

■ GEWERBEGRUNDSTÜCK AN DER ULZBURGER STRASSE IN NORDERSTEDT MITTE

Exposé zur Interessenbekundung



Anlage 2: zur Vorlage Nr.: M 19/0113 des Stuv am 21.02.2019
Hier: Exposé zur Interessensbekundung

■ Anlass und Ziel

Der Bereich südlich des Rüsternweges, zwischen der U-Bahn-Trasse und der Ulzburger Straße, stellt eine der letzten verbleibenden innerstädtischen Potenzialflächen in Norderstedt Mitte dar. Für den nördlichen Teilbereich dieser Flächen soll nun ein durchmisches Nutzungskonzept entwickelt werden, dass der gegebenen infrastrukturellen Lagequalität gerecht wird und die vorhandenen urbanen Nutzungen der Norderstedter Innenstadt sinnvoll ergänzt.

Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH (EGNO) beabsichtigt in diesem Zusammenhang, das beschriebene Grundstück im Zuge eines Verhandlungsverfahrens zur Veräußerung an einen Projektentwickler auszu-schreiben. Interessierte Investoren sind aufgefordert, sich für das Grundstück zu bewerben.

[01] Blick entlang des nördlich des Grundstücks gelegenen Rüsternwegs in Richtung Osten / Ulzburger Straße



Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

im Einvernehmen mit der
Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Verfahrensbetreuung

clausen-seggelke stadtplaner

Holzdammm 39

20099 Hamburg

Tel.: 0049 40 28 40 34 - 0

Fax: 0049 40 28 05 43 43

E-Mail: egno@clausen-seggelke.de

Ansprechpartner: Torsten Wild, Moritz Vahldiek



■ **clausen-seggelke**
stadtplaner



Norderstedt Mitte/
Stadtzentrum Norderstedt

(700 m)

U-Bahn-Trasse

Rüsternweg



Ulzburger Straße

Amselstraße

Kiebitzreihe

Krayenkamp

Nextbike-Station

Rechenzentrum



Richtweg

(800 m)

Buchenweg



Kontext

Norderstedt

Norderstedt liegt im nördlichen Teil der Metropolregion Hamburg, ca. 20 km vom Hamburger Stadtzentrum entfernt und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gemeinde Henstedt-Ulzburg im Norden (6 km) sowie zur Stadt Quickborn im Westen (7 km). Die Stadt wurde 1970 durch den Zusammenschluss der Gemeinden Friedrichsgabe, Garstedt, Harksheide und Glashütte gegründet. Sie bietet die Vorzüge einer grünen Lage und der direkten Nachbarschaft zu Hamburg. Hohe Lebensqualität und eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung kennzeichnen den Weg der Stadt Norderstedt in den letzten 45 Jahren.

Die EGNO

An dieser erfolgreichen Entwicklung hat die EGNO als 100%ige Tochter der Stadt Norderstedt erheblich mitgewirkt. Als Wirtschaftsförderer, aber auch als Grundstücks- und Projektentwickler setzt sie maßgebliche Impulse für das gesunde städtische Wachstum und den wirtschaftlichen Erfolg Norderstedts. Dabei versteht sich die EGNO als Schnittstelle zwischen Verwaltung, Wirtschaft und den Interessen der Bürger und bietet ein Leistungsspektrum von der Quartiersentwicklung über die Immobilienvermittlung bis hin zum professionellen Standortmarketing. Für diese vielfältigen Aufgaben arbeitet bei der EGNO ein Team von Spezialisten aus den unterschiedlichsten Bereichen unter einem Dach zusammen.

Bauliche Entwicklungen in der Umgebung

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes werden in der nahen Zukunft verschiedene Projekte realisiert, die die Lagequalität des dargestellten Grundstücks weiter erhöhen werden. Unmittelbar südlich des Plangebietes soll auf einer Grundstücksfläche von ca. 3.700 m² ein neues Kinocenter mit ca. 2.200 m² überbauter Grundfläche und nach aktuellem Planungsstand sieben Kinosälen und ca. 730 Sitzplätzen entstehen. Für dieses Vorhaben bestehen bereits fortgeschrittene Planungen eines Investors, die mit dem zu entwickelnden Vorhaben eng verschränkt werden sollen. Nördlich an das Plangebiet anschließend, jenseits des von erhaltenswertem Baumbestand gesäumten Fuß- und Radweges Rüsternweg, wurde im Zuge eines Bauträgerauswahlverfahrens durch die EGNO jüngst eine ca. 21.000 m² große Teilfläche zur Entwicklung von rund 280 Wohneinheiten mit ergänzenden Service- und Pflegewohnangeboten (Bebauungsplanverfahren B 314) ausgeschrieben, für die bereits ein Bauträger ausgewählt wurde.

[02] Vogelflug über die geplante Bebauung im nördlich angrenzenden Bereich des B 314

[03] Visualisierung des Vorentwurfs für das geplante Kinocenter südlich des ausgeschriebenen Grundstücks (Perspektive von Nordosten / Ulzburger Str.)



[04]

■ Plangebiet und Kontext

[04] Blick auf das Grundstück vom westlich verlaufenden Fuß- und Radweg in Richtung Südosten (rechts das Rechenzentrum)

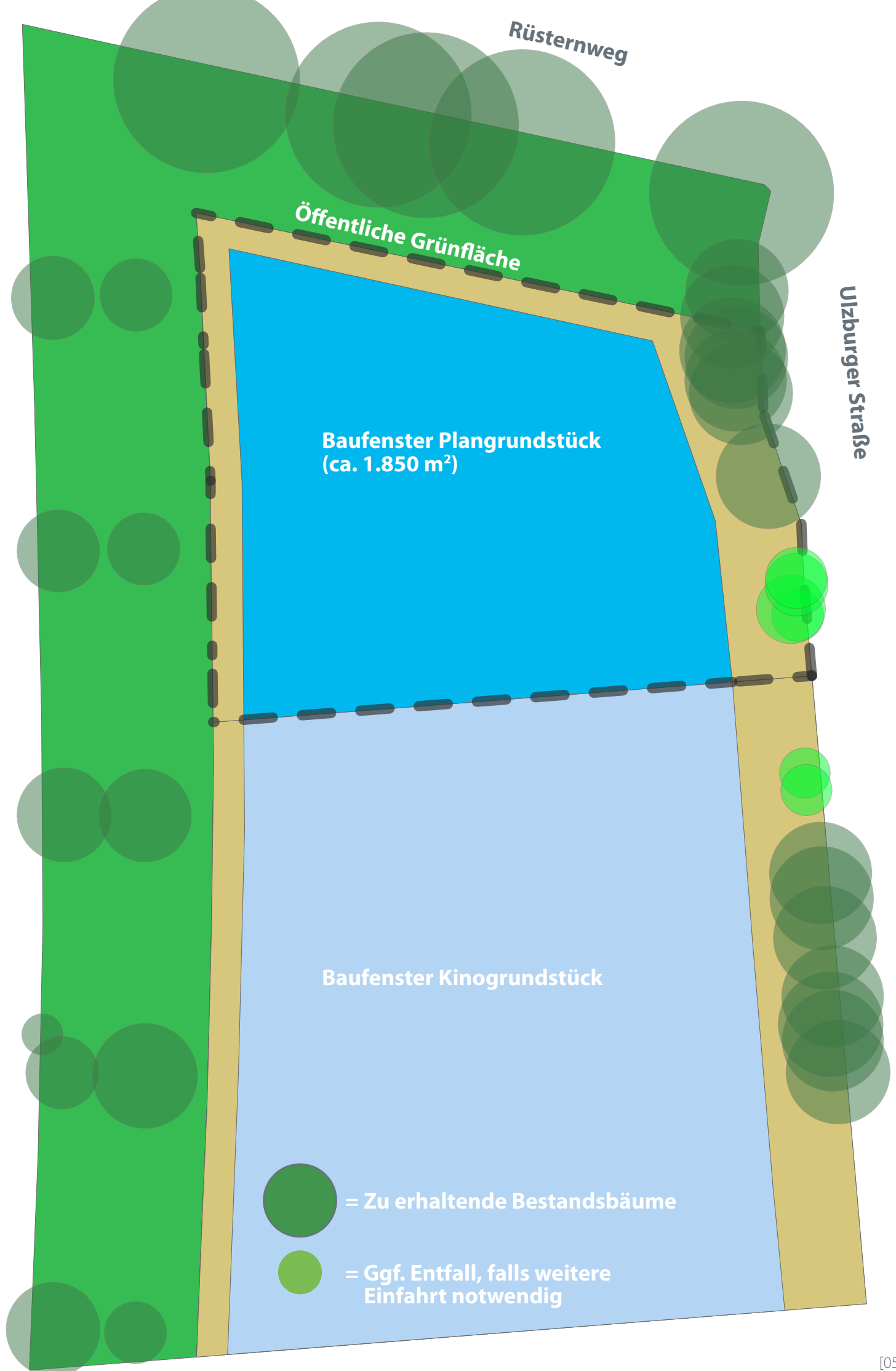
Das Plangrundstück ist ca. 2.300 m² groß, bisher unbebaut und nahezu eben. Es liegen keine Informationen zu vorhandenen Altlasten vor. Das Grundstück grenzt im Norden an den Fuß-/Radweg und Grünzug des Rüsternweges sowie im Süden an das Baufeld des geplanten Kinocenters an, weiter südlich befindet sich ein bestehendes Rechenzentrum. Östlich des Plangebiets verläuft die Hauptverkehrsstraße Ulzburger Straße, welche eine Grenze zu den benachbarten Einfamilien- und Reihenhausstrukturen darstellt. Diese gehen wiederum in die rückwärtig angrenzende, von offenen Feldern geprägte Niederung der Tarpenbek über. Westlich des Plangebiets, über den Trog der U-Bahn hinweg, sind viergeschossige Mehrfamilienhäuser gelegen.

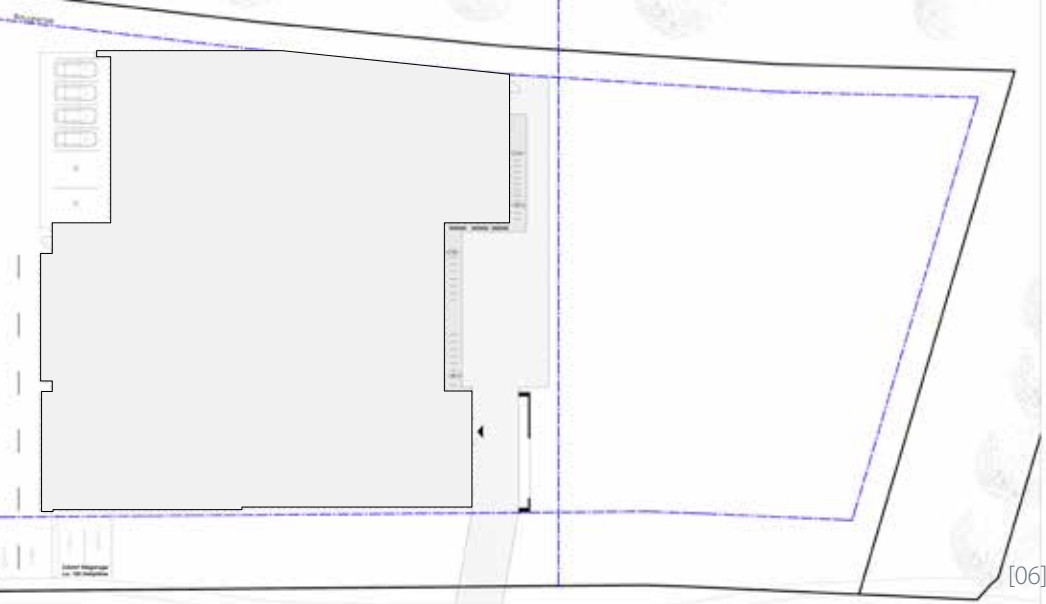
Über den westlich entlang der Grundstücksgrenze verlaufenden Fuß- und Radweg besteht eine direkte Verbindung zum ca. 700 m in nördlicher Richtung gelegenen U-Bahnhof/ZOB Norderstedt Mitte. In ca. 800 m Entfernung südlich befindet sich zudem der U-Bahnhof Richtweg. Eine weitere Anbindung an den ÖPNV besteht über eine unmittelbar nordöstlich des Plangebietes gelegene Bushaltestelle. Für den MIV ist das Plangebiet über die Ulzburger Straße zu erreichen. Unmittelbar südlich des Grundstücks, im Bereich des Rechenzentrums, befindet sich zudem eine Leihstation des Bike-sharing-Anbieters Nextbike.

Die Baustrukturen der weiteren Umgebung sind als heterogen zu bezeichnen, da sowohl mehrgeschossige Gebäude als auch freistehende Einfamilienhäuser zu finden sind. Letzgenannte Siedlungshäuser im Osten stammen im Gegensatz zur übrigen umliegenden Bebauung aus den Jahren vor 1980 und damit aus der Zeit vor der baulichen Realisierung

des neuen Stadtzentrums Norderstedt Mitte. Im Umfeld des fußläufig erreichbaren U-Bahnhofs/ZOB Norderstedt Mitte und entlang der Rathausallee finden sich gemischte Nutzungen wie Einzelhandel, öffentliche Einrichtungen sowie Büro- und Gewerbeeinheiten (u.a. Rathaus, Bibliothek, „Tribühne“, Schule, Post, Nahversorgung, (Programm-)kino, Restaurant, Bank).

Die Entwicklung des Plangebietes steht in unmittelbarem baulich-funktionalen Zusammenhang mit den Planungen für das Kinocenter auf dem südlich angrenzenden Grundstück, weswegen für beide Vorhaben ein gemeinsamer Bebauungsplan nach § 30 BauGB (B 324) erstellt werden soll. Dieser sieht die Ausweisung eines ca. 6.100 m² großen Kerngebietes (GRZ 0,8; III-IV Geschosse) vor, um innenstadtaffine Nutzungen (Baugebietsfläche ca. 4.800 m²) am Standort zu ermöglichen. Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen (ca. 2.900 m²) sind dabei ebenso wie der westlich verlaufende Fuß- und Radweg zu erhalten und in die weitere Planung einzubeziehen. Für die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird aktuell ein Verkehrsgutachten angefertigt, in dem auch mögliche Zufahrten und deren Bündelung im Geltungsbereich des B 324 geprüft werden. Von zentraler Bedeutung für die weitere Konzeption des Plangebietes ist zudem die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Abgesehen von einigen wenigen oberirdischen Stellplätzen (z.B. Behinderten- und Angestellten- sowie Fahrradstellplätze) sollen die Stellplätze in einer flächendeckenden oder zwei separaten Tiefgaragen gebündelt werden.





[05] Schematische Darstellung Baugrundstück und Kontext

[06] Lageplan des Vor-entwurfs für den südlich angrenzend geplanten Kinokomplex (Stand 16.10.2018)

■ Programm

Für das dargestellte Grundstück ist die Errichtung eines gemischt genutzten Baukörpers vorgesehen. Ausgangspunkt ist dabei eine Grundfläche von ca. 400 - 500 m², konzeptabhängige Überschreitungen sind bei Beachtung der weiteren Parameter jedoch möglich. Die genaue Konzeption des Gebäudes soll sich nach den vorgesehenen Nutzungsbau-steinen richten, für die von Seiten der Inter-essen-ten konkrete und tragfähige Vorschläge zu unterbreiten sind.

Nutzungskonzept

Auf Grundlage der am Standort gegebenen Angebote und Bedarfe soll sich das Nut-zungskonzept des Vorhabens vorzugsweise aus den Bereichen Gastronomie, Dienstlei-stungen, Gesundheit, Sport/Reha und Well-ness zusammensetzen. Die Gastronomie-nutzung stellt auch insofern einen zentralen Bestandteil des Projektes dar, weil sie einen Außenbereich erhalten und der Belebung der zwischen den verschiedenen Nutzungen der Umgebung gelegenen Bereiche dienen soll. Sie soll jedoch nicht in Konkurrenz zu den gas-tronomischen Angeboten des angrenzenden Kinokomplexes stehen und daher einen ge-hoben Standard (keine Schnellgastronomie/Fast-Food) bieten. In Anbetracht der Ausmaße und Beschaffenheit des dargestellten Grund-stücks sollen in der Nutzungskonzeption kei-ne Wohn- oder Hotelnutzungen vorgesehen werden.

Rahmenbedingungen und Vorgaben

Zwischen dem zu entwickelnden Baukörper und dem südlich gelegenen Kinokomplex ist die Schaffung einer privaten, ausreichend di-mensionierten Platzsituation vorgesehen, um das gesamte Umfeld zusätzlich zu attraktivie-ren. Der Platz soll auf der südlichen, gemein-samen Grundstücksgrenze verortet werden und hinsichtlich Charakter sowie Gestaltungs-qualität einer urbanen öffentlichen Freiflä-che entsprechen (z.B. Außengastronomie, Materialität). In diesem Zuge soll von beiden Vorhabenträgern gemeinsam ein Freiraum-planer mit der Gestaltung der Platzsituation sowie des Außenraumes beauftragt werden. Auch die Entwässerung in Form von Versicke-rung auf den Verkaufsgrundstücken muss in diesem Zusammenhang betrachtet werden. Auf dem Grundstück des zu entwickelnden Baukörpers können lediglich max. 10 oberir-dische PKW-Stellplätze verortet werden. Der Großteil der notwendigen Stellplätze muss in der/den bereits erwähnten Tiefgarage/n ab-gebildet werden. Der verwendete Stellplatz-schlüssel muss den geplanten Nutzungen entsprechen. Eine Reduzierung ist bei einem stimmigen Mobilitätskonzept (z.B. Car- und Bikesharing, komfortable Fahrradabstellge-legenheiten etc.) möglich und ist mit der Stadt Norderstedt abzustimmen. Die entlang der Ulzburger Str. vorhandenen Bäume sind, mit Ausnahme des Bereichs einer evtl. an der süd-lichen Grundstücksgrenze zum Kinokomplex vorzusehenden neuen Zufahrt, zu erhalten und in das Gestaltungskonzept zu integrieren.



[07]

Norderstedt verfolgt im Klimaschutz eine nachhaltige Entwicklungsstrategie. Die Bebauung ist deshalb mit möglichst hohem CO₂-reduzierendem Standard zu konzipieren. Dabei stehen die Verwendung erneuerbarer Energien und energieeffizientes Bauen im Vordergrund. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Norderstedt ist möglich. Die Leitgedanken des energiesparenden Bauens sind zu berücksichtigen. Das Vorsehen einer Dachbegrünung und versickerungsoffener Beläge sollte aufgrund der zu erwartenden ökologischen und funktionalen Vorteile geprüft werden.

■ Verfahren

Bei der vorliegenden Interessenbekundung handelt es sich nicht um die Vergabe eines öffentlichen Auftrages, sondern um eine unverbindliche Markterkundung seitens der EGNO / Stadt Norderstedt als aktueller Eigentümerin. Damit verbunden ist die Aufforderung zur Bekundung des Interesses für die bauliche Entwicklung und weitere Nutzung des dargestellten Grundstücks. Die Ausschreibung unterliegt nicht den einschlägigen Vergaberichtlinien und ist freibleibend. Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Angebots lassen sich keine Verpflichtungen herleiten und es können keine Ansprüche geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Teilnahmeanträgen oder Angeboten sowie für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks nicht erfolgt. Für die Teilnahme am Verfahren wird keine Vergütung gewährt.

Die EGNO und die Stadt Norderstedt werden die eingereichten Bewerbungsbögen auswerten und beabsichtigen, auf Grundlage der

übermittelten Informationen und Referenzen bis zu fünf Teilnehmer für das Verfahren auszuwählen. Die Weiterführung des Interessenbekundungsverfahrens erfolgt dann in Form von einem oder mehreren unverbindlichen Verhandlungsgesprächen zwischen der EGNO / Stadt Norderstedt und den ausgewählten Interessenten. Gegenstand dieser nachfolgenden Verhandlungen, zu denen den Bewerbern zusätzlich digitale Unterlagen zum Grundstück zur Verfügung gestellt werden, sind u.a. ein vorzulegendes Nutzungskonzept, ein städtebaulicher Entwurf sowie ein Kaufpreisangebot des jeweiligen Bewerbers. Als Mindestkaufpreisangebot wird dabei ein Quadratmeterpreis von 400.- EUR/m² bei einer wertrelevanten GFZ (WGFZ) von 1,4 erwartet. Sofern im Entwurf eine abweichende GFZ erreicht wird, wird der Kaufpreis entsprechend angepasst. Zudem sind weiterhin im Projektverlauf entstehende Kosten in den Bereichen Gutachtenbeauftragung, Eingriff/Ausgleich sowie Bebauungsplanverfahren käuferseitig zu tragen.

Bewerbungsunterlagen

Interessierte Bewerber füllen den Bewerbungsbogen zum Interessenbekundungsverfahren aus, der unter www.claussen-seggelke.de/XXX eingesehen und heruntergeladen werden kann. Die ausgefüllten Bewerbungsbögen sind bis spätestens zum **26.04.2019, 16:00 Uhr** in einem gesonderten Umschlag mit dem Hinweis „Interessenbekundung Rüsternweg“ zu richten sowie zusätzlich per E-Mail zu übermitteln an:

claussen-seggelke stadtplaner
Holzdammm 39
20099 Hamburg
E-Mail: egno@claussen-seggelke.de

[07] Östlich an das Grundstück angrenzende Bushaltestelle an der Ulzburger Straße (Blickrichtung Süden)



**claussen-seggelke
stadtplaner**

Bauleitplanung
Stadtentwicklung
Verfahrensmanagement

BEWERBUNGSBOGEN

Interessenbekundungsverfahren „Gewerbegrundstück an der Ulzburger Str.“, Norderstedt-Mitte

**Ausloberin:
Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNO) mbH**



in Einvernehmen mit der
Stadt Norderstedt, Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Bitte senden Sie eine ausgedruckte und unterzeichnete Version mit dem Hinweis „Interessenbekundung Rüsternweg“ sowie zusätzlich eine digitale Version per E-Mail an:

claussen-seggelke stadtplaner, Holzdamm 39, 20099 Hamburg / egno@claussen-seggelke.de

Schlusstermin für den Eingang Ihrer Bewerbung per Post ist der **26.04.2019, 16:00 Uhr**.

Nicht fristgerechte Einsendungen werden ausgeschlossen. Unvollständige Angaben und Unterlagen können ebenfalls zum Ausschluss führen. Die Angaben müssen wahrheitsgemäß erfolgen; nachweislich falsche Angaben führen zum Ausschluss vom Verfahren.

ERFORDERLICHE ANGABEN

Name des Büros/ der Firma: _____

Ansprechpartner: _____

Adresse: _____

E-Mail-Adresse: _____

Telefon: _____

Fax: _____

Nutzungskonzept/
Nutzungsbausteine
prozentuale Anteile: _____

Kaufpreisgebot: Der Mindestkaufpreis beträgt 400.- EUR / Quadratmeter Grundstücksfläche bei einer WGFZ von 1,4. **Angebot Bewerber:** _____ EUR/m²

Realisierte Referenzen: _____

Datum, Stempel, Unterschrift _____

BEWERBUNGSBOGEN

Interessenbekundungsverfahren „Gewerbegrundstück an der Ulzburger Str.“, Norderstedt-Mitte

ERFORDERLICHE ANGABEN

Evtl. Projektpartner: 1.

2.

3.
