

# Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne

Konversion zwischen Neugraben-Fischbek und Neu Wulmstorf



Diplomarbeit Ole Jochumsen Timo Korte TUHH Städtebau Stadtplanung 2002



## Struktur des Vortrags

- Anlass und Fragestellung
- Analyse der Ausgangssituation
- Ziele
- Nutzungsalternativen
- Umnutzungsmöglichkeiten von Gebäuden
- offene Umsetzungsstrategie

Neue Nutzungen für  
die Röttiger-Kaserne

Diplomarbeit 2002  
Städtebau/Stadtplanung  
TUHH

Ole Jochumsen  
Timo Korte



# Anlass und Fragestellungen der Diplomarbeit

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne

Diplomarbeit 2002  
Städtebau/Stadtplanung  
TUHH

Ole Jochumsen  
Timo Korte

## Beginn der **Diplomarbeit** im Winter 2001/2002

- Schließung der Kaserne Anfang 2001 bekannt geworden
- Empfehlung des Senats: Entwicklung von Wohnen und Arbeitsstätten
- Erste Anträge der Fraktionen zum Erhalt einzelner Nutzungen
- Arbeitsbedingung: keine ausführliche Bestandsanalyse auf dem Gelände möglich

## Wichtiger Schritt bei der Konversion: **Finden neuer Nutzungen**

- **Welche** Anteile von Wohnen und Arbeiten kommen in Frage und in welchen Ausprägungen?
- **Wie** lassen sie sich auf dem Gelände anordnen und um weitere Einrichtungen wie z.B. der Versorgung und der sozialen Infrastruktur ergänzen?
- **Was** lässt sich schon vor der Freigabe über den Zustand und Eignung der Flächen und Gebäude aussagen?

Anlass    Ausgangssituation    Ziele    Ziele    Umnutzung    Umsetzung



# Lage und Einbindung in die Umgebung

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne

Diplomarbeit 2002  
Städtebau/Stadtplanung  
TUHH

Ole Jochumsen  
Timo Korte



Bezirk Harburg  
Neugraben-Fischbek  
51,8 ha

Anlass    Ausgangssituation    Ziele    Nutzungsalternativen    Umnutzung    Umsetzung



# Liegenschaften der Röttiger-Kaserne

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne

Diplomarbeit 2002  
Städtebau/Stadtplanung  
TUHH

Ole Jochumsen  
Timo Korte



Anlass Ausgangssituation Ziele Nutzungsalternativen Umnutzung Umsetzung



## Analyse der Ausgangssituation

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne

Diplomarbeit 2002  
Städtebau/Stadtplanung  
TUHH

Ole Jochumsen  
Timo Korte



Anlass **Ausgangssituation** Ziele Nutzungsalternativen Umnutzung Umsetzung



# Eignung der Gebäude für eine zivile Nutzung

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne

Diplomarbeit 2002  
Städtebau/Stadtplanung  
TUHH

Ole Jochumsen  
Timo Korte



Anlass **Ausgangssituation** Ziele Nutzungsalternativen Umnutzung Umsetzung



# Belastungen

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne

Diplomarbeit 2002  
Städtebau/Stadtplanung  
TUHH

Ole Jochumsen  
Timo Korte



Anlass **Ausgangssituation** Ziele Nutzungsalternativen Umnutzung Umsetzung



## Natur- und Freiraumelemente

Neue Nutzungen für  
die Röttiger-Kaserne

Diplomarbeit 2002  
Städtebau/Stadtplanung  
TUHH

Ole Jochumsen  
Timo Korte



Anlass **Ausgangssituation** Ziele Nutzungsalternativen Umnutzung Umsetzung



## Ausgangssituation der Röttiger-Kaserne

Neue Nutzungen für  
die Röttiger-Kaserne

Diplomarbeit 2002  
Städtebau/Stadtplanung  
TUHH

Ole Jochumsen  
Timo Korte

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

- erhaltenswerte Gebäude
- grüne Einbindung und Naherholungsmöglichkeiten
- Verkehrsanbindung wird verbessert werden (S-Bahn, A 26)

In bestimmten Bereichen sind **Defizite** festzustellen:

- nicht erhaltenswerte Gebäude
- Altlasten
- Lärm
- fehlende Nahversorgung

Anlass **Ausgangssituation** Ziele Nutzungsalternativen Umnutzung Umsetzung



## Konkretisierung der Ausgangsannahme:

### Entwicklung von **Wohnen** und **Arbeiten** auf dem Kasernenareal

- Attraktives Wohnen an der Fischbeker Heide
  - Hochwertige Einfamilienhäuser als Ergänzung des Wohnangebots im Süderelberaum
  - Auch preiswerte Eigenheime zur Weckung zusätzlicher Nachfrage
  - Vermeidung von Konkurrenz zum Baugebiet NF 65
- 
- Ergänzung des durch Wohnen geprägten Stadtraums um Arbeitsstätten
  - Möglichkeit zur Ansiedlung kleiner, lokaler Betriebe
  - Schaffung preiswerter Angebote durch Umnutzung vorhandener Gebäude

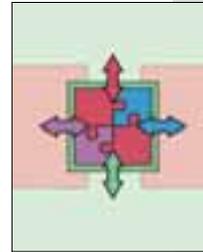


## Langer Atem lohnt sich!

Eine vergleichsweise verhaltene Nachfrage lässt einen längeren Entwicklungszeitraum annehmen



## Ziele



## Ziele

### Kasernenareal als eine Ergänzung des Stadtgefüges

- Wohnquartier
- mit einem Anteil an Arbeitsstätten
- (verkehrsintensive Großeinrichtungen sollen vermieden werden)

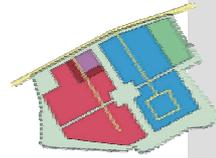
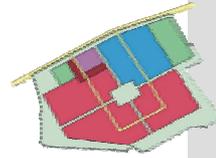
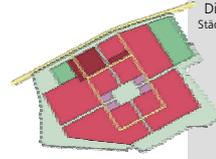
### Vielfältigkeit innerhalb des Quartiers

- unterschiedliche Nutzungen und Funktionen
- Nebeneinander von Neubau, Umbau und Weiternutzung
- Angebote für verschiedene Nutzergruppen

### Charakter des Ortes nutzen

- Grünbestand erhalten und entwickeln
- Nutzung erhaltenswerter Bausubstanz

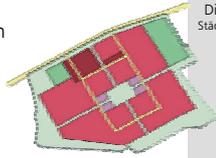
## Nutzungsalternativen



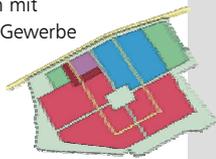
## Grundstruktur des neuen Quartiers



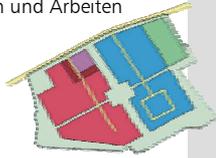
A: Wohnen



B: Wohnen mit  
lokalem Gewerbe



C: Wohnen und Arbeiten



## Beispiele für die Umnutzung von Gebäuden



## Umgang mit vorhandenen Gebäuden

### Weiternutzung



Volkshochschule



Bundesgrenzschutz



## Umgang mit vorhandenen Gebäuden

Neue Nutzungen für  
die Röttiger-Kaserne

Geringer Umbau

Diplomarbeit 2002  
Städtebau/Stadtplanung  
TUHH

Ole Jochumsen  
Timo Korte



Studentenwohnheim



Internat

Anlass Ausgangssituation Ziele Nutzungsalternativen **Umnutzung** Umsetzung



## Umgang mit vorhandenen Gebäuden

Neue Nutzungen für  
die Röttiger-Kaserne

Weit gehender Umbau unter Wahrung der Außenhülle

Diplomarbeit 2002  
Städtebau/Stadtplanung  
TUHH

Ole Jochumsen  
Timo Korte



Eigentumswohnungen



Sozialwohnungen

Anlass Ausgangssituation Ziele Nutzungsalternativen **Umnutzung** Umsetzung



# Umgang mit vorhandenen Gebäuden

Neue Nutzungen für  
die Röttiger-Kaserne

Totalumbau

Diplomarbeit 2002  
Städtebau/Stadtplanung  
TUHH

Ole Jochumsen  
Timo Korte



Betreutes Wohnen



Kindertagesstätte

Anlass    Ausgangssituation    Ziele    Nutzungsalternativen    **Umnutzung**    Umsetzung



## Offene Umsetzungsstrategie für die Konversion

Neue Nutzungen für  
die Röttiger-Kaserne

Diplomarbeit 2002  
Städtebau/Stadtplanung  
TUHH

Ole Jochumsen  
Timo Korte



Anlass    Ausgangssituation    Ziele    Nutzungsalternativen    Umnutzung    **Umsetzung**





# Offene Umsetzungsstrategie für die Konversion

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne

## Stufe 1: Weiternutzung und erste Baulandaufbereitung

Diplomarbeit 2002  
Städtebau/Stadtplanung  
TUHH

Ole Jochumsen  
Timo Korte



Anlass    Ausgangssituation    Ziele    Nutzungsalternativen    Umnutzung    **Umsetzung**



# Offene Umsetzungsstrategie für die Konversion

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne

## Stufe 2: Auftaktbebauung und Zwischennutzungen

Diplomarbeit 2002  
Städtebau/Stadtplanung  
TUHH

Ole Jochumsen  
Timo Korte



Anlass    Ausgangssituation    Ziele    Nutzungsalternativen    Umnutzung    **Umsetzung**



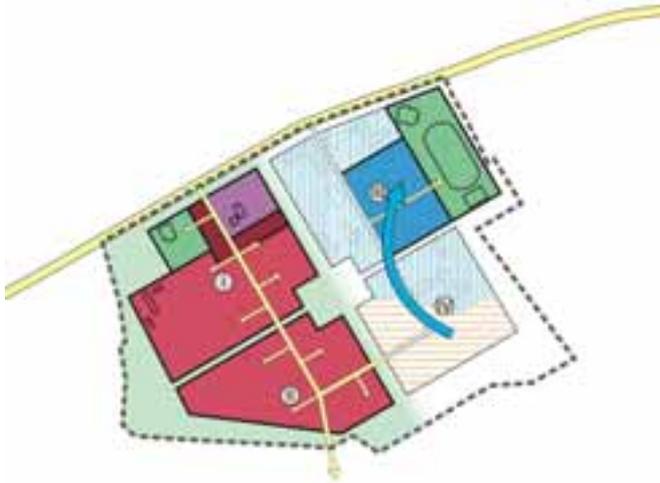
# Offene Umsetzungsstrategie für die Konversion

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne

## Stufe 3: Konsolidierung der gewerblichen Nutzung

Diplomarbeit 2002  
Städtebau/Stadtplanung  
TUHH

Ole Jochumsen  
Timo Korte



Anlass    Ausgangssituation    Ziele    Nutzungsalternativen    Umnutzung    **Umsetzung**



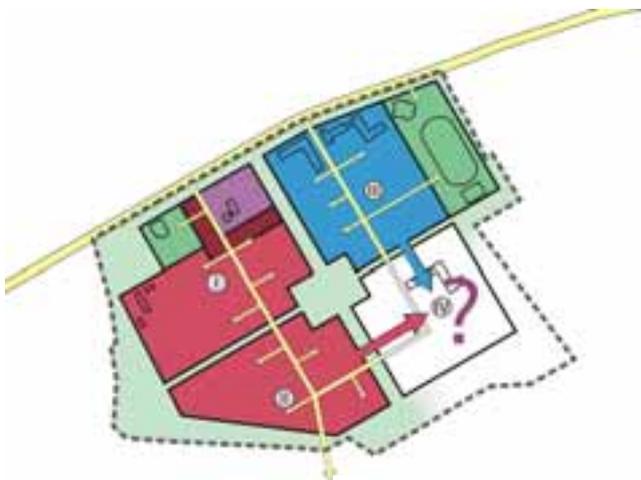
# Offene Umsetzungsstrategie für die Konversion

Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne

## Stufe 4: Nutzungskonkurrenz

Diplomarbeit 2002  
Städtebau/Stadtplanung  
TUHH

Ole Jochumsen  
Timo Korte



Anlass    Ausgangssituation    Ziele    Nutzungsalternativen    Umnutzung    **Umsetzung**



## Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne

Konversion zwischen Neugraben-Fischbek und Neu Wulmstorf



**Konversion ist eine komplexe Aufgabe und benötigt Zeit...**

