedrig zu halten.⁵²

- **Planungsrecht vorbereiten**

Bei der Konversion wird von den Gemeinden die schnelle Schaffung von Baurecht als vordringliche Aufgabe angesehen.⁵³ Hierbei sind die Möglichkeiten des allgemeinen Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch ausreichend.⁵⁴ Empfohlen wird eine Kombination aus informellen Plänen mit umsetzungsorientierten Bebauungsplänen.⁵⁵

Der Umgang mit den vorhandenen Gebäuden, der Erschließung und technischer Einrichtungen ist zu klären.

Vor einem etwaigen Abriss sind Umnutzungsmöglichkeiten zu prüfen. Eine Umnutzung vorhandener Gebäude und Infrastruktur ist nur unter bestimmten Bedingungen sinnvoll. Die Wirtschaftlichkeit von Um- und Weiterbauten vorhandener Gebäude hängt wesentlich von deren Zustand und den Nachnutzungsvorstellungen ab.

Zahlreiche Beispiele zeigen, dass insbesondere Mannschaftsunterkünfte für eine zivile Nutzung in Frage kommen. Die übrigen Gebäude sind zwar solide gebaut, in der Regel aber auf spezielle militärische Zwecke ausgerichtet und für neue Nutzungen eher ungeeignet.⁵⁶ Die Wiedernutzung des vorhandenen Infrastruktur- und Erschließungssystems ist nur eingeschränkt möglich bzw. wirtschaftlich.⁵⁷

Das Verhindern von Leerstand ist ein Teil der Konversion. Nicht immer können Umbaumaßnahmen zeitnah realisiert werden. Schon kurze Zeiten, in denen Gebäude unbeheizt leer stehen, erhöhen jedoch den Instandsetzungsaufwand⁵⁸ und beeinträchtigen damit die Rentabilität von Umnutzungen. Ein längeres Brachliegen erschwert die Akzeptanz für spätere neue Nutzungen. Auch um Vandalismus zu vermeiden sollten deshalb beispielsweise gewerbliche oder kulturelle Zwischennutzungen geplant werden.

⁵¹ Peuling, Johannes (1998): Flächenkonversion. Schwierigkeiten und Chancen der Aktivierung ehemals militärisch genutzter Flächen. In: Carmona-Schneider et.al., S. 70.

⁵² FORUM (1996), S. 175.

⁵³ BMBau (1997), S. 103f.

⁵⁴ Das allgemeine Städtebaurecht beinhaltet u.a. die Instrumente Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Veränderungssperre. Aufwendigere städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Schmidt-Eichstädt, Gerd (1998): Städtebaurecht. Einführung und Handbuch. 3. Auflage, Stuttgart, Berlin, Köln. S. 103ff.

⁵⁵ u.a. BMBau (1997), S. 114.

⁵⁶ ARGE Kirchhoff; Jacobs; Mezler (1996), S. 12.

⁵⁷ BMBau (1997), S. 214.

⁵⁸ ARGE Kirchhoff; Jacobs; Mezler (1996), S. 22.

3 Analyse der Ausgangssituation

Es gilt, neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne zu bestimmen, die für diesen Standort besonders geeignet sind. Dazu ist die Kasernenfläche selbst, deren engere Nachbarschaft und die Umgebung zu untersuchen. Letzteres ist im Zusammenhang mit der Frage zu betrachten, wie sich im Süderelberaum die Bedarfe nach weiteren Wohn- und Arbeitsstätten darstellen und welche Formen der Nachfrage entsprechen würden.

3.1 Die Röttiger-Kaserne

Konzentration auf das
Kasernengelände

Die Bestandsbewertung sowie die Überlegungen einer neuen Nutzungszuweisung konzentrieren sich auf das eigentliche Kasernengelände mit seinem unmittelbaren Umfeld. Hinsichtlich der Zielsetzung, neue Wohn- und Arbeitsstätten zu schaffen, sind diese Teile prädestiniert. Sie sind gut erschlossen, liegen im Siedlungszusammenhang und verfügen über Gebäudesubstanz, die für zivile Zwecke geeignet zu sein scheint.

Die weiteren Liegenschaften der Röttiger-Kaserne bedürfen einer gesonderten Betrachtung, die in dieser Arbeit nicht vertieft wird. Bei der Analyse der Nachnutzungsmöglichkeiten des Kasernengeländes sind jedoch einige Erkenntnisse für diese Areale heraus gekommen, die in Kapitel 3.1.2 wiedergegeben werden. Vorbehaltlich einer eingehenderen Prüfung werden auch Empfehlungen zum Umgang mit diesen Flächen vorgenommen.



Abb. 6: Die Röttiger-Kaserne. Blick von Westen. Quelle: www.han-online.de.

3.1.1 Plangebiet

Die Anlage der Kaserne basiert auf einem Plan von 1938, der zu Beginn des zweiten Weltkriegs realisiert wurde. „Die klare Aufstellung der Bauten in Reih und Glied spiegelte bildlich die strengen inneren Ordnungsprinzipien [der Wehrmacht] wider.“⁵⁹ Das strenge rechtwinklige Erschließungssystem und die dem gemäße Anordnung der Gebäude wurde bei dem Ausbau durch die Bundeswehr im Jahre 1959 grundsätzlich beibehalten (s. Exkurs Geschichte der Röttiger-Kaserne, S. 18).

Auch die Anordnung der drei Funktionsbereiche hat sich im Laufe ihrer Geschichte nicht geändert.

- **Wohnen und Verwaltung**

Die Mannschaftsunterkünfte sind auf „vorübergehendes Wohnen in der Gemeinschaft“⁶⁰ ausgerichtet. Verwaltungs- und Wirtschaftsräume sind nicht nur in separaten Gebäuden untergebracht, sondern auch in Teilen der Unterkunftsgebäude. Eine Sonderrolle spielt das im Nordwesten gelegene Offizierskasino.

- **Ausbildung und Sport**

Ein Hauptzweck der Röttiger-Kaserne ist die Ausbildung der Wehrpflichtigen und Soldaten. Hierfür dient vorrangig der Standortübungsplatz. Aber auch auf dem Kasernenareal nehmen Freiflächen zur Wehrtüchtigung große Teile ein. Des weiteren gibt es drei Turnhallen und mehrere kleinere Unterrichtsgebäude.

- **Arbeiten, Abstellen und technische Versorgungseinrichtungen**

Die südlichen Teile dienen größtenteils dem Abstellen und Warten von militärischen Ketten- und anderen Fahrzeugen. Sie sind gekennzeichnet durch große versiegelte Freiflächen und technische Zweckbauten wie Lager, Werkstätten und ein Heizkraftwerk.

Eine genauere Beschreibung der Gebäudesubstanz und die Einschätzung der Eignung für zivile Zwecke wird in Kapitel 3.5.1 vorgenommen.



Abb. 7: Größe und Funktionsbereiche der Röttiger-Kaserne.

⁵⁹ Wehsmann, Helmut (1998): Bauen unterm Hakenkreuz. Architektur des Untergangs. Wien, S. 108.

⁶⁰ Winkler (1992), S. 381.

Exkurs: Geschichte der Röttiger-Kaserne

Die Röttiger-Kaserne wurde im Zuge der Kriegsvorbereitungen der Nationalsozialisten geplant und in den Jahren 1939 bis 1942 errichtet.⁶¹ Eine zentral entwickelte Standardplanung für Kasernenanlagen der Wehrmacht wurde zugrunde gelegt und an die lokalen Erfordernisse angepasst. „Im Gegensatz zu früheren Kasernenbauten [aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg] war man dazu übergegangen, die Baumassen aufzulösen, jede Kompanie bekam ihr eigenes Haus.“⁶²

Nach dem zweiten Weltkrieg diente die Kaserne den Briten zunächst für die Unterbringung von Kriegsverbrechern, bevor sie bis in die späten 50er Jahre als Obdach für Vertriebene und als Altenheim genutzt wurde.⁶³ Ein Teil des Übungsplatzes wurde die Keimzelle der Neu Wulmstorfer Heidesiedlung.⁶⁴

Im Zuge des Ausbaus des Standorts Hamburg durch die Bundeswehr wurde auch die Röttiger-Kaserne wieder militärischen Zwecken zugeführt. Im Jahre 1959 zogen die ersten Panzergrenadiere ein, bis 1962 wurden die Wehrmachtsgebäude hergerichtet und um zahlreiche Neubauten ergänzt.⁶⁵ Im gleichen diesem Jahr erhielt die Kaserne ihren heutigen Namen in Erinnerung an den 1. Inspekteur des Heeres – Generalleutnant Hans Röttiger.⁶⁶ Seitdem ist der bauliche Zustand nahezu unverändert, lediglich das Soldatenheim und die Panzerverladerampe wurden außerhalb des Kasernenzauns ergänzt.⁶⁷

Neben dem Kasernengelände gehören einige Grundstücke außerhalb des Kasernenzauns zu dem in dieser Arbeit betrachteten Plangebiet:



Abb. 8: Soldatenheim „Haus Fischbeker Heide.“

- Das 1977 erbaute Soldatenheim „Haus Fischbeker Heide“ an der Cuxhavener Straße, das über einige Gästezimmer verfügt und dessen Veranstaltungsräume auch Nicht-Militärangehörigen zur Verfügung stehen.
- Zweigeschossige Zeilenbauten aus den 60er Jahren im Nordwesten, die für Bundeswehrbedienstete errichtet wurden, inzwischen jedoch frei vermietet werden.⁶⁸
- Nördlich davon zwei Wohnhäuser (Cuxhavener Straße 577 und 579) mit einem Gartenbaubetrieb für Wasserpflanzen.
- Ein schmaler Grünstreifen zwischen Kasernenzaun und der Landesgrenze im Westen.

Sie gehören nicht zu den Liegenschaften des Bundes, sind aber aufgrund ihres unmittelbaren funktionalen und räumlichen Zusammenhangs bei der Neuplanung des Gebiets einzubeziehen.

⁶¹ HAN am 17.02.2001: Hitler baute die Röttiger-Kaserne.

⁶² Architekten- und Ingenieursverein Hamburg e.V. (AIV) (1953): Hamburg und seine Bauten 1929-1953. Hamburg, S. 130.

⁶³ HAN am 17.02.2001.

⁶⁴ Heidesiedlung e.V. Neu Wulmstorf (1995): Festrede des ersten Vorsitzenden Winfried Kriehn zum 40jährigen Vereinsjubiläum. Neu Wulmstorf, S. 3.

⁶⁵ Brookmann, Karsten; Zapf Michael (1996): Süderelbe. Region der Gegensätze. Neugraben-Fischbek, Hausbruch, Moorburg, Altenwerder, Neuenfelde, Neuwiedenthal, Cranz, Francop im Wandel. Hamburg, S. 66.

⁶⁶ Burmester, Ralf (1985): Zwischen Deich und Heide. Bilderbogen Süderelbe. Hamburg, S. 32.

⁶⁷ HAN am 17.02.2001.

⁶⁸ Gespräch mit Herrn Oberst Breidenbach am 05.03.2002.



- Militärische Liegenschaften**
- Gebäude
 - Exerzierplatz
 - Erschließung, Lagerfläche
 - Grünbereiche
 - Kasernenzaun
- Umfeld**
- Benachbarte Siedlungen
 - Überwiegend unbebaute Bereiche
- Weitere Darstellungen**
- Plangebietsgrenze
 - Weitere Gebäude im Plangebiet
 - Landesgrenze

Plan 3

Liegenschaften der Röttiger-Kaserne

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne
 Konversion zwischen Neugraben-Fischbek und Neu Wulmstorf

Diplomarbeit - Ole Jochumsen - Timo Korte



TU Hamburg-Harburg Studiengang Stadtplanung 2002

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 5.000
 Blätter #5226 (1993), #5426 (2000), #5424 (1989), #5224 (1989)



Abb. 9: Ehemalige Bundeswehrwohnungen.



Abb. 10: Cuxhavener Straße 577 und 579.

3.1.2 Weitere Liegenschaften

Zum Standort der Röttiger-Kaserne zählen neben dem Plangebiet der südlich anschließende Standortübungsplatz (etwa 250 ha) sowie das Gelände der Standortverwaltung (etwa 2 ha) und die Panzerverladerampe nördlich der Bundesstraße 73.

Standortübungsplatz

Der langgezogene Übungsplatz ist nur an seinem schmalen Nordende mit dem Kasernengelände verbunden und gehört anders als die übrigen militärischen Liegenschaften vollständig zum Gemeindegebiet von Neu Wulmstorf (s. Abb. 11).

Er ist militärischer Sicherheitsbereich: „Unbefugten ist es verboten, diesen Bereich zu betreten oder zu befahren. Es besteht Gefahr durch liegengeliebene Munitionsteile und Blindgänger sowie durch übende – teilweise getarnte und unbeleuchtete Fahrzeuge. [...] Das Berühren und Aneignen von Gerät, Munition und Munitionsteilen ist verboten, es besteht Lebensgefahr!“⁶⁹ Die Beeinträchtigungen durch Lärm sind nach Aussagen der Nachbarn in den letzten Jahren allerdings erheblich zurückgegangen, so dass von den Aktivitäten auf dem Übungsplatz keine gravierenden Belastungen ausgehen.⁷⁰



Abb. 11: Standortübungsplatz, Auszug aus Plan 2.

Große Teile des Übungsplatzes konnten sich trotz militärischer Nutzung naturnah weiterentwickeln. Etwa drei Viertel sind bewaldet, ein Viertel besteht aus offener Heidelandschaft. Die Umgebung ist ebenfalls durch Wald geprägt. Im Osten grenzt das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide und im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Militärbereich. Eine Nachbarschaft zu bebauten Ortsteilen besteht nur im nördlichen Teil mit der Neu Wulmstorfer Heidesiedlung und im Süden zur Wochenendhaussiedlung am Jungfrauenweg.

⁶⁹ Amtliche Bekanntgabe durch den Standortältesten der Röttiger-Kaserne vom 17.09.2001. In: Amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Neu Wulmstorf, Ausgabe 32/2001 vom 10.10.2001, S. 4.

⁷⁰ Gespräch mit Herrn Kriehn, Heidesiedlung e.V. Neu Wulmstorf, am 30.04.2002. Gespräch mit den Herren Klappauf und Karthoff, FDP Neu Wulmstorf, am 18.04.2002.

Erschlossen wird das Gelände über eine asphaltierte, äußere Ringstraße und unbefestigte Wege im Inneren. Bauliche Anlagen beschränken sich auf

- eine Panzerwaschanlage nahe des südlichen Kasernentores,
- die Standortschießanlage mit einer Länge von 300 Metern am südlichen Ende des Übungsplatzes sowie
- die daneben liegende seit einigen Jahren ungenutzte Standortmunitionsniederlage mit mehreren unterirdischen Bunkern und dazugehörigem Wachhaus.⁷¹

Nach der Freigabe erlangt die Gemeinde Neu Wulmstorf die Planungshoheit über den Standortübungsplatz. Eine länderübergreifende Planung wird aus heutiger Sicht nur erforderlich, wenn z.B. die nördlichen Teile des Geländes für die Erschließung des Plangebiets benötigt werden sollten.

In der Neu Wulmstorfer Politik und Verwaltung gilt das Hauptaugenmerk der Diskussion dem Standortübungsplatz. Dem Kasernengelände wird z.Zt. weniger Aufmerksamkeit gewidmet.

- Große Teile der Neu Wulmstorfer Akteure sprechen sich für die Nutzung des Übungsplatzes als Naherholungsgebiet aus.⁷² Faktisch seien die Voraussetzungen für ein Landschaftsschutzgebiet gegeben.⁷³ Den Bewohnern des Kernorts würde ein weiteres leicht erreichbares Naherholungsgebiet zu gute kommen.
- Für Teilgebiete wird auch an bauliche Nutzungen gedacht. In Zusammenhang mit dem Freibad und dem Sportzentrum am Bassental sei ein Campingplatz,⁷⁴ Reithallen oder auch der Bau einer Mehrzweckhalle denkbar.⁷⁵ Von solchen Freizeitnutzungen werden wirtschaftliche Impulse erhofft.⁷⁶ Dem wird die geringe Eignung des Areals entgegengehalten. Die Erschließung wäre sehr aufwändig, naturräumliche Belange widersprächen einer intensiven Nutzung.⁷⁷
- Eine zivile Nutzung des Schießstandes ist unwahrscheinlich. Die Polizei hatte Interesse gezeigt, aber die Anlage aufgrund ihrer Länge als ungeeignet eingestuft.⁷⁸ Dies dürfte auch für Sportschützen der Fall sein. Die Bedarfe eines weiteren Angebots werden zudem in Frage gestellt,



Abb. 12: Äußere Ringstraße.



Abb. 13: Zufahrt von Wulmstorf.



Abb. 14: Zaun bei der Schießanlage.

⁷¹ Gespräch mit Herrn Oberst Breidenbach am 05.03.2002.

⁷² Gespräch mit Herrn Böhring und anderen Vertretern der UWG Neu Wulmstorf am 24.01.2002.

Gespräch mit den Herren Klappauf und Karthoff am 18.04.2002.

Gespräch mit Herrn Klußmann, CDU-Fraktion Neu Wulmstorf, am 24.04.2002.

Telefonisches Gespräch mit Herrn Krause, Bündnis 90 / Die Grünen Neu Wulmstorf, am 18.04.2002.

Gespräch mit Herrn Kriehn am 30.04.2002.

⁷³ Gespräch mit Herrn Gudowius und anderen Vertretern der SPD Neu Wulmstorf, am 24.01.2002.

⁷⁴ Gespräch mit den Herren Klappauf und Karthoff am 18.04.2002.

⁷⁵ Herr Schadwinkel, Bürgermeister der Gemeinde Neu Wulmstorf, in Der Blick am 02.01.2002: Abriss der Röttiger-Kaserne.

⁷⁶ Gespräch mit den Herren Klappauf und Karthoff am 18.04.2002.

⁷⁷ Gespräch mit Herrn Klußmann am 24.04.2002.

Gespräch mit Herrn Kriehn am 30.04.2002.

⁷⁸ Gespräch mit Herrn Oberst Breidenbach am 05.03.2002.

da in den 90er Jahren am südlichen Ortsausgang bereits eine Anlage errichtet wurde.⁷⁹

- Zur Ergänzung der Heidesiedlung wird eine begrenzte Ausweisung von Wohnbauland im nördlichen Teil des Übungsplatzes angedacht.⁸⁰ Von den Anwohnern wird dadurch jedoch eine erhöhte Verkehrsbelastung befürchtet. Der Ausbau der Siedlung nördlich des Jungfrauenwegs am Südrand des Übungsplatzes zu einem vollwertigen Ortsteil wird vom Bauamt geprüft.⁸¹ Jedoch fehlt es hier an jeglicher Infrastruktur.
- Die Nutzung der gut ausgebauten Straßen des Übungsplatzes als Basis für eine östliche Ortsumgehung Neu Wulmstorf wird angesprochen.⁸² Ökologisch wertvolle Bereiche würden jedoch durch die Trasse zerschnitten. Jüngst wurde die Entscheidung zugunsten einer Westumgehung (B 3 (neu)) getroffen (s. Kap. 3.2.5).

► Nach einer Kampfmittelräumung und der Sicherung von Altlasten kann der Standortübungsplatz rasch für die landschaftsbezogene Naherholung freigegeben werden. Teile können als Ergänzung zum Naturschutzgebiet Fischbeker Heide unter Schutz gestellt werden. Neu Wulmstorfer und auch neue Bewohner des Kasernengeländes gewinnen dadurch zusätzliche Erholungsmöglichkeiten. Eine bauliche Nutzung ist in großem Umfang nicht sinnvoll und aufgrund der vorhandenen Flächenreserven an anderer Stelle nicht erforderlich. Eine Erweiterung der Heidesiedlung ist unter Beachtung der naturräumlichen Belange zu prüfen.

Standortverwaltung und Panzerverladerampe

Auch diese Liegenschaften stehen durch die trennende Bundesstraße in keinem direkten Zusammenhang zum Plangebiet.

- Im abgezaunten Teil befinden sich in einem massiven, zweigeschossigen 60er-Jahre-Bau die Standortverwaltung mit Kleiderkammer, Werkstätten sowie eine eingeschossige Garagenanlage.
- Nördlich davon liegt die Panzerverladerampe, die durch ein Gleis mit der Bahnlinie Harburg – Cuxhaven verbunden ist. Sie wurde zur Entlastung der Nachbarquartiere gebaut. Bis 1988 mussten die Panzer durch die Ortschaft gefahren und am Bahnhof Neu Wulmstorf verladen werden. Dieser Teil ist im Eigentum der Deutschen Bahn AG.⁸³

⁷⁹ Gespräch mit Herrn Kriehn am 30.04.2002.

⁸⁰ Gespräch mit Herrn Sausmikat, Bauamt Neu Wulmstorf, am 06.12.2001. Herr Schadwinkel in Der Blick am 02.01.2002.

⁸¹ Gespräch mit Herrn Sausmikat am 06.12.2001.

⁸² Herr Schadwinkel in Der Blick am 02.01.2002.

Gespräch mit den Herren Klappauf und Karthoff am 18.04.2002.

⁸³ Telefonisches Gespräch mit Herrn Suhr, Bundeswehr, Sachbereich Liegenschaften, am 23.01.2002.

Für diese Liegenschaften wurden bisher nur wenige Ideen geäußert.

- Ein anfänglich ins Gespräch gebrachter Erhalt der Standortverwaltung oder eine Verlagerung von Bundeswehrverwaltungen von anderen Hamburger Standorten hierher wird als nicht sinnvoll eingestuft.⁸⁴
 - Eine zukünftige Nutzung des Gleises für den Güterverkehr bei der Entwicklung von Arbeitsstätten im Plangebiet ist unwahrscheinlich. Hierfür bestünde keine Nachfrage.⁸⁵
 - Die im Rahmen einer Diplomarbeit geprüfte Einrichtung eines S-Bahn-Endhaltepunkts an dieser Stelle⁸⁶ wäre zwar positiv für die Anbindung der Röttiger-Kaserne. Die aktuellen Planungen der S-Bahn sehen aber eine Verlängerung über Neu Wulmstorf in Richtung Stade vor (s. Kap. 3.2.5). Ein Endhaltepunkt in Fischbek ist somit obsolet.
- Die Flächen der Standortverwaltung und der Panzerverladerampe sollten in die Planung eines möglichen neuen Quartiers Sandbek-West⁸⁷ einbezogen werden. Da dieses Projekt z.Zt. eine geringe Priorität genießt, ist zunächst eine Sicherung möglicher Altlasten vorzunehmen. Die beiden vorhandenen Gebäude sind vergleichsweise unattraktiv. Bei Bedarf können sie mit Übergangsnutzungen belegt werden. Von Investitionen in die Substanz ist abzusehen, denn langfristig ist ein Abriss wahrscheinlich.



Abb. 15: Standortverwaltung.



Abb. 16: Panzerverladerampe.

⁸⁴ Gespräch mit Herrn Oberst Breidenbach am 05.03.2002.

Telefonisches Gespräch mit Herrn Suhr am 23.01.2002.

⁸⁵ Gespräch mit Herrn Strosina, Beauftragter für Wirtschaftsförderung im Bezirk Harburg, am 13.12.2001.

⁸⁶ Jentze, Dorothea (1994): Neugraben-Fischbek / Sandbek-West. Eine neue Siedlung für Hamburg. Diplomarbeit an der Technischen Universität Hamburg-Harburg (TUHH), S. 73.

⁸⁷ Im Hamburger Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche zwischen Cuxhavener Straße, Bahnstrecke, der Siedlung Sandbek und der Landesgrenze (s. Kap. 3.2.1).

3.2 Einbindung in die Umgebung: Stadtgefüge und Standorte des Süderelberaums

Definition Süderelberaum

Die militärischen Liegenschaften sind zusammen mit dem direkt anschließenden Umfeld Teil des Süderelberaums. Eine allgemeingültige Abgrenzung dieses Raumes gibt es jedoch nicht. Ein Teil wird durch den gleichnamigen Hamburger Ortsamtsbereich abgedeckt.⁸⁸ Zusätzlich wird im Folgenden auch die niedersächsische Gemeinde Neu Wulmstorf zum Süderelberaum gezählt. Diese ist siedlungs- und nutzungsstrukturell eng mit dem Hamburger Stadtgebiet verflochten. Auch die ehemalige Elbinsel Finkenwerder ist landschaftlich, kulturell und aufgrund des Flugzeugbaus wirtschaftlich eher mit dem süderelbischen Hinterland verbunden.

Somit reicht der Süderelberaum von Finkenwerder im Norden und dem Mühlenberger Loch bis in die Harburger Berge und die Hohe Geest im Süden und von der Bundesautobahn 7 im Osten bis kurz hinter Neu Wulmstorf im Westen (s. Plan 1).

Siedlungsachse ist mit Landschaftsräumen verwoben

Das Kasernengelände liegt dabei auf der in Ost-West-Richtung den Süderelberaum durchkreuzenden Siedlungsachse. Dieses die Siedlungsentwicklung mitbestimmende raumordnerische Element erstreckt sich vom Harburger Zentrum über Buxtehude bis nach Stade.⁸⁹

Eingefasst wird diese im Süderelberaum von der Harburger Geest im Süden und der Elbmarsch im Norden, wobei ein Moorgürtel den Übergang in die Marsch bildet.⁹⁰ Am Geesthang der Harburger Berge ist ein enges Ineinandergreifen von Landschaft und Bebauung bestimmend (s. Plan 2).



Abb. 17: Ineinandergreifen von Landschaft und Bebauung: Südlicher Rand der Siedlungsachse am Falkenbergsweg, Neugraben. Quelle www.han-online.de.

⁸⁸ 1952 wurde das Ortsamtsgebiet Süderelbe aus den bis zum Groß-Hamburg-Gesetz von 1937 selbständigen Geestrandsiedlungen Neugraben-Fischbek und Hausbruch, den Bauern- und Fischerdörfern Altenwerder und Moorburg, den Obsthöfen von Francop und Neuenfelde sowie dem Fährhafen Cranz gebildet. Brookmann; Zapf (1996), S. 7.

⁸⁹ Gemeinsame Landesplanung Hamburg/ Niedersachsen/ Schleswig-Holstein (2000): Metropolregion Hamburg. Regionales Entwicklungskonzept. Leitbild und Handlungsrahmen. Hamburg, Hannover, Kiel, S. 30.

⁹⁰ FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2000a): Das Freiraumverbundsystem. Ein grünes Netz für Natur und Erholung in Hamburg. Hamburg.

Auf Hamburger Gebiet liegt entlang der B 73 eine durchgehende Bebauung vor. Diese reicht vom alten Hausbrucher Siedlungskern über das Zentrum Neugraben bis zur Röttiger-Kaserne. Die abseits dieser Verkehrsachse liegenden Baugebiete reichen weit über die Bahnlinie in den Moorgürtel (Neuwiedenthal) und nach Süden in die Waldgebiete der Harburger Berge (Altwiedenthal sowie die Siedlungen Falkenberg und Waldfrieden) hinein.

Auf niedersächsischer Seite weist die Entwicklungsachse eine andere Struktur auf. Beginnend mit dem Kernort der Gemeinde Neu Wulmstorf reihen sich die Orte bis Stade mit deutlichen Abständen zueinander entlang der Hauptverkehrswege auf. Jedoch wirkt Neu Wulmstorf mit seinem verdichteten Kernort bereits wie eine Fortführung des Hamburger Siedlungsbereichs, die z.Zt. nur durch die Liegenschaften der Röttiger-Kaserne unterbrochen wird.

Abseits der Achse liegen die heute noch ländlich geprägten Orte des Alten Landes (z.B. Francop, Neuenfelde, Rübke) und einige Geestdörfer (z.B. Wulmstorf, Daerstorf) sowie der Standortübungsplatz.

Die dem Moorgürtel vorgelagerte Geestrandzone stellte bereits in der Vergangenheit den bevorzugten Siedlungs- und Verkehrsraum dar.⁹¹ Unterhalb des Geesthangs führte die alte Poststraße von Stade entlang. Zum Ende des 19. Jahrhunderts wurde nördlich davon die Unterelbebahn gebaut. Heute bilden die als Ausfallstraße dienende Bundesstraße und die bis Neugraben geführte S-Bahn mit der daran anschließenden Regionalbahn Richtung Cuxhaven das Rückgrat der Entwicklungsachse.

B 73 und Bahn als Rückgrat

Dabei wird der Raum links und rechts der Hauptverkehrswege vorwiegend als Wohnstandort genutzt. 70% der knapp 84.300 Einwohner des Süderelberaums wohnen im Bereich der Siedlungsachse.⁹² Ergänzt wird die Wohnnutzung durch einige Gewerbegebiete und Versorgungsstandorte entlang der B 73 sowie die beiden Zentren von Neugraben und Neu Wulmstorf.

3.2.1 Siedlungsentwicklung und Wohnstandorte

Im folgenden wird das bisherige Spektrum an Wohnmöglichkeiten im Süderelberaum aufgezeigt. In dieses Stadtgefüge sollte sich ein mögliches Wohnquartier auf der Röttiger-Kaserne einfügen, um das Wohnangebot positiv zu ergänzen.

⁹¹ FHH, Kulturbehörde (1990): Denkmalpflege Hamburg. Dorfkern Neugraben. Bearbeitung: Hesse, Frank Pieter. 2. Auflage, Hamburg, S. 9.

⁹² Eigene Berechnung, Quelle: www.hamburg.de am 14.04.2002 und Gemeinde Neu Wulmstorf (2000): Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Wulmstorf, Landkreis Harburg. Bearbeitung: Gosch – Schreyer – Partner Ingenieurgesellschaft mbH Bad Segeberg, Stand: 05.09.2000. Neu Wulmstorf, S. 22.

Die Beschreibung der bisherigen sowie der geplanten Wohnorte konzentriert sich dabei auf die Stadtteile Neugraben-Fischbek und Hausbruch sowie den Kernort von Neu Wulmstorf. Die Abseits der Achse liegenden Orte können aufgrund ihrer geringen Größe vernachlässigt werden. Ausnahmen stellen der Stadtteil Finkenwerder⁹³ und der Neu Wulmstorfer Doppelort Elstorf-Schwiederstorf⁹⁴ dar, für die auch weitere Neubauf Flächen in der Vorbereitung sind.

Vielfältige Wohnmöglichkeiten

Im Verlauf der Siedlungsentwicklung – ausgehend von den alten Dorfkernen bis zu den Neubaugebieten der 90er Jahre – entstanden im Süderelb- raum eine Vielzahl von Wohnquartieren unterschiedlicher Qualität und Dichte. Sie prägen das Bild dieses Stadtgebiets mit ihren Strukturen und den damit verbundenen Images bis heute.



Abb. 18: Im Dorf Neugraben.



Abb. 19: Am Rand des Dorfes Fischbek.



Abb. 20: Hofladen in Fischbek.

Die alten Dorfkerne

Die Ausgangspunkte der Siedlungstätigkeit sind in ihren Strukturen teilweise erhalten geblieben. Im Bereich des ehemaligen Dorfkerns von Fischbek stehen noch einige reetgedeckte Häuser. Die Ursprünge des Dorfes Neugraben sind durch die denkmalgeschützten Gehöfte entlang der in die Marsch führenden Francoper Straße deutlich erkennbar. Den Ursprung von Neu Wulmstorf stellt das südlich vom heutigen Kernort liegende und immer noch landwirtschaftlich geprägten Dorf Wulmstorf dar. Das *neue* Wulmstorf entwickelte sich erst seit 1835 zu einem eigenem Ort.⁹⁵

Im Zuge der Industrialisierung Harburgs wurden die Dörfer entlang der Geestkante von einem Strukturwandel erfasst und mit dem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur mit einer zunehmenden Siedlungstätigkeit konfrontiert.⁹⁶ „Die Bauern verkauften Ländereien, auf denen nach und nach neue Siedlungen entstanden.“⁹⁷

Die schließlich im Stadtgebiet aufgegangen Dörfer Fischbek und Neugraben stellen einen charakteristischen Teil des gesamten Siedlungsbereichs dar.⁹⁸ Jedoch haben die Dorfkerne ihre Funktion als Mitten im Siedlungsgefüge verloren. Es gibt hier kaum noch Einrichtungen des öffentlichen Lebens. Das Neugrabener Dorf ist heute ein Randbereich des gleichnamigen Stadtteils. Das alte Fischbek wird durch die Bundesstraße zerschnitten, der nördliche Teil liegt eher versteckt zwischen der Ausfallstraßenbebauung und der Bahnlinie.

⁹³ In Finkenwerder leben z.Zt. gut 11.800 Menschen. www.hamburg.de am 14.04.2002
Der Stadtteil ist sehr heterogen. Neben Industrie- und Hafensrealen und der Marschenlandschaft reicht das Stadtbild von Großwohnsiedlungen bis zu Überresten des Fischerdorfes.

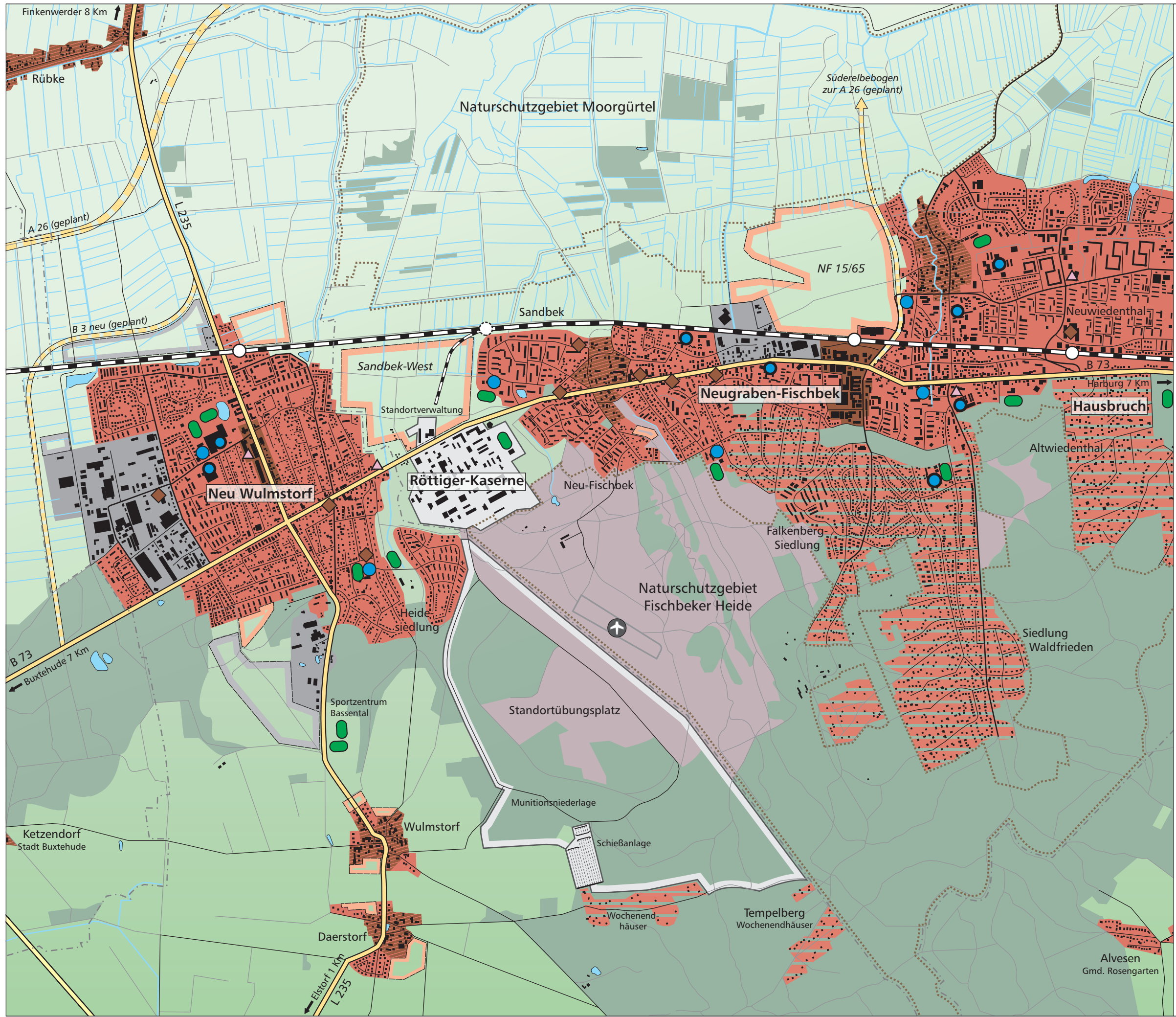
⁹⁴ Seit den 70er Jahren haben sich die beiden knapp 4 km südlich des Neu Wulmstorfer Kernortes gelegenen Ortsteile Elstorf und Schwiederstorf zu einem weiteren Siedlungsschwerpunkt im Gemeindegebiet entwickelt. Zur Zeit wohnen rund 2.700 Menschen in dem Doppelort.
HAN am 12.02.2002: Ehrgeizige Visionen für Elstorf's Zukunft.

⁹⁵ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 7.

⁹⁶ FHH, Kulturbehörde, (1990), S. 8.

⁹⁷ Burmester (1985), S. 29.

⁹⁸ FHH, Kulturbehörde (1990), S. 5.



Liegenschaften der Röttiger-Kaserne

- Baulich genutzte Bereiche
- Unbebaute Bereiche (Standortübungsplatz)

Bebaute Siedlungsbereiche

- Quartiere mit überwiegend Wohnungsbau
- Durchgrünte Wohnquartiere
- Dorfkerne und ländliche Ortsteile
- Versorgungszentren
- Gewerbegebiete

Flächenpotenziale

- für Wohnungsbau
- für Gewerbe

Verkehr

- Bahnleihe
- Haltepunkt, geplanter Halt
- Geplante Autobahn (A 26)
- Überörtliche Straßen
- Geplante überörtliche Straßen (B 3 (neu), Verlängerung Süderelbebogen)
- Örtliche Haupt- und Nebenstraßen
- Wirtschafts-, Rad- und Fußwege
- Segelfluggelände

Standorte

- Einzelhandel außerhalb der Zentren
- Grundschule, weiterführende Schule
- Altenwohnanlage
- Sport- und Freizeitanlage

Naturraum

- Elbmarsch und Moorgürtel
- Wald
- Heideflächen
- Offene Geestlandschaft
- See, Teich, Rückhaltebecken
- Graben, Bach

Weitere Darstellungen

- Naturchutzgebiet
- Landes- bzw. Gemeindegrenze
- Gebäudestrukturen

Plan 2

Stadtgefüge und Standorte

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne
 Konversion zwischen Neugraben-Fischbek und Neu Wulmstorf
 Diplomarbeit - Ole Jochumsen - Timo Korte

M 1: 25.000

0 200 600 600 1000m

TU Hamburg-Harburg Studiengang Stadtplanung 2002

Wald- und Heidesiedlungen

Die weitere Siedlungstätigkeit fand zunächst am Rande der Dorfkerne und entlang der wichtigsten Verbindungsstraßen statt. Ab etwa 1920 wurden die ersten planmäßigen Wohnsiedlungen in der Feldmark nahe der Cuxhavener Straße errichtet.⁹⁹ Anschließend fand die Bautätigkeit hauptsächlich südlich der heutigen B 73 auf der so genannten Waldseite statt.

„Während Hausbruch vor allem Wohnort für die gehobenen Einkommensklassen wurde, wo von noch heute die Kette größerer Villen und Landhäuser entlang der Cuxhavener Straße zeugt, wurden Neugraben und Fischbek die Wohnorte von Arbeitern und kleinen Angestellten.“¹⁰⁰ Ende der 30er Jahre wurde z.B. die Rhenania-Siedlung westlich des weit in die Harburger Berge führenden Falkenbergswegs errichtet, eine gartenstadtähnliche Siedlung für Arbeiter der Mineralölindustrie.¹⁰¹

Der Schwerpunkt der Besiedlung Fischbeks, Neugrabens, Hausbruchs und Neu Wulmstorf lag zwischen den 40er und 60er Jahren. Ausgelöst durch den Zustrom an ausgebombten Hamburgern wurde ab 1943 südlich des Neugrabener Bahnhofs mit der Errichtung von Behelfsheimsiedlungen begonnen. Als einzige typische Plattenhaus-Siedlung blieb die Falkenberg-Siedlung bestehen. Diese wurde weitergebaut und gilt heute als eine der schönsten Einfamilienhaussiedlungen im norddeutschen Raum.¹⁰² Kurz nach 1945 wurde auf dem ehemaligen Wehrmachtsgelände mit dem Bau der so genannten Heidesiedlung begonnen.¹⁰³ Ausgebombte, Heimatvertriebene und Flüchtlinge errichteten die ersten Siedlungsabschnitte Neu Wulmstorf.¹⁰⁴

Während der so genannte Siedlungsabschnitt A mit Doppelhäusern auf relativ großen Grundstücken bebaut wurde, besteht der überwiegende Teil des südlich an die Röttiger-Kaserne grenzenden Abschnittes B aus kleinen Reihenhäusern.

Die am Heiderand begonnene Siedlungstätigkeit setzte sich vor allem auf Hamburger Seite weiter fort.¹⁰⁵ Im jetzigen Stadtgefüge stellen die ausgedehnten Waldsiedlungen einen bevorzugten Wohnstandort im Süderelbe-raum dar. Die heute von reichem Baumbestand geprägten Einfamilienhaussiedlungen Waldfrieden und Altwiedenthal erstrecken sich weit in die Harburger Berge hinein.



Abb. 21: Falkenberg-Siedlung.



Abb. 22: Heidesiedlung.



Abb. 23: Siedlung Waldfrieden.

⁹⁹ Z.B. die Siedlung Kleinfeld und die Schulsiedlung Scheideholz. Ebenda, S. 8.

¹⁰⁰ Dasselbst.

¹⁰¹ Harms; Schubert (1989), S. 407.

¹⁰² Den aus Betonfertigteilen erstellten Einzelhäusern ist ihr Ursprung nach Veränderungen und Ausbau heute nicht mehr anzusehen. Die Wohnfläche wurde von 40 auf knapp 80 m² erweitert. Ebenda, S. 410 und Hipp, Hermann (1996): Freie und Hansestadt Hamburg. Geschichte, Kultur und Stadtbaukunst an Elbe und Alster. 3. Auflage, Hamburg, S. 528.

¹⁰³ Heidesiedlung e.V. Neu Wulmstorf (1995), S. 3.

¹⁰⁴ Gespräch mit Herrn Kriehn am 30.04.2002.

¹⁰⁵ Unter anderem mit dem Bau der Siedlung Waldfrieden. FHH, Kulturbehörde (1990), S. 4.



Abb. 24: Reihenhäuser in Neu-Fischbek.

Neben den Siedlungshäusern der 50er Jahre entstanden hier in der Folgezeit auch größere Eigenheime, z.T. mit Villencharakter. Die äußersten Häuser grenzen direkt an das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide.

In Richtung Fischbek wird die Bebauung der Waldseite dichter und reicht nicht mehr so weit nach Süden. Die Einzelhäuser werden durch eine Zeilen- und Reihenhausbauweise abgelöst. Östlich der Röttiger-Kaserne wurde Anfang der 50er Jahre die Siedlung Neu-Fischbek errichtet. Dieser Wohnstandort ist ähnlich wie Teile der Heidesiedlung durch schmale Reihenhäuser auf kleinen Parzellen geprägt. Die Reihenhäuser weisen eine schlichte Bauausführung und eine geringe Wohnfläche auf.

Geschosswohnungsbau und Großwohnsiedlungen

Mit dem Beginn der 60er Jahre kamen zu den gründerzeitlichen Vorortvillen und den Einfamilienhäusern der Waldsiedlungen die ersten in Montagebauweise erstellten Geschosswohnungen.¹⁰⁶ Diese Entwicklung mündete in der Demonstrativbaumaßnahme von Neuwiedenthal.¹⁰⁷



Abb. 25: Neuwiedenthal 1966.
Quelle: Wohnungsbaugenossenschaft Süderelbe e.G. (1997).

Ziel der Hamburger Stadtentwicklung war es, zusätzliche arbeitsstättennahe Wohngebiete in verkehrsgünstiger Lage auf der Siedlungsachse zu entwickeln.¹⁰⁸ So wurden auf dem morastigen Kulturland des alten Neugrabener Dorfes bis 1968 knapp 2.900 Einheiten für ca. 10.000 Einwohner im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet.¹⁰⁹ Zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude und Hochhauscheiben wechseln sich hier ab. Die Montagebauweise durchkreuzte dabei die Intention, die Einzelbauten abwechslungsreich zu gestalten.¹¹⁰ In den Jahren 1973 bis 1977 wurde die Großwohnsiedlung nördlich der Neuwiedenthaler Straße um 1.500 Wohneinheiten in Geschossbauweise erweitert.¹¹¹



Abb. 26: Siedlung Sandbek.

Aus dieser Zeit stammt auch die zweite Großwohnsiedlung in Neugrabener Fischbek – die Siedlung Sandbek. Diese grenzt im Osten direkt an den ehemaligen Fischbeker Dorfkern und bildet im Westen den Abschluss der zwischen B 73 und Bahnlinie liegenden Bebauung auf Hamburger Gebiet. Damit liegt diese Großsiedlung in direkter Nachbarschaft zur Röttiger-Kaserne, nur getrennt durch die Bundesstraße. Die drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten wurden wie in Neuwiedenthal in Fertigteilbauweise er-

¹⁰⁶ 1962 wurde das erste Bauvorhaben dieser Art am Kleinfeld fertiggestellt. Wohnungsbaugenossenschaft Süderelbe e.G. (1997): 50 Jahre Wohnungsbaugenossenschaft Süderelbe e.G., Hamburg, S. 23.

Mitte der 60er Jahre waren an der Straße Petershof nahe des Neugrabener Zentrums die ersten drei Hochhäuser des Süderelberaums gebaut worden. Brookmann; Zapf (1996), S. 72.

¹⁰⁷ FHH, Kulturbehörde (1990), S. 4.

¹⁰⁸ Dabei wurden diese vor allem im Zusammenhang mit den potenziellen Hafenerweiterungsflächen im Süderelberaum gesehen. FHH (1969): Hamburg und Umland. Entwicklungsmodell. Hamburg, S. 27.

¹⁰⁹ Burmester (1985), S. 68.
Harms; Schubert (1989), S. 404f.

¹¹⁰ Hipp (1996), S. 527.

¹¹¹ Harms; Schubert (1989), S. 404f.

stellt. Z.Zt. leben rund 3.000 Menschen in den überwiegend mit drei Zimmern ausgestatteten Sozialwohnungen.¹¹²

Beide Großwohnsiedlungen entwickelten sich zu Problemgebieten im Stadtgefüge des Süderelberaums. Schon nach kurzer Zeit wurden erhebliche Bauschäden und Instandsetzungsbedarfe sichtbar.¹¹³ Als große strukturelle Defizite stellen sich für die Quartiere die isolierte Randlage, fehlende Arbeitsplätze, Versorgungsmöglichkeiten und Freizeitangebote sowie eine mangelnde Identifikation mit dem Stadtteil dar.¹¹⁴ Gesellschaftliche Veränderungen verschärften diese Probleme. So ist die Bewohnerschaft durch einen hohen Anteil an Arbeitslosen, Sozialhilfeempfängern und einem nur wenig integrierten Anteil an Ausländern und Spätaussiedlern geprägt. Negativschlagzeilen belasten das Image der Siedlungen zusätzlich. Seit 1996 wird im Rahmen des Revitalisierungsprogramms bzw. der sozialen Stadtteilentwicklung versucht, die Wohnsituation an diesen Standorten zu verbessern.¹¹⁵

Auch in Neu Wulmstorf wurden zum Ende der 60er die ersten Mehrfamilienhäuser in Form von Hochhaus- und Zeilenbauten errichtet. Am Westrand des sich auch inzwischen nördlich der B 73 entwickelnden Ortes entstand als Siedlungsabschnitt C die so genannte Bundeswehrsiedlung. Neben Militärangehörigen wohnten hier auch Beschäftigte anderer Bundeseinrichtungen. Inzwischen sind die Wohnungen frei vermietet.¹¹⁶

Jüngste Neubaugebiete

In den 90er Jahren wurde vor allem in Neu Wulmstorf neu gebaut (s. Abb. 29).¹¹⁷ Bezieht man den Wohnungsneuzugang auf die Einwohnerzahlen des jeweils letzten Jahres wird das Neu Wulmstorfer Übergewicht noch deutlicher. Je 1.000 Einwohner wurden auf niedersächsischer Seite ca. 127 Wohnungen neu gebaut, im Hamburger Teil des Süderelberaums nur 32,4 Wohneinheiten.

Die jeweiligen Neubauschwerpunkte lagen in Neu Wulmstorf im Bereich des Kernortes und auf Hamburger Seite vor allem nördlich der Neuwiedenthaler Großwohnsiedlung. Das Neubauvolumen auf der für den gehobenen Einfamilienhausbau bevorzugten Waldseite kann dagegen als sehr gering eingeschätzt werden.



Abb. 27: Siedlungsabschnitt C von Neu Wulmstorf (Schillerstraße).



Abb. 28: Zeilenbauten an der Liliencronstraße, Neu Wulmstorf.

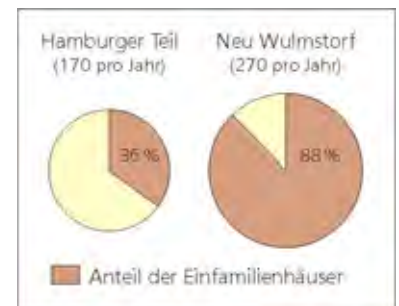


Abb. 29: Wohnungszugang in den 90er Jahren im Süderelberaum. Quelle: Gespräch mit Herrn Mecklenburg, Stadt Winsen (Luhe) (2000), Eigene Darstellung.

¹¹² Gespräch mit Herrn Hardel, ASK Hassenstein + Pfadt GmbH, am 11.04.2002.

¹¹³ Z.B. Mängel bei der Herstellung der Betonplatten oder technisch nicht ausgereifte Fugenbänder. Wohnungsbaugenossenschaft Süderelbe e.G. (1997), S. 25.

¹¹⁴ FHH, Bezirksamt Harburg (2001): Soziale Stadtteilentwicklung Sandbek. Bearbeitung: ASK Hassenstein + Pfadt GmbH. Hamburg, S. 3.

¹¹⁵ Dasselbst und Brookmann; Zapf (1996), S. 72.

¹¹⁶ Gespräch mit den Herren Klappauf und Karthoff am 18.04.2002.

¹¹⁷ Im Ortsamtsgebiet Süderelbe sind zwischen 1989 und 99 etwa 1.700 neue Wohneinheiten errichtet worden. Gespräch mit Herrn Mecklenburg, GAL-Fraktion Süderelbe, am 29.11.2001. In Neu Wulmstorf wurden von 1988 bis 97 knapp 2.460 Wohneinheiten erstellt. Stadt Winsen (Luhe) (2000): Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung im Umfeld der Stadt Winsen (Luhe). In dies.: Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Stadt Winsen (Luhe). Bearbeitung: Kramer, Peter H., Winsen (Luhe), S. 50.



Abb. 30: Verdichtete Einzelhäuser in Neuwiedenthal-Nord.



Abb. 31: Mehrfamilienhäuser in Neuwiedenthal-Nord.



Abb. 32: Neubaugebiet im Kernort Neu Wulmstorf.



Abb. 33: Einzelhausbebauung in Neu Wulmstorf.

Bereits in den 70er Jahren wurde mit der Bebauung der Flächen nördlich von Neuwiedenthal begonnen.¹¹⁸ Die gemischte Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in geringer Dichte ist inzwischen nahezu abgeschlossen. Für die Akzeptanz dieses Wohnstandorts ist aus Bewohnersicht das durch die benachbarte Großwohnsiedlung geprägte Image zweitrangig. Entscheidend sei vor allem die Finanzierbarkeit und die Lage innerhalb Hamburgs mit relativ guter Anbindung gewesen.¹¹⁹ Südlich der Elbe stellt das Baugebiet vor allem im unteren und mittleren Preissegment für Einfamilienhäuser den Großteil des Angebots innerhalb der Stadtgrenzen dar.¹²⁰

Auf der anderen Seite hat sich Neu Wulmstorf mit der Erweiterung des Kernorts seit dem Ende der 80er Jahre zu einem immer bedeutenderen Wohnstandort im Süderelberaum entwickelt. Neubaugebiete im Nordwesten, Nordosten und am Moorweg füllten sich vornehmlich durch den Zuzug Hamburger Familien.¹²¹ Während 1988 rund 11.000 Personen ihren Hauptwohnsitz im Kernort hatten, leben dort inzwischen mehr als 15.000 Menschen.¹²² Daneben wurde auch ein Teil der ländlichen Ortsteile Neu Wulmstorf durch Neubaugebiete erweitert.

Neben dem Angebot in Neuwiedenthal wurde damit das Gros der Baugrundstücke und Einfamilienhäuser für den Süderelberaum auf niedersächsischer Seite angeboten. In den neuen Wohngebieten des Kernortes entstanden Eigenheime in verdichteter Bauweise sowie frei stehende Einfamilienhäuser auf relativ kleinen Grundstücken. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden vornehmlich im Umfeld der sich zum neuen Ortszentrum entwickelnden Bahnhofstraße errichtet.

Inzwischen sind die Möglichkeiten für Wohnungsneubau im Kernort bis auf ein paar Baulücken weitestgehend ausgeschöpft. Die Nachfrage nach Baugrundstücken sei jedoch ungebrochen, was sich nicht zuletzt in den gestiegenen Grundstückspreisen niederschlägt.¹²³

Diese beiden Schwerpunkte werden durch kleinere Neubaugebiete in einigen Neu Wulmstorfer Ortsteilen und entlang der Siedlungsachse ergänzt. Hier entstanden auf Hamburger Seite neben einzelnen Geschosswohnungsbauten vor allem Einfamilienhäuser im mittleren bis oberen Preissegment.

¹¹⁸ „Nördlich des Rehrstieges entstanden in unermüdlicher Folge neue Häuser, wengleich die Zeit der großen Betonburgen vorbei ist.“ Burmester (1985), S. 69.

¹¹⁹ FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2000), Anhang S. 33.

¹²⁰ Nördlich der Elbe bieten die drei großen Stadterweiterungsgebiete von Neuallermöhe II, Dorfanger Boberg und Bramfeld-Karlshöhe ein ähnliches Angebot in größerer Zahl innerhalb Hamburgs an. Ebenda, S. 140.

¹²¹ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 8.

¹²² Ebenda, S. 22.

¹²³ Gespräch mit Herrn Sausmikat am 06.12.2001.

Östlich des Fischbeker Dorfkerns wurde zwischen 1999 und 2001 z.B. die Einfamilienhaussiedlung Im Mullsen mit ca. 30 Wohneinheiten errichtet.

In direkter Nachbarschaft zur Röttiger-Kaserne werden zur Zeit am Westrand der Sandbek-Siedlung 36 Wohneinheiten errichtet. Zunächst waren auf dem ehemaligen Schulgelände am Ohrnsweg 13 günstige Einzel- und Doppelhäuser geplant worden.¹²⁴ Die zu geringe Nachfrage nach Einzelhäusern am Rande der Großwohnsiedlung bewegte den Bauträger jedoch zu einer Umplanung in sechs Reihenhauszeilen.

In den Waldsiedlungen von Hausbruch und Neugraben konnten in jüngster Zeit nur vereinzelte Baulücken für Einfamilienhäuser genutzt werden. Auch in der Neu Wulmstorfer Heidesiedlung wurden ein paar größere Einfamilienhäuser gebaut. Die Teilung der langen Parzellen ermöglichte auch hier eine Ergänzung um weitere Neubauten.¹²⁵



Abb. 34: Baustelle Ohrnsweg, Sandbek.



Abb. 35: Baulückenschließung in den Waldsiedlungen, Neugraben.

Exkurs: Bevölkerungsstruktur und Merkmale des Wohnungsbestands im Süderelberaum

Die Planung eines neuen Quartiers stellt immer auch einen Eingriff in die soziale Zusammensetzung eines Stadtteils dar. Angesichts der Defizite im Süderelberaum wird die Konversion der Röttiger-Kaserne als Chance zur Verbesserung der Sozialstruktur gesehen. Dies soll z.B. durch die Ausweisung von Ein- und Zweifamilienhäusern gewährleistet werden (s. Kap. 3.3).

Bisher ist der Wohnstandort Süderelbe durch einen im Hamburger Vergleich leicht überdurchschnittlichen Anteil an Sozialhilfeempfängern und Arbeitslosen gekennzeichnet. Diese wohnen vor allem in den Großwohnsiedlungen Neuwiedenthal und Sandbek.¹²⁶ Dem entsprechend sind die Jahreseinkommen etwas unter dem Durchschnitt Hamburgs. Die Hausbrucher verdienen allerdings mehr als durchschnittliche Bewohner des Bezirks Harburg.¹²⁷ Auch in der Gemeinde Neu Wulmstorf wohnen vergleichsweise viele besser Verdienende.¹²⁸

Deutliche Unterschiede innerhalb des Süderelberaums bestehen bei der Zusammensetzung des Wohnungsbestands. In den Stadtteilen Hausbruch und Neugraben-Fischbek liegt der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern mit knapp 40% zwar über dem Hamburger Durchschnitt.¹²⁹ In Neu Wulmstorf macht dieser Anteil jedoch fast 75% aus.¹³⁰

¹²⁴ HA am 17.12.1998: Sandbek-Siedlung: Wo Hamburg am Ende ist.

¹²⁵ Dadurch ziehen auch jüngere Familien in die Heidesiedlung oder der Nachwuchs der Siedler baut hinter dem Elternhaus. Gespräch mit Herrn Kriehn am 30.04.2002.

¹²⁶ www.hamburg.de/behoerden/stala/profile/neugrabenfisch.htm; www.hamburg.de/behoerden/stala/profile/hausbruch.htm, Auszug vom 14.04.2002.

¹²⁷ Dasselbst.

¹²⁸ Gespräch mit Herrn Klußmann am 24.04.2002.

¹²⁹ www.hamburg.de/behoerden/stala/profile/neugrabenfisch.htm; www.hamburg.de/behoerden/stala/profile/hausbruch.htm, Auszug vom 14.04.2002.

¹³⁰ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 25.

► Der Wohnstandort Süderelbe wird durch die Großwohnsiedlungen sowie die Einfamilienhausgebiete am Geesthang bestimmt. Im Westen dominiert der in jüngster Zeit dicht bebaute Kernort von Neu Wulmstorf das Stadtgefüge. Die Siedlungsachse zerfällt insbesondere auf Hamburger Seite in eine Moorseite und in eine Waldseite, welche das Image des Wohnstandorts unterschiedlich prägen. Die Problemsiedlungen der Moorseite bestimmen das Bild des gesamten Süderelberaums nach außen. Dagegen sind die reizvollen Einfamilienhausgebiete der Waldseite nur lokal bekannt.

Mit Ausnahme von Neuwiedenthal-Nord gab es auf Hamburger Seite wenige Angebote im Eigenheimsegment. Neubauangebote bestanden in den letzten Jahren hauptsächlich in Neu Wulmstorf. Insgesamt gibt es wenig Angebote im hochwertigen Bereich.

Potenziale für den Wohnungsbau

Neubaupotenziale bestehen auf Hamburger Gebiet im Bereich der Siedlungsachse vor allem nördlich der B 73 bzw. jenseits der Bahn im Moorgürtel (s. Plan 2). In diesem Bereich stellt der Flächennutzungsplan umfangreiche, noch nicht genutzte Flächen für die Stadterweiterung dar.¹³¹ Mit Ausnahme der Fläche nördlich des Neugrabener Bahnhofs hat jedoch ein Großteil der Bereiche aufgrund schwieriger Bodenverhältnisse und vorrangiger Belange des Natur- und Landschaftsschutzes den Status der eisernen Reserve.¹³² Auf der Waldseite ist dagegen Neubau fast ausschließlich durch Baulückenschluss und kleinräumige Arrondierungen möglich.¹³³ Das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide lässt keine Erweiterung der Einfamilienhaus-siedlungen zu.

In Neu Wulmstorf sind die bisher ausgewiesenen Wohnbauflächen fast vollständig bebaut.¹³⁴ Um auch zukünftig ein wenn auch verhalteneres Bevölkerungswachstum realisieren zu können (s. Exkurs Wohnungsbaupolitik, S. 66), werden mit der Überarbeitung des Flächennutzungsplans entsprechend neue Bauflächen dargestellt.

- **Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 15/65**

Die Fläche nördlich des Neugrabener Bahnhofs wurde während der 80er Jahre neben Neuallermöhe und Burgwedel als eines der großen Hamburger Stadterweiterungsgebiete innerhalb des Einzugsbereichs einer Schnellbahnstation geplant. 1984 wurde das städtebauliche Konzept für 3.000 neue Wohneinheiten erarbeitet.

¹³¹ FHH (1997): Flächennutzungsplan. Erläuterungsbericht. Neufassung vom Oktober 1997. Hamburg, S. 43.

¹³² Kellner, Andreas (2001): Städtebauliche Leitbilder im Wohnungsbau der neunziger Jahre. In: FHH, Stadtentwicklungsbehörde (Hg.): Standort Wohnen. Hamburger Wohnungsbau von 1990 – 2000. Hamburg, S. 18.

¹³³ Z.B. ist am Langengrund in Fischbek der Bau von ca. 20 Einzel- und Doppelhäusern möglich. Gespräch mit Herrn Mecklenburg am 29.11.2001.

¹³⁴ Z.Zt. verfügt die Gemeinde über 5 ha bebaubare Flächen, verteilt auf mehrere Bebauungspläne. Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 26f.

Aufgrund der Kritik am Wohnungsbau der vergangenen Jahrzehnte wurde es mit neuem Städtebau entwickelt.¹³⁵ In den Baufeldern sollte die Wohnbebauung flexibel der Nachfrage angepasst werden und neben maximal fünfgeschossigen Wohnblocks auch Reihenhäuser ermöglichen.¹³⁶ Angesichts einer weiter rückläufigen Bevölkerungsentwicklung wurde die Planung zunächst nicht mehr weiterverfolgt. Nach dem Einsetzen der Zuwanderungswelle gegen Ende der 80er Jahre (s. Kap. 3.4.1) wurde für die Fläche ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.¹³⁷ Im Verlauf des Planverfahrens kamen allerdings zunehmend Bedenken hinsichtlich des Grundwasser- und Vogelschutzes auf.¹³⁸ Auch ließ die Lage mit der Nähe zu bestehenden Großwohnsiedlungen Zweifel in Bezug auf die soziale Funktionsfähigkeit aufkommen – vor allem wegen der Größe des Quartiers und des hohen Anteils an öffentlich gefördertem Wohnungsbau.¹³⁹ Dennoch wurde der Plan noch kurz vor der Bürgerschaftswahl im Jahre 1997 als Neugraben-Fischbek 15 (NF 15) festgestellt. Wegen der genannten Kritikpunkte und des zudem nachlassenden Wohnungsbedarfes wurde die Umsetzung im Rahmen der rot-grünen Koalitionsvereinbarung für die Dauer der Legislaturperiode jedoch zurückgestellt.¹⁴⁰



Abb. 36: Potenzialfläche Neugraben-Fischbek 65. Quelle: www.han-online.de, eigene Darstellung.

Inzwischen ist wohnungsbaupolitisch für Hamburg wieder die Umlandwanderung bestimmend (s. Kap. 3.4.1). Um mehr Angebote im Eigenheimsegment bereitstellen zu können, begann man 2001 mit Überlegungen hinsichtlich einer Umplanung von NF 15.¹⁴¹ Inzwischen wurde die vollständige Neuplanung als NF 65 angeschoben. Hier sollen nun vorwiegend Reihen- und Einfamilienhäuser für im Bezirk und im Süderelberaum arbeitenden Menschen geschaffen werden.¹⁴² Für das Baugebiet sind nur noch 1.250 Wohneinheiten vorgesehen, wobei es Mehrfamilienhäuser nur noch im Bereich des S-Bahnhofs geben soll.¹⁴³ Zur Zeit ist von der Hansestadt ein Wettbewerb für das neue Stadtquartier ausgelobt worden.¹⁴⁴ Damit hat die Umsetzung des Projektvetarans für Hamburg wieder an Priorität gewonnen,¹⁴⁵ nicht zuletzt weil die Stadt mit dem Erwerb der Flächen Mitte der 90er Jahre bereits in Vorleistung gegangen ist.¹⁴⁶ Gegenüber der Röttiger-Kaserne und den folgenden Flächennutzungsplan-Reserven verfügt die Fläche von NF 65 zur Zeit über eine bessere verkehrliche Anbindung in Richtung Hamburg, insbesondere durch die S-Bahn-Station.

1250 Wohneinheiten vorgesehen

¹³⁵ Kellner (2001), S. 14f.

¹³⁶ FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2001a), S. 246.

¹³⁷ Kellner (2001), S. 16ff.

¹³⁸ HA am 17.04.1996: Wachtelkönig bremst Wohnbebauung.

¹³⁹ Gespräch mit Herrn Sielaff, Leiter des Ortsamts Süderelbe, am 13.12.2001.

¹⁴⁰ FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2001a), S. 246.

¹⁴¹ HA am 02.07.2001: Neugraben-Fischbek: So oder so, Herr Senator.

¹⁴² U.a. für Beschäftigte im Channel Harburg, von EADS in Finkenwerder oder der Technischen Universität. HA am 28.11.2001: Ehlers: NF 15 wird neu geplant.

¹⁴³ Dasselbst.

¹⁴⁴ Städtebaulich / landschaftsplanerischer Wettbewerb für ein neues Stadtquartier in Hamburg, Neugraben. Auslobung in der Bauwelt 12-2002, S. 82.

¹⁴⁵ Gespräch mit Frau Bruns, Herrn Weiss u.a. am 08.11.2001.

¹⁴⁶ HA am 02.07.2001.

- **Flächennutzungsplan-Reserven in Neugraben-Fischbek**

Neben NF 65 rücken auch die übrigen ungenutzten Wohnbauflächen wieder in das Interesse der Stadtentwicklung. Aufgrund des Ziels, Hamburg zu einer wachsenden Metropole zu machen (s. Exkurs Wohnungsbaupolitik, S. 66) werden auch diese Flächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine Wohnbebauung überprüft.¹⁴⁷

Langfristig wurde hier der Bau von 4.000 Wohnungen angestrebt.¹⁴⁸ Dabei scheint ein Großteil der Bauflächen nördlich der Bahnlinie für eine Siedlungsentwicklung jedoch auszuschneiden.

In Teilen Konflikte
mit dem Naturschutz

Aufgrund der Bedeutung dieser Bereiche für den Landschaftsraum sind Teile davon im Landschaftsprogramm als Flächen mit Klärungsbedarf gekennzeichnet.¹⁴⁹ Inzwischen ist auf einem Teil ein Naturschutzgebiet ausgewiesen.¹⁵⁰ Eine Bebauung der übrigen nördlich der Bahn gelegenen Flächen scheint aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse in diesem Bereich und dem politischen Willen, kein zweites NF 15/65 zu schaffen, unrealistisch.¹⁵¹



Abb. 37: Gleisanlage auf der Potenzialfläche Sandbek-West.

Im Bereich der so genannten Wohnbaufläche Sandbek-West – zwischen Bahn und Bundesstraße sowie der Siedlung Sandbek und der Grenze zu Neu Wulmstorf gelegen – lassen sich für eine Bebauung etwas günstigere Bodenverhältnisse vorfinden.¹⁵² Diese könnte als Wohnbaupotenzial langfristig wieder aufgegriffen werden.

Nach einem Entwurf für Geschosswohnungsbau aus den 70er Jahren, der als nicht marktfähig anzusehen sei,¹⁵³ und einer Planungspause während der 90er Jahre¹⁵⁴ ergeben sich für Sandbek-West neue Perspektiven. Eine S-Bahn-Verlängerung mit einem zusätzlichen Haltepunkt zwischen Neugraben und Neu Wulmstorf würde die Anbindung der Fläche verbessern. Mit der Schließung der Röttiger-Kaserne könnten die bisher die Fläche zerschneidenden Anlagen der Panzerverladerampe samt Gleis sowie der Standortverwaltung entfallen (s. Kap. 3.1.2).

¹⁴⁷ Gespräch mit den Herren Adam und Beck, Behörde für Bau und Verkehr der FHH, am 20.01.2001.

¹⁴⁸ FHH (1997), S. 42.

¹⁴⁹ FHH, Stadtentwicklungsbehörde (1998): Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm. Hamburg.

¹⁵⁰ HAN am 29.04.2000: Naturschutz für den Moorgürtel.

¹⁵¹ Gespräch mit den Herren Adam und Beck am 20.01.2001.

Gespräch mit Herrn Fischer, CDU-Fraktion Süderelbe, am 06.12.2001.

¹⁵² Ein Großteil der Fläche weist Geestsande auf, die jedoch aufgrund der geringen Reinigungswirkung einen besonderen Grundwasserschutz bei einer baulichen Nutzung erfordern würden. Jentze (1994), S. 54.

¹⁵³ Gespräch mit Frau Bruns, Herrn Weiss u.a. am 08.11.2001.

¹⁵⁴ Jentze (1994), S. 16.

• Wohnbauflächen der Gemeinde Neu Wulmstorf

Neu Wulmstorf verfügt kaum noch über freie Bauflächen. Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan weist daher etwa 56 ha neue Wohn- und Mischbauflächen aus.¹⁵⁵

Die Erweiterung des Kernortes und Siedlungsschwerpunktes Neu Wulmstorf ist dabei nur bedingt möglich. Im Westen und Osten reicht die Bebauung fast vollständig bis an die Gemeindegrenzen heran. Im Norden schließt die Bebauung an die Bahnlinie an (s. Plan 2). Am südlichen Rand des Kernortes soll als dessen einzige Erweiterung am Moorweg eine etwa 3 ha großes Neubaugebiet für rund 100 Einwohner entstehen.

Der Großteil der für eine weitere Wohnbebauung vorgesehenen Flächen liegt in Elstorf-Schwiederstorf. Dieser Doppelort soll wegen seiner Größe (rund 2.700 Einwohner) und der Ausstattung mit Infrastruktur sowie kleineren Geschäften als Nebenzentrum künftig den anhaltenden Siedlungsdruck auffangen.¹⁵⁶ Auf den gut 25 ha Misch- und Wohnbauflächen ist die Ansiedlung von etwa 780 Neubürgern möglich.¹⁵⁷ Im Vergleich zu den letzten Jahren, die für Elstorf-Schwiederstorf ein verstärktes Wachstum und zahlreiche Neubaugebiete brachten, bedeutet dieses ein etwas gemäßigteres Wachstum mit maximal 30 Wohneinheiten pro Jahr.¹⁵⁸ Die übrigen Neubaubereiche liegen in den kleineren Ortsteilen Wulmstorf, Daerstorf, Rade und Mienenbüttel.¹⁵⁹ Dort sind die Bewohner aufgrund nicht vorhandener Infrastruktur hauptsächlich auf den Pkw angewiesen.¹⁶⁰

Zusätzlich zu den neuen Bauflächen des Flächennutzungsplans wird seit Anfang des Jahres die zuvor ausgeschlossene Erweiterung Neu Wulmstorf nördlich der Bahnlinie diskutiert.¹⁶¹ Im Zusammenhang mit der Neuordnung des Bahnhofsumfelds (s. Kap. 3.2.5) soll hier neben einer Gewerbeentwicklung auch in Teilen eine Wohnbebauung ermöglicht werden.¹⁶² Ähnlich wie in Neugraben treffen hier die Argumente für eine städtebauliche Verdichtung an S-Bahn-Haltestellen auf Bedenken. So würden die Bodenverhältnisse nur im kleinen Rahmen unter eingeschränkten Bedingungen eine Bebauung ermöglichen.¹⁶³ Die von der Ratsmehrheit und Verwaltung befürwortete Ausweisung würde sich über etwa 8 ha westlich der Landesstraße 235 zwischen Bahn und den ökologisch wertvolleren Moorbereichen erstrecken.¹⁶⁴ Neben der Fläche am südlichen Ortsrand würde diese ein weiteres Neubaupotenzial im Kernort darstellen und könnte einen Teil der neuen Bauflächen in den dörflichen Ortsteilen ersetzen.

Kaum noch freie Flächen



Abb. 38: Jüngstes Baugebiet in Elstorf.

Baugebiet nördlich der Bahn?

¹⁵⁵ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 29ff.

¹⁵⁶ HAN am 12.02.2002.

¹⁵⁷ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 31.

¹⁵⁸ Gespräch mit Herrn Sausmikat am 06.12.2001.

¹⁵⁹ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 31.

¹⁶⁰ „Ohne Auto können die Bewohner kleiner Orte nicht einmal Brötchen holen.“ Herr Viets, Obstbauer im Ortsteil Mienenbüttel, in HA am 15./16.09.2001: Wohnen in der Nordheide.









¹⁶¹ HAN am 05.01.2002: Bauen jenseits der Bahn?

¹⁶² HAN am 09.03.2002: Bauen im Moor? Mal hören, was die Bürger sagen.

¹⁶³ Gespräch mit Herrn Sausmikat am 06.12.2001.

¹⁶⁴ HAN am 09.03.2002.

Wohnungsbaupotenziale im Süderelberaum

| | | Wohneinheiten | | |
|--|------------------------------------|--------------------------|---------------|--------------|
| | | kurzfristig ¹ | mittelfristig | langfristig |
| Neugraben-Fischbek, Hausbruch: Waldseite  235 WE | Arrondierung | 65 | | |
| | Nachverdichtung | | 170 | |
| Neugraben-Fischbek, Hausbruch: Moorseite  620 WE | Verdichtung der Großwohnsiedlungen | | | 550 |
| | Arrondierung | 70 | | |
| Neugraben-Fischbek 65  1250 WE | | | 1.250 | |
| Sandbek-West  2.000 WE | | | | 2.000 |
| Neu Wulmstorf, Kernort  165 WE | Baulücken | 25 | | |
| | Moorweg | | 40 | |
| | Nördlich der Bahn | | | 100 |
| Neu Wulmstorf, Elstorf-Schwiederstorf  330 WE | | 30 | 300 | |
| Neu Wulmstorf, übrige Ortsteile  410 WE | | 45 | 365 | |
| Finkenwerder  800 WE | Landscheideweg | | 800 | |
| Gesamt | 5.810 Wohneinheiten | 235 | 3.025 | 2.550 |



320-530 WE

Mögliche Wohneinheiten auf der Röttiger-Kaserne zum Vergleich

Anmerkungen:

¹ Die Verfügbarkeit der Flächen wird eingeteilt in: kurzfristig (sofort bis 1 Jahr), mittelfristig (1-5 Jahre) und langfristig (über 5 Jahre).

Quellen: FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2000); Gemeinde Neu Wulmstorf (2000); eigene Einschätzungen.

► Hamburg stehen mit den vorhandenen Reserven zwar große Potenziale für den Wohnungsbau zur Verfügung. Diese liegen hauptsächlich im Moorgürtel. Der problematische Baugrund und der Landschafts- und Naturschutz haben deren Umsetzung bisher jedoch verhindert.

Der Stadt Hamburg geht es inzwischen um die verstärkte Schaffung von Angeboten zur Eigentumsbildung, wofür zunächst NF 65 im Süderelberaum wieder aufgegriffen wird. Damit steht dieses Baugebiet in der Priorität vor einer möglichen Wohnbebauung auf der Röttiger-Kaserne. Die Flächennutzungsplan-Reserve Sandbek-West stellt die langfristigste Option dar.

Die Erweiterungsmöglichkeiten Neu Wulmstorf sind nahezu erschöpft. Nur der Ortsteil Elstorf-Schwiederstorf bietet größere Möglichkeiten für neue Baugebiete. An diesem Standort abseits der Siedlungsachse ist nur eine Grundversorgung mit Infrastruktureinrichtungen gegeben.

3.2.2 Arbeitsstätten- und Gewerbestandorte

Für eine Entwicklung von Arbeitsstätten auf der Röttiger-Kaserne ist es notwendig, vorhandene und geplante Standorte zu untersuchen. Auf diese Weise wird es möglich, eine Empfehlung für eine etwaige Ergänzung des Gewerbeflächenangebots zu machen.

Abweichend vom eigentlichen Betrachtungsraum Süderelbe werden für die Arbeitsstätten auch entferntere Standorte untersucht. Ausgehend von verschiedenen Fabriken im Harburger Zentrum und dem Hafen erlebte der Wirtschaftsraum seine Blüte in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Noch heute sind Verflechtungen mit den Arbeitsstätten im Harburger Kern und dem Hafen bedeutend für die Wirtschaft im Süderelberaum.

Der traditionelle Industrie- und Gewerbestandort im Südwesten Hamburgs beherbergt einige größere Unternehmen aus den Branchen der mineralölverarbeitenden und chemischen Industrie, der Gummiverarbeitung sowie des Fahrzeug-, Flugzeug- und Anlagenbaus. Die Bedeutung industrieller Produktion nimmt jedoch ab. Der Wandel des Süderelberaums und Harburgs zu einem Technologieschwerpunkt innerhalb der Metropolregion hat begonnen.

Gewerbegebiete

Auf den in den Flächennutzungsplänen dargestellten gewerblichen Bauflächen finden sich in erster Linie Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes. Auch innerhalb dieser Gebiete vollzieht sich eine Tertiarisierung, d.h. unternehmensbezogene Dienstleistungen gewinnen innerhalb der Wertschöpfungskette an Bedeutung.

Entferntere Standorte von Bedeutung



Abb. 40: Betrachtete Gewerbestandorte.



Abb. 41: Großmoorbogen, Harburg.
Quelle: FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2001b).



Abb. 42: PrimeParc, Harburg.



Abb. 43: Für Airbus vorgesehene Flächen. Hausbruch.



Abb. 44: DaimlerChrysler, Am Radeland.
Quelle: FHH, Bezirksamt Harburg (2000).

• Harburg Kern

Im Nordosten des Harburger Zentrums liegt ein insgesamt ca. 150 ha großer Arbeitsstättenstandort von heterogener Struktur. Die Betriebe Phoenix und Krupp sind Zeugnisse der 150jährigen Industriegeschichte und haben den Wandel zu zeitgemäßen international agierenden Unternehmen vollzogen.

Am Großmoorbogen wurde in den 70er Jahren ein zur Autobahn (A 1) orientierter neuer Gewerbestandort erschlossen, dessen Bestand von großflächigem Einzelhandel (Unterhaltungselektronik, Einrichtungs- und Heimwerkerbedarf) durchsetzt ist. Nachdem dort im letzten Jahr alle Flächen vergeben waren, bietet nun das Gewerbezentrum PrimeParc Flächen für Ansiedlungen in Hallen und Büros.

Eine 44 ha¹⁶⁵ große Flächenausweisung des Flächennutzungsplans in Gut Moor wird in der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung für die gewerblichen Bauflächen¹⁶⁶ als langfristige Angebotsergänzung eingestuft.

• Gewerbegebiet Hausbruch / Am Radeland

An der Abfahrt Moorburg der A 7 sind auf gut 200 ha technologieorientierte Betriebe wie Beiersdorf, Philips und DaimlerChrysler sowie Logistikunternehmen und etwas kleinteiliges Baugewerbe ansässig. Das Gebiet ist geprägt durch die grobkörnige Solitärbauweise der Großunternehmen und große freie Flächen.

Es bestehen erhebliche Flächenpotenziale im Bestand sowie Erweiterungsmöglichkeiten im Norden und Osten. Insgesamt sind etwa 80 ha zu vergeben, wovon inzwischen ca. 43 ha für Airbus-Zulieferbetriebe disponiert sind.¹⁶⁷ Ziel der Entwicklungsplanung ist es, die Nachfrage auf dieses südliche Eingangstor der Stadt zu lenken. Das Gebiet sei besonders für störendes sowie transportintensives Gewerbe geeignet. Die Nutzungsstruktur soll in Richtung produktionsnahe Dienstleistungen weiterentwickelt werden. Hierzu sollen u.a. Zulieferer der ansässigen Großunternehmen gewonnen werden.¹⁶⁸

• Gewerbegebiet Neugraben, Geutensweg

Westlich des S-Bahnhofs Neugraben liegt durch die Bundesstraße und die Straßen Geutensweg und Am Ascheländ erschlossen das gut 10 ha große Gewerbegebiet. Es hat lokale Bedeutung und beherbergt auf kleineren Parzellen Werkstätten, Handwerksbetriebe und zwei Bau- und Heimwerkermärkte.

¹⁶⁵ Die Werte sind auch im Folgenden aus Gründen der Übersichtlichkeit gerundet. Eine Zusammenschau aller Potenziale im Süderelbraum gibt die Abb. 53.

¹⁶⁶ FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2001b): Gewerbliche Bauflächen. Gesamtstädtische Entwicklungsplanung (Schlussbericht). Bearbeitung: Planergemeinschaft Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner in Kooperation mit Regioconsult. Hamburg.

¹⁶⁷ Gespräch mit Herrn Strosina am 13.12.2001.

¹⁶⁸ FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2001), S. 160.

Die Vermarktung der noch freien Flächen dauert nach Aussage des Beauftragten für Wirtschaftsförderung im Bezirk Harburg sehr lange. Etwa ein Drittel der Flächen sind für kleinmaßstäbliche Betriebsansiedlungen noch frei.¹⁶⁹

- **Gewerbegebiete in der Gemeinde Neu Wulmstorf**

Die Arbeitsstätten und gewerblichen Bauflächen sind hauptsächlich auf den Kernort konzentriert. Das bisher mit etwa 70 ha größte Gewerbegebiet liegt am westlichen Ortsrand nördlich der B 73 zwischen der Gemeindegrenze und der Liliencronstraße. Es weist eine heterogene Unternehmensstruktur auf. Neben wenigen produzierenden Betrieben herrscht Lagerhaltung und Logistik vor. An der Lessingstraße sind mehrere KfZ-Werkstätten und –Händler ansässig, zur B 73 hin liegt ein überörtlich bedeutender Möbeleinzelhändler.

Die anderen gewerblichen Bauflächen der Gemeinde spielen bisher eine untergeordnete Rolle. Am südlichen Ortsausgang Neu Wulmstorfs liegt neben dem Bauhof und einem Umspannwerk ein von Leerständen geprägter Standort. In Elstorf-Schwiederstorf sind größtenteils besiedelte Gewerbeflächen von insgesamt 6 ha. Die übrigen Ortsteile verfügen bisher nicht über gewerbliche Bauflächen.

Im Gebiet Liliencronstraße sind zwar freie Flächen mit insgesamt etwa 15 ha vorhanden. Nach Aussagen Neu Wulmstorfer Politiker sind diese z.Zt. jedoch nicht verfügbar, weil die privaten Eigentümer auf eine Erhöhung der Nachfrage durch die verbesserte Erschließung über die A 26 und die B 3 (neu) warten (s. Kap. 3.2.5).¹⁷⁰

Umfangreiche, langfristige Flächenpotenziale werden durch den z.Zt. in der Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ermöglicht.¹⁷¹ Zur „Stärkung des lokalen Arbeitsmarkts, und damit zum Abbau des Pendlerstroms in die Hansestadt Hamburg“¹⁷² werden insgesamt gut 115 ha planerisch vorbereitet und damit das Flächenangebot mehr als verdoppelt. Am Moorweg westlich des vorhandenen Gebiets am südlichen Ortsausgang sowie im Ortsteil Mienenbüttel an der Anschlussstelle Rade der A 1 sind große Neuausweisungen vorgesehen.

Zusätzlich wurde im März 2002 per Ratsbeschluss ein weiteres 22 ha großes Gewerbegebiet nördlich der Bahntrasse auf den Weg gebracht. Im Zusammenhang mit der S-Bahn-Verlängerung und dem Bau des A 26-Zubringers sollen hier gut angebundene, kernortsnahe Arbeitsplätze entstehen.¹⁷³



Abb. 45: Kleingewerbe, Geutensweg.



Abb. 46: Autohändler in der Lessingstraße. Kernort Neu Wulmstorf.



Abb. 47: Neubauten im Westen des Gewerbegebiets, Kernort Neu Wulmstorf.

Große, langfristige Potenziale

¹⁶⁹ Gespräch mit Herrn Strosina am 13.12.2001.

¹⁷⁰ Gespräch mit den Herren Klappauf und Karthoff am 18.04.2002.

Gespräch mit Herrn Klußmann am 24.04.2002.

¹⁷¹ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000).

¹⁷² Ebenda, S. 20.

¹⁷³ HAN am 23.03.2002: Ja zu Flächen für Wohnen und Gewerbe.



Abb. 48: Airbus-Werk, Finkenwerder.
Quelle: FHH, Bezirksamt Harburg (2000).

Spezielle Standorte

• Finkenwerder & Airbus-Werk

Die Flugzeugwerft der Airbus AG einschließlich Start- und Landebahn und einiger Zulieferer liegt im Nordwesten Finkenwerders. Durch die erhebliche Ausweitung der Produktion und die Vergrößerung des Standorts für den Bau des A 380 werden Impulse für die gesamte Region erhofft. Dafür werden z.Zt. etwa 140 ha der Elbbucht Mühlenberger Loch zugeschüttet.¹⁷⁴

Für potenzielle Zulieferbetriebe soll der Airbus-Technologie-Park auf der benachbarten Rüsshalbinsel dienen. Der erste Bauabschnitt wurde im April 2002 fertig, der zweite mit einem Gewerbehof für 30 Firmen ist im Bau, ein dritter Abschnitt und ein Hotel mit einem Schulungszentrum für Kabinenpersonal sind in der Vorbereitung.¹⁷⁵

Weitere neue Gewerbeflächen im Umfeld des Airbus-Werks werden vorbereitet, um den Standort zu einem „Industriepark Luftfahrzeugbau“ auszubauen. Hierfür sind laut Entwicklungsplanung jedoch zunächst die Vorleistungs- und Zulieferungspotenziale und die daraus entstehenden Flächenbedarfe zu ermitteln.¹⁷⁶

• Technologiestandorte im Bezirk Harburg

Channel Harburg als der
Technologiestandort

Zum Teil außerhalb der gewerblichen Bauflächen liegend befinden sich mehrere technologieorientierte Arbeitsstätten: rund um die Technische Universität Hamburg-Harburg (TUHH) und das Northern Institute of Technology (NIT), der Channel Harburg sowie der Technologiepark Hamburg (hit). In Büros und Labors wird forschungs- und entwicklungsintensiv insbesondere in den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik, Fahrzeugbau, Verfahrenstechnik und Informations- und Biotechnologie gearbeitet.



Abb. 49: Technologiepark, Bostelbek.



Abb. 50: Channel Harburg.

¹⁷⁴ FHH, Projektgruppe der Wirtschaftsbehörde (1998): DA-Erweiterung. Kurzbeschreibung des Gesamtvorhabens. Hamburg, S. 10.

¹⁷⁵ HR am 11.04.2002: 1500 neue Arbeitsplätze.

¹⁷⁶ FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2001b), S. 160f.

Der Technologiepark hat nur noch geringe Erweiterungsmöglichkeiten. Die TUHH mit dem NIT hat auf ihrem Gelände so gut wie keine Potenzialflächen mehr. Von TUHH-Mitarbeitern oder Absolventen gegründete Unternehmen haben sich bereits im Channel Harburg angesiedelt. Am Rande des Harburger Binnenhafens hat sich auf ehemaligen Industrieflächen somit der bedeutendste Technologiestandort im Süden Hamburgs entwickelt. Der Channel Harburg ist durch die Lage am Wasser, die Mischung von alten und neuen Gebäuden und vergleichsweise niedrige Mieten ein attraktiver Standort. Z.Zt. sind weitere Büroflächen mit insgesamt 40.000 m² im Bau.¹⁷⁷ Es gibt noch erhebliche Freiflächen für eine Erweiterung des Standorts (gut 20 ha).¹⁷⁸

Bürostandorte

Arbeitsstätten in Büros sind allgemein auf zentrale Standorte konzentriert, die eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, eine hohe Kundenfrequenz sowie nahe Versorgungsangebote für die Mitarbeiter aufweisen.¹⁷⁹

Neben dem Harburger Zentrum und dem Channel Harburg spielen die Zentren von Neugraben und Neu Wulmstorf als Bürostandorte eine untergeordnete, lokale Rolle. Dort sind in den Obergeschossen der Geschäftshäuser Anwaltskanzleien, Versicherungen und ähnliche privatkundenorientierte Büronutzer konzentriert. Weitere Büroflächen sind im Süderelberaum vereinzelt im Umfeld der B 73 zu finden.

Betriebe in Streulagen

Eine Auswertung der in der Hamburger Handelskammer gemeldeten Betriebe zeigt einen auffällig hohen Anteil an Kleinbetrieben mit ein bis drei Beschäftigten von etwa 95%.¹⁸⁰ Deren räumliche Verteilung konzentriert sich nicht auf die eigentlichen gewerblichen Bauflächen, sondern auch auf die Umfelder des Zentrums Neugraben und der alten Dorfkerne, die Ausfallstraße B 73 und die umliegenden Wohngebiete. Schwerpunkte gibt es in den Bereichen Einzelhandel, privatkundenorientierte Dienstleistungen und Handwerk. Allein im letztgenannten Bereich gibt es 166 Betriebe in den Stadtteilen Neugraben-Fischbek und Hausbruch.¹⁸¹

► Im Umfeld der Röttiger-Kaserne sind Arbeitsstättenstandorte unterschiedlicher Ausrichtungen und Qualitäten vorhanden, die erhebliche Flächenreserven aufweisen. Die vorhandenen Standorte haben größtenteils eine bessere Verkehrsanbindung als das Plangebiet und weisen durch bestehende Unternehmen bereits Anknüpfungspunkte für die Ansiedlung neuer Betriebe auf.



Abb. 51: Ehemaliger Güterbahnhof und Baukräne im Channel Harburg.

Büros nur in den Zentren



Abb. 52: Gewerbe in Gemengelage an der B 73.

¹⁷⁷ Fleethaus, Channel Tower, Silo am Schellerdamm sowie Hansen-Silo an der Nartenstraße.

¹⁷⁸ FHH, Bezirk Harburg (2001).

¹⁷⁹ FHH (1997), S. 48.

¹⁸⁰ Gespräch mit Herrn Kuhlmann, Handelskammer Hamburg, am 10.12.2001.

¹⁸¹ www.hamburg.de am 14.04.2002.

Für Neu Wulmstorf gibt es keine vergleichbare Untersuchung der Betriebe in Streulagen.

Freie Flächen für Arbeitsstätten im Süderelberaum

| | | kurzfristig ¹ | mittelfristig | langfristig |
|---|--|--------------------------|----------------|-----------------|
| Harburg Kern | | | | |
|  53 ha | PrimeParc | 6,5 ha ² | | 2,5 ha |
| | Gut Moor | | | 44,0 ha |
| Hausbruch / Am Radeland | | | | |
|  80 ha davon 43 ha für Airbus vorgesehen | Am Radeland, Fürstenmoordamm | | | 38,0 ha |
| | Hausbruch | 20,0 ha | 22,0 ha | |
| Neugraben, Geutensweg | | | | |
|  4 ha | Stremelkamp | 0,1 ha | | |
| | Am Aschenland | | | 4,0 ha |
| Neu Wulmstorf | | | | |
|  153 ha | Liliencronstraße | 15,0 ha | 5,0 ha | |
| | Moorweg | | 25,0 ha | |
| | Mienenbüttel | | 21,5 ha | 64,0 ha |
| | Nördlich der Bahn | | | 22,0 ha |
| Finkenwerder (ohne Airbuswerk) | | | | |
|  | Airbus-Technologie-Park mit Airbus-First-Flight-Hotel: ca. 3 ha | | | |
| | Weitere Flächen in der planerischen Vorbereitung, noch nicht quantifizierbar | | | |
| Technologiestandorte | | | | |
|  22 ha | Technologiepark Hamburg | 1,5 ha | | |
| | Channel Harburg | | | 20,0 ha |
| Gesamt | 312 Hektar | 43,1 ha | 93,5 ha | 174,5 ha |
|  36 ha | Nettobauland (einschließlich Verkehrsflächen) der Röttiger-Kaserne zum Vergleich | | | |

Anmerkungen:

¹ Die Verfügbarkeit der Flächen wird in der Bilanzierung des Bezirks Harburg eingeteilt in: kurzfristig (sofort bis 1 Jahr), mittelfristig (1-3 Jahre), langfristig (über 3 Jahre). Analog zu dieser Systematik werden die Neu Wulmstorfer Flächen eingestuft (auf der Grundlage des Flächennutzungsplans bzw. eigener Einschätzung).

² In der Bilanzierung des Bezirks Harburg sind die Flächen zum Teil in Netto- und Bruttobauland differenziert. Aus Gründen der Vergleichbarkeit und Übersichtlichkeit wird dies vernachlässigt und die Werte sind gerundet.

Quellen: FHH, Bezirk Harburg (2001); Gemeinde Neu Wulmstorf (2000); eigene Einschätzungen.

3.2.3 Versorgungsschwerpunkte

Das Gelände der Röttiger-Kaserne liegt im Einzugsbereich zweier Verwaltungs- und Versorgungsschwerpunkte. 2,5 km östlich befindet sich das Zentrum Neugrabens, nach einem Kilometer Richtung Westen ist bereits das Neu Wulmstorfer Zentrum zu erreichen. Daneben gibt es diverse Einzelhandelsgeschäfte unterschiedlicher Größe und Sortimente sowie kundenorientierte Dienstleister, die sich entlang der B 73 aufreihen (s. Plan 2). Als übergeordnetes Zentrum für den gesamten Süderelberaum soll das Oberzentrum Harburg dienen. Um dieser Rolle gerecht zu werden, wird die 11 km von der Röttiger-Kaserne entfernt liegende Harburger Innenstadt bis zum Jahr 2005 erheblich durch zwei große Einkaufszentren ergänzt.¹⁸²

In entgegengesetzter Richtung ist nach etwa 9 km das Mittelzentrum Buxtehude mit Einkaufsmöglichkeiten in der Altstadt zu erreichen. Da die Arbeitsplatzverflechtungen der Neu Wulmstorfer wie auch der Bewohner von Neugraben-Fischbek vor allem mit den inneren Stadtteilen von Hamburg bestehen, weist auch die Orientierung bei der Versorgung eher in Richtung der Metropole.¹⁸³

Orientierung in Richtung
Hamburger Standorte

Um die Versorgungssituation für ein neues Quartier auf der Röttiger-Kaserne beurteilen zu können, gilt es im Folgenden, die lokalen Standorte für Einzelhandel und Dienstleistungen näher zu betrachten. Dabei sind die beiden Zentren aufgrund der Konzentration von Einzelfunktionen, die neben Einzelhandel und Dienstleistungen auch Einrichtungen der Verwaltung, Bildung und Unterhaltung bieten, auch als Ort des gesellschaftlichen Lebens und der Kommunikation zu sehen.

Bezirksentlastungszentrum Neugraben

Das Zentrum Neugraben wurde innerhalb der Hierarchie der zentralen Standorte Hamburgs als Bezirksentlastungszentrum geplant.¹⁸⁴ Es wurde vom Neugrabener Markt ausgehend in Richtung des S-Bahnhofs entwickelt. Den Kern bildet die als Fußgängerzone eingerichtete Marktpassage (s. Abb. 55) mit der parallel verlaufenden Neugrabener Bahnhofstraße. Ergänzt wurde das Zentrum während der 80er Jahre um das Süderelbe-Einkaufszentrum (SEZ), dessen zwei Gebäudekomplexe mit einer Fußgängerbrücke über die B 73 eine Anbindung an den S-Bahnhof herstellen sollen.

Neugrabener Zentrum
eher unattraktiv

¹⁸² Harburg Arcaden, Eröffnung September 2002 (14.000 m² Verkaufsfläche, Schwerpunkt: Fachgeschäfte im Bereich Textilien) und Phoenix-Center, Eröffnung Herbst 2004 oder Frühjahr 2005 (26.500 m² Verkaufsfläche, Schwerpunkt: großflächige Fachmärkte und Gastronomie). Schöte, Heiner (2001): In die Zukunft investieren. Harburg Arcaden und Phoenix Center werden realisiert. In: Hamburger Wirtschaft, 3/2001.

¹⁸³ Gespräch mit Herrn Hardel am 11.04.2002.
Gespräch mit Herrn Klußmann am 24.04.2002.

¹⁸⁴ Im Zuge des Bevölkerungswachstums und der gewachsenen Ansprüche der Bevölkerung sah man in Hamburg ab den 60er Jahren die Notwendigkeit, in den äußeren Stadtgebieten großstädtische Versorgungsangebote zu schaffen. FHH (1969), S. 24.



Abb. 54: SEZ, Neugraben.
Quelle: Brookmann; Zapf (1996).



Abb. 55: Marktpassage, Neugraben.



Abb. 56: Bahnhofstraße, Neu Wulmstorf.



Abb. 57: Marktplatzcenter, Neu Wulmstorf.

Neben einem Warenhaus (Karstadt), drei Lebensmittelmärkten und etwa 50 Fachgeschäften sind hier Praxen, Dienstleister, Banken, eine Postfiliale sowie öffentliche Einrichtungen wie das Ortsamt, die Bücherei und das Hallenbad ansässig.

Baulich wird das Neugrabener Zentrum durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, schlichte Ladenpassagen und Fußgängerbrücken über die vierspurige Bundesstraße bestimmt. Im Laufe der letzten zwei Jahrzehnte habe das Neugrabener Zentrum laufend an Attraktivität verloren.¹⁸⁵

Zudem ist insbesondere der Nordteil des SEZ durch Leerstände gekennzeichnet. Auch das „Aufstellen von Pflanzkübeln auf nacktem Boden vor ungeputzten Fenstern stellt noch keine Atmosphäre her.“¹⁸⁶ Positive Auswirkungen werden von der Bebauung der nördlich des Bahnhofs gelegenen Flächen (NF 65) erhofft.¹⁸⁷ Das zusätzliche Kundenpotenzial könne eine Stärkung des Zentrums bedeuten und Verbesserungen in der Angebotsstruktur und Gestaltung mit sich ziehen.

Ortszentrum Neu Wulmstorf

Im Zusammenhang mit dem Anwachsen des Neu Wulmstorfer Kernortes hat sich die Bahnhofstraße zum zentralen Einzelhandel- und Versorgungsstandort entwickelt. Durch Verdichtung der zuvor nur meist mit Einzelhäusern bebauten Grundstücke wurde in den letzten Jahren südlich des neuen Rathauses „die Ausbildung des eigentlichen Ortskernes vorangetrieben.“¹⁸⁸ Die Konzentration des Einzelhandels in der Bahnhofstraße hatte dabei den Abbau der Versorgungsangebote in den einzelnen Wohnquartieren zur Folge.

Neben etwa 30 kleineren Fachgeschäften wurden in den vergangenen 20 Jahren im neuen Zentrum vier Lebensmittelmärkte angesiedelt. Daneben befinden sich mehrere Dienstleister, Praxen, eine Poststelle und im Rathaus die Gemeindebücherei.

Mit der Fertigstellung des Marktplatzcenters mit einem Verbrauchermarkt und insgesamt etwa 3.500 m² Verkaufsfläche ist die angestrebte Versorgungsfunktion insbesondere bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben erfüllt.¹⁸⁹ Weitere Potenziale zur Erweiterung der Geschäftsbebauung durch Nachverdichtung sind jedoch entlang der Bahnhofstraße noch vorhanden. Insbesondere durch die Einrichtung des S-Bahn-Haltepunkts (s. Kap. 3.2.5) wird auch der nördliche Straßenabschnitt für Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen attraktiver.

¹⁸⁵ TUHH (2001): Zentrum Neugraben. P3-Studienprojekt. Betreuung: Becker, Joachim; Rieke, Wolfgang. Hamburg, S. 107.

¹⁸⁶ Jentze (1994), S. 64.

¹⁸⁷ TUHH (2001), S. 93.

¹⁸⁸ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 8.

¹⁸⁹ Neben der Bahnhofstraße gibt es an der Hauptstraße (B 73) und im Gewerbegebiet noch drei Discounter. Für den Ortsteil Elstorf befindet sich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts in der planerischen Vorbereitung. Ebenda, S. 40f.

Von der Neu Wulmstorfer Bevölkerung scheint das neue Ortszentrum angenommen zu werden. Über die Gemeindegrenzen hinaus wird dem Einkaufsort jedoch keine Anziehungskraft zugesprochen.¹⁹⁰ Das Bild der Bahnhofstraße setzt sich aus zweckorientierter Architektur und dem aufwendig umgebauten Straßenraum zusammen.

Neues Zentrum wird angenommen

Versorgungsangebote entlang der B 73 und im näheren Umfeld

Neben den beiden Zentren beherbergt die B 73 als Ausfallstraße Einzelhandelsunternehmen und Ladenzeilen in loser Abfolge. Die hier ansässigen Geschäfte profitieren vom Durchgangsverkehr, insbesondere von Kunden, die von ihren Wohngebieten über die Bundesstraße zur Arbeit fahren bzw. von dort zurückkehren. Eine für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht zu unterschätzende Bedeutung besitzen die zahlreichen Tankstellen-Shops entlang dieser Hauptverkehrsstraße.

Versorgung mit Lebensmitteln an der B 73

Die größte Geschäftsdichte herrscht im Nahbereich des Neugrabener Zentrums. Hier befinden sich an der Cuxhavener Straße mehrere SB-Märkte, Fachmärkte für z.B. Heimwerker- oder Kleintierbedarf, Autohändler und Tankstellen. Weiter westlich liegen an der B 73 ein Supermarkt mit angegliederten Lebensmittelfachgeschäften sowie zwei kleine Ladenzeilen. Diese sind der Röttiger-Kaserne am nächsten und übernehmen eine gewisse Nahversorgungsfunktion für die Sandbek-Siedlung sowie Neu-Fischbek.

Auch die Ortsdurchfahrt von Neu Wulmstorf wird von ausfallstraßentypischem Einzelhandel besetzt. Neben Autohändlern, Tankstellen und einem Discountmarkt (Aldi) sind wenige Fachgeschäfte an der Hauptstraße verblieben. Im nördlich der B 73 gelegenen Gewerbegebiet sind ein weiterer Discounter und eine Markthalle angesiedelt.

Abgesehen von der Erreichbarkeit mit dem Pkw und den günstigeren Angeboten der hier verbreiteten Lebensmittelmärkte weisen die Einzelhandelslagen beiderseits der Bundesstraße keine Attraktivität auf. Lärm, Abgase, hoher Versiegelungsgrad und wenig Grün laden nicht zum Verweilen und zur Kommunikation ein.



Abb. 58: Supermarkt mit Fachgeschäften.



Abb. 59: Ladenzeile an der B 73, Fischbek.

¹⁹⁰ Ebenda, S. 40.



Abb. 60: Ladenzeile am Ohrnsweg, Sandbek.



Abb. 61: Breslauer Straße, Heidesiedlung.

Breslauer Straße und
Ohrnsweg unbedeutend

Abseits der Zentren und der Verkehrsströme auf der B 73 gibt es in den der Röttiger-Kaserne benachbarten Quartieren zwei weitere Einzelhandelsstandorte, die jedoch an Attraktivität verloren haben. Sie bieten inzwischen kein ausreichendes Angebot hinsichtlich Qualität und Vielfalt zur Versorgung der Quartiere mehr.

Im Nordosten von Sandbek (Ohrnsweg) wurde beim Bau der Siedlung eine eingeschossige Ladenzeile errichtet. Dieses mit gestalterischen Defiziten belegte Nahversorgungszentrum wird zur Zeit nur noch durch einen Obst- und Gemüsehändler entsprechend genutzt. Die Bewohner der Großwohnsiedlung versorgen sich daher entlang der B 73 bzw. im Zentrum Neugraben mit Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs.¹⁹¹

An der Breslauer Straße lag das ehemalige Zentrum von Neu Wulmstorf. Durch den Ausbau des neuen Ortszentrums an der Bahnhofstraße hat die Geschäftslage in der Heidesiedlung an Bedeutung verloren. Es sind nur noch ein Bäcker und ein Zeitschriftenladen vorhanden. So muss die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in der 750 m entfernt liegenden Bahnhofstraße erfolgen. Dies wird insbesondere von älteren Bewohnern der Heidesiedlung bedauert.¹⁹²

► Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Bereich Süderelbe kann insbesondere für den täglichen Bedarf als ausreichend bezeichnet werden. Mit den beiden Zentren stehen für die Bewohner der Quartiere entlang der Siedlungsachse zwei Versorgungsschwerpunkte zur Verfügung, die jedoch in ihrer Qualität und Attraktivität noch Entwicklungsbedarfe aufweisen

An der B 73 werden auch in Zukunft vermehrt die auf Pkw-Kunden ausgerichteten Fach- und Lebensmittelmärkte die Versorgungsstruktur dominieren. Diese stellen eine erhebliche Konkurrenz zu den beiden Zentren dar. Die Ladenzeilen im näheren Umfeld der Röttiger-Kaserne werden zukünftig keine Rolle mehr für die Nahversorgung spielen.

¹⁹¹ Gespräch mit Herrn Hardel am 11.04.2002.

¹⁹² Gespräch mit den Herren Klappauf und Karthoff am 18.04.2002.

3.2.4 Soziale Infrastruktur

Ein wesentlicher Aspekt, den viele potenzielle Bewohner eines neuen Wohnquartiers auf der Röttiger-Kaserne prüfen werden, ist die Versorgung mit Kindergärten und Schulen.¹⁹³

Es gibt eine Vielzahl unterschiedlicher Angebote in der Nähe: 19 Kindertagesstätten und Kindergärten im Stadtteil Neugraben-Fischbek¹⁹⁴ sowie fünf im Kernort Neu Wulmstorf.¹⁹⁵

Auf dem Gelände selbst liegt das Haus des Kindergartens Röttiger-Kaserne e.V., in dem Kinder ab drei Jahren bis zum Schuleintritt maximal vier Stunden täglich betreut werden. Das ursprünglich für Familien von Bundeswehrangehörigen eingerichtete Gebäude wird inzwischen auch von Kindern aus der Umgebung besucht.¹⁹⁶ Im direkten Umfeld befinden sich zwei weitere Angebote in Sandbek und eines in Neu-Fischbek.¹⁹⁷

Die nächstgelegene Grundschule am Ohrnsweg in Sandbek ist noch fußläufig von der Röttiger-Kaserne aus zu erreichen. Etwas weiter entfernt liegt die Grundschule Schnuckendrift in Neu-Fischbek. Weiterführende Schulen sind per Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen: die Gesamtschule Fischbek am Fischbeker Moor, die Haupt- und Realschulen am Falkenberg und am Quellmoor (Neuwiedenthal) sowie das Gymnasium Süderelbe mit zwei Standorten an der Cuxhavener Straße.

Der Besuch von niedersächsischen Schulen ist Hamburger Kindern, zu denen neue Bewohner der Röttiger-Kaserne zählen werden, derzeit nicht möglich. Dort kann die schulische Versorgung mit Gymnasium, Haupt- und Realschule im Schulzentrum Ernst-Moritz-Arndt-Straße und drei Grundschulen im Kernort als sehr gut bewertet werden.¹⁹⁸

► Die Versorgung mit Schulen und Kindergärten im Umfeld der Röttiger-Kaserne ist insgesamt als gut zu bezeichnen. Negativ ist jedoch, dass auf dem Weg zur nächstgelegenen Grundschule am Ohrnsweg die stark befahrene Cuxhavener Straße überquert werden muss. Zudem kann es potenzielle Bewohner stören, ihre Kinder auf Schulen mit einem vermeintlich problematischen Klientel zu schicken.

Es gibt viele Kindergärten; Schulen sind in der Nähe



Abb. 62: Grundschule Ohrnsweg.



Abb. 63: Gesamtschule Fischbek.

¹⁹³ Gespräch mit Herrn Höft, Wohnungsbaugenossenschaft Süderelbe e.G., am 14.02.2002.

¹⁹⁴ Arbeitsgemeinschaft Süderelbe (2000): Sozialer Wegweiser Süderelbe 2001. Beratung, Hilfe, Betreuung, Bildungs- und Freizeitangebote im Raum Süderelbe. 2. Aufl., Hamburg.

¹⁹⁵ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 68.

¹⁹⁶ Gespräch mit Herrn Oberst Breidenbach am 05.03.2002.

¹⁹⁷ Hort in der Schule Ohrnsweg (Alter: Schuleintritt bis 14 Jahre, bis zu drei Stunden täglich); Kindertagesstätte des TV Fischbek (Ohrnsweg) (0 Jahre bis Schuleintritt, bis zu acht Stunden täglich); Kindertagesstätte Schnuckendrift (drei Jahre bis Schuleintritt, bis zu acht Stunden täglich). www.kitainfo-hamburg.de am 13.05.2002.

¹⁹⁸ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 65.



Abb. 64: B 73 durchschneidet das Stadtgefüge. Quelle: www.han-online.de.



Abb. 65: Verkehr auf der B 73.

Entlastung der B 73
durch A 26 erhofft

3.2.5 Verkehr

Bundesstraße und Bahnlinie bestimmen die Erschließung des südlichen Süderelberaums (s. Plan 2). An das überörtliche Straßennetz ist die Röttiger-Kaserne direkt angebunden. Der Haupteingang liegt an der Cuxhavener Straße. Der nächstgelegene Bahnhof Neu Wulmstorf ist etwa 1,5 km entfernt.

Straßen, motorisierter Individualverkehr

Im Verlauf der B 73 sind die Cuxhavener Straße auf Hamburger und die Hauptstraße auf Neu Wulmstorfer Gebiet vierspurig ausgebaut. Über die Bundesstraße wird die Entwicklungsachse für den Autoverkehr erschlossen und mit Harburg bzw. mit der Hamburger Innenstadt über die Anschlussstelle Heimfeld der A 7 verbunden. Entsprechend hoch ist die Verkehrsbelastung.

Zur Entlastung ist seit gut 30 Jahren die A 26 geplant. In vier Bauabschnitten wird sie von Stade nach Hamburg führen. Der erste Abschnitt von Stade nach Horneburg ist seit 2001 im Bau und das Planfeststellungsverfahren für den zweiten Abschnitt bis Buxtehude läuft derzeit. In Abstimmung mit der Stadt Hamburg wird ebenso der Trassenverlauf auf der Höhe von Neu Wulmstorf bis zur Landesgrenze festgelegt. Die Planungen für den vierten Abschnitt innerhalb Hamburgs von der Landesgrenze bis zur A 7 sind noch offen.¹⁹⁹ Anschlussstellen sind auf der Höhe von Neu Wulmstorf (an der Landesstraße 235 (L 235)) sowie in Neugraben (in Verlängerung des Süderelbebogens) vorgesehen. Nach jüngsten Aussagen könnte ab 2010 der Verkehr rollen und die Erschließung des Süderelberaums damit erheblich verbessert sein.²⁰⁰

Abgesehen von der im Osten den Süderelberaum tangierenden A 7 stellt die L 235 die einzige übergeordnete Nord-Süd-Verbindung dar. In ihrer Verlängerung auf Hamburger Gebiet stellt sie heute die kürzeste Verbindung in das Alte Land und zum Airbus-Werk auf Finkenwerder dar. In Richtung Süden ist über die L 235 und die B 3 die Anschlussstelle Rade der A 1 zu erreichen.

Wie auch die B 73 stellen die Ortsdurchfahrten dieses Straßenzugs Belastungen für die Neu Wulmstorfer Ortsteile und insbesondere für den Kernort dar. Hier fällt die Landesstraße mit der als Ortszentrum dienenden Bahnhofstraße zusammen. Zur Anbindung der A 26 wird eine westliche Umgehungsstraße für Neu Wulmstorf gebaut.²⁰¹ Als B 3 (neu) verbindet sie ab 2006/07 die B 73 mit der A 26, entlastet die Bahnhofstraße und verbessert die Erschließung des Gewerbegebiets Liliencronstraße.

¹⁹⁹ HR am 17./18.11.2001: A 26: Hier entsteht die Moorautobahn.

²⁰⁰ HA am 30.04./01.05.2002: Perfekt: Zur A 26 noch die Ortsumgehung Finkenwerder.

²⁰¹ HAN 23.03.2002: Historische Entscheidung für Neu Wulmstorf.

Die auf der Siedlungsachse liegenden Wohnquartiere und Gewerbegebiete werden von der B 73 und der L 235 ausgehend über das örtliche Straßennetz erschlossen. Dabei gibt es in den verkehrsberuhigten Wohngebieten kaum parallel zur Bundesstraße verlaufende Straßenzüge, die Schleichwege bei Verkehrsstau darstellen würden. Eine Vernetzung zwischen den bebauten Stadtgebieten besteht daher auch meist nur über die B 73.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Zur Zeit endet die Schnellbahnlinie (S 3) in Neugraben, die Erschließung der Siedlungsachse mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird ab dort per Bus und Regionalbahn bewältigt. Um einen höheren Anteil des Personenverkehrs auf den ÖPNV zu lenken, ist es geplant, die S 3 über Neu Wulmstorf und Buxtehude nach Stade zu verlängern.²⁰² Dadurch werden auch Impulse für die Siedlungsentwicklung erwartet.²⁰³

Sicher ist bisher, dass Neu Wulmstorf einen S-Bahn-Haltepunkt bekommt. Die Einwohnerzahlen lassen auch ohne die Erschließung neuer Wohngebiete ein ausreichend hohes Fahrgastpotenzial erwarten.²⁰⁴ Hierzu wird westlich des jetzigen Bahnhofs ein neuer errichtet. Die nördlich davon geplante Park & Ride-Anlage würde über die A 26 direkt erschlossen und wäre ein attraktives zusätzliches Angebot für Pendler, die bisher erst in Neugraben auf die Bahn umsteigen können. Für Fischbek und Sandbek sind zwar ein oder zwei weitere Haltepunkte wünschenswert, eine Realisierung ist jedoch mangels Einwohnern im Einzugsbereich fraglich.²⁰⁵ Durch die Konversion der Röttiger-Kaserne und weitere Bevölkerungsgewinne würde die Einrichtung zumindest eines Haltepunktes wahrscheinlicher.

Bis zur Inbetriebnahme der verlängerten S-Bahn im Jahre 2007²⁰⁶ sind die Buslinien 140 und 240 des Hamburger Verkehrsverbunds die Hauptverbindungen zwischen Neu Wulmstorf, Sandbek, Fischbek und Neugraben. Danach werden die Linien vermutlich umstrukturiert und auf die neuen Haltepunkte orientiert.²⁰⁷

► Die Verkehrssituation ist im Bereich der Röttiger-Kaserne z.Zt. durch die überlastete B 73 bzw. die Ortsdurchfahrt Neu Wulmstorfs nicht optimal. Der öffentliche Nahverkehr muss ab Neugraben über Busse abgewickelt werden. In Zukunft wird die Erschließung des Süderelberaums jedoch durch die S-Bahn-Verlängerung und den Bau der A 26 erheblich verbessert.



Abb. 66: Geplante S-Bahnverlängerung.

Verlängerung der S-Bahn
ab 2007

²⁰² Gemeinsame Landesplanung Hamburg/ Niedersachsen/ Schleswig-Holstein (2000), S. 61.

²⁰³ FHH, Stadtentwicklungsbehörde (1996): Stadtentwicklungskonzept. Leitbild, Orientierungsrahmen und räumliche Schwerpunkte. Stand: Dezember 1996. Hamburg, S. 97.

²⁰⁴ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 9.

²⁰⁵ Auf der Höhe des Fischbeker Heuwegs in Sandbek sind Flächen für einen Haltepunkt bereits in den 70er Jahren planerisch vorbereitet worden.

Gespräch mit Frau Bruns, Herrn Weiss u.a. am 08.11.2001.

²⁰⁶ HAN am 04.06.2002: S-Bahn wird bis 2007 fertig.

²⁰⁷ Gespräch mit Herrn Klußmann am 24.04.2002.

Vielfältige Landschaften

3.2.6 Natur- und Landschaftsräume

Der Süderelbberaum hat mit seinen vielfältigen und reizvollen Landschaften eine bedeutende Funktion als Erholungsraum für die gesamte Region. Dieser wird durch die beiden großen Landschaftsräume der Harburger Geest und der Süderelbmarsch und deren Übergangsbereich geprägt. Der zunehmende Druck, dem der Raum durch die weitere wirtschaftliche und bauliche Entwicklung ausgesetzt ist, wird weiterhin Einfluss auf die Landschaftsräume haben. Die Siedlungsachse wird nur noch durch Grünverbindungen im Bereich der Röttiger-Kaserne unterbrochen: durch das Sandbek- und das Riethbachtal (s. Kap. 3.5.4).

Süderelbmarsch mit Moorgürtel

Das Gebiet der Elbmarsch wird durch die eigenständige Kulturlandschaft des Alten Landes geprägt. Die so genannte Dritte Meile stellt dabei den im Süderelbberaum befindlichen Teil des bis nach Stade reichenden Obstanbaubereiches dar. Das prägende Element ist das enge Grabensystem, das schon früh in diesem Bereich angelegt wurde, um die größtenteils schweren Böden unter Kultur zu nehmen.²⁰⁸ Obstanbau und Grünlandbewirtschaftung stellen hier die dominierende Bodennutzung dar.

Als Übergang zwischen der Marschenlandschaft und dem Geesthang erstreckt sich ein Moorgürtel mit seinen typischen Niedermoorböden und hohen Grundwasserständen. Dieser reicht von etwa der Bahnlinie im Süden bis an die Moorwetteren im Norden heran. Auf Hamburger Seite sind inzwischen weite Teile unter Naturschutz gestellt worden.²⁰⁹ Insgesamt weist die Süderelbmarsch einen nur geringen Waldanteil auf, der sich vor allem aus Birkenbruchwäldern des Moorgürtels zusammensetzt.

Harburger Berge und Fischbeker Heide

Die Bereiche der Harburger Berge und der südlich anschließenden Schwarzen Berge stellen einen bedeutenden Endmoränenzug dar.²¹⁰ Ihre Hänge werden von zahlreichen Trockentälern durchzogen. Weite Teile sind hier von Nadelwald besetzt, der auf Hamburger Seite eng mit den Siedlungsrändern verwoben ist. Auf Neu Wulmstorfer Seite dominieren die Waldflächen vor allem den östlichen Teil des Gemeindegebiets, auf den übrigen Geestflächen findet Weidewirtschaft und intensiver Ackerbau statt.

Ein besonderes Landschaftselement stellen noch heute die offenen Heideflächen dar. Die Heide entwickelte sich im Mittelalter durch Raubbau und Beweidung in den Wäldern. Heidschnucken und Plaggenentnahme haben sie als Kulturlandschaft in der Vergangenheit erhalten.²¹¹



Abb. 67: Landscheide, Neugraben.
Foto: Elle.



Abb. 68: Obstanbau in Hohenwisch.
Foto: Elle.

²⁰⁸ Landkreis Harburg (1999): Landkreis Harburg. Wegweiser. Winsen (Luhe), S. 4.

²⁰⁹ HAN am 29.04.2000.

²¹⁰ Landkreis Harburg (Hg.) (2000): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg. Winsen (Luhe), S. 62.

²¹¹ Ders. (1999), S. 4.



Abb. 69: Naturschutzgebiet Fischbeker Heide.



Abb. 70: Blühende Besenheide in Fischbek.
Quelle: Brookmann; Zapf (1996).

Die Fischbeker und die Neugrabener Heide stellen zusammen nach der Lüneburger Heide die zweitgrößte Landschaft dieser Art in Deutschland dar.²¹² Seit 1900 wird die Heide jedoch immer weiter zurückgedrängt.²¹³ Die heutigen Heideflächen stellen nur noch Fragmente dieser Landschaft dar. 1958 wurden die Bereiche zwischen Siedlungsrand und Landesgrenze von Hamburg unter Naturschutz gestellt.²¹⁴ Auf Neu Wulmstorfer Gebiet gibt es nur noch Heideflächen im Bereich des Standortübungsplatzes.

Naherholung

Die vielfältige Landschaft mit ihren bedeutenden Naherholungsräumen stellt einen Anziehungsfaktor für den Süderelberaum dar. Bereits mit der Einrichtung des Personenverkehrs auf der Untereilbebahn entwickelte sich zum Ende des 19. Jahrhunderts ein reger Ausflugsverkehr.²¹⁵ Ein weit verzweigtes Wegenetz ermöglicht heute die Erreichbarkeit und Erschließung der Erholungsgebiete, sowohl nördlich der Bahnlinie, als auch in den Harburger Bergen und der freien Geestlandschaft (s. Plan 2).

Dabei dienen die Bereiche vor allem der landschaftsbezogenen Naherholung. Dies gilt auch für die unter Naturschutz stehenden Teile der Heide und des Moorgürtels. Wobei hier nur eine extensive, mit dem Schutzzweck vereinbare und keine belastende Erholungsnutzung stattfinden sollte.²¹⁶

Mit dem Naturschutz vereinbar scheint auch die Anlage des Segelflug-Clubs Fischbek zu sein. Seit 1910 werden in der Fischbeker Heide nahe der Landesgrenze Flugunternehmungen durchgeführt. Von April bis Oktober steigen jedes Wochenende Segelflieger in die Luft.²¹⁷ Restriktionen für eine neue Bebauung der Kaserne gehen von dieser Anlage nicht aus.²¹⁸

Landschaftsbezogene Erholung

²¹² Brookmann; Zapf (1996), S 63.

²¹³ Teile wurden bebaut, auf anderen Flächen wurde in der Vergangenheit Kies und Sand abgebaut oder die Heide verwaldete zunehmend.

²¹⁴ „Naturschutz für die Fischbeker Heide? Für ein Gebiet, wo sich Behelfsbauten eingenistet haben, wo Zäune immer wieder Zugänge und Wege abriegeln, wo die Talhänge von alten Kiesgruben aufgerissen sind, Trampelpfade kreuz und quer laufen und manchmal das Rasseln von Panzerketten das Lied der Heidelerchen verschluckt?“ Mit Ausweisung eines Naturschutzgebiets soll die Landschaft ausgeheilt und als Zeugnis für eine alte Kulturlandschaft erhalten werden. FHH, Naturschutzamt (1979): Naturschutzgebiet Fischbeker Heide (Faltblatt). Hamburg.

²¹⁵ Burmester (1985), S. 59.

²¹⁶ Gemeinsame Landesplanung Hamburg/ Niedersachsen/ Schleswig-Holstein (2000), S. 34.

²¹⁷ Brookmann; Zapf (1996), S 66.

²¹⁸ Gespräch mit Frau Bruns, Herrn Weiss u.a. am 08.11.2001.



Abb. 71: Segelfluggelände Fischbeker Heide.
Quelle: Brookmann; Zapf (1996).



Abb. 72: Am Rand des Naturschutzgebiets.

Die Bewohner der einzelnen Wohnquartiere bevorzugen je nach Lage unterschiedliche Landschaftsbereiche für die Nah- und Feierabenderholung. Während z.B. die Bewohner der Sandbek-Siedlung vornehmlich im Moor-
gürtel spazieren gehen, präferieren die südlich der Bundesstraße wohnenden eher die angrenzenden Heide- und Forstgebiete.²¹⁹

Für die Neu Wulmstorfer wird das Naherholungsgebiet nördlich der Bahn durch den Bau von der A 26 und der Umgehungsstraße unattraktiver werden.²²⁰ So gilt es für die Gemeinde, die in vielen Bereichen noch relativ intakte Natur auch zu Erholungszwecken zu erhalten.²²¹ Zukünftig könnten die Flächen des Standortübungsplatzes eine bedeutende Rolle dafür spielen, auch für die Konversion der Röttiger-Kaserne. So können hier wohnortnahe Freiräume für die Erholung und Freizeitgestaltung angeboten werden um den Nutzungsdruck auf das Naturschutzgebiet zu mindern.

► Überörtlich bedeutende Erholungsgebiete grenzen direkt an die Röttiger-Kaserne. Durch die Barrierewirkung der Bundesstraße werden für die zukünftigen Nutzer vor allem das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide und die Flächen des Standortübungsplatzes der Erholung dienen.

²¹⁹ Gespräch mit Herrn Hardel am 11.04.2002.

²²⁰ Gespräch mit Herrn Klußmann am 24.04.2002.

²²¹ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 20.

3.3 Ideen für neue Nutzungen

Als eine weitere Grundlage für die Nutzungsfindung dienen die aus dem Umfeld geäußerten Ideen für das Kasernengelände. Fünfzehn Gespräche mit Vertretern der kommunalen Politik und Verwaltung sowie der Nachbarquartiere geben wichtige Anhaltspunkte für die weiteren Überlegungen. Als Ergänzung dient die Auswertung der Lokalpresse und Aussagen in politischen Anträgen und Programmen. Die Ideen werden bei der Bedarfsanalyse (Kap. 3.4) und der Bestandsbewertung (Kap. 3.5) berücksichtigt und fließen in die Zielfindung und die Nutzungsalternativen ein.

Wohnen

Alle Befragten schätzen die Röttiger-Kaserne als geeignet für ein neues Wohnquartier ein. Nur wenige fordern eine Mischung von Bauformen auch mit Anteilen von Geschosswohnungen und kleinen Reihenhäusern, um es unterschiedlichen Einkommensgruppen zu ermöglichen, neuen Wohnraum zu finden.²²²

Überwiegend sprechen sich die lokalen Akteure für ein reines Einfamilienhausgebiet aus.²²³ Es bestehe die Chance, die Bevölkerungsstruktur im Süderelberaum positiv zu entwickeln. Dies würde durch die Planung hochpreisigen Wohnraums auf großen Grundstücken erreicht werden.²²⁴ Als Zielgruppe kämen in erster Linie Haushalte mit Jahreseinkommen ab 50.000 in Frage, z.B. von Airbus-Ingenieuren.²²⁵ In einem Antrag der SPD-Fraktion heißt es weiterhin, „dass für die Folgenutzung des Kasernengeländes nur hochwertiger Wohnungsbau in Frage kommt und das ausgeschlossen wird, dass problembeladene Personengruppen dort endgültig oder auch nur vorübergehend untergebracht werden.“²²⁶ Auch für Neu Wulmstorfer Familien wäre die Kaserne ein attraktiver Wohnstandort.²²⁷

Als Ergänzung eines allgemeinen neuen Wohngebiets werden besondere Wohnformen angesprochen. So gebe es im Süderelberaum z.B. große Bedarfe an seniorengerechten Wohnungen.²²⁸ Des Weiteren sei die Nachfrage nach Wohnraum für Studenten der Technischen Universität Hamburg-Harburg zu prüfen.²²⁹

Bevölkerungsstruktur
positiv entwickeln

²²² Gespräch mit Herrn Hardel am 11.04.2002.
Gespräch mit Herrn Mecklenburg am 29.11.2001.

²²³ Gespräch mit Herrn Fischer am 06.12.2001.
Gespräch mit Herrn Schulz am 16.04.2001.

Herr Sielaff in der HAN am 12.09.2001: Süderelbe setzt auf Häuslebauer.
²²⁴ HAN am 26.03.2001: SPD plant für die Zukunft.

²²⁵ Gespräch mit Herrn Schulz am 16.04.2001.

²²⁶ Antrag der SPD-Fraktion im Ortsausschuss Süderelbe vom 20.03.2002: Röttiger-Kaserne.

²²⁷ Gespräch mit Herrn Kriehn am 30.04.2002.

²²⁸ Gespräch mit Herrn Mecklenburg am 29.11.2001.

Gespräch mit Herrn Schulz am 16.04.2001.

²²⁹ Gespräch mit Frau Bruns, Herrn Weiss u.a. am 08.11.2001.

Auf Verträglichkeit
mit Wohnen achten

Arbeiten

Teile der Flächen seien für die Schaffung von Arbeitsplätzen vorzusehen, von denen auch die Bewohner der Nachbarquartiere profitieren würden.²³⁰ Hierbei sei allerdings auf die Verträglichkeit mit den Wohngebieten zu achten, es käme nur nicht störendes Gewerbe in Frage, das keine Lärm- und Geruchsbelastungen verursacht.²³¹

In erster Linie könne man über preiswerte Angebote von Gewerberäumen und -flächen lokale Handwerksbetriebe ansprechen.²³² Für Zulieferer des Airbus-Werks in Finkenwerder sei der Standort aufgrund der Verkehrsanbindung ungünstig.²³³ Zudem würde der entstehende Verkehr vor allem durch Neu Wulmstorf fließen und eine erhebliche Belastung bedeuten.²³⁴

Erhalt vorhandener Nutzungen

Verschiedene bestehende militärische Einrichtungen können vermutlich ohne Umbauerfordernis auch zivil genutzt werden. Ausdrücklich gefordert wird der Erhalt²³⁵

- des Kindergartens,
- des Sportplatzes und der Turnhallen,
- des Soldatenheims (es biete ideale Räumlichkeiten für Vereine und private Feierlichkeiten²³⁶) und
- des Heizkraftwerks (wobei dessen Eignung für zivile Zwecke geprüft werden müsse²³⁷).

Zum möglichen Erhalt der übrigen Gebäude und einer neuen Nutzungszuweisung gibt es nur wenige Aussagen. Während einige den Mannschaftsunterkünften aus den 30er²³⁸ und 60er Jahren²³⁹ eine gewisse Eignung für zivile Zwecke zusprechen, plädieren andere für den vollständigen Abriss der Kasernengebäude.²⁴⁰

²³⁰ Gespräch mit Herrn Hardel am 11.04.2002.
Gespräch mit den Herren Klappauf und Karthoff am 18.04.2002.
Gespräch mit Herrn Sielaff am 13.12.2001.

²³¹ Gespräch mit Herrn Fischer am 06.12.2001.
Gespräch mit Herrn Mecklenburg am 29.11.2001.

²³² Gespräch mit Herrn Strosina am 13.12.2001.

²³³ Gespräch mit Herrn Mecklenburg am 29.11.2001.

²³⁴ Gespräch mit Herrn Sausmikat am 06.12.2001.

²³⁵ Antrag der CDU-Fraktion im Ortsausschuss Süderelbe vom 26.02.2001: Erhalt von Infrastruktur der Röttiger-Kaserne.

Gespräch mit Herrn Schulz am 16.04.2001.

²³⁶ Gespräch mit Herrn Böhring u.a. am 24.01.2002.

²³⁷ Gespräch mit Herrn Schulz am 16.04.2001.

²³⁸ Gespräch mit Herrn Mecklenburg am 29.11.2001.

²³⁹ Gespräch mit Frau Bruns, Herrn Weiss u.a. am 08.11.2001.

²⁴⁰ Gespräch mit Herrn Fischer am 06.12.2001.

Gespräch mit Herrn Sielaff am 13.12.2001.

Sonstige Vorschläge

- Ein wichtiges Anliegen bei der Konversion der Röttiger-Kaserne zu einem neuen Quartier ist die Sicherung der Nahversorgung in Form von Geschäften für den täglichen Bedarf (z.B. kleines Lebensmittelgeschäft, Bäcker, Zeitschriften-Kiosk). Solche Angebote würden auch den Nachbarquartieren Sandbek, Neu-Fischbek und der Heidesiedlung zu gute kommen.²⁴¹ Voraussetzung für positive Effekte auf Neu Wulmstorfer Seite sei allerdings eine Straßenverbindung zum Siedlungsteil B.²⁴²
- Zu prüfen sei es weiterhin, ob einzelne Einrichtungen der Technischen Universität hier angesiedelt werden können.²⁴³
- Von der Neu Wulmstorfer FDP-Fraktion wird die Möglichkeit einer östlichen Umgehungsstraße für den Kernort angesprochen. Diese könne über den Standortübungsplatz und das Kasernengelände führen.²⁴⁴

Ausschluss bestimmter Nutzungen

In den Gesprächen wurde auch genannt, was bei der Konversion der Röttiger-Kaserne nicht sinnvoll wäre:

- Es sei dafür zu sorgen, dass kein zusätzliches Zentrum entstehe, das den nahe gelegenen Versorgungseinrichtungen in Neu Wulmstorf und Neugraben schaden würde.²⁴⁵ Größere Einzelhandelseinrichtungen sollten in den vorhandenen Zentren konzentriert bleiben.²⁴⁶
- Großeinrichtungen wie Sportstätten für eine Olympiade 2012 oder eine verlagerte Messe seien nicht sinnvoll, weil die Kaserne vergleichsweise schlecht erreichbar sei. Zudem sei eine Belastung der Umgebung durch das entstehende Verkehrsaufkommen nicht wünschenswert.²⁴⁷
- Es sei darauf zu achten, dass keine befristeten Nutzungen zugelassen werden, die das Image des neuen Quartiers negativ prägen.²⁴⁸

► Eine Nachnutzung des Kasernenareals wird von allen Akteuren begrüßt. Die Ausgangsvorstellung, die Funktionen Wohnen und Arbeiten für die Röttiger-Kaserne vorzusehen, lässt sich konkretisieren: Die Akteure sehen den Schwerpunkt im Bereich Wohnen überwiegend in Form von Einfamilienhäusern. Arbeitsstätten spielen eine untergeordnete Rolle bei den Ideen für das Kasernengelände. Für den Standort komme eher lokales Gewerbe in Frage und weniger die eingangs angenommenen Airbus-Zulieferer.

²⁴¹ Gespräch mit Herrn Böhring u.a. am 24.01.2002.
Gespräch mit den Herren Klappauf und Karthoff am 18.04.2002.
Gespräch mit Herrn Mecklenburg am 29.11.2001.
Gespräch mit Herrn Schulz am 16.04.2001.

²⁴² HR am 24./25.02.2001: Gemeinsame Planung gefordert.

²⁴³ Gespräch mit Herrn Schulz am 16.04.2001.

²⁴⁴ Gespräch mit den Herren Klappauf und Karthoff am 18.04.2002.

²⁴⁵ Gespräch mit Frau Bruns, Herrn Weiss u.a. am 08.11.2001.

²⁴⁶ Gespräch mit Herrn Sielaff am 13.12.2001.

²⁴⁷ Gespräch mit Frau Bruns, Herrn Weiss u.a. am 08.11.2001.

Gespräch mit Herrn Mecklenburg am 29.11.2001.

²⁴⁸ Gespräch mit Herrn Schulz am 16.04.2001.

3.4 Bedarfsanalyse

Entsprechend der Ausgangsannahme sowie der Vorstellungen lokaler Akteure, vornehmlich Wohn- und Arbeitsstätten als neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne vorzusehen, werden entsprechende Analysen durchgeführt.

Daneben werden auch Nutzungen und Einrichtungen, die als Ergänzung zu einem Wohnquartier bzw. Gewerbestandort zu sehen sind, hinsichtlich ihrer potenziellen Nachfrage und Tragfähigkeit an diesem Standort überprüft.

Flächenbedarfe
im Süderelberaum?

In den Bedarfsanalysen zu Wohn- und Arbeitsstätten werden Aussagen über den jeweiligen Flächenbedarf im Süderelberaum formuliert. Dabei bauen diese Analysen auf Ergebnissen bundesweiter Prognosen und gesamt-hamburgischer Untersuchungen sowie Marktbeobachtungen auf. Diese sind auf den Süderelberaum zu beziehen. Die Auswirkungen zukünftiger Trends gilt es im Zusammenhang mit der stadträumlichen Ausgangslage zu bewerten.

Es ist zu prüfen, ob die Röttiger-Kaserne als Standort zur Erfüllung festgestellter Bedarf in Frage kommt. Wenn es beispielsweise einen Bedarf an Gewerbeflächen oder Wohnungsneubau im Süderelberaum gibt, stellt das Kasernenareal eine geeignete Fläche dafür dar?

Abgeschlossener
Teilmarkt in Hamburg

Eine besondere Rolle spielt die Eigenschaft des Süderelberaums als ein räumlicher Teilmarkt im regionalen Hamburger Wohnungs- bzw. Gewerbeflächenmarkt. So ist dieser Raum zusammen mit dem übrigen Hamburger Süden und seinem näheren niedersächsischen Umland als ein relativ abgeschlossener Markt zu sehen.²⁴⁹ Insbesondere die Elbe verhindert als eine prägnante psychologische Grenze eine engere Verflechtung mit den übrigen Regionsteilen im Norden.

Dies bedeutet, dass kaum Wohnraum und Gewerbeflächen im Süderelberaum von Personen und Unternehmen nördlich der Elbe nachgefragt werden. Andersherum bedeutet das aber auch, dass die Röttiger-Kaserne weniger in Konkurrenz mit Entwicklungsflächen in den übrigen Hamburger Bezirken steht als mit Potenzialen im südlichen Umland.

²⁴⁹ Zum näheren südlichen Umland lassen sich beim Wohnungs- und Immobilienmarkt der Landkreis Harburg und Teile der Landkreise Lüneburg und Stade zählen. Haspa-Finanzgruppe (2000): Wohnungsnachfrage in Hamburg und Umgebung. Status quo und Trends der nächsten Jahre. Bearbeitung: Institut F+B GmbH. Hamburg, S. 8. Jedoch lassen sich die Ränder nicht scharf abgrenzen und es zeigt sich mit dem Wachsen einer Stadtregion die Tendenz einer fortlaufenden Ausweitung des Markts in das Umland. FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2000b): Stadtentwicklungspolitik und Demographie in Hamburg. Möglichkeiten der Strukturbeeinflussung durch Städtebau und Wohnungsbau. Bearbeitung: empirica. Hamburg, S. 19.

3.4.1 Wohnen

Wohnungsmärkte sind zyklischen Schwankungen unterworfen. Im folgenden sollen Anhaltspunkte gefunden werden, die Aufschluss darüber geben, wie sich der Markt des Süderelberaum entwickeln wird. Dafür werden die jüngsten Entwicklungen in der Hamburger Wohnungsmarktregion²⁵⁰ betrachtet und Prognosen bzw. zukünftige Entwicklungstrends dargestellt.

Bisherige Entwicklung des Wohnungsmarkts

- Der regionale Wohnungsmarkt wurde im letzten Jahrzehnt durch die Auswirkungen eines hohen Bevölkerungswachstums infolge überregionaler Zuwanderung geprägt.

In der Hamburger Wohnungsmarktregion stieg die Bevölkerungszahl bis zum Ende der 90er Jahre um 10% auf etwa 3,2 Mio. Einwohner. Schlüsselkomponente für diese Entwicklung war eine ab 1987 sprunghaft einsetzende Fernzuwanderung.²⁵¹ Allgemein wird diese im Zeitverlauf durch starke Schwankungen geprägt, da sie nachhaltig auf ökonomische und politische Veränderungen reagiert – so auch zum Ende der 80er auf die politischen Veränderungen in Ost- und Mitteleuropa. An der Fernzuwanderung in die Region waren zunächst Aussiedler und zwei Jahre später auch Bürger aus den neuen Bundesländern maßgeblich beteiligt.²⁵²

Von dieser Entwicklung war innerhalb der Region nicht nur die Kernstadt betroffen. Auch die Gemeinden des Umlands gewannen Einwohner u.a. durch die überregionale Zuwanderung. Neu Wulmstorf erreichte in den Jahren von 1988 bis einschließlich 1992 durch Wanderung mit rund 15% den höchsten Bevölkerungsanstieg im Landkreis Harburg.²⁵³ Für Hamburg war 1996 mit 1.707.986 Einwohnern die Spitze des Wachstums erreicht.²⁵⁴ Seitdem stagniert die Entwicklung der Bevölkerungszahl der Hansestadt.

- Die starken Bevölkerungsgewinne lösten in Hamburg eine erhöhte Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau aus, das Angebot an kleinteiligen Bauformen blieb jedoch knapp.

Neben der Wohnraumnachfrage durch Zuwanderer trat die so genannte Babyboom-Generation mit ihren geburtenstarken Jahrgängen in die Haushalts- und Familiengründungsphase ein. In Folge einer zuvor eher verhaltenen Bautätigkeit hatte sich zusätzlich bereits eine Nachfrage angestaut. Um der neuen Wohnungsnot zu begegnen, wurden in Hamburg für die Zugewanderten vor allem Sozialwohnungen gebaut.²⁵⁵

Zyklische Schwankungen



Abb. 73: Wohnungsmarktregion Hamburg mit Siedlungsachsen.

²⁵⁰ Als Wohnungsmarktregion Hamburg wird der durch das Hamburger Achsenmodell definierte Raum angesehen, das sind die Freie und Hansestadt Hamburg, die schleswig-holsteinischen Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg und die niedersächsischen Landkreise Stade, Harburg und Lüneburg. Ebenda, S. 23.

²⁵¹ Ebenda, S. 24.

²⁵² Dasselbst.

²⁵³ Die Bevölkerungszahl des gesamten Landkreises Harburg stieg in der Zeit nur um gut 6%. Stadt Winsen (Luhe) (2000), S. 41ff.

²⁵⁴ Kellner (2001), S. 20.

²⁵⁵ Ebenda, S. 16.

Für Hamburg muss festgehalten werden, dass die Wohnungsbauprogramme der 90er Jahre am Marktsegment des Eigenheims weitgehend vorbeigingen.²⁵⁶ Von den 75.000 in den 90er Jahren erbauten Wohnungen entstanden 80% im Geschosswohnungsbau.

Im Umland wurden zur gleichen Zeit etwa 125.000 Wohneinheiten erstellt. Das Verhältnis zwischen neuen Geschosswohnungen und solchen in Ein- und Zweifamilienhäusern war hier jedoch ausgeglichen.²⁵⁷ Neu Wulmstorf stellte im südlichen Umland *den* Schwerpunkt im Wohnungsbau dar. Von 1988 bis 1997 wurden hier 20% aller im Landkreis Harburg errichteten Wohnungen gebaut.²⁵⁸

- Nach dem Abklingen der Fernzuwanderung rückt die anhaltende Stadt-Umland-Wanderung in den Mittelpunkt der Hamburger Wohnungsbaupolitik.

Die Fernzuwanderung wird von einer innerregionalen Wanderung von der Kernstadt ins Umland überlagert (s. Abb. 74). Dabei stellt sich diese Bewegung gleichmäßiger und konstanter dar als die Fernzuwanderung. Folglich verzeichnen die Hamburger Umlandkreise dadurch seit Jahren Bevölkerungsgewinne.

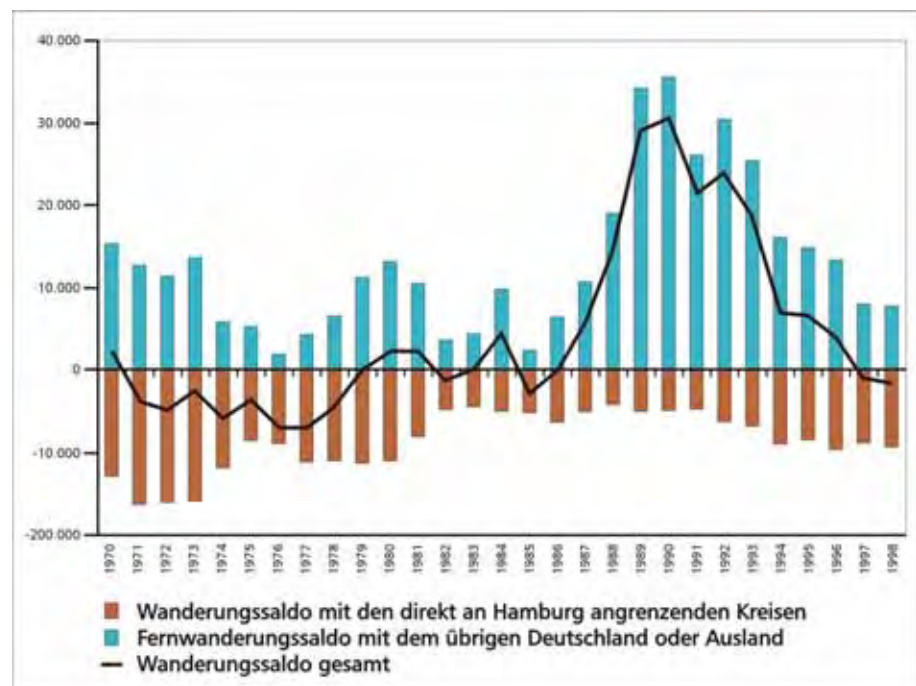


Abb. 74: Wanderungssalden der Stadt Hamburg von 1970 bis 1998 (differenziert nach Umland- und Fernwanderung). Quelle: FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2000b), eigene Darstellung.

²⁵⁶ Die zu der Zeit in den Hamburger Randstadtteilen entstandenen Eigenheimangebote – meist mit Förderungen durch die Wohnungsbaukreditanstalt – wurden vom Markt förmlich aufgesogen. FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2000b), S. 34, Kurzfassung.

²⁵⁷ Walter, Jörn (2001): Städtebauliche Ziele für den Wohnungsbau der kommenden Jahre. In: FHH, Stadtentwicklungsbehörde, S. 6.

²⁵⁸ Stadt Winsen (Luhe) (2000), S. 50f.

Nach der ersten großen Suburbanisierungsphase war die Stadt-Umland-Wanderung Mitte der 80er Jahre im Saldo auf jährlich 5.000 Personen zurückgegangen. In den 90er Jahren verstärkten sich die Verluste für Hamburg und erreichten etwa 9.000 Einwohner pro Jahr. Zur Analyse der Stadt-Umland-Wanderung und zur Entwicklung entsprechender wohnungsbau-politischer Maßnahmen wurden im Auftrag Hamburger Behörden entsprechende Untersuchungen angestellt.²⁵⁹

Dabei stellte sich heraus, dass die Umlandwanderung in ihrer Struktur und den Ursachen immer vielschichtiger wird, z.B. durch die Ausweitung der wandernden Haushaltstypen über Familienhaushalte hinaus.²⁶⁰

Für Hamburg war es offenkundig, dass die Vernachlässigung des Eigenheimbaus für die zunehmende Abwanderung verantwortlich sei.²⁶¹ Daraufhin begann man, vorgesehene Geschosswohnungsbauprojekte am Stadtrand zu Einfamilienhausgebieten umzuplanen.²⁶² Auch Wohnungsbau auf der Röttiger-Kaserne soll zukünftig dazu beitragen, dass Bauwillige in Hamburg gehalten werden.²⁶³

- **Inzwischen hat der Wohnungsneubau nachgelassen und wird fast nur noch durch den Einfamilienhausbau getragen.**

Bundesweit ist seit 1997 ein deutlicher Rückgang in der Bautätigkeit festzustellen (s. Abb. 75). Die Fertigstellungszahlen haben wieder das Niveau von Anfang der 90er Jahre erreicht.²⁶⁴

Gründe für die nachlassende Bautätigkeit sind in erster Linie beim Mehrfamilienhausbau zu finden. Mit der abnehmenden Fernzuwanderung ließ der Bedarf an einfachen Mietwohnungen nach. Die Kommunen zogen sich aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zurück.²⁶⁵ Steuerliche Vorteile für den Bau von Mietwohnungen wurden abgebaut.²⁶⁶ Viele Wohnungsbaunternehmen setzen ihre Investitionen inzwischen größtenteils für die Modernisierung und Renovierung ihrer Wohnungsbestände ein.²⁶⁷

²⁵⁹ FHH, Baubehörde (1998): Auswirkungen der Umlandwanderung auf den Hamburg Wohnungsmarkt. Dokumentation des Workshops vom 6./7. Juli 1998 und Abschlußbericht. Bearbeitung: TUHH, Hamburg.

FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2000).

²⁶⁰ Ebenda, S. 26f.

²⁶¹ Kellner (2001), S. 20.

²⁶² „So wurden mit Dorfanger Boberg, Langenhorn-Heidberg und der ehemaligen Graf-Goltz-Kaserne drei Geschosswohnungsbauprojekte [...] neu geplant, mit dem Ziel dort überwiegend (verdichtete) Einfamilienhäuser zu realisieren.“ Dasselbst.

²⁶³ HAN am 12.09.2001.

²⁶⁴ LBS Landesbausparkassen (2001): Markt für Wohnimmobilien 2001. Daten – Fakten – Trends. Berlin, S. 12.

²⁶⁵ Walter (2001), S. 10.

²⁶⁶ FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2000b), S. 6, Kurzfassung.

²⁶⁷ Gespräch mit Herrn Höft am 14.02.2002.

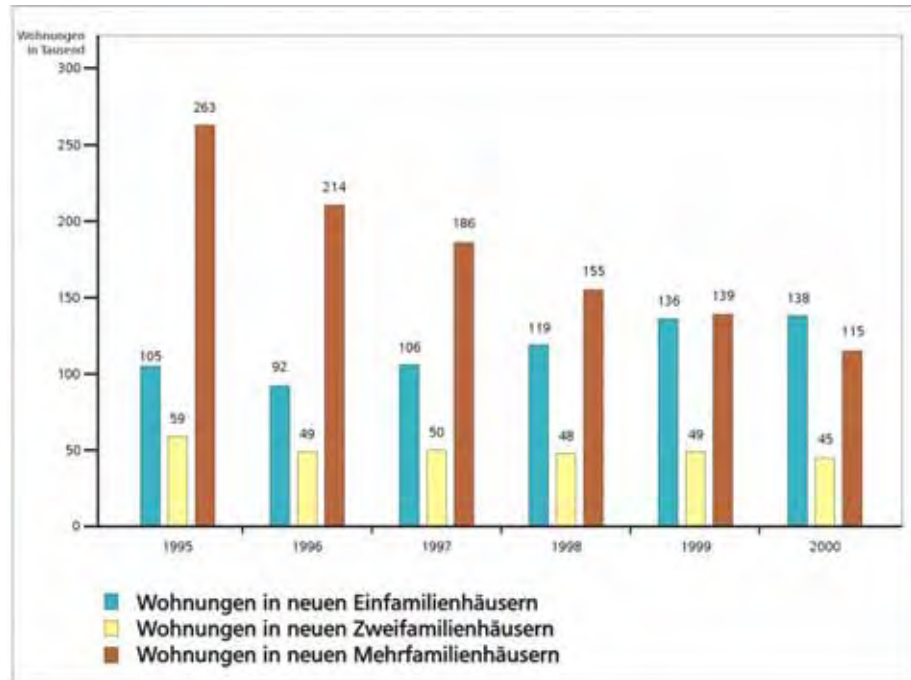


Abb. 75: Wohnungsbaufertigstellung in Westdeutschland. Quelle: LBS Landesbausparkassen (2001), eigene Darstellung.

In der Wohnungsmarktreion Hamburg wurden nach den Spitzenwerten im Geschosswohnungsbau zur Mitte der 90er Jahre 1998 erstmals wieder mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt.²⁶⁸ In der Kernstadt Hamburg, wo nach wie vor der Geschosswohnungsbau dominiert, haben sich die Baufertigstellungszahlen gegenüber 1995 nahezu halbiert. So wurden 2001 nur noch gut 5.000 Wohnungen gebaut.²⁶⁹ Im Umland der Kernstädte ist der Geschosswohnungsbau seit der Mitte der 90er Jahre bundesweit sogar um 67% zurückgegangen.²⁷⁰

Nach Ansicht des Hamburger Senats werde es Geschosswohnungsbau jedoch nach wie vor geben.²⁷¹ Priorität habe aber zunehmend die Förderung des Eigenheimbaus gewonnen. So wurde der Anteil der geförderten Eigentumsmaßnahmen im Wohnungsbauprogramm des Senats 2001 auf gut 30% erhöht.²⁷²

Bodenbildung im
Geschosswohnungsbau

Für die nächsten Jahre prognostizieren die Landesbausparkassen für die bundesweite Bautätigkeit eine „Bodenbildung im Mehrfamilienhausbau und eine Konsolidierung im Eigenheimbau.“²⁷³ So soll zumindest in Westdeutschland die negative Entwicklung bei den Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser gebremst werden können.²⁷⁴

²⁶⁸ FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2000b), S. 41.

²⁶⁹ HAN am 18.04.2002.

²⁷⁰ www.lbs.de am 03.04.2002: Ballungsräume setzen auf das Eigenheim.

²⁷¹ HA am 16./17.02.2002: Mehr Raum für Eigenheime.

²⁷² Wohnungsbaugenossenschaft Süderelbe e.G. (2000), S. 5.

²⁷³ LBS Landesbausparkassen (2001), S. 14.

²⁷⁴ HA am 23.04.2002: Talsohle beim Bau erreicht.

- Zur Zeit ist der Wohnungs- und Immobilienmarkt in der Region Hamburg vergleichsweise entspannt, nur der Grundstücksmarkt weist weiterhin steigende Preise auf.

Der in den 90er Jahren hohe Wohnraumbedarf konnte durch den regen Geschosswohnungsbau gedeckt werden. Im Zusammenhang mit der inzwischen rückläufigen Bautätigkeit sind wieder leicht steigende Mieten festzustellen. In Hausbruch und Neugraben-Fischbek liegt derzeit das Preisniveau für Neuvermietungen zwischen 6,00 und 7,00 €, der entsprechende Hamburger Durchschnittswert bei 8,90 €. ²⁷⁵

Die Entspannung des Immobilienmarktes zeigt sich vor allem im stagnierenden, zum Teil rückläufigen Preisniveau für Eigentumswohnungen. Besonders günstig sind diese im Süderelberraum. ²⁷⁶

Auf dem Grundstücksmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser sind durchgehend steigende Preise zu beobachten. In den vergangenen beiden Jahren sind die Preise innerhalb der Stadtgrenzen durchschnittlich um 5% gestiegen, im Umland um 8%. So kostet ein Grundstück in Hamburg durchschnittlich 250 €/m², im niedersächsischen Umland dagegen immer noch weniger als 200 €/m². ²⁷⁷ Die einzige Ausnahme stellt die Gemeinde Neu Wulmstorf dar. Dadurch herrscht entlang der Siedlungsachse innerhalb der Süderelberräume ein ausgeglichenes Preisniveau.



Abb. 76: Grundstückspreise in Hamburg und Umland 2002 (Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser). Quelle: LBS Bausparkasse Hamburg Aktiengesellschaft (2002), eigene Darstellung.

²⁷⁵ HA am 26.02.2002: Neuvermietung – Hamburger Wohnungen 7,3 Prozent teurer.

²⁷⁶ LBS Bausparkasse Hamburg Aktiengesellschaft (2002): LBS-Immobilienmarktatl 2002. Hamburg und Umgebung. Bearbeitung: Institut F+B, Hamburg. S. 13.

²⁷⁷ Ebenda, S. 4 u. 7.

Kein Preisgefälle zwischen Neu Wulmstorf und Neugraben-Fischbek

Während in Neu Wulmstorf für Grundstücke derzeit durchschnittlich 205 €/m² erzielt werden, liegt der Quadratmeterpreis in Neugraben-Fischbek mit 200 € knapp darunter. Ein Preisgefälle besteht erst gegenüber Buxtehude (145 €/m²) und dem weiteren Umland (unter 100 €/m²).²⁷⁸

Entwicklungstrends für den Wohnungsmarkt

Die folgenden Entwicklungstrends haben zum Teil gegenläufige Wirkungen auf eine zukünftige Wohnraumnachfrage im Süderelberaum und damit unterschiedliche Bedeutungen für die Konversion der Röttiger-Kaserne.

- **In Hamburg kommt es zu einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, während das Umland bis 2015 noch an Bevölkerung gewinnt.**

Für die regionale Bevölkerungsentwicklung haben auch zukünftig Wanderungen eine größere Bedeutung als Geburten- und Sterbefälle.²⁷⁹ Jedoch liegen insbesondere in der Abschätzung der zukünftigen Wanderungsbewegungen mit dem Ausland die Unsicherheiten der Prognosen.²⁸⁰ Zuwanderung wird wie zu Beginn der 90er Jahre meist von unvorhersehbaren politischen oder ökonomischen Ereignissen ausgelöst. Die Auswirkungen der derzeit auf Bundesebene diskutierten Änderungen der Zuwanderungsmodalitäten konnten in den vorliegenden Prognosen bisher keine Berücksichtigung finden.²⁸¹

Ab 2010 Bevölkerungszahl der Region rückläufig

Für die Metropolregion Hamburg wird davon ausgegangen, dass die Einwohnerzahl in den nächsten Jahren noch weiter, wenn auch verhaltener ansteigen werde.²⁸² Getragen durch eine weitere Zuwanderung in die Region wird die Bevölkerung geringfügig um rund 60.000 Personen zunehmen. Ab 2010 ist jedoch mit einer zurückgehenden Bevölkerungszahl aufgrund der weiter steigenden Sterbeüberschüsse zu rechnen.²⁸³

Dabei stellt sich die jüngste Bevölkerungsprognose bis 2015 in den einzelnen Regionsteilen unterschiedlich dar.²⁸⁴ Während die Einwohnerzahlen ausschließlich im niedersächsischen bzw. schleswig-holsteinischen Umland wachsen werden, wird für Hamburg bis 2015 ein Rückgang um 2%, d.h. um gut 36.000 Personen prognostiziert. Das südliche Umland Hamburgs wird stärker als in der Vergangenheit von den Wanderungsbewegungen

²⁷⁸ Ebenda, S. 5ff.

²⁷⁹ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2000): Raumordnungsbericht 2000. Berichte Band 7. Bonn, S. 14.

²⁸⁰ Das BBR führt dazu aus, dass eine anhaltende Zuwanderung ein absolutes Bevölkerungswachstum um knapp 1,5 Mio. Personen bis 2015 bewirken würde, ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung in Deutschland um fast 4,3 Mio. Personen abnehmen. Ebenda, S. 170.

²⁸¹ Es ist zu vermuten, dass die Zuwanderung in das Bundesgebiet wie in die gesamte EU künftig systematisch geregelt werden wird, jedoch scheinen die zur Konstanthaltung der Bevölkerungszahl benötigten Wanderungsgewinne langfristig nicht auszureichen. Aring, Jürgen (2001): Alterung der Bevölkerung und Auswirkungen auf den Wohnungsbau. Bonn, S. 2.

²⁸² FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2000), S. 31.

²⁸³ Gemeinsame Landesplanung Hamburg/ Niedersachsen/ Schleswig-Holstein (2000), S. 10.

²⁸⁴ Ebenda, S. 10f.

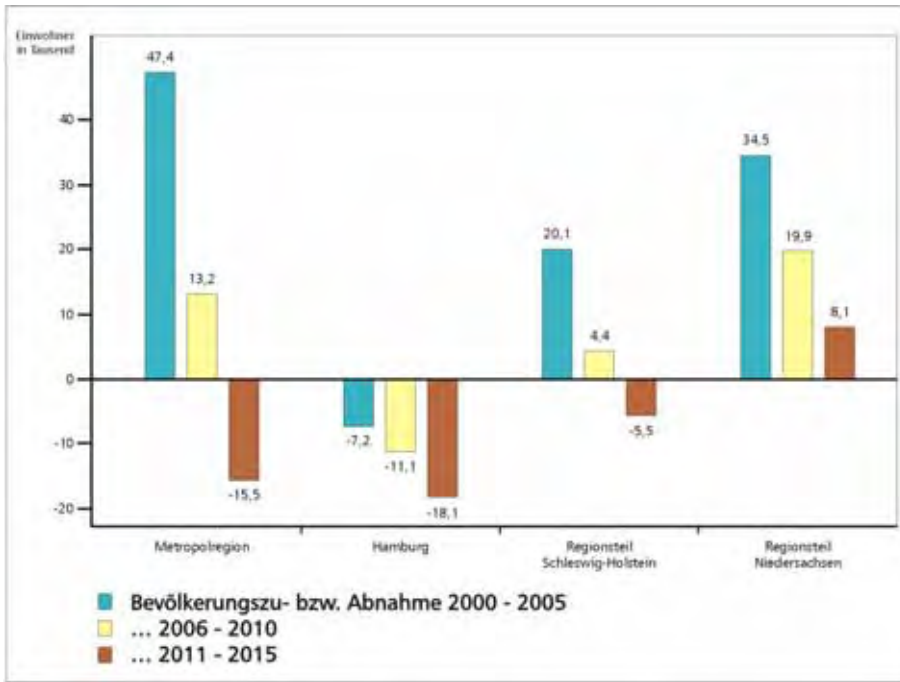


Abb. 77: Bevölkerungsprognose für die Metropolregion Hamburg bis 2015 nach Teilräumen. Quelle: Gemeinsame Landesplanung Hamburg/ Niedersachsen/ Schleswig-Holstein (2000), eigene Darstellung.

aus der Kernstadt profitieren. Die größten absoluten Zuwächse werden vor allem die Landkreise Harburg, Lüneburg und Stade haben. Insgesamt wird die Stadt-Umland-Wanderung jedoch bis 2015 von rund 9.300 im Jahr 2000 auf etwa 4.700 zurückgehen.²⁸⁵

Trotz der Prognosen zu sinkenden Einwohnerzahlen will der Senat Hamburg zu einer wachsenden Metropole mit zwei Millionen Einwohnern machen. Dies soll u.a. durch eine verstärkte Baulandbereitstellung erreicht werden. Die Gemeinde Neu Wulmstorf, die während der 90er Jahre im südlichen Umland an der Spitze der Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit stand, setzt dagegen bis 2010 auf eine Phase der Konsolidierung und wird für die nächsten Jahre weniger Wohnbauland ausweisen.

Hamburger Ziel:
2 Millionen Einwohner

• **Auch bei einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung wird in der Metropolregion Hamburg weiterhin neuer Wohnraum gebraucht**

Selbst bei einer Stagnation oder gar einem Rückgang der Einwohnerzahlen ist von einem Fortbestehen an Wohnflächen- und Wohnraumnachfrage innerhalb der Hamburger Region auszugehen. Dies trifft auch ohne die politische Zielsetzung des Hamburger Senats mit deren Konsequenz für den zukünftigen Wohnungsbedarf zu. Zusätzlicher Wohnraum wird aufgrund der allgemeinen Zunahme der Anzahl der Haushalte und der individuellen Wohnflächeninanspruchnahme weiterhin benötigt werden.

²⁸⁵ Ebenda, S. 10. Die für den jüngsten Anstieg der Umland-Wanderung verantwortlichen geburtenstarken Jahrgänge kommen in ein sesshafteres Alter bzw. haben ihre Wohnwünsche bereits erfüllt. FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2000b), S. 31.

Exkurs: Aktuelle Wohnungsbaupolitik in Hamburg und Neu Wulmstorf

In der Regierungserklärung kündigte Hamburgs Erster Bürgermeister von Beust an: „Wir wollen die wachsende und nicht die schrumpfende Stadt.“²⁸⁶ Zum Erhalt der Metropolfunktion strebt der Senat mittelfristig eine Einwohnerzahl von zwei Millionen an.²⁸⁷ Hamburg soll künftig so attraktiv werden, dass die Menschen wieder vermehrt in die Stadt ziehen. Mit Blick auf die Umlandwanderung formuliert von Beust, dass die in Hamburg arbeitenden Menschen auch möglichst hier wohnen und ihre Steuern zahlen sollen.²⁸⁸

Dafür gilt es mehr Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen. Einen ersten Schritt stellt das Wohnungsbau-Sofortprogramm dar. Auf zehn Flächen soll ab 2003/04 mit dem Bau von insgesamt 1.400 Einfamilienhäusern und 300 Geschosswohnungen begonnen werden.²⁸⁹ Zusätzlich wird im Süderelberaum der Bebauungsplans NF 65 für 1.250 Wohneinheiten vorangetrieben. Insgesamt soll in Hamburg bis 2005 der Bau von 25.000 Wohnungen ermöglicht werden.²⁹⁰ Die neuen Wohnungsbauprojekte sollen je nach Lage unterschiedlich umgesetzt werden. In den Bereichen der äußeren Stadt spricht sich die Senatskommission für Stadtentwicklung für überwiegend reine Einfamilienhausgebiete aus.²⁹¹ Obwohl im Sofortprogramm nur zwei potenzielle Wohnbauflächen aus dem Bezirk Harburg enthalten sind,²⁹² wird betont, dass gerade hier zukünftig die Voraussetzungen zu schaffen sind, die ein Bevölkerungswachstum begünstigen.²⁹³

Neu Wulmstorf verfolgt dagegen für die nächsten Jahre ein geringeres Wachstum als bisher. Die Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken ist nach Auskunft des Bauamtes weiterhin ungebrochen.²⁹⁴ Würde dem Siedlungsdruck aus Hamburg mit entsprechenden Neubaugebieten begegnet, wäre eine Steigerung der Bevölkerungszahl von derzeit 20.150 auf mehr als 25.000 Einwohner möglich.²⁹⁵ Die Politik sieht jedoch bei 23.000 Bürgern die Obergrenze.²⁹⁶ So heißt es in den Leitgedanken zur neuen Flächennutzungsplanung, dass nun eine Konsolidierung stattfinden solle und ein anhaltend schnelles Wachstum nicht mehr sinnvoll sei.²⁹⁷ Für die Politik geht es nun vorrangig um die Bereitstellung der durch das Bevölkerungswachstum notwendig gewordenen Gemeinbedarfseinrichtungen, den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und eine entsprechende Integration der Neubürger.²⁹⁸ So soll in den nächsten Jahren nur noch eine durchschnittliche Steigerung der Einwohnerzahl von jährlich 1% ermöglicht werden.²⁹⁹

²⁸⁶ Stader Tageblatt am 16.11.2002: Grundzüge der Regierungspolitik des neuen Hamburger CDU-Bürgermeisters.

²⁸⁷ HA am 02.11.2001: In Hamburg sollen zwei Millionen Menschen leben.

²⁸⁸ Stader Tageblatt am 16.11.2002.

²⁸⁹ FHH, Staatliche Pressestelle (2002): Sofortprogramm Wohnbau- und Gewerbeflächen für die wachsende Stadt. Senatskommission für Stadtentwicklung stellt Weichen für die wachsende Stadt. Hamburg, 03.04.2002, S. 1.

²⁹⁰ HA am 04.04.2002: 25.000 neue Wohnungen für Hamburg.

²⁹¹ Für Flächen in der inneren Stadt ist verdichteter Geschosswohnungsbau vorgesehen. In der Übergangszone zur äußeren Stadt werden sich Einfamilien-, Stadthäuser und Geschosswohnungen das Bauvolumen teilen. FHH, Staatliche Pressestelle (2002), S. 2.

²⁹² Rönneburger Kirchweg für 75 und die Elfenwiese in Marmstorf für 200 Einfamilienhäuser. HA am 04.04.2002.

²⁹³ Wirtschaftssenator Uldall in HR am 28.01.2002: Senat: Mehr Wachstum für Harburg.

²⁹⁴ Gespräch mit Herrn Sausmikat am 06.12.2001.

²⁹⁵ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 23.

²⁹⁶ HAN am 21.08.2001: Großes Ringen um die richtigen Wege.

²⁹⁷ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 18.

²⁹⁸ Gespräch mit Herrn Böhring u.a. am 24.01.2002.

Gespräch mit Herrn Gudowius u.a. am 24.01.2002.

Gespräch mit den Herren Klappauf und Karthoff am 18.04.2002.

Gespräch mit Herrn Klußmann am 29.04.2002.

²⁹⁹ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 23.

Exkurs: Effekte der Airbus-Erweiterung auf die Wohnraumnachfrage

Von der Erweiterung des Airbus-Werks und dem Bau des A380 werden auch positive Effekte für die Wohnraumnachfrage im Süderelberaum erwartet. Es komme, so der Harburger Bezirksamtsleiter, darauf an „diese Menschen, die neu im Süden Hamburgs arbeiten, hier zu halten. Wir müssen ihnen attraktiven Wohnraum anbieten.“³⁰⁰ Hierfür sei auch die Röttiger-Kaserne geeignet.³⁰¹

Über direkte Auswirkungen auf bestimmte Segmente des Wohnungsmarkts könne laut Stadtentwicklungsbehörde jedoch nur spekuliert werden. Eher sei eine gleichmäßige Erhöhung der Nachfrage möglich. Daher würden auch nicht wie bei den Gewerbeflächen spezielle Angebote geplant.³⁰² Eine genaue Kalkulation wird auch durch die bisher ungewisse Zahl der zusätzlichen Arbeitsplätze verhindert (s. Kap. 3.4.2). Außerdem wird nicht jeder zuziehende Arbeitnehmer gleich Eigentum erwerben. Angebote im Umland sind eine gut zu erreichende Alternative für Airbus-Mitarbeiter. Z.Zt. wohnen schon etwa die Hälfte der Beschäftigten außerhalb der Hamburger Grenzen, z.B. in Jork oder Buxtehude.³⁰³

Eine direkte Verknüpfung der Planungen für die Röttiger-Kaserne mit neuen Beschäftigten in Finkenwerder ist folglich nicht sinnvoll.

Zudem herrscht auch in den Ballungszentren eine anhaltende Nachfrage im Eigenheimsegment vor. Es kommen zwar immer mehr Bestandsimmobilien auf den Markt, jedoch werden Neubauobjekte auch weiterhin Abnehmer finden, da die Bestände aus den 50er bis 70er Jahren mit ihren kleinen Wohnungsgrundrissen nicht den Bedarfen und Vorstellungen heutiger Nachfrager entsprechen.³⁰⁴ Auch Miet- und Eigentumswohnungen werden insbesondere in zentraleren Lagen weiterhin nachgefragt werden. Jedoch wird der Geschosswohnungsbau nicht mehr den Stellenwert wie zur Mitte der 90er Jahre besitzen.

Neubauten werden weiterhin Abnehmer finden

Im Folgenden werden die Faktoren, die für einen weiteren Wohnraum- und Neubaubedarf sprechen, vertieft.

- **Zunahme der Anzahl der Haushalte**

Für die Wohnungsmärkte stellt nicht die mit den Bevölkerungsprognosen erfasste Einzelperson sondern der Haushalt die relevante Einheit dar.³⁰⁵ In Hamburg wird eine Wohnung zur Zeit von durchschnittlich 1,8 Personen bewohnt. Für den verdichteten Bereich des Süderelberaums lag die durchschnittliche Haushaltsgröße im Stadtteil Neugraben-Fischbek bei 2,3 Personen pro Wohneinheit, in Hausbruch bei 2,4 und um 2,6 in Neu Wulmstorf.³⁰⁶

³⁰⁰ Herr Hellriegel in HAN am 30.11.2001: 7000 neue Arbeitsplätze für Hamburg.

³⁰¹ Herr Lemm, SPD-Fraktion, in HAN am 26.03.2002: SPD plant für die Zukunft.

³⁰² Gespräch mit Frau Bruns, Herrn Weiss u.a. am 08.11.2001.

³⁰³ HR am 28.01.2002.

³⁰⁴ Aring (2001), S. 5.

³⁰⁵ BBR (2000), S. 16.

³⁰⁶ www.hamburg.de am 14.04.2002.
Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 23

Generell wächst die Zahl der Haushalte mit der Bevölkerungszahl. Durch die Verkleinerung der Haushalte³⁰⁷ ist die Dynamik der Haushaltszahlenentwicklung jedoch größer, was sich verstärkend auf die Wohnraumnachfrage auswirkt. Auch in der Folgezeit sei mit einem Anhalten der Entwicklung zu kleineren Haushalten zu rechnen.³⁰⁸ Dabei werde der Wendepunkt bei der Haushaltszahlenentwicklung voraussichtlich etwa fünf bis zehn Jahre hinter dem Bevölkerungsmaximum liegen.³⁰⁹

In der Metropolregion Hamburg wird bis zum Prognosehorizont im Jahr 2015 die Anzahl der Haushalte um 3,3% zunehmen, in den sechs Umlandkreisen sogar um 7,0%. In der Kernstadt bleibt die Zahl mit knapp 900.000 Haushalten in dieser Zeit (noch) konstant.³¹⁰

- **Noch keine Sättigung bei Wohnflächeninanspruchnahme**

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Haushaltsstrukturen steht auch eine gestiegene Wohnflächeninanspruchnahme pro Person. Verfügte 1950 noch jeder Bundesbürger im Durchschnitt über 15 m² Wohnfläche,³¹¹ so lag dieser Wert 1998 bei fast 41 m² je Einwohner.³¹²

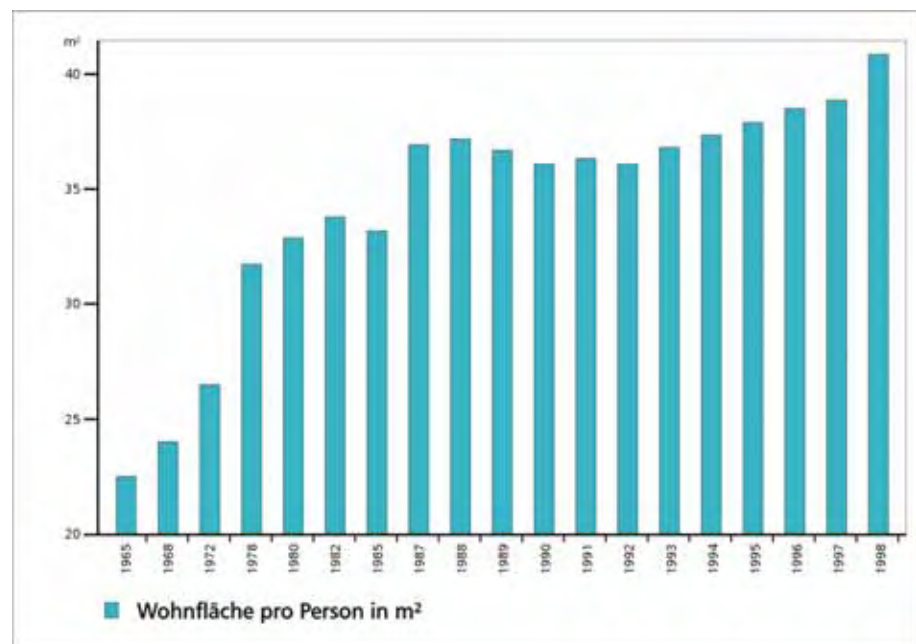


Abb. 78: Entwicklung der Wohnfläche pro Person von 1965 bis 1998 in Deutschland.
Quelle: Epple (2001), eigene Darstellung.

³⁰⁷ Das bedeutet eine durchschnittliche Abnahme der Personen je Haushalt. Als Gründe werden u.a. die Abnahme der Geburtenzahl je Ehe, größere Mobilität von Einzelpersonen und die längere Selbständigkeit im Alter gesehen. Korda, Martin (Hg.) (1999): Städtebau. Stuttgart, Leipzig, S. 67.

³⁰⁸ Epple, Andreas (2001): Wem kann ich welche Wohnungen verkaufen und vermieten? Erfahrungen aus der gewerblichen Immobilienwirtschaft. In: Schader-Stiftung (Hg.): Wohnwandel: Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt, S. 307.

³⁰⁹ Aring (2001), S. 4.

³¹⁰ Gemeinsame Landesplanung Hamburg/ Niedersachsen/ Schleswig-Holstein (2000), S. 88.

³¹¹ BBR (2000), S. 37.

³¹² Epple (2001), S. 307.

In der Hamburger Region verfügt jedes Haushaltsmitglied z.Zt. sogar über 42,5 m² Wohnfläche.³¹³ Diese gegenüber dem Bundeswert überdurchschnittliche Wohnflächeninanspruchnahme ergibt sich aus dem in verstärkten Räumen höheren Anteil an Einpersonenhaushalten.³¹⁴

Ursachen für den Zuwachs der Wohnflächeninanspruchnahme sind neben der allgemeinen Zunahme des Anteils von kleineren Haushalten speziell die Folgen der Alterung der Gesellschaft. Insbesondere ältere Menschen haben mehr Wohnfläche zur Verfügung, da sie nach Auszug der Kinder oder nach dem Tod des Lebenspartners in der Familienwohnung verbleiben.³¹⁵ Der Wohnflächenmehrgebrauch anderer Haushalte ist ansonsten wohlstandsbedingt bzw. dient zur Realisierung gesteigerter Wohnansprüche. Dabei habe Deutschland im internationalen Vergleich eine noch relativ niedrige Wohnflächeninanspruchnahme.³¹⁶

Mehr kleine Haushalte

Das BBR sieht in der Entwicklung der individuellen Wohnflächennachfrage jedoch einen Sättigungstrend, da mit dem Erreichen eines gewissen Versorgungsstands der Nutzen eines jeden zusätzlichen Quadratmeters Wohnfläche geringer werde.³¹⁷

- **Trend zur Wohneigentumsbildung und Präferenz für das frei stehende Einfamilienhaus**

Die Nachfrage nach Wohneigentum und selbstbestimmten Wohnformen nimmt zu. Ein Großteil der Deutschen hält „das Wohnen im eigenen Häuschen für den Inbegriff von Lebensglück.“³¹⁸ 69% der Bundesbürger wünschen sich ein frei stehendes Einzelhaus als Eigentumsobjekt.³¹⁹ Für die Region Hamburg wurde ermittelt, dass etwa 100.000 Haushalte planen, in unbestimmter Zeit Wohneigentum zu erwerben.³²⁰ In der Kernstadt, wo städtische Bauformen die Wohnmöglichkeiten prägen, bevorzugen von den Haushalten, die einen Eigentumserwerb in nächster Zeit planen, immerhin 36% das Einfamilienhaus.³²¹ Neben der Funktion als Statussymbol und der anscheinenden Verwirklichung eigener Wohn- und Lebensvorstellungen mache vor allem das vermeintliche nicht Rücksicht nehmen zu müssen den Reiz des freistehenden Einzelhauses aus.³²²

³¹³ Haspa-Finanzgruppe (2000), S. 20.

³¹⁴ 43,6% der Haushalte in Großstädten sind Einpersonenhaushalte, bundesweit macht die Gruppe 34,8% aus. Korda (1999), S. 68.

³¹⁵ Haspa-Finanzgruppe (2000), S. 58.

³¹⁶ www.lbs.de am 18.12.2001: Ohne mehr Neubau droht Wohnungsknappheit.

³¹⁷ BBR (2000), S. 177.

³¹⁸ Die Woche am 21.09.2001: Jedem sein Bollwerk.

³¹⁹ www.lbs.de am 11.09.2001: Neue Bescheidenheit?

³²⁰ Das entspricht knapp 8% aller Haushalte in der Region, davon leben drei Fünftel in der Kernstadt, die übrigen im Umland. Haspa-Finanzgruppe (2000), S. 32.

³²¹ Für 22% der Haushalte kommt auch eine Doppelhaushälfte in Frage. Nur 12% würden sich für ein Reihenhaus entscheiden. Ebenda, S. 32f.

³²² Walter (2001), S. 11.

Wohneigentum z.Zt. günstig

Die Schaffung von Wohneigentum wird durch momentan vergleichsweise günstige Immobilienpreise und niedrige Darlehenszinsen begünstigt.³²³ Zusätzlich unterstützen die derzeit schwachen Kapitalmarktrenditen und der Bedeutungsgewinn der Wohnimmobilien als Altersvorsorge den Trend zum Wohneigentum.³²⁴

Auch wird durch die Eigenheimzulage und günstige Darlehen durch öffentlich-rechtliche Kreditanstalten der Erwerb von Wohneigentum unterstützt. So fördert die Hamburger Wohnungsbaukreditanstalt einkommensschwächere Haushalte, so genannte Schwellenhaushalte, beim Erwerb von Einfamilienhäusern.³²⁵ Die größeren Hürden für den Bauwilligen bilden der Mangel an Bauland und die hohen Grundstückspreise.

Jedoch bleibt der Markt für selbstgenutztes Wohneigentum z.Zt. weit hinter seinen Möglichkeiten zurück.³²⁶ Die zur Zeit angespannte Konjunkturlage dürfte zu einer rückläufigen Verschuldungsbereitschaft geführt haben. Dies könnte sich mit einer für das zweite Halbjahr 2002 prognostizierten konjunkturellen Erholung wieder ändern.³²⁷ Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Nachfrage nach Wohnfläche in Ein- und Zweifamilienhäusern entsprechend stärker wachsen wird als im Geschosswohnungsbau.³²⁸

► Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen besteht in der Region ein Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Dieser ist auf die Röttiger-Kaserne projizierbar. Hier kann der vorherrschenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern entsprochen werden.

Angesichts des abgeschlossenen Teilmarkts wird sich die Nachfrage vor allem auf die Bevölkerung des Bezirks Harburg und des südlichen Hamburger Umlandes sowie auf neue Bürger durch Fernzuwanderung stützen.

³²³ LBS Landesbausparkassen (2001), S. 33.

³²⁴ Eine so genannte Rente aus Stein bevorzugen laut aktueller Umfrage 80% der Deutschen. HA am 17.04.2002: Wohneigentum.

³²⁵ Diese können in Form von Einzel-, Doppel und Reihenhäusern errichtet werden. Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden nur mit besonderen Wärmeschutzstandards gefördert. www.wk-hamburg.de am 21.05.2002.

³²⁶ Pfeiffer, Ulrich (2001): Wohnungsnot 2004? Berlin, S. 4ff.

³²⁷ www.rdm.de am 15.02.2002: Markt für Einfamilienhäuser: Schwache Konjunktur dämpft Nachfrage.

³²⁸ Von 2001 bis 2005 werden für Norddeutschland 15% Wohnflächenzuwächse in Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber 11,5% im Mehrfamilienhäusern vorausgesagt. Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. (IÖR) (Hg.) (2001): Zukünftige Wohnungsnachfrage und Neubaubedarf in Ost- und Westdeutschland. IÖR-Texte Nr. 133, Dresden, S. 23.

3.4.2 Arbeiten

Zur Einschätzung des Bedarfs an Flächen für Arbeitsstätten auf der Röttiger-Kaserne wird zunächst die allgemeine Entwicklung der Nachfrage betrachtet. In erster Linie ist zu bestimmen, welche Betriebstypen an einem neuem Standort auf der Kaserne Interesse hätten. Hier spielen die erhofften Entwicklungsimpulse durch die Erweiterung des Airbus-Werks eine besondere Rolle.

Allgemeine Entwicklung der Nachfrage nach Flächen für Arbeitsstätten

- **Quantitative Prognosen des Flächenbedarfs haben Grenzen.**

Insgesamt wird trotz der Unsicherheiten hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung mit einem anhaltenden Bedarf an neuen Gewerbeflächen gerechnet. Einsparungen in einigen Wirtschaftszweigen würden durch zusätzliche Bedarfe in anderen Sparten mehr als aufgehoben.³²⁹

Erfahrungswert
30 Hektar pro Jahr

Für die Flächenvorsorge in Hamburg werden Erfahrungswerte zur Hilfe genommen. So wird von einem jährlichen Flächenbedarf von etwa 30 ha ausgegangen.³³⁰ Der Großteil der Gewerbeflächenbedarfe entsteht aus der Region selbst durch Verlagerungen oder Erweiterungen hiesiger Unternehmen. Nur ein Sechstel der benötigten Flächen werden für Neuansiedlungen von Betrieben aus anderen Regionen nachgefragt.³³¹

Als eine weitere schlecht einzuplanende Komponente der Flächenbedarfe gelten unvorhersehbare Großansiedlungen oder -erweiterungen wie z.B. für Airbus in Finkenwerder, für die außerhalb dieser Flächenvorsorge rasch neue Flächen zu schaffen sind.³³²

- **Dienstleister konzentrieren sich weiterhin in den Zentren der Städte, produzierende Betriebe wandern an die Ränder.**

Während „reine Produktionsstandorte sich weiter aus den Städten zurückziehen werden, [bleiben] vor allem wissens- und forschungsintensive Standorte und Prototypen- und Kleinserienproduktion auf die Städte orientiert.“³³³ Diese Tendenz ist auch in der Metropolregion Hamburg festzustellen. Hier dominiert der Dienstleistungssektor mit einem Anteil von drei Viertel an der Wertschöpfung.³³⁴

Die Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich sind überwiegend Büroarbeitsplätze.³³⁵ Büroflächen werden vor allem nahe der Hamburger Innenstadt nachgefragt.³³⁶ Bezirkszentren wie Harburg oder die lokalen Zentren in Neugraben und Neu Wulmstorf spielen als Bürostandorte nur eine untergeordnete Rolle. Es ist planerisch gewollt, solche Arbeitsstätten in integrierte

Büros vor allem in Zentren
nachgefragt

³²⁹ Henckel, Dietrich (1995): Produzierendes Gewerbe in der Stadt. Difu-Materialien. Berlin, S. 29.

³³⁰ FHH (1997), S. 45.

³³¹ FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2001b), S. 34ff.

³³² Ebenda, S. 66.

³³³ Henckel (1995), S. 26.

³³⁴ FHH (1997), S. 43.

³³⁵ Ebenda, S. 44.

³³⁶ Dasselbst.

Lagen mit Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr und Angeboten für Mitarbeiter zu halten bzw. anzusiedeln.³³⁷ Auch forschungs- und entwicklungsintensive Betriebe haben vergleichbare Standortanforderungen und sind auf lokale Netzwerke orientiert.

Das produzierende Gewerbe wurde hingegen in den letzten Jahrzehnten an den Stadtrand und in das Umland gedrängt. Die Zahl der Beschäftigten in diesem Bereich sank, der Flächenbedarf stieg jedoch stetig an: die Modernisierung von Produktionsabläufen erfordert ein höheres Flächenangebot als bisher.³³⁸

An dem bisherigen Standort haben viele Unternehmen keine Möglichkeit zur Erweiterung vorgefunden. Die Vergrößerung wurde zum Anlass genommen, den bestehenden Nachbarschaftskonflikten in Gemengelagen und der teils ungünstigen verkehrlichen Erreichbarkeit aus dem Weg zu gehen. Innerhalb des Hamburger Stadtgebiets wurden lange keine Flächen an großflächige, beschäftigungsexensive Betriebe vergeben. Diese Nachfrage wurde insbesondere im südlichen Umland befriedigt.³³⁹ Die Folge ist eine Randwanderung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes.³⁴⁰

Eine wichtige Standortanforderung produzierender und verarbeitender Betriebe bleibt die verkehrsgünstige Lage.

Autobahnanschluss
entscheidend

Die Internationalisierung der Produktion und die Globalisierung der Absatzmärkte lässt überregional agierende Unternehmen verkehrsgünstige Lagen an den Autobahnen und dem Flughafen suchen.³⁴¹ Eine zunehmende Arbeitsteilung in Unternehmensnetzwerken erzeugt Verkehr und durch seine Flächenintensität eine Nachfrage nach neuen Gewerbeflächen in der Nähe der Kooperationspartner.³⁴² Bei Standortentscheidungen solcher Betriebe spielen die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und nahe Versorgungsangebote für die Mitarbeiter eine untergeordnete Rolle.

Die Röttiger-Kaserne ist zur Zeit vergleichsweise weit von den Autobahnen entfernt. Durch den Bau der A 26 werden zwar insgesamt Impulse für den Süderelberaum erwartet,³⁴³ das Plangebiet wird jedoch vermutlich weniger davon profitieren als unmittelbar an der Schnellstraße gelegene Gebiete.

³³⁷ Ebenda, S. 48.

³³⁸ Ebenda, S. 43.

³³⁹ Gespräch mit Frau Baumgart, Planungsbüro BPW Baumgart, am 19.03.2002.

³⁴⁰ FHH, Stadtentwicklungsbehörde (1996), S. 54.

³⁴¹ Henckel (1995), S. 28.

³⁴² FHH, Stadtentwicklungsbehörde (1996), S. 15.

Henckel (1995), S. 25.

³⁴³ Gespräch mit Frau Baumgart am 19.03.2002.

Exkurs: Ziele der Arbeitsstättenplanung in der Metropolregion Hamburg

In der Metropolregion sind in den Teilräumen verschiedene strategische Aussagen maßgeblich für die Planung von Arbeitsstätten.

Im Regionalen Entwicklungskonzept ist als Ziel formuliert, die industrielle, gewerbliche und handwerkliche Basis zu sichern und handels- und logistikorientierte Dienstleistungen auszubauen.³⁴⁴

Erklärtes Ziel der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung für die gewerblichen Bauflächen innerhalb Hamburgs ist es in diesem Sinne, für unterschiedliche Sektoren Flächen vorzuhalten, d.h. nicht nur neue Branchen zu fördern, sondern auch für produzierendes und störendes Gewerbe Flächen bereitzustellen. Zugunsten kurzer Wege und damit von Verkehrsvermeidung sollen nach dem Leitbild der polyzentralen Stadt Flächen über das gesamte Stadtgebiet verteilt werden.³⁴⁵ Ein großes Potenzial wird im Süderelberaum gesehen und „die Flächennachfrage stärker als bisher in diesen Raum gelenkt werden.“³⁴⁶ Langfristig entstehen durch die Überprüfung der Hafengrenzen zusätzliche, neue Flächenpotenziale für Nichthafengewerbe.³⁴⁷

Auch im südlichen Umland sollen Arbeitsplätze geschaffen werden, um die „Abhängigkeit von der Arbeitsplatzsituation in Hamburg [...] zu verringern“³⁴⁸ und Pendlerzahlen zu senken.³⁴⁹

Entwicklung der Nachfrage nach Gewerbeflächen im Süderelberaum

- **Die Gewerbeflächennachfrage ist im Süderelberaum im Vergleich zum übrigen Hamburg verhalten.**³⁵⁰

Sie konzentriert sich z.Zt. auf den nordwestlichen Teil der Metropolregion, während sie im Südwesten zögerlich ist.³⁵¹ Auch der Gewerbeflächenmarkt Süderelbe ist ein räumlicher Teilmarkt in der Metropolregion Hamburg. Seine aus der Geschichte resultierende Abgeschlossenheit gegenüber den nördlich der Elbe gelegenen Teilen der Wirtschaftsregion Hamburg ist heute noch vorhanden. Einer Lenkung der im Nordwesten Hamburgs hohen Nachfrage auf den Süderelberaum ist nur bedingt möglich (s. Exkurs oben).

- **Von der Erweiterung des Airbus-Werks werden Impulse erhofft, eine genaue Prognose der Flächenbedarfe ist jedoch nicht möglich.**

Ausgehend von der Empfehlung des Senats (s. Kap. 1) ist die Bedeutung der Erweiterung des Airbus-Werks auch für die Folgenutzung der Röttiger-Kaserne zu prüfen. Gesicherte Prognosen der mit Airbus verbundenen Effekte und eine Quantifizierung der Flächenbedarfe sind nicht möglich.³⁵²

Flächen in Hausbruch reserviert

³⁴⁴ Gemeinsame Landesplanung Hamburg/ Niedersachsen/ Schleswig-Holstein (2000), S. 20.

³⁴⁵ FHH (1997), S. 49.

³⁴⁶ FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2001b), S. 160.

³⁴⁷ Christlich Demokratische Union (CDU); Partei Rechtsstaatlicher Offensive (Schill-Partei); Freie Demokratische Partei (FDP) (2001): Vertrag über eine Koalition für die Legislaturperiode 2001-2005. Hamburg, S. 21.

³⁴⁸ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 33.

³⁴⁹ Landkreis Harburg (2000), S. 129.

³⁵⁰ Gespräch mit Herrn Strosina am 13.12.2001.

³⁵¹ FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2001), S. 49 und 160.

³⁵² Gespräch mit Frau Bruns, Herrn Weiss u.a. am 08.11.2001.



Abb. 79: Leistungsspektrum der Luftfahrtzulieferer in der Region Hamburg. Quelle: Handelskammer Hamburg (2001), eigene Darstellung.



Abb. 80: Standortverteilung der Luftfahrtzulieferer. Quelle: Handelskammer Hamburg (2001), eigene Darstellung.

Die bisher veröffentlichten Aussagen zu den positiven Folgen durch die Airbus-Erweiterung sind unkonkret³⁵³ bzw. erscheinen sehr optimistisch.³⁵⁴ In der Entwicklungsplanung der gewerblichen Bauflächen der Stadt Hamburg ist als Aufgabe die Analyse der Vorleistungs- und Zulieferungspotenziale und der daraus entstehenden Flächenbedarfe formuliert.³⁵⁵

Im Zuge der Entscheidung für eine Erweiterung des Standorts in Hamburg, wurden die Bezirke vom Senat beauftragt, vorsorglich Flächen für mögliche Airbus-Zulieferer zu reservieren. Im Bezirk Harburg sind dafür insgesamt etwa 50 ha vorgesehen worden. Der Schwerpunkt wird im Gewerbegebiet Hausbruch / Am Radeland gesehen. Dort sind etwa 43 ha disponiert, darunter 10 ha für ein Airbus-eigenes Logistikzentrum.³⁵⁶

Anhaltspunkte für die Struktur der Airbus-bezogenen Betriebe und deren Standorte bieten Untersuchungen der Handelskammer Hamburg (s. Abb. 79 u. 80).³⁵⁷ Sie decken ein breites Leistungsspektrum ab.³⁵⁸ Für die zukünftigen Flächen- und Standortanforderungen weiterer Zulieferer lässt sich jedoch vermuten, dass eher größere Flächen für produzierende Betriebe gebraucht werden, die unempfindliche Nachbarschaften haben.³⁵⁹ Nur wenige kleinteilige Gewerbeflächen sowie Büroflächen werden benötigt.

Eine direkte Nähe zu Finkenwerder scheint für einen großen Teil der Zulieferer nicht erforderlich zu sein, da fast die Hälfte der vorhandenen Betriebe im Umland ansässig sind. Somit sind Standorte im südlichen Umland für Airbus-bezogene Betriebe eine Alternative zu werksnahen Flächen. Während die letzte Untersuchung im Jahre 1998 nur wenige freie Flächen nahe der südlichen Hamburger Grenze ergab,³⁶⁰ ändert sich das Bild jetzt. Seitdem erschließen viele Randgemeinden neue Gewerbegebiete.³⁶¹ Im weiter von Hamburg entfernt liegenden Umland befindet sich ein noch größeres Potenzial für Betriebsansiedlungen.³⁶² Der Landkreis Stade beziffert die Flächenreserven beispielsweise auf fast 900 ha.³⁶³

³⁵³ „Die Stärkung des Luftfahrtstandortes Hamburg durch die Expansion des Airbus-Werks [...] wird auch dem Wirtschaftsstandort Harburg zugute kommen.“ Düdden, Dietmar, Vorsitzender Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung (HWF) in: HAN am 21.03.2002: Harburg: Warten auf den Airbus-Boom.

³⁵⁴ „In ihrem Halbjahresbericht 2001 rechnet die Hamburger Wirtschaftsbehörde durch die A380-Produktion mit 4.000 neuen Arbeitsplätzen in der Region. Neue Gewerbeflächen könnten zur Schaffung weiterer Zulieferbetriebe am Standort führen.“ HA am 11.12.2001: 4.000 neue Stellen erwartet.

³⁵⁵ FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2001b), S. 161.

³⁵⁶ Gespräch mit Herrn Strosina am 13.12.2001.
FHH, Bezirk Harburg (2000).

³⁵⁷ Handelskammer Hamburg (2001): Branchenporträts. Hamburg Aerospace. Hamburg.

³⁵⁸ Nicht in der Aufstellung der Handelskammer Hamburg sind luftfahrtbezogene Dienstleistungen wie Consulting, Dokumentation oder Design. HA am 11.12.2001.

³⁵⁹ Gespräch mit Frau Baumgart am 19.03.2002.

³⁶⁰ Im Landkreis Harburg gab es nur 106 ha potenzielle Gewerbeflächen.
FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2001b), S. 64, Tab. 2.10.

³⁶¹ Beispiele: Buchholz (50 ha, Gewerbegebiet III), Wenzendorf (23 ha), Winsen (100 ha, Winsen-Ost), Seevetal (60-100 ha Neuausweisungen), Rosengarten (25 ha, Am Hatzberg).
HAN am 10.01.2001: Wirtschaftsstandort Landkreis Harburg. Vom Hinterland der Hanse zum Ruhrgebiet?

³⁶² Strauß, Karin (1998): Gewerbefächensituation in der Metropolregion Hamburg. In: FHH, Stadtentwicklungsbehörde (Hg.): stadtdialog Nr. 8/1998. S. 25.

³⁶³ FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2001b), S. 64, Tab. 2.10.

- **Eine Nachfrage nach niedrigpreisigen, kleinteiligen Gewerberäumen und -flächen lokaler Betriebe ist möglich.**

Die größten Entwicklungschancen ergeben sich aus dem Umfeld der Kaserne selbst. Die Vielzahl dispers angesiedelter kleiner Betriebe in Neugraben-Fischbek und Hausbruch lässt eine latente Nachfrage aufgrund von Verlagerungsabsichten vermuten.³⁶⁴ Es würden von Betrieben Nischen gesucht, in denen preiswerte Räume für bis zu 7,50 €/m² zu mieten sind.³⁶⁵ In ungenutzten Gebäuden der Röttiger-Kaserne könnte ein solches Angebot bereitgestellt werden.

Für lokal agierende Betriebe ist die Nähe zur Autobahn eher unwichtig, eine gute Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz reicht aus. Weiterhin ist die Nähe zum Kunden wichtig und durch die Nachbarschaft zu ähnlichen Betrieben können Kooperationen entstehen.³⁶⁶ Die Anbindung der Röttiger-Kaserne ist durch die B 73 in dieser Hinsicht gut und die Lage inmitten von Wohnquartieren lässt ein großes Kundenpotenzial erwarten. Somit bietet der Standort Expansionsmöglichkeiten für lokale Handwerksbetriebe und neue Ansiedlungsmöglichkeiten für Dienstleistungs-, Service- und Wartungsbetriebe.

Hohes Kundenpotenzial für Handwerk und Kleingewerbe

► Der Standort Röttiger-Kaserne ist für Büros sowie für überregional agierendes, verkehrsorientiertes Gewerbe eher ungeeignet. Auch sollten die Nachnutzungsüberlegungen nicht so stark von Airbus abhängen wie eingangs angenommen, da es für Zulieferbetriebe geeignetere Standorte im Bezirk und im Umland gibt. Einer z.Zt. insgesamt verhaltenen Nachfrage nach Flächen für Arbeitsstätten im Süderelberaum steht auch ohne die Liegenschaften der Röttiger-Kaserne ein großes Flächenangebot gegenüber.

Arbeitsstätten kommen jedoch in Teilen des Plangebiets in Frage, um Verlagerungen oder Erweiterungen von kleineren Betrieben aus der näheren Umgebung zu ermöglichen und damit wohnortnahe Arbeitsplätze zu schaffen. Ein großflächiger neuer Standort sollte auf der Röttiger-Kaserne nur dann entwickelt werden, wenn die vorhandenen Reserven sich als ungeeignet für bestimmte Betriebe erweisen oder erschöpft sind.

³⁶⁴ Gespräch mit Herrn Strosina am 13.12.2001.

³⁶⁵ Gespräch mit Herrn Kuhlmann am 10.12.2001.
Gespräch mit Herrn Strosina am 13.12.2001.

³⁶⁶ Beratungs- und Koordinierungsagentur für Handwerkerzentren (o.J.): Kosten- und flächensparende Gewerbebauten durch Handwerker- und Gewerbezentren. Herten, S. 2.

Ergänzung der Hauptfunktionen
Wohnen und Arbeiten

3.4.3 Überprüfung sonstiger Bedarfe

Über die Hauptfunktionen Wohnen und Arbeiten hinaus sind die Bedarfe für weitere ergänzende Nutzungen zu prüfen, die in Teilen des Areals realisiert werden können. Ansatzpunkte hierfür geben die Beschaffenheit der vorhandenen Gebäude und der Sport- und Ausbildungsanlagen. Die Auslegung der Mannschaftsunterkünfte auf befristetes Wohnen in der Gemeinschaft lässt eine grundsätzliche Eignung für besondere Wohnformen erwarten. Des Weiteren geben die Ideen aus Kapitel 3.3 Anlass zur Untersuchung bestimmter Bedarfe.

Daneben erfordert eine Neuansiedlung von Wohn- und Arbeitsstätten die Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen (insbesondere Schulen und Kindergärten), mit Läden für den täglichen Bedarf und Sport und Freizeitanlagen, die zum Teil direkt auf dem Gelände angeordnet werden sollten.

Altengerechte Wohnungen

Der wachsende Anteil alter Menschen an der Bevölkerung in Deutschland hat Auswirkungen auf viele Bereiche der Gesellschaft. An dieser Stelle steht die Bedeutung für die Nachfrage nach besonderen Wohnungen im Vordergrund.

In Deutschland wird ein Rückgang bei Familienhaushalten erwartet. Im Jahre 2015 wird der Seniorenhaushalt mit einem Anteil von 34% der dominierende Haushaltstyp sein.³⁶⁷ Von Bedeutung ist hierbei die stark wachsende Zahl sehr alter Menschen. Der Anteil der über 80-jährigen an der Bevölkerung im Jahr 2040 wird auf fast 10% prognostiziert.³⁶⁸ Diese Aspekte lassen einen steigenden Hilfe- und Pflegebedarf erwarten. Dieser kann zunehmend nicht mehr durch Familienangehörige bewältigt werden.³⁶⁹

Selbstständigkeit erhalten

Untersuchungen der Wohnpräferenzen älterer Menschen haben gezeigt, dass sie ihre Selbstständigkeit so lange es geht erhalten wollen und in der Nähe von Verwandten und Bekannten bleiben möchten.³⁷⁰ „Der größte Teil der älteren Bevölkerung lebt die ersten 15 bis 20 Jahre nach dem Ausscheiden aus dem Berufsleben unabhängig von Pflege und Hilfe“³⁷¹ in normalen Wohnungen. Die Bereitschaft die Wohnung zu wechseln ist bei alten allgemein geringer als bei jüngeren Menschen.³⁷²

³⁶⁷ Unter einem Seniorenhaushalt wird in dieser Prognose ein Haushalt mit einem Vorstand von 60 und mehr Jahren verstanden, der typischerweise aus 1 oder 2 Personen besteht. Zu Familienhaushalten werden hier vereinfachend alle Haushalte mit 3 und mehr Personen zusammengefasst. IÖR (2001), S. 8 u. 10.

³⁶⁸ Weeber, Rotraut; Wölfle, Gunther; Rösner, Verena (2001): Gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Bauforschung für die Praxis, Band 58. Stuttgart, S. 52.
Zum Vergleich: 1997 lag der Anteil bei etwa 3%. BBR (2001), S. 101.

³⁶⁹ Weeber; Wölfle; Rösner (2001), S. 54.

³⁷⁰ Ebenda, S. 53.
Eichener (2001), S. 184.

³⁷¹ Weeber; Wölfle; Rösner (2001), S. 51.

³⁷² Eichener, Volker (2001): Mobil bleiben! Über das Umziehen im Alter. In: Schader-Stiftung, S. 184.

Das Altenheim sei zu recht unbeliebt: „Während die Normalwohnung zur Versorgung alter Menschen oft nicht ausreicht, geht das Altenheim mit Überversorgung einher.“³⁷³ EICHENER schließt daraus auf einen Bedarf an Wohnformen, die speziellen Bedürfnissen alternder Menschen angepasst sind, aber das selbständige Wohnen erhalten. In diesem Sinne sieht er einen Nachholbedarf im Bereich des betreuten Wohnens, d.h. bei vollständig ausgestatteten Wohnungen in kleineren Anlagen, in denen je nach Bedarf Haushalts- und Pflegehilfen abgerufen werden können, ein erweiterter Hausmeisterservice und ein medizinischer Notrufdienst vorhanden ist sowie Freizeit- und Kulturangebote in den Gemeinschaftsräumen angeboten werden.³⁷⁴

Zusätzlich sollten zeitgemäße Altenwohnanlagen in der Nähe zu Geschäften, Ärzten und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs liegen. Das Umfeld sollte den Bewohnern die Möglichkeit bieten, in das öffentliche Leben eingebunden zu bleiben.

Im Gegensatz zu anderen Formen des altengerechten Wohnens werden auch aus Sicht der Immobilienwirtschaft im Bereich des betreuten Wohnens bis 2010 noch ein Zusatzbedarf von deutschlandweit 100.000 Plätzen prognostiziert.³⁷⁵ Insgesamt ist die Investitionsbereitschaft in bezug auf Seniorenimmobilien derzeit vergleichsweise verhalten. Inzwischen hat sich gezeigt, dass nur eine gewisse Mindestgröße den Bau und Betrieb einer altengerechten Wohnanlage wirtschaftlich macht.³⁷⁶

Die Bedarfe an Plätzen in Altenheimen im Süderelberaum sind rechnerisch gedeckt. Die vorhandenen Anlagen in Neu Wulmstorf an der Hauptstraße und im Zentrum sowie in Neugraben (Falkenberg) und Neuwiedenthal (Rehrstieg) reichten aus; eine weitere sei im Baugebiet NF 65 geplant.³⁷⁷

Dennoch gibt es vermutlich Bedarfe für altengerechte Wohnungen im Bereich der Röttiger-Kaserne.³⁷⁸ Angebote des betreuten Wohnens gibt es hier bisher nicht. Zudem weist die Bevölkerung in den benachbarten Quartieren Heidesiedlung und Neu-Fischbek einen sehr hohen Anteil alter Menschen auf.³⁷⁹ Im Sinne eines wohnortnahen Angebots wäre eine weitere Anlage auf der Röttiger-Kaserne angebracht. Die Eignung der vorhandenen Kasernengebäude für altengerechtes Wohnen wird im Kapitel 3.5.1 untersucht.



Abb. 81: Betreutes Wohnen in umgebauter Mannschaftsunterkunft der Boehnkaserne in Hamburg-Rahlstedt.



Abb. 82: Seniorenwohnanlage am Falkenberg, Neugraben.

Bedarfe im Süderelberaum

³⁷³ Ebenda, S. 174.

³⁷⁴ Ebenda, S. 175f.

³⁷⁵ Die Welt am 04.05.2002: Seniorenimmobilien sind kein boomender Zukunftsmarkt.

³⁷⁶ Gespräch mit Frau Dobberstein, TUHH, Professorin für Gewerbeplanung und Wirtschaftsförderung, am 08.05.2002.

³⁷⁷ Gespräch mit Herrn Fischer am 06.12.2001.

Gespräch mit Herrn Sielaff am 13.12.2001.

³⁷⁸ Bei den herkömmlichen Altenheimen des Süderelberaums gibt es zum Teil lange Wartelisten.

Gespräch mit Herrn Höft am 14.02.2002.

Gespräch mit den Herren Klappauf und Karthoff am 18.04.2002.

³⁷⁹ Gespräch mit Herrn Mecklenburg am 29.11.2001.

Gespräch mit Herrn Kriehn am 30.04.2002.



Abb. 83: Studentenwohnanlage in der ehemaligen Graf-Goltz-Kaserne, Hamburg-Rahlstedt.

Wohnungen für Studierende

Die Studierenden der Technischen Universität suchen zum Teil preiswerte Wohnungen im Umfeld der Hochschule. Durch die steigenden Studierendenzahlen wird sich die Nachfrage nach temporärem Wohnraum vermutlich noch erhöhen. Dieser Umstand wird von der Politik aufgegriffen und die Schaffung von neuem Wohnraum für Studenten als Ziel aufgeführt.³⁸⁰

Eine Besonderheit ist der hohe Anteil Studierender aus dem Ausland, die zu großen Teilen nur für ein bis zwei Jahre in Deutschland bleiben.³⁸¹ Für Studierende ist die Verbindung des Wohnortes mit der Universität besonders wichtig. Zurzeit ist diese von der Röttiger-Kaserne gerade noch zumutbar (ca. 30 Minuten mit Bus und S-Bahn). Durch die S-Bahn-Verlängerung würde sie verbessert werden. Preiswerte Mieten in umgebauten Mannschaftsunterkünften könnten die Nachteile gegenüber zentraleren Wohnheimen aufwiegen.

Unterkünfte für Zuwanderer

Die große Nachfrage nach Unterkünften für Zuwanderer ist inzwischen erheblich zurückgegangen. Der Hamburger Senat strebt heute eine Unterbringung von Migranten in regulären, möglichst breit über die Stadt verteilten Wohnungen und einen Abbau von Asylbewerberheimen an.³⁸² Seitens der Lokalpolitik werden Widerstände gegen die Unterbringung von Zuwanderern auf der Röttiger-Kaserne befürchtet.³⁸³

Eignung der Kasernenbauten

Angesichts der weltpolitischen Lage und der Zuwanderungsdiskussion ist eine Erhöhung der Zuwanderung und eine damit steigende Nachfrage nach Unterkünften nicht unwahrscheinlich. Die Eignung von ehemaligen Mannschaftsunterkünften für eine zeitlich befristete Unterbringung von Zuwanderern wird durch zahlreiche Beispiele belegt und ist auch bei der Röttiger-Kaserne als Option vorhanden.

Nahversorgung

Für die Wirtschaftlichkeit von z.B. Lebensmittelgeschäften sind die zu erwartenden Umsätze ausschlaggebend. Dazu werden innerhalb von Standort- und Marktanalysen folgende Faktoren bestimmt:

- über Einzugsgebiete die Zahl der möglichen Kunden und deren durchschnittlich für Konsumausgaben zur Verfügung stehendes Geld sowie
- durch eine Untersuchung der Angebote in der Umgebung der Anteil der zu erwartenden Einnahmen (Abschöpfungsquote).³⁸⁴

³⁸⁰ CDU; Schill-Partei (2001), S. 6.

³⁸¹ HAN am 03.09.2001: Neue Buden für Studenten?

³⁸² HA am 12.03.2002: Hamburg will Asylhäuser schließen.

³⁸³ Gespräch mit Herrn Mecklenburg am 29.11.2001.

Gespräch mit Herrn Schulz am 16.04.2002.

³⁸⁴ Walther, Monika (2001): Publikumsimmobilien I (Einzelhandel). Skript der Veranstaltung im Wintersemester 2001/02 an der TUHH, Hamburg, S. 14f.

Derartige detaillierte Berechnungen sind in diesem Rahmen nicht möglich. Es gibt allerdings einige Indizien, die eine Einschätzung des Potenzials für Nahversorgung auf der Röttiger-Kaserne zulassen.

Dabei werden die zukünftigen Bewohner und Beschäftigten im Plangebiet allein eine Neuansiedlung von Einzelhandel nicht tragen können. Für eine kleine Ladenzeile mit vier bis acht Geschäften werden mindestens 2.000 Einwohner benötigt.³⁸⁵ Beispiele kleinerer Konversionsprojekte zeigen, dass eine planerisch gewünschte Ansiedlung von Nahversorgung an der zu geringen Kundenzahl scheitert bzw. eine lange Anlaufphase benötigt:

- Auf der ehemaligen Estetal-Kaserne in Buxtehude (etwa 1.300 bis 1.500 Einwohner) wurde kein Betreiber für einen Lebensmittelmarkt gefunden.³⁸⁶
- Bei der ehemaligen Scharnhorst-Kaserne in Hamburg-Heimfeld (etwa 1.500 Einwohner) gehört das Nahversorgungszentrum zu den letzten beiden noch nicht realisierten Bauabschnitten.

Für die Röttiger-Kaserne lassen sich jedoch weitere Kundenkreise aus den derzeit unterversorgten Quartieren Sandbek, Neu-Fischbek und der Heidesiedlung erwarten. Durch den Kontakt zur Bundesstraße 73 ist ein zusätzliches Potenzial durch die Durchfahrenden zu erschließen.

Insgesamt ist für die Röttiger-Kaserne jedoch nur ein kleineres Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Dienstleistern (z.B. Friseur, Arzt, Apotheke) vorstellbar. In mittelgroßer Entfernung an der B 73 und den Zentren von Neu Wulmstorf und Neugraben bestehen Angebote, die die dortige Kaufkraft für sich beanspruchen. Insbesondere die Zentren sollten nicht gefährdet werden.

Kindergärten und Schulen

Die Auslastung des auf dem Kasernengelände vorhandenen Kindergartens ist momentan gering, nur noch wenige Kinder von Bundeswehrangehörigen besuchen ihn.³⁸⁷

Zumindest in der ersten Phase der Konversion wird es darauf ankommen, im Sinne einer wohnortnahen Versorgung den Betrieb des vorhandenen Kindergartens aufrecht zu erhalten. Später sind dann genügend neue Bewohner vorhanden, die zusammen mit Kindern aus der Nachbarschaft die Wirtschaftlichkeit eines ausgebauten Kindergartens ermöglichen. Auch ein kombiniertes Angebot für jüngere Kinder am Vormittag und ältere am Nachmittag ist in diesem Sinne möglich.

Die erforderliche Einwohnerzahl im Einzugsbereich eines Kindergartens (mit 60 Plätzen) liegt zwar bei etwa 2.000,³⁸⁸ die bei einer Umnutzung der



Abb. 84: Ankündigung für das Nahversorgungszentrum auf der ehemaligen Scharnhorst-Kaserne, Hamburg-Heimfeld.

Kleines Nahversorgungszentrum möglich

Kindergarten erhalten

³⁸⁵ Korda (1999), S. 126.

³⁸⁶ Gespräch mit Herrn Berger am 05.03.2002.

³⁸⁷ Gespräch mit Herrn Oberst Breidenbach am 05.03.2002.

³⁸⁸ Korda (1999), S. 120.

Röttiger-Kaserne vermutlich nicht erreicht werden. Bei einer besonderen Altersstruktur kann der Bedarf an Kindergartenplätzen jedoch erheblich abweichen. Im Hamburger Neubaugebiet Dorfanger Boberg, in dem fast ausschließlich Familien mit Kindern wohnen, sind 95 Plätze bei etwa 2.000 Einwohnern ausgelastet.³⁸⁹

Eigene Schulen nicht möglich

Die Bewohnerzahl des neuen Quartiers wird nicht ausreichen, um eigene Schulen einzurichten, die Mindesteinwohnerzahl für eine Grundschule liegt bei 4.000, für weiterführende Schulen bei 10.000.³⁹⁰ Die schulische Versorgung kann relativ quartiersnah erfolgen. Die Grundschulen Ohrnsweg und Schnuckendrift sind ausbaufähig³⁹¹ und die weiterführenden Schulen haben noch Kapazitäten, da sie auf einen allgemeinen Einwohneranstieg im Süderelberaum ausgelegt sind.³⁹²



Abb. 85: Zivil weitergenutzte Turn- und Sporthalle auf der Scharnhorst-Höhe, Hamburg-Heimfeld.

Sport und Freizeit

Trotz des Trends zur Individualisierung von Sport- und Freizeitaktivitäten abseits klassischer Sportanlagen wie Fußballplätzen und Turnhallen ist das Bereithalten von Flächen weiterhin erforderlich. Sportvereine werden laut Hamburger Flächennutzungsplan eine zunehmend wichtige Größe bei den Freizeitbetätigungen spielen.³⁹³ Im Koalitionsvertrag wird der hohe Stellenwert des Sports aufgrund seiner integrativen Bedeutung hervorgehoben.³⁹⁴ Vor diesem Hintergrund ist der Erhalt der Turnhallen und des Sportplatzes auf der Röttiger-Kaserne anzustreben.

Nach Aussagen des Ortsamtsleiters sind verschiedene Vereine an der weiteren Nutzung dieser Anlagen interessiert, wobei die Trägerschaft und die Kostenübernahme zu klären sind.³⁹⁵ Als gutes Beispiel dient die Weiternutzung einer Turnhalle auf der Scharnhorst-Höhe, bei der drei Sportvereine und das Lessing-Gymnasium gemeinsam die Trägerschaft übernommen haben. Eine Kooperation der benachbarten Schulen und Sportvereine scheint auch bei der Röttiger-Kaserne möglich.

Träger für Sportplatz und -hallen finden

Eine Beteiligung Neu Wulmstorfer Vereine ist unwahrscheinlich, da die dortigen Bedarfe z.Zt. gedeckt sind. Durch den Neubau des Sportzentrums am Bassental seien die Nutzungszeiten der Hallen und Plätze ausreichend. Für einen Anstieg der Bedarfe ist ebenfalls vorgesorgt und eine Fläche nördlich des Sportzentrums für eine Mehrzweckhalle vorgesehen, die dem Vereinssport und größeren Veranstaltungen dienen soll.³⁹⁶

³⁸⁹ Gespräch mit Frau Heil, HPE Wohnbau GmbH, am 17.05.2002.

³⁹⁰ Korda (1999), S. 121.

³⁹¹ Gespräch mit Herrn Sielaff am 13.12.2001.

³⁹² Gespräch mit Herrn Mecklenburg am 29.11.2001.

³⁹³ FHH (1997), S. 79.

³⁹⁴ Christlich Demokratische Union (CDU); Partei Rechtsstaatlicher Offensive (Schill-Partei) (2001) (Bezirk Harburg): Vertrag über eine Koalition für die Legislaturperiode 2001-2005. Hamburg, S. 6.

³⁹⁵ Gespräch mit Herrn Sielaff am 13.12.2001.

³⁹⁶ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 71.

3.5 Bestandsbewertung für das Kasernengelände

Trotz der bis 2004 fehlenden allgemeinen Zugänglichkeit können anhand der Erfahrungen aus vergleichbaren Konversionen, aufgrund einer Befahrung des Geländes³⁹⁷ und den vorhandenen Karten und Luftbilder einige Rahmenbedingungen für die zivile Nutzung des Areals bestimmt werden. Bei jeder Konversion stellen sich Fragen nach der zivilen Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen Gebäude und der Beeinträchtigung durch Altlasten. Darüber hinaus werden die Verkehrserschließung und der Grünbestand als weitere Rahmensetzungen für die Nutzungsalternativen betrachtet.

Rahmenbedingungen für zivile Nutzungen des Geländes

3.5.1 Eignung der Gebäudesubstanz für zivile Nutzungen

Auf der Röttiger-Kaserne sind Gebäude für unterschiedliche Zwecke vorhanden, die zwischen 1938 und 1940 sowie zwischen 1959 und 1962 errichtet wurden (s. Exkurs Geschichte der Röttiger-Kaserne, S. 18).

Allgemein sind militärische Bauten „in solider Bauweise und mit hochwertigen Materialien erstellt.“³⁹⁸ Grundsätzlich sind sie gemäß der geltenden zivilen Bauordnung errichtet. Ausnahmen wurden z.B. in Form von fehlenden Einteilungen in Brandabschnitte gemacht. Abhängig von der angestrebten Nachnutzung sind dennoch in jedem Fall detailliertere Prüfungen des Gebäudezustands erforderlich. Wie bei zivilen Bauten sind auch bei Kasernen Baumängel anzutreffen.³⁹⁹

Mannschaftsunterkünfte

Grundsätzlich kann von einer besonderen Eignung der Mannschaftsunterkünfte für den Umbau zu Wohn- und Arbeitsstätten ausgegangen werden. Sie haben schlichte Grundrisse mit einem Mittelflur und 25 bis 35 m² großen Räumen zu beiden Seiten, die das Potenzial für unterschiedliche zivile Nutzungen bieten. Die Mannschaftsunterkünfte auf der Röttiger-Kaserne sind in einem guten Zustand, es gibt nur einen geringen Instandsetzungszustand, keines der Gebäude steht leer.⁴⁰⁰

Besondere Eignung der Mannschaftsunterkünfte

Die Unterkünfte aus den späten 30er Jahren sind prägend für das Erscheinungsbild der Kaserne. Sie sind zweigeschossige Klinkerbauten mit Walm-dächern und feinsprossigen Fenstern. Die winkelförmigen, gut 16 m tiefen Mittelflur-Gebäude haben Räume mit Tiefen zwischen 6,00 und 6,50 m und Höhen zwischen 3,00 und 3,50 m. Die Dachgeschosse sind nur zum Teil als Lager- oder Ausbildungsräume ausgebaut.⁴⁰¹

Bei Umbauten ist zu beachten, dass Veränderungen der tragenden Wände, der Decken und der Dächer aufgrund der auf die militärische Anforderungen ausgerichteten massiven Bauweise kostenträchtig sind.



Abb. 86: Mannschaftsunterkunft auf der Röttiger-Kaserne aus den 30er Jahren.

³⁹⁷ Mit Herrn Oberst Breidenbach am 05.03.2002.

³⁹⁸ ARGE Kirchhoff; Mezler; Jacobs (1996), S. 19.

³⁹⁹ Dasselbst.

⁴⁰⁰ Gespräch mit Herrn Oberst Breidenbach am 05.03.2002.



Abb. 87: Ensemble von Kasernenbauten aus den 30er Jahren an der B 73.



Abb. 88: Eingang zu einer Mannschaftsunterkunft, 30er Jahre.

Die Zwischendecken sind aus Stahlstein oder Beton, die Keller sind trümmersicher ausgeführt und die Dächer besitzen Massivmäntel als Schutz gegen Brandbomben.⁴⁰²



Abb. 89: Mannschaftsunterkünfte aus der Bundeswehrzeit.

Die zweigeschossigen verklinderten Mannschaftsunterkünfte aus den 60er Jahren haben ein vergleichsweise unattraktives Erscheinungsbild. Sie weisen eine geringere Bautiefe von etwa 13 bis 14 m auf, haben eine geringere Wand- und Deckenstärke⁴⁰³ sowie flach geneigte Satteldächer. Sie sind wie die meisten Bundeswehrgebäude aus dieser Zeit in Typen- und Fertigbauweise errichtet worden.⁴⁰⁴ Die etwa 50 m langen Zeilen werden durch ein einziges Treppenhaus erschlossen. Der gegenüber dem Treppenhaus liegende Anbau dienen als Aufenthaltsraum und u.a. als Waffenkammer.

Die großen Raumtiefen der Mannschaftsunterkünfte erschweren eine ausreichende Belüftung und Beleuchtung. Der Umbau in größere Wohnungen erfordert aufwändige Eingriffe in die Struktur der Gebäude: z.B. die Einrichtung weiterer Treppenhäuser und die Einteilung in Brandabschnitte. Der Aufwand reicht an die Kosten für Abriss und Neubau heran.

Für Kleinwohnungen und Büros gibt es allerdings zahlreiche Beispiele, in denen keine Veränderungen der inneren Erschließung notwendig sind.⁴⁰⁵ Die Mittelflure können erhalten bleiben, Schlafräume lassen sich zu Einzimmerwohnungen mit Sanitärzelle bzw. zu Büros umbauen.

Die außerhalb des Zauns liegenden, ebenfalls in den 60er Jahren für Zivilbeschäftigte gebauten Mietwohnungen werden inzwischen frei vermietet (s. Kap. 3.1.1). Bei diesen Gebäuden stellt sich nicht die Frage einer Umnutzung, als vielmehr deren Erhalt als funktionsfähigen Wohnraum und die Möglichkeit einer Einbindung in das neue Quartier.

⁴⁰¹ Dasselbst.

⁴⁰² ARGE Kirchhoff; Mezler; Jacobs (1996), S. 13. AIV (1953), S. 130.

⁴⁰³ ARGE Kirchhoff; Mezler; Jacobs (1996).

⁴⁰⁴ AIV (1969): Hamburg und seine Bauten 1954-1968. Hamburg, S. 376.



- Umbau in Wohn- und Arbeitsstätten möglich**
- Unterkunftsgebäude aus den 30er-Jahren (evtl. denkmalwürdig)
 - Unterkunftsgebäude aus den 60er-Jahren
- Zivile Nutzung möglich**
- Weiternutzung von speziellen Gebäuden
 - Spezielle Gebäude, Eignung zu klären
 - (Gewerbliche) Zwischennutzungen
- Für zivile Zwecke ungeeignet**
- Militärische Kleinstgebäude
- Weitere Darstellungen**
- Liegenschaften der Röttiger-Kaserne
 - Plangebietsgrenze
 - Landesgrenze

Plan 3a

**Bestandsbewertung
Eignung der Gebäude
für eine zivile Nutzung**

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne
Konversion zwischen Neugraben-Fischbek und Neu Wulmstorf

Diplomarbeit - Ole Jochumsen - Timo Korte

M 1: 10.000
0 50 100 150 200 250 300m

TU Hamburg-Harburg Studiengang Stadtplanung 2002

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 5.000
Blätter #5226 (1993), #5426 (2000), #5424 (1989), #5224 (1989)



Abb. 90: Wirtschaftsgebäude an der westlichen Haupteinschließung.
Quelle: AIV (1969).

Wirtschaftsgebäude, Ausbildung und Sport

Gebäude dieser Funktionen sind überwiegend in den frühen 60er Jahren ohne architektonische Besonderheiten gebaut. Abgesehen von den Turnhallen sind sie ein- oder zweigeschossig mit Flachdächern. Einige dieser Bauten sind für zivile Zwecke geeignet und können ohne großen Aufwand weiter genutzt werden.

- Die Kindertagesstätte nahe des jetzigen Haupteingangs entspricht zivilen Zwecken.
- Eine Fortführung der Gastronomiebetriebe im Offizierskasino und Soldatenheim scheint naheliegend. Beide werden auch von Vereinen aus der Umgebung und für Privatfeiern genutzt.⁴⁰⁶
- Insbesondere der Bereich des Sportplatzes mit der südlich davon gelegenen Uwe-Seeler-Halle scheint geeignet für eine fortgeführte Sport- und Freizeitnutzung am Rande des neuen Quartiers. Diese Anlagen können auch eine Ergänzung der Anlagen nördlich der Cuxhavener Straße in Sandbek darstellen. Zwei weitere Turnhallen liegen im Inneren des Quartiers, eine Weiternutzung müsste mit den neuen benachbarten Nutzungen verträglich sein. Bei der Umnutzung der Hallen ist ein niedrigerer Standard als im zivilen Bereich in Kauf zu nehmen (z.B. fehlender Zuschauerbereich, geringe lichte Höhe, wenige Duschen und Umkleideräume).⁴⁰⁷

Die übrigen Wirtschafts- und Ausbildungsgebäude sind zum Teil für spezielle militärische Bedürfnisse konzipiert. Deren zivile Nutzung ist unter genauer Kenntnis der Substanz und des Raumprogramms zu prüfen, erhebliche Umbaumaßnahmen sind wahrscheinlich.

Technischer Bereich

Für den gesamten technischen Bereich sind dauerhafte Lösungen für Umnutzungen i.d.R. mit großem Aufwand verbunden. Diese Substanz wird bei bisherigen Konversionsprojekten vielfach als erstes abgerissen.⁴⁰⁸

- Die verschiedenen Werkstätten und Garagen sind im Falle der Röttiger-Kaserne zu großen Teilen für das Unterstellen und Warten von Panzern ausgelegt. Eine zivile Nutzung erscheint nicht sinnvoll.
- Kleinere Werkstätten und Lagergebäude kommen für gewerbliche Nutzungen grundsätzlich in Frage – jedoch eher für Zwischennutzungen, da die Erschließung und Lage der Gebäude voraussichtlich nicht mehr mit der zukünftigen Organisation des Gebiets zusammenpasst.



Abb. 91: Ausschnitt aus dem technischen Bereich mit Heizkraftwerk.
Quelle: Hamburger Abendblatt (2002).

⁴⁰⁶ Das Soldatenheim wird zum 01.09.2002 geschlossen, weil der bisherige Pächter es nicht weiterführen kann. HAN am 14.06.2002: Soldatenheim macht in Kürze dicht.

Somit stellt sich die Frage einer zu neuen Nutzungen auf der Röttiger-Kaserne passenden Anschlussnutzung schon jetzt.

⁴⁰⁷ ARGE Kirchhoff; Jacobs; Mezler (1996), S. 20.

⁴⁰⁸ Ebenda, S. V.

Gespräch mit Frau Baumgart am 19.03.2002.

- Nahe des zentralen Exerzierplatzes befindet sich ein Heizkraftwerk. Dieses wurde erst in den letzten Jahren modernisiert.⁴⁰⁹ In Abhängigkeit des zu erwartenden Energiebedarfs der neuen Nutzungen ist der Erhalt und eine Verträglichkeit mit den Nachbarnutzungen zu prüfen.

Denkmalschutz

Ein Denkmalschutz besteht bisher für keines der Gebäude. Eine derartige Einstufung wird von der Kulturbehörde geprüft werden, wobei diese von den Umnutzungsmöglichkeiten beeinflusst wird.⁴¹⁰ Die Gebäude aus den 60er Jahren weisen keine Besonderheiten auf, sie werden voraussichtlich nicht als Denkmale eingestuft. Bei den Mannschaftsunterkünften aus den späten 30er Jahren ist ein baugeschichtlicher Wert vorhanden, der bei vergleichbaren Beispielen allerdings kontrovers diskutiert wird. Die „Zwangskonfrontation mit dem Nationalsozialismus“⁴¹¹ wollten die Entwickler der ehemaligen Graf-Goltz-Kaserne in Hamburg-Rahlstedt den neuen Bewohnern ersparen. Nach langer Auseinandersetzung mit der Kulturbehörde wurde dort das Eingangstor von 1939 abgerissen.

Eignung vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen

Über die unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen können noch keine Angaben hinsichtlich Lage und Qualität gemacht werden. Die Wiedernutzung dieser Systeme ist wahrscheinlich nur eingeschränkt möglich. Es verläuft vermutlich ungeordnet über das Gelände und die Rohrdurchmesser sind für eine Folgenutzung zu gering.⁴¹²

Die Straßenquerschnitte sind größtenteils überdimensioniert, so dass in bisherigen Projekten die verkehrliche Erschließung ebenfalls komplett neu angelegt wurde.⁴¹³

- ▶ Während die Eignung der technischen Gebäude und der Ver- und Entsorgungssysteme gering ist, bieten sich die Mannschaftsunterkünfte und einige andere Gebäude grundsätzlich für zivile Zwecke an. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob sich ein Erhalt lohnt. Diese Entscheidungen sind abhängig von dem jeweiligen Nutzungskonzept sowie von den Instandsetzungs- und Umbaukosten.

⁴⁰⁹ Gespräch mit Herrn Oberst Breidenbach am 05.03.2002.

⁴¹⁰ Gespräch mit Frau Bruns, Herrn Weiss u.a. am 08.11.2001.

⁴¹¹ HA am 09.04.1999: Altes Kasernentor – frei zum Abriß.

⁴¹² Gespräch mit Herrn Berger am 05.03.2002.

⁴¹³ BMBau (1997), S. 214.

Gespräch mit Herrn Berger am 05.03.2002.

Gespräch mit Herrn Kalf am 04.04.2002.

3.5.2 Belastungen

Eine wesentliche Belastung der Röttiger-Kaserne geht von der nahen Bundesstraße aus. Weiterhin stellt sich die Frage, ob das Militär Spuren im Boden hinterlassen hat, die eine zivile Nachnutzung in hohem Maße beeinträchtigen.

Lärm

Die Hauptlärmquelle im Gebiet ist der Straßenverkehr auf der B 73. Die letzte Zählung der Baubehörde von 1995 ergab durchschnittlich 35.000 Fahrzeuge pro Werktag, davon 8% in Form von Schwerlastverkehr.⁴¹⁴ Diese Zahl wird sich vermutlich eher erhöht haben.⁴¹⁵ Durch den Bau der A 26 ist zwar eine Entlastung zu erwarten, nach heutigem Stand wird diese allerdings nicht vor 2010 fertiggestellt sein. In den ersten Jahren der Umnutzung wird in jedem Fall eine hohe Belastung im nördlichen Bereich des Gebiets bestehen.

Bisher gingen auch Geräuschemissionen von der Röttiger-Kaserne selbst aus, die die umliegende Wohnnutzung beeinträchtigten.⁴¹⁶ Nach Aussage der Nachbarn spielen die Lärmbelastungen durch die Bundeswehr inzwischen nur noch eine untergeordnete Rolle, die mit Lärm verbundenen Übungsaktivitäten hätten in den letzten Jahren stark nachgelassen.⁴¹⁷

Altlastenverdacht

Eine Altlastenuntersuchung gibt es für die Liegenschaften der Röttiger-Kaserne nicht.⁴¹⁸ Dennoch kann nach fast 70jähriger militärischer Nutzung mit Bodenverunreinigungen gerechnet werden. Der nördliche Teil des Kasernengeländes wurde immer zum Wohnen genutzt, dort sind keine Belastungen zu erwarten. Bevor die Bundeswehr sich ökologischen Standards angepasst hatte, wurde häufig der anfallende Hausmüll in Randbereichen von Kasernenarealen oder auf Übungsplätzen in der engeren Umgebung der Kaserne vergraben.⁴¹⁹ Bekannt ist nur der Komposthaufen⁴²⁰ im Südosten des Geländes, weitere möglichen Deponien sind aufzuspüren, zu untersuchen und ggf. zu sichern.



Abb. 92: Bundesstraße 73 auf Höhe der Röttiger-Kaserne.

⁴¹⁴ FHH, Baubehörde (1995): Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken an Werktagen (DTVw). Hamburg.

⁴¹⁵ Eine Prognose der Baubehörde von 1998 geht von einem weiteren Anstieg des Motorisierungsgrads aus und einer Steigerung des Pkw-Verkehrs um 14% bis 2010. Dies. (2000): Verkehrsentwicklungsplan Hamburg. Leitlinien und Handlungskonzept für eine an Arbeit und Umwelt orientierte Verkehrspolitik in Hamburg. Hamburg, S. 6.

⁴¹⁶ Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 12.

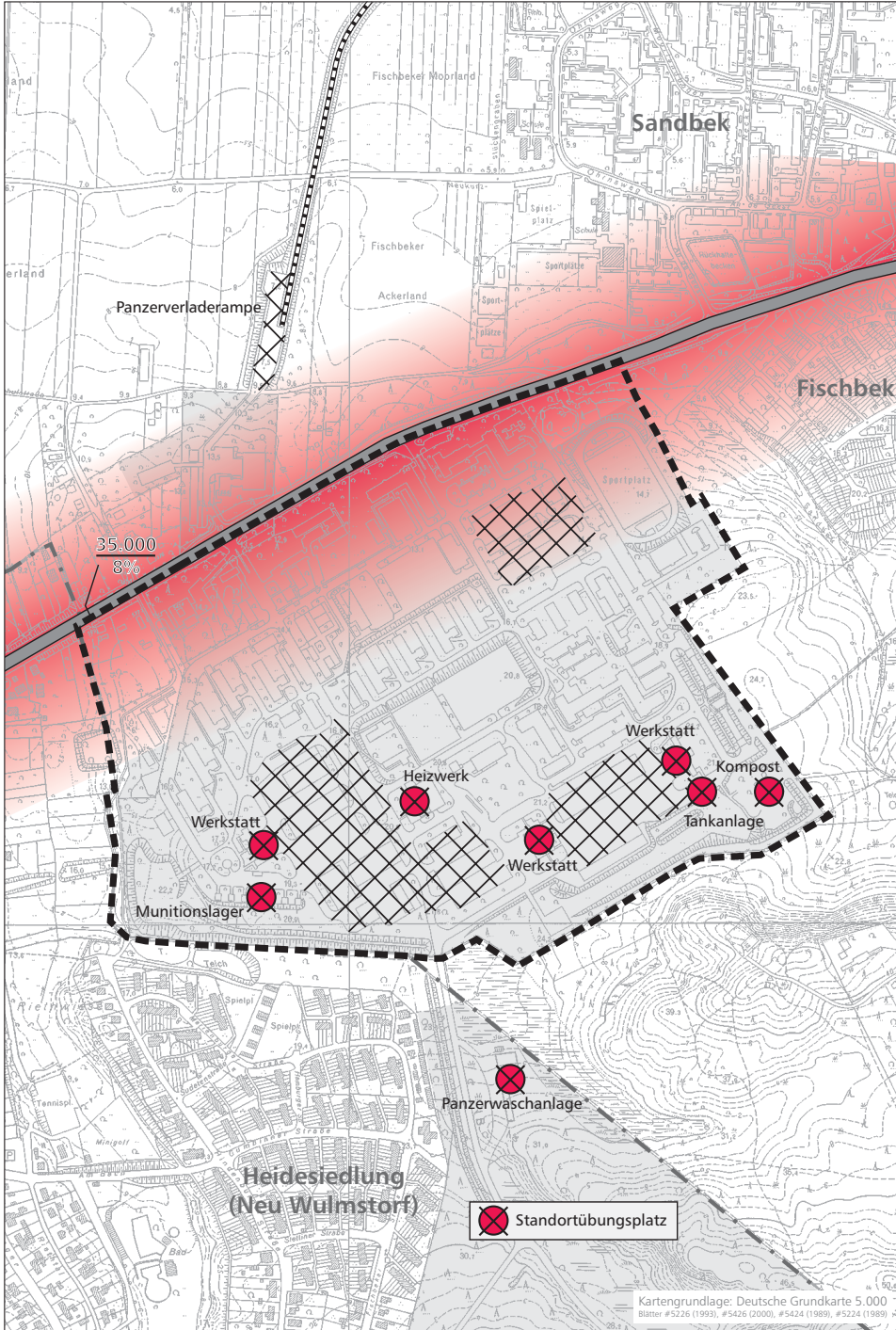
⁴¹⁷ Gespräch mit den Herren Klappauf und Karthoff am 18.04.2002.








Gespräch mit Herrn Kriehn am 30.04.2002.

⁴¹⁸ Gespräch mit Frau Bruns, Herrn Weiss u.a. am 08.11.2001.

⁴¹⁹ Beutler, Horst; Unsel, Christian (1996): Feuer frei in der Heide. In: Garten + Landschaft, 5/1996, S. 28.

⁴²⁰ Gespräch mit Herrn Oberst Breidenbach am 05.03.2002.

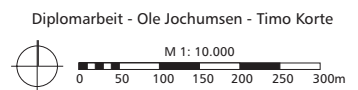


- Verkehrsbelastung**
-  Straßenverkehrslärm von der Bundesstraße 73
 - 35.000** Kfz-Anzahl pro Werktag (Durchschnitt)
8% Anteil Schwerlastverkehr
- Bodenbelastungen**
-  Altlastenverdacht
 -  Großflächige Versiegelung mit möglicher Schadstoffbelastung
- Weitere Darstellungen**
-  Liegenschaften der Röttiger-Kaserne
 -  Güterbahn
 -  Plangebietsgrenze
 -  Landesgrenze

Plan 3b

Bestandsbewertung Belastungen

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne
Konversion zwischen Neugraben-Fischbek und Neu Wulmstorf



Verunreinigungen vor allem im technischen Bereich

Gravierende Verunreinigungen beschränken sich vermutlich auf den technischen Bereich. MEINERS UND FRERICHS weisen darauf hin, dass auf Kasernengeländen größtenteils von Gewerbe- und Industriegebieten bekannte Boden- und Wasserbelastungen auftreten.⁴²¹ Hierbei geht es in erster Linie um „Handhabungsverluste, z. B. beim Tanken, durch unsachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen oder als Folge von Leckagen, Unfällen, undichten Leitungen, Tanks oder Lagerbehältern“.⁴²² Eine Schadstoffbelastung der Beläge ist wahrscheinlich, dadurch wird die Entsiegelung und Entsorgung zeit- und kostenaufwändiger.

Militärspezifische Altlasten entstehen durch gelagerte und eingesetzte Kampfmittel. Auf dem Kasernengelände liegt lediglich ein kleineres Munitionslager im Südwesten. Großflächige Belastungen sind im südwestlichen Teil des Standortübungsplatzes zu erwarten.

- Auf dem etwa 300 m langen Schießstand werden wie bei vergleichbaren Anlagen erhöhte Belastungen durch Schwermetalle zu finden sein.⁴²³
- Die aus mehreren voneinander getrennten unterirdischen Anlagen bestehende Munitionsniederlage wird seit einigen Jahren nicht mehr benutzt.⁴²⁴ Eine Sicherung bzw. Räumung muss erfolgen.

Die Kosten für die Kampfmittel- und Altlastenbeseitigung machen i.d.R. nur einen geringen Teil der Ausgaben für die Baulandaufbereitung aus. Die Räumung kann baubezogen geschehen oder systematisch für das ganze Gelände.⁴²⁵

Allerdings kommt es zu Zeitverzögerungen. Neben der mehrere Monate dauernden eigentlichen Räumung kosten die notwendigen Untersuchungen und die Verhandlungen um den Umfang der Maßnahmen Zeit.⁴²⁶ Der Aufwand für den Umgang mit Altlasten ist von der Art der angestrebten Nachnutzung abhängig. Für die reine Gefahrenabwehr mag eine Versiegelung der Bodenverunreinigung ausreichen, für eine Nutzung für Wohn- und Arbeitsstätten wird ein Bodenaushub erforderlich.

► Die Kampfmittel- und Altlastenbeseitigung ist aufgrund der Erfahrungen im zivilen Bereich technisch lösbar, und die sind Kosten vergleichsweise gering. Folglich sind damit abgesehen von der Zeitverzögerung keine bleibenden Einschränkungen verbunden.

Wesentlichere Belastungen für das Plangebiet werden auch in Zukunft durch den Verkehrslärm von der Bundesstraße bestehen.

⁴²¹ Meiners; Frerichs (1994).

⁴²² Ebenda, S. 27.

⁴²³ Dasselbst.

⁴²⁴ Gespräch mit Herrn Oberst Breidenbach am 05.03.2002.

⁴²⁵ BMBau (1997), S. 193 u. 214.

⁴²⁶ Meiners; Frerichs (1994), S. 27.

3.5.3 Erschließung und Verbindungen

Für die Konversion der Röttiger-Kaserne sind die Anbindung an das übrige Straßen- und Wegenetz und eventuell notwendige Ergänzungen zu prüfen.

Äußere Erschließung und Anbindung der Kaserne

Als Haupterschließung für den motorisierten Verkehr dient die vierspurige Cuxhavener Straße. Von den zwei vorhandenen Eingängen wird z.Zt. nur die westliche benutzt. Der Verkehr wird hier durch Ampeln geregelt. Das Osttor ist verschlossen. Durch das Südtor gelangt man über die so genannte Panzerringstraße auf den Standortübungsplatz.

Die zwischen Neugraben und Neu Wulmstorf verkehrenden Buslinien 140 und 240 halten am Haupttor der Kaserne und 50 m östlich des Soldatenheims. Der Neugrabener Bahnhof ist in einer knappen Viertelstunde zu erreichen.⁴²⁷ Von dort aus sind es mit der S-Bahn 13 Minuten zum Fernbahnhof Hamburg-Harburg und zum Hamburger Hauptbahnhof 25 Minuten. Der Regionalbahnhof Neu Wulmstorf mit Zügen in Richtung Stade-Cuxhaven ist per Bus nur werktags zu erreichen.

Die genaue Lage des im Zuge der S-Bahn-Verlängerung geplanten Haltepunkts in Sandbek oder Fischbek ist bisher ungewiss. Der nordöstliche Teil des Kasernengeländes könnte innerhalb seines fußläufigen Einzugsbereichs liegen.⁴²⁸

Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Das Kasernengelände wird ausgehend von den beiden Toren im Norden durch ein rechtwinkliges Straßensystem erschlossen. Großzügige Straßenquerschnitte ermöglichen eine Befahrung mit Ketten- und anderen militärischen Großfahrzeugen. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind ebenfalls groß dimensioniert. Im technischen Bereich sind die Freiflächen zwischen den Gebäuden fast vollständig versiegelt.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Es gibt einige Fußwege um das Gelände herum, die den Bewohnern der benachbarten Quartiere zur wohnungsnahen Erholung dienen. In Nord-Süd-Richtung verlaufen Fußwege durchs Riethbach- und das Sandbektal und von dort weiter in die Fischbeker Heide. Momentan stellen die nicht allgemein zugänglichen Liegenschaften der Röttiger-Kaserne Hindernisse im Stadtgefüge dar, die von den Nachbarn allerdings nicht als gravierend eingestuft werden.



Abb. 93: Haupteingang zur Röttiger-Kaserne.



Abb. 94: Osttor der Kasernenanlage.

⁴²⁷ Die beiden Linien ergänzen einander, so dass werktags zwischen 5 und 20 Uhr jeweils vier bis sechs Busse pro Stunde von der Kaserne nach Neugraben fahren. Nach 20 Uhr sind es nur noch zwei pro Stunde. An den Wochenenden fahren zwei bis drei Busse je Stunde.

⁴²⁸ Bei der Planung von Schnellbahn-Haltepunkten in den Hamburger Randstadtteilen legt die Behörde für Bau und Verkehr Einzugsradien von 800-1.000 Metern zugrunde. Gespräch mit den Herren Adam und Beck am 20.01.2002.



Abb. 95: Radverkehr entlang der B 73.



Abb. 96: Gassigang am Kasernenzaun.

Die z.Zt. als Sicht- und Lärmschutz dienenden Böschungen im südlichen Bereich des Kasernengeländes werden auch zukünftig aufgrund ihrer Neigung und des dichten Bewuchses nicht zu überwindende Barrieren darstellen.

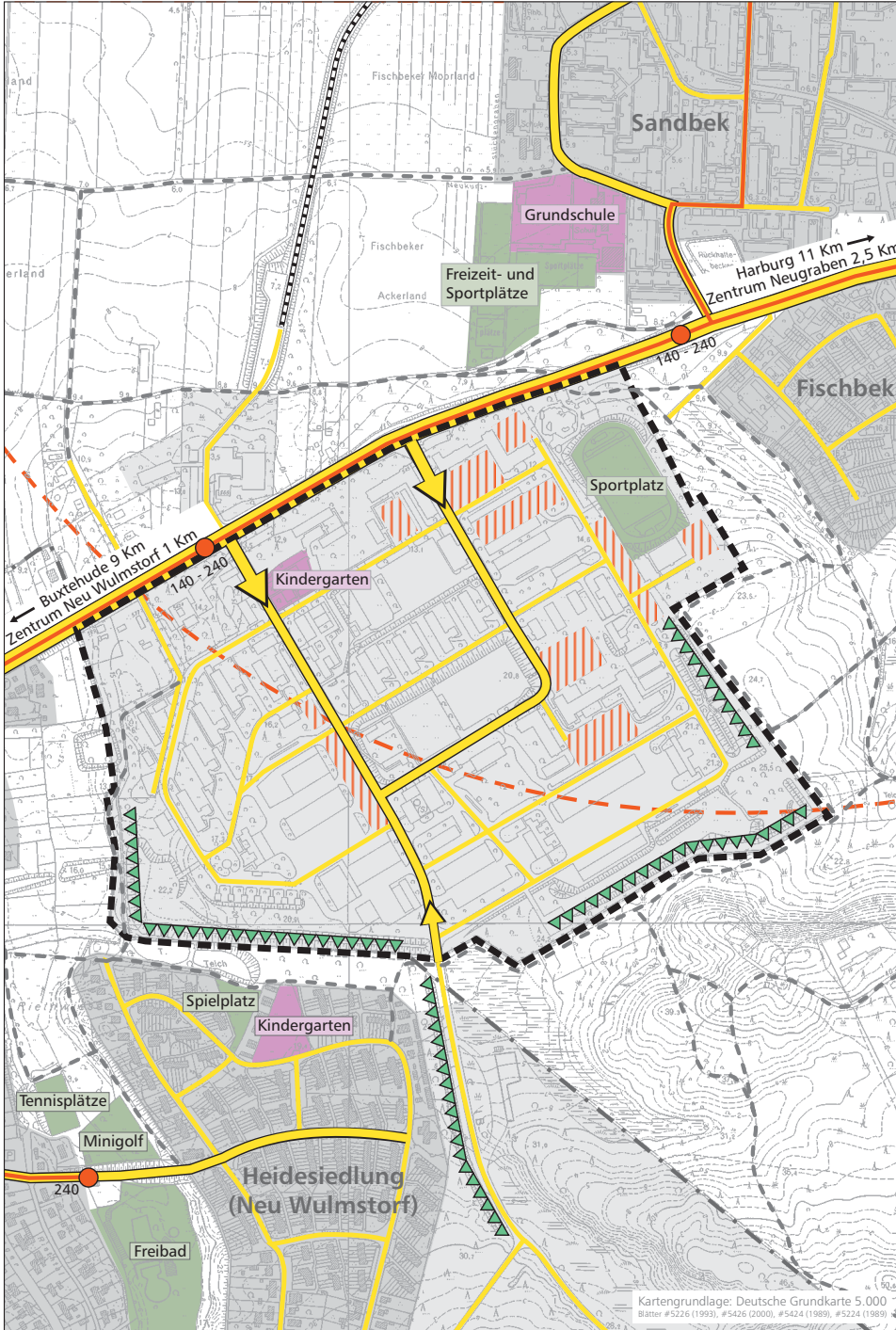
Eine wichtige West-Ost-Verbindung von Neu Wulmstorf nach Fischbek und Neugraben auch für Radfahrer verläuft südlich des Kasernenzauns. Sie kreuzt auf der Höhe des Südtors die Panzerringstraße. Weitere Erholungswege abseits der stark befahrenen B 73 liegen im Bereich der möglichen Wohnbaufläche Sandbek-West. Für eine schnelle Ost-West-Bewegung stehen die Wege beiderseits der Bundesstraße zur Verfügung.

Für den Fußgängerverkehr stellt die B 73 eine Barriere dar. Durch Ampeln unterstützte Querungsmöglichkeiten gibt es auf der Höhe des Kaserneneingangs und an der Bushaltestelle an der Straße An de Geest. So wird auch die Erreichbarkeit der im Umfeld liegenden Freizeit- und Bildungseinrichtungen gestört. Das betrifft aus Sicht der Röttiger-Kaserne die im Südwesten Sandbeks liegende Grundschule Ohrnsweg mit Basketballplatz und Skaterbahn sowie die Tennisplätze des TV Fischbek.

Die Freizeiteinrichtungen auf Neu Wulmstorfer Seite sind besser zu erreichen: das gut ausgestattete Freibad, Tennisplätze und eine Minigolfanlage im Riethbachtal. Die Kindertagesstätte des Deutschen Roten Kreuzes ist von Hamburgern vermutlich nicht zu besuchen.

► Nach Öffnung der Röttiger-Kaserne im Jahre 2004 müssen Wege neu verknüpft und ergänzt werden. Ferner ist bei der Einrichtung eines S-Bahn-Haltespunktes seine Erreichbarkeit zu Fuß und per Rad zu gewährleisten.

Für den motorisierten Verkehr bietet sich eine Erschließung des Kasernengeländes über die vorhandenen Kreuzungen von Norden an. Aus anderen Richtungen würden Konflikte mit den angrenzenden Landschaftsräumen entstehen bzw. wären lange Wege zu übergeordneten Straßen durch Wohngebiete nötig.



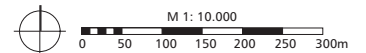
- Äußere Erschließung**
- Bundesstraße 73
 - Sammelstraße
 - Nebenstraße
 - Frei geführter Fuß- und Radweg
 - Buslinie mit Haltestelle
 - Güterbahn
 - 1000-m-Einzugsbereich eines möglichen S-Bahn-Haltepunkts Fischbek
- Erschließung innerhalb des Kasernengeländes**
- Haupt- und Nebeneingänge
 - Großflächige Pkw-Stellplatzanlagen
 - Barriere durch Böschungen und Höhenunterschiede
- Weitere Darstellungen**
- Schule, Kindergarten
 - Freizeiteinrichtung
 - Liegenschaften der Röttiger-Kaserne
 - Nachbarquartiere
 - Plangebietsgrenze
 - Landesgrenze

Plan 3c

Bestandsbewertung Erschließung und Verbindungen

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne
Konversion zwischen Neugraben-Fischbek und Neu Wulmstorf

Diplomarbeit - Ole Jochumsen - Timo Korte



TU Hamburg-Harburg Studiengang Stadtplanung 2002

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 5.000
Blätter #5226 (1993), #5426 (2000), #5424 (1989), #5224 (1989)

3.5.4 Natur- und Freiraumelemente

Sowohl die vorhandenen Freiraumelemente auf dem Kasernenareal als auch die umliegenden Landschaftsbereiche sind von Bedeutung für die Entwicklung eines zukünftigen Quartiers. Die Grünbestände des von Norden nach Süden gleichmäßig ansteigenden Kasernengeländes können Anhaltspunkte für dessen Gestaltung und Strukturierung geben. Die angrenzenden Landschaftsbereiche stellen attraktive Naherholungsangebote dar.

Freiraumelemente auf dem Kasernengelände

Der Freiraum der Kaserne wird im Inneren des Areals durch die Exerzierplätze, die weitläufigen Abstellflächen und Parkplätze sowie das orthogonale Straßennetz bestimmt. Diese werden z.T. durch Baum- und Strauchbestände eingefasst oder begleitet. Größere zusammenhängende Grünflächen stellen im Zentrum des Kasernenareals nur der unversiegelte Teil des südlichen Exerzierplatzes sowie das gegenüber liegende Wäldchen dar.

Insgesamt ist auf dem Kasernengelände der Anteil an alterungsfähigen Bäumen und Sträuchern gering. Birken und Kiefern dominieren als standorttypische Gehölze das Bild. Der Bewuchs wirkt dabei ungeordnet und größtenteils ungepflegt. Eindrucksvolle Alleen und Solitärbäume, wie sie auf anderen Konversionsflächen vorkommen, kann die Röttiger-Kaserne nicht vorweisen. Dennoch sollte der vorhandene Baumbestand in das neue Quartier in Teilen eingebunden werden und kahle Neubaubereiche dadurch vermieden werden. Eine grundlegende Prüfung und Bewertung des Baumbestands kann wahrscheinlich erst nach Abzug der Bundeswehr im Rahmen einer umfassenden Bestandsaufnahme erfolgen.

Bedeutendere Grünbereiche sind hauptsächlich an den Rändern der militärischen Liegenschaft zu finden. So verfügen die Böschungen im Süden und Westen der Kaserne über einen dichten und hohen Bewuchs. Auch die Ränder der Sportanlagen am Sandbektal und des Bereichs zur Wehrrertüchtigung sind von Bäumen umstanden. Das Gelände des Offizierskasinos und die Privatgrundstücke Cuxhavener Straße 577-579 fügen sich in den die Kaserne umschließenden Grüngürtel ein.

Ein besonderes Merkmal stellen die Baum- und Strauchgruppen zwischen den Kasernenbauten und der Bundesstraße dar. In der Vegetationsphase bilden diese zur Straße eine abschirmende grüne Front aus. Zusammen mit den Bäumen auf der gegenüberliegenden Straßenseite ergibt sich z.B. bei einer Fahrt auf der B 73 stadtauswärts das Bild einer Walddurchfahrt. Dahinter beginnt mit Neu Wulmstorf ein neuer Siedlungsbereich.



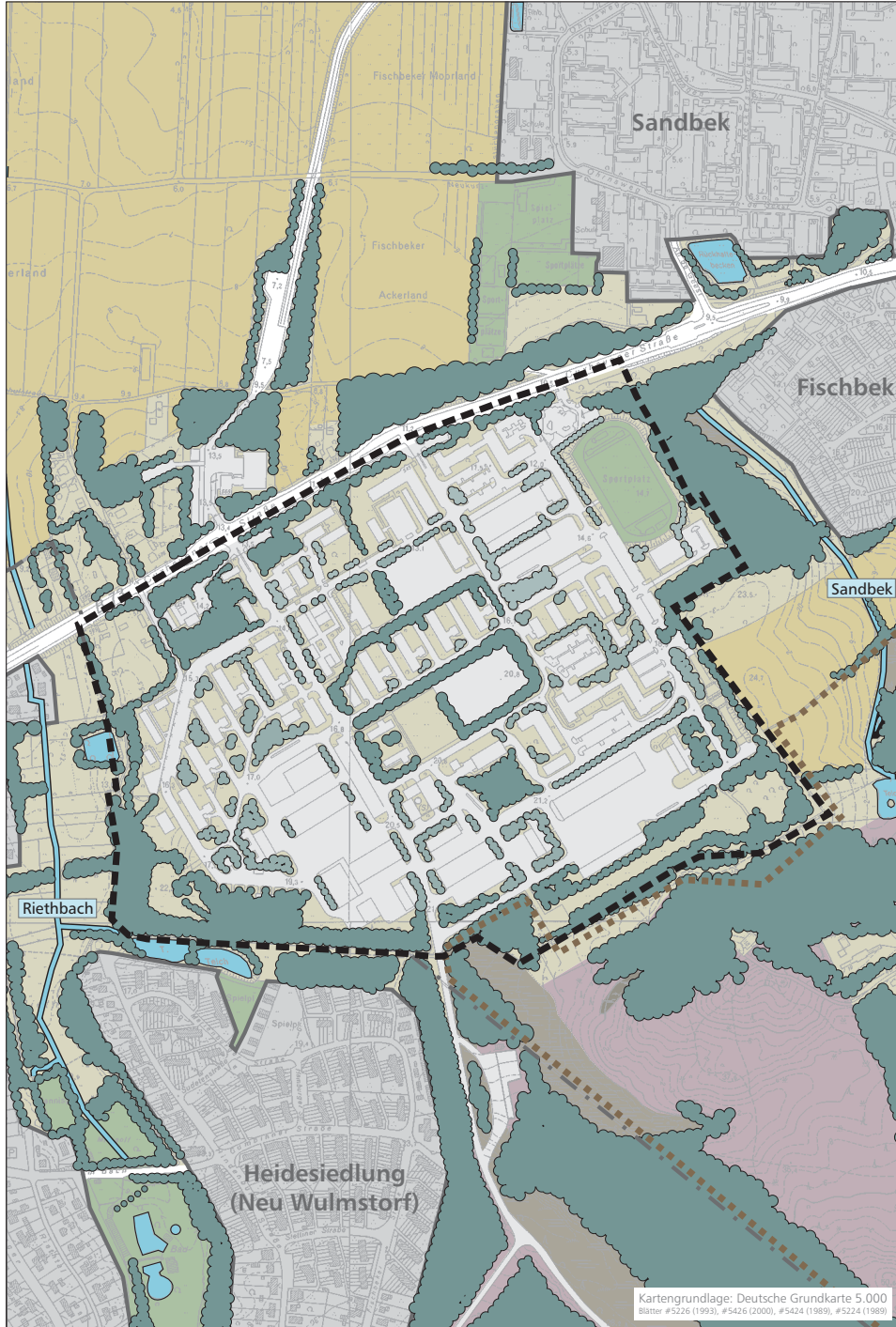
Abb. 97: Baumbestand auf dem Kasernengelände.



Abb. 98: Grüne Front an der B 73 (Herbst).



Abb. 99: Grüne Front während der Vegetationsphase.



Natur- und Freiflächen

- Heide
- Moor und Feuchtbereiche
- Acker- und Grünland
- Sport- und Freizeitflächen
- Sonstige Grünflächen

Baumbestand

- Prägende Gehölze im Plangebiet und Umfeld
- Sonstiger Baumbestand im Plangebiet

Gewässer

- Teich, Rückhaltebecken und Schwimmbecken
- Fließgewässer

Weitere Darstellungen

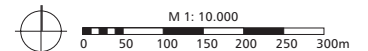
- Bebaute Bereiche der Röttiger-Kaserne
- Nachbarquartier mit Siedlungskante
- Naturschutzgebiet Fischbeker Heide
- Plangebietsgrenze
- Landesgrenze

Plan 3d

Bestandsbewertung Natur- und Freiraumelemente

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne
Konversion zwischen Neugraben-Fischbek und Neu Wulmstorf

Diplomarbeit - Ole Jochumsen - Timo Korte



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 5.000
Blätter #5226 (1993), #5426 (2000), #5424 (1989), #5224 (1989)

TU Hamburg-Harburg Studiengang Stadtplanung 2002



Abb. 100: Im Übergang zum Moorgürtel.



Abb. 101: Talsenke in der Fischbeker Heide.



Abb. 102: Sandbektal und Neu-Fischbek.



Abb. 103: Riethwiesen und Hedesledlung.

Umliegende Landschaftsbereiche

Mit der Lage in der Geestrandzone hat das Kasernengelände Kontakt zu den beiden großen Landschaftsräumen.

Nördlich der Bundesstraße bilden die noch zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen von Sandbek-West den Übergang zum Moorgürtel. Im Südosten beginnen direkt nach dem Kasernenzaun die Heideflächen des Naturschutzgebietes. Der hier kurz hinter dem Kasernenareal stark ansteigende Landschaftsbereich ist durch eine große Biotopvielfalt geprägt.⁴²⁹

Zwischen Hang und den niedrigeren Bereichen des Standortübungsplatzes liegt u.a. ein anmooriges Feuchtgebiet. Hinter dem Höhenzug erstreckt sich eine Talsenke, die weit bis hinter den Segelflugplatz reicht. Insgesamt werden die Heideflächen von mehreren Waldbereichen eingefasst. Konflikte zwischen neuen Nutzungen auf der Röttiger-Kaserne und dem Naturschutzgebiet wären durch ausreichende Grünabstände lösbar.

Im Osten und Westen prägen das Sandbektal und die Niederung des Riethbachs das Kasernenumfeld. Beide stellen Grünverbindungen zwischen den großen Landschaftsräumen dar.

Der Geländeeinschnitt der Sandbek wird zwischen Sportplatz und dem Neu-Fischbeker Siedlungsrand durch dichte Gehölzgruppen dominiert. Südlich davon erstrecken sich bis zum Rande des Naturschutzgebietes Ackerflächen sowie Bereiche mit Trockenrasen.

Die Niederung des westlich der Militärfläche gelegenen Riethbaches ist auf Neu Wulmstorfer Seite als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen.⁴³⁰ Nahe dem Kasernengelände liegen zwei Teiche und ein Regenrückhaltebecken.

► Die vorhandenen Grünelemente und die umgebenden Landschaftsräume bieten zusammen die Möglichkeit, die Röttiger-Kaserne als ein grünes Quartier mit vielfältigen Freiraumbezügen zu entwickeln. Die grüne Front stellt die Visitenkarte des Geländes dar.

Manche Bereiche bedürfen der Aufwertung, Gestaltung und Pflege: sowohl der Bewuchs auf der Kaserne als auch z.B. das angrenzende Sandbektal.

⁴²⁹ FHH, Umweltbehörde (1998): Artenschutzprogramm. Als Teil des Landschaftsprogramms. Hamburg.

⁴³⁰ Nach § 28 NNatG. Gemeinde Neu Wulmstorf (2000), S. 80.

3.6 Schlussfolgerungen für die Röttiger-Kaserne

Das Kasernengelände weist eine Reihe von Vorzügen auf, die das Potenzial bergen, hier ein attraktives Quartier zu entwickeln:

Standortvorzüge

- Durch seine Größe bietet das Areal die Chance, verschiedene neue Nutzungen zu unterzubringen, ohne Konflikte auszulösen.
- Erhaltenswerte Gebäude und weitergeführte Nutzungen sind mögliche Ausgangspunkte für die Entwicklung.
- Die Umgebung bietet sehr gute Naherholungsmöglichkeiten und das Gelände eine grüne Einbindung.
- Die Verkehrsanbindung zur Kernstadt Hamburgs ist zur Zeit ausreichend. Sie wird durch die Verlängerung der S-Bahn und den Bau der A 26 zukünftig erheblich verbessert.

In bestimmten Bereichen sind Mängel in der Ausstattung des Umfelds festzustellen. Die Unterbringung entsprechender Nutzungen auf der Röttiger-Kaserne kann einen Beitrag zu deren Ausgleich leisten.

Defizite

- Eine Versorgung mit altengerechten Wohnungen ist zwar gewährleistet. Die Angebote liegen jedoch etwas weiter entfernt bzw. weisen Defizite auf.
- Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist zwar in den benachbarten Zentren und an der B 73 möglich. Im näheren Umfeld fehlen jedoch Angebote der Nahversorgung.

Während mit Altlasten und nicht erhaltenswerten Gebäuden umgegangen werden kann, wird die von der Bundesstraße ausgehende Lärmbelastung fortbestehen.

Die Ausgangsannahme, die Funktionen Wohnen und Arbeiten auf der Kaserne zu entwickeln, kann konkretisiert werden:

Wohnen:
freistehende und
verdichtete Eigenheime

- Mit direktem Bezug zur Fischbeker Heide und dem vorhandenen Grünbestand hat die Fläche das Potenzial, sich zu einem mit der übrigen Waldseite vergleichbaren attraktiven Wohnstandort zu entwickeln. Durch einen bedeutenden Anteil an hochwertigen Einfamilienhäusern kann das Wohnangebot des Süderelberaums passend ergänzt werden. In den bisherigen Baugebieten wie auch bei NF 65 werden vornehmlich Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise angeboten. Auf der Röttiger-Kaserne sollte als Alternative ein der Waldseite entsprechend lockerer Wohnungsbau bestimmend sein. Neben hochwertigen Eigenheimen sind aber auch preiswerte Angebote bereitzustellen. Mit günstigen Wohnhäusern, deren Realisierung im Süderelberaum u.a. aufgrund des relativ niedrigen Bodenpreisniveaus möglich sein sollte, kann ein zusätzliches Nachfragepotenzial geweckt werden.

Arbeiten:
nicht Airbus-Zulieferer,
sondern lokale Betriebe

- Die Bedarfsanalyse könnte dahingehend interpretiert werden, keine Arbeitsstätten auf der Röttiger-Kaserne vorzusehen, weil es genügend Reserven im Umfeld gibt. Eine Ergänzung des sonst durch Wohnen geprägten Stadtraums um wohnortnahe Arbeitsplätze erscheint dennoch sinnvoll.

Entgegen der Ausgangsannahme ist das Kasernengelände für Airbus-bezogene Betriebe eher ungeeignet. Lokalen Betrieben die Möglichkeit zu geben, sich hier anzusiedeln stellt eher eine Option für die Röttiger-Kaserne dar. Durch die Umnutzung der vorhandenen Gebäude können preiswerte Angebote geschaffen werden. Langfristig kann auf diesem Weg auch ein überörtlich bedeutender Standort entstehen.

Langer Atem lohnt sich

- ▶ Die vergleichsweise verhaltene Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und insbesondere auf dem Markt für Gewerbeflächen veranlasst zu der Einschätzung, sich bei der neuen Nutzung der Kaserne auf einen langen Atem einstellen zu müssen. Die Analyse zeigt jedoch, dass in bestimmten Bereichen Bedarfe bestehen, das Nutzungsgefüge des Süderelberaums positiv zu ergänzen. Hierzu bietet die Röttiger-Kaserne gute Voraussetzungen.

4 Ziele

Die Ziele dienen als Grundlage für die konzeptionellen Überlegungen und werden den Entscheidern für die Umnutzung der Röttiger-Kaserne vorgeschlagen. Sie beziehen sich in erster Linie auf die Einbettung der neuen Nutzungen in das Stadtgefüge und die Entwicklung eines attraktiven und vielfältigen Quartiers.

Das Kasernenareal wird als eine Ergänzung des Stadtgefüges zu einem Wohnquartier mit einem Anteil an Arbeitsstätten entwickelt.

Auch wenn der Bedarf und die Nachfrage an zusätzlichen Wohnflächen als etwas höher einzuschätzen ist als bei Gewerbeflächen, soll ein erklärtes Ziel der Konversion der Röttiger-Kaserne sein, auf dem Gelände auch einen gewissen Anteil an Arbeitsstätten unterzubringen. Die Arbeitsstätten sind nicht nur als Angebote für die Bewohner des Quartiers, sondern für das gesamte Umfeld im Süderelberaum zu sehen.

Daneben sind Einrichtungen für die Nahversorgung, des Gemeinbedarfs und der Freizeitgestaltung hinzuzufügen. Dabei stellen diese auch Angebote für die Nachbarschaft dar, wodurch ihre Tragfähigkeit erhöht wird. Das Wegenetz des Quartiers ist eng mit den Wegen in die freie Landschaft und die Nachbarquartiere zu verknüpfen.

Ruinöse Konkurrenzen zu Entwicklungsflächen und Einrichtungen im Umfeld werden verhindert.

Das Wohnangebot sowie der Gewerbestandort sollten so entwickelt werden, dass sie keine Konkurrenz zu anderen Neubaugebieten bzw. bestehenden Standorten darstellen. Die Konversion der Röttiger-Kaserne ist zeitlich mit anderen Projekten abzustimmen.

Der auf dem Kasernenareal anzusiedelnde Einzelhandel muss in seiner Dimensionierung beschränkt werden, um Konflikte mit den Einzelhandelsstrukturen im Neugrabener Zentrum und der Neu Wulmstorfer Bahnhofstraße zu vermeiden.

Von vornherein ausgeschlossen werden Nutzungen, die das Verkehrsaufkommen derart erhöhen, dass Belastungen für die umliegenden Quartiere entstehen und die sich nicht in das Stadtgefüge des Süderelberaums integrieren lassen. Daher kommt die Röttiger-Kaserne z.B. nicht als Standort für großflächigen Einzelhandel, Freizeitparks, industrielle Großbetriebe und als Messe- oder Olympiastandort in Frage.

Der Charakter des Ortes wird aus dem vorhandenen Grünbestand und durch den Erhalt geeigneter Bausubstanz gebildet.

Das neue Quartier wird als eigenständiger Ort entwickelt. Eine direkte städtebauliche Bezugnahme zu den Nachbarquartieren ist nicht notwendig. Als Ausgangspunkte für die Entwicklung eines eigenen Charakters dienen das Grün sowie Teile der Bausubstanz.

Durch einen teilweisen Erhalt des vorhandenen Baum- und Strauchbestands und des umgebenden Grüngürtels wird schon während der ersten Umsetzungsphasen der grüne Charakter des Quartiers deutlich. Eine Aufwertung des Grünbestands ist dennoch notwendig. Der Bewuchs ist insbesondere um alterungsfähige, standortgerechte Gehölze zu ergänzen. Entwicklungspotenziale liegen im Grüngürtel und dem östlich angrenzenden Sandbektal. Diese Bereiche sind als Freiräume aufzuwerten und als Angebote für eine quartiersnahe Freizeitnutzung zu gestalten. Die Schaffung einer grünen Mitte durch Entsiegelung des zentralen Exerzierplatzes soll in besonderer Weise zur Unverwechselbarkeit des Quartiers beitragen.

Durch den Erhalt geeigneter Bausubstanz bleibt ein Teil der Identität des Ortes erhalten. Umgenutzte bzw. zivil weitergenutzte Gebäude können dem Quartier einen besonderen Charakter verleihen. Sie dienen als erste Anlaufpunkte und erleichtern die Aneignung der gesamten bisher nicht zugänglichen Fläche.

Innerhalb des Quartiers wird Vielfältigkeit ermöglicht.

Durch die Anordnung unterschiedlicher Nutzungen und Funktionen auf dem Gelände wird Vielfältigkeit erzeugt. Die Hauptnutzungen Arbeiten und Wohnen sind jedoch räumlich voneinander getrennt auf dem Kasernenareal anzuordnen.⁴³¹

Insbesondere für Betriebe des Kleingewerbes und des Handwerks soll dieser Standort bessere Arbeitsbedingungen bieten als die heute im Süderelberaum genutzten Streulagen. Nur durch die Trennung vom gewerblich genutzten Teil kann das Wohnen – insbesondere das gartenbezogene – eine Qualität entfalten.

Erhebliche Konflikte unter den Nutzungen und gegenüber den Nachbarquartieren sowie den Naturräumen sind zu vermeiden. Dennoch wird im Sinne des Ziels, Wohnen *und* Arbeiten einzurichten, in manchen Bereichen von den neuen Nutzern Rücksicht genommen werden müssen.

⁴³¹ Eine Mischung dieser Nutzungen auf einer Parzelle oder in einem Baufeld, wie es in manchen neuen, innenstadtnahen Quartieren angestrebt wird, kommt in dieser Stadtrandlage nicht in Frage.

Des Weiteren wird innerhalb der neuen Funktionsbereiche eine Vielgestaltigkeit durch verschiedene Bauformen erzeugt. Dies wird durch das Nebeneinander von Neubau, Umbau bzw. Weiternutzung besonders hervorgehoben.

Im für Gewerbe vorgesehenen Bereich sind Angebote für Betriebe mit unterschiedlichen Ertragswerten vorzuhalten.

Unterschiedliche Wohnformen – vom Eigenheim, über Eigentums- und Mietwohnungen bis hin zu besonderen Wohnangeboten für Studenten oder Senioren – ermöglichen den Wohnungswechsel innerhalb des Wohnquartiers und sorgen für eine gemischte Bewohnerschaft. So stellt das Quartier ein Angebot für unterschiedliche Alters- und Einkommensklassen und verschiedene Lebensstile dar.

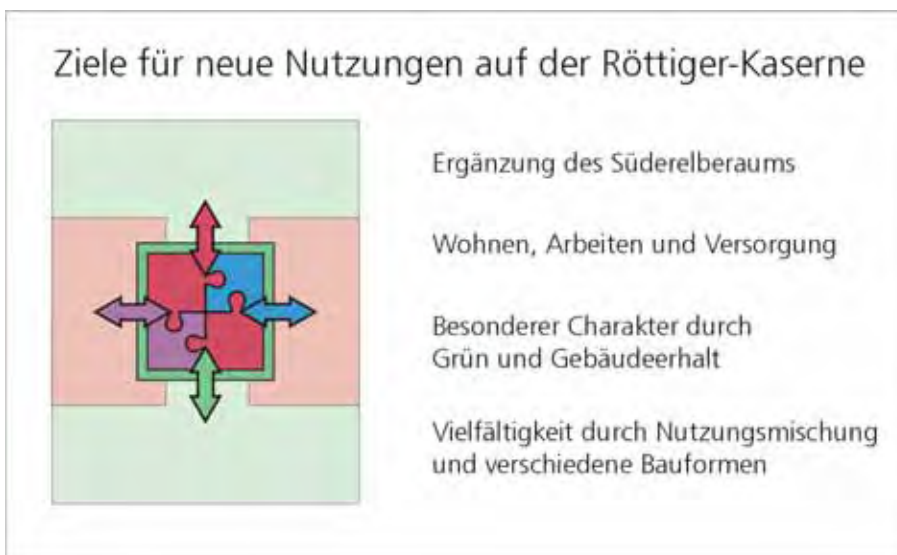


Abb. 104: Ziele für neue Nutzungen auf der Röttiger-Kaserne.

5 Nutzungsalternativen

Die Nutzungsalternativen zeigen mögliche Strukturen eines Wohnquartiers mit unterschiedlichen Anteilen an Arbeitsstätten. Daneben werden auch die Flächenansprüche und -bedarfe anderer, das Quartier ergänzende Nutzungen berücksichtigt. Alle Alternativen bauen auf einer zuvor festgelegten Grundstruktur auf.

5.1 Grundstruktur des neuen Quartiers

Hierbei werden die auf dem Plangebiet liegenden Restriktionen sowie die Potenziale des Grün- und des Gebäudebestands berücksichtigt. Die in diesem Rahmen enthaltenen Aussagen zur Anordnung bestimmter Funktionen und der Haupteerschließung sind bindend für die Nutzungsalternativen (s. Plan 4).

Zwei Haupteerschließungen für den motorisierten Verkehr

Unabhängige Erschließung von Wohnen und Gewerbe

Trotz der eingeschränkten Eignung der einzelnen Militärstraßen für eine zivile Nutzung bietet sich die Verwendung vorhandener Erschließungsstrukturen bzw. der Trassen in Teilen an. Die beiden vorhandenen Zufahrten von der Bundesstraße sind auch für das neue Quartier zweckmäßig. Die doppelte Haupteerschließung ermöglicht die unabhängige Anordnung und Erschließung von Wohn- und Gewerbebereichen auf dem Kasernengelände. Mögliche Verbindungen zwischen den beiden Haupteerschließungsstraßen sowie die weitere Feinerschließung hängen von der jeweiligen Nutzungsalternative ab. So sollten die Straßen und Wege der Wohnbereiche, im gewerblichen Teil oder im Nahversorgungszentrum unterschiedliche Querschnitte, Gestaltungen und auch Qualitäten aufweisen.

Eine untergeordnete Verbindung mit der Heidesiedlung im Süden verbessert für die dortigen Bewohner die verkehrliche Anbindung. Die Angebote für die Nahversorgung auf dem Kasernenareal sind für die Bewohner des Nachbarquartiers besser erreichbar und zu nutzen.⁴³²

Von einer Bebauung freizuhaltende Grünbereiche

Ein weiteres Element der Grundstruktur bildet der das Areal umgebende Grüngürtel. Innerhalb dieser Bereiche ist von einer Bebauung abzusehen.⁴³³ Statt dessen sind diese als quartiersnahe Freiraumelemente zu entwickeln und dienen in Teilen als Puffer zum Naturschutzgebiet bzw. als Abstand zur Landesgrenze.

⁴³² Der Abschnitt B der Heidesiedlung ist zur Zeit für den allgemeinen Pkw-Verkehr und auch für Rettungsfahrzeuge nur über die Straße Am Bach zu erreichen. Die Planung dieser zweiten Anbindung über das Kasernenareal muss gemeinde- bzw. länderübergreifend erfolgen.

⁴³³ Für die baulichen Anlagen auf den Privatgrundstücken Cuxhavener Straße 577 und 579 (zwei Wohngebäude, ein Gartenbaubetrieb für Wasserpflanzen) besteht Bestandsschutz.

Die Sportanlagen sind in die Landschaftsachsenverbindung des Sandbektals einzubinden. Der Grünsaum entlang der Bundesstraße betont den Charakter als grünes Quartier nach außen.

Im Quartiersinneren bildet der aufgewertete Exerzierplatz als grüne Mitte das prägende Freiraumelement. Die vier zwischen dem Platz und dem Grüngürtel verlaufenden Grünachsen gliedern das Plangebiet. Innerhalb der Achsen ist ein Erhalt vorhandener Baum- und Strauchreihen möglich. Sie können zudem die offene Oberflächenentwässerung und folgende straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindungen aufnehmen:

- in Ost-West-Richtung zwischen dem südlichen Teil des Neu Wulmstorfer Kernortes, Riethwiesen und Sandbektal, Fischbek sowie
- in Nord-Süd-Richtung zwischen Heidesiedlung, ehemaligen Standortübungsplatz und Sandbek sowie dem möglichen neuen S-Bahn-Haltpunkt.

► Durch die Grünachsen ergibt sich eine Aufteilung des Kasernenareals in vier Baubereiche. In diesen sind die in den jeweiligen Alternativen vorgesehenen baulichen Nutzungen anzuordnen, wobei in der Nähe zur Bundesstraße möglichst lärmunempfindliche Nutzungen untergebracht werden sollten.

Exerzierplatz als grüne Mitte

Feststehende Nutzungen an der Cuxhavener Straße

Aufgrund des Verkehrslärms sollte in diesem Bereich möglichst keine, vor allem gartenbezogene Wohnnutzung vorgesehen werden. Aufgrund der vorhandenen Gebäudesubstanz und zivil weiterzuführender Nutzungen lassen sich folgende Funktions- bzw. Nutzungsbereiche abgrenzen. In Teilen ergeben sich dabei alternative Nutzungsmöglichkeiten.

- Die Sportanlagen und das Soldatenheim werden weiterhin für Sport und Freizeit genutzt.
- Die direkt an der Bundesstraße liegenden Gebäude aus den 30er Jahren können nach Um- und Weiterbau besonderes Wohnen oder Arbeitsstätten aufnehmen. Das Soldatenheim kann auch im Zusammenhang mit diesen Nutzungen zu einem Gemeinschaftshaus oder Tagungshotel entwickelt werden.
- Am westlichen Quartierseingang wird das Nahversorgungszentrum eingerichtet. Der Einzelhandel ist auf die Nähe zur Bundesstraße angewiesen, um auch von deren Durchgangsverkehr profitieren zu können. Entstehender Kunden- und Lieferverkehr stellt dadurch auch keine Störung für die dahinter liegenden Wohngebiete dar. Der östliche Eingang ist dagegen durch die zu erhaltenden Gebäude für eine Einzelhandelsansiedlung nicht geeignet.

Kein Wohnen an der B 73

- Nahe der westlichen Haupteinfahrt hat der jetzige Kasernenkindergarten seinen Standort. Dieser soll aus Kostengründen zunächst auch erhalten bleiben. Bei Erweiterungsbedarf kann allerdings eine Verlagerung in den rückwärtigen, weniger von der B 73 beeinträchtigten Teil des Kasernenareals sinnvoll sein.
- Auch eine Fortführung des Offizierskasinos als Gastronomiebetrieb soll möglich bleiben. Eine weitere bauliche Entwicklung sollte aufgrund des Baumbestands und des Lärmeintrags an dieser Stelle nicht angestrebt werden.

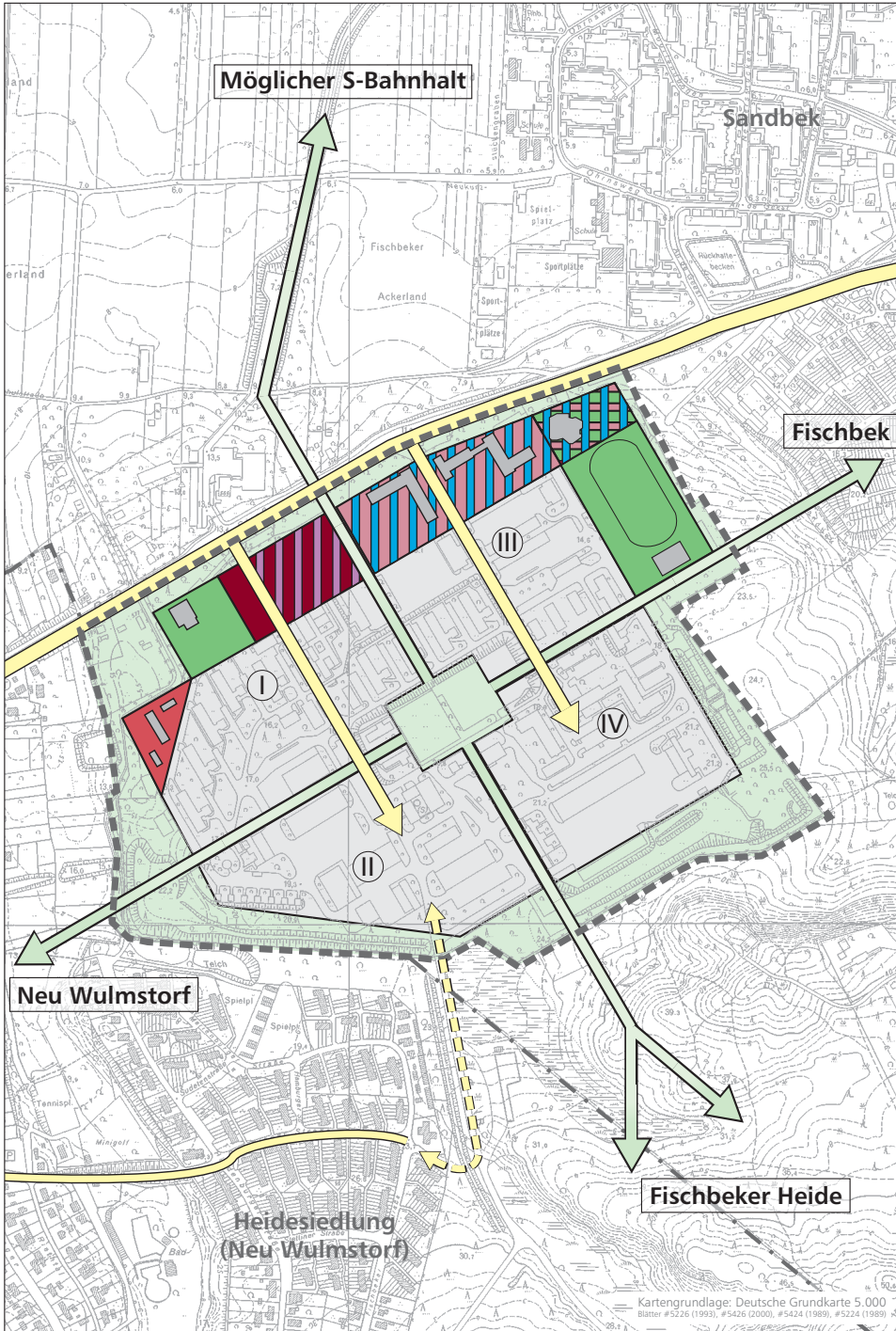
Der Bereich der ehemaligen Bundeswehrwohnungen im Nordwesten, für die zunächst der Bestandsschutz gelten soll, ist entsprechend für eine Wohnnutzung gekennzeichnet. Über die Zukunft der Gebäude ist ohne Beteiligung der jetzigen Eigentümer nicht zu entscheiden. Bei einem Erhalt sollten diese Gebäude in das neue Quartier eingebunden werden. Z.Zt. wird das Grundstück über einen separaten Weg an die B 73 angebunden. Mit dem Wegfall der Kasernengrenze kann dieser Bereich zusammen mit dem übrigen nordwestlichen Baubereich erschlossen werden.

Anordnung von Wohnen und Arbeiten

Im Westen Wohnen,
im Osten Arbeiten

Den übrigen bebaubaren Flächen können in den Alternativen unterschiedliche Nutzungen zugewiesen werden, wobei bestimmte Anhaltspunkte die Baubereiche für eine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung qualifizieren.

- Die zwei Haupteinfahrten begünstigen eine Ost-West-Teilung des Geländes. Eine separate Erschließung des für Arbeitsstätten genutzten Teils verhindert, dass der Gewerbeverkehr die Wohnbereiche durchqueren muss. Wird Gewerbe nur in kleineren Anteilen vorgesehen, so sollten die Betriebe möglichst nah an der B 73 angeordnet werden.
- Die mögliche Umnutzung der an der Bundesstraße liegenden Bestandsgebäude spricht für Gewerbe im nordöstlichen Teil des Plangebiets (Baubereich III, s. Plan 4). Weitere Arbeitsstätten sollten in räumlichen Zusammenhang dahinter entwickelt werden.
- Auch weist die östliche Hälfte des Kasernenareals die größten Abstände zu den Nachbarquartieren auf. Für die näher an einer Wohnnutzung liegenden Teilflächen sind auf jeden Fall emittierende Betriebe auszuschließen. Die Lärmemissionen der Sportanlagen in diesem Bereich sind für eine gewerbliche Nutzung unproblematisch.
- Neben den östlichen Teilen weist auch der Süden (Baubereich II und IV) aufgrund des technischen Gebäudebestands ein großes Potenzial für eine anfängliche Weiternutzungen durch Gewerbebetriebe auf.

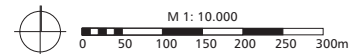


- Nutzungen**
- Wohnen
 - Nahversorgung
 - Sport und Freizeit
 - Grün- und Freiflächen
- Mehrere / Alternative Nutzungen**
- Sport und Freizeit / Besonderes Wohnen / Arbeiten
 - Besonderes Wohnen / Arbeiten
 - Nahversorgung / Soziale Infrastruktur
- Erschließungsprinzip**
- Äußere Erschließungsstraßen
 - Haupteerschließungsstraßen
 - Fuß- und Radwege zur Einbindung in die Umgebung
 - Optionale zusätzliche Verbindungsstraße
- Weitere Darstellungen**
- In den Nutzungsalternativen zu bestimmende Flächen
 - Erhalt von Gebäuden
 - Erhalt des Sportplatzes
 - III Bezeichnung des Baubereichs
 - Plangebietsgrenze
 - Landesgrenze

Plan 4

Grundstruktur des neuen Quartiers

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne
 Konversion zwischen Neugraben-Fischbek und Neu Wulmstorf
 Diplomarbeit - Ole Jochumsen - Timo Korte



TU Hamburg-Harburg Studiengang Stadtplanung 2002

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 5.000
 Blätter #5226 (1993), #5426 (2000), #5424 (1989), #5224 (1989)

- Die Anordnung der Wohnbereiche auf dem westlichen Teil der Kaserne ist aufgrund der Nahversorgung und des Kindergartens an der westlichen Haupteinfahrt sinnvoll. Diese Einrichtungen sollten in einem räumlichen Zusammenhang mit der Wohnfunktion entwickelt werden.
- Einen ersten Ansatz für eine Wohnnutzung stellen die Mietwohnungsbauten im Nordwesten dar.

Zonierung innerhalb
der Wohnbereiche

Anhaltspunkte für die Zonierung der Wohnbereiche nach Dichten stellen auf der einen Seite die Einzugsbereiche des ÖPNV und das geplante Nahversorgungs- und Quartierszentrum dar. Hier sollte eine dichtere Bebauung erfolgen. Dies gilt auch für die Bereiche entlang der Haupteinfahrten und an der grünen Mitte. Auf der anderen Seite bieten sich die äußeren ruhigeren Bereiche des Kasernengeländes für gartenbezogenes Wohnen vor allem in frei stehenden Einfamilienhäusern an. Diese lockere Bebauung bildet dann auch den Übergang in die freie Landschaft.

5.2 Erläuterung der Nutzungsalternativen

Jede Alternative ist unter Beachtung der Ausgangssituation und im Sinne der Grundstruktur eine funktionsfähige Option für die Konversion der Röttiger-Kaserne. Dabei sind diese als mögliche Endzustände und damit als Fernziel der Entwicklung zu interpretieren.

Nach der Kurzübersicht, in der die wesentlichen Merkmale jeder Nutzungsalternative dargelegt werden, folgt eine detaillierte Erläuterung der möglichen Nutzungsstrukturen.

Kurzübersicht über die Nutzungsalternativen

A: Wohnen

- Vielfältige Wohnmöglichkeiten
- Umbau von Bestandsgebäuden an der B 73 für besonderes Wohnen
- Großes Nahversorgungsangebot aufgrund der hohen Bewohnerzahl
- Arbeitsstätten nur untergeordnet im Quartierszentrum vorhanden
- Belebung der grünen Mitte durch Gemeinbedarfseinrichtungen

B: Wohnen mit lokalem Gewerbe

- Quantitativ geringeres Wohnangebot zugunsten von Arbeitsstätten
- Ausrichtung auf lokale Handwerksbetriebe und Kleingewerbe
- Umbau von Gebäuden aus den 30er Jahren für Arbeitsstätten und besonderes Wohnen
- Ergänzung des Kindergartens um weitere soziale Einrichtungen im Quartierszentrum

C: Wohnen und Arbeiten

- Teilung des Quartiers in einen Wohn- und Gewerbebereich
- Größtes differenziertes Flächenangebot für Betriebsansiedlungen
- Umbau von Bestandsgebäuden für Dienstleistungsbetriebe
- Wohnbebauung an der B 73 zugunsten einer größeren Anzahl an Wohneinheiten
- Nahversorgung und soziale Infrastruktur in höherem Maße auf Nutzer aus den umliegenden Quartieren angewiesen

Mögliche Endzustände

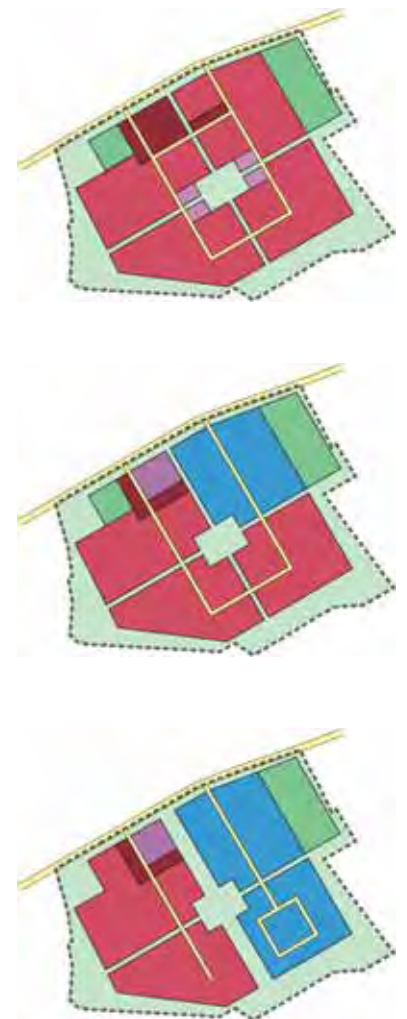
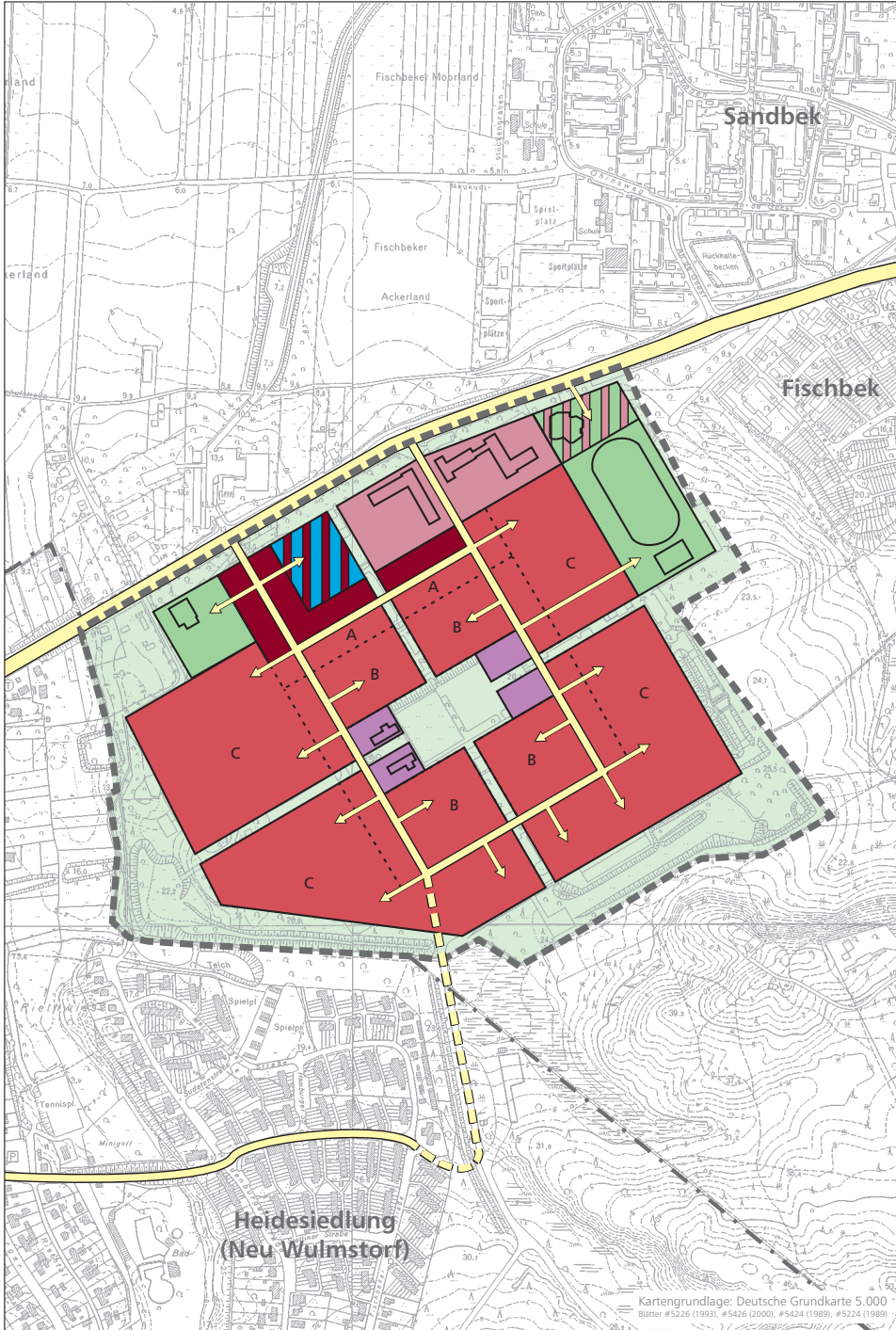


Abb. 105: Reduzierte Darstellung der Nutzungsalternativen.

5.2.1 Nutzungsalternative A: Wohnen

| | |
|--|--|
| Vielfältige Wohnmöglichkeiten | Diese Alternative sieht die Entwicklung des Kasernengeländes zu einem allgemeinen Wohnquartier vor. Dem entsprechend ist ein Großteil (79 %) der bebaubaren Flächen für eine Wohnnutzung vorgesehen (s. Abb. 106). |
| Umbau für besonderes Wohnen | Als Ergänzung zum allgemeinen Wohnangebot werden die Bestandsgebäude an der Cuxhavener Straße zu Einrichtungen für besonderes Wohnen umgenutzt. Dabei können die beiden Gebäudekomplexe aus den 30er Jahren, die durch die östliche Haupterschließung voneinander getrennt sind, auch unterschiedliche Formen aufnehmen. Hier ist die Einrichtung eines Studentenwohnheims und einer Seniorenwohnanlage möglich. |
| Arbeitsstätten nur im Bereich des Quartierzentrums | Entsprechend der Grundstruktur befinden sich am westlichen Eingang zum Quartier zu beiden Seiten Bauflächen für Einzelhandel, Dienstleistungen und sonstige Versorgungseinrichtungen. Da diese Alternative die größte Bewohnerzahl aufweist, sind zusätzliche Flächen für Nahversorgung an der ersten Querschließung dargestellt. Das Nahversorgungszentrum gelangt dadurch in eine im Verhältnis zur Wohnbebauung zentralere Lage. Im rückwärtigen Bereich besteht eine Reserve für Nahversorgungseinrichtungen mit größerem Flächenbedarf. Hier können sich auch nicht störende Handwerksbetriebe ansiedeln. Gegenüber dem gemischt bebauten Bereich, der auch eine Wohnnutzung in den oberen Geschossen aufnehmen kann, liegen die Bauflächen für den Geschosswohnungsbau. Straßenbegleitend fassen sie den öffentlichen Raum des Nahversorgungszentrums. Nach Süden schließt sich eine Reihenhausbauung an. In den äußeren Bereichen befinden sich die weniger dicht bebauten Einfamilienhausbereiche. |
| Belebung der grünen Mitte | Die grüne Mitte am ehemaligen Exerzierplatz besteht aus einer Bündelung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünfläche. Eine enge Verzahnung der Außenanlagen von z.B. Kindergarten und Bürgerhaus mit dem übrigen Exerzierplatz sorgt für eine Belebung des zentralen Freiraums. So kann hier neben dem Nahversorgungskern ein weiteres Quartierszentrum entstehen, dessen Beeinträchtigung durch die B 73 jedoch geringer ist. In den nördlichen Randbereichen sind Flächen für Sport und Freizeit vorgesehen. Die Nutzungen stützen sich auf die bestehenden Einrichtungen Offizierskasino, Soldatenheim, Sportplatz und Turnhalle. Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnbereiche durch die Sportplatznutzung sind in der planungsrechtlichen Konkretisierung zu beachten. Die Entwicklung des Soldatenheims ist im Zusammenhang mit den Sportanlagen als Vereinsheim oder als Ergänzung der Einrichtungen für besonderes Wohnen zu sehen. Die Haupterschließungsstränge sind über zwei Querstraßen am Nahversorgungszentrum und im Süden miteinander verbunden. Die angedeutete Feinerschließung kann über Stich- und Bügelstraßen erfolgen. |



Nutzungen mit Beispielen

- Wohnen**
 - A: Mehrfamilienhäuser
 - B: Reihenhäuser
 - C: Einzel- und Doppelhäuser
- Besonderes Wohnen**
 - Seniorenwohnanlage, Studentenwohnheim
- Arbeiten**
 - Handwerk
- Nahversorgung**
 - Einzelhandel, Dienstleistungen
- Soziale Infrastruktur**
 - Kindergarten, Bürgerhaus, Soziale Dienste
- Sport und Freizeit**
 - Sportplatz, Turnhalle, Gastronomie
- Grün- und Freiflächen**
- Zonierung innerhalb einer Nutzungskategorie**

Mehrere / Alternative Nutzungen

- Sport und Freizeit / Besonderes Wohnen
- Nahversorgung / Arbeiten

Erschließungsprinzip

- Äußere Erschließung
- Haupteerschließung mit Nebenerschließungsmöglichkeit
- Optionale zusätzliche Verbindung

Weitere Darstellungen

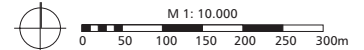
- Erhalt von Gebäuden
- Erhalt des Sportplatzes
- Plangebietsgrenze
- Landesgrenze

Plan 4a

**Nutzungsalternative A
Wohnen**

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne
 Konversion zwischen Neugraben-Fischbek und Neu Wulmstorf

Diplomarbeit - Ole Jochumsen - Timo Korte



TU Hamburg-Harburg Studiengang Stadtplanung 2002

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 5.000
 Blätter #5226 (1993), #5426 (2000), #5424 (1989), #5224 (1989)

5.2.2 Nutzungsalternative B: Wohnen mit lokalem Gewerbe

Geringeres Wohnangebot zu Gunsten von Arbeitsstätten

In dieser Variante wird neben der Wohnnutzung auch ein fester Anteil an Arbeitsstätten entwickelt. Zu Gunsten eines Angebots für lokale Gewerbebetriebe beträgt der Wohnanteil in dieser Alternative nur knapp 60 % der bebaubaren Fläche.

Ausrichtung auf Handwerksbetriebe und Kleingewerbe

Im Nordosten (Baubereich III) wird eine 8 ha große Fläche für Arbeitsstätten angeordnet, die mit Rücksicht auf die umliegende Bebauung für unterschiedliche Betriebsformen zониert wird. Die Kasernengebäude an der B 73 werden für gewerbliche Zwecke umgebaut. Die dahinter liegenden Bereiche sind für Neubauten vorgesehen. Der zentrale östliche Bereich kann aufgrund seines Abstands zu empfindlichen Nutzungen auch Betriebe mit geringen Emissionen aufnehmen.⁴³⁴ Ansonsten sind an diesem Standort nur wohnverträgliche Betriebe anzusiedeln. Die direkte Anbindung an die Bundesstraße verhindert, dass Gewerbeverkehr die Wohnbereiche belastet.

Kindergarten wird am jetzigen Standort erhalten

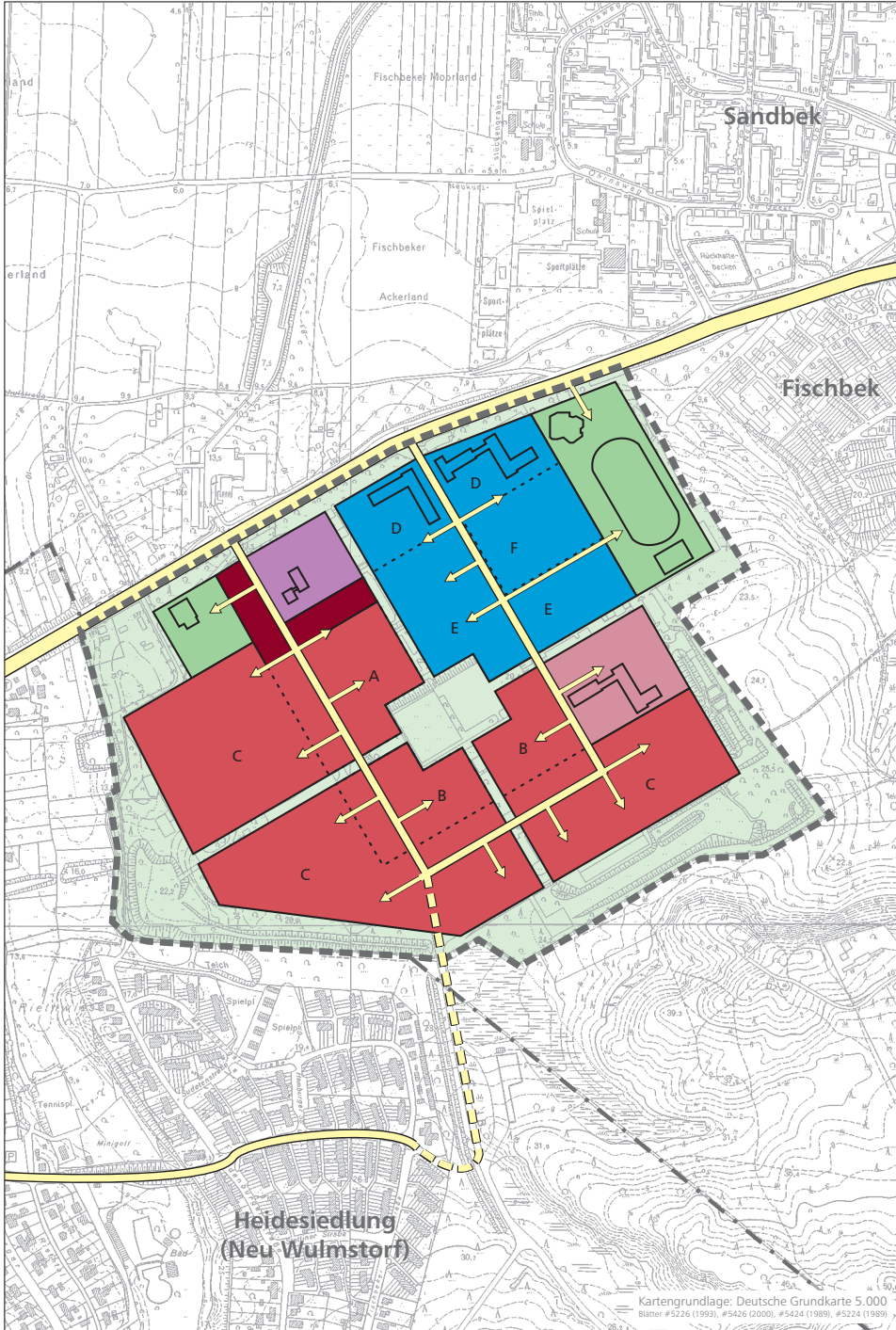
Das Flächenangebot für Nahversorgungsbetriebe ist aufgrund des kleineren Wohnanteils geringer als in der Alternative A. In direkter Nachbarschaft zur Nahversorgung liegen die Flächen für soziale Infrastruktur. In dieser Alternative verbleibt die Kindertagesstätte an ihrem bisherigen Standort und wird durch andere Gemeinbedarfseinrichtungen ergänzt.

Besonderes Wohnen in Bestandsgebäuden

Die Wohnbebauung konzentriert sich auf den westlichen und südlichen Bereich des Kasernengeländes. An das Nahversorgungszentrum schließt sich ein mit Mehrfamilienhäusern bebauter Bereich an. Zusammen mit den Reihenhäusern fassen diese Wohngebäude den Großteil der grünen Mitte ein. Die übrigen Wohnbauflächen sind für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Wohnen für Senioren oder Studenten wird mit dem Um- und Weiterbau eines der Bestandsgebäude aus den 30er Jahren im Südosten des Kasernenareals ermöglicht.

Die zwei HAUPTerschließungen sind nur im Süden über eine Querstraße miteinander verbunden, um den Gewerbeverkehr möglichst aus den Wohngebieten fern zu halten. Die angedeutete Feinerschließung kann im Bereich der Arbeitsstätten über Stiche in den Wohngebieten über Stiche und Bügel erfolgen.

⁴³⁴ Bei Betrieben wie Schlossereien, Drehereien, Tischlereien und Kfz-Werkstätten ist ein Mindestabstand von 100 m zur Wohnbebauung zu halten. Noch stärker emittierende Betriebe wie Speditionen und Lackierereien kommen für die Röttiger-Kaserne nicht in Frage. Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (1998): Immissionsschutz in der Bauleitplanung. Erläuterungen zum Abstandserlaß. Düsseldorf.



Nutzungen mit Beispielen

- Wohnen**
 - A: Mehrfamilienhäuser
 - B: Reihenhäuser
 - C: Einzel- und Doppelhäuser
- Besonderes Wohnen**
 - Seniorenwohnanlage, Studentenwohnheim
- Arbeiten**
 - D: Neues Gewerbe in ehem. Kasernenbauten
 - E: wohnverträgliches Gewerbe
 - F: emittierendes Gewerbe
- Nahversorgung**
 - Einzelhandel, Dienstleistungen
- Soziale Infrastruktur**
 - Kindergarten, Bürgerhaus, Soziale Dienste
- Sport und Freizeit**
 - Sportplatz, Turnhalle, Gastronomie
- Grün- und Freiflächen**
- Zonierung innerhalb einer Nutzungskategorie**

Erschließungsprinzip

- Äußere Erschließung
- Haupterschließung mit Nebenerschließungsmöglichkeit
- Optionale zusätzliche Verbindung

Weitere Darstellungen

- Erhalt von Gebäuden
- Erhalt des Sportplatzes
- Plangebietsgrenze
- Landesgrenze

Plan 4b

**Nutzungsalternative B
Wohnen
mit lokalem Gewerbe**

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne
Konversion zwischen Neugraben-Fischbek und Neu Wulmstorf

Diplomarbeit - Ole Jochumsen - Timo Korte



TU Hamburg-Harburg Studiengang Stadtplanung 2002

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 5.000
Blätter #5226 (1993), #5426 (2000), #5424 (1989), #5224 (1989)

5.2.3 Nutzungsalternative C: Wohnen und Arbeiten

Zweiteilung des Quartiers

Die Alternative C weist den Nutzungsarten Wohnen und Arbeiten etwa gleich große Flächenanteile zu (42 % bzw. 45 % der bebaubaren Fläche).

Großes Gewerbeflächenangebot

In der östlichen Hälfte des Kasernengeländes wird ein Arbeitsstättenstandort entwickelt, der durch seine Größe eine überörtliche Bedeutung erlangen kann. Die Nachbarschaft zum Wohnen erfordert eine breitere in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzone als Puffer. Die 14,5 ha große Gewerbefläche wird folgendermaßen zoniert. Die Bestandsgebäude an der Bundesstraße werden zu Gewerbebauten mit Büroräumen, Labors und kleinen Werkstätten umgebaut. Dahinter liegen Flächen für Neubauten, die östlich der Haupteinschließung emittierende Produktions- und Fertigungsbetriebe aufnehmen. Auf der wohnzugewandten Seite sind nicht störende Betriebe anzusiedeln.

Wie in der Nutzungsalternative B dienen die Bauflächen für Nahversorgung neben den Bewohnern des Quartiers auch der hier arbeitenden Bevölkerung. Die Kindertagesstätte verbleibt auch hier an ihrem bisherigen Standort.

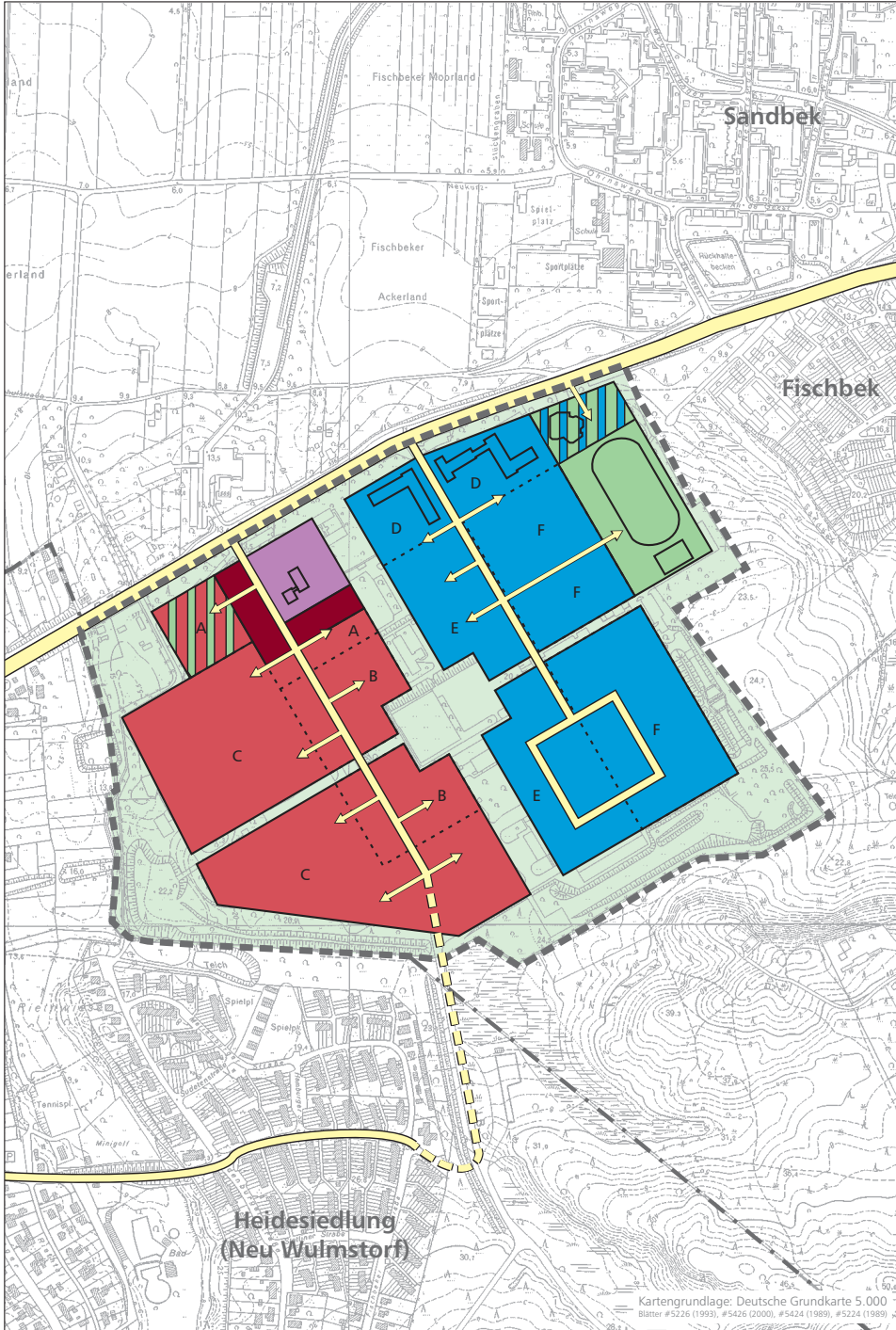
In den westlichen und südlichen Bereichen des Kasernengeländes ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung zu finden. An die Nahversorgung schließt sich ein schmaler Streifen mit Mehrfamilienhäusern an. Weiter nach Süden folgt eine Reihenhausbauung, die die westliche Seite des Exerzierplatzes umgibt. Die zentrale Grünfläche stellt sich als Aufweitung des Grünpuffers zwischen Gewerbe und Wohnen dar.

Wohnbebauung reicht bis an die B 73

Da der Wohnanteil wesentlich geringer ausfällt als in den Alternativen zuvor, soll auch eine Bebauung des Grundstücks des heutigen Offizierskasinos ermöglicht werden, das aufgrund der geringen Bewohnerzahl vermutlich nicht als Gastronomiebetrieb erhalten bleiben kann. Hier bieten sich Formen des Etagenwohnens an, da gartenbezogenes Wohnen durch die Nähe zur B 73 zu sehr beeinträchtigt werden würde. Um den nachfragegemäßen hohen Anteil an Eigenheimen zu erreichen, wird hier auch auf besonderes Wohnen verzichtet.

Das ehemalige Soldatenheim im Nordosten kann nach entsprechenden Umbauten als Treffpunkt für das gesamte Quartier, als Vereinsheim für Sportler oder als Tagungsort und Hotel für die Gewerbetreibenden dienen.

Die zwei Haupteinschließungen bleiben zur unabhängigen Anbindung von Wohnen und Arbeiten voneinander getrennt. Die Gewerbeerschließung endet in einer Ringstraße, die einen flüssigen Gewerbeverkehr ermöglicht. Die übrige Feinerschließung kann auch hier über Stiche und Bügel erfolgen.



Nutzungen mit Beispielen

- Wohnen**
 - A: Mehrfamilienhäuser
 - B: Reihenhäuser
 - C: Einzel- und Doppelhäuser
- Arbeiten**
 - D: Neues Gewerbe in ehem. Kasernenbauten
 - E: wohnverträgliches Gewerbe
 - F: emittierendes Gewerbe
- Nahversorgung**
 - Einzelhandel, Dienstleistungen
- Soziale Infrastruktur**
 - Kindergarten, Bürgerhaus, Soziale Dienste
- Sport und Freizeit**
 - Sportplatz, Turnhalle, Gastronomie
- Grün- und Freiflächen**
- Zonierung innerhalb einer Nutzungskategorie

Mehrere / Alternative Nutzungen

- Sport und Freizeit / Wohnen
- Sport und Freizeit / Arbeiten

Erschließungsprinzip

- Äußere Erschließung
- Haupterschließung mit Nebenerschließungsmöglichkeit
- Optionale zusätzliche Verbindung

Weitere Darstellungen

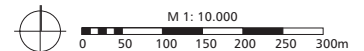
- Erhalt von Gebäuden
- Erhalt des Sportplatzes
- Plangebietsgrenze
- Landesgrenze

Plan 4c

Nutzungsalternative C Wohnen und Arbeiten

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne
Konversion zwischen Neugraben-Fischbek und Neu Wulmstorf

Diplomarbeit - Ole Jochumsen - Timo Korte



TU Hamburg-Harburg Studiengang Stadtplanung 2002

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 5.000
Blätter #5226 (1993), #5426 (2000), #5424 (1989), #5224 (1989)

5.3 Vergleich der Nutzungsalternativen

Durch die verschiedenen Anteile der Nutzungsarten in den Alternativen ergeben sich Unterschiede in der Bedeutung des jeweiligen Standorts für den Süderelberaum, dessen Auswirkungen auf die Umgebung und der Attraktivität des Quartiers selbst.

Bedeutung für Süderelbe

Während die Alternative A ohne Beeinträchtigung durch Gewerbebetriebe den attraktivsten Wohnstandort ermöglicht, stellt sie kein relevantes Angebot an Arbeitsplätzen dar. In der Alternative B stellen die Arbeitsstätten eine Ergänzung im Nutzungsgefüge des Süderelberaums dar, während der Gewerbestandort in C eine überörtliche Rolle spielen kann.

In der Alternative A entstehen auch die geringsten Belastungen für die Nachbarquartiere, während in B und C insbesondere das Wohnquartier Neu-Fischbek durch emittierende Betriebe gestört werden könnten. Positive Effekte für die umliegenden Quartiere würden sich hingegen bei den letztgenannten Alternativen durch die Verlagerung der bisher dort ansässigen Betriebe auf die Röttiger-Kaserne ergeben.

Ergänzende Nutzungen
und ihre Tragfähigkeit

Durch die hohe Einwohnerzahl wird in A die größte Tragfähigkeit und Attraktivität bei den Einrichtungen der Nahversorgung und des Gemeinbedarfs erzielt. Jedoch bedeutet das größere Einzelhandelsangebot in A eine entsprechende Konkurrenz zu den vorhandenen Standorten des Süderelberaums. Bei den anderen Alternativen sind die Einrichtungen in höherem Maße auf Nutzer aus den umliegenden Quartieren angewiesen.

Die Einrichtungen für besonderes Wohnen in den Alternativen A und B stellen Umzugsangebote für die umliegenden Siedlungen dar bzw. ermöglichen einen den Lebensphasen entsprechenden Wohnungswechsel innerhalb des neuen Quartiers.

Vielfältigkeit und
Charakter des Ortes

In der Alternative A wird die geringste Nutzungsvielfalt erreicht, innerhalb des Wohnens sind jedoch vielfältige Angebote möglich. In den anderen Alternativen wird die Vielfalt durch die eingebundenen Arbeitsstätten erzielt. Allerdings wird auch eine Rücksichtnahme zwischen den Funktionen Wohnen und Arbeiten erforderlich.

Bei der Aufteilung des Kasernengeländes für Wohnen und Arbeiten in Alternative C leidet der Wohnstandort unter einem relativen Attraktivitätsverlust, insbesondere die dem Gewerbe gegenüber liegenden Baufelder. Es entstehen zwei getrennte Quartiershälften unterschiedlicher Nutzung. Hier ist jedoch die größte Vielfalt bei den Gewerbebetrieben in Bezug auf Branchen und Betriebsformen möglich. In der Alternative C ist nur eine reduzierte Palette an Wohnangeboten möglich.

Durch den hohen Anteil an umgenutzten Mannschaftsunterkünften entsteht in der Alternative B die größte bauliche Vielfalt.

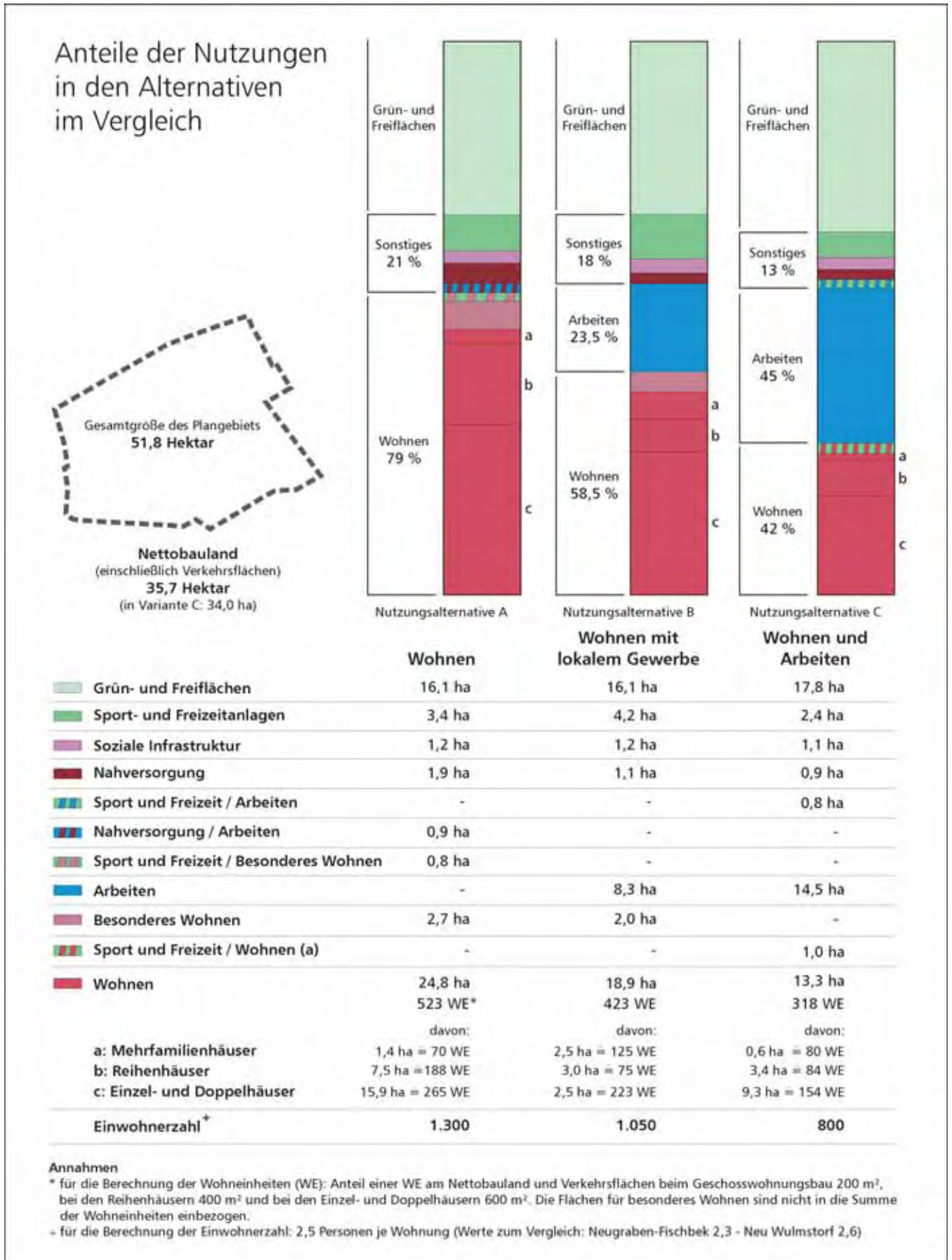


Abb. 106: Anteile der Nutzungen in den Alternativen im Vergleich.

Anteile der Nutzungen
im Vergleich

Zur weiteren Veranschaulichung der Alternativen dient die überschlägige Berechnung der Nutzungsanteile und der möglichen Einwohnerzahlen (s. Abb. 106). Das Mengengerüst kann darüber hinaus eine Grundlage für weiterführende Untersuchungen im Konversionsverlauf sein, z.B.

- einer genauen Berechnung der notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen,
- zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens und der Dimensionierung der Erschließungsanlagen,
- zur Ermittlung einer so genannten Ausnutzungsziffer, die bei den Kaufverhandlungen mit dem Bund eine wichtige Rolle spielt und damit
- der Kostenermittlung für die Realisierungsphase.

5.4 Umgang mit den Nutzungsalternativen

Alle Alternativen stellen in sich stimmige Nutzungskonzepte für das Kasernenareal dar. Eine Entscheidung für eine der Nutzungsalternativen durch die Politik wäre möglich. Die favorisierte Alternative kann so als ein Fernziel für die neue Nutzung der Röttiger-Kaserne festgelegt werden.

Jedoch zeigt die Bedarfsanalyse, dass eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung gewährleistet sein sollte. Die Entwicklung, Umsetzung und Vermarktung eines rund 50 ha großen Areals braucht Zeit, konversionspezifische Verzögerungen im Ablauf sind möglich. Innerhalb eines solchen Zeitraums können sich die Bedarfe und Flächenansprüche der jeweiligen Nutzungen ändern.

► Um die Entwicklungsmöglichkeiten der Röttiger-Kaserne nicht einzuschränken, wird an dieser Stelle für einen offenen Umgang mit den Nutzungsalternativen plädiert. Entsprechend wird in Kapitel 6.3 ein strategisches Vorgehen empfohlen, dass die Umsetzung der jeweiligen Alternativen möglichst lange ermöglicht. Aufwändige Umplanungen werden weitestgehend vermieden.

6 Vorgehensbezogene Empfehlungen

Mögliche Nutzungsstrukturen für die Röttiger-Kaserne sind somit formuliert. Daraufhin muss die Frage beantwortet werden, wie die Umsetzung zu organisieren ist, um auf dem Standort Wohn- und Arbeitsstätten zu entwickeln und insbesondere auf Nachfrageveränderungen reagieren zu können. Die weiteren Empfehlungen konzentrieren sich auf konversionsspezifische Aspekte. Dazu gehören Besonderheiten bei den Arbeitsschritten, Akteuren und Instrumenten sowie der Umgang mit dem Bestand an Kasernenbauten.

6.1 Schritte zur Konversion

Um die Röttiger-Kaserne neuen Nutzungen zuzuführen, ist eine parallele Bearbeitung unterschiedlicher Schritte anzustreben (s. Abb. 106). In der Konzeptionierungsphase spielen die Meinungsbildung und Grundsatzbeschlüsse der kommunalen Politik die entscheidenden Rollen. In der darauf folgenden Realisierungsphase rückt das Know-how privater Entwickler in den Vordergrund. Die Verwaltung übernimmt zusammen mit den kommunalen Gremien Steuerungsfunktionen.

6.1.1 Kommunale Projektvorbereitung

Schon vor der Freigabe im Jahre 2004 sind die Nutzungsvorstellungen zu konkretisieren. Hierzu gehören eine weitere Untersuchung der Rahmenbedingungen sowie die Diskussion der Optionen für zivile Nutzungen. Ein politischer Grundsatzbeschluss über die Ziele für die Röttiger-Kaserne dient als Grundlage für die weiteren Schritte.

Wenn die grundsätzlichen Rahmenbedingungen analysiert sind und über die Nutzungsziele ein Konsens erzielt wurde, ist ein städtebaulicher Wettbewerb sinnvoll.⁴³⁵ Ein abgestimmtes Erscheinungsbild des Quartiers ist wichtig. Es vermittelt, dass das Gebiet qualitativ und durchdacht entwickelt wurde. Die Erkenntnisziele des ersten Wettbewerbs beziehen sich daher in erster Linie auf einen gestalterischen Rahmen für das neue Quartier:

- den Charakter der Neubaubereiche (Volumen der Baukörper, Dichte, Grünanteil, Feinerschließung, Parzellierung),
- die städtebauliche Einbindung der zu erhaltenden Gebäude (ggf. unter Beachtung der Denkmalschutzaspekte),
- die Visualisierung des Quartierscharakters über Skizzen zur Gestaltung des öffentlichen Raums und der Architektur der Gebäude.

Wettbewerb für
gestalterischen Rahmen

⁴³⁵ Später sind detailliertere Wettbewerbe für einzelne Teilabschnitte möglich. Lehnen, Reinhard (1996): Stadtplanung für Konversionsflächen – Die notwendige Einbindung von städtebaulichen Wettbewerben in ein umfassenderes Planungsverständnis. In: PlanerIn 1/96.

Der Wettbewerb dient auch dazu, Aufmerksamkeit auf das Gebiet zu lenken und das Interesse potenzieller Investoren und Bewohner zu wecken. Weiterhin ist auf diese Weise der Öffentlichkeit der Charakter neuer Nutzungen auf der ehemaligen Kaserne zu vermitteln. Gemeinsam mit den Nutzungszielen bilden die Ergebnisse des Wettbewerbs schon vor der Freigabe im Jahr 2004 eine Grundlage für die Realisierungsphase.

Schaffung von Baurechten

Verschiedene Möglichkeiten

In der Regel ist für die Verwirklichung neuer Nutzungen das Aufstellen verbindlicher Bauleitpläne notwendig. Nur in Ausnahmefällen sind zivile Nutzungen nach § 34 des Baugesetzbuches zulässig.⁴³⁶ Zur Aufstellung der Pläne sind vorbereitende Untersuchungen notwendig, die erst nach der Freigabe vorgenommen werden können. Diese werden i.d.R. von Fachgutachtern durchgeführt und beziehen sich z.B. auf die Altlasten oder die Wertermittlung für vorhandene Gebäude und der Liegenschaft insgesamt.

Verschiedene Möglichkeiten sind für die Planverfahren denkbar:

- Ein detaillierter Bebauungsplan für das gesamte 50 ha große, neue Quartier erscheint nicht zweckmäßig. Das Aufstellungsverfahren würde unnötig komplex durch die Unzahl zu beachtender Aspekte und wahrscheinlich sehr lange dauern. Angesichts des langfristigen Realisierungshorizonts ist es abzusehen, dass sich die Nachfrage ändert und die Festsetzungen des B-Plans unpassend werden.
- Ein abschnittsweises Aufstellen von Plänen für die Baubereiche ist sinnvoller. Hierzu wären z.B. drei oder vier Bebauungspläne möglich.⁴³⁷
- Die Beschlüsse über die Nutzungsziele und die Ergebnisse des Wettbewerbs können auch die Grundlage für Vorhaben- und Erschließungspläne sein. In Zusammenarbeit mit den externen Vorhabenträgern kann dann sukzessiv und bedarfsgerecht Baurecht geschaffen werden.

Kein Ausgleich erforderlich

Die im Baugesetzbuch verankerte Ausgleichserfordernis bei Eingriffen in den Naturhaushalt durch Baumaßnahmen ist bei der Röttiger-Kaserne voraussichtlich gering. In den Nutzungsalternativen sind großzügige Grünbereiche vorgesehen, die auch die Möglichkeit einer Aufwertung der Naturraumqualität bieten. Die Beseitigung bzw. Sicherung von Kampfmitteln und Altlasten und eine Verringerung des Versiegelungsgrads bedeuten zusätzliche Verbesserungen. STEINEBACH weist darauf hin, die Wiedernutzung von militärischen Flächen an sich dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden entspricht.⁴³⁸

⁴³⁶ Unter Umständen ist das Wohnen in ehemaligen Mannschaftsunterkünften ohne einen neuen Bebauungsplan möglich (Beispiel: Teile der ehemaligen Estetal-Kaserne in Buxtehude). Diese Möglichkeit ist für Teile der Röttiger-Kaserne zu prüfen.

⁴³⁷ Dem entsprechend ist im Parallelverfahren zu den Bebauungsplänen sukzessive der Flächennutzungsplan zu ändern, da die derzeitige Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf mit besonderer Zweckbestimmung Bund nicht den zivilen Nutzungsabsichten entspricht.

⁴³⁸ Steinebach (1998), S. 138.

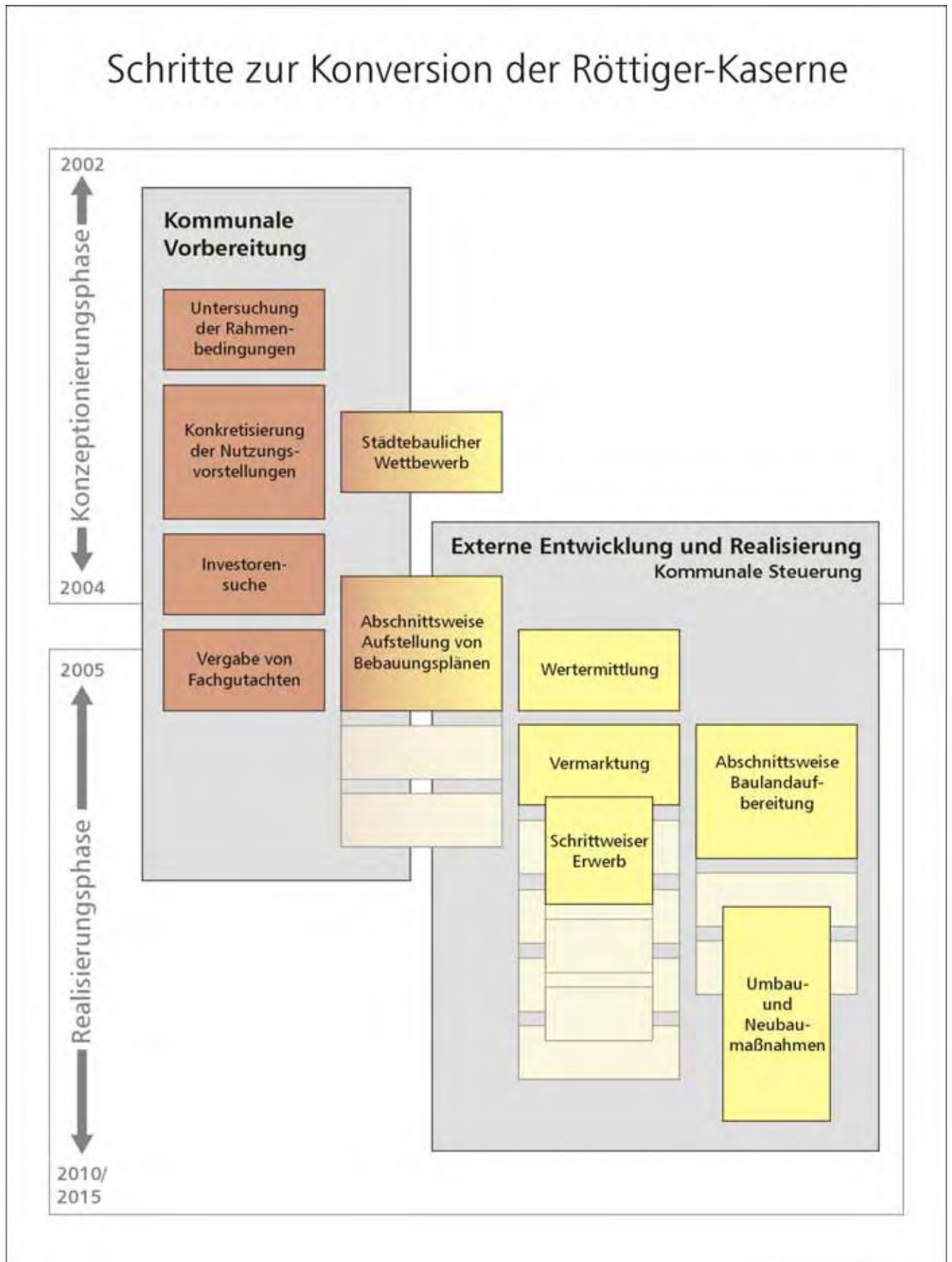


Abb. 107: Schritte zur Konversion der Röttiger-Kaserne.

6.1.2 Externe Entwicklung und Realisierung

Wertermittlung und Kaufverhandlungen

Nutzungsabsichten nötig
für Wertermittlung

Bei der Ermittlung des Werts der Liegenschaft sind die Nutzungsabsichten entscheidend. Die zunächst diskutierte Bewertung militärischer baulicher Anlagen nach dem Sachwertverfahren erwies sich als nicht handhabbar. Der Zeitwert eines für spezielle militärische Anforderungen ausgelegten Gebäudes übersteigt den Wert für zivile Zwecke oft um ein Vielfaches.⁴³⁹ Die Grundlage für die Wertermittlung stellt daher das Ertragswertverfahren dar. Dabei wird der zivile Verkehrswert für Flächen und Immobilien zu Grunde gelegt. Die zu erzielenden Preise für Gewerbe- oder Wohnflächen weichen jedoch z.T. erheblich voneinander ab. Daher sind für die einzelnen Flächen Nutzungszuweisungen und Annahmen der Grundstücksausnutzung erforderlich.⁴⁴⁰

Bis zum Jahr 2000 gewährte der Bund noch Verbilligungen für bestimmte Nutzungen wie öffentlich geförderten Wohnungsbau.⁴⁴¹ Formal gibt es diese Regelung nicht mehr. Es werden jedoch bei den Kaufverhandlungen solche Aspekte berücksichtigt.⁴⁴²

Von einem Erwerb großer Flächenanteile durch die Stadt Hamburg ist abzuraten. Die öffentliche Hand würde sich durch eine Finanzierung der Flächen betriebswirtschaftlichen Zwängen aussetzen, die angesichts der Unsicherheiten bei der Nachfrageentwicklung nicht vertretbar wären.⁴⁴³

Ein weit gehender Erwerb entspricht nicht den derzeitigen politischen Zielen Hamburgs,⁴⁴⁴ denkbar ist lediglich ein Engagement in Teilflächen, etwa um preiswerte Gewerbeflächen anbieten zu können.⁴⁴⁵ Da die Kommune allerdings das Recht hat, dem Bund einen Käufer zu empfehlen, kann sie diese Vermittlerrolle für ihre Ziele nutzen.

Eine rasche Veräußerung des gesamten Kasernengeländes ist unwahrscheinlich.⁴⁴⁶ Die langfristige Finanzierung ist sehr aufwändig und würde

⁴³⁹ Overhaus (1997), S. 5.

⁴⁴⁰ Liegt die später realisierte Ausnutzungsziffer über der bei der Wertermittlung zu Grunde gelegten, kann der Bund eine Kaufpreisanforderung stellen. Bruns (1994), S. 49.

⁴⁴¹ BICC (2002): Verbilligungsmöglichkeiten bei der Veräußerung bundeseigener Grundstücke und militärischer Liegenschaften. Infoblatt. Bonn.

⁴⁴² Gespräch mit Herrn Kalff am 04.04.2002.

⁴⁴³ „Ein weitreichendes kommunales Engagement, wie ein Zwischenerwerb [...] sollte demnach nur unter besonderen Zielsetzungen, Wirtschaftlichkeitsberechnungen und mit Hilfe einer stringenten Projektdurchführung erfolgen, wobei die Kommune hierdurch letztendlich in die Rolle eines Privatinvestors gedrängt wird.“ Schott, Marion (1998): Städtebauliche Möglichkeiten durch Umwidmung militärischer Einrichtungen – Ergebnisse zum ExWoSt-Forschungsfeld. In: Carmona-Schneider et.al., S. 86.

⁴⁴⁴ Gespräch mit Frau Bruns, Herrn Weiss u.a. am 08.11.2001.

⁴⁴⁵ Gespräch mit Herrn Strosina am 13.12.2001.

⁴⁴⁶ Eine Ausnahme ist die ehemalige Boehn-Kaserne in Rahlstedt, bei der sich zwei Wohnungsbau-genossenschaften, eine private Wohnungsbaugesellschaft und zwei Banken zur Baugrund-entwicklungsgesellschaft zusammenschlossen und das Gelände im Stück kauften. Dort war angesichts einer sehr hohen Nachfrage die Veräußerung an einzelne Bauträger innerhalb von nur vier Jahren möglich und die Finanzierungskosten dem entsprechend noch zu tragen. Gespräch mit Herrn Kalff am 04.04.2002.

die Erträge für den Käufer unverhältnismäßig mindern.⁴⁴⁷ In den meisten Fällen werden mittelgroße Teilflächen an verschiedene Käufer sukzessive veräußert. In seltenen Fällen verkaufen die Bundesvermögensämter jede einzelne Parzelle direkt an die Endnutzer.⁴⁴⁸ Dies ist zwar ein gangbarer Weg, der Bund ist jedoch eher bemüht, die „Verwertung dieser Liegenschaften zügig voranzubringen“⁴⁴⁹ und sie so rasch wie möglich zu verkaufen.

Vermarktung und Marktanalysen

Bei der Umwandlung ehemals militärisch genutzter Flächen ist die Schaffung eines neuen Images besonders wichtig.⁴⁵⁰ Für die Nachbarn war die Kaserne jahrzehntelang ein nicht zugängliches Gebiet. Die Öffnung muss bekannt gemacht werden und positive Assoziationen erzeugt werden. Bei den Beispielen wurde ein neues Bild u.a. durch die Zuweisung eines neuen Namens vermittelt. Aus einem Teil der Boehn-Kaserne wurde z.B. das Ostsee-Carré (aufgrund vorhandener Straßennamen), und die ehemalige Graf-Goltz-Kaserne wird als Gartenstadt Boltwiesen vermarktet.

In diesem Sinne beschreibt STEINEBACH die Besonderheit bei der Vermarktung von Konversionsflächen: „Das bloße passive Anbieten [...] [bleibt] häufig ohne die erhoffte Resonanz.“⁴⁵¹ Es sei wichtig, die Besonderheiten des Gebiets besonders im Vergleich zu Flächen auf der grünen Wiese hervorzuheben und ein unverwechselbares Image zu entwickeln.⁴⁵²

Vor dem Erwerb von Teilflächen wird jeder Investor und Bauträger eigene Marktanalysen durchführen bzw. vorhandene aktualisieren. Hierbei wird er sich auf das zur Realisierung avisierte Segment beziehen.⁴⁵³

Bauliche Umsetzung

Bei der baulichen Umsetzung sind die Baulandaufbereitung und die Hochbaumaßnahmen zu unterscheiden. Bei der Aufbereitung der Konversionsfläche sind einige Besonderheiten zu beachten.

- Der bisherige Nutzer Bundeswehr ist verpflichtet, Güter zu beseitigen, von denen unmittelbare Gefahren ausgehen, dies sind vor allem Kampfmittel.⁴⁵⁴

Rasche Veräußerung als Ganzes ist unwahrscheinlich

Besonderheiten herausstellen



Abb. 108: Logo für ein neues Quartier auf einer ehemaligen Kaserne in Potsdam.

Quelle: Entwicklungsträger Bornstedter Feld (2001).

⁴⁴⁷ Gespräch mit Frau Dobberstein am 08.05.2002.

⁴⁴⁸ Beispiel: ehem. Von-Goeben-Kaserne, Stade-Ottenbeck. Niedersächsisches Innenministerium (2001): Praxisforum Nachhaltige Siedlungsentwicklung in Niedersachsen. Dokumentation einer Veranstaltungsreihe im Rahmen der Umsetzung der Agenda 21. Hannover.

⁴⁴⁹ Overhaus (1997), S. 4.

⁴⁵⁰ BMBau (1997), S. 161ff.

Gespräch mit Frau Heil am 17.05.2002.

Gespräch mit Herrn Kalf am 04.04.2002.

⁴⁵¹ Steinebach (1998), S. 147.

⁴⁵² Dasselbst.

⁴⁵³ Gespräch mit Frau Heil am 17.05.2002.

⁴⁵⁴ Wiegandt (1992), S. 396.



Abb. 109: Abgeschlossene Baulandaufbereitung, ehemalige Graf-Goltz-Kaserne, Hamburg-Rahlstedt.



Abb. 110: Hochbaumaßnahmen auf der ehemaligen Graf-Goltz-Kaserne.

- Die Sicherung bzw. Beseitigung der Altlasten wird i.d.R. von den neuen Nutzern übernommen.⁴⁵⁵ Sie kann abschnittsweise geschehen: In den langfristig zur Realisierung vorgesehenen Feldern ist eine Sicherung vorzunehmen. In den jeweiligen Bauabschnitten ist die Beseitigung der gefährdenden Stoffe und die Sanierung des Bodens nachnutzungsbezogen durchzuführen.
- Im Zuge der Bodenbewegungen zur Altlastenbeseitigung werden meist auch die Ver- und Entsorgungsleitungen neu geordnet. Später werden die Straßen und Wege angelegt, so dass erschlossene Grundstücke entstehen.
- Werden vorhandene Gebäude als nicht erhaltenswert oder für die entsprechende Nachnutzung als ungeeignet eingestuft, müssen sie abgerissen werden. Im Rahmen einer Recycling-Börse ist noch ein Verkauf einzelner Teile bzw. die Wiederverwendung des Baumaterials vor Ort möglich.⁴⁵⁶

Die Übernahme aller Elemente der Baulandaufbereitung durch einen einzigen Träger ist der Weg, der sich überwiegend durchgesetzt hat.⁴⁵⁷ Hierdurch lassen sich Zeit und Kosten sparen. In den Rahlstedter Beispielen wurden diese Arbeiten von der Baugrundentwicklungsgesellschaft (BEG) koordiniert und finanziert.⁴⁵⁸ In anderen Bundesländern werben die Landesentwicklungsgesellschaften mit ihren großen Erfahrungen bei der Baureifmachung von Konversionsflächen.⁴⁵⁹

Auf die durchaus sinnvolle Baulandaufbereitung aus einer Hand sollte nicht eine Realisierung der Hochbauten durch einen einzigen Träger erfolgen. Bei der Veräußerung der Parzellen an verschiedene Bauträger (Wohnungsbauunternehmen, Genossenschaften, Baugruppen und Einzelbauherren) werden diese innerhalb des vorgegebenen Gestaltungsrahmens unterschiedlich bauen. Wenn ein Bauträger doch große Teile hochbaulich umsetzt, ist darauf zu achten, dass trotzdem eine vielfältige Architektur realisiert wird.

⁴⁵⁵ Diese Maßnahmen werden entsprechend beim Kaufpreis angerechnet. Gespräch mit Herrn Kalff am 04.04.2002.

⁴⁵⁶ Bei einer Konversion in Rastatt (Baden-Württemberg) wurden z.B. Dachziegel, Dachstuhlbalcken, Fenster verkauft. Die Mauersteine wurden geschreddert für den Straßenbau verwendet. Neben ökologischen Vorteilen durch entfallende LKW-Fahrten zur Deponie wurden auch finanzielle Ersparnisse von 20% erzielt. Bundesvereinigung der Landesentwicklungsgesellschaften e.V. (Hg.) (2001): Sortieren wie beim Hausmüll. Rastatter Kaserne zur Wiederverwertung zerlegt. In: areal, Mitteilungen der Landesentwicklungsgesellschaften, 2001-1, S. 26f.

⁴⁵⁷ Gespräch mit Herrn Berger am 05.03.2002. Gespräch mit Herrn Kalff am 04.04.2002.

⁴⁵⁸ Siehe auch Fußnote 446. Gespräch mit Herrn Kalff am 04.04.2002.

⁴⁵⁹ Die niedersächsische Landesentwicklungsgesellschaft formuliert z.B. wie folgt: „Wir verfügen über das spezielle Konversions-Know-how, wie es sonst kein Unternehmen in Norddeutschland besitzt.“ Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH (NILEG) (1999): Flächen- und Standortentwicklung. Hannover, S. 7.

6.2 Umgang mit vorhandenen Gebäuden

Konversion bedeutet nicht nur Flächenrecycling, sondern auch Gebäuderecycling. Zur Entwicklung eines besonderen Charakters für das neue Quartier auf der Röttiger-Kaserne ist ein Erhalt vorhandener Gebäude erstrebenswert. Abgeschlossene Konversionsprojekte zeigen, dass große Teile der Gebäudesubstanz abgerissen wurden. Vielfach sind die Bauten nicht vereinbar mit den Nachnutzungskonzepten oder der Umbauaufwand wird gescheut. Andere Beispiele belegen aber auch, dass durch einen geschickten Umgang mit der Substanz im Vergleich mit einem Neubau erhebliche finanzielle Einsparungen möglich sind.⁴⁶⁰

Als Grundlage für die zivile Nutzung der Gebäude ist eine Datei möglich, in der Angaben zu den einzelnen Objekten zu finden sind.⁴⁶¹ Neben einer Plan- und Fotodokumentation wird der bauliche Zustand bewertet und die Nachnutzungseignung eingeschätzt.⁴⁶²

Grundsätzlich ist zu empfehlen, vorhandene Gebäude nicht verfrüht abzureißen. Angesichts der abschnittswisen Realisierung ist es möglich, Gebäude in Baubereichen für spätere Entwicklungsstufen stehen zu lassen, für Zwischennutzungen bereit zu stellen und auf Umbau zu warten. Sollten sich für manche Gebäude später keine Interessenten finden, können sie immer noch Neubauten weichen. Dieses Modell wird in großen Teilen der ehemaligen Von-Goeben-Kaserne in Stade-Ottenbeck praktiziert.

6.2.1 Zwischennutzungen

Eine befristete Nutzung der vorhandenen Gebäude bietet sich aus mehreren Gründen an:

- Über Zwischennutzungen lässt sich eine Aufmerksamkeit für das neue Quartier auf der ehemaligen Kaserne erzeugen. Das Gebiet wird positiv ins Gespräch gebracht und neues Leben initiiert. Öde, leer geräumte Flächen bzw. verfallende Gebäude würden den gewünschten positiven Eindruck von der Konversionsfläche trüben.
- Der Bund kann Eigentümer bleiben und in der Wartezeit bis zur endgültigen Veräußerung Mieteinnahmen erzielen.
- Der Wert der dauerhaft für den Erhalt vorgesehenen Gebäude wird gesichert. Schon kurze Leerstandszeiten würden den Instandsetzungsbedarf erhöhen, wenn die Bauten unbeheizt und unbeaufsichtigt bleiben.



Abb. 111: Nebeneinander von umgebauten und neuen Gebäuden. Von-Goeben-Kaserne, Stade-Ottenbeck.

Gebäudefeile

Nicht sofort alles abreißen

Öffentlichkeitswirksamer Auftakt

⁴⁶⁰ ARGE Kirchhoff; Mezler; Jacobs (1996).

⁴⁶¹ Herzbruch, Jens (1997): Das Kasseler Konversionsmodell. In: Mitteilungen der Landesentwicklungsgesellschaften 1/97, S. 16.

⁴⁶² Dafür sind auch die Gebäude auf Schadstoffbelastungen (z.B. durch Asbest) zu untersuchen. Steinebach (1998), S. 137.

- Aus Zwischennutzern können sich Schlüsselfunktionen für das neue Quartier ergeben. Neue Nutzungen können erprobt werden. Wenn etwa ein Existenzgründer zunächst ein vorhandenes Gebäude anmietet und sich positiv entwickelt, kann er später in ein neues oder umgebautes Gebäude innerhalb des Areals umziehen.

Vielfältige Zwischennutzungen sind denkbar. Dabei ist darauf zu achten, dass sie der langfristig angestrebten Entwicklung des neuen Quartiers nicht zuwider laufen. Deshalb sollten nur kurze Mietverträge über ein bis drei Jahre abgeschlossen werden. Störende Betriebe oder mit schlechtem Image behaftete Nutzungen sollten nicht zugelassen werden. Bei einer Konversion in Kassel wurde z.B. darauf geachtet, dass Zwischennutzer „mit ihren Nutzungsabsichten einerseits die Attraktivität des Stadtteils erhöhen und andererseits auch konkrete kulturelle Angebote für die Bewohner entwickeln würden.“⁴⁶³ Hier konnten u.a. Ateliers, eine Musikschule, kleinere Werkstätten und Handwerksbetriebe gewonnen werden.

6.2.2 Umbaumöglichkeiten

Entscheidend für die Wirtschaftlichkeit von Umnutzungen vorhandener Gebäude ist es, Zwänge in Kauf zu nehmen. „Kostengünstig ist jede Lösung, die mit den gegebenen Strukturen zurechtkommt.“⁴⁶⁴ Damit ist gemeint, dass bei Umbauten möglichst wenig Eingriffe in die Substanz erfolgen sollten, z.B. in Wände, Decken oder Fensteröffnungen. Je stärker in die Struktur der Gebäude eingegriffen wird, desto höher sind die Kosten. Durch einen kreativen Umgang mit Vorhandenem können außergewöhnliche Lösungen entstehen, die den Reiz von Umbauten ausmachen.



Abb. 112: Familiengerechtes Wohnen in ehemaligem Kasernenbau, Innenansichten: Treppenhaus und Wohnzimmer.

Aus ehemaligen Mannschaftsunterkünften in Stade-Ottenbeck entstanden auf diese Weise besondere Reihenhäuser für Familien mit Wohnflächen von jeweils 200 m². Der Kaufpreis ist vergleichbar mit einem neu gebauten 130 m²-Reihenhaus. Dies konnte erreicht werden, in dem in den Grundriss (Mittelgang mit beiderseitigen Schlafkammern) nur wenig eingegriffen wurde. Die ehemaligen Schlafräume wurden zu sehr großen Wohnräumen. Die eigentlich zu groß dimensionierten Treppenhäuser werden zum interessanten Mittelpunkt des Hauses, die sehr breiten Flure wurden mit mehreren Abstellkammern versehen. Das äußere Erscheinungsbild wurde nur wenig verändert (s. Abb. 125).

⁴⁶³ Schumacher, Dirk (2001): Raum für Vielfalt durch Konversion. Panzerhallen werden zu Ateliers und Werkstätten. Das Beispiel Kassel-Marbachshöhe. In: Schader-Stiftung, S. 112.

⁴⁶⁴ ARGE Kirchhoff; Jacobs; Mezler (1996), S. 37.

Zahlreiche weitere Beispiele zeigen, auf welche Weise mit vorhandenen Kasernengebäuden umgegangen wurde (s. Seiten 125 u. 126). Das Spektrum reicht von einer Weiternutzung mit sehr geringen Eingriffen bis hin zu einem Totalumbau, der erhebliche Maßnahmen erfordert. Die gezeigten Projekte beziehen sich überwiegend auf ehemalige Mannschaftsunterkünfte, die auch bei der Röttiger-Kaserne den am besten geeigneten Typus für Umbauten darstellen.

- **Weiternutzung**

Eine Weiternutzung ist zum einen bei speziellen Gebäuden möglich, deren Zweckbestimmung auch zivil bestehen bleibt. Beispiele hierfür sind die Sporthallen oder auch der Kindergarten. In der Regel sind in diesen Fällen keine nennenswerten Umbaumaßnahmen erforderlich, sondern lediglich Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten. Ein ehemaliges Ausbildungsgebäude der Estetal-Kasernen in Buxtehude wird inzwischen von der Volkshochschule genutzt.

In diese Gruppe fallen auch Nutzungsänderungen. So wurden aus Unterkunftsgebäuden auf der Graf-Goltz-Kaserne in Hamburg-Rahlstedt Büros des Bundesgrenzschutzes (BGS), ohne dass die Substanz grundlegend verändert werden musste.

- **Geringer Umbau**

Geringfügige Eingriffe in die Grundrisse der Gebäude wurden bei den folgenden Beispielen vorgenommen. In die Schlafräume eines Unterkunftsgebäudes auf der Rahlstedter Boehn-Kaserne wurden jeweils Sanitärräume eingebaut. Ein ehemaliger Schlafräum wurde auf diese Weise zu einer Kleinstwohnung. Dort wurden zunächst Asylbewerber untergebracht, heute dient das Gebäude als Internat. Die zivile Bauordnung erforderte den Anbau eines zweiten Treppenhauses.

Vergleichbare Eingriffe in die Substanz wurden bei der Einrichtung eines Studentenwohnheims auf der Graf-Goltz-Kaserne nötig. Auch in Buxtehude wurde die Grundstruktur mit einer Mittelgangerschließung nicht verändert und in dem Torgebäude der Estetal-Kaserne preiswerte Gewerberäume eingerichtet.

- **Weit gehender Umbau unter Wahrung der Außenhülle**

Andere Beispiele zeigen, wie das äußere Erscheinungsbild nur dezent verändert wurde, im Inneren des Gebäudes jedoch neue Einheiten geschaffen wurden. Die tragenden Wände blieben weitgehend unverändert.

Die Schemata verdeutlichen zwei Varianten des Umgangs mit der vorhandenen inneren Erschließung. Der typische Mittelgang wurde erhalten und die beiderseitigen Räume durch Veränderung der Zwischenwände zu unterschiedlich großen Wohnungen gestaltet. Durch eine Auflösung des Mittelgangs werden auch zu mehreren Himmelsrichtungen exponierte Wohnungen möglich.

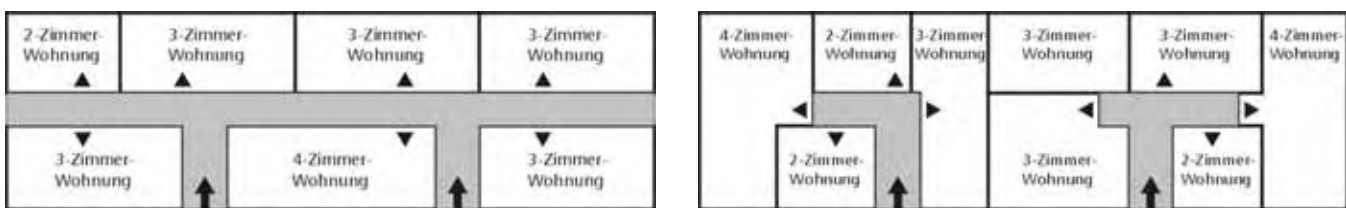


Abb. 113: Grundriss-Varianten für den Umbau von Mannschaftsunterkünften zu Wohnungen. Quelle: Gerl (1999), eigene Darstellung.

In manchen Beispielen werden die umgebauten Gebäude noch durch Anbauten ergänzt. Hier können Räume verwirklicht werden, für die die Bestandsgebäude einen zu engen Rahmen geben. So erforderte z.B. die Einrichtung einer Waldorfschule in der Stader Kaserne das Anbauen von Unterrichtsräumen. Diese bilden einen gestalterischen Kontrast zu den Bestandsgebäuden. Anbauten sind auch bei der Röttiger-Kaserne möglich, da die Abstände zwischen den Kasernenbauten groß sind.

- **Totalumbau**

Selbst wenn das äußere Erscheinungsbild der Kasernenbauten als un schön empfunden wird, braucht man sie nicht abzureißen. Der weitestgehende Umbau führt zu einem Verlust des Kasernencharakters, derartige Objekte wirken wie Neubauten. In vielen Fällen wird das Dach durch ein neues ersetzt und die Fassadengestaltung völlig verändert. Die Kosten nähern sich denen für Abriss und Neubau.

Auf der Boehn-Kaserne sind drei identische Gebäude für verschiedene Zwecke umgebaut worden. Während für das jetzige Internat nur geringe Eingriffe erfolgten, sind die übrigen total umgebaut worden. In einem wurde eine Anlage für betreutes Wohnen eingerichtet. Das Dach wurde abgebaut und durch ein Staffelgeschoss ersetzt. Kleine altengerechte Wohnungen ersetzen die Mannschaftsräume. Einem Kindergarten ist seine Geschichte durch den Umbau noch weniger anzusehen. Dort wurden nur wenige Außenwände und der massive Keller verwendet.



Abb. 114: Volkshochschule in ehemaligen Kasernengebäuden. Estetal-Kaserne, Buxtehude.



Abb. 115: Nutzung von ehemaligen Mannschaftsunterkünften durch den BGS. Graf-Goltz-Kaserne, Hamburg-Rahlstedt.

Weiternutzung



Abb. 116: Preiswerte Büroräume im Torgebäude der ehemaligen Estetal-Kaserne.



Abb. 117: Umbau zu einer Unterkunft für Asylbewerber, inzwischen als Internat genutzt. Boehn-Kaserne, Hamburg-Rahlstedt.

Geringer Umbau



Abb. 118: Umbau in ein Studentenwohnheim. Graf-Goltz-Kaserne.



Abb. 119: Nahezu unveränderter Eingang zum Studentenwohnheim.



Abb. 120: Umbau in öffentlich geförderte Wohnungen. Estetal-Kaserne.



Abb. 121: Außenanlagen der Wohnungen.

Weit gehender Umbau unter Wahrung der Außenhülle

Weit gehender Umbau unter
Wahrung der Außenhülle



Abb. 122: Große Eigentumswohnungen mit Loggien. Ehemalige Von-Goeben-Kaserne, Stade-Ottenbeck.



Abb. 123: Waldorfschule mit Unterrichtsräumen in Anbauten. Stade-Ottenbeck.



Abb. 124: Kleine Wohnungen mit vorgesetzten Balkonen. Stade-Ottenbeck.



Abb. 125: Außenansicht der Reihenhäuser (s. S. 122). Stade-Ottenbeck.

Totalumbau



Abb. 126: Betreutes Wohnen in aufgestockten ehemaligen Kasernenbauten. Boehn-Kaserne.



Abb. 127: Kindergarten in total umgebautem Kasernengebäude. Boehn-Kaserne.

6.3 Eine offene Umsetzungsstrategie für die Konversion

Die Entwicklung neuer Nutzungen der Röttiger-Kaserne erfordert ein strategisches Vorgehen, das die Entwicklungsoptionen möglichst lange offen hält und flexibel auf Nachfrageänderungen reagieren kann.

- So scheint zur Zeit die Nutzungsalternative A mit einer überwiegenden Wohnnutzung am wahrscheinlichsten, da sich die Nachfrage nach Gewerbeflächen an diesem Standort zur Zeit eher verhalten darstellt.
- Die Ansiedlung von Arbeitsstätten ist dennoch bewusst als ein Ziel für die Konversion des Kasernenareals formuliert worden, da hierin auch eine positive Ergänzung des ansonsten durch Wohnen dominierten Stadtgefüges des Süderelberaums gesehen wird.
- Die vorhandene Gebäudesubstanz ermöglicht z.T. Zwischennutzungen, vor allem für Gewerbebetriebe. Dadurch kann die Eignung des Standorts für Arbeitsstätten überprüft werden. Aus den Zwischennutzern können bei positivem Verlauf dauerhafte Nutzer werden. Gewerbe kann somit ohne großes finanzielles Risiko für die öffentliche Hand auf der Röttiger-Kaserne etabliert werden.
- Sollte sich die Flächennachfrage durch Gewerbebetriebe jedoch dauerhaft als zu gering herausstellen, könnten die zunächst für Arbeitsstätten vorgesehenen Flächen schließlich auch für Wohnen genutzt werden.

Ziel: Auch Arbeitsstätten

Da sich die Umnutzung des Geländes schon allein aufgrund der Größe des Plangebiets über einen längeren Zeitraum erstrecken wird, müssen nicht allen Baubereichen zu Beginn der Realisierungsphase endgültige Nutzungen zugewiesen werden. Bei so einem Großprojekt sind solche offenen Flächen ein Merkmal für langfristige, prozessbezogene Planungen.⁴⁶⁵

Keine verfrühte
Nutzungszuweisung

Dies ist eine Chance bei der Konversion der Röttiger-Kaserne. Mit einer offenen, anpassungsfähigen Umsetzungsstrategie kann die Entwicklung eines zusätzlichen Gewerbestandorts für den Süderelberaum im Zeitverlauf möglichst lange realisierbar bleiben.

Im Folgenden wird anhand von Entwicklungsstufen die Umsetzung der Konversion der Röttiger-Kaserne skizziert (s. Plan 5). Dabei soll nicht der Endzustand im Vordergrund der Betrachtung stehen, sondern die notwendige räumliche und zeitliche Koordinierung von Baulandaufbereitung, Weiter- und Zwischennutzung, Umbau sowie Neubau. Dabei wird angenommen, dass zumindest ein kleiner Anteil der Flächen durch Gewerbebetriebe belegt wird.

⁴⁶⁵ Lehnen (1996), S. 56.

Als Grundlage für die Entwicklungsstufen dient die in Kapitel 5.1 vorgenommene Einteilung des Kasernenareals in vier Baubereiche. Die einzelnen Bauabschnitte sollten möglichst abgeschlossen werden, bevor in einem nächsten Feld neue Nutzungen entwickelt werden. Dadurch wird gewährleistet, dass auch bei Entwicklungspausen die vorhandenen Quartiersbausteine in sich funktionieren und ein relativ vollendetes Bild darstellen.

Bei einer absehbar anhaltenden Nachfrage nach Wohnen, Gewerbe oder weiteren Ergänzungseinrichtungen kann innerhalb der gleichen Stufe im folgenden zu bebauenden Bereich mit der Baulandaufbereitung bereits begonnen werden. Die Umsetzungsstrategie ist so angelegt, dass der letzte Baubereich auch ohne eine neue bauliche Nutzung bleiben kann.

Stufe 1: Weiternutzung und erste Baulandaufbereitung

Im Nordwesten beginnen

Während dieser und der folgenden Entwicklungsstufe stehen die Flächen im Nordwesten des Plangebiets im Mittelpunkt des Interesses. Einrichtungen werden zivil weitergenutzt, im übrigen Teil des Baubereichs I findet eine Baulandaufbereitung statt.

Nahe des westlichen Haupteingangs werden der Kindergarten und das Offizierskasino als Gastronomiebetrieb weitergeführt. Die ehemaligen Bundeswehrwohnungen bleiben bestehen. Zivil weitergenutzt werden auch das Soldatenheim und die Sportanlagen im Nordosten des Plangebiets.

Die übrigen Flächen des Baubereichs I werden für eine Neubebauung aufbereitet. Alle drei Alternativen sehen hier vorwiegend eine Wohnnutzung vor. Eine Auftaktbebauung bietet sich in der zweiten Stufe aus folgenden Gründen für diesen Bereich an:

- Das Gebiet lässt sich direkt an die B 73 anschließen. Zudem stellt es den Eingang und damit die Visitenkarte für das gesamte Quartier dar. Zeitnah zu den ersten Wohnungen sind in diesem Bereich die ersten Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen anzusetzen.
- Da die Gebäude in diesem Teil zuvor größtenteils für Wohnen und Verwaltung genutzt wurden, sind die betroffenen Flächen aller Voraussicht nach nicht schwerwiegend kontaminiert. Eine eventuelle Altlastenbereinigung ist innerhalb kurzer Frist möglich.
- In diesem Bereich stehen nur wenige Gebäude, die neben einem generellen Umnutzungspotenzial auch identitätsprägend für das Gebiet sein können. Daher können weite Teile abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.
- Eine Neubebauung bindet die weitergenutzten Objekte frühzeitig in das sich entwickelnde neue Quartier ein. Dies unterstützt deren funktionalen Erhalt.

Stufe 2: Auftaktbebauung und Zwischennutzungen

Nach der Baulandaufbereitung entstehen im Baubereich I neue Wohnhäuser. Erste Einzelhandelsgeschäfte sollten am Eingang zum Quartier angesiedelt werden.

An diesen Bauabschnitt angrenzende Grünbereiche sowie die südlich davon geplante Grünachse sind aufzuwerten bzw. neu zu gestalten. Der Standortübungsplatz sollte bereits zu diesem Zeitpunkt für die Naherholung freigegeben werden. Die bestehende westliche Haupteerschließung wird für ein Wohngebiet entsprechend neu gestaltet. Auch die Verbindung zwischen dem Plangebiet und der Neu Wulmstorfer Heidesiedlung ist frühzeitig voranzutreiben. Weitere Wegeverbindungen mit dem Umfeld sind parallel zum übrigen Baufortschritt anzulegen.

Im südlich angrenzenden Baubereich II findet zum Ende dieser Stufe der Abriss und die Baulandaufbereitung statt. Die Werkstätten und Hallenbauten in diesem Bereich sind für die vorgesehene Wohnnutzung ungeeignet. Baustellenverkehr sollte über die bestehenden Erschließungswege des östlichen Kasernengeländes abgewickelt werden.

Die Baubereiche III und IV sind zunächst für gewerbliche Zwischennutzungen vorgesehen. Hier erfolgt vorerst nur eine Altlastensicherung, sämtliche Gebäude bleiben noch erhalten. Unternehmen mit geringeren Erträgen sollen hier die Möglichkeit zur Ansiedlung bekommen. Sie sollen als Pioniere für die anvisierte Gewerbeentwicklung dienen, den Standort beleben und weitere Impulse geben. Die Betriebe müssen jedoch hinsichtlich der Emissionen Rücksicht auf die sich etablierende Wohnnutzung im Westteil nehmen. Damit die gewerblichen Zwischennutzungen nicht die Vermarktung der ersten Baugrundstücke stören, ist der östliche Grenzbereich der Baubereiche I und II zunächst freizuhalten.

Gewerbliche Zwischennutzer

Stufe 3: Konsolidierung der gewerblichen Nutzung

Während dieser Entwicklungsstufe setzt sich die Wohnbebauung nach Süden fort. Neue Bewohner können auch einen Ausbau des Versorgungszentrums und der sozialen Infrastruktur bewirken.

Nach der Pionierphase sollten den Betrieben mit positiver Entwicklung aufbereitete Grundstücke zur Verfügung gestellt werden, um entsprechende Neubauten zu errichten. Das gilt natürlich auch für andere ansiedlungswillige Unternehmen, die auf den sich entwickelnden Arbeitsstättenstandort aufmerksam geworden sind. Für die ersten Gewerbeneubauten eignen sich die Flächen südlich der ehemaligen Mannschaftsunterkünfte. Auch diese Bestandsgebäude können wie in den Nutzungsalternativen B und C für Gewerbebetriebe umgenutzt werden. Über die zweite Haupteerschließung ist die direkte Anbindung an die B 73 für den Gewerbeverkehr möglich.

Wohnungsbau im Südwesten

Die Zwischennutzer sollten in dieser Phase aus dem Baubereich IV in den nördlich davon liegenden Bereich umziehen. So wird die bisher eher extensive Gewerbenutzung dort verdichtet, und die Flächen im Südosten können der Baulandaufbereitung unterzogen werden. Ein Erhalt von Teilen der Bausubstanz in diesem Bereich hängt entsprechend von der endgültigen Nutzung ab.

Stufe 4: Nutzungskonkurrenz

Wohnen oder Arbeiten
im Baubereich IV

In dieser letzten möglichen Entwicklungsstufe hat sich mit dem Baubereich III ein Standort für Arbeitsstätten auf der Röttiger-Kaserne etabliert. Im Westen sind sämtliche Flächen durch eine Wohnnutzung bzw. Folgeeinrichtungen belegt. Besteht auch weiterhin eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen an diesem Standort, so kann sich eine Konkurrenz zwischen der Gewerbe- und der Wohnnutzung um den Baubereich IV ergeben. Im Falle einer Wohnnutzung wäre die Einrichtung von besonderem Wohnen in einem der Bestandsgebäude aus den 30er Jahren möglich. Bei einer anhaltenden Gewerbenachfrage könnte langfristig die Entwicklung eines wie in der Nutzungsalternative C dargestellten großflächigeren Standort möglich sein.

► Bei der Ansiedlung von Gewerbe ist Rücksicht auf den sich in direkter Nachbarschaft entwickelnden Wohnstandort zu nehmen. Konflikte zwischen dem grün- und gartenbezogenen Wohnen und einer Nutzung von Teilflächen für Arbeitsstätten sind schon während der Phase der Zwischennutzung zu vermeiden.

Die Ergänzung der Wohnfunktion durch geeignete, lokal ausgerichtete Gewerbebetriebe ist sinnvoll, um nicht noch einen monostrukturierten Wohnstandort zu schaffen, wie es in der Vergangenheit im Süderelberaum vielfach praktiziert wurde. Über die Initiierung einer Gewerbeentwicklung durch Pioniere und einen entsprechenden zeitlichen Entwicklungsaufwand lässt sich ein Arbeitsstättenstandort an dieser Stelle entwickeln. Dieser wird sowohl das Quartier als auch den Süderelberaum funktional ergänzen und verbessern.

Stufe 1: Weiternutzung und erste Baulandaufbereitung



Stufe 3: Konsolidierung der gewerblichen Nutzungen



Stufe 2: Auftaktbebauung und Zwischennutzungen



Stufe 4: Nutzungskonkurrenz



Aufschließung des Kasernengeländes

- Baulandaufbereitung
- Nutzung vorhandener Erschließung als Baustraßen

Temporäre Nutzungen

- Gewerbliche Zwischennutzungen
- Verlagerung von Zwischennutzern in Neu- und Umbauten

Dauerhafte Nutzungen

- Wohnen
- Arbeiten
- Nahversorgung
- Soziale Infrastruktur
- Sport und Freizeit
- Grün- und Freiflächen (Aufwertung und Entwicklung)

Erschließungsprinzip

- Äußere Erschließung
- Haupteerschließung mit Nebenerschließungsmöglichkeiten

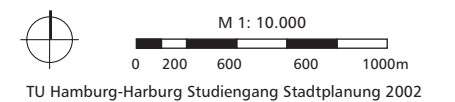
Weitere Darstellung

- Erhalt von Gebäuden (zivile Weiternutzung, Umbau)
- Erhalt des Sportplatzes
- Übrige Gebäude (Zwischennutzung vor Abriss möglich)
- Bezeichnung des Baubereichs
- Mögliche Konkurrenz der Nutzungen Wohnen und Arbeiten
- Plangebietsgrenze

Plan 5

Entwicklungsstufen für Wohnen und Arbeiten

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne
Konversion zwischen Neugraben-Fischbek und Neu Wulmstorf
Diplomarbeit - Ole Jochumsen - Timo Korte



TU Hamburg-Harburg Studiengang Stadtplanung 2002

Quellenverzeichnis

Literatur

- ARCHITEKTEN- UND INGENIEURSVEREIN HAMBURG E.V. (AIV) (1953): Hamburg und seine Bauten 1929-1953. Hamburg.
- AIV (1969): Hamburg und seine Bauten 1954-1968. Hamburg.
- AMTLICHE BEKANNTGABE DURCH DEN STANDORTÄLTESTEN DER RÖTTIGER-KASERNE vom 17.09.2001. In: Amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Neu Wulmstorf, Ausgabe 32/2001 vom 10.10.2001.
- ARGE KIRCHHOFF, Jutta; JACOBS, Bernd; MEZLER, Johannes (1996): Kostengünstige Umnutzung aufgegebener militärischer Einrichtungen für Wohnzwecke, Wohnergänzungseinrichtungen und andere Nutzungen. In: Bauforschung für die Praxis, Band 19, Stuttgart.
- ARING, Jürgen (2001): Alterung der Bevölkerung und Auswirkungen auf den Wohnungsbau. Bonn.
- BERATUNGS- UND KOORDINIERUNGSAGENTUR FÜR HANDWERKERZENTREN (o.J.): Kosten- und flächensparende Gewerbebauten durch Handwerker- und Gewerbezentren. Herten.
- BEUTLER, Horst; UNSELT, Christian (1996): Feuer frei in der Heide. In: Garten + Landschaft, 5/1996, S. 28-30.
- BONN INTERNATIONAL CENTER FOR CONVERSION (BICC) (2001): Global Disarmament, Demilitarization and Demobilization. Deutsche Zusammenfassung: H. Wulf; M. Brzoska. Baden-Baden.
- BICC (2002): Verbilligungsmöglichkeiten bei der Veräußerung bundeseigener Grundstücke / militärischer Liegenschaften. Infoblatt. Bonn.
- BROOKMANN, Karsten; ZAPF Michael (1996): Süderelbe. Region der Gegensätze. Neugraben-Fischbek, Hausbruch, Moorburg, Altenwerder, Neuenfelde, Neuwiedenthal, Cranz, Francop im Wandel. Hamburg.
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (BBR) (2000): Raumordnungsbericht 2000. Berichte Band 7. Bonn.
- BUNDESFORSCHUNGSANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (BfLR) (Hg.) (1992): Regionale Auswirkungen der Konversion. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 5/92.
- BUNDESMINISTERIUM DER VERTEIDIGUNG (BMVG) (2001a): Ressortkonzept Stationierung vom 16. Februar 2001. Bonn.
- BMVG (2001b): Neuordnung von Grund auf. Die größte Reform der Bundeswehr in Stichworten. Bonn.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR RAUMORDNUNG, BAUWESEN UND STÄDTEBAU (BMBAU) (1997): Konversion. Stadtplanung auf Militärf lächen. Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (Endbericht). Bearbeitung: Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung (FIRU) mbH Kaiserslautern, Bonn.
- BUNDESVEREINIGUNG DER LANDESENTWICKLUNGSGESELLSCHAFTEN E.V. (Hg.) (2001): Sortieren wie beim Hausmüll. Rastatter Kaserne zur Wiederverwertung zerlegt. In: areal, Mitteilungen der Landesentwicklungsgesellschaften, 2001-1, S. 26-27.
- BURMESTER, Ralf (1985): Zwischen Deich und Heide. Bilderbogen Süderelbe. Hamburg.
- BRUNS, Henning (1994): Mobilisierung und Aufbereitung ehemals militärisch genutzter Flächen. In: BfLR (Hg.): Bodenmanagement. Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1/2/94, S. 49-59.
- CARMONA-SCHNEIDER, Juan-J.; KLECKER, Peter M.; SCHIRM, Magda (Hg.) (1998): Konversion. Chance für eine eigenständige Regionalentwicklung? Herausg. im Auftrag des Deutschen Verbandes für Angewandte Geographie e.V., Bonn, S. 49-62.
- CHRISTLICH DEMOKRATISCHE UNION (CDU); PARTEI RECHTSSTAATLICHER OFFENSIVE (Schill-Partei) (2001) (Bezirk Harburg): Vertrag über eine Koalition für die Legislaturperiode 2001-2005. Hamburg.
- CHRISTLICH DEMOKRATISCHE UNION (CDU); PARTEI RECHTSSTAATLICHER OFFENSIVE (Schill-Partei); FREIE DEMOKRATISCHE PARTEI (FDP) (2001): Vertrag über eine Koalition für die Legislaturperiode 2001-2005. Hamburg.
- EICHENER, Volker (2001): Mobil bleiben! Über das Umziehen im Alter. In: Schader-Stiftung, S. 174-185.

- EPPLE, Andreas (2001): Wem kann ich welche Wohnungen verkaufen und vermieten? Erfahrungen aus der gewerblichen Immobilienwirtschaft. In: Schader-Stiftung, S. 302-312.
- FORSCHUNGSINSTITUT REGION UND UMWELT AN DER CARL VON OSSIETZKY UNIVERSITÄT OLDENBURG GMBH (FORUM) (1996): Standortkonversion und regionaler Strukturwandel in Niedersachsen. Bearbeitung: Danielzyk, Rainer; Dassau, Petra; Hochmuth, Elke; Müller, Wolfgang. Oldenburg.
- FREIE UND HANSESTADT HAMBURG (FHH) (1997): Flächennutzungsplan. Erläuterungsbericht. Neufassung vom Oktober 1997. Hamburg.
- FHH, BAUBEHÖRDE (1995): Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken an Werktagen (DTVw). Hamburg.
- FHH, BAUBEHÖRDE (1998): Auswirkungen der Umlandwanderung auf den Hamburg Wohnungsmarkt. Dokumentation des Workshops vom 6./7. Juli 1998 und Abschlußbericht. Bearbeitung: Technische Universität Hamburg-Harburg (TUHH). Hamburg.
- FHH, BAUBEHÖRDE (2000): Verkehrsentwicklungsplan Hamburg. Leitlinien und Handlungskonzept für eine an Arbeit und Umwelt orientierte Verkehrspolitik in Hamburg. Hamburg.
- FHH, BEZIRK HARBURG, BAUAMT (2001): Arbeitsstättenbilanz 2001. Stand: 06.11.2001. Hamburg.
- FHH, KULTURBEHÖRDE (1990): Denkmalpflege Hamburg. Dorfkern Neugraben. Bearbeitung: Hesse, Frank Pieter. 2. Auflage, Hamburg.
- FHH, NATURSCHUTZAMT (1979): Naturschutzgebiet Fischbeker Heide (Faltblatt). Hamburg.
- FHH, PROJEKTGRUPPE DER WIRTSCHAFTSBEHÖRDE (1998): DA-Erweiterung. Kurzbeschreibung des Gesamtvorhabens. Hamburg.
- FHH, STAATLICHE PRESSESTELLE (2001): Runde bedauert Abzug der Panzergrenadiere – Nun ist geplant: Neues Wohnen und Arbeiten in Fischbek. Hamburg, 16.02.2001.
- FHH, STAATLICHE PRESSESTELLE (2002): Sofortprogramm Wohnbau- und Gewerbeflächen für die wachsende Stadt. Senatskommission für Stadtentwicklung stellt Weichen für die wachsende Stadt. Hamburg, 03.04.2002.
- FHH, STADTENTWICKLUNGSBEHÖRDE (1996): Stadtentwicklungskonzept. Leitbild, Orientierungsrahmen und räumliche Schwerpunkte. Stand: Dezember 1996. Hamburg.
- FHH, STADTENTWICKLUNGSBEHÖRDE (1998): Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm. Hamburg.
- FHH, STADTENTWICKLUNGSBEHÖRDE (2000a): Das Freiraumverbundsystem. Ein grünes Netz für Natur und Erholung in Hamburg. Hamburg.
- FHH, STADTENTWICKLUNGSBEHÖRDE (2000b): Stadtentwicklungspolitik und Demographie in Hamburg. Möglichkeiten der Strukturbeeinflussung durch Städtebau und Wohnungsbau. Bearbeitung: empirica. Hamburg
- FHH, STADTENTWICKLUNGSBEHÖRDE (Hg.) (2001a): Standort Wohnen. Hamburger Wohnungsbau von 1990 – 2000. Hamburg.
- FHH, STADTENTWICKLUNGSBEHÖRDE (2001b): Gewerbliche Bauflächen. Gesamtstädtische Entwicklungsplanung (Schlussbericht). Bearbeitung: Planergemeinschaft Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner in Kooperation mit Regioconsult. Hamburg
- FHH, UMWELTBEHÖRDE (1998): Artenschutzprogramm. Als Teil des Landschaftsprogramms. Hamburg.
- FRERICHS, Stefan; MEINERS, H. Georg (1994): Altlasten als Bremsklotz für eine Umwandlung militärischer Flächen in zivile Nutzung. In: PlanerIn 2/94, S. 26-31.
- GEMEINDE NEU WULMSTORF (2000): Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Neu Wulmstorf, Landkreis Harburg. Bearbeitung: Gosch – Schreyer – Partner Ingenieurgesellschaft mbH Bad Segeberg, Stand: 05. September 2000, Neu Wulmstorf.
- GEMEINSAME LANDESPLANUNG HAMBURG/ NIEDERSACHSEN/ SCHLESWIG-HOLSTEIN (2000): Metropolregion Hamburg. Regionales Entwicklungskonzept. Leitbild und Handlungsrahmen. Hamburg, Hannover, Kiel.
- GERL, Thomas (1999): Wohnen auf dem Kasernenhof. Um- und Neugestaltung der Ritter-von-Möhl-Kaserne in Amberg. In: Bundesbaublatt Heft 10/99, S 42-45.

- GRUNDMANN, Michael (1998): Truppenabbau, Konversion und Möglichkeiten eigenständiger Regionalentwicklung. In: Carmona-Schneider et.al., S. 49-62.
- HANDELSKAMMER HAMBURG (1998): Raum für Wachstum. Gewerbeflächenangebot auf die Zukunft ausrichten. Hamburg.
- HANDELSKAMMER HAMBURG (2001): Branchenporträts. Hamburg Aerospace. Hamburg.
- HASPA-FINANZGRUPPE (2000): Wohnungsnachfrage in Hamburg und Umgebung. Status quo und Trends der nächsten Jahre. Bearbeitung: Institut F+B GmbH. Hamburg.
- HEIDESIEDLUNG E.V. NEU WULMSTORF (1995): Festrede des ersten Vorsitzenden Winfried Kriehn zum 40jährigen Vereinsjubiläum. Neu Wulmstorf.
- HENCKEL, Dietrich (1995): Produzierendes Gewerbe in der Stadt. Difu-Materialien. Berlin.
- HERZBRUCH, Jens (1997): Das Kasseler Konversionsmodell. In: Mitteilungen der Landesentwicklungsgesellschaften 1/97, S. 16-22.
- INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG E.V. (IÖR) (Hg.) (2001): Zukünftige Wohnungsnachfrage und Neubaubedarf in Ost- und Westdeutschland. IÖR-Texte Nr. 133, Dresden.
- JENTZE, Dorothea (1994): Neugraben-Fischbek / Sandbek-West. Eine neue Siedlung für Hamburg. Diplomarbeit an der TUHH.
- KELLNER, Andreas (2001): Städtebauliche Leitbilder im Wohnungsbau der neunziger Jahre. In: FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2001a), S. 14-23.
- KORDA, Martin (Hg.) (1999): Städtebau. Stuttgart, Leipzig.
- LANDKREIS HARBURG (1999): Landkreis Harburg. Wegweiser. Winsen (Luhe).
- LANDKREIS HARBURG (Hg.) (2000): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Harburg 2000. Winsen (Luhe).
- LBS BAUSPARKASSE HAMBURG AKTIENGESELLSCHAFT (2002): LBS-Immobilienmarktatlas 2002. Hamburg und Umgebung. Bearbeitung: Institut F+B, Hamburg.
- LBS LANDESBAUSPARKASSEN (2001): Markt für Wohnimmobilien 2001. Daten – Fakten – Trends. Berlin.
- LEHNEN, Reinhard (1996): Stadtplanung für Konversionsflächen – Die notwendige Einbindung von städtebaulichen Wettbewerben in ein umfassenderes Planungsverständnis. In: PlanerIn 1/96. S. 55-57.
- LÜERS, Hartwig (1992): Der rechtliche Rahmen von Konversionsmaßnahmen. In: Mitteilungen der Landesentwicklungsgesellschaften und Heimstätten, 4/92, S. 8-16.
- MEINERS, H. Georg; FRERICHS, Stefan (1994): Altlasten als Bremsklotz für eine Umwandlung militärischer Flächen in zivile Nutzung. In: PlanerIn 2/94. S. 26-31.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, RAUMORDNUNG UND LANDWIRTSCHAFT DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (1998): Immissionsschutz in der Bauleitplanung. Erläuterungen zum Abstandserlaß. Düsseldorf.
- NAUMANN, Jürgen (1994): Konversion ehemals militärisch genutzter Liegenschaften. Die für die Gemeinden derzeit relevanten Fragestellungen aus planerischer Sicht. In: PlanerIn 2/94, S.31-33.
- NIEDERSÄCHSISCHES INNENMINISTERIUM (2001): Praxisforum Nachhaltige Siedlungsentwicklung in Niedersachsen. Dokumentation einer Veranstaltungsreihe im Rahmen der Umsetzung der Agenda 21. Hannover.
- NORDEUTSCHE GESELLSCHAFT FÜR LANDESENTWICKLUNG, WOHNUNGSBAU UND KOMMUNALE ANLAGEN MBH (NILEG) (1999): Flächen- und Standortentwicklung. Hannover.
- OVERHAUS, Manfred (1997): Verwertungsstrategien bei Bundesliegenschaften (Schwerpunkt Konversion). In: Mitteilungen der Landesentwicklungsgesellschaften und Heimstätten, 1/97, S. 3-9.
- PEULING, Johannes (1998): Flächenkonversion. Schwierigkeiten und Chancen der Aktivierung ehemals militärisch genutzter Flächen. In: Carmona-Schneider et. al., S. 69-76.
- PFEIFFER, Ullrich (2001): Wohnungsnot 2004? Berlin.

- SCHADER-STIFTUNG (Hg.) (2001): Wohnwandel: Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens. Darmstadt.
- SCHMIDT-EICHSTÄDT, Gerd (1998): Städtebaurecht. Einführung und Handbuch. 3. Auflage, Stuttgart, Berlin, Köln.
- SCHOTE, Heiner (2001): In die Zukunft investieren. Harburg Arcaden und Phoenix Center werden realisiert. In: Hamburger Wirtschaft, 3/2001, S. 12-14.
- SCHOTT, Marion (1998): Städtebauliche Möglichkeiten durch Umwidmung militärischer Einrichtungen – Ergebnisse zum ExWoSt-Forschungsfeld. In: Carmona-Schneider et.al., S. 77-88.
- SCHUMACHER, Dirk (2001): Raum für Vielfalt durch Konversion. Panzerhallen werden zu Ateliers und Werkstätten. Das Beispiel Kassel Marbachshöhe. In: Schader-Stiftung, S. 109-115.
- STADT WINSEN (LUHE) (2000): Bevölkerungs- und Wohnungsbestandsentwicklung im Umfeld der Stadt Winsen (Luhe). In dies.: Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Stadt Winsen (Luhe). Bearbeitung: Kramer, Peter H., Winsen (Luhe), S. 41-51.
- STÄDTEBAULICH / LANDSCHAFTSPLANERISCHER WETTBEWERB FÜR EIN NEUES STADTQUARTIER IN HAMBURG, NEUGRABEN. Auslobung in der Bauwelt 12-2002.
- STEINEBACH, Gerhard (1998): Entwicklung wirtschaftlicher Lebenskraft in Stadtregionen – Neue Nutzung auf alten Flächen. In: Walcha, Henning; Dreesbach, Peter-Paul (Hg.): Nachhaltige Stadtentwicklung: Impulse, Projekte, Perspektiven. Stuttgart, Berlin, Köln, 126- 147.
- STRÄTER, Detlev (1994): Konversion in Agglomerationsräumen. In: RaumPlanung 64/94, S. 13-20.
- STRAUß, Karin (1998): Gewerbeflächensituation in der Metropolregion Hamburg. In: FHH, Stadtentwicklungsbehörde (Hg.): stadt-dialog Nr.8/1998, S. 24-25. Hamburg.
- WALTER, Jörn (2001): Städtebauliche Ziele für den Wohnungsbau der kommenden Jahre. In: FHH, Stadtentwicklungsbehörde (2001b). Hamburg.
- WALTHER, Monika (2001): Publikumsimmobilien I (Einzelhandel). Skript der Veranstaltung im Wintersemester 2001/02 an der TUHH. Hamburg.
- WEEBER, Rotraut; WÖLFLE, Gunther; RÖSNER, Verena (2001): Gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Bauforschung für die Praxis, Band 58. Stuttgart.
- WEIHSMANN, Helmut (1998): Bauen unterm Hakenkreuz. Architektur des Untergangs. Wien.
- WEINAND, Johannes (1994): Konversion und Stadtentwicklung. Erfahrungen mit typischen Konflikten. In: Raumplanung 64/94, S. 38-44.
- WIEGANDT, Claus-C. (1992): Restriktionen bei der Wiedernutzung ehemals militärisch genutzter Liegenschaften. In: BfLR (1992), S. 389-402.
- WINKLER, Bärbel (1992): Städtebauliche Möglichkeiten und Herausforderungen der Konversion. In: BfLR (1992), S. 373-388.
- WITZMANN, Karlheinz (1994): Flächenkonversion und Raumordnung. Rückblick und Vorausschau. In: Raumforschung und Raumordnung, 4/5/1994, S. 279-286.
- WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SÜDERELBE E.G. (1997): 50 Jahre Wohnungsbaugenossenschaft Süderelbe e.G. Hamburg.
- WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SÜDERELBE E.G. (2000): Bericht über das Geschäftsjahr 2000. Hamburg.
- ZARTH, Michael (1992): Regionale Auswirkungen des Truppenabbaus und der Rüstungskonversion. In: BfLR (1992), S. 311-333.
- ZARTH, Michael; LACKMANN, Gregor (2001): Das neue Standortkonzept der Bundeswehr. In: Informationen aus der Forschung des BBR 3/2001, S. 9.

Zeitungsartikel

DER BLICK am 02.01.2002: Abriss der Röttiger-Kaserne.

DIE WELT am 04.05.2002: Seniorenimmobilien sind kein boomender Zukunftsmarkt.

HAMBURGER ABENDBLATT (HA) am 17.12.1998: Sandbek-Siedlung: Wo Hamburg am Ende ist.

HA am 09.04.1999: Altes Kasernentor – frei zum Abriß.

HA am 6./7.01.2001: Die Bürger engagieren sich. Großwohnsiedlungen in Hamburg.

HA am 02.07.2001: Neugraben-Fischbek: So oder so, Herr Senator.

HA am 15./16.09.2001: Wohnen in der Nordheide.

HA am 02.11.2001: In Hamburg sollen zwei Millionen Menschen leben.

HA am 28.11.2001: Ehlers: NF 15 wird neu geplant.

HA am 11.12.2001: 4.000 neue Stellen erwartet.

HA am 16./17.02.2002: Mehr Raum für Eigenheime.

HA am 26.02.2002: Neuvermietung – Hamburger Wohnungen 7,3 Prozent teurer.

HA am 12.03.2002: Hamburg will Asylstädte schließen.

HA am 04.04.2002: 25.000 neue Wohnungen für Hamburg.

HA am 17.04.2002: Wohneigentum.

HA am 23.04.2002: Talsohle beim Bau erreicht.

HA am 30.04./01.05.2002: Perfekt: Zur A 26 noch die Ortsumgehung Finkenwerder.

HARBURGER ANZEIGEN UND NACHRICHTEN (HAN) am 29.04.2000: Naturschutz für den Moorgürtel.

HAN am 30.01.2001: In der Röttiger-Kaserne fallen 1.350 Stellen weg.

HAN am 30.01.2001: Konzepte für den Katastrophenschutz gefordert.

HAN am 17.02.2001: Hitler baute die Röttiger-Kaserne.

HAN am 27.02.2001: Neu Wulmstorf will mitreden.

HAN am 26.03.2001: SPD plant für die Zukunft.

HAN am 21.08.2001: Großes Ringen um die richtigen Wege.

HAN am 03.09.2001: Neue Buden für Studenten?

HAN am 12.09.2001: Süderelbe setzt auf Häuslebauer.

HAN am 30.11.2001: 7.000 neue Arbeitsplätze für Hamburg.

HAN am 05.01.2002: Bauen jenseits der Bahn?

HAN am 12.02.2002: Ehrgeizige Visionen für Elstorf's Zukunft.

HAN am 09.03.2002: Bauen im Moor? Mal hören, was die Bürger sagen.

HAN am 21.03.2002: Harburg: Warten auf den Airbus-Boom.

HAN am 23.03.2002: Ja zu Flächen für Wohnen und Gewerbe.

HAN am 23.03.2002: Historische Entscheidung für Neu Wulmstorf.

HAN am 18.04.2002: Trendwende im Wohnungsbau.

HAN am 04.06.2002: S-Bahn wird bis 2007 fertig.

HAN am 14.06.2002: Soldatenheim macht in Kürze dicht.

HARBURGER RUNDSCHAU (HR) am 15.12.2000: Fischbeker Kaserne nicht antasten.

HR am 24./25.02.2001: Gemeinsame Planung gefordert.

HR am 17./18.11.2001: A 26: Hier entsteht die Moorautobahn.

HR am 28.01.2002: Senat: Mehr Wachstum für Harburg.

HR am 11.04.2002: 1.500 neue Arbeitsplätze.

STADER TAGEBLATT am 16.11.2001: Grundzüge der Regierungspolitik des neuen Hamburger CDU-Bürgermeisters.

Internetauszüge

WWW.HAMBURG.DE am 14.04.2002.

www.hamburg.de/Behoerden/StaLa/profile/neugrabenfisch.htm

www.hamburg.de/Behoerden/StaLa/profile/hausbruch.htm

WWW.KITAINFO-HAMBURG.DE am 13.05.2002.

www.kitainfo-hamburg.de/kita/contents/both/public/ergebnis.php3

WWW.LBS.DE vom 11.09.2001: Neue Bescheidenheit?

www.lbs.de/PL3D/pl3d.htm?detail_snr=333.

WWW.LBS.DE vom 18.12.2001: Ohne mehr Neubau droht Wohnungsknappheit.

www.lbs.de/PL3D/pl3d.htm?detail_snr=336.

WWW.LBS.DE am 03.04.2002: Ballungsräume setzen auf das Eigenheim.

www.lbs.de/PL3D/pl3d.htm?detail_snr=333.

WWW.RDM.DE am 15.02.2002: Markt für Einfamilienhäuser: Schwache Konjunktur dämpft Nachfrage.

www.rdm.de/ors_ausgabe.cgi?file1=body_artikel.html

WWW.WK-HAMBURG.DE am 21.05.2002.

www.wk-hamburg/angebot/selbstnutzer/eigenheimfoerderung/eigenheimfoerderung.htm.

Politische Anträge

Antrag der CDU-Fraktion im Ortsausschuss Süderelbe vom 18.12.2000: Erhalt Röttiger-Kaserne.

Antrag der CDU-Fraktion im Ortsausschuss Süderelbe vom 26.02.2001: Erhalt von Infrastruktur der Röttiger-Kaserne.

Presseerklärung der GAL-Fraktion im Ortsausschuss Süderelbe vom 05.02.2001.

Antrag der SPD-Fraktion im Ortsausschuss Süderelbe vom 20.03.2002: Röttiger-Kaserne.

Gespräche

Herr ADAM und Herr BECK, Behörde für Bau und Verkehr der FHH, am 20.01.2002.
Frau BAUMGART, Planungsbüro BPW Baumgart, am 19.03.2002.
Herr BERGER, Grundstücksverwertungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH Buxtehude, am 05.03.2002.
Herr BÖHRING und andere Vertreter der UWG Neu Wulmstorf, am 24.01.2002.
Herr Oberst BREIDENBACH am 05.03.2002.
Frau BRUNS, Herr WEISS und andere Vertreter der Stadtentwicklungsbehörde der FHH, am 08.11.2001.
Frau DOBBERSTEIN, TUHH, Professorin für Gewerbeplanung und Wirtschaftsförderung, am 08.05.2002.
Herr FISCHER, CDU Süderelbe, am 06.12.2001.
Herr GUDOWIUS und andere Vertreter der SPD Neu Wulmstorf, am 24.01.2002.
Herr HARDEL, ASK Hassenstein + Pfadt GmbH, am 11.04.2002.
Frau HEIL, HPE Wohnbau GmbH, am 17.05.2002.
Herr HÖFT, Wohnungsbaugenossenschaft Süderelbe e.G., am 14.02.2002.
Herr KALFF, Baugrundentwicklungsgesellschaft mbH Hamburg, am 04.04.2002.
Herr KLAPPAUF und Herr KARTHOF, FDP Neu Wulmstorf, am 18.04.2002.
Herr KLUßMANN, CDU Neu Wulmstorf, am 24.04.2002.
Herr KOCH, Baudezernent Bezirk Harburg, am 08.11.2001. (telefonisch)
Herr KRAUSE, Bündnis 90 / Die Grünen Neu Wulmstorf, am 18.04.2002. (telefonisch)
Herr KRIEHN, Heidesiedlung e.V. Neu Wulmstorf, am 30.04.2002.
Herr KUHLMANN, Handelskammer Hamburg, am 10.12.2001.
Herr MECKLENBURG, GAL Süderelbe, am 29.11.2001.
Herr SAUSMIKAT, Bauamt Neu Wulmstorf, am 06.12.2001.
Herr SIELAFF, Leiter des Ortsamts Süderelbe, am 13.12.2001.
Herr STROSINA, Beauftragter für Wirtschaftsförderung im Bezirk Harburg, am 13.12.2001.
Herr SUHR, Bundeswehr, Sachbereich Liegenschaften, am 23.01.2002. (telefonisch)

Abbildungsnachweis

- Abb. 1 HAMBURGER ABENDBLATT (Hg.) (2002): Unter dem Himmel von Hamburg. Luftbilder der Hansestadt und ihrer Umgebung. Hamburg.
- Abb. 3 ZARTH; LACKMANN (2001), eigene Darstellung.
- Abb. 6 WWW.HAN-ONLINE.DE. www.han-online.de/15655.html.
- Abb. 17 WWW.HAN-ONLINE.DE.
- Abb. 25 Wohnungsbaugenossenschaft Süderelbe e.G. (1997).
- Abb. 29 Gespräch mit Herrn Mecklenburg, Stadt Winsen (Luhe), eigene Darstellung.
- Abb. 35 WWW.HAN-ONLINE.DE. www.han-online.de/15655.html, eigene Darstellung.
- Abb. 41 FHH, STADTENTWICKLUNGSBEHÖRDE (2001b).
- Abb. 44 FHH, BEZIRKSAMT HARBURG, WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG (2000): Innovationsregion Harburg. Hamburgs starker Süden. Hamburg.
- Abb. 54 BROOKMANN; ZAPF (1996).
- Abb. 67 ELLE, Johannes.
- Abb. 68 ELLE, Johannes.
- Abb. 74 FHH, STADTENTWICKLUNGSBEHÖRDE (2000b), eigene Darstellung.
- Abb. 75 LBS LANDESBAUSPARKASSEN (2001), eigene Darstellung.
- Abb. 76 LBS BAUSPARKASSE HAMBURG AKTIENGESELLSCHAFT (2002), eigene Darstellung.
- Abb. 77 GEMEINSAME LANDESPLANUNG HAMBURG/ NIEDERSACHSEN/ SCHLESWIG-HOLSTEIN (2000), eigene Darstellung.
- Abb. 78 EPPLE (2001), eigene Darstellung.
- Abb. 79 HANDELSKAMMER HAMBURG (2001), eigene Darstellung.
- Abb. 80 HANDELSKAMMER HAMBURG (2001), eigene Darstellung.
- Abb. 90 AIV (1969).
- Abb. 91 HAMBURGER ABENDBLATT (2002).
- Abb. 108 ENTWICKLUNGSTRÄGER BORNSTEDTER FELD (Hg.) (2001): Potsdams neuer Norden. Potsdam.
- Abb. 113 GERL (1999), eigene Darstellung.

Alle anderen Abbildungen sind Aufnahmen oder Darstellungen der Verfasser.