



Studie zur baulichen Entwicklung der Universität Hamburg

Langfassung

Ziel und Anspruch der Studie

Die Studie zur baulichen Entwicklung der Universität Hamburg hat zum Ziel, vier unterschiedliche bauliche Entwicklungsszenarien zu untersuchen und die Grundlage für eine abwägende Richtungsentscheidung zu liefern. Auf Basis einer Untersuchung der derzeitigen Universitätsgebäude einerseits und quantitativer und struktureller Eckpunkte der Entwicklungsplanung andererseits wurden der Bau- und der Flächenbedarf der Universität und ihr nahe stehender Einrichtungen definiert (Flächenbedarf 2012). Weiter liegen der Studie Prognosen zur Entwicklung bis 2020/25 zugrunde, für die diese Flächenbedarfe grob quantifiziert werden (Flächenbedarf 2020/25). Die Studie will insbesondere aufzeigen,

- mit welchen Baubedarfen und Baumassen für die Universität und für ihr nahe stehende Einrichtungen bis 2012 und bis 2020/25 gerechnet werden muss,
- wie sich diese Baumassen auf den vorgegebenen Standorten realisieren lassen und
- welche Kosten für die Befriedigung des Flächenbedarfs 2012 jeweils zu erwarten sind.

Detaillierte Flächenfragen stehen hier also nicht zur Diskussion und werden erst durch fachlich und personell konkretisierte Raumprogramme beantwortet, die in weiteren Schritten erstellt werden. Das gleiche gilt für städtebauliche wie architektonische Gestaltungsoptionen, die erst im Rahmen von Städtebau- und Architekturwettbewerben entwickelt werden.

Inhaltsverzeichnis – kurz

1. Einleitung (BWF, Ernst & Young)	1
1.1. Zur Bedeutung von Wissenschaft und Hochschulen im Strukturwandel (BWF)	1
1.2. Ausgangslage zur Analyse der baulichen Entwicklung (Ernst & Young)	8
1.3. Ziele des Projekts (Ernst & Young)	11
1.4. Projektaufbaustruktur und Projektbeteiligte (Ernst & Young)	12
1.5. Arbeitsaufträge der thematischen Arbeitsgruppen (Ernst & Young)	15
1.6. Darstellung der zu untersuchenden Szenarien (Ernst & Young)	17
2. Rahmenbedingungen (BWF, gmp, HCH, rheform)	28
2.1. Organisatorische Struktur der Universität (BWF, rheform)	28
2.2. Bauliche Situation der Universität (rheform)	30
2.3. Flächenbedarf der Universität (rheform)	33
2.4. Quartier Rotherbaum (gmp)	64
2.5. Quartier Kleiner Grasbrook (HCH)	79
3. Untersuchung alternativer Standorte (BWF)	96
3.1. Methodische Hinweise	96
3.2. Flächenbedarf der Universität	97
3.3. Standortalternativen	98
4. Entwicklungsszenarien (Ernst & Young, gmp, HCH, rheform)	117
4.1. Szenario 1	117
4.2. Szenario 2	143
4.3. Szenario 3	163
4.4. Szenario 4.0	194
4.5. Szenario 4.1	226
5. Bewertung der Entwicklungsszenarien (Ernst & Young, rheform)	247
5.1. Qualitative Bewertung der Szenarien (Ernst & Young, rheform)	247
5.2. Bewertung anhand monetär messbarer Kriterien	415
6. Finanzierungsvarianten (Ernst & Young)	475
6.1. Beurteilung möglicher Finanzierungsmodelle	476
6.2. Haushaltsbelastung	489
6.3. Zusammenfassung	497
7. Anlagen	499

Inhaltsverzeichnis – lang

1. Einleitung (<i>BWF, Ernst & Young</i>)	1
1.1. Zur Bedeutung von Wissenschaft und Hochschulen im Strukturwandel (<i>BWF</i>)	1
1.1.1. Strukturwandel zur wissensbasierten Ökonomie	1
1.1.2. Strukturwandel: Risiken für Hamburg	2
1.1.3. Strukturwandel: Chancen für Hamburg	4
1.1.4. Hochschulen und Wissenschaft sichern Hamburgs Zukunft	5
1.2. Ausgangslage zur Analyse der baulichen Entwicklung (<i>Ernst & Young</i>)	8
1.3. Ziele des Projekts (<i>Ernst & Young</i>)	11
1.4. Projektaufbaustruktur und Projektbeteiligte (<i>Ernst & Young</i>)	12
1.5. Arbeitsaufträge der thematischen Arbeitsgruppen (<i>Ernst & Young</i>)	15
1.6. Darstellung der zu untersuchenden Szenarien (<i>Ernst & Young</i>)	17
1.6.1. Szenario 1	20
1.6.1.1. Rotherbaum	20
1.6.1.2. Kleiner Grasbrook	21
1.6.2. Szenario 2	22
1.6.2.1. Rotherbaum	22
1.6.2.2. Kleiner Grasbrook	22
1.6.3. Szenario 3	22
1.6.3.1. Rotherbaum - Bundesstraße	22
1.6.3.2. Rotherbaum - Von-Melle-Park	23
1.6.3.3. Kleiner Grasbrook	23
1.6.4. Szenario 4.0	24
1.6.4.1. Rotherbaum	24
1.6.4.2. Kleiner Grasbrook	24
1.6.5. Szenario 4.1	25
1.6.5.1. Rotherbaum	25
1.6.5.2. Kleiner Grasbrook	25
2. Rahmenbedingungen (<i>BWF, gmp, HCH, rheform</i>)	28
2.1. Organisatorische Struktur der Universität (<i>BWF, rheform</i>)	28
2.2. Bauliche Situation der Universität (<i>rheform</i>)	30
2.3. Flächenbedarf der Universität (<i>rheform</i>)	33
2.3.1. Ausgangssituation	33
2.3.1.1. Personalstruktur 2008	33
2.3.1.2. Studierende 2008	35
2.3.1.3. Darstellung der Ist-Flächen 2008	36
2.3.2. Flächenbedarfsbemessung	40
2.3.2.1. Erläuterung des Bemessungsverfahrens	40
2.3.2.1.1. Struktur und Aufbereitung der Eingangsgrößen	40

2.3.2.1.2.	Bemessungsverfahren für die Flächen der Lehr- und Forschungseinheiten sowie der Verwaltung	43
2.3.2.1.3.	Bemessungsverfahren der Flächen sonstiger universitärer, integrierter und externer Einrichtungen	50
2.3.2.1.4.	Erläuterung der Berechnung der betrachteten Soll-Flächen	50
2.3.2.1.5.	Ansätze zum Flächenwachstum 2020/2025	51
2.3.2.1.6.	Ergebnisse der Flächenbedarfsmessung	54
2.4.	Quartier Rotherbaum (<i>gmp</i>)	64
2.4.1.	Bauliche Struktur der Universität und ihres Umfeldes	64
2.4.2.	Vorhandene Nutzungsstruktur	73
2.4.3.	Rechtliche und planerische Situation	75
2.4.4.	Flächenverfügbarkeit	76
2.5.	Quartier Kleiner Grasbrook (<i>HCH</i>)	79
2.5.1.	Vorhandene Nutzungsstruktur	79
2.5.2.	Historische Entwicklung	84
2.5.3.	Rechtliche und planerische Situation	85
2.5.4.	Flächenverfügbarkeit	90
2.5.5.	Technische und infrastrukturelle Rahmenbedingungen	92
3.	Untersuchung alternativer Standorte (<i>BWF</i>)	96
3.1.	Methodische Hinweise	96
3.2.	Flächenbedarf der Universität	97
3.3.	Standortalternativen	98
3.3.1.	Güterbahnhof Altona	99
3.3.2.	Wilhelmsburg	103
3.3.2.1.	Neue Mitte Wilhelmsburg (1)	103
3.3.2.2.	Wilhelmsburger Dove-Elbe (2)	105
3.3.3.	Rothenburgsort	106
3.3.4.	City Nord Ost	108
3.3.5.	Trabrennbahn Bahrenfeld	111
3.3.6.	Universitätsklinikum Eppendorf (UKE)	113
3.3.7.	Östliche HafenCity (Elbbrückenzentrum)	115
4.	Entwicklungsszenarien (<i>Ernst & Young, gmp, HCH, rheform</i>)	117
4.1.	Szenario 1	117
4.1.1.	Städtebau (<i>gmp</i>)	117
4.1.2.	Herrichtung und Erschließung (<i>HCH</i>)	126
4.1.3.	Bauablauf- und Belegungsplanung, Flächenverfügbarkeit (<i>rheform</i>)	129
4.1.3.1.	Grundlegende Annahmen für alle Szenarien	129
4.1.3.2.	MIN-Campus	133
4.1.3.3.	Campus Von-Melle-Park	136
4.1.3.4.	Flächenverfügbarkeit	138
4.1.3.5.	Zusammenfassung	141
4.2.	Szenario 2	143

4.2.1.	Städtebau (<i>gmp</i>)	143
4.2.2.	Herrichtung und Erschließung (<i>HCH</i>)	153
4.2.3.	Bauablauf- und Belegungsplanung (<i>rheform</i>)	153
4.2.3.1.	Grundlegende Annahmen für alle Szenarien	153
4.2.3.2.	MIN-Campus	154
4.2.3.3.	Campus Von-Melle-Park	156
4.2.3.4.	Flächenverfügbarkeit	158
4.2.3.5.	Zusammenfassung	160
4.3.	Szenario 3	163
4.3.1.	Städtebau (<i>gmp</i>)	163
4.3.1.1.	Rotherbaum	163
4.3.1.2.	Kleiner Grasbrook - Überseezentrum	167
4.3.1.3.	Quartiersentwicklung	180
4.3.2.	Herrichtung und Erschließung (<i>HCH</i>)	183
4.3.3.	Bauablauf- und Belegungsplanung (<i>rheform</i>)	185
4.3.3.1.	Grundlegende Annahmen für alle Szenarien	185
4.3.3.2.	Überseezentrum	185
4.3.3.3.	Von-Melle-Park	187
4.3.3.4.	Übersicht Flächenverfügbarkeit	189
4.3.3.5.	Zusammenfassung	192
4.4.	Szenario 4.0	194
4.4.1.	Städtebau (<i>gmp</i>)	194
4.4.1.1.	Kleiner Grasbrook	194
4.4.1.2.	Rotherbaum	211
4.4.2.	Herrichtung und Erschließung (<i>HCH</i>)	218
4.4.3.	Bauablauf- und Belegungsplanung (<i>rheform</i>)	219
4.4.3.1.	Grundlegende Annahmen für alle Szenarien	219
4.4.3.2.	Kleiner Grasbrook	220
4.4.3.3.	Übersicht Flächenverfügbarkeit	222
4.4.3.4.	Zusammenfassung	225
4.5.	Szenario 4.1	226
4.5.1.	Städtebau (<i>gmp</i>)	226
4.5.1.1.	Kleiner Grasbrook	226
4.5.1.2.	Rotherbaum	240
4.5.1.3.	Quartiersentwicklung	243
4.5.2.	Herrichtung und Erschließung (<i>HCH</i>)	245
4.5.3.	Bauablauf- und Belegungsplanung (<i>rheform</i>)	245
4.5.3.1.	Grundlegende Annahmen für alle Szenarien	245
4.5.3.2.	Kleiner Grasbrook	246
5.	Bewertung der Entwicklungsszenarien (<i>Ernst & Young, rheform</i>)	247
5.1.	Qualitative Bewertung der Szenarien (<i>Ernst & Young, rheform</i>)	247
5.1.1.	Bewertung der Perspektive 1 – Universität (<i>Ernst & Young, rheform</i>)	249
5.1.1.1.	Qualitative Bewertung Szenario 1	250

5.1.1.2.	Qualitative Bewertung Szenario 2	253
5.1.1.3.	Qualitative Bewertung Szenario 3	255
5.1.1.4.	Qualitative Bewertung Szenario 4.1	258
5.1.1.5.	Qualitative Bewertung Szenario 4.0	260
5.1.1.6.	Detaildarstellung der Bewertungen	261
5.1.2.	Bewertung der Perspektive 2 – Rotherbaum (<i>Ernst & Young</i>)	292
5.1.2.1.	Qualitative Bewertung Szenario 1	293
5.1.2.2.	Qualitative Bewertung Szenario 2	295
5.1.2.3.	Qualitative Bewertung Szenario 3	297
5.1.2.4.	Qualitative Bewertung Szenario 4.1 und 4.0	299
5.1.2.5.	Detaildarstellung der Bewertungen	301
5.1.3.	Bewertung der Perspektive 3 – Kleiner Grasbrook (<i>Ernst & Young</i>)	325
5.1.3.1.	Qualitative Bewertung der Szenarien 1 und 2	326
5.1.3.2.	Qualitative Bewertung Szenario 3	328
5.1.3.3.	Qualitative Bewertung des Szenario 4.1	330
5.1.3.4.	Qualitative Bewertung des Szenario 4.0	332
5.1.3.5.	Detaildarstellung der Bewertungen	333
5.1.4.	Bewertung der Perspektive 4 – gesamtstädtische Sicht (<i>Ernst & Young</i>)	352
5.1.4.1.	Qualitative Bewertung des Szenarios 1	353
5.1.4.2.	Qualitative Bewertung des Szenarios 2	356
5.1.4.3.	Qualitative Bewertung des Szenarios 3	358
5.1.4.4.	Qualitative Bewertung des Szenarios 4.1	361
5.1.4.5.	Qualitative Bewertung des Szenarios 4.0	364
5.1.4.6.	Detaildarstellung der Bewertungen	365
5.1.5.	Zusammenfassung der qualitativen Bewertung der Szenarien (<i>Ernst & Young</i>)	400
5.1.5.1.	Zusammenfassung Szenario 1	400
5.1.5.2.	Zusammenfassung Szenario 2	403
5.1.5.3.	Zusammenfassung Szenario 3	407
5.1.5.4.	Zusammenfassung Szenario 4.1	410
5.1.5.5.	Zusammenfassung	413
5.2.	Bewertung anhand monetär messbarer Kriterien	415
5.2.1.	Erläuterung der Zielsetzung und Vorgehensweise	415
5.2.2.	Preissteigerungsraten	420
5.2.3.	Kosten für Bau und Interimsmaßnahmen der Universität	421
5.2.3.1.	Grundstückserwerb	422
5.2.3.2.	Baukosten (Kostengruppe 200 bis 700)	422
5.2.3.2.1.	Gebäudeabriss (Kostengruppe 200)	422
5.2.3.2.2.	Kampfmittelräumung (Kostengruppe 200)	423
5.2.3.2.3.	Neubau (Kostengruppe 300 + 400)	425
5.2.3.2.4.	Modernisierungen (Kostengruppen 300 und 400)	430
5.2.3.2.5.	Außenanlagen (Kostengruppe 500)	435
5.2.3.2.6.	Ausstattung (Kostengruppe 600)	437
5.2.3.2.7.	Baunebenkosten (Kostengruppe 700)	438
5.2.3.2.8.	Kosten externer Einrichtungen	439
5.2.3.3.	Interimsmaßnahmen (Temporäre Anmietungen)	440

5.2.3.3.1. Neuanmietungen	440
5.2.3.3.2. Bestehende Anmietungen	442
5.2.4. Kosten für Herrichtung und Erschließung des Kleinen Grasbrooks	443
5.2.4.1. Auflösungswerte der Mietvertragsverhältnisse	444
5.2.4.2. Grundstücksherrichtung	446
5.2.4.3. Innere Erschließung	449
5.2.4.4. Äußere Erschließung	452
5.2.4.5. Öffentliche Flächen	456
5.2.5. Erlöse aus Verkauf und Vermietung	457
5.2.5.1. Verkaufserlöse	457
5.2.5.2. Mieterlöse	462
5.2.6. Bewirtschaftungskosten	463
5.2.6.1. Instandhaltungskosten	463
5.2.6.2. Betriebskosten	466
5.2.6.3. Sonstige Betriebskosten	468
5.2.6.4. Verwaltungskosten	468
5.2.7. Ergebnisse der Monetären Bewertung	469
6. Finanzierungsvarianten (Ernst & Young)	475
6.1. Beurteilung möglicher Finanzierungsmodelle	476
6.1.1. Entwicklungsszenario 1	478
6.1.2. Entwicklungsszenario 2	480
6.1.3. Entwicklungsszenario 3	483
6.1.4. Entwicklungsszenario 4	487
6.2. Haushaltsbelastung	489
6.2.1. Haushaltsfinanzierung (Option 1)	492
6.2.2. Annuitätendarlehen mit Teilamortisation (Option 2)	493
6.2.3. Annuitätendarlehen mit Teilamortisation und Sondertilgung (Option 3)	494
6.2.4. Annuitätendarlehen mit Vollamortisation (Option 4)	495
6.2.5. Annuitätendarlehen mit Vollamortisation und Sondertilgung (Option 5)	496
6.3. Zusammenfassung	497
7. Anlagen	499

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammensetzung der thematischen Arbeitsgruppen	14
Tabelle 2: Kenndaten an den Fakultäten	28
Tabelle 3: Übersicht Stundenplan	48
Tabelle 4: Flächengrößen (Quelle: HafenCity Hamburg, Stand: Dezember 2008)	79
Tabelle 5: Aktuelle Nutzungen. (Quelle: HHLA, HPA, Stand: Februar 2009)	80
Tabelle 6: Eigentümer der Landflächen [HCH, Stand: 23.01.2009 – Quelle: Flurstück- /Eigentümnachweise, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung, 05.09.2008]	91
Tabelle 7: Hauptmietverhältnisse [Hamburg Port Authority, Stand: 22.09.2008/ 12.02.2009]	91
Tabelle 8: Alternativflächen im Überblick	100
Tabelle 9: Externe Einrichtungen in den Szenarien 1 bis 4	130
Tabelle 10: Flächenvergleich der Szenarien	139
Tabelle 11: Flächenvergleich Szenario 2	159
Tabelle 12: Flächenvergleich Szenario 3	190
Tabelle 13: Flächenvergleich Szenario 4	223
Tabelle 14: Abrisskosten auf zukünftigen Baufeldern der Universität	423
Tabelle 15: Kosten Kampfmittelräumung auf dem Kleinen Grasbrook	424
Tabelle 16: Neubauvolumen der Universität ohne externe Einrichtungen	425
Tabelle 17: Neubaukosten der Universität ohne externe Einrichtungen	429
Tabelle 18: Modernisierungsvolumen bei den Entwicklungsszenarien	430
Tabelle 19: Modernisierungskosten der Universität ohne externe Einrichtungen	434
Tabelle 20: Herzustellende Außenflächen der Universität auf dem Kleinen Grasbrook	435
Tabelle 21: Herzustellende Außenflächen der Universität an bestehenden Standorten	436
Tabelle 22: Kosten für Außenflächen der Universität	437
Tabelle 23: Ausstattungskosten der Universität ohne externe Einrichtungen	438
Tabelle 24: Baunebenkosten	439
Tabelle 25: Investitionskosten externer Einrichtungen (inkl. MwSt.), werden dem Projekt nicht zugerechnet	440
Tabelle 26: Übersicht zu Interimsmaßnahmen nach Flächenarten und Mietansätze	441
Tabelle 27: Kosten der Neuanmietungen, kumuliert, ohne Preissteigerungen	442
Tabelle 28: Angemietete Flächen in ausgewählten Jahren	443
Tabelle 29: Kosten der Bestehenden Anmietungen, ohne Preissteigerungen	443
Tabelle 30: Auflösungswerte aus den Mietvertragsverhältnissen Kleiner Grasbrook	445
Tabelle 31: Alternative Ausführungsvarianten für das Wasserbecken	448
Tabelle 32: Kosten der Grundstücksherrichtung des Kleinen Grasbrook	449
Tabelle 33: Kosten der Verkehrs- und Entsorgungsanlagen	451
Tabelle 34: Gesamtkosten der inneren Erschließung	452
Tabelle 35: Kosten der äußeren Erschließung des Kleinen Grasbrooks	454
Tabelle 36: Kostenabschätzungen	455
Tabelle 37: Öffentliche Flächen auf dem Kleinen Grasbrook	456
Tabelle 38: Bruttokosten für Öffentliche Flächen auf dem Kleinen Grasbrook	457
Tabelle 39: Vermarktungsvolumen bei den einzelnen Szenarien	459
Tabelle 40: Marktabsorptionsfähigkeit	460

Tabelle 41: Verkaufserlöse für bebaute Grundstücke (ohne Preissteigerung)	461
Tabelle 42: Verkaufserlöse für Entwicklungsgrundstücke (ohne Preissteigerung)	462
Tabelle 43: kumulierte Mieterlöse bei den einzelnen Szenarien	463
Tabelle 44: Instandhaltungskosten nach Objektzustand und Gebäudealter	465
Tabelle 45: Einsparpotenziale je Kostenart und rheform-Flächenart	466
Tabelle 46: Betriebskosten-Kennwerte je rheform-Flächenart und Objektzustand	467
Tabelle 47: Vergleich der Betriebskosteneinsparungen (statisch) je Szenario	467

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Projektaufbaustruktur	13
Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Rotherbaum	17
Abbildung 3: Untersuchungsgebiet Kleiner Grasbrook	18
Abbildung 4: Untersuchungsumgriff Kleiner Grasbrook in Szenario 1	21
Abbildung 5: Untersuchungsumgriff Kleiner Grasbrook in Szenario 3	23
Abbildung 6: Untersuchungsumgriff Kleiner Grasbrook im Szenario 4.0	24
Abbildung 7: Untersuchungsumgriff Kleiner Grasbrook im Szenario 4.1	26
Abbildung 8: Übersicht zur Form der Inanspruchnahme der Untersuchungsflächen	27
Abbildung 9: Personalstruktur Universität Hamburg 2008	34
Abbildung 10: Anzahl Studierende in 2008 der Universität Hamburg	36
Abbildung 11: Ist-Flächen der Universität Hamburg 2008 gesamt und betrachtet	37
Abbildung 12: Betrachtete Ist-Flächen 2008 der Fakultäten nach Flächenarten	39
Abbildung 13: Ist-Soll Vergleich Haushalts- und SGB-Personal 2008 und 2012	41
Abbildung 14: Ist-Soll Vergleich Drittmittelpersonal 2008 und 2012	42
Abbildung 15: Flächenbilanz der Universität inkl. integrierter und externer Institutionen sowie Wachstum	54
Abbildung 16: Flächenbilanz UHH nach Einheiten inkl. integr. und externer Institutionen und Wachstum	56
Abbildung 17: Flächenbilanz Universität Hamburg nach Flächenarten	58
Abbildung 18: Flächenbilanz der Lehr- und Forschungseinheiten	59
Abbildung 19: Flächenbilanz der Lehr- und Forschungseinheiten nach Flächenarten	61
Abbildung 20: Universität im Quartier Rotherbaum	64
Abbildung 21: Quartier Rotherbaum in Alsternähe (Quelle: BSU)	65
Abbildung 22: Blick in die Schlüterstraße (Foto: gmp)	65
Abbildung 23: Rotherbaum nördlich des Grindelhofs (Quelle: BSU)	66
Abbildung 24: Straßenraum Grindelhof (Foto: gmp)	66
Abbildung 25: Universität-Campus in den 1970er Jahren (Quelle: Amt für Denkmalschutz)	67
Abbildung 26: Staats- und Universitätsbibliothek sowie Wirtschaftswissenschaften (Quelle: BSU)	68
Abbildung 27: Die Gebäude orientieren sich zum Campus. (Quelle: BSU)	68
Abbildung 28: Verwebung der Universität mit dem Stadtteil (Quelle: Zur Diskussion erstellte Planungsunterlage der BWA [ohne Anspruch auf Vollständigkeit])	69
Abbildung 29: Das Kino Abaton am Allende-Platz (Foto: gmp)	70
Abbildung 30: Teilbereich MIN-Campus an der Bundesstraße (Quelle Luftbild: BSU)	71
Abbildung 31: Geomatikum mit 21 Geschossen (Quelle: BSU)	72
Abbildung 32: Nutzungsstruktur der Universität im Bereich Rotherbaum	72
Abbildung 33: Nutzungsstruktur der Universität im Bereich Rotherbaum	73
Abbildung 34: Bundesstraße (Foto: gmp)	74
Abbildung 35: Keine gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen (Foto: gmp)	74
Abbildung 36: Denkmalschutz im Bereich Von-Melle-Park	75
Abbildung 37: Freigehaltener Joseph-Carlebach-Platz	77
Abbildung 38: Hafenplanungsverordnung Kleiner Grasbrook/ Steinwerder (Quelle : Senatserlass vom 24.02.2004, GVBl. S. 115)	86

Abbildung 39: Lageplan Gewerbe mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Tag/Nacht [dB(A)]) (Quelle: Gutachten Lärmkontor GmbH, Stand: 20.01.2009)	88
Abbildung 40: Alternativflächen Güterbahnhof Altona	99
Abbildung 41: Alternativflächen in Wilhelmsburg	103
Abbildung 42: Alternativfläche Rothenburgsort	106
Abbildung 43: Alternativfläche City-Nord	108
Abbildung 44: Alternativflächen Trabrennbahn Bahrenfeld	111
Abbildung 45: Alternativfläche UKE	113
Abbildung 46: Erkannte Baufelder Von-Melle-Park	118
Abbildung 47: Erkannte Baufelder MIN-Campus	119
Abbildung 48: Ergänzende Bebauung im Von-Melle-Park (Neubauten weiß und türkis)	120
Abbildung 49: Neuplanung im Bereich Von-Melle-Park und Sportpark	121
Abbildung 50: Neuplanungen im Bereich MIN-Campus	122
Abbildung 51: Ergänzende Bebauung im Bereich Bundesstraße aus Richtung Grindelallee	123
Abbildung 52: Ergänzende Bebauung im Bereich Bundesstraße aus Richtung Schröderstiftsstraße / Schlump	123
Abbildung 53: Alte Post (Quelle: BSU)	124
Abbildung 54: Bauablauf, Belegung und Zeitachse - MIN-Campus Szenario 1	134
Abbildung 55: Bauablauf, Belegung und Zeitachse - Von-Melle-Park Szenario 1	136
Abbildung 56: Flächenverfügbarkeit nach Jahresscheiben in m ² HNF	138
Abbildung 57: Erkannte Baufelder im Bereich Von-Melle-Park	144
Abbildung 58: Erkannte Baufelder im Bereich MIN-Campus	145
Abbildung 59: Neuplanung im Bereich Von-Melle-Park und Sportpark	146
Abbildung 60: Neue Bebauung im Von-Melle-Park (Neubauten weiß und türkis)	147
Abbildung 61: Neuansiedlung der Staats- und Universitätsbibliothek	148
Abbildung 62: Ergänzung MIN-Campus	149
Abbildung 63: Neue Bebauung MIN-Campus (Neubauten weiß und türkis)	150
Abbildung 64: MIN-Campus aus Richtung Grindelallee (Neubauten weiß und türkis)	151
Abbildung 65: Alte Post (Quelle: BSU)	152
Abbildung 66: Bauablauf, Belegung und Zeitachse - MIN-Campus Szenario 2	154
Abbildung 67: Bauablauf, Belegung und Zeitachse - Von-Melle-Park Szenario 2	156
Abbildung 68: Flächenverfügbarkeit m ² HNF nach Jahresscheiben Szenario 2	158
Abbildung 69: Ergänzung des Ensembles Von-Melle-Park	164
Abbildung 70: Neue Bebauung im Von-Melle-Park (Neubauten weiß und türkis)	164
Abbildung 71: Nachnutzung im Bereich MIN-Campus	165
Abbildung 72: Nachnutzung im Bereich MIN-Campus aus Richtung Schröderstiftsstraße / Schlump	166
Abbildung 73: Nachnutzung im Bereich MIN-Campus aus Richtung Grindelallee	167
Abbildung 74: Teilflächen des Kleinen Grasbrooks	168
Abbildung 75: Planung für den gesamten Kleinen Grasbrook in Szenario 4.0	169
Abbildung 76: Szenario 3	170
Abbildung 77: Lageplan Szenario 3	171
Abbildung 78: Zentraler Platz Szenario 3	172
Abbildung 79: Erweiterte Platzsituation bei weiterer Entwicklung nach Süden	172
Abbildung 80: Ensemble von Sonderbauten	173
Abbildung 81: Zwei Hochhäuser für die Universität markieren den Elbübergang	173
Abbildung 82: Freiflächen Szenario 3	174

Abbildung 83: Beispieldarstellung für eine mögliche Clusterverteilung Szenario 3	175
Abbildung 84: ÖPNV-Anbindung in Szenario 3	176
Abbildung 85: Universitätslinie	177
Abbildung 86: Oberirdische U-Bahn Variante	178
Abbildung 87: Motorisierter Individualverkehr (MIV)	179
Abbildung 88: Ergebnis für den Bereich Kleiner Grasbrook Szenario 3	182
Abbildung 89: Bauablauf, Belegung und Zeitachse - Überseezentrum Szenario 3	185
Abbildung 90: Bauablauf, Belegung und Zeitachse - Von-Melle-Park Szenario 3	187
Abbildung 91: Flächenverfügbarkeit nach Jahresscheiben Szenario 3	189
Abbildung 92: Teilflächen des Kleinen Grasbrooks	194
Abbildung 93: Kleiner Grasbrook 1967 (links), heute (mitte) und in Szenario 4.0 (rechts)	196
Abbildung 94: Schallemission	197
Abbildung 95: Blick in den Hansahafen aus Richtung Hansabrücke (siehe Pfeil) (Foto: gmp)	198
Abbildung 96: Lageplan Szenario 4.0	198
Abbildung 97: U-förmige Bebauung ermöglicht maximalen Sichtbezug zum Wasser	199
Abbildung 98: Ensemble von Sonderbauten	200
Abbildung 99: Hochhäuser markieren den Elbübergang	201
Abbildung 100: Dresdener Ufer	202
Abbildung 101: Blick von der Sachsenbrücke in den Saalehafen	202
Abbildung 102: Platzfolgen Szenario 4.0	203
Abbildung 103: Plätze im Bereich der Landspitzen	204
Abbildung 104: Blick auf Hafencity mit Elbphilharmonie	204
Abbildung 105: Freiflächen Szenario 4.0	205
Abbildung 106: Kaimauern	206
Abbildung 107: Beispieldarstellung für eine mögliche Clusterverteilung Szenario 4.0	207
Abbildung 108: Verkehr ÖPNV Szenario 4.0	208
Abbildung 109: Universitätslinie	209
Abbildung 110: Oberirdische U-Bahn Variante	209
Abbildung 111: Verkehr Motorisierter Individualverkehr	210
Abbildung 112: Nachnutzung im Bereich Von-Melle-Park	212
Abbildung 113: Nachnutzung Bereich Von-Melle-Park (Neubauten weiß und türkis)	213
Abbildung 114: Nachnutzung Bereich MIN-Campus	214
Abbildung 115: Nachnutzung Bereich MIN-Campus (Neubauten weiß und türkis)	214
Abbildung 116: Ergebnis für den Bereich Kleiner Grasbrook Szenario 4.0	216
Abbildung 117: Bauablauf, Belegung und Zeitachse Kleiner Grasbrook Szenario 4	220
Abbildung 118: Flächenverfügbarkeit nach Jahresscheiben Szenario	222
Abbildung 119: Teilflächen des Kleinen Grasbrooks	226
Abbildung 120: Szenario 4.0	227
Abbildung 121: Szenario 4.1, auf dem südlichen Teil der O'Swaldkais verbleibt vorläufig die Hafennutzung	227
Abbildung 122: Kleiner Grasbrook 1967 (links), heute (mitte) und in Szenario 4.0 (rechts)	228
Abbildung 123: Abtrennung der Hafennutzung durch Stahlzaun	229
Abbildung 124: Trennung zwischen Stadt und Hafennutzung durch Wasserfläche	229
Abbildung 125: Lageplan Szenario 4.1	230
Abbildung 126: Ensemble von Sonderbauten	231
Abbildung 127: 4 Hochhäuser für die Universität markieren den Elbübergang	231

Abbildung 128: Blick von der Sachsenbrücke in den Saalehafen	232
Abbildung 129: Dresdener Ufer	232
Abbildung 130: Platzfolgen Szenario 4.1	233
Abbildung 131: Platz im Bereich der Landspitze	234
Abbildung 132: Blick auf Hafencity mit Elbphilharmonie	234
Abbildung 133: Freiflächen Szenario 4.1	235
Abbildung 134: Kaimauern	235
Abbildung 135: Beispielhafte Clusterverteilung Szenario 4.1	236
Abbildung 136: Verkehr ÖPNV Szenario 4.1	238
Abbildung 137: Universitätslinie	238
Abbildung 138: Oberirdische U-Bahn-Variante	239
Abbildung 139: Motorisierter Individualverkehr (MIV)	240
Abbildung 140: Nachnutzung im Bereich Von-Melle-Park	241
Abbildung 141: Nachnutzung Bereich Von-Melle-Park (Neubauten weiß und türkis)	241
Abbildung 142: Nachnutzung Bereich MIN-Campus	242
Abbildung 143: Nachnutzung Bereich MIN-Campus (Neubauten weiß und türkis)	242
Abbildung 144: Ergebnis für den Bereich Kleiner Grasbrook Szenario 4.1	244
Abbildung 145: Bauablauf, Belegung und Zeitachse Grasbrook Szenario 4.1	246
Abbildung 146: Ziele der monetären Beurteilung	416
Abbildung 147: Struktur und Verantwortlichkeiten der monetären Beurteilung	418
Abbildung 148: Vergleich Ergebnis Berechnungsmethoden Neubaukosten	426
Abbildung 149: Beispiel Kosteneinschätzung	427
Abbildung 150: Beispieldarstellung für Modernisierungskosten	433
Abbildung 151: Schema der Schätzung der Modernisierungskosten	434
Abbildung 152: Eingeschätzte Erschließungsmaßnahmen	450
Abbildung 153: Maßnahmen der äußeren Erschließung des Kleinen Grasbrooks	453
Abbildung 154: Ergebnis der monetären Beurteilung (statische Betrachtung, Variante I)	470
Abbildung 155: Ergebnis der monetären Beurteilung (statische Betrachtung, Variante II)	471
Abbildung 156: Ergebnis der monetären Beurteilung (dynamische Betrachtung)	473
Abbildung 157: Eignung der Finanzierungsmodelle für die Entwicklungsszenarien	477
Abbildung 158: Rangfolge der für die Szenarien geeigneten Finanzierungsmodelle	477
Abbildung 159: Vergleich der Haushaltsbelastung pro Szenario bei Option 1	492
Abbildung 160: Vergleich der Haushaltsbelastung pro Szenario bei Option 2	493
Abbildung 161: Vergleich der Haushaltsbelastung pro Szenario bei Option 3	494
Abbildung 162: Vergleich der Haushaltsbelastung pro Szenario bei Option 4	495
Abbildung 163: Vergleich der Haushaltsbelastung pro Szenario bei Option 5	496

Abkürzungsverzeichnis

AStA	Allgemeiner Studierenden Ausschuss der Universität Hamburg
BA/MA	Bachelor/ Master
BezVers	Bezirksversammlung
BezVerw	Bezirksverwaltung
BGF	Bruttogrundfläche
BSU	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
BWA	Behörde für Wirtschaft und Arbeit
BWF	Behörde für Wissenschaft und Forschung
CliSAP	Exzellenzcluster Integrated Climate System Analysis and Prediction
DESY	Deutsches Elektronen-Synchrotron
FB	Finanzbehörde
GIGA	German Institute of Global and Area Studies
GRK	Graduiertenkolleg
gmp	von Gerkan, Marg & Partner (Architekten)
HBI	Hans-Bredow-Institut
HafenEG	Hafenentwicklungsgesetz
HHLA	Hamburger Hafen und Logistik AG
HNF	Hauptnutzfläche
HPA	Hamburg Port Authority
IBA	Internationale Bauausstellung Hamburg 2013
IGS	Internationale Gartenschau Hamburg 2013
KLG	Kleiner Grasbrook
LSBG	Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer
MIN	Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften
MPI-Met	Max-Planck-Institut für Meteorologie
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SFB	Sonderforschungsbereich
SK	Senatskanzlei
StuW	Studierendenwerk
SUB	Staat- und Universitätsbibliothek
UHH	Universität Hamburg
UKE	Universitätskrankenhaus Eppendorf
VMP	Von-Melle-Park

1. Einleitung (*BWF, Ernst & Young*)

1.1. Zur Bedeutung von Wissenschaft und Hochschulen im Strukturwandel (*BWF*)

1.1.1. Strukturwandel zur wissensbasierten Ökonomie

Der Umbruch von der Industrie- zur Wissensgesellschaft führt in den hoch entwickelten Volkswirtschaften – und damit auch in Hamburg - zu einem einschneidenden Strukturwandel. Infolge der arbeitsteiligen Globalisierung der Wirtschaft schrumpft in den Industriestaaten die Zahl der Arbeitsplätze in den produzierenden Bereichen und generell im Bereich der niedrig qualifizierten Tätigkeiten. Demgegenüber wächst die Beschäftigung in wissensbasierten Wirtschaftsbranchen (in Deutschland 28 % Wachstum der wissensintensiven Dienstleistungen zwischen 1996 und 2006 nach Berechnungen des HWWI¹). Da ein Großteil der Dienstleistungen unternehmensbezogen ist, kommt es darauf an, gegen den globalen Wettbewerbsdruck eine industrielle Basis zu erhalten, was allerdings nur gelingen kann, wenn diese hochinnovativ ist. Damit wird die Wertschöpfung in Deutschland und insbesondere in der Dienstleistungsmetropole Hamburg künftig noch stärker von hochqualifizierten Dienstleistungen und technologischer Innovationskraft abhängig sein.

Auf die Globalisierung von Produktionsprozessen folgt heute die Globalisierung von Entwicklungs- und Forschungsprozessen. Weltweit ist längst ein scharfer Wettbewerb um die Standorte von Forschungseinrichtungen entbrannt. Unternehmen suchen an ihren Produktions-, Forschungs- und Entwicklungsstandorten die Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen, um Probleme bei der

¹ HWWI / Berenberg Bank: Strategie 2030 – Wissen, Autoren: O. Leßmann u.a., Hamburg 2007, S. 30

Entwicklung neuer Verfahren, Produkte und Dienstleistungen zu lösen und neue Ideen der Forschung schneller in marktfähige Produkte umzusetzen. Die Schaffung einer exzellenten wissenschaftlichen Infrastruktur und ihre Vernetzung mit der Wirtschaft (Clusterbildung) sind daher ebenso von entscheidender Bedeutung wie das verfügbare Potenzial qualifizierter Arbeitskräfte. Investitionen in diese Faktoren bestimmen die Entwicklungschancen ganzer Regionen und Metropolen. Versäumte Investitionen in Wissenschaft und Bildung sind dabei später nur schwer aufzuholen.

Schon jetzt führt der akute Fachkräfteengpass in Deutschland zu geschätzten Wertschöpfungsverlusten in zweistelliger Milliardenhöhe pro Jahr². Allein aus arbeitsmarkt- und wirtschaftspolitischen Gründen fordert der Wissenschaftsrat, dass mittelfristig 35 % eines Altersjahrgangs zu einem Studienabschluss geführt werden müssen, deutlich über 40 % ein Studium aufnehmen und mindestens 50 % die Hochschulzugangsberechtigung erlangen sollten. Dies ist umso berechtigter, als durch den demografischen Wandel die Anzahl der Schüler in Deutschland sinken wird, was entsprechende Auswirkungen auf das Erwerbspersonenpotenzial hat. Die Alterung der Erwerbsbevölkerung sowie die große Innovationsdynamik in fast allen Wirtschaftsbereichen machen außerdem eine kontinuierliche Weiter-, Um- und Neuqualifizierung von Arbeitskräften notwendig. Der Wissenschaftsrat sieht die Weiterbildung deswegen als künftige neue Kernaufgabe der Universitäten. In den USA spielt Weiterbildung heute bereits eine deutlich größere Rolle an den Hochschulen.

1.1.2. Strukturwandel: Risiken für Hamburg

Von entscheidender Bedeutung im Wettbewerb zwischen Regionen oder Metropolen ist, wie schnell ein notwendiger Strukturwandel vollzogen werden kann. Hamburg konnte die Werftenkrise relativ gut verkraften, weil zugleich Wachstum in anderen Wirtschaftssektoren generiert wurde. Zwar betrug der Beschäftigungsrückgang des produzierenden Gewerbes seit 1960 bis zur Jahrtausendwende gut

² Institut der deutschen Wirtschaft, iwD Nr. 43, Köln 2008.

60%, gleichzeitig expandierte der Dienstleistungssektor in dieser Zeit stark: Hamburg entwickelte sich vor anderen Metropolen zur Dienstleistungsmetropole. Heute ist die Stadt führender Logistikstandort in Norddeutschland mit wirtschaftlichen Stärken vorrangig in den Bereichen Luftfahrt, Außenhandel, Life Sciences und IT/Medien. Zugleich bestand und besteht Abwanderungsgefahr von Unternehmen, beispielsweise im Versicherungswesen, in der Musikwirtschaft (z.B. Universal), im Produzierenden Gewerbe (z.B. Kühne, Lebensmittel) oder bei den Printmedien (Springer Verlag). Insbesondere im Standortwettbewerb mit Berlin muss sich Hamburg fortlaufend neu bewähren.

Der Cluster-/Kompetenz-Mix in Hamburg ist vergleichbar mit Amsterdam und Wien – ein Nebeneinander von hoch innovativen und weniger dynamischen Clustern. Im Vergleich zu den genannten europäischen Metropolen weist Hamburg aber traditionell eine schwächere Ausprägung im Technologiebereich auf. Hoch innovative Cluster wie Life Sciences, Nanotechnologie und IT befinden sich teilweise noch im Aufbau. Bei der Anzahl der Max-Planck-Institute und der universitären Sonderforschungsbereiche hingegen liegt Hamburg hinter vergleichbaren Metropolregionen in Deutschland zurück. Als einziges Land verfügt Hamburg bis heute über kein wirtschaftsnahes Fraunhofer Institut. Hinsichtlich der Attraktivität für Kreative liegen dagegen Metropolen wie Barcelona, Amsterdam und Kopenhagen vorn.

Über die Zukunftsfähigkeit von Standorten entscheidet aber mehr und mehr die Schaffung einer exzellenten wissenschaftlichen Infrastruktur, ihre Vernetzung mit der Wirtschaft (Clusterbildung) und ein ausreichendes Potenzial qualifizierter Arbeitskräfte. Hier droht Hamburg zurückzufallen: Ein Großteil der erfolgreichen deutschen Innovationsregionen zeichnet sich durch ein überdurchschnittliches FuE-Engagement der Privatwirtschaft aus. Hamburg kann insoweit schon innerhalb Deutschlands angesichts seiner relativ schmalen industriellen Basis nicht mithalten. Im Ländervergleich liegt Hamburg mit einem FuE-Anteil von 1,91 % am BIP im Jahr 2006 auf Platz 8 und damit nur im Mittelfeld der Länder (Platz 1: Baden-Württemberg, Platz 2: Berlin, Platz 3: Bayern) und deutlich unterhalb des Bundes-

durchschnitts (2,54 %). Der Staat allein kann diesen Rückstand zur Spitze nicht aufholen.

Gerade die Metropolen sind vom Wandel zur Wissensökonomie besonders erfasst. Sie stehen dabei untereinander in einem scharfen Wettbewerb. In Hamburg und Berlin sind heute nach Berechnungen des HWWI bereits die Hälfte aller Beschäftigten im Bereich der wissensintensiven Dienstleistungen tätig. Doch auch im Städtevergleich steht Hamburg keineswegs gut da: Vor allem die Metropolen, die über ein starkes Wissenschaftssystem und über wirtschaftliche Cluster verfügen, die mit diesem Wissenschaftssystem erfolgreich kooperieren, weisen deutlich höhere Anteile an hochqualifizierten Beschäftigten aus. Der Anteil der Beschäftigten mit Hoch- oder Fachhochschulabschluss an den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten lag 2005 in vielen Städten höher als in Hamburg: Frankfurt (17,1 %), Stuttgart (18,2 %) und München (19,5 %) liegen deutlich vor Hamburg (12,2 %). In Dresden wurde dieser Anteil auch durch gezielte Politik kontinuierlich gesteigert und erreicht heute 21,5 %. Dies macht deutlich, dass man im Wettbewerb um hochqualifizierte Beschäftigung nicht nur aufholen, sondern auch überholen kann. Am unteren Ende der Skala stehen vor allem altindustrielle Städte wie z.B. die Ruhrgebietsstädte Gelsenkirchen (5,5 %) und Duisburg (5,9 %), denen ein nicht bewältigter Strukturwandel bescheinigt wird und die sich nach Einschätzung des HWWI teilweise in einer schwer aufhaltbaren Abwärts-spirale befinden. Die Zahlen machen deutlich, dass Hamburg schon jetzt nur im Mittelfeld der innovationsfähigen Metropolen liegt und Gefahr läuft, weiter abzurutschen. Hamburg muss daher entschieden handeln, damit es auch künftig in der oberen Liga der leistungsstarken Wirtschaftsmetropolen mitspielen kann.

1.1.3. Strukturwandel: Chancen für Hamburg

Qualitativ gute Hochschulen und Forschungseinrichtungen werden regelmäßig als Erfolgsgründe bei der Entstehung innovativer Cluster genannt. Dies gilt z.B. für die Biotechnologie in Dresden oder die Fahrzeugtechnologie im Raum Stuttgart. Ein großes Angebot an qualifizierten Beschäftigten und die konsequente Förderung von Hochtechnologie und Wachstumsbranchen ermöglicht es auch, Strukturkrisen

besser zu überwinden, wie das Beispiel der Region Helsinki Anfang der 1990er Jahre belegt.

Der Senat hat mit seiner Entscheidung für eine clusterorientierte Wirtschaftspolitik bereits wichtige Schwerpunkte gesetzt, damit Hamburg in der Konkurrenz bestehen und den Strukturwandel erfolgreich meistern kann. Die existierenden Cluster wie z.B. Life Sciences, Nanotechnologie, IT und Medien, Luftfahrt und Logistik sind innovative Wirtschaftsbereiche und damit potenzielle Treiber für Wirtschaftswachstum und Arbeitsplätze in Hamburg, mit denen Verluste in anderen Bereichen kompensiert werden können. Alle diese Cluster sind wissensbasiert und abhängig von qualifizierten Mitarbeitern, innovativen Technologien, Wissenschaft und Forschung. Hamburg braucht daher in der Wirtschaft wie auch in der Wissenschaft innovative Ingenieurinnen und Ingenieure, Naturwissenschaftlerinnen und –wissenschaftler, Medizinerinnen und Mediziner ebenso wie kreative Geistes- und Sozialwissenschaftlerinnen und –wissenschaftler für Schwerpunktfelder, in denen Hamburg stark ist oder Chancen hat, stark zu werden.

1.1.4. Hochschulen und Wissenschaft sichern Hamburgs Zukunft

Eine erfolgreiche clusterorientierte Wirtschaftspolitik setzt aber attraktive Hochschulen und Forschungseinrichtungen voraus, die sich auf die Qualifikations- und Innovationsbedarfe von Wirtschaft und Gesellschaft ausrichten. Hamburg braucht daher gute Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler, die heute mobiler sind als je zuvor. Sie suchen nach den besten Arbeitsbedingungen in ihren Fachgebieten und werden weltweit umworben, denn in modernen wissensbasierten Gesellschaften und Metropolen sind innovative wissenschaftliche Erkenntnis und deren technologische Anwendung der Schlüssel für Wohlstand. Öffentliche und private Investitionen in FuE sind die wesentliche Grundlage für Erkenntnisgewinn, Produktivitätsfortschritte und wirtschaftliches Wachstum.

Die Hamburger Hochschulen – und damit auch die Universität – stellen sich durch Schwerpunktsetzung in Forschung und Entwicklung auf gesellschaftliche Bedarfe ebenso ein wie durch innovative und nachfragegerechte Studienangebote. Die

Konzentration auf qualitätsvolle und erfolgsträchtige Forschungsschwerpunkte wird durch die Landesexzellenzinitiative und die neu gegründete Wissenschaftsstiftung zusätzlich unterstützt. Herausragende Leistungen in der Lehre werden durch die neu aufgelegten Lehrpreise honoriert. Auf der anderen Seite soll die InnovationsAllianz Hamburg – ein Bündnis von Wissenschaftseinrichtungen, Unternehmen, zuständigen Behörden sowie Kammern und Verbänden in der Hansestadt – beitragen, die Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft und Wirtschaft zu optimieren, um nachfragegerechte Lehrangebote und Kooperationen in der Qualifikation ebenso zu fördern wie Forschungs- und Entwicklungskooperationen und die Patentverwertung.

Dies alles bedeutet jedoch auch wachsende Anforderungen an die Hamburger Hochschulen und insbesondere an die Universität Hamburg:

- **Studium:** Das neue Bachelor/Master-Systems bringt intensivere Studierendenbetreuung mit sich, die erhöhten Personalaufwand und damit zusätzlichen Raum erfordert. In die gleiche Richtung wirken die angestrebte Anhebung der Studienanfängerquote (Qualifizierungsinitiative) und das notwendige Gegensteuern zum prognostizierten Fachkräftemangel.
- **Weiterbildung:** Wachsende Qualifikationsanforderungen, schnellerer Strukturwandel, beschleunigter technischer Fortschritt und ein schrumpfender Bevölkerungsanteil junger Menschen erfordern neue Dimensionen der Weiterbildungsangebote im Sinne eines „Lebenslangen Lernens“ von Hochschulen, wie sie andernorts (USA, Finnland) schon existieren. Künftig werden sich Hochschulen – wie vom Wissenschaftsrat gefordert – deutlich stärker im Weiterbildungsbereich engagieren müssen.
- **Wissens- und Technologietransfer, Patentverwertung und Wirtschaftskooperationen:** Insbesondere die Naturwissenschaften benötigen in ihrem Umfeld Platz für Ausgründungen und die Nähe der Wirtschaft (s. Neubauvorhaben Frankfurt / Campus Riedberg; München / Garching). Zugleich wächst die Bedeutung von Wissens- und Technologietransfer sowie Forschung für die Innovationsfähigkeit der Wirtschaft. Für Hamburgs Zukunftsperspektive ist es daher unerlässlich, dass die Ham-

burger Wissenschaftslandschaft so attraktiv wird, dass sich innovative Unternehmen ansiedeln, verstärkt Industriedrittmittel zur Verfügung stehen und Ausgründungen erfolgreich befördert werden können.

- **Forschung:** Hamburger Hochschulen müssen auch für internationale Spitzenwissenschaftlerinnen und –wissenschaftler attraktiv werden. Exzellente Forschung dient als Triebfeder der vorstehenden Entwicklungen und zugleich als Magnet für Höchstqualifizierte, Drittmittel und innovative, zukunftsfähige Wirtschaft.

Das heißt, dass die Hamburger Hochschulen und vor allem die Universität Hamburg als zentrale Dienstleister der Gesellschaft in den Bereichen Qualifizierung, Innovation und Forschung, quantitativ und qualitativ gestärkt werden müssen. Nur so kann Hamburg den Strukturwandel zur Wissensökonomie bewältigen und seinen Bürgern weiterhin die Grundlagen für ein Leben in Wohlstand garantieren.

1.2. Ausgangslage zur Analyse der baulichen Entwicklung (*Ernst & Young*)

Die Behörde für Wissenschaft und Forschung der Freien und Hansestadt Hamburg ist für die Einrichtungen der Universität Hamburg zuständig. Die Universität ist die größte Universität Hamburgs und die fünftgrößte Universität Deutschlands.

Mit ihren über 150 Gebäuden ist die Universität über das ganze Stadtgebiet verteilt. Ihren räumlichen Mittelpunkt hat die Universität Hamburg jedoch im Stadtteil Rotherbaum im südlichen Bereich des Bezirkes Eimsbüttel auf dem zentralen Campusgelände um den Von-Melle-Park zwischen den Straßen Grindelallee, Grindelhof und Schlüterstraße/ Rothenbaumchaussee. In unmittelbarer Nachbarschaft hierzu befindet sich zwischen der Grindelallee, der Straße Beim Schlump und dem Laufgraben eine weitere Gruppe von Institutsgebäuden der Universität. Prägend für das Stadtbild des Bezirkes sind die in diesen beiden Bereichen stehenden, weithin sichtbaren Hochhäuser des Philosophenturms und des Geomatikums.

Bedeutende dezentrale Standorte sind darüberhinaus im Wesentlichen die folgenden Einrichtungen:

- das Universitätsklinikum in Eppendorf,
- der Botanische Garten und das Institut für Allgemeine Botanik in Klein-Flottbek,
- das Institut für Schiffbau in Barmbek,
- das Institut für Hydrobiologie und Fischereiwissenschaft in Altona,
- die Sternwarte in Bergedorf,
- die Physikalischen Institute in unmittelbarer Nähe zum Messegelände in der Neustadt an der Jungiusstraße und auf dem Gelände des DESY in Bahrenfeld sowie
- das Informatikum in Stellingen.

In den letzten Jahren unterlag die Universität einem tief greifenden Wandel. Seit 2005 ist sie von zuvor 18 Fachbereichen in nunmehr 6 Fakultäten umgegliedert worden. Darüber hinaus wurden die meisten der insgesamt ca. 100 Studiengänge im Rahmen des Bologna-Prozesses zwischen den Jahren 2006 und 2008 auf das Bachelor-Master-System umgestellt.

Die Umgliederung der vormaligen Fachbereiche und Institute sowie die Einführung der neuen Studiengänge haben aktuell Einfluss auf die Flächennachfrage. Zurzeit wird daher die Einführung eines Raumhandelsmodells (Vermieter-Mieter-Modell) in Betracht gezogen, um die Effizienz der Flächennutzung zu verbessern und die Flächenbereitstellungskosten zu reduzieren.

Die Bausubstanz der Universitätsgebäude entspricht überwiegend nicht mehr heutigen Ansprüchen. Dies ist auf die veränderten funktionalen Anforderungen an moderne Forschungs- und Lehrinrichtungen und auf den umfangreichen Modernisierungsbedarf zurückzuführen.

Ein Großteil der Universitätsgebäude stammt aus Zeit des starken Wachstums der Universität in den 1950er bis 1970er Jahren. Beispielsweise wurden eine Reihe von Gebäuden auf dem zentralen Campusgelände am Von-Melle-Park Ende der 1950er bis zur Mitte der 1960er Jahre errichtet. Eine Reihe weiterer Großgebäude wurden, wie z. B. das Geomatikum am Schlump, in den Jahren des größten Wachstums Anfang und Mitte der 1970er Jahre fertiggestellt.

Die für den Bauunterhalt zur Verfügung stehenden Mittel reichten nicht aus, um die Gebäude in einem guten Bauzustand zu erhalten. Eine Anpassung an den aktuellen Stand der Gebäudetechnik bei Hochschulgebäuden (insbesondere in der Frage des Brandschutzes) fand nur unzureichend statt. Die Folge ist der heute zu verzeichnende Instandhaltungstau und Sanierungsbedarf.

Von den ca. 125 Gebäuden des zentralen Campusbereichs befinden sich ca. zwei Drittel in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand. Aus der Presse bekannte

Beispiele für Instandhaltungsstau sind u. a. die einsturzgefährdete Fassade des Geomatikums, die veraltete Elektrik im Gebäude der Wirtschaftswissenschaften und die Feuchtigkeitsschäden sowie die teilweise Sperrung des Gebäudes der Sportwissenschaften.

Andere Universitäten in den alten Bundesländern stehen vor einer vergleichbaren Situation und weisen einen erheblichen Instandhaltungsstau auf. Nachdem die Finanzierung des Hochschulbaus im Jahr 2007 neu geregelt wurde, wodurch die Bundesländer alleine für den Hochschulbau zuständig sind und vom Bund zweckgebundene Zuschüsse für den Landeshaushalt erhalten, haben einige Bundesländer umfangreiche Sanierungsprogramme gestartet:

Unter anderem begann das Land Hessen im März 2007 das Bau- und Sanierungsprogramm Heureka mit einer Gesamtinvestition von ca. 3 Mrd. Euro und einem Zeitraum von ca. 12 Jahren. Ein Programmpunkt ist beispielsweise die Verlagerung großer Teile der Johann Wolfgang Goethe-Universität in Frankfurt an die Standorte Westend und Riedberg. Ein weiteres Großprojekt ist die grundlegende Sanierung der Ruhr-Universität Bochum, die Ende 2007 begonnen wurde, etwa 1 Mrd. Euro kosten und rund 15 Jahre parallel zum laufenden Betrieb dauern wird.

1.3. Ziele des Projekts (*Ernst & Young*)

Wissenschaft und Forschung sind ein entscheidender Erfolgsfaktor im internationalen Wettbewerb der Standorte. Sie sind somit auch ein fester Bestandteil im „Leitbild Hamburg: Wachsen mit Weitsicht“. Mit dem Leitprojekt „Metropole des Wissens“ schärft die Freie und Hansestadt Hamburg ihr internationales Profil als Wissenschaftsstandort.

Die Universität Hamburg ist die größte wissenschaftliche Einrichtung der Metropolregion Hamburg und hat somit eine herausragende Bedeutung für die Stellung der Freien und Hansestadt Hamburg in Norddeutschland.

Mit dem Vorhaben, die bauliche Situation der Universitätsgebäude langfristig und nachhaltig zu verbessern, verfolgt die Stadt insbesondere das Ziel, der Universität optimale Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Hierzu gehört neben der Deckung des derzeitigen Flächenbedarfs auch die Berücksichtigung von Entwicklungsperspektiven der Universität, um den Anforderungen moderner Lehre und Forschung gerecht zu werden.

Mit der Erstellung der Entwicklungsstudie – als ersten Schritt des Vorhabens – verfolgt die politische Arbeitsgruppe das Ziel, eine Richtungsentscheidung des Senates fundiert vorzubereiten. Die Ergebnisse der Entwicklungsstudie sollen außerdem vor der Befassung des Senats in der Öffentlichkeit diskutiert werden.

Oberstes Ziel dieser Studie ist es, den Informationsbedürfnissen des Senates gerecht zu werden, um diesen in die Lage zu versetzen, eine sachlich fundierte Entscheidung über die Weiterverfolgung des Projektes und die Auswahl eines zu präferierenden Entwicklungsszenarios treffen zu können.

1.4. Projektaufbaustruktur und Projektbeteiligte (*Ernst & Young*)

Die Koalition in der Freien und Hansestadt Hamburg hat – entsprechend den Vereinbarungen im Koalitionsvertrag – eine Arbeitsgruppe beauftragt, die bauliche Entwicklung der Universität Hamburg konzeptionell auszugestalten.

In diesem Zusammenhang hat die Arbeitsgruppe, die von der Senatorin der Behörde für Wissenschaft und Forschung geleitet wird, die folgenden vier Szenarien für die bauliche Entwicklung der Universität Hamburg erarbeitet und im Juli 2008 vorgestellt:

- Szenario 1: Modernisierung, weitgehend ohne Abrisse mit Ergänzungsbauten am derzeitigen Standort,
- Szenario 2: Modernisierung mit Abrissen und einem erheblichen Neubauanteil am derzeitigen Standort,
- Szenario 3: Verlagerung von Teilen der zentralen Universitätsbereiche an den Kleinen Grasbrook und
- Szenario 4: Vollständige Verlagerung der zentralen Bereiche der Universität an den Kleinen Grasbrook.

Die Entwicklungsszenarien wurden unter **Federführung der Behörde für Wissenschaft und Forschung** auf ihre Realisierbarkeit und Eignung geprüft. Hierzu wurde eine Entwicklungsstudie erarbeitet, die Hinweise darauf geben sollte, welche Szenarien die baulichen Rahmenbedingungen der Universität Hamburg nachhaltig verbessern.

Die Entwicklungsstudie umfasst die folgenden vier Themenfelder:

- Stadtentwicklungsszenarien (inkl. Erschließungskosten),
- Baukosten- und Bauablaufszenarien,
- Verfügbarmachen von Liegenschaften auf dem Kleinen Grasbrook sowie
- Finanzierung und Wirtschaftlichkeit.

Abbildung 1: Projektaufbaustruktur



An der Erstellung der Entwicklungsstudie waren folgende Gruppen mit ihren jeweiligen Aufgaben beteiligt:

Die **koalitionsinterne Arbeitsgruppe**, zusammengesetzt aus je zwei Vertretern der beiden Koalitionsparteien, übernimmt unter Vorsitz der Senatorin die Gesamtsteuerung des Prüfungs- und Bewertungsverfahrens und wird dem Senat einen Entscheidungsvorschlag

unterbreiten. Die Arbeitsgruppe wird unterstützt durch eine **Lenkungsgruppe**. Mitglieder dieser Lenkungsgruppe sind Staatsräte der Behörde für Wissenschaft und Forschung, der Finanzbehörde, der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, der Behörde für Kultur, Sport und Medien sowie der Behörde für Wirtschaft und Arbeit, der Leiter des Planungsstabes in der Senatskanzlei sowie der Oberbaudirektor. Der Lenkungsgruppe obliegt unter der Leitung des Staatsrates der Behörde für Wissenschaft und Forschung, die Zusammenarbeit zwischen den Behörden zu koordinieren. Auf der Ebene der Amtsleiter aus den zu beteiligenden Ressorts wird die Arbeit von einer **Projektsteuerungsgruppe** begleitet, die jedoch aufgrund des weitgehend reibungslosen Verlaufs der Untersuchung nur sporadisch einberufen und mit dem Fortgang der Studie befasst wurde.

Aufgrund der großen Bandbreite unterschiedlicher Fragestellungen, die im Rahmen der Untersuchung geprüft werden müssen, sind vier **thematisch ausgerichtete Arbeitsgruppen** eingerichtet worden. Entsprechend der jeweiligen Fragestellung sind die Arbeitsgruppen in unterschiedlicher Zusammensetzung mit Vertretern aus der Behörde für Wissenschaft und Forschung (BWF), der Universität Hamburg (Universität Hamburg), den Allgemeinen Studierenden Ausschuss der Universität Hamburg (AStA), der Finanzbehörde (FB), der Behörde für Stadtentwicklung und

Umwelt (BSU), der Behörde für Wirtschaft und Arbeit (BWA), der Senatskanzlei (SK), dem Bezirksamt Eimsbüttel (BezAmt), der Bezirksversammlung Eimsbüttel (BezVers) sowie der Hamburg Port Authority (HPA) besetzt. Diese Arbeitsgruppen verantworten unter der Leitung eines Vertreters der Behörde für Wissenschaft und Forschung die Vorgehensweise und die Ergebnisse der Untersuchung in ihrem Themenfeld. Die Arbeitsgruppen werden jeweils durch ein spezialisiertes Beratungsunternehmen in ihren Tätigkeiten begleitet. Im Einzelnen wurden die folgenden Arbeitsgruppen gebildet:

Tabelle 1: Zusammensetzung der thematischen Arbeitsgruppen

Arbeitsgruppe	Mitglieder	Externer Berater
1 Stadtentwicklungsszenarien	BWF, SK, FB, BSU, BWA, UHH, AStA, BezAmt Eimsbüttel, BezVers Eimsbüttel, HCH	Architekturbüro von Gerkan, Marg und Partner
2 Baukosten und Bauablauf	BWF, SK, FB, BSU, UHH, BezAmt Eimsbüttel	rheform – Entwicklungs- und Immobilienmanagement GmbH
3 Flächenverfügbarkeit Kleiner Grasbrook	BWF, SK, FB, BSU, BWA, HPA	HafenCity Hamburg GmbH
4 Wirtschaftlichkeit und Finanzierung	BWF, SK, FB	Ernst & Young AG, Ernst & Young Real Estate GmbH

Die Koordination zwischen den Arbeitsgruppen wird von der Behörde für Wissenschaft und Forschung in Zusammenarbeit mit dem Beratungsunternehmen Ernst & Young Real Estate GmbH wahrgenommen.

1.5. Arbeitsaufträge der thematischen Arbeitsgruppen (*Ernst & Young*)

Im Folgenden werden kurz die konkreten Arbeitsaufträge der Arbeitsgruppen dargestellt. Die die jeweiligen Arbeitsgruppen beratenden Unternehmen tragen für den Inhalt der Darstellungen in diesem Bericht jeweils die Verantwortung. Sie haben die entscheidungsrelevanten Grundzüge der Berichtsteile mit den Vertretern ihrer Arbeitsgruppe abgestimmt.

Die folgenden Aufgaben waren vom Berater der Arbeitsgruppe 1 gemeinsam mit der Arbeitsgruppe zu erfüllen:

- Herausarbeitung der Option mit den größten Chancen für eine zukunftsweisende Entwicklung der Universität und der Stadtentwicklung
- Darstellung städtebaulicher Visionen sowie deren Vorstellungen und Philosophien
- Entwicklung eines alternativen strukturellen Zielbilds (stadträumliche Typologie, Dichte, Höhenentwicklung etc.) für den Gesamtbereich incl. Vernetzung mit dem umgebenden Bestand und prinzipieller Erschließungslösungen
- Grundsätzliche Überlegungen zur Nachhaltigkeit

Die folgenden Aufgaben waren vom Berater der Arbeitsgruppe 2 gemeinsam mit der Arbeitsgruppe zu erfüllen:

- Beratung der Universität bei der Ermittlung von Bedarfen und Programmen
- Prüfung der von der Universität (mittels HIS-Berechnungsmethodik) ermittelten Flächenangaben mit Hilfe von eigenen Prüf- und Berechnungsmodellen auf Basis von Personal- und Studierendenzahlen
- Berücksichtigung und Bewertung der unterschiedlichen Flächenbedarfe der vier Varianten zueinander. Aufzeigen von Synergieeffekten
- Zuarbeit kostenrelevanter Angaben zur Unterstützung und Entscheidungsfindung der anderen Arbeitsgruppen

- Darstellung der Bauablaufplanungen aller für die Umsetzung der vier Varianten erforderlichen Maßnahmen
- Kostenbewertung
- Baukostenbewertung der verschiedenen Entwicklungsszenarien der durch die AG "Stadtentwicklungsszenarien" erarbeiteten Ergebnisse. Die Erschließungskosten sind nicht Bestandteil der beauftragten Leistung
- Betriebskostenbewertung (einschl. Bauunterhaltung, Personalkosten, Reinigung, Ver- und Entsorgung etc.) in den verschiedenen Entwicklungsszenarien

Die folgenden Aufgaben waren vom Berater der Arbeitsgruppe 3 gemeinsam mit der Arbeitsgruppe zu erfüllen:

- Verfügbarkeit von Flächen auf dem Kleinen Grasbrook prüfen: Wann können welche Grundstücke als Neubauf Flächen zur Verfügung gestellt werden?
- Rechtliche Rahmenbedingungen
- Faktische Voraussetzungen (evtl. Verlagerungen, andere beschleunigende Maßnahmen)
- Entschädigungszahlungen
- Kosten der Erschließung und der Herrichtung
- Bebaubarkeit prüfen
- Vorabmaßnahmen, um die Bebaubarkeit herzustellen
- Dauer und Kosten

Die folgenden Aufgaben waren vom Berater der Arbeitsgruppe 4 gemeinsam mit der Arbeitsgruppe zu erfüllen:

- Alternative Finanzierungskonzepte für die Hochschulbaufinanzierung und die Gesamtfinanzierung entwickeln
- Ökonomische, insb. immobilienwirtschaftliche Bewertung der Szenarien unter Berücksichtigung der Erlösoptionen aus Grundstücksveräußerungen durchführen

1.6. Darstellung der zu untersuchenden Szenarien (*Ernst & Young*)

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Rotherbaum

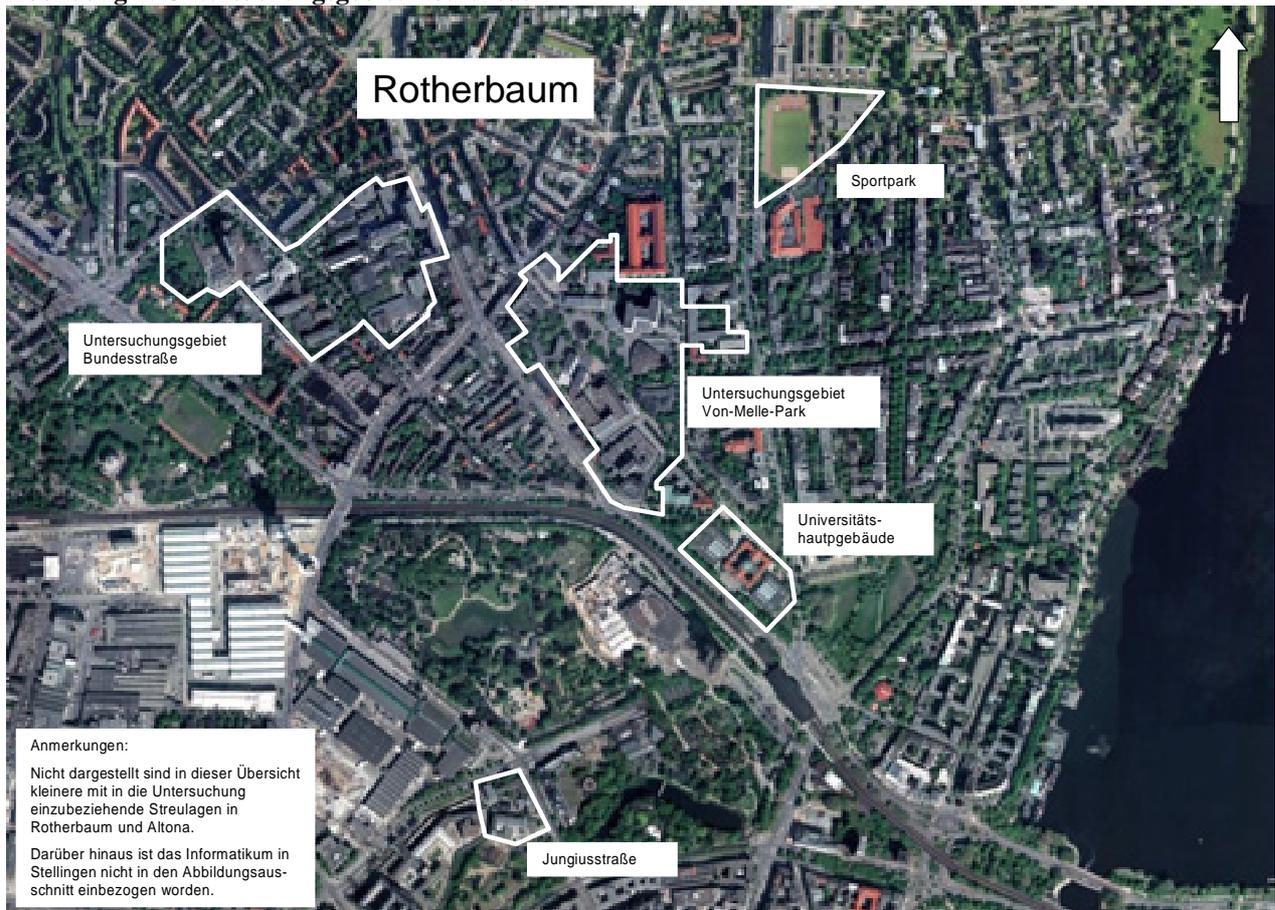


Abbildung 3: Untersuchungsgebiet Kleiner Grasbrook



Gegenstand der Untersuchung sind die in den oben aufgeführten Skizzen umrandeten Flächen in Rotherbaum/ Bezirk Eimsbüttel und die Flächen auf dem Kleinen Grasbrook/ Bezirk Mitte. Diese Flächen werden in den Szenarien von der Universität in unterschiedlichem Umfang belegt.

Um die Vergleichbarkeit der Szenarien unter anderem auch im Hinblick auf ihre finanziellen Wirkungen herstellen zu können, sind in allen Szenarien Überlegungen zum gesamten Betrachtungsgebiet (Rotherbaum und Kleiner Grasbrook) anzustellen. Dabei werden die Flächen am Rotherbaum in jedem Szenario mit demselben Umgriff betrachtet.

In Szenario 1 und 2 ist für den Kleinen Grasbrook keine Bebauung mit Universitätsgebäuden vorgesehen. Würde man das Ertragspotenzial des Kleinen Grasbrooks (Vermietung der Flächen in der bestehenden Form oder Entwicklung der Flächen)

nicht berücksichtigen, ergäbe sich ein inkonsistenter Vergleich, denn in den Szenarien 3 und 4 kämen die Ertragspotenziale sowohl in Rotherbaum als auch am Kleinen Grasbrook zu Tragen.

Aus diesem Grund sind auch in den Szenarien 1 und 2 Annahmen zum Umgang mit den Flächen des Kleinen Grasbrooks zu treffen. Prinzipiell ergeben sich dabei die folgenden Alternativen:

Alternative 1: Für den kleinen Grasbrook wird angenommen, dass in den Szenarien 1 und 2 die heutigen Nutzungen bestehen bleiben. In diesem Fall könnten aus der wirtschaftlichen Perspektive der Stadt sinnvollerweise die Erträge aus der Vermietung der Flächen angesetzt werden.

Alternative 2: Für den kleinen Grasbrook wird angenommen, dass die heutigen Nutzungen mittelfristig beendet werden und die Flächen städtebaulich entwickelt werden. In diesem Fall könnten aus der wirtschaftlichen Perspektive der Stadt sinnvollerweise die Erträge aus der Vermarktung (Entwicklung und Verkauf) der Flächen angesetzt werden.

Die aus den oben genannten Überlegungen abgeleiteten konkreten Annahmen und deren Begründungen sind in der Beschreibung der einzelnen Szenarien wiedergegeben.

Die Stadt hält sich die Option offen, den O'Swaldkai nach dem Jahr 2025 ebenfalls städtebaulich zu entwickeln. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Möglichkeit der hafengewirtschaftlichen Nutzung garantiert. Es wurde aus diesem Grund für den nördlichen Teil des O'Swaldkais (Teilgebiet B1 in der Skizze) in den Szenarien S1/S2 bis zum Jahr 2025 eine Fortführung der bestehenden Nutzungen unterstellt und die Erträge für die Stadt aus diesen Nutzungen berücksichtigt. Ab dem Jahr 2025 wird eine städtebauliche Entwicklung und Vermarktung dieser Flächen angenommen. In den Szenarien S 4.0/ S 4.1 wird die Verlegung der Universität auf den Kleinen Grasbrook unter Inanspruchnahme des Teilgebiets nördlicher O'Swaldkai (B1) im

Szenario S 4.1 und zusätzlich des Teilgebiets südlicher O'Swaldkai (B2) im Szenario S 4.0 untersucht.

Gegen die Berücksichtigung der Flächen des O'Swaldkais wendet die Behörde für Wirtschaft und Arbeit ein, dass sie den Interessen der Hafenwirtschaft und damit einem wichtigen Wirtschaftszweig der Stadt zuwiderläuft.

1.6.1. Szenario 1

1.6.1.1. Rotherbaum

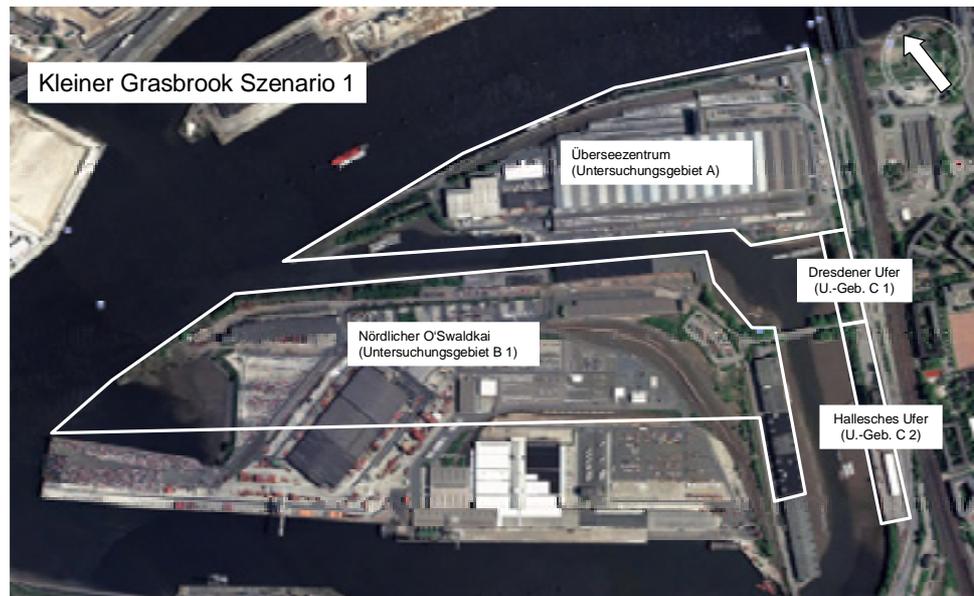
Im Szenario 1 wird die Verbesserung der baulichen Situation der Universität Hamburg vornehmlich durch die Sanierung/ Modernisierung der bestehenden Gebäude an den beiden Standorten Bundesstraße und Von-Melle-Park in Rotherbaum erreicht.

Die Universität erwartet für die Zukunft einen deutlich ansteigenden Flächenbedarf. Außerdem beabsichtigt die Universität zur Verbesserung der Zusammenarbeit der Fakultäten und zur Steigerung der Effizienz des Universitätsbetriebes eine Verlagerung von Universitätsteilen, die bisher über die Stadt verstreut sind, auf den zentralen Campusbereich.

Aus den genannten Gründen sind auch in Szenario 1 Neubauten vorgesehen. Diese entstehen entweder als Ersatz für Gebäude, die kurz- bis mittelfristig nicht mehr genutzt werden sollen oder im Rahmen von Grundstücksverdichtungen.

1.6.1.2. Kleiner Grasbrook

Abbildung 4: Untersuchungsumgriff Kleiner Grasbrook in Szenario 1



Um Inkonsistenzen zwischen den Szenarien zu vermeiden, wurden für den Kleinen Grasbrook folgende Annahmen getroffen:

- Die Flächen des Kleinen Grasbrooks sind differenziert zu betrachten.
- Die Flächen des heutigen Überseezentrums sind gemäß Beschlusslage im Senat nur noch bis zum Jahr 2010 für die bestehenden Nutzungen vorzuhalten. Aus diesem Grund wurde für diese Flächen ab dem genannten Zeitpunkt in den Szenarien 1 und 2 eine städtebauliche Entwicklung analog zur Entwicklung der HafenCity unterstellt.
- Der Senat hält sich die Option offen, den O'Swaldkai nach dem Jahr 2025 ebenfalls städtebaulich zu entwickeln. Es wurde aus diesem Grund für den nördlichen Teil des O'Swaldkais (Teilgebiet B1) bis zum Jahr 2025 eine Fortführung der bestehenden Nutzungen unterstellt und die Erträge für die Stadt aus diesen Nutzungen berücksichtigt. Ab dem Jahr 2025 wird eine städtebauliche Entwicklung und Vermarktung dieser Flächen angenommen.

Gegen die Berücksichtigung der Flächen nördlicher O'Swaldkai (B1) und Hallesches Ufer (C2) wendet die Behörde für Wirtschaft und Arbeit ein, dass sie den Interessen der Hafenwirtschaft und damit einem wichtigen Wirtschaftszweig der Stadt zuwiderläuft.

1.6.2. Szenario 2

1.6.2.1. *Rotherbaum*

Im Szenario 2 wird der Abriss der bestehenden Universitätsgebäude vorgenommen. An ihrer Stelle entstehen Neubauten mit einem größeren Flächenangebot als bisher. Dies ist erforderlich, um den Prognosen eines ansteigenden Flächenbedarfs der Universität gerecht werden zu können. Eingetragene Kulturdenkmäler und kürzlich modernisierte Gebäude werden nicht abgerissen und, sofern noch nicht geschehen, modernisiert.

1.6.2.2. *Kleiner Grasbrook*

Die Annahmen für den Kleinen Grasbrook und die Einwendungen der Behörde für Wirtschaft und Arbeit bezüglich der Entwicklung im Szenario 2 unterscheiden sich nicht von denen des Szenarios 1.

1.6.3. Szenario 3

1.6.3.1. *Rotherbaum - Bundesstraße*

Im Szenario 3 werden die universitären Nutzungen an der Bundesstraße (MIN-Fakultät) auf die Teilgebiete Überseezentrum (A) und Dresdener Ufer (C1) des Kleinen Grasbrooks verlagert. An der Bundesstraße sind Nachnutzungen mit einem dem Stadtviertel entsprechenden Mix aus Wohnen und in geringerem Umfang Gewerbe geplant.

1.6.3.2. Rotherbaum - Von-Melle-Park

Am Von-Melle-Park sind dieselben Maßnahmen wie im Szenario 2 vorgesehen.

1.6.3.3. Kleiner Grasbrook

Das Szenario 3 weicht von den anderen Szenarien insofern ab, als hier der Versuch unternommen wurde, eine Teilverlagerung der Universität darzustellen, bei der die bestehenden Nutzungen des O'Swaldkais geringe oder keine Beeinträchtigungen erfahren. Insofern beschränkt sich das Entwicklungsgebiet in diesem Szenario ausschließlich auf die Flächen des heutigen Überseezentrums (A). Darüber hinaus wird aus städtebaulichen Gründen mit dem Dresdener Ufer (C1) zusätzlich noch eine kleinere Fläche mit in die Überlegungen einbezogen.

Abbildung 5: Untersuchungsumgriff Kleiner Grasbrook in Szenario 3



1.6.4. Szenario 4.0

1.6.4.1. Rotherbaum

Im Szenario 4.0 wird die Universität auf dem Kleinen Grasbrook neu errichtet. Für die beiden Bereiche Bundesstraße/ Von-Melle-Park werden Nachnutzungen mit einem Mix aus Wohnen und in geringerem Umfang Gewerbe geplant.

1.6.4.2. Kleiner Grasbrook

Das Szenario 4.0 stellt das Szenario mit der größten Flächeninanspruchnahme für eine städtebauliche Entwicklung des Kleinen Grasbrooks dar. Es wird sowohl das Gebiet des heutigen Überseezentrums, Flächen im östlichen Teil des Saalehafens als auch den O'Swaldkai für die Entwicklung der Universität sowie eines sie integrierenden Stadtteils überplant.

Abbildung 6: Untersuchungsumgriff Kleiner Grasbrook im Szenario 4.0



Nach Beschlusslage des Senates hält sich die Stadt die Option offen, den O'Swaldkai nach dem Jahr 2025 ebenfalls städtebaulich zu entwickeln. Szenario 4.0 geht von einer früheren Entwicklung zugunsten der Errichtung der Gebäude der

Universität sowie eines angemessenen städtischen Umfeldes aus. Insbesondere gegen das Szenario 4.0 wendet die Behörde für Wirtschaft und Arbeit ein, dass es den Interessen der Hafenwirtschaft und damit einem wichtigen Wirtschaftszweig der Stadt zuwiderläuft.

1.6.5. Szenario 4.1

1.6.5.1. Rotherbaum

Im Szenario 4.1 findet dieselbe städtebauliche Entwicklung wie im Szenario 4.0 statt.

1.6.5.2. Kleiner Grasbrook

Im Szenario 4.1 wird die gesamte Universität auf die Untersuchungsgebiete Überseezentrum (A), nördlicher O'Swaldkai (B1), Dresdener Ufer (C1) und Hallesches Ufer (C2) verlegt.

Nach Beschlusslage des Senats hält sich die Stadt die Option offen, den O'Swaldkai nach dem Jahr 2025 ebenfalls städtebaulich zu entwickeln. Das hier beschriebene Szenario geht von einer früheren Entwicklung zugunsten der Errichtung der Gebäude der Universität sowie eines angemessenen städtischen Umfeldes aus.

Abbildung 7: Untersuchungsumgriff Kleiner Grasbrook im Szenario 4.1



Gegen die Berücksichtigung der Flächen nördlicher O'Swaldkai (B1) und Hallesches Ufer (C2) wendet die Behörde für Wirtschaft und Arbeit ein, dass sie den Interessen der Hafenwirtschaft und damit einem wichtigen Wirtschaftszweig der Stadt zuwiderläuft.

In der folgenden Übersicht sind die Annahmen zu den zukünftigen Nutzungen der Betrachtungsgebiete in den einzelnen Szenarien synoptisch gegenübergestellt:

Abbildung 8: Übersicht zur Form der Inanspruchnahme der Untersuchungsflächen

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4.0	Szenario 4.1
Rotherbaum Bundesstraße	v.a. Sanierung/ Modernisierung tw. Neubau/ Verdichtung	Abriss und Neubau der Universität	Wegzug MIN- Fak. > Neubau Wohnen/ Gewerbe	Wegzug Uni > Neubau Wohnen/ Gewerbe	Wegzug Uni > Neubau Wohnen/ Gewerbe
Rotherbaum Von-Melle-Park	v.a. Sanierung/ Modernisierung tw. Neubau/ Verdichtung	Abriss und Neubau der Universität	Abriss und Neubau der Universität	Wegzug Uni > Neubau Wohnen/ Gewerbe	Wegzug Uni > Neubau Wohnen/ Gewerbe
Kleiner Grasbrook Überseezentrum (A)	Wohnen/ Gewerbe ab 2011	Wohnen/ Gewerbe ab 2011	Uni-Neubau (MIN-Fakultät)/ 25% Stadt	Uni-Neubau (Gesamtuni)/ 51% Stadt	Uni-Neubau (Gesamtuni)/ 24% Stadt
Kleiner Grasbrook Nördl. O'Swaldkai (B1)	Wohnen/ Gewerbe ab 2025	Wohnen/ Gewerbe ab 2025	Keine Entwicklung	Uni-Neubau (Gesamtuni)/ 51% Stadt	Uni-Neubau (Gesamtuni)/ 24% Stadt
Kleiner Grasbrook Südl. O'Swaldkai (B2)	Keine Entwicklung	Keine Entwicklung	Keine Entwicklung	Uni-Neubau (Gesamtuni)/ 51% Stadt	Keine Entwicklung
Kleiner Grasbrook Dresdener Ufer (C1)	Wohnen/ Gewerbe ab 2011	Wohnen/ Gewerbe ab 2011	Uni-Neubau (MIN-Fakultät)/ 25% Stadt	Uni-Neubau (Gesamtuni)/ 51% Stadt	Uni-Neubau (Gesamtuni)/ 24% Stadt
Kleiner Grasbrook Hallesches Ufer (C2)	Wohnen/ Gewerbe ab 2025	Wohnen/ Gewerbe ab 2025	Keine Entwicklung	Uni-Neubau (Gesamtuni)/ 51% Stadt	Uni-Neubau (Gesamtuni)/ 24% Stadt

2. Rahmenbedingungen (*BWF, gmp, HCH, rheform*)

2.1. Organisatorische Struktur der Universität (*BWF, rheform*)

Die Universität Hamburg besteht aus sechs Fakultäten, der Präsidentialverwaltung und sonstigen universitären Einrichtungen. Die sechs Fakultäten sind:

- Fakultät für Rechtswissenschaften (RECHT),
- Fakultät Wirtschafts- und Sozialwissenschaften (WISO),
- Medizinische Fakultät,
- Fakultät für Erziehungswissenschaft, Psychologie und Bewegungswissenschaft (EPB),
- Fakultät für Geisteswissenschaften (GEIST) und
- Fakultät für Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften (MIN)

Die Medizinische Fakultät wird im Weiteren nicht betrachtet, da sie als integraler Bestandteil des Universitätsklinikums Eppendorf und aufgrund ihres Standortes von keinem Szenario tangiert wird.

Tabelle 2: Kenndaten an den Fakultäten

Fakultät	Studierende 2008 gesamt (ohne Promov.)	IST Fläche 2008 m ² HNF gesamt	Professoren Haushaltspersonal 2008
RECHT	3.277	10.327 m ²	32
WISO	8.443	18.160 m ²	94
EPB	4.700	15.751 m ²	100
GEIST	6.819	25.593 m ²	132
MIN	6.117	129.838 m ²	184

Die Fakultäten sind in Departments oder Fachbereiche gegliedert. Die größte Fakultät bezogen auf den Personalbesatz und die Flächenausstattung ist die

Fakultät für Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften. Die Fakultät umfasst die Departments Biologie, Chemie, Geowissenschaften, Informatik, Mathematik und Physik. Des Weiteren ist der Fakultät das interdisziplinäre Zentrum für Bioinformatik angeschlossen. Die **Fakultät Wirtschafts- und Sozialwissenschaften** ist dagegen mit rund 8.500 Studierenden derzeit die Fakultät mit den meisten Studierenden. Sie gliedert sich in die Fachbereiche Betriebswirtschaftslehre, Sozialökonomie, Sozialwissenschaften und Volkswirtschaftslehre. Die **Fakultät für Geisteswissenschaften** (knapp 7.000 Studierende) organisiert ihre Fächer in sieben Fachbereiche: Evangelische Theologie, Sprache Literatur und Medien (SLM I), Europäische Sprachen und Literaturen (SLM II), Geschichte, Philosophie, Kulturgeschichte und Kulturkunde sowie Asien-Afrika-Wissenschaften. Die **Fakultät für Erziehungswissenschaft, Psychologie und Bewegungswissenschaft** (rund 4.700 Studierende) teilt sich in drei Fachbereiche dieser Fächer auf. Die **Fakultät für Rechtswissenschaft** (knapp 3.300 Studierende) untergliedert sich nicht weiter.

Die Flächen von Einrichtungen, die neben den Departments und Fachbereichen den Fakultäten angeschlossen sind, wie z.B. Sonderforschungsbereiche oder Graduiertenkollegs, werden im weiteren Verlauf der Untersuchung nicht einzeln berechnet, sondern sind bereits in den zukünftigen Fakultätsflächen enthalten. Die Flächenbedarfe werden aus den Studierenden in der Regelstudienzeit dieser Fakultäten (ca. 21.100) ermittelt, nicht aus den immatrikulierten Studierenden (29.356).

Präsidium und Präsidialverwaltung gliedern sich in die Bereiche Leitung und Kommunikation, Struktur- und Personalentwicklung, Studium und Lehre, Forschung und Internationales sowie Ressourcen und Rechtsangelegenheiten. Diese Bereiche teilen sich in neun Abteilungen auf.

Unter der Kategorie „Sonstige universitäre Einrichtungen“ werden die Einrichtungen zusammengefasst, die zur Universität gehören, aber nicht der Präsidialverwaltung oder den Fakultäten zuzuordnen sind, z.B. die Arbeitsstelle für wissenschaftliche Weiterbildung oder das Regionale Rechenzentrum.

2.2. Bauliche Situation der Universität (*rheform*)

Baualtersstruktur

Der Gebäudebestand der Universität setzt sich zusammen aus einigen wenigen Gründerzeit-Bauten der Jahrhundertwende des letzten Jahrhunderts und im Wesentlichen aus Gebäuden aus den 1950-er bis 1970-er Jahren. Nur wenige Neubauten sind zu erwähnen: Am Von-Melle-Park sind dies das Gebäude der Erziehungswissenschaften und die Rechtsbibliothek, am MIN-Campus das Zentrum für Marine und Atmosphärische Wissenschaften (ZMAW) sowie die Flügelbauten des Hauptgebäudes in der Edmund-Siemers-Allee.

Allgemeine Beurteilung des Bauzustandes

Für die Ermittlung des Sanierungs- und Modernisierungsbedarfes und der damit verbundenen Modernisierungskosten wurden von rheform alle hierfür relevanten Universitätsgebäude begangen und bauteilweise durch Inaugenscheinnahme bewertet. Die Einschätzung der Modernisierungskosten für die untersuchten Bauteile und die Technische Gebäudeausrüstung wurde bis in die 3. Ebene nach DIN 276 vorgenommen.

Der vorhandene Altgebäudebestand ist – von wenigen Ausnahmen abgesehen – in einem baulich mangelhaftem Zustand und entspricht nicht mehr den heutigen technischen, energetischen und brandschutztechnischen Anforderungen. Fast allen Altgebäudebeständen gemeinsam ist ein hoher Sanierungsstau. Lediglich bei einer kleinen Anzahl von Gebäuden erfolgten in den vergangenen Jahren Modernisierungen und Instandsetzungen. Beispiele hierfür sind die Instandsetzung des Innenbereiches des Audimax, der Fassade des Philosophenturmes nebst Cafe-Anbau, der Ausbau der Mensa im WiWi-Gebäude Von-Melle-Park 5, die Modernisierung des Rechtshauses sowie Teile des Standortes Jungiusstraße. Im Bereich der MIN-Fakultät sind dies die Pharmazie sowie Teile des Verfügungsgebäudes an der Grindelallee.

Häufigste bauliche Mängel

Auf Basis der Gebäudebegehungen und identifizierten baulichen Mängel lassen sich die folgenden am häufigsten notwendigen Sanierungsmaßnahmen feststellen, die im Wesentlichen den Bereich der Bautechnik betreffen:

- Abdichtung der Gebäude gegen Erdreich und aufsteigende Feuchtigkeit
- Fassadensanierungen, die – wenn denkmalrechtliche Belange nicht entgegenstehen – einher gehen mit der energetischen Ertüchtigung
- Fenster- und Außentüreneuerungen bzw. Überarbeitungen
- Grundsätzliche Oberflächensanierung von Innenwänden, Decken und Böden mittels Anstrich, bzw. Neuabhängung bzw. Neuverlegung oder Überarbeitung von Bodenbelägen
- Überarbeitung bzw. Komplettsanierung der Dachabdichtungen von Flachdächern nebst evtl. erforderlichen Wärmeschutzmaßnahmen

Die Themen Brandschutz und Schadstoffe wurden bei der Sanierungs- und Modernisierungsbetrachtung nicht berücksichtigt, es sei denn, dass notwendige Brandschutzmaßnahmen bereits im Vorfeld bekannt waren und aus entsprechenden Unterlagen entnommen werden konnten.

Erforderliche Sanierung
der Gebäudetechnik

Hinsichtlich des Bereiches der Gebäudetechnik fallen im Wesentlichen folgende Sanierungsmaßnahmen an:

- Erneuerung und Verstärkung des Elektronetzes nebst der Gebäudeanschlüsse
- Errichtung bzw. Erweiterung des Daten- und Fernmeldenetzes
- Teilweise Erneuerung der Wasser- und Abwasserleitungen nebst der Sanitärraumausstattung
- Teilweise Erneuerung bzw. Ertüchtigung des Heizungsverteilungsnetzes samt Heizkörper. Da die Energieversorgung auf Basis von Fernwärme betrieben wird, ist diesbezüglich kein Handlungsbedarf zu verzeichnen.
- Lüftungs- bzw. Abluftanlagen wurden lediglich in Bereichen von Laboren, speziellen naturwissenschaftlichen Fachräumen oder Werkstätten vorgefunden und bedürfen gerade im Hinblick auf die künftigen hohen energetischen Anforderungen einer Ertüchtigung bzw. eines Austausches.

Kategorisierung des Gebäudebestandes

Der gesamte Gebäudebestand lässt sich in Hinblick auf die notwendigerweise durchzuführenden Sanierungen grob in 3 Kategorien unterteilen:

- Gebäude mit äußerst dringlichem Handlungsbedarf, wie u.a. das Geomatikum in der Bundesstraße und das Verfügungsgebäude 1 in der Sedanstraße 19 im Hinblick auf eine dringend notwendige Fassadensanierung bzw. Brandschutzertüchtigung
- Gebäude mit dringlichem Handlungsbedarf wie u.a. das Verwaltungsgebäude aus der Gründerzeit in der Mollerstraße 10, der Hochbunker am Allendeplatz 10, das Rechenzentrum in der Schlüterstraße/ Rothenbaumchaussee sowie das Psychologische Inst. am Von-Melle-Park 11
- Gebäude mit baldigem bis mittelfristigen Handlungsbedarf wie u.a. der WiWi-Bunker am Von-Melle-Park 5, die Staats- und Universitätsbibliothek, das Hauptgebäude und der alte Pferdestall

Die Einschätzung der durchzuführenden Maßnahmen und die Höhe des Sanierungs- und Modernisierungsgrades werden im Kapitel 5.2.3.2.3 (Modernisierungskosten) eingehend erläutert.

2.3. Flächenbedarf der Universität (*reform*)

2.3.1. Ausgangssituation

Die Betrachtung der Ist-Situation stellt die notwendige Ausgangsbasis für die Flächenbemessung dar. Für die Analyse der aktuellen Situation der Flächenausstattung ist die Kenntnis der derzeitigen Personalstruktur sowie der Anzahl der Studierenden der Universität unabdingbar. Diese Faktoren wirken sich auf Umfang und Verteilung der Flächenbedarfe der Universität aus. Basis für die Flächenbedarfsbemessung ist die zukünftige Personal- und Studierendenentwicklung. Für die Bewertung und Einordnung des prognostizierten Personalbestandes und der Studierendenzahl sollen diese Faktoren zunächst in ihrer derzeitigen Struktur dargestellt werden.

2.3.1.1. Personalstruktur 2008

Die von der Universität erhaltenen **Daten für das Haushalts-³ und Drittmittelpersonal⁴ 2008** sind in verschiedene Funktionsstellen aufgeteilt. Teilweise wurden zusätzliche Funktionsstellen, die nicht in der Datenbasis der Universität enthalten sind, wie z.B. Stipendiaten oder Gastwissenschaftler anhand von Benchmarks abgeschätzt. Die Aufbereitung der Personaldaten wird im Kapitel 2.3.2.1 genauer dargestellt.

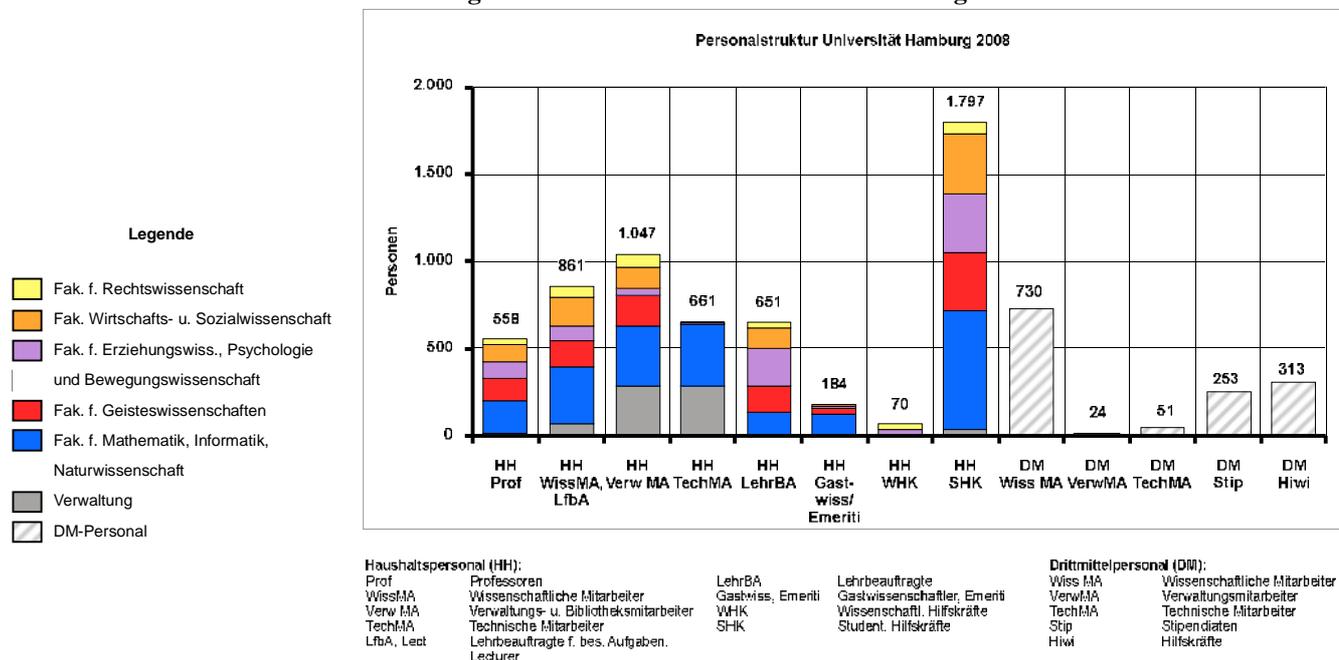
Personalstruktur nach
fachlicher Ausrichtung

Die Personaldaten sind in Haushaltspersonal und Drittmittelpersonal zu differenzieren. Abbildung 9 zeigt die Personalstruktur der Universität Hamburg aufgeteilt in Funktionsstellen.

³ Quelle: Universität Hamburg (Stand 01.12.2008)

⁴ Quelle: PAISY UHH (Stand 2008)

Abbildung 9: Personalstruktur Universität Hamburg 2008



Insgesamt sind 6.634 Personen (ohne Drittmittel Stipendiaten und Hiwis) an der Universität Hamburg beschäftigt. Das Haushaltspersonal (inkl. Studiengebühren) beläuft sich auf insgesamt 5.829 Beschäftigte. Das Haushaltspersonal setzt sich aus 558 Professoren, 3.550 sonstigen wissenschaftlichem Personal (WissMA, LfbA, LehrBA, WHK und SHK) sowie 661 technischen Mitarbeitern/-innen und 1.047 Verwaltungsangestellten zusammen. Das Drittmittelpersonal von insgesamt 805 (ohne Stipendiaten und Hiwis) setzt sich aus 730 wissenschaftlichen Mitarbeitern/-innen sowie 51 technischen Mitarbeitern/-innen und 24 Verwaltungsangestellten zusammen.

MIN Fakultät mit dem größten Personalanteil

Als besonders personalstarke Fakultät ist in der Übersicht die Fakultät für Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften zu erkennen. Dies entspricht der Verteilung der derzeit genutzten Flächen an der Universität. Annähernd die Hälfte aller Beschäftigten der Universität Hamburg sind in der MIN Fakultät tätig. Ebenfalls der Anteil des Drittmittelpersonals ist in dieser Fakultät sehr hoch. Die Fakultät stellt sich als sehr forschungsintensiv und drittmittelstark dar. In den vorwiegend theoretisch ausgerichteten Fakultäten der geisteswissenschaftlichen sowie sozial-

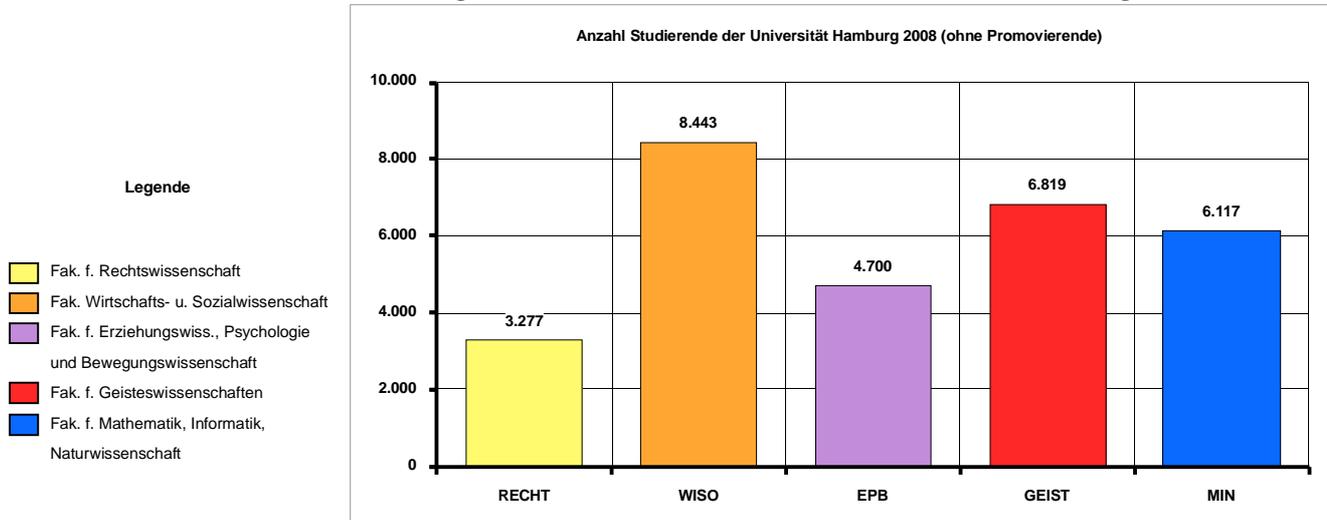
und wirtschaftswissenschaftlichen Fachgebiete macht der Drittmittelbereich nur einen relativ geringen Anteil an der gesamten Personalstruktur aus. Innerhalb der Funktionskategorien entsteht durch die jeweiligen fachlichen Schwerpunkte der Fakultäten eine unterschiedliche Personalstruktur. In der Fakultät Wirtschafts- und Sozialwissenschaften und in der Fakultät für Geisteswissenschaften sowie in der Fakultät für Erziehungswissenschaft, Psychologie und Bewegungswissenschaft wird zum Beispiel verstärkt auf die Tätigkeit von Lehrbeauftragten und Studentischen Hilfskräften zurückgegriffen. In diesen Fakultäten sind kaum Technische Mitarbeiter beschäftigt. Die Personalstruktur der Fakultät für Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften weist aufgrund der Fächerstruktur einen sehr hohen Anteil an Technischen Mitarbeitern auf. Diese sind zum Großteil als Technische Assistenten im Laborbereich beschäftigt.

2.3.1.2. Studierende 2008

WISO Fakultät mit den meisten Studierenden

Insgesamt sind derzeit 29.356 Studierende (Bachelor, Master, Diplom, Magister) an den fünf betrachteten Fakultäten eingeschrieben. Die Fakultät für Wirtschafts- und Sozialwissenschaften ist derzeit die Einheit mit den meisten Studierenden (8.443). Dabei nehmen besonders die Departments für Wirtschaftswissenschaften (4.374) sowie Wirtschaft und Politik (2.432) eine große Anzahl an Studierenden auf. Die Geisteswissenschaftliche Fakultät verzeichnet mit zurzeit insgesamt 6.819 ebenfalls eine große Anzahl an Studierenden. Dabei fällt mit 3.328 rund die Hälfte auf das Department für Sprache, Literatur und Medien. Die auf die Flächen- und Personalausstattung bezogen größte Fakultät für Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften weist derzeit eine Studierendenanzahl von 6.117 auf. Die Rechtswissenschaftliche Fakultät sowie die Fakultät für Erziehungswissenschaften, Psychologie und Bewegungswissenschaften sind bezogen auf die Studierendenzahl mit 3.277 bzw. 4.700 vergleichsweise kleine Fakultäten.

Abbildung 10: Anzahl Studierende in 2008 der Universität Hamburg



2.3.1.3. Darstellung der Ist-Flächen 2008

Einteilung in betrachtete und unbetachtete Flächen

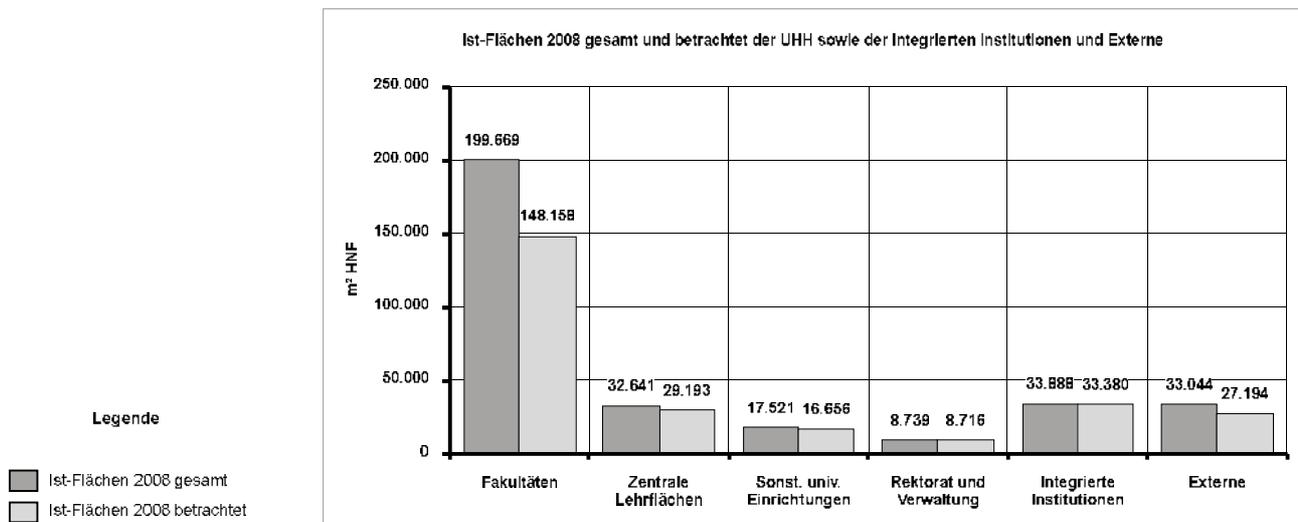
Im Folgenden werden die von der Universität, von integrierten Institutionen und von externen Einrichtungen, die der Universität funktional angeschlossen sind, genutzten Flächen dargestellt. Die Ist-Flächen wurden in Absprache mit der Universitätsverwaltung und der Behörde für Wissenschaft und Forschung in **betrachtete und unbetachtete Flächen** unterteilt. Als unbetachtet gelten Flächen von Gebäuden, deren Nutzer in keinem der vier Szenarien für einen Umzug in Betracht gezogen werden bzw. die wie die Zoologie unabhängig von den zu untersuchenden Entwicklungsszenarien, an einen anderen Standort umziehen werden.

Insgesamt nutzt die Universität Hamburg (Fakultäten, zentrale Lehrflächen, sonstige universitäre Einrichtungen und Verwaltung) derzeit rund **259.000 m² Hauptnutzfläche**. Davon werden rund 203.000 m² HNF betrachtet, d.h. in der Entwicklungsplanung berücksichtigt. Die Flächen der Universität Hamburg sind im Wesentlichen auf die zwei Standorte am **Von-Melle-Park** und an der **Bundesstraße** verteilt. Des Weiteren sind noch eine Reihe von Streulagen zu verzeichnen. Rund 100.000 m² HNF der Universitätsflächen befinden sich am Von-Melle-Park, circa 90.000 m² HNF am Campus an der Bundesstraße. Der Campus an der Bundesstraße wird derzeit vorwiegend von der Fakultät für Mathematik, Informatik

und Naturwissenschaften genutzt. Die anderen Fakultäten sind vorwiegend am Campus Von-Melle-Park angesiedelt.

Zusammen mit den integrierten Institutionen und externen Einrichtungen stehen rund 326.000 m² HNF zur Verfügung. Die Abbildung 11 verdeutlicht, dass mit rund 199.669 m² HNF der Großteil der Flächen von den Fakultäten genutzt wird. Die Fakultät für Mathematik, Informatik und Naturwissenschaft bildet dabei mit insgesamt 129.838 m² HNF die größte Einheit, gefolgt von der Geisteswissenschaftlichen Fakultät mit rund 25.000 m² HNF und den Fakultäten EPB und WISO. Die flächenmäßig kleinste Einheit ist die Rechtswissenschaftliche Fakultät. Von den Fakultätsflächen werden 148.158 m² HNF in der Hochschulstandort-Entwicklungsplanung berücksichtigt.

Abbildung 11: Ist-Flächen der Universität Hamburg 2008 gesamt und betrachtet



Unbetrachtete Bereiche

Bei den Fakultäten sind im Wesentlichen die **Teilflächen der Biologie und Physik unbetrachtet**. Dazu zählen die Gebäude in der Luruper Chaussee 149, Gojenbergweg 112, Marseiller Straße 5/7, Leuschnerstraße 91, Ohnhorststraße 18 und Hesten. Am Campus an der Bundesstraße bleiben die Flächen der Zoologie von der Betrachtung ausgeschlossen. Des Weiteren gelten wenige Flächen des Fachbereichs Bewegungswissenschaften sowie des Departments für Kulturgeschichte und Kulturkunde als unbetrachtet.

Sonstige betrachtete
universitäre Flächen

Neben den fakultätseigenen Flächen nutzen die Fakultäten **32.641 m² HNF an zentralen Lehrräumen** gemeinsam. Von diesen Flächen werden 29.193 m² HNF in die Betrachtung der Entwicklungsplanung mit einbezogen. **Sonstige universitäre Einrichtungen nutzen derzeit 17.521m² HNF**. Diese Flächen sind auf den Campus am Von-Melle-Park, an der Bundesstraße und in Streulagen angeordnet. Die **Verwaltung** belegt derzeit **knapp 9.000 m² HNF**, die am Campus Von-Melle-Park angeordnet sind und fast vollständig in die Betrachtung der Entwicklungsplanung eingehen.

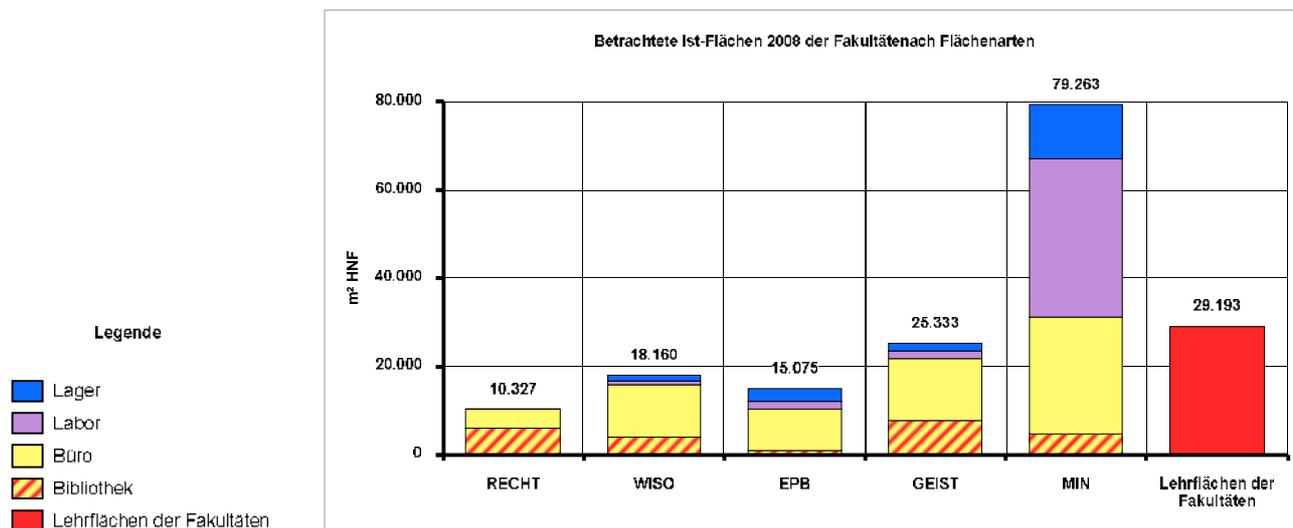
Universitätsnahe
Einrichtungen

Derzeit werden rund 67.000 m² HNF von Einrichtungen genutzt, die mit der Hochschule funktional zusammenhängen. Dazu zählen das Studierendenwerk und die Staats- und Universitätsbibliothek sowie zahlreiche externe Institute, wie z.B. das Max-Planck-Institut für Meteorologie oder das Institut der Geschichte der deutschen Juden. Mit rund 61.000 m² HNF ist der Großteil dieser Flächen für die Hochschulstandort-Entwicklungsplanung relevant.

Struktur der Flächen der
Fakultäten

Abbildung 12 zeigt die Aufteilung der betrachteten Flächen der Fakultäten in Bibliotheks-, Büro-, Labor- und Lagerflächen. Je nach fachlicher Ausrichtung der Fakultäten variiert die Zusammensetzung und Nutzung der unterschiedlichen Flächenarten. Die von den Fakultäten genutzten Lehrflächen sind zusammen in der Kategorie „Lehrflächen der Fakultäten“ dargestellt.

Abbildung 12: Betrachtete Ist-Flächen 2008 der Fakultäten nach Flächenarten



Rechtswissenschaftliche Fakultät

In der Rechtswissenschaftlichen Fakultät machen die Bibliotheksflächen in Form der neuen Zentralbibliothek Recht mit über 6.000 m² HNF den größten Anteil an den Gesamtflächen der Fakultät aus. Dafür hat die Fakultät derzeit kaum Lager- und aufgrund der fachlichen Ausrichtung auch kaum Laborflächen. Bis auf einen zu vernachlässigenden Rest ist die Rechtswissenschaftliche Fakultät ausschließlich am Von-Melle-Park angesiedelt.

Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Fakultät

Die Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Fakultät nutzt 18.160 m² HNF. Die gesamte Fläche geht in die Betrachtung der Entwicklungsplanung ein. Der Großteil der genutzten Flächen entfällt auf den Bürobereich. Die zwei Fachbibliotheken Wirtschaftswissenschaften und Sozialwissenschaften belegen 4.067 m² HNF. Laborräume werden von der Fakultät nur in geringem Umfang in Form von PC-Pools oder Medienunterrichtsräume genutzt.

Fakultät für Erziehungswissenschaft, Psychologie und Bewegungswissenschaft

Die Fakultät für Erziehungswissenschaft, Psychologie und Bewegungswissenschaft belegt derzeit 15.751 m² HNF. Mit 15.075 m² HNF ist annähernd die gesamte Fläche als betrachtet eingestuft ist. Die Fakultät hat im Vergleich zu den anderen Fakultäten nur relativ wenig Bibliotheksflächen, jedoch einen hohen Anteil an

Lehrflächen. Dieser ist auf die Sport- und Gymnastikhallen des Departments für Bewegungswissenschaften zurückzuführen. Aufgrund der Sport- und Gymnastikhallen und der dafür notwendigen Lagermöglichkeiten existiert derzeit ein vergleichsweise hoher Anteil an Lagerflächen.

Geisteswissenschaftliche Fakultät

Die Geisteswissenschaftliche Fakultät belegt insgesamt 25.593 m² HNF. Davon wird in der Entwicklungsplanung fast die gesamte Fläche (25.333 m² HNF) berücksichtigt. Der Großteil der Bestandsflächen der Fakultät wird derzeit als Büro- (13.968 m² HNF) oder Bibliotheksfläche (7.950 m² HNF) genutzt.

Fakultät für Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften

Die Fakultät für Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften nutzt derzeit insgesamt 129.838 m² HNF. Allerdings gehen nur 79.263 m² HNF in die Betrachtung der Hochschulstandort-Entwicklungsplanung ein. Dabei werden im Wesentlichen Teilflächen der Biologie und Physik in den Entwicklungsszenarien nicht betrachtet.

2.3.2. Flächenbedarfsbemessung

2.3.2.1. Erläuterung des Bemessungsverfahrens

2.3.2.1.1. Struktur und Aufbereitung der Eingangsgrößen

Eingangsgrößen der Bedarfsmessung

Die wesentliche Eingangsgröße für die Flächenbedarfsbemessung der Fakultäten sowie der Verwaltung ist die **Prospektion der Personalzahlen** der Universität Hamburg bis 2012. Grundlage der Prognose ist das von der Hochschulleitung beschlossene Personalentwicklungskonzept. Des Weiteren fließt die Prognose der **Anzahl an Studierenden** sowie der **Lehrverpflichtungsstunden** in die Berechnung mit ein.

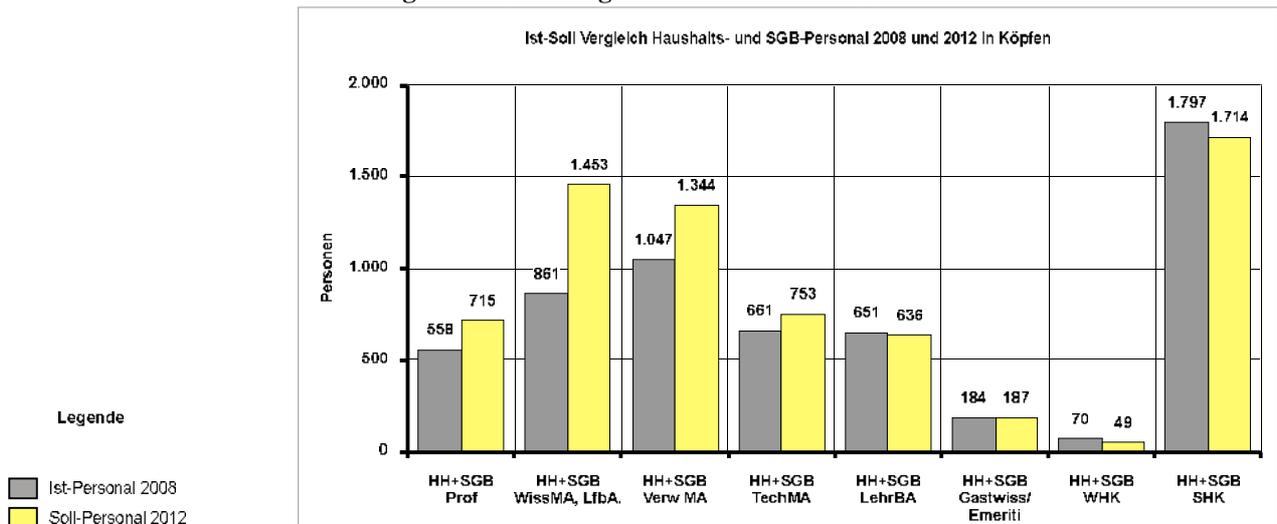
Zur Verfügung gestellte Personalzahlen

Die Personalzahlen wurden, aufgeteilt in Haushalts- (HH), Drittmittel- (DM) und Studiengebühren finanziertes Personal (SGB), in Form von **Vollzeitäquivalenten** von der Universität Hamburg bereitgestellt. Im Bereich des Haushaltsbereichs wurde das Personal, aufgeteilt in Professoren, Junior-Professoren, Wissenschaftliche Mitarbeiter befristet und unbefristet, Lehrkräfte für besondere Aufgaben und

Lektoren sowie Verwaltungs-, Bibliotheks- und Technisches Personal, zur Verfügung gestellt.

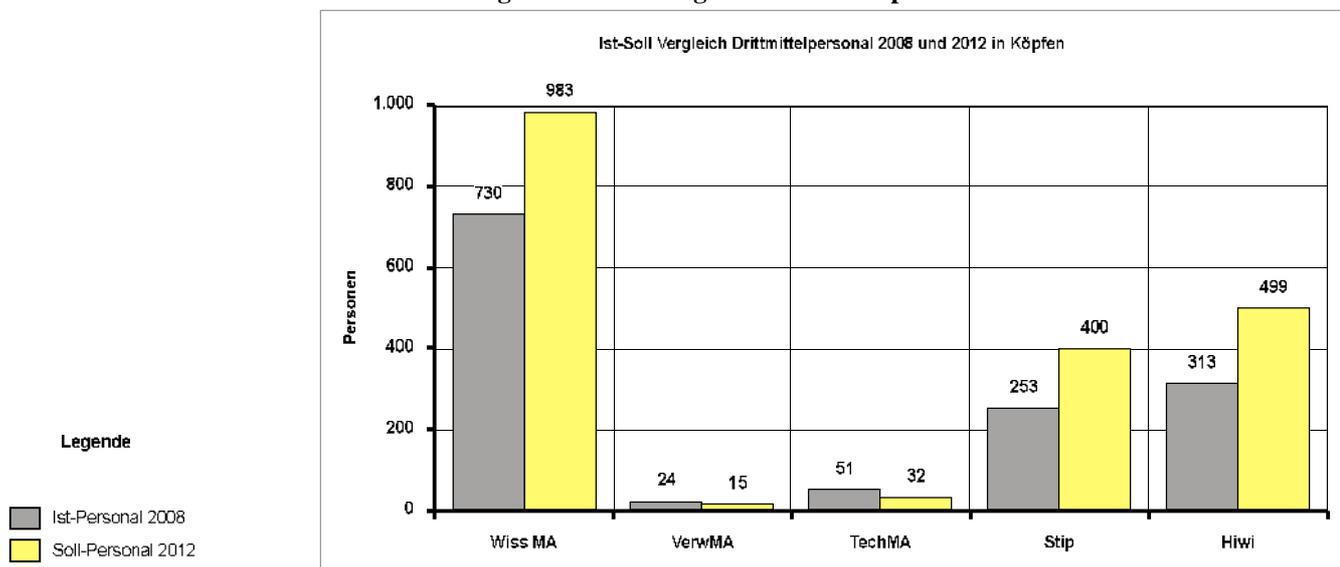
Je nach Anforderungen der auszuübenden Tätigkeit und dem damit verbundenen Flächenbedarf wurden diese **Funktionsstellen zusammengefasst oder aufgeteilt**. Die Professoren und Junior-Professoren wurden aufgrund desselben Flächenansatzes pro Person zu einer Kategorie zusammengefasst. Technische Mitarbeiter haben je nach Arbeitsweise unterschiedlichen Flächenbedarf und wurden anhand eines Benchmarks in IT-Techniker und Technische Assistenten/Werkstattmitarbeiter eingeteilt. Die Anzahl der **Lehrbeauftragten und Gastwissenschaftler** konnten seitens der Universität nicht quantifiziert werden. Daher werden die Lehrbeauftragten über die Anzahl der Lehrverpflichtungsstunden (LVS) berechnet. In Absprache mit der Universität und der Behörde für Wissenschaft und Forschung wurde ein Ansatz von 2 LVS je Lehrbeauftragten getroffen. Für Gastwissenschaftler wurde ein Ansatz von 0,3 je DM-Wissenschaftler getroffen. Das durch Studiengebühren finanzierte Personal ist in die Kategorien Professoren, Wissenschaftliche Mitarbeiter, Verwaltungsmitarbeiter, Lehrkräfte für besondere Aufgaben und Studentische Hilfskräfte eingeteilt.

Abbildung 13: Ist-Soll Vergleich Haushalts- und SGB-Personal 2008 und 2012



Im Bereich des **Drittmittelpersonals** wurden die von der Universität erhaltenen Vollzeitäquivalente mit Hilfe von Erfahrungswerten und Benchmarks aus vergleichbaren Studien in Wissenschaftliche, Verwaltungs- und Technische Mitarbeiter eingeteilt. Zusätzlich wurden je DM-Wissenschaftler 0,4 Stipendiaten und 0,5 Hilfskräfte berechnet. Sie wurden in die Flächenbedarfsbemessung mit einbezogen, da diese Personalstellen an der Universität Flächen benötigen, jedoch nicht in den Daten zum Drittmittelpersonal enthalten sind.

Abbildung 14: Ist-Soll Vergleich Drittmittelpersonal 2008 und 2012



Umrechnung in Personen und Flächen

Die Vollzeitäquivalente wurden, mit Ausnahme der Lehrbeauftragten, Wissenschaftlichen und Studentischen Hilfskräften sowie DM-Stipendiaten und DM-Hilfskräfte, anhand von **Teilzeitfaktoren in Personen umgerechnet**. Bei den restlichen Personalstellen wurden anhand der erwähnten Ansätze direkt die Personen ausgerechnet. Die dargestellten Personalzahlen in Köpfen stellen die wesentlichen Eingangsdaten zur Bemessung der Büro- und Laborflächen dar. Bei dieser Bemessung werden das Haushaltspersonal und das durch Studiengebühren finanzierte Personal aufgrund der gleichen Flächenansätze zusammengerechnet. Die Abbildung 14 verdeutlicht, dass es im Bereich des Haushalts- und des durch Studiengebühren finanzierten Personals zu einem Wachstum kommt. So wird es

zukünftig besonders eine **Zunahme der Professoren, Wissenschaftlicher sowie der Verwaltungs- und Technischen Mitarbeiter geben. Im Drittmittelbereich wird ebenfalls ein Personalwachstum** erwartet.

Berücksichtigung der Studierendenzahl

Eine weitere Eingangsgröße der Flächenberechnung ist die prognostizierte **Studierendenanzahl 2012 von ca. 21.100 Studierenden in Regelstudienzeit.** Die ist aufgeteilt in Bachelor- und Masterstudierende sowie Studierende im Aufbaustudium. Bei den Studierenden im Aufbaustudium wurde die Anzahl an Studierenden in Regelstudienzeit herangezogen. Bei den Bachelor- und Masterstudiengängen wurde auf die **Regelstudienzeit ein bzw. zwei Semesterstärken aufgeschlagen**, da nicht alle Studierenden ihren Abschluss innerhalb der Regelstudienzeit machen. Inklusiv Aufschlag beläuft sich die prognostizierte Anzahl der Studierenden auf ca. 26.500. Die sich aus den Studierendenzahlen ableitende durchschnittliche Semesterstärke dient als Grundlage der Berechnung von studentischen Arbeitsplätzen sowie der Laborpraktika- und Rechnerräume. Für die Lehrflächenbemessung wurden die zu erwartenden Lehrverpflichtungsstunden als Eingangsgröße der Berechnung zu Grunde gelegt.

2.3.2.1.2. *Bemessungsverfahren für die Flächen der Lehr- und Forschungseinheiten sowie der Verwaltung*

Flächenberechnung nach Flächenarten

Die Bemessung des zukünftigen Flächenbedarfs der Lehr- u. Forschungseinheiten sowie der Verwaltung erfolgte jeweils für die **Flächenarten Büro, Labor, Lager, Lehre und Bibliothek**. Der Flächenbedarf wurde im ersten Schritt für jede Einheit unabhängig davon berechnet, ob die entsprechenden Ist-Flächen der Nutzer in der Entwicklungsplanung für einen Umzug in Betracht gezogen werden oder nicht. Das heißt, die nachfolgenden Erläuterungen zum Flächenbemessungsverfahren beziehen sich auf den zukünftigen Flächenbedarf der Einheiten insgesamt. Im zweiten Schritt wurde berechnet wie viel der gesamten Soll-Fläche unter die betrachtete Fläche fällt, d.h. welche Flächen für die Entwicklungsplanung und für einen eventuellen Umzug relevant sind.

Büroflächenberechnung

Die Büroflächen setzen sich zusammen aus Flächen aus Haushalts- und Studiengebühren finanziertes Personal, Drittmittelpersonal sowie den zugehörigen Nebenflächen. Des Weiteren zählen Studentische Arbeitsplätze zur Kategorie der Büroflächen.

Flächenrichtwerte für Büroarbeitsplätze und Nebenflächen

Die Flächen ergeben sich aus der Verknüpfung der zu berücksichtigenden Personen mit **Flächenrichtwerten in Abhängigkeit der ausgeübten Funktion**. Entsprechend den Erfahrungen aus anderen bisher durchgeführten Projekten wurde in diesem Konzept ein universeller, standardisierter Büroraum von 19 m² HNF den Betrachtungen zugrunde gelegt. Je nach Personalstelle und der damit verbundenen Funktion und Tätigkeit unterscheiden sich diese Flächenansätze. Für Professoren wurde als allgemeiner Flächenansatz 19 m² HNF angesetzt. Dies entspricht einem unteren Richtwert in der möglichen Bandbreite. Es ist grundsätzlich ein Einzelzimmer vorgesehen. Für Wissenschaftliche Mitarbeiter und Verwaltungsmitarbeiter wird mit 12,6 m² HNF ein Mischwert aus einer Einzel- (19 m² HNF) und einer Doppelbelegung (9,5 m² HNF) angesetzt. Danach sollen 2/3 dieser Mitarbeiter in einer Doppelbelegung und 1/3 in einer Einzelbelegung untergebracht werden. Lehrkräfte für besondere Aufgaben erhalten ebenfalls im Durchschnitt 12,6 m² HNF. Für die Gruppe der Technischen Mitarbeiter wird für die Technischen Angestellten (CTA, BTA, etc.) und Werkstattmitarbeiter je Person ein Schreibplatz mit 4,75 m² HNF in einer 4er Belegung vorgesehen, da davon ausgegangen wird, dass diese Mitarbeiter nur temporär Büroarbeit leisten und ansonsten an einem Laborarbeitsplatz tätig sind. Bei den IT-Technikern kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass diese Personen ihre Arbeit überwiegend im Büro verrichten.

Daher ist hier ein Flächenansatz von 9,5 m² HNF in einer 2er Belegung vorgesehen. Wissenschaftliche Hilfskräfte weisen ein ähnliches Arbeitsprofil wie die Wissenschaftlichen Mitarbeiter auf, haben jedoch einen geringeren Beratungsaufwand und sind nicht ständig anwesend. Daher wird ein Ansatz von 6,3 m² HNF für Wissenschaftliche Hilfskräfte als angemessen erachtet. Die Studentischen

Hilfskräfte sollen die Möglichkeit erhalten, temporär einen Schreibplatz nutzen zu können. Dies entspricht einem Flächenansatz von 2,35 m² HNF (1 Schreibplatz/2 SHKs). Für die an der Universität Hamburg beschäftigten Lehrbeauftragten soll in einem gemeinschaftlich genutzten Lehrerzimmer ein Spind und Ablagefläche verfügbar sein. Daher werden die Lehrbeauftragten mit 1 m² HNF pro Person bemessen. Für die Gastwissenschaftler wird jeweils ein Büroarbeitsplatz von 9,5 m² HNF in Doppelbelegung vorgesehen.

Im Bereich des Drittmittelpersonals ist für die Wissenschaftlichen Mitarbeiter und Verwaltungsmitarbeiter eine Doppelbelegung mit 9,5 m² HNF pro Person vorgesehen. Die Technischen Mitarbeiter sind im Drittmittelbereich nicht weiter unterteilt und erhalten einen Mischwert aus den beiden Flächenansätzen des Haushaltspersonals von 6,3 m² HNF. Für Stipendiaten soll ebenfalls ein Schreibplatz von 6,3 m² HNF zur Verfügung gestellt werden. Drittmittelhilfskräfte erhalten einen Schreibplatz mit 4,5 m² HNF. Zusätzlich werden für den Bürobereich Nebenflächen einkalkuliert. Diese Nebenflächen umfassen Besprechungsräume und Teeküchen sowie Flächen für Kopierer etc. An vergleichbaren Hochschulen werden etwa 12 % der Bürofläche zusätzlich als Nebenfläche veranschlagt. Dieser Ansatz wird für die Universität Hamburg übernommen. Dies entspricht ungefähr der Ist-Situation. Archive werden als Lagerflächen gesondert bemessen.

Flächen für Studentische Arbeitsplätze

Für die Bemessung der **studentischen Arbeitsplätze** wird die **Prognose der Studierendenzahl für 2012** in Bachelor-, Master- und Aufbaustudiengängen herangezogen (ca. 21.100). Dabei wurde bei den Bachelor-Studierenden zwei und bei den Master-Studierenden eine Semesterstärke (nach Regelstudienzeit) dazugerechnet, da nicht alle Studierenden das Studium in der Regelstudienzeit abschließen. Inklusiv Aufsschlag beläuft sich die prognostizierte Anzahl der Studierenden auf ca. 26.500. Anhand dieser Anzahl der Studierenden wird die **durchschnittliche Semesterstärke** berechnet. In den Fakultäten RECHT, WISO, EPB und GEIST wird nach Absprache mit der Universität und der Behörde für Wissenschaft und Forschung für 25 % der durchschnittlichen Semesterstärke ein studentischer Arbeitsplatz kalkuliert, in der Fakultät MIN aufgrund der erhöhten

Praxisorientierung für 50 %. Daraus ergibt sich die Anzahl der benötigten studentischen Arbeitsplätze.

Somit sollen insgesamt 1.638 studentische Arbeitsplätze im Bürobereich zur Verfügung gestellt werden. Die Berechnung der Soll-Flächen erfolgt anhand des Flächenansatzes 2,35 m² HNF je studentischer Arbeitsplatz. Diese Fläche entspricht entweder dem Bedarf eines Arbeitsplatzes in einem Seminar- oder Gruppenarbeitsraum oder einem Schreibplatz in einem Büroraum, den sich zwei Studierende teilen. Bei einer Anordnung für Kleingruppenarbeit innerhalb von Verkehrsflächen benötigt ein Studentischer Arbeitsplatz nur 1,2 m² HNF. Das heißt, der Ansatz von 2,35 m² HNF könnte bei Realisierung dieser Anordnung doppelt so viele Arbeitsplätze bieten.

Laborflächenbedarf

Eingangsgröße der Flächenbemessung der Forschungslabore

Die Laborflächen setzen sich zusammen aus Flächen für Forschungslabore, Laborpraktikums- und Rechnerräume sowie aus den jeweils zugehörigen Nebenflächen für Geräte und Infrastruktur. Diese enthalten Messräume, Gerätelabore, Zellkultur-labore, Spülküchen, Desinfektion, Kühlung etc. Bei den For-schungslaboren ist die Eingangsgröße die Anzahl an Professoren, Wissenschaftlichen und Technischen Mitarbeitern, Gastwissenschaftler und Emeriti, Hilfskräfte und Stipendiaten. Es wird erfahrungsgemäß davon ausgegangen, dass diese Personen auf einen Laborarbeitsplatz angewiesen sein können.

In der MIN-Fakultät wurde zusätzlich ein **halber Laborarbeitsplatz je studentischem Arbeitsplatz** in der Eingangsgröße berücksichtigt, da in dieser Fakultät die Studierenden ihre Abschlussarbeit häufig im Labor machen. Da diese Personen grundsätzlich nicht alle einen Arbeitsplatz im Labor benötigen, wurde in Abstimmung mit der Universität ein Ansatz getroffen, aus dem sich die Anzahl an benötigten Laborarbeitsplätzen je Department ergibt. Die benötigte Gesamtanzahl an Laborarbeitsplätzen wurde auf die Laborarbeitsweisen simulationstechnisch⁵, ap-

⁵ z.B. PC-Pools, Serverräume

parativ-geräteintensiv⁶, physikalisch-technisch⁷, chemisch-technisch/nass⁸ und konstruktiv-technisch⁹ aufgeteilt, die jeweils **unterschiedliche Flächenansätze und Nebenflächenfaktoren** beinhalten.

Die Aufteilung basiert zum einen auf der Analyse der Ist-Flächen und zum anderen wurden die Ansätze mit Benchmarks und Erfahrungswerten verglichen. Für einen simulationstechnischen Arbeitsplatz wird beispielsweise ein Flächenansatz von 9,0 m² HNF mit 10 % Nebenfläche festgesetzt, während ein apparativ-geräteintensiver Laborarbeitsplatz 10,5 m² HNF mit 20 % Nebenflächen benötigt. Anhand der benötigten Arbeitsplätze je Laborarbeitsweise mit den entsprechenden Flächenansätzen und Nebenflächenfaktoren wurde die zukünftige Soll-Fläche errechnet.

Laborpraktikum- und
Rechnerräume

Neben den Forschungslaboren gehen die Flächen der Laborpraktikums- und Rechnerräume in die Flächenbemessung ein. Hierbei ist die **Eingangsgröße**, wie bei den studentischen Arbeitsplätzen, die **Semesterstärke**. Die Berechnung erfolgt unter der Annahme, basierend auf vergleichbaren Studien, dass von den Bachelorstudiengängen drei Semester und von den Masterstudiengängen zwei Semester in Laborpraktika- und Rechnerräumen arbeiten. Da jedoch innerhalb dieser praktischen Semester die Studierenden erfahrungsgemäß nicht die ganze Woche in Laborräumen arbeiten, wurde die Anzahl der Arbeitsplätze in Laborpraktika- und Rechnerräumen anhand eines Gleichzeitigkeitsfaktor angepasst. In den eher theoretischen Fächern der Fakultät für Geisteswissenschaften wird basierend auf vergleichbaren Studien angenommen, dass durchschnittlich 15 % der Woche in Laborpraktikums- und Rechnerräumen gearbeitet wird. In der Fakultät für Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften wird dieser Faktor aufgrund der praktischen Ausrichtung der Fächer erhöht und liegt je nach Department zwischen 20 % und 65 %. Somit werden insgesamt 3.014 Arbeitsplätze in Laborpraktikums- und Rechnerräumen zur Verfügung gestellt. Die Berechnung der Soll-Flächen erfolgt wie bei den Forschungslaboren anhand der Aufteilung auf Laborarbeitsweisen.

⁶ z.B. Fotolabore, Bildstudios, kleinmaßstäbliche Versuchsaufbauten

⁷ z.B. Elektroniklabore, Werkstätten

⁸ z.B. Chemische Labore, Genlabore

⁹ z.B. Versuchshallen

Bemessung der Lagerflächen

Für die Lehr- und Forschungseinheiten sowie für die Verwaltung werden die **Lagerflächen über prozentuale Anteile an Büro- und Laborflächen berechnet**. Diese basieren auf der Analyse der Ist-Situation, der HIS Statistik und einem Benchmark von *rheform*, der sich aus der Analyse von Ergebnissen aus vergleichbaren Studien ergibt. Im Department Biologie wurden die Schausammlung des Zoologischen Museum sowie das Lager des Betriebsgebäudes im Botanischen Garten als Sondertatbestände in die Flächenbemessung übernommen.

Bemessung der Lehrflächen

Eingangsgröße der Lehrflächenbemessung ist die **Prognose der Lehrverpflichtungsstunden (LVS) pro Jahr** von 25.136. Für die Berechnung der LVS je Semester wird diese Zahl auf Winter- und Sommersemester aufgeteilt. Wegen erhöhter Anzahl an Lehrveranstaltungen im Wintersemester wurde erfahrungsgemäß mit 0,55 gerechnet. Da in diesen Lehrverpflichtungsstunden unter anderem Stunden außerhalb von Seminarräumen und Hörsälen (z.B. Exkursionen) enthalten sind, wurden die 13.825 LVS pro Semester, nach Absprache mit der Universität auf 10.000 LVS abgemindert. Die Kalkulation der benötigten Räume basiert auf einer üblichen **Kapazität von 60 Semesterwochenstunden (SWS) pro Raum und Woche**.

Tabelle 3: Übersicht Stundenplan

Vorlesungszeiten und Pausen SOLL						
	MO	DI	MI	DO	FR	Gesamt
Beginn	9:00	8:00	8:00	8:00	8:00	
Ende	19:15	20:00	20:00	20:00	17:15	
Zeitstunden	10,25 h	12,00 h	12,00 h	12,00 h	9,25 h	55,50 h
Pausenlänge	0,25 h	0,25 h	0,25 h	0,25 h	0,25 h	
Pausenanzahl	4	5	5	5	3	
Mittagspause	1,00 h	1,00 h	1,00 h	1,00 h	1,00 h	
Pausen gesamt	2,00 h	2,25 h	2,25 h	2,25 h	1,75 h	
Vorlesungszeit	8,25 h	9,75 h	9,75 h	9,75 h	7,50 h	45,00 h
	0,75 h = 1 SWS					
SWS	11	13	13	13	10	60

In Tabelle 3 ist die Verteilung der Semesterwochenstunden auf die Wochentage exemplarisch dargestellt. Für eine wirtschaftlich optimale Auslastung der Räume durch die Veranstaltungen des Lehrplans wird für Hörsäle und Seminarräume je

nach Größe erfahrungsgemäß eine **Belegungsgrenze zwischen 80 % und 50 %** festgesetzt. Für größere Hörsäle und Seminarräume wird dabei eine höhere Auslastung vorausgesetzt um die Wirtschaftlichkeit der Räume zu gewährleisten. Die restlichen SWS werden erfahrungsgemäß als Spielraum für die Organisation des Stunden- und Belegungsplans benötigt. Somit stehen mit der effektiven Belegungs- kapazität **weniger Stunden** für die Veranstaltungen des Lehrplans zur Verfügung **als 60 SWS**. Für die Berechnung der Lehrräume wurden die Belegungspläne der Hörsäle und Seminarräume ausgewertet und ein **Nutzungsprofil der vorhandenen Raumkategorien**¹⁰ erstellt. Dieses teilt die Lehrräume in Kategorien unterschiedlicher Größe ein. Für die Berechnung der benötigten Lehrräume je Raumkategorie wurde dieses Profil entsprechend der zukünftig zu erwartenden Entwicklung angepasst. Zur Berechnung des Raumbedarfs wurde die Lehrleistung für alle geplanten Veranstaltungen nach dem angepassten Nutzungsprofil auf die Raum- kategorien verteilt. Zu dieser Summe wurde ein **pauschaler Zuschlag für zu- sätzliche interne Veranstaltungen** je nach Raumkategorie von 10 % bis 20 % hinzugerechnet. Die so ermittelte Gesamtsumme an SWS wurde durch die effek- tive BelegungsKapazität der Räume geteilt. Für die Flächenbemessung der Lehr- räume wurde die Anzahl an benötigten Räumen mit einem durchschnittlichen Flächenansatz je Raum berechnet. Die Lehrflächen wurden für die Fakultäten zusammen bemessen und nicht auf die Ebene der Fakultäten oder Departments aufgeteilt. Zusätzlich sind im Department Bewegungswissenschaften die Ist- Flächen der Sporthallen und Gymnastikräume als Sondertatbestände aufgenommen worden.

Bemessung der
Bibliotheksflächen

Die **Flächen der Fakultätsbibliotheken** wurden anhand der Buch- und Zeit- schriftenbestände sowie anhand der benötigten Leseplätze bemessen. Die Daten- grundlage hierzu entstammt der Bibliothekserhebung 2006. Die Buchbestände wurden nach Erfahrungswerten mit 5,4 m² HNF je 1.000 Bände und die Zeit- schriftenbestände mit 4,7 m² HNF je 100 Hefte berechnet. Zusätzlich werden insgesamt 3.231 Leseplätze benötigt, die basierend auf Erfahrungswerten mit 2,5 m² HNF je Leseplatz in die Berechnung eingehen.

¹⁰ Raumkategorien nach Anzahl Sitzplätze

2.3.2.1.3. *Bemessungsverfahren der Flächen sonstiger universitärer, integrierter und externer Einrichtungen*

Sonstige universitäre und integrierte Einrichtungen

Die **Flächen sonstiger universitärer¹¹ und integrierter¹² Einrichtungen** wurden im Gegensatz zu den Lehr- und Forschungseinheiten nicht differenziert nach Flächenarten bemessen. Die Ist-Flächen der sonstigen universitären Einrichtungen wurden bis auf zwei Ausnahmen für die zukünftige Planung übernommen. Beim Regionalen Rechenzentrum wurde ein zukünftiger Flächenbedarf von 4.086 m² HNF festgesetzt. Beim Exzellenzcluster „Integrated Climate System Analysis and Prediction“ (CliSAP) werden aufgrund der zu erwartenden Drittmittelentwicklung zukünftig insgesamt 1.980 m² HNF benötigt. Für die integrierten Institutionen wurde die benötigte Fläche aus bestehenden Planungen übernommen. Demnach wurde die Soll-Fläche für die Staats- und Universitätsbibliothek auf rund 29.000 m² HNF und die Flächen des Studierendenwerks auf rund 13.000 m² HNF angesetzt. Diese Flächen basieren auf eigenen Berechnungen der Staats- und Universitätsbibliothek bzw. des Studierendenwerks. Die zukünftigen Flächen der externen Einrichtungen werden, mit Ausnahme des Hans-Bredow-Instituts, aus der Ist-Situation übernommen. Dafür werden insgesamt 8.000 m² HNF für das Wachstum der bestehenden sowie für neue externe Einrichtungen in die Flächenbemessung eingerechnet.

2.3.2.1.4. *Erläuterung der Berechnung der betrachteten Soll-Flächen*

Prozentuale Berechnung der betrachteten Soll-Fläche

Wie schon in der Darstellung der Ist-Flächen erwähnt, werden nicht alle Flächen für die Hochschulstandort-Entwicklungsplanung betrachtet. Flächen von Gebäuden, deren Nutzer in keinem Szenario für einen Umzug in Betracht gezogen werden bzw. die, wie die Zoologie, unabhängig zur derzeitigen Planung an einen anderen Standort umziehen, werden in der zukünftigen Planung nicht berücksichtigt. Dieser **Anteil an unbetrachteten Ist-Flächen** an den gesamten Ist-Flächen, wird **anteilig von der zukünftigen Soll-Fläche abgezogen**. Damit ergibt

¹¹ Der Universität angeschlossene Einrichtungen (z.B. Fachsprachenzentrum)

¹² Universitätsbibliothek und Studierendenwerk

sich die betrachtete Soll-Fläche. In den folgenden Erläuterungen der Ergebnisse sind nur die betrachteten Soll-Flächen dargestellt, d.h. Flächen die in der Entwicklungsplanung für einen eventuellen Umzug in Betracht gezogen werden.

2.3.2.1.5. Ansätze zum Flächenwachstum 2020/2025

Budgetwachstum
(15.000 m² HNF)

Angesichts der Verpflichtung von Bund und Ländern, beim Qualifizierungsgipfel die Ausgaben für Bildung und Forschung auf 10% des Bruttoinlandsproduktes bis 2015 zu steigern, ist die Annahme eines Budgetwachstums von ca. 1% p.a. in den Jahren 2011 bis 2020 - also 10 % insgesamt - vorsichtig kalkuliert. Basis der Flächenkalkulation sind die betrachteten Ist-Flächen der Lehr- und Forschungseinrichtungen (15.000 m² HNF). Bei den Ist-Flächen für die Ermittlung des Budgetwachstums wurden Hörsäle und Seminarräume sowie Flächen der Verwaltung und sonstiger universitärer Einrichtungen vernachlässigt, da für diese Flächen nur bedingt mit einem Budgetwachstum zu rechnen ist.

Drittmittelwachstum
(20.000 m² HNF)

Veränderte Anreizstrukturen (W-Besoldung; individuelle Leistungsvereinbarungen) führen zu einer Intensivierung der Drittmittelinwerbung. Neue dauerhafte Drittmittelquellen (z.B. Wissenschaftsstiftung) und eine Intensivierung der Kooperation mit der Wirtschaft (z.B. InnovationsAllianz) lassen ein deutlich stärkeres Wachstum des Drittmittelaufkommens erwarten, selbst wenn Einnahmen aus der Industrieforschung kurzfristig konjunkturbedingt weniger zunehmen sollten. Hinzu kommen Chancen auf Mittel aus weiteren Wettbewerbsverfahren, insbesondere aus der Exzellenzinitiative II und EU-Programmen, sowie längerfristige Auswirkungen bereits finanziell wirksamer Forschungs- und Kooperationsprojekte (z.B. CliSAP).

Wissens- und
Technologietransfer
(12.000 m² HNF)

Die Verbesserung und Beschleunigung des Wissens- und Technologietransfers in Deutschland wird von vielen Seiten als zwingende Maßnahme zum Erhalt der internationalen Wettbewerbsfähigkeit forschungs- und wissensintensiver Unternehmen in Deutschland gesehen. Auch der Wissenschaftsrat drängt auf einen Ausbau des Technologietransfers zum Nutzen von Wirtschaft und Wissenschaft. Er

befürwortet eine Ausweitung der Aktivitäten von Hochschulen und Forschungseinrichtungen im Wissens- und Technologietransfer und regt an, vermehrt Maßnahmen zur Initiierung langfristiger Partnerschaften mit Unternehmen zu ergreifen. Empfohlen wird u. a. die gezielte Ansiedlung von Forschungslabors von Unternehmen in Gebäuden der wissenschaftlichen Institutionen¹³. Beispielhaft hierfür sind Einrichtungen wie das BioInnovationsZentrum Dresden. Dort sind in einem Gebäude von rund 12 000 m² HNF zu 25% Universitätsforschung und zu 75% kooperierende Unternehmen und StartUps allein für Biotechnologie untergebracht. Das Zentrum Fertigungstechnik Stuttgart leistet mit 12 600 m² HNF erfolgreich Technologietransfer aus der Universität Stuttgart für produzierende Industrien. Ein geschätzter Flächenbedarf von zusätzlichen 12 000 m² HNF bis 2020/2025 (4 - 5% der Gesamtflächen) für alle Fachdisziplinen erscheint, auch vor dem Hintergrund der Verhältnisse an anderen Universitäten, ein eher wenig ehrgeiziges Ziel.

Weiterbildung
(5.000 m² HNF)

Im Zuge wachsender Qualifikationsanforderungen, des technologischen Wandels und des schrumpfenden Bevölkerungsanteils junger Menschen sind Weiterbildungsaktivitäten von zentraler Bedeutung. In Dänemark, Finnland, Schweden und den USA nehmen in einem Jahr mehr als ein Drittel der Bevölkerung im Alter zwischen 25 und 64 Jahren an berufsbezogener Fort- und Weiterbildung teil (in Deutschland 12%, OECD-Durchschnitt 18%). Die gleichen Länder weisen auch eine überdurchschnittliche Beschäftigungsquote von älteren Personen mit tertiärem Bildungsabschluss auf¹⁴. Vom BMBF geförderte internationale Vergleichsstudien belegen, dass die wissenschaftliche Weiterbildung an Hochschulen in Deutschland noch nicht den Stand anderer Industrienationen erreicht hat. Deutschland ist aber angesichts des demografischen Wandels und eines prognostizierten wachsenden Fachkräftemangels gezwungen, in der Weiterbildung eine volkswirtschaftlich relevante Zukunftsvorsorge zu sehen, die zugleich die Position des Einzelnen im Beschäftigungssystem sichert und verbessert. Der Wissenschaftsrat bezeichnet die Weiterbildung deswegen als eine Kernaufgabe der Universitäten und hat die Universitäten aufgefordert, sich für Absolventen mit Berufserfahrung ebenso wie für

¹³ Wissenschaftsrat: Empfehlungen zur Interaktion von Wissenschaft und Wirtschaft, 2007, S. 99

¹⁴ OECD: Bildung auf einen Blick, 2008, S. 435ff.

Berufstätige zu öffnen. Auch die Umstellung auf gestufte Studiengänge bedinge einen Ausbau der Weiterbildungsangebote¹⁵.

Vor diesem Hintergrund hat der Bereich Weiterbildung in der Qualifizierungsinitiative von Bund und Ländern vom Oktober 2008 zentrale Bedeutung. So verpflichtet sich der Bund, ein breit angelegtes Maßnahmenpaket für die Weiterbildung zu starten, während die Länder zugesagt haben, in ihren Hochschulen für einen Ausbau der berufsbegleitenden Weiterbildungsangebote zu sorgen. Ein Ziel sollte daher sein, in 10 bis 15 Jahren über ein Weiterbildungszentrum der Universität mit teils festem, teils beauftragtem Personal zu verfügen, das eine auf die spezifischen Hamburger Bedarfe ausgerichtete Weiterbildung anbietet und zugleich die didaktische Forschung im Bereich der Weiterbildung voranbringen könnte. Eine Fläche von 5.000 m² HNF - etwa die Fläche eines Flügelbaus des Universitäts-Hauptgebäudes - für die Weiterbildung am Gesamtbedarf 2020/2025 anzustreben, erscheint unter diesen Bedingungen ein eher konservativ geschätzter Ansatz.

Externe Forschungseinrichtungen
(8.000 m² HNF)

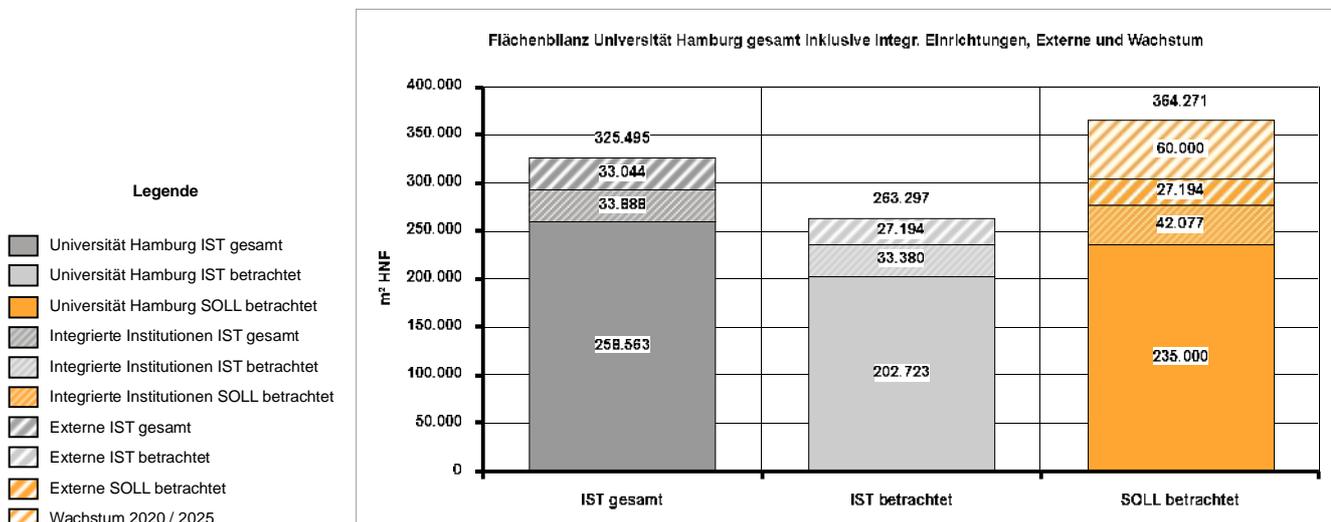
Auch für die in Hamburg ansässigen Forschungseinrichtungen - seien sie von Hamburg allein finanziert oder von Bund und Ländern mitfinanziert wie z.B. das Max-Planck-Institut für Meteorologie oder das German Institute of Global- and Area Studies - muss zusätzlicher Flächenbedarf kalkuliert werden und wurde auch schon geltend gemacht. Hierfür werden insgesamt 8.000 m² HNF angesetzt, von denen gut die Hälfte auf bereits vorhandene Forschungseinrichtungen entfallen dürfte. Ein anderer Teil ist für eine neue Bund-Länder-finanzierte Forschungseinrichtung vorgesehen, deren Ansiedelung die Stadt anstrebt.

¹⁵ Wissenschaftsrat: Empfehlungen zur künftigen Rolle der Universitäten im Wissenschaftssystem, 2005, S. 65ff.

2.3.2.1.6. Ergebnisse der Flächenbedarfsmessung

In der nachfolgenden Abbildung 15 ist die Flächenbilanz der **Universität Hamburg inklusive der integrierten und externen Institutionen** sowie des zu berücksichtigenden **Wachstums der Universität bis 2020/2025** dargestellt. In den Flächen der Universität Hamburg sind die Fakultäten, Lehrflächen und Verwaltung sowie sonstige universitäre Einrichtungen enthalten. Die integrierten Institutionen bestehen aus Staats- und Universitätsbibliothek und dem Studierendenwerk. Die externen Einrichtungen sind eigenständige, jedoch der Universität funktional angeschlossene Institutionen. Im Wachstum bis 2020/2025 werden Flächen berücksichtigt, die sich aus dem Zuwachs bestehender oder neuer externer Einrichtungen, dem Budget- und Drittmittelwachstum, zukünftiger Flächen für Weiterbildungseinrichtungen sowie Flächen für Technologietransfer, StartUps und Wirtschaftskooperationen ergeben.

Abbildung 15: Flächenbilanz der Universität inkl. integrierter und externer Institutionen sowie Wachstum



Derzeit nutzt die **Universität inklusive der integrierten und externen Einrichtungen insgesamt rund 263.000 m² HNF**, die in der Hochschulstandort-Entwicklungsplanung berücksichtigt werden. Davon wird mit rund 203.000 m² HNF der Großteil von der Universität Hamburg selbst genutzt. Zukünftig hat die Univer-

sität ohne integrierte und externe Institutionen einen **Flächenbedarf von rund 228.000m² HNF**. Nach Absprache zwischen der Behörde für Wissenschaft und Forschung und der Universität wird dieser auf eine **Fläche von 235.000 m² HNF** aufgestockt. Das bedeutet, dass es zwischen der Flächenberechnung und der betrachteten Soll-Fläche einen Sicherheitsaufschlag von rund 7.000 m² HNF gibt. Diese zusätzliche Fläche wird zu 50 % bei der Fakultät für Mathematik, Informatik und Naturwissenschaft, zu 33 % bei den Geisteswissenschaftlichen Fakultäten und zu 17 % bei der Verwaltung und sonstigen Einrichtungen gesehen. Insgesamt ergibt sich aus der Flächenbedarfsbemessung für die Universität Hamburg somit ein Wachstum von 15,9 %. Der **Zuwachs der Universitätsflächen von rund 203.000 m² HNF auf rund 228.000 m² HNF** begründet sich durch verschiedene Faktoren. Rund 10.000 m² HNF sind auf die positive Entwicklung im Drittmittelbereich zurückzuführen. Etwa 4.000 m² HNF der Flächenzunahme sind mit der Unterausstattung an Laborflächen zu begründen. Durch das Wachstum des Haus- haltspersonals ergibt sich ein Flächenmehrbedarf von rund 8.000 m² HNF. 2.500 m² HNF des Flächenzuwachses entfallen auf die Verwaltung aufgrund der geplanten Einrichtung eines Studierendenentrums. Desweiteren sind rund 4.500 m² HNF auf das Wachstum der Fakultätsbibliotheken sowie 1.500 m² HNF auf den Zuwachs im Regionalen Rechenzentrum und CliSAP zurückzuführen. Dagegen gibt es im Bereich der Lager- und Lehrflächen ein Einsparungspotenzial von rund 7.000 m² HNF.

Flächenbedarf der integrierten Einrichtungen

Die integrierten Einrichtungen nutzen derzeit zusammen 33.380 m² HNF. Diese verteilen sich auf die Staats- und Universitätsbibliothek (24.250 m² HNF) und auf das Studierendenwerk (9.130 m² HNF). Für die Staats- und Universitätsbibliothek wurde ein Wachstum auf 120 % angesetzt, womit sich ein **Flächenbedarf von rund 29.000 m² HNF ergibt**. Das Studierendenwerk wird, entsprechend eigener differenzierter Berechnungen, mit rund 13.000 m² HNF bemessen.

Flächenbedarf der externen Einrichtungen und Wachstumsflächen

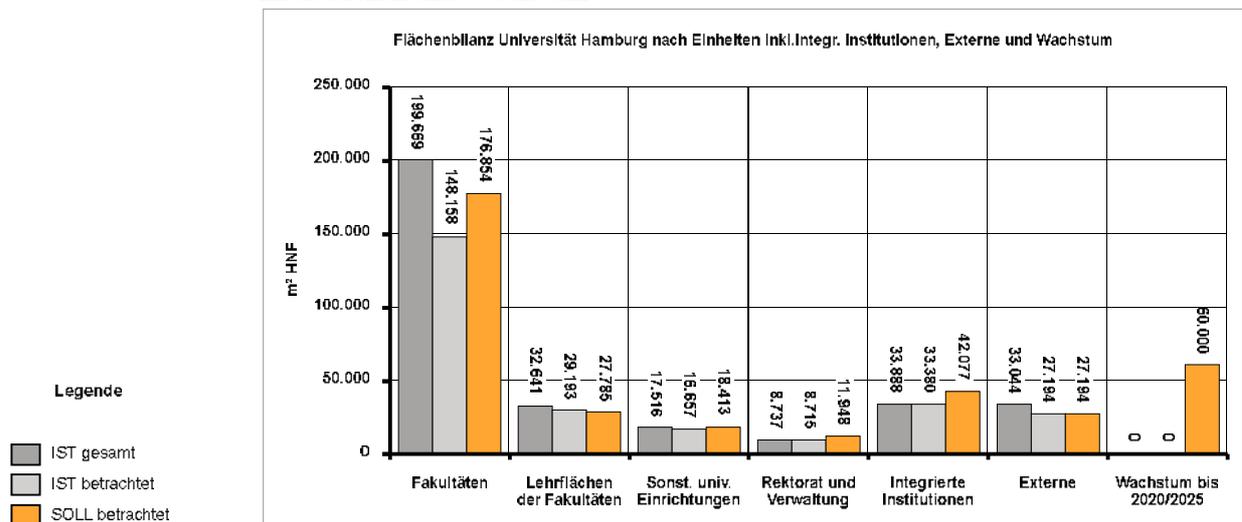
Der **Zuwachs für diese Einrichtungen bzw. Flächen für neue externe Institutionen** wird basierend auf Annahmen der Behörde für Wissenschaft und Forschung mit 8.000 m² HNF festgelegt und ist in der Kategorie Wachstum

2020/2025 enthalten. Desweiteren werden 15.000 m² HNF für Flächen berücksichtigt, die sich aus dem zukünftigen Budgetwachstum ergeben sowie 20.000 m² HNF für die zukünftige Zunahme der Drittmiteinnahmen und dem damit verbundenen Flächenbedarf. Weitere Flächen sind für geplante Weiterbildungseinrichtungen (5.000 m² HNF) und für Institutionen im Bereich Technologietransfer, StartUps, Wirtschaftskooperationen (12.000 m² HNF) vorgesehen. Als Vorgabe der städtebaulichen Masterplanung sind die Wachstumsflächen für 2020/2025 mit geplant und dargestellt worden. Die Bedarfsbemessung für den Flächenbedarf 2020/2025 stellt eine grobe Abschätzung der zukünftigen Entwicklung dar und ist durch Unsicherheiten geprägt, wodurch eine verlässliche Kostenkalkulation kaum möglich ist. Der Flächenbedarf für 2012 stellt hingegen eine zuverlässige Größe dar und ermöglicht eine verlässliche Kostenkalkulation. Somit wurden die Kosten für den Flächenbedarf 2012 kalkuliert (vgl. Kapitel 5.2).

Aufteilung der Ist- und Soll-Flächen

Abbildung 16 zeigt die Aufteilung der Ist- und Soll-Flächen auf die Einheiten der Universität sowie die universitätsnahen Einrichtungen.

Abbildung 16: Flächenbilanz UHH nach Einheiten inkl. integr. und externer Institutionen und Wachstum



Aus der Abbildung wird deutlich, dass der **größte Zuwachs im Bereich Fakultäten** zu verzeichnen ist. Diese haben, inklusive der Lehrflächen, einen Flächenmehr-

bedarf von rund 27.000 m² HNF und benötigen somit zukünftig rund 205.000 m² HNF. Im Vergleich zur Flächenbemessung nach dem HIS Parameterverfahren fällt die Flächenermittlung nach dem rheform – Einzelbemessungsverfahren bei den Fakultäten um knapp 8.000 m² HNF geringer aus. Der Flächenmehrbedarf betrifft in besonderem Maße die Fakultät für Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften aufgrund des Laborflächendefizits und der Personalentwicklung. Die Rechtswissenschaftliche, Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche sowie die Geisteswissenschaftliche Fakultät haben ebenfalls einen Mehrbedarf an Fläche, während der Flächenbedarf der Fakultät für Erziehungswissenschaften, Psychologie und Bewegungswissenschaften ungefähr der Ist-Situation entspricht.

Einsparungspotenzial in den Lehrflächen

Die Analyse der Auslastung der Hörsäle und Seminarräume der Universität hat gezeigt, dass diese relativ niedrig ist. Dies betrifft besonders die kleinen Seminarräume und größeren Hörsäle. Daher können bei den **Lehrflächen der Fakultäten rund 1.400 m² HNF eingespart** werden. Bei den sonstigen universitären Einrichtungen gibt es zukünftig lediglich einen Flächenmehrbedarf beim Regionalen Rechenzentrum (+860 m² HNF) und beim Exzellenzcluster CliSAP (+411 m² HNF).

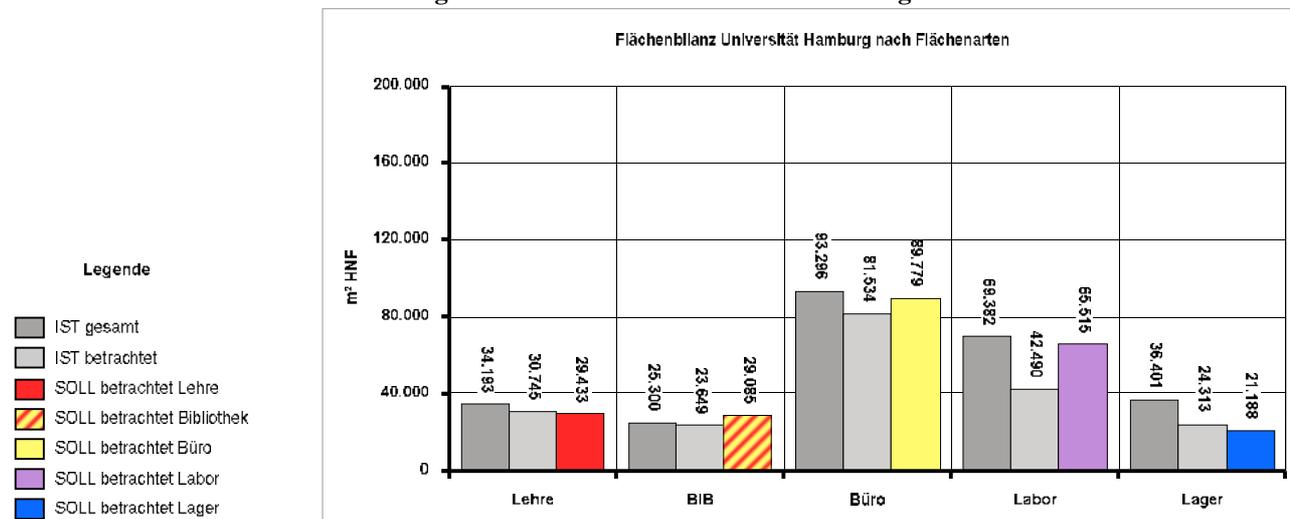
Flächenmehrbedarf bei sonst. univ. Einrichtungen und Verwaltung

Die Verwaltung hat einen **Mehrbedarf an Flächen von rund 3.232 m² HNF**, wodurch sich ein Bedarf von 11.947 m² betrachteter Hauptnutzfläche ergibt. Darin enthalten ist das geplante Studienzentrum mit 2.000 m² HNF.

Flächenbilanz nach Flächenarten

Abbildung 17 zeigt die Aufteilung der Flächen der Universität nach Flächenarten. Dabei wird deutlich, in welchen Flächenarten die Universität Mehrbedarf hat und an welchen Flächen zukünftig eingespart werden kann.

Abbildung 17: Flächenbilanz Universität Hamburg nach Flächenarten



Bei der Darstellung der Flächenbilanzen ist zu beachten, dass **in den Ist-Flächen Belegungsverschnitt enthalten** ist. Dies gilt insbesondere für den Bürobereich.

Daher wurde in der Belegungsplanung in den Szenarien 1 bis 3 zusätzliche Fläche für den Belegungsverschnitt eingerechnet (S1: 10.000 m² HNF, S2: 2.600; S3: 2.200 m² HNF¹⁶).

Flächenmehrbedarf bei den Bibliotheken, Büro- und Laborflächen

Im Bereich der **Bibliotheken** ist ein Mehrbedarf an Flächen zu erkennen. Dieser basiert in erster Linie auf den Bibliotheken der Geisteswissenschaftlichen Fakultät und auf der Fakultät für Erziehungswissenschaften, Psychologie und Bewegungswissenschaften. Lediglich die neue Bibliothek der Rechtswissenschaften hat nach der Flächenbemessung einen geringeren Flächenbedarf als im Ist. Im Bereich der **Büroflächen** hat die Universität Hamburg zukünftig einen **Mehrbedarf von rund 8.000 m² HNF**. Davon entfallen 5.000 m² HNF auf die Fakultäten, 1.000 m² HNF auf sonstige universitäre Einrichtungen und 2.000 m² HNF auf die Verwaltung. Von den Büroflächen sind insgesamt 3.849 m² HNF für Studentische Arbeitsplätze vorgesehen.

Davon ist jedoch ein Teil auf den unbetrachteten Flächen abzubilden oder hier durch bauliche Maßnahmen zu schaffen. Im **Laborbereich** ist an der Universität

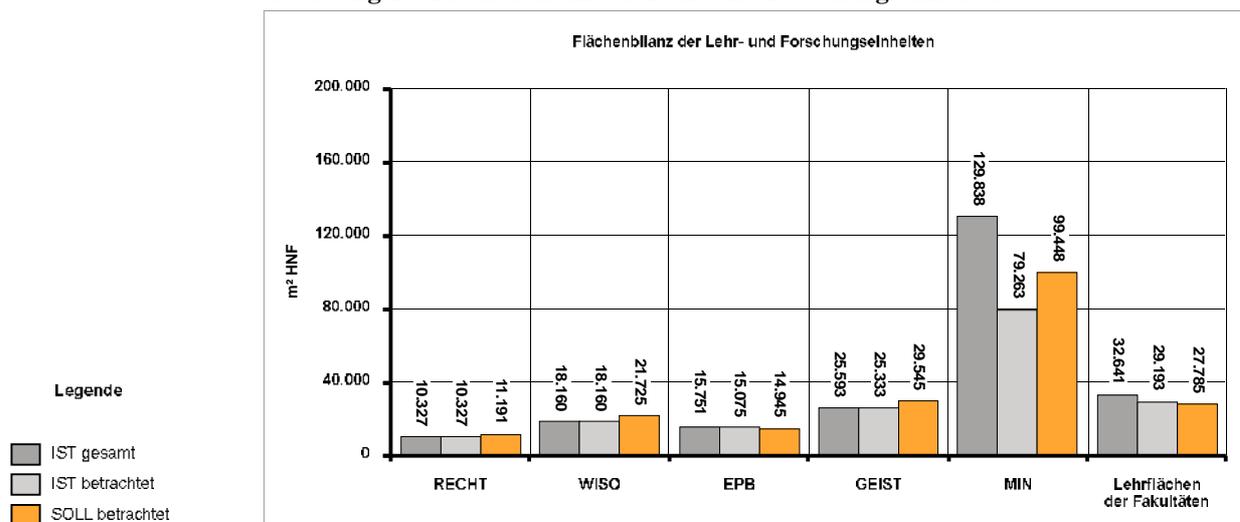
¹⁶ Annahme ca. 7 % Verschnitt auf Bestandsgebäude

Hamburg der größte Mehrbedarf zu erkennen. Insgesamt werden zukünftig rund **23.000 m² HNF mehr Laborflächen** benötigt. Dieser Mehrbedarf begründet sich einerseits durch die derzeitige Unterausstattung an Laborflächen, andererseits durch die Personalentwicklung. Von dem Mehrbedarf an Laborflächen entfallen rund 19.000 m² HNF auf die Fakultät für Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften. Allerdings benötigen auch die anderen Fakultäten zusätzliche Laborfläche von insgesamt rund 2.700 m² HNF. Rund 13 % der Laborflächen sind für Laborpraktikumsräume und Rechnerräume vorgesehen. Einsparungspotenzial ist dagegen im Bereich der Lagerflächen zu identifizieren. Diese können von 24.313 m² HNF auf 21.082 m² HNF reduziert werden.

Flächenbedarf Rechts-
wissenschaftliche Fakultät

Innerhalb der Fakultäten ist der zukünftige Flächenbedarf unterschiedlich ausgeprägt. Dies hängt zum einen mit der aktuellen Flächenausstattung zusammen, andererseits existieren Unterschiede in der Prognose der Personal- und Studierendenentwicklung. Die Rechtswissenschaftliche Fakultät hat insgesamt einen **Flächenmehrbedarf von knapp 900 m² HNF**. Damit ergibt sich zukünftig ein Bedarf von 11.191 m² HNF. In der Rechtswissenschaft ist dies zum Teil mit der Personalentwicklung zu begründen. Teilweise ist der Flächenzuwachs auch auf die vergleichsweise geringe Flächenausstattung in der Ist-Situation zurückzuführen.

Abbildung 18: Flächenbilanz der Lehr- und Forschungseinheiten



Wirtschafts- und
Sozialwissenschaftliche
Fakultät

Die Wirtschafts- und Sozialwissenschaftliche Fakultät hat einen **Mehrbedarf von rund 3.500 m² HNF** und benötigt zukünftig 21.725 m² HNF, die in der Betrachtung berücksichtigt werden. Dies wirkt sich besonders in den Büro- und Laborflächen aus. Einsparungspotenzial gibt es dagegen in den Lagerflächen.

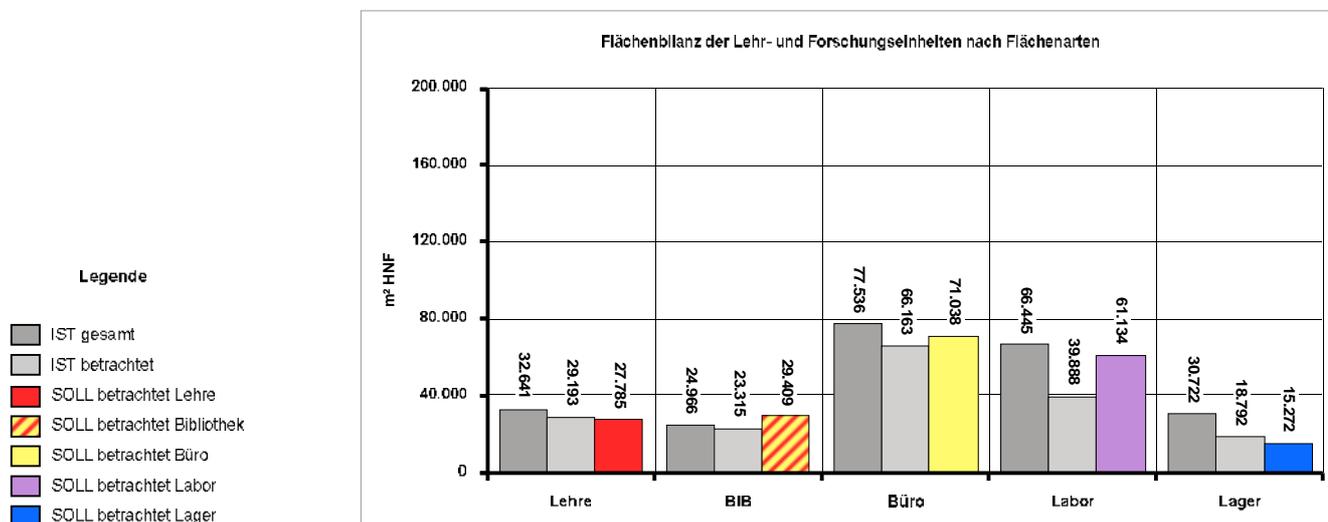
Fakultät für
Erziehungswissenschaften,
Psychologie, Bewegungs-
wissenschaften

Der **Flächenbedarf** der Fakultät für Erziehungswissenschaften, Psychologie und Bewegungswissenschaften **entspricht insgesamt den Ist-Flächen**. Jedoch gibt es innerhalb der Flächenarten Verschiebungen. So benötigen die Bibliotheken sowie der Laborbereich zukünftig deutlich mehr Fläche, während es im Büro- und Lagerbereich zu einer Flächenreduzierung kommt. Im Fachbereich Erziehungswissenschaften entspricht der Gesamtbedarf an Hauptnutzfläche ungefähr der Ist-Situation. Im Bereich der Büro- und Laborflächen werden zukünftig sogar zusätzliche Flächen benötigt. Dies liegt einerseits an der Personalentwicklung, andererseits existiert aufgrund der hohen Studierendenzahl ein zusätzlicher Bedarf an studentischen Arbeitsplätzen (in Kategorie Büroflächen enthalten) sowie Laborpraktikums- und Rechnerräumen. Im Fachbereich Psychologie existiert derzeit ein Überhang an Büroflächen. Dagegen ist bei den Laborflächen sowohl basierend auf dem derzeitigen als auch dem zukünftigen Personalbestand ein geringer Mehrbedarf von rund 300 m² festzustellen. Im Fachbereich Bewegungswissenschaften ist bei den Büroflächen ein Einsparungspotenzial von rund 200 m² HNF festzustellen. Aufgrund der derzeitigen geringen Ausstattung an Laborfläche, gibt es hier einen Mehrbedarf von circa 100 m² HNF. Bei den Lagerflächen existiert in allen Departments der Fakultät Einsparungspotenzial.

Geisteswissenschaftliche
Fakultät

Die Geisteswissenschaftliche Fakultät benötigt **zukünftig 4.000 m² HNF zusätzlich**. Somit ergibt sich ein Gesamtflächenbedarf von 29.545 m² HNF. Von dem Flächenmehrbedarf entfällt jedoch mit 3.628 m² HNF der Großteil auf das Wachstum der Bibliotheksflächen. Die restliche Flächenzunahme basiert in erster Linie auf der ansteigenden Personalentwicklung.

Abbildung 19: Flächenbilanz der Lehr- und Forschungseinheiten nach Flächenarten



Der Fachbereich Evangelische Theologie hat in allen Flächenarten im Vergleich zur Ist-Situation zusätzlichen Flächenbedarf. Dies ist auf die Personalentwicklung zurückzuführen. Das Department für Sprache, Literatur und Medien hat bei den Büro- und Laborflächen ein Mehrbedarf von rund 500 m² HNF bzw. 200 m² HNF zu verzeichnen. Im Bereich der Lagerflächen existiert dagegen ein Einsparungspotenzial von rund 300 m² HNF. Für die Fachbereiche Philosophie und Geschichte ist in allen Flächenarten ein Mehrbedarf zu verzeichnen. Mit rund 700 m² HNF wachsen dabei besonders die Büroflächen. Im Department für Kulturgeschichte und Kulturkunde sowie im Asien-Afrika-Institut gibt es ein Einsparungspotenzial in den Büro- und den Lagerflächen. Dagegen ist bei den Laborflächen ein geringer Mehrbedarf festzustellen.

Fakultät für Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften

Die Fakultät für Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften hat **zukünftig einen Flächenbedarf von 99.448 m² HNF**. Das Wachstum betrifft besonders den Laborbereich und die Büroflächen. In den Lagerflächen wird auch hier Einsparungspotenzial gesehen. Der Flächenbedarf der Bibliotheken entspricht ungefähr der Ist-Situation. Der Mehrbedarf an Flächen basiert im Wesentlichen auf der Personal- und Studierendenentwicklung.

Das Department für Mathematik hat sowohl in den Büro- als auch in den Labor- und Lagerflächen ein Flächenmehrbedarf. Insgesamt benötigt das Department ca. 1.200 m² HNF zusätzlich. Das Department für Physik hat einen zusätzlichen Bedarf von rund 1.300 m² HNF. Dieser entsteht besonders durch die Unterausstattung an Laborfläche. Im Laborbereich werden zukünftig 1.200 m² HNF und im Bürobereich rund 300 m² HNF zusätzlich benötigt. Dagegen existiert in den Lagerflächen ein Einsparungspotenzial von rund 200 m² HNF. Im Department Chemie können rund 500 m² HNF Labor- und 850 m² HNF Lagerflächen eingespart werden.

Dafür gibt es einen erheblichen Zuwachs an Bürofläche (1.816 m² HNF). Das Department für Biologie hat einerseits einen Mehrbedarf an Laborfläche (372 m² HNF), andererseits ein Einsparungspotenzial in den Büro- (319 m² HNF) und Lagerflächen (417 m² HNF). Im Department für Geowissenschaften existieren zwischen den Flächenarten erhebliche Unterschiede zur derzeitigen Situation. So gibt es ein Einsparungspotenzial von 2.500 m² HNF Bürofläche und 1.800 m² HNF Lagerfläche, während ein Mehrbedarf von 3.100 m² HNF Laborfläche zu verzeichnen ist. Im Department für Informatik existiert ein Einsparungspotenzial im Bürobereich (2.300 m² HNF) und in den Lagerflächen (330 m² HNF). Dagegen gibt es bei den Laborflächen zukünftig aufgrund der Personalentwicklung ein Mehrbedarf von rund 500 m² HNF. Die Einheit neue/zentrale Einheit der MIN Fakultät wird zukünftig rund 4.900 m² HNF Büro, 13.600 m² HNF Labor und rund 2.000 m² HNF Lager benötigen.

Ergebnis der Flächenbedarfsbemessung

Abschließend lässt sich als Ergebnis der Flächenbedarfsmessung festhalten, dass die Universität Hamburg inklusive integrierte Institutionen und Externe bis 2012 einen Flächenmehrbedarf von rund 41.000 m² HNF hat. Besonders im Bereich der Lehr- und Forschungseinrichtungen existiert zusätzlicher Flächenbedarf. Dieser verteilt sich nicht gleichmäßig auf die Fakultäten und Flächenarten. In erster Linie gibt es in der Fakultät Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften, unter anderem durch die neue Einheit MIN neu/zentral sowie durch zusätzlich benötigte Laborflächen, einen Flächenmehrbedarf. Mit Ausnahme der Fakultät für Erzieh-

ungswissenschaften, Psychologie und Bewegungswissenschaften benötigen auch die anderen Fakultäten weitere Flächen. Während in den Bibliotheks-, Büro- und Laborflächen zusätzlicher Bedarf existiert, können im Bereich der Lehre und Lager Flächen eingespart werden. Neben den Lehr- und Forschungseinrichtungen kommt es zu einem Flächenmehrbedarf bei den sonstigen universitären Einrichtungen sowie in der Verwaltung. Darin enthalten sind auch die Flächen für das geplante Studienzentrum der Universität Hamburg. Die Flächen der Staats- und Universitätsbibliothek sowie das Studierendenwerk nehmen, basierend auf der eigenen Flächenbedarfsermittlung, ebenfalls zu. Für zusätzlichen Flächenbedarf der externen Einrichtungen sowie für die Entwicklung der Universität bis zum Jahr 2020/2025 existiert ein weiterer Flächenbedarf von 60.000 m² HNF.

2.4. Quartier Rotherbaum (*gmp*)

2.4.1. Bauliche Struktur der Universität und ihres Umfeldes

Das Quartier Rotherbaum liegt im Bezirk Eimsbüttel beidseitig der Grindelallee. Es ist geprägt durch den baulichen Bestand einer Bebauung aus der Gründerzeit mit typischer **Blockrandbebauung**.

Abbildung 20: Universität im Quartier Rotherbaum



Bereich Von-Melle-Park

Im Bereich der Schlüterstraße (Alsternähe) ist die Bebauung repräsentativ angelegt mit großen Höfen und Wohnungsgrößen von etwa 200 m².

Abbildung 21: Quartier Rotherbaum in Alsternähe (Quelle: BSU)



Abbildung 22: Blick in die Schlüterstraße (Foto: gmp)



Nördlich des Grindelhofs sind die Blöcke schmaler geschnitten, die Bebauungstypologie ist schlichter und wirtschaftlicher. Durch den Weltkrieg bedingte Baulücken sind überwiegend durch Bauten aus den 1950er und 1960er Jahren aufgefüllt.

Abbildung 23: Rotherbaum nördlich des Grindelhofs (Quelle: BSU)



Abbildung 24: Straßenraum Grindelhof (Foto: gmp)



Die Universitätsbauten des Bereichs Von-Melle-Park sind nach dem Krieg als **lockeres Ensemble** im Stil der 1950er Jahre hinter der Blockrandbebauung entlang der Grindelallee auf einer Freifläche zwischen dem ehemaligen Bornplatz (heute Allende-Platz) und der Schlüterstraße eingefügt worden.

Abbildung 25 Universität-Campus in den 1970er Jahren (Quelle: Amt für Denkmalschutz)



Städtebauliches Ziel war die Schaffung eines modernen Campus mit lose um einen grünen Innenbereich verteilten Gebäuden mit dem **Audimax-Gebäude als Ankerpunkt**.

Im Laufe der Jahre wurden entlang der Grindelallee Neubauten für die Staats- und Universitätsbibliothek sowie die Wirtschaftswissenschaften ergänzt. Die Neubauten orientieren sich zum Campus und sind als „Universitäts-Bauten“ von der Grindelallee kaum identifizierbar.

**Abbildung 26: Staats- und Universitätsbibliothek sowie Wirtschaftswissenschaften
(Quelle: BSU)**



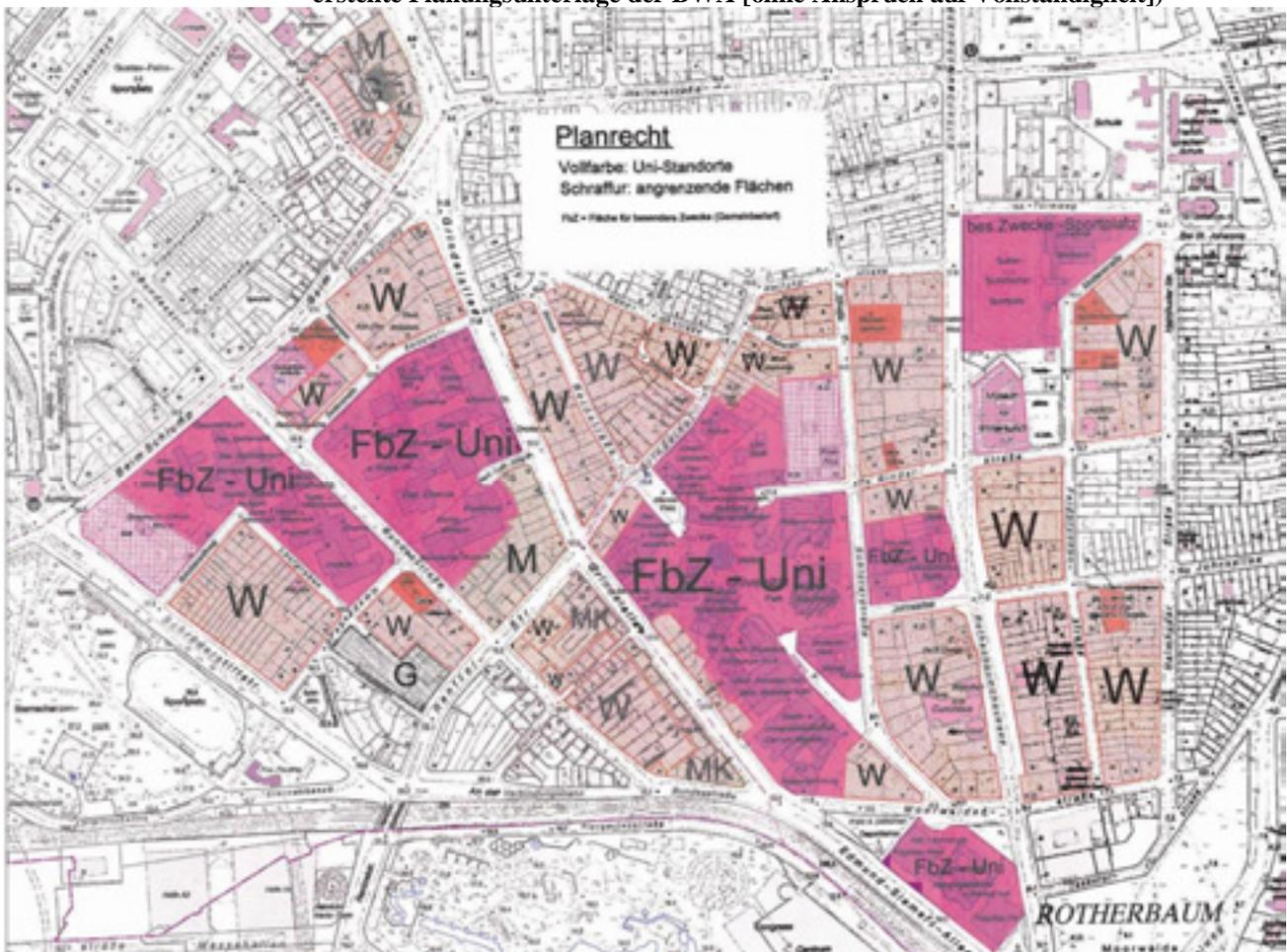
Abbildung 27: Die Gebäude orientieren sich zum Campus. (Quelle: BSU)



Milieuqualitäten des Von-Melle-Parks

Die sukzessive Erweiterung der Universität und der ihr zugeordneten Funktionen hat über die Jahre hohe „Milieuqualitäten“ produziert, macht aber zum jetzigen Zeitpunkt kurzfristige Erweiterungspläne zu einem problematischen Vorhaben.

Abbildung 28: Verwebung der Universität mit dem Stadtteil (Quelle: Zur Diskussion erstellte Planungsunterlage der BWA [ohne Anspruch auf Vollständigkeit])



Das sogenannte „Milieu“ ist auf allen Seiten des Von-Melle-Parks im Laufe der Zeit gewachsen. Es ist geprägt durch eine Mischung aus Coffeeshops, Bars und Restaurants mit vielseitiger gastronomischer Ausrichtung mit unterschiedlichen Preisniveaus. Das Einzelhandelsangebot ist sehr gemischt mit Buchhandlungen, Discountern, kleinen Fashionshops und Spezialboutiquen.

Die besondere Qualität dieses „Milieus“ besteht in der Durchmischung der unterschiedlichsten Funktionen mit stark differierenden Preisniveaus, sodass für alle Nutzer der Universität das entsprechende Angebot vorhanden ist. Die Bandbreite reicht vom 5 Sterne Elysee-Hotel mit internationalem Publikum bis zu kleineren Pensionen, von der Fachbuchhandlung für Rechtswissenschaft bis zum Buch-Discounter, vom Frauencafe bis zum italienischen Restaurant. Es findet sich also ein Angebot für alle Einkommensklassen. Dieses „Milieu“ entwickelt auch eine hohe Anziehungskraft auf Bewohnerinnen und Bewohner anderer Stadtteile Hamburgs, die dieses Quartier lieben und für abendliche Restaurantbesuche aufsuchen ohne Kontakte zum universitären Sektor.

Stadtbekannt ist das Abaton Kino, eine Legende und Highlight unter den deutschen Programmkinos, welches jeden Abend eine große Zuschauerzahl findet. Zusammen mit den benachbarten Restaurants und Bars entsteht im Sommer eine lebhaftere Szene am Rande des Allende-Platzes.

Abbildung 29: Das Kino Abaton am Allende-Platz (Foto: gmp)



Andere Gebiete in Hamburg wie Eppendorf sind eher hochpreisig ausgerichtet, das Quartier Altona oder das Quartier Schulterblatt haben eine eher „szeneartige“ Ausrichtung. Durch seine fehlende Schwerpunktsetzung ist das Quartier Rotherbaum für ein breites Nutzerspektrum attraktiv.

Der MIN-Campus als zweiter Campus zwischen Grindelallee und Bundesstraße

Die Bundesstraße (im Bereich Schlump) bildet die Grenze zwischen der Bebauung des 19. Jahrhunderts und einer Genossenschaftsbebauung aus den 1920er und 1930er-Jahren. Der heutige MIN-Campus wurde als **zweiter Campus** für die Naturwissenschaften ebenfalls in den 1960er und 1970er Jahren auf Flächen zwischen Bundesstraße und Grindelallee entwickelt.

Abbildung 30: Teilbereich MIN-Campus an der Bundesstraße (Quelle Luftbild: BSU)



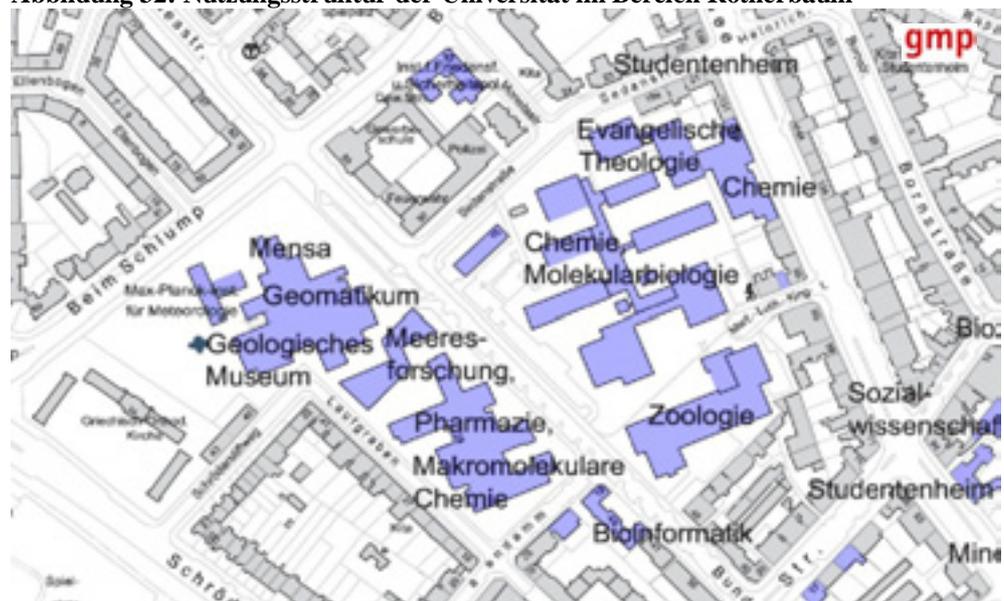
In den 1970er Jahren wurden weitere Flächen zwischen Schröderstiftstraße und Bundesstraße für die Erweiterung des MIN-Campus (Geomatikum etc.) bebaut.

Abbildung 31: Geomatikum mit 21 Geschossen (Quelle: BSU)



Die Neubauten dieser Jahre orientieren sich städtebaulich an der Ausrichtung der Grindelallee und nehmen keinen Bezug zu den umliegenden Blöcken oder zu den Straßenfluchten. Auf Grund ihrer Positionierung und ihrer Lage auf beiden Seiten der Bundesstraße fehlt ein Campus, ein städtebaulicher Bezugspunkt als Mitte.

Abbildung 32: Nutzungsstruktur der Universität im Bereich Rotherbaum



2.4.2. Vorhandene Nutzungsstruktur

Bereich Von-Melle-Park

Die Durchwebung der Universität mit der umgebenden Bebauung führt zu einer sehr **divergenten Nutzungsstruktur** aus Universität, Einzelhandel und Restaurants in den Erdgeschosszonen und Büro- und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Im Bereich Schlüterstraße sind einige Hotels in umgenutzten Gründerzeitbauten integriert. In vielen Gebäuden haben sich Rechtsanwaltskanzleien, Beratungsunternehmen, Arztpraxen und Architekturbüros niedergelassen.

Abbildung 33: Nutzungsstruktur der Universität im Bereich Rotherbaum



Kulturelle Institutionen wie das Programmkino Abaton sowie Bars mit Kleinkunstprogramm finden sich am Allende-Platz, welcher zusammen mit der durch die Verkehrsberuhigung des Grindelhofs begünstigten Gastronomie einen großen Anziehungspunkt bilden.

Bereich Bundesstraße

Auf Grund der **monofunktionalen Universitätsnutzung** einschließlich der Erdgeschosszonen entlang der Bundesstraße wirkt dieser Bereich tagsüber und abends verödet. Das universitäre Leben konzentriert sich auf innenliegende Bereiche wie die Mensa im Geomatikum und zeigt keine Wirkung in den städtischen Raum. Da sich die Gebäude vom Straßenraum abwenden und Solitäre darstellen, aber vor allem wegen des Mangels an kommerziell nutzbaren Flächen unterschiedlicher Größe in den Erdgeschosszonen, fehlt in diesem Bereich das „Milieu“ nahezu vollständig. Die allgemeine Ausstrahlung ist von einer gewissen Tristesse und dem Gefühl der Verwahrlosung geprägt.

Abbildung 34: Bundesstraße (Foto: gmp)



Abbildung 35: Keine gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen (Foto: gmp)



2.4.3. Rechtliche und planerische Situation

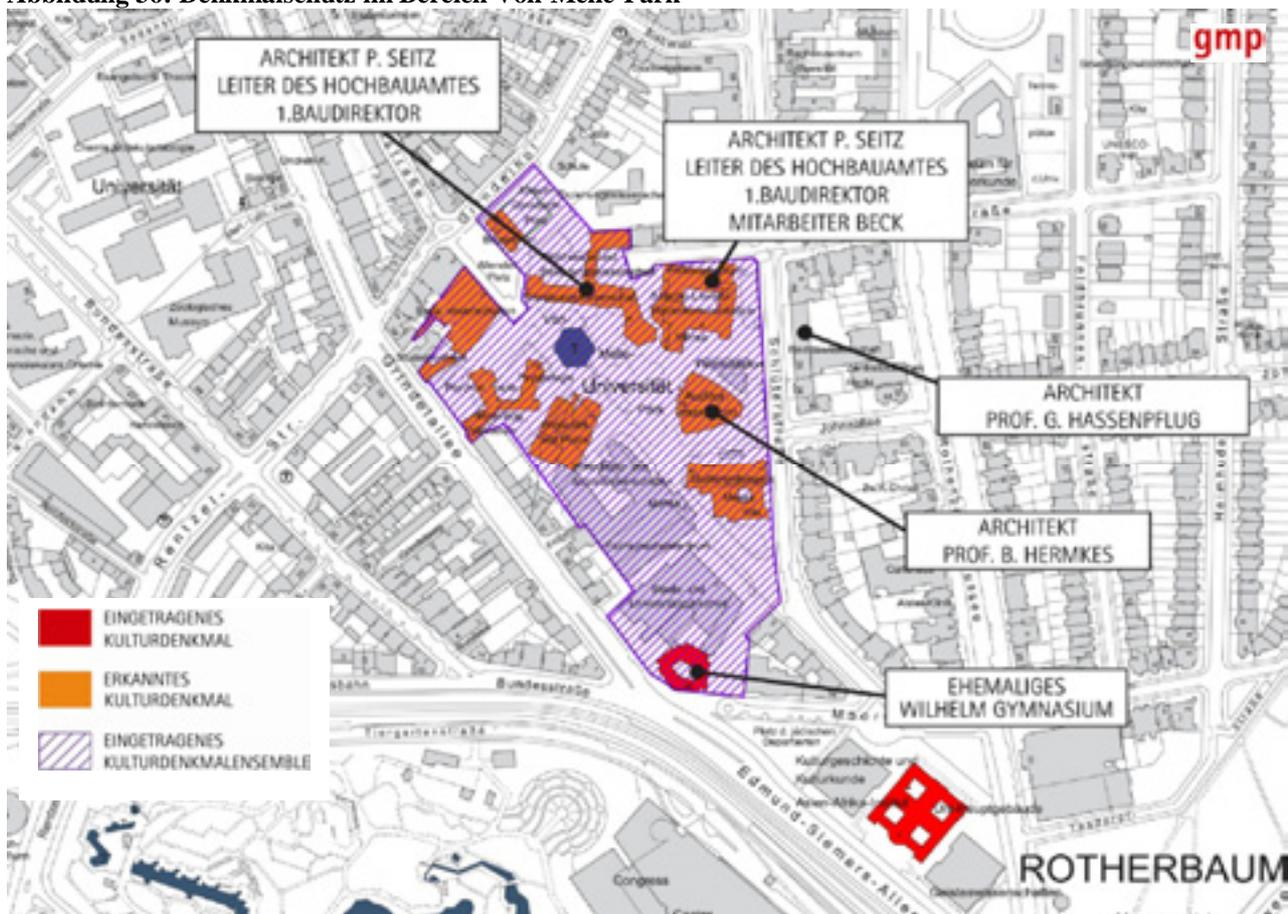
Eigentumsrechtliche Situation

Die Universitätsgebäude befinden sich überwiegend auf städtischem Grund.

Bauplanungsrechtliche Situation und Denkmalschutz

Für beide Universitätsbereiche existieren **Baustufenpläne bzw. qualifizierte Bebauungspläne**, welche eine universitäre Nutzung ausweisen. Für eine Neu- oder Umplanung der bestehenden Einrichtungen müssen die bestehenden Planwerke je nach Umfang der geplanten Baumaßnahme aktualisiert werden. In der nachfolgenden Abbildung 36 ist dargestellt, welche Universitätsgebäude als **Kulturdenkmal** eingetragen bzw. erkannt wurden und für welche Bereiche Ensembleschutz besteht.

Abbildung 36: Denkmalschutz im Bereich Von-Melle-Park



Das Uni-Hauptgebäude und das momentan von der Staats- und Universitätsbibliothek genutzte Wilhelmsgymnasium sind eingetragene **Kulturdenkmäler**. Die Gebäude des Von-Melle-Parks (mit Ausnahme der Staats- und Universitätsbibliothek und des Gebäudes der Wirtschaftswissenschaften) werden vom Amt für Denkmalschutz als „erkannte Kulturdenkmäler“ betrachtet, sind jedoch keine eingetragenen Kulturdenkmäler, da es sich um Besitz der Hansestadt handelt, bei dem im Regelfall auf einen Akt der Selbstbindung verzichtet wird. Von Seiten des Amtes für Denkmalschutz werden zusätzlich alle Gebäude des Von-Melle-Parks als Kulturdenkmal-Ensemble betrachtet.

Hinsichtlich der **Schutzwürdigkeit der Bauten** der 1970er Jahre gehen die Meinungen momentan sehr weit auseinander. Es gibt aus dem Amt für Denkmalschutz und aus dem kunsthistorischen Institut der Universität auch Stimmen, welche den Bau der Wirtschaftswissenschaften als schutzwürdig anerkennen wollen oder die Schutzwürdigkeit zumindest erwägen. Im Szenario 1 wird dieser Auffassung entsprochen und alle Bauten der 1950er und 1970er Jahre bleiben erhalten. Im Szenario 2 bleiben jedoch nur einige ausgewählte Bauten der 1950er erhalten wie Audimax, Philosophenturm und das Gebäude der Erziehungswissenschaften

2.4.4. Flächenverfügbarkeit

Die Szenarien beschränken sich grundsätzlich in ihrem Betrachtungsraum auf die bereits jetzt von der Universität genutzten Flächen.

Berücksichtigte Grundstücksankäufe

Bei den Szenarien 1 bis 3 wurden die folgenden Grundstücksankäufe berücksichtigt, da sie erforderlich waren, um den Flächenbedarf der Universität decken zu können und um den Bauablauf zu beschleunigen:

- Das repräsentative Gebäude der **ehemaligen Post** an der Schlüterstraße wurde bereits häufig in die Debatte gebracht und sehr kontrovers diskutiert. Es befindet sich im Eigentum einer Tochtergesellschaft der Deut-

schen Telekom und wurde in den letzten Jahren zur Kleinvermietung umgebaut.

- Kleinere, **unbebaute Grundstücke** am Von-Melle-Park mit einer Gesamtfläche von ca. 2.000 m² sind zur Arrondierung erforderlich.

Mögliche weitere Grundstücksankäufe

Für das Szenario 2 wird vorgeschlagen, zu Gunsten eines Neubaus der Staats- und Universitätsbibliothek an der Grindelallee 2 bestehende Wohn- und Geschäftshäuser zu erwerben und diese Flächen der Neubaufäche zuzuschlagen. Für die Wohnhäuser muss an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden. Diese Möglichkeit wurde jedoch im Rahmen der Studie (d.h. bei der städtebaulichen Konzeption, der Prüfung der Flächenbedarfsdeckung, der Bauablaufplanung und der monetären Beurteilung der Szenarien) nicht weiter berücksichtigt.

Freihaltung einer Fläche

Für die nördlich des Allende-Platzes am Grindelhof gelegene Fläche des Joseph-Carlebach-Platzes könnte in Zukunft der **Neubau einer Synagoge** an historischem Standort ins Auge gefasst werden. Deshalb wird diese Fläche freigehalten und nicht beplant.

Abbildung 37: Freigehaltener Joseph-Carlebach-Platz



Beschränkung der Bebauung des Sportparks

Die Fläche des jetzigen **Uni-Sportplatzes** an der Rothenbaumchaussee wird in die Betrachtung mit einbezogen, jedoch kann diese nur im Randbereich bebaut werden, da für den Sportplatz, der in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den Erziehungswissenschaften positioniert sein muss, momentan keine Ersatzfläche zur Verfügung steht. Es werden nur einige kleinere Bauten an den östlichen Rand des Grundstücks positioniert. Im Zusammenhang mit eventuell anstehenden Überlegungen zur Umgestaltung der Flächen um das Tennisstadion könnten durch Verlagerung des Sportplatzes neue Optionen entstehen.

2.5. Quartier Kleiner Grasbrook (HCH)

2.5.1. Vorhandene Nutzungsstruktur

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Kleiner Grasbrook“ befindet sich südlich der Norderelbe und westlich der Freihafenelbbrücke und umfasst mit insgesamt ca. 99,5 ha Landfläche einen Teil des als Kleiner Grasbrook bezeichneten Areals im Hamburger Hafen. Es setzt sich aus den Teilflächen Überseezentrum (A), O`Swaldkai (B) und Am Saalehafen (C) (Dresdner Ufer und Hallesches Ufer) zusammen. Zwischen den Teilflächen befinden sich der Moldauhafen und der Saalehafen. Der O`Swaldkai wird im Süden durch den Hansahafen und im Osten durch den ehemaligen Segelschiffhafen begrenzt. Ein Lageplan zum Untersuchungsgebiet kann der Anlage 1 entnommen werden.

Flächengrößen

Tabelle 4: Flächengrößen (Quelle: HafenCity Hamburg, Stand: Dezember 2008)

Teilbereiche	Flächengröße	Wasserflächen	Flächengröße
A: Überseezentrum	ca. 25,5 ha	Segelschiffhafen	ca. 6,0 ha
B: O`Swaldkai	ca. 70,0 ha	Moldauhafen	ca. 12,5 ha
C: Am Saalehafen	ca. 4,0 ha	Saalehafen	ca. 10,0 ha
Gesamtlandfläche: ca. 99,5 ha		Gesamtwasserfläche: ca. 28,5 ha	
Gesamtfläche: <u>ca. 128 ha</u>			

Aktuelle Nutzungen

Der Kleine Grasbrook ist Teil des Universalhafens Hamburgs und spielt mit seinem großen Anteil an konventionellem Stückgutumschlag eine besondere Rolle. Darüber hinaus haben sich am Standort Unternehmen angesiedelt, die selber keinen Umschlag tätigen, deren Geschäftsfelder aber unmittelbar an den Umschlag anknüpfen. Die einzelnen Nutzer des Untersuchungsgebietes sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 5: Aktuelle Nutzungen. (Quelle: HHLA, HPA, Stand: Februar 2009)

Gebiet	Objekt	Nutzer	Aktivitäten	Mitarbeiterzahl	Technische Daten
A	Überseezentrum	HHLA Logistics GmbH weitere Untermieter	Lager- und Kontrakt- logistik, Schwergut- Handling	200 (davon rd. 40 Subunternehmen)	über 80 Flurförderfahrzeuge 2 Reachstacker 10 Rollcontainer Wasserseitiger Zugang
B	Frucht- und Kühlzentrum	HHLA Frucht- und Kühl- zentrum GmbH	Frucht und Dienst- leistungen	87 eigene 40 Subunternehmer 260 bedarfsweise	Neubau Automatiklager bis Ende 2009 1 Containerbrücke 3 Mobilkrane 100 Gabelstapler u.a.
		Ulrich Stein GmbH		28 eigene	
B	O`Swaldkai	UNIKAI Lagerei und Speditionsges. mbH	RoRo- und Container- umschlag Fahrzeuglogistik	53 eigene 50 Subunternehmer 180 bedarfsweise	RoRo-Anlage Gate+Parkhaus 1 Containerbrücke 1 Mobilkran 6 Reachstacker 28 Gabelstapler 12 Zugmaschinen
B	Lagerhaus E	UNIKAI Lagerei und Speditionsges. mbH	Parkhaus	k. A.	Parkhaus
B	Lagerhalle H	EDEKA AG	Frucht und Dienst- leistungen	80 eigene 40 Subunternehmer	Neubau Klimahalle 2007
B	Lagerhaus D	EDEKA AG	Frucht und Dienst- leistungen	k. A.	Umbau zur Reiferei bis 2006
B	Lagerhaus F	Speditionsges. Vollers	Kaffee	k. A.	k. A.
B	Lagerhaus F	OFD Nord	Gebietskörperschaft Behörde/Aservaten	k. A.	k. A.
B	Lagerhaus G	LG Lagerhaus- und Handelsgesellschaft mbH	Lagerung von Waren für Schiffsausrüstung und Außenhandel	k. A.	k. A.
B	Dessauer Str./ Sachsenbrücke	Trans-Team Schmidt Zedler GmbH	Barkassentransporte mit Schiffsausrüstungswaren, Lagerung von Schiffersatzteilen	k. A.	k. A.
C	Am Saalehafen	Tschechische Republik (Einzelnutzer unbekannt)	Lagerung, Umschlag	k. A.	k. A.

Überseezentrum (A) Das 1967 erbaute **Überseezentrum** verfügt über ca. 150.000 m² offene und ca. 100.000 m² überdachte Lagerflächen sowie Büroflächen und wird heute von der HHLA Logistics GmbH betrieben. Gemäß Senatsbeschluss vom 26. April 2005 zum Leitbild „Sprung über die Elbe“ wurde eine Verlagerung des Überseezentrums mit dem Zeitziel 2009/2010 festgelegt.

O`Swaldkai (B) Die drei größten Nutzer auf dem Areal des **O`Swaldkais** sind das Kühl- und Fruchtzentrum, UNIKAI mit seiner RoRo-Anlage sowie EDEKA. Sie beschäftigen, einschließlich beauftragter Dienstleister, gemäß Angabe der HHLA insgesamt fast 1.000 Personen. Am O`Swaldkai wurden im Jahr 2007 ca. 2,18 Mio. Tonnen konventioneller Stückgutumschlag pro Jahr umgesetzt. Das entspricht fast

der Hälfte des gesamten konventionellen Stückgutumschlags im Hamburger Hafen und rd. 1,6% des gesamten Umschlags im Hamburger Hafen. Der Senat hat in 2005 aus städtebaulichen Erwägungen für die Terminalfläche O`Swaldkai eine Bestandsgarantie für die Dauer von 20 Jahren eingeräumt, um eine städtebauliche Entwicklung ab dem Jahr 2025 zu ermöglichen. Bei der **UNIKAI Lagerei- und Speditionsgesellschaft mbH** handelt es sich um eine Tochter der Hamburger Hafen und Logistik AG (HHLA), an der seit Juli 2007 zu 49% die Grimaldi-Gruppe beteiligt ist. UNIKAI betreibt das einzige Terminal in Hamburg mit Schwerpunkt auf Deep-Sea-RoRo-Dienste und verfügt über eine Hub-Funktion für die Verknüpfung mit Short-Sea-RoRo-Diensten in/aus Richtung Ostsee und Mittelmeer. Am O`Swaldkai sind alle Speditionsdienstleitungen im Bereich der Fahrzeuglogistik für die deutsche Automobilindustrie und den internationalen Gebrauchtwagenhandel an einem Terminal im Hamburger Hafen gebündelt. Die Entscheidung der Grimaldi Group, in 2009 ihren Mittelmeerdienst mit drei Abfahrten pro Monat in Hamburg zu etablieren, wird den O`Swaldkai nach Angaben der HHLA zum zweitgrößten RoRo-Hub in der Nordrange machen.

Bei der **HHLA Frucht- und Kühlzentrum GmbH** handelt es sich ebenfalls um eine Tochter der HHLA. An der Gesellschaft ist die Belgian New Fruit Wharf (BNFW), Tochter der belgischen Sea-Invest Gruppe, seit 2004 zu 49 % beteiligt. Die Ulrich Stein GmbH als Schwesterunternehmen der HHLA Frucht- und Kühlzentrum GmbH und ebenfalls Fruchtlogistiker befindet sich als Untermieter auf demselben Gelände. Am Hamburger O`Swaldkai schlägt das HHLA Frucht- und Kühl-Zentrum (FKZ) jährlich ca. 1 Mio. Tonnen um. Mit mehr als 700.000 Tonnen hat der Bananenumschlag Priorität. Das Frucht- und Kühlzentrum ist der einzige Fruchtumschlagsbetrieb in Hamburg und deutschlandweiter Marktführer in diesem Segment. Durch die benachbarte Ansiedlung einer von EDEKA betriebenen Bananereiferei und eines Verteilerzentrums für den norddeutschen Raum bestehen Synergien. Die Ansiedlung von **EDEKA** hat nach Aussagen der HHLA zu höheren Umschlagsmengen am O`Swaldkai geführt. Die Expansion der EDEKA im Einzelhandelsmarkt trägt zu einem weiteren Umschlagswachstum bei.

- Am Saalehafen (C) Für die Teilfläche **Am Saalehafen** hat die **Tschechische Republik** ein Nutzungsrecht, das aus dem Versailler Vertrag vom 28. Juni 1919 resultiert. Es dient der Sicherstellung des wasserseitigen Zugangs über die Elbe zur Erreichbarkeit des offenen Meeres für die Tschechische Republik und dem damit verbundenen Binnenschiffahrtsumschlag im Stückgut- und Massengutbereich.
- Gebäudebestand Die nachfolgenden Aussagen zum Gebäudebestand beruhen auf den Eindrücken der Ortsbegehungen vom 12. November 2008 und 30. Januar 2009. Ein Gebäudeplan kann der Anlage 2 entnommen werden.
- Überseezentrum (A) Am nordöstlichen Rand der Teilfläche Überseezentrum (A) befindet sich ein dreigeschossiges Büro- und Wohngebäude mit einem rückwärtigen Hallenanbau. Überragt wird das gesamte Gelände jedoch von einem achtgeschossigen Hauptverwaltungsgebäude am Ende der Parkplatzanlage (Schumacherwerder). Die Nordseite der Parkplatzanlage wird begrenzt von einer offenen, überdachten Lagerhalle. Unmittelbar an das Hochhaus schließt sich westlich ein Hallenkomplex an, dessen nördlicher Teilbereich aus ehemaligen Bahnhallen besteht. Der gesamten Südseite des Hallenkomplexes ist ein Hallendach vorgelagert, an dessen südöstlichem Ende zwei Lagerhallen stehen. Am südlichen Ende des Überseezentrums befindet sich ein Gebäude, das die Sprinklerzentrale beherbergt. Am westlichen Ende befinden sich drei weitere Hallengebäude, dazu gehören ein zweigeschossiges Hochregallager und zwei weitere eingeschossige Lagerhallen. Am Übergang zur Westspitze des Geländes (Veddelhöft) befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude, das ehemals dem Betrieb der Hafeneisenbahn zugeordnet war.
- O'Swaldkai (B) Der Gebäudebestand auf der Teilfläche O'Swaldkai (B) ist gemäß dem vorhandenen räumlichen Zusammenhang vier Bereichen zuzuordnen:
- die Bebauung an der **Dessauer Straße**,
 - die Gebäude des **Frucht- und Kühlzentrums**,
 - die Administrations- und Schuppengebäude des **UNIKAI-Terminals** sowie
 - die Lagergebäude auf dem **EDEKA-Gelände**.

Am östlichen Rand, zwischen Dessauer Straße und Saalehafen, stehen drei drei- bis viergeschossige Gebäude. Das südlichste **Lagerhaus G**, errichtet 1903, ist das älteste Gebäude im Untersuchungsgebiet. Daran schließen nördlich das **Lagerhaus F**, erbaut 1956, und weiterhin das **Lagerhaus E** an. Letzteres wurde in 2008 auf der Grundfläche des ursprünglichen Gebäudes als Parkhaus neu errichtet. Das Frucht- und Kühlzentrum im zentralen und südlichen Bereich der Teilfläche beherbergt mehrere Schuppengebäude (**Schuppen 44, 45 und 46**) entlang der Kai-mauer des O'Swaldkais sowie ein sechsgeschossiges Bürogebäude am östlichen Rand des Komplexes. Im nordwestlichen Eckbereich des Geländes befinden sich zwei weitere kleine Gebäude, die als Kühlhallen genutzt werden. Der Gebäudebestand auf dem UNIKAI-Terminal besteht zum einen aus den Gebäuden des zentralen Zufahrtbereichs im östlichen Teil. Weiterhin befindet sich der **Schuppen 48** im zentralen Teil des Geländes. Am nordöstlichen Kopf dieses dreiteiligen Lagergebäudes befindet sich ein dreigeschossiger Verwaltungsbau. Am Westende (Amerikahöft) befindet sich eine Pegelturmuhre mit einem kleinen eingeschossigen Anbau. Der im Nordwesten zwischen Segelschiffhafen und Moldauhafen gelegene **Schuppen 37** dient heute als Werkstattgebäude. Daran ist im Westen ein dreigeschossiger Verwaltungsbau angegliedert. In dem durch EDEKA genutzten Bereich befindet sich das alte **Lagerhaus D** (Baujahr 1914). Es wurde in jüngster Zeit (Fertigstellung 2006) zur Reiferei umgebaut. Südlich davon steht die **Lagerhalle H**, ein Neubau aus dem Jahre 2007, der als Klimahalle zur Kommissionierung genutzt wird.

Am Saalehafen (C) Die Teilfläche Am Saalehafen(C) weist einen vergleichsweise **kleinteiligen Gebäudebestand** auf, der nördlich der Sachsenbrücke, am Dresdner Ufer, aus drei eingeschossigen Lager- und Schuppengebäuden besteht. Südlich der Sachsenbrücke, am Halleschen Ufer, befinden sich zwei dreigeschossige Verwaltungsgebäude sowie südlich davon eine Lagerhalle.

Aktuelle und geplante Bauvorhaben Zum Zeitpunkt der Berichterstellung liegen Angaben zu zwei **aktuellen Bauvorhaben** im Bereich des Untersuchungsgebiets vor. Im Bereich **O'Swaldkai-Terminal** ist aktuell ein temperiertes Hochregallager (Automatiklager) als Erweiterung

des Frucht- und Kühlzentrums in Bau. Im Bereich **Amsinckufer / Segelschiffhafen** befindet sich das Bauvorhaben eines Parkdecks in Planung (Stand: Bauvoranfrage). Darüber hinaus bestehen Überlegungen einen zusätzlichen Schiffs-
liegeplatz im Bereich **Amerikahöft / Segelschiffhafen** einzurichten.

2.5.2. Historische Entwicklung

Zollanschluss 1881

Um 1850 begann die Erschließung des Kleinen Grasbrook für Hafen und Industrie, und der **Holzhafen** entstand. Mit der Einrichtung des Hamburger Freihafens (**Zollanschluss 1881**) wurde das Gebiet des Kleinen Grasbrooks zum Zollausland. Es entstanden zwischen 1887 und 1894 Hafenbecken, wie sie z. T. noch heute bestehen. Dazu gehören der Segelschiffhafen und der Hansahafen (als Seeschiffhäfen) sowie der Moldauhafen und Saalehafen (als Binnenschiffhäfen). Bis zum Anfang des 20. Jahrhunderts wurden die meisten Stückgutkaischuppen für **Seeschiffumschlag** (O'Swald-, Amerika- und Asiakai) und die so genannten Annahmeschuppen für die **Schutenabfertigung** am Melniker Ufer errichtet.

Veränderung
Hafenstruktur

Die Zerstörungen von 1943 führten zu keinen gravierenden Veränderungen in der Hafenstruktur auf dem Kleinen Grasbrook. Ende der 1950er Jahre wurde die Spitze des **Amerikahöfts** gekappt und für den Bau des Überseezentrums 1967 wurden große Bereiche des **Moldauhafens** im Bereich des Prager Ufers zugeschüttet. Durch die großflächige **Zuschüttung des Segelschiffhafens** 1976-1978 wandelte sich das Bild des Kleinen Grasbrooks nachhaltig. Die schmalen Landzungen mit dem unmittelbaren Kaiumschlag vom Wasser auf die Schiene waren großen zusammenhängenden **Logistik- und Lagerflächen** gewichen. Heute bestehen die Nutzungen auf dem Kleinen Grasbrook überwiegend aus Stückgutumschlag und -lagerung.

2.5.3. Rechtliche und planerische Situation

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 stellt die Landflächen des Untersuchungsgebietes nachrichtlich als „Flächen für den Hafen“ dar. Entlang der östlichen und südlichen Untersuchungsgebietsgrenze ist eine „sonstige Hauptverkehrsstraße“ (Rampenstraße - Am Saalehafen - Veddeler Damm) ausgewiesen. Außerdem werden im Bereich des Kleinen Grasbrooks mehrere „Bahnanlagen“ sowie die Hafenbecken des Moldau-, des Saale- und des Segelschiffhafens als „Wasserflächen“ dargestellt. Über das Untersuchungsgebiet verläuft im zentralen Bereich von Nord nach Süd eine Richtfunktrasse, die die zulässige Bauhöhe auf ca. 131 bis 141 m NN beschränkt. Im nordöstlichen Bereich des Untersuchungsgebiets befindet sich eine weitere Richtfunktrasse, die die zulässige Bauhöhe auf ca. 35 bis 45 m NN beschränkt.

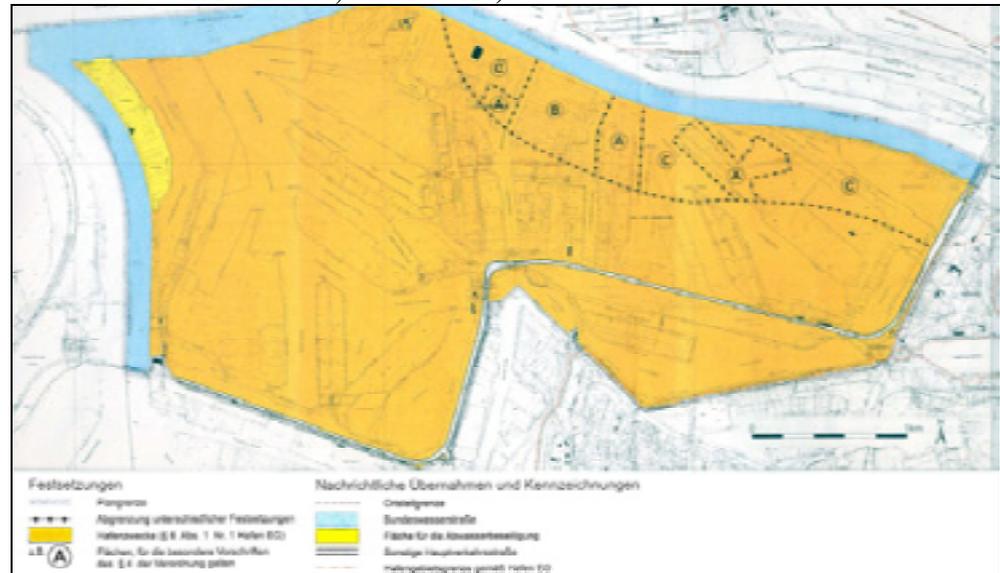
Hafenentwicklungsgesetz

Das **Hafenentwicklungsgesetz** (HafenEG) vom 25. Januar 1982 regelt die **Nutzungen** im Gebiet des Hamburger Hafens und legt die eigentliche Ausdehnung der **Hafengebietsflächen** fest. Nach § 1 HafenEG ist das Hafengebiet ausschließlich für Hafenzwecke bestimmt und ist damit Gegenstand einer Sonderplanung im Sinne des § 5 (4) BauGB.

Hafenplanungsverordnung

Die für den Kleinen Grasbrook maßgebliche **Hafenplanungsverordnung** wurde im Jahre 2004 für den Bereich Kleiner Grasbrook / Steinwerder erlassen. Die Verordnung schreibt eine **Begrenzung der Lärmemissionen** der Hafenbetriebe fest. Diese besagt, dass für die Betriebe innerhalb der Nachtzeiten zwischen 22.00 und 06.00 Uhr für die mit „A“ bezeichneten Flächen ein immissionswirksamer Schallleistungspegel von max. 63 dB(A)/m² und für die mit „C“ bezeichneten Flächen von max. 55 dB(A)/m² einzuhalten ist.

Abbildung 38: Hafenplanungsverordnung Kleiner Grasbrook/ Steinwerder (Quelle : Senatserslass vom 24.02.2004, GVBl. S. 115)



Freizone

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des 1888 gegründeten **Hamburger Freihafens**, welcher seit 1994 nach dem Zollrecht der Europäischen Union als Freizone bezeichnet wird. In der Freizone sind Waren für die Zeit des Aufenthalts von der Erhebung von Zöllen und der Anwendung anderer Importmaßnahmen ausgenommen. Am 25. November 2008 wurde durch den Senat die Beantragung auf Verkleinerung der Freizone beim Bund beschlossen. Das Vorhaben bedeutet eine deutliche Verkleinerung der Freizone („**Kleine Freizone**“) voraussichtlich ab dem 01. Januar 2011, die dann nur noch auf einem Teil des Kleinen Grasbrooks westlich des Untersuchungsgebiets erhalten bleiben wird. Das zentrale Freizonenprivileg, die Anmelde- und Gestellungsbefreiung für Nicht-EU-Waren, soll bereits ab Mitte 2009 entfallen. Ab dem 01. Januar 2011 haben alle Unternehmen des Hamburger Hafens außerhalb der Freizone die Zollbestimmungen eines **Seezollhafens** anzuwenden. Ein Seezollhafen ist ein Hafen mit Seeanschluss, der keinen Freizonenstatus hat.

Hafenentwicklungsplan

Der **Hafenentwicklungsplan** vom 01. Februar 2005 stellt den Leitfaden für die langfristige Entwicklung der Flächen und der Infrastruktur des Hamburger Hafens dar. Es ist Ziel der Senatspolitik, den Hamburger Hafen als **Universalhafen** mit

Blick auf die prognostizierten Umschlagsmengen auszubauen und in seiner internationalen Wettbewerbsfähigkeit zu stärken (siehe zuletzt Mitteilung an die Bürgerschaft 19/1518 „Hafen finanziert Hafen“). In der **Entwicklungsperspektive** für den Kleinen Grasbrook wird auf das Hamburgische Leitbild „Metropole Hamburg - Wachsende Stadt“ verwiesen. Danach sollen die dortigen Hafенflächen genutzt werden, um die Innenstadt stadträumlich stärker mit den Elbinseln Veddel und Wilhelmsburg zu verknüpfen. Dabei wird die beabsichtigte Verlagerung des Überseezentrums als konkretes Ergebnis dieser Überlegungen bezeichnet. Des Weiteren wird im Hafенentwicklungsplan davon ausgegangen, dass der Terminal O'Swaldkai einschließlich der zugehörigen Verkehrsanbindung bestehen bleibt.

ISPS-Code

Als Bestandteil des **Gesetzes zur Verbesserung der Sicherheit im Hamburger Hafen** wurde am 31. März 2004 der „International Ship and Facility Security“-Code (**ISPS-Code**), der die Sicherheit in der Lieferkette garantieren soll, in der Europäischen Union eingeführt. Seitdem müssen nahezu alle Schiffe, die einen Hafen anlaufen, zuvor explizit übermitteln, welche Ladung sie an Bord haben. Zudem darf nur noch ein eingeschränkter Personenkreis die Hafenanlagen betreten. Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere **ISPS-Anlagen**.

Immissionen

Eine möglicherweise anzustrebende städtebauliche Entwicklung auf dem Kleinen Grasbrook wurde einer Analyse der **Umweltsituation** hinsichtlich Lärm, Luftschadstoffen und Geruch unterzogen. Die nachfolgend beschriebenen Problemkreise wurden identifiziert.

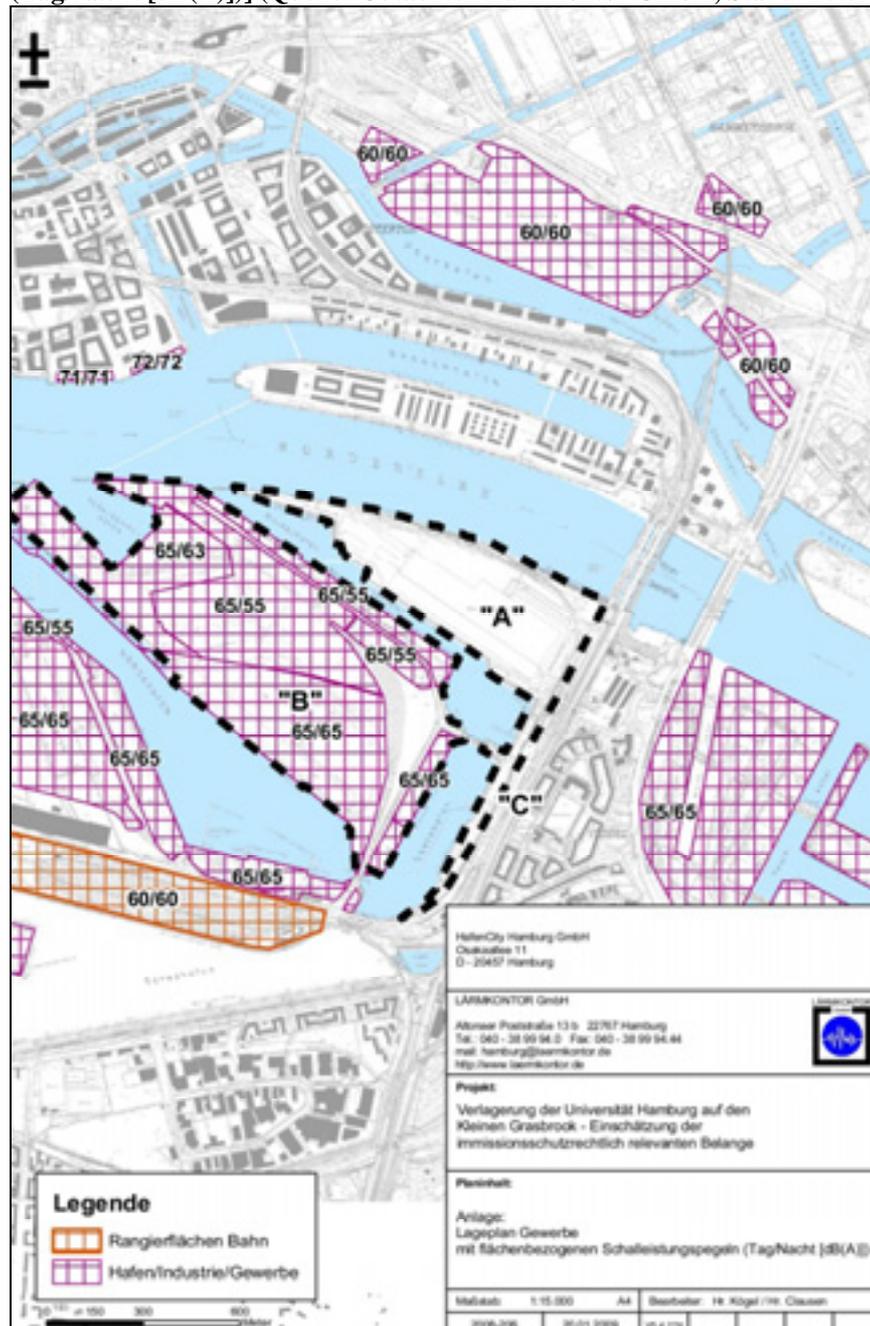
Überseezentrum (A) und Am Saalehafen (C)

Wenn die städtebauliche Entwicklung auf die **Teilflächen Überseezentrum (A) und Am Saalehafen (C)** beschränkt bleibt, wäre eine Realisierung von Wohnbebauung in diesem Gebiet mit erheblichen Problemen verbunden, sofern Hafennutzungen auf der Teilfläche O'Swaldkai (B) fortbestehen. Eine Realisierung von Bürobebauung wäre jedoch möglich.

Überseezentrum (A),
O'Swaldkai (B) + Am
Saalehafen (C)

Wenn die städtebauliche Entwicklung auf den **Teilflächen Überseezentrum (A), O'Swaldkai (B) und Am Saalehafen (C)** erfolgt, wäre eine Realisierung von Wohn- und Bürobebauung möglich.

Abbildung 39: Lageplan Gewerbe mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln (Tag/Nacht [dB(A)]) (Quelle: Gutachten Lärmkontor GmbH, Stand: 20.01.2009)



Geruchsbelästigung durch die Mineralölindustrie ist nicht auszuschließen. Es wurde aber davon ausgegangen, dass im Ansiedlungsgebiet keine relevanten Belästigungen durch Geruchsquellen vorliegen. Eine Wohnbebauung im Nahbereich der Straße „Am Saalehafen“ wird aufgrund der **lufthygienischen Situation** (Stickstoffdioxid) kritisch bewertet und mögliche Konflikte mit den in der Nähe des Ansiedlungsgebietes liegenden Störfallbetrieben sind im Laufe des weiteren Verfahrens zu prüfen. Gegenüber einer Verlagerung der Universität unter Einbeziehung von Wohnbebauung bestehen nach dem derzeitigen Kenntnisstand hinsichtlich der schalltechnischen sowie lufthygienischen Situation bei entsprechender Beachtung der Empfehlungen und Vorkehrungen **keine grundsätzlichen Bedenken**.

Natur und
Landschaft

Im Untersuchungsgebiet sind gemäß Ausgleichsflächenkataster der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt **keine Ausgleichsflächen** vorhanden.

Überseezentrum (A) und
O`Swaldkai (B)

Eine Ortsbegehung der Teilfläche Überseezentrum (A) erfolgte am 12. November 2008 und der Teilfläche O`Swaldkai (B) am 30. Januar 2009. Der überwiegende Teil dieser Flächen besteht aus versiegelten Hafentflächen. Die restlichen Bereiche sind zu einem großen Teil als weitgehend gehölzfreie Ruderalflächen und Gehölzflächen einzustufen. Insgesamt wurden auf den Teilflächen Überseezentrum (A) und O`Swaldkai (B) keine geschützten Pflanzenarten oder Biotop angetroffen.

Am Saalehafen (C)

Für die Teilfläche Am Saalehafen(C) war die Flächenzugänglichkeit zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht gegeben. Eine Ortsbegehung ist nicht erfolgt.

Denkmalschutz

Im Hamburgischen Denkmalschutzgesetz wird zwischen **eingetragenen und erkannten Kulturdenkmälern** unterschieden.

O`Swaldkai (B)

Im Untersuchungsgebiet befindet sich als einziges eingetragenes Kulturdenkmal das mit der Denkmallistennummer 1200 geführte **Lagerhaus G** am Saalehafen, das neben der Hafenhistorie eine besondere Bedeutung als ehemaliges KZ-Außenlager

hat. Die **Lagerhäuser D und F** im Gebiet sowie die **Niedernfelder Brücke** am südlichen und die Treppenanlage als Teil des **Ensembles Freihafenelbbrücke** am nördlichen Rand sind erkannte Kulturdenkmäler.

„Sprung über die Elbe“

Der Hamburger Senat verfolgt seit dem Jahre 2002 unter dem Leitbild „**Metropole Hamburg – Wachsende Stadt**“ eine qualitative Wachstumsstrategie für die Stadt Hamburg. Danach wurde u. a. im Laufe des Jahres 2003 der „**Sprung über die Elbe**“ als Leitprojekt entwickelt. Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept „Sprung über die Elbe“ hat der Senat 2005 beschlossen, die Nutzung auf dem Überseezentrum mittelfristig zu verlagern. Des Weiteren hat er für die hafengewirtschaftliche Nutzung auf der Terminalfläche O`Swaldkai eine Bestandsgarantie von 20 Jahren, also bis 2025, festgelegt (Vgl. Bürgerschaftsdrucksache 18/3357 vom 06.01.2006), um auch hier Optionen für die Stadtentwicklung offen zu halten.

„Masterplan Elbbrücken“

Der „Masterplan Elbbrücken“ grenzt unmittelbar östlich an das Gebiet des Kleinen Grasbrook an. Das Planwerk ist ein informelles Planungsinstrument, welches zwischen den formalisierten Ebenen des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans eingeordnet ist. Der „Masterplan Elbbrücken“ hat zum Ziel, den südlichen Stadteingang Hamburgs städtebaulich aufzuwerten, zeigt Entwicklungspotenziale auf und schafft sinnvolle Verknüpfungen mit anderen strategischen Projektplanungen wie dem „Sprung über die Elbe“.

2.5.4. Flächenverfügbarkeit

Eigentümer

Der überwiegende Teil der **Landflächen** im Untersuchungsgebiet befindet sich im Eigentum der Hamburg Port Authority bzw. der Freien und Hansestadt Hamburg (siehe Tabelle 6). In Anlage 3 sind die Eigentumsverhältnisse geographisch dargestellt.

Tabelle 6: Eigentümer der Landflächen [HCH, Stand: 23.01.2009 – Quelle: Flurstück-/Eigentümnachweise, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung, 05.09.2008]

Eigentümer Landflächen	Teilfläche A	Teilfläche B	Teilfläche C	Gesamtfläche
Freie und Hansestadt Hamburg (FHH)	13.942 m ²	18.150 m ²	6.303 m ²	38.395 m²
Hamburg Port Authority (HPA)	242.101 m ²	682.474 m ²	35.006 m ²	959.581 m²
Bundesrepublik Deutschland	695 m ²	-	-	695 m²

Die Elbe befindet sich als Bundeswasserstraße im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, die übrigen **Wasserflächen** befinden sich im Eigentum der Hamburg Port Authority. Die Wasserflächen sind jedoch nicht Gegenstand der weiteren Untersuchungen.

Mietverhältnisse

Ein Großteil der Flächen, die sich im Eigentum der Stadt bzw. der HPA befinden, ist von der Hamburg Port Authority an die Hamburger Hafen und Logistik AG (HHLA) vermietet (**Hauptmieter**). Eine geographische Darstellung der Hauptmietverhältnisse findet sich in Anlage 4.

Tabelle 7: Hauptmietverhältnisse [Hamburg Port Authority, Stand: 22.09.2008/ 12.02.2009]

Gebiet	Belegenheit	Name / Adresse	Mietfläche in m ²	Kaianlagen vermietet in m	Laufzeit Mietverträge	Bauanlagen im Eigentum des Mieters
A	Überseezentrum	HHLA / Bei St. Annen 1	<u>204.815</u>	785	30.06.2025	Ja
B	Segelschiffhafen / O'Swaldkai	HHLA / Bei St. Annen 1	587.611	1.976	30.06.2025	Ja
B	Asiakai / Melniker Ufer	HHLA / Bei St. Annen 1	53.980		30.06.2025	Ja
B	Sachsenbrücke (ehem. Asiastr.)	HHLA / Bei St. Annen 1	17.630		unbefristet gemäß BGB	Ja
B	Dessauer Straße	HHLA / Bei St. Annen 1	16.783		30.06.2025	Ja
B	Dessauer Straße Lagerhaus G	LG Lagerhaus / Dessauer Straße 2	10.153		30.11.2027	Ja
B	Dessauer Straße / Sachsenbrücke	Trans-Team Schmidt-Zedler Klütjenfeldstraße 6	1.090		30.09.2023	Ja
			<u>687.247</u>			
C	Am Saalehafen	Tschechische Republik	<u>29.024</u>		01.11.2028 Option max. 50 Jahre	Ja

Die jeweiligen Mietverträge wurden nicht zur Verfügung gestellt und konnten daher im Einzelnen bezüglich spezifischer Regelungen nicht ausgewertet werden. Nach Aussage von HPA befinden sich die baulichen Anlagen, mit Ausnahme der Kaimauern, so gut wie ausschließlich im Eigentum der Mieter oder Untermieter. Grundlage der Mietverträge sind regelhaft die **AVB-HI – Allgemeine Vertragsbestimmungen** der Hamburg Port Authority für die Vermietung von Hafen- und Hafenindustrie-Grundstücken. Nach Aussage von HPA liegen diese AVB-HI allen hier aufgeführten Hauptmietverträgen zugrunde. Eine außerordentliche Kündigung der Verträge ist danach u.a. möglich, „.....wenn die Vermieterin das gesamte Mietobjekt oder Teile desselben fürUmstrukturierungsmaßnahmen mit großräumigen Nutzungsänderungen in dem betreffenden Gebiet dringend benötigt und die Maßnahme entweder durch Mittelbereitstellung oder gesetzliches Planverfahren abgesichert ist oder der Senat beschlossen hat, für die Maßnahme Mittel zu beantragen oder ein gesetzliches Planverfahren einzuleiten.“ Die Kündigungsfrist beträgt bei einer vorzeitigen Vertragsbeendigung 24 Monate.

2.5.5. Technische und infrastrukturelle Rahmenbedingungen

Hafenbahn

Im Untersuchungsgebiet befinden sich gewidmete Gleisanlagen der **Hamburger Hafenbahn**, die von der Hamburg Port Authority betrieben werden. Diese Gleisanlagen sind für **Bahnbetriebszwecke** gewidmet. Eine geographische Darstellung der gewidmeten Flächen ist dem Bericht in der Anlage 5 beigelegt. Die Zuständigkeit für die Eisenbahnaufsicht liegt bei der Landeseisenbahnaufsicht der BSU und die Zuständigkeit für Planfeststellung bei der ZR32 der BWA.

Hochwasserschutz

Aus dem derzeit gültigen Bemessungswasserstand für den Pegel St. Pauli wird die erforderliche Sollhöhe für den **Hochwasserschutz** abgeleitet. Sie beträgt + 7,30 m NN zuzüglich eines Zuschlages von mindestens 0,20 m, der abhängig vom örtlichen Wellenangriff ist. In exponierten Bereichen (z. B. an der Norderelbe) kann die Sollhöhe bis zu + 8,50 m NN betragen. Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich zwei **private Hochwasserschutzanlagen**: Polder 22 im Bereich des Überseezentrums und Polder 23 im Bereich des O'Swaldkais. Diese

Polder besitzen eine Sollhöhe von + 7,50 m NN bzw. + 7,20 m NN. Die Hochwasserschutzanlagen befinden sich größtenteils im Eigentum der HHLA.

Der Hochwasserschutz der geplanten städtebaulichen Entwicklung kann grundsätzlich über zwei verschiedene Wege erreicht werden:

- 1) Bau von **Hochwasserschutzanlagen entlang der Uferzonen** um die zu schützenden Bereiche herum. Im Kreuzungsbereich mit Verkehrswegen werden Hochwasserschutzttore erforderlich,
- 2) **Anhebung von Flächen und Verkehrswegen** auf die erforderliche Schutzhöhe von mindestens + 7,50 m NN mit zusätzlichen Schutzmaßnahmen in wellenexponierten Bereichen.

Wenn der Hochwasserschutz nach 1) oder 2) nicht realisierbar ist, kann das Prinzip des **Objektschutzes** angewandt werden. Hierbei werden die einzelnen Gebäude oder sonstigen Anlagen bis zur erforderlichen Schutzhöhe mit auftriebssicheren und wasserdichten Sohlen und Wänden versehen und die notwendigen Öffnungen erhalten Schutzvorrichtungen, z.B. Tore. Die Anbindung muss über entsprechend hochgelegte Wege erfolgen.

Geländehöhen und
Wassertiefen

Die **Geländehöhen** im Bereich des Überseezentrums betragen bis zu + 6,50 m NN, auf dem O'Swaldkai bis zu + 7,40 m NN, d. h. knapp über dem derzeit gültigen Bemessungswasserstand. Die **Wassertiefen** der Fahrrinnen liegen in einer Spanne von ca. - 4,00 m NN im Moldau- und Saalehafen bis zu - 14,00 m NN im Hansahafen und am Ufer der Norderelbe. Eine kartographische Darstellung der Gebäudehöhen findet sich in Anlage 6.

Baugrund

Der Kleine Grasbrook liegt in der **Elbmarsch** im Elbeurstromtal. Der Baugrund besteht oberhalb der belastungsempfindlichen Marschböden aus anthropogenen, überwiegend sandigen **Auffüllungen**, die in den unteren, aber auch in den oberen Bodenschichten teilweise aus **Hafenschlick** bestehen.

Altlasten

Gemäß Altlastenhinweiskataster der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) leitet sich ein **Altlastenverdacht** für die Teilflächen Überseezentrum (A)

und Am Saalehafen (C) ab. Schlick in den oberen Bodenschichten kann nicht ausgeschlossen werden, in den unteren Bodenschichten wurde Schlick an der Basis der Auffüllung festgestellt. Danach besteht **Handlungsbedarf bei Nutzungsänderungen** oder baulichen Änderungen, es gibt aber keinen akuten Handlungsbedarf. Für die Teilfläche O'Swaldkai (B) wird gemäß Altlastenhinweiskataster der BSU **kein Altlastenverdacht** abgeleitet.

Ver- und Entsorgung

Für das Untersuchungsgebiet wurde eine Abfrage bei den Leitungsträgern durchgeführt. Die erfassten Leitungen liegen dabei überwiegend innerhalb von **öffentlichen Straßenverkehrsflächen**. Das Gebiet umfasst große privat genutzte Flächen. Über mögliche private Leitungsnetze lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung keine Informationen vor. Als bedeutende technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen können eine **Gashochdruckregelstation** an der Dessauer Straße, zwei **DN 600-Wasser-Transportleitungen** sowie zwei **Abwasserpumpstationen** am östlichen Rand des Untersuchungsgebiets genannt werden.

Kampfmittel

Das Hafengebiet gilt generell als Bombenblindgängerverdachtsgebiet; konkretere Aussagen müssen über das **Verdachtsflächenkataster** in den weitergehenden Untersuchungen eingeholt werden.

Kaianlagen

Die **Kaianlagen** im Untersuchungsgebiet wurden seit ihrem Bau ab 1885 ständig erneuert und überbaut. Sie sind in der Anlage 7 geographisch dargestellt.

Überseezentrum (A)

Durch (Teil-)**Verfüllungen** des **Segelschiffhafens** (bis 1978) und des **Moldauhafens** (bis 1986) wurden alte Bauwerke überschüttet und neu entstandene Uferkanten mit Kaimauern ausgestattet. Einige Abschnitte befinden sich jedoch bis heute im ursprünglichen Konstruktionszustand aus den Entstehungsjahren um 1900. Der Abschnitt am südlichen **O'Swaldkai** ist demnach hinsichtlich seiner verbleibenden Lebensdauer genauer zu untersuchen. Für den restlichen O'Swaldkai ist aber aufgrund der Überbauungen in den 1970er und 1980er Jahren des letzten Jahrhunderts von einer weiteren Lebensdauer von ca. 70 bis 80 Jahren auszugehen. **Amerikahöft** und die Südseite des **Segelschiffhafens** mit einem Vorbau aus den 1960er

Jahren bedürfen einer Überprüfung zur Einschätzung der Restlebensdauer. **Asiakai** und **Krahnhöft** haben dagegen die Grenze ihrer Lebensdauer erreicht.

Am Saalehafen (C) Die Kaimauer am **Halleschen Ufer** besteht aus einem relativ neuen südlichen Abschnitt mit einer Restlebensdauer von ca. 50 Jahren, der nördliche Abschnitt von 1938 hat hingegen seine Lebensdauer erreicht. Für die Ufereinfassung des **Prager Ufers** kann mit einer Lebensdauer von weiteren ca. 50 Jahren gerechnet werden.

O'Swaldkai (B) **Veddelhöft** und **Holthusenkai** befinden sich in großen Teilen noch in ihrem Ursprungszustand aus den Jahren 1888 bzw. 1912. Insgesamt ist hier die Lebensdauer erreicht. Soweit die vorhandenen Ufereinfassungen noch eine ausreichende **Lebensdauer** von mehr als 50 Jahren aufweisen und als Bestand weitere Verwendung finden sollen, sind für eine **Warftenbildung** oder Bebauung **Restriktionen** zu beachten.

Hafenanlagen Als bedeutende Hafenanlagen befinden sich im seeschifftiefen Hansahafen acht Liegeplätze am **O'Swaldkai**, alle sind ISPS-Anlagen. Die Hamburg Port Authority (HPA) hält für auftretende Wartezeiten öffentliche Liegeplätze für Seeschiffe vor. Am **Holthusenkai** stehen dafür fünf Liegeplätze zur Verfügung. Die beiden westlichen seeschifftiefen Liegeplätze Nr. 4 und 5 sind ISPS-gesichert. In der Strommitte der Nordereibe befinden sich weitere acht öffentliche Schiffswarteplätze (ISPS-Anlagen).

Die im **Hansahafen** befindlichen Dalbenliegeplätze für **Seeschiffe** werden z. Zt. noch genutzt. Aufgrund veränderter Flächenansprüche und –zuschnitte in naher Zukunft werden jedoch die Dalbenliegeplätze für Seeschiffe mittelfristig nicht mehr zur Verfügung stehen und abgebaut werden.

Als weitere Hafenanlagen sind zu nennen die **Radaranlage** auf dem O'Swaldkai, mehrere **Leuchfeuer** an exponierten Stellen der Kais sowie zwei größere **Drehkreise** für Seeschiffe in der Nordereibe.

In Anlage 8 sind die einzelnen Hafenanlagen des Untersuchungsgebietes räumlich dargestellt.

3. Untersuchung alternativer Standorte (*BWF*)

Die Untersuchung zur Entwicklung der Universität Hamburg beschäftigt sich detailliert mit 4 Szenarien, die auf den bestehenden Grundstücken der Universität und auf Flächen des Kleinen Grasbrooks realisiert werden könnten. Neben diesen Flächen wurden weitere alternative Grundstücke in der Öffentlichkeit diskutiert. Dabei handelt es sich unter anderem um Areale der Trabrennbahn Bahrenfeld, des Güterbahnhofs Altona, des Universitätsklinikums Eppendorf (UKE), Areale in Wilhelmsburg, in Rothenburgsort, in der City Nord und im östlichen Bereich der Hafencity. Die Behörde für Wissenschaft und Forschung hat diese alternativen Standorte in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) und der Finanzbehörde (FB) untersucht. Im Folgenden werden die Ergebnisse dieser Untersuchung dargestellt.

3.1. Methodische Hinweise

Bei der Prüfung der Handlungsalternativen wurde in einem ersten Schritt ermittelt, ob der jeweilige Standort ein ausreichendes Flächenpotenzial aufweist, um die Universität Hamburg als Ganzes oder Teile von ihr aufzunehmen. Wenn die quantitative Eignung des Standortes für eine Teilverlagerung oder eine Vollverlagerung festgestellt wurde, wurde in einem zweiten Schritt qualitativ geprüft, ob bestehende Vorplanungen einer Verlagerung entgegenstehen. Um an den jeweiligen Standorten die maximal realisierbare Hauptnutzfläche (HNF) zu ermitteln, wurde nach folgender Berechnungsgrundlage verfahren:

$$HNF = \frac{\text{Beplanbare Fläche} * 0,7 * \text{Geschossflächenzahl}}{2}$$

Die grundsätzlich beplanbare Grundstücksfläche wird um einen Anteil korrigiert, der unter anderem Erschließungsflächen und Grünanlagen umfasst, so dass man dadurch das Nettobauland ermitteln kann. Durch die Multiplikation des Nettobaulands mit einer für den Standort angemessenen Geschossflächenzahl gelangt man zur maximal realisierbaren Bruttogeschossfläche (GFZ). Da der Flächenbedarf von Universitäten anhand der Hauptnutzfläche (HNF) bemessen wird, erfolgt eine Umrechnung der maximal realisierbaren BGF zur HNF. Es wurde unter Berücksichtigung der für Universitäten typischen Anforderungen von einer Relation von 1 zu 2 (HNF zu BGF) ausgegangen.

Zu beachten war weiter, dass die Geschossflächenzahl (GFZ) abhängig vom Bezirk und dem jeweiligen Standort variierte. Nach Abstimmung mit der BSU wurde von folgenden Geschossflächenzahlen für die oben genannten Standorte ausgegangen:

- Güterbahnhof Altona: 2,4
- Trabrennbahn: 2,2
- City Nord Ost: 2,1
- UKE: 7,0
- Elbinsel Wilhelmsburg: 1,3
- Containerbahnhof Rothenburgsort: 1,9

3.2. Flächenbedarf der Universität

Nach dem Gutachten der Firma rheform benötigt die Universität Hamburg gemäß der Tabelle 4 in der Kurzfassung zur Studie der Universitätsentwicklung für eine Komplettverlagerung 304.000 HNF (plus integrierte Institutionen und externe Forschungseinrichtungen – Jahr: 2012). Für eine Teilverlagerung der MIN-Fakultät werden 126.000 m² HNF benötigt. Berücksichtigt man das bis 2020/25 angenommene Wachstum sowie Anteile von zentralen Einrichtungen und mit zu verlagernde externe Forschungseinrichtungen, so liegt der Flächenbedarf bei ca.

170.000 m² HNF. Hier soll für eine erste Prüfung von 126.000 m² HNF Flächenbedarf ausgegangen werden.

3.3. Standortalternativen

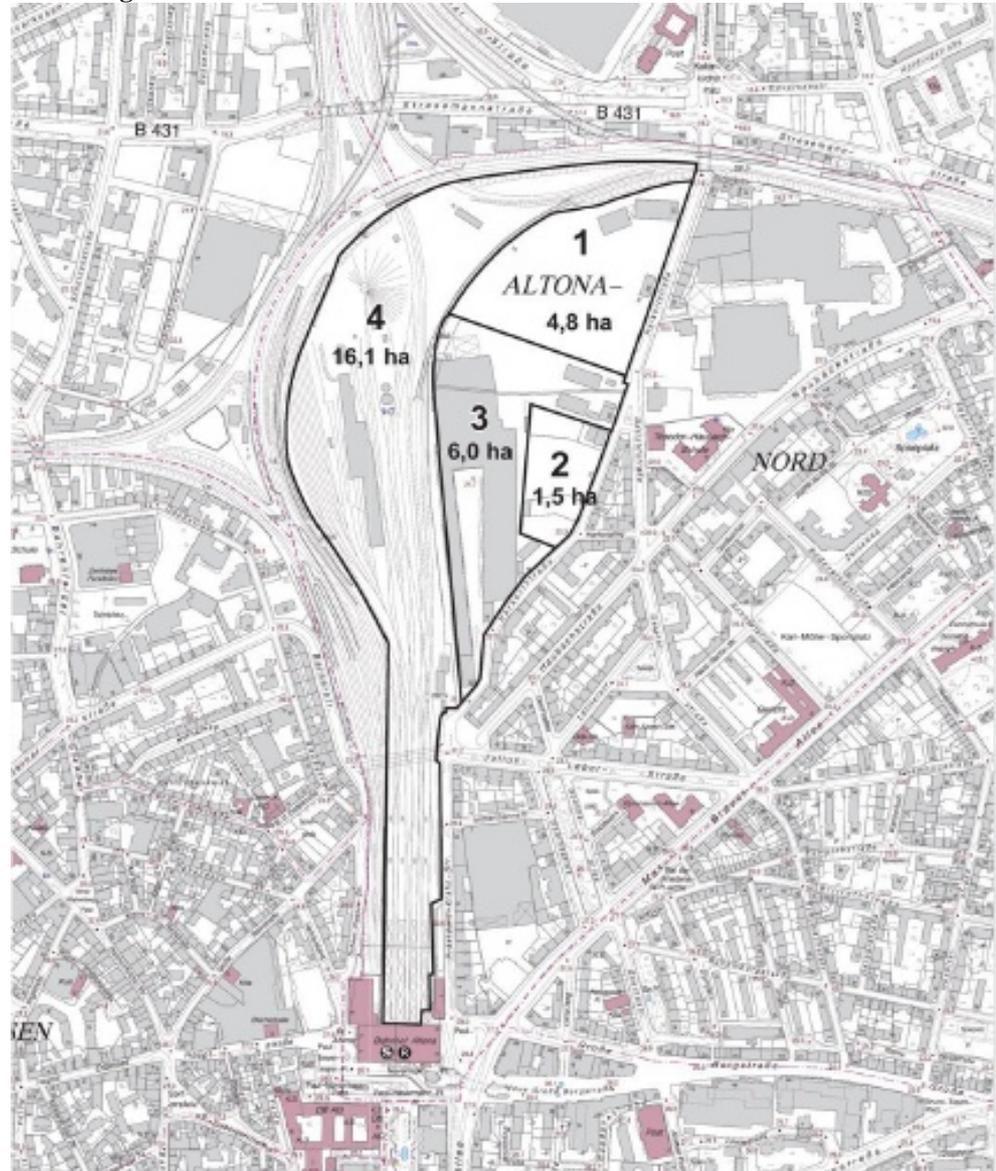
Im Folgenden werden die Standortalternativen

- Güterbahnhof Altona,
- Wilhelmsburg,
- Rothenburgsort,
- City Nord Ost,
- Trabrennbahn Bahrenfeld,
- Universitätsklinikum Eppendorf und
- Östliche HafenCity

betrachtet.

3.3.1. Güterbahnhof Altona

Abbildung 40: Alternativflächen Güterbahnhof Altona



Die Standortalternative „Güterbahnhof Altona“ umfasst eine beplanbare Grundstücksfläche von 280.400 m². Nach Vorgabe des zuständigen Bezirks ist davon eine Fläche von ca. 100.000 m² für einen Stadtpark in zusammenhängender Form abzuziehen. So verbleibt eine beplanbare Grundstücksfläche von 180.400 m², auf der 151.536 m² HNF errichtet werden könnten.

Flächenbetrachtung: Eine Vollverlagerung der Universität wäre nicht möglich. Eine Teilverlagerung der Universität auf diesen Standort könnte rechnerisch in Betracht gezogen werden. Sie würde allerdings in der Perspektive 2020/25 nicht ausreichend Raum bieten für Wachstum und für die ggf. erforderliche Mitverlagerung von Teilen zentraler Einrichtungen und von externer Forschungseinrichtungen, die mit der Fakultät verbunden sind.

a) Eigentumsverhältnisse und Erwerbsaspekte

Die Standortalternative kann in 4 Teilflächen differenziert werden:

Tabelle 8: Alternativflächen im Überblick

Fläche 1:	Fläche 2:	Fläche 3:	Fläche 4:
4,8 ha Grundfläche Eigentümer: Holsten/Carlsberg	1,5 ha Grundfläche Eigentümer: Holsten/Carlsberg	6,0 ha Grundfläche Eigentümer: Aurelis/Hochtief	16,1 ha Grundfläche Eigentümer: DB AG
von Bahnzwecken freigestellt (nach Allg. Eisenbahn- gesetz, AEG); überwiegend nicht genutzt	freigestellt nach AEG; als Kisten- lager genutzt	noch nicht freige- stellt, jedoch Frei- stellungsantrag durch Eigentümer gestellt; ehemalige Abfertigungsschup- pen; z.T. gewerblich vermietet; Komplette Anlage ist erkanntes Denk- mal nach Denkmal- schutz-Gesetz	als Bahnfläche gewidmet; Teile der Gleisflächen durch Fern- und Region- alverkehr und als Abstellgleise ge- nutzt; z. T. Gleise nicht mehr genutzt; Wasserturm auf dem Gelände ist erkannt- tes Denkmal

b) Vorplanungsaspekte

Die Flächen 1 und 2 könnten relativ kurzfristig zur Verfügung stehen. Die Fläche 1 weist sanierbare Altlasten auf.

Für Fläche 3 muss das Ergebnis des Freistellungsverfahrens abgewartet werden. Bevor Bahnflächen von ihrer Nutzung freigestellt werden, ist zunächst ein Abgabeverfahren der öffentlichen Eisenbahn-Infrastruktur in Form einer bundesweiten Veröffentlichung durchzuführen. Sollte sich kein Interessent zur Übernahme bereit

finden, kann das entsprechende Verfahren zur Freistellung initiiert werden. Dieses Verfahren kann nach Einschätzung der BSU für die Fläche 3 bis zu fünf Jahre dauern. Die Fläche ist überwiegend mit Baudenkmalern bebaut, die erhalten und in das universitäre Nutzungskonzept integriert werden müssten. Auch hier weist die Fläche sanierbare Altlasten auf.

Die Verfügbarkeit von Fläche 4 hängt von einer Entscheidung der DB AG über die Verlagerung des Fernbahnhofs Altona nach Diebsteich ab. Die Fläche ist als Bahnfläche gewidmet und unterliegt somit dem Fachplanungsrecht (Allgemeines Eisenbahnrecht). Sie ist damit derzeit der kommunalen Bauleitplanung entzogen. Für eine bahnfremde Nutzung muss analog zur Fläche 3 ein Freistellungsverfahren beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) durchgeführt werden. Das Verfahren ist ergebnisoffen. So muss das EBA auch anderen Eisenbahnunternehmen diese Flächen für eine Weiternutzung für Eisenbahnzwecke anbieten. Die eisenbahntypischen Altlasten der Fläche 4 machen eine umfangreiche Sanierung der Fläche erforderlich.

Zwischen den Flächen 1 und 4 verläuft derzeit die sogenannte „Stelzenbahn“, von der erhebliche und nur mit großem Aufwand zu reduzierende Lärmemissionen ausgehen. Wann mit einem Rückbau der Stelzenbahn zu rechnen ist, ist unklar. Es ist von einem Zeithorizont von ca. fünf Jahren auszugehen. Wenn eine Verlegung des Bahnhofs erfolgen soll, ist vorab u.a. auch eine Änderung des Bundesverkehrswegeplans mit sehr langen Fristen erforderlich.

Gegenwärtig wird eine vorbereitende Untersuchung des gesamten Areals nach § 165 Abs 4 BauGB für den Bereich „Mitte Altona“ im Rahmen einer Senatsdrucksache initiiert. Ergebnisse sind nicht vor 2011 zu erwarten. Anschließend ist geplant, diese Ergebnisse in den Bebauungsplan zu integrieren und Baurecht zu schaffen. Mit dem Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan ist nicht vor 2013 zu rechnen.

Auf den insgesamt ca. 28,4 ha großen Flächen soll zwingend auch ein ca. 10 ha großer Stadtteilpark in zusammenhängender Form realisiert werden. Das gesamte

Umfeld weist eine deutliche Unterversorgung mit Grün- und Naherholungsflächen auf. Die Forderung nach einem Stadtteilpark deckt sich mit den Zielen des Bezirks. Der Bezirk wünscht sich ein gemischt genutztes Stadtquartier, in dem neben dringend benötigtem Wohnraum auch Kerngebiets-Nutzungen und Gewerbeflächen untergebracht werden sollen.

Die Immissionssituation (Verkehr, Gewerbe, Industrie) erfordert planerisch anspruchsvolle Lösungen.

c) Ergebnisse:

Eine Teilverlagerung der Universität könnte rein quantitativ bei Verfügbarkeit aller Flächenteile (1-4) erfolgen. Die genannten Flächen bieten aber keine wirkliche Teilverlagerungsoption, da

- der Zeitpunkt der Beendigung des Freistellungsverfahrens beim EBA für die Flächen 3 und 4 völlig unklar ist.
- vor dem Hintergrund unterschiedlicher Eigentümer und Akteure mit ihren spezifischen Interessen (Entschädigungszahlungen, Änderungen Bebauungsplan, Denkmalschutz, etc.) eine verlässliche Zeitplanung für die Bauentwicklung der Universität Hamburg derzeit unmöglich ist.
- unter der Annahme einer positiven Verlagerungsentscheidung des Fernverkehrsbahnhofs in Richtung Diebsteich die Fläche 4 - mit 16, 1 ha größte Fläche - nach Einschätzung der BSU erst 2016 zur Verfügung stünde.
- das Areal eine Teilverlagerung nur im Sinn einer Campusbildung zulässt. Eine auf gemischte Nutzungen (Universität, Wohnen, Gewerbe) angelegte Stadtentwicklung ist nicht möglich.

3.3.2. Wilhelmsburg

Abbildung 41: Alternativflächen in Wilhelmsburg



Auf der Elbinsel Wilhelmsburg sind die zwei Standortalternativen „Neue Mitte Wilhelmsburg“ und an der „Wilhelmsburger Dove Elbe“ denkbar.

3.3.2.1. *Neue Mitte Wilhelmsburg (1)*

Die Standortalternative „Neue Mitte Wilhelmsburg“ befindet sich im Zentrum Wilhelmsburgs nördlich und südlich der Neuenfelder Straße (siehe Anlagen 2/3). Voraussetzung für die Nutzung als Universitätsstandort ist die Verlagerung der Wilhelmsburger Reichsstraße. Der Standortvorschlag umfasst eine beplanbare Grundstücksfläche von 370.000 qm, auf der eine Baumasse von 168.350 m² HNF errichtet werden könnte.

Flächenbetrachtung: Eine Vollverlagerung der Universität wäre nicht möglich. Eine Teilverlagerung der Universität (MIN-Fakultät) auf diesen Standort könnte rechnerisch in Betracht gezogen werden. Der für die Phase 2020/25 prognostizierte Flächenbedarf der MIN-Fakultät könnte einschließlich der Anforderungen zentraler Einrichtungen und externer, mit der MIN-Fakultät verbundener Forschungseinrichtungen befriedigt werden.

a) Eigentumsverhältnisse und Erwerbsaspekte

Eigentümerin der vorgenannten Flächen ist die Freie und Hansestadt Hamburg. Kosten für den Erwerb würden nicht anfallen.

b) Vorplanungsaspekte

Gegenwärtig werden die genannten Flächen für die internationale Bauausstellung (IBA) und die internationale Gartenbauausstellung (IGS) aufbereitet. Im Rahmen dieser für das Jahr 2013 geplanten Großereignisse werden 70 Mio. Euro investiert. Nach den laufenden, weit fortgeschrittenen Planungen für die Grundstücke südlich der Neuenfelder Straße soll auf diesen Flächen ein Konzept realisiert werden, das den IGS-Park mit neuen, experimentellen Bauten für Wohnen und Arbeiten am Park („Bauausstellung in der Bauausstellung“) verbindet. Der Bau erster Gebäude in diesem Bereich wird noch in diesem Jahr (2009) beginnen, ebenso die Anlage der Parkstrukturen. Die städtebauliche Konzeption ist im Übrigen nicht zu trennen von der Entwicklung nördlich der Neuenfelder Straße; beide Seiten sind Teil eines im Jahre 2008 entwickelten Masterplans.

c) Ergebnisse

Die in die öffentliche Diskussion eingebrachten Grundstücksflächen sind für eine Vollverlagerung zu klein. Eine Teilverlagerung wäre hingegen möglich. Gegen eine Teilverlagerung spricht, wie oben dargestellt, der 2008 entwickelte Masterplan, der die konzeptionelle Grundlage für die Verbindung der Flächen des IGS-Parks mit den neuen Bauten für Wohnen und Arbeiten enthält. Eine Planungsänderung zugunsten von universitären Nutzungen ist nicht vorgesehen.

3.3.2.2. *Wilhelmsburger Dove-Elbe (2)*

Die zweite Flächenalternative in Wilhelmsburg befindet sich im Norden der Elbinsel und südlich der Wilhelmsburger Reichsstraße (siehe Anlagen 2/3). Die Fläche befindet sich im Eigentum der FHH und wird von Kleingärtnern genutzt. Voraussetzung für eine universitäre Entwicklung wäre auch hier die Verlagerung der Wilhelmsburger Reichsstraße. Die Standortalternative umfasst eine beplanbare Grundstücksfläche von 250.000 m², auf der eine Baumasse von 113.750 m² HNF errichtet werden könnte.

Flächenbetrachtung: Eine Teilverlagerung und eine Vollverlagerung der Universität auf diesen vorgeschlagen Standort wären nicht möglich. Würde man die dieser Berechnung zugrundeliegende GFZ deutlich erhöhen – was eine neue städtebauliche Konzeption darstellen würde – so würde eine Teilverlagerung der Universität auch mit der Perspektive 2020/25 in Betracht kommen.

Neben dem dargestellten, quantitativ begründeten Argument sprechen gegen diesen Standort:

- Die Fläche ist im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm überwiegend als Grünfläche, teilweise naturbelassene Fläche und Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche ist Teil der übergeordneten Landschaftsachse entlang der Wilhelmsburger Dove-Elbe. Der Standortvorschlag widerspricht damit den übergeordneten planerischen Zielsetzungen für den Raum.
- Die Lage bietet keine adäquate Einbindung der Universität in städtebauliche Strukturen. Das Entwicklungsziel einer stadtteilintegrierten Universität wird an dem Standort aufgrund begrenzter Flächenverfügbarkeit und der Charakteristik des Umfeldes nicht erreicht werden können. Eine

wesentliche Chance im Zusammenhang mit der Entwicklung der Universität würde vertan werden.

3.3.3. Rothenburgsort

Abbildung 42: Alternativfläche Rothenburgsort



Ein Standortvorschlag zielt auf den Neubau der Universität auf dem ehemaligen Gelände des Containerbahnhofs Hamburg Rothenburgsort ab.

Der Alternativstandort umfasst eine beplanbare Grundstücksfläche von 113.233 m², auf der eine Baumasse von 75.300 m² HNF errichtet werden könnte.

Flächenbetrachtung: Quantitativ wäre weder eine Teilverlagerung noch eine Vollverlagerung der Universität auf Basis dieses Flächenvorschlags möglich.

a) Eigentumsverhältnisse und Erwerbsaspekte

Die Grundstücke und Ergänzungsflächen befinden sich in städtischem Eigentum. Dieses Grundstück des ehemaligen Huckepack-Bahnhofs wurde vor kurzem von der Finanzbehörde erworben.

b) Vorplanungsaspekte

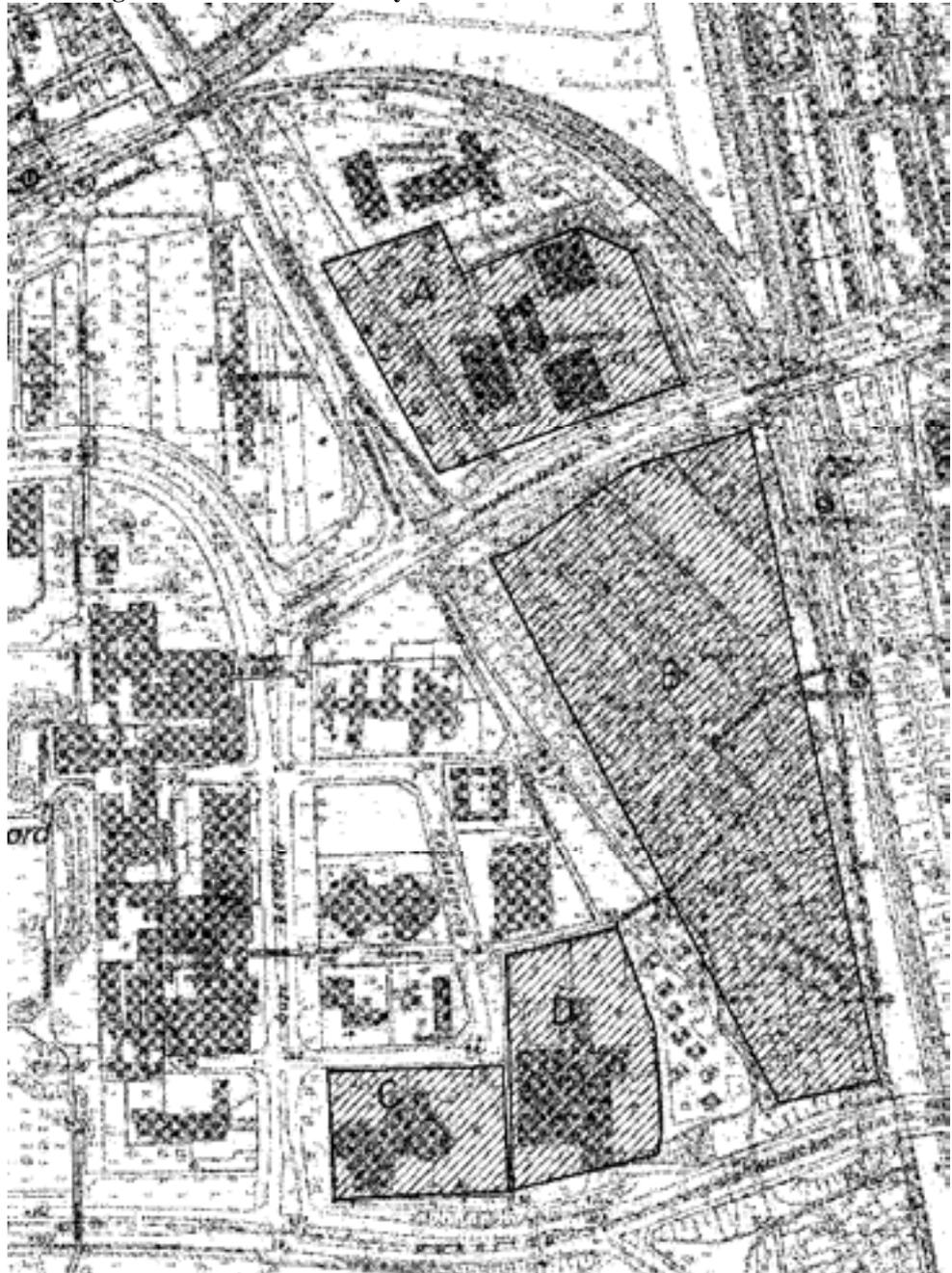
In dem Masterplan Elbrücken vom November 2007 ist von der Finanzbehörde und der Behörde für Wirtschaft und Arbeit festgelegt worden, auf einem ca. 11 ha großen Areal Büro-, Gewerbe- und Handelsflächen mit einem Volumen von 136.000 qm Bruttogeschossfläche zu errichten.

c) Ergebnisse

Die angesprochene Fläche ist weder für eine Vollverlagerung noch für eine Teilverlagerung der Universität groß genug. Im Rahmen des Masterplanes Elbrücken ist diese Fläche ausschließlich als Gewerbegebiet festgelegt worden. Das Areal steht somit für eine gemischte Nutzung, bestehend aus Wohnen, Universität und Gewerbe nicht zur Verfügung.

3.3.4. City Nord Ost

Abbildung 43: Alternativfläche City-Nord



Bei dem vorgeschlagenen Alternativstandort handelt es sich um zwei Flächenareale in der City Nord, die sich nördlich und südlich der Hebebrandstraße befinden. Auf

dem Gelände nördlich der Hebebrandstraße befinden sich von der HafenCity Universität (HCU) genutzte Gebäude. Auf der Belegenheit südlich der Hebebrandstraße befindet sich eine Kleingartensiedlung. Der Alternativstandort umfasst eine beplanbare Grundstücksfläche von 160.000 m², auf der eine Baumasse von 117.600 m² HNF errichtet werden könnte.

Flächenbetrachtung: Quantitativ wäre somit weder eine Teilverlagerung noch eine Vollverlagerung der Universität Hamburg auf diesen Alternativstandort möglich.

a) Eigentumsverhältnisse und Erwerbsaspekte

Die Grundstücke und Ergänzungsflächen befinden sich in städtischem Eigentum. Es würden keine Kosten für den Erwerb entstehen. Jedoch müssten Kosten für die Entschädigung der Kleingärtner berücksichtigt werden.

b) Vorplanungsaspekte

Im Flächennutzungsplan sind die beiden Flächen als Stadtentwicklungsflächen mit dem Ziel einer gemischten Nutzung ausgewiesen (Gewerbe, Wohnen). Zusätzlich könnte eine aktuell mit Kleingärten belegte, ca. 50.000 m² große Fläche südlich der Straße Jahnbrücke mit in die Planungen einbezogen werden. Diese im FHH-Eigentum befindliche Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen und fungiert nach Aussage der BSU als „stille“ Reserve. Diese soll gegenwärtig jedoch nicht aufgelöst werden. Darüber hinaus wäre es grundsätzlich denkbar, die in der Anlage mit C und D gekennzeichneten Flächen für die Universitäts-Bauentwicklung mit einer Grundstücksfläche von weiteren ca. 50.000 m² zu erwerben. Beide Flächen gehören privaten Eigentümern. Die aufstehenden Bürogebäude werden gegenwärtig nicht genutzt (Leerstände). Nach Angaben der BSU sind die Eigentümer gegenwärtig nicht bereit, diese Flächen zu veräußern. Nur unter der Annahme eines Erwerbes dieser Flächen wäre eine Teilverlagerung realistisch. Eine Entscheidung zugunsten des Standortes z.B. im Rahmen einer Teilverlagerung würde bedeuten, dass die mit Kleingärten besiedelte Fläche südlich der Hebebrandstraße geräumt werden müsste. Für die Kleingärtner sind Ersatzflächen zu schaffen. Unter der Voraussetzung, dass Aktivitäten wie der städtebauliche Ent-

wurf (Architektenwettbewerb) und die erforderlichen B-Planverfahren (mind. 2) parallelisiert würden, wäre mit einem Baubeginn unter Berücksichtigung der Erschließungsmaßnahmen frühestens im Jahr 2015 zu rechnen (Auskunft BSU vom 25.02.2009).

c) Ergebnisse

Die zur Verfügung stehenden und im Besitz der Stadt befindlichen Flächen sind für eine Voll- oder Teilverlagerung nicht ausreichend groß. Nach dem Ankauf zusätzlicher im Besitz privater Eigentümer befindlicher Flächen wäre eine Teilverlagerungsoption rechnerisch möglich. Eine Teilverlagerung sollte nicht in Erwägung gezogen werden, da:

- derzeit nicht klar ist, ob und wenn ja unter welchen Bedingungen die Eigentümer zusätzlich benötigter Flächen bereit sind, ihre Flächen zu veräußern.
- die Dauer der notwendigen, den Bau vorbereitenden Maßnahmen (Grundstückserwerb, Planung, Baurechtschaffung) nicht vorhersehbar ist.

3.3.5. Trabrennbahn Bahrenfeld

Abbildung 44: Alternativflächen Trabrennbahn Bahrenfeld



Die Standortoption Trabrennbahn in Bahrenfeld bietet eine beplanbare Grundstücksfläche von 232.927 m², auf der eine Baumasse von 179.354 m² HNF errichtet werden kann.

Flächenbetrachtung: Eine Vollverlagerung der Universität wäre nicht möglich. Eine Teilverlagerung der Universität auf diesen Standort könnte in Betracht gezogen werden. Sie könnte auch für die Perspektive 2020/25 ausreichend Raum für Wachstum und für die ggf. erforderliche Mitverlagerung von Teilen zentraler Einrichtungen und externer Forschungseinrichtungen, die mit der Fakultät verbunden sind, bieten.

a) Eigentumsverhältnisse und Erwerbsaspekte

Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Es würden keine Kosten für den Erwerb entstehen.

b) Vorplanungsaspekte

Voraussetzung für eine neue Flächennutzung der Trabrennbahn ist die Integration des Trabrennsports in eine noch zu errichtende kombinierte Trab- und Galopprennbahn z.B. am Standort Horn. Die Behörde für Kultur, Sport und Medien (BKSM) bereitet gegenwärtig eine Senatsdrucksache vor, mit der diese Entscheidung vorbereitet und die Rahmenbedingungen für eine Ausschreibung getroffen werden. Die BSU hat bei ihrer Drucksache zum Autobahndeckel diese Fläche als Verwertungsfläche in einer Erlösrechnung berücksichtigt, mit der die von Hamburg für zusätzliche Deckelabschnitte zu zahlenden Mehrkosten und die sogenannte Kombi-Rennbahn mit finanziert werden sollen. Die Fläche der Trabrennbahn stellt eine wichtige und qualitätsvolle Potenzialfläche für die Wohnungsbauziele des Senats dar.

c) Ergebnisse

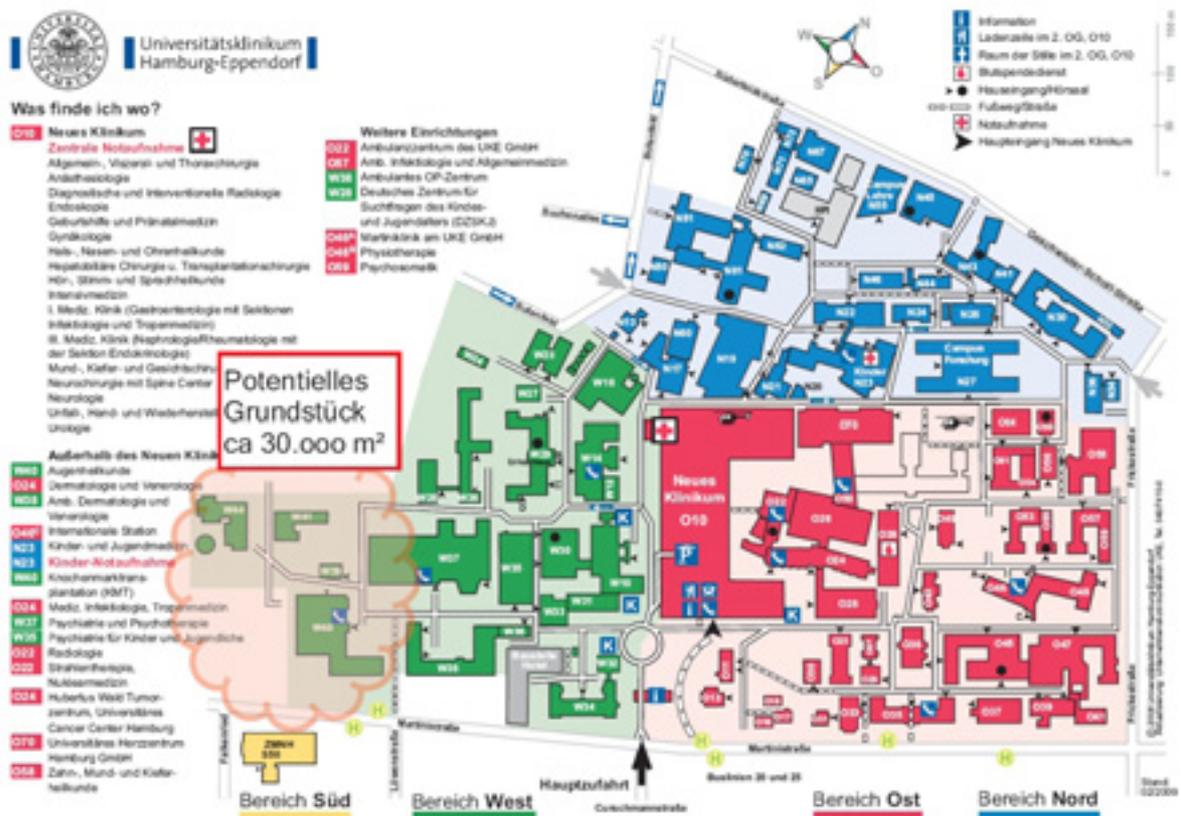
Quantitativ käme eine Vollverlagerung der Universität Hamburg nicht infrage, eine Teilverlagerung hingegen schon. Für eine Teilverlagerung der Universität steht der Standort Trabrennbahn jedoch nicht zur Verfügung, da

- die Veräußerung des Standortes dazu dient, die im Koalitionsvertrag verabschiedete Überdeckung der A7 und die kombinierte Trab- und Galopprennbahn mit zu finanzieren.

- dort vor dem Hintergrund einer Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität in erster Linie ein vorsichtig verdichtetes Wohnquartier entstehen soll.

3.3.6. Universitätsklinikum Eppendorf (UKE)

Abbildung 45: Alternativfläche UKE



Ein weiterer Vorschlag zielt auf eine Bündelung von Life-Science-Kompetenzen der MIN-Fakultät der Universität Hamburg und des UKE auf den Grundstücksflächen des UKE ab. Um diesen Integrationsprozess zu forcieren, existieren vor dem Hintergrund der Grundinstandsetzung des Psychiatrie-Gebäudes seitens des UKE Überlegungen, vorhandene Nutzungen zu verlagern und Grundstücke zu veräußern (Masterplan UKE).

Betroffen von dieser Maßnahme wären:

- der Kindergarten,
- der Betriebshof und
- die Augenklinik.

Die o.g. Bereiche grenzen an die Straßen Martinstraße, Ecke Lokstedter Steindamm. Die vorgeschlagene Standortalternative umfasst eine beplanbare Grundstücksfläche von 30.000 m², auf der eine Baumasse von 73.500 m² HNF errichtet werden könnte.

Flächenbetrachtung: Vom Flächenpotenzial ausgehend sind eine Vollverlagerung und eine Teilverlagerung der Universität nicht möglich. Denkbar wäre nur eine Herauslösung von Einrichtungen der MIN-Fakultät, die über spezielle Kompetenzen im Bereich der Life Sciences verfügen.

a) Eigentumsverhältnisse und Erwerbsaspekte

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des UKE und müssten von der Stadt erworben werden. Nach Auskunft des UKE wäre mit einem Kaufpreis von ca. 400 Euro je m² Grundstücksfläche zu rechnen. Das Grundstück könnte somit zu einem Preis von ca. 12.000.000 Euro erworben werden.

b) Vorplanungsaspekte

Nach Auskunft des Liegenschaftsmanagements des UKE ist es vorstellbar, auf dem Areal ein ca. 8-geschossiges, kompaktes Gebäude zu bauen. In dem o.g. Volumen von 73.500 m² HNF könnten ausgewählte Life Sciences Kompetenzen der Universität Hamburg in das neue Gebäude integriert werden.

c) Ergebnis

Gegen die gezielte Herauslösung von Teilbereichen der MIN-Fakultät der Universität Hamburg und Integration dieser in ein neu zu errichtendes Gebäude auf dem UKE-Gelände sprechen folgende Erwägungen:

- Eine Zergliederung der MIN-Fakultät Universität Hamburg ist nicht gewollt.
- Eine Integration von Teilen des MIN-Bereiches auf dem Gelände des UKEs lässt sich nur über eine sehr hohe bauliche Dichte realisieren (8-geschossige Gebäude). Diese genügt nicht den städtebaulichen und universitären Ansprüchen, die eine aufgelockerte Bauweise vorsehen.

3.3.7. Östliche HafenCity (Elbbrückenzentrum)

In die öffentliche Debatte um Alternativstandorte für die bauliche Entwicklung der Universität Hamburg wurde auch der Standort der östlichen HafenCity eingebracht. Aus folgenden, grundsätzlichen Erwägungen ist dieser Standort nicht geeignet:

- Planungssicherheit: Der Masterplan für die HafenCity aus dem Jahr 2000 sieht auf dieser Fläche im Wesentlichen klassische gewerbliche, aber auch wohnungswirtschaftliche Nutzungen in den weniger lärmexponierten Teilen vor. Für diese Nutzungen besteht ein hoher Bedarf, so dass die Reservierung erheblicher Entwicklungsflächen für die Universität zu einer Verdrängung bedarfs- und zukunftsfähiger Nutzungen führen würde.
- Erlössicherheit: Die Erlösplanung für die östliche HafenCity (Elbbrückenzentrum) stellt im Wesentlichen auf wirtschaftlich starke, private Investoren ab, die an diesem Standort Hochpunkte mit einer GFZ von bis zu 7,0 für sehr werthaltige, gewerbliche Nutzungen errichten sollen. Würden diese Planungen zugunsten einer Integration von universitären Nutzungen mit einer aufgelockerten und niedrigeren Bebauung eingeschränkt, würden die Erlöserwartungen haushaltswirksam erheblich reduziert werden. Das Finanzierungskonzept der HafenCity über das Sondervermögen wäre somit erheblich gefährdet.
- Urbane Qualität: Der Masterplan für die HafenCity sieht auf dem Standort Elbbrückenzentrum lediglich einen Anteil von ca. 35 % Wohnungsbau vor. Würden stattdessen auf den für Wohnungsbau vorgesehenen Flächen universitäre Nutzungen entstehen, würde der Wohnungsbau im Wesentlichen verdrängt. Dessen urbanitätsbildende Kraft ginge verloren. Wohnungsbau

anstatt Gewerbebauten unterzubringen, ist wiederum wegen der sehr hohen Lärmexposition (Bahn, Straßenverkehr) und des Wertverlustes (gegenüber Bürobau) rechtlich und wirtschaftlich nicht möglich. Eine weiter westliche Lage (westlich vom Elbbrückenzentrum) würde den Wohnungsbau verdrängen (vorgesehen dort ca. 80 % Wohnanteil) und die Universität räumlich in eine Lage bringen, wo sie auf einer schmalen Halbinsel nicht mehr gut und urban einbindbar wäre (Lage zwischen Baakenhafen und Elbe).

4. Entwicklungsszenarien (*Ernst & Young, gmp, HCH, rheform*)

4.1. Szenario 1

4.1.1. Städtebau (*gmp*)

Zielvorstellung

Unter überwiegender Bewahrung des Bestandes und späterer Sanierung werden behutsam in der im Folgenden beschriebenen Planung für das Szenario 1 Neubauten ein- oder angefügt mit dem Ziel, den zukünftigen Flächenbedarf der Universität zu erfüllen.

Baufelder

Im Arbeitskreis 1 „Stadtentwicklungsszenarien“ wurden die Gebäude identifiziert, welche bei Szenario 1 zum Abbruch vorgesehen sind. Weiterhin wurden die **Baufelder** bestimmt, auf denen ein Neubau untersucht werden soll.

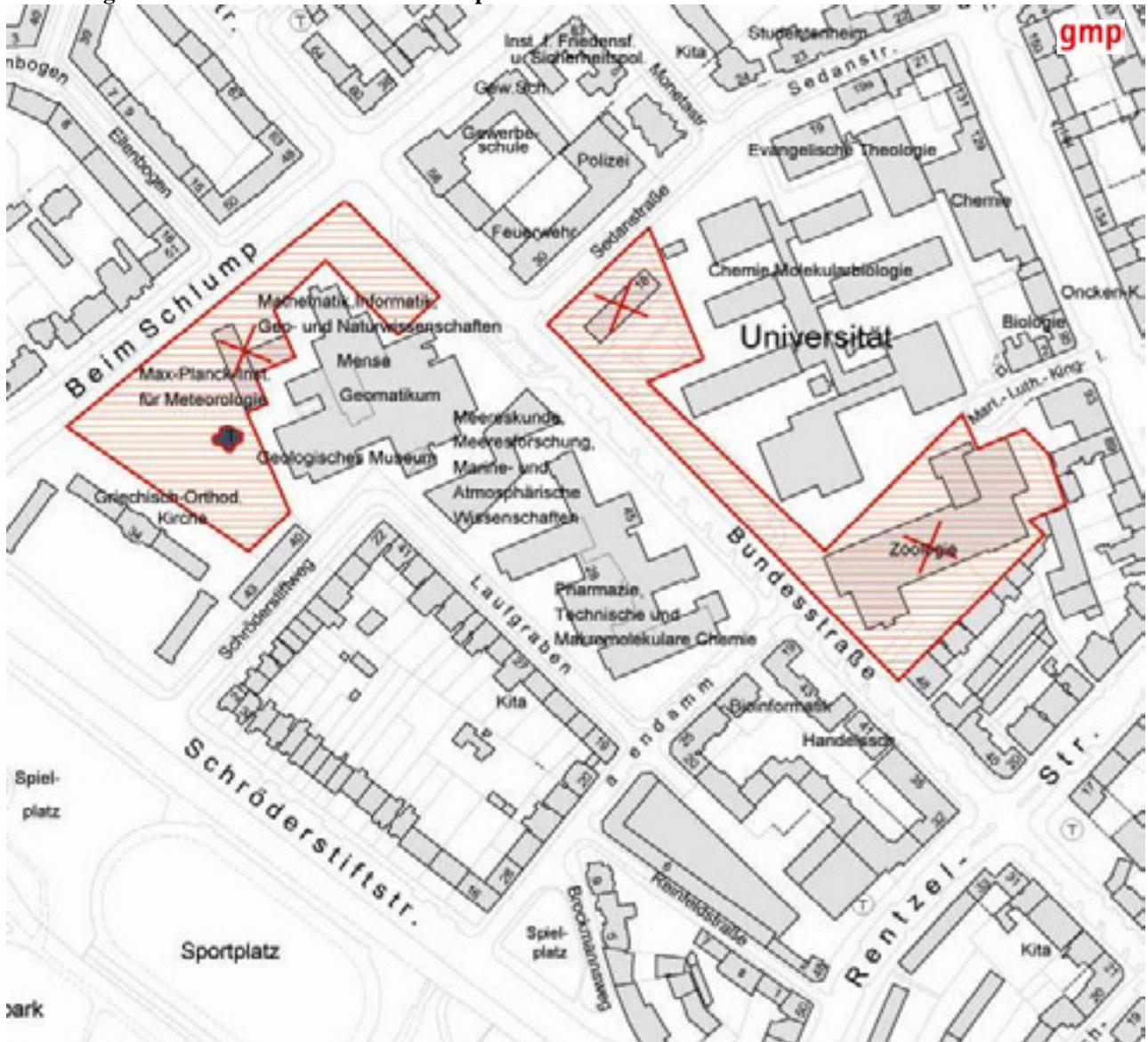
Im Bereich Von-Melle-Park werden nur das Fahrrad-Parkierungsgebäude an der Schlüterstraße, der ehemalige Hochbunker am Allende-Platz sowie die Hörsaalgebäude hinter dem Philosophenturm zum Abbruch vorgesehen. Es entstehen eine Reihe zerstreuter, kleinerer Baufelder, die es nicht erlauben, ein größeres Gebäude zu platzieren.

Abbildung 46: Erkannte Baufelder Von-Melle-Park



Im Bereich des MIN-Campus werden das Provisorium des Max-Planck-Institutes, die ehemalige Fliegerbaracke an der Sedanstraße sowie kleinere Bauteile der Chemie zur Disposition gestellt. Die Zoologie soll nach Klein-Flottbek verlagert werden, sodass das sanierungsbedürftige Bestandsgebäude abgerissen werden kann.

Abbildung 47: Erkannte Baufelder MIN-Campus



Das Ensemble der 1950er Jahre sowie seine Ergänzungen aus den 1970er Jahren wird bewahrt und – wo möglich – durch freistehende Neubauten und Anbauten an bestehende Gebäude ergänzt.

Abbildung 48: Ergänzende Bebauung im Von-Melle-Park (Neubauten weiß und türkis)



Auf die Freifläche des jetzigen Wasserbeckens wird ein Neubau platziert, dessen Höhe und Ausdehnung die bestehenden Abstandsregeln respektiert und sich in der Höhenentwicklung an den umgebenden Bestand anpasst. Das Audimaxgebäude von Architekt Hermkes wird ergänzt um einen Gebäuderiegel entlang der Schlüterstraße, wodurch das Campusgelände zur Schlüterstraße eine räumliche Kante erhält.

Der Philosophenturm erhält einen Anbau auf der Seite zur ehemaligen Post. Für die Staats- und Universitätsbibliothek wird eine Erweiterung zur Campussseite vorgeschlagen. In Zusammenspiel mit einem Neubau auf der Dreiecksfläche an der Schlüterstraße werden die **Raumkanten begradigt** und der Zugang zum zentralen Campus präzisiert.

Begradigte Raumkanten

Verschiedene kleinere Neubauten (z. B. an der Grindelallee) ergänzen das Ensemble. Die Baulücke zwischen dem ehemaligen Wilhelmsgymnasium (jetzt Staats- und Universitätsbibliothek) und dem Logengebäude wird durch einen Neubau gefüllt, welcher auf die historischen Fassaden beider Nachbargebäude Rücksicht

nehmen muss. Der Sportpark an der Rothenbaumchaussee wird um 2 kleinere Bauten im südlichen Grundstücksteil ergänzt.

Abbildung 49: Neuplanung im Bereich Von-Melle-Park und Sportpark



Neuplanung
MIN-Campus

Im Bereich des MIN-Campus liegen die größten Neubaupotenziale. Es werden Neubauten als Blockrandbebauung entlang der Bundes- und Sedanstraße vorgeschlagen. Die Gebäude haben 6 Vollgeschosse plus Staffel. Nahe der Sedanstraße wird ein neuer Zugang zum MIN-Bereich zwischen Bundesstraße und Grindelallee vorgeschlagen, um die blockinternen Bestandsgebäude besser an den Straßenraum anzubinden.

Abbildung 50: Neuplanungen im Bereich MIN-Campus



Abbildung 51: Ergänzende Bebauung im Bereich Bundesstraße aus Richtung Grindelallee



Abbildung 52: Ergänzende Bebauung im Bereich Bundesstraße aus Richtung Schröderstiftsstraße / Schlump



Im Bereich Schlump besteht die Möglichkeit, Neubauten zwischen Schröderstift und Geomatikum zu erstellen. An der Straße Beim Schlump entsteht ebenfalls eine neue Eingangssituation, welche den Zugang zu den Neubauten sowie zur Passage im Geomatikum bildet. Die Neubauten werden parallel zu den Straßenkanten

positioniert und arrondieren die Blockstruktur. Anzumerken ist, dass bei den oben genannten Planungen des Szenario 1 keine Möglichkeit besteht, für die Staats- und Universitätsbibliothek in naher Zukunft eine Neubaufäche im Bereich des jetzigen Campus zu gewinnen. Der Bereich MIN-Campus an der Bundesstraße wird auch in Zukunft keine Mitte mit eigenem Campus entwickeln können.

Zwei zusätzliche Optionen für die Erweiterung des Betrachtungsgebietes:

Ehemalige Post

Das repräsentative Gebäude der **ehemaligen Post** an der Schlüterstraße könnte wieder in die Betrachtung eingeschlossen werden. Es bieten sich die Optionen Umbau, Teil- oder Totalentkernung an. Eine Umnutzung ist denkbar für Lehre und Forschung sowie als neuer Standort für die Staats- und Universitätsbibliothek.

Abbildung 53: Alte Post (Quelle: BSU)



Die Höfe könnten überdacht werden und zu Lesesälen umgebaut werden. Die Buchlager könnten in einem teilentkernten Gebäudeabschnitt oder in einem separaten Neubau hinter der Post Richtung Grindelallee untergebracht werden. Das Bezirksamt Eimsbüttel hat zur Verfügbarkeit erklärt:

1. „Ab 2010 ständen 550 m² Mietfläche für universitäre Nutzungen zur Verfügung, weitere 5.500 m² Mietfläche ständen ab 2011 zur Verfügung, für die restlichen Nettogrundflächen in einer Größenordnung von knapp 32.200 m² bestehen Mietverträge mit der Telekom bis 2018 mit einer Option von weiteren 3 mal 5 Jahren. Verhandlungen über einen möglichen Verkauf der Immobilie mit insgesamt 38.220 m² Nettogrundfläche an die FHH könnten ab dem Jahr 2014 aufgenommen werden.“
2. „Sowohl von Eigentümer- wie auch von Mieterseite wurde hier grundsätzlich positive Verhandlungsbereitschaft signalisiert...“
(Stellungnahme des Bezirks Eimsbüttel zu weiteren Entwicklungsoptionen, vom 17.02.2009)

Sportplatz Rotherbaum

Die Fläche des jetzigen **Universitäts-Sportplatzes** an der Rothenbaumchaussee wird im Szenario 1 nicht überbaut, da für den Sportplatz, welcher in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den Erziehungswissenschaften positioniert sein muss, momentan keine Ersatzfläche zur Verfügung steht. Es werden nur einige kleinere Bauten an den östlichen Rand des Grundstücks positioniert. Im Zusammenhang mit eventuell anstehenden Überlegungen zur Umgestaltung der Flächen um das Tennisstadion könnten durch Verlagerung des Sportplatzes neue Optionen entstehen.

4.1.2. Herrichtung und Erschließung (HCH)

Teilflächen Überseezentrum (A), nördlicher O`Swaldkai (B1), Dresdener Ufer (C1)

Im Szenario 1 wird eine städtebauliche Erschließung des Kleinen Grasbrooks nach dem Jahr 2025 angenommen. Im Szenario 1 sind daher auf dem Areal des Überseezentrums, auf der nördlichen Teilfläche des O`Swaldkais und am Dresdener Ufer des Moldauhafens folgende **Herrichtungsmaßnahmen** durchzuführen:

Abbruchmaßnahmen

- Rückbau der ober- und unterirdischen Bauwerke bis auf Gründungspfähle
- Rückbau von befestigten Freiflächen einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen (Hohlraumleitungen)
- Rückbau von Bahn- und Krangleisen einschl. Lichtmasten
- Rückbau der privaten Hochwasserschutzanlagen
- Rückbau sonstiger Bauwerke, wie dort vorhandener Stahlbrücken, Zäune, Gefahrguteinrichtungen u. ä.

Nach Aussagen von HPA befinden sich alle Anlagen auf den vermieteten Flächen im Eigentum der Mieter. Gemäß AVB-HI hat der Mieter das **Mietobjekt** bei Beendigung des Mietverhältnisses geräumt und in einwandfreiem Zustand zurückzugeben. Das gilt auch bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses. Ausnahme hiervon sind die im Eigentum der FHH befindlichen **öffentlichen Anlagen wie Hafenbahngleise und öffentliche Straßen** (Teilfläche Überseezentrum (A): Am Holthusenkai, Schuhmacherwerder, Teilfläche nördlicher O`Swaldkai (B1): Dessauer Straße und Sachsenbrücke). Darüber hinaus sind Bereiche auf dem Veddelhöft und am Dresdner Ufer (Teilfläche A) sowie am Melniker Ufer (Teilfläche B1) und am Halleschen Ufer (Teilfläche C) von vorhandener **Vegetation** freizumachen.

Altlasten

Der Baugrund besteht oberhalb der belastungsempfindlichen Marschböden aus anthropogenen, überwiegend sandigen **Auffüllungen**, die in den unteren, aber auch in den oberen Bodenschichten teilweise aus **Hafenschlick** bestehen. Ein Altlastenverdacht kann nicht ausgeschlossen werden. Daher wird eine angenommene durchschnittliche Aushubtiefe von 1,00 m inklusive Entsorgung über die Gesamtfläche mit 25,- €/t (Angabe der BSU) kalkuliert.

- Kampfmittelsondierung Das Hafengebiet gilt generell als Bombenblindgängerverdachtsgebiet; konkretere Aussagen müssen über das Verdachtsflächenkataster eingeholt werden. Solange diese nicht vorliegen, wird zunächst davon ausgegangen, dass als Vorleistung für die Herstellung der gemäß städtebaulichem Konzept ausgewiesenen öffentlichen Flächen (Straßen, Parks, Plätze etc.) eine **Kampfmittelsondierung** erfolgen muss.
- Kaimauersanierung Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Grundstücke ist die **Sanierung bzw. der Neubau von Kaimauern zur Uferbefestigung**. Eine Sanierung der Kaimauern ist am Holthusen kai und am Veddelhöft erforderlich. Neubauten sind im Böschungsbereich Schumacherwerder, als Vorschuhung im westlichen Teil des Moldauhafens und im östlichen Böschungsbereich (Prager Ufer) sowie im Böschungsbereich des Dresdener Ufers geplant.
- Nördlicher O`Swaldkai Neben der Sanierung und dem Neubau vorhandener Uferlinien sieht der städtebauliche Entwurf auf dem O`Swaldkai die **Herstellung eines Wasserbeckens** vor. Im restlichen Teil des Segelschiffhafens schließt der Bau der Uferwände des eingegrückten Wasserbeckens die Sanierung der Bestandswände „nördliche Pier des Amerikakais“ und „südliche Schwergewichtskaimauer des Kranhöft“ mit ein. Es werden die Pier gänzlich und die Kaimauer oberflächlich bis 1,50 m unter OK Gelände abgetragen. Der Schlick hinter den neuen Wänden wird gegen Sand ausgetauscht und dieser bis NN + 5,70 m aufgefüllt. Die Sohliefen des Wasserbeckens sind auf NN – 4,0 m geplant zuzüglich Toleranzmaß von 1,50 m. für die Statik der Uferwände. Im Bereich des restlichen Segelschiffhafens bleiben die Sohliefen unterhalb NN – 4,0 m erhalten. Alternativ wurden Varianten mit einer teilweisen oder vollständigen Herstellung einer öffentlichen Freianlage anstelle des Wasserbeckens untersucht.
- Südl. O`Swaldkai Bevor Rückbau- und Erschließungsmaßnahmen für die Entwicklung der Flächen Neuordnung auf dem nördlichen Teilbereich des O`Swaldkais in Angriff genommen werden Hafensflächen können, muss eine **Neuordnung der verbleibenden Hafensflächen** auf der südlichen Teilfläche des O`Swaldkais (B2) erfolgen. Als mögliches Konzept wird der

Erhalt des Frucht- und Kühlzentrums mit Erweiterungsmöglichkeiten unter Einbeziehung der EDEKA-Aktivitäten gesehen. Der Betrieb von Unikai kann unter dieser Annahme am Standort voraussichtlich nicht mehr bzw. nicht in vollem Umfang gehalten werden. Die erforderlichen Maßnahmen für diese Neuordnung der verbleibenden Betriebsflächen sind:

- neue Einpolderung gegen Hochwasser
- Ggf. Anpassung der Hochwasserschutzlinie auf der Ostseite zur Flächenenerweiterung
- Straßen- und Flächenneubau
- Voraussetzung ist dafür jedoch der Bau des Wasserbeckens im Bereich des heutigen Segelschiffhafens

Nach Durchführung dieser Maßnahmen verbleibt westlich neben dem Frucht- und Kühlzentrum eine Freifläche südlich des „Wasserbeckens“ von ca. 90.000 m² zur weiteren Nutzung für Umschlagsaktivitäten. Damit können verbleibende Geschäftsbereiche neu geordnet werden.

Für die Neuordnung der verbleibenden Hafенflächen ist ein Zeitraum von ca. 2 Jahren den Aktivitäten zur Geländeherrichtung und Erschließung vorzuschalten.

Maßnahmen in
Rotherbaum

Die städtebauliche Konzeption von gmp macht bei Szenario 1 kleinere Maßnahmen am öffentlichen Straßenraum der bestehenden Standorte erforderlich. Vor allem ist eine Anpassung der Nebenflächen und Sielanlagen der drei Straßen Bundesstraße, Sedanstraße und Beim Schlump vorzunehmen. Neben den Erschließungsmaßnahmen sind auch in geringerem Ausmaße Herrichtungsmaßnahmen (Abriss einzelner Gebäude) durchzuführen.

4.1.3. Bauablauf- und Belegungsplanung, Flächenverfügbarkeit (rheform)

4.1.3.1. *Grundlegende Annahmen für alle Szenarien*

Relevante Flächen

Die Bauablaufplanung orientiert sich an den von *gmp* aufgestellten Masterplänen. Die für die Bauablaufplanung relevanten Flächen der Universität und integrierten Institutionen sowie externen Einrichtungen belaufen sich auf rund 304.000 m² HNF. Aufgrund der vorgegebenen baulichen Struktur der Bestandsgebäude ergeben sich in den Szenarien 1-3 für die zukünftige Belegung Verschnittflächen, da sich Raumstrukturen im Bestandsgebäuden nur bedingt optimieren lassen und somit zusätzliche Flächen zur Abbildung des Flächenbedarfs benötigt werden. Im Vorfeld der Untersuchung wurden Flächen von Gebäuden und somit Nutzer bzw. Einrichtungen identifiziert, die in keinem der vier Szenarien für einen Umzug in Frage kommen. Nicht umzugsrelevante Einrichtungen wurden an folgenden Standorten identifiziert: die Gebäude des Campus Bahrenfeld (Physik), Gojenbergsweg 112 (Sternwarte in Bergedorf), Biozentrum Klein Flottbek, Marseiller Straße 5/7 (Alte Botanischer Garten, Gewächshäuser) und Leuschnerstraße 91 (Holzbiologie). Diese Nutzer verbleiben an ihrem jetzigen Standort und werden im weiteren Verlauf der Bauablaufplanung nicht berücksichtigt. Die von der Universität angemieteten Flächen werden aufgegeben und die Nutzer dieser Mietobjekte in modernisierten Bestandsgebäuden und / oder Neubauten untergebracht.

Externe Einrichtungen

Die umzugsrelevanten Flächen der externen Einrichtungen belaufen sich auf rund 27.000 m² HNF. Im Szenario 4 kommt es zum Umzug dieser externen Einrichtungen auf den Grasbrook. Das MPI-Met, DKRZ und Hans-Bredow-Institut sowie sonstige externe Einrichtungen, mit insgesamt rund 10.000 m² HNF, wurden als externe Einrichtungen identifiziert, die in Szenarien 1 bis 3 auf den jeweiligen Standorten zu integrieren sind. Andere externe Einrichtungen verbleiben in den Szenarien an ihrem derzeitigen Standort.

Tabelle 9: Externe Einrichtungen in den Szenarien 1 bis 4

Ist 2008 = Soll 2012 In Realisierung befindliche Flächenzuwächse sind berücksichtigt	Fläche in m ² HNF	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4
Zentralbibliothek Wirtschaftswissenschaften Kiel	10.600	vorh./ Stadtgebiet	vorh./ Stadtgebiet	vorh./ Stadtgebiet	Grasbrook
MPI-Meteorologie	3.800	MIN-Campus	MIN-Campus	Grasbrook	Grasbrook
German Institut of Global Area and Studies	2.800	vorh./ Stadtgebiet	vorh./ Stadtgebiet	vorh./ Stadtgebiet	Grasbrook
DKRZ	3.400	MIN-Campus	MIN-Campus	Grasbrook	Grasbrook
Institut für Friedensforschung und Sicherheitspolitik	1.100	vorh./ Nähe Bundesstraße	vorh./ Nähe Bundesstraße	vorh./ Nähe Bundesstraße	Grasbrook
Forschungsstelle für Zeitgeschichte	1.300	vorh./ Nähe Bundesstraße	vorh./ Nähe Bundesstraße	vorh./ Nähe Bundesstraße	Grasbrook
Hans-Bredow-Institut	600	MIN-Campus	MIN-Campus	Grasbrook	Grasbrook
Institut der Geschichte der deutschen Juden	600	vorh./ Nähe Bundesstraße	vorh./ Nähe Bundesstraße	vorh./ Nähe Bundesstraße	Grasbrook
Sonstige Externe Einrichtungen	3.000	MIN/VMP	MIN/VMP	VMP/ Grasbrook	Grasbrook
Fläche HNF gesamt	27.200				

Grundlegende Prämissen
der Bauablauf- und
Belegungsplanung

Die Bauablauf- und Belegungsplanung orientiert sich an folgenden Prämissen:

- Jede Einheit zieht nur einmal um.
- Sanierung im laufenden Betrieb ist ausgeschlossen.
- Die Einheiten sind jeweils im Verbund mit den ihnen zugehörigen Einheiten am entsprechenden Campus unterzubringen.
- Die Informatik aus Stellingen und CliSAP sind frühzeitig zu integrieren.
- Die Nutzer des Geomatikums werden in den jeweiligen Szenarien in der ersten Phase der Bauablauf- und Belegungsplanung berücksichtigt.
- In den Szenarien 1-3 stehen die Flächen des Postgebäudes oder anderer Ausweichflächen zur Verfügung.
- Die Physik bleibt im Szenario 1 und 2 am Standort Jungiusstrasse und die Gebäude der Jungiusstrasse 11 werden aufgrund der geringeren Modernisierungskosten (im Vergleich zum Neubau) modernisiert.

Um im Szenario 2 auf dem MIN-Campus genügend Flächen für die Neubauten bereitzustellen, werden Gebäude zu einem Zeitpunkt abgerissen, an dem sie ihre geplante Nutzungsdauer im Lebenszyklus noch nicht ganz erreicht haben. Neben diesen Prämissen soll im Rahmen der Belegungsplanung auf folgende wesentlichen Aspekte und Prioritäten der Belegungsplanung geachtet werden. Oberstes Ziel ist es, die „Kommunikation“ zwischen den einzelnen Einrichtungen zu fördern und zu verbessern. Darüber hinaus ist neben den fakultätsinternen Kooperationen, im Bereich der Lehre und Forschung auch auf fakultätsexterne Kooperationen wie z.B. zwischen der Mathematik, Informatik und Wirtschaftswissenschaften zu achten.

Eine Belegung der Gebäude nach der organisatorischen Struktur der Universität sowie eine Belegung der Nutzer in nur einem Gebäude sollte möglichst vermieden werden. Diese Belegung würde den zuvor beschriebenen Aspekten der Kommunikation, Arbeitsweise und Beziehungen widersprechen. Bei der Neustrukturierung der Universität soll es zur Zentrenbildung bestimmter Einrichtungen kommen. Neben der zentralen Anordnung der Bibliothek sollen u.a. auch die Hörsäle und Seminarräume an zentralen Punkten über den Campus verteilt werden.

Aus den von der Universität Hamburg gesetzten Prämissen zur Zentrenbildung und zur Belegung der Einheiten ergibt sich das sog. „Homebase“ Leitbild für die Campusplanung. Das Leitbild geht davon aus, dass es zu einer identitätsbildenden Bündelung von mindestens 60 % der Flächen einer Einrichtungen bzw. einer Fakultät in einem baulichen erkennbaren Bereich als „Homebase“ und Treffpunkt für die im Netzwerk untergebrachten Arbeitsgruppen kommt.

In den Szenarien 1 bis 3 wird das im Postgebäude neu zu errichtende Flächenpotential benötigt, um den Wiwi-Bunker vollständig freiziehen zu können. Nur so wird die Grundlage geschaffen, die Gebäude am Von-Melle-Park schrittweise zu modernisieren. Sofern ein anders Gebäude mit ähnlichem Flächenpotential zu Verfügung steht, könnte auf die Integration des Postgebäudes verzichtet werden.

Darüber hinaus werden im Szenario 1 die 30.000 m² HNF benötigt, um wenigstens einen Teil des Flächenbedarfs 2020/2025 decken zu können. Daher wird in den Szenarien 1-3 davon ausgegangen, dass das an den Von-Melle-Park angrenzende unter Denkmalschutz stehende Postgebäude angekauft werden kann und unter Beibehaltung der denkmalgeschützten Fassade mit einer Neubaufäche von 30.000 m² HNF der Universität zur Verfügung steht.

Gebäude mit hoher
Priorität

Im Vorfeld der Überlegungen zu der Bauablaufplanung wurden Gebäude identifiziert, die aufgrund des hohen Modernisierungsbedarfs eine hohe Priorität aufweisen. Diese Gebäude wurden neben den Gebäuden, die für die nachfolgenden Neubaumaßnahmen abgerissen werden müssen, im Rahmen der Bauablauf- und Belegungsplanung in den ersten beiden Phasen berücksichtigt. Somit muss in den ersten beiden Bauabschnitten genug Fläche für diese Gebäude erstellt werden, um dem hohen Modernisierungsbedarf aufzufangen. Zu den identifizierten Gebäuden zählen das Geomatikum, die Gebäude der Informatik und CliSAP, das Verfügungsgebäude 1 an der Sedanstraße 19 sowie die Pavillons am Geomatikum und an der Chemie.

Darstellung der
Bauablaufplanung

In den Abbildungen der Bauablaufplanung sind die Hauptstandorte des jeweiligen Szenarios dargestellt. In der Belegungsplanung wurden neben den Hauptstandorten auch die Standorte in der sog. Streulage berücksichtigt. Die Darstellungen beziehen sich auf den jeweiligen Endzustand der Belegungsplanung. Und werden in verschiedene Phase unterteilt.

Die orange dargestellten Gebäude werden der ersten Phase, die rot dargestellten Gebäude der zweiten Phase und die lila dargestellten Gebäude der dritten Phase sowie die blau dargestellten Gebäude der vierten Phase zugeordnet. Im Szenario 3 wird der Neubau und Bezug der Einrichtungen der MIN-Fakultäten auf dem Gelände des Überseezentrums in 2 Phasen zu realisieren sein und im Szenario 4 erfolgt die Fertigstellung innerhalb von 3 Phasen.

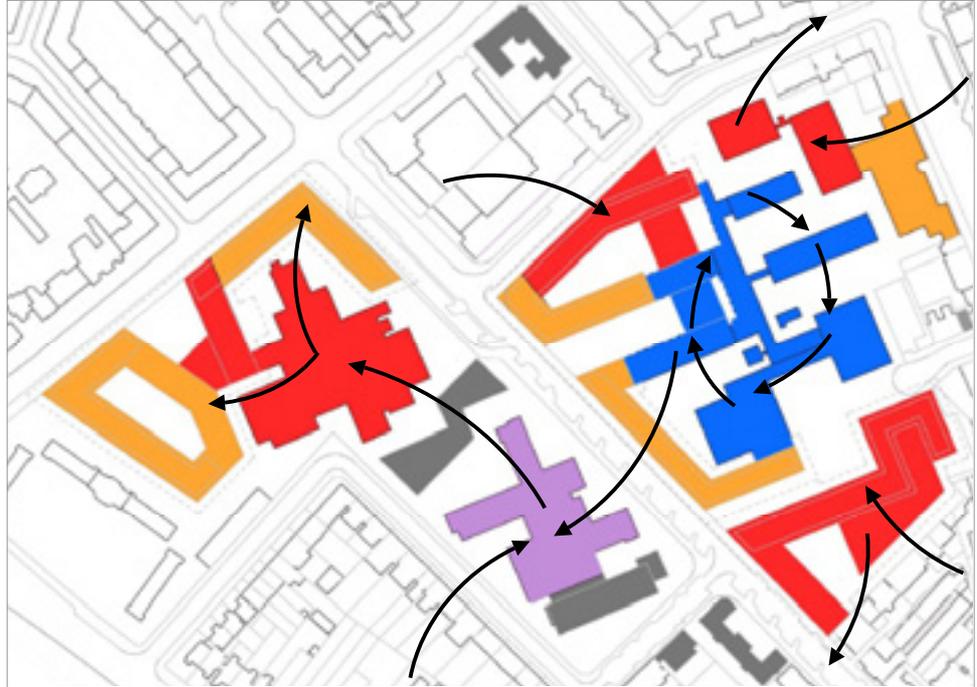
Die Pfeile zeigen den Auszug der Nutzer aus einem Bestandsgebäude in einen Neubau und/oder in ein modernisiertes Gebäude und sind der farblichen Darstellung vorgelagert. Die Belegungsplanung orientiert sich in groben Zügen an der Pfeildarstellung. Pfeile, die von außen in ein Gebäude zeigen, verdeutlichen die Belegung von Einrichtungen, die sich derzeit an einem anderen Standort befinden bzw. weisen auf Wachstumsflächen hin.

4.1.3.2. *MIN-Campus*

Gelände der ehemaligen
Zoologie

Auf dem MIN-Campus kommt es 2012 zum Auszug der Zoologie. Diese Flächen werden an den Standort Klein Flottbek verlagert und finden keine Beachtung in der Bauablaufplanung. Die durch den Abriss der Zoologie entstehenden Freiflächen werden in den Szenarien 1 und 2 durch Neubauten für die Universität ersetzt sowie in den Szenarien 3 und 4 für spätere Nutzungen freigegeben.

Abbildung 54: Bauablauf, Belegung und Zeitachse - MIN-Campus Szenario 1



Bauablaufplanung MIN Campus	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Vorbereitung Gesamtkonzept und Planung Baumaßnahmen	[Orange bar]																					
Neubau Phase 1																						
Auszug MPI / Werkstatt / Dienstwohnung / Pavillon Chemie																						
Modernisierung Grindelallee 117																						
Abriss Werkstatt / Dienstwohnung / Pavillon Chemie																						
Auszug Geomatikum																						
Auszug Zoologie																						
Abriss Zoologie																						
Neubau ehemals Zoologie																						
Bezug und Inbetriebnahme Neubau ehemals Zoologie																						
Auszug Sedanstrasse 19																						
Modernisierung Sedanstrasse 19																						
Abriss und Neubau Phase 2																						
Modernisierung ehemals Geomatikum																						
Bezug und Inbetriebnahme Informatik / CLISAP																						
Bezug Neubau Teil 2																						
Modernisierung Bundesstrasse 45																						
Auszug HIS 0412																						
Bezug und Inbetriebnahme Bundesstrasse 45																						
Bezug und Inbetriebnahme ehemals Geomatikum																						
Modernisierung M-L-K-P																						
Teilauszug MLKP 6 (HIS 0418)																						
Modernisierung MLKP 6 (HIS 0418)																						
Auszug MLKP 6 (HIS 0410)																						
Modernisierung MLKP 6 (HIS 0410)																						
Auszug MLKP 6 (HIS 0412)																						
Modernisierung MLKP 6 (HIS 0412)																						
Auszug MLKP 6 (HIS 0419)																						
Modernisierung MLKP 6 (HIS 0419)																						
Auszug MLKP 6 (HIS 0415)																						
Modernisierung MLKP 6 (HIS 0415)																						
Bezug und Inbetriebnahme M-L-K-P																						

UHH

Ziel der umfassenden Modernisierungsmaßnahmen ist es, den hohen Sanierungsrückstau der vielen Bestandsgebäude entgegenzuwirken und durch die Ergänzungsneubauten den zukünftigen Flächenbedarf decken zu können. Die Herausforderungen im Rahmen der Belegungsplanung des Szenarios liegen in der Organisation der Bauablaufplanung. Die Modernisierungsmaßnahmen können dann realisiert werden, wenn im ersten Bauabschnitt genügend Flächen bereitgestellt werden.

1. Phase (2011 – 2014) Erste Ergänzungsneubauten werden auf den freien Flächen neben den Bestandsgebäuden errichtet. Die errichteten Neubauten ermöglichen den Auszug der Nutzer des Geomatikums und stellen erste Wachstumsflächen des aktuellen Flächenbedarfs zur Verfügung. Die Grindelallee 117 zählt zu einer der ersten Sanierungsmaßnahmen.
2. Phase (2014 – 2019) In der zweiten Phase werden neben der Modernisierung des ehemaligen Geomatikums sowie der Sedanstrasse 19 weitere Neubauten errichtet, um weitere Modernisierungsmaßnahmen in der dritten Phase zu ermöglichen und Flächen für das Department MIN Neu, Informatik, CliSAP sowie weitere Wachstumsflächen des aktuellen Flächenbedarfs bereit zu stellen.
3. Phase (2019 – 2022) In der dritten (2019 bis 2022) und vierten Phase (2020 bis 2030) werden Modernisierungsmaßnahmen in den Bestandsgebäuden durchgeführt. Die Modernisierung des Martin-Luther-King-Platz steht als letzte Maßnahme im Szenario 1 auf dem MIN-Campus zwischen 2022 und 2030 an und wird in Teilabschnitten erfolgen.
4. Phase (2022 – 2030) Die Modernisierung in Teilabschnitten ist aus zweierlei Hinsicht sinnvoll und notwendig. Zum einen bietet sich dieser Gebäudekomplex aufgrund seiner vorgegebenen Baustruktur an, da die jeweiligen Teilgebäude für eine Modernisierung von der Gebäudetechnik abgeschnitten werden können, ohne dass der Betrieb der anderen Gebäudeteile dadurch beeinträchtigt ist. Zum anderen sind die bereits durch Neubau oder Modernisierung hergestellten Gebäuden bereits bezogen und mit Wachstumsflächen des aktuellen Flächenbedarfs belegt.

4.1.3.3. Campus Von-Melle-Park

Abbildung 55: Bauablauf, Belegung und Zeitachse - Von-Melle-Park Szenario 1



	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
Bauablaufplanung VMP																							
Vorbereitung Gesamtkonzept und Planung Baumaßnahmen																							
Neubau Phase 1																							
Neubau Post																							
Bezug und Inbetriebnahme Neubauten Grüne Wiese																							
Teilauszug Philosophenturm																							
Teilausszug Philosophenturm Erdgeschosszone																							
Bezug und Inbetriebnahme Post und Neubauten Phase 1																							
Auszug/Abriss Allendeplatz 2																							
Neubau Phase 2																							
Teilauszug und Modernisierung SUB																							
Modernisierung VMP 9 / VMP 11																							
Umzug und Teilmodernisierung Philosophenturm Teil 1 und Teil 2																							
Auszug Biologie / Geo zum MIN Campus																							
Modernisierung Bestand																							
Bezug und Inbetriebnahme der modernisierten Gebäude																							
Bezug und Inbetriebnahme SUB																							
Modernisierung VMP 5																							
Bezug und Inbetriebnahme VMP 5																							
Modernisierung VMP 2																							
Bezug und Inbetriebnahme VMP 2																							

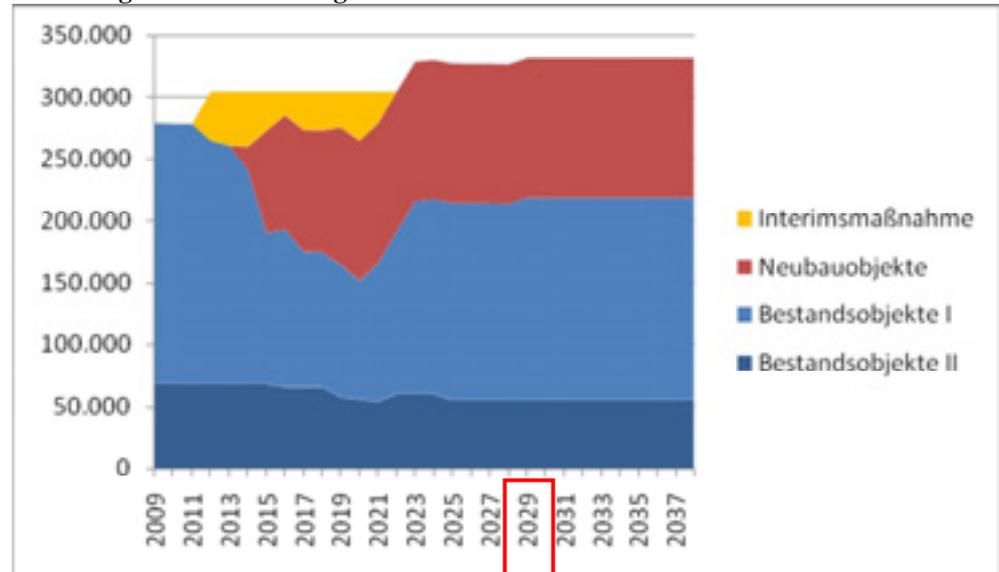
- Phase (2011 – 2014) Wie auf dem MIN-Campus werden die Neubauten der ersten Phase zwischen 2011 und 2014 errichtet. Bei den Neubauten handelt es sich in erster Linie um kleinere Ergänzungsneubauten auf den freien Flächen neben den Bestandsgebäuden. Diese Flächen würden nicht ausreichen, um die Sanierungsmaßnahmen auf dem Von-Melle-Park durchführen zu können und zusätzlich Wachstumsflächen für den aktuellen Flächenbedarf zu ermöglichen. Die daraus folgenden kleinteiligen Sanie-

rungsmaßnahmen würden die Arbeitsfähigkeit der Einrichtungen über einen sehr langen Zeitraum erheblich beeinträchtigen und sich darüber hinaus über einen noch längeren Zeitraum erstrecken. Um ausreichend Ersatzflächen für die zu modernisierenden Flächen in der zweiten Phase auf dem Von-Melle-Park zur Verfügung zu haben, wurden dem Szenario der Ankauf und die Sanierung der ehemaligen Post zugrunde gelegt. Diese Flächen ermöglichen es, in der zweiten Phase mehrere Bestandsgebäude sanieren zu können und somit den Zeitablauf zu verkürzen.

2. Phase (2014 – 2020) Die Staats- und Universitätsbibliothek ist das größte Modernisierungsobjekt zwischen Anfang 2017 und Ende 2020. Um die Staats- und Universitätsbibliothek sanieren zu können, wird ein Teil des Gebäudes am Von-Melle-Park 5 als Interimslösung verwendet. Dies hat zur Folge, dass das Gebäude am Von-Melle-Park 5 erst dann für die zukünftigen Nutzer modernisiert werden kann, wenn die Sanierung der SUB abgeschlossen ist. Neben der SUB werden weitere Bestandsgebäude wie der Allendeplatz 1, der Von-Melle-Park 9 sowie der Sportpark und das Verwaltungsgebäude an der Edmund-Siemers-Allee 1 für die zukünftigen Nutzer modernisiert. Weitere Ergänzungsneubauten werden am Allendeplatz 1 und am Philosophenturm fertiggestellt.
3. Phase (2016 – 2025) Durch die Fertigstellung der Neubauten auf dem MIN-Campus werden in der 3. Phase die naturwissenschaftlichen Einrichtungen auf dem MIN-Campus integriert, die sich bis zu diesem Zeitpunkt noch in den Bestandsgebäuden auf dem Von-Melle-Park befinden. Neben der Sanierung dieser freigewordenen Flächen wird der Philosophenturm in 2 Teilabschnitten sowie der Von-Melle-Park 5 saniert.
4. Phase (2025 – 2029) Die Modernisierung des Von-Melle-Park 5 ermöglicht die abschließende Modernisierung des Von-Melle-Parks 2 in der letzten Phase.

4.1.3.4. Flächenverfügbarkeit

Abbildung 56: Flächenverfügbarkeit nach Jahresscheiben in m² HNF



Die Darstellung – aufgeteilt nach Neubauten und Bestandsobjekten I und II – und die folgende Tabelle zeigen, dass der hier für die bauliche Umsetzung geprüfte Flächenbedarf ab 2029 zur Verfügung gestellt werden kann. Zu den **Bestandsobjekten II** zählen Gebäude, die nicht modernisiert werden müssen und Mietobjekte. Bestandsobjekte, bei denen eine Modernisierung durchgeführt werden muss, wurden in das Cluster **Bestandsobjekte I** aufgenommen.

Eine Modernisierung im laufenden Betrieb findet im Szenario 1 nicht statt. Die Flächen der zu modernisierenden Bestandsgebäude stehen somit während der Modernisierungsmaßnahmen in den jeweiligen Phasen nicht zur Verfügung. Ist die Modernisierung der Gebäude abgeschlossen stehen die Flächen für die weitere Belegung wieder zur Verfügung.

Tabelle 10: Flächenvergleich der Szenarien

Flächenvergleich in m ² HNF	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4
SOLL-Flächen (ohne Wachstum 2020/2025)	304.000	304.000	304.000	304.000
Bedarf UHH 2012	235.000	235.000	235.000	235.000
Fakultäten	177.000	177.000	177.000	177.000
Lehre	28.000	28.000	28.000	28.000
Sonstige univ. Einrichtungen	18.000	18.000	18.000	18.000
Verwaltung	12.000	12.000	12.000	12.000
Integrierte Institutionen	42.000	42.000	42.000	42.000
Externe Einrichtungen	27.000	27.000	27.000	27.000
Der Universität zur Verfügung stehenden Fläche im Jahr				
2009	278.000	278.000	278.000	278.000
2019	275.000	255.000	260.000	304.000
2025	328.000	295.000	301.000	304.000
2029	333.000	311.000	308.000	304.000
Notwendige Flächen zur Deckung des Flächenbedarfs müssen ab 2012 über Interimsflächen (temporäre Anmietungen) kompensiert werden.				

Die Tabelle vergleicht die belegten Flächen der jeweiligen Szenarien. Der ermittelte SOLL-Flächenbedarf 2012 ohne Wachstum 2020/2025 und Belegungsver-schnitt liegt in allen Szenarien bei 304.000 m² HNF. Die Fläche teilt sich auf in den Flächenbedarf für die Universität mit 235.000 m² HNF, den Flächenbedarf für die integrierten Institutionen mit rund 42.000 m² HNF und den Anteil der externen Einrichtungen mit rund 27.000 m² HNF. Im Szenario 1 werden die externen Einrichtungen MPI-Met, DKRZ und Hans-Bredow-Institut sowie die sonstigen externen Einrichtungen mit rund 11.000 m² HNF auf den beiden Standorten integriert. Weitere externe Einrichtungen mit einer Fläche von rund 16.000 m² HNF verbleiben an ihrem derzeitigen Standort.

Die der Universität im Jahr 2009 zur Verfügung stehende Flächen in der Größe von 278.000 m² HNF setzt sich zum einen aus der betrachteten Ist-Fläche 2008 in der Größe von 263.000 m² HNF (Universität plus integrierte Institutionen plus externe Einrichtungen) und zum anderen aus der Fläche der Gebäude, die im Bauablauf zum Abriss vorgesehen sind, in der Größe von 15.000 m² zusammen.

Szenario 1 endet aus folgenden Gründen mit 333.000 m² HNF Gesamtflächen rund 29.000 m² HNF über dem zu realisierenden 304.000 m² HNF:

- Einerseits hat Szenario 1 aufgrund der strukturell suboptimalen Bausubstanz in Bestandsgebäuden einen "Verschnitt" von 10.000 m² HNF, d.h. 10.000 qm sind effektiv nicht nutzbar (insb. zu groß und ungünstig geschnittenen Räume).
- Andererseits erfordert der Bauablauf und die vollständige Modernisierung in den vielen Bestandsgebäuden immer wieder Herrichtungen, die von den für die Belegung vorgesehenen Einheiten als Bedarf 2012, dessen bauliche Umsetzung hier geprüft wird, noch nicht benötigt werden.

Daraus ergeben sich insgesamt 19.000 m² HNF. Diese Flächen sind für das Wachstum 2020/25 nutzbar, werden in der Kostenkalkulation zur Vermietungen kalkuliert. Insgesamt ergibt sich ein Flächenzuwachs von 55.000 m² HNF.

Da ein Teil der vorhandenen Gebäude abgerissen wird (vgl. Abbildung 47 und Abbildung 48), werden im Szenario 1 in der ersten und zweiten Phase rund 113.000 m² HNF für die Universität neu gebaut. Ab 2022 stehen genügend Flächen in den Neubauten und Bestandsobjekten zur Verfügung, so dass eine Anmietung von Interimsflächen nicht mehr notwendig ist.

Die notwendigen Wachstumsflächen 2020/ 2025 liegen in allen Szenarien bei 60.000 m² HNF. Die von *gmp* dargestellten Neubauten weisen eine Fläche von rund 94.000 m² HNF auf. Zusammen mit den Flächen des Postgebäudes von rund 30.000 m² HNF, ergibt sich eine Neubaufäche von rund 124.000 m² HNF. Für die Universität wird zusätzlich zu den Bestandsgebäuden ein Neubauvolumen von 113.000 m² HNF benötigt, so dass noch ein weiteres mögliches Flächenpotential

von rund 11.000 m² HNF vorhanden ist. Somit können zusammen mit den 19.000 m² HNF vermietbarer Fläche insgesamt rund 30.000 m² HNF von den benötigten rund 60.000 m² HNF Wachstumsflächen im Szenario 1 realisiert werden. Es fehlen somit rund 30.000 m² HNF um das Wachstumspotential 2020/2025 realisieren zu können.

4.1.3.5. Zusammenfassung

Die grundlegenden Prämissen der Belegungsplanung können im Szenario 1 nicht eingehalten werden. Im Szenario 1 kommt es bei einzelnen Nutzern zu einem zweimaligen Umzug. Die Modernisierung der entsprechenden Gebäude für einen anderen Nutzer würde zu unverhältnismäßigen Kosten führen. Dies betrifft unter anderem die Gebäude des Rechenzentrums sowie das Verwaltungsgebäude an der Edmund-Siemers-Allee 1.

Die Informatik und CliSAP können im ersten Bauabschnitt nicht berücksichtigt werden. Die Flächen, die auf dem Campus entstehen sind im ersten Abschnitt zu gering, um den Flächenbedarf dieser Einrichtungen zu decken bzw. durch Interimsmaßnahmen auf dem Campus zu erfüllen. Der zusätzliche Flächenbedarf lässt sich am derzeitigen Standort eher realisieren. Der Bezug der Informatik und CliSAP wird im zweiten Bauabschnitt berücksichtigt.

Da sich die Bauablauf- und somit die Belegungsplanung nach den zu sanierenden Objekten richtet, konnte eine Campusplanung nach dem „Homepage“ Leitbild nicht realisiert werden. Besonders bei Einrichtungen, die einen hohen Flächenbedarf benötigen, wie z.B. die Chemie oder MIN-Neu, konnte der Prämisse der Einheiten im Verbund am entsprechenden Campus unterzubringen nicht nachgekommen werden.

Die Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen wird bis Ende 2029 dauern, wodurch die Arbeitsfähigkeit der universitären Einrichtungen eingeschränkt sein

wird. Nach erfolgten Modernisierungsmaßnahmen kommt es zu einer Verbesserung der Arbeitsabläufe und Arbeitsbedingungen.

Die Planungs- und Bauzeit von rund 20 Jahren kann durch einen konsequenten Bauablauf eingehalten werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der langen Realisierungsdauer besteht jedoch ein sehr hohes Risikopotential, dass sich die Bauzeit verlängern kann. Mögliche Einsprüche seitens der Anwohner und andere mögliche Verzögerungen aufgrund von Widersprüchen und Einsprüchen sind im Bauablauf nicht berücksichtigt worden. Nach Aussage des Bezirkes Eimsbüttel ist mit solchen terminlichen Risiken nicht zu rechnen. Es wurde vom Bezirk darauf hingewiesen, dass weitestgehendes Planungsrecht besteht. Das Risiko von Verzögerungen aufgrund eventuell gerichtlicher Auseinandersetzungen beispielsweise wegen Baulärm oder sonstiger Emissionen bleibt jedoch über die Realisierungsdauer von 20 Jahren jederzeit bestehen. Auch unvorhergesehen notwendige Maßnahmen, beispielsweise aufgrund von Setzungen von Nachbargebäuden, können zu einer Verzögerung führen.

4.2. Szenario 2

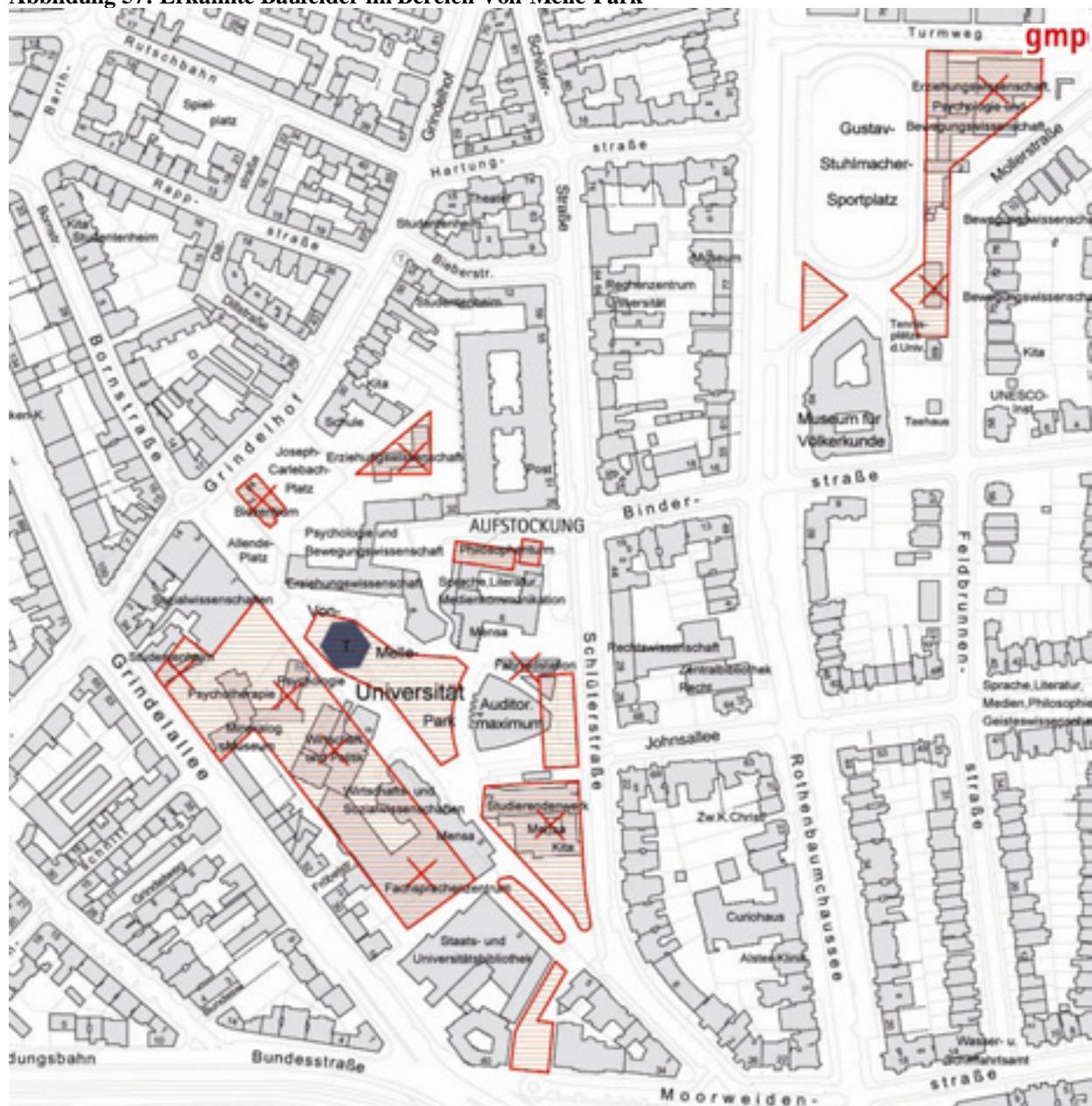
4.2.1. Städtebau (*gmp*)

Zielvorstellung

Unter Bewahrung einiger signifikanter Gebäude des Bestandes wird großflächig eine neue Bebauungsstruktur entwickelt, welche den zukünftigen Flächenbedarf nachweist und sich gleichzeitig in die vorhandene bauliche Struktur einfügt. Im Arbeitskreis 1 „Stadtentwicklungsszenarien“ wurden die Gebäude identifiziert, welche bei Szenario 2 zum Abbruch vorgesehen sind. Weiterhin wurden die Baufelder bestimmt, auf denen ein Neubau untersucht werden soll.

Bei Szenario 2 wird im Bereich des Von-Melle-Parks die gesamte Altbebauung der Universität (Staats- Universitätsbibliothek, das Gebäude der Wirtschaftswissenschaften (sogenannter Wiwi-Bunker) und andere) entlang der Grindelallee zur Disposition gestellt. Es verbleiben der Philosophenturm, das Gebäude der Erziehungs- und Rechtswissenschaften, das Audimax-Gebäude und das historische Pferdestallgebäude, das gegenwärtig die Sozialwissenschaften beherbergt. Die Bebauung östlich des Sportplatzes wird als disponibel bewertet.

Abbildung 57: Erkannte Baufelder im Bereich Von-Melle-Park



Neuplanungen im Bereich Von-Melle-Park

In den Bereich des jetzigen Wasserspiels im Von-Melle-Park wird ein Neubau eingefügt. Das Audimaxgebäude wird durch zwei längliche Gebäude entlang der Schlüterstraße zu einem **Hörsaalzentrum** mit bedarfsgerechten Raumzuschnitten ergänzt. Die Schlüterstraße erhält hierdurch eine beidseitige Raumkante, die innenliegende Campusfläche wird ebenfalls räumlich klarer definiert.

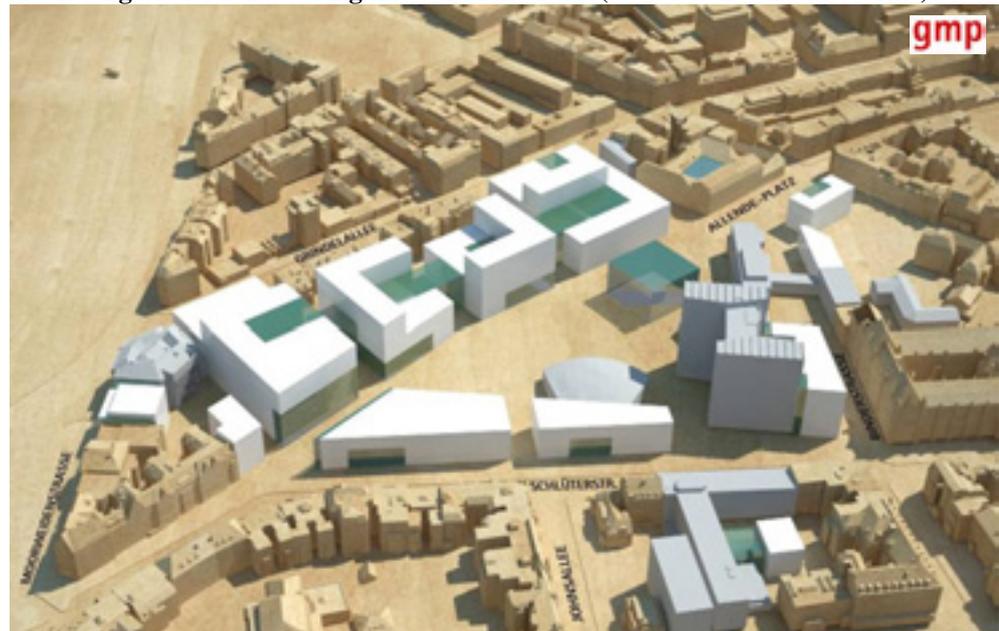
Abbildung 59: Neuplanung im Bereich Von-Melle-Park und Sportpark



Der Philosophenturm erhält in Richtung ehemalige Post einen Anbau, dessen Traufe sich am Postgebäude orientiert Die Binderstraße erhält hierdurch eine beidseitige Raumkante. Der ehemalige Hochbunker wird durch einen Neubau ersetzt, der die Fläche des Allende-Platzes bewahrt und nicht verkleinert und

gleichzeitig das Baufeld für einen eventuell ins Auge gefassten Neubau einer Synagoge auf dem Joseph Carlebach Platz respektiert. Die Universitätsgebäude entlang der **Grindelallee**, einschließlich der Staats- und Universitätsbibliothek, werden sukzessive durch **Neubauten** ersetzt.

Abbildung 60: Neue Bebauung im Von-Melle-Park (Neubauten weiß und türkis)

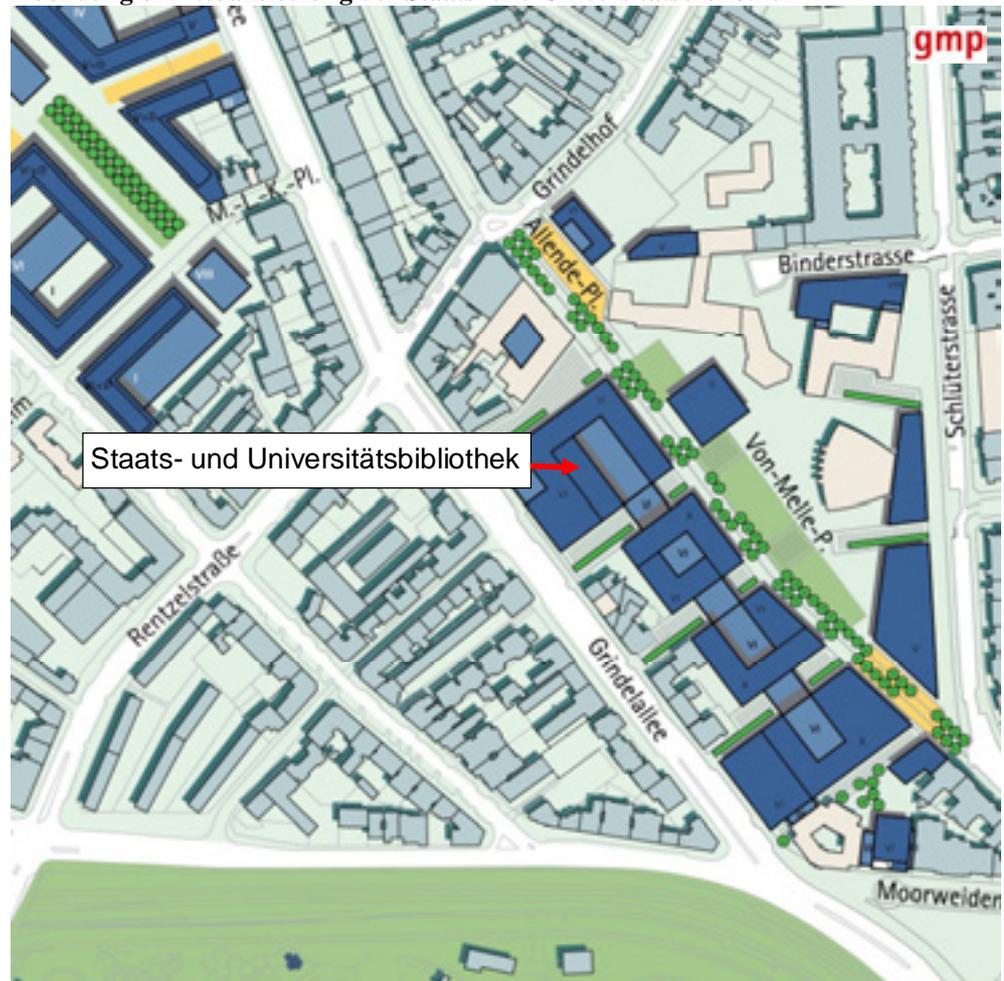


Die Erhaltung der Bestandsgebäude wie Audimax, Philosophenturm und Erziehungswissenschaften erzwingt die Konzentration der gewünschten Neubaufächen in Rücklage der Grindelallee auf der westlichen Seite des Campus. Es wird eine Bebauung aus vier neuen Blöcken vorgeschlagen, welche sich zur Grindelallee abstaffelt und sich an die dortige Traufhöhe anlehnt. Die vier Blöcke werden untereinander durch eine **innenliegende**, parallel zur Grindelallee geführte, verglaste **Erschließungsachse** verbunden. Die innenliegende Achse erlaubt die Gewinnung eine natürliche Belichtung und Besonnung nahezu aller Flächen. Sie könnte sich zur innenliegenden Kommunikations- und Begegnungsfläche entwickeln, wie dies im Bereich der neuen Flügelbauten an der Edmund-Siemers-Allee bereits realisiert wurde.

Neubau Staatsbibliothek
an der Grindelallee

Südlich des so genannten Pferdestallgebäudes wird ein **Neubau** für die **Staats- und Universitätsbibliothek** vorgeschlagen. Der Neubau erhält eine Adresse **an der Grindelallee** und wird in Zukunft im **öffentlichen Raum präsent** sein. Hierdurch wird die Staats- und Universitätsbibliothek zudem in die räumliche Mitte zwischen Von-Melle-Park und MIN-Campus rücken. Auf dem Gelände der ehemaligen Staats- und Universitätsbibliothek entsteht stattdessen ein Neubau z.B. für die Wirtschaftswissenschaften, danach folgen sukzessive dazwischen liegende Blöcke. Genauere Informationen zum Bauablauf und die Belegungen finden sich in den entsprechenden Kapiteln.

Abbildung 61: Neuansiedlung der Staats- und Universitätsbibliothek



Quartiersinterner Platz bildet neues Zentrum

Für den Bereich Bundesstraße wird als Neubebauung eine Blockrandbebauung vorgeschlagen. Die Dimensionierung der Blöcke orientiert sich am bestehenden Stadtgrundriss. Der Martin-Luther-King-Platz wird zum Straßenraum gestaltet und in die Flucht vom Papendamm gesetzt.

Abbildung 62: Ergänzung MIN-Campus



Die Monetastraße wird nach Süden verlängert und zu einem **quartiersinternen Platz** aufgeweitet, welcher das **Zentrum** zwischen Grindelallee und Bundesstraße bildet. Die Straße Laufgraben wird räumlich bis zur Straße Beim Schlump verlängert, die Sedanstraße wird räumlich in den Schröderstiftsweg überführt, so dass der **historische Stadtgrundriss ergänzt** wird. Der quartiersinterne neue Martin-Luther-King-Platz wird nördlich und südlich durch **7- 8-geschossige Hochpunkte** markiert. Im Bereich der jetzigen Chemie wird ein neuer Boulevard als Öffnung zur Grindelallee vorgeschlagen, um den neuen Platz aus der Rücklage zu befreien und so besser in das städtische Gefüge einzubinden. Die flankierenden Blöcke

sollen 6-geschossig mit Staffelgeschoss entwickelt werden, so dass sie sich in die umgebende Bebauung einfügen. Die **Blockinnenräume** werden teilweise durch quer liegende Erschließungsachsen gegliedert, von denen die überwiegend eingeschossige Bebauung der Innenhöfe erschlossen werden kann.

Die groß geschnittenen Blöcke südlich der Bundesstraße haben in der Regel 5 Geschosse plus Staffel und reagieren damit auf das Schröderstift sowie auf die niedrigere Bebauung an der Südseite des Laufgrabens.

Abbildung 63: Neue Bebauung MIN-Campus (Neubauten weiß und türkis)

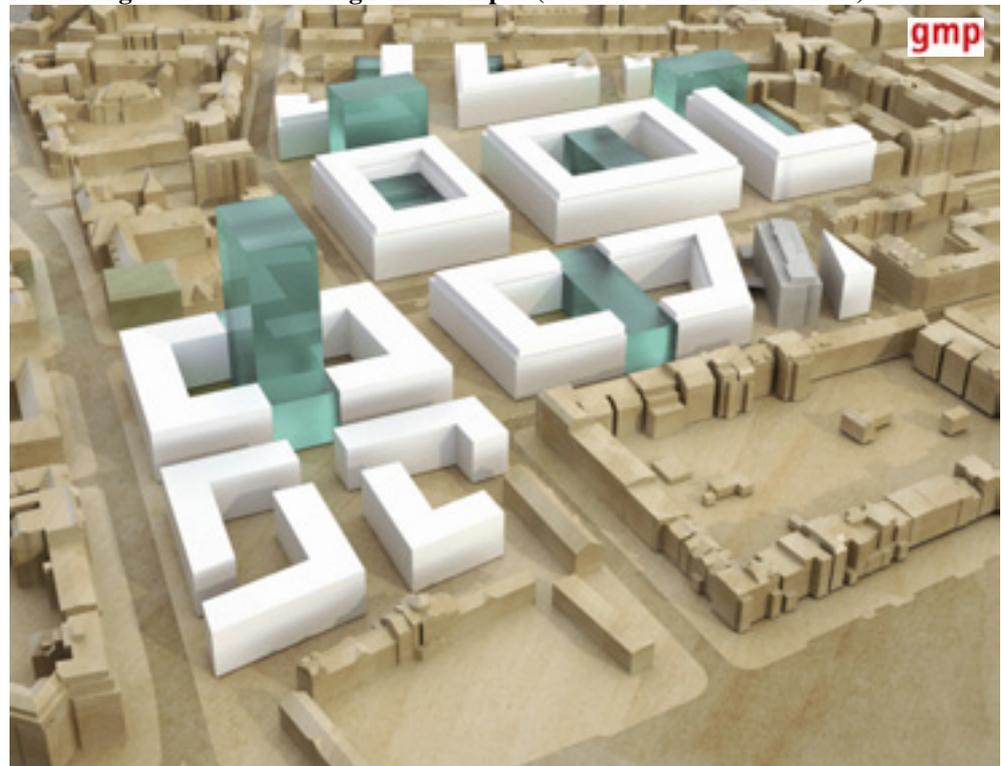
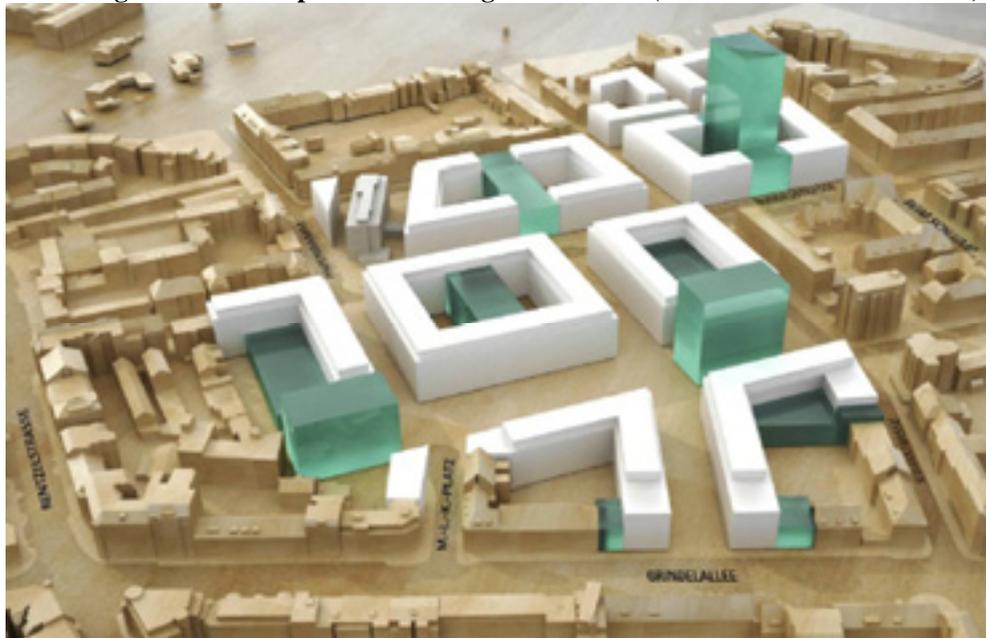


Abbildung 64: MIN-Campus aus Richtung Grindelallee (Neubauten weiß und türkis)



Der Block an der Ecke Beim Schlump/ Bundesstraße wird 6-geschossig plus Staffel ausgeführt. Ein neues Hochhaus mit 21 Geschossen wird in Rücklage im Blockinnern vorgeschlagen. In Richtung Schröderstift wird die Blockstruktur zu Gunsten winkelförmiger kleinerer Gebäudekubaturen aufgelöst.

Zusätzliche Optionen

Es gibt folgende zusätzliche Optionen:

Neubau des Standortes
Jungiusstraße

Eine Option wäre die zu modernisierenden Gebäude der Jungiusstrasse 11 im Szenario 1 und 2 abzureißen und durch Ersatzneubauten zu ersetzen. Diese Option wurde im Szenario 1 und 2 aufgrund der geringeren Modernisierungskosten (im Vergleich zum Neubau) bislang nicht in Erwägung gezogen.

Sportplatz Rotherbaum

Die Fläche des jetzigen Universitäts-Sportplatzes an der Rothenbaumchaussee wird auch im Szenario 2 nicht überbaut, da für den Sportplatz, welcher in unmittelbarer räumlicher Nähe zu den Erziehungswissenschaften positioniert sein muss, momentan keine Ersatzfläche zur Verfügung steht. Im Zusammenhang mit eventuell anstehenden Überlegungen zur Umgestaltung der Flächen um das Tennisstadion könnten durch Verlagerung des Sportplatzes neue Optionen entstehen.

Das repräsentative Gebäude der ehemaligen Post an der Schlüterstraße könnte wieder in die Betrachtung eingeschlossen werden. Es bieten sich die Optionen Umbau, Teil- oder Totalentkernung sowie die Überdachung der Innenhöfe an. Eine Umnutzung ist denkbar für Lehre und Forschung. Die Höfe könnten überdacht werden und zu Lesesälen umgebaut werden. Die Buchlager könnten in einem teilentkernten Gebäudeabschnitt oder in einem separaten Neubau hinter der Post Richtung Grindelallee untergebracht werden. Das Bezirksamt Eimsbüttel hat zur Verfügbarkeit erklärt:

1. „Ab 2010 ständen 550 m² Mietfläche für universitäre Nutzungen zur Verfügung, weitere 5.500 m² Mietfläche ständen ab 2011 zur Verfügung, für die restlichen Nettogrundflächen in einer Größenordnung von knapp 32.200 m² bestehen Mietverträge mit der Telekom bis 2018 mit einer Option von weiteren 3 mal 5 Jahren. Verhandlungen über einen möglichen Verkauf der Immobilie mit insgesamt 38.220 m² Nettogrundfläche an die FHH könnten ab dem Jahr 2014 aufgenommen werden.“
2. „Sowohl von Eigentümer- wie auch von Mieterseite wurde hier grundsätzlich positive Verhandlungsbereitschaft signalisiert...“

(Stellungnahme des Bezirks Eimsbüttel zu weiteren Entwicklungsoptionen, vom 17.02.2009)

Abbildung 65: Alte Post (Quelle: BSU)



4.2.2. Herrichtung und Erschließung (*HCH*)

Maßnahmen auf dem
Kleinen Grasbrook

Die Entwicklung des Kleinen Grasbrooks in Szenario 2 soll wie Szenario 1 erfolgen. Daher gelten die Ausführungen des Szenarios 1 an dieser Stelle analog.

Maßnahmen in
Rotherbaum

Die städtebauliche Konzeption von gmp macht bei Szenario 2 – ähnlich wie bei Szenario 1 – kleinere Maßnahmen am öffentlichen Straßenraum der bestehenden Standorte erforderlich. Vor allem ist der Neubau einer Bügelstraße an die Bundesstraße durchzuführen. Neben den Erschließungsmaßnahmen sind umfangreiche Herrichtungsmaßnahmen (Abriss diverser baulicher Anlagen) vorzunehmen.

4.2.3. Bauablauf- und Belegungsplanung (*rheform*)

4.2.3.1. *Grundlegende Annahmen für alle Szenarien*

Die der Bauablauf- und Belegungsplanung zugrunde liegenden allgemeinen Annahmen sind in Kapitel 4.1.3.1 beschrieben.

4.2.3.2. MIN-Campus

Die Bauablaufplanung für das Szenario 2 ist durch Abriss und Neubau der Universitätsflächen auf dem MIN-Campus und dem Von-Melle-Park geprägt und obliegt denselben Annahmen und Prämissen wie Szenario 1.

Abbildung 66: Bauablauf, Belegung und Zeitachse - MIN-Campus Szenario 2



Die besondere Herausforderung der Belegungsplanung liegt in der Organisation der Abriss- und Neubaumaßnahmen an den jeweiligen Standorten. Erst wenn ein Neubau errichtet und durch Nutzer aus einem Bestandsgebäude belegt wurde, können weitere Abriss- und Neubaumaßnahmen vorgenommen werden. In den einzelnen Phasen müssen ausreichend Neubauf Flächen errichtet werden, um die Maßnahmen der folgenden Phase realisieren zu können.

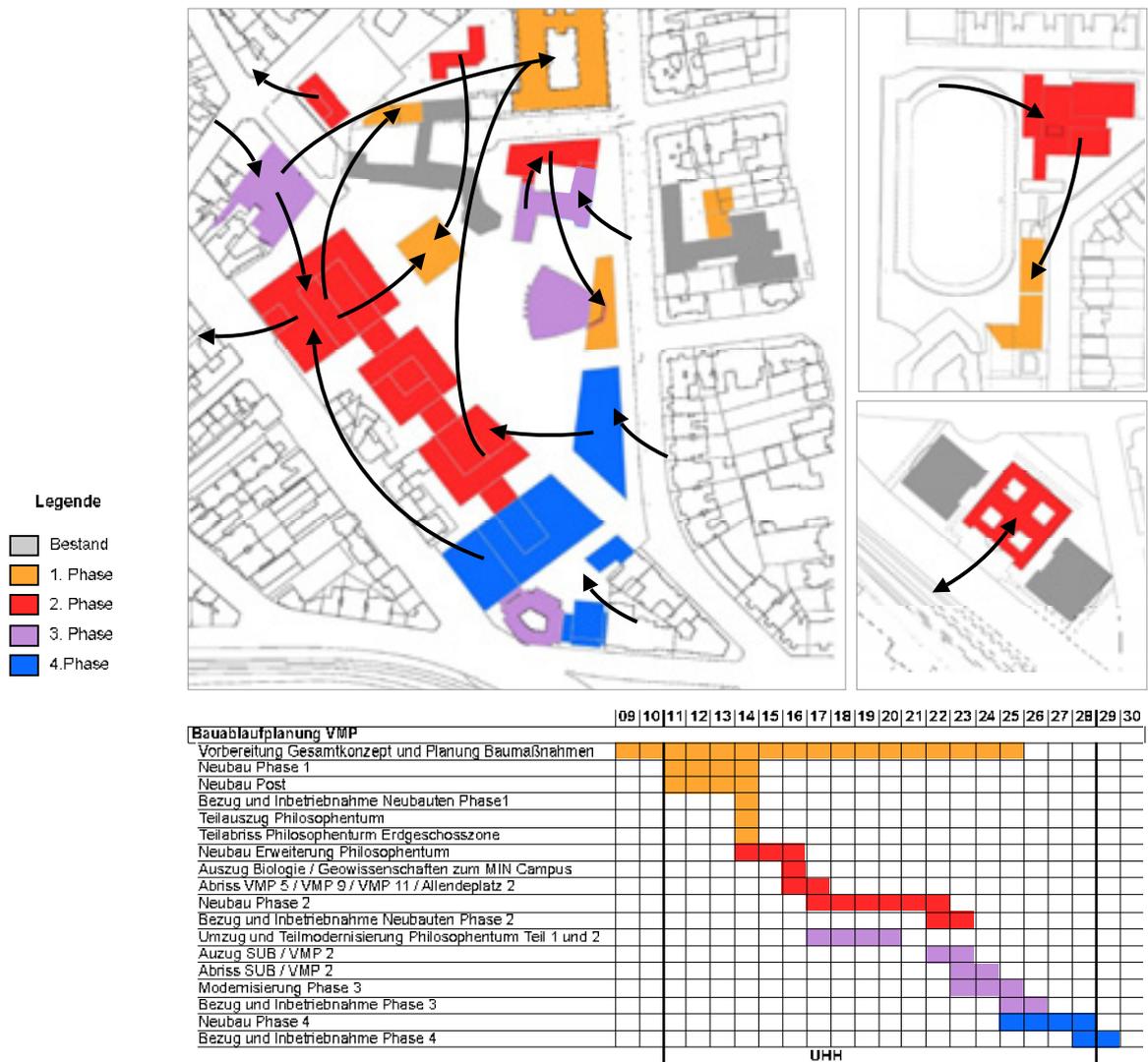
1. Phase (2009 – 2014) In der ersten Phase werden Flächen für den Auszug der Nutzer des Geomatikums und Wachstumsflächen für den Flächenbedarf 2012 geschaffen. Neben dem Auszug des Geomatikums werden weitere kleine Bestandsgebäude in dieser Phase der Bauablaufplanung abgerissen, um Flächen für die Neubauten der zweiten Phase zur Verfügung zu stellen.

2. Phase (2014 – 2020) Zu Beginn der zweiten Phase werden weitere Bestandgebäude wie das ehemalige Geomatikum, die Grindelallee 117 und Sedanstrasse 19 abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Die Fertigstellung des Neubaus auf dem Gelände der ehemaligen Zoologie bis Ende 2015 ermöglicht den Einzug der naturwissenschaftlichen Einrichtungen, die sich in Bestandsgebäuden auf dem Von-Melle-Park befinden, sowie dem Einzug der Informatik und CLISAP.

3. und 4. Phase (2020 – 2029) Zu Beginn jeder weiteren Bauablaufphase werden die freigewordenen Bestandsobjekte abgerissen und die entfallenen Gebäude durch Neubauten ersetzt. Insgesamt werden in jeder Phase zusätzliche Wachstumsflächen für die einzelnen Nutzer geschaffen.

4.2.3.3. Campus Von-Melle-Park

Abbildung 67: Bauablauf, Belegung und Zeitachse - Von-Melle-Park Szenario 2



- Phase (2011 – 2014) Wie auf dem Gelände des MIN-Campus kommt es am Standort Von-Melle-Park zu einem großflächigen Abriss und Neubau der Bestandsgebäude. Darunter zählen die Staats- und Universitätsbibliothek, der Von-Melle-Park 2, 5, 9 und 11 sowie die Grindelallee 48 und der Allendeplatz 2.

Die Gebäude der Rechtswissenschaften und der Von-Melle-Park 8 werden aufgrund der guten Gebäudestruktur nicht modernisiert und im ersten Bauabschnitt durch Ergänzungsneubauten erweitert, um den aktuellen Flächenbedarf zu decken. Weitere Neubauten entstehen am Audimax und auf der freien Fläche im Zentrum des Von-Melle-Parks. Wie bereits beschrieben werden diese Neubauten, neben der Annahme, die ehemalige Post anzukaufen und zu modernisieren, benötigt, um die Abrissarbeiten und die Neubaumaßnahmen in der zweiten Phase überhaupt erst zu ermöglichen. Die erste Phase schließt mit dem Auszug der Nutzer aus den abzureißenden Bestandsgebäuden ab.

2. Phase (2014 – 2023) Innerhalb der zweiten Phase kommt es neben dem Neubau der SUB und des Studierendenwerks entlang der Grindelallee zum Neubau am Allendeplatz 2 sowie des Ergänzungsneubaus am Philosophenturm. Die Flächen am Philosophenturm werden benötigt, um die Modernisierung des Philosophenturms in zwei Teilabschnitten zwischen Anfang 2017 und Ende 2020 zu ermöglichen. Weitere entstandene Neubaufächen werden für weitere Umzüge und Wachstumsflächen der einzelnen Einrichtungen benötigt.
3. Phase (2017 – 2026) Die dritte Phase beinhaltet die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudeteils der SUB, die Modernisierung des Audimax sowie die Sanierung des Allendeplatz 1.
4. Phase (2024 – 2029) In der vierten Phase entstehen weitere Wachstumsflächen der universitären Einrichtungen.

4.2.3.4. Flächenverfügbarkeit

Abbildung 68: Flächenverfügbarkeit m²HNF nach Jahresscheiben Szenario 2



Die Darstellung – aufgeteilt nach Neubauten und Bestandsobjekten I und II – und die folgende Tabelle zeigen, dass der hier für die bauliche Umsetzung geprüfte Flächenbedarf ab 2029 zur Verfügung gestellt werden kann. Zu den Bestandsobjekten II zählen Gebäude die nicht modernisiert werden müssen und Mietobjekte. Bestandsobjekte bei denen eine Modernisierung durchgeführt werden muss wurden in das Cluster Bestandsobjekte I aufgenommen. Die Darstellung enthält neben den Flächen für die Universität Hamburg und den integrierten Institutionen auch die Flächen für die externen Einrichtungen.

Eine Modernisierung im Bestand findet im Szenario 2 nicht statt. Die Flächen der zu modernisierenden Bestandsgebäude stehen somit während der Modernisierungsmaßnahmen in den jeweiligen Phasen nicht zur Verfügung. Ist die Modernisierung der Gebäude abgeschlossen stehen die Flächen für die weitere Belegung wieder zur Verfügung. In den Bestandsobjekten II kommt es zum einen während der einzelnen Phasen zu Belegungsänderungen in der die Flächen nicht zur Verfügung stehen

und zum anderen kommt es zur Aufgabe der Mietobjekte sobald die entsprechenden Flächen in den Neubauten oder Bestandsobjekten zur Verfügung stehen. Die Fläche der Interimsmaßnahmen zeigt wie lange und wie viele Flächen angemietet werden müssen, um den Flächenbedarf 2012 von 304.000 m² HNF decken zu können.

Tabelle 11: Flächenvergleich Szenario 2

Flächenvergleich in m ² HNF	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4
SOLL-Flächen (ohne Wachstum 2020/2025)	304.000	304.000	304.000	304.000
Bedarf UHH 2012	235.000	235.000	235.000	235.000
Fakultäten	177.000	177.000	177.000	177.000
Lehre	28.000	28.000	28.000	28.000
Sonstige univ. Einrichtungen	18.000	18.000	18.000	18.000
Verwaltung	12.000	12.000	12.000	12.000
Integrierte Institutionen	42.000	42.000	42.000	42.000
Externe Einrichtungen	27.000	27.000	27.000	27.000
Der Universität zur Verfügung stehenden Fläche im Jahr				
2009	278.000	278.000	278.000	278.000
2019	275.000	255.000	260.000	304.000
2025	328.000	295.000	301.000	304.000
2029	333.000	311.000	308.000	304.000
Notwendige Flächen zur Deckung des Flächenbedarfs müssen ab 2012 über Interimsflächen (temporäre Anmietungen) kompensiert werden.				

Der ermittelte SOLL-Flächenbedarf 2012 ohne Wachstum 2020/2025 und Belegungsverschnitt liegt in allen Szenarien bei 304.000 m² HNF. Der Anteil der externen Einrichtungen liegt bei 27.000 m² HNF. Im Szenario 2 werden die externen Einrichtungen MPI-Meteorologie, DKRZ und Hans-Bredow-Institut sowie die diverse weitere kleinere externe Einrichtungen mit rund 11.000 m² HNF auf den beiden Standorten integriert. Weitere externe Einrichtungen mit einer Fläche von

rund 16.000 m² HNF verbleiben an ihrem derzeitigen Standort (Zentralbibliothek Wirtschaftswissenschaften Kiel, German Institut of Global and Area Studies, Institut für Friedensforschung und Sicherheitspolitik, Forschungsstelle für Zeitgeschichte und Institut der Geschichte der deutschen Juden).

Zusätzlich zu dem Flächenzuwachs 2012 müssen im Szenario 2 2.600 m² HNF Verschnittflächen hinzugerechnet werden. Darüber hinaus befinden sich rund 4.400 m² HNF in den Bestandsgebäuden, die für das Wachstum 2020/2025 eingesetzt oder vermietet werden können. Somit ergibt sich ein Flächenzuwachs von 33.000 m² HNF.

Insgesamt werden im Szenario 2 in der ersten und zweiten Phase 150.000 m² HNF für die Universität neu gebaut. Ab 2029 stehen genügend Flächen in den Neubauten und Bestandsobjekten zur Verfügung, so dass eine Anmietung von Interimflächen nicht mehr notwendig ist.

Die ermittelten Wachstumsflächen 2020/2025 liegen in allen Szenarien bei 60.000 m² HNF. Die Bestandsgebäude und die von gmp dargestellten Neubauten sowie der Neubau des unter Denkmalschutz stehenden Postgebäudes reichen aus, um den Flächenbedarf 2012 sowie den Flächenbedarf 2020/2025 decken zu können.

4.2.3.5. Zusammenfassung

Die grundlegenden Prämissen der Belegungsplanung können im Szenario 2 nicht eingehalten werden. Im Szenario 2 kommt es bei einzelnen Nutzern zu einem zweimaligen Umzug. Die Modernisierung der entsprechenden Gebäude für einen anderen Nutzer würde zu unverhältnismäßigen Kosten führen. Dies betrifft unter anderem die Gebäude des Rechenzentrums sowie das Verwaltungsgebäude an der Edmund-Siemers-Allee 1.

Die Informatik und CLISAP können im ersten Bauabschnitt nicht berücksichtigt werden. Die Flächen die auf dem Campus entstehen sind im ersten Abschnitt zu gering, um den Flächenbedarf dieser Einrichtungen zu decken bzw. durch Interimsmaßnahmen auf dem Campus zu erfüllen. Der zusätzliche Flächenbedarf lässt sich am derzeitigen Standort eher realisieren. Der Bezug der Informatik und CLISAP wird im zweiten Bauabschnitt berücksichtigt.

Da sich die Bauablauf- und somit die Belegungsplanung nach den Abriss- und Neubaumaßnahmen richtet, konnte eine Campusplanung nach dem „Homepage“-Leitbild nur bedingt realisiert werden. Besonders bei Einrichtungen, die einen hohen Flächenbedarf benötigen, wie z.B. die Chemie oder MIN-Neu, konnte der Prämisse der Einheiten im Verbund am entsprechenden Campus unterzubringen aufgrund der Abrissmaßnahmen nur bedingt nachgekommen werden.

Die Fertigstellung der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wird bis Ende 2029 dauern. Die Arbeitsfähigkeit der Universität ist durch die Abriss- und Neubaumaßnahmen besonders stark beeinträchtigt. Insbesondere am MIN-Campus sind die naturwissenschaftlichen Einrichtungen durch Erschütterungen der Abrissmaßnahmen beeinträchtigt. Nach erfolgten Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen kommt es zu einer Verbesserung der Arbeitsabläufe und Arbeitsbedingungen. Der Flächenbedarf 2012 sowie die Wachstumsflächen 2020/2025 können im Szenario 2 realisiert werden.

Die Planungs- und Bauzeit von rund 19 Jahren kann durch einen konsequenten Bauablauf eingehalten werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der langen Realisierungsdauer besteht jedoch ein sehr hohes Risikopotential, dass sich die Bauzeit verlängern kann. Mögliche Einsprüche seitens der Anwohner und andere mögliche Verzögerungen aufgrund von Widersprüchen und Einsprüchen sind im Bauablauf nicht berücksichtigt worden. Nach Aussage des Bezirkes Eimsbüttel ist mit solchen terminlichen Risiken nicht zu rechnen. Es wurde vom Bezirk darauf hingewiesen, dass weitestgehendes Planungsrecht besteht. Das Risiko von Verzögerungen aufgrund eventuell gerichtlicher Auseinandersetzungen beispielsweise

wegen Baulärm oder sonstiger Emissionen bleibt jedoch über die Realisierungsdauer von 19 Jahren jederzeit bestehen. Auch unvorhergesehene notwendige Maßnahmen beispielsweise aufgrund von Setzungen von Nachbargebäuden können zu einer Verzögerung führen.

4.3. Szenario 3

4.3.1. Städtebau (*gmp*)

Bei einer Teilverlagerung ist festzulegen, welche Teile der Universität auf den Kleinen Grasbrook verlegt werden sollen und welche Teile am bestehenden Standort verbleiben.

Naturwissenschaften auf den Kleinen Grasbrook

Im Szenario 3 wird vorgeschlagen, die Naturwissenschaften aus dem Bereich Bundesstraße aus folgenden Gründen auszulagern:

- Der Modernisierungsdruck ist bei diesen Fachbereichen am größten.
- Die Folgeeffekte eines Neubaus wie Entstehung neuer Forschungsbereiche, neuer Arbeitsplätze und neuer Start-up Unternehmen werden am schnellsten eintreten.
- Die verbleibenden Buchwissenschaften zusammen mit Universitätshauptverwaltung und Staats- und Universitätsbibliothek bilden eine funktions- und ausbaufähige Einheit.
- Die Umnutzung des Bereichs Bundesstraße bietet größere Vorteile gegenüber einer Umnutzung des Von-Melle-Parks, da im Bereich Bundesstraße vollständig Neubau entstehen kann und keine denkmalpflegerischen Belange zu berücksichtigen sind.

4.3.1.1. *Rotherbaum*

Für den Bereich Von-Melle-Park wird eine durchgehende Erneuerung mit großflächigem Abbruch wie bei Szenario 2 zur Grundlage gemacht.

Abbildung 69: Ergänzung des Ensembles Von-Melle-Park

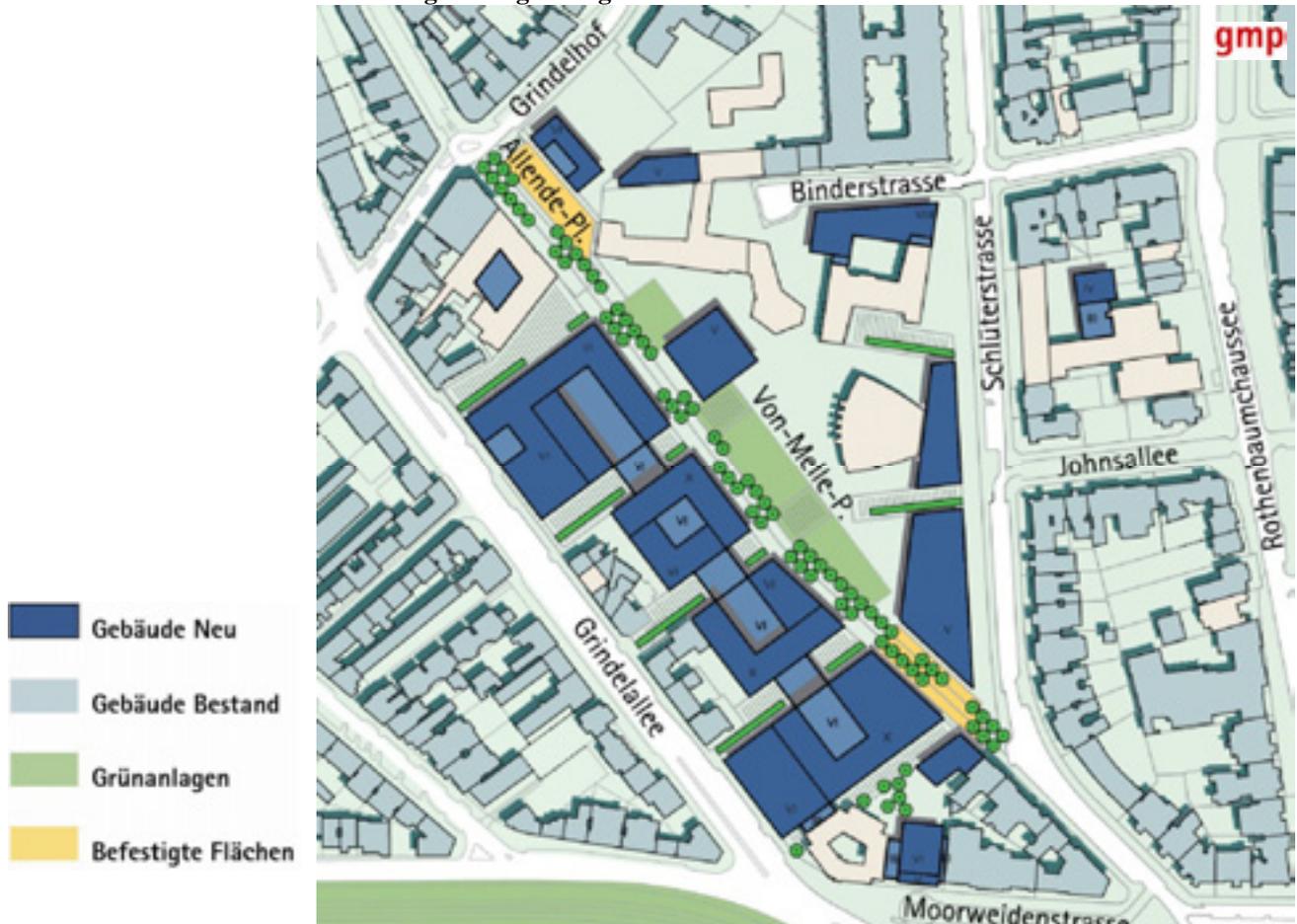


Abbildung 70: Neue Bebauung im Von-Melle-Park (Neubauten weiß und türkis)



Nachnutzung
MIN-Campus

Nach dem Umzug des MIN-Bereichs sollen die aufgegebenen Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für die Nachnutzung wird eine Neubebauung in Form von Blöcken vorgeschlagen, welche **überwiegend** dem **Wohnen** dienen sollen. Die gründerzeitlichen Quartiere zwischen Grindelallee und Bundesstraße sowie die genossenschaftlichen Bauten an der Bundesstraße nördlich der Straße Beim Schlump werden auf diese Weise zu einem zusammenhängenden, innerstädtischen Wohngebiet verknüpft. Hierdurch wird dem Wunsch entsprochen, die Entwicklung des Wohnungsbaus in innerstädtischen Lagen bevorzugt zu entwickeln und sowohl großzügige Grünflächen als auch eine kindgerechte Gestaltung des wohnungsnahen Umfeldes zu schaffen.

Abbildung 71: Nachnutzung im Bereich MIN-Campus



Auf Grund der Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen, vermehrt auch durch junge Familien mit Kindern, welche den Umzug in die Vorstädte vermeiden wollen, erscheint die Wohnnutzung neben den städtebaulichen Vorzügen auch marktgerecht zu sein. Erfahrungsgemäß sollte bei Neuplanungen für den Wohnungsbau eine GFZ von 1,7 nicht überschritten werden, da sonst das geltende Baurecht höheren Dichten entgegensteht. Die Größe der Blöcke orientiert sich am bestehenden Stadtgrundriss. Sie ergänzen die bestehenden Straßenräume bzw. stellen durch die Universitätsentwicklung der 1960er und 1970er Jahre unterbrochene Raumbeziehungen wieder her. Sie fügen sich in die bestehende Struktur ein. Die Blockinnenhöfe sind begrünt und können für Tiefgaragen in Teilbereichen unterbaut werden. Die Bebauung ist überwiegend 4-geschossig.

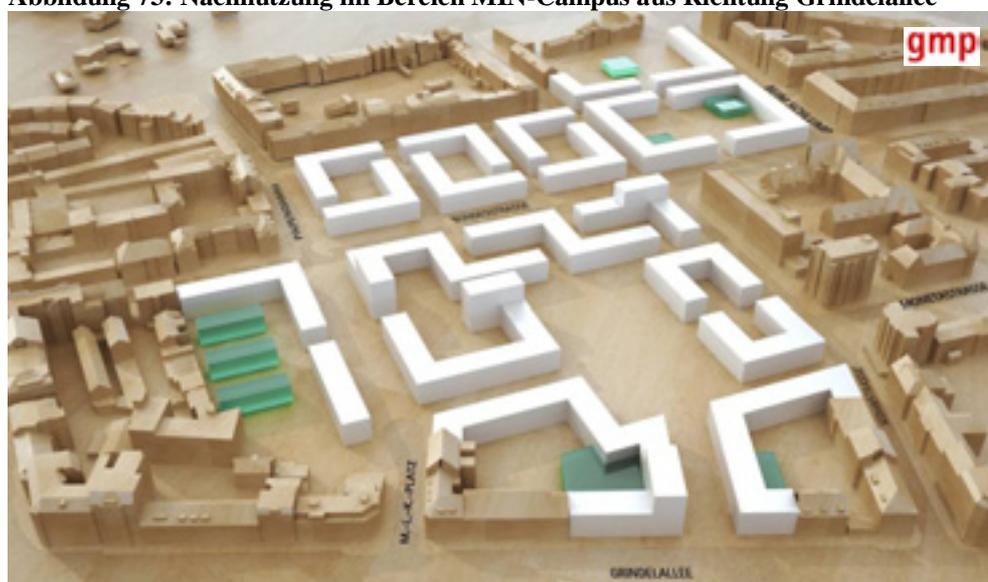
Abbildung 72: Nachnutzung im Bereich MIN-Campus aus Richtung Schröderstiftsstraße / Schlump



Nahe des Schröderstifts wird – eventuell als Ersatz für eine dort bereits ansässige Einrichtung – der Neubau einer **Kindertagesstätte** vorgeschlagen. Sie könnte die große Freifläche südlich des Schröderstifts mit schönem Baumbestand nutzen.

In das Gebiet zwischen Bundesstraße und Grindelallee wird ein gebietsinterner neuer Platz (**neuer Martin-Luther-King-Platz**) eingefügt, welcher mit einem neuen Boulevard im Bereich der jetzigen Chemiegebäude an die Grindelallee angebunden wird. Im Bereich der Einmündung zur Grindelallee wird sich der Gewerbe- oder Büroanteil erhöhen. Im Erdgeschoss ist großflächiger Einzelhandel möglich.

Abbildung 73: Nachnutzung im Bereich MIN-Campus aus Richtung Grindelallee



4.3.1.2. *Kleiner Grasbrook - Überseezentrum*

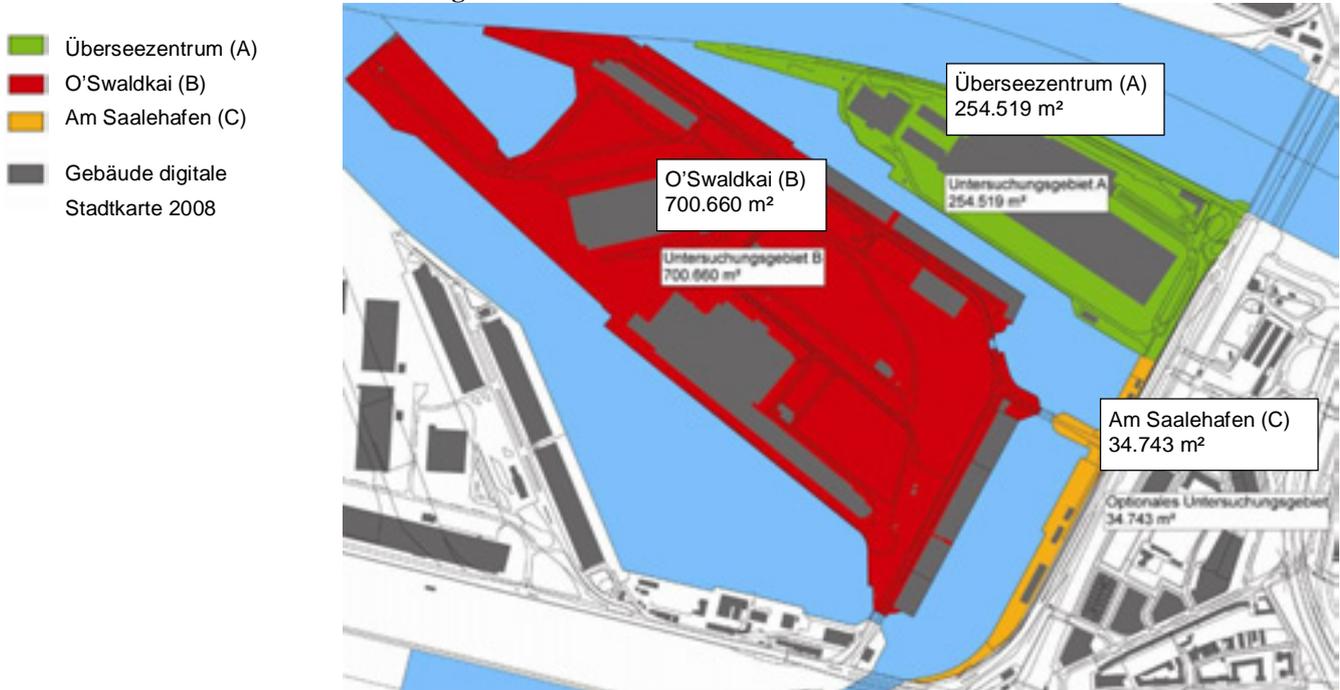
Neuplanungen auf dem Kleinen Grasbrook

Auf dem Kleinen Grasbrook soll ein neues städtisches Quartier mit integrierter Universität als Erweiterung und Fortsetzung der Hafencity mit „Sprung über die Elbe“, jedoch vorläufig nur auf der Teilfläche A (Überseezentrum), geschaffen werden.

Planungsvoraussetzungen

Das Planungsgebiet Kleiner Grasbrook gliedert sich in Überseezentrum (A), O'Swaldkai (B) sowie Am Saalehafen (C) westlich der Bahnlinie.

Abbildung 74: Teilflächen des Kleinen Grasbrooks



Betrachtete Teilflächen

Für den Fall der Teilverlagerung sollte sich die Planung für das Teilstück A (Überseezentrum) und das nördliche Teilstück von Teilfläche C (Hallesches Ufer) aus der **Gesamtplanung für beide Teilstücke** ableiten, da es städtebaulich anzustreben ist, dass sich die städtische Entwicklung nicht auf das Teilstück A beschränkt, sondern in Zukunft nach Süden auf die gesamte Fläche des Kleinen Grasbrooks ausgedehnt wird.

Das Teilstück A (Überseezentrum) bliebe sonst – gleich ob als Universitätsgelände oder als normales städtisches Quartier genutzt – ein isolierter Stadtteil auf einer Insel. Die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen für die Querung der Elbe lassen es im übrigen nicht sinnvoll erscheinen, die städtebauliche Entwicklung nicht nach Süden fortzusetzen.

Im Folgenden wird daher zunächst der Gesamtentwurf (Szenario 4.0) für alle Flächen abgebildet, aus dem die Bebauung für das Teilstück A abgeleitet wurde.

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Planung für Teilstück A harmonisch in eine Entwicklung nach Süden überführt werden kann.

Die Planungsgrundlagen und die entwurflichen Erläuterungen finden sich **im Kapitel über Szenario 4.0**, welches die vollständige Gesamtplanung für alle Flächen des Kleinen Grasbrook darstellt.

Abbildung 75: Planung für den gesamten Kleinen Grasbrook in Szenario 4.0



Abbildung 76: Szenario 3



Im Falle der Teilverlagerung bildet der Moldauhafen eine natürliche Grenze zwischen dem neuen Stadtteil und der vorläufig verbleibenden Hafennutzung auf dem O'Swaldkai. Eine Trennung der Funktionen durch ein – wenn auch schmales – Hafenbecken ist unter visuellen Aspekten einer Abtrennung durch Stahlzäune in jedem Fall vorzuziehen.

Gewähltes Raster erzeugt verdichtete, städtische Struktur

Die **städtebauliche Struktur** basiert auf einem Raster mit Baufeldern in einer Größe von 60 x 60 m², welches sowohl durch Universitäts- als auch Wohn- und Gewerbe- und Büronutzungen belegt werden kann. Das Gebiet wird gegliedert in 3 Streifen gleicher Höhenentwicklung. Es soll eine verdichtete, städtische Struktur entstehen mit Straßenräumen und klaren Raumkanten in Fortsetzung und Ergänzung der in der Realisierung befindlichen Hafencity auf der Nordseite. Die Erdgeschosszonen sollen überwiegend der kommerziellen Nutzung vorbehalten werden, so dass eine lebhaftere Atmosphäre entstehen kann.

Blöcke bilden flexibles System

Die Blöcke stellen momentan nur einen grundlegenden Ordnungsrahmen dar. Sie können im Prozess einer vertiefenden städtebaulichen Planung aufgelöst oder zusammengelegt werden. Es können auch Blöcke entfallen und zu kleineren Pocket-Parks umgewidmet werden. Dieses flexible System ermöglicht es der Universität, Einzelgebäude und Gebäudegruppen genau auf den Bedarf an Flächen und Nutzungsarten abzustimmen und auch zu größeren Einheiten zusammenzufassen. An der Südseite zum Moldauhafen öffnet sich die Bebauung U-förmig zum Wasser, um einen **maximalen Bezug zu den Wasserflächen** zu ermöglichen.

Abbildung 77: Lageplan Szenario 3



Im Zentrum des Gebietes am Moldauhafen wird ein **zentraler Platz** vorgeschlagen, welcher bei weiterer Entwicklung des O'Swaldkais südlich des Moldauhafens sein Pendant erhalten soll.

Abbildung 78: Zentraler Platz Szenario 3



Abbildung 79: Erweiterte Platzsituation bei weiterer Entwicklung nach Süden



An der Landspitze Richtung Westen wird ein Sonderbau positioniert, der sich zusammen mit den geplanten Sonderbauten auf der nördlichen Elbseite (Wissenschafts-Museum, HafenCity Universität, Internationaler Fährterminal und andere Ideen) zu einem Ensemble zusammenfügt.

Abbildung 80: Ensemble von Sonderbauten



Abbildung 81: Zwei Hochhäuser für die Universität markieren den Elbübergang



Das östliche Ende des Gebiets wird durch 2 Hochhäuser nahe der Bahngleise gebildet. Sie sind eine Landmarke, welche den Punkt der Elbübergang betonen und die Einfahrt in die Kernstadt markieren.

Dresdner Ufer

Auf dem Teilstück C (**Dresdner Ufer**) soll eine möglichst geschlossene Bebauung mit Köpfen zum Moldauhafen entstehen, welche durch ihre Gebäudekubatur eine Abschirmung des Lärms der Bahnstrecke ermöglicht.

Abbildung 82: Freiflächen Szenario 3

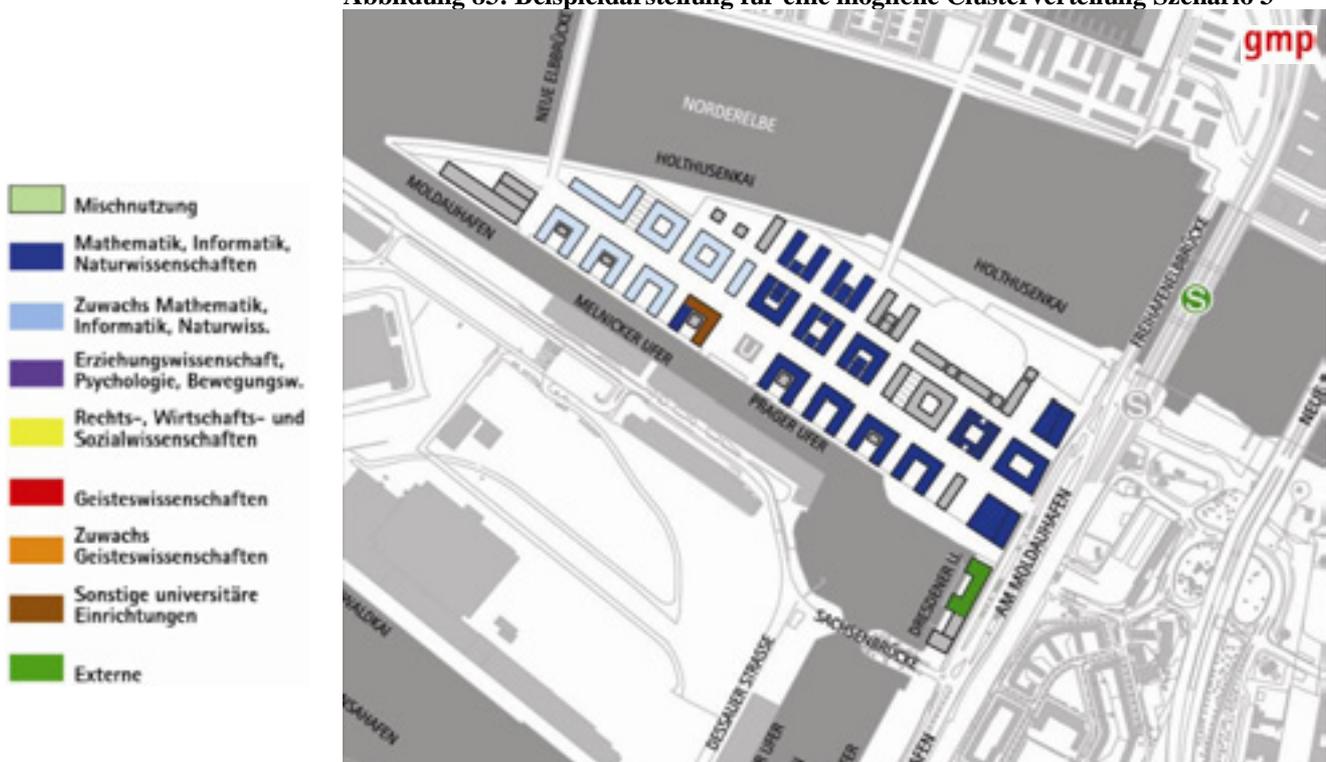


Aufbauend auf den Ideen des Workshops „Sprung über die Elbe“, dem Masterplan Elbebrücken sowie den Planwerken für die IBA in Wilhelmsburg wird die Gestaltung der nördliche Uferkante als grüne Kante ausgebildet, durch den zukünftig der **Elbe-Wanderweg** nach Süden geführt wird. In der parkartig gestalteten Uferkante kann eine Fläche für einen Sportplatz integriert werden, welcher bei Umzug weiterer Universitätseinrichtungen für die Sport- und Erziehungswissenschaften genutzt werden könnte.

Durchmischung:
Zu hoher Anteil Uni-
versitärer Nutzung

Bei einer Verlegung des gesamten MIN-Bereichs inklusive Zuwachs ausschließlich auf die Teilfläche A (Überseezentrum) wird der universitäre Anteil an der Gesamt-BGF einen Anteil von ca. 94 % erreichen. Das widerspricht dem städtebaulichen Ziel, eine in ein urbanes Umfeld integrierte Universität zu schaffen. Es ergibt sich ein **zu hoher Anteil universitärer Nutzungen**. Durch eine Erhöhung der Gesamt-BGF und die vorgeschlagene Konzentration von universitärer Fläche in den östlichen Hochpunkten kann der Anteil der Universität auf ca. 76 % begrenzt werden. Eine anzustrebende Durchmischung mit Wohnnutzung ist wahrscheinlich nur in einigen ausgewählten Lagen am nördlichen Rand des Gebietes möglich, welche durch eine benachbarte Bebauung vor den Immissionen des Hafens und der Bahn abgeschirmt sind.

Abbildung 83: Beispieldarstellung für eine mögliche Clusterverteilung Szenario 3



Es wäre daher wünschenswert, dass bei einer Teilverlagerung des MIN-Campus größere Teilstücke auf den südlichen Teilen im Bereich O'Swaldkai lokalisiert werden könnten.

Verkehrliche
Erschließung

Alle in der Gesamtplanung für den Kleinen Grasbrook geplanten Erschließungsmaßnahmen sollen bereits für die Bebauung des Teilstücks A realisiert werden.

Abbildung 84: ÖPNV-Anbindung in Szenario 3

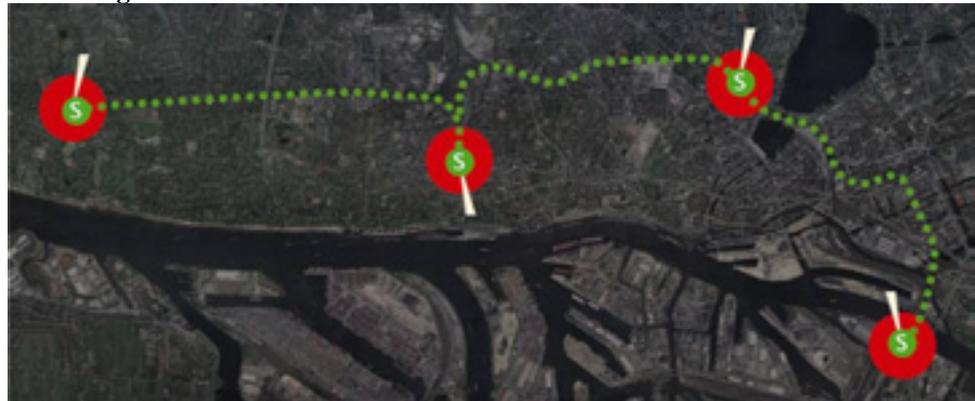


Die Linie U 4 soll verlängert werden, die Elbe unterqueren und eine Haltestelle unter dem zentralen Platz von Teilstück A erhalten. Je nach Ausgestaltung der U-Bahnanbindung ist anzustreben, das Gebiet möglichst mittig zu erschließen, um die Attraktivität des öffentlichen Nahverkehrs zu erhöhen. Zunächst sollen nur die nördlichen Ausgänge realisiert werden, bei einer Fortsetzung der städtebaulichen Entwicklung nach Süden auf den O'Swaldkai sollen die südlichen Ausgänge in

Richtung der Erweiterung des Gebietes folgen. Zur U-Bahn-Führung siehe weiter unten.

Ein neuer Haltepunkt der S-Bahn auf den Elbbrücken könnte die Einrichtung einer **Universitätslinie** ermöglichen, welche nahezu alle Standorte der Universität in kurzer Zeit miteinander verbindet.

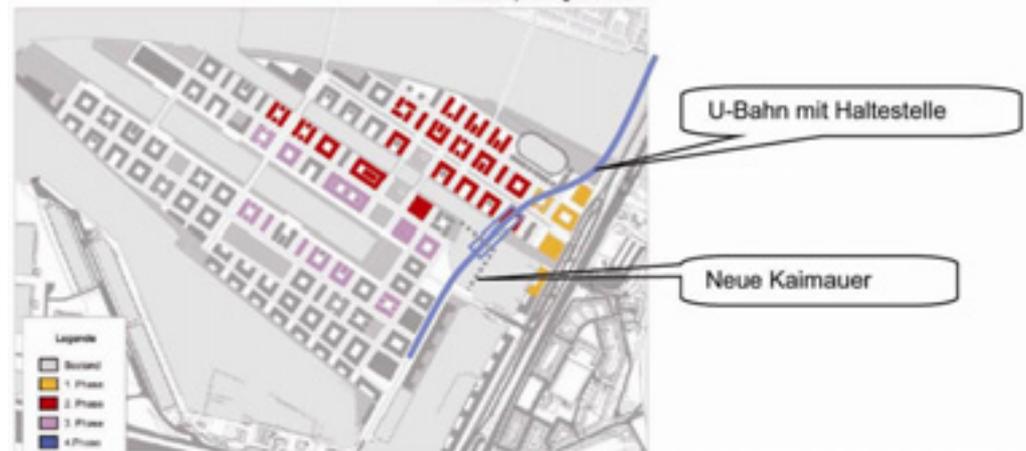
Abbildung 85: Universitätslinie



Oberirdische U-Bahn-Variante

Die Verlängerung der U 4 mit Elbüberquerung sowie die Verknüpfung mit der S-Bahn werden bereits seit längerem planerisch untersucht; es existieren gegenwärtig zahlreiche Varianten. Unter Kostengesichtspunkten wird insbesondere eine oberirdische Führung in die Diskussion eingebracht, welche sich aber nur entlang der Bahntrasse realisieren ließe. Sie würde das Planungsgebiet sehr unvorteilhaft in Randlage erschließen, weite Fußwege erforderlich machen und die bekannten Probleme einer Hochlage (Lärm, Sichtbehinderung etc.) generieren. Da diese Lösung weiterhin einen erheblichen BGF-Verlust verursacht, wurde sie nicht zur Grundlage unserer Planung gemacht. Vielmehr ist die unterirdische Elbquerung der U4 vorgesehen.

Abbildung 86: Oberirdische U-Bahn Variante



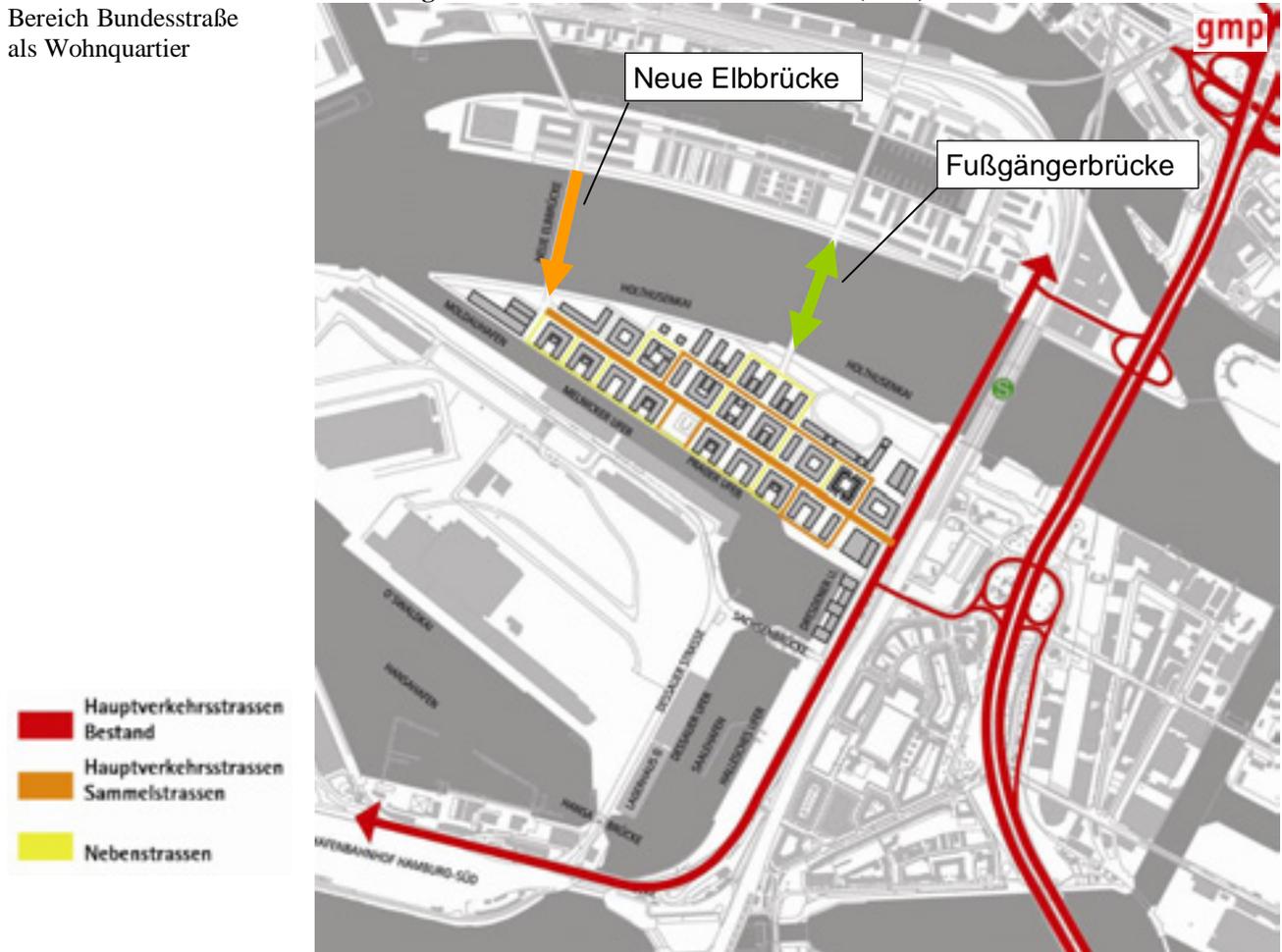
Elbbrücken

Die Schiffsparkplätze in der Elbe sollen an eine andere Stelle im Hafen verlegt werden, so dass eine Brücke über die Elbe gebaut werden kann, welche die Hafencity über die Landspitze des Baakenhafens mit dem Kleinen Grasbrook verbindet.

Diese Brücke sollte zumindest in nördliche Richtung als Kommunaltrasse fungieren, um die verkehrliche Belastung der Hafencity zu reduzieren. Weiter östlich soll eine Fußgängerbrücke entstehen, welche das Gebiet um den zukünftigen Chicago-Platz an den Kleinen Grasbrook anbindet. Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt über einen Anschluss am Moldauhafen. Die südliche neue Straße wird Haupteerschließungsstraße und trifft im Westen auf die neue Straßenbrücke.

Bereich Bundesstraße
als Wohnquartier

Abbildung 87: Motorisierter Individualverkehr (MIV)



4.3.1.3. Quartiersentwicklung

Rotherbaum

Das Gebiet Von-Melle-Park wird durch die Neubaumaßnahmen flächenmäßig verdichtet. Diese Maßnahmen werden dem Gebiet wesentliche Impulse geben und die Attraktivität steigern. Die bei den Neubauten vorgesehene Nutzung der Erdgeschosszonen für Einzelhandel, Gewerbe und Restaurants wird zu einer weiteren Belebung im städtischen Sinne beitragen. Der Ausbau der Universität und der Zuwachs an Personal und Studenten wird die Quartiersentwicklung befördern und zu einer wachsenden Nachfrage bei Restaurants und Einzelhandel führen. Das Quartier wird über längere Zeit von intensiver Bautätigkeit geprägt sein.

Bereich Bundesstraße
als Wohnquartier

Der Bereich Bundesstraße wird als innenstadtnahes Wohnquartier entwickelt. Es besteht die Möglichkeit, eine gute Durchmischung des Wohnraumangebotes zu erreichen. Es sollen weiterhin Einrichtungen für Senioren integriert werden. Es wird zu einem Zuzug von Bewohnern nach Eimsbüttel führen, welche sowohl die innerstädtische Lage, die Universitätsnähe sowie den hohen Grünanteil in den Blockinnenhöfen als Standortvorteil erkennen.

Die städtebauliche Konzeption von gmp macht bei Szenario 3 die folgenden Maßnahmen am öffentlichen Straßenraum der bestehenden Standorte erforderlich:

- Neubau einer Bügelstraße an die Bundesstraße
- Herstellung öffentlicher Straßen- und Fußwege zwischen Bundesstraße und Laufgraben sowie am Wohngebietspark

Neben den Erschließungsmaßnahmen sind umfangreiche Herrichtungsmaßnahmen am Von-Melle-Park (Abriss diverser baulicher Anlagen) vorzunehmen. In Bezug auf die zu vermarktenden Grundstücke des MIN-Campus wird angenommen, dass die Herrichtungsmaßnahmen vom Käufer durchgeführt werden.

Kleiner Grasbrook

Eine in die Stadt eingewebte Universität lässt sich Szenario 3 aufgrund des hohen Universitätsanteils auf dem Teilgebiet Überseezentrum nicht wie gewünscht realisieren. Teile der Universität sollten auf den südlichen Flächen des O'Swaldkais realisiert werden. Die Hafenumgebung und die universitäre Struktur des neuen Stadtteils ermöglichen jedoch eine hohe Identifikation der Nutzer mit dem Quartier. Die kommerzielle Nutzung von großen Teilen der Erdgeschosszonen würde es zumindest ermöglichen, ein belebtes Straßenbild entstehen zu lassen und ein studentisches Milieu zu begünstigen. Aufgrund des Flächenbedarfs der Universität kann nur eine sehr begrenzte Anzahl von Wohnungen realisiert werden.

Mit den oben beschriebenen Baumaßnahmen kann eine Hauptnutzfläche (HNF) von ca. 224.567 m² erstellt werden. Diese ermöglicht eine Teilverlagerung universitärer Funktionen (Naturwissenschaften). Der durch universitäre Funktionen belegte Anteil entspricht ca. 170.379 m² HNF. Der verbleibende Anteil, welcher durch Funktionen wie Wohnen, Gewerbe oder Kultur belegt werden kann, also der städtische Anteil, entspricht ca. 54.278 m² HNF (ca. 24,2% der Gesamtfläche). Dieses reicht nicht aus, um eine Durchmischung zu erreichen, bei der man von einer eingebetteten Universität sprechen kann – der städtische Anteil ist dafür zu gering.

**Abbildung 88: Ergebnis für den Bereich Kleiner Grasbrook Szenario 3
Untersuchungsgebiet A**

beplanbares Gelände			
Untersuchungsgebiet A			
Ist-Zustand			254.519,00 m ²
zusätzlich Aufschüttung			21.120,00 m ²
Teilfläche C1 / nördlicher Anteil von Untersuchungsgebiet C			9.345,00 m ²
			284.984,00 m²
pauschale Vorabermittlung der maximal zulässigen BGF (als Vergleich)			
beplanbare Fläche x 0,6 x GFZ (2,2) = max BGF			
284.984,00	0,6	2,2	376.178,88 m²
Universitärer Bedarf (MIN und Melle Campus) inkl. Zuwachs			
Bruttogeschossfläche			734.638,00 m ²
Resultat: Grösser, als die vorab ermittelte zulässige GBF (siehe oben)			
Universitärer Bedarf bei einer Teilverlagerung (in BGF)			
gem. Angabe 04.12.2008			
MIN Fakultäten (inkl. Zuwachs)			322.112,00 m ²
zuzüglich Externe und Studentenwerk (anteilig)			18.646,00 m ²
BGF			340.758,00 m²
Ermittlung des Mischungsverhältnisses Universität zu Stadt			
	in %		
Universität	90,6		340.758,00 m ²
Stadt	9,42		35.420,88 m ²
maximale BGF	100		376.178,88 m ²
Maßnahmen zur Verbesserung des Mischungsverhältnisses			
Erzeugen von Hochpunkten			
Erzeugen von grösserer Geschossigkeit (in Teilbereichen)			
maximale BGF,			449.314,00 m ²
wie im städtebaulichen Konzept dargestellt (inkl. Abminderung für nicht so dichte Wohnbebauung)			
entspricht einer GFZ von			2,63
Ermittlung des Mischungsverhältnisses Universität zu Stadt			
	in %		
Universität	75,8		340.758,00 m²
Stadt	24,2		108.556,00 m ²
maximale BGF	100		449.314,00 m ²

(Die Umrechnung BGF zu HNF erfolgt bei der Universität über den Faktor 2,0 [HNF=BGF/2,0] bei den übrigen Nutzungen „Stadt“ über den Faktor 1,7 [HNF=BGF/1,7])

4.3.2. Herrichtung und Erschließung (HCH)

Maßnahmen auf dem Kleinen Grasbrook

In Szenario 3 werden lediglich die **Teilflächen A und C2** entwickelt. Auf dem Areal des Überseezentrums und am Dresdener Ufer des Moldauhafens sind folgende **Herrichtungsmaßnahmen** durchzuführen:

- Rückbau der ober- und unterirdischen Bauwerke bis auf Gründungspfähle
- Rückbau von befestigten Freiflächen einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen (Hohlraumleitungen)
- Rückbau von Bahn- und Krangleisen einschl. Lichtmasten
- Rückbau der privaten Hochwasserschutzanlagen
- Rückbau sonstiger Bauwerke, wie dort vorhandener Stahlbrücken, Zäune, Gefahrguteinrichtungen u. ä.

Nach Aussagen von HPA befinden sich alle Anlagen auf den vermieteten Flächen im Eigentum der Mieter. Gemäß AVB-HI hat der Mieter das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses geräumt und in einwandfreiem Zustand zurückzugeben. Das gilt auch bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses. Ausnahme hiervon sind die im Eigentum der FHH befindlichen **öffentlichen Anlagen wie Hafenbahngleise und öffentliche Straßen** (Am Holthusenkai, Schuhmacherwerder). Darüber hinaus sind Bereiche auf dem Veddelhöft und am Dresdener Ufer von vorhandener **Vegetation** freizumachen.

Eine Sanierung der Kaimauern ist am Holthusenkai und am Veddelhöft erforderlich. Neubauten sind im Böschungsbereich Schumacherwerder, als Vorschuhung im westlichen Teil des Moldauhafens und im östlichen Böschungsbereich (Prager Ufer) sowie im Böschungsbereich des Dresdener Ufers geplant.

Maßnahmen in Rotherbaum

Die städtebauliche Konzeption von gmp macht bei Szenario 3 die folgenden Maßnahmen am öffentlichen Straßenraum der bestehenden Standorte erforderlich:

- Neubau einer Bügelstraße an die Bundesstraße
- Herstellung öffentlicher Straßen- und Fußwege zwischen Bundesstraße und Laufgraben sowie am Wohngebietspark

Neben den Erschließungsmaßnahmen sind umfangreiche Herrichtungsmaßnahmen am Von-Melle-Park (Abriss diverser baulicher Anlagen) vorzunehmen. In Bezug auf die zu vermarktenden Grundstücke des MIN-Campus wird angenommen, dass die Herrichtungsmaßnahmen vom Käufer durchgeführt werden.

4.3.3. Bauablauf- und Belegungsplanung (rheform)

4.3.3.1. Grundlegende Annahmen für alle Szenarien

Die der Bauablauf- und Belegungsplanung zugrunde liegenden allgemeinen Annahmen sind in Kapitel 4.1.3.1 beschrieben.

4.3.3.2. Überseezentrum

Abbildung 89: Bauablauf, Belegung und Zeitachse - Überseezentrum Szenario 3



	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
Bauablaufplanung kleiner Grasbrook																							
Vorbereitung Gesamtkonzept und Planung Baumaßnahmen																							
Rückbau und Erschließung Phase 1																							
Neubau Phase 1																							
Bezug und Inbetriebnahme Geo und weitere MIN																							
Erschließung Phase 2																							
Neubau Phase 2																							
Bezug und Inbetriebnahme Phase 2																							

Die Bauablaufplanung für das Szenario 3 ist durch den Abriss und Neubau der Universitätsflächen am Von-Melle-Park und den Neubau der MIN-Fakultäten auf dem Überseezentrum geprägt. Die besondere Herausforderung der Belegungs-

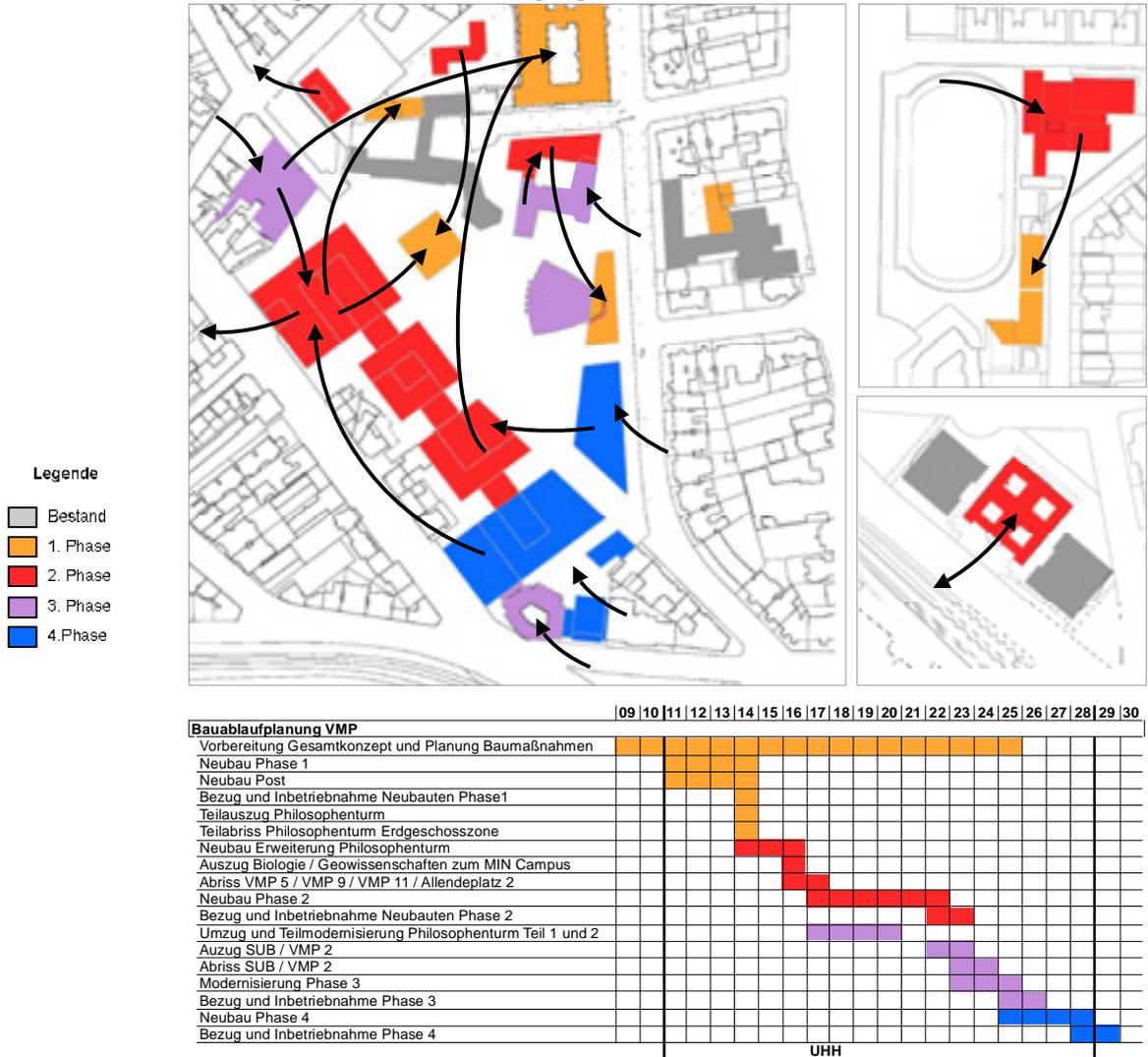
planung liegt in der Organisation der Abriss- und Neubaumaßnahmen am Standort Von-Melle-Park. Die Belegungsplanung für die MIN-Fakultäten auf dem Überseezentrum ist hingegen einfacher zu organisieren. Die Flächen werden auf dem Überseezentrum errichtet und der Bezug erfolgt abschnittsweise. Am Von-Melle-Park und auf dem Überseezentrum müssen in den einzelnen Phasen ausreichend Neubauf Flächen errichtet werden, um die Maßnahmen der folgenden Phase realisieren zu können.

Im Szenario 3 findet ein Umzug der als umzugsrelevant eingestuften naturwissenschaftlichen Einrichtungen auf das Überseezentrum statt. Eingefärbt wurden die Gebäude, die nach der Belegungsplanung durch die Einrichtungen der Universität bezogen werden. Die eingefärbten Gebäude stellen insgesamt mehr Fläche dar als von der Universität genutzt werden, da im EG und 1. OG. Flächen für städtische Nutzungen vorgesehen sind. Wachstumsflächen für 2020/2025 sind nicht dargestellt. Die Bauablauf- und Belegungsplanung wird im Szenario 3 in 2 Phasen unterteilt.

Der Baubeginn für das Überseezentrum ist im Jahr 2013. Mit einer Fertigstellung der zwei Bauabschnitte wird Ende 2018 gerechnet. Die für den ersten Bauabschnitt zur Verfügung stehenden Gebäude sind orange dargestellt und werden in der ersten Bauphase in zwei Teilabschnitten zwischen Anfang 2013 bis Ende 2015 fertiggestellt. Die rot dargestellten Gebäude im oberen Teil der Abbildung können ab Anfang 2016 erbaut werden.

4.3.3.3. Von-Melle-Park

Abbildung 90: Bauablauf, Belegung und Zeitachse - Von-Melle-Park Szenario 3



Die Bauablaufplanung für den Von-Melle-Park im Szenario 3 orientiert sich an den bereits im Szenario 2 beschriebenen Abläufen.

Phase (2011 – 2014)

Am Standort Von-Melle-Park kommt es zu einem großflächigen Abriss und Neubau der Bestandsgebäude. Darunter zählen die Staats- und Universitätsbibliothek, der Von-Melle-Park 2, 5, 9 und 11 sowie die Grindelallee 48 und der Allendeplatz 2.

Die Gebäude der Rechtswissenschaften und der Von-Melle-Park 8 werden aufgrund der guten Gebäudestruktur nicht modernisiert und im ersten Bauabschnitt durch Ergänzungsneubauten erweitert, um den aktuellen Flächenbedarf zu decken. Weitere Neubauten entstehen am Audimax und auf der freien Fläche im Zentrum des Von-Melle-Parks. Wie bereits beschrieben werden diese Neubauten, neben der Annahme, die ehemalige Post anzukaufen und zu modernisieren, benötigt, um die Abrissarbeiten und die Neubaumaßnahmen in der zweiten Phase überhaupt erst zu ermöglichen. Die erste Phase schließt mit dem Auszug der Nutzer aus den abzureißenden Bestandsgebäuden ab.

- Phase (2014 – 2023) Innerhalb der zweiten Phase kommt es neben dem Neubau der SUB und des Studierendenwerks entlang der Grindelallee zum Neubau am Allendeplatz 2 sowie des Ergänzungsneubaus am Philosophenturm. Der Ergänzungsneubau am Philosophenturm ermöglicht eine Modernisierung des Philosophenturms in zwei Teilabschnitten zwischen Anfang 2017 und Ende 2020. Weitere entstandene Neubauflächen werden für weitere Umzüge und Wachstumsflächen der einzelnen Einrichtungen benötigt.
- Phase (2017 – 2026) Die dritte Phase beinhaltet die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes der SUB, die Modernisierung des Audimax sowie die Sanierung des Allendeplatz 1.
- Phase (2024 – 2029) In der vierten Phase entstehen weitere Wachstumsflächen der universitären Einrichtungen.

4.3.3.4. *Übersicht Flächenverfügbarkeit*

Abbildung 91: Flächenverfügbarkeit nach Jahresscheiben Szenario 3



Die Darstellung – aufgeteilt nach Neubauten und Bestandsobjekten I und II – und die folgende Tabelle zeigen, dass der hier für die bauliche Umsetzung geprüfte Flächenbedarf ab 2029 zur Verfügung gestellt werden kann, wobei der Bedarf der MIN-Fakultät und affiner Einrichtungen auf dem Kleinen Grasbrook (Überseezentrum) bereits 2018 fertiggestellt werden könnte. Zu den Bestandsobjekten II zählen Gebäude die nicht modernisiert werden müssen und Mietobjekte. Bestandsobjekte bei denen eine Modernisierung durchgeführt werden muss wurden in das Cluster Bestandsobjekte I aufgenommen. Die Darstellung enthält neben den Flächen für die Universität Hamburg und den integrierten Institutionen auch die Flächen für die externen Einrichtungen.

Eine Modernisierung im Bestand findet im Szenario 3 nicht statt. Die Flächen der zu modernisierenden Bestandsgebäude am VMP stehen somit während der Modernisierungsmaßnahmen in den jeweiligen Phasen nicht zur Verfügung. Ist die Modernisierung der Gebäude abgeschlossen, stehen die Flächen für die weitere Belegung wieder zur Verfügung. In den Bestandsobjekten II kommt es zum einen

während der einzelnen Phasen zu Belegungsänderungen in der die Flächen nicht zur Verfügung stehen und zum anderen kommt es zur Aufgabe der Mietobjekte sobald die entsprechenden Flächen in den Neubauten oder Bestandsobjekten zur Verfügung stehen. Die Fläche der Interimsmaßnahmen zeigt, wie lange und wie viele Flächen angemietet werden müssen, um den Flächenbedarf 2012 von 304.000 m² HNF decken zu können.

Tabelle 12: Flächenvergleich Szenario 3

Flächenvergleich in m ² HNF	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4
SOLL-Flächen (ohne Wachstum 2020/2025)	304.000	304.000	304.000	304.000
Bedarf UHH 2012	235.000	235.000	235.000	235.000
Fakultäten	177.000	177.000	177.000	177.000
Lehre	28.000	28.000	28.000	28.000
Sonstige univ. Einrichtungen	18.000	18.000	18.000	18.000
Verwaltung	12.000	12.000	12.000	12.000
Integrierte Institutionen	42.000	42.000	42.000	42.000
Externe Einrichtungen	27.000	27.000	27.000	27.000
Der Universität zur Verfügung stehenden Fläche im Jahr				
2009	278.000	278.000	278.000	278.000
2019	275.000	255.000	260.000	304.000
2025	328.000	295.000	301.000	304.000
2029	333.000	311.000	308.000	304.000
Notwendige Flächen zur Deckung des Flächenbedarfs müssen ab 2012 über Interimsflächen (temporäre Anmietungen) kompensiert werden.				

Der ermittelte SOLL-Flächenbedarf 2012 ohne Wachstum 2020/2025 und Belegungsverschnitt liegt in allen Szenarien bei 304.000 m² HNF. Der Anteil der externen Einrichtungen liegt bei 27.000 m² HNF. Im Szenario 3 werden die externen Einrichtungen MPI Meteorologie, DKRZ und Hans-Bredow-Institut sowie diverse weitere kleinere externe Einrichtungen mit rund 11.000m²HNF auf den

beiden Standorten integriert. Weitere externe Einrichtungen mit einer Fläche von rund 16.000 m² HNF verbleiben an ihrem derzeitigen Standort (Zentralbibliothek Wirtschaftswissenschaften Kiel, German Institut of Global and Area Studies, Institut für Friedensforschung und Sicherheitspolitik, Forschungsstelle für Zeitgeschichte und Institut der Geschichte der deutschen Juden).

Zusätzlich zu dem Flächenzuwachs 2012 müssen im Szenario 3 2.300 m² HNF Verschnitt hinzugerechnet werden. Darüber hinaus befinden sich 1.700 m² HNF in den Bestandsgebäuden, die für das Wachstum 2020/2025 eingesetzt oder vermietet werden können. Somit ergibt sich ein Flächenzuwachs von 30.000 m² HNF.

Insgesamt werden im Szenario 3 in der ersten und zweiten Phase rund 208.000 m² HNF für die Universität neu gebaut. Ab 2025 stehen genügend Flächen in den Neubauten und Bestandsobjekten zur Verfügung, so dass eine Anmietung von Interimsflächen nicht mehr notwendig ist. Die ermittelten Wachstumsflächen 2020/2025 liegen in allen Szenarien bei 60.000 m² HNF.

Die Bestandsgebäude und die von gmp dargestellten Neubauten sowie der Neubau des unter Denkmalschutz stehenden Postgebäudes reichen aus, um den Flächenbedarf 2012 sowie den Flächenbedarf 2020/2025 decken zu können. Die Neubaumaßnahmen sind auf dem Überseezentrum bis Ende 2018 abgeschlossen. Innerhalb der zwei Bauabschnitte kommt es zur abschnittswisen Belegung der Neubauten durch die MIN-Fakultät.

4.3.3.5. Zusammenfassung

Die grundlegenden Prämissen der Belegungsplanung können im Szenario 3 zum Teil eingehalten werden. Im Szenario 3 kommt es bei einzelnen Nutzern zu einem zweimaligen Umzug. Die Modernisierung der entsprechenden Gebäude für einen anderen Nutzer würde zu unverhältnismäßigen Kosten führen. Dies betrifft unter anderem die Gebäude des Rechenzentrums sowie das Verwaltungsgebäude an der Edmund-Siemers-Allee 1. Die Informatik und CLISAP sowie die Nutzer des Geomatikums können im ersten Bauabschnitt berücksichtigt werden. Die Flächen die auf dem Überseezentrum entstehen, reichen aus, um den Flächenbedarf dieser Einrichtungen zu decken. Da sich die Bauablauf- und somit die Belegungsplanung am Von-Melle-Park nach den Abriss- und Neubaumaßnahmen richtet, kann eine Campusplanung nach dem „Homebase“ Leitbild nur bedingt realisiert werden. Die Belegungsplanung orientiert sich durch die Abrissmaßnahmen an der Nutzerstruktur der abzureißenden Gebäude, sodass eine Belegung der Einrichtungen im Verbund nur bedingt zu realisieren ist. Die Bauablauf- und Belegungsplanung am Von-Melle-Park wird voraussichtlich bis Ende 2029 dauern, wodurch die Arbeitsfähigkeit der universitären Einrichtungen an diesem Standort eingeschränkt sein wird.

Die Bebauung auf dem Überseezentrum erfolgt gelöst von bestimmten vorgegebenen Strukturen oder Maßnahmen wodurch eine Belegung nach dem „Homebase“ Leitbild realisiert werden kann. Die Arbeitsfähigkeit der universitären Einrichtungen auf dem MIN-Campus ist kaum beeinträchtigt. Auf dem Grasbrook kommt es durch weitere Hochbaumaßnahmen zu einer temporär beschränkten Beeinträchtigung der bereits umgezogenen Einrichtungen. Die Fertigstellung der Baumaßnahmen auf dem Grasbrook erfolgt bis Ende 2018. Der Flächenbedarf 2012 sowie die Wachstumsflächen 2020/2025 können im Szenario 3 realisiert werden.

Die Planungs- und Bauzeit von rund 19 Jahren auf dem Von-Melle-Park kann durch einen konsequenten Bauablauf eingehalten werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der langen Realisierungsdauer besteht jedoch ein sehr hohes Risikopotential, dass sich die Bauzeit verlängern kann. Mögliche Einsprüche

seitens der Anwohner und andere mögliche Verzögerungen aufgrund von Widersprüchen und Einsprüchen sind im Bauablauf nicht berücksichtigt worden. Nach Aussage des Bezirkes Eimsbüttel ist mit solchen terminlichen Risiken nicht zu rechnen. Es wurde vom Bezirk darauf hingewiesen, dass weitestgehendes Planungsrecht besteht. Das Risiko von Verzögerungen aufgrund eventuell gerichtlicher Auseinandersetzungen beispielsweise wegen Baulärm oder sonstiger Emissionen bleibt jedoch über die Realisierungsdauer von 19 Jahren jederzeit bestehen. Auch unvorhergesehene notwendige Maßnahmen beispielsweise aufgrund von Setzungen von Nachbargebäuden können zu einer Verzögerung führen.

Die Fertigstellung der Neubauten bis Ende 2018 auf dem Überseezentrum setzt folgende Prämissen:

- Im Vorfeld bis 2013 wird sowohl ein städtebaulicher Wettbewerb als auch ein Architekturwettbewerb stattfinden.
- Die Vergabe erfolgt in großen Leistungspaketen und es wird auf eine kleinteilige Einzelvergabe verzichtet.
- Die Größe der Leistungspakete reduziert die Anzahl an Schnittstellen zwischen den Beteiligten und erleichtert die Baustellenlogistik.
- Im Gegensatz zu einer Realisierung in Rotherbaum ist auf dem Überseezentrum nicht mit Verzögerungen der Bauzeit aufgrund nachbarschaftlicher Konflikte zu rechnen.

4.4. Szenario 4.0

4.4.1. Städtebau (gmp)

4.4.1.1. Kleiner Grasbrook

Zielvorstellung

Die Zielvorstellung für den Bereich Kleiner Grasbrook ist die Schaffung eines neuen städtischen Quartiers auf allen Flächen des Kleinen Grasbrooks mit integrierter Universität als Erweiterung und Fortsetzung der Hafencity und der Leitidee der „Stadt am Wasser“.

Im Folgenden werden die Planungsvoraussetzungen beschrieben:

Das Planungsgebiet Kleiner Grasbrook gliedert sich in Überseezentrum (A), O'Swaldkai (B) sowie Am Saalehafen (C) westlich der Bahnlinie.

Abbildung 92: Teilflächen des Kleinen Grasbrooks



Für das Planungsgebiet sind in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Planungsansätze gemacht worden. Erstmals wurde der Kleine Grasbrook im Rahmen des Workshops „**Sprung über die Elbe**“ zum Planungsgegenstand. Für

die Olympiabewerbung der Freien Hansestadt Hamburg wurde durch gmp ein Gutachten angefertigt, welches den Kleinen Grasbrook als Standort für den Neubau des **Olympiastadions** vorgeschlagen hat. Im Rahmen der Planungen für den Masterplan Elbbrücken wurden auch Vorschläge für die benachbarten, östlich zwischen Bahntrasse und Autobahn gelegenen Flächen gemacht, die an dieser Stelle eine **Hochpunkt-Bebauung** vorsehen. Das Ziel aller Überlegungen ist die Erweiterung der Hafencity über die Elbe nach Süden, die bessere Anbindung des Ortsteils Veddel und des Bereichs Wilhelmsburg an die nördlichen Stadtteile.

Im Quartier Veddel läuft bereits jetzt ein Programm zur Bereitstellung studentischen Wohnraums, mit dem die Bewohnerstruktur der Veddel ergänzt werden soll und einer möglichen Abwanderungstendenz aus diesem Gebiet entgegengewirkt werden soll. Die städtische Entwicklung des Kleinen Grasbrooks würde dem Gebiet Veddel neue, zukunftsweisende Impulse geben und helfen, die isolierte Lage zu mindern.

Der südliche anschließende Ortteil Wilhelmsburg profitiert in naher Zukunft von der Internationalen Gartenschau (IGS) und der Internationalen Bauausstellung (IBA). Die beiden Ausstellungen werden das jetzige Stadtquartier Wilhelmsburg sowie die Planungen für seine zukünftige Entwicklung in den Focus der Öffentlichkeit rücken und die stadtentwicklungspolitischen Ansätze der Freien Hansestadt Hamburg auch einem internationalen Publikum bekannt machen.

Eine Umnutzung des Kleinen Grasbrooks würden diese Bemühungen unterstützen und die Befreiung Wilhelmsburgs aus der Insellage begünstigen.

Öffnung des
Segelschiffhafens

Die Städtebau und bauliche Struktur verfolgt unter dem Leitgedanken der „Stadt am Wasser“ das Ziel, die standorttypischen Qualitäten herauszuarbeiten und zu stärken. Das Leben an der „Wasserkante“ soll standorttypisches Merkmal werden. Deshalb wird vorgeschlagen, den ehemaligen Segelschiffhafen wieder zu öffnen und die Fläche des O'Swaldkais auf diese Weise in 2 Teilflächen zu gliedern.

Abbildung 93: Kleiner Grasbrook 1967 (links), heute (mitte) und in Szenario 4.0 (rechts)



Verlängerung der Kai-
Lagen um ca. 44 %

Auf diese Weise wird die Länge der Kai-Lagen - der Flächen mit direktem Wasserbezug - von momentan ca. 3.100 m, um ca. 2.300 m verlängert. Die Attraktivität dieser Kai-Lagen, davon ca. die Hälfte mit Südorientierung, würde vor allem rückwärtige, mittig gelegene Flächen des Planungsgebietes besonders begünstigen.

Die Öffnung des Segelschiffhafens steigert die Attraktivität des Kleinen Grasbrooks der mit den östlich gelegenen Verkehrsstrassen sowie der verbleibenden Hafennutzung auch Nachteile aufweist.

- Emissionen Hafengelände nach 2025
- Emissionen Autoverkehr
- Emissionen Verkehr Schienen
- Emissionen S-Bahn
- Emissionen Schiffe

Abbildung 94: Schallemission



Zusammen mit den anderen Wasserflächen wie Moldauhafen, Saalehafen und Hansahafen sowie der nördlich verlaufenden Elbe wird das Thema „Wasserbezug“ zum stadtbildprägenden Quartiersmerkmal. Die an der Südkante des Hansahafens gelegene, denkmalgeschützte Gruppe der **50er Schuppen** mit dem Standort des Museums der Arbeit bildet zudem einen milieugeprägten visuellen Abschluss des neuen Quartiers nach Süden und verstellt den Blick auf die südlich gelegenen Hafennutzungen.

Abbildung 95: Blick in den Hansahafen aus Richtung Hansabrücke (siehe Pfeil) (Foto: gmp)



Abbildung 96: Lageplan Szenario 4.0



Gewähltes Raster
erzeugt verdichtete,
städtische Struktur

Blöcke bilden
flexibles System

Bauliche Struktur

Die **städtebauliche Struktur** basiert auf einem Raster mit Baufeldern in einer Größe von 60 m x 60 m, welches sowohl durch die Universität als auch durch Wohn- Gewerbe- und Büronutzungen belegt werden kann. Die durch die Öffnung des Segelschiffhafens gewonnenen drei Landzungen werden in längliche Streifen gleicher Höhenentwicklung gegliedert. Es soll eine verdichtete, städtische Struktur entstehen mit Straßenräumen und klaren Raumkanten in Fortschreibung und Ergänzung der in der Realisierung befindlichen Hafencity auf der Nordseite. Die Erdgeschosszonen sollen überwiegend der kommerziellen Nutzung vorbehalten werden, sodass bedingt durch die gute Durchmischung der Nutzungen eine lebhaftere, städtische Atmosphäre entstehen kann. Die Blöcke stellen momentan nur einen grundlegenden Ordnungsrahmen dar. Sie können im Prozess einer vertiefenden städtebaulichen Planung aufgelöst oder zusammengelegt werden. Es können auch Blöcke entfallen und zu kleineren Pocket-Parks umgewidmet werden. Dieses flexible System ermöglicht es der Universität, Einzelgebäude und Gebäudegruppen genau auf den Bedarf an Flächen und Nutzungsarten abzustimmen und auch zu größeren Einheiten zusammenzufassen. An den Südseiten der Landzungen öffnet sich die Bebauung jeweils U-förmig zum Wasser, um einen **maximalen Sichtbezug zu den Wasserflächen** zu ermöglichen.

Abbildung 97: U-förmige Bebauung ermöglicht maximalen Sichtbezug zum Wasser



Ensemble aus
Sonderbauten

An den Landspitzen in Richtung Westen werden Sonderbauten positioniert, die zusammen mit den geplanten Sonderbauten auf der nördlichen Elbseite (Wissenschafts-Museum, HafenCity Universität, Internationaler Fährterminal und andere Ideen) ein Ensemble bilden werden.

Abbildung 98: Ensemble von Sonderbauten



Hochpunkte betonen
Elbüberquerung

Das östliche Ende des gesamten Planungsgebiets wird durch 3 Gruppen von jeweils 2 Hochhäusern nahe der Bahntrasse bzw. des Moldauhafens und des Saalehafens gebildet. Sie bilden eine Reihe von Landmarken im Hintergrund, betonen den Punkt der Elbüberquerung und markiert die Einfahrt in die Kernstadt.

Abbildung 99: Hochhäuser markieren den Elbübergang



Dresdener Ufer

Auf dem Teilstück C am Dresdener Ufer sowie am Halleschen Ufer entlang des Saalehafens, momentan genutzt als Freihafengelände der Republik Tschechien soll eine möglichst geschlossene Bebauung mit Kopfbauten zu den Hafenbecken entstehen, welche durch ihre Gebäudekubatur eine Abschirmung des Lärms der Bahnstrecke begünstigt.

Das unter Denkmalschutz stehende Lagerhaus G auf der westlichen Seite des Saalehafens soll erhalten bleiben und bildet das gegenüber der Neubauten am Halleschen Ufer.

Wenn es gelänge, die Brücken für die Flussschifffahrt im Saalehafen zu erhalten, könnte hier ein Bereich entstehen, der die dann noch deutlich erkennbaren Züge eines Hafengebietes als milieuprägendes Element nutzt.

Abbildung 100: Dresdener Ufer



Abbildung 101: Blick von der Sachsenbrücke in den Saalehafen



Platzfolgen

Städtische Plätze

Im das Zentrum des neuen Stadtteils wird ein Folge von Plätzen eingefügt. Nördlich des Moldauhafens liegt ein zentraler Platz, welcher mit seiner nördlichen Hälfte auf dem Teilstück A liegt. An dieser Stelle, verbunden mit Brücken, schließt sich südlich ein weiterer Platz an, um den sich die zentralen Funktionen der Universität gruppieren:

- der Neubau der Staats- und Universitätsbibliothek
- das neue Hörsaalzentrum mit Audimax
- die neue zentrale Mensa

Ein weiterer Platz am östlichen Ende des neuen Hafenbeckens schließt die Platzfolge nach Süden ab.

Abbildung 102: Platzfolgen Szenario 4.0



Weitere Plätze befinden sich im Umfeld der Sonderbauten auf den Landspitzen, welche zu einem besonderen Anziehungspunkt werden können, da von hier aus ein besonders schöner Blick auf die Elbe und die Stadtkulisse von Hamburg erlebt werden kann.



Abbildung 104: Blick auf Hafencity mit Elbphilharmonie



Grünflächen und Parkanlagen

Aufbauend auf den Ideen des Workshops „Sprung über die Elbe“, dem Masterplan Elbbrücken sowie den Planwerken für die IBA in Wilhelmsburg wird die Uferkante des südlichen Elbufers als Parkanlage ausgebildet, durch welche zukünftig der **Elbe-Wanderweg** seinen Anschluss nach Süden finden wird.

In der parkartig gestalteten Uferkante kann eine Fläche für einen Sportplatz integriert werden, welcher für die Sport- und Erziehungswissenschaften der Universität genutzt werden kann.

Abbildung 105: Freiflächen Szenario 4.0

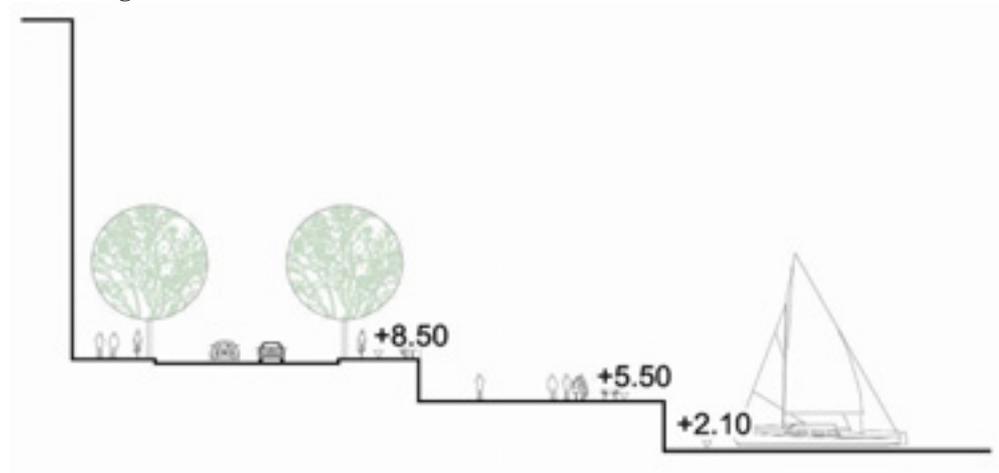


Auf der südlichen Landzunge des O'Swaldkais, welche keine Uferkante zur Elbe aufweist, werden für Grünflächen in zentraler Lage einige Blöcke herausgeschnitten und als Parkfläche ausgewiesen.

Kaimauern

Um die optische Distanz zum Wasser zu reduzieren, werden die Kaimauern nach Möglichkeit gestaffelt ausgeführt. Es entsteht eine untere Ebene entlang der Kaimauer und eine obere Ebene auf der Höhe des zukünftigen Terrains auf ca. 8,5 m (Warftenlösung).

Abbildung 106: Kaimauern



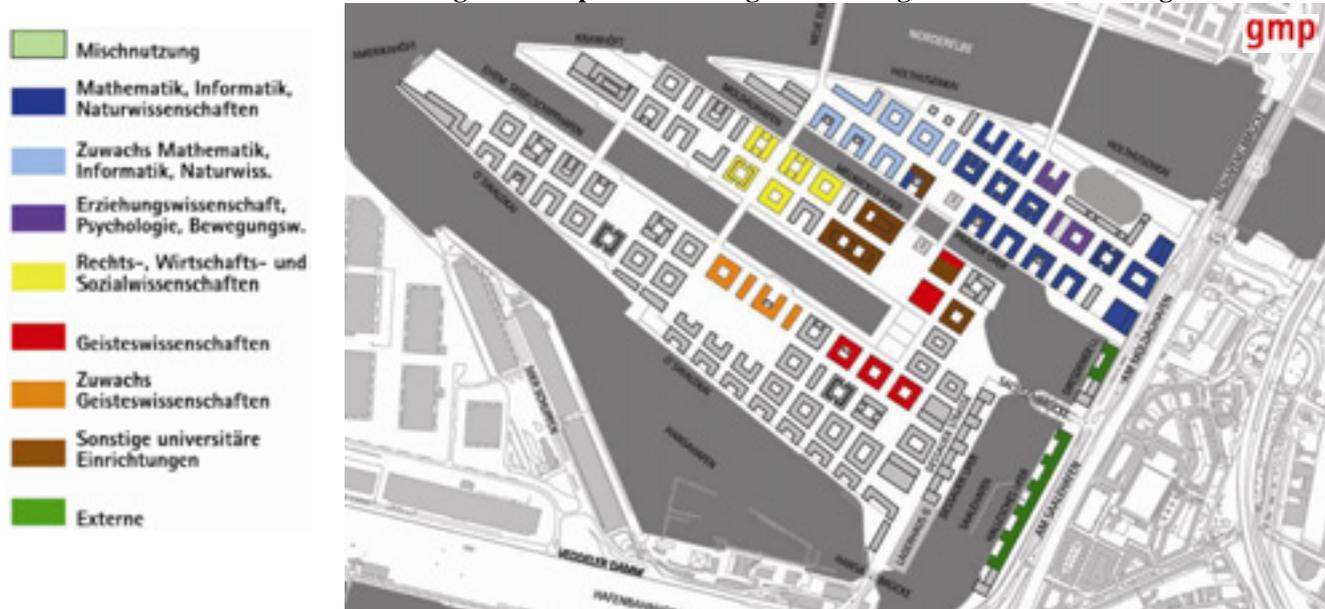
Funktionen

Lebendige,
durchmischte Stadt

Es wird angestrebt, die Universität mit anderen städtischen Funktionen zu verweben, so dass eine lebendige, durchmischte Stadt und keine „Campus-Universität“ entsteht.

Da bei den Naturwissenschaften der größte Modernisierungsdruck besteht, werden diese auf dem Überseezentrum platziert, welches als erstes Teilstück zur Neubebauung geräumt wird. Die Buchwissenschaften sowie die zentralen Einrichtungen der Universität werden um die städtischen Plätze der südlichen beiden Teilstücke positioniert. Alle übrigen Blöcke können gewerblich als Büros und/ oder zu Wohnzwecken genutzt werden.

Abbildung 107: Beispieldarstellung für eine mögliche Clusterverteilung Szenario 4.0



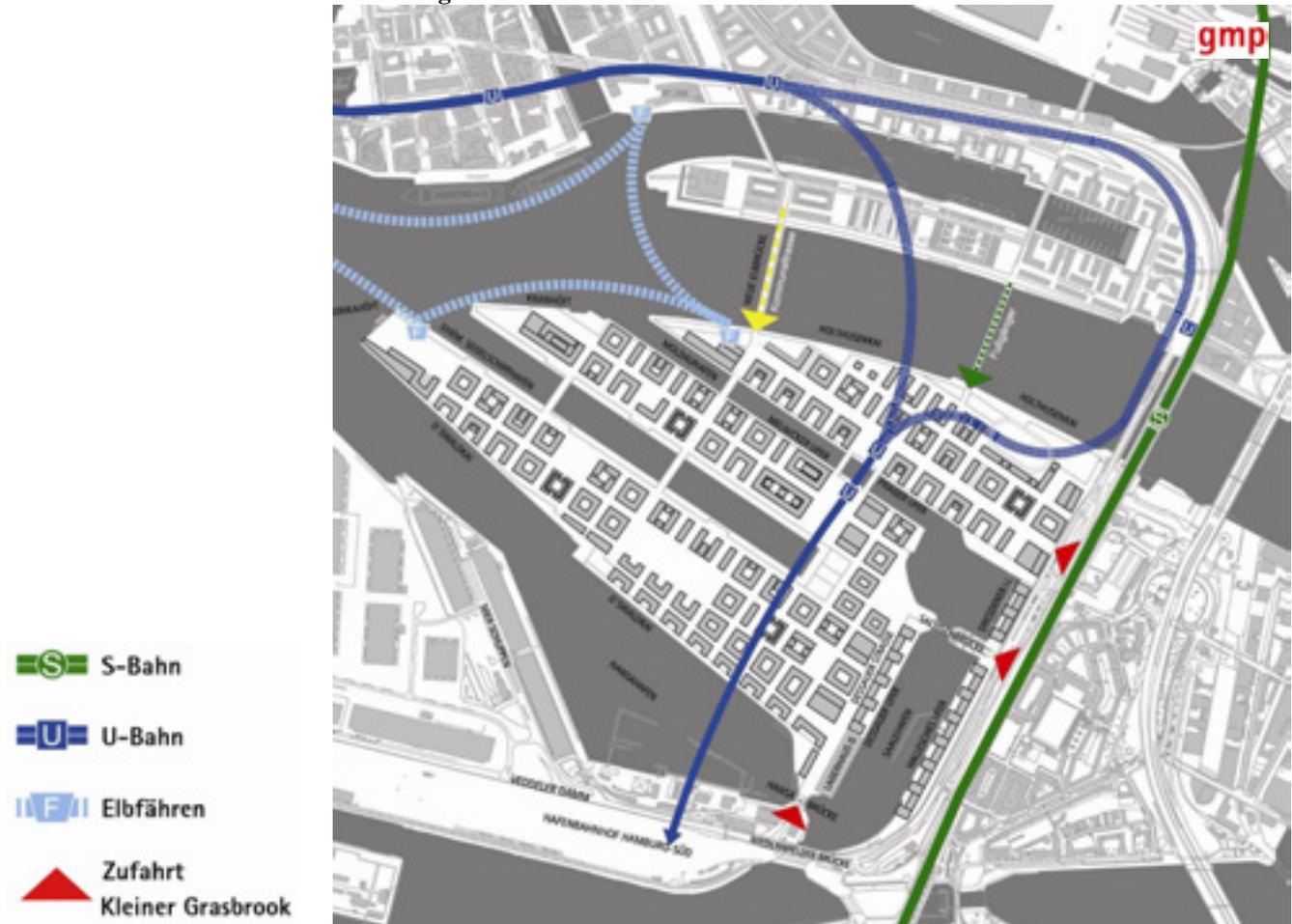
Die Darstellung veranschaulicht, dass im nördlichen Planungsgebiet die Konzentration der universitären Nutzung zu hoch ist. Es wäre also günstig, einige Departments auf die südliche Teilfläche des O'Swaldkais zu verlagern. Im Bereich der beiden südlichen Landzungen gelingt die Durchmischung der Funktionen recht gut. Für das gesamte Planungsgebiet wird ein universitärer Anteil von ca. 49% erreicht, 51 % verbleiben für andere städtische Nutzungen.

Das entspricht in etwa dem Grad der Durchmischung am jetzigen Standort in Eimsbüttel (siehe Abbildung 28: Verwebung der Universität mit dem Stadtteil (Quelle: Zur Diskussion erstellte Planungsunterlage der BWA [ohne Anspruch auf Vollständigkeit]) auf Seite 69).

Verkehrliche Erschließung

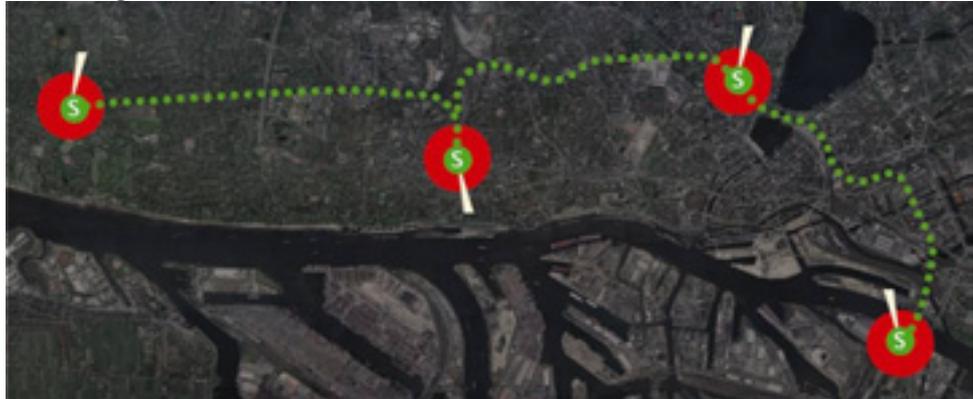
Die Linie U 4 soll verlängert werden, die Elbe unterqueren und eine Haltestelle unter dem zentralen Platz von Teilstück A erhalten. Je nach Ausgestaltung der U-Bahnanbindung ist anzustreben, das Gebiet möglichst mittig zu erschließen, um die Wege zur U-Bahn kurz zu halten und um die Attraktivität des öffentlichen Nahverkehrs generell zu erhöhen. Zur U-Bahn-Führung siehe weiter unten.

Abbildung 108: Verkehr ÖPNV Szenario 4.0



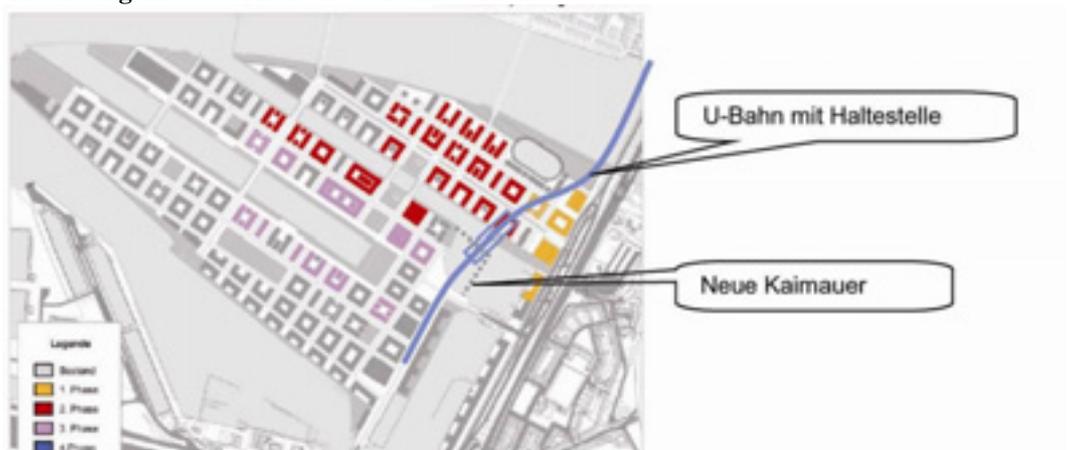
Ein neuer Haltepunkt der S-Bahn auf den Elbbrücken könnte die Einrichtung einer **Universitätslinie** ermöglichen, welche nahezu alle Standorte der Universität in kurzer Zeit miteinander verbindet.

Abbildung 109: Universitätlinie



Die Verlängerung der U 4 mit der Elbüberquerung sowie die Verknüpfung mit der S-Bahn werden bereits seit längerem planerisch untersucht, es existieren gegenwärtig zahlreiche Varianten. Unter Kostengesichtspunkten wird insbesondere eine oberirdische Führung in die Diskussion gebracht, welche sich aber nur entlang der Bahntrasse realisieren ließe. Sie würde das Planungsgebiet sehr unvorteilhaft in Randlage erschließen, weite Fußwege erforderlich machen und die bekannten Probleme einer Hochlage (Lärm, Sichtbehinderung, Abwertung der benachbarten Parzellen etc.) generieren. Sie wurde deshalb nicht zur Grundlage unserer Planung gemacht.

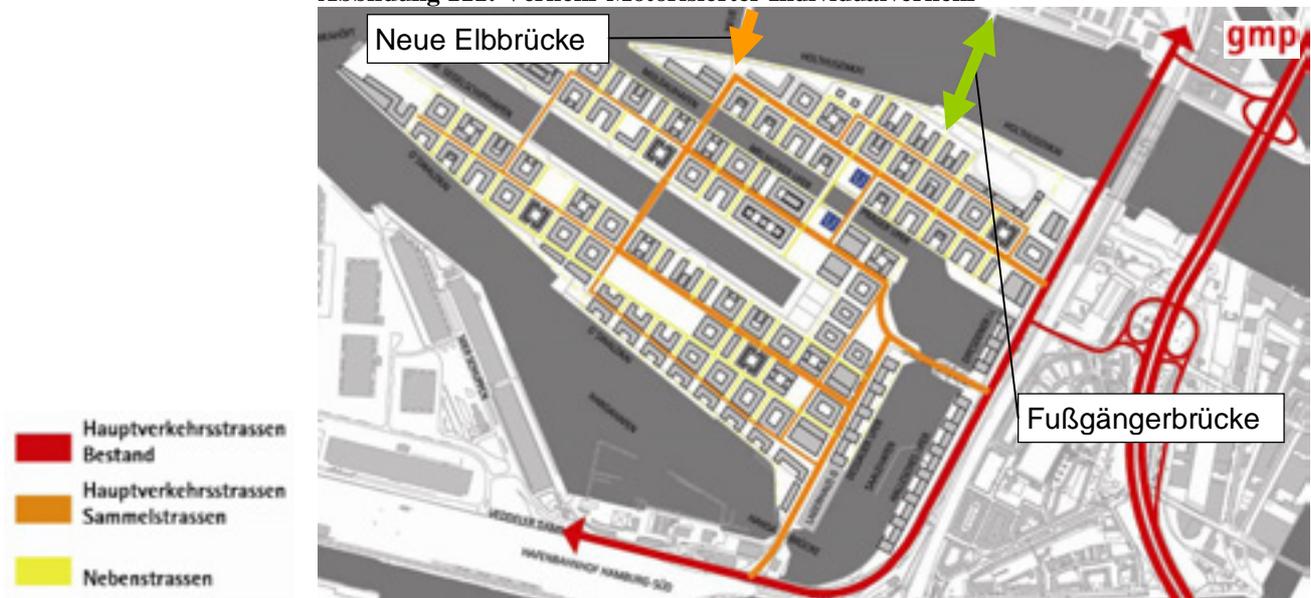
Abbildung 110: Oberirdische U-Bahn Variante



Verlegung der
Schiffsparkplätze und
Brücke über die Elbe

Die Schiffsparkplätze in der Elbe sollen an eine andere Stelle im Hafen verlegt werden, so dass Brücken über die Elbe gebaut werden können, welche die Hafencity über die Landspitze des Baakenhafens mit dem Kleinen Grasbrook verbindet. Diese Brücke sollte zumindest in nördliche Richtung als Kommunaltrasse funktionieren, um die verkehrliche Belastung der Hafencity zu reduzieren. Weiter westlich soll eine Fußgängerbrücke entstehen, welche das Gebiet um den zukünftigen Chicago-Platz an den Kleinen Grasbrook anbindet. Für die Binnenschifffahrt stellen diese Brücken kein Hindernis dar. Die Höhe der Brücken ist ausreichend hoch.

Abbildung 111: Verkehr Motorisierter Individualverkehr



Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt vom Veddeler Damm über die Dessauerstraße, von der Straße Am Saalehafen über die bestehende Sachsenbrücke sowie über einen Abzweig von der Straße Am Moldauhafen in das Gebiet des jetzigen Überseezentrums. Innerhalb des Planungsgebietes wird ein System von Haupt- und Nebenstraßen entwickelt. Die Hauptstraßen werden schleifenförmig durch das Gebiet geführt und verbinden die zwei Landzungen auch untereinander. Der ruhende Verkehr wird in unterirdischen Garagen mit einem Untergeschoss untergebracht, welches sich im Bereich der notwendigen Aufschüttung befindet, die aus Gründen des Hochwasserschutzes erfolgen muss.

4.4.1.2. *Rotherbaum*

Von-Melle-Park

Nach dem Umzug der Universität, einschließlich der Staatsbibliothek, sollen bedeutende oder kürzlich modernisierte oder errichtete Bauten am Standort erhalten werden. Dazu zählen

- das ehemalige Hauptgebäude an der Edmund-Siemers-Allee einschließlich der Flügelbauten
- das Audimax Gebäude
- der Philosophenturm
- das Gebäude der Erziehungswissenschaften
- die Gebäude der Rechtswissenschaften
- das Gebäude des ehemaligen Pferdestalls am Allende-Platz
- das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Wilhelm-Gymnasium.

Alle anderen Gebäude sollen zum Abbruch vorgesehen werden.

Ehemaliges Hauptgebäude

Das ehemalige Hauptgebäude einschließlich der Flügelbauten muss auch in Zukunft auf Grund von gültigen Bestimmungen der Stiftungsverträge für universitäre Zwecke genutzt werden. Hierzu sind unter anderem folgenden Nutzungen denkbar:

- Nutzung als Konferenzzentrum der Universität
- Nutzung als Weiterbildungszentrum der Universität
- Nutzung durch universitätsaffine Forschungseinrichtungen

Philosophenturm und Erziehungswissenschaften

Der Philosophenturm sowie die Gebäude der Erziehungswissenschaften und der Rechtswissenschaften könnten veräußert und zu Büros umgewidmet werden. Alternativ ist die Unterbringung von öffentlicher Verwaltung denkbar oder die Ausbildung einer Themenimmobilie für die Medien- und Kreativwirtschaft.

Ehemaliger Pferdestall

Das Gebäude kann für Büros und kulturelle Zwecke umgenutzt werden. Die Flächen im verglasten Innenhof können ein Veranstaltungszentrum für Kleinkunst

mit Bars und Cafes werden. Die Obergeschosse könnten kulturnahen Organisationen vermietet werden.

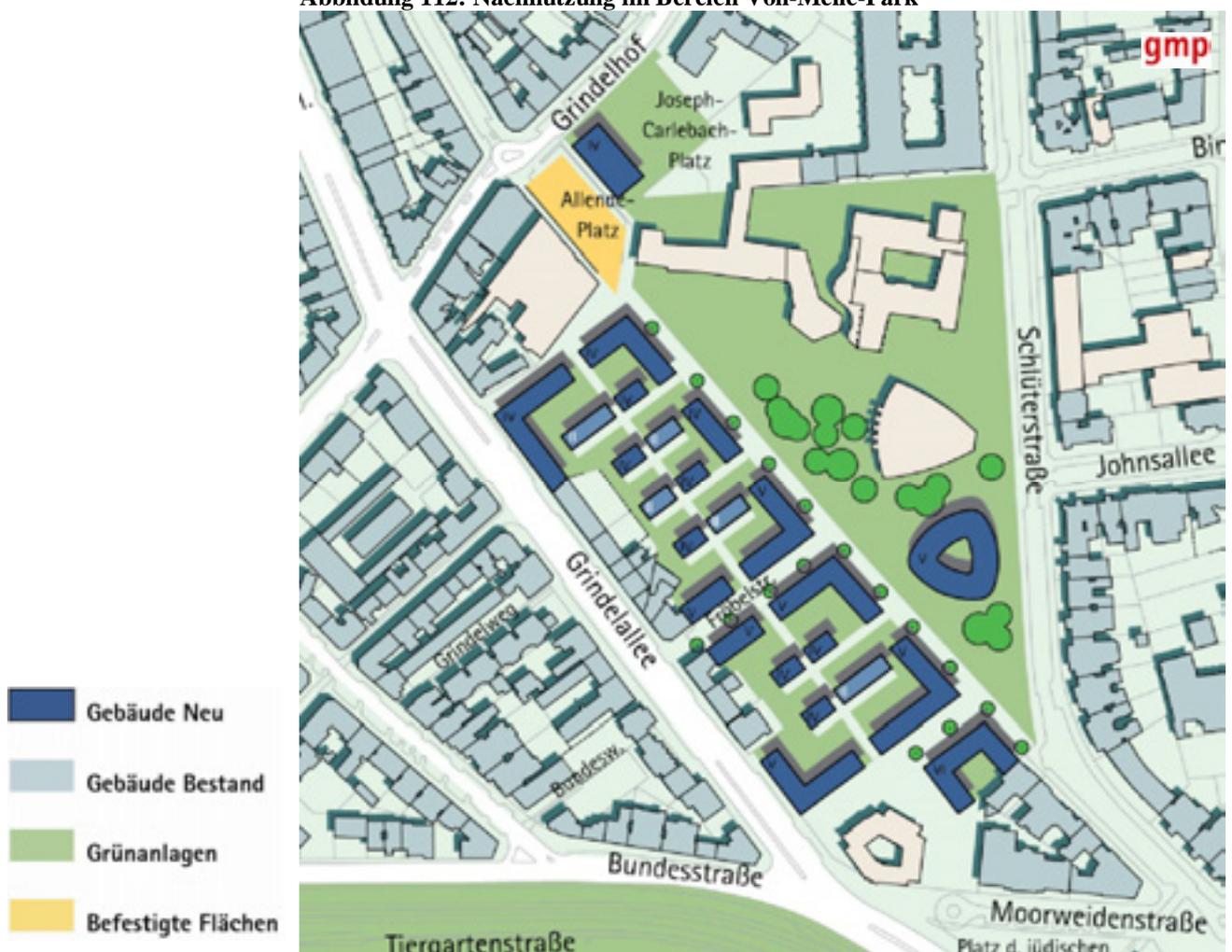
Audimax-Gebäude

Südlich des ehemaligen Audimax-Gebäudes wird ein Neubau vorgeschlagen, welcher ggf. auch als Hotel genutzt dazu geeignet wäre, das Audimax-Gebäude in seine Bewirtschaftung einzubeziehen.

Ehemaliger Hochbunker

Für den ehemaligen Hochbunker wird ein Neubau vorgeschlagen.

Abbildung 112: Nachnutzung im Bereich Von-Melle-Park



Grindelallee

Für die Flächen der ehemaligen Staatsbibliothek und der ehemaligen Wirtschaftswissenschaften wird eine Neubebauung in Form von großzügigen Blöcken vorgeschlagen. Der historische Stadtgrundriss des 19. Jahrhunderts wird komplettiert und die verbliebene Reihe der Wohnbauten an der Grindelallee wird zu einem Quartier ergänzt. Die Straßenflucht entlang der Grindelallee wird mit 5-geschos-sigen Gebäuden geschlossen, zum Von-Melle-Park wird die historische Flucht der Benecke-Strasse in Verlängerung der Schlüter-Strasse, bis zum Anschluss an den ehemaligen Pferdestall am Allende-Platz. In Anlehnung an die historischen Quer-Verbindungen der Fröbel-Strasse werden Querstraßen vorgeschlagen, die das gesamte Gelände in 2 größere Abschnitte gliedern. In den Blockinnenbereichen liegen weitere Wohngebäude, welche sich formal an die in Hamburg übliche Terrassen-Bebauung anlehnen. Das ehemalige Wilhelmsgymnasium wird wieder freigestellt, der ehemalige Von-Melle-Park bleibt als Park erhalten und die neuen Gebäude sollen zu Wohn- und Büro-zwecken genutzt werden.

Abbildung 113: Nachnutzung Bereich Von-Melle-Park (Neubauten weiß und türkis)

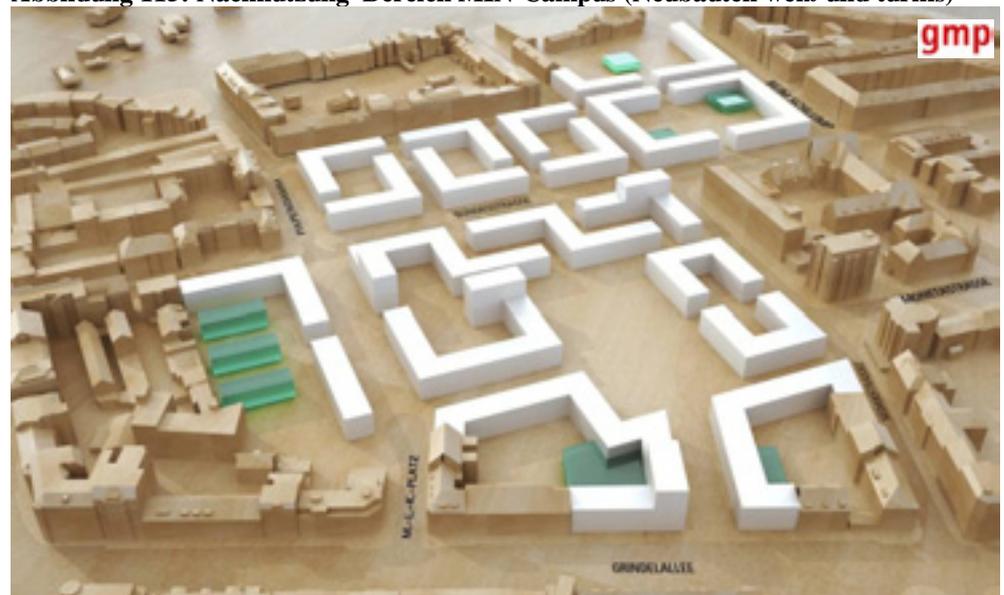


Der Vorschlag für die Nachnutzung des Bereichs Bundesstraße entspricht den Neuplanungen, des Szenarios 3 und 4.1. Ausführliche Planung und Erläuterungen sind unter Szenario 3 zu finden.

Abbildung 114: Nachnutzung Bereich MIN-Campus



Abbildung 115: Nachnutzung Bereich MIN-Campus (Neubauten weiß und türkis)



Schaffung eines neuen Nutzungsmixes

Nach dem Umzug der Universität wird das Gebiet Rotherbaum über mehrere Jahre von Bautätigkeit geprägt sein. Es wird zu einem Zuzug von Bewohnern nach Eimsbüttel in die neu erstellten Wohnquartiere kommen. Die gemischte Nutzung von Teilen der Neubebauung in den Erdgeschosszonen und die Möglichkeit des Angebots von Büro- und Gewerbeflächen für Freiberufler in den Neubauten wird dem Gebiet neue Impulse geben und die Attraktivität als innenstadtnahes Wohnquartier erhöhen. Die Umnutzung der bestehenden Gebäude zu universitätsnahen Zwecken oder zu Bürogebäuden wird einen Teil der umgezogenen Arbeitsplätze ersetzen.

Neuer Standort für Kinder- und Jugendkultur

Zur Steigerung der Attraktivität des Gebietes Rotherbaum ist auch die Idee ins Gespräch gebracht worden, einen zentralen Veranstaltungsort für Kinder- und Jugendkultur (Nachnutzung Audimax und Studentenwerk) zu schaffen. Hierzu werden Spielbühnen, Proberäume etc. benötigt für Veranstaltungen in einer Größenordnung von 100- 300 Personen, einzelne Veranstaltungen auch bis zu 1000 Personen. In Betracht käme auch eine Ansiedlung eines Kindertheaters und einer Puppenbühne. Weiterhin sucht die am Mittelweg beheimatete Jugendmusikschule nach neuen Spielräumen.

Vorstellungen der Jüdischen Gemeinde / Idee eines jüdischen Museums

Zentraler Wunsch der Gemeinde ist es, eine neue Synagoge und ein Gemeindezentrum auf dem Joseph-Carlebach-Platz (Platz der ehemaligen Synagoge) zu errichten. Positiv zur Kenntnis genommen wurde der Umstand, dass der Joseph-Carlebach-Platz bei den Überlegungen zur Universitätsbauentwicklung - mit Rücksicht auf die Neubaupläne der Gemeinde - bewusst frei gelassen wurde.

Es gibt weiterhin Pläne zur Errichtung eines Jüdischen Museums in Hamburg. Als Standort könnte nach Umzug der Universität auf den Kleinen Grasbrook der Bereich des jetzigen Hochbunkers am Allende-Platz darstellen in unmittelbarer Nähe des auf dem Joseph-Carlebach-Platz ins Auge gefassten Synagogenneubaus

Die städtebauliche Konzeption von gmp macht bei Szenario 4 die folgenden Maßnahmen am öffentlichen Straßenraum der bestehenden Standorte erforderlich:

- Neubau einer Bügelstraße an die Bundesstraße
- Herstellung öffentlicher Straßen- und Fußwege zwischen Bundesstraße und Laufgraben, am Wohngebietspark sowie am Von-Melle-Park

Es wird angenommen, dass die Herrichtungsmaßnahmen (Abriss baulicher Anlagen) an den zu vermarktenden Grundstücken des MIN-Campus und Von-Melle-Parks vom Käufer durchgeführt werden.

Abbildung 116: Ergebnis für den Bereich Kleiner Grasbrook Szenario 4.0

Untersuchungsgebiet A + B (komplette südliche Fläche)			
beplanbares Gelände			
Untersuchungsgebiet A			
ist Zustand		254.519,00 m ²	
zusätzlich Aufschüttung		21.120,00 m ²	
		275.639,00 m²	
Untersuchungsgebiet B		700.660,00 m ²	
- Ausbildung Hafenbecken (inkl. Aufschüttung)		46.880,00 m ²	
- verbleibende Hafenfunktionen im Süden		0,00 m ²	
		653.780,00 m²	
▶ optionales Untersuchungsgebiet C		34.743,00 m²	
beplanbare Gesamtfläche		964.162,00 m²	
pauschale Vorabermittlung der Maximal zulässigen BGF (als Vergleich)			
beplanbare Fläche x 0,6 x GFZ (2,2) = max BGF			
964.162,00	0,6	2,2	1.272.693,84 m²
Universitärer Bedarf (MIN und Melle Campus) mit Zuwachs			
gem. Angabe 04.12.2008			
Bruttogeschossfläche			729.142,00 m²
Ermittlung des Mischungsverhältnisses Universität zu Stadt			
	in %		
Universität	57,3		729.142,00 m ²
Stadt	42,7		543.551,84 m ²
maximale BGF	100		1.272.693,84 m ²
Maßnahmen zur Verbesserung des Mischungsverhältnisses			
Erzeugen von Hochpunkten			
maximale BGF,			1.494.032,00 m ²
wie im städtebaulichen Konzept dargestellt			
(inkl. Abminderung für nicht so dichte Wohnbebauung)			
▶ (inkl. Bebauung Saalehafen/Moldauhafen)			
entspricht einer GFZ von			2,58
Ermittlung des Mischungsverhältnisses Universität zu Stadt			
	in %		
Universität	48,8		729.142,00 m ²
Stadt	51,2		764.890,00 m ²
maximale BGF	100		1.494.032,00 m ²
Bestimmung der durchschnittlichen GFZ bei einem Nettobaulandansatz von 0,6 (bei überw. 5geschossiger Bauweise + Sonderbaukörper)			
Hafenbecken als Naherholungsfläche angesetzt (+ 69.912 m²)			
Untersuchungsgebiet A		275.639,00 m ²	
Untersuchungsgebiet B		653.780,00 m ²	
▶ optionales Untersuchungsgebiet C		34.743,00 m ²	
Naherholungsfläche		69.912,00 m²	
		1.034.074,00 m²	
	max BGF		
GFZ	bepl. Fläche x 0,6		2,41

(Die Umrechnung BGF zu HNF erfolgt bei der Universität über den Faktor 2,0 [HNF=BGF/2,0] bei den übrigen Nutzungen „Stadt“ über den Faktor 1,7 [HNF=BGF/1,7])

Die zentralen Bereiche der Universität einschließlich der integrierten Institutionen wie Staats- und Universitätsbibliothek und Studentenwerk sowie die externen Forschungseinrichtungen können bei Szenario 4.0 untergebracht werden. Es stehen zudem ausreichend Flächen für Start-ups und Technologietransfer zur Verfügung. Die universitären Institutionen auf den beiden Teilstücken erreichen einen Anteil von ca. 49 %, für andere städtische Funktionen verbleiben ca. 51 %.

Das Ziel einer guten **Durchmischung** von Stadt und Universität **wird erreicht**.

4.4.2. Herrichtung und Erschließung (HCH)

Maßnahmen auf dem
Kleinen Grasbrook

Das Szenario 4.0 geht von einer kompletten Bebauung aller Teilflächen aus. Für die **Teilflächen Überseezentrum (A), O'Swaldkai (B), Am Saalehafen (C)** sind dieselben Maßnahmen erforderlich **wie unter dem Szenario 1** beschrieben.

Die Neuordnung der Betriebsflächen auf der Teilfläche B2 entfällt in diesem Szenario. Stattdessen muss die Teilfläche B2 zusätzlich hergerichtet werden.

Folgende Maßnahmen sind hierfür erforderlich:

- Rückbau der ober- und unterirdischen Bauwerke bis auf Gründungspfähle
- Rückbau von befestigten Freiflächen einschließlich der Ver- und Entsorgungsleitungen (Hohlraumleitungen)
- Rückbau von Bahn- und Krangleisen einschl. Lichtmasten
- Rückbau der privaten Hochwasserschutzanlagen
- Rückbau sonstiger Bauwerke, wie dort vorhandener Stahlbrücken, Zäune, Gefahrguteinrichtungen u. ä.

Nach Aussagen von HPA befinden sich alle Anlagen auf den vermieteten Flächen im Eigentum der Mieter. Gemäß AVB-HI hat der Mieter das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses geräumt und in einwandfreiem Zustand zurückzugeben. Das gilt auch bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses.

Zusätzlich zu den unter Szenario 1 beschriebenen Maßnahmen ist auf dem O`Swaldkai eine Sanierung des südöstlichen Bereiches (ca. 210 m) und am Brückenwiderlager der Hansabrücke erforderlich. Alle übrigen Kaimauern des O`Swaldkai haben noch eine Restlebensdauer von mehr als 50 Jahren. Die Maßnahmen an den Kaimauern des Amerikahöfts und des Kranhöfts sind im Rahmen der Wasserbeckenplanung erfasst.

Maßnahmen in
Rotherbaum

Die städtebauliche Konzeption von gmp macht bei Szenario 4.0 die folgenden Maßnahmen am öffentlichen Straßenraum der bestehenden Standorte erforderlich:

- Neubau einer Bügelstraße an die Bundesstraße
- Herstellung öffentlicher Straßen- und Fußwege zwischen Bundesstraße und Laufgraben, am Wohngebietspark sowie am Von-Melle-Park

Es wird angenommen, dass die Herrichtungsmaßnahmen (Abriss baulicher Anlagen) an den zu vermarktenden Grundstücken des MIN-Campus und Von-Melle-Parks vom Käufer durchgeführt werden.

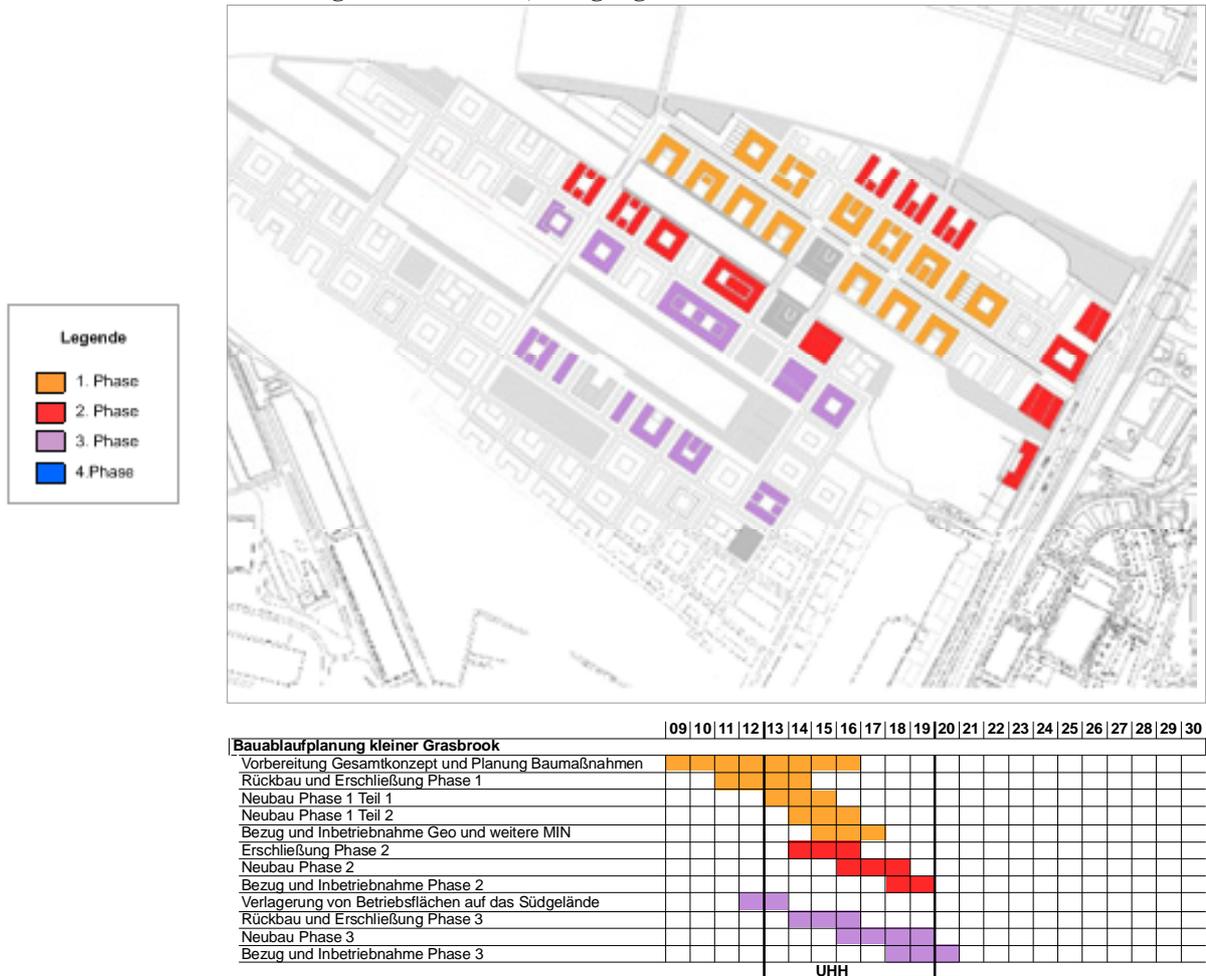
4.4.3. Bauablauf- und Belegungsplanung (rheform)

4.4.3.1. *Grundlegende Annahmen für alle Szenarien*

Die der Bauablauf- und Belegungsplanung zugrunde liegenden allgemeinen Annahmen sind in Kapitel 4.1.3.1 beschrieben.

4.4.3.2. Kleiner Grasbrook

Abbildung 117: Bauablauf, Belegung und Zeitachse Kleiner Grasbrook Szenario 4



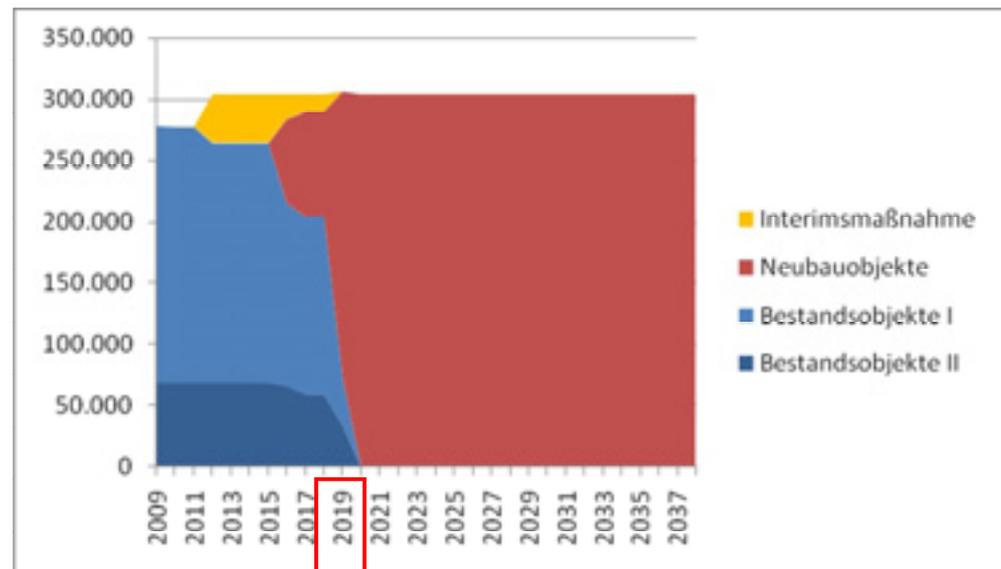
Die Bauablauf- und Belegungsplanung unterliegt den im Szenario 1 benannten grundlegenden Annahmen. Das Szenario 4 ist durch einen kompletten Umzug der als umzugsrelevant identifizierten Einrichtungen der Universität charakterisiert. Eingefärbt wurden die Gebäude, die nach der Belegungsplanung durch die Einrichtungen der Universität bezogen werden. Die eingefärbten Gebäude stellen insgesamt mehr Fläche dar als von der Universität genutzt werden, da im EG und 1. OG. Flächen für städtische Nutzungen vorgesehen sind. Wachstumsflächen für 2020/2025 sind nicht dargestellt. Die Bauablauf- und Belegungsplanung wird im

Szenario 4 in 3 Phasen unterteilt und richtet sich nach den aufgestellten Prämissen und Annahmen sowie der Entwicklungsstudie von ARGUS. Die Entwicklungsstudie prüft, in welchem Stadium der öffentlichen Erschließung mit den Hochbauten für die Universität begonnen werden kann. Insgesamt ist mit der Fertigstellung und den Umzügen bis Ende 2020 zu rechnen.

Die für den ersten Bauabschnitt zur Verfügung stehenden Gebäude sind orange dargestellt und werden in der ersten Bauphase in zwei Teilabschnitten zwischen Anfang 2013 bis Ende 2016 fertiggestellt. Die rot dargestellten Gebäude im oberen Teil der Abbildung können ab Anfang 2016 erbaut werden, da nach der Entwicklungsstudie von ARGUS diese Baufelder erst zu diesem Zeitpunkt für den Hochbau zur Verfügung stehen. Im mittleren Teil des kleinen Grasbrock kann ab 2016, nach der Verlagerung von bestehenden Betriebsflächen auf das Südgelände, mit den Neubauten der dritten Phase begonnen werden.

4.4.3.3. Übersicht Flächenverfügbarkeit

Abbildung 118: Flächenverfügbarkeit nach Jahresscheiben Szenario



Die Darstellung – aufgeteilt nach Neubauten und Bestandsobjekten I und II – und die folgende Tabelle zeigen, dass der hier für die bauliche Umsetzung geprüfte Flächenbedarf ab 2019 zur Verfügung gestellt werden kann, wobei der Bedarf der MIN-Fakultät und affiner Einrichtungen auch auf dem Kleinen Grasbrook (Überseezentrum) bereits 2019 fertiggestellt werden können. Zu den Bestandsobjekten II zählen Gebäude die nicht modernisiert werden müssen und Mietobjekte. Bestandsobjekte, bei denen eine Modernisierung durchgeführt werden muss, wurden in das Cluster Bestandsobjekte I aufgenommen. Im Szenario 4 werden keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Ab 2020 sind alle Bestandsobjekte durch Neubauten auf dem Kleinen Grasbrook ersetzt. Die Darstellung enthält neben den Flächen für die Universität Hamburg und den integrierten Institutionen auch die Flächen für die externen Einrichtungen.

Tabelle 13: Flächenvergleich Szenario 4

Flächenvergleich in m ² HNF	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4
SOLL-Flächen (ohne Wachstum 2020/2025)	304.000	304.000	304.000	304.000
Bedarf UHH 2012	235.000	235.000	235.000	235.000
Fakultäten	177.000	177.000	177.000	177.000
Lehre	28.000	28.000	28.000	28.000
Sonstige univ. Einrichtungen	18.000	18.000	18.000	18.000
Verwaltung	12.000	12.000	12.000	12.000
Integrierte Institutionen	42.000	42.000	42.000	42.000
Externe Einrichtungen	27.000	27.000	27.000	27.000
Der Universität zur Verfügung stehenden Fläche im Jahr				
2009	278.000	278.000	278.000	278.000
2019	275.000	255.000	260.000	304.000
2025	328.000	295.000	301.000	304.000
2029	333.000	311.000	308.000	304.000
Notwendige Flächen zur Deckung des Flächenbedarfs müssen ab 2012 über Interimsflächen (temporäre Anmietungen) kompensiert werden.				

Der ermittelte SOLL-Flächenbedarf 2012 ohne Wachstum 2020/2025 und Belegungsverschnitt liegt in allen Szenarien bei 304.000 m² HNF. Der Anteil der externen Einrichtungen liegt bei 27.000 m² HNF. Im Szenario 4 werden alle externen Einrichtungen auf den Grasbrook verlagert. (Zentralbibliothek Wirtschaftswissenschaften Kiel, German Institut of Global and Area Studies, Institut für Friedensforschung und Sicherheitspolitik, Forschungsstelle für Zeitgeschichte, Institut der Geschichte der deutschen Juden, MPI-Met, DKRZ, Hans-Bredow-Institut und weitere diverse kleineren externe Einrichtungen).

Insgesamt werden im Szenario 4 in der ersten und zweiten Phase rund 208.000 m² HNF für die Universität neu gebaut. Ab 2020 stehen genügend Flächen in den

Neubauten und Bestandsobjekten zur Verfügung, so dass eine Anmietung von Interimsflächen nicht mehr notwendig ist. Die ermittelten Wachstumsflächen 2020/2025 liegen in allen Szenarien bei 60.000 m² HNF.

Die von gmp dargestellten Neubauten weisen eine Fläche von rund 364.000 m² HNF. Für die Universität, die integrierten Institutionen und externen Einrichtungen wird ein Neubauvolumen von rund 304.000 m² HNF benötigt, so dass 60.000 m² HNF für Wachstumsflächen zur Verfügung stehen. Das Stiftungsgebäude und das Hauptgebäude an der Edmund-Siemers-Allee stehen im weiteren Planungsprozess für eine universitätsaffine Nutzung zur Verfügung. Aufgrund der schnellen und ungehinderten Baumaßnahmen auf dem kleinen Grasbrook und dem längeren Erhalt der Bestandsgebäude lassen sich die Interimsmaßnahmen im Vergleich zu den anderen Szenarien reduzieren und werden in erster Linie für die Einrichtungen benötigt, die zu einem späteren Zeitpunkt auf den Grasbrook ziehen. Die drei Bauabschnitte werden abschnittsweise bezogen und die Neubaumaßnahmen sind bis Ende 2019 abgeschlossen.

Erst nach dem Bezug werden die Bestandsgebäude aufgegeben und für die spätere Nachnutzung an den jeweiligen Standorten abgerissen oder saniert.

4.4.3.4. Zusammenfassung

Die grundlegenden Prämissen der Belegungsplanung können im Szenario 4 eingehalten werden. Im Szenario 4 ziehen die Nutzer nur einmal um.

Die Informatik und CliSAP sowie die Nutzer des Geomatikums können im ersten Bauabschnitt berücksichtigt werden. Die Flächen die auf dem Überseezentrum entstehen, reichen aus, um den Flächenbedarf dieser Einrichtungen zu decken. Die Bebauung auf dem Überseezentrum erfolgt unabhängig von bestimmten vorgegebenen Strukturen oder Maßnahmen wodurch eine Belegung nach dem „Homepage“ Leitbild realisiert werden kann. Die Arbeitsfähigkeit der universitären Einrichtungen auf dem MIN-Campus ist kaum beeinträchtigt. Auf dem Grasbrook kommt es durch weitere Hochbaumaßnahmen zu einer temporären Beeinträchtigung der bereits umgezogenen Einrichtungen. Der ermittelte Flächenbedarf für 2012 kann mit der Fertigstellung aller Baumaßnahmen Ende 2019 hergestellt werden. Flächen für zukünftige Wachstums- und Reserveflächen sind vorhanden und können realisiert werden. Externe- und andere universitäre Einrichtungen können integriert werden.

Die Fertigstellung der Neubauten auf dem Kleinen Grasbrook bis Ende 2019 setzt folgende Prämisse voraus: Im Vorfeld bis 2013 wird sowohl ein städtebaulicher Wettbewerb als auch ein Architekturwettbewerb stattfinden. Die Vergabe erfolgt in großen Leistungspaketen und es wird auf eine kleinteilige Einzelvergabe verzichtet. Die Größe der Leistungspakete reduziert die Anzahl an Schnittstellen zwischen den Beteiligten und erleichtert die Baustellenlogistik. Im Gegensatz zu einer Realisierung in Rotherbaum ist auf dem Kleinen Grasbrook nicht mit Verzögerungen der Bauzeit aufgrund nachbarschaftlicher Konflikte zu rechnen.

4.5. Szenario 4.1

4.5.1. Städtebau (gmp)

4.5.1.1. Kleiner Grasbrook

Zielvorstellung

Die Zielvorstellung ist die Schaffung eines neuen städtischen Quartiers auf dem Kleinen Grasbrook als Erweiterung und Fortsetzung der Hafencity („Sprung über die Elbe“), mit Integration aller Universitäts-Einrichtungen, jedoch reduziert auf die Teilfläche A, die Teilfläche C sowie auf der nördlichen Teilfläche des O'Swaldkais.

- Überseezentrum (A)
- O'Swaldkai (B)
- Am Saalehafen (C)
- Gebäude digitale Stadtkarte 2008

Abbildung 119: Teilflächen des Kleinen Grasbrooks



Planungsvoraussetzungen

Das Planungsgebiet Kleiner Grasbrook gliedert sich in eine Teilfläche A (heutiges Überseezentrum), eine Teilfläche B (heutiger O'Swaldkai) sowie die Teilfläche C westlich der Bahnlinie entlang des Saalehafens.

Das Szenario **4.1** ist eine **abgeleitete Variante des Szenarios 4.0**. Hierbei wird nicht die gesamte Fläche des Kleinen Grasbrooks überplant, sondern nur das

ehemalige Überseezentrum, die Teilfläche C entlang des Saalehafens sowie der nördliche Teil des O'Swaldkais.

Die Planungsgrundlagen und die entwurflichen Erläuterungen finden sich **unter Szenario 4.0**, welches die vollständige Gesamtplanung für alle Flächen des Kleinen Grasbrooks darstellt. Es ist also möglich, dass Szenario 4.1 nach einem zukünftigen Umzug der Hafenwirtschaft nach Süden im Sinne der Gesamtplanung weiter zu entwickeln.

Abbildung 120: Szenario 4.0



Abbildung 121: Szenario 4.1, auf dem südlichen Teil der O'Swaldkais verbleibt vorläufig die Hafennutzung



Öffnung des
Segelschiffhafens

Eine der wesentlichen Entwurfsideen des Grundszenarios 4.0 ist der Leitgedanke der „**Stadt am Wasser**“. Das Leben an der „Wasserkante“ soll standort-typisches Merkmal werden. Deshalb wird vorgeschlagen, den ehemaligen Segelschiffhafen wieder zu öffnen und die Fläche des O’Swaldkais auf diese Weise in zwei Teilflächen zu gliedern.

Abbildung 122: Kleiner Grasbrook 1967 (links), heute (mitte) und in Szenario 4.0 (rechts)



Verlängerung der Kai-
Lagen um 44%

Auf diese Weise wird die Länge der Kai-Lagen - der Flächen mit direktem Wasserbezug - von momentan ca. 3.100 m, um ca. 2.300 m verlängert. Die Attraktivität dieser Kai-Lagen, davon ca. die Hälfte mit Südorientierung, würde vor allem rückwärtige, mittig gelegene Flächen besonders begünstigen. Die Öffnung des Segelschiffhafens steigert die Attraktivität der mittleren Lagen des Kleinen Grasbrooks, welche durch die östlich gelegenen Verkehrsstrassen sowie die verbleibenden Hafennutzung gewissen Standortnachteilen unterliegen. Im Falle des Szenarios 4.1 bildet das in neuer Form wiederhergestellte ehemalige Hafenbecken eine „natürliche“ Grenze zwischen dem neuen Stadtteil auf den beiden nördlich gelegenen Landzungen und der vorläufig verbleibenden Hafennutzung auf der südlich gelegenen Landzunge des O’Swaldkais.

Segelschiffhafen bildet
natürliche Grenze

Für den neugebauten Stadtteil und besonders für die an der südlichen Kante entstehenden Neubauten ist es von großem Vorteil, wenn diese statt durch einen 3 m hohen Stahlzaun durch ein Hafenbecken von der verbleibenden Hafennutzung getrennt werden.

Abbildung 123: Abtrennung der Hafennutzung durch Stahlzaun



Abbildung 124: Trennung zwischen Stadt und Hafennutzung durch Wasserfläche



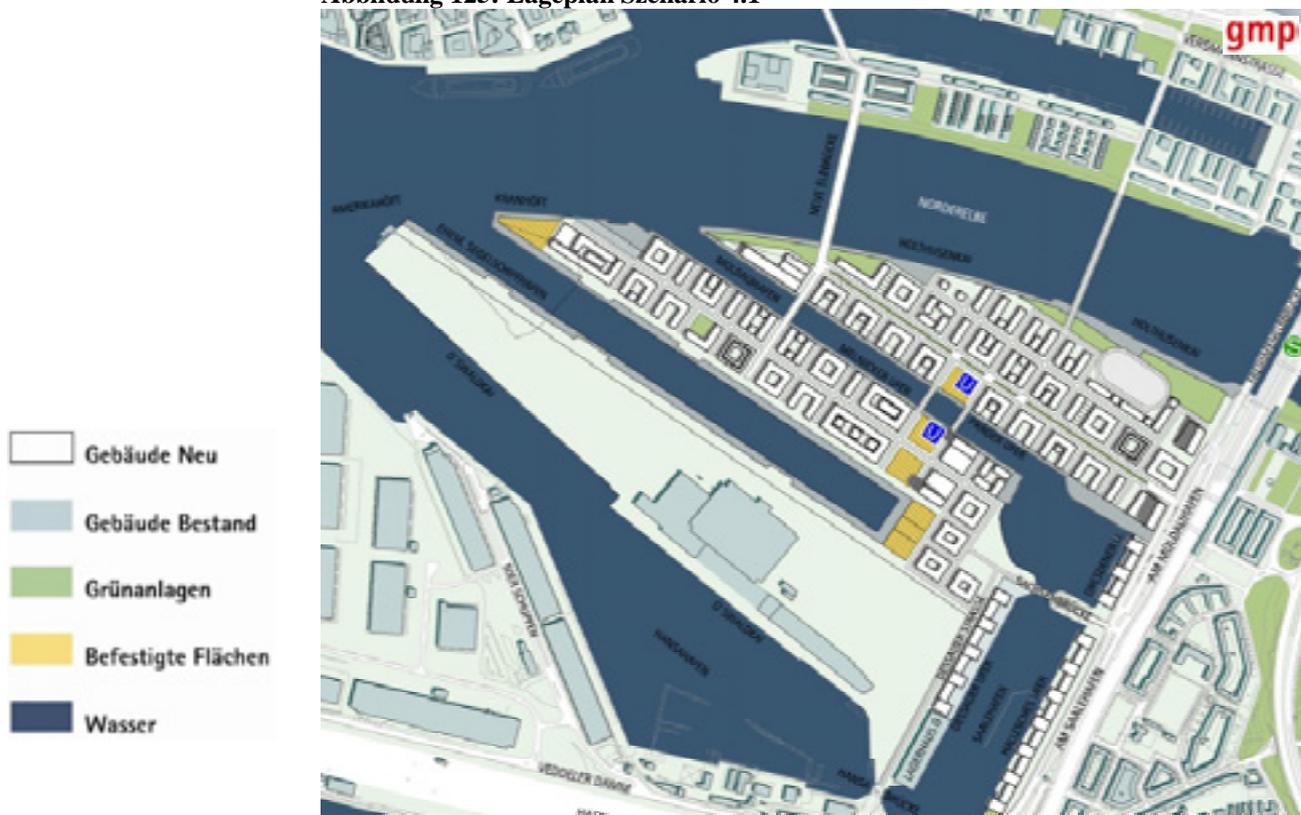
Gewähltes Baufeldraster

Die **städtebauliche Struktur** basiert auf einem Raster mit Baufeldern in einer Größe von 60 x 60m, welches sowohl durch Universitäts- als auch Wohn- und Gewerbe- und Büronutzungen belegt werden kann. Das Planungsgebiet wird gegliedert in ost-westlich verlaufende Streifen gleicher Höhenentwicklung. Es soll eine verdichtete, städtische Struktur entstehen mit Straßenräumen und klaren Raumkanten in Fortsetzung und Ergänzung der in der Realisierung befindlichen Hafencity auf der Nordseite. **Die Erdgeschosszonen sollen überwiegend der kommerziellen Nutzung vorbehalten werden**, so dass eine lebhaftere Atmosphäre entstehen kann.

Blöcke bilden ein flexibles System

Die Blöcke stellen momentan nur einen grundlegenden Ordnungsrahmen dar. Sie können im Prozess einer vertiefenden städtebaulichen Planung aufgelöst oder zusammengelegt werden. Es können auch Blöcke entfallen und zu kleineren Pocket-Parks umgewidmet werden. Dieses flexible System ermöglicht es der Universität, Einzelgebäude und Gebäudegruppen genau auf den Bedarf an Flächen und Nutzungsarten abzustimmen und auch zu größeren Einheiten zusammenzufassen. An den Südseiten der Landzungen öffnet sich die Bebauung U-förmig zum Wasser, um einen **maximalen Bezug zu den Wasserflächen** zu ermöglichen

Abbildung 125: Lageplan Szenario 4.1



Ensemble von Sonderbauten

An den Landspitzen in Richtung Westen werden Sonderbauten positioniert, die zusammen mit den Sonderbauten auf der nördlichen Elbseite (Wissenschaftsmuseum, HafenCity Universität, Internationaler Fährterminal und andere Ideen) ein Ensemble bilden werden.

Abbildung 126: Ensemble von Sonderbauten



Hochpunkte betonen
Elbüberquerung

Das östliche Ende des gesamten Planungsgebiets wird vorläufig durch zwei Gruppen von jeweils zwei Hochhäusern nahe der Bahntrasse bzw. des Moldauhafens und des Saalehafens gebildet. Sie bilden eine Reihe von Landmarken im Hintergrund, betonen den Punkt der Elbüberquerung und markieren die Einfahrt in die Kernstadt.

Abbildung 127: 4 Hochhäuser für die Universität markieren den Elbübergang



Dresdner Ufer

Auf dem Teilstück C am Dresdner Ufer sowie am Halleschen Ufer entlang des Saalehafens soll eine möglichst geschlossene Bebauung mit Kopfbauten zu den Hafenbecken entstehen, welche durch ihre Gebäudekubatur eine Abschirmung des Lärms der Bahnstrecke begünstigt. Diese Bebauung kann auch im Rahmen des Szenarios 4.1 erstellt werden. Das unter Denkmalschutz stehende Lagerhaus G auf der westlichen Seite des Saalehafens soll erhalten bleiben und bildet das Gegenüber zu den Neubauten am Halleschen Ufer. Wenn es gelänge, die Brücken für die Flussschifffahrt im Saalehafen zu erhalten, könnte hier ein Bereich entstehen, der die dann noch deutlich erkennbaren Züge eines Hafengebietes als milieuprägendes Element nutzt.

Abbildung 128: Blick von der Sachsenbrücke in den Saalehafen



Abbildung 129: Dresdener Ufer



Städtische Plätze

In das Zentrum des neuen Stadtteils wird ein Folge von Plätzen eingefügt. Nördlich des Moldauhafens liegt ein zentraler Platz, welcher mit seiner nördlichen Hälfte auf dem Teilstück A liegt. An dieser Stelle, verbunden mit Brücken, schließt sich südlich ein weiterer Platz an, um den sich die zentralen Funktionen der Universität gruppieren:

- der Neubau der Staats- und Universitätsbibliothek
- das neue Hörsaalzentrum mit Audimax
- die neue zentrale Mensa

Ein weiterer Platz am östlichen Ende des neuen Hafenbeckens schließt die Platzfolge nach Süden ab.

Abbildung 130: Platzfolgen Szenario 4.1



Weitere Plätze befinden sich im Umfeld der Sonderbauten auf den Landspitzen, welche zu einem besonderen Anziehungspunkt werden können, da von hier aus ein besonders schöner Blick auf die Elbe und die Stadtkulisse von Hamburg erlebt werden kann.

Abbildung 131: Platz im Bereich der Landspitze

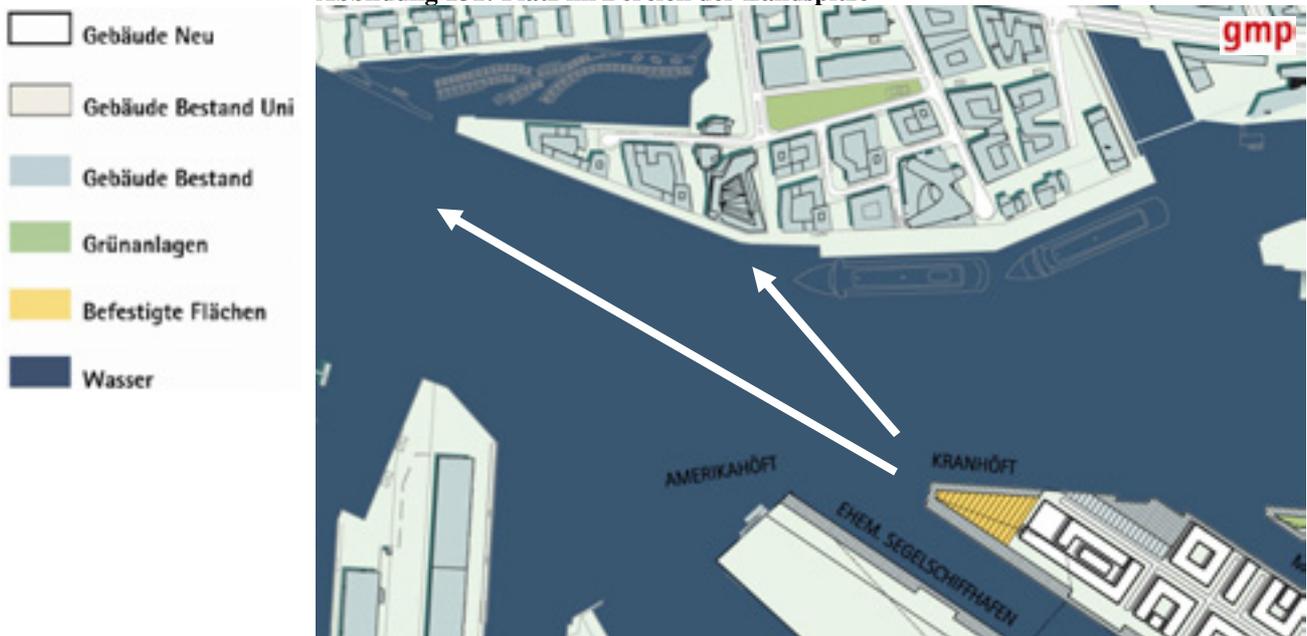


Abbildung 132: Blick auf Hafencity mit Elbphilharmonie



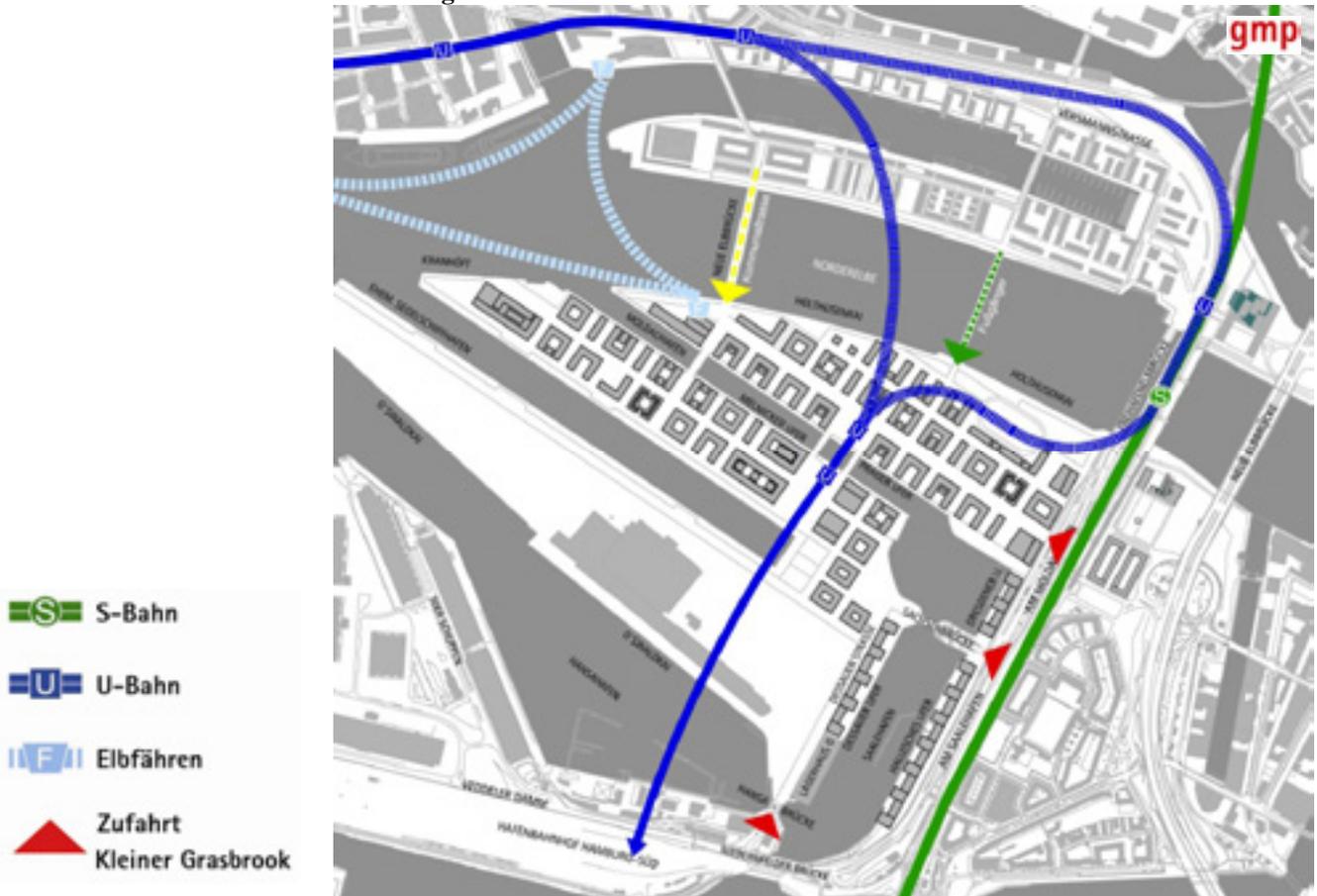
Durchmischung nur
eingeschränkt erreicht

Die Darstellung veranschaulicht, dass auf beiden Landzungen die Konzentration der universitären Nutzung sehr hoch ist. Die universitären Institutionen auf den beiden Teilstücken erreichen einen Anteil von ca. 76 %, für andere städtische Funktionen verbleiben lediglich ca. 24 %. Nach unserer Ansicht wäre anzustreben, dass der universitäre Anteil 50 % nicht übersteigt. Das Ziel einer **Durchmischung** von Stadt und Universität wird also **nur stark eingeschränkt erreicht**. Es wäre also günstig, einige Departments oder Erweiterungsflächen von Departments zu einem späteren Zeitpunkt auf der südlichen Teilfläche des O'Swaldkais zu entwickeln.

Verkehrliche Erschließung

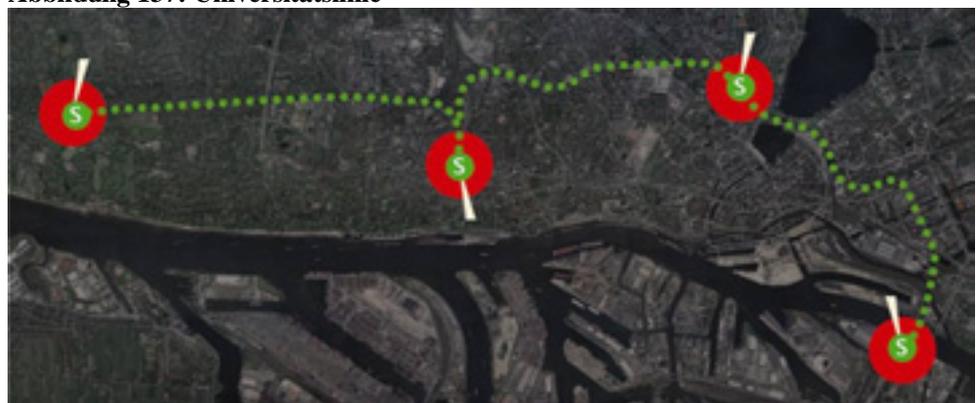
Die Linie U 4 soll verlängert werden, die Elbe unterqueren und eine Haltestelle unter dem zentralen Platz von Teilstück A erhalten. Je nach Ausgestaltung der U-Bahnanbindung ist anzustreben, das Gebiet möglichst mittig zu erschließen, um die Wege zur U-Bahn möglichst kurz zu halten und die Attraktivität des öffentlichen Nahverkehrs zu erhöhen. Zur U-Bahn-Führung siehe weiter unten.

Abbildung 136: Verkehr ÖPNV Szenario 4.1



Ein neuer Haltepunkt der S-Bahn auf den Elbbrücken könnte die Einrichtung einer **Universitätslinie** ermöglichen, welche nahezu alle Standorte der Universität in kurzer Zeit miteinander verbindet.

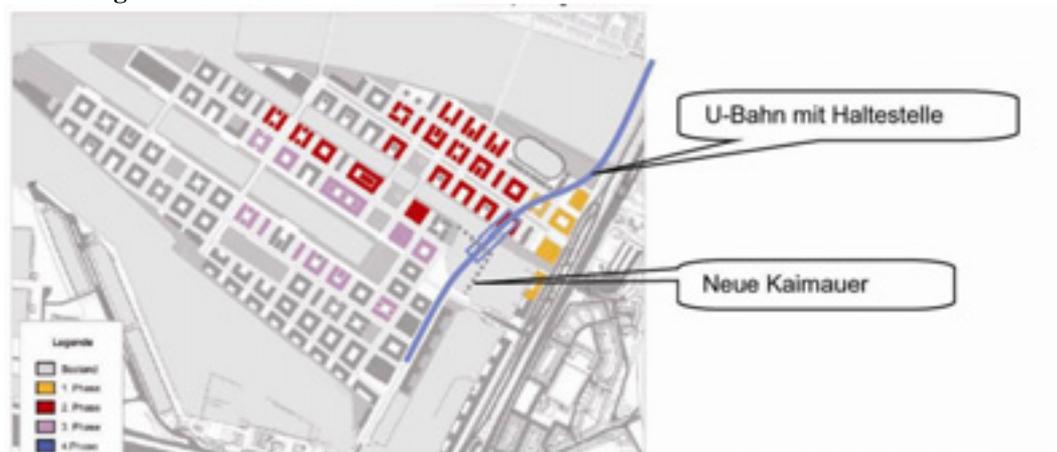
Abbildung 137: Universitätslinie



Oberirdische U-Bahn
Variante

Die Verlängerung der U 4 mit der Elbüberquerung sowie die Verknüpfung mit der S-Bahn werden bereits seit längerem planerisch untersucht, es existieren gegenwärtig zahlreiche Varianten. Unter Kostengesichtspunkten wird insbesondere eine oberirdische Führung in die Diskussion gebracht, welche sich aber nur entlang der Bahntrasse realisieren ließe. Sie würde das Planungsgebiet sehr unvorteilhaft in Randlage erschließen, weite Fußwege erforderlich machen und die bekannten Probleme einer Hochlage (Lärm, Sichtbehinderung etc.) generieren. Sie wurde deshalb nicht zur Grundlage unserer Planung gemacht.

Abbildung 138: Oberirdische U-Bahn-Variante



Verlegung der
Schiffsparkplätze und
Brücke über die Elbe

Die Schiffsparkplätze in der Elbe sollen an eine andere Stelle im Hafen verlegt werden, sodass eine Brücke über die Elbe gebaut werden kann, welche die Hafencity über die Landspitze des Baakenhafens mit dem Kleinen Grasbrook verbindet. Diese Brücke sollte zumindest in nördliche Richtung als Kommunaltrasse fungieren, um die verkehrliche Belastung der Hafencity zu reduzieren. Weiter westlich soll eine Fußgängerbrücke entstehen, welche das Gebiet um den zukünftigen Chicago-Platz an den Kleinen Grasbrook anbindet.

Abbildung 139: Motorisierter Individualverkehr (MIV)



Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt vom Veddeleer Damm über die Dessauerstraße, von der Straße Am Saalehafen über die bestehende Sachsenbrücke sowie über einen Abzweig von der Straße Am Moldauhafen in das Gebiet des jetzigen Überseezentrums. Innerhalb des Planungsgebietes wird ein System von Haupt- und Nebenstraßen entwickelt. Die Hauptstraßen werden schleifenförmig durch das Gebiet geführt und verbinden die zwei Landzungen auch untereinander. Der ruhende Verkehr wird in unterirdischen Garagen mit einem Untergeschoss untergebracht, welches sich im Bereich der notwendigen Aufschüttung befindet, die aus Gründen des Hochwasserschutzes erfolgen muss.

4.5.1.2. Rotherbaum

Nachnutzung im Bereich des Von-Melle-Parks Szenario 4.1

Der Vorschlag für die Nachnutzung des Bereichs Bundesstraße entspricht den Neuplanungen, des Szenarios 4.0. Ausführliche Planung und Erläuterungen sind unter Szenario 4.0 zu finden.

Abbildung 140: Nachnutzung im Bereich Von-Melle-Park



Abbildung 141: Nachnutzung Bereich Von-Melle-Park (Neubauten weiß und türkis)

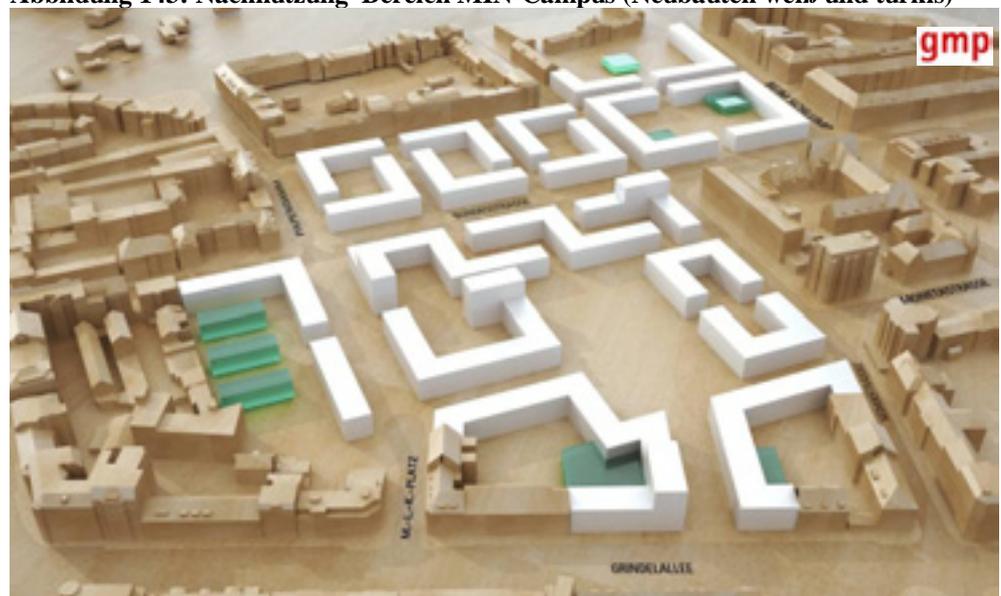


Der Vorschlag für die Nachnutzung des Bereichs Bundesstraße entspricht den Neuplanungen des Szenarios 3. Ausführliche Planung und Erläuterungen sind unter Szenario 3 (siehe Kapitel 4.3.1.1) und Szenario 4.0 (siehe Kapitel 4.4.1.2) zu finden.

Abbildung 142: Nachnutzung Bereich MIN-Campus



Abbildung 143: Nachnutzung Bereich MIN-Campus (Neubauten weiß und türkis)



4.5.1.3. *Quartiersentwicklung*

Im Vergleich zum Szenario 3 vergrößert sich das Entwicklungsgebiet erheblich, sodass eine Vollverlagerung der Universität vorgenommen werden kann. Das Verhältnis der universitären Nutzungen zu den nicht universitären Anteilen dieses neuen Stadtteils verbessert sich jedoch gegenüber dem Szenario 3 nicht.

Die Hafenatmosphäre und die universitäre Struktur des neuen Stadtteils ermöglichen eine hohe Identifikation der Nutzer und auch der Bewohner mit dem Quartier. Ein Arbeitsplatzangebot wird sowohl durch die Universität, die universitätsnahen Einrichtungen, als auch durch „normale“ gewerbliche Nutzungen generiert. Die Struktur des Gewerbeangebotes wird sich nach der Nachfrage richten, die sich aus der universitären Nutzungen generiert. Eine vielseitige Nutzungsstruktur mit Gewerbe, Wohnraum und Sonderfunktionen wie kulturellen Einrichtungen wird angestrebt. Räumlich lässt sich ein Kulturangebot abbilden. Eine kulturelle Vielfalt würde mit der Zeit wachsen und durch das studentische Milieu begünstigt werden.

Abbildung 144: Ergebnis für den Bereich Kleiner Grasbrook Szenario 4.1

Untersuchungsgebiet A + B			
beplanbares Gelände			
Untersuchungsgebiet A			
Ist-Zustand			254.519,00 m ²
zusätzliche Aufschüttung			21.120,00 m ²
			275.639,00 m²
Untersuchungsgebiet B (Ist-Zustand)			700.660,00 m ²
- Ausbildung Hafenbecken (inkl. Aufschüttung)			46.880,00 m ²
- verbleibende Hafenfunktionen im Süden			314.812,00 m ²
			338.968,00 m²
► optionales Untersuchungsgebiet C			34.743,00 m²
beplanbare Gesamtfläche			649.350,00 m²
pauschale Vorabermittlung der Maximal zulässigen BGF (als Vergleich)			
beplanbare Fläche x 0,6 x GFZ (2,2) = max BGF			
649.350,00	0,6	2,2	857.142,00 m²
Universitärer Bedarf (MIN und Melle Campus) mit Zuwachs			
gem. Angabe 04.12.2008			
Bruttogeschossfläche			729.142,00 m²
Ermittlung des Mischungsverhältnisses Universität zu Stadt			
	in %		
Universität	85,1		729.142,00 m ²
Stadt	14,9		128.000,00 m ²
maximale BGF	100		857.142,00 m ²
Maßnahmen zur Verbesserung des Mischungsverhältnisses			
Erzeugen von Hochpunkten			
maximale BGF,			963.426,00 m ²
wie im städtebaulichen Konzept dargestellt			
(inkl. Abminderung für nicht so dichte Wohnbebauung)			
► (inkl. Bebauung Saalehafen/Moldauhafen)			
entspricht einer GFZ von			2,47
Ermittlung des Mischungsverhältnisses Universität zu Stadt			
	in %		
Universität	75,7		729.142,00 m²
Stadt	24,3		234.284,00 m ²
maximale BGF	100		963.426,00 m ²

(Die Umrechnung BGF zu HNF erfolgt bei der Universität über den Faktor 2,0 [HNF=BGF/2.0] bei den übrigen Nutzungen „Stadt“ über den Faktor 1,7 [HNF=BGF/1,7])

Der Flächenbedarf für den vollständigen Umzug der Universität kann bei diesem Szenario dargestellt werden. Die universitären Institutionen auf den beiden Teilstücken erreichen einen Anteil an der möglichen Gesamtfläche von ca. 76%, für andere städtische Funktionen verbleiben ca. 24%. Nach unserer Ansicht wäre anzustreben, dass der universitäre Anteil 50% nicht übersteigt. Das Ziel einer Durchmischung von Stadt und Universität wird also nur eingeschränkt erreicht.

4.5.2. Herrichtung und Erschließung (*HCH*)

In Szenario 4.1 sind dieselben Maßnahmen erforderlich wie im Szenario 4.0

4.5.3. Bauablauf- und Belegungsplanung (*rheform*)

4.5.3.1. *Grundlegende Annahmen für alle Szenarien*

Die der Bauablauf- und Belegungsplanung zugrunde liegenden allgemeinen Annahmen sind in Kapitel 4.1.3.1 beschrieben.

4.5.3.2. Kleiner Grasbrook

Abbildung 145: Bauablauf, Belegung und Zeitachse Grasbrook Szenario 4.1



Der Bauablaufplan des Szenarios 4.1 entspricht dem Bauablaufplan des Szenarios 4.0.

5. Bewertung der Entwicklungsszenarien (*Ernst & Young, rheform*)

5.1. Qualitative Bewertung der Szenarien (*Ernst & Young, rheform*)

Die Beurteilung der Szenarien erfolgt nach qualitativen und nach monetär messbaren Kriterien. Die im Folgenden zusammengefassten Bewertungsergebnisse der qualitativen Kriterien basieren auf Kriterienkatalogen, die mit den Mitgliedern der Arbeitsgruppen abgestimmt wurden.

Um den unterschiedlichen Sichtweisen der von der Entwicklung der Universität betroffenen Akteure gerecht zu werden, wurde die Beurteilung der Szenarien aus unterschiedlichen Perspektiven vorgenommen:

Die **Perspektive 1** betrachtet die Szenarien aus der Sicht der Universität. Die Bewertung wurde gemeinsam mit Vertretern der Universität und der BWF auf der Grundlage eines universitätsspezifischen Kriterienkataloges vorgenommen.

Die **Perspektiven 2 und 3** betrachten die Szenarien jeweils aus der Sicht der betroffenen Standorte Rotherbaum und Kleiner Grasbrook. Dabei wurde für beide Perspektiven (P2 für Rotherbaum und P3 für den Kleinen Grasbrook) derselbe Kriterienkatalog angewandt. Die Bewertung erfolgte durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe 1, die aus Vertretern der BWF, der BSU, der BWA, der SK, der FB, der Bezirksversammlung von Eimsbüttel, des Bezirkes Eimsbüttel und der HCH bestand. Die Universität wurde durch die Präsidentin, die Kanzlerin und den ASTA vertreten. Beraten wurde die Arbeitsgruppe 1 durch das Architekturbüro von

Gerkan, Marg und Partner, das auf Verkehrs- und Infrastrukturvorhaben spezialisierte Beratungsunternehmen ARGUS und den Landesbetrieb LSBG.

In der **Perspektive 4** erfolgt die Beurteilung der Szenarien aus einer gesamtstädtischen Sicht. Die Bewertung basierte auf einem Kriterienkatalog, der sich an die Kriterien der Perspektiven 2 und 3 anlehnt. Diese Kriterien sind erweitert worden um Kriterien, die für die Freie und Hansestadt von übergeordneter Bedeutung sind. Die Bewertung erfolgte durch alle am Projekt beteiligten Berater und die Amtsleiter der am Projekt beteiligten Behörden.

5.1.1. Bewertung der Perspektive 1 – Universität (*Ernst & Young, rheform*)

Der Kriterienkatalog der Perspektive 1 umfasst die folgenden Kriterien (zur Beschreibung der Kriterien siehe:

- Flächenverfügbarkeit (Aktueller Flächenbedarf, Flächenreserve)
- Funktionalität der Gebäude (Arbeitsabläufe, Ausstattungsqualität, Lehre, Forschung, Arbeitsbedingungen)
- Arrangement der Gebäude (Arbeitsabläufe, Flächensynergien)
- Standortqualität aus der Sicht des universitären Betriebes (Mikrostandort – Immissionen, Makrostandort – Internationaler Wettbewerb)
- Wissenschaft und Technologietransfer (Vernetzung mit der Wirtschaft)
- Vernetzung mit außeruniversitären Forschungseinrichtungen
- Daseinsgrundversorgung (Kinderversorgung, studentisches Wohnen, adäquater Wohnraum für Gastwissenschaftler, Erholung und Sport, Unterhaltung und Kultur)
- Umzugsdauer (Bezugstermin, Harmonisierung)
- Belastungen während der Bauphase (Arbeitsfähigkeit)

5.1.1.1. Qualitative Bewertung Szenario 1

Folgende Aspekte des Szenarios 1 wurden aus der **Sicht der Universität** in Relation zu den anderen Szenarien **negativ** bewertet:

Keine Flächen-
erweiterungs-
möglichkeiten

Der **bestehende Flächenbedarf** (2012) kann in diesem Szenario dann gedeckt werden, wenn entweder das bestehende Gebäude der Post in der Schlüterstraße umgebaut oder ein anderes Gebäude vergleichbarer Größe erworben oder gebaut würde. Wegen des eingeschränkten Flächenangebotes können keine weiteren externen Einrichtungen an die Universität angegliedert werden. Der zukünftige **zusätzliche Flächenbedarf** (2020/25) kann im Szenario 1 nur in beschränktem Umfang abgedeckt werden (30.000 m² HNF von den 2020/25 benötigten 60.000 m² HNF sind realisierbar).

Eingeschränkte
Effizienz der
universitären
Arbeitsabläufe

Die **Funktionalität der zukünftigen Gebäude** leidet unter den Limitierungen der für eine Sanierung vorgesehenen Bestandsgebäude. Optimale Arbeitsabläufe lassen sich innerhalb der bestehenden Gebäude auch nicht durch umfangreiche Sanierungen und Modernisierungen erreichen. Das **Arrangement der Gebäudekörper** zueinander hat maßgeblichen Einfluss auf die Effizienz der Arbeitsabläufe des Wissenschaftsbetriebes. Außerdem beeinflusst es die Wirtschaftlichkeit der Flächennutzung. Die universitären Bestandsgebäude und die begrenzenden nicht-universitären Gebäude schränken die Möglichkeiten einer effizienten Anordnung der Gebäude im Szenario 1 erheblich ein.

Keine deutliche
Verbesserung der
internationalen
Wettbewerbsfähigkeit
der Universität

Durch die vorhandene Bausubstanz, die eingeschränkten Umgestaltungsmöglichkeiten und die geringe Sichtbarkeit des Universitätsgeländes im Stadtraum kann die Immobilienstruktur der Universität im Szenario 1 nur einen relativ geringen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Hamburger Universität im **internationalen Wettbewerb** leisten. Die Zukunft der Universitäten liegt unter anderem in der verstärkten Kooperation mit Wirtschaftsunternehmen (Stichwort: anwenderorientierte Forschung). Diese Kooperationen basieren auf einer intensiven Kommunikation, die räumliche Nähe erforderlich macht. Im Szenario 1 können keine Flächen angeboten werden, die die **Vernetzung mit Wirtschaftsunternehmen** ermöglichen.

Auch bestehende außeruniversitäre Forschungseinrichtungen können an dem Standort nicht integriert werden.

Wenig studentisches Wohnen/ eingeschränkte Kinderversorgung

Die Befriedigung der Daseinsgrundfunktionen am bestehenden Standort ist in Bezug auf die **Kinderversorgung** eingeschränkt möglich, da z.B. in der Vergangenheit die Einrichtung einer benötigten weiteren Kita durch Proteste von Anwohnern verhindert wurde. **Studentisches Wohnen** wird im Stadtteil Rotherbaum durch das hohe Mietpreisniveau eingeschränkt. Studenten wohnen hier entweder teuer, in den wenigen vorhandenen Studentenwohnheimen oder unter Inkaufnahme einer hohen Belastung durch Straßenlärm an der Grindelallee.

Umsetzungsdauer von fast 20 Jahren

Um die Einschränkungen des wissenschaftlichen Betriebes der Fakultäten auf ein erträgliches Maß zu limitieren, ist die Sanierung/ Modernisierung und der Neubau von Gebäuden so zu planen, dass die betroffenen Bereiche jeweils nur einmal umziehen müssen. Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung der Universitätsgrundstücke und des damit verbundenen engen Handlungsspielraums ergibt sich eine Bau-/Sanierungs- und Umzugsabfolge, die zu einer sehr langen **Umsetzungsdauer** von fast 20 Jahren führt. Der Universitätsbetrieb wird über einen langen Zeitraum auf einer Baustelle stattfinden müssen. Die Qualität von Forschung und Lehre werden darunter voraussichtlich erheblich leiden.

*Folgende Aspekte des Szenarios 1 wurden aus der Sicht der Universität in Relation zu den anderen Szenarien als **neutral** bewertet:*

Durch den hohen Aufwand der Sanierungs-/ Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen werden die **Lehr- und Forschungsbedingungen** insgesamt erheblich verbessert werden. Im Vergleich zu den Szenarien, in denen ausschließlich Neubauten errichtet werden, schneidet das Szenario 1 im Hinblick auf die Verbesserung der Lehr- und Forschungsbedingungen jedoch nur durchschnittlich ab. Die **Ausstattungsqualität** lässt sich in modernisierten Gebäuden erheblich verbessern. Neubaustandards lassen sich jedoch bei vertretbarem Kostenaufwand nicht erreichen.

*Folgende Aspekte des Szenarios 1 wurden aus der Sicht der Universität in Relation zu den anderen Szenarien **positiv** bewertet:*

Positive Beurteilung der Einbindung der Universität in den Stadtteil

Die räumliche Verflechtung des Universitätsgeländes mit dem **Mikrostandort** Rotherbaum wird von den Studierenden und den Mitarbeitern der Universität aufgrund der Nähe zur Innenstadt, der ÖPNV-Anbindung, der urbanen Qualität des Standortes und seiner vielfältigen Angebote (Einzelhandel, Kultur, Wohnen) sehr positiv bewertet. Das Angebot an Einrichtungen zur **Erholung und für Sportaktivitäten** ist umfangreich. Der Standort verfügt über ein attraktives Angebot an **Unterhaltungs- und Kultureinrichtungen**.

5.1.1.2. Qualitative Bewertung Szenario 2

*Folgende Aspekte des Szenarios 2 wurden aus der Sicht der Universität in Relation zu den anderen Szenarien **negativ** bewertet:*

Umsetzungsdauer von fast 20 Jahren	Wie im Szenario 1 ergibt sich auch im Szenario 2 eine Bau-/Sanierungs- und Umzugsabfolge, die zu einer sehr langen Umsetzungsdauer von fast 20 Jahren führt. Auch hier wird der Universitätsbetrieb über einen langen Zeitraum auf einer Baustelle stattfinden müssen. Die Qualität von Forschung und Lehre werden darunter voraussichtlich erheblich leiden. Die Arbeitsfähigkeit der Universität wird durch Abriss- und Neubaumaßnahmen für einen langen Zeitraum beeinträchtigt.
Wenig studentisches Wohnen/ eingeschränkte Kinderversorgung	Im Bezug auf die Befriedigung der Daseinsgrundfunktionen gibt es keinen Unterschied in der Bewertung zum Szenario 1: <ul style="list-style-type: none">• Kinderversorgung eingeschränkt möglich• Studentisches Wohnen durch das hohe Mietpreisniveau eingeschränkt.

*Folgende Aspekte des Szenarios 2 wurden aus der Sicht der Universität in Relation zu den anderen Szenarien als **neutral** bewertet:*

Flächenerweiterungsmöglichkeiten vorhanden	Der bestehende Flächenbedarf (2012) kann auch in diesem Szenario gedeckt werden, wenn entweder das bestehende Gebäude der Post in der Schlüterstraße umgebaut oder ein anderes Gebäude vergleichbarer Größe erworben oder gebaut würde. Wegen des eingeschränkten Flächenangebotes können weitere externe Einrichtungen nur bedingt an die Universität angegliedert werden. Der zukünftig erwartete Flächenbedarf der Universität für die Zeit nach 2020/25 kann im Szenario 2 realisiert werden. Durch den hohen Aufwand der Neubaumaßnahmen werden die Lehr- und Forschungsbedingungen insgesamt erheblich verbessert werden. Die Ausstattungsqualität lässt sich in neuen Gebäuden erheblich verbessern. Durch die fast vollständige Neuerrichtung der Universität können positive Impulse für die Verbesserung der Position der Hamburger Universität im nationalen und internationalen Wettbewerb ausgelöst werden. Im Gegensatz zu
--	---

einem Neubau oder einem Teilneubau im Hafen, ist jedoch mit einer deutlich geringeren internationalen Wahrnehmung zu rechnen.

*Folgende Aspekte des Szenarios 2 wurden aus der Sicht der Universität in Relation zu den anderen Szenarien **positiv** bewertet:*

Hohe Funktionalität und Effizienz möglich

Bis auf wenige denkmalgeschützte Gebäude, die einzelfallabhängig saniert werden müssen, werden alle Gebäude neu errichtet. Dadurch kann eine hohe **Funktionalität der zukünftigen Gebäude** bei zeitgemäßer Ausstattungsqualität sichergestellt werden. Es können moderne Lehr- und Forschungseinrichtungen mit hervorragenden Arbeitsbedingungen für Studierende und Mitarbeiter der Universität errichtet werden. Das **Arrangement der Gebäudekörper** zueinander lässt sich wegen des sehr hohen Neubauanteils im Sinne effizienter universitärer Arbeitsabläufe optimieren. **Flächensynergien** können durch die Neuordnung der Gebäude realisiert werden. Das Optimierungspotenzial ist wegen der begrenzenden nichtuniversitären Gebäude etwas geringer als bei den Szenarien 3 und 4. Durch den weitgehenden Neubau können in eingeschränktem Umfang Flächen für eine Vernetzung mit Wirtschaftsunternehmen und externen Forschungseinrichtungen angeboten werden.

Positive Beurteilung der Einbindung der Universität in den Stadtteil

Wie im Szenario 1 wird die räumliche Verflechtung des Universitätsgeländes mit dem **Mikrostandort** Rotherbaum von den Studierenden und den Mitarbeitern der Universität aus den folgenden Gründen sehr positiv beurteilt:

- Nähe zur Innenstadt
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung
- Urbane Qualität des Standortes
- Vielfältige Angebote (Einzelhandel, Kultur, Wohnen)
- Umfangreiches Angebot an Einrichtungen zur Erholung und für Sportaktivitäten
- Attraktives Angebot an Unterhaltungs- und Kultureinrichtungen

5.1.1.3. Qualitative Bewertung Szenario 3

*Folgende Aspekte des Szenarios 3 wurden aus der Sicht der Universität in Relation zu den anderen Szenarien **negativ** bewertet:*

Die Universität wird auseinandergerissen

Das Arrangement der Gebäudekörper ist in diesem Szenario aus der Sicht der Universität negativ zu beurteilen, da die Universität in zwei räumlich vollständig getrennte Bereiche zerfällt. Synergien zwischen den Bereichen können nicht gehoben werden (z.B. durch die Zentralisierung von Hörsaalgebäuden, Verwaltungsfunktionen, sozialen Einrichtungen). Bestimmte Funktionen sind doppelt zu errichten. Die Interdisziplinarität wird erschwert.

*Folgende Aspekte des Szenarios 3 wurden aus der Sicht der Universität in Relation zu den anderen Szenarien als **neutral** bewertet:*

Der zukünftige **zusätzliche Flächenbedarf** kann im Szenario 3 gedeckt werden. Externe Einrichtungen können integriert werden. Es besteht jedoch nur ein sehr eingeschränktes Potenzial, um forschungsintensiven Unternehmen Flächen in räumlicher Nähe zur Universität anbieten zu können.

Verbesserung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit der Universität

Im nationalen und internationalen Wettbewerb wird die Universität Hamburg durch die im Szenario 3 vorgesehenen Maßnahmen Aufmerksamkeit erregen. Die Investitionen der Stadt werden als Aufbruchsignal des Wissenschaftsstandort Hamburg wahrgenommen werden. Der Neubau der MIN-Fakultät auf der exponierten Lage des Kleinen Grasbrook wird international Beachtung finden. Es besteht jedoch das Risiko, dass das Auseinanderreißen der Universität als nicht zeitgemäße Abkehr vom Bestreben der meisten Universitäten, interdisziplinär zu arbeiten, gewertet wird.

Durchschnittlich: studentisches Wohnen/ eingeschränkte Kinderversorgung

Die Kinderversorgung und die Versorgung mit angemessenem Wohnraum für Gastwissenschaftler ist am bestehenden Standort nicht zufriedenstellend (Begründung siehe Szenario 1 und 2). Auf dem Kleinen Grasbrook können die notwendigen Einrichtungen von Beginn an mit geplant und widerstandsfrei

errichtet werden. Das Angebot an Einrichtungen der Kultur und der Unterhaltung wird am bestehenden Standort als positiv bewertet. Auf dem Kleinen Grasbrook sind solche Einrichtungen nicht vorhanden.

Umsetzungsdauer von fast 20 Jahren am Von-Melle-Park

Am Von-Melle-Park ergibt sich wie in den Szenarien 1 und 2 eine sehr lange **Umsetzungsdauer** von fast 20 Jahren. Der Universitätsbetrieb wird an diesem Standort über diesen langen Zeitraum auf einer Baustelle stattfinden müssen. Die Qualität von Forschung und Lehre werden darunter voraussichtlich erheblich leiden. Der Neubau der MIN-Fakultät kann vergleichsweise schnell realisiert werden. Beeinträchtigungen des Wissenschaftsbetriebes sind auf eine relativ kurze Umzugsphase beschränkt.

Unterschiedlich gute Einbindung der Universität in den Stadtteil

Die räumliche Verflechtung des Universitätsstandortes Von-Melle-Park wird sehr positiv bewertet. Jedoch ist es wegen des nur geringen städtischen Anteils auf dem Überseezentrum in Szenario 3 ausgeschlossen, dass an diesem Mikrostandort eine stadtteilintegrierte Universität realisiert werden kann.

*Folgende Aspekte des Szenarios 3 wurden aus der Sicht der Universität in Relation zu den anderen Szenarien **positiv** bewertet:*

Flächenbedarf wird befriedigt

Der **bestehende Flächenbedarf** (2012) kann auch in diesem Szenario gedeckt werden, wenn entweder das bestehende Gebäude der Post in der Schlüterstraße umgebaut oder ein anderes Gebäude vergleichbarer Größe erworben oder gebaut würde. Externe Einrichtungen können angegliedert werden. Der zukünftig erwartete Flächenbedarf der Universität für die Zeit nach 2020/25 kann im Szenario 3 realisiert werden.

Hohe Funktionalität und Effizienz möglich

Wie im Szenario 2 werden auch hier fast alle Gebäude neu errichtet. Die folgenden Ergebnisse können durch die Neubauten erzielt werden und führen zu einer positiven Bewertung:

- hohe Funktionalität der zukünftigen Gebäude
- zeitgemäße Ausstattungsqualität

- moderne Lehr- und Forschungseinrichtungen
- hervorragende Arbeitsbedingungen für Studierende und Mitarbeiter der Universität

Ausreichendes Potenzial
für Studentisches
Wohnen vorhanden

Auf dem Kleinen Grasbrook kann die notwendige Anzahl an Wohnungen für Studierende errichtet werden. Außerdem finden Studierende in Veddel und in Wilhelmsburg, also in kurzer Entfernung, preiswerten Wohnraum.

5.1.1.4. Qualitative Bewertung Szenario 4.1

*Folgende Aspekte des Szenarios 4.1 wurden aus der Sicht der Universität in Relation zu den anderen Szenarien **negativ** bewertet:*

Es gibt aus der Sicht der Universität keine Kriterien, die im Vergleich mit den Szenarien 1 – 3 negativ beurteilt worden sind.

*Folgende Aspekte des Szenarios 4.1 wurden aus der Sicht der Universität in Relation zu den anderen Szenarien **positiv** bewertet:*

Der aktuelle und der zukünftige Flächenbedarf kann gedeckt werden

Der **bestehende Flächenbedarf** (2012) kann in diesem Szenario gedeckt werden. Externe Einrichtungen können angegliedert werden. Der zukünftig erwartete Flächenbedarf der Universität für die Zeit nach 2025 kann im Szenario 4.1 realisiert werden. Forschungsintensiven Unternehmen können ausreichend Flächen in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Universität angeboten werden, so dass ein intensiver Austausch mit der Universität stattfinden kann.

Hohe Funktionalität und Effizienz möglich

Aufgrund des vollständigen Neubaus aller Gebäude und der Größe des Areals können ideale Verhältnisse für einen effizienten Wissenschaftsbetrieb im Hinblick auf die Arbeitsabläufe innerhalb der Gebäude, die Ausstattungsqualität und die Einrichtungen für Forschung und Lehre geschaffen werden. Die Gebäude können so zueinander angeordnet werden, dass Flächensynergien gehoben werden können. Die interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen den Fakultäten kann in diesem Szenario weiter ausgebaut werden.

Deutliche Verbesserung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit der Universität

Der Neubau der kompletten Universität auf dem Kleinen Grasbrook kann die Universität zu einem Motor der Stadtentwicklung machen und fördert den Prozess der Anbindung bisher sozial benachteiligter Stadtteile an die Hamburger Innenstadt. Die mit einer hohen Investitionssumme verbundene räumliche und inhaltliche Neupositionierung der Universität auf einer besonders attraktiven Wasserlage in unmittelbarer HafenCity-Nähe unterstreicht das Bemühen

Hamburgs, eine Stadt der Wissenschaft von internationaler Bedeutung zu werden. Die Vernetzung mit forschungsintensiven Unternehmen und außeruniversitären Forschungseinrichtungen kann an diesem Standort wegen des vorhandenen Flächenangebotes und der attraktiven Wasserlagen gelingen.

Gutes Potenzial zur
Sicherung der Daseins-
grundversorgung

Auf dem Kleinen Grasbrook könnten rund 2.620 Wohnungen und damit auch eine ausreichende Anzahl an Wohnungen für Studierende entstehen und die notwendigen Einrichtungen der Kinderversorgung errichtet werden. Außerdem finden Studierende in Veddel und in Wilhelmsburg, also in kurzer Entfernung, preiswerten Wohnraum. Angebote für Unterhaltung/Kultur und Erholung/Sport sind in die Planungen mit aufzunehmen und können sich mit der Zeit entwickeln.

Relativ kurze
Umsetzungsdauer bei
geringen
Beeinträchtigungen

Der Neubau der Universität kann im Vergleich zu den Szenarien 1-3 schnell realisiert werden. Beeinträchtigungen des Wissenschaftsbetriebes sind auf eine relativ kurze Umzugsphase beschränkt. Beeinträchtigungen während der Bauphase sind auf die Bereiche beschränkt, die früh und damit vor der Fertigstellung der anderen Bereiche auf den Kleinen Grasbrook umziehen. Die Arbeitsfähigkeit des Universitätsbetriebs erfährt nur geringe Beeinträchtigungen.

5.1.1.5. *Qualitative Bewertung Szenario 4.0*

Die positive Bewertung des Szenarios 4.0 unterscheidet sich grundsätzlich aus der Sicht der Universität nicht von der Bewertung des Szenarios 4.1. Die Bewertung fällt jedoch aufgrund des größeren Flächenpotenzials im Szenario 4.0 in den folgenden Punkten noch besser aus:

- Durch das größere Flächenpotenzial ergeben sich noch größere Chancen, forschungsintensive Unternehmen und außeruniversitäre Forschungseinrichtungen in räumlicher Nähe zur Universität anzusiedeln.
- Durch die größere Fläche kann der Anteil städtischer Nutzungen weiter erhöht werden, so dass man dem Ideal einer stadtteilintegrierten Universität näher kommt.
- Das größere Flächenangebot bietet ein größeres Potenzial die für Studierende und andere Universitätsangehörige erforderlichen Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung zu realisieren.

5.1.1.6. Detaildarstellung der Bewertungen

1	Perspektive Universität					
1.1	Flächenverfügbarkeit	1	2	3	4.1	4.0
1.1.1	Aktueller Flächenbedarf	○●○○○○	○○●○○○	○○○●○○	○○○○●○	○○○○●○
1.1.2	Flächenreserve	●○○○○○	○○●○○○	○○●○○○	○○○○●○	○○○○●○
1.2	Funktionalität der Gebäude	1	2	3	4.1	4.0
1.2.1	Arbeitsabläufe	○●○○○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○○●○	○○○○●○
1.2.2	Ausstattungsqualität	○○●○○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○○●○	○○○○●○
1.2.3	Lehre	○○●○○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○○●○	○○○○●○
1.2.4	Forschung	○○●○○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○○●○	○○○○●○
1.2.5	Arbeitsbedingungen	○●○○○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○○●○	○○○○●○
1.3	Arrangement der Gebäude	1	2	3	4.1	4.0
1.3.1	Arbeitsabläufe	○●○○○○	○○○●○○	○●○○○○	○○○○●○	○○○○●○
1.3.2	Flächensynergien	○○●○○○	○○○●○○	○○●○○○	○○○○●○	○○○○●○
1.4	Standortqualität aus der Sicht des universitären Betriebes	1	2	3	4.1	4.0
1.4.1	Räumliche Verflechtung im Mikrostandort	○○○○●○	○○○○●○	○○●○○○	○○○○●○	○○○○●○
1.4.2	Makrostandort - Internationaler Wettbewerb	○●○○○○	○○●○○○	○○●○○○	○○○○●○	○○○○●○
1.5	Wissenschaft und Technologietransfer	1	2	3	4.1	4.0
1.5.1	Vernetzung mit der Wirtschaft	●○○○○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○○●○	○○○○●○
1.6	Vernetzung mit außeruniversitären Forschungseinrichtungen	1	2	3	4.1	4.0
1.6.1	Vernetzung mit außeruniversitären Forschungseinrichtungen	○●○○○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○○●○	○○○○●○
1.7	Daseinsgrundversorgung	1	2	3	4.1	4.0
1.7.1	Kinderversorgung	○●○○○○	○●○○○○	○○●○○○	○○○○●○	○○○○●○
1.7.2	Studentisches Wohnen	○○●○○○	○○●○○○	○○○●○○	○○○○●○	○○○○●○
1.7.3	Adäquater Wohnraum für Gastwissenschaftler	○○●○○○	○○●○○○	○○●○○○	○○○○●○	○○○○●○
1.7.4	Erholung und Sport	○○○○●○	○○○○●○	○○○●○○	○○○○●○	○○○○●○
1.7.5	Unterhaltung und Kultur	○○○○●○	○○○○●○	○○●○○○	○○○○●○	○○○○●○
1.8	Umzugsdauer	1	2	3	4.1	4.0
1.8.1	Bezugstermin	○○●○○○	○○●○○○	○○○●○○	○○○○●○	○○○○●○
1.8.2	Harmonisierung	●○○○○○	○●○○○○	○○●○○○	○○○○●○	○○○○●○
1.9	Belastungen während der Bauphase	1	2	3	4.1	4.0
1.9.1	Arbeitsfähigkeit	●○○○○○	●○○○○○	○○●○○○	○○○○●○	○○○○●○

1 Universität

1.1 Flächenverfügbarkeit

1.1.1 Aktueller Flächenbedarf

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Bewertungsrelevant sind die zur Verfügung stehenden Flächen, um den Flächenbedarf 2012 zu decken.

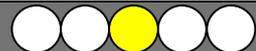
S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Annahme: Das an den Von-Melle-Park angrenzende unter Denkmalschutz stehende Postgebäude mit einer Fläche von 30.000m²HNF kann zusätzlich zu den anderen Neubauten angekauft und angegliedert sowie modernisiert werden. Die vorhandenen im Wesentlichen stark sanierungswürdigen Gebäude werden weitestgehend saniert / modernisiert und um zusätzliche Neubauten ergänzt.

- Unter der Bedingung, dass die Post hinzugenommen werden kann, werden ausreichend Flächen geschaffen, um die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den Bestandsgebäuden am Von-Melle-Park zu ermöglichen.
- Der weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Gebäude, erfordert eine dichte Bebauung der Ergänzungsneubauten, um den Flächenbedarf zu decken.
- Externe Einrichtungen sowie weitere universitäre Einrichtungen, die nicht an den beiden Hauptstandorten verortet sind, verbleiben an ihrem derzeitigen Standort und können nicht integriert werden.

S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Annahme: Das an den Von-Melle-Park angrenzende unter Denkmalschutz stehende Postgebäude mit einer Fläche von 30.000m²HNF kann zusätzlich zu den anderen Neubauten angekauft und angegliedert sowie modernisiert werden. Die vorhandenen im Wesentlichen stark sanierungswürdigen Gebäude werden größtenteils abgebrochen und durch Neubauten ersetzt.

- Unter der Bedingung, dass die Post hinzugenommen werden kann, werden ausreichend Flächen geschaffen, um die Neubaumaßnahmen am Von-Melle-Park zu ermöglichen.
- Externe Einrichtungen sowie weitere universitäre Einrichtungen, die nicht an den beiden Hauptstandorten verortet sind, verbleiben z.T. an ihrem derzeitigen Standort und können nur bedingt integriert werden.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Annahme: Das an den Von-Melle-Park angrenzende unter Denkmalschutz stehende Postgebäude mit einer Fläche von 30.000m²HNF kann zusätzlich zu den anderen Neubauten angekauft und angegliedert sowie modernisiert werden. Die vorhandenen im Wesentlichen stark sanierungswürdigen Gebäude im Von-Melle-Park werden größtenteils abgebrochen und durch Neubauten ersetzt. Auf dem Überseezentrum entstehen Neubauten für den MIN-Campus.

- Unter der Bedingung, dass die Post hinzugenommen werden kann, werden ausreichend Flächen geschaffen, um die Neubaumaßnahmen am Von-Melle-Park zu ermöglichen.
- Die auf dem Überseezentrum entstehenden Neubauten decken den aktuellen Flächenbedarf für die naturwissenschaftlichen Einrichtungen und ermöglichen eine Integration externer Einrichtungen.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



- Die auf dem kleinen Grasbrook entstehenden Neubauten ermöglichen es, den aktuellen Flächenbedarf zu decken. Alle externen Einrichtungen können auf dem kleinen Grasbrook integriert werden.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

1 Universität	
1.1	Flächenverfügbarkeit
1.1.2	Flächenreserven

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Es bestehen Erweiterungsmöglichkeiten der zur Verfügung stehenden Flächen für en Wachstumsbedarf 2020/2025

**S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

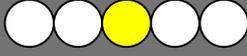
Annahme: Das an den Von-Melle-Park angrenzende unter Denkmalschutz stehende Postgebäude mit einer Fläche von 30.000m²HNF kann zusätzlich zu den anderen Neubauten angekauft und angegliedert sowie modernisiert werden.
Der Ankauf des ehemaligen Postgebäudes ermöglicht einen schnellen Flächenzuwachs um die Sanierungs- / Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen. Insgesamt können die Ergänzungsneubauten und der große Anteil der Bestandsgebäude den Flächenbedarf abdecken. Dazu ist eine sehr dichte bzw. hohe Bebauung notwendig.

- Zukünftige Reserveflächen sind nur bedingt vorhanden. Die ausgewiesenen Wachstumsflächen für 2020/2025 können nicht realisiert werden.

**S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Annahme: Das an den Von-Melle-Park angrenzende unter Denkmalschutz stehende Postgebäude mit einer Fläche von 30.000m²HNF kann zusätzlich zu den anderen Neubauten angekauft und angegliedert sowie modernisiert werden.
Der Ankauf des ehemaligen Postgebäudes ermöglicht einen schnellen Flächenzuwachs um die Neubaumaßnahmen vorzunehmen. Insgesamt können die Neubauten den Flächenbedarf abdecken. Dazu ist eine sehr dichte bzw. hohe Bebauung notwendig.

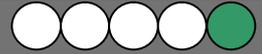
- Zukünftige Reserveflächen sind vorhanden. Die ausgewiesenen Wachstumsflächen für 2020/2025 können realisiert werden.

**S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Annahme: Das an den Von-Melle-Park angrenzende unter Denkmalschutz stehende Postgebäude mit einer Fläche von 30.000m²HNF kann zusätzlich zu den anderen Neubauten angekauft und angegliedert sowie modernisiert werden.
Auf dem Überseezentrum und dem Von-Melle-Park sind ausreichende Flächen für den Flächenbedarf und die Reserveflächen vorhanden. Am Von-Melle-Park ist eine sehr dicht bzw. hohe Bebauung notwendig.

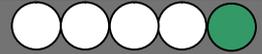
- Beide Standorte ermöglichen es, die ausgewiesenen Wachstumsflächen für 2020/2025 zu realisieren.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



- Auf dem kleinen Grasbrook sind ausreichend Flächen für den aktuellen Flächenbedarf sowie die ausgewiesenen Wachstumsflächen für 2020/2025 vorhanden.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

1 Universität	
1.2	Funktionalität der Gebäude
1.2.1	Arbeitsabläufe

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Bewertungsrelevant ist die Anordnung der Arbeitsbereiche der verschiedenen Einrichtungen im Gebäude, um die Arbeitsabläufe zu optimieren.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität 

Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

- Durch den weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Gebäude können die Arbeitsabläufe durch die vorgegebene Gebäudestruktur nur bedingt den aktuellen Erfordernissen angepasst werden. Da externe Einrichtungen nicht in die Gebäude integriert werden können, bleiben die Arbeitsabläufe zwischen den Einrichtungen weiterhin erschwert.

S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität 

Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

- Durch den weitestgehenden Neubau können die Arbeitsabläufe innerhalb der Gebäude den aktuellen Erfordernissen angepasst werden. Arbeitsabläufe zwischen den universitären Einrichtungen und den Externen Einrichtungen können durch eine Zusammenlegung der Arbeitsbereiche in einem Gebäude optimiert werden.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; 

Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

- Das Überseezentrum sowie die Neubauten auf dem Von-Melle-Park bieten den Nutzern die Möglichkeit die Arbeitsabläufe zu optimieren. Arbeitsabläufe zwischen den universitären Einrichtungen und den Externen Einrichtungen können durch eine Zusammenlegung der Arbeitsbereiche in einem Gebäude optimiert werden.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung 

Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität

- Durch den Neubau der Universität lassen sich die Arbeitsabläufe aller Einrichtungen in den Gebäuden optimal den Erfordernissen anpassen.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O'Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

1 Universität	
1.2	Funktionalität der Gebäude
1.2.2	Ausstattungsqualität

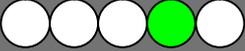
Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Die Gebäude des Szenarios weisen eine hohe, den Anforderungen entsprechende Ausstattungsqualität auf und erfüllen auch die Kriterien der Technischen Ausstattung.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität 

Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

- Die Ausstattungsqualität wird durch die Sanierung erhöht, jedoch im Bezug auf die Technische Ausstattung können nicht die Qualitäten erreicht werden, die im Neubau erreicht werden, vor allem in Bezug auf die Bereitstellung der Gebäudeleittechnik und der elektronischen Ausstattung.

S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität 

Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

- Durch den weitestgehenden Neubau wird eine hohe Ausstattungsqualität erreicht und die technische Ausrüstung entspricht dem neuesten Stand.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; 

Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

- Durch den weitestgehenden Neubau wird eine hohe Ausstattungsqualität erreicht und die technische Ausrüstung entspricht dem neuesten Stand.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung 

Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität

- Durch den Neubau der Universität wird eine hohe Ausstattungsqualität erreicht und die technische Ausrüstung entspricht dem neuesten Stand.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung 

Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

Siehe S 4.1

1 Universität	
1.2 Funktionalität der Gebäude	
1.2.3 Lehre	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Bewertungsrelevant sind die Anforderungen, die in Bezug auf die Größe und Raumstruktur für Lehrräume zu erfüllen sind.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität 
 Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
 – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

- Durch den weitestgehenden Erhalt der vorhandenen Gebäude und somit der vorhandenen Lehrräume können die Anforderungen in Bezug auf die Größe und Raumstruktur nur bedingt erfüllt werden, da sie sich am Bestand orientieren.

S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität 
 Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
 – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

- Die Neubauten ermöglichen es, die Anforderungen der Lehrräume zu erfüllen. Hinsichtlich der Bestandsgebäude ist die Optimierung der Anforderung in Bezug auf die Größe und Raumstruktur eingeschränkt.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; 
 Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
 Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
 und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

- Die Neubauten ermöglichen es, die Anforderungen der Lehrräume zu erfüllen. Hinsichtlich der Bestandsgebäude ist die Optimierung der Anforderung in Bezug auf die Größe und Raumstruktur eingeschränkt.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung 
 Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
 – Ansiedlung der Universität

- Die Neubauten ermöglichen es, die Anforderungen der Lehrräume zu erfüllen.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung 
 Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
 Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

Siehe S 4.1

1 Universität	
1.2 Funktionalität der Gebäude	
1.2.4 Forschung	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Bewertungsrelevant ist die Anordnung, Funktion und Größe der Forschungseinrichtung im Gebäude

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität 

Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

- Die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen können zu einer Verbesserung der Anordnung, Funktion und Größe der Forschungseinrichtungen führen, jedoch lassen die vorgegebenen Gebäudestrukturen keine Optimierung der funktionalen Anordnung oder Ausstattung der Forschungseinrichtungen zu.

S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität 

Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

- Die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen können zu einer Verbesserung der Anordnung, Funktion und Größe der Forschungseinrichtungen führen, jedoch lassen die vorgegebenen Gebäudestrukturen keine Optimierung der funktionalen Anordnung oder Ausstattung der Forschungseinrichtungen zu.
- Die Neubauten hingegen können den Anforderungen der Forschungseinrichtungen gerecht werden und führen somit zu einer Optimierung der Anordnung und Funktion in den Neubauten.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; 

Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

- Die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen können zu einer Verbesserung der Anordnung, Funktion und Größe der Forschungseinrichtungen führen, jedoch lassen die vorgegebenen Gebäudestrukturen keine Optimierung der funktionalen Anordnung oder Ausstattung der Forschungseinrichtungen zu.
- Die Neubauten hingegen können den Anforderungen der Forschungseinrichtungen gerecht werden und führen somit zu einer Optimierung der Anordnung und Funktion in den Neubauten.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung 

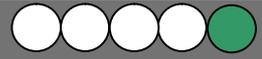
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität

- Die Neubauten können den Anforderungen der Forschungseinrichtungen gerecht werden und führen somit zu einer Optimierung der Anordnung und Funktion in den Neubauten.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung

Überseezentrum und gesamter O'Swaldkai –

Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

1 Universität	
1.2	Funktionalität der Gebäude
1.2.5	Arbeitsbedingungen

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Die Gebäude des Szenarios verbessern die Arbeitsbedingungen durch die Anordnung, die Ausstattung und die Größe der Arbeitsbereiche.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität 

Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

- Im Wesentlichen werden die Arbeitsbedingungen gerade im Bezug auf die Ausstattung durch die Modernisierungsmaßnahmen verbessert. Die Anordnung der Arbeitsbereiche sowie die Anforderungen an die Arbeitsbereiche werden durch die vorhandenen Gebäudestrukturen bestimmt. Dadurch ist eine Optimierung der Arbeitsbedingungen nur bedingt möglich.

S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität 

Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

- Die Arbeitsbedingungen werden gerade im Bezug auf die Ausstattung durch die Neubauten verbessert. Die Anordnung der Arbeitsbereiche sowie die Anforderungen an die Arbeitsbereiche lassen sich durch die Neubauten optimieren.
- Innerhalb der verbleibenden Bestandsgebäude kommt es zu einer Verbesserung der Ausstattung, jedoch ist die Optimierung der Arbeitsbereiche durch die vorhandenen Gebäudestrukturen nur bedingt möglich.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; 

Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

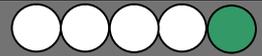
- Die Arbeitsbedingungen werden gerade im Bezug auf die Ausstattung durch die Neubauten verbessert. Die Anordnung der Arbeitsbereiche sowie die Anforderungen an die Arbeitsbereiche lassen sich durch die Neubauten optimieren.
- Innerhalb der verbleibenden Bestandgebäude kommt es zu einer Verbesserung der Ausstattung, jedoch ist die Optimierung der Arbeitsbereiche durch die vorhandenen Gebäudestrukturen nur bedingt möglich.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung 

Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität

- Die Arbeitsbedingungen werden gerade im Bezug auf die Ausstattung durch die Neubauten verbessert. Die Anordnung der Arbeitsbereiche sowie die Anforderungen an die Arbeitsbereiche lassen sich durch die Neubauten optimieren.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O'Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

1 Universität	
1.3 Arrangement der Gebäude	
1.3.1 Arbeitsabläufe	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario vereinfacht interne Arbeitsabläufe innerhalb von Fachgebieten und ermöglicht interdisziplinäre Zusammenarbeit verschiedener Fachgebiete.

**S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Interne und interdisziplinäre Zusammenarbeit ist durch die Bestandsgebäude trotz Modernisierung und Neubelegung aufgrund vorgegebener Strukturen nur in Teilbereichen zu verbessern.

**S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Durch den hohen Anteil an Neubauten lassen sich die vorgegebenen Strukturen auflösen und die Neubauten können den Anforderungen an die interne und interdisziplinäre Zusammenarbeit gerecht werden.

**S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Durch den hohen Anteil an Neubauten lassen sich die vorgegebenen Strukturen auflösen und die Neubauten können den Anforderungen an die interne und interdisziplinäre Zusammenarbeit am jeweiligen Standort besser gerecht werden. Die interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen den beiden Standorten wird durch die Entfernung der beiden Standorte zueinander erschwert.

**S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität** 

- Interne und interdisziplinäre Zusammenarbeit kann durch den Neubau der Universität optimiert werden.

**S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Siehe S 4.1

1 Universität	
1.3 Arrangement der Gebäude	
1.3.2 Flächensynergien	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Bewertungsrelevant ist die optimale Anordnung der Gebäude zur Erhöhung der Flächensynergien.

**S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Die Nutzung von Synergien ist durch die vorgegebene Struktur der Gebäude sowie der Aufteilung auf dem Campus eingeschränkt.

**S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Die Nutzung von Synergien kann durch die Neuordnung der Neubauten besser umgesetzt werden. Kooperierende Einrichtungen können durch die Neuordnung der Gebäude näher zusammenrücken und es ergeben sich Flächensynergien im Bereich der Lehre oder Labore.

**S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Die Nutzung von Synergien kann durch die Neuordnung der Neubauten besser umgesetzt werden. Kooperierende Einrichtungen können durch die Neuordnung der Gebäude näher zusammenrücken und es ergeben sich Flächensynergien im Bereich der Lehre oder Labore.
- Durch die Entfernung der 2 Standorte zueinander wird der Synergieeffekt stark gemindert und es ist anzunehmen, dass einige Nutzungen doppelt anzuordnen sind.

**S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität** 

- Durch den Neubau lassen sich Gebäude optimal zueinander anordnen und somit kommt es zu einer optimalen Ausnutzung der Flächen.

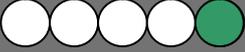
**S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Siehe S 4.1

1 Universität	
1.4 Standortqualität aus der Perspektive des universitären Betriebs	
1.4.1 Mikrostandort - Immissionen	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Bewertungsrelevant ist die räumliche Verflechtung im Mikrostandort.

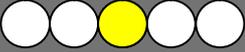
**S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Die Universität befindet sich in einem gemischten Wohngebiet mit einer gewachsenen städtebaulichen Struktur und ist eng mit der Umgebung verflochten. Durch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die kurze Entfernung zur Innenstadt ist die Universität gut zu erreichen. Die beiden Standorte Von-Melle-Park und MIN-Campus sind zwar untereinander fußläufig zu erreichen, jedoch durch die Kreuzung der zwei Hauptverkehrsstrassen Grindelallee und Grindelhof voneinander getrennt.

- Es besteht eine gute räumliche Verflechtung mit der Umgebung und eine angenehme Atmosphäre trotz der zwei Hauptverkehrsachsen

**S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

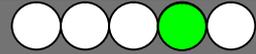
wie S1

**S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Der Von-Melle-Campus wie in Szenario 1. Der Min-Campus entsteht in einem Neubaugebiet, einem ehemaligen Hafengelände, und ist durch den Neubau der U-Bahn, die Nähe zur S-Bahn sowie die Elbfähren-Station gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Hauptverkehrsstrassen auf dem Grasbrook werden neu gebaut und an die bestehende Hauptverkehrsachse angeschlossen. Durch die geplante Mischung von Universität und Stadt wird kulturelles und studentisches Leben gefördert. Da jedoch die geisteswissenschaftlichen Einrichtungen nicht umziehen, wird sich das kulturelle und studentische Leben, das durch die Geisteswissenschaften angezogen wird, vermutlich nur eingeschränkt entwickeln.

- Durch die städtebaulichen Planungen auf dem Grasbrook ist eine räumliche Verflechtung von Universität und Stadt gegeben, da aber die geisteswissenschaftlichen Einrichtungen nicht umziehen, wird sich das kulturelle und studentische Leben nur eingeschränkt entwickeln.

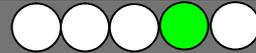
S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Die Universität entsteht in einem Neubaugebiet, einem ehemaligen Hafengelände, und ist durch den Neubau der U-Bahn, die Nähe zur S-Bahn sowie die Elbfähren-Station gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Hauptverkehrsstrassen auf dem Grasbrook werden neu gebaut und an die bestehende Hauptverkehrsachse angeschlossen. Durch Verlagerung der gesamten Universität und die geplante Mischung von Universität und Stadt wird kulturelles und studentisches Leben gefördert, so dass sich eine lebendige Stadtstruktur entwickeln kann.

- Durch die städtebaulichen Planungen auf dem Grasbrook ist eine gute räumliche Verflechtung von Universität und Stadt gegeben, muß sich aber erst noch entwickeln.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

1 Universität	
1.4 Standortqualität aus der Perspektive des universitären Betriebs	
1.4.2 Makrostandort - Internationaler Wettbewerb	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario schafft im internationalen Wettbewerb eine hohe Attraktivität des Standortes.

**S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Durch die alte, vorhandene Bausubstanz in Bezug auf die Form und Anordnung der Gebäude wirkt das Universitätsgelände im internationalen Vergleich unattraktiv.

**S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Der weitestgehende Neubau der Gebäude bewirkt eine Verbesserung der Attraktivität des Standortes.

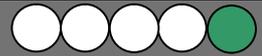
**S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Die internationale Ausstrahlung wird mit Blick auf den MIN-Campus auf dem Grasbrook erheblich gestärkt, jedoch wird die Universität in zwei räumlich voneinander getrennte Standorte aufgeteilt.

**S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität** 

- Die Lage am Wasser und im Hafen ist ein Alleinstellungsmerkmal der neu gebauten Universität. Der Standort besitzt herausragende individuelle Atmosphäre und Nähe zu TUHH und Channel Harburg als innovativem Cluster. Wegen der S-Bahn-Anbindung gibt es keine relevanten Anbindungs Nachteile gegenüber dem zentralen Standort.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O'Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

1 Universität	
1.5 Wissenschafts- und Technologietransfer	
1.5.1 Vernetzung mit der Wirtschaft	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario schafft eine Vernetzung mit der Wirtschaft dadurch, dass Flächen für die Wirtschaft zur Verfügung stehen.

**S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Durch die Sanierung der Bestandsgebäude und den Neubau von Ergänzungsbauten können keine Flächen für die Vernetzung mit der Wirtschaft zur Verfügung gestellt werden.

**S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Durch den weitgehenden Neubau können Flächen für die Vernetzung mit der Wirtschaft zum Teil zur Verfügung gestellt werden.

**S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Durch die Neubauten auf dem Überseezentrum und dem Von-Melle-Park können Flächen für die Wirtschaft zur Verfügung gestellt werden.

**S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität** 

- Durch den Neubau der Universität können ausreichende Flächen für die Wirtschaft zur Verfügung gestellt werden.

**S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Siehe S 4.1

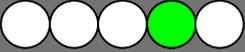
1 Universität	
1.6 Vernetzung mit außeruniversitären Forschungseinrichtungen	
1.6.1 Vernetzung mit außeruniversitären Forschungseinrichtungen	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario stellt eine enge Vernetzung mit den außeruniversitären Forschungseinrichtungen her.

**S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

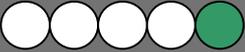
- Die bestehenden außeruniversitären Forschungseinrichtungen verbleiben zum größten Teil an ihrem derzeitigen Standort und können nicht integriert werden. Der Flächenbedarf für das Wachstum von außeruniversitären Forschungseinrichtungen kann nicht im vollen Umfang abgedeckt werden.

**S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Die bestehenden außeruniversitären Forschungseinrichtungen können zum Teil am Standort integriert werden. Flächenbedarf für das Wachstum von außeruniversitären Forschungseinrichtungen ist vorhanden.

**S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Die bestehenden außeruniversitären Forschungseinrichtungen können am im Überseezentrum vollständig und im Von-Melle-Park zum größten Teil integriert werden. Flächen für das Wachstum von außeruniversitären Forschungseinrichtungen ist vorhanden

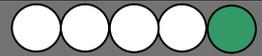
**S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität** 

- Die bestehenden außeruniversitären Forschungseinrichtungen können am Standort integriert werden. Flächen für das Wachstum von außeruniversitären Forschungseinrichtungen ist vorhanden.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung

Überseezentrum und gesamter O'Swaldkai –

Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

1 Universität	
1.7 Daseinsgrundfunktionen	
1.7.1 Kinderversorgung	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Angebot an Kinderversorgung in Universitätsnähe.

**S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Bürgerproteste haben in der Vergangenheit die Einrichtung neuer Kitas verhindert.

**S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Bürgerproteste haben in der Vergangenheit die Einrichtung neuer Kitas verhindert.

**S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Bürgerproteste haben bislang die Einrichtung neuer Kitas verhindert am Von-Melle-Park. Am Überseezentrum Flächenpotential für Kinderversorgung vorhanden und es wird davon ausgegangen, dass die erforderliche Kinderversorgung hergestellt wird.

**S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität** 

Flächenpotential für Kinderversorgung vorhanden und es wird davon ausgegangen, dass die erforderliche Kinderversorgung hergestellt wird.

**S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Siehe S 4.1

1 Universität	
1.7 Daseinsgrundfunktionen	
1.7.2 Studentisches Wohnen	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Potenzielle Wohnflächen in unmittelbarer Nähe zur Universität

**S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Wohnraum ist vorhanden, aber sehr teuer.

**S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Wohnraum ist vorhanden, aber sehr teuer.

**S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Neuer Wohnraum kann am Standort Bundesstraße und auf dem Kleinen Grasbrook entstehen.

**S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität** 

Auf dem neuen Standort können zusätzliche Studentenwohnungen gebaut werden. Außerdem bestehen Möglichkeiten für preiswertes Wohnen in Wilhelmsburg und auf der Veddel.

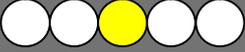
**S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Siehe S 4.1

1 Universität	
1.7 Daseinsgrundfunktionen	
1.7.3 Adäquater Wohnraum für Gastwissenschaftler	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Potenzielle Wohnflächen in unmittelbarer Nähe zur Universität

**S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

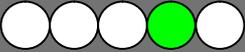
Es gibt im Stadtteil Eimsbüttel im nahen Einzugsgebiet der Universität kaum Wohnungen.

**S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Es gibt im Stadtteil Eimsbüttel im nahen Einzugsgebiet der Universität kaum Wohnungen.

**S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Es gibt im Stadtteil Eimsbüttel im nahen Einzugsgebiet der Universität kaum Wohnungen.

**S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität** 

Vorhandenes Wohnpotenzial am neuen Standort.

**S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Siehe S 4.1

1 Universität	
1.7 Daseinsgrundfunktionen	
1.7.4 Erholung und Sport	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Es gibt ein großes Angebot an Erholung und Sport.

**S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Aufgrund gewachsener Stadtstrukturen ist das Angebot an Erholung und Sport in Universitätsnähe hoch.

**S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Aufgrund gewachsener Stadtstrukturen ist das Angebot an Erholung und Sport in Universitätsnähe hoch.

**S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Aufgrund gewachsener Stadtstrukturen ist das Angebot an Erholung und Sport in Universitätsnähe des Von-Melle-Parks hoch. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl auf dem Überseezentrum als auch in der Hafencity Angebote wie z.B. Wassersport und Joggen geschaffen werden.

**S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität** 

Flächenpotential für Erholung und Sport ist vorhanden. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl auf dem Grasbrook als auch in der Hafencity Angebote geschaffen werden. Es wird eine Sportanlage geplant.

**S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Siehe S 4.1

1 Universität

1.7 Daseinsgrundfunktionen

1.7.5 Unterhaltung und Kultur

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Es gibt ein großes Angebot an Unterhaltung und Kultur in Universitätsnähe.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Aufgrund gewachsener Stadtstrukturen ist das Angebot an Unterhaltung und Kultur in Universitätsnähe hoch.

S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Aufgrund gewachsener Stadtstrukturen ist das Angebot an Unterhaltung und Kultur in Universitätsnähe hoch.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Aufgrund gewachsener Stadtstrukturen ist das Angebot an Unterhaltung und Kultur in Universitätsnähe des Von-Melle-Parks hoch. Am Überseezentrum gibt es kaum Flächenpotential für Unterhaltung und Kultur bzw. ist die Lage isoliert zu entsprechenden Einrichtungen. Da die geisteswissenschaftlichen Einheiten nicht mit umziehen, entfällt das daraus entstehende Angebot.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität



- Flächenpotential für Unterhaltung und Kultur ist vorhanden. Die tatsächliche Entwicklung der außeruniversitären Flächen ist offen. Es wird davon ausgegangen, dass die Universität mit den geisteswissenschaftlichen Einheiten Angebote anzieht.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

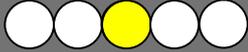


Siehe S 4.1

1 Universität	
1.8	Umsetzungsdauer
1.8.1	Bezugstermin

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Bewertungsrelevant ist die Fertigstellung aller notwendigen Sanierungs- und/oder Baumaßnahmen des jeweiligen Szenarios.

**S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Mit einer Fertigstellung aller notwendigen Sanierungs- und Baumaßnahmen ist im Jahr 2028 zu rechnen. Der Bezug der Neubauten und Sanierungsgebäude erfolgt bis 2029/30 in 4 Phasen. Die Neubauf Flächen der ersten Phase werden benötigt, um die Sanierungsmaßnahmen in den Bestandsgebäuden zu realisieren. Die Neubauf Flächen in der zweiten bis vierten Phase werden für weitere Umzugs- und Sanierungsmaßnahmen sowie für Wachstumsflächen der universitären Einrichtungen benötigt. Durch die vielen Sanierungsmaßnahmen werden über einen längeren Zeitraum zusätzlich Interimsmaßnahmen benötigt, um den aktuellen Flächenbedarf decken zu können.

**S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Mit einer Fertigstellung aller notwendigen Sanierungs- und Baumaßnahmen ist im Jahr 2028 zu rechnen. Der Bezug der Neubauten und Sanierungsgebäude erfolgt bis 2028/29 in 4 Phasen. Die Neubauf Flächen der ersten Phase werden benötigt um die Sanierungs- bzw. Abrissmaßnahmen der Bestandsgebäude zu realisieren. Die Neubauf Flächen in der zweiten bis vierten Phase werden für weitere Umzugsmaßnahmen und Wachstumsflächen der Universität genutzt. Durch die vielen Abriss- und Neubaumaßnahmen werden über einen längeren Zeitraum zusätzlich Interimsmaßnahmen benötigt, um den aktuellen Flächenbedarf decken zu können.

**S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Mit einer Fertigstellung aller notwendigen Sanierungs- und Baumaßnahmen am Von-Melle-Park ist im Jahr 2028 zu rechnen. Der Bezug der Neubauten und Sanierungsgebäude erfolgt bis 2029 in 4 Phasen. Die Neubauf Flächen der ersten Phase werden benötigt um die Sanierungs- bzw. Abrissmaßnahmen der Bestandsgebäude zu realisieren. Die Neubauf Flächen in der zweiten bis vierten. Phase werden für weitere Umzugsmaßnahmen und Wachstumsflächen der Universität genutzt. Durch die vielen Abriss- und Neubaumaßnahmen werden zusätzlich Interimsmaßnahmen benötigt, um den aktuellen Flächenbedarf für den Von-Melle-Park decken zu können.

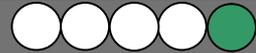
Mit einer Fertigstellung aller notwendigen Baumaßnahmen am Überseezentrum ist im Jahr 2018 zu rechnen. Der Bezug der Neubauten erfolgt bis 2020 in 2 Phasen. Die Neubauten können schnell realisiert werden. Die benötigten Flächen für Interimsmaßnahmen fallen geringer als in Szenario 1 und 2 aus.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Mit einer Fertigstellung aller notwendigen Baumaßnahmen am Grasbrook ist im Jahr 2019 zu rechnen. Der Bezug der Neubauten erfolgt bis 2020 in 3 Phasen. Die Neubauten können schnell realisiert werden und die Interimsmaßnahmen fallen lediglich für die ersten Jahre an.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O'Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

1 Universität	
1.8	Umsetzungsdauer
1.8.2	Harmonisierung

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

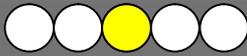
Die Umzugs- und Ablaufplanung lässt sich gut im fortlaufenden Universitätsbetrieb integrieren.

**S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

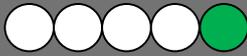
- Die Umzugsplanung wird durch Sanierung und Neubau erschwert. Nutzer können erst umziehen, wenn Gebäude saniert bzw. neu gebaut wurden. Es besteht ein hoher Umzugsbedarf.

**S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

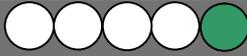
- Die Umzugsplanung wird durch Sanierung und vorwiegend Neubau erschwert. Aufgrund des hohen Neubauanteils kann die Ablaufplanung im Vergleich zu Szenario 1 besser integriert werden.

**S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Neubauten des MIN-Campus werden im fortlaufenden, störungsfreien Unibetrieb am Überseezentrum gebaut und dann abschnittsweise bezogen. Umzugsplanung am Von-Melle-Park ist durch Sanierung und vorwiegend Neubau erschwert.

**S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität** 

- Die Neubauten werden im fortlaufenden, störungsfreien Unibetrieb am kleinen Grasbrook gebaut und dann abschnittsweise bezogen.

**S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Siehe S 4.1

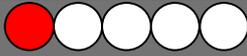
1 Universität	
1.9 Belastungen während der Bauphase	
1.9.1 Arbeitsfähigkeit	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

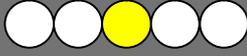
Die Arbeitsfähigkeit der universitären Einrichtungen wird gewährleistet.

**S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Durch die großflächigen Sanierungen wird die Arbeitsfähigkeit der Universität erheblich beeinträchtigt.

**S 2 Rotherbaum - Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Hohe Beeinträchtigung der Arbeitsfähigkeit durch Abriss- und Neubaumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld.

**S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

- Hohe Beeinträchtigung der Arbeitsfähigkeit durch Abriss- und Neubaumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Von-Melle-Parks. MIN-Campus hat keine Beeinträchtigung durch Sanierung oder Neubau.

**S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität** 

- Die Arbeitsfähigkeit der universitären Einrichtungen bleibt erhalten, da es zu keiner Beeinträchtigung durch Sanierung oder Neubau an den beiden Standorten kommt.

**S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Siehe S 4.1

5.1.2. Bewertung der Perspektive 2 – Rotherbaum (*Ernst & Young*)

Die Bewertung erfolgte durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe 1. Der Kriterienkatalog der Perspektive 2 umfasst die folgenden Kriterien (zur Beschreibung der Kriterien siehe:

- Nutzungsstruktur (Vielseitigkeit, Identität)
- Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt (Arbeitsplatzangebot, Struktur des Gewerbeangebotes, Gefährdung bestehender Unternehmen)
- Sozialstruktur (Vielfalt)
- Wohnraumentwicklung (Anzahl der Wohnungen, Zusammensetzung der Wohnungen)
- Kultur (Auswirkungen auf das Kulturangebot im Stadtteil)
- Verkehr (ÖPNV, Individualverkehr, ruhender Verkehr)
- Umweltverträglichkeit (Klimaverträglichkeit)
- Belastungen während der Bauphase (Lärm, Staub und Erschütterungen, Verkehr)

5.1.2.1. Qualitative Bewertung Szenario 1

*Folgende Aspekte des Szenarios 1 wurden aus der Sicht des Stadtteils Rotherbaum in Relation zu den anderen Szenarien **negativ** bewertet:*

Kein zusätzliches Wohnungsangebot	Es entstehen aufgrund der fehlenden Flächen keine neuen Wohnungen am Standort.
Ruhender Verkehr	Negativ wurde die Situation des ruhenden Verkehrs bewertet, da sowohl an der Bundesstraße als auch am Von-Melle-Park nicht genügend Stellplätze vorhanden sind. Die zusätzlich benötigten Stellplätze können bei vertretbarem Aufwand in diesem Szenario auch nicht errichtet werden.
Klimaverträglichkeit	Bei der Sanierung von Gebäuden lassen sich die gleichen energetischen Standards wie bei Neubauten wirtschaftlich nicht erreichen. Insofern begründet die im Szenario 1 primär vorgesehene Sanierung der Gebäude eine vergleichsweise schlechtere Bewertung als in den Neubauprozessen 2 – 4.0.

*Folgende Aspekte des Szenarios 1 wurden aus der Sicht des Stadtteils Rotherbaum in Relation zu den anderen Szenarien als **neutral** bewertet:*

Durchschnittliche Nutzungsstruktur	Wegen des Erhaltes der bestehenden Gebäude können auf den übrigen Flächen nur weitere universitäre Einrichtungen entstehen. An der Bundesstraße kann dadurch keine größere Vielfalt der Nutzungen initiiert werden. Das Areal des Von-Melle-Parks ist bereits jetzt besser in das gemischt genutzte Umfeld integriert.
Eingeschränkte Identifikation mit dem Campus	Architektonische und städtebauliche Schwächen schränken die Identifikation der Nutzer mit dem Campus ein.
Durchschnittlicher Impuls für die Wirtschaftsstruktur	Das Szenario verursacht im Vergleich nur einen durchschnittlichen Impuls zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur des Quartiers. Positiv wirken sich die zusätzlichen

universitären Arbeitsplätze aus. Wegen der Flächenrestriktionen kann kein weiteres Gewerbeangebot entstehen. Bestehende Unternehmen werden nicht gefährdet.

Befriedigende
Anbindung an den
ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV über die Schnellbahnhaltestelle Schlump und Buslinien und die Anbindung des Von-Melle-Parks über den Dammtorbahnhof und die Buslinien erscheint befriedigend (Die Vertreter des Bezirkes Eimsbüttel beurteilten die ÖPNV-Anbindung nicht als durchschnittlich sondern als positiv).

Durchschnittliche
Belastungen des
Quartiers durch die
Sanierungen/ Neubauten

Die Belastungen während der Bauphase wurden im Vergleich zu den anderen Szenarien als durchschnittlich bewertet. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass Sanierungsleitungen weniger belastend sind als Neubaumaßnahmen, bei denen der vorausgehende Abriss in besonderem Maß Lärm, Staub und Erschütterungen verursacht.

*Folgende Aspekte des Szenarios 1 wurden aus der Sicht des Stadtteils Rotherbaum in Relation zu den anderen Szenarien **positiv** bewertet:*

Erhalt der kulturellen
Angebote des Quartiers
gesichert

Die Kultureinrichtungen des Quartiers profitieren von der Nachfrage der Studierenden. Durch die im Szenario 1 geplante Erhöhung der Studierendenzahl erfährt das Kulturangebot eine weitere Stützung. Die von der Universität getragenen Museen und Sammlungen bleiben im Szenario 1 erhalten.

5.1.2.2. Qualitative Bewertung Szenario 2

*Folgende Aspekte des Szenarios 2 wurden aus der Sicht des Stadtteils Rotherbaum in Relation zu den anderen Szenarien **negativ** bewertet:*

Kein zusätzliches
Wohnungsangebot

Es entstehen aufgrund der fehlenden Flächen auch in diesem Szenario keine neuen Wohnungen am Standort.

Hohe Belastung des
Quartiers über eine
lange Bauphase

Die Notwendigkeit der sukzessiven Realisierung (Abriss eines alten Gebäudes, Bau eines neuen Gebäudes, Umzug, nächster Abriss) der Bauvorhaben bewirkt eine sehr lange Bauphase von ca. 20 Jahren in der das Quartier erheblichen Belästigungen durch Lärm, Staub, Erschütterungen und durch den Baustellenverkehr ausgesetzt ist.

*Folgende Aspekte des Szenarios 2 wurden aus der Sicht des Stadtteils Rotherbaum in Relation zu den anderen Szenarien als **neutral** bewertet:*

Befriedigende
Anbindung an den
ÖPNV

Die ÖPNV – Anbindung wurde mit denselben Argumenten wie bei Szenario 1 als befriedigend beurteilt.

Neue Stellplätze können
errichtet werden

Durch den großflächigen Abriss und Neubau von Gebäuden der Universität können sowohl an der Bundesstraße als auch am Von-Melle-Park die notwendigen Stellplätze errichtet werden.

*Folgende Aspekte des Szenarios 2 wurden aus der Sicht der Universität in Relation zu den anderen Szenarien **positiv** bewertet:*

Die Vielfalt der
Nutzungsstruktur wird
gestärkt

Durch Abriss und Verdichtung entstehen zusätzliche Plätze und Grünflächen. Weitere Nutzungsarten können v.a. in den geplanten Erdgeschosszonen angesiedelt werden. Am Von-Melle-Park kann durch die geplanten Neubauten die Verzahnung universitärer und sonstiger Nutzungen noch zusätzlich verstärkt werden.

Stärkung der Identität des Quartiers	Die neue städtebauliche und architektonische Qualität, die durch das Szenario ermöglicht werden kann, wird die Identifikation der Nutzer und der Bewohner des Quartiers mit der Universität gefördert.
Verbesserung der Wirtschaftsstruktur	Durch die erhebliche Erweiterung des Universitätsbetriebes in diesem Szenario erhöht sich die Anzahl der Arbeitsplätze im Quartier. Zusätzliche universitäre Arbeitsplätze lösen Nachfrageeffekte aus, die die Wirtschaftsstruktur im Quartier stärken können. Bestehende Gewerbebetriebe werden profitieren.
Steigende Nachfrage nach kulturellen Angeboten	Die Kultureinrichtungen des Quartiers profitieren vom Szenario 2 in ähnlicher Weise wie in Szenario1.
Gute Klimaverträglichkeit durch Neubauten	Es werden ausschließlich Neubauten errichtet, die nach den neuesten energetischen Standards gebaut werden können.

5.1.2.3. Qualitative Bewertung Szenario 3

Folgende Aspekte des Szenarios 3 wurden aus der **Sicht des Stadtteils Rotherbaum** in Relation zu den anderen Szenarien als **neutral** bewertet:

Unterschiedliche Belastung des Quartiers über eine lange Bauphase

Die Notwendigkeit der sukzessiven Realisierung der Universitätsgebäude am Von-Melle-Park bewirkt hier eine sehr lange Bauphase von ca. 20 Jahren, in der das Quartier erheblichen Belästigungen durch Lärm, Staub, Erschütterungen und durch den Baustellenverkehr ausgesetzt ist. Da an der Bundesstraße keine Rücksicht auf den Betrieb der Universität genommen werden muss, können die geplanten Neubauwohnungen und die gewerblichen Nutzungen innerhalb eines vergleichsweise kurzen Zeitraumes realisiert werden, so dass die Nachbarn an der Bundesstraße geringeren Belastungen als in den Szenarien 1-2 ausgesetzt werden.

Folgende Aspekte des Szenarios 3 wurden aus der **Sicht des Stadtteils Rotherbaum** in Relation zu den anderen Szenarien **positiv** bewertet:

Die Vielfalt der Nutzungsstruktur wird gestärkt

Die Entwicklung einer vielfältigen Nutzungsstruktur wird aus Sicht der bewertenden Arbeitsgruppe in gleichem Maß positiv beeinflusst wie in Szenario 2.

Stärkung der Identität des Quartiers

Die Identität des Quartiers wird sich durch die Verlegung der MIN-Fakultät verändern. Die Bundesstraße kann zu einem attraktiven Wohnviertel werden, dessen Qualität identitätsstiftend wirken kann. Am Von-Melle-Park wird die neue städtebauliche und architektonische Qualität die Identifikation der Nutzer und der Bewohner des Quartiers mit der Universität fördern.

Verbesserung der Wirtschaftsstruktur

Die Ausweitung des Universitätsbetriebes am Von-Melle-Park wird eine Erhöhung universitärer Arbeitsplätze nach sich ziehen. An der Bundesstraße können nach dem Wegzug der MIN-Fakultät gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden, die die Wirtschaftsstruktur stärken können. Zusätzlich kann die lokale Wirtschaftsstruktur von der Kaufkraft der zuziehenden Wohnbevölkerung profitieren.

Bestehende Gewerbebetriebe werden am Von-Melle-Park durch die größere Anzahl Studierender profitieren.

Zusätzliches
Wohnraumangebot in
sehr guter Lage

Positiv wird die Entwicklung des Wohnraumangebotes im Szenario 3 beurteilt, da durch den Neubau der MIN-Fakultät auf dem Kleinen Grasbrook auf dem Areal an der Bundesstraße ein lebendiges Wohnquartier mit einer großen Anzahl an Wohnungen unterschiedlicher Größen, Eigentumsverhältnisse und Preise in einer sehr guten Lage entstehen kann.

Steigende Nachfrage
nach kulturellen
Angeboten

Die Kultureinrichtungen des Quartiers können vom Szenario 3 profitieren. Es entsteht mit der geplanten Wohnbevölkerung an der Bundesstraße eine kaufkraftstarke Gruppe, die kulturelle Angebote nachfragt. Außerdem bleiben am Von-Melle-Park Museen und Sammlungen der Universität erhalten, die Bestandteil des kulturellen Angebotes des Stadtteils sind.

Befriedigende
Anbindung an den
ÖPNV

Die an der Bundesstraße geplante Wohnbebauung reduziert die Anzahl der Nutzer von ÖPNV-Angeboten, da hier weniger Menschen leben werden, als hier vorher studiert haben. Insofern wird das ÖPNV-Angebot noch angemessener sein.

Neue Stellplätze können
errichtet werden

Durch den großflächigen Abriss und Neubau von Gebäuden der Universität können sowohl an der Bundesstraße als auch am Von-Melle-Park die notwendigen Stellplätze errichtet werden.

Gute Klimaverträglichkeit durch
Neubauten

Es werden auch in diesem Szenario ausschließlich Neubauten errichtet, die nach den neuesten energetischen Standards gebaut werden können.

5.1.2.4. Qualitative Bewertung Szenario 4.1 und 4.0

Aus der Sicht des Standortes Rotherbaum ergeben sich keine unterschiedlichen Beurteilungen der Szenarien 4.1 und 4.0.

*Folgende Aspekte der Szenarien 4.1 und 4.0 wurden aus der Sicht des Stadtteils Rotherbaum in Relation zu den anderen Szenarien **negativ** bewertet:*

Rückgang des Kulturangebotes im Quartier	Durch den Wegzug der Studierenden und die Verlagerung der Museen und Sammlungen der Universität wird mit einem Rückgang des lokalen kulturellen Angebotes zu rechnen sein.
--	--

*Folgende Aspekte der Szenarien 4.1 und 4.0 wurden aus der Sicht des Stadtteils Rotherbaum in Relation zu den anderen Szenarien **neutral** bewertet:*

Die Vielseitigkeit der Nutzungsstruktur wird sich im Fall der Verlagerung der Universität schlechter entwickeln als dies bei den Szenarien 1 – 3 zu erwarten ist. Da universitätsabhängige Nutzungen vermutlich durch neue Nutzungen ersetzt werden, die sich aus der Realisierung der gemischten Wohn- und Gewerbebereiche an der Bundesstraße und am Vom-Melle-Park ergeben werden, ist insgesamt jedoch auch in diesen Szenarien mit einer vielfältigen Nutzungsstruktur zu rechnen.

Der Neubau der Universität im Hafen wird zu einem Verlust hochwertiger universitärer Arbeitsplätze am Standort Rotherbaum führen. Dieser Verlust wird vermutlich nur eingeschränkt kompensiert werden können durch die Schaffung gewerblicher Arbeitsplätze auf den dafür vorgesehenen Grundstücken am Vom-Melle-Park. Bestehende Unternehmen des Quartiers werden dann gefährdet sein, wenn sie sich den Anforderungen der neuen Nachfrager (Wohnbevölkerung, Büroangestellte) nicht anpassen.

Relativ kurze Bauzeit
führt zu geringen
Belastungen

Nach dem Neubau der Universität auf dem Kleinen Grasbrook können sämtliche Gebäude an der Bundesstraße und am Von-Melle-Park zügig abgerissen werden. Die Neubauvorhaben des Nachnutzungskonzeptes können innerhalb einer vergleichsweise kurzen Bauzeit realisiert werden, so dass die Belastungen des Quartiers durch Baulärm, Staub, Erschütterungen und Baustellenverkehr im Vergleich zu den anderen Szenarien vergleichsweise kurz auftreten.

*Folgende Aspekte der Szenarien 4.1 und 4.0 wurden aus der Sicht des Stadtteils Rotherbaum in Relation zu den anderen Szenarien **positiv** bewertet:*

Neue positiv besetzte
Identität

Durch den Wegzug der Universität wird sich die Identität des Quartiers deutlich verändern. Sollte jedoch wie in dem Entwurf von gmp eine attraktive Nachnutzung geplant und realisiert werden, so kann dies zusammen mit der bereits vorhandenen Lagequalität zu einer positiven Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier führen.

Entstehung eines
hochwertigen
Wohnquartiers

Es entstehen an der Bundesstraße und am Von-Melle-Park nach den Nachnutzungsplänen von gmp in den Szenarien 4.1 und 4.0 viele neue Wohnungen, deren Anzahl auch die derjenigen im Szenario 3 überschreitet.

Die grundsätzlich gute vorhandene Verkehrssituation (ÖPNV, Individual- und ruhender Verkehr) entspricht der als Folge des Nachnutzungskonzeptes zu erwartenden geringeren Nachfrage nach Verkehrsleistungen.

Hohe energetische
Standards

Aufgrund des fast ausschließlichen Neubaus der geplanten Gebäude können alle energetischen Standards realisiert werden.

5.1.2.5. Detaildarstellung der Bewertungen

2	Perspektive Entwicklung Rotherbaum					
2.1	Nutzungsstruktur	1	2	3	4.1	4.0
2.1.1	Vielseitigkeit (DV: X, Bezirk Eimsbüttel)	○○○●○○	○○○●⊗	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○
2.1.2	Identität	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○
2.2	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt	1	2	3	4.1	4.0
2.2.1	Arbeitsplatzangebot	○○○●○○	○○○○●●	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○
2.2.2	Struktur des Gewerbeangebotes (DV X: FB, SK, Uni)	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○●⊗	○○○●○○
2.2.3	Gefährdung bestehender Unternehmen	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○
2.3	Sozialstruktur	1	2	3	4.1	4.0
2.3.1	Vielfalt	○○○●○○	○○○●○○	○○○○●●	○○○●○○	○○○●○○
2.4	Wohnraumentwicklung	1	2	3	4.1	4.0
2.4.1	Anzahl der Wohnungen	●○○○○○	●○○○○○	○○○●○○	○○○○●●	○○○○●●
2.4.2	Zusammensetzung der Wohnungen	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○○●●	○○○○●●
2.5	Kultur	1	2	3	4.1	4.0
2.5.1	Auswirkungen auf das Kulturangebot im Stadtteil	○○○●○○	○○○○●●	○○○●○○	○●○○○○	○●○○○○
2.6	Verkehr	1	2	3	4.1	4.0
2.6.1	ÖPNV (DV: X, Bezirk Eimsbüttel)	○○○●⊗	○○○●⊗	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○
2.6.2	Individualverkehr	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○
2.6.3	Ruhender Verkehr	●○○○○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○
2.7	Umweltverträglichkeit	1	2	3	4.1	4.0
2.7.1	Klimaverträglichkeit	○●○○○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○
2.8	Belastungen während der Bauphase	1	2	3	4.1	4.0
2.8.1	Lärm, Staub und Erschütterungen	○○○●○○	●○○○○○	○●○○○○	○○○●○○	○○○●○○
2.8.2	Verkehr	○○○●○○	○●○○○○	○○○●○○	○○○●○○	○○○●○○

2	Perspektive Entwicklung in Rotherbaum	
2.1	Nutzungsstruktur	
2.1.1	Vielseitigkeit	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario ermöglicht eine vielfältige Nutzungsstruktur (angemessene Nutzungsanteile von Wohnen, Gewerbe, Kultur, öffentliche Nutzungen)

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



MIN-Campus: Wegen der vorhandenen Gebäude können auf den übrigen Flächen nur die notwendigen Gebäude errichtet werden. Qualitäten entstehen durch die vorhandene Umgebung.

Von-Melle-Park: Durch die Verwebung von Stadt und Universität, auch nach der Erweiterung, ist eine sehr attraktive, urbane Nutzungsstruktur gegeben.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Dissenting Vote: Bezirk Eimsb.: dunkelgrün

MIN-Campus: Durch Abriss und Verdichtung entstehen zusätzliche Plätze und Grünflächen. Vielseitige Nutzungen können gut integriert und optimal verzahnt werden. Weitere Qualitäten entstehen durch die vorhandene Umgebung.

Von-Melle-Park: Durch die Verwebung von Stadt und Universität, auch nach der groß-flächigen Erweiterung, ist eine sehr attraktive, urbane Nutzungsstruktur gegeben. Durch die Belegung der Erdgeschosszonen der Unigebäude mit gewerblicher Nutzung wird dies noch verstärkt.

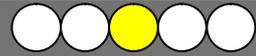
S 3 Rotherbaum - MIN-Campus: Nachnutzung, Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



MIN-Campus: Die Neuentwicklung der Liegenschaft ermöglicht eine vielseitige Nutzungsstruktur.

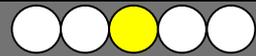
Von-Melle-Park: Durch die Verwebung von Stadt und Universität, auch nach der Erweiterung, ist eine sehr attraktive, urbane Nutzungsstruktur gegeben. Durch die Belegung der Erdgeschosszonen der Unigebäude mit gewerblicher Nutzung wird dies noch verstärkt.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Die Neuentwicklung der Liegenschaften führt zu einer vollständig neuen Nutzungsstruktur. Auch beim Wegzug der Universität ergibt sich die Chance einer großen Vielfalt unterschiedlicher Nutzungen.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



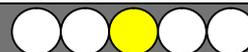
Siehe S 4.1

2	Perspektive Entwicklung in Rotherbaum	
2.1	Nutzungsstruktur	
2.1.2	Identität	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Die Nutzungsstruktur ermöglicht eine hohe Identifikation ihrer Nutzer mit dem Quartier. Zusätzlich tragen Alleinstellungsmerkmale zur Identifikation bei. Hinweis: Die Identifikation der Uni-Nutzer mit der Universität wird in Pkt. 1 / Perspektive Universität bewertet.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



MIN-Campus/ Von-Melle-Park: Architektonische und städtebauliche Schwächen schränken die Identifikation mit dem Campus ein. Das Alleinstellungsmerkmal Universität stärkt die Identität mit dem Quartier und kompensiert die genannten Schwächen.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



MIN-Campus / Von-Melle-Park: Durch die neuen Gebäude kann ein hoher wissenschaftlicher Standard erreicht werden. Durch eine interessante Architektur kann die Identifikation mit dem Quartier deutlich erhöht werden. Das Alleinstellungsmerkmal Universität stärkt die Identität mit dem Quartier.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



MIN-Campus: Die Neuentwicklung der Liegenschaft hat viele Möglichkeiten eine Identität für das Quartier Rotherbaum zu bilden. Der Wegzug der Universität kann durch die attraktive Gestaltung der neuen Liegenschaft kompensiert werden. Es entsteht eine neue Identität für die Bundesstraße.

Von-Melle-Park: Durch die neuen Gebäude kann ein hoher wissenschaftlicher Standard erreicht werden. Durch eine interessante Architektur kann die Identifikation mit dem Quartier deutlich erhöht werden. Das Alleinstellungsmerkmal Universität stärkt die Identität mit dem Quartier.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität

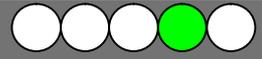


MIN-Campus / Von-Melle-Park: Durch die Neuentwicklung der Liegenschaften wird sich eine neue Identität des Quartiers entwickeln. Der Wegzug der Universität kann durch die attraktive Gestaltung der neuen Liegenschaften (hochwertiges Wohnen und Gewerbe, großzügige Freiräume, kulturelle Einrichtungen) kompensiert werden.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung

Überseezentrum und gesamter O'Swaldkai –

Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

2	Perspektive Entwicklung in Rotherbaum	
2.2	Wirtschaftsstruktur	
2.2.1	Arbeitsplatzangebot	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario wirkt sich positiv auf das Arbeitsplatzangebot (Anzahl und Qualität der Arbeitsplätze einschließlich der universitären Arbeitsplätze) im Stadtteil Rotherbaum aus

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



MIN-Campus: Durch die Erweiterung der Uni erhöht sich die Anzahl der Arbeitsplätze insgesamt. Die Qualität der universitären Arbeitsplätze ist durch den Erhalt bestehender Gebäude möglicherweise eingeschränkt.

Von-Melle-Park: Durch die Erweiterung der Uni erhöht sich die Anzahl der Arbeitsplätze insgesamt. Die Qualität der universitären Arbeitsplätze ist durch den Erhalt bestehender Gebäude möglicherweise eingeschränkt.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



MIN-Campus: Durch die Erweiterung der Uni erhöht sich die Anzahl der Arbeitsplätze insgesamt.
Von-Melle-Park: Durch die Erweiterung der Uni erhöht sich die Anzahl der Arbeitsplätze insgesamt. Die Qualität der universitären Arbeitsplätze verbessert sich und entspricht aktuellen Standards.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

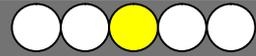


Eine vielfältige Struktur wird für den ehemaligen **MIN-Campus** angestrebt.

- Ca. 323 Büroarbeitsplätze können generiert werden
- Weitere Arbeitsplätze werden auch durch die Wohnbevölkerung generiert.
- 2.276 Personen können hier ihren Wohnort finden
 - Annahmen:
 - BGF des Stadtteils Gewerbe: 9.684 m²
 - BGF des Stadtteils Wohnen: 114.628 m²
 - 30 m² BGF je Arbeitsplatz
 - 50 m² BGF je Bewohner

Von-Melle-Park: Durch die Erweiterung der Uni erhöht sich die Anzahl der Arbeitsplätze insgesamt. Die Qualität der universitären Arbeitsplätze verbessert sich und entspricht aktuellen Standards.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



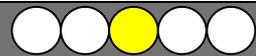
Eine vielfältige Struktur wird für das Quartier Rotherbaum angestrebt.

- Ca. 1.021 Büroarbeitsplätze können generiert werden

Weitere Arbeitsplätze werden auch durch die Wohnbevölkerung generiert.

- 2.892 Personen können hier ihren Wohnort finden
- Annahmen:
 - BGF des Stadtteils Gewerbe: 30.615 m²
 - BGF des Stadtteils Wohnen: 144.628 m²
 - 30 m² BGF je Arbeitsplatz
 - 50 m² BGF je Bewohner

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



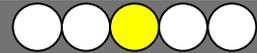
Keine Veränderung gegenüber Szenario S 4.1

2	Perspektive Entwicklung in Rotherbaum	
2.2	Wirtschaftsstruktur	
2.2.2	Struktur des Gewerbeangebotes	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario ermöglicht eine vielseitige Gewerbestruktur (u. a. Einzelhandel, Dienstleistungen, Büronutzung), die die besonderen Anforderungen der Nutzer (Arbeitnehmern, Wohnbevölkerung an dem Standort) berücksichtigt

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



MIN-Campus / Von-Melle-Park:

Wegen der vorhandenen Gebäude können auf den übrigen Flächen nur die notwendigen Gebäude errichtet werden. Zusätzliches Gewerbe kann in der Umgebung entstehen.

Eine große Vielseitigkeit in der Struktur des Gewerbes ist gegeben.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



MIN-Campus / Von-Melle-Park:

Durch Abriss und Verdichtung der Universität entstehen in der näheren Umgebung zusätzliche gewerbliche Nutzungsangebote. Zusätzliche Qualitäten entstehen durch die vorhandene Umgebung.

Eine große Vielseitigkeit in der Struktur des Gewerbes ist gegeben.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



MIN-Campus: Die Neuentwicklung der Liegenschaft ermöglicht eine vielseitige gewerbliche Nutzungsstruktur.

Von-Melle-Park:

Eine große Vielseitigkeit in der Struktur des Gewerbes ist gegeben.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität



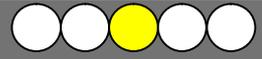
Dissenting Vote: FB, SK Uni: hellgrün

Durch die Neuentwicklungen lassen sich die gewerblichen Angebote erheblich erweitern. Es wird sich jedoch eine homogene Struktur des gewerblichen Angebotes entwickeln.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung

Überseezentrum und gesamter O'Swaldkai –

Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

2 Perspektive Entwicklung in Rotherbaum

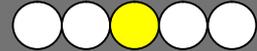
2.2 Wirtschaftsstruktur

2.2.3 Gefährdung bestehender Unternehmen

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Die Existenz der am Standort bestehenden Unternehmen wird durch das Szenario nicht gefährdet.
Die Universität als Unternehmen wird nicht berücksichtigt.
Diese geschieht im Kriterienblock 1/ Universität.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Durch die Erweiterung der Universität (mehr Universitätsangestellte und Studierende) erhöht sich die Anzahl der Nachfrager. Bestehende Unternehmen werden begünstigt.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Durch die Erweiterung der Universität (mehr Universitätsangestellte und Studierende) erhöht sich die Anzahl der Nachfrager. Bestehende Unternehmen werden begünstigt.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



MIN-Campus: Die Bewohnerstruktur wird sich entsprechend der Nachfolgenutzungen ändern. Dies wird auch einen Einfluss auf die bestehenden Unternehmen haben. Die Kaufkraft am Standort wird sich aufgrund der zusätzlichen Wohnbevölkerung erhöhen.
Von-Melle-Park: Durch die Erweiterung der Uni werden bestehende Unternehmen begünstigt.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Die Kaufkraft am Standort wird sich aufgrund der zusätzlichen Wohnbevölkerung erhöhen.
Unternehmen, die sich auf die neue Klientel einstellen, werden vom Strukturwandel profitieren können.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



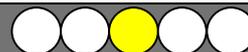
Keine Veränderung gegenüber Szenario S 4.1

2	Perspektive Entwicklung in Rotherbaum	
2.3	Sozialstruktur	
2.3.1	Vielfalt	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario bietet ein Lebens- und Arbeitsumfeld für Menschen unterschiedlicher sozialer Herkunft.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



In S1 werden überwiegend die baulichen Strukturen in ihrem heutigen Bestand erhalten. Daher ist die Schaffung neuer, zusätzlicher Angebote von der baulichen Seite nur in Teilen umsetzbar (z.B. durch weitgehende Öffnung der Erdgeschosse für Drittnutzungen). Die bisherige Angebotsstruktur bleibt weitgehend erhalten.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Baulich ermöglicht dieses Szenario vielfältige Alternativen, die jedoch vor dem Hintergrund der erforderlichen Verdichtung gewissen Restriktionen unterliegen.

MIN-Campus: Durch Abriss und Verdichtung entstehen zusätzliche Plätze und Grünflächen. Vielseitige Angebote können gut integriert und optimal verzahnt werden.

Von-Melle-Park:

Die Erweiterung und Modernisierung der Universität erweitert das Angebot.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



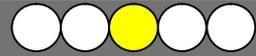
Dieses Szenario eröffnet am umfassendsten neue Möglichkeiten. Einerseits werden die bisherigen Strukturen im Bereich Von-Melle-Park erhalten, andererseits wird auf dem MIN-Campus die Möglichkeit für die Schaffung einer ganz neuen Schwerpunktsetzung geschaffen. Dieses ermöglicht die Ansprache einer großen Bandbreite unterschiedlicher sozialer Gruppen und Lebensstile.

MIN-Campus: Die Neuentwicklung der Liegenschaft eröffnet alle Möglichkeiten für entsprechende Angebote.

Von-Melle-Park:

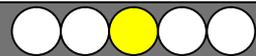
Die Sanierung beeinflusst das Angebot für eine große Bandbreite unterschiedlicher Nachfragen sehr positiv.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



In diesem Szenario werden alle Bezugspunkte neu gesetzt. Die bauliche und thematische Umstrukturierung birgt Chancen und Risiken für die Schaffung von Angeboten, die eine große Bandbreite von Menschen unterschiedlicher sozialer Herkunft ansprechen. Der städtebauliche Entwurf für die Umgestaltung sieht vor, durch die gezielte Durchmischung unterschiedlicher Nutzungen dieses sicherzustellen.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O'Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

2 Perspektive Entwicklung in Rotherbaum

2.4 Wohnraumentwicklung

2.4.1 Anzahl der Wohnungen

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario wirkt sich positiv auf die Anzahl der Wohnungen am Standort aus

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Es entstehen keine zusätzlichen Wohnungen. Die Wohnraumqualität bleibt unverändert.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Es entsteht eine große Anzahl von Wohnungen im aktuellen qualitativen Standard am ehemaligen MIN-Campus:

- Ca. 1.138 Wohnungen können hier entstehen
- Annahmen:
 - BGF des Stadtanteils für Wohnen: 113.775 m²
 - 100 m² BGF je Wohnung

Von-Melle-Park: Es entstehen keine zusätzlichen Wohnungen.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



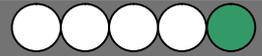
Es entsteht eine große Anzahl von Wohnungen im aktuellen qualitativen Standard

- Ca. 1.446 Wohnungen können hier entstehen
- Annahmen:
 - BGF des Stadtanteils für Wohnen: 144.628 m²
 - 100 m² BGF je Wohnung

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung

Überseezentrum und gesamter O'Swaldkai –

Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

2	Perspektive Entwicklung in Rotherbaum	
2.4	Wohnraumentwicklung	
2.4.2	Zusammensetzung des Wohnraums	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

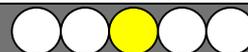
Das Szenario fördert ein vielseitiges Wohnraumangebot (z.B. Differenzierung in Größen, Verteilung Miete/ Eigentum und Preisgestaltung), die ein Angebot für die unterschiedlichen Nutzerstrukturen am Standort bereithält und dabei die Entwicklungsziele des Standortes fördert

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Es entstehen keine zusätzlichen Wohnungen, die Universität fördert die Vielseitigkeit der Angebote im Bezirk.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



MIN-Campus: Die Neuentwicklung der Liegenschaft eröffnet alle Möglichkeiten für eine weitere Ausdifferenzierung des Angebotes.

Von-Melle-Park: Es entstehen keine zusätzlichen Wohnungen, die Universität fördert die Vielseitigkeit der Angebote im Bezirk.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Die Neuentwicklung der Liegenschaft eröffnet alle Möglichkeiten für eine weitere Ausdifferenzierung des Angebotes.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

2	Perspektive Entwicklung in Rotherbaum	
2.5	Kultur	
2.5.1	Auswirkungen auf das Kulturangebot im Stadtteil	

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario befördert die Vielfalt kulturellen Lebens im Stadtteil

**S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Das studentische Milieu fördert die Bandbreite unterschiedlicher Angebote im direkten Umfeld der Universität.

Die Museen und Sammlungen der Universität sind selber ein Bestandteil des kulturellen Angebots des Stadtteils. Diese werden in diesem Szenario weitestgehend erhalten.

**S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Das studentische Milieu fördert die Bandbreite unterschiedlicher Angebote im direkten Umfeld der Universität.

Die Museen und Sammlungen der Universität sind selber ein Bestandteil des kulturellen Angebots des Stadtteils. Diese werden in diesem Szenario weitestgehend erhalten.

**S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe** 

Bundesstraße: Die Konversion des Bereiches Bundesstraße ermöglicht die Schaffung neuer kultureller Einrichtungen. Der Zuzug neuer Anwohner schafft neue Nachfrage nach wohnortnahen kulturellen Einrichtungen und verschafft somit bestehenden Einrichtungen eine größere und/ oder stabilere Nachfrage.

Die Museen und Sammlungen der Universität sind selber ein Bestandteil des kulturellen Angebots des Stadtteils. Diese werden in diesem Szenario am Standort Rotherbaum nur teilweise erhalten. Die kulturellen Angebote im universitären Kernbereich werden, soweit sie sich v.a. aus dem studentischen Milieu heraus entwickelt haben, erhalten. Unter Umständen profitieren diese Einrichtungen aus der weiteren Verdichtung des Campus Von-Melle Park.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Die Verlagerung des Schwerpunktes des studentischen Lebens kann sich negativ auf die kulturellen Einrichtungen im Stadtteil, soweit diese stark auf die Studierenden ausgerichtet sind, auswirken.

Die Museen und Sammlungen werden in diesem Konzept vollständig verlagert und fallen als kulturelle Attraktionspunkte weg. Weiterhin bestehende kulturelle Einrichtungen (wie z.B. das Museum für Völkerkunde) verlieren ggf. ihren aus der räumlichen Nähe gegebenen Bezug zur Uni.

Die bauliche Neuentwicklung der Bereiche Bundesstraße und Von-Melle Park eröffnet die Möglichkeit für die Ansiedlung neuer kultureller Angebote auf den Flächen der ehemaligen Universität. Der Zuzug neuer Anwohner schafft neue Nachfrage nach wohnortnahen kulturellen Einrichtungen oder verschafft bestehenden Einrichtungen eine größere und/ oder stabilere Nachfrage.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O'Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

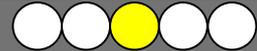
2 Perspektive Entwicklung in Rotherbaum

2.6 Verkehr
2.6.1 ÖPNV

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

In dem Szenario wird eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet (u.a. U-Bahn-Anbindung, hohe Frequenz des ÖPNV)

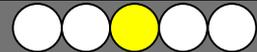
S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Dissenting Vote: Bezirk Eimsb.: hellgrün

Keine Veränderung des ÖPNV. Die Anbindung ist bei steigenden Studentenzahlen durch Busse insbesondere im Bereich der Bundesstraße nur befriedigend.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Dissenting Vote: Bezirk Eimsb.: hellgrün

Siehe S 1

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Keine Veränderung des ÖPNV. Die bestehende Anbindung ist bei einer Nutzungsänderung durch Wohnen insgesamt gut.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Keine Veränderung des ÖPNV. Die bestehende Anbindung ist bei einer Nutzungsänderung durch Wohnen und Gewerbe insgesamt gut.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

2 Perspektive Entwicklung in Rotherbaum

2.6 Verkehr

2.6.2 Individualverkehr

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario bietet gute Voraussetzungen für den Individualverkehr (u. a. gut ausgebaute Fahrradwege, den Verkehrsfluss fördernde Verkehrsführung)

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Am **MIN-Campus** wird eine geringfügige Verbesserung erreicht.

Am **Von-Melle-Park** sind keine Veränderungen des Individualverkehrs zu erwarten.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Aufgrund des Abrisses von Gebäuden der Universität werden am **MIN-Campus** und am **Von-Melle-Park** neue Durchwegungen ermöglicht, die den Individualverkehr fördern.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 2

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität



Siehe S 2

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 2

2 Perspektive Entwicklung in Rotherbaum

2.6 Verkehr

2.6.3 Ruhender Verkehr

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario bietet ausreichende Stellplatzflächen für PKW und Fahrräder

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Auf dem **MIN-Campus** müssten zur Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen größtenteils unterirdisch Stellplätze errichtet werden.

Auf dem **Von-Melle-Park** sind die vorhandenen Stellplätze nicht ausreichend.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Durch den teilweisen Abriss von Gebäuden der Universität auf dem **MIN-Campus** und auf dem **Von-Melle-Park** können sowohl oberirdisch als auch unterirdisch die notwendigen Stellplätze hergestellt werden.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Die notwendigen Stellplätze können auf dem **MIN-Campus** und auf dem **Von-Melle-Park** teilweise oberirdisch und unterirdisch hergestellt werden. Auf dem **MIN-Campus** ergibt sich durch die Wohnnutzung ein geringerer Bedarf.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität



Für die Nachnutzung der leergezogenen Flächen auf dem **MIN-Campus** und auf dem **Von-Melle-Park** im Quartier **Rotherbaum** können die benötigten Stellplätze teilweise unter- und oberirdisch hergestellt werden. Durch den Schwerpunkt Wohnnutzung auf den ehemaligen Universitätsflächen entsteht eine geringere Dichte.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

2 Perspektive Entwicklung in Rotherbaum

2.7 Umweltverträglichkeit

2.7.1 Klimaverträglichkeit

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Die Baustruktur in dem Szenario ist geeignet, aktuellen und zukünftigen Klimaschutzanforderungen gerecht zu werden

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Im Quartier **Rotherbaum** ist die Realisierung von Gebäuden, die aktuellen Klimaschutzanforderungen entsprechen, aufgrund der Sanierung bestehender Gebäude nur eingeschränkt möglich.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Am MIN-Campus können durch den weitestgehenden Neubau der Universitätsgebäude nach den neuesten ökologischen, technischen und ökonomischen Erkenntnissen die Anforderungen an den Klimaschutz erfüllt werden.

Am Von-Melle-Park ist die Einhaltung der Klimaschutzanforderungen nach Sanierung des Restbestandes möglich.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 2

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität



Durch die Verlagerung des MIN-Campus und des Von-Melle-Parks auf den Kleinen Grasbrook wird das Areal **Rotherbaum** neu bebaut. Durch die Errichtung von Neubauten unter neusten ökologischen, technischen und ökonomischen Gesichtspunkten alle Anforderungen an die Klimaschutzanforderungen erfüllt werden.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

2 Perspektive Entwicklung in Rotherbaum

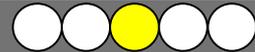
2.8 Belastungen während der Bauphase

2.8.1 Lärm, Staub und Erschütterungen

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario beschränkt die Belastungen während der Bauphase für die Bevölkerung auf ein akzeptables Niveau

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

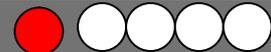


Am **MIN-Campus** werden sich die Belastungen teilweise durch die Errichtung von Neubauten und durch die Sanierungen bestehender Gebäude ergeben.

Am **Von-Melle-Park** werden sich die Belastungen durch Sanierungen und teilweisen Neubau ergeben.

Durch die Notwendigkeit langer Umzugsketten ergibt sich eine lange Sanierungsdauer mit entsprechenden Belästigungen.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Am **MIN-Campus** werden sich die Belastungen durch die Errichtung von Neubauten und durch die Sanierungen bestehender Gebäude über einen längeren Zeitraum ergeben.

Am **Von-Melle-Park** werden sich die Belastungen durch Abbruch und Neubau über einen längeren Zeitraum ergeben.

Durch die Notwendigkeit langer Umzugsketten ergibt sich eine lange Bauzeit mit entsprechenden Belästigungen.

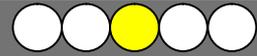
S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Am **MIN-Campus** werden sich die Belastungen durch Abriss und die Errichtung von Neubauten ergeben. Die Bauphase für die Nachnutzungen ist vergleichsweise kurz.

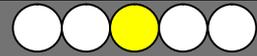
Am **Von-Melle-Park** ergeben sich hohe Belastungen durch Abbruch und Neubau über einen längeren Zeitraum.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Am **MIN-Campus** und am **Von-Melle-Park** werden sich die Belastungen durch Abriss und die Errichtung von Neubauten ergeben. Die Bauphase für die Nachnutzungen ist vergleichsweise kurz.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

2 Perspektive Entwicklung in Rotherbaum

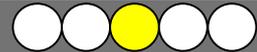
2.8 Belastungen während der Bauphase

2.8.2 Verkehr

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario reduziert die Einschränkungen im ÖPNV sowie im Individualverkehr während der Bauphase auf ein akzeptables Maß (Baustellenverkehr, Staus, eingeschränkte Parkmöglichkeiten)

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Der Umfang des Baustellenverkehrs wird bestimmt durch eine zu den anderen Szenarien geringe Neubautätigkeit, da der Schwerpunkt auf der Sanierung der Gebäude liegt. Die verkehrliche Belastung ist vergleichsweise als gering einzuschätzen.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



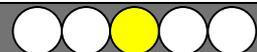
Am **MIN-Campus** ergibt sich eine verkehrliche Belastung durch Abriss und Neubau.
Am **Von-Melle-Park** wird sich eine hohe Belastung über einen längeren Zeitraum einstellen.
Im Quartier Rotherbaum ist ein umfangreicher Baustellenverkehr über einen längeren Zeitraum zu erwarten.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Am **MIN-Campus** ergibt sich eine verkehrliche Belastung durch Abriss und Neubau.
Am **Von-Melle-Park** wird sich eine hohe Belastung über einen längeren Zeitraum einstellen.
Im Quartier Rotherbaum ist ein umfangreicher Baustellenverkehr über einen längeren Zeitraum zu erwarten.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität



Am **MIN-Campus** und am **Von-Melle-Park** ergibt sich eine verkehrliche Belastung durch Abriss und Neubau. Im Quartier Rotherbaum ist ein umfangreicher Baustellenverkehr über einen längeren Zeitraum zu erwarten. Dieser wird jedoch wegen der kürzeren Bauphase kürzer sein als in S 1 - 3

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

5.1.3. Bewertung der Perspektive 3 – Kleiner Grasbrook (*Ernst & Young*)

Die Bewertung erfolgte durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe 1. Der Kriterienkatalog der Perspektive 3 umfasst dieselben Kriterien wie der Kriterienkatalog für die Bewertung der Szenarien aus der Sicht des Stadtteils Rotherbaum:

- Nutzungsstruktur (Vielseitigkeit, Identität)
- Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt (Arbeitsplatzangebot, Struktur des Gewerbeangebotes, Gefährdung bestehender Unternehmen)
- Sozialstruktur (Vielfalt)
- Wohnraumentwicklung (Anzahl der Wohnungen, Zusammensetzung der Wohnungen)
- Kultur (Auswirkungen auf das Kulturangebot im Stadtteil)
- Verkehr (ÖPNV, Individualverkehr, ruhender Verkehr)
- Umweltverträglichkeit (Klimaverträglichkeit)
- Belastungen während der Bauphase (Lärm, Staub und Erschütterungen, Verkehr)

5.1.3.1. Qualitative Bewertung der Szenarien 1 und 2

Die Szenarien 1 und 2 haben aus der Perspektive 3 – Kleiner Grasbrook die gleichen Wirkungen. Die Beurteilungen unterscheiden sich daher nicht. Sie erfolgten unter der Annahme, dass das Überseezentrum ab dem Jahr 2012 für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung steht. Für den nördlichen O'Swaldkai wurde dies ab dem Jahr 2025 unterstellt.

*Folgende Aspekte der Szenarien 1 und 2 wurden aus der Sicht des Gebietes Kleiner Grasbrook in Relation zu den anderen Szenarien **neutral** bewertet:*

Keine eigenen Kulturangebote des Quartiers

Die Arbeitsgruppe ging in ihrer Bewertung davon aus, dass das Kulturangebot im Stadtteil voraussichtlich nicht erheblich von einer städtebaulichen Entwicklung auf dem nördlichen Kleinen Grasbrook profitieren wird. Für eigene sich selbst tragende kulturelle Angebote wurde der Zuwachs an potenziellen Nachfragern, der sich durch den Anstieg der Wohnbevölkerung ergibt, als zu gering erachtet.

*Folgende Aspekte der Szenarien 1 und 2 wurden aus der Sicht des Gebietes Kleiner Grasbrook in Relation zu den anderen Szenarien **positiv** bewertet:*

Potenzial für eine vielseitige Nutzungsstruktur

Das Betrachtungsgebiet bietet die Chance der Entwicklung einer vielseitigen Nutzungsstruktur analog zur Entwicklung der HafenCity. Aufgrund der Wasserlage kann sich hier eine besondere Identifikation der Nutzer mit dem neuen Quartier herausbilden. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass sich die Identität der bisher sozial benachteiligten Viertel Veddel und Wilhelmsburg positiv durch die in ihrer Nähe vorgesehene Entwicklung verändert.

Büroarbeitsplätze können den Verlust an Hafendarbeitsplätzen kompensieren

Die angenommene mittelfristige Etablierung eines gemischten Quartiers aus Wohnen und Gewerbe kann am Standort den Raum für eine große Anzahl gewerblicher Arbeitsplätze schaffen. Dem steht der Wegfall von Arbeitsplätzen in den dann möglicherweise verdrängten Hafendarbetrieben gegenüber (ca. 950 Arbeitsplätze).

In den Szenarien 1 und 2 kann eine große Anzahl von Wohnungen (ca. 4.800 WE) unterschiedlicher Größen, Qualitäten und in unterschiedlichen Preisklassen und Besitzverhältnissen (Miet/Kauf) entstehen. Die vollständige Neuordnung des Betrachtungsgebietes eröffnet die Möglichkeit eine gute Verkehrsinfrastruktur zu schaffen (ÖPNV, Individual- und ruhender Verkehr). Die geplanten Neubaumaßnahmen können entsprechend den aktuellen energetischen Standards errichtet werden. Da das Quartier in unmittelbarer Nähe keine Wohnbevölkerung aufweist, reduzieren sich die baustellenbedingten Belastungen auf die Phase, in denen Nutzer bereits im Quartier leben oder arbeiten, während das Quartier noch nicht fertig gestellt ist.

5.1.3.2. Qualitative Bewertung Szenario 3

Im Szenario 3 wird eine Beeinträchtigung der bestehenden Hafenwirtschaft weitestgehend vermieden. Es wird ausschließlich das Areal des heutigen Überseezentrums mit der MIN-Fakultät bebaut.

*Folgende Aspekte des Szenarios 3 wurden aus der Sicht des Gebietes Kleiner Grasbrook in Relation zu den anderen Szenarien **negativ** bewertet:*

Keine Nutzungsvielfalt	Aufgrund des beschränkten Entwicklungsgebietes lassen sich hier nur in sehr geringem Umfang außeruniversitäre Nutzungen etablieren. Es kann sich keine Vielfalt an Nutzungen einstellen.
Geringe Anzahl an Wohnungen	Aufgrund des beschränkten Grundstücksflächenangebotes kann im Szenario 3 nur eine geringe Anzahl an Wohnungen (ca. 540) geschaffen werden.

*Folgende Aspekte des Szenarios 3 wurden aus der Sicht des Gebietes Kleiner Grasbrook in Relation zu den anderen Szenarien **positiv** bewertet:*

Hohe Identifikation der Nutzer mit dem neuen Quartier	Aufgrund der Wasserlage kann sich hier eine besondere Identifikation der Nutzer mit dem neuen Quartier herausbilden. Außerdem kann die Universität für das Quartier identitätsstiftend wirken. Es ist zudem zu erwarten, dass sich die Identität der bisher sozial benachteiligten Viertel Veddel und Wilhelmsburg positiv durch die in ihrer Nähe vorgesehene Entwicklung verändert.
Anzahl universitärer Arbeitsplätze	Durch die Universität wird am Standort eine große Anzahl anspruchsvoller Arbeitsplätze entstehen. Durch die große Anzahl Studierender der MIN-Fakultät und durch ihre Sammlungen besteht die Chance, dass sich am Standort das kulturelle Angebot ausweitet. Wie in den Szenarien 1 und 2 eröffnet die vollständige Neuordnung des Betrachtungsgebietes die Möglichkeit, eine gute Verkehrsinfrastruktur zu schaffen (ÖPNV, Individual- und ruhender Verkehr).

Die geplanten Neubaumaßnahmen können entsprechend den aktuellen energetischen Standards errichtet werden. Da das Quartier in unmittelbarer Nähe keine Wohnbevölkerung aufweist, reduzieren sich die baustellenbedingten Belastungen auf die Phase, in denen Nutzer bereits im Quartier leben oder arbeiten, während das Quartier noch nicht fertiggestellt ist.

Keine Gefährdung
bestehender
Unternehmen

Das Überseezentrum hat nur bis zum Jahr 2012 Bestandsschutz. Insofern werden dessen Nutzungen nicht ursächlich durch den Neubau der MIN-Fakultät gefährdet. Die Hafенbetriebe des O'Swaldkais werden in Szenario 3 nicht beeinträchtigt. Sie sind grundsätzlich nicht durch das Szenario gefährdet.

5.1.3.3. Qualitative Bewertung des Szenario 4.1

Folgende Aspekte des Szenarios 4.1 wurden aus der *Sicht des Gebietes Kleiner Grasbrook in Relation zu den anderen Szenarien **negativ** bewertet:*

- Keine stadtteilintegrierte Universität möglich.
- Auch in diesem Szenario wird aufgrund der beschränkten Größe des Entwicklungsgebietes der Anteil nichtuniversitärer Nutzungen gering ausfallen müssen. Es kann sich nur in beschränktem Umfang eine Vielfalt der Nutzungen einstellen. Das flächenbasierte Mischungsverhältnis im Szenario 4.1 von Universität zu Stadt ist nahezu identisch (3/4 Universität vs. 1/4 Stadt) zu dem in Szenario 3.

Gefährdung von
Hafenbetrieben

Das Überseezentrum hat nur bis zum Jahr 2012 Bestandsschutz. Insofern werden dessen Nutzungen nicht ursächlich durch den Neubau der Universität gefährdet. Die Flächen der Hafenbetriebe des O'Swaldkais werden in Szenario 4.1 erheblich reduziert. Sie sind dadurch in ihrem Bestand an diesem Standort durch das Szenario gefährdet.

Folgende Aspekte des Szenarios 4.1 wurden aus der *Sicht des Gebietes Kleiner Grasbrook in Relation zu den anderen Szenarien **neutral** bewertet:*

Rund 1.100 neue
Wohnungen

Aufgrund des Grundstücksflächenangebotes können im Szenario 4.1 rund 1.100 Wohnungen geschaffen werden.

Belastungen durch
Baustelle

Das Quartier weist in unmittelbarer Nähe keine Wohnbevölkerung auf, so dass sich die baustellenbedingten Belastungen auf die Phase reduzieren, in denen Nutzer bereits im Quartier leben oder arbeiten, während das Quartier noch nicht fertig gestellt ist. Aufgrund der Größe des Entwicklungsgebietes und der damit verbundenen langen Bauphase werden einige Nutzer über einen längeren Zeitraum baustellenbedingten Belastungen ausgesetzt sein.

*Folgende Aspekte des Szenarios 4.1 wurden aus der Sicht des Gebietes Kleiner Grasbrook in Relation zu den anderen Szenarien **positiv** bewertet:*

Hohe Identifikation der Nutzer mit dem neuen Quartier

Der vollständige Neubau der Universität auf dem Kleinen Grasbrook kann in noch größerem Umfang als im Szenario 3 eine besondere Identifikation der Nutzer mit dem neuen Quartier auslösen. Außerdem wird die besondere Wasserlage für das Quartier identitätsstiftend wirken. Es ist auch hier zu erwarten, dass sich die Identität der bisher sozial benachteiligten Viertel Veddel und Wilhelmsburg positiv durch die in ihrer Nähe vorgesehene Entwicklung verändert.

Große Anzahl universitärer Arbeitsplätze

In Szenario 4.1 entsteht auf dem Kleinen Grasbrook eine noch größere Anzahl hochqualifizierter universitärer Arbeitsplätze als im Szenario 3. Außerdem entsteht ein nicht universitär genutztes Flächenpotenzial, das zur Errichtung von Bürogebäuden geeignet ist. In diesen Bürogebäuden kann Raum für ca. 3.900 Arbeitsplätze entstehen.

Bereicherung des kulturellen Angebotes im Quartier

Der vollständige Umzug des Universitätsbetriebes auf den Kleinen Grasbrook beinhaltet die Verlagerung universitärer Sammlungen, die das kulturelle Angebot am Standort positiv beeinflussen werden. Darüber hinaus können öffentlich zugängliche Veranstaltungen der Universität das kulturelle Leben bereichern. Die große Anzahl der zukünftig hier Studierenden wird die Nachfrage nach kulturellen Angeboten im Quartier erhöhen.

Geplante sehr gute Verkehrsinfrastruktur

Wie in den Szenarien 1 - 3 eröffnet die vollständige Neuordnung des Betrachtungsgebietes die Möglichkeit eine gute Verkehrsinfrastruktur zu schaffen (ÖPNV, Individual- und ruhender Verkehr).

Die geplanten Neubaumaßnahmen können entsprechend den aktuellen energetischen Standards errichtet werden.

5.1.3.4. *Qualitative Bewertung des Szenario 4.0*

Grundsätzlich folgt die Bewertung des Szenarios 4.0 aus der Sicht des Kleinen Grasbrooks den Argumenten im Szenario 4.1. Im Folgenden werden deshalb nur die Abweichungen dargestellt.

*Folgende Aspekte des Szenarios 4.0 wurden aus der Sicht des Gebietes Kleiner Grasbrook in Relation zu den anderen Szenarien **positiv** bewertet:*

Es besteht eine gute Ausgangslage für eine Integration der Universität in den Stadtteil. In diesem Szenario ist aufgrund der Größe des Entwicklungsgebietes die Integration der Universität in einen lebendigen Stadtteil gut möglich. Vielfältige Nutzungen können dazu beitragen, dass ein abwechslungsreiches Quartier mit einem guten Mischungsverhältnis Universität – Stadt (50% / 50%) entsteht. Dieses Szenario bietet die besten Voraussetzungen dafür, dass die Nutzer des Quartiers sich mit dem Stadtteil identifizieren. Die Lage im dann erweiterten Zentrum der Stadt gegenüber der HafenCity in Wasserlage und die Prägung durch die Universität werden zu dieser Identifikation beitragen. Im Szenario 4.0 kann eine große Anzahl von Wohnungen (ca. 3.800 Wohneinheiten) im Quartier entstehen. Aufgrund des erweiterten städtischen Anteils in diesem Szenario übersteigt die Anzahl von Wohnungen diejenige im Szenario 4.1 erheblich (Szenario 4.1: ca. 1.100 Wohneinheiten)

5.1.3.5. Detaildarstellung der Bewertungen

3		Perspektive Entwicklung auf dem nördlichen Kleinen Grasbrook									
3.1	Nutzungsstruktur	1		2		3		4.1		4.0	
3.1.1	Vielseitigkeit (DV: SK, Uni: S3/S4.1: gelb, Bez. EB: S4.0:	○	○	○	●	○	○	○	○	○	○
3.1.2	Identität	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3.2	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt	1		2		3		4.1		4.0	
3.2.1	Arbeitsplatzangebot	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3.2.2	Struktur des Gew.-Angebotes	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3.2.3	Gefährdung bestehender Unternehmen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3.3	Sozialstruktur	1		2		3		4.1		4.0	
3.3.1	Vielfalt (DV: Bezirk Eimsbüttel)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3.4	Wohnraumentwicklung	1		2		3		4.1		4.0	
3.4.1	Anzahl der Wohnungen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3.4.2	Zusammensetzung der Wohnungen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3.5	Kultur	1		2		3		4.1		4.0	
3.5.1	Auswirkungen auf das Kulturangebot im Stadtteil	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3.6	Verkehr	1		2		3		4.1		4.0	
3.6.1	ÖPNV	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3.6.2	Individualverkehr	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3.6.3	Ruhender Verkehr	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3.7	Umweltverträglichkeit	1		2		3		4.1		4.0	
3.7.1	Klimaverträglichkeit	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3.8	Belastungen während der Bauphase	1		2		3		4.1		4.0	
3.8.1	Lärm, Staub und Erschütterungen	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
3.8.2	Verkehr	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

3 Perspektive Entwicklung auf dem nördlichen Kleinen Grasbrook

3.1 Nutzungsstruktur

3.1.1 Vielseitigkeit

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario ermöglicht eine vielfältige und urbane Nutzungsstruktur (angemessene Nutzungsanteile von Wohnen, Gewerbe, Kultur, öffentliche Nutzungen, Verkehr, Grünflächen)

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Annahme: Bebauung des Überseezentrums und des nördlichen O´Swaldkais mit Wohn- und Gewerbenutzung

Eine vielfältige Struktur wird für den neuen Stadtteil angestrebt und ließe sich problemlos realisieren. Es sind jedoch keine Universitätsnutzungen geplant.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Annahme: Bebauung des Überseezentrums und des nördlichen O´Swaldkais mit Wohn- und Gewerbenutzung

Eine vielfältige Struktur wird für den neuen Stadtteil angestrebt und ließe sich problemlos realisieren. Es sind jedoch keine Universitätsnutzungen geplant.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Dissenting Vote: UNI + SK : gelb

Mischungsverhältnis:

Uni 76% - Stadt 24%

Eine vielfältige Struktur wird für den neuen Stadtteil angestrebt und ließe sich problemlos realisieren. Die Verlagerung von Teilen der Universität erhöht die Nutzungsvielfalt. Jedoch verringert sich der Anteil von Wohnen und Gewerbe im Vergleich zu S1 und S2

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Dissenting Vote: UNI + SK : gelb

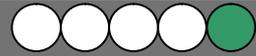
Uni 76% - Stadt 24%

Nutzungsvielfalt grundsätzlich wie S3. Im Vergleich zu S3 vergrößert sich das Entwicklungsgebiet, so dass weitere Flächen für unterschiedlichste Nutzungen zur Verfügung stehen.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung

Überseezentrum und gesamter O'Swaldkai –

Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Dissenting Vote: Bezirk Eimsbüttel. : hellgrün

Uni 49% - Stadt 51%

Eine vielfältige Struktur wird für den neuen Stadtteil angestrebt und ließe sich problemlos realisieren. Die Verlagerung der Universität erhöht die Nutzungsvielfalt. Aufgrund des guten Mischungsverhältnisses Universität zu Stadt bietet dieses Szenario optimale Bedingungen für eine vielseitige Nutzungsstruktur.

3 Perspektive Entwicklung auf dem nördlichen Kleinen Grasbrook

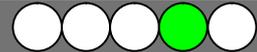
3.1 Nutzungsstruktur

3.1.2 Identität

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Die Nutzungsstruktur ermöglicht eine hohe Identifikation ihrer Nutzer mit dem Quartier. Zusätzlich tragen Alleinstellungsmerkmale zur Identifikation bei.
Hinweis: Die Identifikation der Uni-Nutzer mit der Universität wird in Pkt. 1 / Perspektive Universität bewertet.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



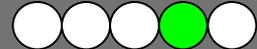
Die Hafenatmosphäre des neuen Stadtteils ermöglicht eine hohe Identifikation der Nutzer mit dem Quartier.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Die Hafenatmosphäre des neuen Stadtteils ermöglicht eine hohe Identifikation der Nutzer mit dem Quartier.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Die Hafenatmosphäre und die universitäre Struktur des neuen Stadtteils ermöglichen eine hohe Identifikation der Nutzer mit dem Quartier.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Die Hafenatmosphäre und die umfangreiche universitäre Struktur des neuen Stadtteils ermöglichen eine hohe Identifikation der Nutzer mit dem Quartier.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Die Hafenatmosphäre, die vielfältigen Nutzungen und die umfangreiche universitäre Struktur des neuen Stadtteils ermöglichen eine hohe Identifikation der Nutzer mit dem Quartier.

3 Perspektive Entwicklung auf dem nördlichen Kleinen Grasbrook

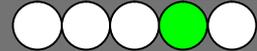
3.2 Wirtschaftsstruktur

3.2.1 Arbeitsplatzangebot

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario wirkt sich positiv auf das Arbeitsplatzangebot (Anzahl und Qualität der Arbeitsplätze einschließlich der universitären Arbeitsplätze) im Bereich des Kleinen Grasbrooks aus. Dabei geht es wesentlich um das Arbeitsplatzpotenzial das dadurch entsteht, dass am Standort Büros entwickelt werden können. Die Hafendarbeitsplätze werden beim Kriterium 3.2.3 berücksichtigt.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Eine vielfältige Struktur wird für den neuen Stadtteil angestrebt.

- Ca. 16.050 Büroarbeitsplätze können generiert werden

Weitere Arbeitsplätze werden auch durch die Wohnbevölkerung generiert.

- 9.630 Personen können hier ihren Wohnort finden
- Annahmen:
 - BGF des Stadtanteils: 963.000 m²
 - Verhältnis Wohnen und Gewerbe: 50/50
 - 30 m² BGF je Arbeitsplatz
 - 50 m² BGF je Bewohner

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S1

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Eine vielfältige Struktur wird für den neuen Stadtteil angestrebt.

- Ca. 1.809 Büroarbeitsplätze können generiert werden
- Es werden die Arbeitsplätze des MIN-Campus der Universität auf das Überseezentrum verlagert

Weitere Arbeitsplätze werden auch durch die Wohnbevölkerung generiert.

- Ca. 1.086 Personen können hier ihren Wohnort finden
- Annahmen:
 - Stadtanteil: 24%
 - BGF des Stadtanteils: 108.556 m²
 - Verhältnis Wohnen und Gewerbe: 50/50
 - 30 m² BGF je Arbeitsplatz
 - 50 m² BGF je Bewohner

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität



Eine vielfältige Struktur wird für den neuen Stadtteil angestrebt.

- Ca. 3.905 Büroarbeitsplätze können generiert werden
- Es werden die Arbeitsplätze der Universität (ca. 5.500 AP) auf das Überseezentrum und den kleinen Grasbrook verlagert

Weitere Arbeitsplätze werden auch durch die Wohnbevölkerung generiert.

- Ca. 2.343 Personen können hier ihren Wohnort finden
- Annahmen:
 - Stadtanteil: 24%
 - BGF des Stadtanteils: 234.284 m²
 - Verhältnis Wohnen und Gewerbe: 50/50
 - 30 m² BGF je Arbeitsplatz
 - 50 m² BGF je Bewohner

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Eine vielfältige Struktur wird für den neuen Stadtteil angestrebt.

- Ca. 12.748 Büroarbeitsplätze können generiert werden
- Es werden die Arbeitsplätze der Universität (ca. 5.500 AP) auf das Überseezentrum und den kleinen Grasbrook verlagert

Weitere Arbeitsplätze werden auch durch die Wohnbevölkerung generiert.

- Ca. 7.649 Personen können hier ihren Wohnort finden
- Annahmen:
 - Stadtanteil: 51,2%
 - BGF des Stadtanteils: 764.890 m²
 - Verhältnis Wohnen und Gewerbe: 50/50
 - 30 m² BGF je Arbeitsplatz
 - 50 m² BGF je Bewohner

3 Perspektive Entwicklung auf dem nördlichen Kleinen Grasbrook

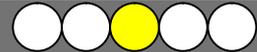
3.2 Wirtschaftsstruktur

3.2.2 Struktur des Gewerbeangebotes

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario ermöglicht eine vielseitige Gewerbestruktur (u. a. Einzelhandel, Dienstleistungen, Büronutzung), die die besonderen Anforderungen der Nutzer (Arbeitnehmern, Wohnbevölkerung an dem Standort) berücksichtigt.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



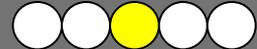
Eine vielfältige Struktur wird für den neuen Stadtteil angestrebt. Das Angebot wird sich entsprechend der Nutzergruppen entwickeln.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Eine vielfältige Struktur wird für den neuen Stadtteil angestrebt. Das Angebot wird sich entsprechend der Nutzergruppen entwickeln.

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Die Struktur des Gewerbeangebotes wird sich entsprechend der Nutzergruppen entwickeln. Voraussichtlich wird sich das Gewerbeangebot hauptsächlich an den universitären Nachfragegruppen ausrichten. Im Entwurf sind im Großteil der Uni-Gebäude Mischnutzungen in den Erdgeschosszonen eingeplant.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität



Die Struktur des Gewerbeangebotes wird sich entsprechend der Nutzergruppen entwickeln. Voraussichtlich wird sich das Gewerbeangebot aufgrund einer größeren Gruppe anderer Nutzer nicht ausschließlich an den universitären Nachfragegruppen ausrichten. Im Entwurf sind im Großteil der Uni-Gebäude Mischnutzungen in den Erdgeschosszonen eingeplant. Durch die Größe des Entwicklungsgebietes ergibt sich die Chance ein umfangreiches gewerbliches Angebot zu etablieren.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Die Struktur des Gewerbeangebotes wird sich gleichermaßen nach der Nachfrage der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen, als auch nach den universitären Nutzungen richten. Durch die Größe des Entwicklungsgebietes ergibt sich die Chance ein umfangreiches gewerbliches Angebot zu etablieren.

3 Perspektive Entwicklung auf dem nördlichen Kleinen Grasbrook

3.2 Wirtschaftsstruktur

3.2.3 Gefährdung bestehender Unternehmen

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Die Existenz der am Standort bestehenden Unternehmen wird durch das Szenario nicht gefährdet

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Da eine Aufgabe des Überseezentrums laut Senatsbeschluss für 2010 ohnehin vorgesehen ist, werden bestehende Unternehmen in diesem Bereich nicht aufgrund der geplanten Stadtentwicklung gefährdet. Betriebe auf dem Kleinen Grasbrook haben bis zum Jahr 2025 Bestandsschutz. In den Bewertungen wurde für den Zeitraum danach eine städtebauliche Entwicklung unterstellt. Insofern stellen die Szenarien keine Gefährdung der Betriebe auf den Flächen des Kleinen Grasbrooks dar.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S1

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Da eine Aufgabe des Überseezentrums laut Senatsbeschluss für 2010 ohnehin vorgesehen ist, werden bestehende Unternehmen in diesem Bereich nicht aufgrund der geplanten Stadtentwicklung gefährdet.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität



Siehe S1

Da bei S4.1 und S 4.0 eine größere Fläche des O´Swaldkais gedanklich überplant wird, werden hier mehr Unternehmen mit mehr Arbeitsplätzen gegebenenfalls gefährdet.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S1

Da bei S4.1 und S 4.0 eine größere Fläche des O´Swaldkais gedanklich überplant wird, werden hier mehr Unternehmen mit mehr Arbeitsplätzen gegebenenfalls gefährdet.

3 Perspektive Entwicklung auf dem nördlichen Kleinen Grasbrook

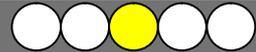
3.3 Sozialstruktur

3.3.1 Vielfalt

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario bietet ein Lebens- und Arbeitsumfeld für Menschen unterschiedlicher sozialer Herkunft.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Der städtebauliche Entwurf vermeidet die Entstehung einer Monostruktur auf dem Kleinen Grasbrook. Eine vielfältige Struktur wird für den neuen Stadtteil angestrebt. Der Stadtteil soll für Menschen verschiedener sozialer Herkunft entsprechende Angebote vorhalten und eine große Bandbreite unterschiedlicher Lebensstile ermöglichen.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S1

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Im Vergleich zu den Szenarien 1 und 2 erleichtert im Szenario 3 der hohe Anteil universitärer Einrichtungen die Schaffung eines breiten Angebots für Menschen unterschiedlicher sozialer Herkunft.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität



Im Vergleich zu den Szenarien 1 und 2 erleichtert im Szenario 4.1 der hohe Anteil universitärer Einrichtungen die Schaffung eines breiten Angebots für Menschen unterschiedlicher sozialer Herkunft. Für die Flächen auf dem O´Swaldkai werden vielfältige Strukturen angestrebt.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Dissenting Vote: Bezirk Eimsbüttel. : hellgrün

Im Vergleich zu den Szenarien 1 und 2 erleichtert im Szenario 4.1 der hohe Anteil universitärer Einrichtungen die Schaffung eines breiten Angebots für Menschen unterschiedlicher sozialer Herkunft. Aufgrund des sehr guten Mischungsverhältnisses Universität zu städtischem Umfeld, wird sich eine große Vielfalt im Bereich der Sozialstruktur entwickeln.

3 Perspektive Entwicklung auf dem nördlichen Kleinen Grasbrook

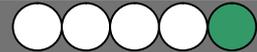
3.4 Wohnraumentwicklung

3.4.1 Anzahl der Wohnungen

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario wirkt sich positiv auf die Anzahl der Wohnungen am Standort aus

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Es entsteht eine große Anzahl von Wohnungen im aktuellen qualitativen Standard

- Ca. 4.815 Wohnungen können hier entstehen
- Annahmen:
 - BGF des Stadtteils: 963.000 m²
 - Verhältnis Wohnen und Gewerbe: 50/50
 - 100 m² BGF je Wohnung

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S1

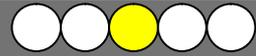
S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Es entstehen Wohnungen im aktuellen qualitativen Standard

- Ca. 543 Wohnungen können hier entstehen
- Annahmen:
 - BGF des Stadtteils: 108.556 m²
 - Verhältnis Wohnen und Gewerbe: 50/50
 - 100 m² BGF je Wohnung

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Es entsteht eine große Anzahl von Wohnungen im aktuellen qualitativen Standard

- Ca. 1.171 Wohnungen können hier entstehen
- Annahmen:
 - BGF des Stadtteils: 234.284 m²
 - Verhältnis Wohnen und Gewerbe: 50/50
 - 100 m² BGF je Wohnung

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O'Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Es entsteht eine große Anzahl von Wohnungen im aktuellen qualitativen Standard

- Ca. 3.824 Wohnungen können hier entstehen
- Annahmen:
 - BGF des Stadtteils: 764.890 m²
 - Verhältnis Wohnen und Gewerbe: 50/50
 - 100 m² BGF je Wohnung

3 Perspektive Entwicklung auf dem nördlichen Kleinen Grasbrook

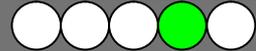
3.4 Wohnraumentwicklung

3.4.2 Zusammensetzung des Wohnraums

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario fördert ein vielseitiges Wohnraumangebot (z.B. Differenzierung in Größen, Verteilung Miete/ Eigentum und Preisgestaltung), die ein Angebot für die unterschiedlichen Nutzerstrukturen am Standort bereithält und dabei die Entwicklungsziele des Standortes fördert

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



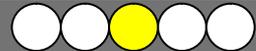
Die Neuentwicklung der Liegenschaft eröffnet alle Möglichkeiten für eine weite Ausdifferenzierung des Angebotes.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Grundsätzlich wie S1 jedoch weniger Raum für vielseitige Angebote.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Siehe S 1

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 2. Zusätzlich ermöglicht die Größe des Gebietes eine besondere Vielfalt des Wohnraumangebotes

3 Perspektive Entwicklung auf dem nördlichen Kleinen Grasbrook

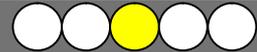
3.5 Kultur

3.5.1 Auswirkungen auf das Kulturangebot im Stadtteil

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario befördert die Vielfalt kulturellen Lebens im Stadtteil

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



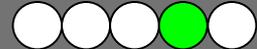
Eine vielseitige Nutzungsstruktur mit Gewerbe, Wohnraum und Sonderfunktionen wie kulturellen Einrichtungen wird angestrebt. Räumlich lässt sich ein Kulturangebot abbilden. Eine kulturelle Vielfalt wird mit der Zeit wachsen.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Eine vielseitige Nutzungsstruktur mit Gewerbe, Wohnraum und Sonderfunktionen wie kulturellen Einrichtungen wird angestrebt. Räumlich lässt sich ein Kulturangebot abbilden. Eine kulturelle Vielfalt wird mit der Zeit wachsen. Das studentische Milieu wird die vielseitige Entwicklung begünstigen.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Eine vielseitige Nutzungsstruktur mit Gewerbe, Wohnraum und Sonderfunktionen wie kulturellen Einrichtungen wird angestrebt. Räumlich lässt sich ein Kulturangebot abbilden. Eine kulturelle Vielfalt wird mit der Zeit wachsen. Das studentische Milieu wird die vielseitige Entwicklung begünstigen.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Eine vielseitige Nutzungsstruktur mit Gewerbe, Wohnraum und Sonderfunktionen wie kulturellen Einrichtungen wird angestrebt. Aufgrund des größeren Flächenangebots lässt sich räumlich ein größeres Kulturangebot abbilden. Eine kulturelle Vielfalt wird mit der Zeit wachsen. Das studentische Milieu wird die vielseitige Entwicklung begünstigen.

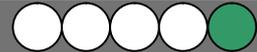
3 Perspektive Entwicklung auf dem nördlichen Kleinen Grasbrook

3.6 Verkehr
3.6.1 ÖPNV

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

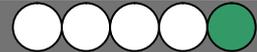
In dem Szenario wird eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet (u.a. U-Bahn-Anbindung, hohe Frequenz des ÖPNV)

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



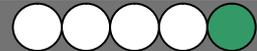
Die Einrichtung einer neuen S-Bahnstation und die Verlängerung der Hafencity-U-Bahn U4 mit einer Haltestelle mitten im Entwicklungsgebiet würde den neuen Stadtteil sehr gut an den ÖPNV und damit an die Innenstadt und den Fernverkehr anbinden. Des Weiteren würden Anleger für die Elbfähren und Anbindungen an das Metro- / Bussystem realisiert werden.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung; Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität



Siehe S 1

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

3 Perspektive Entwicklung auf dem nördlichen Kleinen Grasbrook

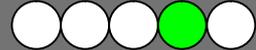
3.6 Verkehr

3.6.2 Individualverkehr

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario bietet gute Voraussetzungen für den Individualverkehr (u. a. gut ausgebaute Fahrradwege, den Verkehrsfluss fördernde Verkehrsführung)

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Auf dem Kleinen Grasbrook würden entsprechende verkehrstechnische Voraussetzungen geplant werden, um den prognostizierten Umfang des Individualverkehrs aufnehmen zu können.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Siehe S 1

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

3 Perspektive Entwicklung auf dem nördlichen Kleinen Grasbrook

3.6 Verkehr

3.6.3 Ruhender Verkehr

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario bietet ausreichende Stellplatzflächen für PKW und Fahrräder

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



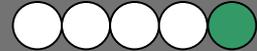
Sowohl Tiefgaragen in den Untergeschossen / Flutschutzgeschossen als auch Stellplätze im Straßenraum sind geplant.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Siehe S 1

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

3 Perspektive Entwicklung auf dem nördlichen Kleinen Grasbrook

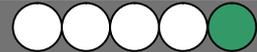
3.7 Umweltverträglichkeit

3.7.1 Klimaverträglichkeit

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Die Baustruktur in dem Szenario ist geeignet, aktuellen und zukünftigen Klimaschutzanforderungen gerecht zu werden

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



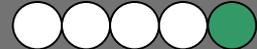
Neubauten würden unter neuesten ökologischen, technischen und ökonomischen Gesichtspunkten realisiert werden

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Siehe S 1

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

3 Perspektive Entwicklung auf dem nördlichen Kleinen Grasbrook

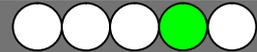
3.8 Belastungen während der Bauphase

3.8.1 Lärm, Staub und Erschütterungen

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario beschränkt die Belastungen während der Bauphase für die Bevölkerung auf ein akzeptables Niveau

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Kaum Wohnbevölkerung vorhanden, daher geringe Belastung. Belastung ggf. für vor Ort arbeitende Bevölkerung.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Kaum Wohnbevölkerung vorhanden, daher geringe Belastung. Belastung ggf. für vor Ort arbeitende Bevölkerung. Wegen der Größe des Entwicklungsgebietes länger andauernde Belastungen.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 4.1

3 Perspektive Entwicklung auf dem nördlichen Kleinen Grasbrook

3.8 Belastungen während der Bauphase

3.8.2 Verkehr

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario reduziert die Einschränkungen im ÖPNV sowie im Individualverkehr während der Bauphase auf ein akzeptables Maß (Baustellenverkehr, Staus, eingeschränkte Parkmöglichkeiten)

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



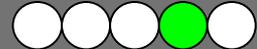
So wie in der Hafencity, würde der neue Stadtteil in Bauabschnitten realisiert werden, so dass man von einer phasenweisen Einschränkung des Verkehrs ausgehen kann. Kleiner Grasbrook kein Durchgangsverkehr. Belastung für Elbbrücken kann durch wasserseitige Anlandung von Baumaterial gemindert werden.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Siehe S 1

S 3 Rotherbaum – MIN-Campus: Nachnutzung;
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



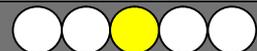
Siehe S 1

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



So wie in der Hafencity, würde der neue Stadtteil in Bauabschnitten realisiert werden, so dass man von einer phasenweisen Einschränkung des Verkehrs ausgehen kann. Kleiner Grasbrook kein Durchgangsverkehr. Belastung für Elbbrücken kann durch wasserseitige Anlandung von Baumaterial gemindert werden. Größere Beeinträchtigungen durch längeren Entwicklungszeitraum.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



So wie in der Hafencity, würde der neue Stadtteil in Bauabschnitten realisiert werden, so dass man von einer phasenweisen Einschränkung des Verkehrs ausgehen kann. Kleiner Grasbrook kein Durchgangsverkehr. Belastung für Elbbrücken kann durch wasserseitige Anlandung von Baumaterial gemindert werden. Größere Beeinträchtigungen durch längeren Entwicklungszeitraum.

5.1.4. Bewertung der Perspektive 4 – gesamtstädtische Sicht (*Ernst & Young*)

Die Bewertung erfolgte aufgrund eines Vorschlages, der von den Beratern des Projektes erarbeitet wurde, durch die auf Amtsleiterenebene besetzte Projektsteuerungsgruppe. Der Kriterienkatalog der Perspektive 4 lehnt sich in Teilen an den Kriterienkatalog der Perspektiven 2 und 3 an:

- Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt (Impuls für die Wirtschaftsstruktur/ Stärkung der Wirtschaftsstruktur, Impuls für das Arbeitsplatzangebot, Gefährdung bestehender Unternehmen, -teile)
- Wohnraumentwicklung (Impuls für „Wohnen in der Stadt“, Anzahl neu entstehender Wohnungen)
- Kultur (Auswirkungen auf das Kulturangebot)
- Verkehr (ÖPNV, Individualverkehr, ruhender Verkehr)
- Nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit (Wissenschaftsstadt, Hafenstadt, Wirtschaftsstandort-gesamt)
- Umweltverträglichkeit (Klimaverträglichkeit, ökologische Belange)
- Städtebauliche und stadträumliche Entwicklung (Sprung über die Elbe, Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung)

5.1.4.1. Qualitative Bewertung des Szenarios 1

Folgende Aspekte des Szenarios 1 wurden aus der **gesamtstädtischen Sicht** in Relation zu den anderen Szenarien **negativ** bewertet:

Kein Impuls zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur

Die Sanierung und der teilweise Neubau von Universitätsgebäuden werden voraussichtlich keinen größeren Impuls zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur auslösen. Am Standort Rotherbaum sind keine Flächen vorhanden, um forschungsintensiven Unternehmen Raum für Einrichtungen anzubieten, die sich mit der Universität vernetzen könnten. Das städtebaulich entwickelbare Flächenpotenzial des Kleinen Grasbrooks kann Raum für Unternehmen bieten, die sich in dieser attraktiven Lage etablieren wollen. Von den dadurch zusätzlich entstehenden Büroarbeitsplätzen geht jedoch nur in einem geringen Maß ein Impuls zur strukturellen Stärkung der Hamburger Wirtschaft aus. Bei einer gegebenenfalls notwendigen Geschäftsaufgabe der vorhandenen Hafenebetriebe tritt eine Schwächung der Position Hamburgs als Universalhafen ein.

Keine Verbesserung der Position als Wissenschaftsstandort

Es wird durch die weitestgehende Sanierung der Gebäude keine Verbesserung der nationalen und internationalen Wahrnehmung der FHH als Wissenschaftsstadt erfolgen. Die Flächenrestriktionen verhindern Kooperationen mit forschungsintensiven Unternehmen. Das Szenario löst keinen Aufbruch zu neuen Ufern aus.

Keine städtebaulichen Impulse

Am Rotherbaum werden durch das Szenario keine städtebaulichen Impulse ausgelöst, da die bestehenden Strukturen nicht verändert werden. Auf dem Kleinen Grasbrook besteht langfristig ab 2025 die Chance, städtebauliche Akzente zu setzen.

Folgende Aspekte des Szenarios 1 wurden aus der **gesamtstädtischen Sicht** in Relation zu den anderen Szenarien **neutral** bewertet:

Gefährdung von Hafenebetriebe

Die Unternehmen in Rotherbaum werden von der Erweiterung der Universität profitieren. Auf dem Kleinen Grasbrook werden die Funktionen des Überseezentrums ohnehin in den kommenden Jahren aufgegeben. Betriebe des nördlichen

O'Swaldkais müssten im Fall der für 2025 geplanten städtebaulichen Entwicklung weichen. Deren Gefährdung hängt von der Verfügbarkeit alternativer Flächen ab. Sollten keine Ersatzflächen im Hafen gefunden werden können, droht der Verlust von ca. 950 Arbeitsplätzen. Hamburgs Ruf als Standort eines Universalhafens wird von dieser Entwicklung beeinträchtigt.

Erst langfristig Impuls für „Wohnen in der Stadt“

Im Quartier Rotherbaum entstehen in diesem Szenario keine zusätzlichen Wohnungen. Weil eine städtebauliche Entwicklung des Kleinen Grasbrooks mit einem erheblichen Anteil wohnungswirtschaftlicher Nutzungen erst ab dem Jahr 2025 geplant ist, entsteht kurz- bis mittelfristig kein Impuls für das „Wohnen in der Stadt“.

Kein Impuls für den Wirtschaftsstandort Hamburg

Insgesamt wirkt sich das Szenario auf den Wirtschaftsstandort Hamburg neutral aus. Von der Entwicklung des Standorts Rotherbaum gehen keine Impulse auf die Wirtschaft aus. Den Chancen, die sich aus der städtebaulichen Entwicklung des Kleinen Grasbrook ab dem Jahr 2025 ergeben werden, stehen die Nachteile aus der Gefährdung der Hafенbetriebe auf diesem Areal gegenüber.

Kein Beitrag für Hamburg als Kulturstadt

Die von der Universität getragenen kulturellen Einrichtungen bleiben in diesem Szenario weitgehend erhalten. Auf dem Kleinen Grasbrook ist damit zu rechnen, dass sich ein attraktives Kulturangebot erst langfristig am Standort etablieren wird.

Eingeschränkte Realisierbarkeit energetischer Standards

Durch den hohen Anteil für eine Sanierung vorgesehener Gebäude ist in diesem Szenario die Realisierung der aktuellen energetischen Standards im Gegensatz zu den reinen Neubauszenarien 2 – 4 nur eingeschränkt möglich.

Eingeschränkte städtebauliche Wirkung

Das Szenario unterstützt die Strategie des „Sprungs über die Elbe“ in geringerem Umfang als andere Szenarien, weil hier die Universität keine Ankerfunktion für die städtebauliche Entwicklung übernehmen kann. Es besteht das Risiko, dass sich die zukünftigen Nutzer des Quartiers (Wohnungsmieter- und käufer, Büroangestellte) nach Norden hin ausrichten und einen geringeren Beitrag zur Anbindung des Hamburger Südens leisten als dies die Studierenden tun könnten.

*Folgende Aspekte des Szenarios 1 wurden aus der **gesamtstädtischen Sicht** in Relation zu den anderen Szenarien **positiv** bewertet:*

Impuls zur Stärkung des Arbeitsplatzangebotes	Durch die Erweiterung der Universität entstehen neue qualifizierte Arbeitsplätze, die einen Impuls zur Stärkung des Arbeitsmarktes auslösen können. Auf dem Kleinen Grasbrook wird ab 2025 eine städtebauliche Entwicklung unterstellt, die Raum schafft für die Errichtung von Wohnungen und Büros. In den Büros können rund 16.000 Arbeitsplätze eingerichtet werden. Dem steht ein möglicher Verlust von bis zu 950 Arbeitsplätzen bei den bestehenden Hafenebetrieben des O'Swaldkais gegenüber.
Potenzial für ca. 4.800 Wohnungen	Langfristig (ab 2025) entsteht im Szenario 1 ein Flächenpotenzial für ca. 4.800 Wohnungen.
Gute Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV, Individualverkehr)	Im Szenario 1 werden in Rotherbaum keine Maßnahmen zur Veränderung der aktuell guten Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV und Individualverkehr) eingeleitet. Auf dem Kleinen Grasbrook ist mit einem U-Bahn Anschluss, dem Bau einer Brücke sowie der Ertüchtigung von Straßen die Grundlage für eine gute externe Verkehrsanbindung geplant worden.

5.1.4.2. Qualitative Bewertung des Szenarios 2

Zu den Kriterien

- Gefährdung bestehender Unternehmen, für den
- Impuls „Wohnen in der Stadt“
- Anzahl neu entstehender Wohnungen und
- Auswirkungen auf das Kulturangebot

gelten die gleichen Ausführungen wie bei Szenario 1.

*Folgende Aspekte des Szenarios 2 wurden aus der **gesamstädtischen Sicht** in Relation zu den anderen Szenarien **neutral** bewertet:*

Die neutrale Beurteilung des Szenarios 2 im Hinblick auf die Positionierung Hamburgs als Hafenstadt, auf den Wirtschaftsstandort und in der Wirkung auf die Unterstützung der Strategie „Sprung über die Elbe“ entspricht der in Szenario 1.

Kein starker Impuls zur Verbesserung des Wissenschaftsstandortes

Der vollständige Neubau der Universität verbessert den Wissenschaftsbetrieb. Kooperationen am Standort mit Wirtschaftsunternehmen sind aufgrund der Flächenrestriktionen nur eingeschränkt möglich. Durch die lange Bauzeit wird der Betrieb der Universität über einen langen Zeitraum beeinträchtigt. Dies schränkt die Aufwertung der Universität im nationalen und internationalen Wettbewerb ein.

Eingeschränkter städtebaulicher Impuls

Am Rotherbaum können durch architektonische Konzepte städtebauliche Akzente gesetzt werden. Es besteht allerdings das Risiko, die bestehenden städtischen Strukturen durch die geplanten Bauvolumen zu überfordern und damit den Charakter des Quartiers zu verändern.

*Folgende Aspekte des Szenarios 2 wurden aus der **gesamtstädtischen Sicht** in Relation zu den anderen Szenarien **positiv** bewertet:*

Impuls zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur

Der weitestgehende Neubau der Universitätsgebäude wird einen größeren Impuls zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur auslösen als dies in Szenario 1 der Fall ist. Das größere Flächenpotenzial kann für die Anbindung forschungsintensiver Unternehmen genutzt werden. Jedoch ist auch in diesem Szenario der Raum dafür begrenzt. Die für 2025 geplante städtebauliche Entwicklung des Kleinen Grasbrook schafft Raum unter anderem für Büroarbeitsplätze, die willkommen sind, jedoch keine zusätzliche Stärkung der Wirtschaftsstruktur bewirken.

Impuls zur Stärkung des Arbeitsplatzangebotes

Auch in Szenario 2 entstehen durch die Erweiterung der Universität neue qualifizierte Arbeitsplätze. Auf dem Kleinen Grasbrook wird ab 2025 Raum geschaffen für die Errichtung von Büros, in denen rund 16.000 Arbeitsplätze eingerichtet werden können. Dem steht ein möglicher Verlust von bis zu 950 Arbeitsplätzen bei den bestehenden Hafenerbetrieben des O'Swaldkais gegenüber.

Durch die geplanten Neubaumaßnahmen lassen sich ober- und unterirdisch die notwendigen Stellplätze errichten, so dass sich die Situation des ruhenden Verkehrs verbessern lässt.

5.1.4.3. Qualitative Bewertung des Szenarios 3

*Folgende Aspekte des Szenarios 3 wurden aus der **gesamtstädtischen Sicht** in Relation zu den anderen Szenarien **negativ** bewertet:*

Kein Impuls für „Wohnen in der Stadt“	Dieses Szenario löst keinen bedeutenden Impuls für das „Wohnen in der Stadt“ aus, da am Von-Melle-Park keine und auf dem Areal Überseezentrum nur sehr wenige Wohnungen entstehen. Diese negative Bilanz wird in Relation zu den anderen Szenarien auch nicht durch die an der Bundesstraße entstehenden Wohnungen ausgeglichen.
---------------------------------------	--

*Folgende Aspekte des Szenarios 3 wurden aus der **gesamtstädtischen Sicht** in Relation zu den anderen Szenarien **neutral** bewertet:*

Kein Impuls für Hamburg als Kulturstadt	Die neuen Bewohner der Bundesstraße können das kulturelle Angebot im Quartier stützen. Allerdings verliert das Quartier die Studierenden der MIN-Fakultät als Nachfrager, da diese auf das Areal Überseezentrum umziehen. Dort müssen sich neue kulturelle Angebote erst etablieren. Kurz- bis mittelfristig wird das Kulturangebot der Stadt ggf. sinken. Langfristig wird es von den Entwicklungen des Szenarios 3 nicht beeinträchtigt.
---	--

Keine Beeinträchtigung Hamburgs als Hafenstadt	Im Szenario 3 werden keine Flächen des O'Swaldkais überplant. Da das Überseezentrum unabhängig von der Entwicklung der Universität aufgegeben werden soll, beeinflusst das Szenario 3 die Position Hamburgs als Hafenstadt nicht.
--	---

*Folgende Aspekte des Szenarios 3 wurden aus der **gesamtstädtischen Sicht** in Relation zu den anderen Szenarien **positiv** bewertet:*

Impuls zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur	Durch die Verlagerung des MIN-Campus auf das Überseezentrum kann dort der zukünftige Flächenbedarf gedeckt werden. In beschränktem Umfang besteht Flächenpotenzial, um forschungsintensive Unternehmen an die Universität anzubinden. Dies unterstützt die Bildung eines Forschungs- und Entwicklungs-
---	--

(FuE) Clusters. An der Bundesstraße entsteht ein hochwertiges Wohnquartier, von dem jedoch ein besonderer Impuls zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur zu erwarten ist.

Impuls zur Stärkung des Arbeitsplatzangebotes

Durch die Erweiterung der Universität entstehen neue qualifizierte Arbeitsplätze, die einen Impuls zur Stärkung des Arbeitsmarktes auslösen können. Auf dem Kleinen Grasbrook kann Raum geschaffen werden für ca. 320 Büroarbeitsplätze.

Keine Bedrohung bestehender Betriebe

Bestehende Unternehmen in Rotherbaum werden von der höheren Kaufkraft durch die neue Wohnbevölkerung an der Bundesstraße und die Erweiterung der Universität am Von-Melle-Park profitieren. Auf dem Kleinen Grasbrook wird in diesem Szenario nur das Areal des Überseezentrums genutzt, dass gemäß Senatsbeschluss aufgegeben werden soll.

Deutliche Verbesserung der Position als Wissenschaftsstandort

Die Universität wird am Von-Melle-Park vollständig erneuert. Auf dem Überseezentrum entsteht die MIN-Fakultät neu. Dadurch wird eine Verbesserung der nationalen und internationalen Wahrnehmung der FHH als Wissenschaftsstadt eintreten. Allerdings besteht das Risiko, dass die räumliche Trennung der Universität in zwei Teile negativ wahrgenommen wird, da sie Zielbild der Interdisziplinarität zuwiderläuft.

Unterstützung des „Sprungs über die Elbe“

Das Szenario 3 unterstützt die Strategie des Sprungs über die Elbe, weil im Zuge des Neubaus der MIN-Fakultät eine gute Verkehrsanbindung des Kleinen Grasbrooks vorgesehen ist. Außerdem kann die Universität an diesem Standort zu einer Verzahnung der Areale nördlich und südlich der Elbe beitragen.

Chancen für städtebauliche Akzente

Die Neugliederung des Gebietes an der Bundesstraße ermöglicht die Verbesserung der städtebaulichen Strukturen. Auf dem Überseezentrum können attraktive städtebauliche Strukturen in einer Wasserlage realisiert werden.

Gute Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV, Individualverkehr)

Im Szenario 3 werden in Rotherbaum keine Maßnahmen zur Veränderung der aktuell guten Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV und Individualverkehr) eingeleitet. Jedoch wird an der Bundesstraße durch die neuen Bewohner die Nachfrage nach Verkehrsleistungen zurückgehen. Auf dem Kleinen Grasbrook ist mit einem U-Bahn Anschluss, dem Bau einer Brücke sowie der Ertüchtigung von Straßen die Grundlage für eine gute externe Verkehrsanbindung geplant worden.

5.1.4.4. Qualitative Bewertung des Szenarios 4.1

Folgende Aspekte des Szenarios 4.1 wurden aus der **gesamtstädtischen Sicht** in Relation zu den anderen Szenarien **neutral** bewertet:

Risiko für Unternehmen des O'Swaldkais	Bestehende Unternehmen in Rotherbaum werden von der höheren Kaufkraft durch die neue Wohnbevölkerung an der Bundesstraße und die Entwicklung am Von-Melle-Park profitieren können. Eine Gefährdung bestehender Hafenbetriebe auf dem O'Swaldkai besteht, wenn für diese Unternehmen keine Ersatzflächen gefunden werden können.
Kein Impuls für Hamburg als Kulturstadt	Die neuen Bewohner der Bundesstraße und am Von-Melle-Park können das kulturelle Angebot im Quartier stützen. Allerdings verliert das Quartier die Studierenden der Universität als Nachfrager, da diese auf den Kleinen Grasbrook umziehen. Dort müssen sich neue kulturelle Angebote erst etablieren. Kurz- bis mittelfristig wird das Kulturangebot der Stadt ggf. sinken. Langfristig wird das Kulturangebot von den Entwicklungen des Szenarios 4.1 nicht beeinträchtigt.
Keine deutliche Beeinträchtigung Hamburgs als Hafenstadt	Im Szenario 3 werden Flächen des O'Swaldkais überplant. Die Beeinträchtigung Hamburgs als Hafenstadt hängt davon ab, ob für die bestehenden Hafenbetriebe Ersatzflächen gefunden werden können. Diese neutrale Beurteilung durch die Bewertenden wurde von den Vertretern der BWA nicht geteilt. Sie sahen im Szenario 4.1 eine erhebliche Beeinträchtigung der Position Hamburgs als Hafenstadt.

Folgende Aspekte des Szenarios 4.1 wurden aus der **gesamtstädtischen Sicht** in Relation zu den anderen Szenarien **positiv** bewertet:

Impuls zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur	Durch den Neubau der Universität auf dem Kleinen Grasbrook kann dort der zukünftige Flächenbedarf gedeckt werden. Außerdem besteht das Flächenpotenzial, um forschungsintensive Unternehmen an die Universität anzubinden. Dies unterstützt die Bildung eines FuE-Clusters. In Rotherbaum entsteht ein hoch-
---	--

wertiges gemischtes Quartier aus Wohnen und Gewerbe, von dem ein zusätzlicher Impuls zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur ausgehen kann.

Impuls zur Stärkung des Arbeitsplatzangebotes

Durch die Erweiterung der Universität entstehen neue qualifizierte Arbeitsplätze, die einen Impuls zur Stärkung des Arbeitsmarktes auslösen können. In Rotherbaum entsteht Raum für Gewerbeflächen in denen Arbeitsplätze eingerichtet werden können. Hier und auf dem Kleinen Grasbrook kann Raum geschaffen werden für ca. 4.900 Büroarbeitsplätze.

Impuls für „Wohnen in der Stadt“

In Szenario 4.1 können in Rotherbaum und auf dem Kleinen Grasbrook rund 2.600 Wohnungen entstehen, die das Ziel der FHH unterstützen, Menschen zum „Wohnen in der Stadt“ zu motivieren.

Deutliche Verbesserung der Position als Wissenschaftsstandort

Die Universität wird auf dem Kleinen Grasbrook vollständig neu errichtet. Dadurch wird voraussichtlich eine erhebliche Verbesserung der nationalen und internationalen Wahrnehmung der FHH als Wissenschaftsstadt eintreten. Eine Positionierung der Universität auf einem der sichtbarsten Grundstücke der Stadt kann helfen, die Universität in das Zentrum des öffentlichen Bewusstseins zu rücken. Es ist zu erwarten, dass der dadurch dokumentierte Bedeutungszuwachs Hamburgs Position als Wissenschaftsstandort stärkt.

Unterstützung des „Sprungs über die Elbe“

Das Szenario 4.1 unterstützt die Strategie des Sprungs über die Elbe in besonderem Maß, da die Verlagerung der gesamten Universität an diesen Standort erheblich zu einer Verzahnung der Areale nördlich und südlich der Elbe beitragen kann. Außerdem ist im Zuge des Neubaus der Universität auf dem Kleinen Grasbrook die Errichtung einer guten Verkehrsanbindung vorgesehen. Von dieser Anbindung können die umliegenden Quartiere ebenfalls profitieren.

Chancen für städtebauliche Akzente

Die Neugliederung des Gebietes in Rotherbaum ermöglicht die Verbesserung der städtebaulichen Strukturen. Auf dem Kleinen Grasbrook können attraktive städtebauliche Strukturen in einer Wasserlage realisiert werden.

Gute Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV, Individualverkehr)

Die Argumente aus Szenario 3 gelten auch für Szenario 4.1

5.1.4.5. *Qualitative Bewertung des Szenarios 4.0*

Die Bewertung des Szenarios 4.0 unterscheidet sich vom Szenario 4.1 grundsätzlich nicht. Durch die zusätzliche Größe des Entwicklungsgebietes stellen sich jedoch im Vergleich zu 4.1 folgende Effekte ein:

- Es können noch mehr Unternehmen mit der Universität räumlich und inhaltlich verzahnt werden. Das hat ggf. einen noch positiveren Einfluss auf die Wirtschaftsstruktur.
- Es entsteht noch mehr Flächen für Bürogebäude in denen Arbeitsplätze eingerichtet werden können.
- Zusätzlich erhöht sich das Flächenangebot für die Entwicklung von Wohnungen.
- Durch die Größe des Gebietes kann ein Quartier entstehen, das durch seine Universität und durch die Menschen die dort wohnen und arbeiten in besonderem Maß zum Ziel des „Sprungs über die Elbe“ beitragen können.

5.1.4.6. Detaildarstellung der Bewertungen

4	Gesamtstädtische Perspektiven						
4.1	Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt	1	2	3	4.1	4.0	
4.1.1	Impuls für die / Stärkung der Wirtschaftsstruktur	○●○○○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○
4.1.2	Impuls für das Arbeitsplatzangebot	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○
4.1.3	Gefährdung bestehender Unternehmen/ -steile (DV: X; BWA)	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○
4.2	Wohnraumentwicklung	1	2	3	4.1	4.0	
4.2.1	Impuls für das "Wohnen in der Stadt"	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○
4.2.2	Anzahl neu entstehender Wohnungen	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○
4.3	Kultur	1	2	3	4.1	4.0	
4.3.1	Auswirkungen auf das Kulturangebot	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○
4.4	Verkehr	1	2	3	4.1	4.0	
4.4.1	ÖPNV	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○
4.4.2	Individualverkehr	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○
4.4.3	Ruhender Verkehr	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○
4.5	Nationale und intern. Wettbewerbsfähigkeit	1	2	3	4.1	4.0	
4.5.1	Wissenschaftsstadt	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○
4.5.2	Hafenstandort (DV: X; BWA)	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○
4.5.3	Wirtschaftsstandort, gesamt (DV: X; BWA)	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○
4.6	Umweltverträglichkeit	1	2	3	4.1	4.0	
4.6.1	Klimaverträglichkeit	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○
4.6.2	Ökologische Belange	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○
4.7	Städtebaul. und stadträumliche Entwicklung	1	2	3	4.1	4.0	
4.7.1	Sprung über die Elbe	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○
4.7.2	Auswirkungen auf die städtebaul. Entwicklung	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○	○○○●○

4 Gesamtstädtische Perspektive

- 4.1 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt
- 4.1.1 Impuls für die Wirtschaftsstruktur/
Stärkung der Wirtschaftsstruktur

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario ist geeignet, die Hamburger Wirtschaftsstruktur zu stärken und ihr **neue** Impulse zu geben.

Die Beurteilung erfolgte unter der Annahme, dass für die bestehenden hafenwirtschaftlichen Nutzungen der Flächen des O'Swaldkais keine Ersatzflächen im Stadtgebiet der FHH angeboten werden können.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Die Stärke des Hamburger Wirtschaftsstandortes beruht auf einer vielfältigen Mischung von Unternehmen unterschiedlicher Größe und Branchen. Universitätsnahe forschungsintensive Unternehmen gehörten bisher nur vereinzelt dazu.
- Die Entwicklungschancen der Universität Hamburg als Motor für wirtschaftliche Innovationen sind aufgrund der nur knapp erreichten Flächenziele am Standort **Rotherbaum** limitiert. Ein weiteres, langfristig anzustrebendes Wachstum wird an diesem Standort nicht möglich sein. Im Rahmen der Bemühung um die Ansiedlung weiterer forschungsintensiver Unternehmen in Universitätsnähe sind der Stadt enge Grenzen gesetzt. Im Vergleich zu S3/ S4 ist es nicht möglich, mit dem besonderen Alleinstellungsmerkmal eines einzigartigen Standortes am Wasser zu werben.
- Durch die Bebauung des **Überseezentrums und des nördlichen O'Swaldkais** werden neue, sehr attraktive Büroflächen angeboten. Diese werden es der Freien und Hansestadt Hamburg ermöglichen, Unternehmen einen besonderen Standort innerhalb der Stadtgrenzen anzubieten. Dieses ist ein entscheidender Faktor, um Unternehmen für eine Neuansiedlung in Hamburg zu gewinnen oder die Abwanderung eines Unternehmens an einen anderen Standort außerhalb Hamburgs zu verhindern.
- Dabei besteht die Notwendigkeit, die im Überseezentrum und auf dem **nördlichen O'Swaldkai** angesiedelten Betriebe zu verlagern. Die Auswirkungen dieser Verlagerung für Hamburg hängen maßgeblich von der Verfügbarkeit alternativer Flächenangebote im Hamburger Hafengebiet und bei nicht zwangsläufig hafengebundenen Betrieben von der Verfügbarkeit adäquater Gewerbeflächen im übrigen Hamburger Stadtgebiet ab. Annahmegemäß stehen für die hafenwirtschaftlichen Nutzungen des O'Swaldkais keine entsprechenden Alternativflächen zur Verfügung; daher muss unterstellt werden, dass die Betriebe ihre Geschäftstätigkeit einstellen müssten.

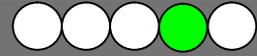
S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Im Gegensatz zum Szenario 1 verschafft der weitgehende Neubau der Universität am Standort **Rotherbaum** mehr Spielraum für die Ausgestaltung zukünftiger Flächennachfragen. Hierdurch wird die Wirkung der Universität als Motor der wirtschaftlichen Innovation gestärkt. Der Ansiedlung weiterer forschungsintensiver Unternehmen in Universitätsnähe sind jedoch auch in diesem Szenario enge Grenzen gesetzt.
- Für die Flächen auf dem **Überseezentrum und nördlichen O'Swaldkais** gelten die Ausführungen zu

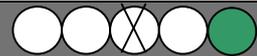
Szenario 1 unverändert.

S 3 Rotherbaum - MIN-Campus: Nachnutzung, Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Die Verlagerung des MIN-Campus auf das **Überseezentrum** ermöglicht den Departments der MIN-Fakultät, ihren zukünftigen Flächenbedarf zu decken. Auch wäre es möglich, im Umfeld der Universität Flächen für forschungsintensive Unternehmen anzubieten, die die Führungsvorteile einer Lage nahe der Universität nutzen möchten. Dieses unterstützt die Entwicklung sich selbst tragender FuE-Cluster.
- Auf den Flächen des Überseezentrums können infolge der Ansiedlung von Teilen der Universität weniger Büroflächen entwickelt werden als in S1/ S2.
- Im Bereich der **Bundesstraße** können durch den Wegzug der Universität auch Büroflächen in einem der attraktivsten Stadteile Hamburgs in Rotherbaum entwickelt werden.

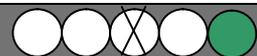
S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität



Dissenting Vote BWA: gelb

- Die Verlagerung der Universität auf das **Überseezentrum und den nördlichen O´Swaldkai** schafft die Voraussetzungen für eine Deckung des zukünftigen Flächenbedarfs der Universität. Daneben ist es möglich, im Umfeld der Universität umfangreiche Flächen für forschungsintensive Unternehmen anzubieten, die die Führungsvorteile einer Lage nahe der Universität nutzen möchten. Dieses unterstützt in besonderer Weise interdisziplinäre FuE-Cluster.
- Für die Flächen auf dem **Überseezentrum und den nördlichen O´Swaldkai** gelten die Ausführungen zu Szenario 1 und 2 unverändert, bis auf die Tatsache, dass infolge der Ansiedlung der Universität weniger Büroflächen entwickelt werden können.
- In **Rotherbaum** bietet das Szenario neben dem Bereich der Bundesstraße im Bereich des Von-Melle-Parks ein zusätzliches Potenzial für die Entwicklung von innenstadtnahen Büroflächen.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Dissenting Vote BWA: gelb

- Insbesondere S 4.0 bietet der Universität alle Möglichkeiten auf dem **Überseezentrum und O´Swaldkai**, ihre jetzigen und zukünftigen Flächenbedarfe zu realisieren und Partnerschaften mit Unternehmen einzugehen. Unternehmen, die die Nähe zu universitären Einrichtungen suchen, finden ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten in einer attraktiven Wasserlage.
- Auf den Flächen des **Überseezentrums und des gesamter O´Swaldkais** können mehr Büroflächen als in S 4.1 entwickelt werden
- **Rotherbaum:** siehe S 4.1

4 Gesamtstädtische Perspektive

4.1 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

4.1.2 Impuls für das Arbeitsplatzangebot

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario löst positive Impulse für das Arbeitsplatzangebot der FHH aus.

Dabei werden

- die unterschiedlichen Impulse, die von der Entwicklung der Universität in den Szenarien ausgehen und
- das räumliche Potenzial, das sich durch die jeweiligen städtebaulichen Entwicklungen ergeben,

bewertet

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Analog zu den Ausführungen zu 4.2.1 ist festzustellen, dass der Ausweitung der Beschäftigungswirkung der Universität am Standort **Rotherbaum** insbesondere bei den im Umfeld angesiedelten/ anzuesiedelnden forschungsintensiven Unternehmen enge Grenzen gesetzt sind.
- Die Flächenangebote auf dem **Überseezentrum und dem nördlichen O´Swaldkai** (Ann: Entwicklung mit Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe) sind von hoher Qualität, so dass diese die Stadt in die Lage versetzen können, neue Unternehmen hier anzusiedeln. Ca. 16.000 Büroarbeitsplätze könnten angesiedelt werden. Weitere Arbeitsplätze können auch durch die Wohnbevölkerung generiert werden. 9.600 Personen können hier ihren Wohnort finden
 - Annahmen:
 - BGF des Stadtanteils: 963.000 m²
 - Verhältnis Wohnen und Gewerbe: 50/50
 - 30 m² BGF je Arbeitsplatz
 - 50 m² BGF je Bewohner
- Die Negativauswirkungen auf den Bestand der Arbeitsplätze bei heute hier angesiedelten Unternehmen hängen maßgeblich von den Verlagerungsmöglichkeiten auf alternative Flächen innerhalb des Hamburger Hafens und auf andere Gewerbeflächen im Hamburger Stadtgebiet ab. Dem möglichen Verlust von Hafen-Arbeitsplätzen (max. 950 AP nach Angaben der HPA für den gesamten O´Swaldkai) steht bei entsprechender städtebaulicher Entwicklung ein räumliches Potenzial für ca. 16.000 Büroarbeitsplätze gegenüber.

Insgesamt kann in diesem Szenario Raum für ca. 16.000 außeruniversitäre Arbeitsplätze geschaffen werden.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Siehe S 1

S 3 Rotherbaum - MIN-Campus: Nachnutzung, Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Eine vielfältige Struktur wird für den ehemaligen **MIN-Campus** in Rotherbaum angestrebt.
 - Ca. 300 Büroarbeitsplätze können generiert werden
 - Weitere Arbeitsplätze werden auch durch die Wohnbevölkerung generiert.
 - 2.276 Personen können hier ihren Wohnort finden
 - Annahmen:
 - BGF des Stadtanteils Gewerbe: ca. 10.000 m²
 - BGF des Stadtanteils Wohnen: 113.800 m²
 - 30 m² BGF je Arbeitsplatz
 - 50 m² BGF je Bewohner
- Die Verlagerung des MIN-Campus auf das **Überseezentrum** ermöglicht für die Departments der MIN-Fakultät die gewünschte Flächenentwicklung und damit auch eine nachhaltige Beschäftigungswirkung. Die Möglichkeit forschungsintensive Unternehmen in unmittelbarer Nähe zur Universität anzusiedeln, eröffnet eine positive Beschäftigungswirkung im Bereich besonders hochwertiger Arbeitsplätze.
- Für die Flächen auf dem **Überseezentrum** gelten die Ausführungen zu Szenario 1 und 2 unverändert, bis auf die Tatsache, dass infolge der Ansiedlung von Teilen der Universität weniger Büroflächen für andere Nutzungen entwickelt werden können und somit diese Arbeitsplätze hier nur eingeschränkt entstehen können. Dem möglichen Verlust von Hafen-Arbeitsplätzen (max. 950 Arbeitsplätze nach Angaben der HPA für den gesamten O'Swaldkai) steht bei entsprechender städtebaulicher Entwicklung ein Potenzial für ca. 1.800 Büroarbeitsplätze gegenüber. Es werden die Arbeitsplätze des MIN-Campus der Universität auf das Überseezentrum verlagert. Weitere Arbeitsplätze werden auch durch die Wohnbevölkerung generiert (ca. 1.100 Personen)
 - Annahmen:
 - Stadtanteil: 24%
 - BGF des Stadtanteils: 108.556 m²
 - Verhältnis Wohnen und Gewerbe: 50/50
 - 30 m² BGF je Arbeitsplatz
 - 50 m² BGF je Bewohner
- Insgesamt kann in diesem Szenario Raum für ca. 2.100 außeruniversitäre Arbeitsplätze geschaffen werden.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Ansiedlung der Universität



- Im Vergleich zu den Szenarien S1 – S3 bietet das Szenario 4.1 im Bereich des **Von-Melle-Parks** in Rotherbaum ein zusätzliches Potenzial für die Entwicklung von innenstadtnahen Büroflächen, die für die Ansiedlung neuer Unternehmen und Sicherung bestehender Unternehmensansiedlungen genutzt werden können. Ca. 1.000 Büroarbeitsplätze können generiert werden. Weitere Arbeitsplätze werden auch durch die Wohnbevölkerung generiert. Ca. 2.900 Personen können hier und an der Bundesstraße ihren Wohnort finden
 - Annahmen:
 - BGF des Stadtanteils Gewerbe: 30.615 m²
 - BGF des Stadtanteils Wohnen: 144.628 m²
 - 30 m² BGF je Arbeitsplatz
 - 50 m² BGF je Bewohner
- Die Verlagerung der Universität auf das **Überseezentrum und den nördlichen O'Swaldkai** schafft die Voraussetzungen für die geplante Flächenentwicklung der Universität und damit für eine nachhaltige

Beschäftigungswirkung. Die Möglichkeit zur Ansiedlung forschungsintensiver Unternehmen in unmittelbarer Nähe zur Universität eröffnet eine positive Beschäftigungswirkung im Bereich besonders hochwertiger Arbeitsplätze.

- Für die Flächen auf dem **Überseezentrum und dem nördlichen O´Swaldkai** gelten die Ausführungen zu Szenario 1 und 2 unverändert, bis auf die Tatsache, dass infolge der Ansiedlung der Universität weniger Büroflächen für andere Nutzungen entwickelt werden können und diese Arbeitsplätze hier nicht entstehen können. Dem möglichen Verlust von Hafen-Arbeitsplätzen (max. 950 Arbeitsplätze nach Angaben der HPA für den gesamten O´Swaldkai) steht bei entsprechender städtebaulicher Entwicklung ein Potenzial für ca. 3.900 Büroarbeitsplätze gegenüber. Es werden die Arbeitsplätze der Universität (ca. 5.500 AP) auf das Überseezentrum und den Kleinen Grasbrook verlagert. Weitere Arbeitsplätze werden auch durch die Wohnbevölkerung generiert (ca. 2.300 Personen).
 - Annahmen:
 - Stadtanteil: 24%
 - BGF des Stadtanteils: 234.284 m²
 - Verhältnis Wohnen und Gewerbe: 50/50
 - 30 m² BGF je Arbeitsplatz
 - 50 m² BGF je Bewohner
- Insgesamt kann in diesem Szenario Raum für ca. 4.900 außeruniversitäre Arbeitsplätze geschaffen werden.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung



Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –

Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

- Für **Rotherbaum** gelten die Ausführungen analog zu Szenario S 4.1.
- Die Verlagerung der Universität auf das den **nördlichen Kleinen Grasbrook** schafft die Voraussetzungen für eine uneingeschränkte Flächenentwicklung der Universität und damit für eine nachhaltige Beschäftigungswirkung. Die weitgehend uneingeschränkte Ansiedlungsmöglichkeit forschungsintensiver Unternehmen in unmittelbarer Nähe zur Universität sichert eine nachhaltige Beschäftigungswirkung im Bereich besonders hochwertiger Arbeitsplätze.
- In diesem Szenario wird das **Überseezentrum und der gesamte O´Swaldkai** beplant. Dem möglichen Verlust von Hafen-Arbeitsplätzen (max. 950 Arbeitsplätze nach Angaben der HPA für den gesamten O´Swaldkai) steht bei entsprechender städtebaulicher Entwicklung ein Potenzial für ca. 12.700 Büroarbeitsplätze gegenüber. Es werden die Arbeitsplätze der Universität (ca. 5.500 AP) auf das Überseezentrum und den Kleinen Grasbrook verlagert. Weitere Arbeitsplätze werden auch durch die Wohnbevölkerung generiert (ca. 7.600 Personen).
 - Annahmen:
 - Stadtanteil: 51,2%
 - BGF des Stadtanteils: 764.890 m²
 - Verhältnis Wohnen und Gewerbe: 50/50
 - 30 m² BGF je Arbeitsplatz
 - 50 m² BGF je Bewohner
- Insgesamt kann in diesem Szenario Raum für ca. 13.800 außeruniversitäre Arbeitsplätze geschaffen werden.

4 Gesamtstädtische Perspektive

4.1 Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmarkt

4.1.3 Gefährdung bestehender Unternehmen/ -teile

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Eine positive Beurteilung erfolgt, wenn die Existenz der an den Standorten bestehenden Unternehmen durch das Szenario nicht gefährdet wird.

Die Beurteilung erfolgte unter der Annahme, dass für die bestehenden hafenwirtschaftlichen Nutzungen der aktuell vom Überseezentrum belegten Flächen und der Flächen des O'Swaldkais keine Ersatzflächen im Stadtgebiet der FHH angeboten werden können.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



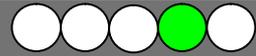
- **Rotherbaum:** Durch die Erweiterung der Universität (mehr Universitätsangestellte und Studierende) erhöht sich die Anzahl der Nachfrager. Bestehende Unternehmen werden begünstigt. Aufgrund des eingeschränkten Flächenangebotes kann sich die Universität nur eingeschränkt weiterentwickeln. Zusätzliche Arbeitsplätze können nur eingeschränkt generiert werden.
- **Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai:** Da eine Aufgabe des Überseezentrums laut Senatsbeschluss für 2009/10 ohnehin vorgesehen ist, werden bestehende Unternehmen in diesem Bereich nicht aufgrund der geplanten Stadtentwicklung gefährdet. Betriebe auf den Flächen des nördlichen O'Swaldkais müssen verlagert werden. Hier sind die Auswirkungen abhängig von der Verfügbarkeit alternativer Flächen. Eine Gefährdung der bestehenden Unternehmen besteht, da angenommen wird, dass für diese Unternehmen (ca. 950 Arbeitsplätze) keine Ersatzflächen gefunden werden. Für Unternehmen, die im südlichen Teil des O'Swaldkais Flächen belegen, besteht das Risiko, dass sie durch die unterstellte städtebauliche Entwicklung im nördlichen Teil in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden könnten. Gegebenenfalls lassen die dann verbleibenden Flächen keinen wirtschaftlichen Betrieb mehr zu.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



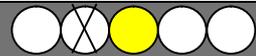
- siehe S 1

S 3 Rotherbaum - MIN-Campus: Nachnutzung,
Von-Melle-Park: Sanierung der Universität
Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus
und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Auf dem **MIN-Campus** wird sich die Bewohnerstruktur entsprechend der Nachfolgenutzung ändern. Dies wird auch Einfluss auf die bestehenden Unternehmen haben. Die Kaufkraft am Standort wird sich aufgrund der zusätzlichen Wohnbevölkerung erhöhen.
- Auf dem **Von-Melle-Park** und in dessen Umfeld werden die bestehenden Unternehmen aufgrund der Erweiterung der Universität begünstigt.
- **Überseezentrum:** Da eine Aufgabe des Überseezentrums laut Senatsbeschluss für 2009/10 ohnehin vorgesehen ist, werden bestehende Unternehmen in diesem Bereich nicht aufgrund der geplanten Stadtentwicklung gefährdet.

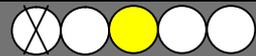
S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Dissenting Vote der BWA: orange

- **Rotherbaum:** Die Kaufkraft auf den ehemaligen Flächen der Universität wird sich aufgrund der zusätzlichen Wohnbevölkerung erhöhen. Bestehende Unternehmen, die sich auf die neue Klientel einstellen, werden vom Strukturwandel profitieren können.
- **Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai:** siehe S1

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Dissenting Vote der BWA: rot

- **Rotherbaum:** Die Kaufkraft auf den ehemaligen Flächen der Universität wird sich aufgrund der zusätzlichen Wohnbevölkerung erhöhen. Bestehende Unternehmen, die sich auf die neue Klientel einstellen, werden vom Strukturwandel profitieren können.
- **Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai:** siehe S1

4 Gesamtstädtische Perspektive

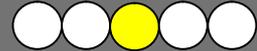
4.2 Wohnraumentwicklung

4.2.1 Impuls für „Wohnen in der Stadt“

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario löst einen positiven Impuls für das „Wohnen in der Stadt“ aus und wirkt damit Abwanderungstendenzen in das Hamburger Umland entgegen.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Im Quartier **Rotherbaum** entstehen in diesem Szenario keine weiteren Wohnungen. Das „Wohnen in der Stadt“ erfährt keine Unterstützung.
- Auf dem **Überseezentrum und dem nördlichen O´Swaldkai** können ab dem Jahr 2025 annahmegemäßeine große Anzahl Wohnungen im aktuellen qualitativen Standard entstehen.
- Kurz- und mittelfristig löst dieses Szenario keine unterstützenden Effekte für das „Wohnen in der Stadt aus“.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



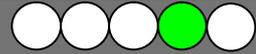
- Siehe S 1

S 3 Rotherbaum - MIN-Campus: Nachnutzung, Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



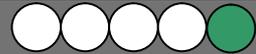
- Durch die Umsetzung des MIN-Campus auf das Überseezentrum kann an der Bundesstraße neuer Wohnraum entstehen.
- Am **Von-Melle-Park** entstehen keine zusätzlichen Wohnungen.
- Auf dem **Überseezentrum** kann wegen des MIN-Campus eine geringe Anzahl an Wohnungen errichtet werden.
- Insgesamt können in diesem Szenario ca. 1.640 Wohnungen geschaffen werden. Aufgrund der geringen Anzahl neu entstehender Wohnungen löst dieses Szenario keine unterstützenden Effekte für das „Wohnen in der Stadt aus“

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



- Durch den Umzug der gesamten Universität auf das Überseezentrum und den nördlichen O´Swaldkai entsteht zusätzlich attraktiver innerstädtischer Wohnraum in Rotherbaum.
- Auf dem Überseezentrum und dem nördlichen O´Swaldkai entsteht eine große Anzahl von Wohnungen im aktuellen qualitativen Standard.
- Insgesamt können in diesem Szenario eine Vielzahl innerstädtischer attraktiver Wohnungen innerhalb der nächsten 10 Jahre geschaffen werden, die einen positiven Impuls zum „Wohnen in der Stadt“ auslösen können.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- **Rotherbaum:** siehe S 4.1
- Auf dem **Überseezentrum und gesamten O´Swaldkai** entsteht eine große Anzahl von Wohnungen im aktuellen qualitativen Standard. Insgesamt können in diesem Szenario eine besonders große Zahl innerstädtischer attraktiver Wohnungen innerhalb der nächsten 10 Jahre geschaffen werden, die einen positiven Impuls zum „Wohnen in der Stadt“ auslösen können.

4 Gesamtstädtische Perspektive

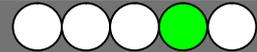
4.2 Wohnraumentwicklung

4.2.2 Anzahl neu entstehender Wohnungen

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario wirkt sich positiv auf die Anzahl der Wohnungen aus.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Im Quartier **Rotherbaum** entstehen in diesem Szenario keine weiteren Wohnungen.
- Auf dem **Überseezentrum und dem nördlichen O'Swaldkai** entstehen annahmegemäß ab 2025 eine große Anzahl von Wohnungen im aktuellen qualitativen Standard. Ca. 4.800 Wohnungen können hier entstehen.
 - Annahmen:
 - BGF des Stadtanteils: 963.000 m²
 - Verhältnis Wohnen und Gewerbe: 50/50
 - 100 m² BGF je Wohnung
- Durch die Bebauung des Überseezentrums und nördlichen O'Swaldkais wird ein neues Wohngebiet in Hamburg errichtet.
- Langfristig können in diesem Szenario ca. 4.800 Wohnungen ab 2025 geschaffen werden.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Siehe S 1

S 3 Rotherbaum - MIN-Campus: Nachnutzung, Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



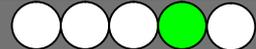
- Durch die Umsetzung des MIN-Campus auf das Überseezentrum kann an der **Bundesstraße** neuer Wohnraum entstehen. Es können ca. 1.100 Wohnungen im aktuellen qualitativen Standard entstehen.
 - Annahmen:
 - BGF des Stadtanteils für Wohnen: 113.775 m²
 - 100 m² BGF je Wohnung
- Am **Von-Melle-Park** entstehen keine zusätzlichen Wohnungen.
- Auf dem **Überseezentrum** kann wegen des MIN-Campus eine geringere Anzahl an Wohnungen errichtet werden als in S1/ S2. Es können ca. 540 Wohnungen im aktuellen qualitativen Standard

entstehen

- Annahmen:
 - BGF des Stadtteils: 108.556 m²
 - Verhältnis Wohnen und Gewerbe: 50/50
 - 100 m² BGF je Wohnung
- Insgesamt können in diesem Szenario ca. 1.640 Wohnungen geschaffen werden.

Aufgrund der geringen Anzahl neu entstehender Wohnungen stellt sich dieses Szenario schlechter als die anderen Szenarien dar.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität



- Durch den Umzug der gesamten Universität auf das Überseezentrum und den nördlichen O´Swaldkai entsteht zusätzlicher Wohnraum von ca. 1.400 Wohnungen im aktuellen qualitativen Standard in **Rotherbaum**.
 - Annahmen:
 - BGF des Stadtteils für Wohnen: 144.628 m²
 - 100 m² BGF je Wohnung
- Auf dem **Überseezentrum und dem nördlichen O´Swaldkai** entsteht eine große Anzahl von Wohnungen im aktuellen qualitativen Standard. Ca. 1.200 Wohnungen können hier entstehen.
 - Annahmen:
 - BGF des Stadtteils: 234.284 m²
 - Verhältnis Wohnen und Gewerbe: 50/50
 - 100 m² BGF je Wohnung
- Insgesamt können in diesem Szenario ca. 2.600 Wohnungen geschaffen werden.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- **Rotherbaum:** siehe S 4.1
- Auf dem **Überseezentrum und dem gesamten O´Swaldkai** entsteht eine große Anzahl von Wohnungen im aktuellen qualitativen Standard. Ca. 3.800 Wohnungen können hier entstehen.
 - Annahmen:
 - BGF des Stadtteils: 764.890 m²
 - Verhältnis Wohnen und Gewerbe: 50/50
 - 100 m² BGF je Wohnung
- Insgesamt können in diesem Szenario ca. 5.200 Wohnungen geschaffen werden.

4 Gesamtstädtische Perspektive

4.3 Kultur

4.3.1 Auswirkungen auf das Kulturangebot

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

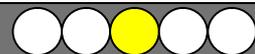
Das Szenario unterstützt den Anspruch der FHH, eine Kulturstadt mit vielseitigem Angebot zu sein.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Im Quartier **Rotherbaum** fördert das studentische Milieu die Bandbreite unterschiedlicher Angebote im direkten Umfeld der Universität. Die Museen und Sammlungen der Universität sind selber ein Bestandteil des kulturellen Angebots des Stadtteils. Diese werden in diesem Szenario weitestgehend erhalten.
- Im Rahmen der Neuentwicklung des **Überseezentrums und nördlichen O'Swaldkais** ab dem Jahr 2025 wird eine vielseitige Nutzungsstruktur mit Gewerbe, Wohnraum und Sonderfunktionen wie kulturellen Einrichtungen angestrebt. Räumlich lässt sich ein Kulturangebot abbilden. Eine kulturelle Vielfalt wird mit der Zeit wachsen.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Siehe S 1

S 3 Rotherbaum - MIN-Campus: Nachnutzung, Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklung



- Die Konversion des Bereiches **Bundesstraße** ermöglicht aufgrund frei werdender Flächen die Schaffung neuer kultureller Einrichtungen. Der Zuzug neuer Anwohner schafft neue Nachfrage nach wohnortnahen kulturellen Einrichtungen und verschafft somit bestehenden Einrichtungen eine größere und/ oder stabilere Nachfrage.
- Die Museen und Sammlungen der Universität sind selber ein Bestandteil des kulturellen Angebots des Stadtteils. Sie werden in diesem Szenario am Standort **Rotherbaum** nur teilweise erhalten. Die kulturellen Angebote im universitären Kernbereich werden, soweit sie sich v. a. aus dem studentischen Milieu heraus entwickelt haben, erhalten. Unter Umständen profitieren diese Einrichtungen aus der weiteren Verdichtung des Campus Von-Melle-Park.
- **Überseezentrum:** Eine vielseitige Nutzungsstruktur mit Gewerbe, Wohnraum und Sonderfunktionen wie kulturellen Einrichtungen wird annahmegemäß ab 2025 angestrebt. Räumlich lässt sich ein Kulturangebot abbilden. Eine kulturelle Vielfalt kann mit der Zeit wachsen.

- Das studentische Milieu wird die vielseitige Entwicklung begünstigen.
- Die Bebauung des Überseezentrums kann für die im Hafengebiet befindlichen kulturellen Einrichtungen, wie z. B. Ballinstadt und Schuppen 52, weitere Nachfragegruppen generieren.
- Neben den oben beschriebenen möglichen langfristigen Effekten besteht kurz- bis mittelfristig das Risiko, dass die Teilverlagerung der Universität negative Auswirkungen auf die kulturellen Angebote haben könnten.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität



- **Rotherbaum:** Die Verlagerung des Schwerpunktes des studentischen Lebens kann sich negativ auf die kulturellen Einrichtungen im Stadtteil, soweit diese stark auf die Studierenden ausgerichtet sind, auswirken.
- Die Museen und Sammlungen werden in diesem Konzept vollständig verlagert und fallen als kulturelle Attraktionspunkte weg. Weiterhin bestehende kulturelle Einrichtungen (wie z.B. das Museum für Völkerkunde) verlieren ggf. ihren aus der räumlichen Nähe gegebenen Bezug zur Universität.
- Die bauliche Neuentwicklung der Bereiche Bundesstraße und Von-Melle-Park eröffnet die Möglichkeit für die Ansiedlung neuer kultureller Angebote auf den Flächen der ehemaligen Universität. Der Zuzug neuer Anwohner schafft neue Nachfrage nach wohnortnahen kulturellen Einrichtungen oder verschafft bestehenden Einrichtungen eine größere und/ oder stabilere Nachfrage.
- **Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai:** Eine vielseitige Nutzungsstruktur mit Gewerbe, Wohnraum und Sonderfunktionen wie kulturellen Einrichtungen wird angestrebt. Räumlich lässt sich ein Kulturangebot abbilden. Eine kulturelle Vielfalt kann mit der Zeit wachsen.
- Das studentische Milieu wird die vielseitige Entwicklung begünstigen.
- Die Bebauung des Überseezentrums und nördlichen O´Swaldkais kann für die im Hafengebiet befindlichen kulturellen Einrichtungen, wie z. B. Ballinstadt und Schuppen 52, weitere Nachfragegruppen generieren.
- Neben den oben beschriebenen möglichen langfristigen Effekten besteht kurz- bis mittelfristig das Risiko, dass die Teilverlagerung der Universität negative Auswirkungen auf die kulturellen Angebote haben könnten.



- **Rotherbaum:** siehe S 4.1
- **Überseezentrum und gesamter O'Swaldkai:** Eine vielseitige Nutzungsstruktur mit Gewerbe, Wohnraum und Sonderfunktionen wie kulturellen Einrichtungen wird angestrebt. Räumlich lässt sich ein größeres Kulturangebot als im Szenario S 4.1 abbilden. Eine kulturelle Vielfalt wird mit der Zeit wachsen.
- Das studentische Milieu wird die vielseitige Entwicklung begünstigen.
- Die Bebauung des nördlichen Kleinen Grasbrooks kann für die im Hafengebiet befindlichen kulturellen Einrichtungen, wie z. B. Ballinstadt und Schuppen 52, weitere Nachfragegruppen generieren.
- Neben den oben beschriebenen möglichen mittel- bis langfristigen Effekten besteht kurzfristig das Risiko, dass die Teilverlagerung der Universität negative Auswirkungen auf die kulturellen Angebote haben könnten.

4 Gesamtstädtische Perspektive

4.4 Verkehr

4.4.1 ÖPNV

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

In dem Szenario wird eine optimale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet (u. a. U-Bahn-Anbindung, hohe Frequenz des ÖPNV).

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Durch die Sanierung/ den Neubau von Gebäuden der Universität erfolgt keine Veränderung in Bezug auf die Qualität des ÖPNV im Quartier **Rotherbaum**. Die Anbindung ist bei steigenden Studentenzahlen durch Busse nur befriedigend zu lösen.
- **Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai:** Die Einrichtung einer neuen S-Bahnstation und die Verlängerung der Hafencity-U-Bahn U4 mit einer Haltestelle mitten im Entwicklungsgebiet würde den neuen Stadtteil sehr gut an den ÖPNV und damit an die Innenstadt und den Fernverkehr anbinden. Des Weiteren können grundsätzlich Anleger für die Elbfähren und Anbindungen an das Metro- / Bussystem realisiert werden.
- Durch die Neugestaltung des Kleinen Grasbrooks wird ein zusätzlicher Impuls gesetzt, die U-Bahnlinie U4 Richtung Wilhelmsburg weiter zu führen. Zur Unterstützung des Ziels „Sprung über die Elbe“ kann eine Verlängerung der U4 zur besseren Anbindung der südlich liegenden Stadtteile an das Stadtzentrum dienen.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Siehe S 1

S 3 Rotherbaum - MIN-Campus: Nachnutzung, Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Für die Nachnutzung an der **Bundesstraße** erscheint die Verkehrsanbindung aufgrund der resultierenden geringeren Anzahl von Nutzern sowie des Nachfrageverhaltens der überwiegend aus der Wohnbevölkerung generierten Nutzer angemessener als für Studenten.
- **Von-Melle-Park:** keine Änderung zu S2
- **Überseezentrum:** Die Einrichtung einer neuen S-Bahnstation und die Verlängerung der HafenCity-U-Bahn U4 mit einer Haltestelle mitten im Entwicklungsgebiet würde den neuen Stadtteil sehr gut an den ÖPNV und damit an die Innenstadt und den Fernverkehr anbinden. Des Weiteren können grundsätzlich Anleger für die Elbfähren und Anbindungen an das Metro- / Bussystem realisiert werden.
- Durch die Neugestaltung des Kleinen Grasbrooks wird ein zusätzlicher Impuls gesetzt, die U-Bahnlinie U4 Richtung Wilhelmsburg weiter zu führen. Zur Unterstützung des Ziels „Sprung über die Elbe“ kann eine Verlängerung der U4 zur besseren Anbindung der südlich liegenden Stadtteile an das Stadtzentrum dienen.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität



- **Rotherbaum:** Für die geplante Nachnutzung erscheint die Verkehrsanbindung aufgrund der geringeren Anzahl sowie der überwiegend aus der Wohnbevölkerung generierten Nutzer angemessener als für Studenten.
- **Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai:** Siehe S1/ S2
- Aufgrund der zu erwartenden hohen Nachfrage nach Transportleistungen des ÖPNV - alle Studenten werden in S 4 auf dem Überseezentrum/ nördlichen O´Swaldkai studieren –wird eine neue U-Bahnlinie eine gute Grundauslastung erhalten.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- **Rotherbaum:** Siehe S 4.1
- Die durch Studenten verursachte Grundauslastung einer neuen U-Bahn erhöht sich durch den gestiegenen Stadtanteil in S 4 nochmals deutlich.

4 Gesamtstädtische Perspektive

4.4 Verkehr

4.4.2 Individualverkehr

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario bietet optimale Voraussetzungen für die Nutzung des Individualverkehrs (u. a. gut ausgebaute Fahrradwege, den Verkehrsfluss fördernde Verkehrsführung).

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- **Rotherbaum:** Am MIN-Campus wird eine geringfügige Verbesserung erreicht. Am Von-Melle-Park sind keine Veränderungen des Individualverkehrs zu erwarten.
- Auf dem **Überseezentrum und nördlichen O´Swaldkai** würden entsprechende verkehrstechnische Voraussetzungen geplant werden, um das prognostizierte Volumen an Individualverkehr aufnehmen zu können.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



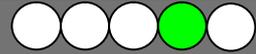
- **Rotherbaum:** Aufgrund des Abrisses einzelner Gebäude der Universität werden am MIN-Campus neue Durchwegungen ermöglicht, die den Individualverkehr fördern.. Das Verkehrsaufkommen wird sich aufgrund des Ausbaus der Universität jedoch erhöhen.
- Auf dem **Überseezentrum und nördlichem O´Swaldkai** würden entsprechende verkehrstechnische Voraussetzungen geplant werden, um die prognostizierte Anzahl an Individualverkehr aufnehmen zu können.

S 3 Rotherbaum - MIN-Campus: Nachnutzung, Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



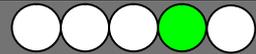
- **Rotherbaum:** Aufgrund des Abrisses der Universitätsgebäude auf dem MIN-Campus werden neue Durchwegungen ermöglicht, die den Individualverkehr fördern.
- Auf dem **Überseezentrum** würden entsprechende verkehrstechnische Voraussetzungen geplant werden, um die prognostizierte Anzahl an Individualverkehr aufnehmen zu können.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



- **Rotherbaum:** Aufgrund des Abrisses der Universitätsgebäude auf dem MIN-Campus und des Von-Melle-Parks werden neue Durchwegungen ermöglicht, die den Individualverkehr fördern.
- Auf dem **Überseezentrum und nördlichen O´Swaldkai** würden entsprechende verkehrstechnische Voraussetzungen geplant werden, um die prognostizierte Anzahl an Individualverkehr aufnehmen zu können.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Siehe S 4.1

4 Gesamtstädtische Perspektive

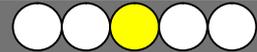
4.4 Verkehr

4.4.3 Ruhender Verkehr

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario bietet überzeugende Konzepte für den ruhenden Verkehr.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- **Rotherbaum:** Auf dem MIN-Campus können zur Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen nur beschränkt unterirdisch Stellplätze errichtet werden. Auf dem Von-Melle-Park sind die vorhandenen Stellplätze nicht ausreichend.
- Auf dem **Überseezentrum und nördlichen O'Swaldkai** sind für die neu zu errichtenden Wohn- und Bürogebäude sowohl Tiefgaragen in den Untergeschossen / Flutschutzgeschossen als auch Stellplätze im Straßenraum geplant.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



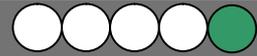
- **Rotherbaum:** Durch den teilweisen Abriss von Gebäuden der Universität auf dem MIN-Campus und auf dem Von-Melle-Park können sowohl oberirdisch als auch unterirdisch die notwendigen Stellplätze hergestellt werden.
- **Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai:** siehe S1

S 3 Rotherbaum - MIN-Campus: Nachnutzung, Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- **Rotherbaum:** Die notwendigen Stellplätze können auf dem MIN-Campus und auf dem Von-Melle-Park teilweise oberirdisch und unterirdisch hergestellt werden.
- Auf dem **Überseezentrum** sind für die neu zu errichtenden Universitäts-, Wohn- und Bürogebäude sowohl Tiefgaragen in den Untergeschossen / Flutschutzgeschossen als auch Stellplätze im Straßenraum geplant.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



- Für die Nachnutzung der leergezogenen Flächen auf dem MIN-Campus und auf dem Von-Melle-Park im Quartier **Rotherbaum** können die benötigten Stellplätze teilweise unter- und oberirdisch hergestellt werden.
- Auf dem **Überseezentrum und nördlichen O´Swaldkai** sind für die neu zu errichtenden Wohn- und Bürogebäude sowohl Tiefgaragen in den Untergeschossen / Flutschutzgeschossen als auch Stellplätze im Straßenraum geplant.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- **Rotherbaum:** Siehe S 4.1
- Auf dem **Überseezentrum und gesamtem O´Swaldkai** sind für die neu zu errichtenden Wohn- und Bürogebäude sowohl Tiefgaragen in den Untergeschossen / Flutschutzgeschossen als auch Stellplätze im Straßenraum geplant.

4 Gesamtstädtische Perspektive

4.5 Nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit

4.5.1 Wissenschaftsstadt

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario fördert die nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit der Universität und des Wissenschaftsstandortes Hamburg

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



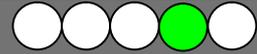
- **Rotherbaum:** Es ergeben sich keine wesentlichen Änderungen. Die Ausweitung der Universität unterliegt flächenmäßigen Restriktionen. Es steht wenig Raum für Kooperationen mit innovativen Unternehmen zur Verfügung. Folglich entsteht kein Aufbruch zu neuen Ufern.
- **Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai:** Keine Auswirkungen auf Hamburg als Wissenschaftsstadt.
- Gesamtstädtisch erfolgt keine Verbesserung der nationalen und internationalen Wahrnehmbarkeit des Wissenschaftsstandortes.
- Erwartete Außenwahrnehmung: „Hamburg modernisiert die Gebäude der Universität in den kommenden 20 Jahren. Die Universität Hamburg wird über diesen Zeitraum auf einer Baustelle tätig sein.“

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- **Rotherbaum:** Es können bedeutende Änderungen durch einen teilweisen Neubau ermöglicht werden. Die Ausweitung der Universität unterliegt jedoch weiterhin flächenmäßigen Restriktionen. Durch die lange Bauzeit ergibt sich ein langwieriger Transformationsprozess. Folglich ist der Aufbruch zu neuen Ufern schwierig.
- **Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai:** Keine Auswirkungen auf Hamburg als Wissenschaftsstadt.
- Gesamtstädtisch bleiben die potentiellen Verbesserung der nationalen und internationalen Wahrnehmbarkeit des Wissenschaftsstandortes hinter den Möglichkeiten.
- Erwartete Außenwahrnehmung: „Hamburg baut die Universität in den kommenden 20 Jahren neu. Die Universität Hamburg wird über diesen Zeitraum auf einer Baustelle tätig sein.“

S 3 Rotherbaum - MIN-Campus: Nachnutzung, Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- **Rotherbaum:** Durch den Neubau der Universitätsgebäude am Von-Melle-Park wird die derzeitige Situation verbessert. Die Ausweitung der Universität unterliegt jedoch weiterhin flächenmäßigen Restriktionen. Durch die lange Bauzeit ergibt sich ein langwieriger Transformationsprozess. Folglich ist der Aufbruch zu neuen Ufern schwierig.
- **Überseezentrum:** Durch den Neubau der MIN-Fakultät auf dem Überseezentrum ergeben sich sehr bedeutende Änderungen. In den naturwissenschaftsnahen Disziplinen bestehen kaum noch flächenmäßige Restriktionen. Durch die räumliche Trennung der Universität besteht jedoch eine Gefährdung der Interdisziplinarität zwischen MIN und Geisteswissenschaften und das folglich Risiko der Eindimensionalität.
- Gesamtstädtisch bleiben die potentiellen Verbesserung der nationalen und internationalen Wahrnehmbarkeit des Wissenschaftsstandortes hinter den Möglichkeiten.
- Erwartete Außenwahrnehmung: „Hamburg teilt die Universität und baut für die mathematisch-naturwissenschaftlichen Bereiche eine neue Universität im Hafen“

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität



- Durch den kompletten Neubau der Universität ergeben sich sehr bedeutende Änderungen. Für alle Fächer bestehen potenziell keine flächenmäßigen Restriktionen aufgrund der Standortbedingungen. Die nur relativ kurze Zeit der Transformation aufgrund von Neubau stellt ein sehr gutes Signal des Aufbruchs zu neuen Ufern dar.
- Die Universität muss nur über einen relativ kurzen Zeitraum auf einer Baustelle tätig sein.
- Das Szenario bietet hervorragende Unterstützung der nationalen und internationalen Wahrnehmbarkeit des Wissenschaftsstandortes durch die bauliche Struktur.
- Erwartete Außenwahrnehmung: „Hamburg will seine Universität in der Spitzengruppe deutscher Universitäten positionieren und investiert deshalb in einen kompletten Neubau in exponierter Lage“

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Durch den kompletten Neubau der Universität ergeben sich sehr bedeutende Änderungen. Für alle Fächer bestehen potenziell keine flächenmäßigen Restriktionen aufgrund der Standortbedingungen. Die nur relativ kurze Zeit der Transformation aufgrund von Neubau stellt ein sehr gutes Signal des Aufbruchs zu neuen Ufern dar.
- Die Universität muss nur über einen relativ kurzen Zeitraum auf einer Baustelle tätig sein.
- Das Szenario bietet eine hervorragende Unterstützung der nationalen und internationalen Wahrnehmbarkeit des Wissenschaftsstandortes durch die bauliche Struktur.
- Erwartete Außenwahrnehmung: „Hamburg will seine Universität in der Spitzengruppe deutscher Universitäten positionieren, strebt eine enge Verzahnung mit forschungsintensiven Unternehmen an und investiert deshalb in einen kompletten Neubau in exponierter Lage mit Expansionsflächen für die Universität und für Unternehmen“

4 Gesamtstädtische Perspektive

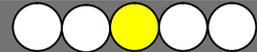
4.5 Nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit

4.5.2 Hafenstadt

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario fördert die nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit der Hafenwirtschaft und der Hafenstadt Hamburg.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Rotherbaum
Die Entwicklung des Hafens wird durch die Veränderungen am Standort Rotherbaum nicht beeinflusst.
- Kleiner Grasbrook
Die politische Entscheidung, das Gebiet des Überseezentrums einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, wurde im Jahr 2005 unabhängig von der heutigen Diskussion um die Verlagerung der Universität getroffen und wirkt sich daher nicht negativ auf die Bewertung dieses Szenarios aus. Die Einbeziehung der Flächen des nördlichen O'Swaldkais in die städtebaulichen Überlegungen schränken dagegen die Entwicklungsmöglichkeiten des Universalhafens an diesem Standort ein und machen Anpassungen bei den Lager- und Umschlagaktivitäten erforderlich.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



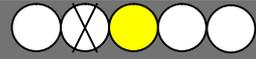
- Siehe S 1

S 3 Rotherbaum - MIN-Campus: Nachnutzung, Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Rotherbaum
Die Entwicklung des Hafens wird durch die Veränderungen am Standort Rotherbaum nicht beeinflusst.
- Kleiner Grasbrook
Die politische Entscheidung, das Gebiet des Überseezentrums einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, wurde im Jahr 2005 unabhängig von der heutigen Diskussion um die Verlagerung der Universität getroffen und wirkt sich daher nicht negativ auf die Bewertung dieses Szenarios aus. In diesem Szenario wird davon ausgegangen, dass der nördliche O'Swaldkai in der hafengewirtschaftlichen Nutzung verbleibt. Daher ist bei diesem Szenario davon auszugehen, dass die negativen Einflüsse für die hafengewirtschaftliche Nutzung im Vergleich zu den anderen Szenarien relativ gering sein werden. Es ist jedoch ein besonderes Augenmerk auf sich ggf. ergebende Nutzungskonflikte zwischen der hafengewirtschaftlichen Nutzung auf dem O'Swaldkai und der städtebaulichen Inwertsetzung des Gebietes des heutigen Überseezentrums zu legen.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



Dissenting Vote der BWA: orange

- Siehe S1

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Dissenting Vote der BWA: rot

- Rotherbaum
Die Entwicklung des Hafens wird durch die Veränderungen am Standort Rotherbaum nicht beeinflusst.
- Kleiner Grasbrook
Die politische Entscheidung, das Gebiet des Überseezentrums einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, wurde im Jahr 2005 unabhängig von der heutigen Diskussion um die Verlagerung der Universität getroffen und wirkt sich daher nicht negativ auf die Bewertung dieses Szenarios aus. Jedoch gefährdet die Einbeziehung der Flächen des gesamten O´Swaldkais in die städtebaulichen Überlegungen den hier generierten Umschlag i.H.v. rd. 1.700 Tsd. t (rd. 1,2 % des Gesamtumschlags im Hamburger Hafen, Zahlen 2007). Mit dem Umschlag hängen rund 950 Arbeitsplätze direkt zusammen. Die Schwerpunktsetzung am O´Swaldkai auf den Stückgutumschlag (rd. die Hälfte des Stückgutumschlages des Hamburger Hafens wird hier abgewickelt) könnte die Stellung des Hamburger Hafens als Universalhafen gefährden, wenn man annahmegemäß davon ausgeht, dass keine Alternativstandorte im Hamburger Hafen verfügbar sind.

4 Gesamtstädtische Perspektive

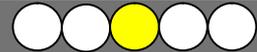
4.5 Nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit

4.5.2 Wirtschaftsstandort, gesamt

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

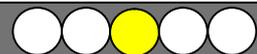
Das Szenario fördert die nationale und internationale Wettbewerbsfähigkeit Hamburgs als Wirtschaftsstandort. Die Beurteilung ist im Zusammenhang mit den Argumenten der Kriterien 4.2.1 und 4.2.3 zu sehen.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Im Bereich **Rotherbaum** werden durch die eingeschränkte Flächenverfügbarkeit nur geringe Impulse auf die Entwicklung Hamburgs als Wirtschaftsstandort ausgehen.
- Durch die Neuentwicklung des **Überseezentrums und nördlichen O´Swaldkais** können umfangreiche Flächen für Büroentwicklungen in attraktiver Hafelage generiert werden. Dieser neue geschaffene Bereich kann einen positiven Impuls auf die Entwicklung Hamburgs als Wirtschaftsstandort ausüben. Insbesondere durch die Möglichkeit, moderne Büros unterschiedlicher Lage und- Ausstattungsqualität zu errichten werden viele potentielle Zielgruppen angesprochen.
- Die für die Szenarien in unterschiedlichem Umfang notwendigen Verlagerungen von Hafenbetrieben bergen für die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes zwei Risiken. **Konkret** besteht für die rund 950 Arbeitsplätze von Unternehmen des O´Swaldkais dann eine Gefährdung, wenn für diese Unternehmen keine Ersatzflächen gefunden werden können. **Daneben** besteht das in seinen Wirkungen schwer abschätzbare Risiko, dass die Aufgabe von Hafenflächen von Unternehmen der Hafenwirtschaft national und international als Zeichen für eine Schwerpunkt-verlagerung der Wirtschaftsstrategie Hamburgs interpretiert werden könnte.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Siehe S 1

S 3 Rotherbaum - MIN-Campus: Nachnutzung, Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

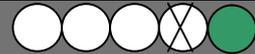


Dissenting Vote der BWA: gelb

- Durch die Verlagerung des MIN-Campus auf das Überseezentrum können im Bereich **Rotherbaum** im innerstädtischen Bereich in einem der bevorzugten Stadtteile Hamburgs auch attraktive Flächen für Büroentwicklungen bereitgestellt werden.
- Durch den Umzug von Teilen der Universität auf das **Überseezentrum** bleibt wenig Raum für weitere Büroentwicklungen die einen positiven Impuls auf Hamburg als Wirtschaftsstandort generieren könnten.

- Die für die Szenarien in unterschiedlichem Umfang notwendigen Verlagerungen von Hafenerbetrieben bergen für die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes zwei Risiken. Konkret besteht für die rund 950 Arbeitsplätze von Unternehmen des O´Swaldkais dann eine Gefährdung, wenn für diese Unternehmen kein Ersatzflächen gefunden werden können. Daneben besteht das in seinen Wirkungen schwer abschätzbare Risiko, dass die Aufgabe von Hafenerbetrieben von Unternehmen der Hafenerwirtschaft national und international als Zeichen für eine Schwerpunktverlagerung der Wirtschaftsstrategie Hamburgs interpretiert werden könnte.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität



Dissenting Vote der BWA: hellgrün

- Durch die Verlagerung des **MIN-Campus und des Von-Melle-Parks** auf das Überseezentrum und den nördlichen O´Swaldkai können im innerstädtischen Bereich in einem der bevorzugten Stadtteile Hamburgs auch attraktive Flächen für Büroentwicklungen bereitgestellt werden.
- Durch die Neuentwicklung des **Überseezentrums und des nördlichen O´Swaldkais** können Flächen für Büroentwicklungen in attraktiver Hafenerlage generiert werden. Dieser neue geschaffene Bereich kann einen positiven Impuls auf die Entwicklung Hamburgs als Wirtschaftsstandort ausüben. Insbesondere durch die Möglichkeit, moderne Büros zu unterschiedlichen Lage- und Ausstattungsqualitäten zu errichten werden viele potentielle Zielgruppen angesprochen. Die verfügbaren Flächen werden jedoch durch die Verlagerung des MIN-Campus sowie des Von-Melle-Parks im Vergleich zu den Szenarien 1 und 2 reduziert.
- Die für die Szenarien in unterschiedlichem Umfang notwendigen Verlagerungen von Hafenerbetrieben bergen für die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes zwei Risiken. Konkret besteht für die rund 950 Arbeitsplätze von Unternehmen des O´Swaldkais dann eine Gefährdung, wenn für diese Unternehmen kein Ersatzflächen gefunden werden können. Daneben besteht das in seinen Wirkungen schwer abschätzbare Risiko, dass die Aufgabe von Hafenerbetrieben von Unternehmen der Hafenerwirtschaft national und international als Zeichen für eine Schwerpunktverlagerung der Wirtschaftsstrategie Hamburgs interpretiert werden könnte.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai – Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Dissenting Vote der BWA: hellgrün

- Siehe S 4.1
- Aufgrund der Überplanung des gesamten O´Swaldkais bietet das Szenario S 4.0 ein auch gegenüber S 4.1 nochmals höheres Potential, Flächen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes bereit zu stellen.

4 Gesamtstädtische Perspektive

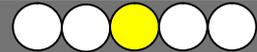
4.6 Umweltverträglichkeit

4.6.1 Klimaverträglichkeit

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Die Nutzungsstruktur in dem Szenario ist geeignet, aktuellen und zukünftigen Klimaschutzanforderungen gerecht zu werden.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Im Quartier **Rotherbaum** ist die Realisierung von Gebäuden, die aktuellen Klimaschutzanforderungen entsprechen, aufgrund der Sanierung bestehender Gebäude nur eingeschränkt möglich.
- Auf dem **Überseezentrum und nördlichen O´Swaldkai** können aufgrund der Errichtung von Neubauten unter neuesten ökologischen, technischen und ökonomischen Gesichtspunkten alle aktuellen Anforderungen an den Klimaschutz erfüllt werden.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



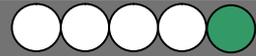
- **Rotherbaum:** Durch den weitestgehenden Neubau der Universitätsgebäude können nach den neuesten ökologischen, technischen und ökonomischen Erkenntnissen alle aktuellen Anforderungen an den Klimaschutz erfüllt werden.
- **Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai:** siehe S 1

S 3 Rotherbaum - MIN-Campus: Nachnutzung, Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- **Rotherbaum:** Durch den weitestgehenden Neubau der Universitätsgebäude und der Nachnutzungen an der Bundesstraße können nach den neuesten ökologischen, technischen und ökonomischen Erkenntnissen alle aktuellen Anforderungen an den Klimaschutz erfüllt werden.
- **Überseezentrum:** siehe S 1

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



- Durch die Verlagerung des MIN-Campus und des Von-Melle-Parks auf den Kleinen Grasbrook wird das Areal **Rotherbaum** neu bebaut. Durch die Errichtung von Neubauten unter neusten ökologischen, technischen und ökonomischen Gesichtspunkten alle Anforderungen an die Klimaschutzanforderungen erfüllt werden.
- **Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai:** siehe S 1

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Siehe S 4.1

4 Gesamtstädtische Perspektive

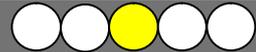
4.6 Umweltverträglichkeit

4.6.2 Ökologische Belange

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario erhält und fördert die Artenvielfalt am Standort.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Die ökologischen Belange am Standort Rotherbaum sind nicht gutachterlich untersucht worden.

Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai:

- Die zuletzt im Jahr 2002 durchgeführte Kartierung des Gebiets gibt keine Hinweise auf geschützte Pflanzenarten oder Biotope. Die zu erwartende Mauerraute wurde bei der Vor-Ort-Begehung nicht gesichtet.
- Die vorgefundenen Flächen stellen teilweise einen Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten der städtischen Ruderalzonen dar. Eingriffe sind im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung einzustellen.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Die ökologischen Belange am Standort Rotherbaum sind nicht gutachterlich untersucht worden.

Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai:

- Siehe S1

S 3 Rotherbaum - MIN-Campus: Nachnutzung, Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe

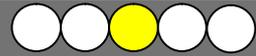


Die ökologischen Belange am Standort Rotherbaum sind nicht gutachterlich untersucht worden.

Überseezentrum:

- Siehe S1

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität

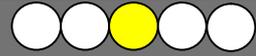


Die ökologischen Belange am Standort Rotherbaum sind nicht gutachterlich untersucht worden.

Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai:

- Siehe S1

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Die ökologischen Belange am Standort Rotherbaum sind nicht gutachterlich untersucht worden.

Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai:

- Siehe S1

4 Gesamtstädtische Perspektive

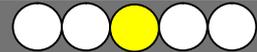
4.7 Städtebauliche und stadträumliche Entwicklung

4.7.1 Sprung über die Elbe

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario unterstützt das stadtentwicklungspolitische Ziel „Sprung über die Elbe“.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



Annahme: Bebauung des **Überseezentrums und des nördlichen O´Swaldkais** ab 2025 auch ohne Universität mit den Nutzungsschwerpunkten Wohnen/ Gewerbe.

- Die städtebauliche Öffnung des nördlichen und mittleren Kleinen Grasbrooks bietet die Chance, über eine Brückenbildung die Stadtgebiete nördlich und südlich der Norderelbe miteinander funktional zu verzahnen. Hiervon werden insbesondere die bisher benachteiligten Stadtviertel Wilhelmsburg und Veddel profitieren.
- Aus diesem Grunde ist dieses Szenario in der Lage, das stadtentwicklungspolitische Ziel „Sprung über die Elbe“ zu unterstützen.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



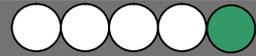
- Siehe S 1

S 3 Rotherbaum - MIN-Campus: Nachnutzung, Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum– Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



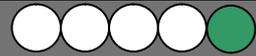
- Die Bebauung des **Überseezentrums** mit Wohnen/ Gewerbe findet in einem zeitlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Entwicklung und dem Bau des MIN-Campus statt. Hierdurch wird zusätzlich ein besonderer Entwicklungsimpuls für die schnelle Umsetzung geschaffen. Die Universität mit ihren angeschlossenen Einrichtungen wird sehr schnell für eine Belebung des neuen Viertels sorgen und weitere Nachfragen nach Flächen auch in den angrenzenden Quartieren der Veddel, Wilhelmsburgs und der Hafencity hervorrufen.
- Daher wird die städtebauliche Öffnung des Überseezentrums des Szenarios 3 noch stärker als in den Szenarien 1 und 2 einen positiven Beitrag für den „Sprung über die Elbe“ leisten.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



- Das Szenario S 4.1 unterstützt die Strategie des „Sprungs über die Elbe“ aufgrund des Umzuges der gesamten Universität in noch größerem Maß als es die Szenarien S1 und S2 vermögen.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O'Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- Das Szenario S 4.0 unterstützt die Strategie des „Sprungs über die Elbe“ aufgrund des Umzuges der gesamten Universität und aufgrund der unterstellten Möglichkeit, den **O'Swaldkai** vollständig städtebaulich zu entwickeln, in besonderem Maß.

4 Gesamtstädtische Perspektive

4.7 Städtebauliche und stadträumliche Entwicklung

4.7.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

Beschreibung der bewertungsrelevanten Umstände

Das Szenario bietet in besonderer Weise Chancen zur Schaffung besonderer städtebaulicher Akzente.

S 1 Rotherbaum – Sanierung der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- **Rotherbaum:** Keine besonderen städtebaulichen Impulse, da auf dem Bestehenden aufgesetzt werden muss und die Integration zusätzlicher Flächenbedarfe nur in Form des Lückenschlusses möglich ist. Mögliche Beeinträchtigung der städtebaulichen Qualität in Rotherbaum aufgrund der notwendigen Verdichtung.
- **Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai:** Ein neues Entwicklungsgebiet bietet alle Möglichkeiten, die Stadt am südlichen Eingangstor mit einer besonderen architektonischen Schwerpunktsetzung hochwertig zu repräsentieren und die Stadtgebiete südlich der Nordereibe an das Stadtzentrum heranzuführen.

S 2 Rotherbaum – Weitgehender Neubau der Universität Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai – Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



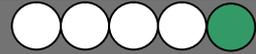
- **Rotherbaum:** Die Präsenz der Universität im städtischen Raum wird grundlegend verändert. Es besteht die Chance, die Universität architektonisch nach außen neu zu repräsentieren. Andererseits existiert das Risiko, die bestehenden städtischen Strukturen mit der erforderlichen Baumasse zu überfordern.
- **Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai:** siehe S 1

S 3 Rotherbaum - MIN-Campus: Nachnutzung, Von-Melle-Park: Sanierung der Universität Überseezentrum – Ansiedlung des MIN-Campus und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- **Rotherbaum:** Die Neugestaltung des Bereiches um die Bundesstraße eröffnet vielfältige Chancen zur Verbesserung der städtebaulichen Strukturen (z.B. durch Aufnahme historischer Wegebeziehungen, Belebung durch Erhöhung des Anteils der Wohnbevölkerung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch die Schaffung attraktiver Plätze). Am Von-Melle-Park wird die Präsenz der Universität im städtischen Raum grundlegend verändert. Es besteht die Chance, die Universität architektonisch nach außen neu zu repräsentieren. Andererseits existiert auch hier das Risiko, die bestehenden städtischen Strukturen mit der erforderlichen Baumasse zu überfordern.
- **Überseezentrum:** siehe S1/ S2, jedoch können zusätzlich städtebauliche Impulse aufgrund der architektonischen Spezifika (Mensa, Hörsaalgebäude, Labore) von Universitätsgebäuden erwartet werden.

S 4.1 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai
– Ansiedlung der Universität



- **Rotherbaum:** Die umfangreiche Neugestaltung eröffnet vielfältige Chancen zur Verbesserung der städtebaulichen Strukturen (z.B. durch Aufnahme historischer Wegebeziehungen, Belebung durch Erhöhung des Anteils von Wohnbevölkerung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch die Schaffung attraktiver Plätze).
- **Überseezentrum und nördlicher O´Swaldkai:** Hier besteht die Möglichkeit, ein vollkommen neues attraktives Stadtviertel zu errichten, das zudem eine positive Ausstrahlung auf Quartiere ausüben kann, die bisher vernachlässigt worden sind.

S 4.0 Rotherbaum – Nachnutzung
Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai –
Ansiedlung der Universität und Bebauung mit Wohnen/ Gewerbe



- **Rotherbaum:** siehe S 4.1
- **Überseezentrum und gesamter O´Swaldkai:** Insbesondere hier besteht die Möglichkeit, ein vollkommen neues attraktives Stadtviertel zu errichten, das zudem eine positive Ausstrahlung auf Quartiere ausüben kann, die bisher vernachlässigt worden sind. Aufgrund der Größe der betrachteten Fläche gehen vom Szenario S 4.0 die größten zu erwartenden städtebaulichen Impulse für die Stadt aus.

5.1.5. Zusammenfassung der qualitativen Bewertung der Szenarien (Ernst & Young)

5.1.5.1. Zusammenfassung Szenario 1

Aus der **Sicht der Universität** werden die folgenden Aspekte des Szenarios 1 negativ beurteilt:

- Es kann nur der aktuelle, jedoch nicht der zukünftige Flächenbedarf vollständig gedeckt werden.
- Es besteht kein Raum für die Vernetzung mit forschungsintensiven Unternehmen.
- Die Sanierung bestehender Gebäude verhindert optimale universitäre Arbeitsabläufe.
- Durch das Szenario tritt keine deutliche Verbesserung der internationalen Wettbewerbsfähigkeit der Universität ein.
- Als besonders negativ wird der Umstand gewertet, dass die Umsetzung des Szenarios 1 einen Zeitraum von fast 20 Jahren beanspruchen würde, in dem der Universitätsbetrieb erheblichen Belastungen ausgesetzt sein wird.

Positiv an diesem Szenario ist aus **Sicht der Universität** die Einbindung in das lebendige Quartier Rotherbaum mit seinen besonderen Standortqualitäten.

Aus der **Sicht des Stadtteils Rotherbaum** wird im direkten Vergleich der Szenarien negativ bewertet, dass hier kein zusätzlicher Wohnraum entsteht. Positiv bewertet wird, dass im Szenario 1 vermutlich das kulturelle Angebot des Quartiers grundsätzlich erhalten und durch die größere Anzahl Studierender sogar gestärkt wird.

Unter der Annahme einer städtebaulichen Entwicklung des O'Swaldkais ab 2025 werden aus der **Perspektive des Kleinen Grasbrooks** die folgenden Aspekte des Szenario 1 positiv beurteilt:

- Es besteht hier die Chance der Entwicklung einer vielseitigen attraktiven Nutzungsstruktur analog zur Entwicklung der HafenCity.

- Die ggf. gefährdeten Hafendarbeitsplätze können durch die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung vorgesehenen Büroarbeitsplätze kompensiert werden.

Aus **gesamtstädtischer Sicht** ergeben sich die folgenden negativen Wirkungen aus dem Szenario 1:

- Das Szenario löst keinen Impuls zur Stärkung der Wirtschaftsstruktur aus, da unter anderem kein Raum für die Entwicklung einer engen Zusammenarbeit zwischen forschungsintensiven Unternehmen und Universität besteht.
- Die Sanierung der vorhandenen Gebäude der Universität und die vorgesehenen Neubauten am aktuellen Standort liegen unterhalb der Wahrnehmungsschwelle der internationalen Wissenschaftsgemeinde. Hamburg kann sich dadurch nicht als Wissenschaftsstandort profilieren.
- Das Szenario 1 löst erst langfristig städtebauliche Impulse aus, da von einer Umnutzung des Kleinen Grasbrooks erst ab dem Jahr 2025 ausgegangen wird.

Positiv gewertet werden aus gesamtstädtischer Sicht die folgenden Aspekte:

- Durch die Erweiterung der Universität können zusätzliche hochqualifizierte Arbeitsplätze geschaffen werden. Außerdem kann langfristig auf dem Kleinen Grasbrook Raum zur Etablierung attraktiver Büroarbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden.
- Ab dem Jahr 2025 können auf dem Kleinen Grasbrook eine erhebliche Anzahl neuer Wohnungen entstehen.

Fazit Szenario 1:

Das Szenario 1 bietet für die Universität deutlich schlechtere Entwicklungsmöglichkeiten als die anderen Szenarien. Es trägt vergleichsweise wenig zur Verbesserung der Position der Universität Hamburg im nationalen und internationalen Wettbewerb der Wissenschaftsstandorte bei. Die Chancen einer synergetischen Verknüpfung städtebaulicher Ziele mit den Zielen der Universität werden nicht genutzt. Wesentlich für die negative Beurteilung dieses Szenarios für die Universität ist darüber hinaus die zu erwartende lange Realisierungsdauer von 20 Jahren, die eine hohe Belastung des Universitätsbetriebes durch die wandernden Baustellen über einen sehr langen Zeitraum bewirkt.

5.1.5.2. Zusammenfassung Szenario 2

Negativ wird am Szenario 2 aus der **Perspektive der Universität** vor allem beurteilt, dass dieses Szenario voraussichtlich eine genauso lange Realisierungsdauer erforderlich macht wie das Szenario 1. Die nahezu 20-jährige Bauzeit wird die Betriebsabläufe der Universität über einen langen Zeitraum belasten.

Relativ neutral im Vergleich zu den Szenarien 3-4 wurden hingegen die folgenden Aspekte bewertet:

- Externe Forschungseinrichtungen und weitere universitäre Einrichtungen können nur bedingt integriert werden.
- Flächenreserven sind vorhanden. Der für 2020/2025 prognostizierte zusätzliche Flächenbedarf kann befriedigt werden.
- Durch den weitgehenden Neubau der Gebäude erhöht sich die Attraktivität des Wissenschaftsstandortes.
- Das Szenario bietet befriedigende Möglichkeiten für Studenten und Gastwissenschaftler in der Nähe der Universität angemessenen Wohnraum zu finden.
- Der Neubau der Universität ist ein deutliches Signal an Studierende und Wissenschaftler, dass die FHH bereit ist, erhebliche Mittel in den Wissenschaftsstandort Hamburg zu investieren. Im Vergleich zu den Szenarien 3 und 4 ist jedoch nicht davon auszugehen, dass dies in gleichem Maß national und international wahrgenommen wird, wie dies in den Szenarien der Fall sein wird in denen der Neubau mit einer räumlichen Neupositionierung verbunden wird.

Positiv wirken sich für die Universität hingegen auch im Vergleich zu den anderen Szenarien die folgenden Punkte aus:

- Die Arbeitsabläufe innerhalb der Gebäude können optimiert werden.
- Durch den weitgehenden Neubau kann ein hoher Ausstattungsstandard erreicht werden.
- Es können gute Arbeitsbedingungen für Lehre, Forschung und für die Studierenden und Mitarbeiter der Universität erreicht werden.

- Es können gute Voraussetzungen für die Zusammenarbeit zwischen den Disziplinen geschaffen werden.
- Synergien zwischen den Nutzungen können durch die Neuordnung der Gebäude besser erreicht werden als im Szenario 1.
- Die Universität ist sehr gut in ihr Umfeld integriert und profitiert von der Lagequalität und den vielfältigen Sport-, Kultur- und Freizeitangeboten.
- Teilweise können Flächen für die Vernetzung mit Wirtschaftsunternehmen und außeruniversitären Forschungseinrichtungen angeboten werden.

Aus Sicht des Stadtteils Rotherbaum hat Szenario 2 den wesentlichen Nachteil, dass die Realisierung des Szenario 2 einen Zeitraum von annähernd 20 Jahren nach sich ziehen wird, in dem der Stadtteil permanent von Baustellen belastet sein wird. Diese Baustellen an den Standorten Von-Melle-Park und Bundesstraße werden Belastungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen verursachen.

Im Gegenzug ergeben sich aus Sicht Rotherbaum folgende Vorteile:

- Der Aus- und Neubau der Universität erhöht die Nutzungsvielfalt im Quartier.
- Die Universität wirkt identitätsbildend. Durch den Neubau wird dieser positive Effekt noch verstärkt.
- Der Ausbau der Universität erhöht das Arbeitsplatzangebot in Rotherbaum. Das Kulturangebot wird gestärkt.
- Durch den Schwerpunkt auf Neubauten können die meisten Gebäude nach neuesten ökologischen Standards errichtet werden.

Für den Standort **Kleiner Grasbrook** bewirkt Szenario 2:

- durch die ab 2020/25 geplanten städtebaulichen Maßnahmen eine deutliche Erhöhung der Nutzungsvielfalt am Standort.
- Es werden Flächen entwickelt für eine Vielzahl von Büroimmobilienprojekten, in denen Arbeitsplätze in Verwaltungen und Dienstleistungsunternehmen eingerichtet werden können.
- Außerdem kann auf dem Areal eine Vielzahl moderner Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse entstehen.

- Das Szenario bietet das Potenzial für eine gute Verkehrsinfrastruktur.
- Die Belastungen des Quartiers aus der Realisierung des Szenarios 2 sind vergleichsweise gering.

Aus **gesamtstädtischer Sicht** verursacht das Szenario 2 neben den oben genannten die folgenden positiven Effekte:

- Das Szenario kann positive Impulse für die Stärkung der Wirtschaftsstruktur und das Arbeitsplatzangebot auslösen.
- Die städtebauliche Entwicklung des Kleinen Grasbrooks wird das „Wohnen in der Stadt“ fördern.

Neutral wird das Szenario im Vergleich zu anderen Szenarien im Hinblick auf seine Wirkung auf die Verbesserung der nationalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der FHH gesehen:

- Der Neu- und Ausbau der Universität am alten Standort wird den Wissenschaftsstandort nicht im gleichen Umfang fördern, wie dies in den Szenarien 3 und 4 der Fall sein kann.
- Das Szenario wird Hamburgs Position als bedeutende Hafenstadt nicht erheblich beeinflussen.
- Die stadträumliche Entwicklung Hamburgs wird durch das Szenario weniger unterstützt als in den Szenarien 3 und 4, weil die Universität als Klammer zwischen den etablierten Standorten nördlich der Elbe und dem neuen Standort Kleiner Grasbrook fehlt.

Fazit Szenario 2:

Das Szenario 2 sorgt für eine deutliche Verbesserung der Möglichkeiten der Universität, den aktuellen und zukünftigen Flächenbedarf zu decken. Durch den umfassenden Neubau können sehr gute Arbeitsbedingungen in der Lehre und in der Forschung geschaffen werden. Negativ zu bewerten sind aus Sicht der Universität aber auch des Stadtteils Rotherbaum, dass die notwendige lange Realisierungsdauer von ca. 20 Jahren hohe Belastungen für den Universitätsbetrieb und die im Stadtteil lebenden und arbeitenden Menschen verursachen werden. Der Neubau der Universität wird Hamburgs Position als Wissenschaftsstandort verbessern, wenngleich auch in geringerem Umfang als in den Szenarien 3 und 4.

5.1.5.3. Zusammenfassung Szenario 3

Das Szenario 3 hat aus der **Sicht der Universität** den entscheidenden Nachteil, dass die räumliche Trennung von MIN-Bereich und restlicher Universität die Effizienz universitärer Arbeitsabläufe einschränkt und die interdisziplinäre Zusammenarbeit erschwert. Negativ wird auch hier der Umstand bewertet, dass die Realisierung des Szenarios am Von-Melle-Park einen Zeitraum von ca. 20 Jahren in Anspruch nehmen wird mit allen beschriebenen Belastungen des Universitätsbetriebes.

Positiv wird bewertet,

- dass durch den umfassenden Neubau der Universität sehr gute Bedingungen für fachbereichsinterne Arbeitsabläufe, für Forschung und Lehre geschaffen werden können.
- Das zukünftige Flächenangebot erfüllt die mittel- bis langfristigen (bis 2020/25) Anforderungen der Universität und lässt in gewissen Umfang Raum für Kooperationen mit forschungsintensiven Wirtschaftsunternehmen und außeruniversitären Forschungseinrichtungen.
- Wesentliche Ansprüche an die Daseinsgrundversorgung von Studierenden, Mitarbeitern der Universität und von Gästen der Universität können erfüllt werden.

Der **Stadtteil Rotherbaum** profitiert

- langfristig von der Erweiterung der Universität am Von-Melle-Park und von der Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers an der Bundesstraße, das in dem Szenario als Nachnutzung für den auf den Kleinen Grasbrook umgezogenen MIN-Campus vorgesehen ist.
- Rotherbaum erweitert sein Wohnraumangebot im Stadtteil und kann dadurch seine Wohnbevölkerung erweitern.
- Allerdings wird das Szenario für das Areal um den Von-Melle-Park baustellenbedingte Belastungen für einen langen Realisierungszeitraum von ca. 20 Jahren auslösen.

Für den **Kleinen Grasbrook** bedeutet das Szenario 3

- eine einseitig auf den MIN-Campus ausgerichtete Nutzungsstruktur, da aufgrund der Flächenrestriktionen die Umsetzung eines Konzeptes der stadtteilintegrierten Universität nicht möglich ist.
- Es werden neben der Universität kaum Wohnungen und außeruniversitäre Arbeitsplätze entstehen können.

Positiv aus Sicht des Standortes sind folgende Aspekte:

- Der MIN-Campus kann zu einer identitätsstiftenden Kraft für den Stadtteil werden.
- Die Universität erhöht das Angebot qualifizierter Arbeitsplätze im Stadtteil.
- Das Konzept sieht eine gute Verkehrsinfrastruktur für den Kleinen Grasbrook vor.

Aus **gesamtstädtischer Sicht** kann das Szenario 3

- einen positiven Impuls für die Wirtschaftsstruktur und für das Arbeitsplatzangebot auslösen.
- Bestehende Unternehmen werden in diesem Szenario am wenigsten gefährdet.
- Die räumliche Neupositionierung der Universität in einer attraktiven Wasserlage wird national und international Beachtung finden und Hamburgs Position als Wissenschaftsstandort deutlich stärken.
- Die Auswirkungen auf die Hafenwirtschaft bleiben relativ gering.
- Die Universität kann eine positive Wirkung als Klammer zwischen den Gebieten nördlich und südlich der Elbe entfalten und damit die Strategie des „Sprungs über die Elbe“ unterstützen.

Fazit Szenario 3:

Auch Szenario 3 führt zu einer deutlichen Verbesserung der Möglichkeiten der Universität, den aktuellen und zukünftigen Flächenbedarf zu decken. Durch den umfassenden Neubau können sehr gute Arbeitsbedingungen für Studierende und Mitarbeiter der Universität in der Lehre und in der Forschung geschaffen werden. Negativ zu bewerten ist jedoch die räumliche Trennung der MIN-Fakultät vom Rest der Universität, die einen effizienten und interdisziplinären Universitätsbetrieb verhindert. Auf dem Kleinen Grasbrook kann nur eine reine Campus-Universität mit einem geringen Anteil nichtuniversitärer Nutzungen entstehen. Es droht eine isolierte Wissenschaftsinsel. Der Standort Von-Melle-Park wird während der langen Realisierungszeit durch Baustellen beeinträchtigt. Die MIN-Fakultät kann vergleichsweise zügig innerhalb von 8-9 Jahren errichtet und bezogen werden. An der Bundesstraße erfährt sie bis dahin keine Beeinträchtigungen. Der Neubau der Universität wird Hamburgs Position als Wissenschaftsstandort deutlich verbessern. Der neue Standort der MIN-Fakultät wird jedoch ein ambivalentes Signal an die nationale und internationale Wissenschaftsgemeinde aussenden. Einerseits betont die Belegung einer für die Entwicklung der FHH bedeutenden und wertvollen Fläche mit der MIN-Fakultät den Stellenwert, den die Wissenschaft für die FHH einnimmt, andererseits erschwert das Szenario die interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen der MIN-Fakultät und dem Rest der Universität und widerspricht damit den gängigen Strategien zur Weiterentwicklung von Universitäten.

5.1.5.4. Zusammenfassung Szenario 4.1

Das Szenario bietet aus der **Sicht der Universität** hervorragende Voraussetzungen, um den aktuellen und zukünftigen Flächenbedarf vollumfänglich zu decken.

- Außerdem können Grundstücksflächen für forschungsintensive Unternehmen, die Kooperationen mit der Universität anstreben und für außeruniversitäre Forschungseinrichtungen angeboten werden.
- Es können aufgrund der Größe des Gebietes ideale Bedingungen für eine effiziente, interdisziplinäre Forschung und Lehre geschaffen werden.
- Optimale universitäre Arbeitsabläufe lassen sich innerhalb der neu errichteten Gebäude aber auch zwischen den einzelnen Fachbereichen umsetzen. Es sind ausreichende Flächen vorhanden, um alle notwendigen Einrichtungen zur Daseinsgrundversorgung für Studierende, Mitarbeiter und Gäste der Universität schaffen zu können.
- Das Szenario kann eine hervorragende Signalwirkung für die Neupositionierung der Universität auslösen, da die Universität in ihm nicht nur neue Gebäude sondern eine weithin sichtbare Adresslage am Wasser erhält.

Aus der **Sicht des Stadtteils Rotherbaum** bedeutet das Szenario 4.1 den Verlust der Universität, die bisher für den Stadtteil identitätsstiftend war. Rotherbaum wird eine neue Identität erhalten, die an die bestehende sehr gute Lage des Standortes anknüpfen kann. Positiv wirkt sich das Szenario auf das zukünftige Angebot an Wohnungen am Standort aus. Neutral beurteilt werden die Auswirkungen auf die Wirtschaftsstruktur, da in dem Nachnutzungskonzept am Von-Melle-Park ein Mischgebiet vorgesehen ist, in dem eine Vielzahl von Büroarbeitsplätzen entstehen kann. Der Wegzug der Universität wird im Stadtteil zu einer Verschlechterung des kulturellen Angebotes führen. Da die geplanten Nachnutzungen in einem relativ kurzen Zeitraum umgesetzt werden können, ist die Belastung durch die Bauphase geringer als in den Szenarien 1 – 3.

Das Szenario 4.1 macht eine Verlagerung und Verdichtung derjenigen Hafengebäude auf dem südlichen O'Swaldkai notwendig, die bisher auf dem nördlichen Teil tätig waren.

Positiv wirkt sich das Szenario für den Stadtteil durch folgende Aspekte aus:

- Der Neubau der Gesamtuniversität kann zu einer neuen Identität und Aufwertung des Stadtteils Wilhelmsburg führen.
- Es entsteht bei der und durch die Universität eine Vielzahl an Arbeitsplätzen. Außerdem kann in dem geplanten nichtuniversitären Bereich Raum für die Errichtung von Büroarbeitsplätzen geschaffen werden.
- Das städtebauliche Konzept sieht eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur vor, von der der gesamte Stadtteil profitieren kann.
- Aus der gesamtstädtischen Perspektive lässt sich in diesem Szenario ein starker Impuls für die Stärkung der Wirtschaftsstruktur und für das Arbeitsplatzangebot der FHH erwarten.
- Das zusätzliche Grundstücksflächenangebot zur Realisierung von Wohnbauvorhaben fördert das „Wohnen in der Stadt“.
- Die FHH wird im Vergleich zu den Szenarien 1 – 3 im Szenario 4.1 die größte Aufwertung als Wissenschaftsstadt erfahren.
- Außerdem unterstützt das Szenario die Strategie des „Sprungs über die Elbe“ erheblich besser als die Szenarien 1 – 3.

Fazit Szenario 4.1

Aus der Sicht der Universität besteht der wichtigste Vorteil in diesem Szenario in der geringen Beeinträchtigung des Universitätsbetriebes. Die Universität zieht erst dann um, wenn die neuen Gebäude errichtet sind. Am bisherigen Standort bleibt sie bis dahin unbeeinträchtigt von Baumaßnahmen. Außerdem ist der Realisierungszeitraum vergleichsweise kurz. Der Neubau der Universität an einem Standort fördert die interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen den Fachbereichen. Es besteht ausreichend Raum für die Kooperation mit externen Forschungseinrichtungen und für die Vernetzung mit Wirtschaftsunternehmen. Die Signalwirkung an die internationale und nationale Wissenschaftsgemeinde wird in diesem Szenario am deutlichsten sein. Der Impuls für die städtebauliche und die wirtschaftliche Entwicklung ist für die FHH größer als in den Szenarien 1 – 3. Dem steht die Notwendigkeit für die bestehenden Hafengebäude gegenüber, sich entweder auf den südlichen O'Swaldkai zu verlagern oder einen neuen Standort zu wählen.

5.1.5.5. Zusammenfassung

Die Bewertung des Szenarios 4.0 unterscheidet sich vom Szenario 4.1 grundsätzlich nicht. Durch die zusätzliche Größe des Entwicklungsgebietes stellen sich jedoch im Vergleich zu 4.1 folgende Effekte ein:

- Es können noch mehr Unternehmen mit der Universität räumlich und inhaltlich verzahnt werden. Das hat ggf. einen noch positiveren Einfluss auf die Wirtschaftsstruktur.
- Es entstehen noch mehr Flächen für Bürogebäude in denen Arbeitsplätze eingerichtet werden können.
- Zusätzlich erhöht sich das Flächenangebot für die Entwicklung von Wohnungen.
- Durch die Größe des Gebietes kann ein Quartier entstehen, das durch seine Universität und durch die Menschen die dort wohnen und arbeiten in besonderem Maß zum Ziel des „Sprungs über die Elbe“ beitragen kann.
- Der städtebauliche Entwurf des Szenarios 4.0 entspricht dem Ideal einer stadtteilintegrierten Universität am besten.

Fazit Szenario 4.0

Das Szenario 4.0 erfüllt die anhand der unterschiedlichen Kriterien definierten Ansprüche aus den vier Perspektiven am besten. Es können hervorragende Arbeitsbedingungen für die Universität geschaffen werden. Gleichzeitig verursacht das Szenario die geringsten Beeinträchtigungen des Universitätsbetriebes im Vergleich zu allen anderen Szenarien. Der Realisierungszeitraum ist vergleichsweise kurz. Das Szenario unterstützt das Bemühen der Universität am besten, national und international Anschluss an die besonders guten Universitäten zu finden. Das Ideal einer stadtteilintegrierten Universität kann umgesetzt werden. Die Grundbedürfnisse von Studierenden, Mitarbeitern und Gästen der Universität können am Standort erfüllt werden. Von dem Szenario ist zu erwarten, dass es den stärksten Impuls für die Wirtschaft Hamburgs, für den Wissenschaftsstandort, für das Arbeitsplatz- und Wohnraumangebot und für den Städtebau auslösen wird.

5.2. Bewertung anhand monetär messbarer Kriterien

5.2.1. Erläuterung der Zielsetzung und Vorgehensweise

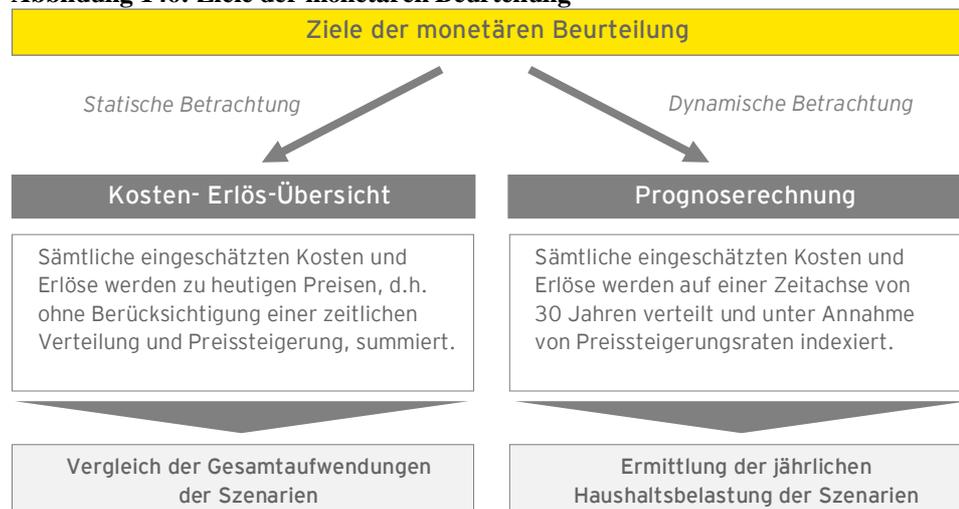
Im Zusammenhang mit der Frage nach den baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Universität Hamburg wurden von gmp für verschiedene Entwicklungsszenarien jeweils städtebauliche Konzepte erarbeitet (siehe Kapitel 4), die anschließend anhand verschiedener Kriterien und aus verschiedenen Betrachtungswinkeln qualitativ beurteilt wurden (siehe Kapitel 5.1). Zusätzlich zur qualitativen Bewertung wurde von der Arbeitsgruppe 4 unter Leitung der Ernst & Young Real Estate GmbH eine monetäre Beurteilung der Entwicklungsszenarien durchgeführt, die Gegenstand dieses Kapitels ist.

Ziele der monetären Beurteilung

Um eine monetäre Beurteilung vornehmen zu können, wurden zunächst alle wesentlichen, unmittelbar mit dem Vorhaben im Zusammenhang stehenden zukünftigen Einnahmen und Ausgaben der Investitions- und Betriebsphase analysiert. Anschließend wurden sie im Rahmen einer Prognoserechnung für einen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren und unter Annahme zukünftiger Preissteigerungen jahresweise kalkuliert.

Das Ziel der monetären Beurteilung ist es, dem Leser den Vergleich der finanziellen Wirkungen der einzelnen Entwicklungsszenarien zu ermöglichen und darüber hinaus die jährlichen Haushaltsbelastungen und somit die finanzielle Machbarkeit der Szenarien aufzuzeigen (siehe Abbildung 146).

Abbildung 146: Ziele der monetären Beurteilung



Die **statische Betrachtung** dient dem finanziellen Vergleich der Entwicklungsszenarien. Hierbei wurden die Kosten und Erlöse bewusst zu heutigen Preisen angesetzt, obwohl sich bei der Realisierung der Szenarien – unter der Annahme zukünftiger Preissteigerungen – voraussichtlich höhere Kosten und Erlöse einstellen würden. Eine Berücksichtigung von Preissteigerungen in der statischen Betrachtung würde jedoch zu einer verzerrten Darstellung führen:

- Aufgrund der sehr langen Realisierungsdauer der Szenarien ergäben sich bei der Berücksichtigung von **Preissteigerungen** deutlich höhere Gesamtbeträge. Es ist jedoch nahe liegend, dass der Betrachter diese Projektkosten auf Basis der heutigen Wertverhältnisse und der heutigen Haushaltslage beurteilt. Wenn jedoch Preissteigerungen unterstellt werden, dann sollte auch von steigenden Steueraufkommen und einem wachsenden Haushaltsvolumen ausgegangen werden. Andernfalls könnte es zu Fehlinterpretationen hinsichtlich der finanziellen Machbarkeit der Szenarien kommen. Da der Betrachter die ermittelten Ergebnisse jedoch vermutlich nach heutigen Wertmaßstäben beurteilt, sollten diese auch heutige Preisverhältnisse widerspiegeln.

Bei der **dynamische Betrachtungsweise** (Prognoserechnung) wurden die Kosten und Erlöse jahresweise über einen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren kalkuliert. Die zeitliche Verteilung der Beträge ergab sich im Wesentlichen aus den von ARGUS und rheform erarbeiteten Erschließungs- und Projektzeitplänen.

- Die Prognoserechnung dient insbesondere zur Einschätzung der jährlichen Haushaltsbelastung. Sie schafft die Grundlage zur Beurteilung der finanziellen Machbarkeit der Szenarien bei verschiedenen Finanzierungsvarianten (siehe Kapitel 6).
- Auf Basis der Prognoserechnung wurden außerdem für die Entwicklungsszenarien **Barwerte** ermittelt. Der Zweck der Barwerte besteht darin, neben der Höhe der Zahlungen auch ihre zeitliche Verteilung zu berücksichtigen. Indem die zeitlich unterschiedlich anfallenden Zahlungen mit einem Diskontierungszinssatz auf einen gleichen Stichtag abgezinst werden, stellt der Barwert den Zeitwert der jeweiligen Zahlungsreihe dar. Der Barwert spiegelt allerdings nicht den Aspekt wider, dass eine kürzere Bauphase und somit frühere Bereitstellung neuer Universitätsflächen für die Universität einen erheblichen Nutzensvorteil verursacht. Ganz im Gegenteil, bei einer kürzeren Realisierungsdauer würde sich ein schlechterer Barwert einstellen, da die Investitionskosten früher anfallen und diese demzufolge über einen kürzeren Zeitraum abgezinst werden. Vor diesem Hintergrund wurden die Barwerte zwar ermittelt (siehe Kapitel 5.2.7), jedoch nicht als zentrales Instrument zum monetären Vergleich der Szenarien herangezogen.¹⁷

¹⁷ Eine Barwertbetrachtung kommt häufig bei Investitionsentscheidungen (wie z.B. einer Projektentwicklung) zur Anwendung. Hierbei beginnt die Investition mit einer Ausgabe (z.B. Grundstückserwerb und Baukosten), der eine Reihe von Einnahmen (z.B. Miet- und Verkaufserlöse) folgen. Die Ausgaben und Einnahmen stehen üblicherweise in Wechselwirkung zueinander: Je früher die Ausgaben getätigt werden, desto früher werden Einnahmen erzielt und je höher die Ausgaben sind, desto höher sind ggf. auch die daraus resultierenden Einnahmen. Der Barwert stellt den Zeitwert des Projektes dar und ergibt sich aus der Gesamtheit der Ausgaben und Einnahmen.

Da es sich bei den Entwicklungsszenarien nicht um Investitionen im klassischen Sinne handelt – für die Nutzungsphase werden keine (kalkulatorischen) Mieterlöse berücksichtigt – birgt die Barwertbetrachtung ggf. das Risiko einseitiger Fehlinterpretationen.

Berechnungsstruktur und Verantwortlichkeiten

Die Einschätzung der verschiedenen Kosten- und Erlöspositionen erfolgte in den verschiedenen Arbeitsgruppen unter Verantwortung des jeweiligen externen Dienstleisters. Die Struktur der monetären Beurteilung sowie die für die einzelnen Positionen verantwortlichen Dienstleister sind in der nachfolgenden Abbildung wiedergegeben. Anschließend wurden die einzelnen Positionen der monetären Beurteilung in Unterkapiteln erläutert.

Abbildung 147: Struktur und Verantwortlichkeiten der monetären Beurteilung

Kosten und Erlöse der Investitionsphase		Verantwortlich	Kapitel
Kosten für Bau und Interimsmaßnahmen der Universität			5.2.3
Kosten, die im direkten Zusammenhang mit der Sanierung/ dem Neubau der Universität und ihrer integrierten Institutionen stehen:			
	Kosten des Erwerbs notwendiger Grundstücke	Ernst & Young	5.2.3.1
	Baukosten der Universität (KG 200 bis 700)	rheform	5.2.3.2
	Kosten für Interimsmaßnahmen (temporäre Anmietungen)	rheform	5.2.3.3
Grundstückskosten des Kleinen Grasbrooks („sowieso-Kosten“)			5.2.4
Kosten, die zur Vorbereitung einer Entwicklung des Kleinen Grasbrooks anfallen. Diese „sowieso-Kosten“ fallen sowohl bei einer Verlagerung der Universität auf den Kleinen Grasbrook, als auch bei einer städtischen Entwicklung und Vermarktung des Kleinen Grasbrook an.			
	Entschädigungszahlungen an die Mieter des Kleinen Grasbrook	HCH	5.2.4.1
	Abrisskosten und Kampfmittelräumung auf öffentlichen Flächen	Körting	5.2.4.2
	Altlastensanierung, Kaimauersanierung und Herstellung Wasserbecken	Körting	5.2.4.2
	Innere Erschließung (Straßen und Brücken)	ARGUS	5.2.4.3
	Äußere Erschließung (Straßen, Brücken, ÖPNV etc.)	LSBG	5.2.4.4
	Öffentliche Flächen	rheform	5.2.4.5
Erlöse aus Verkauf und Vermietung von Grundstücken			5.2.5
Die Verkaufserlöse an bestehenden Standorten stehen Zusammenhang mit der Verlagerung und Zentralisierung der Universität und werden durch diese ermöglicht. Die Verkaufserlöse auf dem Kleinen Grasbrook werden durch die Entwicklung des Kleinen Grasbrooks („sowieso-Kosten“) ermöglicht. Die Mieterlöse wiederum werden durch die Entwicklung begrenzt.			
	Verkaufserlöse an heutigen Standorten (nach Aufgabe der Grundstücke)	Ernst & Young	5.2.5.1
	Verkaufserlöse auf dem Kleinen Grasbrook (nach dessen Entwicklung)	Ernst & Young	5.2.5.1
	Mieterlöse	Ernst & Young	5.2.5.2
Kosten der Betriebsphase		rheform	5.2.6

Nicht berücksichtigte Aspekte

Es ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere die folgenden Aspekte bei der monetären Beurteilung nicht berücksichtigt wurden:

- Kosten und Erlöse, die im Zusammenhang mit der Modernisierung bzw. der Verlagerung von externen Einrichtungen stehen (z.B. Max-Planck-Institut für Meteorologie)¹⁸
- Positionen, die in der Höhe nicht wesentlich sind (z.B. Kosten der Planrechtschaffung sowie Mieterlöse an heutigen Standorten).

Beschränkung auf den Flächenbedarf 2012

Die Einschätzung der Kosten für Bau- und Interimsmaßnahmen wurde auf den Flächenbedarf beschränkt, der für die Universität und die integrierten Institutionen für das Jahr 2012 besteht. Die darüber hinausgehenden Flächenbedarfe für 2020/2025 blieben bei der monetären Beurteilung der Szenarien unberücksichtigt. Ein wesentlicher Grund für dieses Vorgehen ist, dass die Bedarfsmessung für den Flächenbedarf 2020/2025 nur eine Abschätzung der zukünftigen Entwicklung sein kann, die durch Unsicherheiten geprägt ist. Demgegenüber stellt der ermittelte Flächenbedarf 2012 eine zuverlässige Größe dar, die eine verlässliche Kosteneinschätzung ermöglicht.

Einschränkung der Aussagekraft

Wir möchten darauf hinweisen, dass die monetäre Beurteilung zwar auf detaillierten Analysen spezialisierter Dienstleistungsunternehmen basiert, sie aber dennoch aufgrund des frühen Planungsstandes und der voraussichtlich sehr langen Realisierungszeitraumes naturgemäß mit einer hohen Unsicherheit behaftet ist. Um dem Rechnung zu tragen, wurden von den einzelnen Dienstleistern zusätzliche Risikokosten (Unvorhergesehenes) angesetzt. Darüberhinaus wurden die Ergebnisse auf ganze Millionen-Beträge aufgerundet, um nicht den Eindruck einer Scheingenauigkeit zu wecken. Die Risikoposition, die durch eine unvorhergesehene zeitliche Verzögerung des Bauablaufes Kosten verursachen kann, besteht in den verschie-

¹⁸ Aufgrund divergierender Träger- und Finanzierungsstrukturen der externen Einrichtungen und der offenen Frage, ob die jeweiligen Träger einer Verlagerung zustimmen, wurden die Kosten möglicher Verlagerungen bzw. notwendiger Modernisierungen in allen vier Szenarien nicht berücksichtigt.

denen Szenarien in unterschiedlichen Maßen. Somit wurden diese Risikokosten von rreform, wie in der AG 2 ausdrücklich beschlossen, nicht berücksichtigt.

5.2.2. Preissteigerungsraten

Aufgrund des langen Realisierungszeitraumes des Projektes kommt der Bemessung der Preissteigerungsraten für die verschiedenen Kosten- und Erlöspositionen eine besondere Bedeutung zu. Ernst & Young hat in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe 4 Annahmen im Hinblick auf zukünftige Steigerungsraten getroffen und sich hierbei – aufgrund der Langfristigkeit des Projektes – weniger an der aktuellen Situation und kurzfristigen Trends, als vielmehr an langfristigen Entwicklungen der Vergangenheit orientiert.

Der Wirtschaftlichkeitsberechnung (dynamische Betrachtung) wurden die folgenden Steigerungsraten zugrunde gelegt:

- Die **Baukosten** sind in hohem Maße baukonjunkturellen Schwankungen unterworfen. Unter Beachtung der vergangenen Entwicklung des Baukostenindexes wurde eine für die Baukosten eine jährliche Steigerungsrate von 2,0% angenommen.
- Die jährliche Steigerung der **Betriebskosten** wurde an den Lebenskostenindex angelehnt und ebenfalls mit 2,0% berechnet.
- Die Nachfrage nach unbebauten Grundstücken und die Entwicklung der **Grundstückspreise** sind in hohem Maße von der Entwicklung der Baupreise sowie der Vermietungs- und Investmentmärkte abhängig und somit ebenfalls starken Schwankungen unterworfen. Unter Beachtung der bisherigen Preisentwicklungen und der Erfahrungen und Einschätzungen der HafenCity GmbH hat AG 4 eine jährliche Steigerung von 1,5% unterstellt.
- **Mieterlöse** werden insbesondere für die langfristigen Mietverhältnisse auf dem Kleinen Grasbrook kalkuliert. Die Möglichkeit der Erhöhung der Mieterlöse ist abhängig von den Konditionen der bestehenden Mietverträge. Da uns die genauen Vertragskonditionen nicht bekannt waren, wurde für diese Mieterlöse keine Steigerung kalkuliert.

Darüberhinaus werden bei Szenario 1 Mieterlöse für nicht benötigte Flächenreserven kalkuliert. Ihnen wurde eine jährliche Steigerung von 1,5% zugrunde gelegt.

5.2.3. Kosten für Bau und Interimsmaßnahmen der Universität

Dieses Kapitel umfasst die Kosten, die mit dem Neubau bzw. der Modernisierung der Universität im Zusammenhang stehen. Hierzu zählen neben den Baukosten auch die Kosten für den Ankauf notwendiger Grundstücke, für den Abriss bestehender Gebäude sowie für Interimsmaßnahmen (temporäre Anmietungen).

Die integrierten Institutionen der Universität (z.B. Staats- und Universitätsbibliothek sowie Studierendenwerk) wurden bei der monetären Beurteilung berücksichtigt. Für die externen Einrichtungen (wie z.B. das Max-Planck-Institut für Meteorologie und das German Institut of Global and Area Studies) wurden ebenfalls Kosten eingeschätzt, jedoch nicht dem Projekt zugeordnet und bei der Kostenzusammenstellung nicht mit angesetzt.

Die Kosten der Herrichtung und Erschließung des Kleinen Grasbrooks, die sowohl bei einer universitären als auch einer städtischen Entwicklung des Kleinen Grasbrooks anfallen („sowieso-Kosten“), wurden im Kapitel 5.2.4 separat betrachtet.

Die Kosteneinschätzung für den Ankauf notwendiger Grundstücke erfolgte durch die Ernst & Young Real Estate GmbH. Alle übrigen Kostenpositionen sind von der Firma rheform - Entwicklungs- und Immobilienmanagement GmbH eingeschätzt worden. Für die Inhalte der entsprechenden Unterkapitel ist rheform verantwortlich. Ernst & Young hat in diesem Zusammenhang eine grobe Prüfung der Kosteneinschätzungen von rheform vorgenommen und diese für nachvollziehbar und plausibel erachtet. Sofern durch Ernst & Young Änderungen oder Ergänzungen an den Kosteneinschätzungen von rheform durchgeführt wurden, ist dies im jeweiligen Kapitel explizit erwähnt. Im Übrigen wurden durch Ernst & Young nur redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

5.2.3.1. Grundstückserwerb

Um in den Entwicklungsszenarien 1, 2 und 3 den Neubau bzw. die Erweiterung der Universität an den bestehenden Standorten umsetzen zu können, müssen zunächst einige Grundstücke erworben werden. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um:

- das Postgebäude in der Schlüterstraße sowie
- kleinere unbebaute Grundstücksflächen am Von-Melle-Park

Die Ankaufskosten für das Postgebäude und die Arrondierungsflächen wurden von Ernst & Young auf insgesamt 85 Mio. € abgeschätzt. Dieser Wert wurde auf Basis einer sehr geringen Datenlage und ohne detaillierte Kenntnis über den technischen und rechtlichen Zustand des Grundstücks/ der Gebäude sowie der Mietverhältnisse vorgenommen. Die Höhe der Ankaufskosten wird in erheblichem Maße von der Verkaufsbereitschaft der aktuellen Eigentümer und der Umzugsbereitschaft der aktuellen Mieter abhängig sein. Zur Berücksichtigung der Entschädigungszahlungen an die Mieter sowie der starken Verhandlungsposition der Verkäufer wurde bereits ein Aufschlag vorgenommen. Trotzdem sind die eingeschätzten Ankaufskosten schwer vorhersehbar und können den eingeschätzten Betrag noch übersteigen.

5.2.3.2. Baukosten (Kostengruppe 200 bis 700)

5.2.3.2.1. Gebäudeabriss (Kostengruppe 200)

Bei den Entwicklungsszenarien 1, 2 und 3 sollen entsprechend den städtebaulichen Konzepten von gmp im Bereich des MIN-Campus‘ und des Von-Melle-Parks bestehende Universitätsgebäude abgerissen und durch neue Universitätsgebäude ersetzt werden. Die hierbei entstehenden Kosten der Baufeldfreimachung wurden von rheform eingeschätzt.

Die Kosten wurden auf Basis von Kostenkennwerten für die Kostengruppen 212 und 394 differenziert nach unterhalb und oberhalb des Geländes ermittelt und auf Basis der Kubaturen der abzureißenden Gebäude hochgerechnet. Schadstoffbe-

lastungen, Gefahrstoffe sowie eventuelle Kampfmittelräumungen wurden nicht berücksichtigt.

Das Ergebnis der Kosteneinschätzung ist in der Tabelle 14 dargestellt. In den Abrisskosten sind auch Kosten für die Auffüllung und Verdichtung der Baugrube sowie die gesetzliche Mehrwertsteuer enthalten.

Tabelle 14: Abrisskosten auf zukünftigen Baufeldern der Universität

	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Abrisskosten	5 Mio. €	33 Mio. €	13 Mio. €	n.a.	n.a.

Bei den Entwicklungsszenarien 4.0 und 4.1 wurden von rheform keine Abrisskosten berechnet, da für sämtliche Grundstücke in Eimsbüttel eine Vermarktung unterstellt wurde. Die Kosten der Baufeldfreimachung sind entsprechend von Ernst & Young bei der Einschätzung der Verkaufserlöse (Kapitel 5.2.5) einbezogen worden.

5.2.3.2.2. Kampfmittelräumung (Kostengruppe 200)

Die Kosten der Kampfmittelräumung auf den Grundstücksflächen des Kleinen Grasbrooks wurden von verschiedenen Akteuren für jeweils verschiedene Teilflächen eingeschätzt:

- Kosten für Kampfmittelräumung auf zukünftigen öffentlichen Flächen (z.B. Straßenflächen) wurden von Fa. Körting eingeschätzt (siehe Kapitel 5.2.4.2)
- Kosten für Kampfmittelräumung auf zukünftigen privaten Baufeldern inkl. privater Außenflächen wurden von Ernst & Young bei der Bemessung der Verkaufserlöse berücksichtigt (siehe Kapitel 5.2.5)
- Kosten für die Kampfmittelräumung auf zukünftigen Baufeldern der Universität inkl. privater Außenflächen und Sportplatz wurden von rheform eingeschätzt

Alle vorgenannten Akteure haben für die Kampfmittelräumung einen Einheitspreis von rund 100 € netto bezogen auf die gesamte beplanbare Fläche auf dem Kleinen Grasbrook angenommen. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Mehrwertsteuer und Nebenkosten von ca. 3% ergibt sich ein Einheitspreis von 123 €/m².

Rheform hat ihrer Kosteneinschätzung die von gmp angegebenen Grundstücksflächen der Universität zugrunde gelegt und den Einheitspreis für 80% der universitären Flächen kalkuliert. Das Ergebnis wird in der nachfolgenden Tabelle präsentiert.

Tabelle 15: Kosten Kampfmittelräumung auf dem Kleinen Grasbrook

	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Von der Universität zukünftig genutzte Grundstücksfläche, gerundet (in m ²)	n.a.	n.a.	95.000	216.000	216.000
80% der Fläche, gerundet (in m ²)	n.a.	n.a.	76.000	173.000	173.000
Kosten der Kampfmittelräumung	n.a.	n.a.	9 Mio. €	21 Mio. €	21 Mio. €

5.2.3.2.3. Neubau (Kostengruppe 300 + 400)

Neubauvolumen

Entsprechend der städtebaulichen Entwürfe von gmp werden in den einzelnen Entwicklungsszenarien in unterschiedlichem Umfang Neubauten errichtet. In der folgenden Tabelle Tabelle 16 ist das Neubauvolumen der Universität und seiner integrierten Institutionen ohne externe Einrichtungen dargestellt.

Tabelle 16: Neubauvolumen der Universität ohne externe Einrichtungen

	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Neubauvolumen in Eimsbüttel, gerundet (in m ² HNF)	110.000	202.000	95.000	n.a.	n.a.
Neubauvolumen auf dem Kleinen Grasbrook, gerundet (in m ² HNF)	n.a.	n.a.	119.000	277.000	277.000

Verfahren zur Berechnung der Neubaukosten

Die Neubaukosten wurden von rheform auftragsgemäß anhand der Belegungsplanung und des eigentlichen Neubaubedarfs für das Jahr 2012, der wiederum aus der Flächenbedarfsermittlung abgeleitet wurde, abgeschätzt. D.h. dass das langfristige Wachstum der Universität, welches sich in den städtebaulichen Konzepten von gmp widerspiegelt, in der Kosteneinschätzung nicht berücksichtigt wurde.

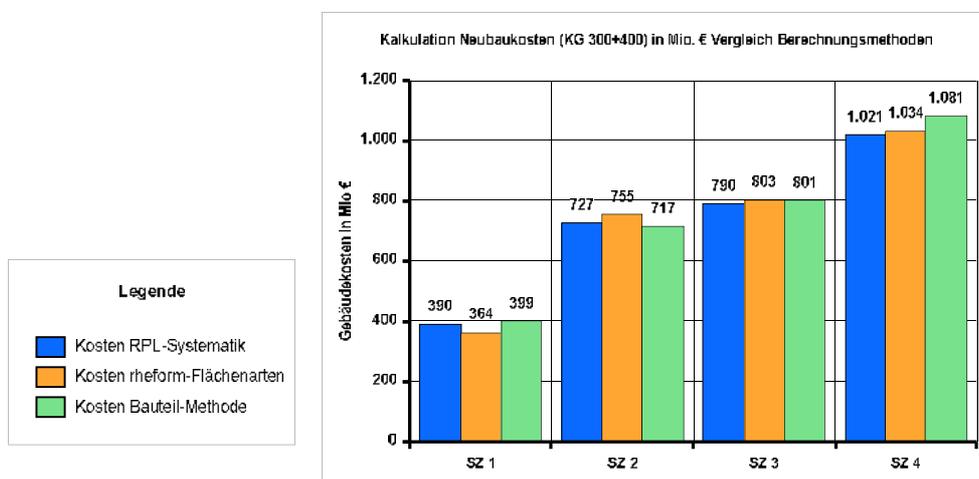
Die Kosteneinschätzung erfolgte nach drei unterschiedlichen Verfahren, die sich jeweils auf unterschiedliche Bezugsgrößen beziehen:

- Die Rahmenplankennwerte (Entwurf der Bauministerkonferenz 08/2008: Kostenrichtwerte für Hochschulgebäude) beziehen sich auf den eigentlichen Nutzer (m² HNF) auf der Ebene der Fachbereiche und Departments.
- Die *rheform*-Methode berücksichtigt Kostenkennwerte für die sechs unterschiedlichen Flächenarten (Lehre, Büro, Labor (hoch/mittel/niedrig installiert) und Lagerflächen)
- Die Bauteilmethode baut anhand der *rheform*-Flächenarten ein virtuelles Gebäude- und Massenmodell auf, so dass dann Kostenkennwerte je Bauteil

Anwendung finden können. Die Berechnungsgrundlage sind die Kostengruppen der 2. Ebene nach DIN 276. Diese werden ergänzt um die Aufteilung der Flächen nach den *rheform*-Flächenarten mit entsprechend erhöhten Kostenkennwerten vor allem im Bereich der Kostengruppe 400.

Durch die unterschiedlichen Berechnungsmethoden konnten die Neubaukosten gegenseitig auf Plausibilität überprüft werden. In der folgenden Abbildung werden vorläufige Ergebnisse¹⁹ der Berechnungsverfahren im Vergleich dargestellt.

Abbildung 148: Vergleich Ergebnis Berechnungsmethoden Neubaukosten



Die Ergebnisse der verschiedenen Verfahren zeigen – bezogen auf das Gesamtvolumen – geringe Abweichungen, so dass die ermittelten Neubaukosten als plausibel eingeschätzt werden können.

Es wurde entschieden, für die Kosteneinschätzung die Ergebnisse der Bauteilmethode zu verwenden. Im Gegensatz zu den beiden anderen Verfahren ermöglicht sie durch den Ansatz von bauteilbezogenen Kostenkennwerten die Berücksichtigung von Besonderheiten, wie Denkmalschutz, Hochwasserschutz oder besondere Pfahlgründung.

¹⁹ Die in der Abbildung dargestellten vorläufigen Ergebnisse beinhalten auch die Neubaukosten externer Einrichtungen

Bei der Bauteil-Methode erfolgte die Ermittlung der Bauteilmassen auf der Grundlage der Masterpläne von gmp und der rheform-Belegungsplanung. Diese Informationen wurden durch geometrische Ansätze und Massenverhältnisse ergänzt, um für die Kostengruppen nach DIN 276 ausreichend aussagekräftige Bauteilmassen (virtuelle Gebäudemodelle) zu generieren. Zur Durchführung der Bauteilmethode wurde insbesondere auf folgende Datenquellen zugegriffen:

- Raumdatenbank der Universität Hamburg (z.B. HNF-Angaben)
- Benchmarks vergleichbarer Projekte (z.B. Verhältniskennzahlen, wie HNF zu BGF und HNF zu Innenwandfläche)

Es wurde eine detaillierte Darstellung mit Kostengruppen der 2. Ebene nach DIN 276 vorgenommen.

Abbildung 149: Beispiel Kosteneinschätzung

Kostengliederung nach DIN 276			Kosten in Euro	
Gebäudekosten gesamt			979.405.000	
300 Bauwerk - Baukonstruktion	Menge je Bezugsgröße	EP in Euro	536.552.000	
310 Baugrube (m3 BGI)	199.665	25 €/m ³	5.066.944	
320 Gründung (m2 GRF)	99.833	304 €/m ²	30.349.116	
330 Außenwände (m2 AWF)	317.173	566 €/m ²	179.512.776	
<i>Außenwände geschlossen</i>	<i>105.724</i>	<i>207 €/m²</i>	<i>21.894.483</i>	
<i>Außenwände Fenster</i>	<i>211.449</i>	<i>593 €/m²</i>	<i>125.361.417</i>	
<i>Außenwände Sonnenschutz</i>	<i>140.966</i>	<i>229 €/m²</i>	<i>32.256.877</i>	
<i>Außenwandfläche gegen Erdreich</i>	<i>6.128</i>	<i>300 €/m²</i>	<i>1.838.298</i>	
340 Innenwände (m2 IWF)	486.842	167 €/m ²	81.534.481	
<i>IWF massiv - Standard</i>	<i>438.157</i>	<i>152 €/m²</i>	<i>66.706.136</i>	
<i>IWF massiv - höherer Standard</i>	<i>48.684</i>	<i>305 €/m²</i>	<i>14.828.345</i>	
350 Decken (m2 DEF)	508.719	233 €/m ²	118.290.555	
<i>DEF-Standard</i>	<i>387.351</i>	<i>213 €/m²</i>	<i>82.563.561</i>	
<i>DEF - höherer Standard</i>	<i>121.368</i>	<i>294 €/m²</i>	<i>35.726.994</i>	
360 Dächer (m2 DAF)	99.833	304 €/m ²	30.397.580	
370 Baukonstruktive Einbauten (m2 BGF)	608.552	107 €/m ²	64.858.541	
390 Sonst. Maßnahmen für Baukonstr. (m2 BGF)	608.552	41 €/m ²	24.703.369	
400 Bauwerk - Technische Anlagen	BGF in m²	EP in Euro	442.853.000	
410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	608.552	56 €/m ²	34.051.520	
Lehre, Büro, Labor niedrig, Lager	<i>487.184</i>	<i>40 €/m²</i>	<i>19.487.360</i>	
Labor hoch und mittel	<i>121.368</i>	<i>120 €/m²</i>	<i>14.564.160</i>	
420 Wärmeversorgungsanlagen	608.552	85 €/m ²	51.726.920	
430 Lufttechnische Anlagen	608.552	214 €/m ²	130.171.920	
Lehre, Büro, Labor niedrig, Lager	<i>487.184</i>	<i>180 €/m²</i>	<i>87.693.120</i>	
Labor hoch und mittel	<i>121.368</i>	<i>350 €/m²</i>	<i>42.478.800</i>	
440 Starkstromanlagen	608.552	142 €/m ²	86.393.840	
Lehre, Büro, Labor niedrig, Lager	<i>487.184</i>	<i>130 €/m²</i>	<i>63.333.920</i>	
Labor hoch und mittel	<i>121.368</i>	<i>190 €/m²</i>	<i>23.059.920</i>	
450 Fernmelde- und informationstechn. Anlagen	608.552	40 €/m ²	24.342.080	
460 Förderanlagen	608.552	17 €/m ²	10.345.384	
470 Nutzungsspezifische Anlagen	608.552	119 €/m ²	72.350.920	
Lehre, Büro, Labor niedrig, Lager	<i>487.184</i>	<i>80 €/m²</i>	<i>38.974.720</i>	
Labor hoch und mittel	<i>121.368</i>	<i>275 €/m²</i>	<i>33.376.200</i>	
480 Gebäudeautomation	608.552	55 €/m ²	33.470.360	

Es ist beispielsweise eine unterschiedliche Qualität der Fassaden je nach Ausrichtung in Himmelsrichtungen gewählt worden. Es wurde davon ausgegangen, dass für die Ost-, Süd- und Westfassaden bzw. je Gebäudelage für die Süd-Ost und Süd-West-Fassaden Sonnenschutzmaßnahmen getroffen werden. Des Weiteren wurde bei der Berechnung der Innenwände ein erhöhter Anteil an transparenten Flächen berücksichtigt. Die nachfolgende Abbildung stellt die angestellte Berechnung beispielhaft dar.

Kostenkennwerte

Die Kosten der Kostengruppe 400 (technische Ausstattung) wurden auf Basis der BGF berechnet. Jedoch wurden vor allem für Abwasser-, Wasser-, und Gasanlagen, lufttechnische Anlagen, Starkstromanlagen sowie nutzungsspezifische Anlagen die besonderen Anforderungen des Laborraumprogramms über separate Wertansätze für hoch- und mittelininstallierte Labore berücksichtigt. Die zum Ansatz gebrachten Kostenkennwerte wurden aus Baukostendatenbanken wie *sirAdos*, *rheform*-Katalogen und Kennwerten des *Baukosten-informationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI)* abgeleitet.

Mehrkosten

Bei der Einschätzung der Neubaukosten wurden die folgenden Mehrkosten berücksichtigt:

- **Neuausbau des Postgebäudes** in den Szenarien 1, 2 und 3 unter Berücksichtigung erhöhter Kosten für den Denkmalschutz
- **Errichtung einer Tiefgarage** auf dem Kleinen Grasbrook in den Szenarien 3, 4.0 und 4.1

Die erforderliche Größe der Tiefgarage ergibt sich durch den Stellplatzschlüssel für die Universität, welcher von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) auf 10 (Studenten) zu 1 (Parkplatz) festgelegt wurde. Bei den Szenarien 4.0 und 4.1 ergibt dies bei ca. 40.000 Studenten und etwa 33m² BGF pro Stellplatz einen Flächenbedarf von 132.000 m² BGF für die Tiefgarage. In Szenario 3 werden etwa 54.000 m² BGF für die Tiefgarage benötigt. In beiden Szenarien entspricht der Flächenbedarf der Tiefgarage etwa der verfügbaren Fläche des Hochwassergeschosses nach

Abzug von Flächen, die für technische Anlagen der Universität benötigt werden. Hierbei erstreckt sich das Hochwassergeschoss unterhalb der gesamten geplanten Universitätsgebäude.

Die Kosten für die Tiefgarage wurden nach der oben beschriebenen Bauteilmethode eingeschätzt. Dabei wurde berücksichtigt, dass nur die Flächen, die zusätzlich zu den Hochbauflächen entstehen, gerechnet werden. Das heißt, dass nur die zusätzliche Grundfläche, die für das Tiefgaragengeschoss entsteht, berechnet wurde, da die Kosten für die Gründungsfläche für die Gebäude bereits im Hochbau enthalten sind.

- Mehrkosten für den **Hochwasserschutz** auf dem Kleinen Grasbrook in den Szenarien 3, 4.0 und 4.1

Die Mehrkosten für den Hochwasserschutz beziehen sich auf baukonstruktive Maßnahmen im Kellergeschoss (KG 300). Hierzu wird der Einheitspreis für Außenwände gegen Erdreich um 50% erhöht. Darin sind Mehrkosten für die Ausbildung einer weißen Wanne und für zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen/Abdichtungsbahnen mit Verwahrung sowie für die Errichtung von Schotten vor Öffnungen im Hochwasserbereich und für Auftriebssicherung enthalten.

- Mehrkosten für **Bohrpfahlgründung** auf dem Kleinen Grasbrook in den Szenarien 3, 4.0 und 4.1.

Die Kosten sind abhängig vom zukünftig gewählten Stützenraster. Es wurde ein kalkulatorischer Einheitspreis von 190 €/m² über die gesamte Gründungsfläche angesetzt.

Ergebnis der
Kosteneinschätzung

Die Tabelle 17 zeigt das Ergebnis der Kosteneinschätzung von rheform zu den Kosten für Neubauten (KG 300 + 400, inkl. Mehrwertsteuer) je Szenario.

Tabelle 17: Neubaukosten der Universität ohne externe Einrichtungen

Bruttokosten	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Kosten für Neubauten	388 Mio. €	689 Mio. €	765 Mio. €	987 Mio. €	987 Mio. €

5.2.3.2.4. Modernisierungen (Kostengruppen 300 und 400)

Auswahl der zu modernisierenden Gebäude

In den einzelnen Entwicklungsszenarien ist eine unterschiedliche Anzahl bestehender Universitätsgebäuden zu modernisieren.

Zunächst wurden die für die Einschätzung der Modernisierungskosten zu betrachtenden Gebäude in Abstimmung mit der Universität Hamburg für alle Szenarien definiert. Ausgangsbasis war die Gebäudebestandsliste der Universität, wobei folgende Gebäude als nicht zu betrachten eingestuft wurden:

- Bauten, die vor kurzem saniert (bis zu 8 Jahre) bzw. neu errichtet wurden,
- Untergeordnete Bauten (kleiner als rd. 70 m²),
- Angemietete Objekte sowie
- Gebäude mit Nutzern, die in keinem Szenario umziehen.

Die integrierten Institutionen der Universität (z.B. das Studierendenwerk) wurden in die Untersuchung mit einbezogen, wohingegen externe Einrichtungen (z.B. die Zentralbibliothek Wirtschaftswissenschaften Kiel) unberücksichtigt blieben.

Entsprechend dieser Prämissen ergaben sich für die einzelnen Szenarien die in der nachfolgenden Tabelle genannten Modernisierungsvolumen. In den Szenarien 4.0 und 4.1 sind entsprechend keine Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

Tabelle 18: Modernisierungsvolumen bei den Entwicklungsszenarien

	S1	S2	S3
Volumen	163.000 m ² HNF	50.000 m ² HNF	41.000 m ² HNF
Wesentliche zu modernisierende Gebäude	Überwiegender Teil des MIN-Campus und Von-Melle-Parks Physik in der Jungiusstraße (tlw.) Hauptgebäude Sportzentrum in der Mollerstr. 2-4	Philosophenturm Physik in der Jungiusstraße (tlw.) Chemie in der Bundesstraße Alter Pferdestall Hauptgebäude Sportzentrum in der Mollerstr. 2-4	Philosophenturm Alter Pferdestall Hauptgebäude Sportzentrum in der Mollerstr. 2-4

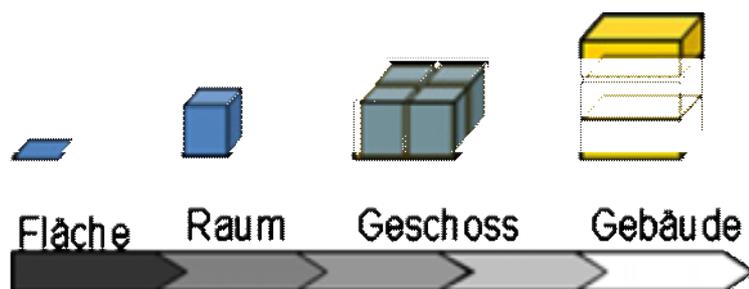
Datengrundlage

Für die Ermittlung der Modernisierungskosten wurden von rheform alle Modernisierungsgebäude begangen und eine bauliche Analyse für die Gründung, Fassade, Wände mit Türen und Fenstern, Decken und Dächer durch Inaugenscheinnahme durchgeführt und dokumentiert. Die Einschätzung der durchzuführenden Maßnahmen und der Höhe des Sanierungs- und Modernisierungsgrades erfolgte bei der Begehung der Gebäude und Auswertung der Dokumentationen durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden und mittels Erfahrungswerten aus vergleichbaren Sanierungsobjekten.

Als weitere Grundlage dienten die von der Universität zur Verfügung gestellten Gebäudebeschreibungen, einige Planunterlagen sowie Raumlisen mit alphanumerischen Daten, die zur ersten Ermittlung der Massen herangezogen wurden. Die so ermittelten Massen wurden zu einem virtuellen Raummodell aufbereitet, um daraus die einzelnen Bauteilflächen zur differenzierten Kostenbetrachtung abbilden zu können.

Verfahren zur Einschätzung der Modernisierungskosten

Die Bewertung der Gebäude und Maßnahmenauswahl zur Modernisierung erfolgte grundsätzlich auf Basis eines „95%-igen“ Neubau-Standards. Abhängig von realistischerweise umzusetzenden Sanierungs- und Modernisierungsmöglichkeiten, der vorgefundenen Qualität der Bausubstanz, des Bauzeitalters sowie möglicher Denkmalschutzbelange, musste die Betrachtung oftmals differenzierter ausfallen.



Die monetäre Auswertung erfolgte schließlich anhand der Massen aus dem virtuellen Gebäudemodell und auf Basis von entsprechenden Baupreiskatalogen (siehe Punkt: Kostenherleitung).

Das Ergebnis dieser Berechnungen sind die Modernisierungskosten ohne Belegungsänderung, die als Grundbasis des Modernisierungsbedarfs unabhängig von allen Szenarien zu bewerten ist. Die Modernisierungskosten wurden durch Rückkopplung mit den Neubaukosten nach Rahmenplanrichtwerten plausibilisiert. Hierzu wurden die Modernisierungskosten ins Verhältnis mit den Neubaukosten gesetzt, um den Modernisierungsgrad zu bestimmen. Die Modernisierungskosten der untersuchten Gebäude (Bestandsgebäude I) machen im Ergebnis rd. 66 % der Neubaukosten / Wiederherstellungskosten nach Rahmenplansystematik aus. Die nicht sanierungsbedürftigen Bestandsobjekte II reduzieren den Anteil der Modernisierungskosten für die Bestandsobjekte I und II als Mittelwert auf rd. 56% der Neubaukosten / Wiederherstellungskosten. Im Folgenden werden die Modernisierungskosten mit Belegungsänderung ermittelt. Auf der Grundlage der städtebaulichen Entwürfe von gmp und der Belegungsplanung von rheform wurden die Auswertungen zu den Sanierungs- und Modernisierungskosten für die Szenarien 1, 2 und 3 differenziert ausgewiesen.

Modernisierungskosten
mit Belegungsänderung

Da zur Modernisierung der Gebäude der Auszug der vorhandenen Nutzer notwendig wird, wurde ein dem Bauablauf entsprechendes Umzugs- und Entwicklungsszenario entwickelt. Dem vorhandenen Nutzer eines zu modernisierenden Gebäudes werden neue Flächen in bereits modernisierten Gebäuden, Neubauten oder Interimsbauten zugeteilt. Grundsätzlich stehen die Gebäudeflächen während der Modernisierung zur Nutzung nicht zur Verfügung.

Nach erfolgter Modernisierung ziehen neue Nutzer aus anderen Gebäuden ein, die es zu modernisieren gilt. Diese Nutzeränderung hat eine Änderung der Flächenart zur Folge, die über flächenartenspezifische Kostenfaktoren, eventuelle Umbauzuschläge und Kosten für sonstige Anpassungen gesondert berechnet werden. Aus dieser Wechselwirkung aufgrund von Belegungsänderungen ergaben sich Modernisierungskosten mit Belegungsänderung, die für alle Szenarien gesondert ausgewiesen wurden.

Kostenherleitung

Die Einschätzung der Modernisierungskosten für die untersuchten Bauteile und die Technische Gebäudeausrüstung wurde bis in die 3. Ebene nach DIN 276 vorgenommen. In Abbildung 150 ist ein Beispiel für einen Teil der Bauteile der Kostengruppe 300 dargestellt.

Abbildung 150: Beispieldarstellung für Modernisierungskosten

HS Nummer	KGR/B	Beschreibung der Untergruppe	AK	bewertetes Bauteil	AA	Beschreibung des Maßnahmenspektrums	Bezugsfläche	CEH	Eintrag Bezugsfläche	Stand der Technik 95 % NB (Anzahl in %)	€ brutto mit BPR
0680	329	Bodenbeläge erdberechtigt	10	Fußboden aus Estrich	1	Fußbodenausbesserung Oberbelag Beton oder Estrich	Grundfläche erdberechtigt	26,03	2,743	100%	100,815
0680	329	Bauwerksabdichtung vertikal	10	Außenwände gegen Erdreich	1	Trockenlegung, Herstellung eines geschleimten Putzuntergrundes und vertikale Abdichtung mittels bituminösen Anstriches	erdberechtigte Außenwandfläche	151,11	912	50%	71.126
0680	334	Außenfenster u. -türen	10	Lochfassade: Einfach-, Verbund- oder Kastenfenster bzw. -türen	1	alte Verbund- oder Kastenfenster schiefermäßig instandsetzen: gäng- und schließbar machen, schleifen und Anstrich, Beschläge u. anteilig Glas erneuern	Fläche von Einzelstein u. Außentüren	104,33	2.334	5%	34.561
0680	339	Außenwandbehandlungen außen	10	Mauerwerkswände verputzt	1	Reinigung der Fassade, bis zu 20% Putz ausbessern, Anstricharbeiten	verputzte Außenwandfläche	48,95	5.083	20%	75.828
0680	339	Außenwandbehandlungen außen	20	Wand aus Sichtmauerwerk	1	Sichtmauerwerk bzw. Feldsteinwände reinigen und Mörtel- bzw. Bewegungsfugen bis zu 30% ausbessern	Außenwandfläche aus Sicht- oder Natursteinmauerwerk	36,10	2.179	30%	35.961

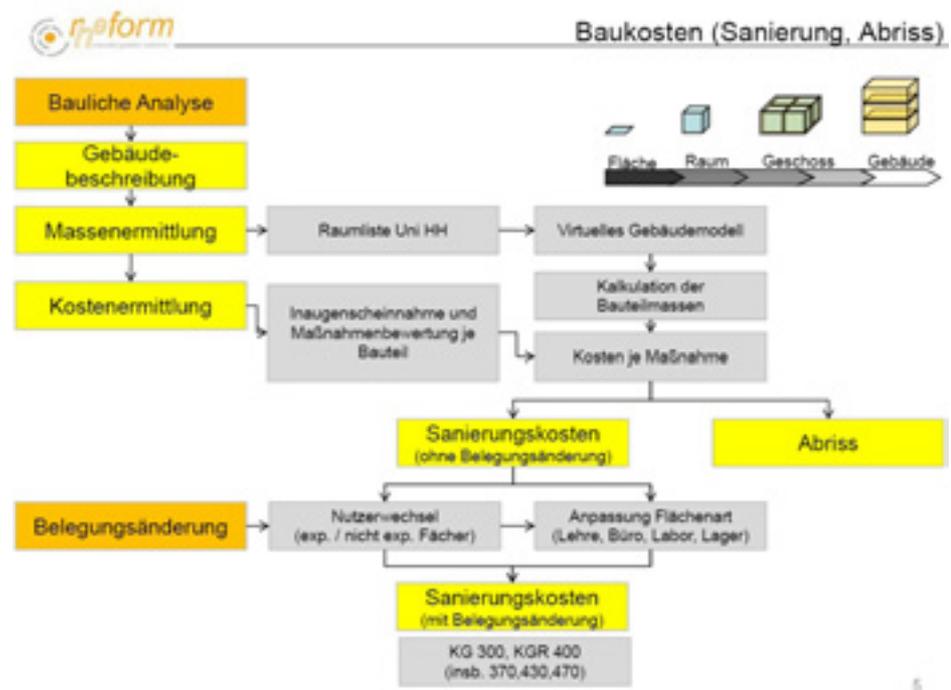
Die untersuchten Modernisierungsmaßnahmen wurden in die Bauteilgruppen (KG300) Gründung, Außenwände mit Fenstern, Innenwände mit Türen sowie Decken und Dächer unterteilt. Bei der Technischen Gebäudeausrüstung (KG 400) wurden im Wesentlichen Wärmeerzeugungs-, Abwasser-, Wasser-, und Gasanlagen, lufttechnische Anlagen, Starkstromanlagen betrachtet. Nutzungsspezifische Einbauten und Anlagen wurden über separate Wertansätze für Labor- (hoch-, mittel-, niedriginstalliert) und Lehrflächen berücksichtigt.

Die zum Ansatz gebrachten Kostenkennwerte wurden aus Baukostendatenbanken wie *sirAdos*, *rheform*-Katalogen und Kennwerten des *Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI)* abgeleitet.

Schema zur Kostenherleitung

Die Ermittlung und Herleitung der Modernisierungskosten kann als Schema wie folgt abgebildet werden:

Abbildung 151: Schema der Schätzung der Modernisierungskosten



Ergebnis der Kosteneinschätzung

Das Ergebnis der Einschätzung der Modernisierungskosten (KG 300 + 400, inkl. Mehrwertsteuer) je Entwicklungsszenario ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 19: Modernisierungskosten der Universität ohne externe Einrichtungen

Bruttokosten	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Modernisierung	411 Mio. €	107 Mio. €	92 Mio. €	n.a.	n.a.

5.2.3.2.5. Außenanlagen (Kostengruppe 500)

Basierend auf den städtebaulichen Konzepten von gmp wurden für jedes Entwicklungsszenario die Kosten der Außenanlagen durch rheform eingeschätzt. Hierbei wurden sowohl die der Universität zuzuordnenden Außenflächen (z.B. der Sportplatz auf dem Kleinen Grasbrook und private Außenflächen und Innenhöfe), als auch die der Stadt zuzuordnenden Außenflächen (z.B. öffentliche Plätze, Promenaden und Grünflächen) betrachtet. Im Folgenden wird nur die Kosteneinschätzung für die der Universität zuzuordnenden Außenanlagen erläutert. Die städtischen Außenanlagen sind Gegenstand des Kapitels 5.2.4.4.

Außenflächen auf dem Kleinen Grasbrook

Die Außenflächen der Universität auf dem Kleinen Grasbrook wurden auf der Grundlage der städtebaulichen Konzepte von gmp ermittelt. Hierbei wurden die von gmp angegebenen privaten Außenflächen und Innenhof-Flächen prozentual auf Universität (inklusive externe Einrichtungen) und private Investoren aufgeteilt. Es wurde das Mischungsverhältnis zugrunde gelegt, welches sich ergibt, wenn das langfristige Wachstum der Universität unberücksichtigt bleibt und nur der Flächenbedarf 2012 zugrunde gelegt wird.

Tabelle 20: Herzustellende Außenflächen der Universität auf dem Kleinen Grasbrook

Außenflächen	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Anteil Universität an Gesamtfläche	n.a.	n.a.	55%	41%	63%
Der Universität zugeordnete Außenflächen mit öffentlichem Wegerecht, gerundet in m ²	n.a.	n.a.	25.000	75.000	67.000
Sportanlage, gerundet in m ²	n.a.	n.a.	13.500	13.500	13.500
Der Universität zugeordnete Innenhöfe, gerundet in m ²	n.a.	n.a.	16.000	42.000	28.000

Außenflächen an bestehenden Standorten

In den Szenarien 1, 2 und 3 sind an den bestehenden Standorten befestigte Freiflächen und Grünflächen herzustellen, deren Grundflächen den Plänen von gmp entnommen wurden (siehe Tabelle 21).

Tabelle 21: Herzustellende Außenflächen der Universität an bestehenden Standorten

Außenflächen	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Von-Melle-Park: befestigte Freiflächen und Grünflächen, gerundet in m ²	19.000	53.000	53.000	n.a.	n.a.
MIN-Campus: befestigte Freiflächen und Grünflächen, gerundet in m ²	15.000	39.000	n.a.	n.a.	n.a.

Ferner sind im Rahmen der Modernisierung von Gebäuden die zugehörigen privaten Außenflächen und Innenhöfe neu herzustellen. Diese Außenflächen sind in der Tabelle 21 nicht enthalten.

Kostenansätze

Für die Flächen auf dem Kleinen Grasbrook wurde ein Einheitspreis in Höhe von 397 €brutto ohne Baunebenkosten bezogen auf die Gesamtfläche der Außenanlage angesetzt. Abweichend davon wurde für den Sportplatz ein erhöhter Einheitspreis von 496 €/m² kalkuliert.

Der Einheitspreis für die am Von-Melle-Park und MIN-Campus herzustellenden befestigten Freiflächen und Grünanlagen wurde – wie in der Arbeitsgruppe 2 abgestimmt – mit 80 % des Wertes für die Außenflächen des Kleinen Grasbrooks angesetzt; das entspricht 317 €brutto ohne Baunebenkosten.

Bei Modernisierungsgebäuden wird für die Wiederherstellung der zugehörigen Außenflächen – wie in der Arbeitsgruppe 2 vereinbart – mit 3% der ermittelten Modernisierungskosten der Kostengruppen 300 und 400 kalkuliert.

Ergebnis

In Tabelle 22 sind die Kosten (inkl. Mehrwertsteuer) angegeben, die für die Herstellung der Außenanlagen der Universität, ihrer integrierten Institutionen und externen Einrichtungen anfallen würden. Der den externen Einrichtungen zuzurechnende Anteil wurde nachträglich herausgerechnet.

Tabelle 22: Kosten für Außenflächen der Universität

Bruttokosten	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Kleiner Grasbrook	n.a.	n.a.	23 Mio. €	44 Mio. €	53 Mio. €
Von-Melle-Park und MIN-Campus	11 Mio. €	29 Mio. €	17 Mio. €	n.a.	n.a.
Modernisierungsgebäude	12 Mio. €	3 Mio. €	3 Mio. €	n.a.	n.a.
Gesamt Uni + Externe)	23 Mio. €	32 Mio. €	43 Mio. €	44 Mio. €	53 Mio. €
Anteil Externe	4%	4%	4%	9%	9%
Gesamt (Universität)	22 Mio. €	31 Mio. €	41 Mio. €	40 Mio. €	48 Mio. €

5.2.3.2.6. Ausstattung (Kostengruppe 600)

Umfang

In den von rheform eingeschätzten Ausstattungskosten (Kostengruppe 600) sind neben den Ersteinrichtungskosten auch die Umzugskosten enthalten. Die Umzugskosten sind kein Bestandteil der KG 600 nach DIN 276, wurden hier aber im Zusammenhang mit der Ersteinrichtung und Belegungsänderung in einem funktionalen Zusammenhang mit betrachtet.

Kostenansätze

Die Ersteinrichtungskosten werden auf der Grundlage der Kostenkennwerte (€/m² HNF) für Ersteinrichtungskosten von Hochschulbauten nach Rahmenplan (35. Rahmenplan für den Hochschulbau nach dem Hochschulbauförderungsgesetz 2006-2009) bezogen auf die Fachbereichseinheiten ermittelt. Darin enthalten ist der gesamte Ersteinrichtungsbedarf des entsprechenden Faches mit Ausnahme von

Großgeräten besonderer Forschungsschwerpunkte. Auch Kunstwerke sind nicht enthalten. Für die Neubauten werden die Ersteinrichtungskosten mit 100 % und für die Sanierungs- und Bestandsgebäude mit 90 % angesetzt.

Die Umzugskosten für die Bestands- und Modernisierungsgebäude werden höher angesetzt als die Umzugskosten für die Neubauten, da von einer Erschwernis durch die vorgegebenen Strukturen in den Bestandsgebäuden ausgegangen wird und eine Position für Unvorhergesehenes mit berücksichtigt wurde.

Ergebnis

In der folgenden Tabelle sind die eingeschätzten Kosten (inkl. Mehrwertsteuer) der Ausstattung der Universität und integrierten Institutionen dargestellt. Die Ausstattung externer Einrichtungen ist in den Beträgen nicht enthalten.

Tabelle 23: Ausstattungskosten der Universität ohne externe Einrichtungen

Bruttokosten	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Ersteinrichtungskosten	82 Mio. €	77 Mio. €	81 Mio. €	83 Mio. €	83 Mio. €
Umzugskosten	12 Mio. €	10 Mio. €	10 Mio. €	9 Mio. €	9 Mio. €
Gesamt	94 Mio. €	87 Mio. €	91 Mio. €	92 Mio. €	92 Mio. €

5.2.3.2.7. Baunebenkosten (Kostengruppe 700)

Kostenansätze

Die Baunebenkosten für Neubauten wurden von rheform pauschal mit 20% auf die Kostengruppen 300-600 sowie auf die Abrisskosten angesetzt. Bei der Kampfmittelräumung KG 200 sind die Baunebenkosten bereits enthalten.

Bei Sanierungsbauten wurden die Baunebenkosten pauschal mit 25% der Kostengruppen 300-600 kalkuliert. Der um 5% höhere Ansatz gegenüber den Baunebenkosten für den Neubau ergibt sich aus einem erfahrungsgemäß höheren Vorbereitungs-, Planungs- und Bauüberwachungsaufwand für Sanierungsobjekte.

Ergebnis

Die Baunebenkosten für die Universitätsgebäude und integrierte Institutionen (ohne externe Einrichtungen) stellen sich wie folgt dar:

Tabelle 24: Baunebenkosten

	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Baunebenkosten	213 Mio. €	202 Mio. €	211 Mio. €	225 Mio. €	225 Mio. €

5.2.3.2.8. *Kosten externer Einrichtungen*

Die unter dem Kapitel „Baukosten (KG 200 – 700)“ erläuterten Kosten bezogen sich jeweils nur auf die Universität und ihre integrierten Institutionen. Die Kosten externer Einrichtungen wurden dem Projekt nicht zugerechnet.²⁰

Im Szenario 1, 2 und 3 werden die externen Einrichtungen MPI, DKRZ und Hans-Bredow-Institut sowie diverse kleinere externe Einrichtungen an den jeweiligen Standorten integriert. Weitere externe Einrichtungen verbleiben an ihrem Standort (Zentralbibliothek Wirtschaftswissenschaften Kiel, German Institut of Global and Area Studies, Institut für Friedensforschung und Sicherheitspolitik, Forschungsstelle für Zeitgeschichte und Institut der Geschichte der deutschen Juden). Im Szenario 4 werden alle externen Einrichtungen auf dem Kleinen Grasbrook integriert auch die, die bisher an ihrem derzeitigen Standort verblieben sind. Dadurch sind die Kosten für die Externen Einrichtungen im Szenario 4 wesentlich höher als in den anderen Szenarien.

²⁰ Aufgrund divergierender Träger- und Finanzierungsstrukturen der externen Einrichtungen und der offenen Frage, ob die jeweiligen Träger einer Verlagerung zustimmen, wurden die Kosten möglicher Verlagerungen bzw. notwendiger Modernisierungen in allen vier Szenarien nicht berücksichtigt.

Die Kosten für die Modernisierungsgebäude bzw. für die Neubauten, in die die externen Einrichtungen integriert werden, wurden von rheform wie in der folgenden Tabelle dargestellt eingeschätzt:

Tabelle 25: Investitionskosten externer Einrichtungen (inkl. MwSt.), werden dem Projekt nicht zugerechnet

Kostengruppe	S1	S2	S3	S4.1/ S4.0
KGR 200	1 Mio. €	2 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €
KGR 300/400	29 Mio. €	28 Mio. €	36 Mio. €	94 Mio. €
KGR 500	1 Mio. €	1 Mio. €	2 Mio. €	4 Mio. €
KGR 600	3 Mio. €	3 Mio. €	4 Mio. €	7 Mio. €
KGR 700	8 Mio. €	8 Mio. €	9 Mio. €	21 Mio. €
gesamt	42 Mio. €	42 Mio. €	51 Mio. €	126 Mio. €

5.2.3.3. Interimsmaßnahmen (Temporäre Anmietungen)

Die Position Interimsmaßnahmen fasst die folgenden zwei Unterpositionen zusammen, die nachfolgend einzeln beschrieben werden:

- Neuanmietungen, die im Zuge des Bauablaufes erforderlich werden
- Bestehende Anmietungen, die durch die Bereitstellung neuer Flächen kontinuierlich abgebaut werden können

5.2.3.3.1. Neuanmietungen

Wie in Kapitel 4 bei der Beschreibung der Bauablaufplanung dargestellt, können in keinem der vier Szenarien der ermittelte Flächenbedarf für 2012 in Höhe von rund 304.000 m² HNF während der Bauphase bereitgestellt werden. Zur Deckung des Flächenbedarfes 2012 werden in den Szenarien zusätzliche Interimsmaßnahmen erforderlich. In den Bauablaufplänen wird dargestellt, dass die Dauer und der zeitliche Anfall der Interimsmaßnahmen in jedem Szenario unterschiedlich sind. Im Szenario 1 werden Interimsmaßnahmen bis 2022 in Szenario 2 bis 2029, in Szenario 3 bis 2025 und in Szenario 4 bis 2019 benötigt.

In der folgenden Tabelle werden die benötigten m² HNF Flächen (Anmietung) für die Interimsmaßnahmen je Szenario kumuliert über den gesamten Betrachtungszeitraum (2009 bis 2038) dargestellt. Darüber hinaus sind die benötigten m² HNF prozentual auf die *rheform*-Flächenarten verteilt worden. Die genannten Mietansätze für die einzelnen Flächenarten erfolgten in Anlehnung an eine Veröffentlichung der HIS GmbH.

Tabelle 26: Übersicht zu Interimsmaßnahmen nach Flächenarten und Mietansätze

	S1	S2	S3	S4.0/ S4.1	€m ² HNF
Gesamt m² HNF (kumuliert von 2009-2038, gerundet)	336.000	494.000	281.000	210.000	Ansatz Miete je Flächenart ²¹
Verteilung nach Flächenarten					
Lehre	10%	10%	10%	10%	20,20
Büro	10%	10%	30%	25%	17,70
Labor hoch	25%	25%	10%	15%	42,00
Labor mittel	25%	25%	20%	20%	39,50
Labor niedrig	20%	20%	20%	20%	35,10
Lager	10%	10%	10%	10%	8,00

Der hohe Anteil der benötigten Laborflächen von rd. 70 % an den Interimsmaßnahmen im Szenario 1 und 2 ist insbesondere zu erklären durch die Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen am MIN-Campus. Im Szenario 3 und 4 hingegen ist der Anteil der Laborflächen an den Interimsmaßnahmen geringer, da der aktuelle Flächenbedarf für 2012 und damit auch die teuer anzumietenden Laborflächen auf dem Kleinen Grasbrook früher realisiert werden. Im Szenario 3 und 4 ist der Anteil der Büroflächen an den Interimsmaßnahmen höher als im Szenario 1 und 2. Dies liegt beispielsweise an den geisteswissenschaftlichen

²¹ Herleitung der Mietansätze: HIS GmbH; Band 130; „Monetäre Bewertung von Hochschulliegenschaften“; 1980

Fakultäten, die mehr Bürofläche nachfragen. Im Szenario 3 kommt hinzu, dass der Von-Melle-Park durch die Abriss- und Neubaumaßnahmen bis 2029 betroffen ist. Die folgende Tabelle stellt die kumulierten Kosten der Interimsmaßnahmen pro Szenario – ohne Berücksichtigung zukünftiger Mietpreissteigerungen – dar.

Tabelle 27: Kosten der Neuanmietungen, kumuliert, ohne Preissteigerungen

	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Miete, nettokalt	129 Mio. €	196 Mio. €	93 Mio. €	71 Mio. €	71 Mio. €
Betriebskosten	24 Mio. €	37 Mio. €	18 Mio. €	14 Mio. €	14 Mio. €
Gesamt	153 Mio. €	233 Mio. €	111 Mio. €	85 Mio. €	85 Mio. €

Aufgrund des hohen Anteils der Laborflächen an den Interimsmaßnahmen und der insgesamt hohen Nachfrage nach Mietflächen durch die Modernisierungs-, Abriss- und Neubaumaßnahmen, liegen die Kosten im Szenario 1 bei rund 153 Mio. € und rund 233 Mio. € im Szenario 2. Im Szenario 3 und insbesondere im Szenario 4 liegen die Kosten für die Interimsmaßnahmen mit rund 111 Mio. € bzw. rund 85 Mio. € aufgrund der insgesamt geringeren Flächennachfrage weit unter den Kosten der Szenarien 1 und 2.

5.2.3.3.2. *Bestehende Anmietungen*

In den Szenarien werden die Mietobjekte, die zur Zeit von umzugsrelevanten Nutzern bezogen werden, aufgegeben sobald entsprechende Flächen in den modernisierten Bestandsobjekten oder Neubauten zur Verfügung stehen. Somit sind die Kosten eng mit dem Bauablauf verbunden. Je eher die Flächen bereitgestellt werden, umso weniger Mietkosten fallen an. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Studie wurden insgesamt rd. 12.600 m² HNF angemietet, der überwiegende Teil sind Büroflächen. In der nachfolgenden Tabelle sind die in den einzelnen Szenarien jeweils angemieteten Flächen in ausgewählten Jahren dargestellt.

Tabelle 28: Angemietete Flächen in ausgewählten Jahren

angemietete Fläche in m ² HNF	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
2009	12.600	12.600	12.600	12.600	12.600
2019	8.000	8.000	8.900	2.500	2.500
2029	0	0	0	0	0
2038	0	0	0	0	0
Kumuliert, 2009-2038	154.000	160.000	166.000	122.000	122.000

Auf Basis der für die einzelnen Szenarien ermittelten Anmietungsvolumen wurden entsprechend die Anmietungskosten eingeschätzt, die in der nachfolgenden Tabelle kumuliert für den gesamten Betrachtungszeitraum 2009 bis 2038 angegeben sind.

Tabelle 29: Kosten der Bestehenden Anmietungen, ohne Preissteigerungen

	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Miete, nettokalt	30 Mio. €	32 Mio. €	30 Mio. €	24 Mio. €	24 Mio. €

Die Position enthält die von der Universität zu leistenden Nettokaltmieten. Die im Zusammenhang mit der Nutzung der angemieteten Flächen anfallenden Betriebskosten sind bei der Position „Betriebskosten“ (siehe Kapitel 5.2.6.2) enthalten.

5.2.4. Kosten für Herrichtung und Erschließung des Kleinen Grasbrooks

Das Kapitel umfasst sämtliche eingeschätzten Kosten der Herrichtung und Erschließung des Kleinen Grasbrooks. Diese „sowieso-Kosten“ fallen unabhängig davon an, ob die Flächen des Kleinen Grasbrook für die Verlagerung der Universität oder für eine städtische Entwicklung genutzt werden.

Die in den nachfolgenden Unterkapiteln einzeln erläuterten Kosteneinschätzungen wurden von verschiedenen Akteuren durchgeführt. Für die Inhalte dieser Unterkapitel und zugehörigen Anlagen sind die jeweiligen Dienstleister verantwortlich.

Ernst & Young hat in diesem Zusammenhang eine grobe Prüfung der Kosteneinschätzungen auf Plausibilität und Konsistenz hin durchgeführt. Sofern Änderungen oder Ergänzungen an den Kosteneinschätzungen der anderen Akteure durchgeführt wurden (beispielsweise wurden bei den äußeren Erschließungskosten die S-Bahn-Anbindung nachträglich herausgerechnet), ist dies im jeweiligen Kapitel explizit erwähnt. Im Übrigen wurden nur redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

5.2.4.1. Auflösungswerte der Mietvertragsverhältnisse

Im Rahmen der Entwicklungsstudie wurde die Annahme getroffen, dass zur Entwicklung der Flächen des Kleinen Grasbrooks eine Aufhebung der überwiegend langfristigen Mietverhältnisse mit den bestehenden Mietern und Untermietern erforderlich ist und dass den Mietern keine Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Diese bewusst konservativ gewählte Annahme resultiert in einer entsprechend hohen Ausgleichszahlung. Die Ermittlung der Höhe stellte sich allerdings vor dem Hintergrund der zeitlichen Vorgaben und der beschränkten Zugänglichkeit der Gebäude und privater Unternehmensdaten und deren Vertraulichkeit als eine schwer zu lösende Aufgabe dar. Sie beruhen folglich nicht auf Sachverständigengutachten. Daher können die angegebenen Werte nur als grobe Kostenindikationen verstanden werden, die deshalb als Bandbreite dargestellt wurden. Aus Gründen des Datenschutzes wurde in diesem Bericht auch von einer ausführlichen Darstellung der Ableitung der Werte abgesehen.

Die möglichen Werte werden in einer Spanne angegeben, die sich aus unterschiedlichen Herangehensweisen ergab:

- Grobermittlung von Grundstücks- und Gebäudewerten
(basierend auf übermittelten Mieten ohne Inaugenscheinnahme von Gebäuden)
- Grobermittlung von Unternehmenswerten
(auf Basis des übermittelten EBITDA-Wertes der vergangenen drei Jahre)

Bei der monetären Beurteilung der Entwicklungsszenarien wurden jeweils die folgenden Beträge zugrunde gelegt:

Tabelle 30: Auflösungswerte aus den Mietvertragsverhältnissen Kleiner Grasbrook

Szenario – Teilflächen	Von der HCH angegebene Spanne	Unterstellter Betrag
Szenario 1 – Teilflächen A und B1	79 bis 126 Mio. €	100 Mio. €
Szenario 2 – Teilflächen A und B1	79 bis 126 Mio. €	100 Mio. €
Szenario 3– Teilfläche A	16 bis 32 Mio. €	25 Mio. €
Szenario 4.0– Teilflächen A und B	79 bis 126 Mio. €	125 Mio. €
Szenario 4.1– Teilflächen A und B1	79 bis 126 Mio. €	100 Mio. €

Die Entschädigungszahlung würde bei den Szenarien 1, 2 und 4.1 vermutlich unwesentlich niedriger ausfallen, als bei Szenario 4.0. Denn die sich auf dem Kleinen Grasbrook befindlichen Baulichkeiten sind auch abzureißen, wenn der südliche O’Swaldkai nicht in Anspruch genommen wird. Auf dem verbleibenden südlichen O’Swaldkai lassen sich nur eingeschränkt die zurzeit bestehenden Hafennutzungen umgliedern. Demzufolge wurde für die Szenarien 1, 2, 4.1 und 4.0 die gleiche Spanne ausgewiesen.

Im Rahmen der monetären Beurteilung wurde jeweils etwa der Mittelwert der Spanne zugrunde gelegt. Bei Szenario 4.0 wurde jedoch ein höherer Wert gewählt, der sich am oberen Ende der angegebenen Spanne orientiert, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass auch der südliche O’Swaldkai in Anspruch genommen wird.

Die Werte beziehen sich auf das Jahr 2008. Diese wurden in die Prognoserechnung ohne Berücksichtigung einer Preissteigerung bzw. -reduzierung eingestellt.

- Damit wurde beispielsweise unterstellt, dass sich die Grundstücks-, Gebäude- und Unternehmenswerte bis zum Zeitpunkt der Ausgleichs-

zahlung (z.B. ist die Fläche des nördlichen O'Swaldkai in den Szenarien 1 und 2 erst 2025 zu entschädigen) nicht ändern.

Es ist jedoch eher wahrscheinlich, dass die Ausgleichszahlungen umso geringer ausfallen, je später die Fläche in Anspruch genommen wird, solange keine Ersatzinvestitionen und Modernisierungen vorgenommen werden. Somit stellen die für S1 und S2 kalkulierten Beträge eher Maximalwerte dar. Es ist allerdings damit zu rechnen, dass im Falle der Umsiedlung die Unternehmen höhere Forderungen geltend machen.

5.2.4.2. Grundstücksherrichtung

Die HCH wurde beauftragt, die notwendigen Maßnahmen der Herrichtung der Flächen des Kleinen Grasbrooks sowie der Sanierung und des Neubaus der Ufer-einfassung zu analysieren und hierfür eine Kostenabschätzung vorzunehmen. Die HCH hat den Auftrag mit Unterstützung der Firma Körting Ingenieure GmbH, einem Ingenieurbüro mit umfangreichen Erfahrungen in den Bereichen Grundstücksentwicklung, Kaimauersanierung und Hochwasserschutz, durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachstehend zusammengefasst.

Datengrundlagen

Im Rahmen der Standortanalyse wurde der Bestand durch Begehungen, Sichtung von Bestandsunterlagen, Luftbildauswertungen und Gespräche mit Verantwortlichen analysiert. Auf dieser Basis wurden Umfang und Qualität der notwendigen Maßnahmen festgelegt.

Umfang

Die Kostenabschätzung umfasste folgende Maßnahmen:

- Rückbau der baulichen Anlagen einschließlich besonderer Entsorgungskosten (z. B. Asbest, Dämmstoffe u. ä.)
- Rückbau von Hochwasserschutzanlagen der Einpolderungen sowie befestigter Flächen, Gleisanlagen, Hohl-Leitungen und sonstiger Einrichtungen wie Lichtmaste, Stahlbrücken u. ä.
- Verwertung von Abbruchmaterialien (Stahl)
- Beseitigung von Altlasten

- Kampfmittelsondierung auf zukünftigen öffentlichen Flächen
- Kaimauersanierungen und Kaimauerneubauten in Böschungsbereichen und zur Begradigung der Ausbaulinien
- Herstellung des Wasserbeckens in vier Varianten
- Zusätzliche Maßnahmen zur Neuordnung der Betriebsflächen in S 4.1

Massen

Die Ermittlung der Massen erfolgte vorrangig auf Grundlage von Lage- und Bestandsplänen. Fehlende Höhenmaße wurden vor Ort im Rahmen von Begehungen gemessen. Für die Ufereinfassungen konnte sehr wesentlich auf die Unterlagen der Kaimauerbücher bei HPA und deren Peilpläne zurückgegriffen werden. Grundlage für die Altlasten- und Kampfmittelmaßnahmen sowie die Erstellung neuer Ufereinfassungen waren die städtebaulichen Entwürfe von gmp.

Einheitspreise

Der Preisermittlung zur Kostenabschätzung liegen Erfahrungswerte von ausgewerteten Kostenangeboten, vorwiegend von Bau- und Abbruchvorhaben in der Hafencity Hamburg, zu Grunde. Die ausgewiesenen Kosten enthalten 20 % Nebenkosten, 10 % Kosten für Unvorhergesehenes sowie 19 % Mehrwertsteuer. Darüberhinaus wurde für unvorhersehbare Maßnahmen eine zusätzliche Position in Höhe von 15 % der kalkulierten Summen gebildet.

Prämissen

Folgende Prämissen waren für die Kostenzusammenfassungen der jeweiligen Entwicklungsszenarien zu beachten:

- Sämtliche Gebäude, Anlagen und Flächen sind vom Mieter vollständig zurückzubauen. Lediglich aktuelle öffentliche Flächen wie der Holthusenkaai sowie ungenutzte Grünflächen und Hafengebäude, öffentliche Straßen und öffentliche Hochwasserschutzanlagen sind damit kostengemäß zu berücksichtigen.
- Die Kosten für die Beseitigung von Kampfmitteln sind ausschließlich für die gemäß städtebaulichem Konzept von gmp geplanten öffentlichen Flächen anzusetzen.
- Die gesonderte Position für Unvorhergesehenes wird entsprechend nur anteilig berechnet.

Wasserbecken-
Alternativen

Für das im städtebaulichen Konzept geplante Wasserbecken auf dem O`Swaldkai wurden Alternativszenarien mit einer teilweisen oder vollständigen Herstellung einer Grünanlage untersucht und kostenmäßig abgeschätzt. In der folgenden Tabelle sind die Kosten der jeweiligen Ausführungsvariante inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten aufgeführt.

Tabelle 31: Alternative Ausführungsvarianten für das Wasserbecken

Ausführungsvariante	Bruttokosten (inkl. Ust. und BNK)
A – Wasserbecken auf voller Länge (100%)	104 Mio. €
B – ca. 50% Wasserbecken /- 50% Grünanlage	78 Mio. €
C – Wasserbecken nur im Bereich des verbliebenen Segelschiffhafens / sonst Freianlage	60 Mio. €
D – Verfüllung des Segelschiffhafens / 100% Freianlage	74 Mio. €

Im Rahmen der monetären Beurteilung der Entwicklungsszenarien wurde von einer vollständigen Umsetzung (Variante A) ausgegangen. Dadurch fallen bei den Szenarien 1, 2 und 4.1 zusätzliche Kosten der Flächenumstrukturierung und für Hochwasserschutzmaßnahmen der Betriebsflächen auf dem südlichen O`swaldkai an.

Summen-
zusammenstellung

Die Zusammenstellung der Kosten für das Herrichten der Geländeflächen auf dem Kleinen Grasbrook ergibt für die einzelnen Entwicklungsszenarien die folgenden Gesamtsummen (inkl. Mehrwertsteuer, Baunebenkosten separat ausgewiesen):

Tabelle 32: Kosten der Grundstücksherrichtung des Kleinen Grasbrook

Bruttokosten	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Abriss/ Freilegung	1 Mio. €	1 Mio. €	1 Mio. €	2 Mio. €	1 Mio. €
Kaimauern	90 Mio. €	90 Mio. €	47 Mio. €	95 Mio. €	90 Mio. €
Altlasten	66 Mio. €	66 Mio. €	24 Mio. €	99 Mio. €	66 Mio. €
Wasserbecken	87 Mio. €	87 Mio. €	0 Mio. €	87 Mio. €	87 Mio. €
Flächenumstrukturierung	30 Mio. €	30 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €	30 Mio. €
Unvorhergesehenes	37 Mio. €	37 Mio. €	11 Mio. €	42 Mio. €	37 Mio. €
Baunebenkosten	62 Mio. €	62 Mio. €	17 Mio. €	65 Mio. €	62 Mio. €
gesamt	373 Mio. €	373 Mio. €	100 Mio. €	390 Mio. €	373 Mio. €

5.2.4.3. *Innere Erschließung*

Das Stadt- und Verkehrsplanungsbüro ARGUS wurde beauftragt, für die Entwicklung des Kleinen Grasbrooks ein verkehrliches Gesamterschließungskonzept zu erarbeiten und eine Kosteneinschätzung der öffentlichen Verkehrs- und Entsorgungsanlagen auf dem Areal zu erstellen. Die von ARGUS erstellte Kosteneinschätzung wird im Folgenden zusammengefasst.

In der nachfolgenden Abbildung sind die von ARGUS untersuchten Straßen und Brücken dargestellt.

Abbildung 152: Eingeschätzte Erschließungsmaßnahmen



Die Kostenabschätzung umfasste folgende Maßnahmen:

- Aufschüttung des Straßenkörpers bis auf hochwassersicheres Niveau
- Neubau Fahrbahn und Nebenflächen, Neupflanzung
- Neubau Lichtsignalanlagen, Straßenbeleuchtung, Straßenentwässerung
- Neubau Brückenbauwerke auf dem Kleinen Grasbrook
- Neubau Entsorgungsanlagen für Schmutz- und Regenwasser
- Umverlegung vorhandener Versorgungsleitungen

Aufgrund der abschnittswisen Erschließung des Kleinen Grasbrooks wurde die Kosteneinschätzung getrennt für jeden Teilbereich vorgenommen. Das Ergebnis der Kostenabschätzung (inkl. Mehrwertsteuer und Baunebenkosten) ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 33: Kosten der Verkehrs- und Entsorgungsanlagen

Abschnitt	Wesentliche Maßnahmen	Bruttokosten
A	51.000 m ² Straße	27 Mio. €
B1	71.000 m ² Straße 7.450 m ² Brückenbauwerke: <ul style="list-style-type: none">• 2 Straßenbrücken von B1 zu B2• 2 Straßen- und 1 Fußgängerbrücke von B1 zu A• 1 Straßenbrücke von B1 zu B2	100 Mio. €
B2	59.500 m ² Straße	31 Mio. €
C	3.500 m ² Straße	2 Mio. €
Gesamt		160 Mio. €

Bei der Kosteneinschätzung wurde wegen der frühen Planungsphase und schwer einzuschätzenden Unwägbarkeiten die Position Unvorhergesehenes mit 20% kalkuliert. Bezüglich der Ausbaustandards der Straßenräume orientierte sich ARGUS an der HafenCity. Kosten für Altlastensanierung und Kampfmittelräumung wurde von ARGUS nicht berücksichtigt.

Es wurde entschieden, beim Wasserbecken die Ausführungsvariante A auszuwählen. Dementsprechend sind die von ARGUS eingeschätzten Erschließungskosten komplett anzusetzen. Hätte man sich für die kostengünstige Variante C des Wasserbeckens (Grünfläche) entschieden, so hätten die beiden von ARGUS kalkulierten Straßenbrücken zwischen den Teilflächen B1 und B2 entfallen können, so dass sich die Bruttokosten für B1 um €30 Mio. auf €70 Mio. reduziert hätten.

Für die einzelnen Entwicklungsszenarien ergeben sich insgesamt die folgenden Gesamtherstellungskosten der inneren Erschließung des Kleinen Grasbrooks:

Tabelle 34: Gesamtkosten der inneren Erschließung

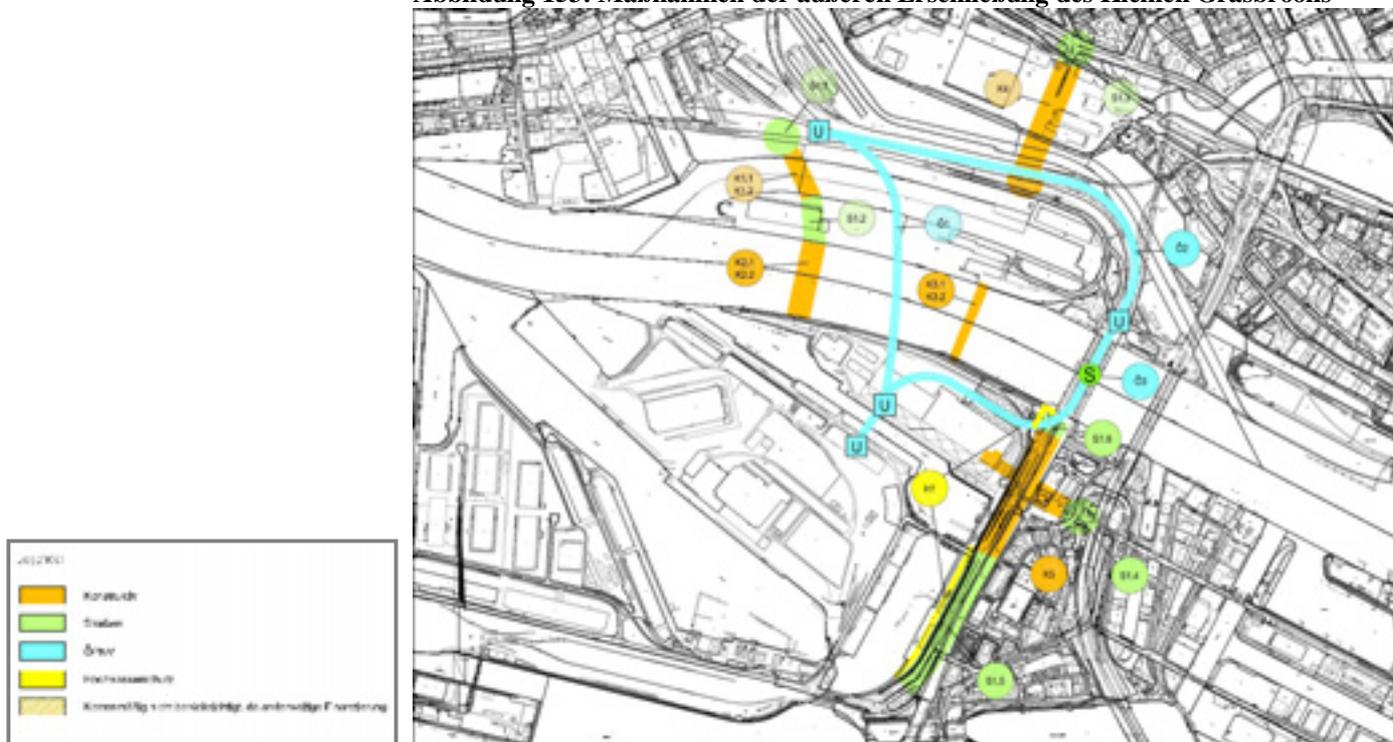
Bruttokosten	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Innere Erschließung	129 Mio. €	129 Mio. €	29 Mio. €	160 Mio. €	129 Mio. €

5.2.4.4. Äußere Erschließung

Der Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG) wurde beauftragt, eine grobe Kosteneinschätzung für Infrastrukturmaßnahmen der äußeren Erschließung am Kleinen Grasbrook und am vorhandenen Standort vorzunehmen. Der Auftrag umfasste Maßnahmen für Straßenbau, Brückenbauwerke, Hochwasserschutzanlagen sowie ÖPNV. Die von der LSBG erstellte Kosteneinschätzung wird in diesem Kapitel kurz erläutert.

In Abbildung 153 sind die Maßnahmen zur äußeren Erschließung des Kleinen Grasbrooks eingezeichnet, für die der LSBG eine Kosteneinschätzung vorgenommen hat. Hierbei sind zu einigen Maßnahmen mehrere Alternativen kalkuliert worden.

Abbildung 153: Maßnahmen der äußeren Erschließung des Kleinen Grasbrooks



LSBG hat einen Vorschlag für die Auswahl aus mehreren Alternativen und für die Zurechnung der Kosten zu dem Projekt unterbreitet. Hierbei wurden für die Brückenbauwerke kostengünstige Alternativen ohne Zulassung von Motorisiertem Individualverkehr [MIV] vorgeschlagen. Außerdem sollten alle Maßnahmen innerhalb der Hafencity (Verbindungsstraße zum Baakenhafen [S1.1 bzw. S1.2] und Brücke über den Baakenhafen [K1.1 bzw. K1.2]) gemäß Territorialprinzip von der HCH hergestellt und finanziert werden. Die Kosten für die Großmarktbrücke (K4) und der damit verbundene Anschluss an die Amsinckstraße (S1.3) soll im Rahmen der äußeren Erschließung die BSU tragen. Die Arbeitsgruppe 4 folgte diesen Empfehlungen und entschied darüberhinaus, die von LSBG kalkulierte S-Bahn-Anbindung (Ö3 mit Gesamtherstellungskosten von ca. 167 Mio. € inkl. Ust. und Baunebenkosten) nicht zu berücksichtigen, weil der ÖPNV-Anschluss des Kleinen Grasbrooks bereits durch die kalkulierte U-Bahn-Anbindung hinreichend gewährleistet wird. Bezüglich der U-Bahn-Anbindung wurde die unterirdische Streckenführung kalkuliert.

In der nachfolgenden Tabelle sind die dem Projekt zugeordneten Maßnahmen zur äußeren Erschließung des Kleinen Grasbrooks dargestellt, die in allen Entwicklungsszenarien in gleicher Weise erforderlich sind. Zu den Maßnahmen sind die von LSBG eingeschätzten Kosten dargestellt. Diese enthalten neben der gesetzlichen Umsatzsteuer auch einen 20 %-igen Aufschlag für Unvorhergesehenes. Die Baunebenkosten sind separat angegeben.

Tabelle 35: Kosten der äußeren Erschließung des Kleinen Grasbrooks

Maßnahmen	Nr.	Kurzbeschreibung	Bruttokosten
Straßenbau	S1.4	Knoten Veddeler Marktplatz und Verbindungsstraße zwischen Trog/ Bahnunterführung	1 Mio. €
	S1.5	Straße Am Saalehafen	6 Mio. €
	S1.6	Verbindungsstraße zwischen Trog (K5) und Freihafenelbbrücke	0,2 Mio. €
	S	Anpassungsarbeiten Umfeld (Lichtsignalanlagen etc.)	3 Mio. €
Brückenbau	K2.1	Brücke über Norderelbe zum Kleinen Grasbrook – Kommunalstraße (Busverkehr, aber kein MIV)	26 Mio. €
	K3.1	Brücke über Norderelbe zum Kleinen Grasbrook – Fußgängerbrücke ohne Witterungsschutz	8 Mio. €
	K5	Neuer Knotenpunkt am Moldauhafen als Hauptverkehrsanbindung des Kleinen Grasbrooks –mit Unterquerung der Fernbahn und Querverbindung zur A 255	65 Mio. €
Hochwasserschutz	H1	Umbau der öffentlichen Hochwasserschutzanlage im Bereich Veddel-West	4 Mio. €
ÖPNV-Anbindung	Ö1	U-Bahn-Anbindung unterirdisch vom Chicago-Square zum Kleinen Grasbrook (1.200 m Streckenabschnitt mit 2 Röhren, inkl. Haltestelle)	154 Mio. €
Baunebenkosten		Honorare i.H.v. 30% der Bruttobaukosten	80 Mio. €
Gesamtherstellungskosten			347 Mio. €

Für die einzelnen Entwicklungsszenarien ergeben sich an den verschiedenen Standorten insgesamt die folgenden Kostenabschätzungen:

Tabelle 36: Kostenabschätzungen

Bruttokosten	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Straßenbau	10 Mio. €				
Brückenbau	99 Mio. €				
ÖPNV	154 Mio. €				
Hochwasserschutz	4 Mio. €				
Baunebenkosten	80 Mio. €				
Gesamt	347 Mio. €				

Nach Aussage der BWF sei eine 50%ige Mitfinanzierung der U-Bahn-Baukosten durch den Bund im Falle eines Neubaus der ganzen Universität auf dem Kleinen Grasbrook (also bei den Szenarien 4.0 und 4.1) wegen des dann hohen Fahrgastaufkommens möglich. Diese mögliche Kostensenkung von ca. 100 Mio. €²² wird bei der monetären Beurteilung jedoch nicht berücksichtigt.

Neben den beschriebenen Maßnahmen für die äußere Erschließung des Kleinen Grasbrooks wurden auch die erforderlichen Maßnahmen für den Umbau des öffentlichen Straßenraumes am MIN-Campus und Von-Melle-Park analysiert. Diese sind szenariospezifisch und bewegen sich in einer Spanne von €0 Mio. (Szenario 1) bis €6 Mio. (Szenario 4.0 bzw. 4.1). Diese Kosten wurden bei den Erlösen aus Grundstücksverkäufen gegengerechnet.

²² Die Gesamtherstellungskosten der unterirdischen U-Bahn-Anbindung belaufen sich inkl. 30% Baunebenkosten auf schätzungsweise rd. 200 Mio. €

5.2.4.5. Öffentliche Flächen

Basierend auf den städtebaulichen Konzepten von gmp wurden die Kosten der Herstellung öffentlicher Flächen auf dem Kleinen Grasbrook von rheform abgeschätzt. Hierbei handelt es sich um die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flächen.

Tabelle 37: Öffentliche Flächen auf dem Kleinen Grasbrook

Öffentliche Flächen in m², gerundet	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Öffentliche Plätze	n.a.	n.a.	4.000	45.000	27.000
Sonstige öffentliche Freifläche	n.a.	n.a.	7.000	13.000	46.000
Promenade, Kaimauer auf Bestandsniveau	n.a.	n.a.	34.000	115.000	94.000
Grünflächen	n.a.	n.a.	28.000	50.000	30.000
Gesamt	n.a.	n.a.	73.000	223.000	197.000

Für die Entwicklungsszenarien 1 und 2 wurden von gmp keine städtebaulichen Konzepte entwickelt und dementsprechend keine öffentlichen Flächen ausgewiesen. Da im Rahmen des Projektes auch bei diesen Szenarien von einer städtischen Entwicklung des Kleinen Grasbrooks auszugehen ist, wurden von Ernst & Young für die Szenarien 1 und 2 die Kosten des Szenarios 4.1 übernommen.

Die an den bestehenden Standorten in Eimsbüttel geplanten öffentlichen Flächen sind, sofern sie im Zusammenhang mit der Universität stehen, in Kapitel 5.2.4.5 kalkuliert worden. Stehen sie jedoch im Zusammenhang mit einer privaten Nutzung (z.B. der im Szenario 4 geplante Wohngebietspark), so sind sie bei der Einschätzung der Verkaufserlöse (siehe Kapitel 5.2.5) berücksichtigt worden.

Kostenansätze

Für die Flächen auf dem Kleinen Grasbrook wurde ein Einheitspreis in Höhe von 397 €brutto zuzüglich 20% Baunebenkosten bezogen auf die Gesamtfläche der Außenanlage angesetzt.

Ergebnis

Es ergeben sich für die einzelnen Szenarien die nachfolgenden Gesamtbeträge (inkl. Mehrwertsteuer).

Tabelle 38: Bruttokosten für Öffentliche Flächen auf dem Kleinen Grasbrook

Bruttokosten in Mio. €	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Öffentliche Flächen auf dem Kleinen Grasbrook	78	78	29	89	78
Baunebenkosten	16	16	6	17	16
Gesamt	94	94	35	106	94

5.2.5. Erlöse aus Verkauf und Vermietung

5.2.5.1. Verkaufserlöse

Für die fünf Entwicklungsszenarien wurden jeweils für sämtliche nicht von der Universität benötigte Grundstücke in Eimsbüttel und auf dem Kleinen Grasbrook mögliche Verkaufserlöse und Vermarktungszeiträume abgeschätzt. Die Erlöseinschätzung wurde von Ernst & Young Real Estate GmbH in Abstimmung mit der AG 4 erstellt und wird im Folgenden zusammengefasst.

Grundsätze der Erlöseinschätzung

Der Einschätzung der Verkaufserlöse lagen folgende Grundsätze zugrunde:

- Bei allen Entwicklungsszenarien wurden grundsätzlich die gleichen Standorte berücksichtigt. Dies sind im Einzelnen der MIN-Campus und der Von-Melle-Park, der Sportpark in Rotherbaum und die Informatik in Stellingen, die Physik in der Jungiusstraße sowie die folgenden Teilflächen des Kleinen Grasbrook: Überseezentrum (A), nördlicher O'Swaldkai (B1), Dresdener Ufer (C1) und Hallesches Ufer (C2). Für jede nicht betriebsnotwendige Fläche dieser Standorte wurde eine städtebauliche Entwicklung und Veräußerung unterstellt. Abweichend von diesem Grundsatz wurde beim Entwicklungsszenario 4.0 zusätzlich der südliche O'Swaldkai

(Teilfläche B2 des Kleinen Grasbrooks) berücksichtigt. Beim Entwicklungsszenario 3 hingegen blieb der komplette O'Swaldkai außer Betracht.

- Die Erlösschätzung basierte auf den städtebaulichen Konzepten und Nutzungsvorschlägen von gmp. Etwaige Verdichtungs- und Wertsteigerungspotenziale wurden bei der Erlöseinschätzung nicht berücksichtigt, auf diese wurde nur im Text hingewiesen.
- Die jährlichen Vermarktungsvolumen wurden so bemessen, dass es erstens am Immobilienmarkt voraussichtlich nicht zu einem Überangebot und somit zu einem Druck auf die Immobilienpreise kommt und dass zweitens die Vermarktung der HafenCity nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Vorgehensweise

Die Ernst & Young Real Estate GmbH hat die Veräußerungsgrundstücke besichtigt, um zu einer Einschätzung des Mikrostandortes und der Drittverwendungsfähigkeit der Gebäude zu gelangen. Die Grundstücke wurden anschließend in zwei Kategorien eingeteilt:

1. **Entwicklungsgrundstücke** sind Grundstücke, die entweder unbebaut sind oder deren Gebäude aufgrund mangelnder Drittverwendungsfähigkeit abzureißen sind
2. **Bebaute Grundstücke** sind Grundstücke, deren Gebäude umgenutzt und vermarktet werden können

Darüberhinaus wurden die relevanten Immobilienmärkte und Standorte analysiert, um das Nachfragepotenzial und die Marktabsorptionsfähigkeit abschätzen zu können. Im Hinblick auf mögliche Grundstückspreise wurden Gespräche mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte geführt und Bodenrichtwert-Auskünfte eingeholt. Ferner stand Ernst & Young in regelmäßiger Abstimmung mit der HafenCity Hamburg, um deren fundierte Erfahrungswerte und Empfehlungen aus der Entwicklung der HafenCity in das Projekt mit einfließen zu lassen. Bei der Abschätzung von Abriss- bzw. Umbaukosten wurden die Erhebungen der Firmarheform genutzt.

Vermarktungsvolumen für
Entwicklungsgrundstücke
und bebaute Grundstücke

Bei den einzelnen Entwicklungsszenarien ergeben sich aufgrund der unterschiedlichen Beanspruchung der einzelnen Standorte durch die Universität unterschiedliche Volumina zu vermarktender Flächen. Die sich aus den Konzepten von gmp für die einzelnen Szenarien ergebenden Vermarktungsvolumen sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

Tabelle 39: Vermarktungsvolumen bei den einzelnen Szenarien

	Nutzungsart	S 1	S 2	S 3	S 4.1	S 4.0
1. Entwicklungsgrundstücke (in m² BGF)						
MIN-Campus	Wohnen	0	0	105.000	105.000	105.000
	Mischnutzung**	0	0	19.000	19.000	19.000
	Kultur/ Soziales	0	0	400	400	400
Von-Melle-Park	Wohnen	0	0	0	20.000	20.000
	Mischnutzung**	0	0	0	21.000	21.000
	Kultur/ Soziales	0	0	0	10.000	10.000
Dezentrale Standorte *	Wohnen	ca. 52.000	ca. 52.000	ca. 52.000	ca. 91.000	ca. 91.000
	Mischnutzung**	0	0	ca. 25.000	ca. 40.000	ca. 40.000
Kleiner Grasbrook	Wohnen	482.000	482.000	54.000	117.000	382.000
	Gewerbe	482.000	482.000	54.000	117.000	382.000
Summe	Wohnen	534.000	534.000	211.000	333.000	598.000
	Gewerbe und Mischnutzung**	482.000	482.000	98.000	197.000	462.000
	Kultur/ Soziales	0	0	400	10.400	10.400
	gesamt	1.016.000	1.016.000	309.400	540.400	1.070.400
2. Bebaute Grundstücke (in m² HNF)						
Z.B. Philosophenturm		3.000	3.000	3.000	53.000	53.000

* Sportpark in Rotherbaum, Informatik in Stellingen, Physik in der Jungiusstraße, Hydrobiologie in Altona

** Hier sind weitere Wohnbauflächen enthalten.

Die von gmp geplanten Nachnutzungen für den MIN-Campus, den Von-Melle-Park sowie den Kleinen Grasbrook weisen nach Meinung von Ernst & Young und der HafenCity GmbH tendenziell niedrige Entwicklungsvolumen aus. Vermutlich besteht die Möglichkeit, eine stärkere Verdichtung vorzunehmen und dadurch zwischen 20 und 40 % mehr Entwicklungsvolumen zu generieren. Dieses Wertsteigerungspotenzial wird in der weiteren Erlöseinschätzung nicht berücksichtigt.

Vermarktungszeiträume
Entwicklungsgrundstücke
und bebaute Grundstücke

Bei der Festlegung der Vermarktungszeiträume flossen zum einen die Vorgaben der Erschließungs- und Projektablaufpläne ein, die den frühestmöglichen Vermarktungsbeginn definieren. Darüberhinaus wurden Überlegungen im Hinblick auf die Absorptionsfähigkeit des Hamburger Immobilienmarktes sowie die Verträglichkeit mit der zeitgleichen Entwicklung der östlichen HafenCity angestellt. In Abstimmung mit der HafenCity GmbH wurden Absorptionsraten definiert, die der Hamburger Immobilienmarkt ohne signifikante Beeinträchtigung aufnehmen können sollte.

Es wurden folgende Marktabsorptionsraten als marktverträglich eingeschätzt:

Tabelle 40: Marktabsorptionsfähigkeit

	Nutzungsart	Marktabsorption in m ² BGF/ Jahr
Entwicklungsgrundstücke bestehende Standorte	Wohnen	30.000
	Mischnutzung	25.000
Entwicklungsgrundstücke Kleiner Grasbrook	Wohnen	45.000
	Mischnutzung	50.000
Bebaute Grundstücke		Sofort

Erlöseinschätzung für
bebaute Grundstücke

Während bei den Szenarien 1, 2 und 3 lediglich die Vermarktung eines drittverwendungsfähigen Universitätsgebäudes mit einer Fläche von rd. 3.000 m² HNF vorgesehen ist, können bei den Szenarien 4.0 und 4.1 insgesamt 10 drittverwendungsfähige Universitätsgebäude mit einer Fläche von rd. 53.000 m² HNF

vermarktet werden. Hierzu zählen u. a. der Philosophenturm und das Pädagogikgebäude (Von-Melle-Platz 8), das Rechtshaus (Schlüterstraße 28) und die Rechtsbibliothek (Rothenbaumchaussee 33), der Alte Pferdestall (Allendeplatz 1) sowie das Audimax. Die aufzugebenden Gebäude externer Einrichtungen blieben dabei außer Betracht.

Die Verkaufserlöse der bebauten Grundstücke wurden auf Grundlage ihrer möglichen Ertragspotenziale eingeschätzt. Hierbei wurden für jedes Gebäude Annahmen zu möglichen erzielbaren Mieten und Renditen sowie zu Bewirtschaftungs- und Umnutzungskosten getroffen. Die nachfolgende Tabelle fasst das Ergebnis der Erlösschätzung zusammen.

Tabelle 41: Verkaufserlöse für bebaute Grundstücke (ohne Preissteigerung)

	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Verkaufserlöse bebaute Grundstücke	10 Mio. €	10 Mio. €	10 Mio. €	122 Mio. €	122 Mio. €

Bei der Prognoserechnung wurden die Verkaufserlöse jeweils in den Jahren kalkuliert, in denen die Grundstücke verfügbar sind, und es wurde eine Preissteigerungsrate unterstellt.

Erlöseinschätzung für
Entwicklungsgrundstücke

Um mögliche Verkaufserlöse für Entwicklungsgrundstücke einzuschätzen, wurden zunächst in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte sowie der HafenCity GmbH Norm-Schichtwerte ermittelt. Hierbei handelt es sich um lagespezifische Referenzwerte, die den Bodenwert eines unbebauten, voll erschlossenen Baufeldes angeben, das mit einer bestimmten Nutzungsart und einer GFZ von 1,0 bebaut werden kann.

Um auf Basis der Norm-Schichtwerte die möglichen Verkaufserlöse abzuleiten, waren zwei Anpassungsschritte erforderlich.

1. Zunächst erfolgte eine Anpassung an die geplante bauliche Auslastung der Grundstücke entsprechend der GFZ-Umrechnungsformeln des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

2. Anschließend wurden Wertabschläge vorgenommen, um Abrisskosten und grundstücksbezogene Mehraufwendungen (Kampfmittelräumung und konstruktiver Hochwasserschutz) zu berücksichtigen sowie für Maßnahmen der Herrichtung des öffentlichen Straßenraumes an bestehenden Standorten in Eimsbüttel. Diese lagen je nach Grundstückssituation zwischen 30 und 280 €/m² BGF.

Die eingeschätzten Verkaufserlöse für Entwicklungsgrundstücke belaufen sich – ohne Berücksichtigung von Preissteigerungen – auf zwischen €115 Mio. (Szenario 3) und €505 Mio. (Szenario 4.0).

Tabelle 42: Verkaufserlöse für Entwicklungsgrundstücke (ohne Preissteigerung)

	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Entwicklungsgrundstücke an heutigen Standorten	12 Mio. €	11 Mio. €	73 Mio. €	148 Mio. €	148 Mio. €
Erschlossene Baufelder am Kleinen Grasbrook	412 Mio. €	412 Mio. €	42 Mio. €	357 Mio. €	91 Mio. €
Gesamt	424 Mio. €	423 Mio. €	115 Mio. €	505 Mio. €	239 Mio. €

In der Prognoserechnung wurden die Verkaufserlöse unter Berücksichtigung der zeitlichen Verfügbarkeit der Flächen und der Marktabsorptionsfähigkeit auf die einzelnen Jahre des Betrachtungszeitraumes verteilt und mit der angenommenen Preissteigerungsrate indiziert.

5.2.5.2. Mieterlöse

Es wurden die Mieterlöse wesentlicher zukünftiger Mietverhältnisse eingeschätzt und in die monetäre Beurteilung integriert.

Als wesentliche Mietverhältnisse wurden vor allem die langfristigen Vermietungen von Grundstücksflächen des Kleinen Grasbrooks an die Hafenwirtschaft identifiziert. Für diese Flächen wurden die zukünftigen Mieterlöse – ohne Kenntnis und

Bezug auf die tatsächlich gezahlten Ist-Mieten – grob eingeschätzt. Diese wurden bis zum Entwicklungsbeginn der jeweiligen Teilfläche kalkuliert.

Die bestehenden Mietverhältnisse in **Eimsbüttel** (Tchibo, Schweinske etc.) wurden als unwesentlich eingestuft und nicht kalkuliert. Beim Szenario 1 wurde aus bautechnischen Gründen ein höheres Flächenvolumen geplant, als die Universität 2012 benötigt, da andernfalls das langfristige Wachstum der Universität an dem Standort gehemmt ist. Die Flächenreserve von 18.000 m² HNF steht ab dem Jahr 2023 für eine Vermietung zur Verfügung. Für diese geplante Flächenreserve wurde bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes – also für 16 Jahre – eine Mieteinnahme von 12 €/m²/Monat für eine gif-Mietfläche von ca. 27.000 m² angenommen. Die eingeschätzten Mieterlöse kumulieren sich über den Betrachtungszeitraum auf insgesamt ca. 62 Mio. €

Insgesamt ergaben sich für den Betrachtungszeitraum 2009 bis 2038 die folgenden kumulierten Mieterlöse (ohne Berücksichtigung von Preissteigerungen):

Tabelle 43: kumulierte Mieterlöse bei den einzelnen Szenarien

	S1	S2	S3	S4.0	S4.1
Mieterlöse	90 Mio. €	28 Mio. €	2 Mio. €	12 Mio. €	8 Mio. €

5.2.6. Bewirtschaftungskosten

Für den 30-jährigen Betrachtungszeitraum der Prognoserechnung (01.01.2009 bis 31.12.2038) wurden von rreform laufende Instandhaltungskosten und Betriebskosten eingeschätzt.

5.2.6.1. Instandhaltungskosten

Grundsatz

Bei der Einschätzung der Instandhaltungskosten wurde bewusst kein Bezug auf die in der Vergangenheit tatsächlich aufgebrachtten Aufwendungen für Instandhaltung

hergestellt. Dies wurde für eine höchstmögliche Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Szenarien durch die AG2 beschlossen. Für die Szenarien wurden diejenigen Instandhaltungskosten angesetzt, die für eine nachhaltige und kontinuierliche Immobilienstrategie notwendig wären, die das Anwachsen eines Instandhaltungstaus verhindern würde.

Vorgehensweise

Auf Basis der Richtlinie für die Kosteneinschätzung²³ wurde mit einem analogen Ansatz bezogen auf die Wiederherstellungskosten operiert. Es wird über das vereinfachte Verfahren hinaus ein Ansatz mit Gewichtung der Wiederbeschaffungswerte²⁴ über den der Technikanteil des Gebäudes, des anzusetzenden Renovierungsturnus (nutzungsabhängiger Verschleiß) und das Gebäudealter (funktionale Abhängigkeit über die Zeit) angewendet.

Die Wiederherstellungskosten basieren auf den Gesamtbaukosten nach Rahmenplanmethodik (Entwurf der Bauministerkonferenz 08/2008; Kostenrichtwerte für Hochschulgebäude). Damit sind die Wiederherstellungskosten gekoppelt an die Belegungssystematik und die entsprechenden Nutzergruppen nach Rahmenplan. Entsprechend dem Nutzer und dem Anforderungsprofil an Flächenarten (Lehre, Büro, Labor hoch/mittel/niedrig installiert, Lager) findet eine Rückkopplung auf den Technikgrad des Gebäudes statt.

Kostenansätze

Für derzeitige Bestandsobjekte wird die Berücksichtigung des Gebäudealters grob nach „bis 10 Jahre“ und in Objekte „über 10 Jahre“ untergliedert, wobei eine große Anzahl der Bestandsobjekte älter als 30 Jahre sind und einen erhöhten Instandhaltungsbedarf aufweist, der aus der in der Vergangenheit praktizierten Instandhaltungsstrategie und dem festgestellten Sanierungsbedarf²⁵ der Objekte resultiert. Dieser gesteigerte Bedarf wurde im Kostenansatz berücksichtigt.

²³ Finanzbehörde-Organisation und Zentrale Dienste- 116-: Richtwerte für die Schätzung der Investitions-, Bewirtschaftungs- und Unterhaltungskosten von Gebäuden – Richtwerte für die Kostenschätzung; Überarbeitung 2008 – Freie und Hansestadt Hamburg

²⁴ KGSt-Bericht: Hochbauunterhaltung – Richtwerte und Gestaltungsvorschläge zur Mittelbemessung, Maßnahmenplanung und Mittelbereitstellung; Bericht Nr. 09/1984

²⁵ Die kalkulierten Maßnahmen haben einen hohen Modernisierungsanteil, so dass eine baulich notwendige Sanierungsmaßnahme grundsätzlich mit einer Modernisierung einhergeht.

Für modernisierte Objekte und Neubauten wird grob nach „bis 10 Jahre“ und in Objekte „bis 30 Jahre“ unterschieden.

Für die einzelnen Gebäudekategorien wurden – einheitlich für das Gesamtportfolio – folgende Instandhaltungskosten angenommen:

Tabelle 44: Instandhaltungskosten nach Objektzustand und Gebäudealter

	Bestandsobjekte		Neubau, modernisierte Objekte	
Instandhaltungskosten in % des Wiederbeschaffungswertes				
Szenario	bis 10a	bis/über 30a	bis 10a	bis 30a
1, 2, 3, 4	0,48 %	1,45 %	0,51 %	1,26 %

Entsprechend der vorgenannten Kostenansätze werden für die einzelnen Gebäude im Laufe des Betrachtungszeitraumes verschiedene Instandhaltungskosten kalkuliert: Beispielsweise werden die Instandhaltungskosten eines älteren Bestandsgebäudes bis zum Jahr der Modernisierung mit 1,45%, für die Jahre 1 bis 10 nach der Modernisierung mit 0,51% und ab dem 11. Jahr nach der Modernisierung mit 1,26% kalkuliert.

Für Neubauten und modernisierte Objekte wurde mit 0,51% ein höherer Instandhaltungsaufwand kalkuliert als für neuwertige Bestandsobjekte (0,48%). Dieser Ansatz resultiert daraus, dass die Bestandsobjekte einen geringeren Technikanteil (z.B. Laborflächen) aufweisen.

Für Objekte mit einem sehr hohen Sanierungsstau werden zusätzlich zu den in der obigen Tabelle genannten Kosten für die regelmäßige Instandhaltung Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen zur Funktionserhaltung bis zur eigentlichen Modernisierung / Sanierung angesetzt (z.B. Geomatikum).

Der hier angewendete Portfolioansatz zur Mittelbemessung der Hochbauunterhaltung ist ein Abschätzungsverfahren. Dieses Verfahren ist keine Lebenszykluskostenbetrachtung auf Einzelobjektebene.

5.2.6.2. Betriebskosten

Datenbasis

Die Betriebskosten wurden auf Basis der Kostenarten Wasser, Strom, Wärme und Reinigung untersucht. Für rund 150.000 m² HNF lagen grundsätzlich Ist-Daten für die oben genannten Kostenarten für das Jahr 2007 und für den Zeitraum IV.2007 bis III.2008 vor, aus denen belastbare Kennwerte für Betriebskosten gebildet wurden.

Ableitung von Kennzahlen aus Ist-Daten

Es wurden zwei Kategorien von Kennzahlen gebildet:

- 1) maßgeblich gebäudespezifische Kosten (Wärme, Reinigung) und
- 2) maßgeblich nutzungsspezifische Kosten (Wasser, Strom).

Bei der Ableitung der Betriebskosten nach Modernisierung bzw. Neubau wurden die Ist-Betriebskosten als Basis gewählt, da diese als Bezugsbasis das „Energie- und Nutzerprofil“ der Universität charakteristisch abbilden. Die Betriebskosten sind in erster Linie durch die Art der Nutzung geprägt. Demzufolge wurde bei den nutzungsspezifischen Größen nach den sechs *rheform*-Flächenarten (Lehre, Büro, Labor hoch/mittel/niedrig installiert, Lager) unterschieden.

Das Einsparpotenzial wurde auf Basis dieser sechs Flächenarten für den Fall Modernisierung und für den Neubau wie folgt abgeschätzt:

Tabelle 45: Einsparpotenziale je Kostenart und rheform-Flächenart

	Lehre	Büro	Labor hoch installiert	Labor mittel installiert	Labor niedrig installiert	Lager
Modernisierte Objekte zu Ist-Zustand						
Strom	35 %	30 %	10 %	10 %	10 %	20 %
Wasser	35 %	35 %	5 %	5 %	5 %	0 %
Wärme	45 %					
Reinig.	5 %					
Neubau zu Ist-Zustand						
Strom	40 %	35 %	18 %	16 %	16 %	25 %
Wasser	35 %	35 %	5 %	5 %	5 %	0 %
Wärme	60 %					
Reinig.	10 %					

Kostenansätze

Unter Berücksichtigung des angenommenen Einsparpotenziales wurden aus den Ist-Betriebskosten die folgenden Basis- Kennwerte für die Betriebskosten (Beko) abgeleitet:

Tabelle 46: Betriebskosten-Kennwerte je rheform-Flächenart und Objektzustand

	Lehre	Büro	Labor hoch installiert	Labor mittel installiert	Labor niedrig installiert	Lager
€/ m ² HNF a						
Beko Ist	55,62	46,13	88,91	94,00	63,23	41,23
Beko modernisiert	41,31	35,67	77,13	81,58	53,76	33,09
Beko Neubau	37,55	32,19	70,46	75,37	49,24	29,78

Bei einem gleichbleibenden Flächenschlüssel der sechs *rheform*-Flächenarten ergeben sich für die modernisierten Objekte Einsparungen in Höhe von rd. 19% und für die Neubauobjekte in Höhe von rd. 27%. Unter dieser Prämisse ergeben sich folgende Betriebskosten-Kennwerte je m² HNF über alle Flächenarten.

Tabelle 47: Vergleich der Betriebskosteneinsparungen (statisch) je Szenario

Szenario:	1	2	3	4
€/je m ² HNF a				
2009	51,30	51,30	51,30	51,30
2038	47,90	46,50	45,00	42,40
Einsparung in %	6,7 %	9,3 %	11,6 %	17,3 %

Unter Berücksichtigung der Veränderung der Flächenartenverteilung in der Soll-Belegung und der unterschiedlichen Realisierungsstrategie in den Szenarien wurden unterschiedliche Betriebskosteneinsparungen prognostiziert.

5.2.6.3. *Sonstige Betriebskosten*

Zur Berücksichtigung sonstiger Betriebskosten (z.B. Winterdienst/ Müllabfuhr, Versicherung, Straßenbeleuchtung etc.) hat Ernst & Young einheitlich für alle Entwicklungsszenarien einen pauschalen Ansatz von 1,00 €/m² HNF/Monat kalkuliert. Dies soll dazu dienen, die Haushaltsbelastung der einzelnen Entwicklungsszenarien möglichst realistisch abzubilden.

5.2.6.4. *Verwaltungskosten*

Eine Differenzierung der Szenarien im Hinblick auf unterschiedliche zukünftige Verwaltungskosten wurde nicht vorgenommen, weil eine für die Abschätzung notwendige Datengrundlage der Universität fehlt und weil nicht zu erwarten ist, dass sich in diesem Bereich signifikante Wertunterschiede ergeben.

5.2.7. Ergebnisse der Monetären Bewertung

Varianten

Bei der monetären Beurteilung wurden alle wesentlichen mit dem Projekt im Zusammenhang stehenden Kosten und Erlöse berücksichtigt. Hierbei wurden die folgenden zwei Varianten kalkuliert, die sich im Hinblick auf die Nutzung des Kleinen Grasbrooks bei den Szenarien 1 und 2 unterscheiden:

- **Variante I** sieht in den Szenarien 1 und 2 eine Fortführung der Hafennutzungen vor. Demzufolge sind in S1 und S2 weder die Kosten einer städtebaulichen Entwicklung des Kleinen Grasbrooks noch die Erlöse einer solchen Entwicklung berücksichtigt worden.
- **Variante II** unterstellt bei allen Szenarien zumindest in Teilen eine städtebauliche Entwicklung des Kleinen Grasbrooks, so dass auch bei allen Szenarien Kosten für die Herrichtung und Erschließung des Kleinen Grasbrooks („sowieso-Kosten“) und Vermarktungserlöse kalkuliert worden sind.

Beschränkung auf den Flächenbedarf 2012 der Universität und integrierten Institutionen

Bei beiden Varianten blieben solche Kosten und Erlöse außer Betracht, die im Zusammenhang mit externen Einrichtungen stehen.²⁶ Ebenfalls unberücksichtigt blieben die über den Flächenbedarf 2012 hinausgehenden Mehrbedarfe 2020/2025 der Universität und integrierten Institutionen, die sich auf 35.000 m² HNF belaufen. Die Gesamtkosten dieser Mehrbedarfe würden bei einem durchschnittlichen Preis von 5.400 €/m² HNF auf rund 190 Mio. € betragen.

Ergebnis der statischen Betrachtung

Die nachfolgenden Abbildungen fassen die **Ergebnisse der statischen Betrachtung (Variante I und II)** zusammen. Eine detaillierte Darstellung findet sich im Anhang (siehe Anlage 11 sowie Anlage 12):

²⁶ Aufgrund divergierender Träger- und Finanzierungsstrukturen der externen Einrichtungen und der offenen Frage, ob die jeweiligen Träger einer Verlagerung zustimmen, wurden die Kosten möglicher Verlagerungen bzw. notwendiger Modernisierungen in allen vier Szenarien nicht berücksichtigt.

Abbildung 154: Ergebnis der monetären Beurteilung (statische Betrachtung, Variante I)

Zusammenfassung der Kosten und Erlöse *

Variante II (Städtebauliche Entwicklung des Kleinen Grasbrooks in allen Szenarien)

Beträge zu heutigen Preisen (ohne Preissteigerungen)

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4.1	Szenario 4.0
Baukosten und Interimsmaßnahmen für den Bedarf 2012 ** (B)					
Grundstückserwerb	85 Mio. €	85 Mio. €	85 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €
Baukosten (KG 200 bis 700) für den Bedarf ** 2012	1.133 Mio. €	1.149 Mio. €	1.222 Mio. €	1.365 Mio. €	1.373 Mio. €
Interimsmaßnahmen (temporäre Anmietungen)	183 Mio. €	265 Mio. €	141 Mio. €	109 Mio. €	109 Mio. €
Baukosten und Interimsmaßnahmen für den Bedarf 2012 **, gesamt (B)	1.401 Mio. €	1.499 Mio. €	1.448 Mio. €	1.474 Mio. €	1.482 Mio. €
Grundstückskosten Kleiner Grasbrook - "sowieso-Kosten" der Herrichtung und Erschließung (G)					
Entschädigung der Mieter	100 Mio. €	100 Mio. €	25 Mio. €	100 Mio. €	125 Mio. €
Herrichtung	373 Mio. €	373 Mio. €	100 Mio. €	373 Mio. €	390 Mio. €
Innere Erschließung (Straßen und Brücken auf dem kleinen Grasbrook)	129 Mio. €	129 Mio. €	29 Mio. €	129 Mio. €	160 Mio. €
Äußere Erschließungskosten	347 Mio. €				
Öffentliche Flächen	94 Mio. €	94 Mio. €	35 Mio. €	94 Mio. €	106 Mio. €
Grundstückskosten Kleiner Grasbrook, gesamt (G)	1.043 Mio. €	1.043 Mio. €	536 Mio. €	1.043 Mio. €	1.128 Mio. €
Herstellungskosten, gesamt (H = B + G)	2.444 Mio. €	2.542 Mio. €	1.984 Mio. €	2.517 Mio. €	2.610 Mio. €
Erlöse aus Verkauf und Vermietung (E)					
Verkaufserlöse - Heutige Standorte (E1)	22 Mio. €	21 Mio. €	83 Mio. €	270 Mio. €	270 Mio. €
Verkaufserlöse - Kleiner Grasbrook (E2)	412 Mio. €	412 Mio. €	42 Mio. €	91 Mio. €	357 Mio. €
Mieterlöse - Heutige Standorte (E3)	62 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €
Mieterlöse - Kleiner Grasbrook (E4)	28 Mio. €	28 Mio. €	2 Mio. €	8 Mio. €	12 Mio. €
Erlöse, gesamt (E)	524 Mio. €	461 Mio. €	127 Mio. €	369 Mio. €	639 Mio. €
Summe - Herstellungskosten abzgl. Erlöse (Z = H - E)	1.920 Mio. €	2.081 Mio. €	1.857 Mio. €	2.148 Mio. €	1.971 Mio. €

* Die in dieser Übersicht zusammengefassten Kosten und Erlöse sind das Ergebnis der Einschätzungen verschiedener Unternehmen (im Wesentlichen rheform, HCH, Körting, ARGUS, LSBG, Ernst & Young)

** Bedarf 2012 umfasst den Bedarf der Universität und integrierter Institutionen (siehe Kapitel 3.3.2.1.3).

Abbildung 155: Ergebnis der monetären Beurteilung (statische Betrachtung, Variante II)

Zusammenfassung der Kosten und Erlöse *

Variante I (Keine städtebauliche Entwicklung des Kleinen Grasbrooks in Szenario 1 und 2)

Beträge zu heutigen Preisen (ohne Preissteigerungen)

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4.1	Szenario 4.0
Baukosten und Interimsmaßnahmen für den Bedarf 2012 ** (B)					
Grundstückserwerb	85 Mio. €	85 Mio. €	85 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €
Baukosten (KG 200 bis 700) für den Bedarf 2012 **	1.133 Mio. €	1.149 Mio. €	1.222 Mio. €	1.365 Mio. €	1.373 Mio. €
Interimsmaßnahmen (temporäre Anmietungen)	183 Mio. €	265 Mio. €	141 Mio. €	109 Mio. €	109 Mio. €
Baukosten und Interimsmaßnahmen für den Bedarf 2012 **, gesamt (B)	1.401 Mio. €	1.499 Mio. €	1.448 Mio. €	1.474 Mio. €	1.482 Mio. €
Grundstückskosten Kleiner Grasbrook - Herrichtung und Erschließung (G)					
Entschädigung der Mieter	0 Mio. €	0 Mio. €	25 Mio. €	100 Mio. €	125 Mio. €
Herrichtung	0 Mio. €	0 Mio. €	100 Mio. €	373 Mio. €	390 Mio. €
Innere Erschließung (Straßen und Brücken auf dem kleinen Grasbrook)	0 Mio. €	0 Mio. €	29 Mio. €	129 Mio. €	160 Mio. €
Äußere Erschließungskosten	0 Mio. €	0 Mio. €	347 Mio. €	347 Mio. €	347 Mio. €
Öffentliche Flächen	0 Mio. €	0 Mio. €	35 Mio. €	94 Mio. €	106 Mio. €
Grundstückskosten Kleiner Grasbrook, gesamt (G)	0 Mio. €	0 Mio. €	536 Mio. €	1.043 Mio. €	1.128 Mio. €
Herstellungskosten, gesamt (H = B + G)	1.401 Mio. €	1.499 Mio. €	1.984 Mio. €	2.517 Mio. €	2.610 Mio. €
Erlöse aus Verkauf und Vermietung (E)					
Verkaufserlöse - Heutige Standorte (E1)	22 Mio. €	21 Mio. €	83 Mio. €	270 Mio. €	270 Mio. €
Verkaufserlöse - Kleiner Grasbrook (E2)	0 Mio. €	0 Mio. €	42 Mio. €	91 Mio. €	357 Mio. €
Mieterlöse - Heutige Standorte (E3)	62 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €
Mieterlöse - Kleiner Grasbrook (E4)	0 Mio. €	0 Mio. €	2 Mio. €	8 Mio. €	12 Mio. €
Erlöse, gesamt (E)	84 Mio. €	21 Mio. €	127 Mio. €	369 Mio. €	639 Mio. €
Summe (S = H - E)	1.317 Mio. €	1.478 Mio. €	1.857 Mio. €	2.148 Mio. €	1.971 Mio. €

* Die in dieser Übersicht zusammengefassten Kosten und Erlöse sind das Ergebnis der Einschätzungen verschiedener Unternehmen (im Wesentlichen rheform, HCH, Körting, ARGUS, LSBG, Ernst & Young)

** Bedarf 2012 umfasst den Bedarf der Universität und integrierter Institutionen (siehe Kapitel 3.3.2.1.3).

Im **Ergebnis** der statischen Betrachtung kann festgehalten werden, dass sich die Höhe der Baukosten (inkl. Interimsmaßnahmen) der Universität bei allen Entwicklungsszenarien innerhalb einer sehr engen Spanne und zwischen 1.401 und 1.482 Mio. € befinden.

Darüberhinaus kann bei **Variante II** festgestellt werden, dass sich die Ergebnisse der Szenarien auch unter Berücksichtigung der „sowieso-Kosten“ des Kleinen Grasbrooks sowie der Erlöse aus Verkauf und Vermietung auf einem ähnlichen Niveau bewegen. Die Szenarien 1, 3 und 4.0 sind geringfügig besser zu beurteilen als die Szenarien 2 und 4.1.

Zu einer vollständigen Abbildung der Gesamtkostenstruktur gehört auch die Betrachtung der laufenden Bewirtschaftungskosten. Dabei entwickeln sich die Betriebs- und Instandhaltungskosten zwischen den Jahren 2009 und 2038 (Ende des Betrachtungszeitraumes) in den einzelnen Szenarien ähnlich:

- In S1 steigen sie von rd. 31 Mio. € auf rd. 62 Mio. €
- In S2 steigen sie von rd. 31 Mio. € auf rd. 57 Mio. €
- In S3 steigen sie von rd. 31 Mio. € auf rd. 57 Mio. €
- In S4.0 steigen sie von rd. 31 Mio. € auf rd. 55 Mio. €
- In S4.1 steigen sie von rd. 31 Mio. € auf rd. 55 Mio. €

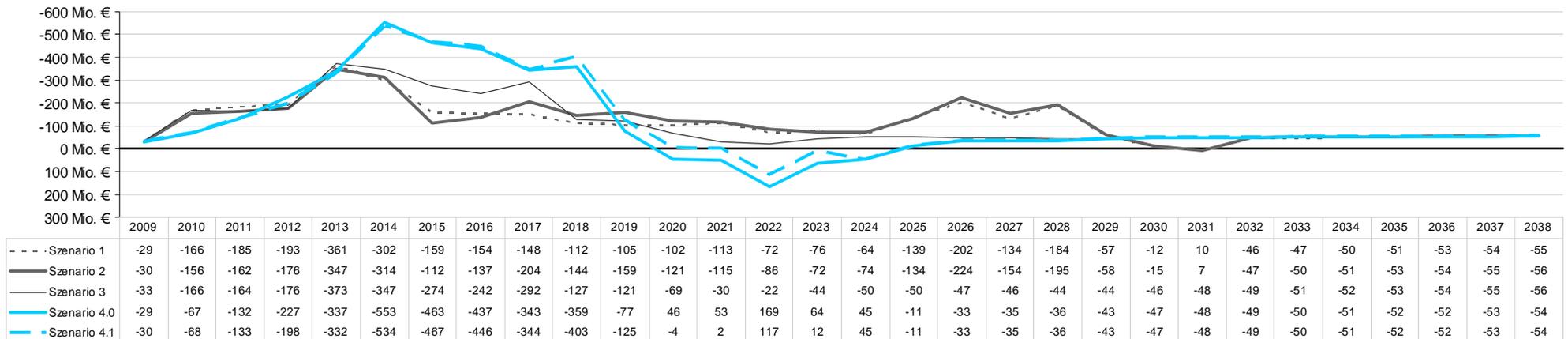
Es wird deutlich, dass sich die Prognosen der Betriebs- und Instandhaltungskosten in den einzelnen Szenarien nicht signifikant unterscheiden.

Ergebnis der dynamischen Betrachtung

Neben der statischen Betrachtung, deren Ergebnisse oben zusammengefasst wurden, ist für **Variante II** auch eine **dynamische Betrachtung** angestellt worden. Im Rahmen einer Prognoserechnung wurde der Nettobetrag je Jahr ermittelt, der für die Investitionen und den laufenden Betrieb der Universität nach Abzug von Erlösen (Miete und Grundstücksveräußerungen) in den einzelnen Szenarien voraussichtlich aufgebracht werden muss. Das Ergebnis der Prognoserechnung ist in der nachfolgenden Abbildung zusammengefasst.

Abbildung 156: Ergebnis der monetären Beurteilung (dynamische Betrachtung)

Vergleich der Szenarien - Jährliche Haushaltsbelastung (Saldo aus Baukosten, Betriebskosten und Erlösen) - VARIANTE II



Belastungsspitzen

Im **Ergebnis** der dynamischen Betrachtung für Variante II kann festgehalten werden, dass sich bei den Szenarien 1, 2 und 3 aufgrund des langen Realisierungszeitraumes eine relativ gleichmäßige jährliche Belastung ergibt. Die Belastungsspitzen treten etwa im Jahr 2013 (Ende 1. Bauphase und Beginn 2. Bauphase) auf und bewegen sich zwischen ca. 350 und 374 Mio. €

Bei den Szenarien 4.0 und 4.1 ergeben sich deutlich höhere Belastungsspitzen, die etwa im Jahr 2014 (Ende 1. Bauphase und Beginn 2. und 3. Bauphase) auftreten und sich zwischen ca. 537 und 556 Mio. €bewegen. Die Ursachen für diese hohen Belastungsspitzen liegen zum einen in der deutlich kürzeren Realisierungsdauer und der parallelen Umsetzung mehrerer Bauphasen. Zum anderen finden die Grundstücksverkäufe bei Szenario 4.0 und Szenario 4.1 im Wesentlichen erst in den Jahren 2020 bis 2024 statt. Demgegenüber stehen bei den Szenarien 1, 2 und 3 bereits während der Bauphasen die meisten Grundstücke für eine Veräußerung zur Verfügung, so dass die Verkaufserlöse zu einer Reduzierung der Belastungsspitzen beitragen.

Eine Reduzierung der Belastungsspitzen und eine gleichmäßigere Belastung des Haushaltes sind grundsätzlich durch verschiedene Finanzierungsvarianten möglich, die in Kapitel 6 der Langfassung des Berichtes näher beleuchtet werden.

Barwerte

Die Barwertermittlung für Variante II führt zu einem sehr ähnlichen Ergebnis wie die statische Betrachtung für Variante II: Die Barwerte der Szenarien liegen sehr dicht beieinander. Der niedrigste Barwert (Szenario 4.1) liegt nur um ca. 11% unter dem höchsten Barwert (Szenario 3). Die Barwertbetrachtung führt auch zur gleichen Ergebnisreihenfolge, wie die statische Betrachtung.

Abschließender Hinweis

Wir möchten darauf hinweisen, dass die monetäre Beurteilung zwar auf detaillierten Analysen spezialisierter Dienstleistungsunternehmen basiert, sie aber dennoch aufgrund des frühen Planungsstandes und des voraussichtlich sehr langen Realisierungszeitraumes naturgemäß mit einer hohen Unsicherheit behaftet ist.

6. Finanzierungsvarianten (*Ernst & Young*)

Sämtliche Ausführungen zu den Finanzierungsvarianten und deren Zuordnung zu den verschiedenen Entwicklungsszenarien der Universität Hamburg sowie die beispielhafte Berechnung von Finanzierungsverläufen im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsanalyse stehen unter dem Vorbehalt funktionierender Kredit- und Kapitalmärkte. Im Kontext der aktuellen ökonomischen Rahmenbedingungen, die von einer Finanz- und Wirtschaftskrise geprägt sind sowie der überaus komplexen Investitions- und Desinvestitionssystematik der jeweiligen Entwicklungsszenarien, ist eine Prognose zukünftiger Finanzierungsbedingungen für die einzelnen Finanzierungsvarianten nicht möglich. Sobald eine Normalisierung der Finanzmärkte eingetreten sein wird, sollte im Rahmen einer Analyse der Finanzierungsstandards potentieller Kapitalgeber festgestellt werden, inwieweit eine Anpassung der Ergebnisse erforderlich ist.

Aufgrund der spezifischen Ausprägungen der Entwicklungsszenarien, beispielsweise in Bezug auf Planungs- und Bauzeit, Neubau-/ Sanierungsanteil, technische und ökonomische Risiken etc., bieten sich unterschiedliche Finanzierungsvarianten, auch in Kombinationen miteinander, an. Unter der Annahme funktionierender Kredit- und Kapitalmärkte wurden im Rahmen dieser Studie entsprechende marktgängige Finanzierungsvarianten identifiziert und in Kapitel 6.1 bis 6.1.4 dargestellt.

Grundsätzlich gilt, dass Finanzierungsvarianten, die die Bonität der Stadt berücksichtigen, wie z.B. Kommunaldarlehen oder PPP-Modelle ohne Eigentumsübergang mit Forfaitierung, tendenziell geringere Haushaltsbelastungen verursachen als Finanzierungsvarianten, die unter Einbindung privater Investoren, wie z.B. PPP-Modelle ohne Eigentumsübergang mit Projektfinanzierung oder PPP-Mietmodelle

mit Erbbaurecht umgesetzt werden würden. Andererseits steigt mit zunehmender Involvierung privater Investoren die Übertragbarkeit von Risiken, wie z.B. Planungs- oder Fertigstellungsrisiken, und Aufgaben, wie z.B. Bauunterhaltung oder Betrieb. Zum Zwecke der Visualisierung unterschiedlicher Zahlungsverläufe wurden in Kapitel 6.2 vereinfachende grafische Darstellungen platziert, die die jeweilige Haushaltsbelastung ohne und mit Einbindung privater Investoren simulieren.

6.1. Beurteilung möglicher Finanzierungsmodelle

Im Folgenden werden verschiedene Finanzierungsvarianten im Hinblick auf ihre Eignung für die jeweiligen Entwicklungsszenarien bewertet. Die folgenden Finanzierungsoptionen wurden betrachtet:

- Kommunalkredit
- Private Vorfinanzierungsmodelle
- ÖÖP-Modell ohne Eigentumsübergang
- PPP-Modell ohne Eigentumsübergang mit Forfaitierung
- PPP-Modell ohne Eigentumsübergang mit Projektfinanzierung
- PPP-Mietmodell mit Erbbaurecht
- Energie-Contracting-Modell
- Stiftungsmodell

Die nachfolgenden beiden Abbildungen stellen die Finanzierungsvarianten den Entwicklungsszenarien gegenüber und dokumentieren die Rangfolge ihrer jeweiligen Eignung.

Abbildung 157: Eignung der Finanzierungsmodelle für die Entwicklungsszenarien

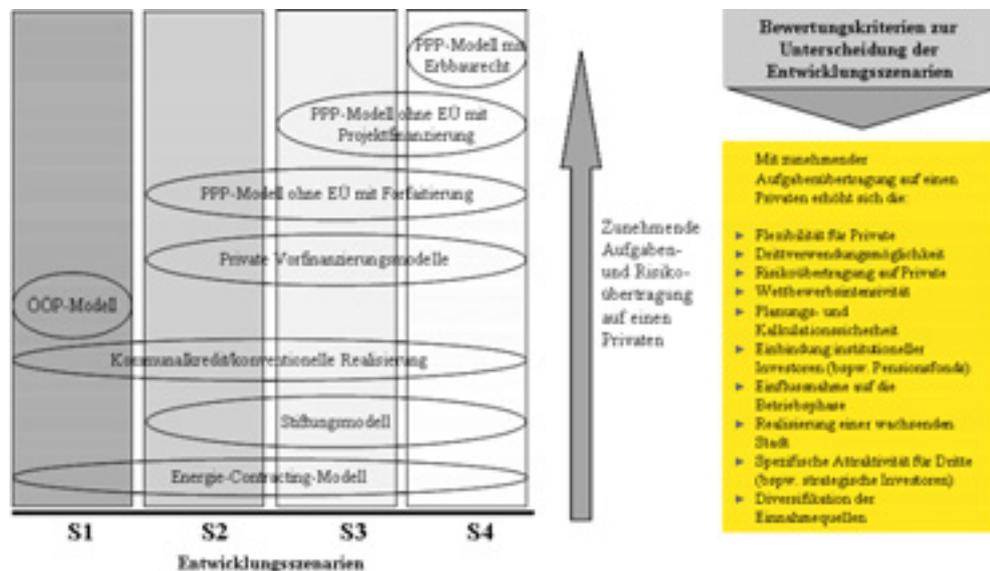
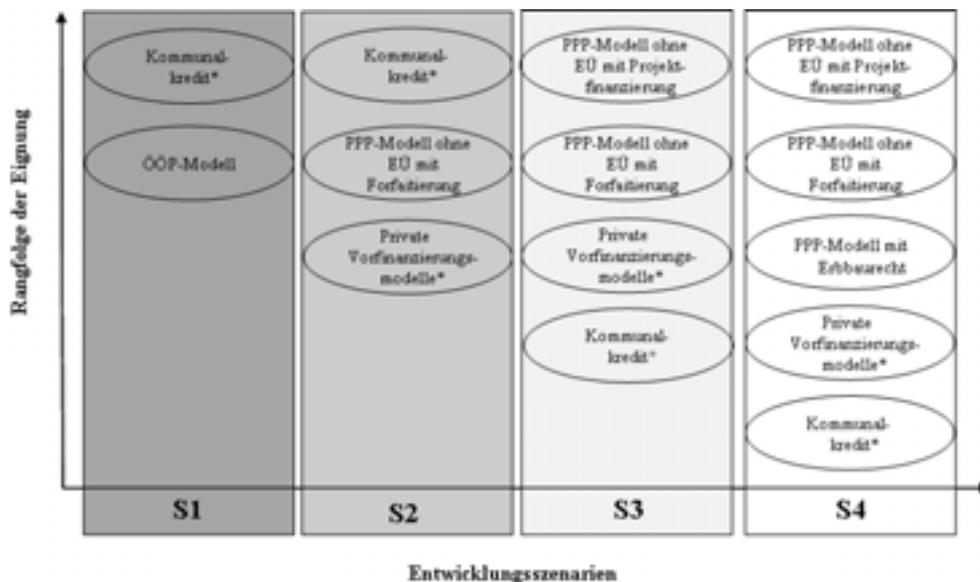


Abbildung 158: Rangfolge der für die Szenarien geeigneten Finanzierungsmodelle



* Die Finanzierungsmodelle Kommunalkredit und private Vorfinanzierungsmodelle eignen sich gut in Kombination mit einem Energie-Contracting-Modell.
Das Stiftungsmo-
dell sollte nicht als eigenständiges Finanzierungsmodell sondern als eine mögliche Organisationsform betrachtet werden und ist für die Szenarien 2, 3 und 4 geeignet.

6.1.1. Entwicklungsszenario 1

Kurzbeschreibung

Entwicklungsszenario 1 unterstellt die Modernisierung der Universitätsgebäude mit Abriss in stark beschränktem Umfang und mit Ergänzungsbauten am derzeitigen Standort. Im Gegensatz zum Neubau werden bei Modernisierungsmaßnahmen in bestehende Quartiere (Gebäude) und bei vorhandener umgebender Bebauung bzw. Infrastruktur besondere Anforderungen gestellt. Die Modernisierungsarbeiten können nur schrittweise erfolgen und werden durch die jeweils notwendigen Umzüge beeinflusst. Die Sanierungsintensität ist sehr hoch, da der größte Teil der Gebäude vollständig saniert werden muss.

Bei Sanierungsmaßnahmen bestehen weitaus höhere technische und ökonomische Risiken als bei einem Neubau. Durch die besonderen bauordnungsrechtlichen und ggf. auch denkmalpflegerischen Anforderungen und durch die bestehende Gebäudestruktur wird die Planung von Sanierungsmaßnahmen erschwert. Da jedes Sanierungsprojekt individuell in Abhängigkeit von der vorhandenen Bausubstanz geplant werden muss, ist eine Vergleichbarkeit mit anderen Sanierungsmaßnahmen nur eingeschränkt möglich.

Durch die sehr lange Sanierungs-/Bauzeit (inkl. Planungsphase) von geschätzten 20 Jahren, die sich durch die notwendige sukzessive Vorgehensweise bei der Modernisierung der Gebäude ergibt, ist eine Vergabe der Sanierungsarbeiten in einem Gesamtpaket schwer möglich. Eine Preiskalkulation bei einer so langen Bauzeit ist sehr schwierig und unsicher. Die gesamten Kosten für Umzüge und Interimslösungen sind schwer kalkulierbar. Eine genaue Kostenschätzung zu Beginn der Sanierungsmaßnahmen ist mit hoher Unsicherheit behaftet und wird auf der Seite möglicher Bieter wahrscheinlich zu erheblichen Risikoaufschlägen führen.

Somit ist eine zeitlich aufeinander folgende Einzelpaketvergabe der Modernisierungsarbeiten realistisch. Die Stadt hat bei Einzelpaketvergabe mehrere Auftragnehmer bzw. Vertragspartner. Somit sollte zur zentralen Steuerung und Überwachung der Einzelpakete ein leistungsfähiges Projektcontrolling bestehen. Eine

Geeignete Finanzierungsmodelle

Planungs- und Kalkulationssicherheit für die Stadt ist aufgrund der dargestellten Charakteristika des Szenarios 1 über die gesamte Projektlaufzeit nicht gegeben.

Die Kommunalkreditfinanzierung ist für Szenario 1 aufgrund der dargestellten Charakteristika die am besten geeignete Finanzierungsvariante. Kommunalkredite sind universell für Bau- und Sanierungsmaßnahmen geeignet. Sie bieten eine günstige Finanzierung von langlebigen Investitionen. Vorteile sind, dass die Steuerungs- und Kontrollhoheit bei der Stadt verbleibt, die Projektvorbereitungsphase kurz ist und geringe Transaktionskosten anfallen. Des Weiteren können spezialisierte regionale mittelständische Handwerksbetriebe bei einer Einzelgewerkvergabe am Uni-Projekt partizipieren.

Zur weiteren Optimierung wäre eine Kombination einer Kommunalkreditfinanzierung mit einem Energie-Contracting-Modell vorstellbar. Bei der Universität gibt es noch hohes Optimierungspotential bei der Energienutzung, welches durch Energie-Contracting-Modelle erschlossen werden kann. Bei einem Energiespar-Contracting verpflichtet sich somit der private Contractor gegenüber der Stadt Energiesparpotenziale aufzuzeigen und durch entsprechende Investitionen in die Anlagentechnik, deren Überwachung, Steuerung und Instandhaltung für Einsparungen zu sorgen. Die Energieversorgung selbst erfolgt nach wie vor durch einen separaten Vertrag zwischen der Stadt und einem Energieversorger. Das technische Gebäudemanagement der Energieanlagen sowie das Energiemanagement und -controlling wird von eigenem Personal des Contractors durchgeführt. Die weiteren Bauunterhaltungs- und Bewirtschaftungsmaßnahmen können weiterhin durch das bestehende Personal der Stadt bzw. der Universität durchgeführt werden.

Des Weiteren ist auch vorstellbar, dass die Baumaßnahmen über ein ÖÖP-Modell umgesetzt werden. Öffentlich-Öffentliche Partnerschaften (ÖÖP) unterscheiden sich von Public Private Partnerschaften (PPP) dadurch, dass die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen auf einem öffentlichen Grundstück nicht von einem privaten Unternehmen, sondern von einer öffentlichen (Bau) Gesellschaft durchgeführt werden. Das bedeutet, dass eine stadteigene Gesellschaft im Auftrag der Stadt eine

öffentliche Immobilie auf dem Grundstück der Stadt plant, baut, finanziert und betreibt. Die Finanzierung eines ÖÖP-Modells ohne Eigentumsübergang könnte über eine Forfaitierung erfolgen. Vorteilhaft im Vergleich zu PPP ist bei ÖÖP-Modellen der Verbleib der strategischen Steuerungshoheit bei der Stadt. Darüber hinaus eignet sich das Modell auch für weniger marktgängige Baumaßnahmen. Nachteilig könnte sich der mangelnde Wettbewerb erweisen. Eine Übertragung des Grundeigentums und der Bauherreneigenschaft wäre nicht zwingende Voraussetzung für ein ÖÖP-Modell, ist aber auch vorstellbar. Daraus ergeben sich weniger Vorteile für die Finanzierung als vielmehr Effizienzgewinne durch die Zentralisierung der zersplitterten Zuständigkeiten beim Gebäudemanagements sowie der Einführung eines Mieter-Vermieter-Modells. Nachteilig wäre, dass eine bestehende Gesellschaft für diese Zwecke voraussichtlich nicht in Frage kommt.

Weniger geeignete
Finanzierungsmodelle

Das Szenario 1 ist für ein PPP-Modell am wenigsten geeignet, da die Kostenvorteile und Synergieeffekte von PPP-Modellen, die durch die Umsetzung des Lebenszyklusansatzes erzielt werden, hier am wenigsten zum Tragen kommen. Der Innovationsspielraum und die Einflussnahme auf die Betriebsphase bereits während der Planungsphase sind im Gegensatz zu Neubauprojekten für Private geringer. Durch den geringen Optimierungsspielraum und die eingeschränkte gestalterische Flexibilität des privaten Auftragnehmers sind Kostenvorteile bspw. aufgrund von Baukosteneinsparung und Bauzeitverringerung nur wenig gegeben. Neben dem Leistungs- bzw. Nutzungsentgelt der Stadt sind i.d.R. keine weiteren Einnahmequellen für die Privaten vorhanden.

6.1.2. Entwicklungsszenario 2

Kurzbeschreibung

Das Entwicklungsszenario 2 unterstellt den weitestgehenden Abriss der bestehenden Gebäude und den umfangreichen Neubau der Universität am derzeitigen Standort Eimsbüttel. Die Problematik aus finanzierungsseitiger Sicht bei diesem Szenario ist - ebenso wie bei Szenario 1 -, dass Abriss und Neubau der Universitätsgebäude nur schrittweise erfolgen können. Die Kosten für Umzüge und

Interimslösungen sind hoch und die Abläufe müssen gut organisiert sein. Die Planungs- und Bauzeit ist mit geschätzten 20 Jahren, ebenso wie in Szenario 1, sehr lang. Durch den nur schrittweise und aufeinander folgenden Abriss und Neubau der Gebäude ist eine Vergabe der Baumaßnahmen in einem Gesamtpaket kaum möglich (analog Szenario 1).

Eine sichere Preiskalkulation für das Gesamtpaket bei einer so langen Bauzeit ist sehr schwierig. Somit ist eine zeitlich aufeinander folgende Einzelpaketvergabe der Baumaßnahmen sinnvoll und realistisch. Das Investitionsvolumen würde gestüktelt werden, wodurch die Bauzeiten je Paket besser kalkulierbar wären. Aber auch bei einer Einzelpaketvergabe sind die Vertragswerke sehr komplex und mit vielen Preisgleitklauseln für die Privaten zu versehen. Die Stadt hat bei Einzelpaketvergabe voraussichtlich eine Vielzahl von Auftragnehmern bzw. Vertragspartnern. Zur zentralen Steuerung und Überwachung der Einzelpakete muss ein leistungsfähiges Projektcontrolling bestehen. Die langfristige Planungs- und Kalkulationssicherheit ist für die Stadt zum heutigen Zeitpunkt aufgrund der dargestellten Charakteristika des Szenarios 2 nicht gewährleistet.

Geeignete
Finanzierungsmodelle

Durch die Aufteilung der Neubaumaßnahmen in einzelne Pakete können unterschiedliche Finanzierungsmodelle für das Entwicklungsszenario 2 einbezogen werden. Für das Entwicklungsszenario 2 ist eine Kommunalkreditfinanzierung am besten geeignet. Eine Kombination mit einem Energie-Contracting-Modell, bspw. einem Energieliefer- bzw. Anlagen-Contracting-Modell, wäre durchaus vorstellbar (analog Szenario 1).

Auch die Finanzierung über ein PPP-Modell ohne Eigentumsübergang in Form einer Forfaitierung wäre umsetzbar. Einzelne Pakete können an Private vergeben und günstig durch eine Forfaitierung finanziert werden. Bei einer Forfaitierung mit Einredeverzichtserklärung verbleiben aber viele Projektrisiken bei der Stadt. (u.a. Rückübertragung des Kontrahenten- und Kreditrisikos). Die Privaten haben sichere Leistungsentgelte ab der Betriebsphase.

Private Vorfinanzierungsmodelle wie Investoren- und Mietkaufmodelle sind generell für Neubauprojekte und somit für einzelne Pakete gut geeignet. Denkbar ist bspw. ein Portfolio, in dem Liegenschaften zusammengeführt sind, die keine hochschulspezifischen Eigenschaften aufweisen, wie z.B. Verwaltungsgebäude. Die Stadt hat bereits in der Vergangenheit gute Erfahrungen mit privaten Vorfinanzierungsmodellen sammeln können. Jedoch werden bei dieser Finanzierungsvariante i.d.R. nur die Baumaßnahme und die Finanzierungsleistung (evtl. noch Planung) in einem Leistungspaket an Private übergeben. Der Betrieb und die Bauunterhaltung der Hochschulimmobilien werden weiterhin durch die Stadt durchgeführt.

Bei privaten Vorfinanzierungsmodellen wird eher ein Preis- und Kostenwettbewerb bezogen auf die Errichtung eines Gebäudes, als ein Qualitäts- und Ideenwettbewerb bezogen auf die gesamte Lebensdauer des Gebäudes, unterstellt. Dies wirkt dem Lebenszyklusgedanken entgegen, denn kostengünstiges Bauen beinhaltet nicht gleichzeitig eine Minimierung der Lebenszykluskosten einer Immobilie. Das Risiko besteht, dass Private aus Renditegesichtspunkten bei einem Pauschalpreis Kosteneinsparungen z.B. bei den zu verwendenden Materialien vornehmen, die zu einer Minderung der Bauqualität führen können. Die Folgekosten in der Betriebsphase hätte dann die Stadt zu tragen. Auch ist eine wertorientierte Bauunterhaltung nicht gewährleistet, da die Stadt den Betrieb und die Bauunterhaltung übernimmt. Somit besteht die Gefahr eines Sanierungsstaus nach Fertigstellung aufgrund unterlassener, haushaltsbedingter Instandhaltungsmaßnahmen.

Weniger geeignete
Finanzierungsmodelle

Das Szenario 2 ist für ein PPP-Modell mit Projektfinanzierung sowie ein PPP-Mietmodell mit Erbbaurecht nicht gut geeignet, da die Vorteile von PPP-Modellen, wie z.B. Sicherheit bei Zeit- und Kostenplanung sowie Zeitersparnis und Kosteneinsparungen, hier nicht vollumfänglich zum Tragen kommen.

Eine ausreichende Cashflow-Generierung, die für eine Projektfinanzierung erforderlich ist, wäre bei Entwicklungsszenario 2 wahrscheinlich nicht gegeben, da neben den Leistungs- bzw. Mietentgeltzahlungen der Stadt an die Privaten zusätz-

liche Einnahmequellen zur Erzielung eines langfristig stabilen Cashflows nicht zu erwarten sind.

Die gestalterische Flexibilität und der Innovationsspielraum für Private sind im Rahmen des Szenarios 2 eingeschränkt, da diese die Universitätsgebäude bereits in einer bestehenden Infrastruktur und einer bebauten Umgebung errichten und modernisieren müssen. Eine Erschließung der Bebauungsflächen nach eigenen Vorstellungen, wie es z.B. in Entwicklungsszenario 4 möglich wäre, ist in Szenario 2 nicht umsetzbar. Des Weiteren würden die Privaten auch die Abrisskosten, die Kosten für Umzüge und Interimslösungen und alle damit einhergehenden Risiken tragen. Kostenvorteile bspw. aufgrund von Baukosteneinsparung und Bauzeitverringerung können somit nur bedingt oder sogar gar nicht erzielt werden.

Durch diesen geringen Optimierungsspielraum und die mangelnde gestalterische Flexibilität für Private besteht die Gefahr, dass bei Szenario 2 die Wettbewerbsintensität interessierter Investoren gegenüber Szenario 3 oder 4 weit weniger ausgeprägt sein wird. Neben dem Leistungs- bzw. Nutzungsentgelt der Stadt sind i.d.R. keine weiteren Einnahmequellen realisierbar.

6.1.3. Entwicklungsszenario 3

Kurzbeschreibung

In Entwicklungsszenario 3 erfolgen die Verlagerung von Teilen der zentralen Universitätsbereiche auf das Gelände des heutigen Überseezentrums und der Neubau und die Verdichtung der bestehenden Gebäude am Von-Melle-Park. Die Baumaßnahmen könnten bei diesem Szenario z.B. in zwei Einzelpakete aufgeteilt werden. Dabei ist für die Neubauten des Von-Melle-Parks mit einer Planungs- und Bauzeit von ca. 20 Jahren und für das Überseezentrum mit einer Planungs- und Bauzeit von ca. 10 Jahren zu rechnen.

Für Entwicklungsszenario 3 sind PPP-Modelle mit einer Forfaitierung und/oder einer Projektfinanzierung gut geeignet. Für die Baumaßnahmen am Von-Melle-Park sind PPP-Modelle ohne Eigentumsübergang in Form einer Forfaitierung, aber auch Kommunalkreditfinanzierungen, wie im Entwicklungsszenario 2, geeignet. Für die Neubauten auf dem Gelände des heutigen Überseezentrums sind aufgrund der kürzeren Planungs- und Bauzeit und der Möglichkeit der Privaten, weitere Einnahmequellen wie z.B. Mieten, Pachten aus Restaurants, Parkhäusern etc. zu generieren, PPP-Modelle mit einer Projektfinanzierung marktgängig.

Die Vorteile, die PPP-Modelle aufgrund des Lebenszyklusansatzes bieten, kommen bei diesem Szenario sehr gut zur Geltung. Durch den hohen Gestaltungs- und Innovationsspielraum der Privaten während der Planung und der damit verbundenen hohen Einflussnahme auf die Betriebsphase können Kostenvorteile und Synergieeffekte am besten realisiert werden. Nach einem Gutachten des Deutschen Institutes für Urbanistik²⁷ wurden bei den bisher untersuchten PPP-Projekten im Durchschnitt Effizienzgewinne von 10 Prozent gegenüber der konventionellen Realisierung erzielt. Darüber hinaus kam es zu deutlich geringeren Kostenüberschreitungen, zu Zeitersparnissen und Effizienzgewinnen in der Betriebsphase.

Die gestalterische Flexibilität ist für Private bei dem Paket „Neubau Kleiner Grasbrook“ groß und kann durchaus für institutionelle Investoren sehr interessant sein. Große kapitalintensive Infrastrukturprojekte sind aufgrund der langen Vertragslaufzeiten, der relativ sicher kalkulierbaren Risiken, der zu erwartenden langfristig stabilen Cashflows und daraus nachhaltig erzielbaren Renditen marktfähig. Die Refinanzierung von PPP-Modellen kann z.B. in der Betriebsphase über die Strukturierung eines offenen oder geschlossenen Immobilienfonds erfolgen. Einnahmequellen sind neben den Entgeltzahlungen der Stadt z.B. Mieten, Pachten aus Restaurants, Parkhäusern etc. Für die Stadt besteht der Vorteil einer hohen Planungs- und Kalkulationssicherheit, da die Entgeltzahlungen bei Vertragsabschluss fest

²⁷ Public Private Partnership Projekte - Eine aktuelle Bestandsaufnahme in Bund, Ländern und Kommunen. Herausgeber: Deutsches Institut für Urbanistik, Im Auftrag der PPP Task Force im BMVBW, 2005.

vereinbart werden. Des Weiteren ergibt sich für die Stadt während der Bauphase ein Liquiditätsvorteil, da die Mittelabflüsse erst ab Betriebsphase erfolgen.

Für das Paket „Neubau Kleiner Grasbrook“ sind PPP-Modelle ohne Eigentumsübergang gut geeignet. PPP-Modelle in Verbindung mit großvolumigen Projektfinanzierungen bieten sich insbesondere für bonitäts- und leistungsstarke, internationale Bauunternehmen an. Die Projektfinanzierung wird in Eigen- und Fremdkapitalanteile zerlegt, wobei die jeweiligen Kapitalquellen strukturiert werden können. Hinsichtlich des Fremdkapitalanteils kann eine horizontale (mehrere Banken gleichrangig) oder vertikale (junior-, mezzanine-, senior-, supersenior-Tranchierung) Syndizierung erfolgen. Der Eigenkapitalanteil kann durch Aufnahme von Eigenkapitalinvestoren verteilt werden.

Eine Eignung von PPP-Modellen in Verbindung mit einer Projektfinanzierung ist u.a. wesentlich davon abhängig, welche städtebaulichen Maßnahmen über die Errichtung von Teilen der zentralen Universitätsbereiche hinaus erfolgen, aus denen weitere Einnahmequellen generiert werden können. Insofern ist Voraussetzung, dass die Stadt bereit ist, nicht öffentliche Nutzungen (z.B. Restaurants, Cafés etc.) als Betreiber zu akzeptieren.

Für das Paket „Neubau und Verdichtung am derzeitigen Standort“ sind bspw. PPP-Modelle ohne Eigentumsübergang mit Forfaitierung gut geeignet. Die Kostenvorteile und Synergieeffekte durch die Umsetzung des Lebenszyklusansatzes lassen sich für Private ebenso gut erzielen wie beim Einzelpaket „Neubau Kleiner Grasbrook“. Da Private aber neben den Leistungs- bzw. Nutzungsentgelten der Stadt i.d.R. keine weiteren Einnahmequellen generieren können, ist eine Projektfinanzierung hier weniger gut geeignet. Eine Forfaitierung bietet hingegen die Möglichkeit einer günstigen kommunalkreditähnlichen Finanzierung.

Weniger geeignete Finanzierungsmodelle

Private Vorfinanzierungsmodelle wie Investoren- und Mietkaufmodelle sind zwar generell für Neubauprojekte gut geeignet. Jedoch gelten auch bei diesem Szenario die gleichen Nachteile, wie schon im Entwicklungsszenario 2 beschrieben.

Auch eine Kommunalkreditfinanzierung ist für Neubauprojekte zwar generell geeignet. Jedoch dürften die Vorteile einer PPP-Realisierung durch die Einbindung privaten Know-hows bei der Umsetzung des Lebenszyklusansatzes die Vorteile einer Kommunalkreditfinanzierung, die sich hauptsächlich durch geringe Finanzierungs- und Transaktionskosten ergeben, überkompensieren.

Ein Stiftungsmodell ist zwar grundsätzlich für Entwicklungsszenario 3 geeignet, kann aber nicht als eine reine Finanzierungsvariante betrachtet werden, weil es kurz- und mittelfristig zu keiner Entlastung des Haushaltes der Stadt kommen dürfte. Auch in Zukunft wird die Universität auf Finanzhilfen des Landes angewiesen sein, da der jährliche Finanzbedarf sicherlich nicht allein aus Erträgen eines Stiftungsgrundstockvermögens sowie aus Spenden finanzierbar wäre. Ein Stiftungsmodell sollte eher als ein Organisationsmodell betrachtet werden, bei welchem eine Übertragung des rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentums an den hochschulischen Liegenschaften und somit auch die Verpflichtung zur Wahrnehmung sämtlicher Eigentümeraufgaben auf die Universität erfolgt und diese somit mehr Autonomie erhält.

Langfristig gesehen besteht die Chance, dass der Haushalt der Stadt von finanziellen Verpflichtungen entlastet werden könnte. Voraussetzung ist, dass die Stiftungsmodelle erfolgreich umgesetzt werden und privates Kapital in erheblichem Umfang eingeworben wird.

6.1.4. Entwicklungsszenario 4

Kurzbeschreibung

In Entwicklungsszenario 4 erfolgt die vollständige Verlagerung fast aller Bereiche der Universität an den Kleinen Grasbrook. Aufgrund des großen Investitionsvolumens, der langen Planungs- und Bauzeit von ca. 12 Jahren und der angespannten Situation auf den Kapitalmärkten halten wir die Realisierung durch Private in mehreren Paketen für sinnvoll. Im Falle einer Stabilisierung der Kapital- und Kreditmärkte kann auch die Vergabe des Gesamtprojektes an einen Investor (z.B. internationaler Infrastrukturfonds) erfolgen.

Die Kostenvorteile und Synergieeffekte von PPP-Modellen kommen bei Szenario 4 am besten zum Tragen. Die gestalterische Flexibilität ist bei diesem Szenario für Private am größten. Bei Entwicklungsszenario 4 ist eine hohe Wettbewerbsintensität aufgrund der Attraktivität des Gesamtpaketes, bspw. hoher Gestaltungs- und Innovationsspielraum während der Planung und hohe Einflussnahme auf die Betriebsphase, für private Bieter wahrscheinlich. Durch den Optimierungsspielraum können Private Kostenvorteile und Synergieeffekte am besten realisieren. Das städtebauliche Ziel einer wachsenden Stadt - das Erschließen der Flächen auf dem Kleinen Grasbrook u.a. für den Wohnungsbau - kann durch Vergabe weiterer Grundstücksflächen auf dem Kleinen Grasbrook an Private sehr gut umgesetzt werden.

Des Weiteren sind große kapitalintensive Infrastrukturprojekte für institutionelle Investoren aufgrund des ausgewogenen Rendite/Risiko-Verhältnisses, der langen Vertragslaufzeiten, der relativ sicher kalkulierbaren Risiken, der langfristigen stabilen Cashflows und der nachhaltig erzielbaren Renditen attraktiv. Die Refinanzierung von PPP-Modellen kann z.B. in der Betriebsphase über die Strukturierung eines offenen oder geschlossenen Immobilienfonds erfolgen. Einnahmequellen sind neben den Entgeltzahlungen der Stadt z.B. Mieten, Pachten aus Restaurants, Kinos, Parkhäusern etc. Für die Stadt besteht der Vorteil einer hohen Planungs- und Kalkulationssicherheit, da die Entgeltzahlungen bei Vertragsabschluss fest verein-

Geeignete Finanzierungsmodelle

bart werden. Des Weiteren ergibt sich für die Stadt während der Bauphase ein Liquiditätsvorteil, da die Mittelabflüsse erst ab Betriebsphase erfolgen.

Für Entwicklungsszenario 4 sind PPP-Modelle ohne und mit Eigentumsübergang gut geeignet. PPP-Modelle in Verbindung mit großvolumigen Projektfinanzierungen bieten sich insbesondere für bonitäts- und leistungsstarke, internationale Bauunternehmen bzw. Investoren an. Die Projektfinanzierung wird in Eigen- und Fremdkapitalanteile zerlegt, wobei die jeweiligen Kapitalquellen strukturiert werden. Hinsichtlich des Fremdkapitalanteils kann eine horizontale (mehrere Banken gleichrangig) oder vertikale (junior-, mezzanine-, senior-, supersenior-Tranchierung) Syndizierung erfolgen. Der Eigenkapitalanteil kann durch Aufnahme von Eigenkapitalinvestoren verteilt werden.

Bei einem PPP-Mietmodell mit Erbbaurecht besitzen Private während der Vertragslaufzeit das Eigentum an den Universitätsgebäuden. Bei diesem Finanzierungsmodell ist die Risikoübertragung auf die Privaten am größten. Diese übernehmen alle Kosten und Risiken des Neubaus, des Betriebs und der Instandhaltung. Da sie Eigentümer der Universitätsgebäude sind und Nutzungsrechte an den Grundstücken besitzen, haben sie größtmöglichen Gestaltungsspielraum. Darüber hinaus können die Erbbaurechte mit Grundschulden belastet werden, so dass weitere Bebauungen (z.B. Cafés, Wohnhäuser, Restaurants etc.) realisiert werden können. Die Stadt und damit die Universität kann sich auf ihre Kernaufgaben Forschung und Lehre konzentrieren. Als Erbbaurechtsgeberin bleibt die Stadt weiterhin Grundstückseigentümerin.

Der Vorteil einer Gesamtpaketvergabe ist, dass die Stadt lediglich einem langfristigen Partner gegenübersteht. Andererseits besteht ein Bonitätsrisiko des Privaten, dessen wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ausreichen muss, um die ökonomischen Dimensionen des Szenarios 4 tragen zu können. Deshalb ist es durchaus auch denkbar, die Neubaumaßnahmen in Einzelpakete an verschiedene Partner zu vergeben.

Weniger geeignete
Finanzierungsmodelle

Private Vorfinanzierungsmodelle wie Investoren- und Mietkaufmodelle sind zwar generell für Neubauprojekte geeignet. Jedoch gelten auch für Entwicklungsszenario 3 die gleichen Nachteile dieser Finanzierungsvariante, wie in Entwicklungsszenario 2 dargestellt. Auch eine Kommunalkreditfinanzierung ist für Neubauprojekte zwar generell geeignet. Jedoch überwiegen die Vorteile einer PPP-Realisierung durch die Einbindung privaten Know-hows bei der Umsetzung des Lebenszyklusansatzes die Vorteile einer Kommunalkreditfinanzierung, die sich hauptsächlich nur durch geringe Finanzierungs- und Transaktionskosten ergeben.

Ein Stiftungsmodell ist zwar grundsätzlich für Entwicklungsszenario 4 geeignet, kann aber nicht als eine reine Finanzierungsvariante betrachtet werden (analog Entwicklungsszenario 3).

Vorstehende Ausführungen zeigen, dass für jedes Entwicklungsszenario mehrere Finanzierungsvarianten geeignet sein können, die überdies miteinander kombinierbar sind. Zur weiteren Optimierung der Finanzierungsmodelle können fallweise Kombinationen mit Energie-Contracting-Modellen sinnvoll sein.

6.2. Haushaltsbelastung

Im Rahmen der quantitativen Beurteilung wurden für jedes Szenario die jährlichen Salden ermittelt, die sich aus den geschätzten Investitionsausgaben, Betriebskosten und Erlösen – unter Berücksichtigung von Preissteigerungen – ergeben (siehe Kapitel 5.2.7). Eine mögliche Finanzierung der Investitionsausgaben blieb bei dieser Betrachtung noch unberücksichtigt.

Im Folgenden wird unterstellt, dass die Investitionsausgaben der unterschiedlichen Entwicklungsszenarien der Universität Hamburg jeweils durch gleiche Kreditausprägungen finanziert werden könnten. Aufgrund dessen, dass eine Prognose zukünftiger Finanzierungsbedingungen für die einzelnen Finanzierungsvarianten jedoch aktuell nicht möglich ist, zeigt die Betrachtung auf jährlicher Basis die

Relationen der jeweiligen Haushaltsbelastung pro Entwicklungsszenario. Die aufgeführten Absolutwerte dienen insofern lediglich der Darstellung dieser Relationen. In die Betrachtung werden nur die Kosten der Finanzierung (Zins), der Investitionen (Tilgung) sowie die Erlöse einbezogen. Betriebskosten bleiben außer Betracht.

Zum Zwecke der Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Entwicklungsszenarien werden in den nachstehenden Grafiken jeweils fünf Finanzierungsoptionen modellhaft dargestellt:

- Option 1 – Haushaltsfinanzierung

- Zahlung sämtlicher Investitionsausgaben direkt aus Mitteln des Investitionshaushaltes -

Bei der Haushaltsfinanzierung wird davon ausgegangen, dass sämtliche Investitionsausgaben in Abhängigkeit vom Bauablauf aus dem Investitionshaushalt der Stadt Hamburg aufgebracht werden können. Eine Finanzierung durch Aufnahme von Fremdmitteln wird dementsprechend nicht unterstellt. Erlöse werden in dem Jahr verrechnet, in dem sie anfallen.

- Option 2 – Annuitätendarlehen mit Teilamortisation

- Finanzierung der Investitionsausgaben durch Annuitätendarlehen -

Es wird unterstellt, dass die Investitionsausgaben in Abhängigkeit vom Bauablauf durch die Aufnahme von Annuitätendarlehen zu günstigen, kommunalkreditähnlichen Konditionen refinanziert werden können. Zudem wird eine anfängliche annuitätische Tilgung von 1% p.a. angenommen, aus der sich eine Laufzeit der einzelnen Darlehen von ca. 30 Jahren errechnet. Bei dieser Option ergibt sich die jährliche Haushaltsbelastung aus den Zahlungen der jahresweise aufgenommenen Darlehen und nicht, wie bei Option 1, aus den Investitionsausgaben. Am Ende des Betrachtungszeitraumes im Jahr 2038 ergibt sich bei allen Entwicklungsszenarien eine Restschuld in jeweils unterschiedlicher Höhe. Die Haushaltsbelastung wird um die Erlöse aus Mieten und Grundstücksverkäufen gemindert.

- Option 3 – Annuitätendarlehen mit Teilamortisation und **Sondertilgung**

Im Unterschied zu Option 2 erfolgt eine periodengerechte Berücksichtigung der Miet- und Verkaufserlöse als Sondertilgung auf die Gesamtreitschuld der

aufgenommenen Annuitätendarlehen. Die Sondertilgungen führen zu einer Reduzierung der Restschuld. Die Höhe der annuitätischen Zahlungen bleibt jedoch gleich, so dass die Darlehen entsprechend schneller getilgt werden. Insofern erfolgt eine Verrechnung der Erlöse auf Ebene der Finanzierung und nicht auf Ebene des Haushalte, wie es bei Option 2 der Fall ist.

- Option 4 – Annuitätendarlehen mit Vollamortisation

- Refinanzierung der Investitionsausgaben durch Annuitätendarlehen mit erhöhter Tilgung -

Wie bei Option 2 wird unterstellt, dass die Investitionsausgaben in Abhängigkeit vom Bauablauf durch die Aufnahme von Annuitätendarlehen finanziert werden können. Des Weiteren basieren die Kalkulationen auf einem erhöhten Tilgungssatz, der gewährleistet, dass die Finanzierungsmittel am Ende des Betrachtungshorizontes im Jahr 2038 vollständig zurückgeführt sein werden. Die jährliche Haushaltsbelastung wird um die Erlöse aus Mieten und Grundstücksverkäufen gemindert.

- Option 5 – Annuitätendarlehen mit Vollamortisation und **Sondertilgung**

Option 5 unterscheidet sich von Option 4 dadurch, dass die in Abhängigkeit vom Bauablauf entstehenden Miet- und Verkaufserlöse als Sondertilgung auf die Gesamtrestschuld der aufgenommenen Annuitätendarlehen berücksichtigt werden. Wie bei Option 3 werden somit die Erlöse aus Mieten und Grundstücksverkäufen auf Ebene der Finanzierung und nicht auf Ebene des Haushalts verrechnet, wie es bei Option 4 der Fall ist.

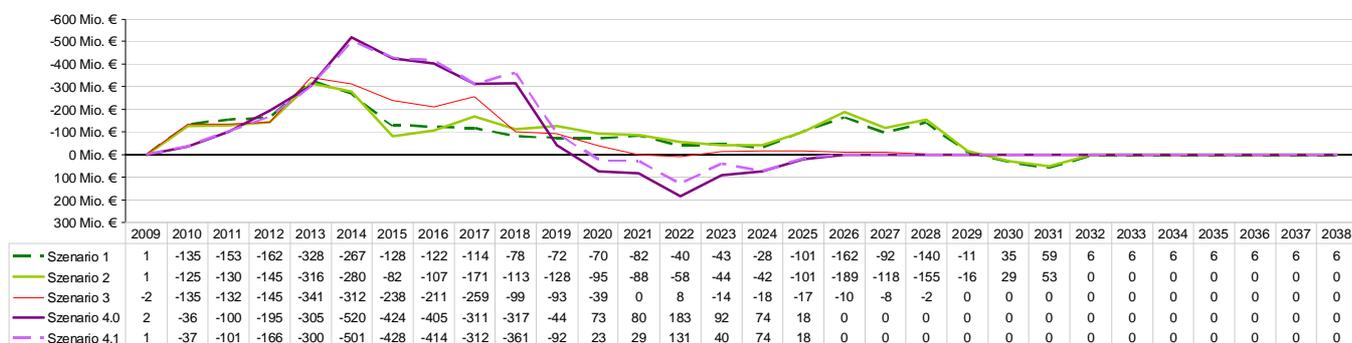
Die nachfolgenden graphischen Darstellungen ermöglichen einen Vergleich der Relationen der Haushaltsbelastung der unterschiedlichen Entwicklungsszenarien bei jeweils gleichen Finanzierungsbedingungen. Einbezogen werden in den dargestellten Cashflows ausschließlich die Kosten der Finanzierung, der Investitionen sowie die Erlöse, wobei Preissteigerungen berücksichtigt sind. Betriebskosten bleiben jedoch außer Betracht.

6.2.1. Haushaltsfinanzierung (Option 1)

Aufgrund der unterschiedlichen Bauzeit über ca. 20 Jahre bei S1 und S2 sowie in Teilen bei S3 ist die Haushaltsbelastung im Vergleich zu S4.0 und S4.1 in den ersten 10 Jahren des Betrachtungszeitraumes deutlich niedriger, übersteigt die Belastungen im Vergleich zu S4.0 und S4.1 in den folgenden 10 Jahren dann aber deutlich. Die positiven Spitzen bei S4.0 und S4.1 im Jahr 2022 resultieren aus umfangreichen Verkäufen von Grundstücken und Gebäuden, nachdem die Erschließungs- und Neubaumaßnahmen bis zum Jahr 2019 abgeschlossen sein werden. Insgesamt ist die Haushaltsbelastung bei S1, S2 und S3 über den gesamten Zeitraum betrachtet gleichmäßiger als bei S4.0 und S4.1.

Abbildung 159: Vergleich der Haushaltsbelastung pro Szenario bei Option 1

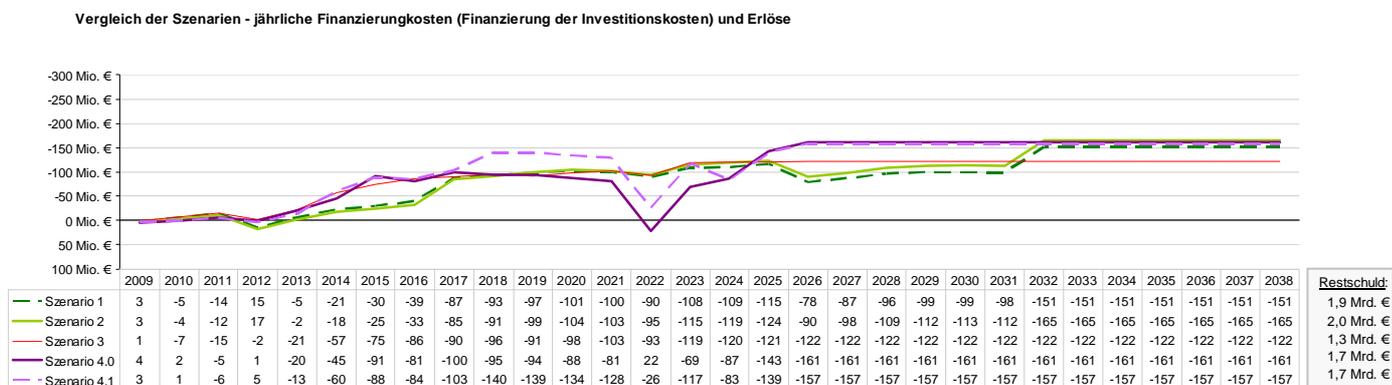
Vergleich der Szenarien - jährliche Investitionskosten und Erlöse



6.2.2. Annuitätendarlehen mit Teilamortisation (Option 2)

Im Vergleich zur Finanzierung der Investitionsausgaben direkt aus dem Haushalt ist bei der Finanzierung durch Aufnahme von Annuitätendarlehen analog des Bauablaufes, eine deutlich gleichmäßigere Verteilung der Haushaltsbelastung über die Projektlaufzeit gegeben. Die jährliche Haushaltsbelastung ergibt sich durch die annuitätischen Zahlungen. Die in dem jeweiligen Jahr auftretenden Erlöse bewirken hingegen eine unmittelbare Entlastung auf Ebene des Haushalts.

Abbildung 160: Vergleich der Haushaltsbelastung pro Szenario bei Option 2



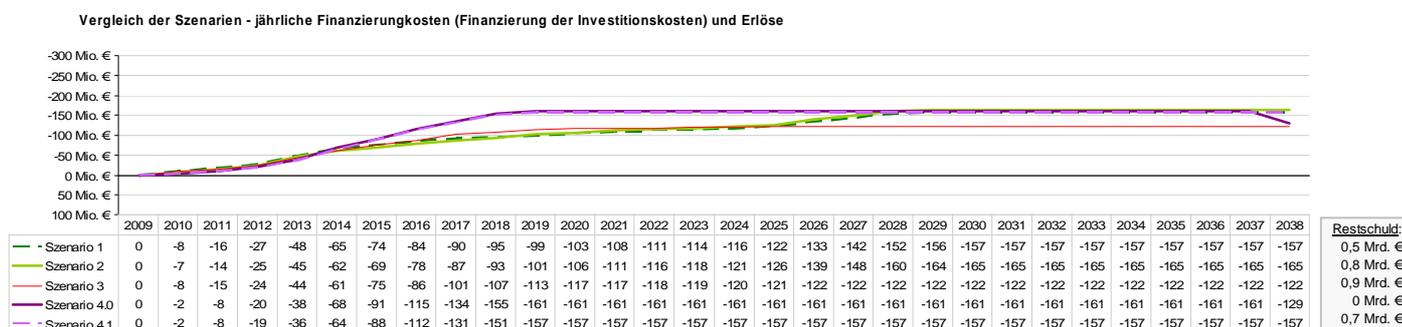
Bei einer unterstellten anfänglichen Tilgung von 1% p.a. ergibt sich für die jeweiligen Darlehen eine Laufzeit von ca. 30 Jahren, was insbesondere bei den Szenarien S1, S2 und S3 eine Gesamtfinanzierungslaufzeit bis ca. 2055 auslöst (da die letzte Kreditaufnahme ca. im Jahr 2029 erfolgt). Durch den sehr weit gestreckten Finanzierungshorizont in Verbindung mit kommunalkreditähnlichen Zinskonditionen sind verhältnismäßig niedrige jährliche Finanzierungsbelastungen gegeben, die sich allerdings über zwei Generationen erstrecken.

Aufgrund der spezifischen Bauabläufe bei S4.0 und S4.1 erfolgt die Kreditaufnahme zu einem früheren Zeitpunkt als bei S1 und S2, so dass die Restschuld im Jahr 2038 bei S4.0 und S4.1 unter der Restschuld bei S1 und S2 liegt, obwohl die Investitionsausgaben bei S4.0 und S4.1 insgesamt höher sind.

6.2.3. Annuitätendarlehen mit Teilamortisation und Sondertilgung (Option 3)

Bei Finanzierungsoption 3 wird der Glättungseffekt durch die Refinanzierung der Investitionsaufwendungen in Form von kommunalkreditähnlichen Annuitätendarlehen analog des Bauablaufes besonders deutlich. Bei Option 3 werden die gleichen jährlichen Annuitätendarlehen zu gleichen Konditionen aufgenommen wie bei Option 2. Im Unterschied zu Option 2 werden jedoch die Miet- und Verkaufserlöse im Zeitpunkt ihres Anfalls bzw. Entstehens als Sondertilgung mit der Restschuld verrechnet. Folglich werden die Ausschläge im Jahr 2022, die bei Option 2 bei den Entwicklungsszenarien S4.0 und S4.1 noch deutlich erkennbar waren, geglättet.

Abbildung 161: Vergleich der Haushaltsbelastung pro Szenario bei Option 3

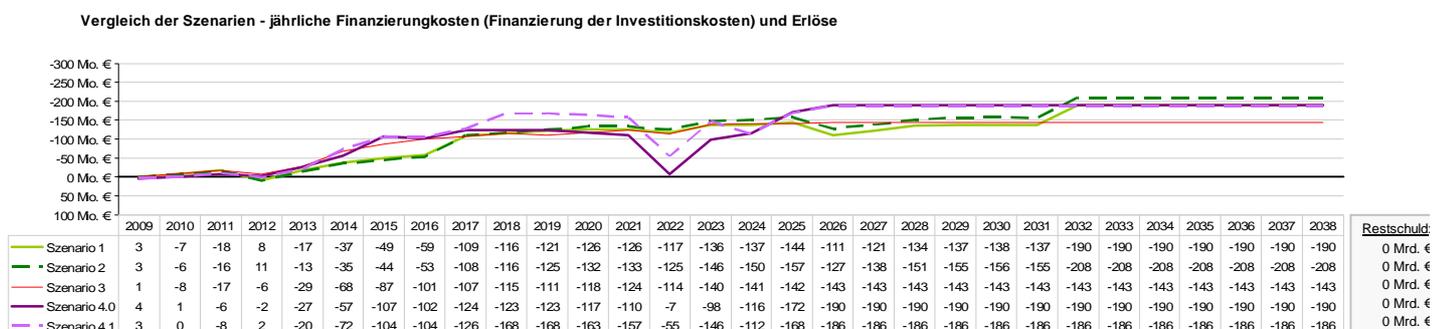


Bei einer unterstellten anfänglichen Tilgung von 1% p.a. ergibt sich für die jeweiligen Darlehen eine Laufzeit von ca. 30 Jahren. Da aber die Miet- und Verkaufserlöse zur Sondertilgung der Kredite genutzt werden, reduziert sich deren Laufzeit deutlich. Während bei Option 2 für das Szenario 4.0 im Jahr 2038 noch eine Restschuld ausgewiesen wurde, sind die Finanzierungsmittel bei Option 3 im Jahr 2038 bereits vollständig zurückgeführt. Bei den anderen Entwicklungsszenarien ist die Restschuld ebenfalls deutlich niedriger als bei Option 2.

6.2.4. Annuitätendarlehen mit Vollamortisation (Option 4)

Finanzierungsoption 4 ist geprägt durch Tilgungssätze, die deutlich über denjenigen einer kommunalkreditähnlichen Finanzierung liegen, wie sie bei den Optionen 2 und 3 angenommen wurden. Die Tilgungssätze gewährleisten, dass die Finanzierungsmittel am Ende des Betrachtungshorizontes im Jahr 2038 vollständig zurückgeführt sein werden.

Abbildung 162: Vergleich der Haushaltsbelastung pro Szenario bei Option 4

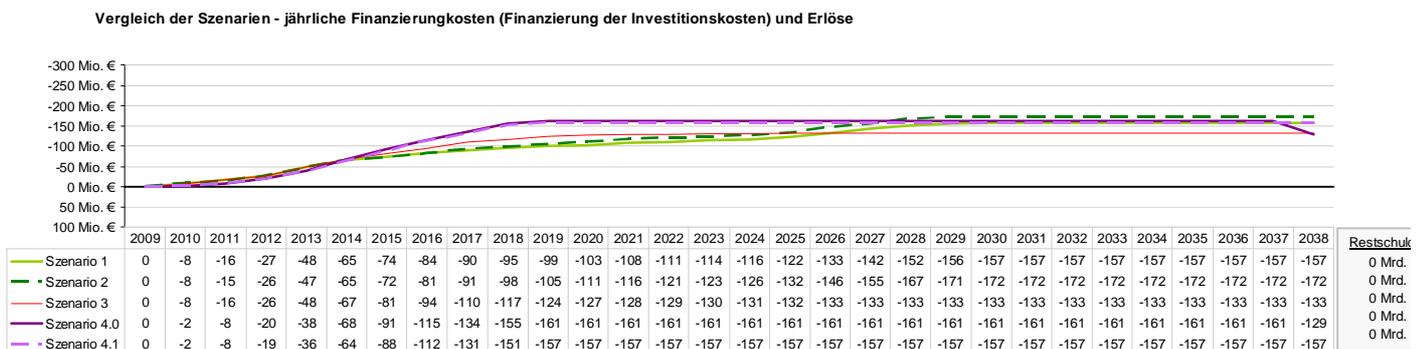


Deutlich zu erkennen ist die bei allen Entwicklungsszenarien höhere jährliche Haushaltsbelastung im Vergleich zu Finanzierungsoption 2 aufgrund der höheren Finanzierungsbelastung. Allerdings erfolgt keine Verlagerung von Finanzierungskosten auf die nachfolgende Generation, wie es bei den Optionen 2 und 3 (außer Szenario 4.0) der Fall wäre.

6.2.5. Annuitätendarlehen mit Vollamortisation und Sondertilgung (Option 5)

Finanzierungsoption 5 unterscheidet sich von Option 4 im Wesentlichen durch den noch stärker ausgeprägten Glättungseffekt, der durch die Verwendung der Miet- und Verkaufserlöse zur Sondertilgung der Annuitätendarlehen entsteht. Ähnlich wie bei der Finanzierungsoption 3 werden auch die Ausschläge im Jahr 2022, die bei Option 4 bei den Entwicklungsszenarien S4.0 und S4.1 noch deutlich erkennbar waren, somit geglättet.

Abbildung 163: Vergleich der Haushaltsbelastung pro Szenario bei Option 5



Im Vergleich zu Option 3 ergeben sich bei Option 5 durch die höheren Tilgungssätze entsprechend höhere jährliche annuitätische Zahlungen.

6.3. Zusammenfassung

Die Entwicklungsmaßnahme der Universität Hamburg stellt sehr spezifische planerische, bauliche und wirtschaftliche Herausforderungen an die Stadt. Die Entwicklungsszenarien unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich der erforderlichen finanziellen Aufwendungen, sondern auch durch unterschiedliche Bauzeiten sowie durch unterschiedliche Neubau-/ Sanierungsvolumen. Diese Aspekte müssen bei der Beurteilung der jeweils passenden Finanzierungsstruktur berücksichtigt werden. Im Rahmen dieser Studie wurden daher die verschiedenen Entwicklungsszenarien dahin gehend untersucht, welche Finanzierungsarten für das jeweilige Szenario geeignet sind.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Finanzierungsvarianten, die aufgrund der Bonität der Stadt Hamburg günstige Finanzierungsbedingungen aufweisen, wie z.B. Kommunaldarlehen oder PPP-Modelle ohne Eigentumsübergang mit Forfaitierung, tendenziell geringere Finanzierungskosten verursachen, als Finanzierungsvarianten, bei denen auf die Bonität privater Investoren abgestellt wird, wie z.B. PPP-Modelle ohne Eigentumsübergang mit Projektfinanzierung oder PPP-Mietmodelle mit Erbbaurecht. Den höheren Finanzierungskosten stehen Effizienzvorteile aus z.B. der Übertragung von Risiken, wie z.B. Planungs- oder Fertigstellungsrisiken, und Aufgaben, wie z.B. Bauunterhaltung oder Betrieb, gegenüber. Darüber hinaus wird die Einbindung privaten Know-Hows verstärkt, wodurch weitere Einsparpotenziale genutzt werden können.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für **Entwicklungsszenario 1** Kommunalkreditfinanzierungen sowie ÖÖP-Modelle und Kombinationen aus diesen Finanzierungsvarianten prädestiniert sind. **Das Entwicklungsszenario 2** ist ebenfalls für Kommunalkreditfinanzierungen, aber auch für PPP-Modell ohne Eigentumsübergang in Form einer Forfaitierung geeignet, wobei auch private Vorfinanzierungsmodelle für einzelne Projekt-Pakete denkbar sind. Bei einer Entscheidung für **Entwicklungsszenario 3** können PPP-Modelle mit einer Forfaitierung und/oder einer Projektfinanzierung gut eingesetzt werden und bei **Entwicklungsszenario 4** kommen PPP-Modelle mit und ohne Eigentumsübergang

am besten zum Tragen. Jedes Entwicklungsszenario kann auch mit mehreren Finanzierungsvarianten kombiniert werden. Die Ergebnisse der Analyse sind jedoch abhängig von funktionierenden Kredit- und Kapitalmärkten. Vor dem Hintergrund der aktuellen ökonomischen Rahmenbedingungen sind die Aussagen in Kapitel 5.1 als Tendenzaussagen zu verstehen.

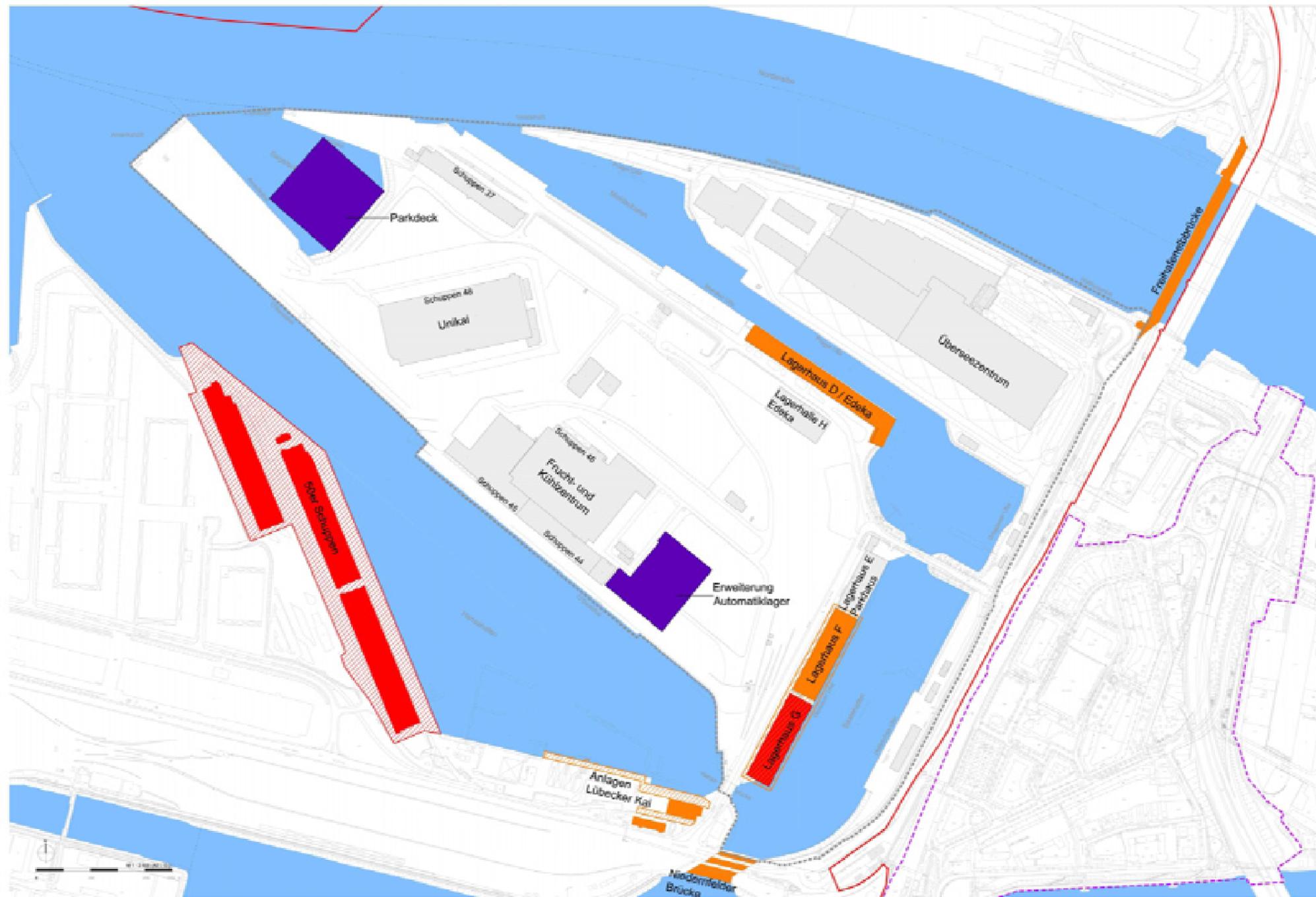
7. Anlagen

- Anlage 1: Überblick über das Untersuchungsgebiet
- Anlage 2: Baulicher Bestand auf dem Kleinen Grasbrook
- Anlage 3: Eigentumsverhältnisse auf dem Kleinen Grasbrook
- Anlage 4: Hauptmietverhältnisse auf dem Kleinen Grasbrook
- Anlage 5: Gewidmete Flächen
- Anlage 6: Geländehöhen auf dem Kleinen Grasbrook
- Anlage 7: Kaianlagen auf dem Kleinen Grasbrook
- Anlage 8: Hafenanlagen auf dem Kleinen Grasbrook
- Anlage 9: Zustandsbeschreibung der Kaimauern
- Anlage 10: Flächen für eine hafenwirtschaftliche Nutzung auf dem südlichen O'Swaldkai
- Anlage 11: Ergebnis der monetären Beurteilung (statische Betrachtung, Variante I)
- Anlage 12: Ergebnis der monetären Beurteilung (statische Betrachtung, Variante I)

Anlage 1: Überblick über das Untersuchungsgebiet



Anlage 2: Baulicher Bestand auf dem Kleinen Grasbrook



Legende

- Gebäudebestand
- Bauverfahren in Planung (H. Bau)
- Freihafengrenze
- Hafengabengrenze
- Eingetragenes Kulturdenkmal
- Erkenntes Kulturdenkmal
- Eingetragenes Kulturdenkmalensemble
- Erkenntes Kulturdenkmalensemble
- Untersuchungsgebiet

Copyright:
© 2014, 2015, Hamburger Hafen und Logistik AG (HHLA), August 2015
Stadtentwicklung Center Hamburg (StEH) Hamburg, September 2015

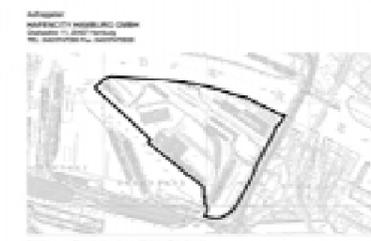
Lagerhaus D, Blick von Norden



Lagerhaus F, Blick aus Richtung Deutscher Straße

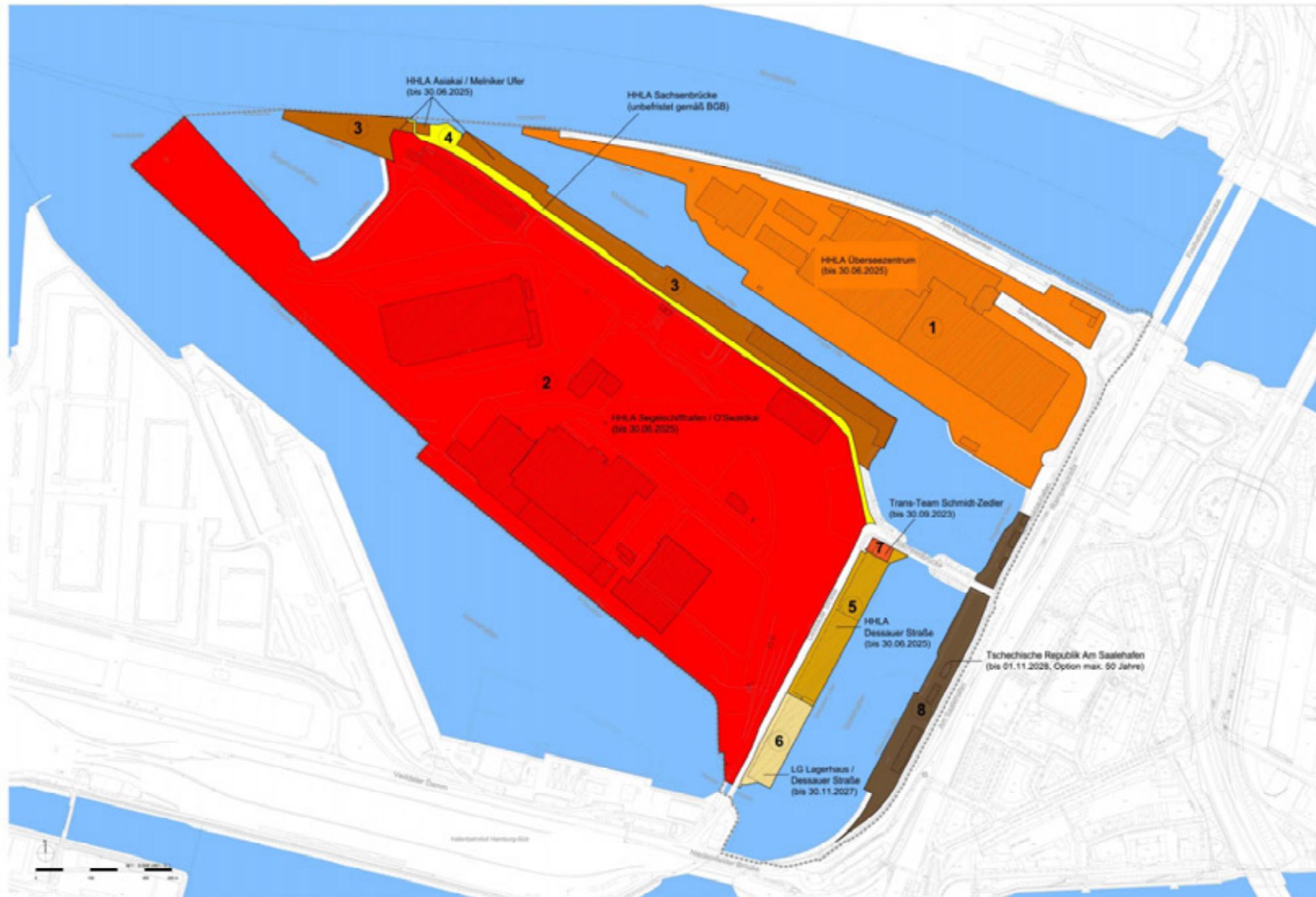


Lagerhaus G, Blick von Süden



Projekt: **Anlage 2 Baulicher Bestand**
 Maßstab: 1:2.000 (A1) (2) Datum: 08.08.2015

Anlage 4: Hauptmietverhältnisse auf dem Kleinen Grasbrook



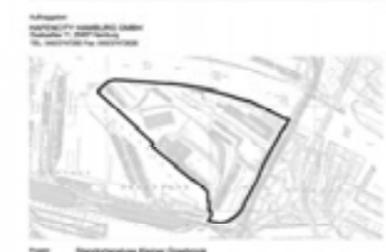
Legende

- HHLA Überseezentrum
- HHLA Segelschiffhafen / O'Saatenka
- HHLA Asiatic / Meiner Ufer
- HHLA Sachsenbrücke
- HHLA Dessauer Straße
- LG Lagerhaus Dessauer Straße
- Trans-Team Schmidt-Zedler
- Tschechische Republik Am Saatenhafen
- Gebäude
- Untersuchungsgebiet

Die angegebenen Daten beziehen sich auf die Laufzeit der Mietverträge.

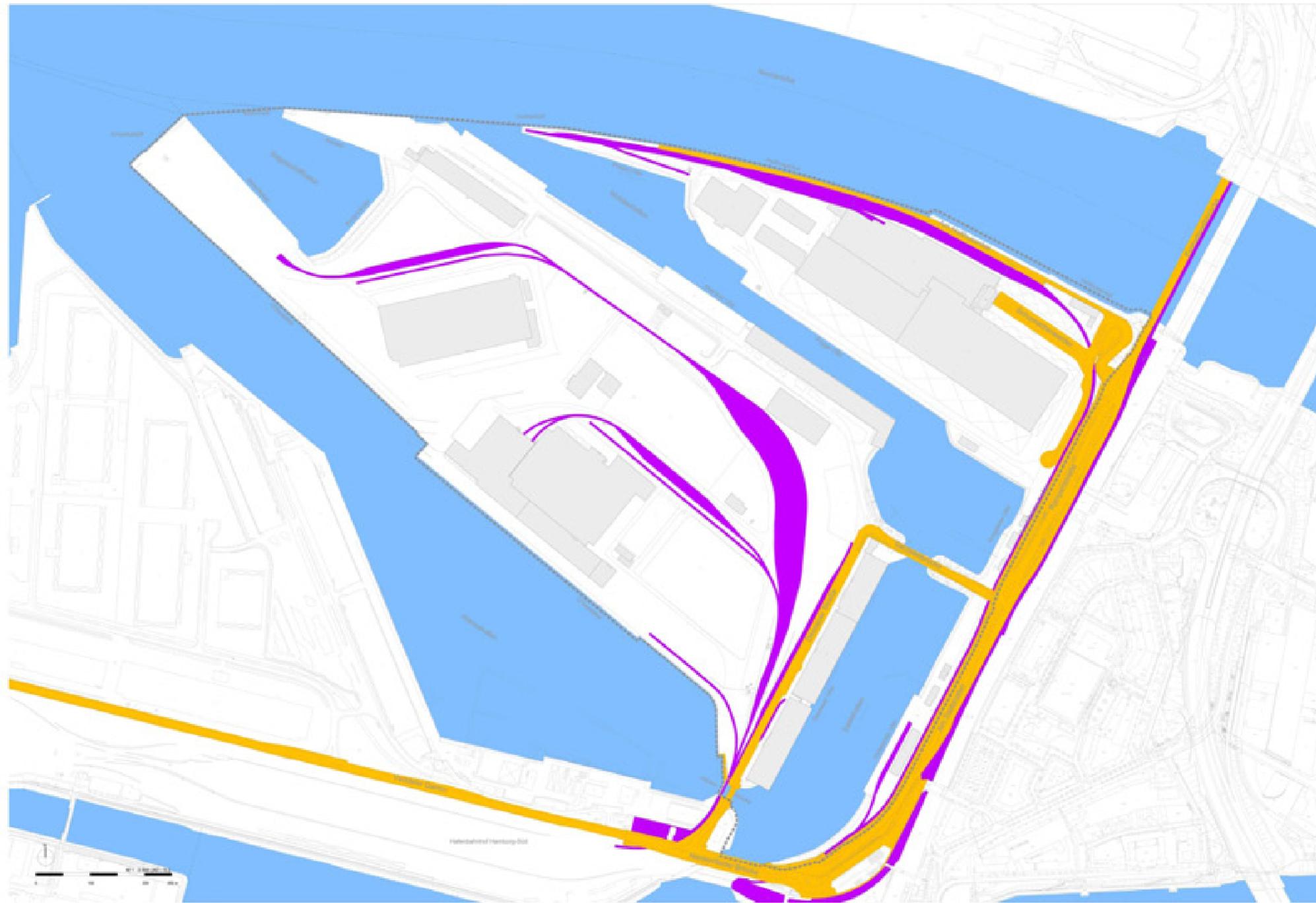
Datengrundlagen:
 Unternehmensregister: Unternehmensregister (UFR), bearbeitet durch HHLA City Hamburg GmbH - 10/11 September 2023

Nr.	Gebiet	Beteiligter	Name / Adresse	Wettfläche in m ²	Kalenlänge Vermietet in m	Laufzeit Mietverträge	Besitzungen im Eigentum des Mieters
1	A	Überseezentrum	HHLA / Bei St. Annen 1	224.818	795	30.06.2025	ja
2	B	Segelschiffhafen / O'Saatenka	HHLA / Bei St. Annen 1	507.611	1.576	30.06.2025	ja
3	B	Asiatic / Meiner Ufer	HHLA / Bei St. Annen 1	53.990		30.06.2025	ja
4	B	Sachsenbrücke (ehem. Asiatik)	HHLA / Bei St. Annen 1	17.630		unbefristet gemäß BGB	ja
5	B	Dessauer Straße	HHLA / Bei St. Annen 1	16.780		30.06.2025	ja
6	B	Dessauer Straße Lagerhaus G	LG Lagerhaus / Dessauer Straße 2	19.153		30.11.2027	ja
7	B	Dessauer Straße / Sachsenbrücke	Trans-Team Schmidt-Zedler Kügelnickstraße 6	1.090		30.09.2023	ja
				967.282			
8	C	Am Saatenhafen	Tschechische Republik	29.825		01.11.2028 Option max. 50 Jahre	ja

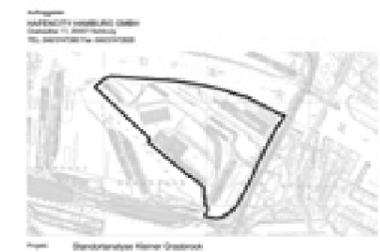


Datengrundlagen: Tabelle 4 Hauptmietverhältnisse Hamburg Port Authority, Stand: 03.09.2023 / 12.02.2023

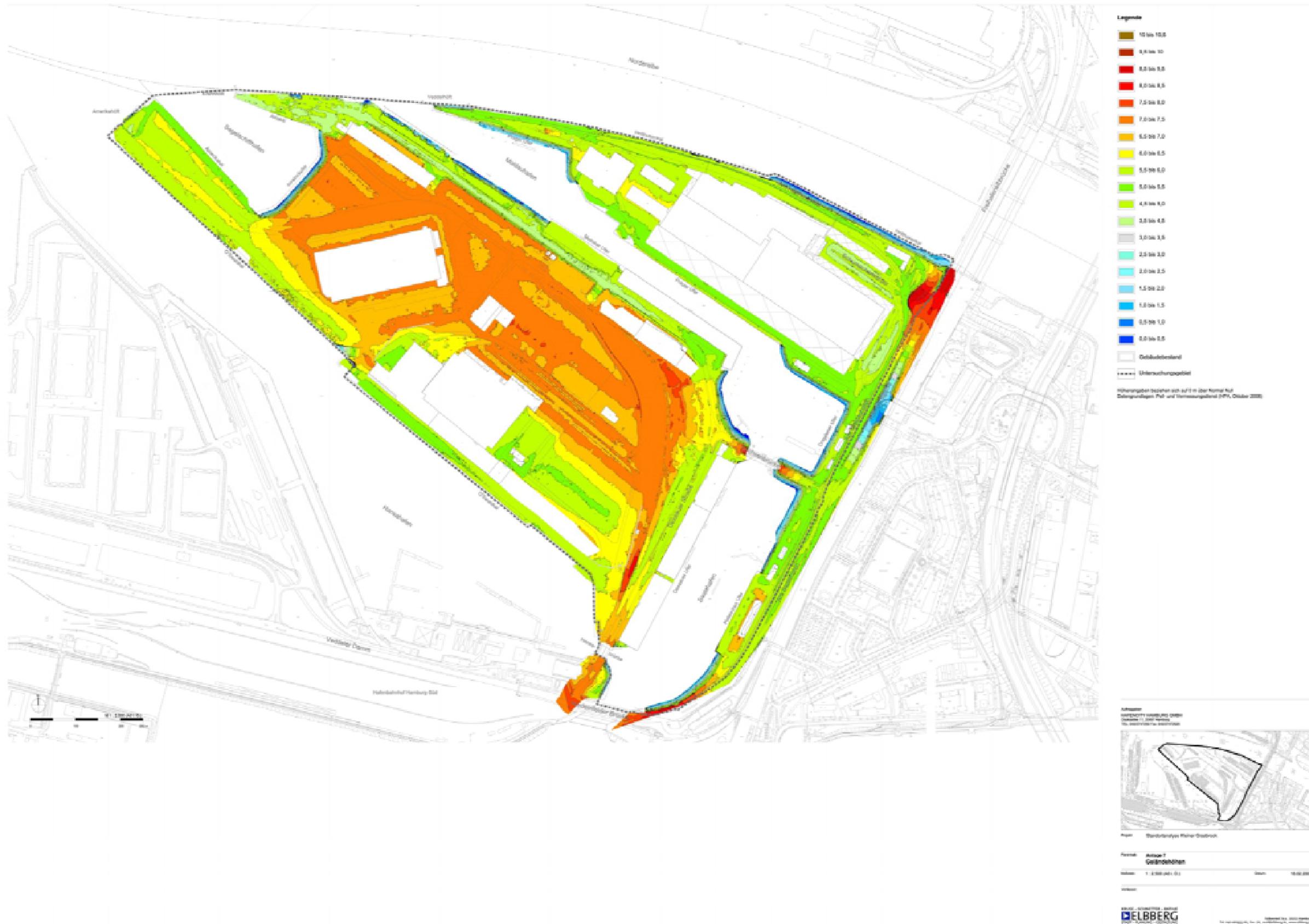
Anlage 5: Gewidmete Flächen



- Legende**
- Gewidmete Gleisflächen von nichtbundesgleisigen Eisenbahnen
 - Gewidmete Straßenverkehrsflächen
 - Gebäudebestand
 - Uferschutzgebiet
- Geoprocessing:**
Landschaftsplanung (2021, Oktober 2022), Hamburg Port Authority (HPA)



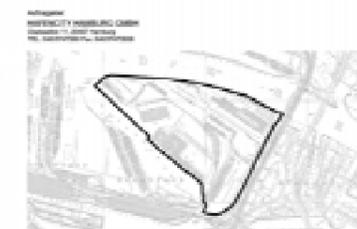
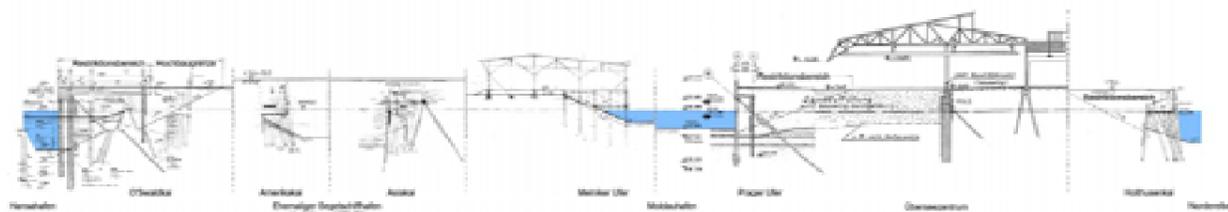
Anlage 6: Geländehöhen auf dem Kleinen Grasbrook



Anlage 7: Kaianlagen auf dem Kleinen Grasbrook

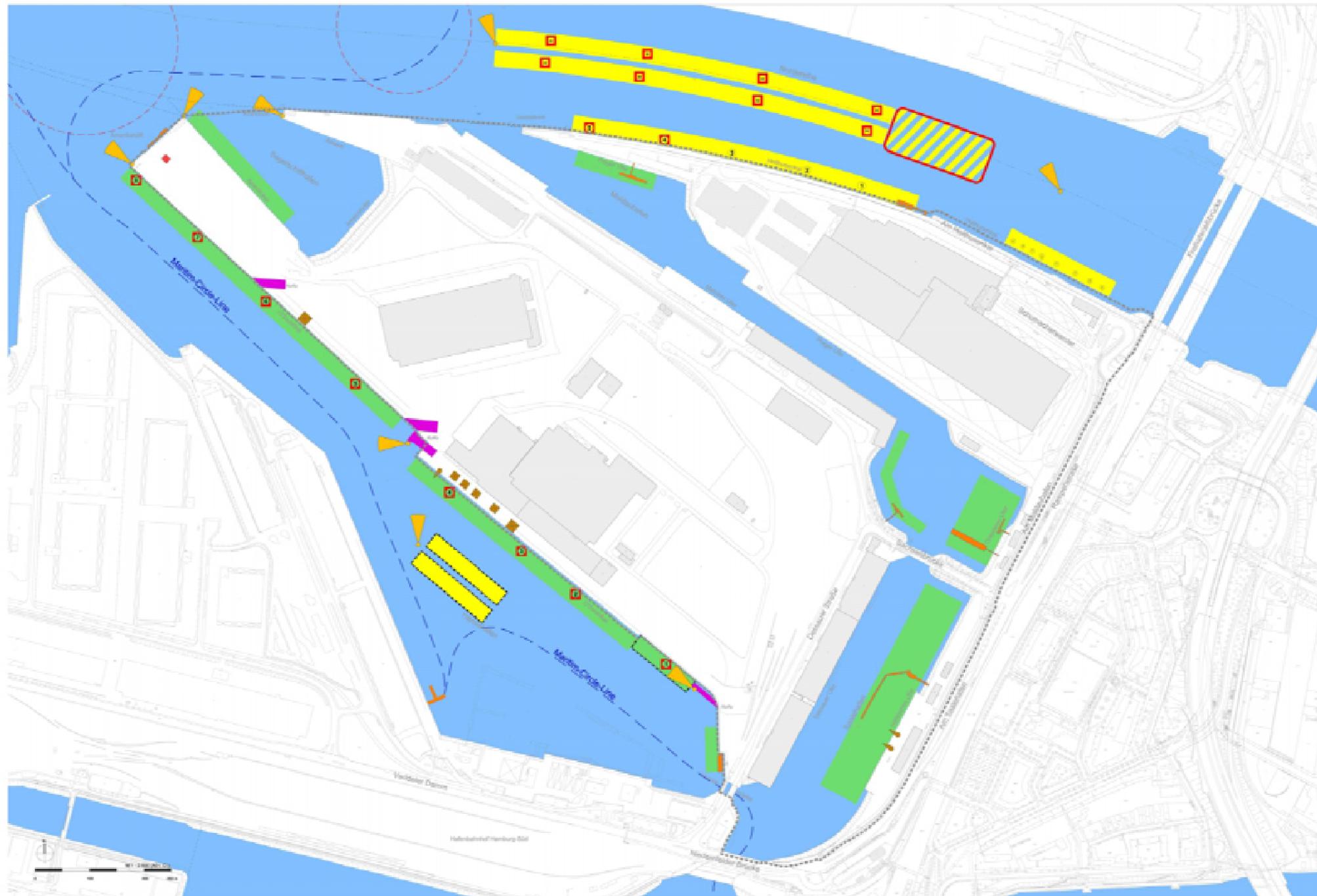


Querschnitt A-A durch das Hafengelände O'Connell bis Mollusken (M. 1 : 500)

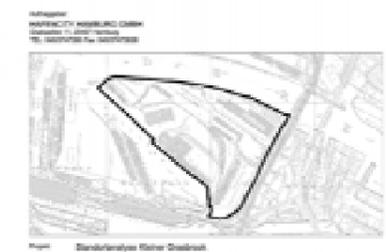


Projekt: Anlage 4
 Hafenlagen
 Maßstab: 1 : 2000 (A1) (A2)
 Datum: 06.02.2009

Anlage 8: Hafenanlagen auf dem Kleinen Grasbrook



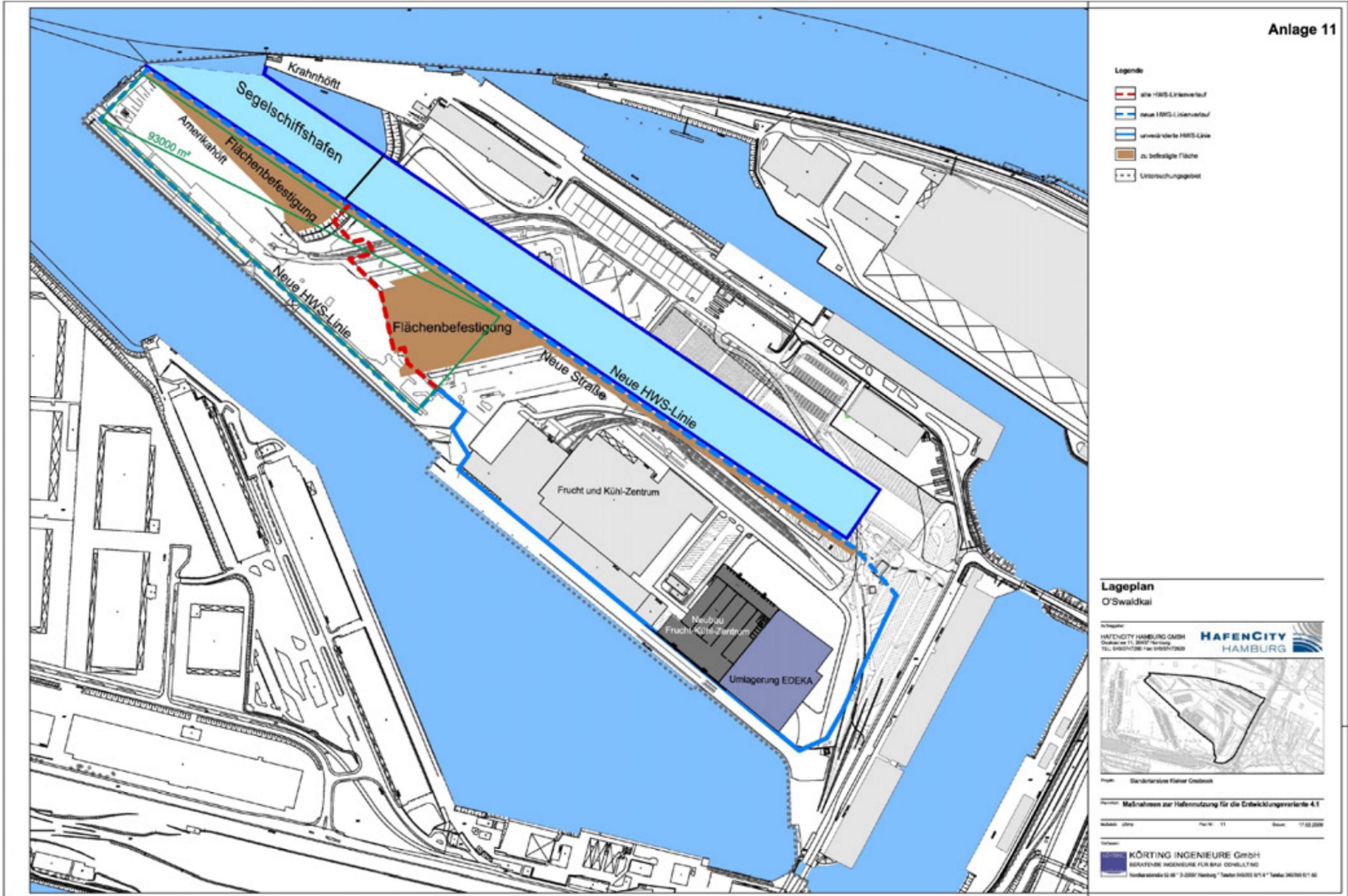
- Legende**
- Anlagen / Stege
 - Roll-On - Roll-Off-Anlage
 - Containerbrücke
 - Kran
 - wasserrechtlicher Grenzbereich
 - öffentliche Liegeplätze
 - voraussichtlich existierende Liegeplatzbereiche
 - öffentlicher Mastenvergnügelungsplatz
 - Schifflegplatz
 - Schiffwerftplatz
 - Schuppenplatz
 - GPS-Anlage
 - Leuchtturm
 - Radstation
 - Schiffswendekreis
 - Markier-Circus-Linie
 - Gebäudebestand
 - Untersuchungsgebiet
- Datengrundlagen:
Hamburger Hafenkarte Nr. 10 (DPA, Ausgabe 2005)
Wasserflurnutzung Kleiner Grasbrook (pH, 18.12.2009)



Projekt: Anlage 8
Hafenanlagen

Maßstab: 1:2.000 (A1) Datum: 03.02.2010

Anlage 10: Flächen für eine hafengewirtschaftliche Nutzung auf dem südlichen O'Swaldkai

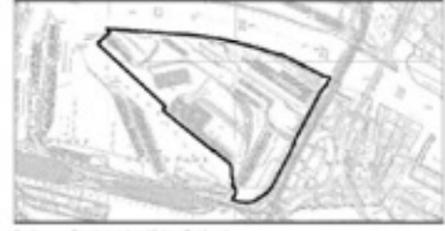


Anlage 11

- Legende**
-  alte HWS-Linieverlauf
 -  neue HWS-Linieverlauf
 -  unversierte HWS-Linie
 -  zu befestigte Fläche
 -  Untersuchungsgebiet

Lageplan
O'Swaldkai

HAFENCITY HAMBURG GMBH
 Osterstraße 11, 20097 Hamburg
 Tel.: 0431/317280 Fax: 0431/317289



Maßnahmen zur Hafennutzung für die Entwicklungsvariante 4.1

Skala: 1:500 Blatt: 11 Datum: 17.02.2008

KÖRTING INGENIEURE GmbH
 BERATUNGS INGENIEURE FÜR BAU CONSULTING
 Im Seehausen 12-16 | D-20097 Hamburg | Telefon: 0431 3171-1 | Telefax: 0431 3171-40

Anlage 11: Ergebnis der monetären Beurteilung (statische Betrachtung, Variante I)

Zusammenfassung der Kosten und Erlöse *1)

Variante I (Keine städtebauliche Entwicklung des Kleinen Grasbrooks in Szenario 1 und 2)

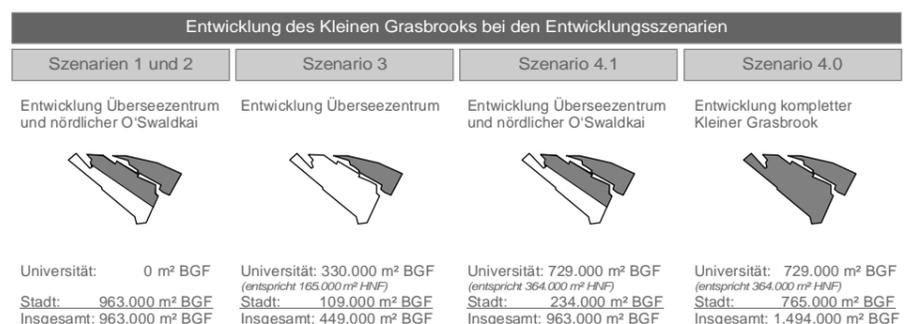
Beträge zu heutigen Preisen (ohne Preissteigerungen)	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4.1	Szenario 4.0
Baukosten und Interimsmaßnahmen für den Bedarf 2012 (B) *2)					
Grundstückserwerb *3)	85 Mio. €	85 Mio. €	85 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €
Baukosten (KG 200 bis 700) für den Bedarf 2012 *2)	1.133 Mio. €	1.149 Mio. €	1.222 Mio. €	1.365 Mio. €	1.373 Mio. €
Abrisskosten und Kampfmittelräumung auf zukünftigen Universitäts-Baufeldern *4)	5 Mio. €	33 Mio. €	22 Mio. €	21 Mio. €	21 Mio. €
Baukonstruktion (KG 300 + 400) *5)	799 Mio. €	796 Mio. €	857 Mio. €	987 Mio. €	987 Mio. €
Neubauten	388 Mio. €	689 Mio. €	765 Mio. €	987 Mio. €	987 Mio. €
Modernisierungen	411 Mio. €	107 Mio. €	92 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €
Außenanlagen (KG 500) *6)	22 Mio. €	31 Mio. €	41 Mio. €	40 Mio. €	48 Mio. €
Gebäudeausstattung (KG 600) *7)	94 Mio. €	87 Mio. €	91 Mio. €	92 Mio. €	92 Mio. €
Baunebenkosten (KG 700)	213 Mio. €	202 Mio. €	211 Mio. €	225 Mio. €	225 Mio. €
Interimsmaßnahmen (temporäre Anmietungen) *8)	183 Mio. €	265 Mio. €	141 Mio. €	109 Mio. €	109 Mio. €
Baukosten und Interimsmaßnahmen für den Bedarf 2012, gesamt (B) *2)	1.401 Mio. €	1.499 Mio. €	1.448 Mio. €	1.474 Mio. €	1.482 Mio. €

Grundstückskosten Kleiner Grasbrook - Herrichtung und Erschließung (G)					
Auflösungswerte der Mietvertragsverhältnisse *9)	0 Mio. €	0 Mio. €	25 Mio. €	100 Mio. €	125 Mio. €
Herrichtung	0 Mio. €	0 Mio. €	100 Mio. €	373 Mio. €	390 Mio. €
Abrisskosten auf zukünftigen öffentlichen Flächen *10)	0 Mio. €	0 Mio. €	1 Mio. €	1 Mio. €	2 Mio. €
Kaimauersanierung	0 Mio. €	0 Mio. €	47 Mio. €	90 Mio. €	95 Mio. €
Alltlastensanierung inkl. tlw. Kampfmittelräumung auf zukünftigen öffentlichen Flächen *11)	0 Mio. €	0 Mio. €	24 Mio. €	66 Mio. €	99 Mio. €
Wasserbecken - Alternative A *12)	0 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €	87 Mio. €	87 Mio. €
Flächenumstrukturierung und Hochwasserschutz (in Verbindung mit dem Wasserbecken) *13)	0 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €	30 Mio. €	0 Mio. €
Weitere noch nicht bekannte Maßnahmen (15% der Herrichtungskosten inkl. Abriss)	0 Mio. €	0 Mio. €	11 Mio. €	37 Mio. €	42 Mio. €
Baunebenkosten	0 Mio. €	0 Mio. €	17 Mio. €	62 Mio. €	65 Mio. €
Innere Erschließung (Straßen und Brücken auf dem kleinen Grasbrook)	0 Mio. €	0 Mio. €	29 Mio. €	129 Mio. €	160 Mio. €
Baukosten - innere Erschließung	0 Mio. €	0 Mio. €	24 Mio. €	105 Mio. €	130 Mio. €
Baunebenkosten - innere Erschließung	0 Mio. €	0 Mio. €	5 Mio. €	24 Mio. €	30 Mio. €
Außere Erschließungskosten	0 Mio. €	0 Mio. €	347 Mio. €	347 Mio. €	347 Mio. €
Brückenbau *14)	0 Mio. €	0 Mio. €	99 Mio. €	99 Mio. €	99 Mio. €
Straßenausbau	0 Mio. €	0 Mio. €	10 Mio. €	10 Mio. €	10 Mio. €
ÖPNV-Anbindung (U-Bahn unterirdisch) *15)	0 Mio. €	0 Mio. €	154 Mio. €	154 Mio. €	154 Mio. €
Öffentliche Hochwasserschutzanlagen	0 Mio. €	0 Mio. €	4 Mio. €	4 Mio. €	4 Mio. €
Baunebenkosten	0 Mio. €	0 Mio. €	80 Mio. €	80 Mio. €	80 Mio. €
Öffentliche Flächen	0 Mio. €	0 Mio. €	35 Mio. €	94 Mio. €	106 Mio. €
Grundstückskosten Kleiner Grasbrook, gesamt (G)	0 Mio. €	0 Mio. €	536 Mio. €	1.043 Mio. €	1.128 Mio. €

Herstellungskosten, gesamt (H = B + G)	1.401 Mio. €	1.499 Mio. €	1.984 Mio. €	2.517 Mio. €	2.610 Mio. €
---	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Erlöse aus Verkauf und Vermietung (E)					
Verkaufserlöse - Heutige Standorte (E1)	22 Mio. €	21 Mio. €	83 Mio. €	270 Mio. €	270 Mio. €
Heutige Standorte - Entwicklungsgrundstücke mit abzureißenden Gebäuden *16)	12 Mio. €	11 Mio. €	73 Mio. €	148 Mio. €	148 Mio. €
Heutige Standorte - bebaute Grundstücke *17)	10 Mio. €	10 Mio. €	10 Mio. €	122 Mio. €	122 Mio. €
Verkaufserlöse - Kleiner Grasbrook (E2) *18)	0 Mio. €	0 Mio. €	42 Mio. €	91 Mio. €	357 Mio. €
Mieterlöse - Heutige Standorte (E3) *19)	62 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €
Mieterlöse - Kleiner Grasbrook (E4) *20)	0 Mio. €	0 Mio. €	2 Mio. €	8 Mio. €	12 Mio. €
Erlöse, gesamt (E)	84 Mio. €	21 Mio. €	127 Mio. €	369 Mio. €	639 Mio. €
Summe (S = H - E)	1.317 Mio. €	1.478 Mio. €	1.857 Mio. €	2.148 Mio. €	1.971 Mio. €

- Die in dieser Übersicht zusammengefassten Kosten und Erlöse sind das Ergebnis der Einschätzungen verschiedener Unternehmen (im Wesentlichen rheform, HCH, Körting, ARGUS, LSBG, Ernst & Young)
- Bedarf 2012 umfasst den Bedarf der Universität und integrierter Institutionen (siehe Kapitel 3.3.2.1.3).
- In den Szenarien 1, 2 und 3 sind am Von-Melle-Park sowohl das Postgebäude (Schlüterstraße) als auch kleinere unbebaute Grundstücke zur Arrondierung zu erwerben.
- Die Position "Abrisskosten und Kampfmittelräumung auf zukünftigen Universitäts-Baufeldern" berücksichtigt die Abrisskosten auf den Grundstücken, die weiterhin von der Universität benötigt werden. Dies sind bei S1 vereinzelte Abrisse auf Grundstücken des MIN-Campus und Von-Melle-Parks (5 Mio. €), bei S2 diverse Abrisse auf Grundstücken des MIN-Campus und Von-Melle-Parks (33 Mio. €), bei S3 Abrisse auf Grundstücken des Von-Melle-Parks (13 Mio. €) und bei S4 keine Abrisse, da sämtliche Grundstücke des MIN-Campus und Von-Melle-Parks vermarktet werden und Abrisskosten entsprechend von den Verkaufserlösen abgezogen wurden. Ferner sind die Kosten der Kampfmittelräumung auf den zukünftigen Universitäts-Baufeldern berücksichtigt. Bei S1 und S2 findet keine Verlagerung der Universität statt, so dass bei dieser Position keine Kosten kalkuliert wurden. Bei S3 wurden die Kosten der Kampfmittelräumung mit 9 Mio. € (für die Universitäts-Baufelder auf dem Überseezentrum) und bei S4.1 und S4.0 jeweils mit 21 Mio. € (für die Universitäts-Baufelder auf dem Überseezentrum und dem O'Swaldkai) kalkuliert.
- Aufgrund des teilweise desolaten Bauzustandes fallen die Modernisierungskosten nur geringfügig niedriger aus, als die Kosten eines Neubaus. Bei S1 liegen die Baukosten vergleichsweise hoch, weil die Realisierung einer zusätzlichen 28.000 m² HNF großen Fläche unterstellt werden müsste, die aus der geringen Flächeneffizienz der Bestandsgebäude (Verschnitt) und aus bautechnischen Gründen (bereits 2012 ist mehr Fläche zu realisieren, da andernfalls das langfristige Wachstum der Universität an dem Standort gehemmt ist) resultiert.
- Die Position umfasst die der Universität zuzuordnenden Außenflächen (z.B. der Sportplatz auf dem Kleinen Grasbrook und private Außenflächen und Innenhöfe)
- Diese Position berücksichtigt sowohl die Kosten für die Erstaussattung als auch die Umzugskosten.
- Die Interimsmaßnahmen setzen sich zusammen aus Neuanmietungen, die im Zuge des Bauablaufes erforderlich werden, als auch bestehende Anmietungen, die im Jahr 2009 etwa 12.600 m² HNF betragen und durch die Bereitstellung neuer Flächen kontinuierlich abgebaut werden können.
- Hierbei handelt es sich um die Auflösungswerte der Mietvertragsverhältnisse des Kleinen Grasbrooks. Diese Beträge sind ggf. an die Mieter und Untermieter des Kleinen Grasbrooks zu leisten, da die überwiegend langfristigen Mietverhältnisse vorzeitig beendet werden müssen. Die Beträge beziehen sich auf eine grobe Einschätzung der Grundstücks- und Gebäudewerte sowie der Unternehmenswerte der Untermieter.
- Die Kosten für den Abriss der baulichen Anlagen auf dem Kleinen Grasbrook sind weitestgehend Sache der Mieter, so dass für den Grundstückseigentümer nur geringe Kosten entstehen.
- Die Position umfasst die Kosten der Alltlastensanierung auf den zukünftigen öffentlichen Flächen (z.B. Straßen) und Universitäts-Baufeldern des Kleinen Grasbrooks sowie die Kosten der Kampfmittelräumung auf den zukünftigen öffentlichen Flächen (z.B. Straßen) des Kleinen Grasbrooks. Bei den zukünftigen Stadt-Flächen wurden die Kosten jeweils von den Verkaufserlösen abgezogen.
- Bei der Kostenschätzung wurde die vollwertige Alternative A (Nachbildung eines Wasserbeckens) zugrunde gelegt. Bei einem Verzicht auf das Wasserbecken und einer Ausführung als Grünfläche (Alternative C) können je nach Szenario bis zu ca. 110 Mio. € eingespart werden.
- Sofern das Wasserbecken hergestellt wird und auf dem südlichen O'Swaldkai Hafennutzung verbleibt, sind Zusatzmaßnahmen erforderlich, um die Betriebsfähigkeit der Restflächen zu erhalten. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Erweiterung des Hochwasserschutzes, die Wiederherstellung der Straßenerschließung und die Befestigung der dann neu geschaffenen Flächen.
- Die Position umfasst eine Fußgängerbrücke und eine Kommunalstraßenbrücke über die Norderelbe zur HafenCity sowie die Schaffung eines neuen Knotenpunktes am Moldauhafen als Hauptverkehrsanbindung des Kleinen Grasbrooks mit Unterquerung der Fernbahn und Querverbindung zur A 255
- Bei der U-Bahn-Anbindung wurde die unterirdische Streckenführung gewählt. Nach Aussage der Stadt ist eine 50%ige Mitfinanzierung der U-Bahn-Baukosten durch den Bund im Falle eines Neubaus der ganzen Universität auf dem Kleinen Grasbrook (also bei den Szenarien 4.0 und 4.1) möglich, wegen des dann hohen Fahrgastaufkommens. Dies ist in der Kostenzusammenstellung nicht berücksichtigt.
- Bei S1 und S2 sind die Grundstücksflächen der Informatik in Stellingen und der Hydrobiologie im Olbersweg 24 zu vermarkten. Bei S3 sind zusätzlich Erlöse für die Flächen des MIN-Campus und der Physik in der Jungiusstraße zu berücksichtigen. Bei S4.0 und S4.1 kommen ferner die Flächen des Von-Melle-Parks und des Sportparks hinzu. Von den eingeschätzten Verkaufserlösen sind neben den Kosten für Abriss auch die Kosten für Umbaumaßnahmen des öffentlichen Straßenraumes abgezogen worden, die in S2 um 1 Mio. € über denen von S1 liegen.
- Bei S1, S2 und S3 wird ein Verwaltungsgebäude und bei S4.0 und S4.1 werden darüberhinaus elf weitere bebaute Grundstücke (Philosophenturm, Audimax, Alter Pferdestall etc.) vermarktet.
- Die Verkaufserlöse des Kleinen Grasbrook sind u.a. abhängig davon, welche Teilflächen des Kleinen Grasbrooks bei dem jeweiligen Entwicklungsszenario zur Verfügung stehen und von der städtebaulichen Konzeption von gmp. Dies ist in der nachfolgenden Graphik zusammengefasst. Von den eingeschätzten Verkaufserlösen sind die von den Käufern zu tragenden Kosten der Alltlastensanierung und Kampfmittelräumung abgezogen worden.



- Die Mieterlöse der heutigen Standorte sind als unwesentlich eingestuft worden und blieben unberücksichtigt. Eine Ausnahme bildet die in Szenario 1 aus bautechnischen Gründen zusätzlich zu realisierenden Flächen von 18.000 m² HNF. Diese wird während des Bauablaufes als Interimslösung benötigt und steht ab dem Jahr 2023 für eine Vermietung oder zur Deckung des Bedarfs 2020/2025 zur Verfügung.
- Für die im jeweiligen Szenario betrachteten Teilflächen des Kleinen Grasbrook (siehe obige Graphiken) wurden zukünftige Mieterlöse für die fortgesetzte hafenhafwirtschaftliche Nutzung – ohne Kenntnis und Bezug auf die tatsächlich gezahlten Ist-Mieten – grob eingeschätzt. Diese wurden bis zum Entwicklungsbeginn der jeweiligen Teilfläche kalkuliert.

Anlage 12: Ergebnis der monetären Beurteilung (statische Betrachtung, Variante II)

Zusammenfassung der Kosten und Erlöse *1)

Variante II (Städtebauliche Entwicklung des Kleinen Grasbrooks in allen Szenarien)

Beträge zu heutigen Preisen (ohne Preissteigerungen)	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4.1	Szenario 4.0
Baukosten und Interimsmaßnahmen für den Bedarf 2012 (B) *2)					
Grundstückserwerb *3)	85 Mio. €	85 Mio. €	85 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €
Baukosten (KG 200 bis 700) für den Bedarf 2012 *2)	1.133 Mio. €	1.149 Mio. €	1.222 Mio. €	1.365 Mio. €	1.373 Mio. €
Abbrisskosten und Kampfmittelräumung auf zukünftigen Universitäts-Baufeldern *4)	5 Mio. €	33 Mio. €	22 Mio. €	21 Mio. €	21 Mio. €
Baukonstruktion (KG 300 + 400) *5)	799 Mio. €	796 Mio. €	857 Mio. €	987 Mio. €	987 Mio. €
Neubauten	388 Mio. €	689 Mio. €	765 Mio. €	987 Mio. €	987 Mio. €
Modernisierungen	411 Mio. €	107 Mio. €	92 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €
Außenanlagen (KG 500) *6)	22 Mio. €	31 Mio. €	41 Mio. €	40 Mio. €	48 Mio. €
Gebäudeausstattung (KG 600) *7)	94 Mio. €	87 Mio. €	91 Mio. €	92 Mio. €	92 Mio. €
Baunebenkosten (KG 700)	213 Mio. €	202 Mio. €	211 Mio. €	225 Mio. €	225 Mio. €
Interimsmaßnahmen (temporäre Anmietungen) *8)	183 Mio. €	265 Mio. €	141 Mio. €	109 Mio. €	109 Mio. €
Baukosten und Interimsmaßnahmen für den Bedarf 2012, gesamt (B) *2)	1.401 Mio. €	1.499 Mio. €	1.448 Mio. €	1.474 Mio. €	1.482 Mio. €

Grundstückskosten Kleiner Grasbrook - Herrichtung und Erschließung (G)					
Auflösungswerte der Mietvertragsverhältnisse *9)	100 Mio. €	100 Mio. €	25 Mio. €	100 Mio. €	125 Mio. €
Herrichtung	373 Mio. €	373 Mio. €	100 Mio. €	373 Mio. €	390 Mio. €
Abbrisskosten auf zukünftigen öffentlichen Flächen *10)	1 Mio. €	1 Mio. €	1 Mio. €	1 Mio. €	2 Mio. €
Kaimauersanierung	90 Mio. €	90 Mio. €	47 Mio. €	90 Mio. €	95 Mio. €
Altlastensanierung inkl. tlw. Kampfmittelräumung auf zukünftigen öffentlichen Flächen *11)	66 Mio. €	66 Mio. €	24 Mio. €	66 Mio. €	99 Mio. €
Wasserbecken - Alternative A *12)	87 Mio. €	87 Mio. €	0 Mio. €	87 Mio. €	87 Mio. €
Flächenumstrukturierung und Hochwasserschutz (in Verbindung mit dem Wasserbecken) *13)	30 Mio. €	30 Mio. €	0 Mio. €	30 Mio. €	0 Mio. €
Weitere noch nicht bekannte Maßnahmen (15% der Herrichtungskosten exkl. Abriss)	37 Mio. €	37 Mio. €	11 Mio. €	37 Mio. €	42 Mio. €
Baunebenkosten	62 Mio. €	62 Mio. €	17 Mio. €	62 Mio. €	65 Mio. €
Innere Erschließung (Straßen und Brücken auf dem Kleinen Grasbrook)	129 Mio. €	129 Mio. €	29 Mio. €	129 Mio. €	160 Mio. €
Baukosten - innere Erschließung	105 Mio. €	105 Mio. €	24 Mio. €	105 Mio. €	130 Mio. €
Baunebenkosten - innere Erschließung	24 Mio. €	24 Mio. €	5 Mio. €	24 Mio. €	30 Mio. €
Äußere Erschließungskosten	347 Mio. €				
Brückenbau *14)	99 Mio. €				
Straßenbau	10 Mio. €				
ÖPNV-Anbindung (U-Bahn unterirdisch) *15)	154 Mio. €				
Öffentliche Hochwasserschutzanlagen	4 Mio. €				
Baunebenkosten	80 Mio. €				
Öffentliche Flächen	94 Mio. €	94 Mio. €	35 Mio. €	94 Mio. €	106 Mio. €
Grundstückskosten Kleiner Grasbrook, gesamt (G)	1.043 Mio. €	1.043 Mio. €	536 Mio. €	1.043 Mio. €	1.128 Mio. €
Herstellungskosten, gesamt (H = B + G)	2.444 Mio. €	2.542 Mio. €	1.984 Mio. €	2.517 Mio. €	2.610 Mio. €

Erlöse aus Verkauf und Vermietung (E)					
Verkaufserlöse - Heutige Standorte (E1)	22 Mio. €	21 Mio. €	83 Mio. €	270 Mio. €	270 Mio. €
Heutige Standorte - Entwicklungsgrundstücke mit abzureißenden Gebäuden *16)	12 Mio. €	11 Mio. €	73 Mio. €	148 Mio. €	148 Mio. €
Heutige Standorte - bebaute Grundstücke *17)	10 Mio. €	10 Mio. €	10 Mio. €	122 Mio. €	122 Mio. €
Verkaufserlöse - Kleiner Grasbrook (E2) *18)	412 Mio. €	412 Mio. €	42 Mio. €	91 Mio. €	357 Mio. €
Mieterlöse - Heutige Standorte (E3) *19)	62 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €	0 Mio. €
Mieterlöse - Kleiner Grasbrook (E4) *20)	28 Mio. €	28 Mio. €	2 Mio. €	8 Mio. €	12 Mio. €
Erlöse, gesamt (E)	524 Mio. €	461 Mio. €	127 Mio. €	369 Mio. €	639 Mio. €
Summe (S = H - E)	1.920 Mio. €	2.081 Mio. €	1.857 Mio. €	2.148 Mio. €	1.971 Mio. €

- Die in dieser Übersicht zusammengefassten Kosten und Erlöse sind das Ergebnis der Einschätzungen verschiedener Unternehmen (im Wesentlichen rheform, HCH, Körting, ARGUS, LSBG, Ernst & Young)
- Bedarf 2012 umfasst den Bedarf der Universität und integrierter Institutionen (siehe Kapitel 3.3.2.1.3).
- In den Szenarien 1, 2 und 3 sind am Von-Melle-Park sowohl das Postgebäude (Schlüterstraße) als auch kleinere unbebaute Grundstücke zur Arrondierung zu erwerben.
- Die Position "Abbrisskosten und Kampfmittelräumung auf zukünftigen Universitäts-Baufeldern" berücksichtigt die Abbrisskosten auf den Grundstücken, die weiterhin von der Universität benötigt werden. Dies sind bei S1 vereinzelte Abrisse auf Grundstücken des MIN-Campus und Von-Melle-Parks (5 Mio. €), bei S2 diverse Abrisse auf Grundstücken des MIN-Campus und Von-Melle-Parks (33 Mio. €), bei S3 Abrisse auf Grundstücken des Von-Melle-Parks (13 Mio. €) und bei S4 keine Abrisse, da sämtliche Grundstücke des MIN-Campus und Von-Melle-Parks vermarktet werden und Abbrisskosten entsprechend von den Verkaufserlösen abgezogen wurden. Ferner sind die Kosten der Kampfmittelräumung auf den zukünftigen Universitäts-Baufeldern berücksichtigt. Bei S1 und S2 findet keine Verlagerung der Universität statt, so dass bei dieser Position keine Kosten kalkuliert wurden. Bei S3 wurden die Kosten der Kampfmittelräumung mit 9 Mio. € (für die Universitäts-Baufelder auf dem Überseezentrum) und bei S4.1 und S4.0 jeweils mit 21 Mio. € (für die Universitäts-Baufelder auf dem Überseezentrum und dem O'Swaldkai) kalkuliert.
- Aufgrund des teilweise desolaten Bauzustandes fallen die Modernisierungskosten nur geringfügig niedriger aus, als die Kosten eines Neubaus. Bei S1 liegen die Baukosten vergleichsweise hoch, weil die Realisierung einer zusätzlichen 28.000 m² HNF großen Fläche unterstellt werden müsste, die aus der geringen Flächeneffizienz der Bestandsgebäude (Verschnitt) und aus bautechnischen Gründen (bereits 2012 ist mehr Fläche zu realisieren, da andernfalls das langfristige Wachstum der Universität an dem Standort gehemmt ist) resultiert.
- Die Position umfasst die der Universität zuzuordnenden Außenflächen (z.B. der Sportplatz auf dem Kleinen Grasbrook und private Außenflächen und Innenhöfe)
- Diese Position berücksichtigt sowohl die Kosten für die Erstaussstattung als auch die Umzugskosten.
- Die Interimsmaßnahmen setzen sich zusammen aus Neuanmietungen, die im Zuge des Bauablaufes erforderlich werden, als auch bestehende Anmietungen, die im Jahr 2009 etwa 12.600 m² HNF betragen und durch die Bereitstellung neuer Flächen kontinuierlich abgebaut werden können.
- Hierbei handelt es sich um die Auflösungswerte der Mietvertragsverhältnisse des Kleinen Grasbrooks. Diese Beträge sind ggf. an die Mieter und Untermieter des Kleinen Grasbrooks zu leisten, da die überwiegend langfristigen Mietverhältnisse vorzeitig beendet werden müssen. Die Beträge beziehen sich auf eine grobe Einschätzung der Grundstücks- und Gebäudewerte sowie der Unternehmenswerte der Untermieter.
- Die Kosten für den Abriss der baulichen Anlagen auf dem Kleinen Grasbrook sind weitestgehend Sache der Mieter, so dass für den Grundstückseigentümer nur geringe Kosten entstehen.
- Die Position umfasst die Kosten der Altlastensanierung auf den zukünftigen öffentlichen Flächen (z.B. Straßen) und Universitäts-Baufeldern des Kleinen Grasbrooks sowie die Kosten der Kampfmittelräumung auf den zukünftigen öffentlichen Flächen (z.B. Straßen) des Kleinen Grasbrooks. Bei den zukünftigen Stadt-Flächen wurden die Kosten jeweils von den Verkaufserlösen abgezogen.
- Bei der Kostenschätzung wurde die vollwertige Alternative A (Nachbildung eines Wasserbeckens) zugrunde gelegt. Bei einem Verzicht auf das Wasserbecken und einer Ausführung als Grünfläche (Alternative C) können je nach Szenario bis zu ca. 110 Mio. € eingespart werden.
- Sofern das Wasserbecken hergestellt wird und auf dem südlichen O'Swaldkai Hafennutzung verbleibt, sind Zusatzmaßnahmen erforderlich, um die Betriebsfähigkeit der Restflächen zu erhalten. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Erweiterung des Hochwasserschutzes, die Wiederherstellung der Straßenerschließung und die Befestigung der dann neu geschaffenen Flächen.
- Die Position umfasst eine Fußgängerbrücke und eine Kommunalstraßenbrücke über die Norderelbe zur HafenCity sowie die Schaffung eines neuen Knotenpunktes am Moldauhafen als Hauptverkehrsanbindung des Kleinen Grasbrooks mit Unterquerung der Fernbahn und Querverbindung zur A 255
- Bei der U-Bahn-Anbindung wurde die unterirdische Streckenführung gewählt. Nach Aussage der Stadt ist eine 50%ige Mitfinanzierung der U-Bahn-Baukosten durch den Bund im Falle eines Neubaus der ganzen Universität auf dem Kleinen Grasbrook (also bei den Szenarien 4.0 und 4.1) möglich, wegen des dann hohen Fahrgastaufkommens. Dies ist in der Kostenzusammenstellung nicht berücksichtigt.
- Bei S1 und S2 sind die Grundstücksflächen der Informatik in Stellingen und der Hydrobiologie im Olbersweg 24 zu vermarkten. Bei S3 sind zusätzlich Erlöse für die Flächen des MIN-Campus und der Physik in der Jungiusstraße zu berücksichtigen. Bei S4.0 und S4.1 kommen ferner die Flächen des Von-Melle-Parks und des Sportparks hinzu. Von den eingeschätzten Verkaufserlösen sind neben den Kosten für Abriss auch die Kosten für Umbaumaßnahmen des öffentlichen Straßenraumes abgezogen worden, die in S2 um 1 Mio. € über denen von S1 liegen.
- Bei S1, S2 und S3 wird ein Verwaltungsgebäude und bei S4.0 und S 4.1 werden darüberhinaus elf weitere bebaute Grundstücke (Philosophenturm, Audimax, Alter Pferdestall etc.) vermarktet.
- Die Verkaufserlöse des Kleinen Grasbrook sind u.a. abhängig davon, welche Teilflächen des Kleinen Grasbrooks bei dem jeweiligen Entwicklungsszenario zur Verfügung stehen und von der städtebaulichen Konzeption von gmp. Dies ist in der nachfolgenden Graphik zusammengefasst. Von den eingeschätzten Verkaufserlösen sind die von den Käufern zu tragenden Kosten der Altlastensanierung und Kampfmittelräumung abgezogen worden.

Entwicklung des Kleinen Grasbrooks bei den Entwicklungsszenarien			
Szenarien 1 und 2	Szenario 3	Szenario 4.1	Szenario 4.0
Entwicklung Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai	Entwicklung Überseezentrum	Entwicklung Überseezentrum und nördlicher O'Swaldkai	Entwicklung kompletter Kleiner Grasbrook
Universität: 0 m² BGF Stadt: 963.000 m² BGF Insgesamt: 963.000 m² BGF	Universität: 330.000 m² BGF (entspricht 165.000 m² HNF) Stadt: 109.000 m² BGF Insgesamt: 449.000 m² BGF	Universität: 729.000 m² BGF (entspricht 364.000 m² HNF) Stadt: 234.000 m² BGF Insgesamt: 963.000 m² BGF	Universität: 729.000 m² BGF (entspricht 364.000 m² HNF) Stadt: 765.000 m² BGF Insgesamt: 1.494.000 m² BGF

- Die Mieterlöse der heutigen Standorte sind als unwesentlich eingestuft worden und blieben unberücksichtigt. Eine Ausnahme bildet die in Szenario 1 aus bautechnischen Gründen zusätzlich zu realisierenden Flächen von 18.000 m² HNF. Diese wird während des Bauablaufes als Interimslösung benötigt und steht ab dem Jahr 2023 für eine Vermietung oder zur Deckung des Bedarfs 2020/2025 zur Verfügung.
- Für die im jeweiligen Szenario betrachteten Teilflächen des Kleinen Grasbrook (siehe obige Graphiken) wurden zukünftige Mieterlöse für die fortgesetzte hafenwirtschaftliche Nutzung – ohne Kenntnis und Bezug auf die tatsächlich gezahlten Ist-Mieten – grob eingeschätzt. Diese wurden bis zum Entwicklungsbeginn der jeweiligen Teilfläche kalkuliert.