

---

# Neue Nutzungen für die Röttiger-Kaserne

Konversion zwischen Neugraben-Fischbek und Neu Wulmstorf

Kurzfassung der Diplomarbeit von  
Ole Jochumsen und Timo Korte

Kontakt:

Ole Jochumsen – Grumbrechtstraße 17 – 21075 Hamburg - 040/ 7675 5574  
ole@jochumsen.de

Timo Korte – Max-Zelck-Straße 2 – 22459 Hamburg – 040/ 5897 8281

verfasst an der  
Technischen Universität Hamburg-Harburg  
Studiengang Städtebau / Stadtplanung

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

Hamburg, im Juni 2002

## Fragestellung: Wohnen und Arbeiten auf der Röttiger-Kaserne?

Im Jahre 2004 wird die Röttiger-Kaserne im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek geräumt. Die Senatskommission für Stadtentwicklung hatte die Empfehlung gegeben, auf dem Gelände Wohnraum und Arbeitsstätten zu schaffen. In der Diplomarbeit werden dazu die Rahmenbedingungen 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?
- Was lässt sich schon vor der Freigabe über den Zustand der Flächen und Gebäude aussagen?
- Welche vom allgemeinen Planungsablauf abweichenden Schritte sind bei der Konversion zu vollziehen?



Die Röttiger-Kaserne. Blick von Südosten. Quelle: Hamburger Abendblatt.

## Schon vor 2004 Einigung über neue Nutzungen erzielen!

Die Erfahrungen mit anderen Konversionsprojekten<sup>1</sup> zeigen, dass schon vor der Freigabe der Fläche wesentliche Schritte vollzogen werden können. Zunächst steht die Projektvorbereitung durch lokale Politik 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.

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

## Große Potenziale für ein attraktives Quartier – aber auch Defizite

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.

Dagegen weist das nähere Umfeld z.B. im Bereich Nahversorgung Defizite auf, zu deren Ausgleich die Entwicklung neuer Nutzungen auf der Kaserne jedoch einen Beitrag leisten kann. Während militärische Altlasten beseitigt werden können, wird die Belastung des Quartiers durch Straßenlärm von der vorbei führenden Bundesstraße bestehen bleiben.

## Ergebnis der Bedarfsanalyse: Eigenheime, altersgerechtes Wohnen, lokale Gewerbebetriebe

Die Bedarfsanalysen zeigen, dass durch Eigenheime und altersgerechte Wohnungen das Angebot im Süderelberaum positiv ergänzt werden kann. Trotz der großen Gewerbeflächenreserven im weiteren 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.

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.



Fischbeker Heide in direkter Nähe



Bundesstraße 73 als Lärmquelle



Schlichtes Reihenhausesgebiet Fischbek



Gewerbeflächenpotenziale im Umfeld: Hausbruch

## Ziele für neue Nutzungen des Kasernengeländes: Vielfältigkeit und Charakter

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 bzw. den Umbau geeigneter Gebäude gebildet.

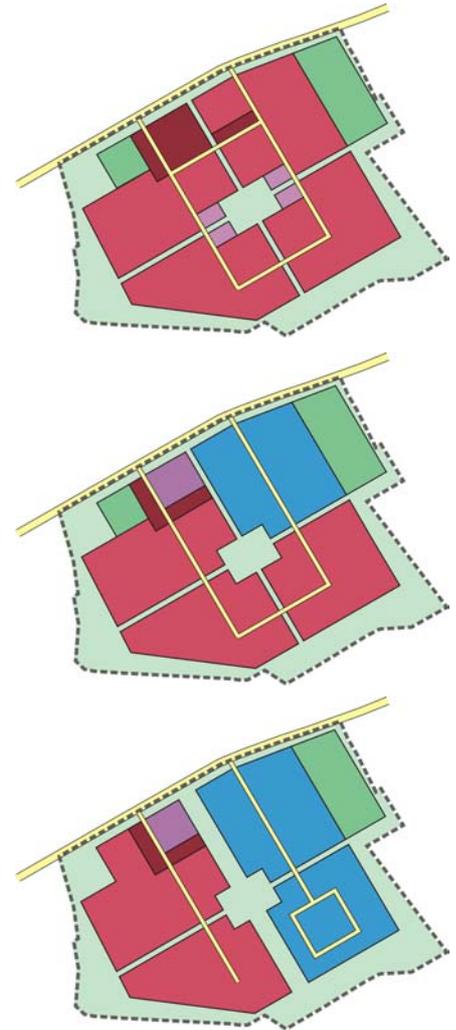
### Empfehlung: Entwicklung verschiedener Nutzungsalternativen offen halten

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.

Eine der Alternativen 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.

### Kein verfrühter Abriss, vorhandene Gebäude verleihen dem Gebiet besonderen Charakter

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. Durch einen geschickten Umgang mit der Substanz sind vermutlich auch bei der Röttiger-Kaserne finanzielle Einsparungen möglich.



#### Nutzungsalternativen mit Erschließungs- und Freiraumstruktur

Hauptfunktionen: Wohnen (rot), Arbeiten (blau), Nahversorgung (braun), soziale Infrastruktur (lila), Sport und Freizeit (grün)



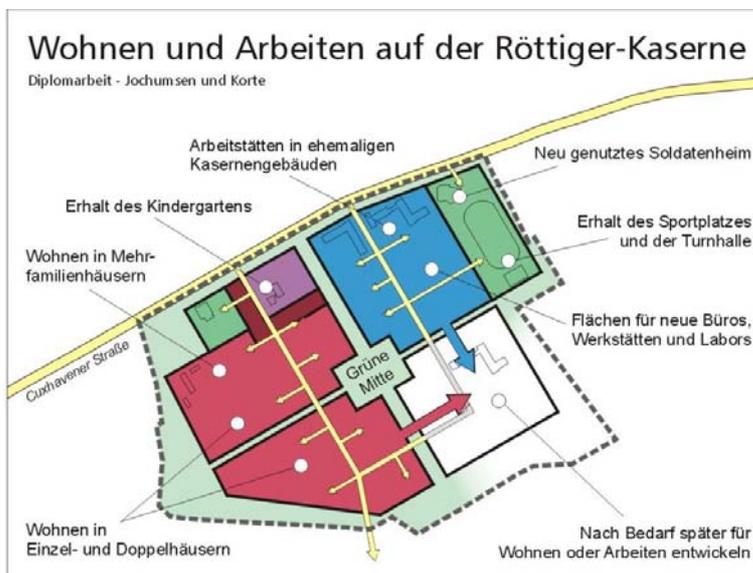
Nebeneinander von Neubauten und ehemaligen Kasernenbauten (Stade)

## Empfehlung: Offene Umsetzungsstrategie

Im Sinne des offenen Umgangs mit den Nutzungsalternativen wird eine entsprechende Strategie zur Konversion empfohlen. Dabei soll nicht der Endzustand im Vordergrund der Betrachtung stehen, sondern die notwendige räumliche und zeitliche Koordinierung von Baulandaufbereitung, Neubau, Weiter- und Zwischennutzung.

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.

- In der ersten Phase stehen die Flächen im Nordwesten des Areals im Mittelpunkt. Vorhandene Gebäude werden weitergenutzt (z.B. Kindergarten, Turnhallen), mit der Baulandaufbereitung wird begonnen. Der Abschnitt stellt den Eingang zum künftigen Quartier dar und ist wahrscheinlich am geringsten belastet.
- Danach können erste Wohnungsneubauten errichtet werden. Im östlichen Teil werden vorhandene Werkstätten und Lager für gewerbliche Zwischennutzer als Pioniere frei gegeben. Die Baulandaufbereitung wird im südwestlichen Bereich fortgesetzt.
- Während der vierten Entwicklungsstufe setzt sich die Wohnbebauung fort. Sich etablierende Betriebe ziehen in umgebaute oder neue Gebäude im nordöstlichen Teil um.
- In der letzten Phase, die in der Abbildung skizziert ist, zeigt sich, ob im letzten Baufeld die Bedarfe für das Wohnen oder Arbeiten überwiegen.



## Inhalt der Langfassung

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	1
<b>2</b>	<b>Lehren aus bisherigen Konversionen</b> .....	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
<b>3</b>	<b>Analyse der Ausgangssituation</b> .....	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

<b>4</b>	<b>Ziele</b> .....	97
<b>5</b>	<b>Nutzungsalternativen</b> .....	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
<b>6</b>	<b>Vorgehensbezogene Empfehlungen</b> .....	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

## 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