

Projektentwicklung Areal Santa Fu



Qualifizierte Machbarkeitsstudie

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Aufgabenstellung | 1 |
| 2. Vorgehensweise | 3 |
| 3. Grundlagen | 4 |
| 4. Termine/ Meilensteine/ Workshops | 5 |
| 5. Grundstücksanalyse | 5 |
| 6. Baurechtanalyse..... | 6 |
| 7. Ergebnisse Workshops | 6 |
| 8. Ergebnisse Machbarkeitsstudie | 10 |
| 9. Nutzungskonzept | 18 |
| 10. Bestandsuntersuchungen..... | 21 |
| 11. Kostenermittlung..... | 22 |
| 12. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung..... | 24 |
| 13. Markteinwertung | 28 |
| 14. Offene Fragestellungen..... | 28 |
| 15. Bewertung/ Fazit | 28 |
| 16. Disclaimer..... | 29 |
| Anlagen: | 30 |

1. Aufgabenstellung

Die Behörde für Justiz und Verbraucherschutz (BJV) beabsichtigt, eine Teilfläche der JVA Fuhlsbüttel (JVA FB) freizuziehen. Die Flächen, auf denen sich die denkmalgeschützten Häuser I und III sowie das historische Torhaus der JVA FB befinden, werden perspektivisch für die BJV entbehrlich werden. Sie können daher anderweitig genutzt werden. Ebenfalls entbehrlich sind benachbarte Flächen, auf denen sich zwei Dienstgebäude (Villen) sowie sechs Dienstwohnungsgebäude der BJV befinden, die ebenfalls unter Denkmalschutz stehen. Zusammen bilden Sie das Projektgebiet Areal Santa Fu.

Im Hinblick auf die konkrete Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude Häuser I und III sowie Torhaus ist von herausragender Bedeutung, dass diese während der Zeit des Nationalsozialismus Schauplatz schwerer Verbrechen waren. Sie wurden in der Zeit von 1933 bis 1945 als Konzentrationslager beziehungsweise Polizeigefängnis genutzt. Neben der offenkundigen Notwendigkeit, bei der Entwicklung etwaiger Nachnutzungskonzepte hochgradig geschichtssensibel und denkmalgerecht mit dem Areal umzugehen, erwächst hieraus ein gesellschaftspolitisch begründeter konkreter Handlungsbedarf für die Freie und Hansestadt Hamburg. In dem Augenblick, in dem sich der Justizvollzug vollständig von dem Areal zurückgezogen haben wird, wird es nämlich erstmalig öffentlich zugänglich und somit für die Bürgerinnen und Bürger sicht- und erfahrbar werden. Die Nachnutzung der Gebäude muss dementsprechend nicht bloß kompatibel mit ihrer historischen Bedeutung sein. Vielmehr muss sie der Verantwortung des Staates im Umgang mit dem dunkelsten Kapitel seiner Vergangenheit im besonderen Maße Ausdruck verleihen. Die Nachnutzung des Areals hat einen deutlichen Bezug auf die dort seinerzeit begangenen Verbrechen zu nehmen und den Bürgerinnen und Bürgern eine Auseinandersetzung hiermit nicht nur zu ermöglichen, sondern naheulegen. Die Frage der Zukunft des Areals ist daher von überragender gesamtstädtischer Bedeutung.

Bereits heute stehen die sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Gebäude überwiegend leer. In Haus I sind lediglich noch wenige Teile der Anstaltsverwaltung sowie anstaltsbetrieblicher Einrichtungen untergebracht, während Haus III seit dem Umzug von Anstaltsleitung und Verwaltungseinheiten in die denkmalgerecht sanierte und modernisierte „Alte Druckerei“ auf dem verbleibenden Anstaltsgelände vollständig leer steht. Im historischen Torhaus betreibt die „Stiftung Hamburger Gedenkstätten und Lernorte zur Erinnerung an die Opfer der NS-Verbrechen“ (Stiftung) auf engstem Raum die Gedenkstätte „Konzentrationslager und Strafanstalten Fuhlsbüttel“. Eine deutliche Ausweitung der Ausstellungsflächen ist vor dem Hintergrund der historischen Bedeutung des Ortes insgesamt angezeigt.



Abbildung 1: Projektgebiet Areal Santa Fu - grün dargestellt

Mit dem mittelfristigen Ziel der Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für das Quartier wurde die Sprinkenhof GmbH (SprIG) beauftragt, eine qualifizierte Machbarkeitsstudie zu erstellen.

Bezüglich Letzterer wurde am 16. Dezember 2019 zwischen der BJV und der SprIG ein Letter of Intent (LOI) geschlossen. Der LOI sieht ein zweistufiges Verfahren vor. In einem ersten Schritt sollte die SprIG die qualifizierte Machbarkeitsstudie erarbeiten. Diese soll insbesondere ein städtebauliches Konzept mit besonderem Augenmerk auf die Erschließung, die Untersuchung von denkmalverträglichen und der historischen Bedeutung des Ortes gerecht werdenden Nachnutzungsmöglichkeiten, die Untersuchung von Nachverdichtungspotenzialen und die Erstellung einer ersten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung enthalten.

Nach Vorlage der qualifizierten Machbarkeitsstudie soll in einem zweiten Schritt Einvernehmen zur weiteren Vorgehensweise mit den weiteren Beteiligten, der Senatskanzlei, Finanzbehörde, Behörde für Kultur und Medien, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sowie dem Bezirksamt Hamburg Nord unter Einbeziehung der Stiftung hergestellt werden. Hierzu sollen, insbesondere in Abstimmung mit der Senatskanzlei, die weiteren Meilensteine zur Fortführung der Planung festgelegt werden.

Im gesamtstädtischen Interesse soll bei der Entwicklung des Projektgebiets einer Nachnutzung zu Wohnzwecken weiterhin ein hoher Stellenwert beigemessen werden, jedoch soll sich diese in erster Linie auf die Flächen mit den denkmalgeschützten Dienst- und Dienstwohnungsgebäuden beziehen. Für Haus I und Haus III sind im Sinne einer Quartiersentwicklung denkmalgerechte und im Hinblick auf die historische Bedeutung des Ortes adäquate Nachnutzungen zu finden, die der insoweit bestehenden gesamtstädtischen Verantwortung umfassend Ausdruck verleihen.

Die Sprig soll mit der qualifizierten Machbarkeitsstudie ein Gesamtkonzept entwickeln und vorlegen, welches die unterschiedlichen Stakeholder-Interessen berücksichtigt und möglichst weitgehend in Ausgleich bringt. Hierbei ist die Verträglichkeit der Nutzungsformen im Areal Santa Fu untereinander sowie mit dessen unmittelbarer Umgebung sicherzustellen. Dabei handelt es sich insbesondere das gesamtstädtische Interesse an der Schaffung von Wohnraum, das Interesse des Bezirks Hamburg-Nord an einer Quartiersentwicklung, die Belange des Denkmalschutzes mit einem besonderen Interesse an einer der historischen Bedeutung von Haus I und III gerecht werdenden Nachnutzung, die Sicherheits- und sonstigen Belange der JVA FB sowie die Interessen der dort ansässigen Dienstwohnungsinhaber.

2. Vorgehensweise

Zur Förderung des Vertragsziels nach dem Lol, der Erstellung eines nachhaltigen Gesamtkonzepts für das Areal Santa Fu, wurde die Erarbeitung der qualifizierten Machbarkeitsstudie in vier Handlungsbereiche unterteilt.

Erarbeitung von Nachverdichtungs- und Nachnutzungsmöglichkeiten

Zur Erarbeitung von Nachverdichtungs- und Nachnutzungsmöglichkeiten hat die Sprig das Architekturbüro BSP Architekten BDA mit der Erstellung einer städtebaulichen Voruntersuchung für die bauliche Nachverdichtung und Nachnutzungen beauftragt. Zu betrachten waren die Flächen innerhalb der Gefängnismauern mit den Häusern I und III sowie dem Torhaus und der außerhalb liegende Bereich mit den Dienst- und Dienstwohnungsgebäuden. Insbesondere war dabei darauf zu achten, nicht mehr als nötig in den Bestand der historischen Gefängnismauern einzugreifen, um die denkmalgeschützte Struktur ablesbar zu erhalten. Schwerpunkte waren zudem die städtebauliche Struktur und Dichte sowie die Erschließung des denkmalgeschützten Kerns sinnvoll zu dimensionieren. Als Grundlage für die Entwicklung von Nachverdichtungsmöglichkeiten ist außerdem ein Baumgutachten erstellt worden. Schließlich wurde bei der Betrachtung von Nachverdichtungs- und Nachnutzungsmöglichkeiten eine entsprechende Änderung des Bauplanungsrechts vorausgesetzt.

Durchführung von Workshops

Zur Sicherstellung der engen Beteiligung der fachlich betroffenen Stellen der Hamburger Verwaltung sowie der „Stiftung Hamburger Gedenkstätten und Lernorte zur Erinnerung an die Opfer der NS-Verbrechen“ wurden Workshops durchgeführt und deren Ergebnisse in Form von Protokollen festgehalten. Die Workshops wurden durch das verwaltungsexterne Stadtplanungsbüro Luchterhandt moderiert, um einen ausgewogenen fachlichen Austausch sicherzustellen.

Bestandsuntersuchungen

Zur Überprüfung der baulichen Machbarkeit der Nachnutzungsideen und zur Untersuchung des baulichen Zustandes der Bestandsbauten Haus I und III hat die SprIG das Ingenieurbüro Wetzels & von Seth (WvS) mit einer statischen Bestandsuntersuchung beauftragt. Neben der allgemeinen Beurteilung der Gebäudesubstanz wurde die bauliche Machbarkeit der entwickelten Nachnutzungsmöglichkeiten überprüft. Im Rahmen der statischen Bestandsuntersuchung wurden zur weitergehenden Untersuchung Bauteilöffnungen durchgeführt. Zusätzlich erfolgte neben der statischen Bestandsuntersuchung eine Ersteinschätzung zu Schadstoffen.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Auf Basis einer ersten Einschätzung zu den nachhaltigen Erträgen des Quartiers erfolgte die Berechnung der möglichen Gesamtinvestitionskosten (GIK). Diese Gesamtinvestitionskosten wurden zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit einer Kostenermittlung gegenübergestellt. Zur Erstellung einer ersten vorläufigen Kostenermittlung hat die SprIG das Ingenieurbüro LV Baumanagement AG beauftragt. Die Einschätzung des Grundstückswertes erfolgte auf Grundlage von Bodenrichtwerten. Eine konkrete Ermittlung der Bestandswerte wurde nicht vorgenommen.

Zur Erreichung einer Wirtschaftlichkeit sind ein Lösungsansatz zur Realisierung erarbeitet und notwendige Investitionskostenzuschüsse berechnet worden.

3. Grundlagen

Als Grundlage für die qualifizierte Machbarkeitsstudie wurde neben den formulierten Zielstellungen aus dem LOI die zur Verfügung gestellten Bestandsunterlagen und bereits festgehaltenen Ergebnisse aus den vorangegangenen Workshops der SAGA herangezogen. Zusätzlich haben diverse Begehungen vor Ort stattgefunden.

Das bezirkliche Wohnungsbauprogramm geht bei einer Nachverdichtung im Bereich der JVA Fuhsbüttel von einem Anteil von 60 % öffentlich geförderten Wohnungsbau aus. Nachdem sich in den ersten Betrachtungen die daraus resultierenden unmittelbaren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und etwaig erforderlicher Investitionskostenzuschüsse zeigten, geht diese qualifizierte Machbarkeitsstudie vom sogenannten Drittmix aus und stellt im Schwerpunkt dessen wirtschaftliche Auswirkungen dar. Im weiteren Projektverlauf kann die Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau mit den erforderlichen Beteiligten weiter abgestimmt werden.¹

¹ Ergänzungen aus September 2022

4. Termine/ Meilensteine/ Workshops

Während der Projektbearbeitungszeit von Dezember 2019 bis April 2021 haben folgende Termine/ Meilensteine stattgefunden:

| | |
|---|------------|
| Unterzeichnung Letter of Intent | 16.12.2019 |
| Kick-off zur Projektentwicklung Areal Santa Fu ² | 10.03.2020 |
| Besichtigung Entwicklungsgebiet mit BKM und Stiftung | 26.06.2020 |
| 1. Workshop ³ | 18.08.2020 |
| Vorstellung des Vorgehens zur Erstellung der Machbarkeitsstudie im Stadtentwicklungsausschuss BA Nord | 04.11.2020 |
| Abstimmungstermin mit dem Denkmalschutzamt | 27.11.2020 |
| 2. Workshop ⁴ | 30.11.2020 |
| Statische Untersuchung Haus I und III | 12.02.2021 |
| Vorlage Kostenermittlung | 20.04.2021 |
| Vorlage Wirtschaftlichkeitsberechnung | 29.04.2021 |
| Vorlage Qualifizierte Machbarkeitsstudie bei BJV | 30.04.2021 |

5. Grundstücksanalyse

Das Projektgebiet befindet sich im Bezirk Hamburg-Nord, Ecke Suhrenkamp/ Am Hasenberge und besteht aus Teilen der Flurstücke 3891, 3884, 2541 sowie den Flurstücken 3885, 3883 und 3882. Das Projektgebiet hat eine Größe von rund 43.200 m². Die Teilfläche der Dienstwohnungsgebäude Am Hasenberge/Suhrenkamp umfasst hiervon rund 12.098 m². Eigentümerin ist die Freie und Hansestadt Hamburg, Verwaltungsvermögen der BJV.

Das Projektgebiet mit den vorgenannten Flurstücken ist im Grundbuch Gemarkung Fuhsbüttel, Band 89, Blatt 3233 eingetragen. In Abteilung II sind Leitungsrechte zu Gunsten Stromnetz Hamburg vermerkt.

Im Zuge der Planung der Bestandsüberführung der JVA FB und der benachbarten Sozialtherapeutischen Anstalt Hamburg in ein Mieter-Vermieter-Modell ist im Dezember 2020 ein Bodengutachten erstellt worden, welches für das Projektgebiet vergleichsweise herangezogen werden kann. Ab Gelände wurden bis maximal zu einer Tiefe von 1,3 m Mutterböden und -auffüllungen erbohrt. Darunter stehen bis maximal 11 m unter Gelände Geschiebeböden und Sande in Wechsellagerung an. Auf Grund der Vielzahl an in der Vergangenheit durchgeführten Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass der Boden homogen aufgebaut ist.

Das Projektgebiet ist mit den Bestandsgebäuden Haus I und III, sechs Dienstwohnungsgebäuden mit insgesamt 24 Wohneinheiten und zwei Dienstgebäude(Villen) bebaut. Die Häuser I und III befinden sich innerhalb der Gefängnismauern, die übrigen Bestandsbebauungen sind außerhalb angeordnet. Zusätzlich zeichnet sich das Projektgebiet durch das historische Torhaus am Suhrenkamp sowie die ebenfalls denkmalgeschützte Anstaltsmauer aus. Im Bereich zwischen Torhaus und Haus I werden Bodendenkmäler

² Teilnehmerkreis siehe Protokoll kick off Projektentwicklung vom 12.03.2020

³ Teilnehmerkreis siehe Protokoll 1. Workshop vom 04.11.2020

⁴ Teilnehmerkreis siehe Protokoll 2. Workshop vom 22.01.2021

aus der Eisenzeit vermutet. Die Gräber sollen nach jetzigem Stand im Falle eines Fundes untersucht und am Ort belassen werden.

Die Bestandsgebäude Haus I und Haus III stehen bereits zum größten Teil leer. Die Villa am Suhrenkamp 96 wird durch das Referat für Bau- und Grundstücksangelegenheiten (Baureferat) und die Villa am Suhrenkamp 96 wird durch das Referat Beschaffung/Vergabe der BJV genutzt. Zwischen den beiden Villen befindet sich ein großflächiger Parkplatz mit insgesamt 91 Stellplätzen, die durch die Bediensteten der JVA FB und sowie weitere Bedienstete der BJV genutzt werden. Einige Einheiten der Dienstwohnungsgebäude Am Hasenberge werden derzeit noch von Bediensteten auf Grundlage von Dienstwohnungszuweisungen bzw. Mietverhältnissen bewohnt, im Übrigen stehen sie leer.

6. Baurechtanalyse

Das Projektgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Baustufenplanes Fuhlsbüttel/Alsterdorf in der 4. Änderung vom 03.01.1951. Angaben zur den zulässigen Vollgeschossen und der GRZ sind nicht vorhanden. Der Baustufenplan weist eine zulässige Nutzung als „für besondere Zwecke vorbehalten“ aus. Im Zuge der Fortentwicklung des Projektgebiets wird eine bauplanungsrechtliche Anpassung des Baustufenplans erforderlich werden. Hierbei kann nach Aussage der Stadtplanung von einer Änderung der Bauleitplanung im Rahmen eines Angebotsbebauungsplan ausgegangen werden.

7. Ergebnisse Workshops

In Vorbereitung auf die Durchführung der Workshops wurden durch BSP Architekten städtebauliche Varianten im Hinblick auf Erschließung und Nachverdichtung erarbeitet.

Im Rahmen des 1. Workshops am 18.08.2020 wurde den Teilnehmenden der Hamburger Verwaltung⁵ die aktuellen Skizzen zu denkbaren städtebaulichen Varianten durch BSP Architekten vorgestellt. Darüber hinaus wurden die Vorgaben, Restriktionen und Gestaltungsspielräumen aus Sicht der Beteiligten erarbeitet und festgehalten. Die Erörterung der städtebaulichen Varianten erfolgte unter Zuhilfenahme eines Modells.

⁵ Teilnehmerkreis siehe Protokoll 1. Workshop vom 04.11.2020

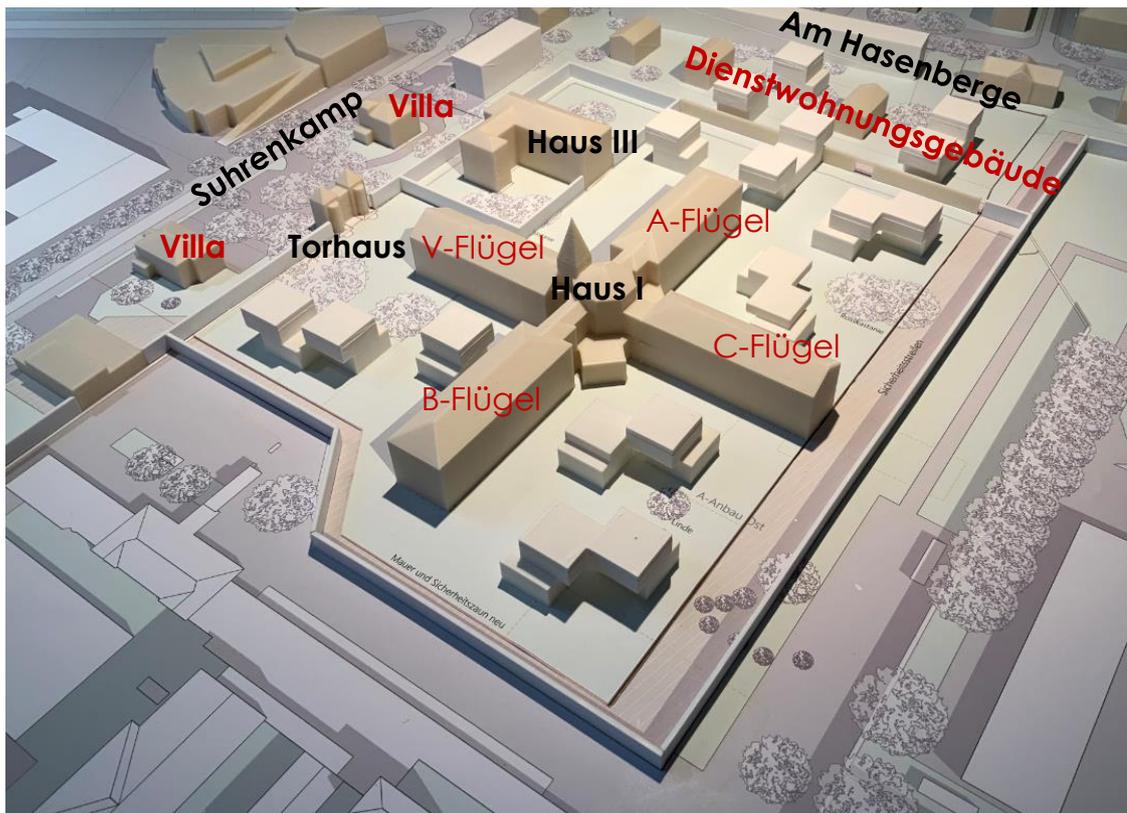


Abbildung 2 – Modell für den 1. Workshop

Im Ergebnis wurde festgehalten, dass die PKW-Erschließung des Projektgebiets von der Allee Am Hasenberge erfolgen soll. Das historische Torhaus soll für eine Fußgängererschließung wieder geöffnet werden. Der Hauptteil des ruhenden Verkehrs wird in Tiefgaragen untergebracht werden.

Das Haus I soll in seiner Struktur grundsätzlich erhalten bleiben. Der Abriss des nicht denkmalgeschützten Anbaus am A-Flügel ist dennoch denkbar. Der erforderliche Abriss eines Teils des Flügels C ist für die Versetzung der Außensicherung der JVA FB erforderlich und somit Grundvoraussetzung der Freizehung des Projektentwicklungsgebiets durch die BJV.

Das Haus III ist weitgehend unverändert zu erhalten. Der Bereich zwischen Haus I und Haus III ist von Neubauten freizuhalten, da das Haus III einen respektvollen Abstand von anderen Nutzungen benötigt und zudem der wichtigste Teilbereich des Areals von verändernden Zubauten grundsätzlich freigehalten werden soll.

In die umgrenzende denkmalgeschützte Gefängnismauer soll nur zurückhaltend eingegriffen werden. Die Bereiche des historischen Torhauses und der Umgrenzung des Hauses III sind hier von besonderer Bedeutung und unbedingt zu erhalten.

Ein Erhalt der Dienstwohnungsgebäude im Bereich Am Hasenberge ist gewünscht. Besonders erhaltenswürdig ist die Abfolge aus drei Dienstwohnungsgebäuden entlang der Gefängnismauer. Die beiden Dienstwohnungsgebäude entlang der Allee Am Hasenberge wären vorzugsweise ebenso zu erhalten. Da ihr Erhalt die Entwicklungsmöglichkeiten stark einschränken, ist dies aber nicht zwingend.

Im Hinblick auf etwaige Nachverdichtungsmöglichkeiten wurden die nachfolgenden zwei Varianten (kleinteilige Nachverdichtungen und Blockbauten „Passepartout“) von den Beteiligten unter Berücksichtigung der abgestimmten Änderungswünsche favorisiert. Das Protokoll zum 1. Workshop ist der **Anlage** zu entnehmen.



Abbildung 3: kleinteilige Nachverdichtung



Abbildung 4: Blockbauten („Passepartout“)

Der 2. Workshop⁶ erfolgte am 30.11.2020. Inhalt dieses Workshops war die Abstimmung der fortentwickelten Varianten und Erörterung von Nachnutzungsmöglichkeiten der Häuser I und III sowie mögliche zusätzliche Nutzungen im Quartier.

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus dem 1. Workshop wurde den Beteiligten die fortentwickelten Varianten vorgestellt.



Abbildung 5: Variante 1



Abbildung 6: Variante 2

Von Seiten des Denkmalschutzes wurden beide Varianten prinzipiell als möglich erachtet, jedoch wird ein bautypologischer Wechsel zwischen „außen“ und „innen“ bevorzugt. Die Höhe der Neubauten soll im Verhältnis zu den Bestandgebäuden liegen. Insbesondere im Umfeld der Häuser I und III soll deren Traufhöhe nicht überschritten werden (entspricht vier Neubaugeschossen). Am Hasenberge ist auch eine fünfgeschossige Bebauung denkbar. Eine Festlegung auf eine der beiden Varianten erfolgte nicht. Beide Varianten sollten fortgeführt werden. Die tatsächliche Festlegung der Nachverdichtungsmöglichkeiten wäre im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes zu fixieren.

⁶ Teilnehmerkreis siehe Protokoll 2. Workshop vom 22.01.2021

In Bezug auf die Nachnutzung der Flächen wird der Schwerpunkt auf Wohnformen jeglicher Art liegen. Im Haus I können temporäre Wohnformen, wie temporäre Micro-Appartments oder eine Hotelnutzung ergänzt und durch einzelne gastronomische und gewerbliche Einrichtungen vervollständigt werden. Eine klassische Wohnnutzung im Haus I wird zum einen auf Grund der historischen Bedeutung und zum anderen auch wegen der Flächenzuschnitte ausgeschlossen. Für die Nachverdichtung innerhalb der Gefängnismauern (Neubauten) können dagegen auch klassische Wohnformen und vereinzelt gewerbliche Nutzungen vorgesehen werden. Für das Haus III ist eine Nachnutzung als Gedenkstätte, betrieben durch die „Stiftung Hamburger Gedenkstätten und Lernorte zur Erinnerung an die Opfer der NS-Verbrechen“ vorgesehen.

Diese Nachnutzungsideen werden durch eine Markteinschätzung von Großmann & Berger (Stand 2020) unterstützt. Die vollständigen Ergebnisse des 2. Workshops sind dem Protokoll in der **Anlage** zu entnehmen.

8. Ergebnisse Machbarkeitsstudie

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus den durchgeführten Workshops und Bestandsuntersuchungen wurden die Varianten 1 und 2 finalisiert.

Variante 1 – kleinteilige Nachverdichtung



Abbildung 7 – Variante 1: kleinteilige Nachverdichtung

In der Variante 1 werden die Bestandsgebäude Haus I und Haus III sowie die Dienstwohnungsgebäude Am Hasenberge durch kleinteilige Neubauten ergänzt.

Erschließung

Die PKW-Erschließung des Projektgebiets erfolgt ausschließlich über die Allee Am Hasenberge (Abb. 7: im Lageplan grau dargestellt) und endet auf Höhe des Hauses I, Flügel A. Von dort aus sind die vorgesehenen Tiefgaragen zu erreichen. Zur Sicherstellung der Rettungsfähigkeit führen sowohl vom Suhrenkamp entlang der künftigen Außensicherungslinie der SothA und der JVA FB, als auch vom Am Hasenberge als Fortführung der PKW-Erschließung, Feuer- und Rettungswege ins Quartier (Abb. 7: im Lageplan hellgrau darstellt).

Die Feuer- und Rettungswege können als zusätzliche Fußgängererschließung genutzt werden. Für den Feuer- und Rettungsweg entlang der zukünftigen Außensicherungslinie der SothA und der JVA FB ist allerdings permanenter Radverkehr auf Grund der Nähe zur Pforte der JVA FB auszuschließen.

Die Fußgängererschließung erfolgt sowohl von vom Suhrenkamp als auch von der Straße Am Hasenberge (Abb. 7: im Lageplan grün dargestellt). Zum Zwecke der Fußgängererschließung soll das historische Torhaus geöffnet werden. Das Quartier soll darüber hinaus entlang der weitgehend zu erhaltenden historischen Gefängnismauer Am Hasenberge erschlossen werden. In den Bereichen der vorgesehenen Erschließungen wird die Gefängnismauer zurückhaltend durchbrochen.

Erhalt von Bestandsgebäuden

Die Bestandsbebauungen im Quartier sind im Lageplan Abb. 7 hellrot dargestellt. Das Haus III mit seiner umgrenzenden Gefängnismauer wird in seiner jetzigen Struktur erhalten. Darüber hinaus sieht diese Variante 1 vor, dass auch die denkmalgeschützten Dienstgebäude (Villen) am Suhrenkamp erhalten bleiben.

Das Haus I soll weitestgehend erhalten werden. In dieser Variante wird der nicht denkmalgeschützte Anbau an Haus I, Flügel A abgetragen. Der erforderliche Abriss eines Teils des Flügels C ist für die Versetzung der Außensicherung der JVA FB erforderlich und somit Grundvoraussetzung der Freizehung des Projektentwicklungsgebiets durch die BJV.

Zudem werden die Dienstwohnungsgebäude Am Hasenberge entlang der Gefängnismauer erhalten. Lediglich zwei Dienstwohnungsgebäude entlang der Allee Am Hasenberge können in der Variante 1 nicht erhalten bleiben.

Neubauten

Die Variante 1 geht von einer kleinteiligen Nachverdichtung mit Neubauten aus. Bei den Neubauten in dieser Variante handelt es sich ausschließlich um Wohnungsbau.

Die Neubauten innerhalb der weitgehend zu erhaltenden historischen Gefängnismauern und in der Nähe zur künftigen Außensicherungslinie der Anstalten sind viergeschossig ausgebildet. Bei der Höhenentwicklung ist die Traufhöhe des Haus I maßgebend. Die Neubauten entlang der Allee Am Hasenberge sind fünfgeschossig ausgebildet.

Die städtebauliche Figur kann im Rahmen eines Wettbewerbes festgelegt werden. Die im Lageplan dargestellten Gebäudeformen sind somit bislang nicht ausdifferenziert worden.

Im Bereich des Suhrenkamps befinden sich besonders schützenswerte Bäume, sodass hier eine Nachverdichtung nicht möglich ist. Das Baumgutachten ist der **Anlage** zu entnehmen.

Stellplätze/ Tiefgarage

Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs wurde die Fachanweisung für notwendige Stellplätze der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (Stand 01/2013) herangezogen. Unter Berücksichtigung des unter Ziffer 9. beschriebenen Nutzungskonzepts ergibt sich für die Variante 1 ein Stellplatzbedarf von 349 Stellplätzen ohne Berücksichtigung von Abminderungsfaktoren.

Der ruhende Verkehr des Quartiers soll in Tiefgaragen untergebracht werden. Zur Unterbringung von Tiefgaragen eignen sich die Bereiche entlang der Allee Am Hasenberge und zwei, optional drei sogenannte „Höfe“ des Hauses I (Abb. 7: im Lageplan blau dargestellt).

Die Tiefgaragen werden eingeschossig ausgebildet. Die Tiefgarage im Bereich Am Hasenberge umfasst rund 75 Stellplätze. In der Tiefgarage zwischen Haus I und Haus III könnten rund 50 Stellplätze entstehen. Eine weitere Tiefgarage ist zwischen den Flügeln A und C mit rund 60 Stellplätzen vorgesehen.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes kann eine weitere Tiefgarage im Hof zwischen Flügel C und B untergebracht werden. Auf Grund seiner rückwertigen Lage und dem Verlauf der Außensicherungslinie kann die unterirdische Erschließung nach jetzigen Erkenntnissen nur unterhalb des Flügels C erfolgen. Dieser Teil der Tiefgarage würde zusätzlich 45 Stellplätze umfassen.

Durch den schützenswerten Baumbestand im Bereich des Suhrenkamps können zusätzlich ein Großteil der oberirdischen Stellplätze (insgesamt 67 Stellplätze) erhalten bleiben.

Der Bedarf von 349 Stellplätzen kann nicht vollständig im Quartier abgebildet werden. Im Hinblick auf die Mobilitätswende und Überarbeitung der Stellplatzfachanweisung ist im weiteren Verfahren eine entsprechende Reduzierung zu prüfen.

Flächenaufstellung

Auf Basis des aktuellen Planungsstandes ergeben sich in der Variante 1 folgende Flächen:

| Flächenart | BGF ca. | Nutzfläche ca. | Anzahl ca. |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|
| Wohnen Neubau | 15.552 m ² | 12.442 m ² | 178 Wohnungen |
| Wohnen Bestand | 1.329 m ² | 1.063 m ² | 16 Wohnungen |
| Haus I | | | |
| Hotel | 3.450 m ² | 1.550 m ² | 62 Zimmer |
| Apartment | 5.376 m ² | 2.300 m ² | 77 Apartments |
| Gastronomie | 455 m ² | 400 m ² | 80 Sitzplätze |
| Büro/ Gewerbe | 2.016 m ² | 1.250 m ² | |
| Haus III | | | |
| Gedenkstätte | 3.286 m ² | 1.413 m ² | |
| Villen | | | |
| Dienstgebäude | 839 m ² | 645 m ² | 2 Gebäude |
| Gesamtläche | 32.303 m² | 21.063 m² | |
| | | | |
| Stellplätze | | | 67 Stellplätze |
| Tiefgarage | | | 230* Stellplätze |

* inkl. Potenzialfläche im Hof zwischen B-Flügel und C-Flügel

Die vorgenannten Flächen umfassen den Bereich der Dienstwohnungsgebäude Am Hasenberge, in dem Bereich Suhrenkamp und innerhalb der weitgehend zu erhaltenden Gefängnismauern.

Teilt man diese Bereiche, so ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Bereich der Dienstwohnungsgebäude Am Hasenberge

| Flächenart | BGF ca. | Nutzfläche ca. | Anzahl ca. |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------|
| Wohnen Neubau | 6.912 m ² | 5.530 m ² | 78 Wohnungen |
| Wohnen Bestand | 1.329 m ² | 1.063 m ² | 16 Wohnungen |
| Gesamtläche | 8.241 m² | 6.593 m² | |
| | | | |
| Tiefgarage | | | 75 Stellplätze |

Bereich innerhalb der weitgehend zu erhaltenden historischen Gefängnismauern und am Suhrenkamp

| Flächenart | BGF ca. | Nutzfläche ca. | Anzahl ca. |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Wohnen Neubau | 8.640 m ² | 6.912 m ² | 100 Wohnungen |
| Haus I | | | |
| Hotel | 3.450 m ² | 1.550 m ² | 62 Zimmer |
| Apartment | 5.376 m ² | 2.300 m ² | 77 Apartments |
| Gastronomie | 455 m ² | 400 m ² | 80 Sitzplätze |
| Büro/Gewerbe | 2.016 m ² | 1.250 m ² | |
| Haus III | | | |
| Gedenkstätte | 3.286 m ² | 1.413 m ² | |
| Villen | | | |
| Dienstgebäude | 839 m ² | 645 m ² | 2 Gebäude |
| Gesamtläche | 24.062 m² | 14.470 m² | |
| | | | |
| Stellplätze | | | 67 Stellplätze |
| Tiefgarage | | | 155 Stellplätze |

Variante 2 - Blockbauten („Passepartout“)

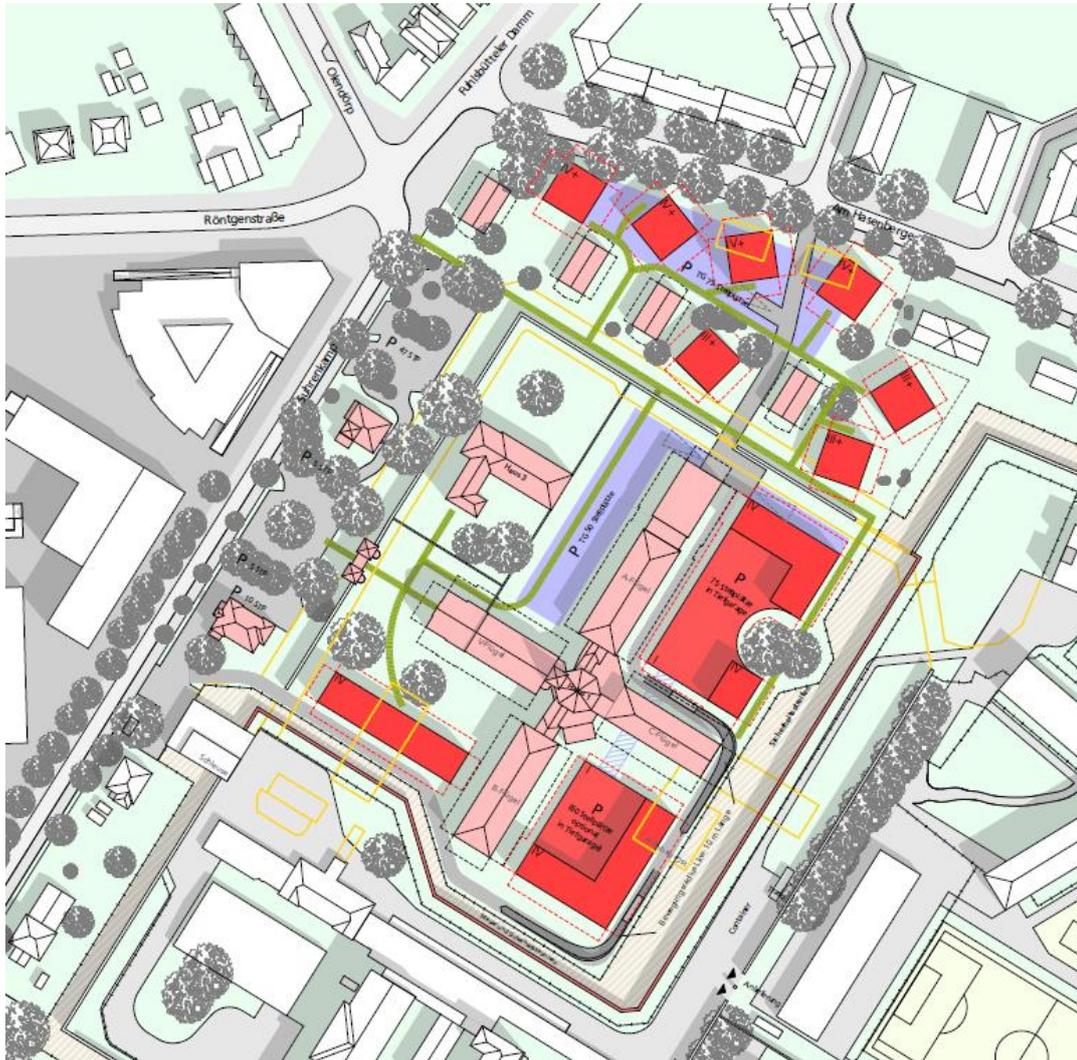


Abbildung 8 Variante 2 – Blockbauten „Passepartout“

In der Variante 2 werden die Bestandsgebäude Haus I und Haus III innerhalb der weitgehend zu erhaltenden Gefängnismauern durch Blockbauten („Passepartout“) ergänzt. Im Bereich der Dienstwohnungsgebäude Am Hasenberge erfolgt eine Nachverdichtung durch kleinteilige Neubauten.

Erschließung

Die Erschließung der Variante 2 weicht nicht vom Erschließungskonzept der Variante 1 ab. Es wird auf die Erläuterungen der Variante 1 verwiesen.

Erhalt von Bestandsgebäuden

Der Erhalt der Bestandsgebäude in der Variante 2 weicht nur geringfügig von der Variante 1 ab. In dieser Variante muss der Flügel A des Hauses I erhalten werden, um die Passepartout-Lösung umzusetzen. Zum übrigen Erhalt der Bestandsbebauung wird auf die Ausführungen der Variante 1 verwiesen.

Neubauten

Innerhalb der Gefängnismauern werden in zwei von vier Höfen des Hauses I Blockbauten („Passepartout“) vorgesehen. In diesen Blockbauten soll die Erdgeschossnutzung gewerblich erfolgen. Oberhalb des Erdgeschosses schließt sich eine viergeschossige Wohnnutzung an. Im Hof zwischen den Flügeln B und V wird ein Riegel mit ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen.

Außerhalb der weitgehend zu erhaltenden Gefängnismauern schließt sich die kleinteilige Struktur aus der Variante 1 an.

Stellplätze/ Tiefgarage

Analog zur Variante 1 wurde der Stellplatzbedarf auf Basis der Fachanweisung für notwendige Stellplätze berechnet. Für die Variante 2 ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 330 Stellplätzen (ohne Abminderungsfaktoren).

Der ruhende Verkehr des Quartiers soll auch in der Variante 2 in Tiefgaragen untergebracht werden. Die hierfür geeigneten Bereiche entsprechen der Variante 1. Die Tiefgaragen werden eingeschossig ausgebildet. Die Tiefgarage im Bereich Am Hasenberge umfasst analog der Variante 2 rund 75 Stellplätze. In der Tiefgarage zwischen Haus I und Haus III können rund 50 Stellplätze ausgebildet werden. Eine weitere Tiefgarage ist zwischen den Flügeln A und C mit rund 75 Stellplätzen vorgesehen.

In dieser Variante besteht ebenfalls die Option einer Tiefgarage zwischen Flügel C und B des Hauses I. Dieser Teil der Tiefgarage würde zusätzlich 60 Stellplätze umfassen.

Auch in dieser Variante 2 können die Stellplätze am Suhrenkamp gemäß den Ausführungen in Variante 1 erhalten bleiben.

Die Variante 2 kann ebenfalls nicht sämtliche Stellplätze im Quartier abbilden. Auch für die Variante 2 sind im weiteren Verfahren Reduzierungen zu prüfen.

Flächenaufstellung

Auf dem aktuellen Planungsstand ergeben sich in der Variante 2 folgende Flächen:

| Flächenart | BGF ca. | Nutzfläche ca. | Anzahl ca. |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------|
| Wohnen Neubau | 15.183 m ² | 12.147 m ² | 174 Wohnungen |
| Wohnen Bestand | 1.329 m ² | 1.063 m ² | 16 Wohnungen |
| Handwerksbetriebe (Neubau) | 3.753 m ² | 3.412 m ² | |
| Haus I | | | |
| Hotel | 5.026 m ² | 2.200 m ² | 88 Zimmer |
| Apartment | 5.376 m ² | 2.300 m ² | 77 Apartments |
| Gastronomie | 455 m ² | 400 m ² | 80 Sitzplätze |
| Büro/Gewerbe | 2.016 m ² | 1.250 m ² | |
| Haus III | | | |
| Gedenkstätte | 3.286 m ² | 1.413 m ² | |
| Villen | | | |
| Dienstgebäude | 839 m ² | 645 m ² | 2 Gebäude |
| Gesamtläche | 37.263 m² | 24.830 m² | |
| | | | |
| Stellplätze | | | 67 Stellplätze |
| Tiefgarage | | | 260* Stellplätze |

* inkl. Potenzialfläche im Hof zwischen B-Flügel und C-Flügel

Diese Flächen umfassen den Bereich der Dienstwohnungsgebäude Am Hasenberge und in dem Bereich Suhrenkamp und innerhalb der weitgehend zu erhaltenden Gefängnismauern. Daraus ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Bereich der Dienstwohnungsgebäude Am Hasenberge

| Flächenart | BGF ca. | Nutzfläche ca. | Anzahl ca. |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|----------------|
| Wohnen Neubau | 7.744 m ² | 6.195 m ² | 89 Wohnungen |
| Wohnen Bestand | 1.329 m ² | 1.063 m ² | 16 Wohnungen |
| Gesamtläche | 9.073 m² | 7.258 m² | |
| | | | |
| Tiefgarage | | | 75 Stellplätze |

Bereich innerhalb der Gefängnismauern und am Suhrenkamp

| Flächenart | BGF ca. | Nutzfläche ca. | Anzahl ca. |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Wohnen Neubau | 7.439 m ² | 5.951 m ² | 85 Wohnungen |
| Handwerksbetriebe | 3.753 m ² | 3.412 m ² | |
| Haus I | | | |
| Hotel | 5.026 m ² | 2.200 m ² | 88 Zimmer |
| Apartment | 5.376 m ² | 2.300 m ² | 77 Apartments |
| Gastronomie | 455 m ² | 400 m ² | 80 Sitzplätze |
| Büro/Gewerbe | 2.016 m ² | 1.250 m ² | |
| Haus III | | | |
| Gedenkstätte | 3.286 m ² | 1.413 m ² | |
| Villen | | | |
| Dienstgebäude | 839 m ² | 645 m ² | 2 Gebäude |
| Gesamtläche | 28.190 m² | 17.571 m² | |
| | | | |
| Stellplätze | | | 67 Stellplätze |
| Tiefgarage | | | 185 Stellplätze |

9. Nutzungskonzept

Zur Ermittlung von Nutzungsmöglichkeiten wurde auf die Marktinformationen von Großmann & Berger sowie Erfahrungswerte der SprIG zurückgegriffen. Zur Entscheidungsfindung war zudem auch die bauliche Machbarkeit maßgebend.



Abbildung 9: Mögliche Nachnutzungen (Quelle: BSP Architekten)

Der Stadtteil Fuhlsbüttel eignet sich auf Grund seiner dezentralen Lage und der ungünstigen ÖPNV-Anbindung nur eingeschränkt als ein Büro- und Einzelhandelsstandort. Zudem sind im unmittelbaren Umfeld preiswerte Büro- und Einzelhandelsflächen verfügbar. Aus den Marktinformationen von Großmann & Berger kann abgeleitet werden, dass gewerbliche Nutzungen wie Büro, Einzelhandel und Gastronomie nur in Ergänzung zur Wohnnutzung sinnvoll wären.

Für das Haus I wird eine klassische Wohnnutzung insbesondere aufgrund der historischen Bedeutung des Orts ausgeschlossen, somit sind auch gewerbliche Wohnformen zu untersuchen. Der Standort weißt außerdem eine hohe Konkurrenz in Bezug auf Hotelflächen auf. Besondere Hotelformen, wie beispielsweise ein Erlebnishotel oder Youth Hotel wären dennoch durchaus denkbar, jedoch nicht im Luxussegment. Somit ergibt sich für das Projektgebiet Areal Santa Fu ein Schwerpunkt auf Wohnformen jeglicher Art.

Für die Variante 1 ergibt sich daraus nachfolgende Nutzungsverteilung:



Abbildung 10: Nutzungsverteilung der Variante 1

Die Variante 1 sieht für das Haus I überwiegend eine temporäre Wohnform vor. Auf Basis der bestehenden Grundrissstruktur eignet sich der Flügel A für eine Hotelnutzung, der Flügel B für eine gewerbliche Apartmentnutzung. Darüber hinaus sollen wohnergänzende Nutzungen wie Gastronomie oder Gewerbeflächen entstehen. Hierfür sind die Flügel C und V geeignet.

Das Haus III nebst angrenzende Gefängnismauern soll einer Nutzung als Gedenkstätte der Stiftung zugeführt werden. Auf diese Weise stellt sich die Freie und Hansestadt Hamburg ihrer erinnerungspolitischen Verantwortung im Umgang mit den schweren Verbrechen auf diesem Gelände während der Zeit des Nationalsozialismus. Bezüglich der

Dienstgebäude (Villen) am Suhrenkamp kann die bisherige Nutzung als Bürogebäude fortgesetzt werden.

Für die entstehenden Neubauten ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Hier soll der Drittelmix für öffentlich geförderten Wohnungsbau berücksichtigt werden.

Für die Variante 2 ergibt sich darüber hinaus folgende Nutzungsverteilung:



Abbildung 11: Nutzungsverteilung der Variante 2

Das Haus I soll auch in der Variante 2 überwiegend durch temporäre Wohnformen nachgenutzt werden. Die Nutzungsverteilung entspricht der Variante 1. Die Beherbergungsfläche fällt allerdings auf Grund des Erhalts des Anbaus des Flügel A größer aus.

Die Nutzung des Hauses III entspricht der Variante 1. Für die Dienstgebäude (Villen) am Suhrenkamp kann ebenfalls die Büronutzung beibehalten werden.

Für die entstehenden Neubauten innerhalb der weitgehend zu erhaltenden historischen Gefängnismauer ist in den zwei der vier sogenannten „Höfen“ eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss vorgesehen. In den darüber liegenden Geschossen soll eine Wohnnutzung entstehen. Die Neubauten außerhalb der Gefängnismauern sind reine Wohngebäude. Der Anteil von öffentlich geförderter Wohnungen entspricht auch hier dem Drittelmix.

Bauliche Voraussetzungen für die Nachnutzungsideen

Die Bestandsgebäude Haus I und Haus III sollen weitestgehend erhalten bleiben. Dies umfasst auch die grundsätzliche Struktur im Inneren der Gebäude. Die Umsetzung der Nachnutzungsideen kann weitestgehend in der vorhandenen Struktur der Gebäude abgebildet werden. Zur Umsetzung der Nachnutzungsideen Hotel und Apartment sind insbesondere in den Bereichen des Flügel A und B Hafträume zusammenzulegen um eine nutzbare Raumstruktur zu erhalten.

10. Bestandsuntersuchungen

Im Rahmen der statischen Bestandsuntersuchung wurde seitens Wetzel & von Seht der gesamttheitliche Zustand der vorhandenen Bausubstanz von Haus I und III gesichtet und eine Bewertung aus statischer Sicht vorgenommen. Zudem wurde durch WvS geprüft, welche Umbaumöglichkeiten, insbesondere in den beiden Flügeln A und B, im Hinblick auf die Zusammenlegung von Hafträumen vorhanden sind. Darüber hinaus wurde die generelle Machbarkeit der Durchfahrt unterhalb des C-Flügels zur Erschließung der Tiefgarage geprüft.

Im Ergebnis ist die Zusammenlegung von Hafträumen möglich. Aus statischer Sicht ist es möglich, nur jede zweite bzw. jede dritte Haftraumwand stehen zu lassen. Die verbleibenden Wände sollten jedoch durchgängig über alle Ebenen an immer der gleichen Position vorhanden bleiben, damit die Aussteifung des Gebäudes auch weiterhin gegeben ist. Darüber hinaus ist die Realisierung einer Durchfahrt unterhalb des C-Flügels technisch grundsätzlich möglich.

Der vollständige Bericht der statischen Bestandsuntersuchung nebst Bauteilöffnungen ist der **Anlage** beigefügt. Zudem kann der **Anlage** die Ersteinschätzung zu Schadstoffen entnommen werden.

11. Kostenermittlung

Auf Basis der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie und der Bestandsuntersuchungen erfolgte die Kostenermittlung. Zur Festlegung der Rahmendaten für die Kostenermittlung fand ein Abstimmungstermin zwischen BSP Architekten, LV Baumanagement und Sprig statt. Die Annahmen wurden in einem Bericht festgehalten. Der Bericht kann der **Anlage** entnommen werden. Die Kostenermittlung erfolgte in den Kostengruppen der DIN 276 in zweiter Gliederungsebene. Auf Basis der Kostenermittlung ergeben sich die nachfolgenden vorläufigen Gesamtinvestitionskosten. Konkrete Kosten für nutzungsspezifische Ausstattungen sind hier noch nicht berücksichtigt.

Variante 1

| Kostenbestandteile | EUR netto (inkl. USt-Schaden) ca. |
|----------------------------------|--|
| Grundstückswert (Bodenrichtwert) | 17,61 Mio. |
| KG 200 - 600 | 93,78 Mio. |
| KG 700 | 26,86 Mio. |
| Kostenvarianz | 19,54 Mio. |
| Preissteigerung | 30,63 Mio. |
| Zwischenfinanzierungskosten | 2,83 Mio. |
| Gesamtinvestitionskosten | 191,25 Mio. |

Variante 2

| Kostenbestandteile | EUR netto (inkl. USt-Schaden) ca. |
|----------------------------------|--|
| Grundstückswert (Bodenrichtwert) | 18,53 Mio. |
| KG 200 - 600 | 101,83 Mio. |
| KG 700 | 28,58 Mio. |
| Kostenvarianz | 20,79 Mio. |
| Preissteigerung | 32,01 Mio. |
| Zwischenfinanzierungskosten | 3,02 Mio. |
| Gesamtinvestitionskosten | 204,76 Mio. |

Die Kostenvarianz entspricht den Vorgaben des Kostenstabilen Bauens der FHH und beträgt 20 %. Die Ermittlung der Preissteigerung erfolgte unter der Annahme, dass der Bereich außerhalb der historischen Gefängnismauern bereits vor Abgabe der nicht mehr für den Vollzug benötigten Flächen erfolgen kann. Somit ergibt sich für den Bereich außerhalb der Gefängnismauern ein Preissteigerungszeitraum von 4,5 Jahren à 4,5 % p.a. Hierbei wurde eine Planungszeit von 2,5 Jahren (inklusive städtebaulicher Wettbewerb) und eine Bauzeit von rund 2,0 Jahren angenommen.

Für den Bereich innerhalb der historischen Gefängnismauern ergibt sich ein Preissteigerungszeitraum von 8,0 Jahren à 4,5 % p.a. Hierbei wurde angenommen, dass die Planungsphase nach Abschluss eines möglichen städtebaulichen Wettbewerbs erst im Sommer 2026 beginnen kann und 1,5 Jahre andauert. Die Bauzeit wurde mit rund 2,0 Jahren angenommen. Die lange Projektlaufzeit begründet sich dadurch, dass vor Beginn der Maßnahmen zwei Ersatzbauten auf dem verbleibenden Gelände der JVA FB

errichtet und die Außensicherungslinie versetzt werden müssen, sodass der Teil der Projektentwicklungsfläche, der aktuell noch zur Anstalt gehört, endgültig von dem verbleibenden Anstaltsgelände abgetrennt werden kann.

Der Grundstückswert wurde auf Basis der Bodenrichtwerte für Wohnen und Gewerbe-
nutzung ermittelt. Durch die Mischnutzung im Quartier erfolgte auf Basis der Brutto-
grundfläche eine entsprechende Gewichtung. Für die angedachte Realisierung von
öffentlich gefördertem Wohnungsbau wurde ein entsprechender Abschlag auf den an-
teiligen Bodenwert von 30 % berücksichtigt. Für die Einschränkungen durch die denk-
malgeschützten Bestandsbauten ist ein pauschaler Abschlag von 10 % angenommen
worden. Die Ermittlung des Grundstückswertes auf Basis der Bodenrichtwerte ist nach-
richtlich zu verstehen. Eine genaue Aussage zu Grundstückswerten kann zum jetzigen
Zeitpunkt nicht getroffen werden, da das Grundstück teilweise noch nicht erschlossen
und mit denkmalgeschützten Gebäuden bebaut ist. Die Auswirkungen auf den Grund-
stückswert sind im weiteren Verfahren näher zu bestimmen.

In Vorgriff auf das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurde zusätzlich eine Va-
riante 3a (Fortentwicklung Variante 1) und 3b (Fortentwicklung Variante 2) erarbeitet,
die vom Abverkauf der Wohnungsbauflächen außerhalb der Gefängnismauern sowie
einem Verkauf der denkmalgeschützten Villen am Suhrenkamp ausgeht. Der Verkaufser-
lös soll zur Deckung eines etwaigen Finanzierungsdeltas in das Projekt innerhalb der
historischen Gefängnismauern fließen.⁷ Hier erfolgt eine Revitalisierung der Häuser I und
III. Die Neubauflächen innerhalb der historischen Gefängnismauern dienen als Reserve-
fläche und werden in diesen Varianten noch nicht berücksichtigt. In den Varianten 3a
und 3b bleibt die optionale Tiefgarage zwischen Flügel C und B unberücksichtigt.

Daraus ergeben sich folgende Gesamtinvestitionskosten:

Variante 3a

| Kostenbestandteile | EUR netto (inkl. USt-Schaden) ca. |
|-----------------------------------|--|
| Grundstückswert (Bodenrichtwerte) | 8,56 Mio. |
| KG 200 - 600 | 46,35 Mio. |
| KG 700 | 12,59 Mio. |
| Kostenvarianz | 9,15 Mio. |
| Preissteigerung | 17,13 Mio. |
| Zwischenfinanzierungskosten | 1,41 Mio. |
| Gesamtinvestitionskosten | 95,19 Mio. |

Variante 3b

| Kostenbestandteile | EUR netto (inkl. USt-Schaden) ca. |
|-----------------------------------|--|
| Grundstückswert (Bodenrichtwerte) | 11,04 Mio. |
| KG 200 - 600 | 47,73 Mio. |
| KG 700 | 12,97 Mio. |
| Kostenvarianz | 9,43 Mio. |
| Preissteigerung | 17,65 Mio. |

⁷ Die Bodenpolitik Hamburg sieht vor, dass vermehrt Grundstücke im Erbbaurecht vergeben werden sollen. Ob eine Veräußerung der sich im Eigentum der FHH befindlichen Grundstücke möglich ist, muss im weiteren Verfahren abge-
stimmt werden.

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| Zwischenfinanzierungskosten | 1,48 Mio. |
| Gesamtinvestitionskosten | 100,30 Mio. |

12. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Für eine erste Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgte eine erste Einschätzung zu nachhaltigen Erträgen. Da die Ertragserwartungen stark von der Marktentwicklung abhängen, wurden mögliche Erträge in einer Spanne angegeben. In Abhängigkeit dieser Erträge erfolgte die Ermittlung möglicher Gesamtinvestitionskosten. Hierbei wurde auf Basis einer jährlichen Nettokaltmiete (Spanne) und einem marktüblichen Vervielfältiger der Marktwert berechnet. Nach Abzug eines marktgängigen Projektentwicklergewinns ergibt sich eine Einschätzung zu möglichen Gesamtinvestitionskosten.

Bei der Festlegung des Vervielfältigers muss nach Nutzungsarten unterschieden werden, da für unterschiedliche Nutzungen abweichende Vervielfältiger anzusetzen sind. Für den Nutzungsmix der Häuser I und III sowie den Dienstgebäuden (Villen) kann zum aktuellen Zeitpunkt von einem Vervielfältiger des 20 – 25-fachen der Jahresnettokaltmiete ausgegangen werden. Für eine Wohnnutzung kann ein Vervielfältiger von 30 – 32-fachen angenommen werden.

Für die Variante 1 ergeben sich daraus folgende Größenordnungen zu möglichen Gesamtinvestitionskosten:

| | |
|---|---------------------------------|
| Jahresnettokaltmiete Wohnen | 2,19 - 2,23 Mio. EUR |
| Vervielfältiger | 32-fach |
| Jahresnettokaltmiete Gewerbe | 1,65 - 2,0 Mio. EUR |
| Vervielfältiger | 25-fach |
| Gesamtmarktwert | 111,43 - 121,55 Mio. EUR |
| projektbezogene Gewinnmarge (10 %) | 11,14 - 12,15 Mio. EUR |
| Gesamtinvestitionskosten inkl. Grundstückskosten | 100,29 - 109,40 Mio. EUR |

Die unter Ziffer 11. ermittelten Gesamtinvestitionskosten auf Basis der Kostenermittlung überschreiten somit die möglichen Gesamtinvestitionskosten.

Für die Variante 2 stellen sich die Gesamtinvestitionskosten wie folgt dar:

| | |
|---|---------------------------------|
| Jahresnettokaltmiete Wohnen | 2,14 - 2,18 Mio. EUR |
| Vervielfältiger | 32-fach |
| Jahresnettokaltmiete Gewerbe | 2,17 - 2,56 Mio. EUR |
| Vervielfältiger | 25-fach |
| Gesamtmarktwert | 122,72 - 133,97 Mio. EUR |
| projektbezogene Gewinnmarge (10 %) | 12,27 - 13,39 Mio. EUR |
| Gesamtinvestitionskosten inkl. Grundstückskosten | 110,45 - 120,58 Mio. EUR |

Auch für die Variante 2 werden die unter 11. ermittelten Gesamtinvestitionskosten überschritten.

Um eine annähernde Wirtschaftlichkeit herzustellen, wurden zusätzlich die Varianten 3a und 3b berechnet. Bei den Varianten 3a und 3b wird davon ausgegangen, dass die Flächen außerhalb der historischen Gefängnismauern entlang der Allee Am Hasenberg für den Wohnungsbau veräußert werden. Zusätzlich können die denkmalgeschützten Villen am Suhrenkamp für den Verkauf vorgesehen werden. Die Erlöse sollen dem Projektteil innerhalb der historischen Gefängnismauern zugeführt werden und die Erschließungskosten abdecken. Zudem werden die Neubaufächen innerhalb der Gefängnismauern als Reserveflächen eingestuft und nicht von vornherein realisiert. Die optionale Tiefgarage zwischen Flügel C und B wird ebenfalls nicht berücksichtigt, da somit ein erheblicher Kostentreiber eingespart werden kann.

Für eine mögliche Veräußerung der Wohnbauflächen außerhalb der Gefängnismauern wurden die Grundstücksflächen parzelliert. Hierbei wurde jeweils eine Parzellierung in zwei und drei Grundstücksabschnitte untersucht, wobei ebenfalls eine Veräußerung der Gesamtfläche möglich ist.

Es ergeben sich für die Variante 1 mögliche Grundstückszuschnitte:



Abbildung 12 - zweiteilig



Abbildung 13 - dreiteilig

Auch für die Variante 3 wurde eine Parzellierung überprüft. Daraus ergeben sich für die Variante 2 nachfolgende mögliche Grundstückszuschnitte.



Abbildung 14 - zweiteilig



Abbildung 15 - dreiteilig

Zur überschläglichen Kalkulation eines möglichen Verkaufserlöses kann für freifinanzierten Wohnungsbau von einem marktgängigen Ansatz von rund 2.000 EUR pro m² Wohnfläche angenommen werden. Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sind rund 600 EUR pro m² anzunehmen. Für die Dienstwohnungsgebäude wird der Verkaufspreis auf 3.500 EUR pro m² Wohnfläche geschätzt. Die denkmalgeschützten Villen sind mit einem Verkaufspreis von 4.500 EUR pro m² Mietfläche angenommen.

Der Verkaufszeitpunkt wird erst nach Abschluss der Fixierung der städtebaulichen Figuren, Schaffung des Baurechts, abgeschlossener Parzellierung und Erschließung des Projektgebiets angenommen. Daraus ergibt sich auch für die Verkaufserlöse eine Preissteigerung von rund 3 - 5 % p.a. In den der nachfolgenden Berechnung möglicher Verkaufserlöse wurde eine Preissteigerung für einen Zeitraum 5,0 Jahren à 4 % angenommen.

Daraus ergeben sich die nachfolgenden Berechnungen möglicher Verkaufserlöse für den Bereich Am Hasenberge:

Variante 1 – kleinteilige Nachverdichtung

| | | |
|---|---|-------------------------|
| Verkaufserlös Wohnen freifinanziert | 3.871 m ² Wfl. x 2.000 EUR = | 7.742.000 EUR |
| Verkaufserlös Wohnen öffentlich gefördert | 1.659 m ² Wfl. x 600 EUR = | 995.400 EUR |
| Verkaufserlös Dienstwohnungsgebäude | 1.063 m ² Wfl. x 3.500 EUR = | 3.720.500 EUR |
| Verkaufserlös Villen | 645 m ² x 4.500 EUR = | 2.902.500 EUR |
| Preissteigerung 20 % | | = 3.072.080 EUR |
| Verkaufserlös gesamt | | = 18.432.480 EUR |
| Verkaufserlös gerundet | | = 18.400.000 EUR |

Variante 2 – Blockbauten („Passepartout“)

| | | |
|---|--|-------------------------|
| Verkaufserlös Wohnen freifinanziert | 4.336,50 m ² Wfl. x 2.000 EUR = | 8.673.000 EUR |
| Verkaufserlös Wohnen öffentlich gefördert | 1.858,50 m ² Wfl. x 600 EUR = | 1.115.100 EUR |
| Verkaufserlös Dienstwohnungsgebäude | 1.063 m ² Wfl. x 3.500 EUR = | 3.720.500 EUR |
| Verkaufserlös Villen | 645 m ² Nfl. x 4.500 EUR = | 2.902.500 EUR |
| Preissteigerung 20 % | | = 3.282.220 EUR |
| Verkaufserlös gesamt | | = 19.693.320 EUR |
| Verkaufserlös gerundet | | = 19.700.000 EUR |

Nach Berechnung des möglichen Verkaufserlöses für die Wohnungsbauflächen, Dienstwohnungsgebäude und Villen ergibt sich für die Variante 3a und 3b nachfolgende Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen.

Die Varianten 3a und 3b gehen davon aus, dass die Gesamtinvestitionskosten für das Haus III (Gedenkstätte) vollständig über einen Investitionskostenzuschuss abgedeckt werden. Gleichzeitig wird angenommen, dass die Stiftung keine Miete (ausgenommen Betriebskosten) für diese Flächen zahlen wird. Im weiteren Verfahren sollte angestrebt werden, für die Sanierung der Gedenkstätte eine Bundesförderung (50 % Co-Finanzierung) zu beantragen.

Für das Grundstück innerhalb der Gefängnismauern wurde in der nachfolgenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ein Ansatz von 1 EUR gewählt um etwaig erforderliche Investitionskosten zu reduzieren.

Variante 3a

| | |
|----------------------|-------------------------------|
| Jahresnettokaltmiete | 1,40 - 1,73 Mio. EUR |
| Vervielfältiger | 25-fach |
| Marktwert | 35,12 - 43,22 Mio. EUR |

| | |
|---|-------------------------------|
| Grundstück | 0,00 Mio. EUR |
| KG 200-600 | 46,36 Mio. EUR |
| KG 700 | 12,58 Mio. EUR |
| Kostenvarianz | 9,15 Mio. EUR |
| Preissteigerung | 17,13 Mio. EUR |
| Verkaufserlös Grundstücke | - 18,40 Mio. EUR |
| Investitionskostenzuschuss für Haus III | - 9,72 Mio. EUR |
| Investitionskostenzuschuss | - 25,66 - 18,40 Mio. EUR |
| Zwischenfinanzierungskosten | 0,47 - 0,58 Mio. EUR |
| Gesamtinvestitionskosten | 31,92 - 39,29 Mio. EUR |

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| Nettoanfangsrendite | 4,18 % |
| Projektentwicklergewinn | 10,00 % (3,19 – 3,94 Mio. EUR) |

Variante 3b

| | |
|----------------------|-------------------------------|
| Jahresnettokaltmiete | 1,53- 1,90 Mio. EUR |
| Vervielfältiger | 25-fach |
| Marktwert | 38,30 – 47,57 Mio. EUR |

| | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Grundstück | 0,00 Mio. EUR |
| KG 200-600 | 47,72 Mio. EUR |
| KG 700 | 12,96 Mio. EUR |
| Kostenvarianz | 9,34 Mio. EUR |
| Preissteigerung | 17,65 Mio. EUR |
| Verkaufserlös Grundstücke | - 19,70 Mio. EUR |
| Investitionskostenzuschuss Haus III | - 9,72 Mio. EUR |
| Investitionskostenzuschuss | - 23,97- 15,66 Mio. EUR |
| Zwischenfinanzierungskosten | 0,51 - 0,64Mio. EUR |
| Gesamtinvestitionskosten | 34,81 - 43,24 Mio. EUR |

| | |
|-------------------------|--------------------------------|
| Nettoanfangsrendite | 4,18 % |
| Projektentwicklergewinn | 10,00 % (3,49 - 4,33 Mio. EUR) |

Zur Erreichung einer Wirtschaftlichkeit ist neben der Berücksichtigung der Verkaufserlöse im Projekt zusätzlich ein weiterer Investitionskostenzuschuss erforderlich. Die Verkaufserlöse und der Investitionskostenzuschuss für das Haus III reichen für eine Wirtschaftlichkeit nicht aus, sodass ein weiterer Zuschuss erforderlich wird. **Das zu schließende Delta be-**

trägt rund 16,00 - 26,00 Mio. EUR. Zur konkreten Bemessung der Höhe des Investitionskostenzuschusses ist die neben der Mietpreisentwicklung auch die Kaufpreisfindung für die Grundstücke maßgebend.⁸

13. Markteinwertung

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass der angestrebte Nutzungsmix im Quartier für den Standort marktgängig ist. Aktuelle Entwicklungen (insbesondere auf dem gewerblichen Beherbergungsmarkt) auf Grund der andauernden Pandemie bleiben dabei unberücksichtigt.

Die Vermarktungsmöglichkeiten der Wohnbauflächen außerhalb der Gefängnismauer werden unkritisch gesehen. Die Vermarktungsmöglichkeiten von Wohneinheiten in der Nähe der zukünftigen Außensicherungslinien der JVA FB werden ebenfalls als unkritisch, jedoch mit Preisabschlägen eingeschätzt.

14. Offene Fragestellungen

Zudem sind in einem weiteren Schritt (ggf. durch einen städtebaulichen Wettbewerb) die möglichen städtebaulichen Kubaturen final zu fixieren. Auf dieser Grundlage kann sodann das erforderliche Baurecht mittels angebotsbezogenem Bebauungsplanverfahren geschaffen werden.

Um eine gesicherte Aussage zu den erzielbaren Erlösen treffen zu können, ist nach Verifizierung der Parameter zur Bebaubarkeit und Grundstückszuschnitten ein Verkehrswertgutachten unter Berücksichtigung der Bestandsbebauungen zu erstellen und sodann die aktuelle Marktlage zu sondieren.

Im weiteren Verfahren ist schließlich die Unterbringung der notwendigen Stellplätze zu klären, da in allen Varianten die erforderlichen Stellplatzzahlen nicht vollständig in den angedachten Tiefgaragen untergebracht werden können.

15. Bewertung/ Fazit

Auch unter der Annahme, dass die aufgezeigten Planungen bau- und planungsrechtlich genehmigungsfähig sind und attraktive städtebauliche und marktgängige Figuren entstehen, lässt sich feststellen, dass für eine Umsetzung, insbesondere des gemischt genutzten Projektteils innerhalb der historischen Gefängnismauern (Sanierung, Modernisierung und Umbau von Haus I und III zu Nachnutzungszwecken) keine Wirtschaftlichkeit gegeben ist. Für die Umsetzung der gesetzten Ziele mit Erhalt der historisch bedeutenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie einer attraktiven Entwicklung

⁸ Unter der Annahme, dass gemäß dem bezirklichen Wohnungsbauprogramm mit einem Anteil von 60 % gefördertem Wohnraum nachzuverdichten wäre, würde sich das zu schließende Delta auf **ca. 19,00 bis 27,00 Mio. €** belaufen. Die Quote für den Anteil an öffentlichen Wohnungsbau hat daher unmittelbare Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und stellt daher eine weitere wesentliche Stellschraube da (Ergänzung September 2022).

des Gesamtquartiers sind Investitionszuschüsse von rund 16,00 – 26,00 Mio. EUR sowie 9,72 Mio. EUR für die Sanierung des Hauses III notwendig.

Zur Reduzierung des Gesamtprojektvolumens empfehlen wir, die in den Varianten 1 und 2 aufgezeigten Neubauanteile aufgrund der schlechteren Lage entlang der zukünftigen Außensicherungslinie vorerst nicht zu realisieren und diese als optionale Flächenreserve einzuordnen (siehe Annahme Variante 3a und 3b).

Weiterhin sollte der rein wohnwirtschaftlich genutzte Bereich mit Flächenpotenzialen für rund 90 Neubauwohnungen und der Sanierung von vier Dienstwohnungsgebäude Am Hasenberge zur Umsetzung der Wohnbauziele veräußert werden. Hierfür kann eine Parzellierung vorgenommen werden. Zusätzlich sollten die Villen am Suhrenkamp ebenfalls veräußert werden. Auf diese Weise kann der erzielte Veräußerungserlös zur Finanzierung der Erschließung und zur Kompensation bzw. Reduzierung des Finanzierungsdeltas der Planungen innerhalb der historischen Gefängnismauern verwendet werden. In einem zweiten Abschnitt kann sodann die Umsetzung der Planungen innerhalb der Gefängnismauern erfolgen.

Zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit kann zusätzlich über eine Veräußerung von Wohnungsbauflächen innerhalb der historischen Gefängnismauern nachgedacht werden. Hierzu gilt im weiteren Verfahren abzuwägen, ob die sich in der Nähe der Außensicherungslinie befindlichen Neubauflächen auch unter dem Gesichtspunkt der Anstaltssicherheit veräußert werden können oder im städtischen Besitz verbleiben müssen. Aus unserer Sicht eignet sich die Fläche im Hof zwischen Flügel V und Flügel B des Hauses I für eine entsprechende Veräußerung.

16. Disclaimer

SprIG hat diese qualifizierte Machbarkeitsstudie nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage der vorgenommenen Untersuchungen, Annahmen und vorliegenden Informationen erarbeitet. Die getroffenen Angaben und Aussagen stellen nur eine erste Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dar. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der hier getätigten Angaben und Aussagen kann nicht übernommen werden. Bei allen Zahlenangaben handelt es sich um „Circa-Werte“. Sämtliche Informationen sind vertraulich zu behandeln.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung beruft sich auf Erkenntnisse zu Kosten und Erträgen sowie insbesondere zu Zinsen und Preissteigerung zum Stand April 2021. Durch die aktuell und zukünftig erwartbaren vielseitigen und dynamischen Entwicklungen des Marktes ist davon auszugehen, dass zu einem späteren Zeitpunkt als dem Erstellungstichtag eine andere Wirtschaftlichkeit der Projektentwicklung erwartbar ist. Hierbei ist auf das in den letzten Wochen signifikant ansteigende Zinsniveau und aktuelle Preissteigerungsraten sowie den Realisierungszeitpunkt in der Zukunft besonders hinzuweisen.

Anlagen:

- Grundbuchauszug Stand 28.08.2020
- Protokoll kick off Projektentwicklung Stand 12.03.2020
- Protokoll 1. Workshop Stand 04.11.2020
- Protokoll 2. Workshop Stand 22.01.2021
- Baumgutachten Stand 10.11.2020
- Lageplan Variante 1 „kleinteilige Nachverdichtung“ Stand 13.04.2021
- Lageplan Variante 2 „Blockbauten „Passepartout“ Stand 13.04.2021
- Lageplan Variante 3 a Stand 22.06.2021
- Lageplan Variante 3 b Stand 22.06.2021
- Präsentation zur Machbarkeitsstudie Stand 22.06.2021
- Flächenberechnung Stand 02.03.2021
- Allgemeine Beurteilung der Bausubstanz nebst Anlage 1 und 2 Stand 12.03.2021
- Erstuntersuchung der Schadstoffuntersuchung Stand 02.11.2020
- Kostenermittlung Stand 28.04.2021