



BUGENHAGENKIRCHE NEU DENKEN

Interessenbekundungsverfahren

Auftraggeber

Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-Ost
Danziger Straße 15-17
20099 Hamburg

beraten durch verschiedene VertreterInnen der
Freie Hansestadt Hamburg

Verfahrenskoordination

büro luchterhandt
stadtplaner architekten landschaftsarchitekten

Daniel Luchterhandt, Annabelle Ries,
Simone Jentsch

Shanghaiallee 6
20457 Hamburg
Telefon 040-7070807-0
Fax 040-7070807-80
bugenhagenkirche@luchterhandt.de
www.luchterhandt.de

Hamburg, im Oktober 2018

Bildnachweis

S. 1, 6, 10, 12, 14, 18, 22

© Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-Ost, Dorf Müller
und Krüger

S. 4, 9, 17

© Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb
für Geoinformation und Vermessung

S. 16, 17

© büro luchterhandt

Inhalt

1 Anlass und Zielsetzung	5
2 Angaben zu den Grundstücken	7
3 Ziele des Verfahrens	11
4 Standortdokumentation	16
5 Verfahren	19

Osterbekstraße

Lohkoppelstraße

Lachnerstraße

Volkmannstraße

Biedermannplatz

Lachnerstraße

Weberstraße

Weidestraße

Imstedt

Beethovenstraße

Adolph-Schönfelder-Straße

Biedermannplatz



1 Anlass und Zielsetzung

Vierzehn Jahre nachdem die Bugenhagenkirche aus der gemeindlichen Nutzung genommen wurde, steht nun die Veräußerung der denkmalgeschützten Bugenhagenkirche samt Grundstück durch den Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-Ost als Eigentümer bevor.

Im Hamburger Stadtteil Barmbek-Süd gelegen stellt das Gebäude ein bedeutendes Zeugnis für einen sakralen Backsteinbau der späten 1920er Jahre dar. 1992 wurde er in die Denkmalliste eingetragen, von 1996 bis 1998 wurde er denkmalgerecht saniert und in Teilen umgebaut. Im Zuge der Veräußerung kann neben der Kirche samt den zum Ensemble gehörigen beiden Wohnbauten auch das südlich angrenzende Grundstück zusammen mit der Bugenhagenkirche erworben werden, das gegenwärtig mit einem baufälligen, leerstehenden Wohnhaus bebaut ist.

Der Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-Ost möchte den Verkauf beider Grundstücke im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens vorbereiten. Ziel des Verfahrens ist es, ein Nutzungskonzept zu finden, das dem Stadtteil zugewandt ist und auch über die Nachbarschaft hinaus den Stadtteil bereichert, das sich die geschützte Gebäudesubstanz wertschätzend zu eigen macht und diese überzeugend weiterentwickelt.



2 Angaben zu den Grundstücken

2.1 Die Bugenhagenkirche

Das zu vergebende Grundstück mit einer Gesamtgröße von 2.556 qm ist planungsrechtlich als Fläche für Gemeinbedarf im Bebauungsplan Barmbek Süd 29 eingetragen und ist Teil des Flurstücks 5.502. Die Grundstücksfläche wird westlich durch die Weberstraße, nördlich durch die Volkmannstraße und im Osten über den Biedermannplatz begrenzt. Die auf dem Grundstück befindliche Bugenhagenkirche, wurde in den Jahren 1927–29 auf staatlichem Grund erbaut und ist seit 1992 unter Schutz stehendes Kulturdenkmal der FHH (Baudenkmal „22358“).

Im damals neu entstehenden Stadtteil Barmbek wurde 1903 als erstes die Heiligengeistkirche an der Hufnerstrasse gebaut. Von dieser Muttergemeinde wurde bereits 1919 eine zweite Gemeinde abgetrennt, für die am Schleidenplatz – dem heutigen Biedermannplatz – ein neues Kirchengebäude errichtet wurde. Nach einem Architektenwettbewerb 1925 wurde die Planung des Architekten Emil Heynen von 1927 bis 1929 ausgeführt und am 10. März 1929 eingeweiht. Anlässlich des 400-jährigen Reformationsjubiläums in Hamburg erhielt die Kirche ihren Namen nach dem Reformator Johannes Bugenhagen.

Am 16. Juli 1992 in die Hamburger Denkmalliste eingetragen wurde der Bau in den Jahren 1996 bis 1998 nach den Plänen des Hamburger Architekten Bernhard Hirche aufgrund baulicher Mängel und starker innenräumlicher Eingriffe in den Originalzustand tiefgreifend restauriert und umgebaut. Dabei wurde der Kirchenbau um einen Theatersaal im ehemaligen Gemeinderaum sowie ein Café erweitert. Durch Abbruch einer Zwischendecke über dem Foyer konnte eine neue, großzügige Eingangshalle geschaffen werden, die durch eine Stahltreppe mit der darüber liegenden Kirchensaalebene verbunden ist.

Nach Zusammenschluss der drei ev.-luth. Kirchengemeinden in Barmbek wurde die Bugenhagenkirche 2004 aus der gemeindlichen Nutzung genommen und zur Verwaltung an den Kirchenkreis übergeben; dieser trägt seitdem die Verantwortung für Instandhaltung und Unterhalt. Ihre Räume wurden in den letzten Jahren für unterschiedliche Zwecke genutzt bzw. vermietet: für Gottesdienste bulgarischer Christen, für Veranstaltungen des Kirchenkreises, für Bü-

rozwecke und für ein privates Theater.

Die Bugenhagenkirche ist einer der bedeutendsten Hamburger Sakralbauten aus der Zeit der Weimarer Republik. Das Kirchengebäude zeichnet sich durch seine markante kubische Formensprache sowie einer Verblendung mit dunkelrot-violetten Backsteinen aus. Architektonisch folgt der Bau den Idealen des Neuen Bauens und verbindet eine kraftvolle moderne Figur mit einer funktionalen innenräumlichen Gliederung. Die Backsteinverblendung fügt sich in den von Fritz Schumacher geprägten Materialkanon ein, der in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Hamburg vorherrschte. Der Kirchenraum und der Gemeindesaal sind übereinander angeordnet, womit der Architekt Emil Heynen eine wichtige Neuerung in den Hamburger Kirchenbau einführte: Durch diese funktionale Stapelung entsteht ein hoher Baukörper mit monumentaler Wirkung. Der „publikumsbezogene“ Gemeindesaal ist auf Straßenniveau und damit bürgernah angeordnet. Unterstrichen wird diese Haltung durch die Formung und Gestaltung des Vorplatzes, der durch die zum Kirchsaal führenden Außentreppe seine rahmende Fassung erhält.

Der prägnante Kirchturm tritt mit seiner Lage am Biedermannplatz als stadträumliche Dominante in Erscheinung. Zusammengesetzt aus sich verjüngenden Kuben, setzt sich die abstrakt gestaltete Turmform von klassischen Kirchbaumustern ab, indem die Form – ganz im Sinne des Neuen Bauens – aus den funktionalen Bedingungen entwickelt wurde.

Der Kirchenbau in seiner heutigen Form und Ausgestaltung weist Strukturen aus seiner Entstehungszeit auf. Im Laufe der Jahre wurden jedoch auch zahlreiche Veränderungen vorgenommen, die den Originalzustand merklich veränderten und nicht schützenswert sind. Dem Bauzeitenplan (Anlage 02.08) ist zu entnehmen, welche Strukturen historisch sind und welche im Zuge späterer Veränderungen hinzukamen.

Eine denkmalpflegerische Bewertung für die Umgestaltung ist damit nicht verbunden; gleichwohl besteht aus Sicht der Denkmalpflege die Präferenz, die im Original erhaltenen Bestandteile auch mit der künftigen Nutzung weitgehend erhalten zu können.

Hauptgeschosse (HG)

	qm NF	qm FF	qm VF	Gesamt
Erdgeschoss	683,53	5,45	242,56	
Zwischengeschoss	204,33	3,00	133,85	
Kirchengeschoss	525,49	3,00	95,19	
Emporen- u. Galeriegeschoss	240,63	28,80	56,00	
Summe Hauptgeschosse	1653,98	40,25	527,60	
gerundet	1655,00	40,00	528,00	2.223,00

Nebengeschosse (NG)

	qm NF	qm FF	qm VF	Gesamt
Untergeschoss	510,77	47,83	82,34	
Turmgeschoss 1/2/3	90,24	-	52,97	
Uhren- u. Glockenstube	-	62,79	11,70	
Summe Hauptgeschosse	601,01	110,62	147,01	
gerundet	600,00	110,00	147,00	857,00

Gesamtfläche

Summe HG + NG	2.255,00	150,00	675,00	3.080,00
----------------------	-----------------	---------------	---------------	-----------------

Freiflächen

	qm NF
Kirchvorplatz	rd. 250
Arkade Weberstraße	rd. 98
Terrasse Weberstraße	rd. 97
offene Vorhalle	rd. 31
Terrasse Kirchvorplatz	rd. 47
2 Turmterrassen	rd. 60
Summe	rd. 583

Grundstück 1

Gebäude in Verbindung mit der Bugenhagenkirche

Auf dem Grundstück der Kirche (Flurstück 5502, Gemarkung Barmbek Bezirk Hamburg-Nord: Biedermannplatz 17, 19, Volkmannstraße 6, Weberstraße 18) befinden sich ferner Wohngebäude, die funktional bislang Teil der religiösen Einrichtung und städtebaulich/architektonisch Bestandteil des Ensembles waren. Diese stehen mit der Kirche zum Verkauf. (siehe Abb. 1)

Wohnhaus, Biedermannplatz 17 (332 qm), mit drei Wohnungen

Wohnung 1: 1-Zi.-Wohnung mit einer Nettowohnfläche von 56 qm

Wohnung 2: 2-Zi.-Wohnung (Hochparterre) mit 3 zusätzlichen Zimmern im OG, mit einer Nettowohnfläche von 185 qm

Wohnung 3: 3-Zi.-Wohnung mit einer Nettowohnfläche von 91 qm

Wohnhaus, Weberstraße 18: 350 qm mit vier Wohnungen

Wohnung 1: 2-Zi.-Wohnung mit einer Nettowohnfläche von 77 qm

Wohnung 2: 2-Zi.-Wohnung mit einer Nettowohnfläche von 54 qm

Wohnung 3: 3,5-Zi.-Wohnung mit einer Nettowohnfläche von 82 qm

Wohnung 4: 4-Zi.-Wohnung mit einer Nettowohnfläche von 136 qm

DG: Abstellräume 15 qm

Grundstück 2

Wohngebäude Biedermannplatz 13 und 15

Ferner steht das Flurstück 5435 der Gemarkung Barmbek Bezirk Hamburg-Nord, Biedermannplatz 13 und 15 in Verbindung mit der Kirche zum Verkauf, sofern sich für die Umsetzung des Gesamtkonzepts Synergieeffekte erzielen lassen. Das Grundstück hat eine Fläche von 770 qm. (siehe Abb. 1)

Das dreigeschossige Bestandsgebäude (300 qm), das seit einigen Jahren leer steht, ist baufällig und durch einen Neubau zu ersetzen. Für eine Neubebauung wurde im Jahre 2012 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis (Anlage 02.06) ist jedoch für den künftigen Besitzer nicht bindend.

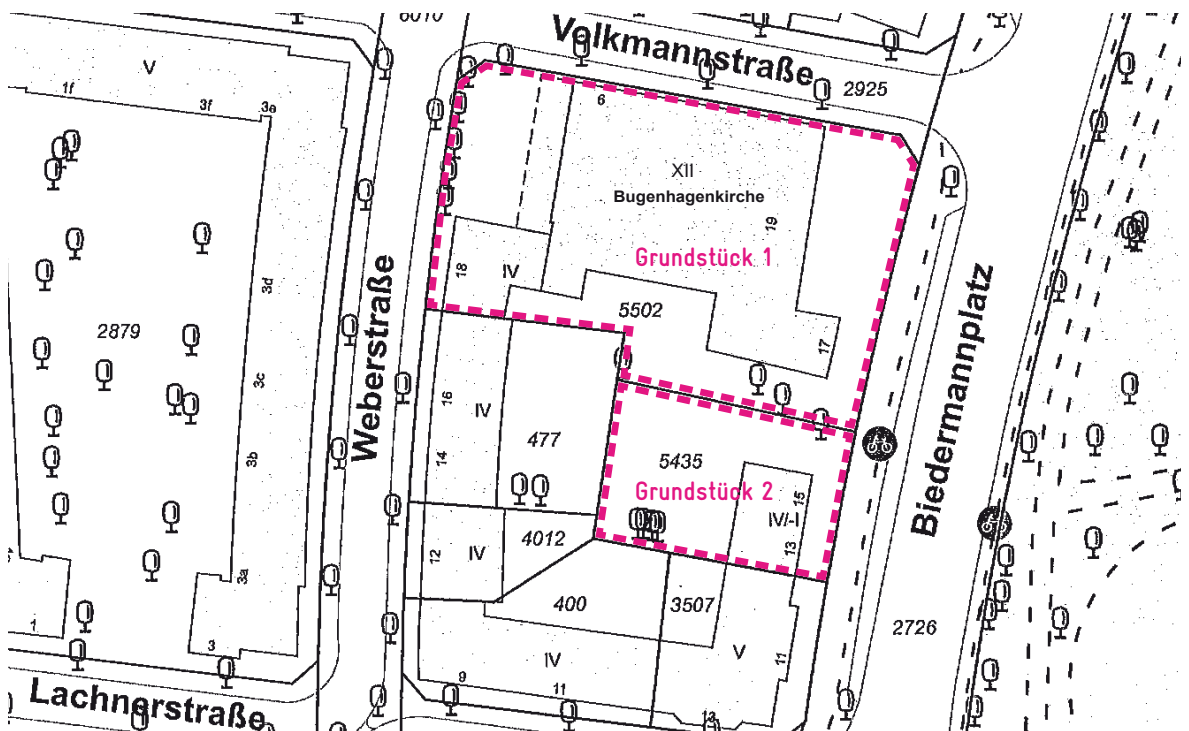


Abb. 1: Katasterplan



3 Ziel des Verfahrens

Gegenstand dieses Interessenbekundungsverfahrens ist es, Kaufangebote für den Erwerb des Grundstücks 1 (Flurstück 5502) samt der bestehenden Gebäude zu erhalten, die neben einem Kaufpreis eine Konzeption für die künftige Nutzung der Gebäude und Flächen enthalten. Optional kann das Grundstück 2 (Flurstück 5435) in das Angebot miteinbezogen werden.

Übergeordnetes Ziel des Verfahrens ist es, eine inhaltlich-programmatisch überzeugende und dem Standort angemessene Nutzungsidee mit einer wirtschaftlich tragfähigen Konzeption zu finden, die respektvoll mit dem baukulturellen, denkmalgeschützten Erbe umzugehen vermag und eine sinnstiftende Nutzung verspricht, so dass sich für die künftigen Nutzer, für die Menschen aus der umliegenden Nachbarschaft und auch über den Stadtteil hinaus, ein Mehrwert abzeichnet.

Im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens werden Aussagen zu folgenden Kriterien erwartet:

- Nutzung der bestehenden und künftigen Gebäude
- geplanter Umgang mit der denkmalgeschützten Bausubstanz
- Trägerschaft und Betrieb
- Umsetzung des Konzepts
- Kaufpreis

Angesichts der besonders anspruchsvollen Entwicklungsaufgabe ist das Interessenbekundungsverfahren in zwei Phasen angelegt. In der ersten Phase geht es primär um die Vorstellung einer Nutzungsidee. Die Bewerber, deren Nutzungsidee das Auswahlgremium am überzeugendsten bewertet, werden zur zweiten Phase zugelassen, um ihre Idee konzeptionell durchzuarbeiten und zu vertiefen. Am Ende des Verfahrens soll der Verkauf der Grundstücke an den Bewerber mit dem am besten bewerteten Angebot erfolgen.

3.1 Tragfähiges Nutzungskonzept entwickeln!

Die Interessenten für den Erwerb der beiden Grundstücke sind mit einer anspruchsvollen Aufgabe konfrontiert. Ihre Aufgabe ist es, für die Bugenhagenkirche ein Nutzungskonzept zu entwickeln, das dauerhaft trägt und das in den bestehenden, denkmalgeschützten Strukturen umsetzbar ist. Für die Kirche bestehen dabei zunächst keine Nutzungseinschränkungen, doch wird besonderer Wert auf eine Nutzung gelegt, die den Stadtteil bereichert, diesem zugewandt ist und den Menschen aus dem Stadtteil offensteht. Denkbar sind u. a. eine soziale Nutzung oder eine kulturelle Ausrichtung.

Erwartet wird eine intensive, kreative Auseinandersetzung mit dem Bestand, mit seinen vielfältigen, ungewöhnlichen Raumqualitäten. Gesucht werden Nutzungskonzepte und Nutzer, die es verstehen, diese Räume sinnfällig für ihre Zwecke einzusetzen und die Geschichte des Ortes auf diese Weise erlebbar zu machen.

Gesucht werden differenzierte Nutzungskonzepte für das gesamte Raumangebot der Kirche vom Erdgeschoss bis zum Kirchturm, das nicht nur für jede einzelne Nutzung überzeugt, sondern in seinem Mix eine Leitidee für den gesamten Komplex verfolgt.

Im Sinne partnerschaftlicher Projekte sollen so Ideen für einen attraktiven neuen Nutzungsbaustein im Stadtteil entstehen. In welcher Weise das konkrete Nutzungskonzept dem Standort zu neuer Strahlkraft im Stadtteil verhelfen und Begeisterung in der Öffentlichkeit auslösen kann, ist mit dem Konzept des Bewerbers auf anregende Weise darzulegen. Keineswegs muss dies ausschließlich durch öffentlichkeitsaffine Nutzungen geleistet werden. Auch innovative und mutige Wohnkonzepte oder zukunftsweisende Arbeitsstätten könnten dem Image dieses Ortes eine neue Bedeutung verleihen, die auf die Nachbarschaft ausstrahlen und auf die Öffentlichkeit identitätsstiftend wirken.



3.2 Sinnfälligen Umgang mit dem Baudenkmal aufzeigen – innen wie außen!

Der Verkäufer legt großen Wert auf einen behutsamen Umgang mit dem Baudenkmal. Ausgehend von dem übergeordneten Ziel, die Gebäude langfristig nachhaltig zu nutzen, sind jene Konzepte von besonderem Interesse, die für die Nutzung mit möglichst wenigen Eingriffen und Veränderungen an der Originalsubstanz auskommen und die sich die historische Anmutung zu eigen machen. Dies umfasst die Gestaltung des Vorplatzes der Kirche ebenso wie das Gebäudeinnere selbst.

Als besondere Herausforderung stellt sich die Nutzung des Kirchenraums samt seiner zuschaltbaren Seitenräume und der Emporen dar. Es werden Konzepte gesucht, die mit der Dimension und der Atmosphäre dieses Raums arbeiten, diese gleichwohl mit einem selbstbewussten Umgang der neuen Nutzung hinreichend eigenen Raum zur Entfaltung geben. Wie Alt und Neu funktional und gestalterisch zusammengeführt werden können und sollen, welche Veränderungen für die Neunutzung zwingend erforderlich sind und welche Anpassungen des Gebäudebestands für das Konzept wünschenswert wären – das ist im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens überzeugend darzulegen.

Insgesamt wird eine intensive Auseinandersetzung mit dem Gebäudebestand und dem Denkmal erwartet, um zu einer differenzierten, fachlich versierten und architektonisch fundierten Haltung für den Umgang mit dem Haus zu gelangen. Schlussendlich wird man die Bugenhagenkirche nur dann erfolgreich in eine neue Nutzung überführen können, wenn mit der konzeptionellen Ausgestaltung auch die Lust und die Fähigkeit, sich dieser einzigartigen Herausforderung zu stellen, deutlich erkennbar wird, sich dieser anspruchsvollen Aufgabe auch tatsächlich überzeugend anzunehmen.

3.3 Tragfähiges Betreiberkonzept vorlegen!

Der Verkäufer wird einem Verkauf nur dann zustimmen, wenn das vorgelegte Konzept auch tatsächlich umgesetzt werden kann. Daher ist nicht allein die Nutzungsidee von Belang, sondern auch die Frage nach konkreten Betreibern der Nutzungseinheiten und den Nutzern der geplanten Angebote ist von Bedeutung. Sie müssen organisatorisch und finanziell in der Lage sein, die vorgeschlagene Nutzungsidee zu realisieren. Dabei wird großer Wert gelegt auf eine langfristige, nachhaltige Umsetzung, die idealerweise von Beginn an Erfolg hat, ggf. aber auch eine gewisse Übergangszeit verträgt.

Mit dem Angebot ist somit zwingend ein nachvollziehbares, belastbares Betreiberkonzept vorzulegen. Damit ist z. B. spätestens in Phase 2 über einen „Letter of Intent“ (LOI) verlässlich darzulegen, mit welchen Partnern und für welche Zielgruppen der Bewerber das Konzept umzusetzen gedenkt. Es werden dezidierte Aussagen zu den Kompetenzen und Erfahrungen sowie zu den wirtschaftlichen Möglichkeiten der einzelnen Partner, ggf. auch zu bereits erprobten Kooperationen zwischen den einzelnen Partnern, erwartet.

Ferner ist darzustellen, wie der Bewerber operativ das Projekt zu realisieren beabsichtigt. Dafür ist eine Struktur zu entwickeln, die aufzeigt, wie das Projektmanagement für dieses Vorhaben konkret aussehen wird. Es ist darzulegen, welches Team die Umsetzung des Projekts institutionell bzw. personell vorbereiten und begleiten wird und welche Planer und Experten in diese Struktur eingebunden sein werden. Im Sinne eines professionellen Projektmanagements ist ein erster Entwurf eines Zeit-Maßnahmen-Plans vorzulegen, aus dem hervorgeht, dass die Bewerber die Komplexität des Vorhabens realistisch einschätzen und mit dem Zeitpunkt der Grundstücksveräußerung verlässliche Umsetzungszeiten genannt werden können.



3.4 Überzeugendes Konzept für das Grundstück 2 vorlegen!

Sollte Grundstück 2 Bestandteil des Kaufangebots sein, ist hierfür ebenfalls – je nach Konzept für die Bugenhagenkirche – ein Nutzungskonzept vorzulegen. Das Grundstück 2 kann vollständig überplant werden.

Städtebaulich und architektonisch ist ein Baukörper gewünscht, der wieder unmittelbar und in gleicher Höhe an das südlich angrenzende Wohngebäude Biedermannplatz 11 anschließt. Ein Blockschluss durch einen Neubau zur Bugenhagenkirche ist im Bebauungsplan (Anlage 02.01) gegenwärtig nicht vorgesehen. Dieser ist jedoch aus Sicht der Denkmalpflege in Form eines Brückenschlages nicht ausgeschlossen, wenn der Anschluss an das Gebäude Biedermannplatz 17 gestalterisch überzeugend gelöst ist und sich durch die dann erforderliche Umstrukturierung der Grundrisse des Pastorats weiterhin funktionsfähige und gut nutzbare Raumstrukturen ergeben.

Wie eine etwaige durch den Kaufinteressenten angestrebte bauliche Verbindung ausformuliert sein könnte, ist ggf. über einen Architekturwettbewerb zu ermitteln.

3.5 Kaufpreise für beide Grundstücke unterbreiten!

Der Verkäufer beabsichtigt vordergründig, das Grundstück 1 zu veräußern. Das Kaufangebot ist demnach mindestens für Grundstück 1 und optional für Grundstück 2 abzugeben. Der Verkäufer behält sich dabei vor, die Grundstücke an unterschiedliche Bewerber zu vergeben oder ggf. lediglich Grundstück 1 zu veräußern, wenn für Grundstück 2 keine überzeugenden Angebote vorlegt werden.

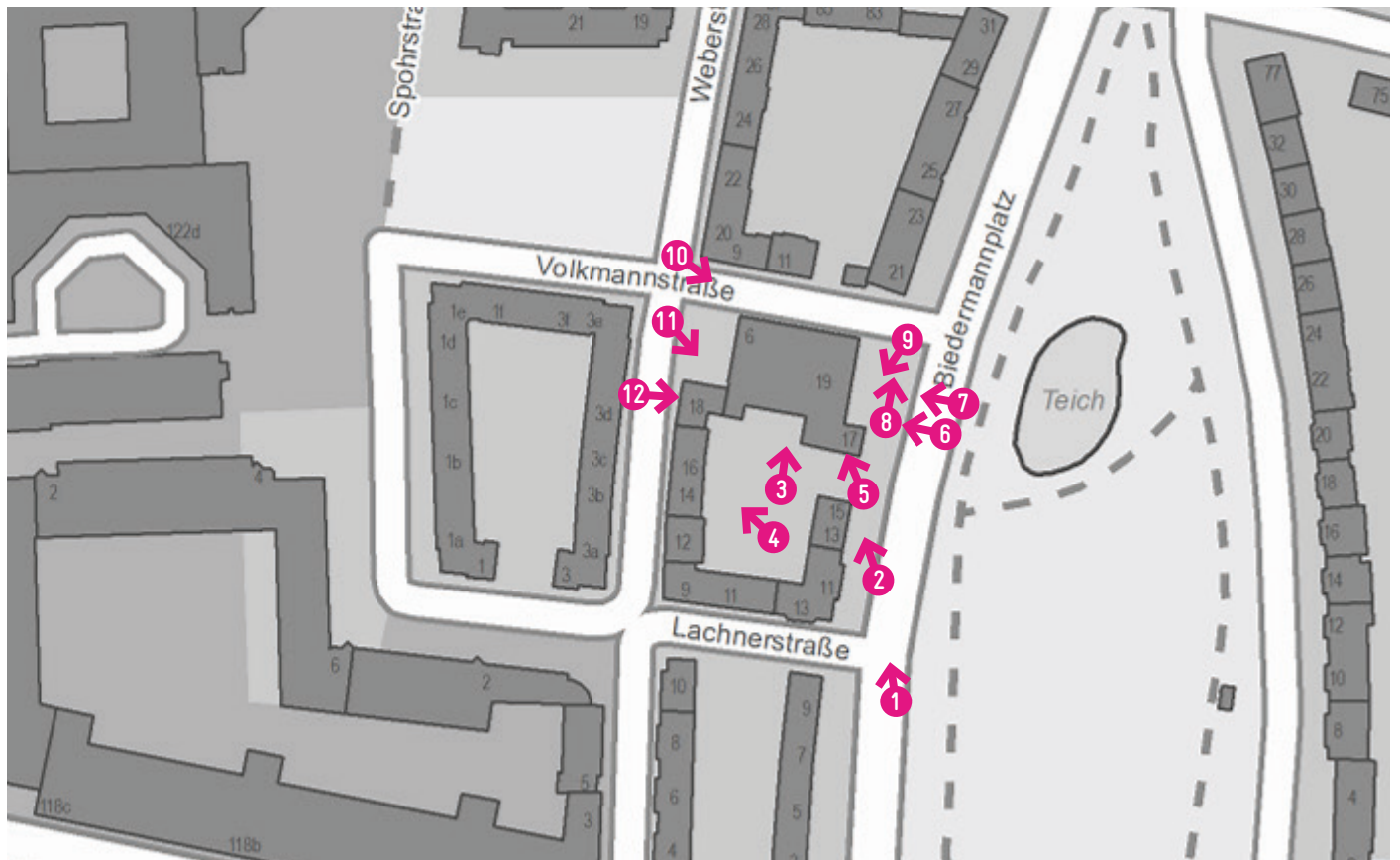
Im Falle eines Gebotes für Grundstück 1 als auch auch für Grundstück 2, sind für beide Grundstücke separate Kaufpreise anzubieten. Für die Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren ist ein Angebot für Grundstück 1 zwingend notwendig, andernfalls wird der Bewerber vom Verfahren ausgeschlossen. Der Verkäufer behält sich vor, für die Grundstücke 1 und 2 in der 2. Phase einen Mindestkaufpreis zu nennen.

Für das Kaufpreisangebot zum Grundstück 2 ist zunächst von dem im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auszugehen. Als Anhaltspunkt kann das Wettbewerbsergebnis von Kitzmann Architekten mit einer GFZ von 1,44 für Grundstück 2 dienen (Anlage 02.06). Anzubieten ist ein Schichtwert pro qm Geschossfläche (GF86), der auf das lt. Bebauungsplan zulässige Maß hochgerechnet wird. Dieser Preis stellt zugleich den Mindestkaufpreis für dieses Grundstück dar.

Sollte eine höhere Ausnutzung z. B. durch den Blockschluss ermöglicht werden, so werden Nachleistungen an den Verkäufer fällig. Für Grundstück 2 handelt es sich somit um ein indikatives Angebot; der tatsächliche Kaufpreis ist an die später realisierte Geschossfläche gebunden.



4 Standortdokumentation





5 Verfahren

5.1 Auftraggeberin

Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-Ost
Danziger Straße 15-17
20099 Hamburg

beraten durch verschiedene VertreterInnen der
Freie Hansestadt Hamburg

5.2 Verfahrenskoordination und -betreuung

büro luchterhandt
Annabelle Ries, Simone Jentsch, Daniel Luchterhandt
Shanghaiallee 6
20457 Hamburg
fon: +49 (0) 40/7070807-0
fax: +49 (0) 40/7070807-80
bugenhagenkirche@luchterhandt.de
www.luchterhandt.de

5.3 Verfahrensart

Interessenbekundungsverfahren in zwei Phasen zur
Vorbereitung des Verkaufs zweier Grundstücke. Die
Teilnahme am Verfahren ist freiwillig, eine Verpflichtung
des Verkäufers zum Verkauf besteht nicht.

5.4 Arbeitsunterlagen

01 Ausschreibungsbroschüre
02 Plangrundlagen
03 Fotodokumentation
04 Vordrucke und Vorgaben

5.5 Auswahlgremium

Stimmberechtigt

- Astrid Kleist, Hauptpastorin und Pröpstin,
Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-Ost
- Albrecht Schmidt-Sondermann, Mitglied des
Kirchenkreisesrates, Ev.-Luth. Kirchenkreis
Hamburg-Ost
- Ronald Einfeldt, Pastor, Ev.-Luth. Kirchen-
gemeinde Alt-Barmbek
- Ilsabe Stolt, Geschäftsführung Strategische
Gebäudeplanung, Ev.-Luth. Kirchenkreis
Hamburg-Ost
- Andreas Harriefeld, Leiter Bauabteilung,
Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-Ost
- Jürgen Preine, Leiter Finanzabteilung,
Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-Ost

Berater ohne Stimmrecht

- Sabine Schmitz, stv. Leiterin Bauabteilung,
Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-Ost
- Pirco Scheckerka, Leiterin Kirchliches Verwaltungs-
zentrum, Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-Ost
- Yvonne Nische, komm. Bezirksamtsleiterin,
Bezirk Hamburg-Nord
- Hans-Peter Boltres, Leiter Fachamt Stadt- und
Landschaftsplanung, Bezirk Hamburg-Nord
- Cordula Ernsing, stv. Leiterin Fachamt Stadt- und
Landschaftsplanung, Bezirk Hamburg-Nord
- Nico Schröder, Fachamt Sozialraummanagement
Bezirk Hamburg-Nord
- Dieter Söngen, Fachamt Sozialraummanagement
Bezirk Hamburg-Nord
- Andreas Kellner, Leiter Denkmalschutzamt,
Behörde für Kultur und Medien
- Dr. Ursula Markfort, Denkmalschutzamt, Behörde
für Kultur und Medien
- Elke Westphal, Referat Theater, Behörde für
Kultur und Medien
- Egbert Rühl, Geschäftsführer Hamburger
Kreativ Gesellschaft
- Alexander Kleinow, SPD, Bezirksversammlung
Hamburg-Nord
- Dagmar Rams, CDU, Bezirksversammlung
Hamburg-Nord
- Michael Werner-Boelz, Bündnis 90/Die Grünen,
Bezirksversammlung Hamburg-Nord
- Martin Badel, Vorsitzender, Ausschuss für Bil-
dung, Kultur und Sport
- André Bigalke, Vorsitzender, Stadtteilrat
Barmbek-Süd
- Frank Lundbeck, Sprecherteam, Stadtteilrat
Barmbek-Süd

5.6 Teilnahme

Zur Teilnahme am Verfahren sind sowohl Einzelbewerber als auch Bewerbergemeinschaften berechtigt. Die Bildung von Bewerbergemeinschaften durch Akteure mit unterschiedlichen Angebotsschwerpunkten ist ausdrücklich erwünscht. Die Teilnahmeanmeldung von Einzelbewerbern und Bewerbergemeinschaften ist ab dem 26.10.2018 formlos an bugenhagen-kirche@lucherhandt.de zu richten. Die Anlagen zur Ausschreibung werden mit Versenden der Anmeldebestätigung ab dem 30.10.2018 bereitgestellt.

Zugangskriterien

Ungeachtet der übrigen Voraussetzungen kommt ein Interessent für die Nachnutzung nur dann in Betracht, wenn der Interessent

- sich weder in einem Konkurs- noch in einem Vergleichsverfahren befindet (eine dementsprechende Erklärung des Interessenten ist vorzulegen)
- in den letzten zehn Jahren ordnungsgemäß Steuern, Abgaben und Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung gezahlt hat (eine dementsprechende Erklärung ist vom Interessenten vorzulegen)
- die Erklärung zur Nichtanwendung der „Scien-tology“ Technologie nach L. Ron Hubbard unterzeichnet.
- die Erklärung zur Entrichtung des Mindestkaufpreises in Höhe von X Mio. EUR unterzeichnet. (Phase 2)
- einer vertraglichen Zusicherung einer Halte-/ Nutzungsdauer über eine durch ihn bestimmte Anzahl an Jahren zustimmt. (Phase 2)
- die Bereitschaft zur Durchführungen eines hochbaulichen Wettbewerbs nach Regelungen der RPW 2013 mit bis zu 5 Teilnehmern erklärt.
- die Nachleistungsverpflichtung unterzeichnet.
- die genannten Unterlagen vollständig vorlegt

5.7 Auswahlkriterien

- Qualität des Nutzungskonzeptes
- gestalterische Qualität
- Marktfähigkeit/wirtschaftliche Tragfähigkeit
- Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange
- Kaufpreisangebot
- Realisierbarkeit

Phase 1 – Ideenphase

5.8 „Interessenten-Börse“

Während einer ersten Informationsveranstaltung am 19.10.2018 besteht für Interessenten die Möglichkeit der Teilnahme an einer Interessenten-Börse, um den Austausch und das Kennenlernen unterschiedlicher Akteure aus den Bereichen Wohnungswirtschaft, Investoren, soziale Trägerschaften etc. im Hinblick auf einen möglichen Zusammenschluss zu einer Bewerbergemeinschaft für das bevorstehende Verfahren zu ermöglichen.

5.9 Rückfragen und Rückfragenkolloquium

Rückfragen können ausschließlich schriftlich an das verfahrensbetreuende Büro (Brief, Fax, Email) bis zum 12.11.2018, 12:00 Uhr, gestellt werden. Die Rückfragen werden im Rahmen des Rückfragenkolloquiums beantwortet. Das Protokoll des Rückfragenkolloquiums mit der schriftlichen Beantwortung der Fragen wird allen Teilnehmenden zugesandt und ist Bestandteil der Ausschreibung.

Das Rückfragenkolloquium findet am 19.11.2018 von 15:00 bis 17:00 Uhr statt. Der Ort wird rechtzeitig bekannt gegeben, eine Einladung folgt separat. Die Teilnahme am Kolloquium wird dringend empfohlen.

5.10 Abgabelleistungen Phase 1

Nutzungskonzept

- Es wird eine detaillierte Darstellung je Grundstück der vorgeschlagenen Nachnutzung erwartet.
- Die Idee zur Nachnutzung ist zielführend in geeigneter Darstellung mit Hinweisen zu einer plausiblen Umsetzbarkeit darzulegen.

Grundrisse, räumliche Skizzen oder Visualisierungen sind gewünscht, sofern sie die Erläuterung des Nutzungskonzepts unterstützen.

Kaufpreisvorstellung

- Bestätigung (z. B. Bankbestätigung)
Kaufpreisvorstellung Grundstück 1
- optional: Bestätigung (z. B. Bankbestätigung)
Kaufpreisvorstellung Grundstück 2

5.11 Abgabetermin Phase 1

Die geforderten Leistungen sind bis zum 07.01.2019 um 16:00 Uhr im Büro Luchterhandt, Shanghaiallee 6 in 20457 Hamburg vollständig einzureichen.

5.12 Auswahl Sitzung 1

Die Auswahl Sitzung der Phase 1 findet am 17.01.2019 statt. Hier werden vsl. sieben überzeugende Nachnutzungskonzepte zur weiteren Bearbeitung und Vertiefung in der Phase 2 durch das Begleitgremium ausgewählt.

Phase 2 – Konzeptphase

5.13 Zuladungen

Der Auslober/Verkäufer behält sich vor, einer Kombination unterschiedlicher Nutzungskonzepte von unterschiedlichen Bewerbern den Zuschlag zu erteilen und/oder weitere Bewerber hinzuzuladen, wenn sich keine bessere Bewerbungsgemeinschaft oder kein geeigneter Einzelbewerber mit überzeugendem Gesamtkonzept auf die Grundstücke bewirbt.

5.14 Rückfragen

Rückfragen können schriftlich an das verfahrensbetreuende Büro (Brief, Fax, Email) bis zum 08.02.2019 bis 12:00 Uhr gestellt werden. Die Rückfragen werden voraussichtlich bis zum 15.02.2019 schriftlich beantwortet.

5.15 Abgabeleistungen Phase 2

Nutzungskonzept

- Es wird eine detaillierte Darstellung je Grundstück der vorgeschlagenen Nachnutzung erwartet.
- Die Idee zur Nachnutzung ist zielführend in geeigneter Darstellung mit Hinweisen zu einer plausiblen Umsetzbarkeit darzulegen.

Betreiberkonzept

- Die Tragfähigkeit des Konzeptes ist glaubhaft nachzuweisen.
- Zeit-Maßnahmen-Plan
- konkretes Projektmanagement für das Vorhaben.
- Umsetzung des Projekts institutionell bzw. personell

- erster Entwurf eines Zeit-Maßnahmen-Plans, aus dem hervorgeht, dass die Bewerber die Komplexität des Vorhabens realistisch einschätzen und mit dem Zeitpunkt der Grundstücksveräußerung verlässliche Umsetzungszeiten genannt werden können.
- Letter of Intent (LOI)

Kaufpreisangebot

- Einreichung vollständig ausgefüllter Formblätter je Grundstück, u. a. mit Angabe von Schichtwerten und Geschossflächen je Grundstück und je Nutzungsart und darauf basierend die Angabe des Mindestkaufpreises.
- Bestätigung Mindestkaufpreis Grundstück 1 (Eigenerklärung)

5.16 Abgabetermin Phase 2

Die geforderten Leistungen sind bis zum 08.03.2019 um 16:00 Uhr im Büro Luchterhandt, Shanghaiallee 6 in 20457 Hamburg vollständig einzureichen.

5.17 Präsentationskolloquium und Auswahl Sitzung 2

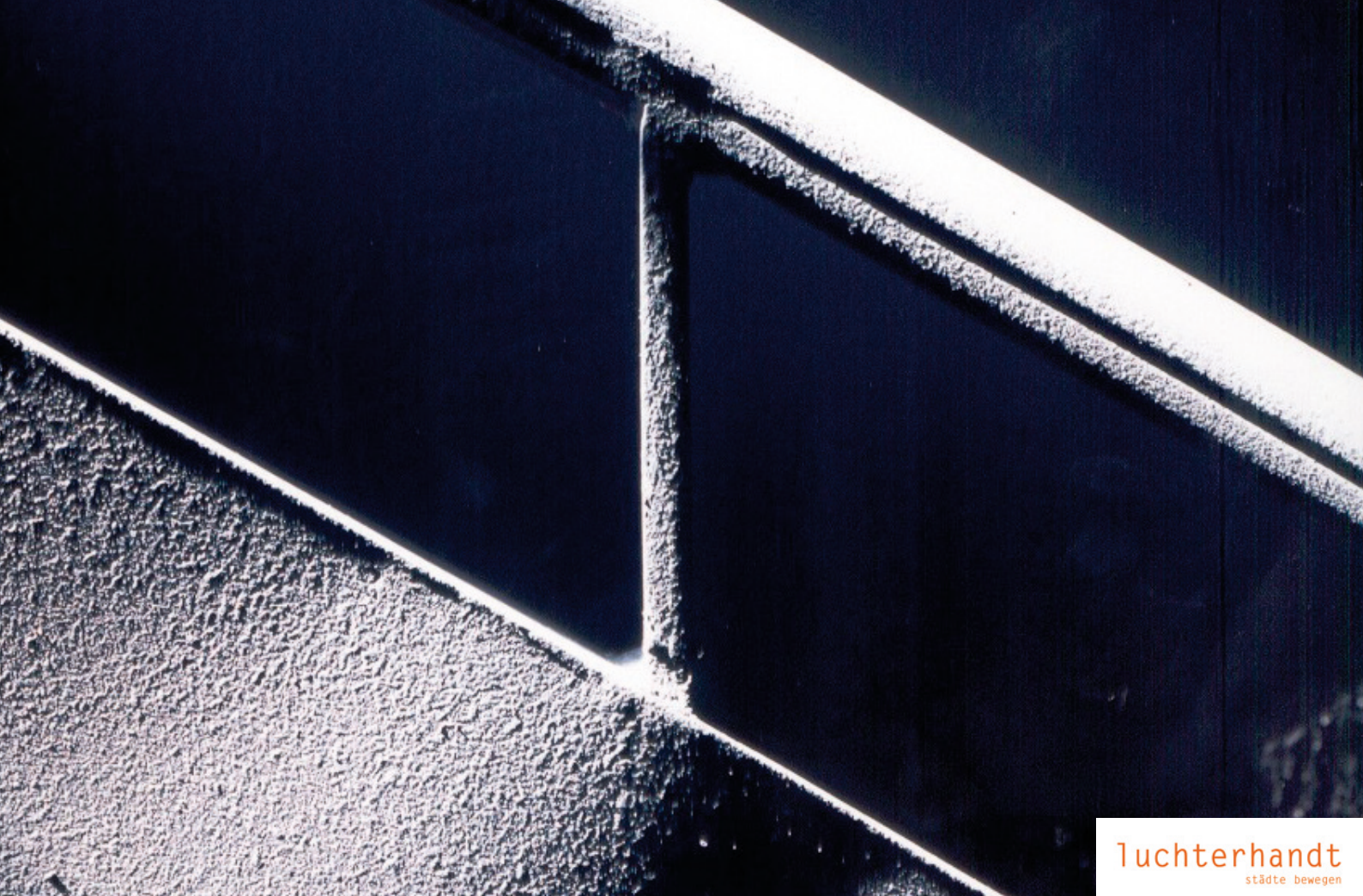
In der Phase 2 erhalten die Bewerber die Möglichkeit, ihre Konzepte dem Auswahlgremium am 17.04.2019 im Rahmen einer 20-minütigen Präsentation vorzustellen. Im Anschluss behält sich das Auswahlgremium vor, Rückfragen zu stellen. Jedem Bieter stehen hierfür 45 Minuten zur Verfügung.

5.18 Rechnungsanschrift

Ev.-Luth. Kirchenkreis Hamburg-Ost
Danziger Straße 15-17
20099 Hamburg

5.19 Terminkette

18.10.2018	Bürgerinformationsveranstaltung
19.10.2018	Interessenten-Börse
12.11.2018	Rückfragenfrist
19.11.2018	Rückfragenkolloquium
07.01.2019	Abgabetermin Phase 1 (16:00 Uhr)
17.01.2019	Auswahl Sitzung 1
08.02.2019	Rückfragenfrist
08.03.2019	Abgabetermin Phase 2 (16:00 Uhr)
17.04.2019	Präsentationskolloquium und Auswahl Sitzung 2



Terminkette

18.10.2018	Bürgerinformationsveranstaltung
19.10.2018	Interessenten-Börse
12.11.2018	Rückfragenfrist
19.11.2018	Rückfragenkolloquium
07.01.2019	Abgabetermin Phase 1 (16:00 Uhr)
17.01.2019	Auswahlsitzung 1
08.02.2019	Rückfragenfrist
08.03.2019	Abgabetermin Phase 2 (16:00 Uhr)
17.04.2019	Präsentationskolloquium und Auswahlsitzung 2