

# Masterplan BusinessPark Elbufer Wedel

Stand 24.05.2012



**me di um** Architekten  
Roloff · Ruffing + Partner

**WES & Partner**  
Schatz · Betz · Kaschke · Wehberg-Krafft  
Landschaftsarchitekten

---

# Inhalt

		Seiten
1	Anlass und Ziel	3
2	Städtebauliches Konzept	4
3	Freiraumgestaltung	7
4	Nutzungsverteilung	9
5	Teilbereiche	10-53
	5.1 Campus	11
	5.2 Carpets	18
	5.3 Hochpunkte	24
	5.4 Hafen	35
	5.5 Elbhang / Elbplateau	41
	5.6 Westlicher und östlicher Grünzug	44
	5.7 Loop	50
6	Verkehr	54-61
	6.1 Erschließungskonzept	55
	6.2 Ruhender Verkehr	56
	6.3 ÖPNV	61
7	Grünstrukturen	62-65
	7.1 Grünstrukturen / Gehölzstrukturen	63
	7.2 Extensive Dachbegrünung	65
8	Energiekonzept	66
9	Städtebauliche Flächenwerte	67
10	Entwicklungspotenziale	70
11	Impressum	73

Anhang - Exkursionsbericht Gewerbeparks im Raum München

---

## 1 Anlass und Ziel

Mit der Errichtung des BusinessParks Elbufer verfolgt die Stadt Wedel das Ziel, eine neue Adresse für innovative Technologie- und Dienstleistungsbranchen im Großraum Hamburg zu etablieren. Auf der frei gewordenen, ca. 18 ha großen Fläche des ehemaligen Mobil-Oil-Geländes zwischen dem bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet an der Industriestraße und der Elbe bieten sich dafür gute Voraussetzungen.

Nach Erkenntnissen vergleichbarer Vorhaben der letzten Jahre beschränkt sich die Nachfrage der Unternehmen nicht mehr ausschließlich auf kostengünstige und gut erschlossene Grundstücke. Insbesondere im Dienstleistungs- und Forschungsbereich fragen die Firmen verstärkt Zusatzangebote und Qualitäten des Arbeitsumfeldes nach. Es zeigt sich, dass Businessparks in Metropolregionen dann langfristig erfolgreich sind, wenn sie zu attraktiven Orten mit eigener Identität und Aufenthaltsqualität entwickelt wurden.

Die sich wandelnden Arbeitsgewohnheiten der Mitarbeiter erfordern dabei räumliche Nähe zu Einkaufs-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Unternehmen mit Bedarf an hochqualifiziertem Personal machen sich durch Adressen in guten Lagen attraktiv für Ihre Mitarbeiter.

Um das Lagepotenzial direkt an der Elbe auszuschöpfen, hat die Stadt Wedel für das Areal ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis seit Oktober 2011 vorliegt.

Das Konzept des ausgewählten Entwurfes wurde anschließend in einem kooperativen, fast 6 monatigen Verfahren mit Teilnehmern aus den Abteilungen Wirtschaftsförderung, Stadtplanung, Landschaftsplanung und Tiefbau der Stadt Wedel, sowie verschiedenen Fachplanern auf seine Umsetzbarkeit überprüft. Dabei wurden die städtebaulichen und freiraumplanerischen Grundsätze des Entwurfes diskutiert und hinterfragt. In regelmäßigen Jour Fixes wurden einzelne Bestandteile des Konzeptes in Szenarien entwickelt, kritisch überprüft, entschieden und in Einzelfällen nochmals überarbeitet.

Zum Abgleich des Konzeptes mit bereits realisierten Projekten wurde Anfang Februar 2012 eine zweitägige Exkursion in die Metropolregion München unternommen. Dabei wurden vier BusinessParks besucht und mit jeweils verantwortlichen Personen ein Erfahrungsaustausch geführt. Die Erkenntnisse dieser Exkursion sind in einem separaten Bericht zusammengefasst und in die Entscheidungsfindungen des Masterplans mit eingeflossen.

Das mit dem Masterplan BusinessPark Elbufer hier vorliegende Ergebnis dieses Prozesses dient als Leitbild für die folgenden Planungsschritte auf dem Weg zur Realisierung des BusinessParks. Der Masterplan ist Grundlage für das Vermarktungskonzept und Planungsgrundlage für den im nächsten Schritt aufzustellenden Bebauungsplan.



Luftbild



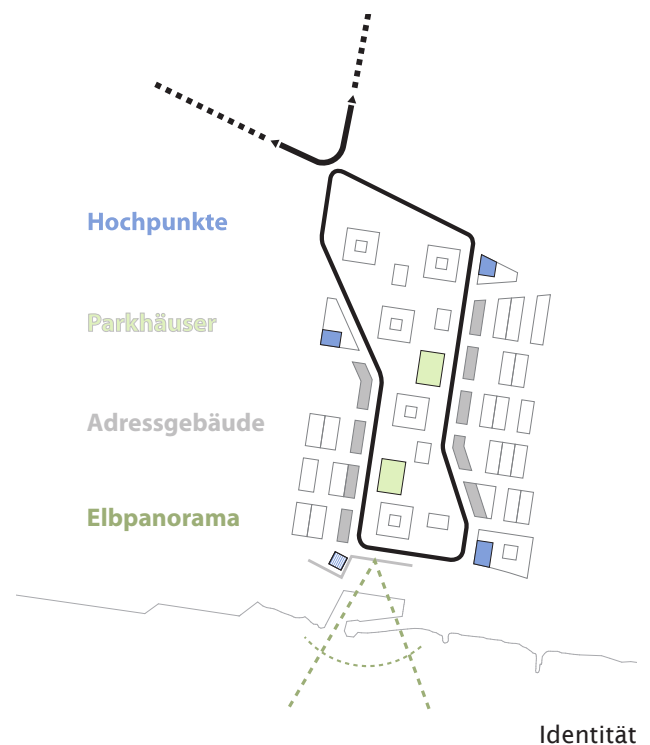
## 2 Städtebauliches Konzept



BusinessPark von Norden

### Leitidee / städtebauliches Konzept

Der BusinessPark Elbufer soll die neue Topadresse für innovative Technologie- und Dienstleistungsbranchen im Großraum Hamburg werden. Das gelingt mit der Ausbildung einer Identität prägenden und Adress stiftenden Kernzone, die die bestehende gewerblich-industrielle Infrastruktur im Norden mit dem Elbufer im Süden verbindet. Der **Campus**, ein parkähnliches Areal, das mit solitären Bürogebäuden bebaut wird und der ihn begleitende **Loop**, eine Ringstraße, die als einheitliche Adresse alle Einheiten erschließt, führen den Besucher direkt zur Hafenkante. Dort bieten sich mit Hafenterrassen, Sitzstufenanlage und flankierendem Gastro- und Hotelangebot attraktive Möglichkeiten, die prominente Lage oberhalb des Hafens und der Elbe zu genießen.







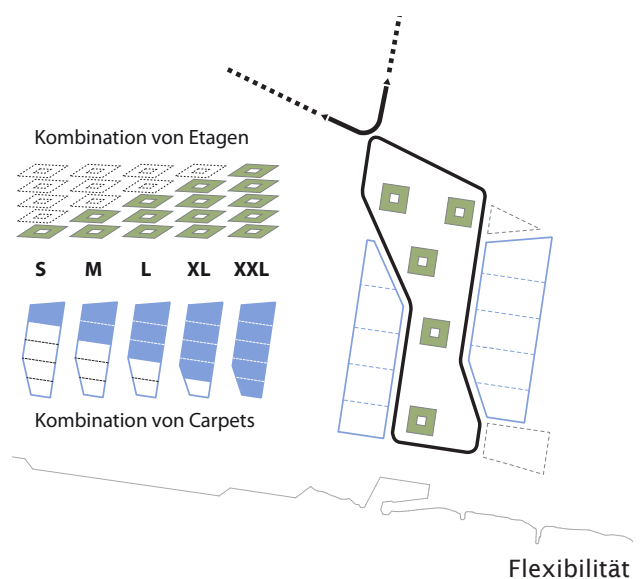
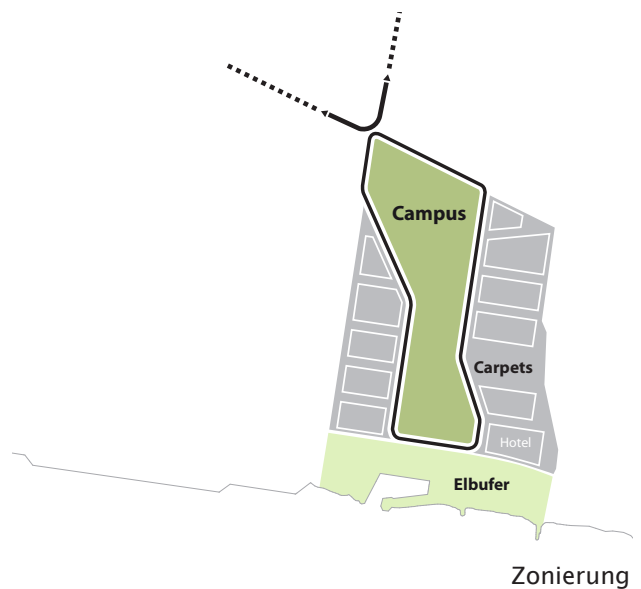
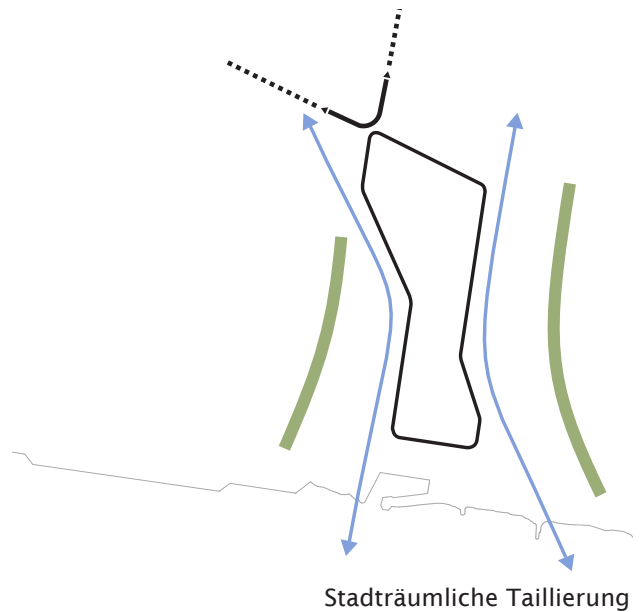
Lageplan o. M.

Flankiert wird der Loop von den **Carpets**. Das sind unterschiedlich große Parzellen, die straßenseitig über ein mehrgeschossiges Adressgebäude verfügen und im dahinter liegenden Bereich mit niedrigeren Gebäudestrukturen die individuellen Bedarfe der Unternehmen bedienen. Der vom Besucher wahrgenommene, zentrale Bereich des BusinessParks Elbufer soll damit allseitig von hochwertiger Architektur geprägt werden. Gleichzeitig erhalten die Unternehmen Entfaltungsraum für weniger repräsentative Anlagen im rückwärtigen Bereich.

Während die Gebäude im Kernbereich 4- bis 5-geschossig sind, werden an den Zugängen zum BusinessPark und am Elbufer mit 8- bis 13-geschossigen Gebäuden vier weithin sichtbare **Hochpunkte** ausgebildet. An zentralen Stellen auf dem Campus stehen **Parkhäuser**. Zur abendlichen Orientierung und Sicherheit könnten sie mit selbst leuchtenden Fassaden ausgestattet werden und so als Leuchtobjekte im Park erscheinen.

Im BusinessPark Elbufer können durch unterschiedliche Gebäudetypologien und Grundstückszuschnitte Raumlösungen von 75 bis 35.000 qm und mehr für Büro/ Dienstleistung/Ausstellung, Forschung/ Entwicklung, Produktion/Lager angeboten werden.

Mit dem klaren städtebaulichen Konzept, dem hohen Maß an Flexibilität und der hohen Aufenthaltsqualität der Außenräume sind gute Voraussetzungen für einen nachhaltigen Erfolg des BusinessParks Elbufer gegeben. Der Loop und die Elbterrassen bieten dem Quartier darüber hinaus gute Chancen über die Gewerbenutzung hinaus ein bekannter und beliebter Ort in der norddeutschen Region zu werden.





### 3 Freiraumgestaltung



BusinessPark von Süden

#### Landschaftliches Konzept

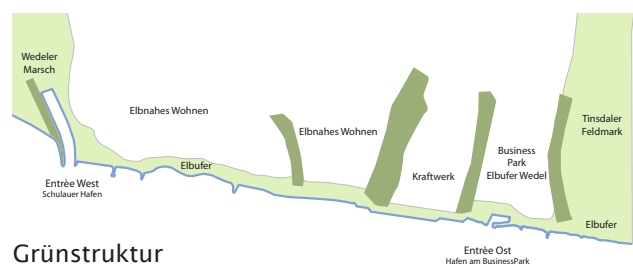
Marschland und Stadtraum Wedels sind geprägt von langen Baumreihen, die sich entlang der Flurgrenzen zur Elbe erstrecken und - von der Elbe betrachtet - den Landschaftsraum in Kabinette aufteilen. Das beiderseitige Flankieren des BusinessParks mit linearen, verdichteten Grünstrukturen ergänzt dieses Motiv. Sie markieren auf der einen Seite den Stadtrand Wedels und den Übergang zur Tinsdaler Feldmark und bilden auf der anderen Seite eine natürliche Pufferzone zwischen Campus und Kraftwerk aus.

Der Grünzug des Elbufers wird in seiner einzigartigen Qualität bis zum Hafen weitergeführt. In leichtem Schwung verbreitert sich das Elbufer und verwächst mit dem Campusgelände. Hier entsteht durch die lockere Verteilung der Bäume vor und hinter den versetzt angeordneten Bürogebäuden eine Staffelung, die dem Parkraum Tiefe

verleiht und den Bezug zur Elbe an jeder Stelle spürbar macht.

Rad-, Fuß- und Wanderwege werden vorläufig durch die Grünzüge um das Kraftwerksgelände geleitet, können aber mit der Entwicklung einer öffentlichen Uferpromenade südlich des Vattenfallgeländes jederzeit am Elbufer fortgeführt werden.

Durch die Vernetzung mit den umgebenden Grünzügen und Wegeverbindungen in Nordsüd- und Ostwest-Richtung wird aus dem ehemals geschlossenen Areal ein integraler Teil Wedels.

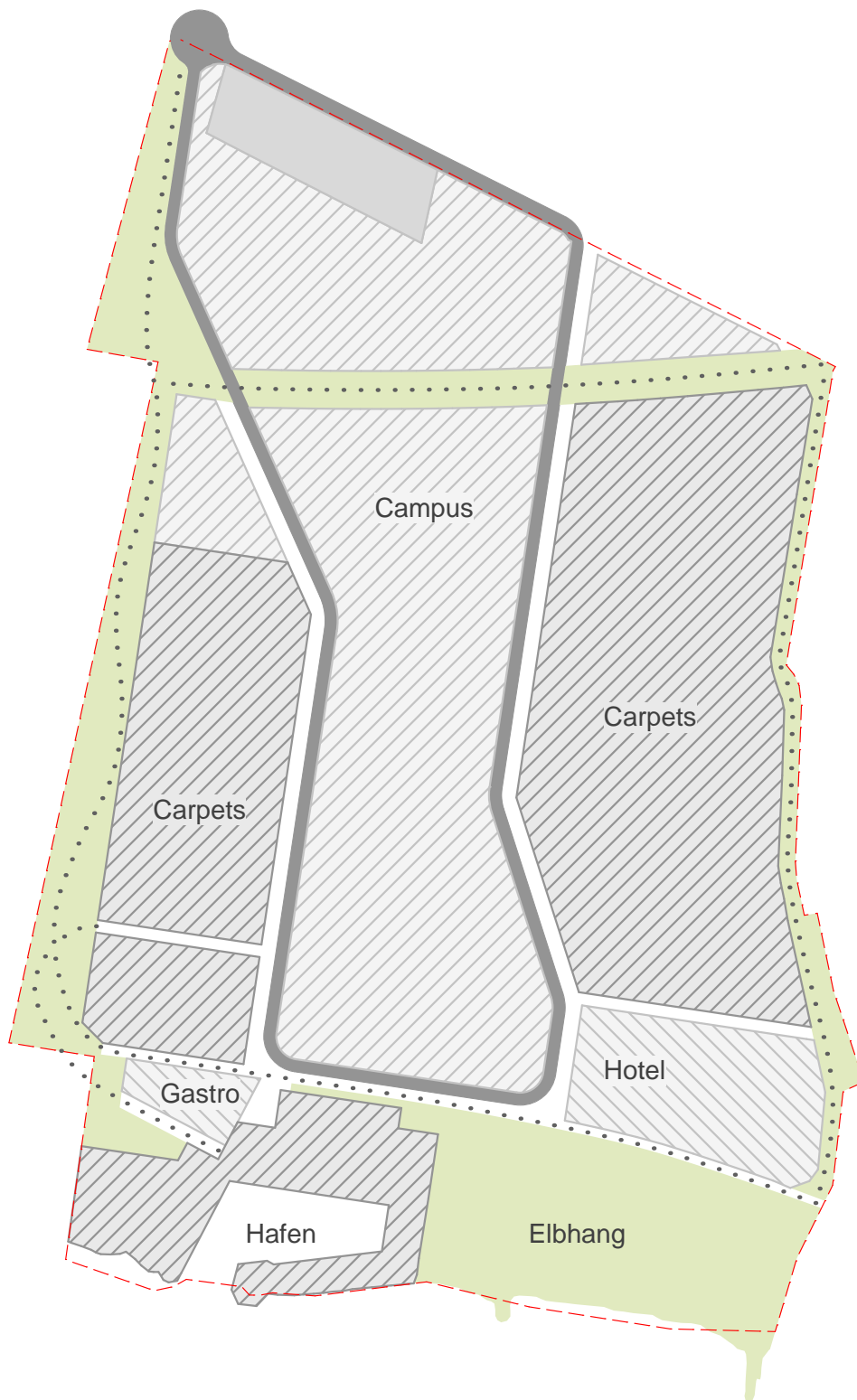




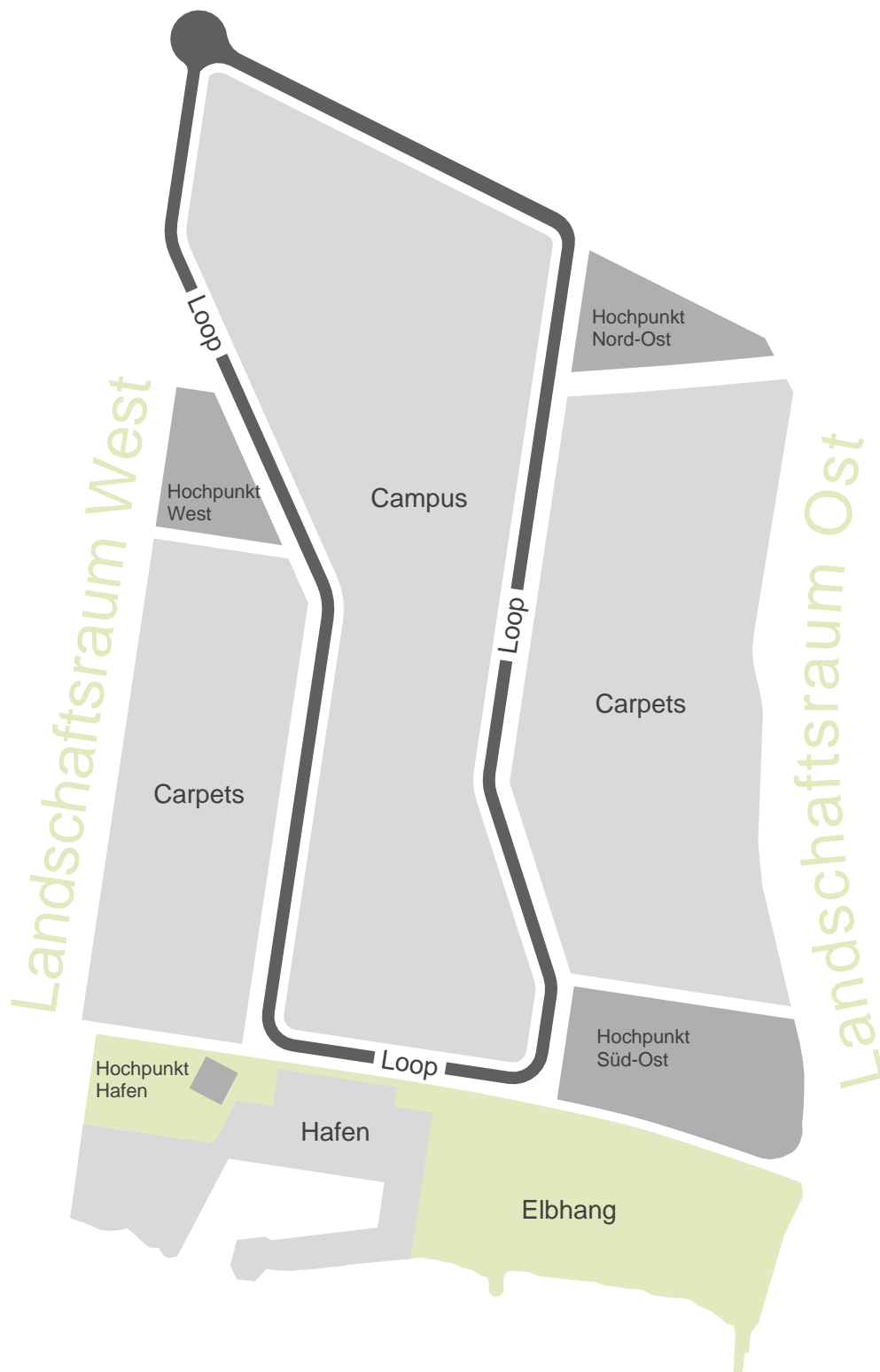
Städtebauliches Strukturkonzept



## 4 Nutzungsverteilungen



## 5 Teilbereiche - Übersicht



### „Campus“

ist lateinischen Ursprungs (Campus, das Feld) und bezeichnet ausserhalb der Stadt errichtete Gebäude die von parkähnlichen Anlagen umgeben sind. Hier ist damit der zentrale Bereich betitelt, in dem Bürogebäude frei in einer öffentlich zugänglichen Grünanlage stehen.

### „Carpets“

englisch: Carpet, der Teppich  
Hier sind damit Bereiche betitelt, die in lang rechteckige, teppichartige Parzellen aufgeteilt und für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben gedacht sind.



## 5.1 Teilbereich Campus



## Campus

Die zentrale Erschließung umfährt als Ringstraße einen inneren Bereich, der als Campus bezeichnet wird. Auf dem Campus sind einzelne Solitärgebäude so verteilt, dass die Gebäudezwischenräume als parkähnliche, öffentliche Freifläche errichtet und erlebt werden können. Im Gegensatz zu den als Carpets bezeichneten Gewerbeflächen ist eine Abgrenzung der Grundstücke hier nicht vorgesehen. Der Park verläuft über Grundstücksgrenzen hinweg und verbindet die einzelnen Bürogebäude zu einem größeren Ganzen. Im nördlichen Drittel durchquert eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung den Campus von Ost nach West. Im inneren Campusbereich stehen mehrere unterschiedliche Flächenangebote zur Verfügung: 5-geschossige Bürogebäude mit Lichthöfen bieten die Möglichkeit entweder mit bis zu 4 Mieteinheiten/Etage als Businesscenter betrieben zu werden, oder exklusiv als Firmensitz eines größeren Unternehmens zu dienen. Die kleineren 5-geschossigen Kuben bieten sich in etagenweiser Vermietung für Startups, kleinere Unternehmen und Freiberufler an. Bei diesen Gebäuden könnte der Ausstattungsstandard bewusst niedriger angesetzt werden, um günstigere Mietkonditionen bieten zu können. So könnte ein durchmischtes Quartier unterschiedlicher Unternehmensgrößen entstehen.



Campus von Süden



Städtebauliche Struktur des Campus



Um diesen Bereich als Campus wahrzunehmen sind mehrere Faktoren entscheidend:

1. Die Verteilung der Gebäude auf dem Gelände muss unregelmäßig erscheinen. Die Zwischenräume müssen mal größer, mal kleiner sein. Insgesamt muss soviel Zwischenraum verbleiben, dass das Parkthema glaubhaft umgesetzt werden kann und genügend Freiflächen mit Parkcharakter verbleiben. Im bewussten Gegensatz zur durchgehenden Reihe der Adressgebäude auf der Außenseite des Loop werden durch die Gebäudestellungen auf der Campusseite abwechselnd enge und weite Räume erzeugt.
2. Die Ausrichtung der Gebäude muss synchron gewählt sein. Die Gebäudefluchten sollten parallel zueinander sein. Um den Parkcharakter zu unterstützen, ist es notwendig, die Bebauungsmöglichkeiten auf maximal zwei, drei Gebäudetypologien und -dimensionen zu beschränken.
3. Jedem Bürogebäude sind oberirdisch ausschließlich Besucherstellplätze zugeordnet. Bei deren Anordnung wurde ein direkter räumlicher Zusammenhang zu dem meist dem Loop zugewandten Haupteingang berücksichtigt. Gleichzeitig wurden Konflikte mit dem Park und der öffentlichen Durchwegung vermieden.
4. Die gewählten Gebäudehöhen (Geschossigkeiten) stehen in einem ausgewogenen Verhältnis zu den Freiflächen davor und daneben. Die Parkhäuser sind bewusst niedriger als die Bürogebäude gewählt.



System-Grundrisse Campus

Alle Innenhofgebäude auf dem Campus sind mit einem Souterraingeschoss versehen, das zu großen Teilen als natürlich durchlüftete Garage genutzt werden soll. Weitere Untergeschosse sind aufgrund evtl. Bodenbelastungen nur mit hohem Aufwand realisierbar. Die Souterraingeschosse erfüllen nicht die Kriterien eines oberirdischen Geschosses und zählen somit nicht als Vollgeschoß. Die Zufahrt zu den Garagen muss zwingend über eine im Gebäude liegende Rampe erfolgen. Rampen, die außerhalb des Gebäudes liegen, würden die Parkanlage zu massiv beeinträchtigen. Das Souterrain darf sich nicht über die Fluchten der Gebäudeaußenhaut hinweg erstrecken. Erstrebenswert ist das „Einrücken“

der Garagengeschosse. Damit erhalten die Gebäude einen „schwebenden“ Charakter und unterstreichen nochmals den Park als durchgehendes Element.

Die Innenhofgebäude verfügen damit automatisch über Hochparterre. Dadurch sind die ersten Geschosse vom öffentlichen Außenraum ausreichend distanziert.

Die beiden Parkhäuser sind zentral im Campus platziert. Sie bieten Platz für die PKW die in den Souterraingaragen nicht untergebracht werden können. Ein Parkhaus deckt dabei den Stellplatz des südlichen Campusbereiches ab, das andere den des nördlichen Bereiches.



Teilausschnitt Campus



## Campus – Freiflächen



Der Campus ist der zentrale Grünbereich des BusinessParks.

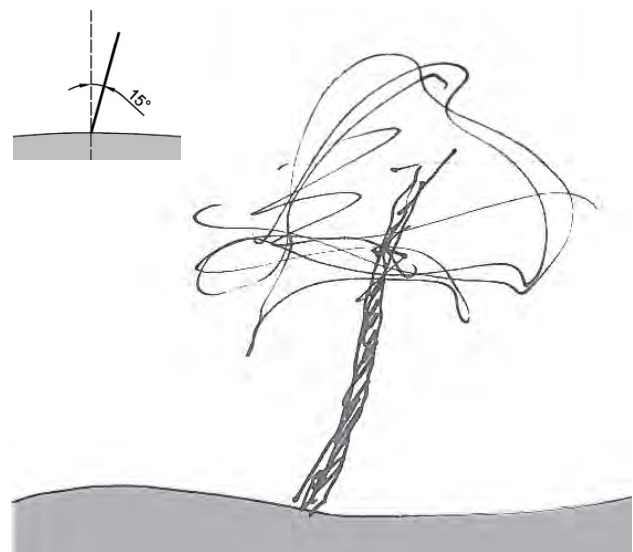
Die Vegetation des Elbufer mit ihren einzelnen und in kleinen Gruppen stehenden Bäumen wird in die Parkfläche hineingeführt.

Hier entsteht durch die lockere Verteilung der Bäume vor und hinter den versetzt angeordneten Bürogebäuden eine Staffelung, die dem Parkraum Tiefe verleiht und den Bezug zur Elbe an jeder Stelle spürbar macht.

Das einheitliche charakterprägende Bild des Campus wird unterstützt durch eine durchgängige, leicht geschwungene Geländemodellierung der Rasenfläche.

In dem so entstehenden Grünraum werden die Bäume als Parkbäume mit besonderem Wuchsform gepflanzt. Mit schrägen, nach Osten geneigten Stämmen unterscheiden sie sich von der aufrechten strengen Wuchsform von Alleebäumen, wie sie z.B. im Loop verwendet werden.

Durch die sanfte Modellierung entsteht so im zentralen Bereich eine stilisierte Parklandschaft, die die Gebäude umfließt und dem gesamten BusinessPark eine eigene starke Identität gibt.



Beispiele für Bäume mit skulpturaler Wuchsform und geneigten Stämmen

# Campus - Topografie



Querschnitt durch den Campusbereich



Beispiele für sanft modellierte Rasenflächen



## Wegestrukturen im Bereich Campus



Der Loop-begleitende Fußgänger-Rundweg liegt mit einem Abstand von ca. 5m zur Fahrspur des Loops innerhalb der Park-/Campusfläche.



Der Ost-West ausgerichtete Fuß- und Radweg stellt die Vernetzung mit den Wegeverbindungen im Osten zum Schulauer Weg u. im Westen zum Vattenfallgelände her.



Der Nord-Süd-orientierte geschwungene Fußgängerweg stellt sowohl die Verbindung zwischen Elbufer und Tinsdaler Weg her und dient zum anderen als zentraler Parkweg innerhalb des Campus.



Der Ost-West-orientierten Fußgängerwege ermöglichen die Querung des Campus in Ost-West-Richtung und schaffen kurze Verbindungen zwischen Bürogebäuden und Parkhäusern.



## 5.2 Teilbereich Carpets



## Carpets

Östlich und westlich des Campus erstrecken sich die Gewerbegebiete, die vorrangig für Produktions-, Lager- und Verkaufsbetriebe konzipiert sind. Aufgrund ihrer Aufteilung in Teppich-artige Parzellen werden sie Carpets (englisch für Teppich, Läufer) genannt.

Mehrgeschossige Adressgebäude zum Loop bieten sich für die jeweiligen Verwaltungseinheiten an und bilden das Gesicht des Unternehmens zur Öffentlichkeit. In den Bereichen hinter den Adressgebäuden haben die Unternehmen große Gestaltungsfreiheiten. Als tendenziell niedrigere Gebäudestrukturen können Produktions- und Lagerhallen nach individuellem Bedarf errichtet werden.

Nach dem Entwurf des Masterplans stehen mit den 9 Carpets unterschiedliche Parzellengrößen zur Verfügung. Die Carpets können darüber hinaus zu größeren Strukturen zusammengelegt bzw. in jeweils zwei eigenständige Einheiten aufgeteilt werden. Zwischen den Baufeldern zweier benachbarter Carpets liegt jeweils eine Erschließungsstraße, über die die Parzellen bis in die Tiefe zugänglich sind. In der Regel gehören diese Erschließungen zu einer der Parzellen.

Aus der gewählten Länge der Adressgebäude und der Größe der Lücken zwischen benachbarten Parzellen ergibt sich eine gleichmäßige Taktung der Loop begleitenden Bebauung, die für die städtebauliche Qualität des öffentlichen Straßenraums von großer Bedeutung ist.



Carpets Ostseite



Teilausschnitt Carpets



Um die städtebauliche Kante als Gegenpol zum Campus auf der anderen Seite zu sichern, sind mehrere Faktoren entscheidend:

1. Die Breiten der Carpet-Einheiten müssen möglichst gleich ausgelegt werden. Dabei sollte das Verhältnis von Adressgebäude zu Lücke dem des Masterplans entsprechen.
2. Die Höhe der Adressgebäude muss gleich sein. Erstrebenswert ist eine durchgehende Traufhöhe von Nord nach Süd. Auch die Tiefe der Adressgebäude muss zumindest an den nördlichen und südlichen Stirnseiten gleich sein.
3. Unbedingt notwendig ist die Sicherung klarer Raumkanten über Baulinien und eine Einschränkung der zu verwendenden Fassadenmaterialien, um gestalterischem Wildwuchs an diesen städtebaulich entscheidenden „Leitwänden“ Einhalt zu gebieten.
4. Die Lücken zwischen den Adressgebäuden müssen in voller Gebäudetiefe von Bebauung und Einfriedungen freigehalten werden. Eventuelle Tore sollten an den Loop abgewandten Gebäudeecken ansetzen.
5. Die Carpet-Seite ist die „städtische“ Seite des Loops. Hier wird der Loop mit einem 5,50 m breiten Gehweg bis an die Fassade der Adressgebäude herangeführt.
6. Die Haupteingänge der Adressgebäude sind zum Loop auszurichten.

Für die Adressgebäude ist aus städtebaulichen Gründen die Vorgabe eines Flachdaches zu erwägen. Aus Gründen wirtschaftlicher Wasserhaltung als extensiv begrüntes Flachdach.

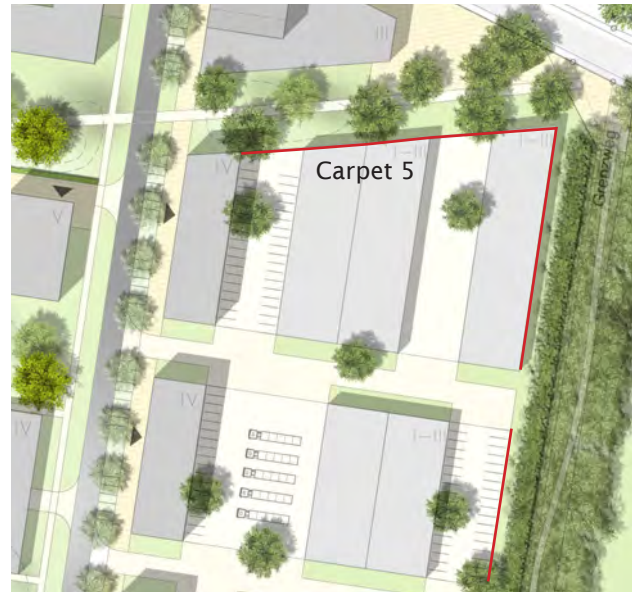


Blick auf Adressgebäude West



Carpets Westseite

Um den städtebaulichen Zielen gerecht zu werden, den Unternehmen aber mehr Spielraum bei der Nutzung der Adressgebäude zu ermöglichen, wurden verschiedene Szenarien entwickelt, die eine Nutzung des Adressgebäudes als Show- oder Verkaufsraum, als Produktionshalle etc. aufzeigen. Die rückwärtigen Bereiche der Carpets sollen von Unternehmen möglichst flexibel bebaut werden können. Zu berücksichtigen ist bei den östlichen Carpets, dass die Rückseite sich zur Tinsdaler Feldmark orientiert. Hier sollten die Unternehmen angehalten werden entweder durch Gebäude, durch Sichtschutzwände oder durch Pflanzstreifen den Betriebsgeländen eine ansehnliche und dem natürlichen Umfeld angemessene Ansicht zu verschaffen. Das gleiche gilt für das nördlichste Carpet der Ostseite, dessen Nordseite an den öffentlichen Fuß- und Radweg grenzt. Die mögliche Bandbreite an Zuschnitten und Konstellationen kommt sowohl dem Bedarf des Mittelstands als auch dem internationaler Unternehmen entgegen. Die Carpets können entsprechend der Nachfrage vermarktet werden. Kleineren Unternehmen wird man zunächst die kleineren Carpets im Westen anbieten, um die Zusammenlegung der östlichen Carpets für große Unternehmen möglichst lange offen zu halten.



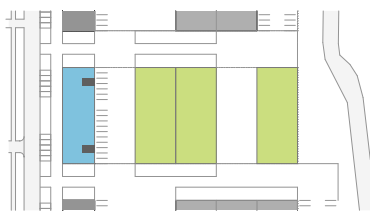
Nordöstlicher Carpetbereich



Blick auf den rückwärtigen Carpetbereich Ost

## Flexibilität Carpets

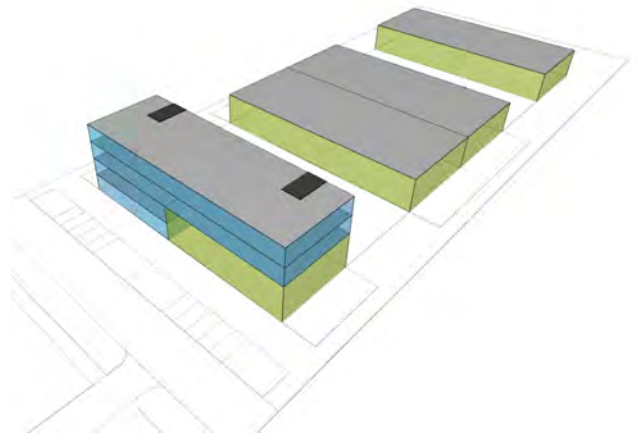
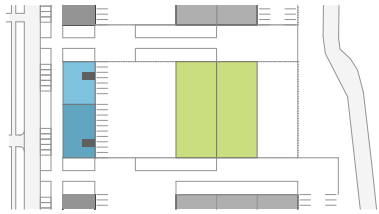
### Bebauungsbeispiel 1



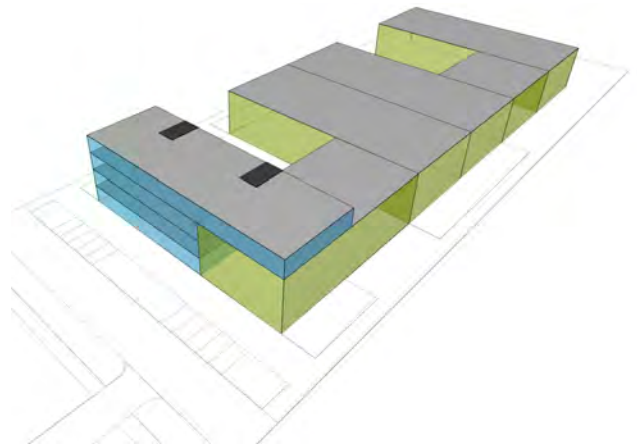
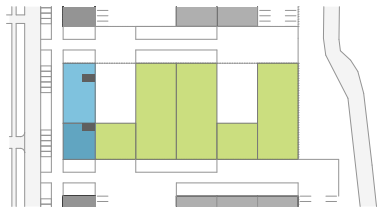


---

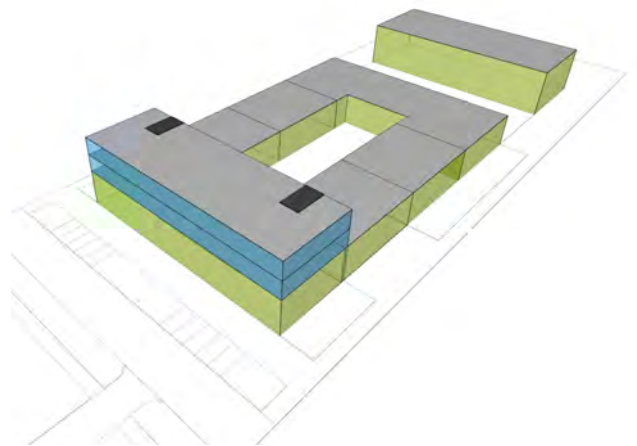
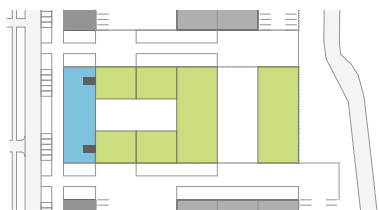
### Bebauungsbeispiel 2



### Bebauungsbeispiel 3

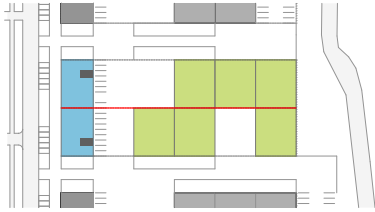


### Bebauungsbeispiel 4

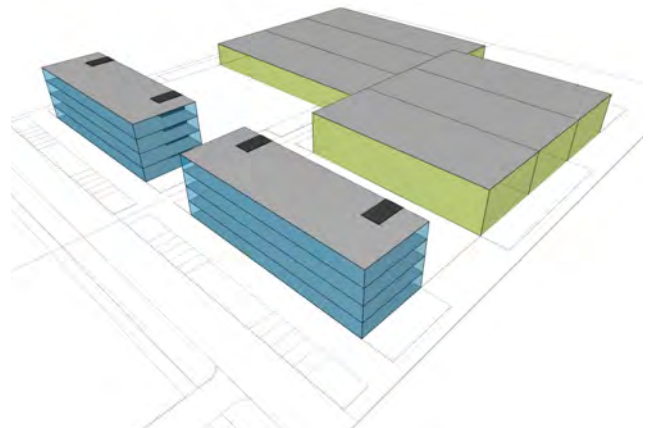


---

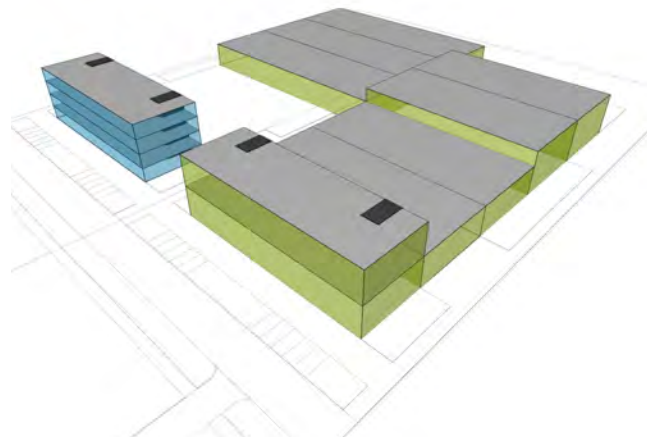
Bebauungsbeispiel 5  
Mittige Teilung eines Carpets



Bebauungsbeispiel 6  
Zusammenlegung zweier Carpets



Bebauungsbeispiel 7  
Zusammenlegung zweier Carpets

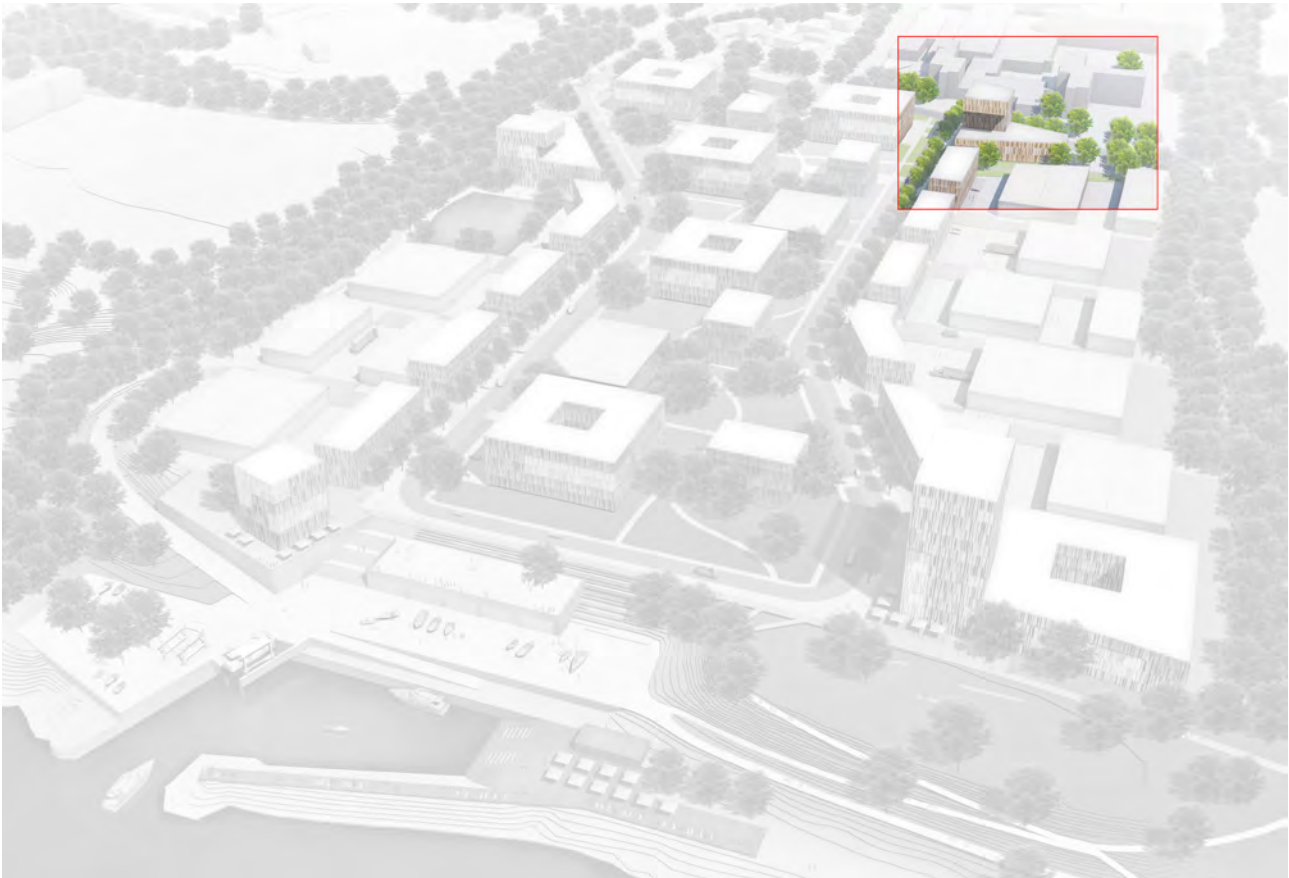




## 5.3 Teilbereich Hochpunkte



## Hochpunkt NordOst



Der Hochpunkt NordOst erfüllt städtebaulich mehrere wichtige Funktionen. Für die Anfahrt aus Hamburg Rissen markiert er den Eingang sowohl in den BusinessPark als auch zur Stadt Wedel. Gleichzeitig stellt er den nördlichen Abschluss der östlichen Adressgebäude dar und betont für diejenigen, die den Tinsdaler Weg stadtauswärts fahren die Einfahrt in den Loop. Neben seiner Funktion als übergeordnete Orientierungsmarke fungiert der Baukörper auch als Gelenk zwischen unterschiedlichen Richtungen.



Lageplanausschnitt NordOst



Die keilförmige Basis vermittelt zwischen dem querlaufenden Fuß- und Radweg und dem Tinsdaler Weg und nimmt am Loop die Flucht der Adressgebäude auf. Um den aus Rissen kommenden Besuchern einen sanfteren Maßstabsübergang zu verschaffen, wird das Sockelgebäude auf drei Geschosse begrenzt. Gegenüber den bis zu 5-geschossigen Gebäuden von Astra Zenecca erhebt sich dann ein 8-geschossiger Turm als deutliche Eckbetonung. Mit einer zweigeschossigen Auskragung Richtung Süden nimmt er die Korrespondenz zum Hochpunkt SüdOst auf und verweist damit auf den Hafen als Hauptattraktion des BusinessParks Elbufer.

Das Gebäude sollte seinen Haupteingang zum Loop erhalten.

Zur Kreuzung Tinsdaler Weg / Grenzweg könnte dem Gebäude ein Platz als einfacher Grandplatz mit Sitzgelegenheiten vorgelagert werden. Das würde die Eingangssituation aus Hamburg stadträumlich abpuffern und den Radfahrern und Fußgängern einen Ort der Orientierung bieten.



Eingangssituation von Rissen



Hochpunkt von Süden



Hochpunkt vom Tinsdaler Weg

## Hochpunkt West



Der Hochpunkt West ist ein wichtiger Orientierungspunkt in der Vernetzung zum nördlich anschließenden Gewerbegebiet an der Industriestraße. Auf dem Tortenstück-ähnlichen, viergeschossigen Sockel ist der Hochpunkt mit seinen 8 Geschossen deshalb bewusst am westlichen Rand platziert, um sich in der Perspektive aus der Industriestraße möglichst weit ins Bild zu rücken. Für die vom Kreisverkehr zum Hafen fahrenden Besucher ist dieses Gebäude das Begrüßungsgebäude für den BusinessPark. Aus der nahen Perspektive verschwindet der Hochpunkt zunehmend und weicht dem 4-geschossigen Basisgebäude, das die räumliche Führung zur Elbe einleitet. Der Hochpunkt ist gen Süden orientiert. Durch das südlich vorgelagerte Grundwasserreinigungsbecken erhält das Gebäude einen angemessenen Vorplatz und über die tendenziell niedrigeren rückwärtigen Gebäude der Carpets hinweg freie Sicht auf die Elbe.

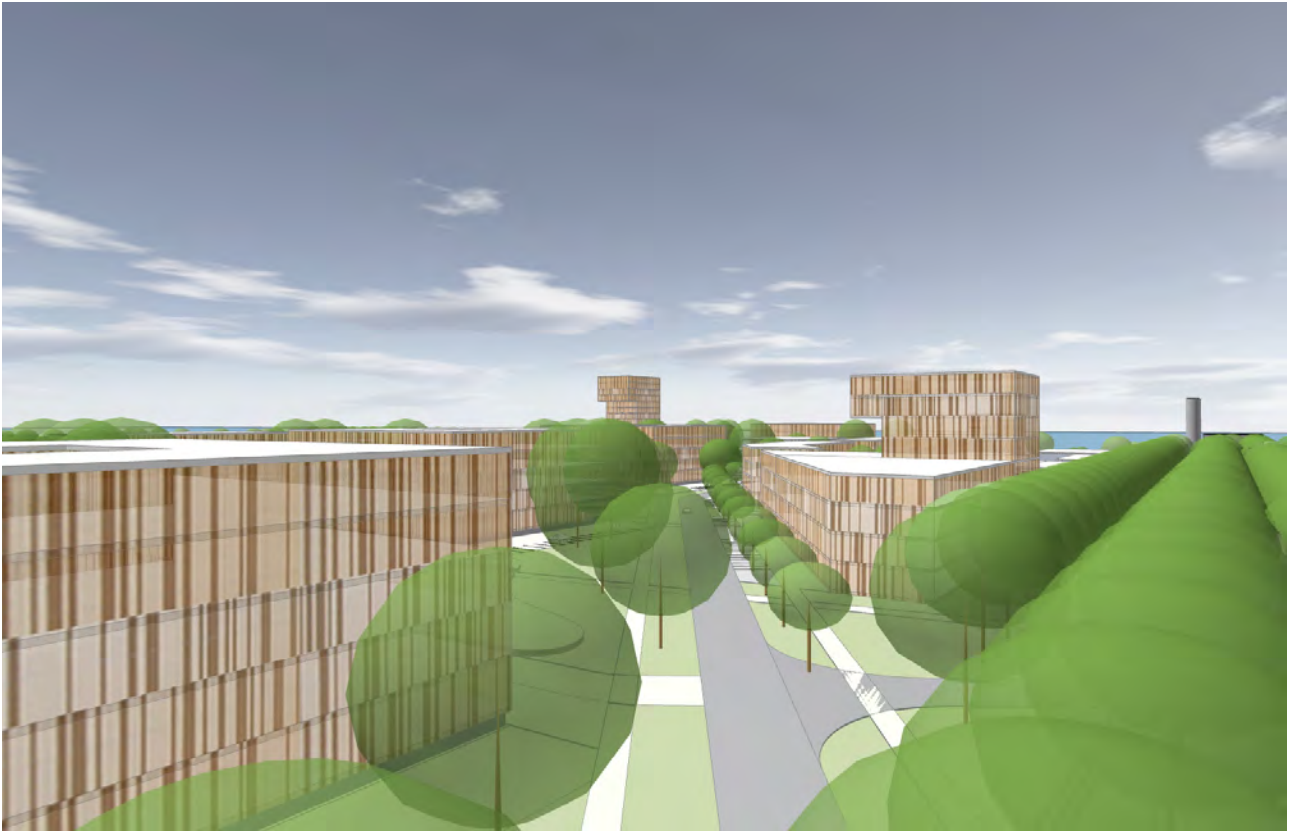
Eine mögliche 2-geschossige Auskrugung Richtung Osten erzeugt eine kommunikative Geste zu den beiden anderen Hochpunkten im Osten.

Ein Haupteingang sollte sich dem Loop zuwenden, ein anderer Haupteingang des Gebäudes könnte sich zum Wasserbecken im Süden orientieren.



Lageplanausschnitt West



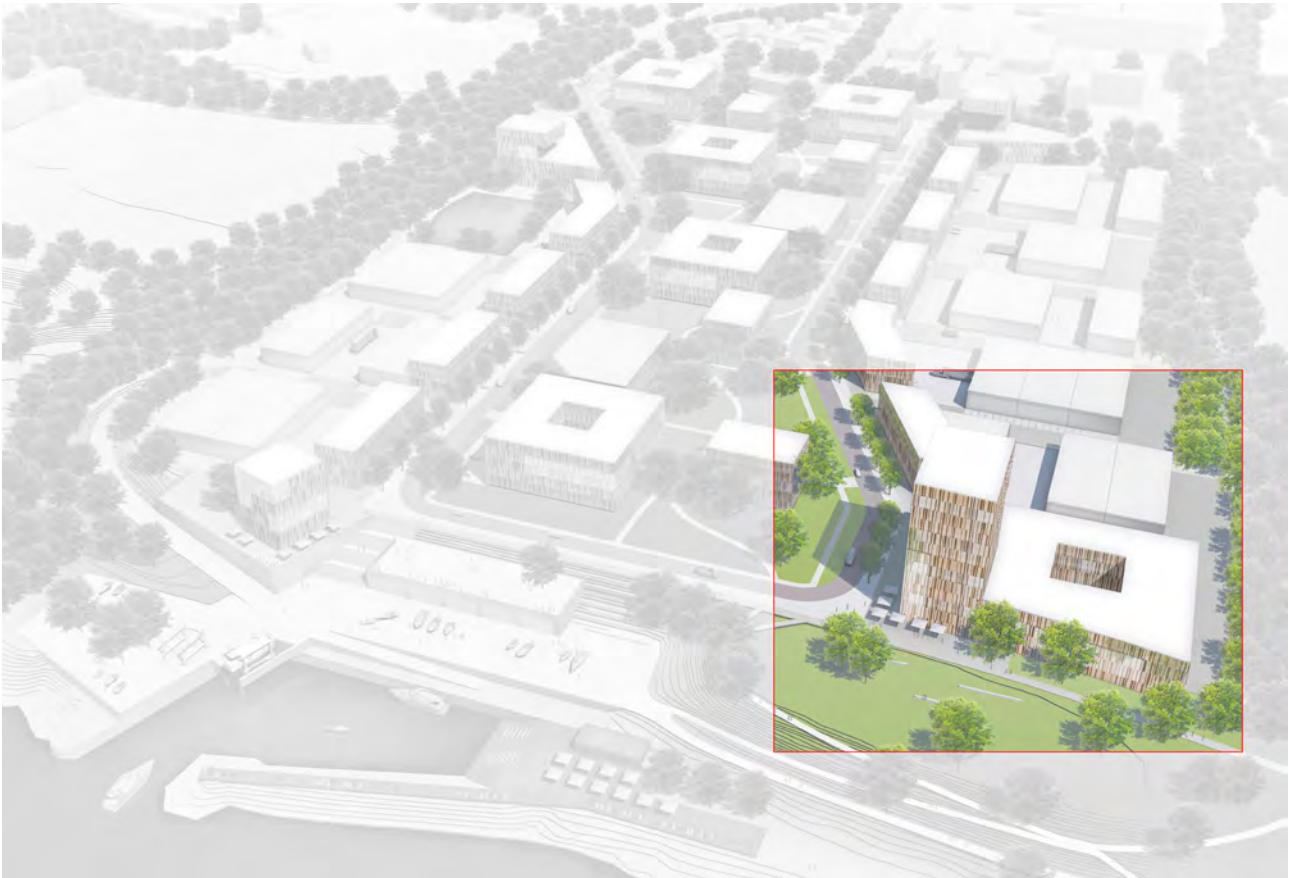


Eingangssituation Nordwest



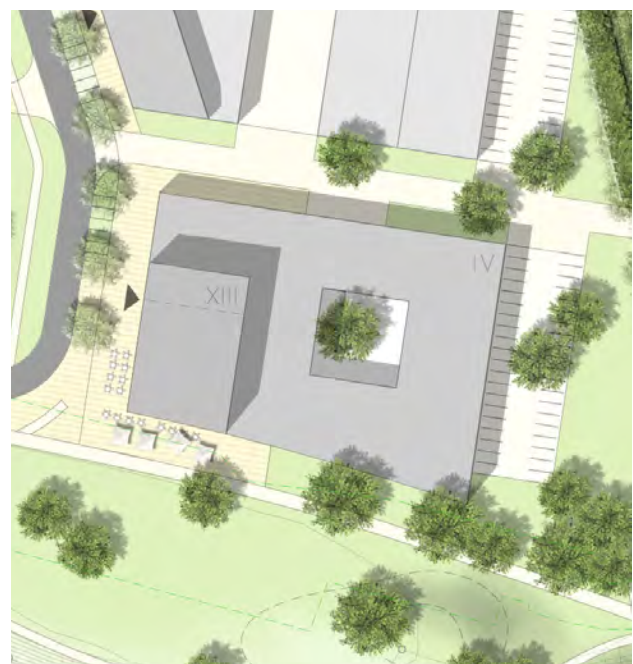
Blick auf den Hochpunkt vom Campus

## Hochpunkt SüdOst



Die übergeordnete Bedeutung dieses Hochpunktes wird von der Elbe aus deutlich. Das 13-geschossige Gebäude oberhalb des Elbhanges bildet an der östlichen Stadtgrenze das neue Tor zu Wedel aus und löst damit die Schornsteine des Kraftwerkes ab. Im Zusammenhang mit der Szenerie des Hafens kann Wedel sich damit umso mehr als attraktiver Standort für die Wirtschaft mit maritimem Flair präsentieren.

Die Dimensionierung dieses Hochpunktes bezieht sich aber auch auf die Funktion als Endpunkt der Reihe von Adressgebäuden am Hafen. Hier wird der Straßenraum zwischen Campus und Carpet zum breiten Panorama der Elbe vermittelt. Das Gebäude umschließt den Korridor in dem Campus und Loop auf die Elbe treffen.



Lageplanausschnitt Süd



Dabei begleitet das viergeschossige Sockelgebäude den Landschaftsraum Elbufer zum BusinessPark und den Loop zum Hafen. Die Ecke wird durch die turmartige Überhöhung stark betont. Über eine eventuelle Auskrägung der obersten beiden Geschosse Richtung Norden verweist das Gebäude auf den BusinessPark und baut eine Korrespondenz zum Hochpunkt NordOst auf. Laut Kaufvertrag und Sanierungsplan ist die südöstliche Ecke des Areals der einzig mögliche Standort, an dem eine Hotelnutzung denkbar ist. Ein Hotel bietet sich auch deshalb an, weil es sowohl von den im Business Park sich ansiedelnden und im Umkreis befindlichen Unternehmen als auch von Wanderern und Radfahrern der diversen Elbwanderwegen profitieren kann. Dabei kann das Sockelgebäude als Tagungs- und Konferenzzentrum und der Turm für die Hotelzimmer mit unvergesslichem Ausblick genutzt werden. Ein wichtiger Infrastrukturaspekt für die Ansiedlung von großen internationalen Unternehmen wäre dann gegeben.

In jedem Fall kann es ein von weitem wahrnehmbares Zeichen für den neuen BusinessPark und zentraler Treffpunkt für die Wirtschaft in Wedel werden. Die Bedingungen für den Hotelstandort sind mit dem großen Nachfragepotenzial in direkter Umgebung und der einmaligen Lage gut.



Blick auf den Hochpunkt von Westen



Blick auf den Hochpunkt von Norden



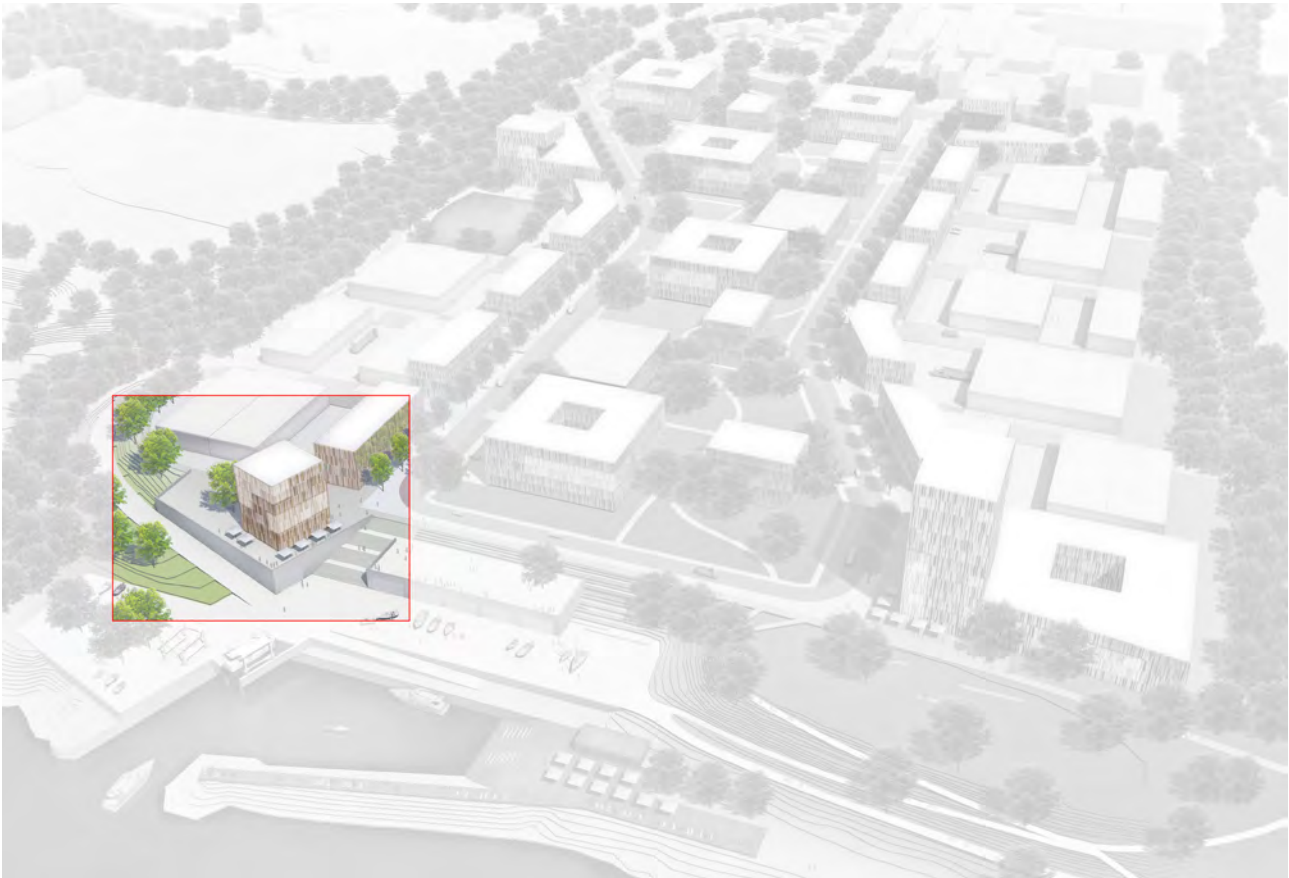
Blick elbaufwärts



Blick elbabwärts



## Hochpunkt Hafen



Ein Hochpunkt anderer Art ist der Hochpunkt am Hafen. Das quadratische Punkthaus auf dem westlichen Hafenplateau ist mit seinen 7 Geschossen bewusst niedriger als die anderen drei Hochpunkte. Durch seine leichte Verdrehung verspringt es aus der Flucht der nördlich angrenzenden Adressgebäude und markiert damit das Ende der Häuserreihe und den Hafen. Für den von Osten kommenden Elbhang und dessen Übergang in den Hafen stellt der Hochpunkt eine wichtige seitliche Markierung dar. Das Gebäude ruht auf einem Sockel, der auf Hafenniveau steht und zumindest zum Teil zu Hafenzwecken genutzt werden kann. Das Dach des Sockelbauwerks kann als Außenterrasse der Gastronomie dienen, die im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss angesiedelt ist. Als Alternative zu einer Terrasse auf Campus-Niveau ist ein Szena-

rio mit abgesenkter Terrasse und entsprechend niedrigerer Sockelmauer dargestellt. Zusammen mit dem Hochpunkt SüdOst flankiert dieses Gebäude den südlichen Abschnitt des Loop und prägt damit den Rahmen eines einzigartigen und sicherlich sehr beliebten Aussichtspunktes an der Elbe.



Lageplanausschnitt Süd



Vogelperspektive von SüdWest



Vogelperspektive von Norden



Blick auf den Hochpunkt Hafen von Osten





Hochpunkt Hafen mit hohem Sockel



Alternativ, Hochpunkt Hafen mit gestaffeltem Sockel

## 5.4 Teilbereich Hafen





---

## Hafen

Die Elbterrasse bildet das Highlight des Quartiers. Auf unterschiedlichen Ebenen bieten sich verschiedene Blicke auf den Hafen und die Elbe.

Vom oberen Plateau auf ca. 16,30m gelangt man über Stufen auf eine 2,30m tiefer liegende Aussichtsterrasse. Diese Terrasse ist eingebettet in einen grünen Hang, in dem lineare Sitzstufen Aufenthalts- und Aussichtsmöglichkeiten auf verschiedenen Ebenen bieten.

Die Treppe führt weiter auf ein Niveau, das mit ca. 6,70m bis 7,20m weitgehend hochwassersicher ist. Hier ist der neue Reparaturhafen beheimatet. Das Plateau bietet in Zusammenhang mit dem westlich anschließenden Bereich um die ehemalige Slipanlage genügend Aufstellfläche für Boote. Unter der Aussichtsterrasse und dem Hochpunkt Hafen ergibt sich in Kasmattenräumen Platz für Werkstätten und Lager. Mit Hilfe eines Travellift werden die Schiffe über eine im Hafenbecken aufgeständerte Fahrspuranlage in den hochwassergeschützten Bereich gehoben.

Eine Rampe mit ca 6,5% Gefälle führt vom hochwassergeschützten Niveau des Hafens in lang gestrecktem Bogen hinauf zum BusinessPark. Dadurch ist es möglich mit dem Travellift bzw. mit Schwertransport-

tern auch schwere Schiffe aus dem Hafen an Land, z.B. ins Winterlager zu verfrachten. Die Verlademöglichkeit von schwereren Schiffen scheint eine wesentliche Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Betrieb eines Reparaturhafens zu sein. Eine weitere kleine Rampe führt vom Reparaturhafen runter zur Kaianlage auf Bestandsniveau ( ca. 4m ÜNN ), bei der die vorhandenen Spundwände zum Wasser und die Beläge saniert werden sollten. Konstruktive Änderungen an den Spundwänden sind jedoch nur dann erforderlich, wenn es im Zuge der Hafensanierung sinnvoll erscheint. Das neue, dahinterliegende Hafenplateau erhält eine eigens gegründete Wandkonstruktion.

Das niedrige Kaianlagenniveau zu bewahren hat mehrere Vorteile: Einerseits wird dadurch die empfundene Distanz zum Wasser gemildert. Andererseits hält man sich die Möglichkeit offen, mit geringem Aufwand eine Anlegestelle für HADAG-Fähren oder andere Wassertaxis zu schaffen. Der Schnalles Hafen könnte mit zunehmender Belegung des BusinessParks sowohl für Fracht- (z.B. nach Finkenwerder) als auch für Personentransport über die Elbe attraktiv werden.



Überblick Hafen

Für eine weitere Belebung des Hafens soll die Ansiedlung eines Beachclubs sorgen. Dazu könnte sich ein großes Holzdeck als Sitzstufenanlage in den Hafen abtreppen und den Erholungssuchenden freien Blick auf die Elbe und das Hafengeschehen gewähren. Damit wäre gleichzeitig eine weitere Raststation entlang des Elbufers geschaffen.

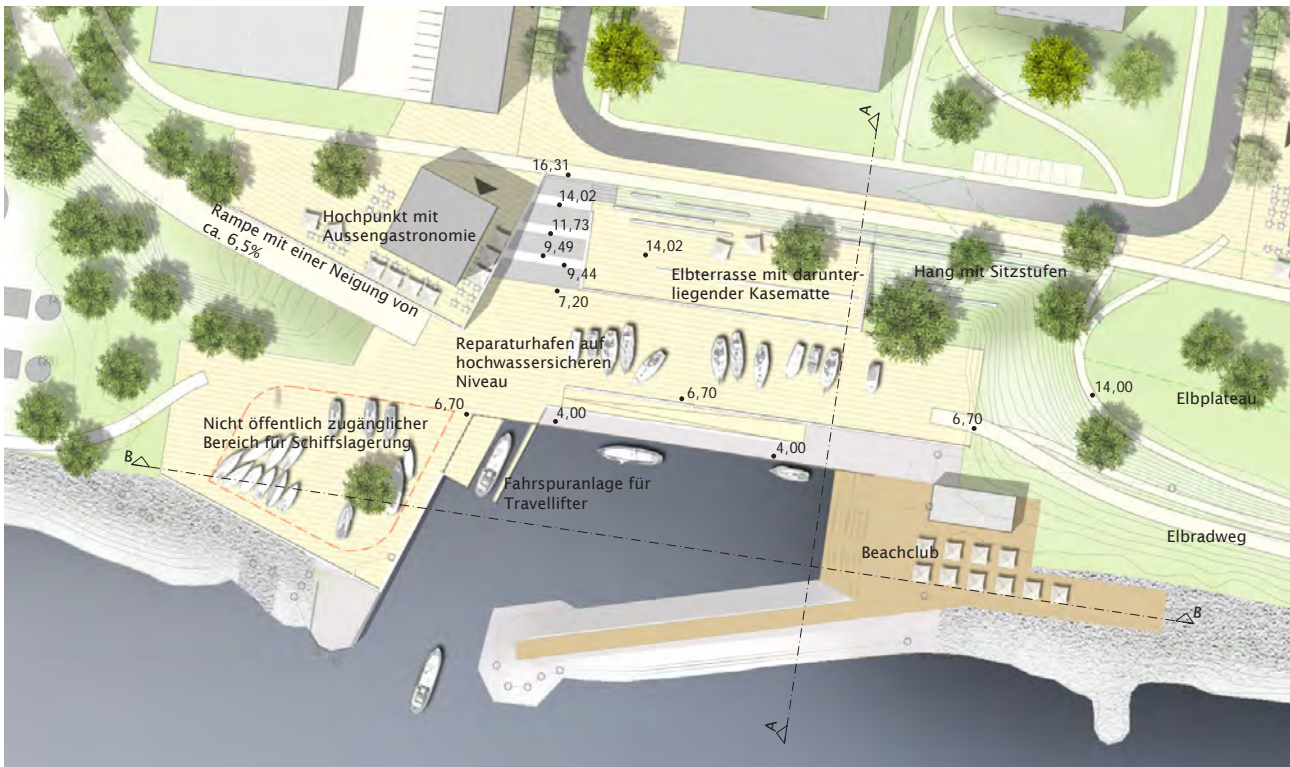
Wünschenswert ist eine zügige Sanierung des Hafens, um das Highlight von Beginn an aktiv erlebbar in die Vermarktung des BusinessParks einbeziehen zu können.



Querschnitt (Schnitt AA)



Längsschnitt (Schnitt BB)



Lageplanausschnitt



# Hafenkasematten

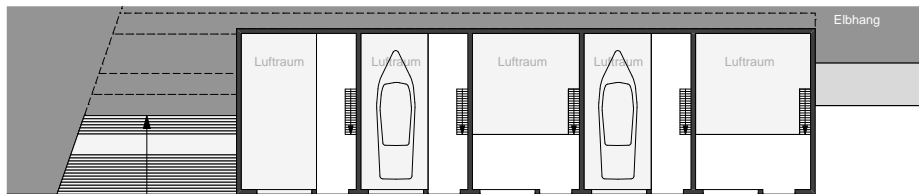


Elbterrassen mit Sitzstufenanlage und Kasematten

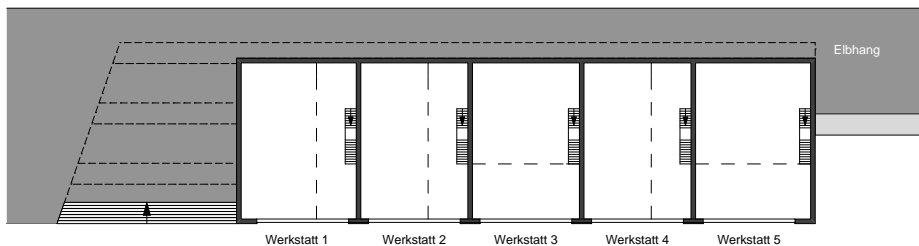


Ansicht

Schnitt



Grundriß Ebene 1



Grundriß Ebene 0

# Schiffstransport



Lageplanausschnitt



Travellift



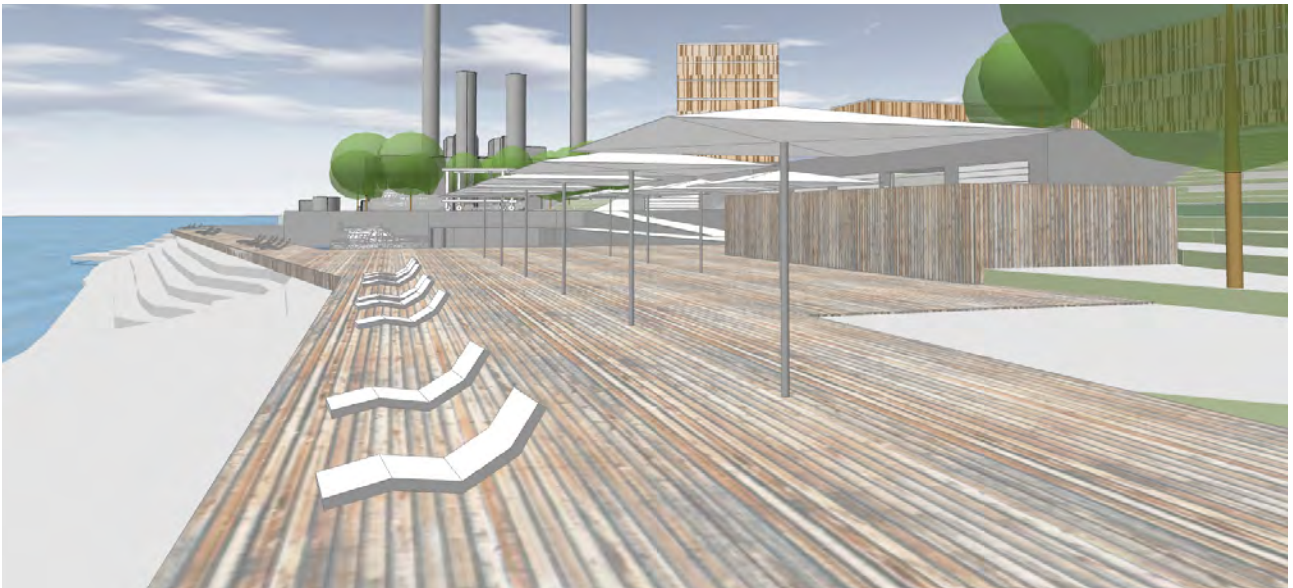
Travellift



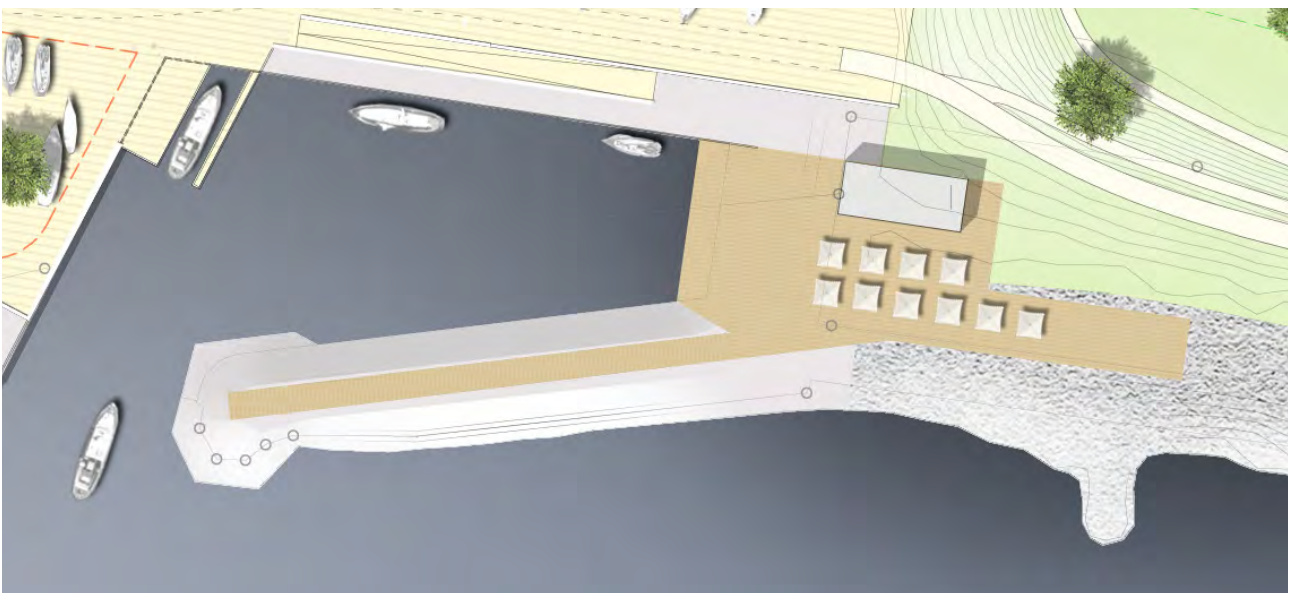
Kranbucht für Travellift



## Beachclub



Aussichtsplattform Beachclub



Überblick Beachclub

## 5.5 Teilbereich Elbhang





## Elbhang / Elbplateau

Das Elbufer zeigt sich im Stadteingangsbe-  
reich landschaftlich als äußerst attraktive  
Führung an der Elbe, zumindest gegenwärtig  
auf Hamburger Gebiet.

Durch einen steilen Hang voneinander  
getrennt gibt es einen ufernahen Radweg  
und einen oberhalb liegenden Fußweg.  
Eine Wegeverbindung am Hang ermöglicht  
zukünftig eine barrierefreie Verbindung  
der beiden Ebenen. Mit einer Steigung von  
ca. 5% dient dieser Weg auch den behin-  
derten Besuchern und Beschäftigten dazu,  
vom oberliegenden Plateau nach unten zur  
Hafenebene zu gelangen

Die derzeit bestehende Parkplatzfläche  
oberhalb des Elbhangs wurde durch künst-  
liche Überformung des Elbhangs geschaf-  
fen; aus dieser Zeit stammen auch die  
Baumanpflanzungen.

Ziel ist es, diesen Bereich als Grünfläche zu  
entwickeln, welche mit nur wenigen Bäu-  
men bepflanzt wird. Dadurch soll der Blick  
auf die Elbe (auch vom Hotel aus) ungehin-  
dert sein. Aus diesem Grund soll am Hang  
ein Teil der Bäume entfernt werden.

Durch die Bepflanzung mit Solitärbäumen  
und einer leichten topografischen Erhö-  
hung im östlichen Bereich soll das Elb-

plateau den Auftakt der landschaftlichen  
Gestaltung des Campus darstellen. Der  
Übergang von Elbhang zum Campus wird  
auch erlebbar durch eine Wegeverbindung,  
die vom Rand des Elbplateaus über den  
Loop in den Campus führt.

Wie die Nachnutzung des Elbplateaus unter  
Berücksichtigung des Sanierungsplans um-  
zusetzen ist, ist in den weiteren Planungen  
abschließend zu klären. Eine Versickerung  
von Regenwasser ist dort aufgrund der  
Bodenbeschaffenheit nicht erwünscht, so  
dass nach derzeitigen Erkenntnissen un-  
terhalb der Grünfläche eine Versiegelung  
erforderlich sein wird.



Elbhang



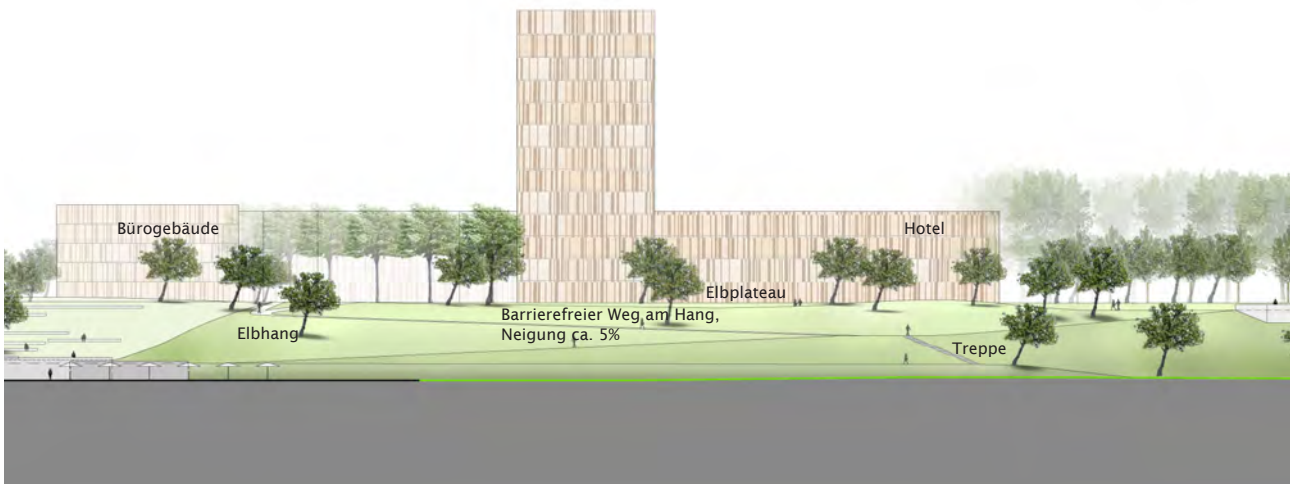
Elbradweg mit zukünftigen Verbindungen nach Westen. Der gelb markierte Weg stellt die zukünftige Fuß- und Radwegverbindung über die Elbpromenade südlich des Vattenfallgeländes dar.



Elbwanderweg oberhalb des Hangs mit Aussichtsplattform und Verbindung zum westlichen Grünzug



Barrierefreie Verbindung der beiden Wege und Ebenen am Elbhang





## 5.6 Teilbereich westlicher und östlicher Grünzug



## Westlicher Grünzug



Der westliche Rand des BusinessParks wird geprägt durch ein großzügiges Baumdach, das den räumlichen Abschluss des Geländes bildet, und dabei gleichzeitig einen sich in Nord-Süd-Richtung erstreckenden Park darstellt. Darüber hinaus bildet das Baumdach eine natürliche Pufferzone zwischen Campus und Kraftwerk aus. Unter den rasterförmig angeordneten Bäumen findet der vom Hafen hinaufführende Fuß-/Radweg seine Verlängerung bis ganz nach Norden zum Tinsdaler Weg.



Blick nach Süden, vom Loop in den Park



Blick nach Süden, Weg unter Baumdach



Lageplanausschnitt

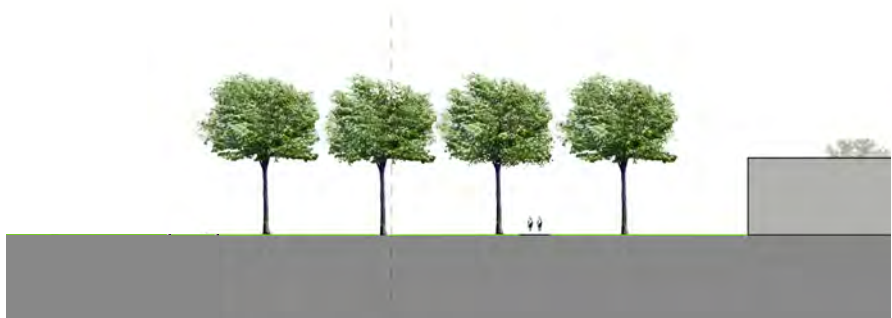


Im mittleren Bereich des Parks besteht zudem die Möglichkeit, von dem leicht geschwungenen Weg in einen Fußweg nach Westen abzubiegen, der die (bis zur Öffnung der Elbpromenade südlich des Vattenfall-Grundstücks) einzige Verbindung zum Elberad- und wanderweg herstellt. Die vier Baumreihen des Baumdaches passen sich in ihrer Lage dem Gelände an. Während jeweils vier nebeneinander an-

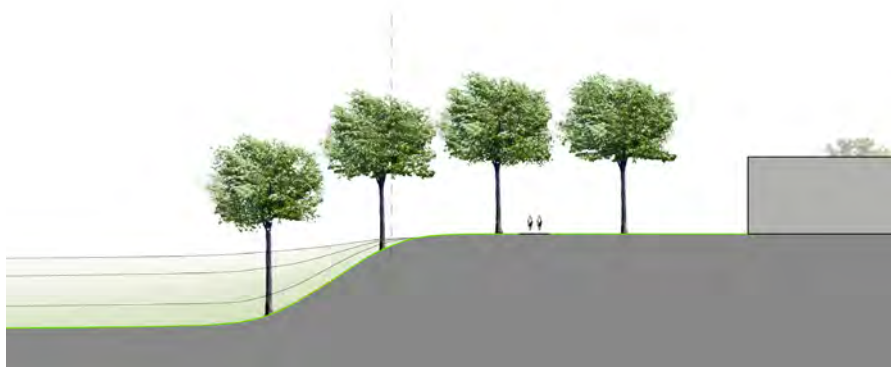
geordnete Bäume im nördlichen Abschnitt in etwa auf einer Ebene stehen, wandern im südlicheren Bereich die Bäume mit der vorhandenen Böschung auf dem Vattenfall-Grundstück nach unten. Diese Gestaltung stellt eine Empfehlung dar, wie man den Übergang zwischen BusinessPark und Kraftwerksstandort (auch auf Seiten des Vattenfall-Grundstücks) in einer einheitlichen Sprache realisieren kann.



Wegeverbindungen innerhalb des Parks



Prinzipschnitt Baumdach im Norden, Blick nach Norden



Prinzipschnitt Baumdach im Süden (mit Geländesprung zum Vattenfall-Grundstück), Blick nach Norden

## Östlicher Grünzug



Der Grenzweg bildet den Übergang zwischen zukünftiger Gewerbenutzung und Landschaftsraum. Durch den Großbaumbestand entsteht ein prägender Allee-Charakter.

Der auf Hamburger Gebiet liegende Leuchtfeuerstieg wurde bisher über den Grenzweg erschlossen.

Mit der Realisierung des Loops als zentraler Erschließungsader des neuen Quartiers entsteht die Möglichkeit auch die Häuser am Leuchtfeuerstieg zu erschließen.

Das ermöglicht einen Rückbau des Grenzwegs. Dabei ist der Erhalt der Baumreihen (zu einem Großteil Pappeln) - sofern es der Zustand der einzelnen Bäume zulässt - bzw. die Neupflanzung der Bäume in den Lücken der Baumreihen, anzustreben.



Bestehende Allee mit vorwiegend Pappeln



Silberpappel (Populus alba)



Wildhecke





Innerhalb der neu anzulegenden Wiesenfläche zwischen den Baumreihen führt ein leicht geschwungener Weg von Wedels Entrée am Tinsdaler Weg /Schulauer Weg im Norden bis zum letzten verbliebenen Straßenabschnitt des Grenzwegs im Süden. Über diesen gelangt man zu einer Aussichtsplattform am Elbhang.

Zwischen den privaten (rückseitigen) Gewerbeflächen der östlichen Carpets und der Pappelreihe ergänzt eine Wildhecke die Grünstruktur. Den östlichen Grünraum durchschreitend bieten sich Blicke nach Norden oder Süden und – auf ganzer Länge – in den Landschaftsraum der Tinsdaler Feldmark.



Wegeverbindung Allee



Lageplanausschnitt



Querschnitt



## Anbindung des östlichen Grünzugs



Nördliche Anbindung des Grünzugs



Südliche Anbindung des Grünzugs



## 5.7 Teilbereich Loop



## Loop

Der Loop ist die zentrale Erschließungsader des neuen Quartiers. Er ist als Ringstraße ausgebildet, an der sämtliche Parzellen direkt angebunden sind. Damit werden alle Einheiten eine Adresse, nämlich die des Loops erhalten. Er begleitet den taillierten Stadtraum und führt den Besucher unmittelbar zur Hafenkante. Seine Streckenführung ist von unterschiedlichen Raumerlebnissen und Perspektivwechseln geprägt. Vom alleeartigen Eingangsbereich des BusinessParks führt er durch verdichtete Strukturen zum offenen Panorama der Elbe. Diese stadträumliche Dramaturgie wird von Baumreihen unterstützt, die den Straßenraum entlang der Gebäudezeilen optisch verjüngen. Adressgebäude, Gehweg und Stellplätze begleiten den Loop auf der Außenseite. Innenseitig bringt der locker bebaute, parkähnliche Campus ein Wechselspiel sich verjüngender und aufweitender Raumsituationen mit sich. Das asymmetrische Raumprofil weitet sich am Hafen schlagartig in ein breites Elbpanorama auf.

Der Übergang von der Ecke Tinsdaler Weg/ Industriestraße zum Loop wird über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr geregelt. An der nordöstlichen Kreuzung Loop / Tinsdaler Weg sollte dem Verkehr auf dem Loop eventuell ein Vorfahrtsrecht eingeräumt werden.

Der Loop wurde aufgrund eines evtl. länger bestehenden Pumpenhauses in der westlichen Mitte umverlegt. Die beiden versetzt liegenden geraden Abschnitte sind dabei parallel zueinander geblieben.

Abfahrten vom Loop auf die Carpets und auf den Campus liegen stets versetzt zueinander.

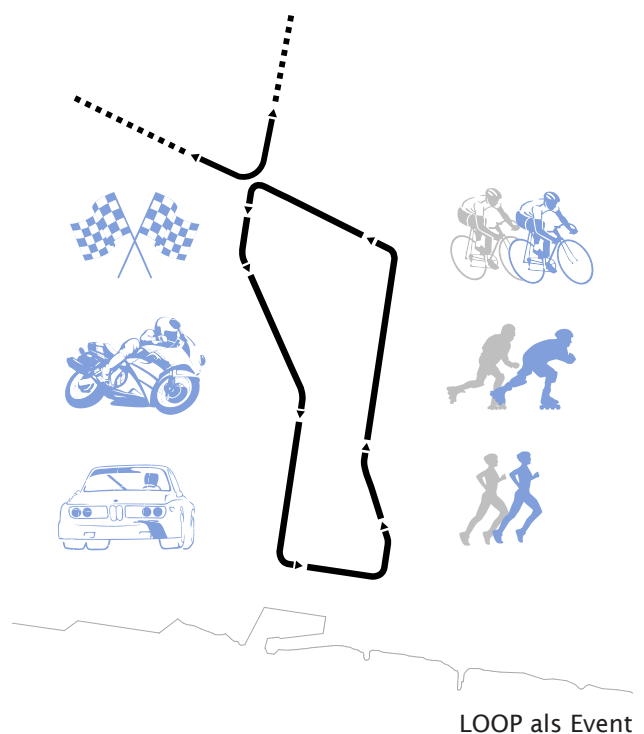
Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Bedarfszufahrt, evtl. auch eine Hauptzufahrt zum Kraftwerksgelände. Diese ist bewusst nicht als Gabelung an einem der Loopknicke ausgebildet. Mit dem Versetzen in einen geraden Loopabschnitt soll

der Zufahrt Bedeutung genommen werden. Dies könnte dadurch verstärkt werden, indem die Zufahrt zunächst unter dem Baumdach zum eigentlichen Geländezugang geführt wird.

Der Loop wird als zweispurige Straße mit 6,50 m Breite und LKW tauglichen Kurvenradien geführt.

In Verbindung mit der kurvigen Streckenführung und weit ausgerundeten Ecken entwickelt der Loop seinen ungewöhnlichen und einzigartigen Charakter.

Mit Hilfe farblich abgesetzter Asphaltierung und auffälligen Bodenmarkierungen könnten ihm Attribute einer Rennstrecke verliehen werden. Damit ließe sich die Ringstraße wirkungsvoll auch zu Marketingzwecken und damit zur positiven Identitätsbildung nutzen. So könnten auf dem Loop beispielsweise Events veranstaltet werden, wie Skatenights, Oldtimerrennen oder Charity-Läufe. Neben seiner alltäglichen Erschließungsfunktion könnte der Loop dadurch zur Markenbildung des Quartiers und damit zum Erfolg des BusinessParks beitragen.





Der erste Schritt bei der Realisierung eines neuen Gewerbegebiets ist in der Regel die Herstellung der Erschließungsinfrastruktur. Beim BusinessPark Elbufer wird damit gleich ein entscheidender Baustein der

Identität geschaffen. Sobald der Loop mit begleitender Baumreihe erstellt und die ersten Bäume auf dem Campus gepflanzt sind, sind die Grundzüge des Quartiers erkennbar.



Zentraler Blick in den Loop



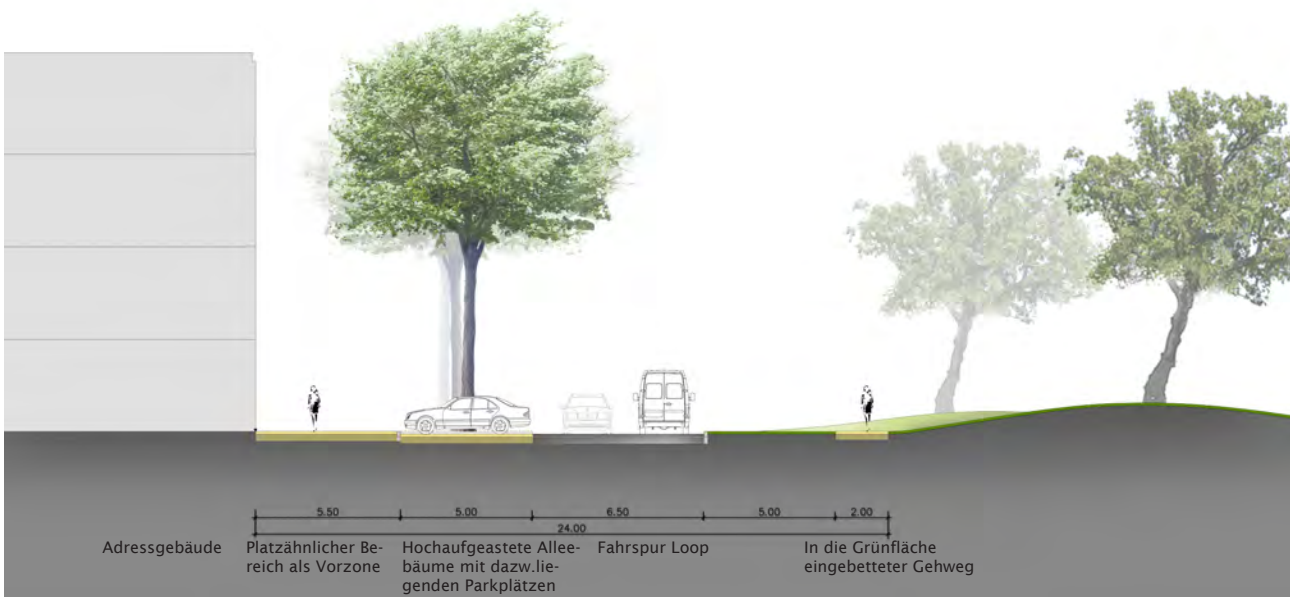
Großzügige befestigte Flächen entlang der Adressgebäude



Schmaler Loop-begleitender Fußweg im Parkbereich des Campus



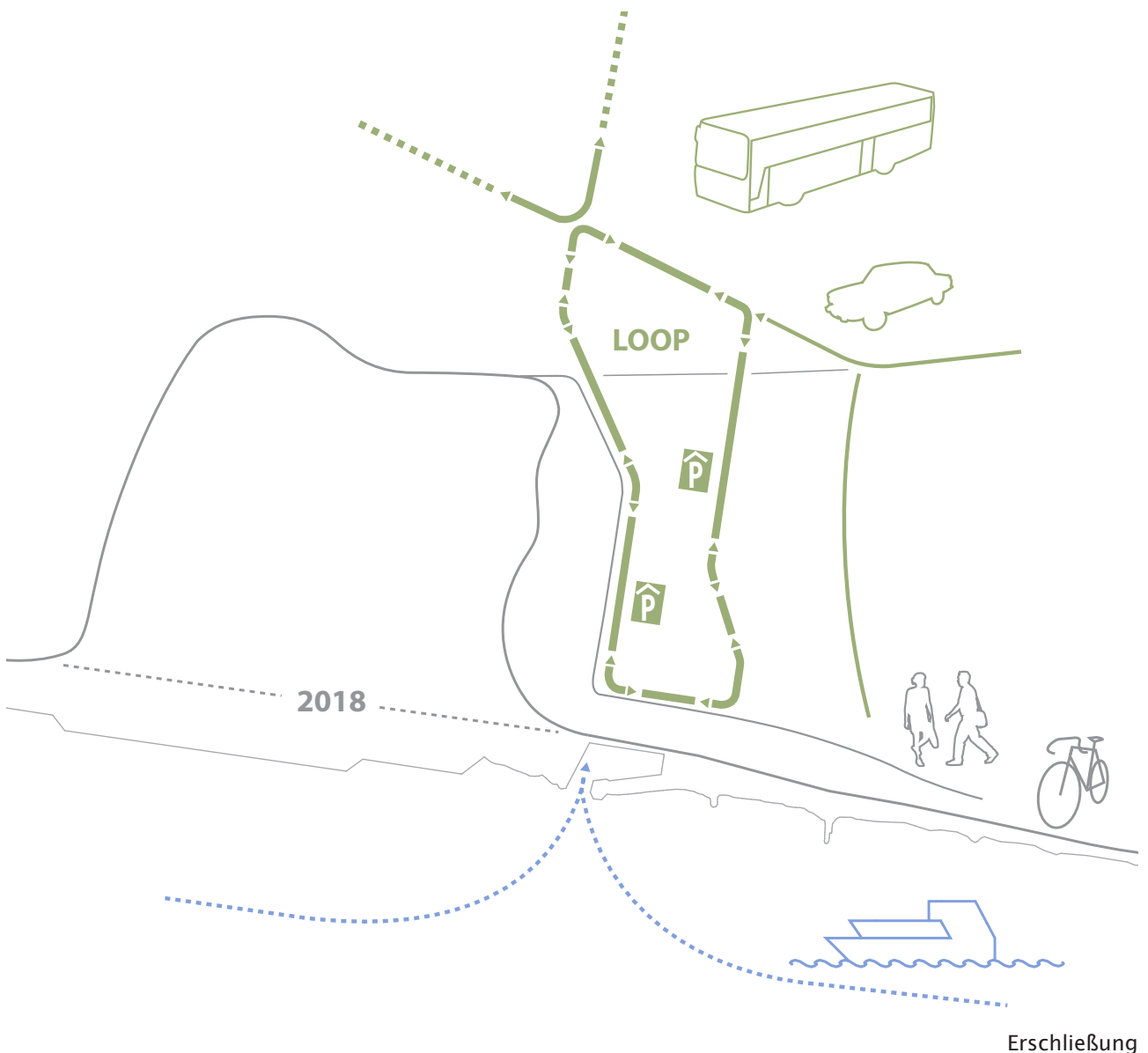
Lageplanausschnitt Loop



Querschnitt Loop



## 6 Verkehr

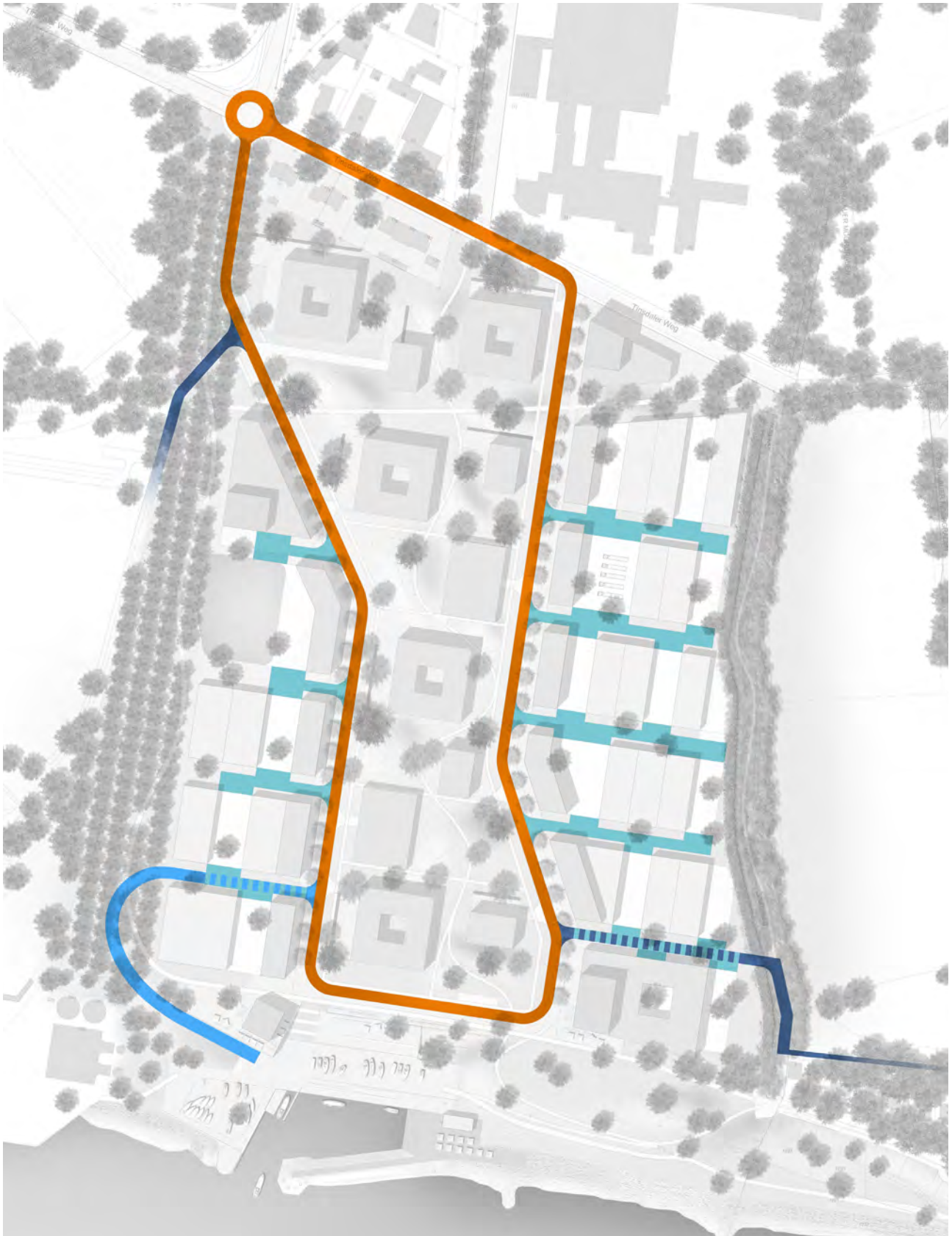






Im Mittelpunkt des Verkehrskonzeptes steht der Loop als HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE des Businessparks. Zu - und Abfluss des motorisierten Verkehrs erfolgen über den Tinsdaler Weg und die Industriestraße. Entlang der Elbe führen überregional und regional bedeutsame Rad- und Wanderwege, die derzeit noch über das Areal des Businessparks um das benachbarte Kraftwerk herum geführt werden müssen. Im Zuge der wahrscheinlichen Neuordnung

des Kraftwerksstandortes ist die Öffnung des Elbufers für die Fortführung der Elbpromenade geplant.

Um eine ÖPNV Anbindung herzustellen, ist es notwendig, den Loop in das bestehende Busliniennetz zu integrieren. Darüber hinaus wäre die Nutzung des Schnalles Hafens als Haltepunkt für eine Fährverbindung nach Hamburg und ins Umland zu begründen.

## 6.1 Erschließungskonzept



- |  |  |
|--|--|
|  Loop (zentrale Erschließung über Ringstraße) |  Zufahrten zu externen Grundstücken |
|  Zufahrten zu den Carpets                     |  Zufahrt zum Hafen                  |



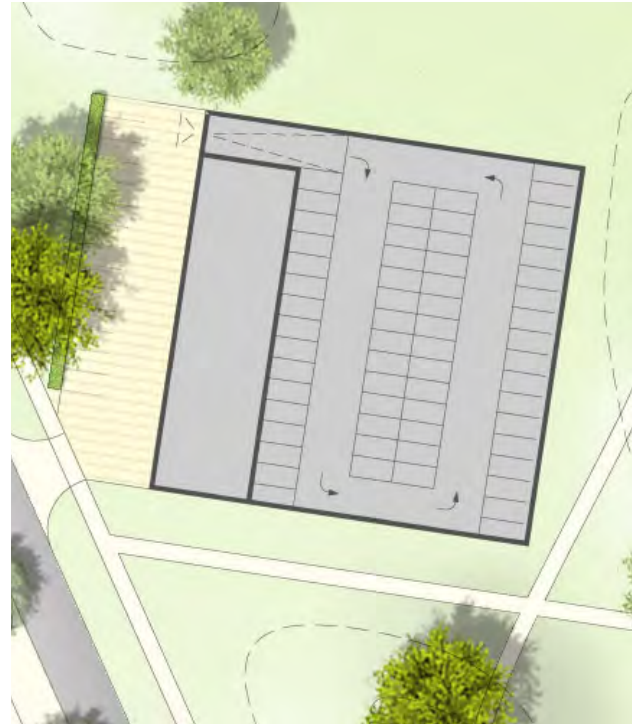
## 6.2 Ruhender Verkehr

Nach heutigem Stand ist davon auszugehen, dass ein Großteil der Mitarbeiter mit dem eigenen Fahrzeug den BusinessPark anfährt. Um zugeparkte Straßen und Plätze von vornherein zu verhindern, ist dem ruhenden Verkehr besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

Das dazu erstellte Konzept unterscheidet grundsätzlich zwischen den Stellplatzbedarf der dienstleistungsorientierten Nutzungen auf dem Campus bzw. in den Hochpunkten und denen der gewerblich geprägten Nutzungen in den Carpets.

Für den Bereich Campus/Hochpunkte gibt es eine 3-stufige Lösung:

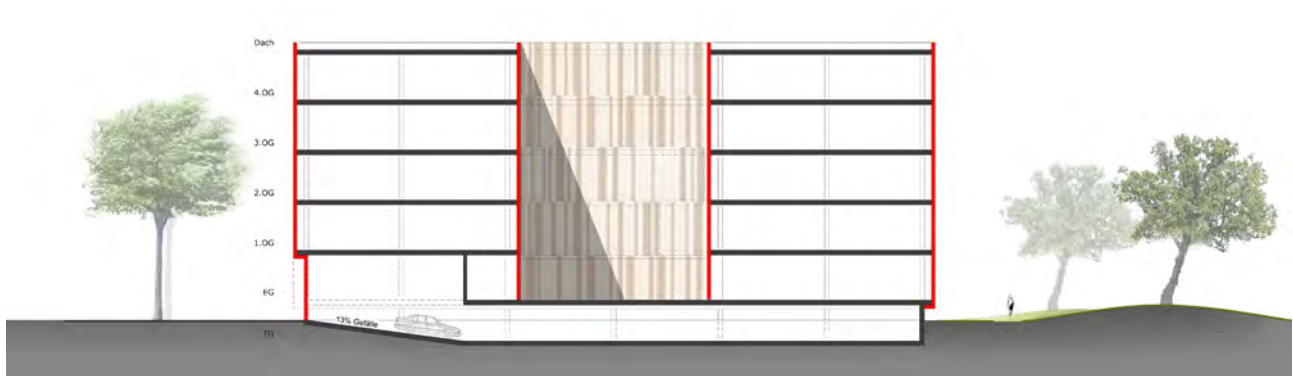
Die Atriumgebäude und die Hochpunkte verfügen über eingeschossige Souterrain-Garagen, über die die Hälfte der notwendigen Stellplätze abgedeckt werden können. Die Parkgeschosse sind über Gebäudeintegrierte Rampen erschlossen und unter den Gebäuden leicht eingerückt. So besteht die Möglichkeit einer natürlichen Luftdurchspülung, ohne dass das Parken nach außen in Erscheinung tritt.



Souterrainparken



Zugangssituation mit eingerücktem Souterraingeschoss

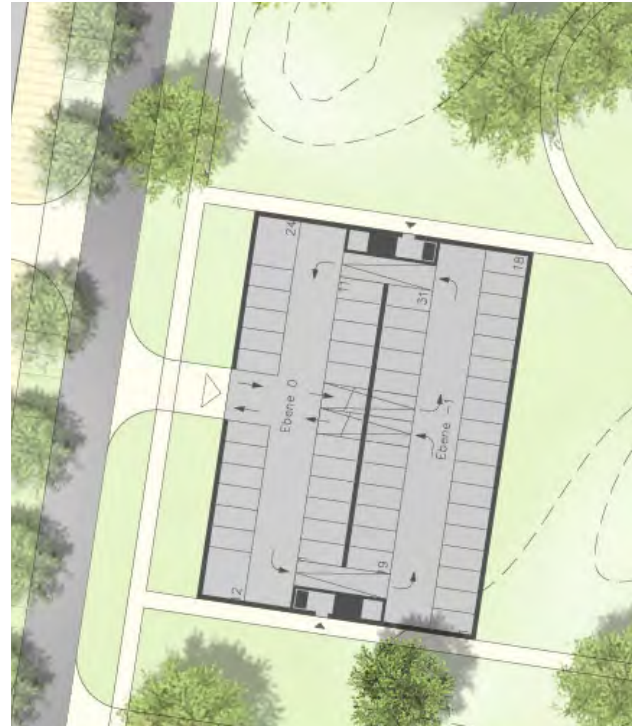


Innenliegende Garagenabfahrt

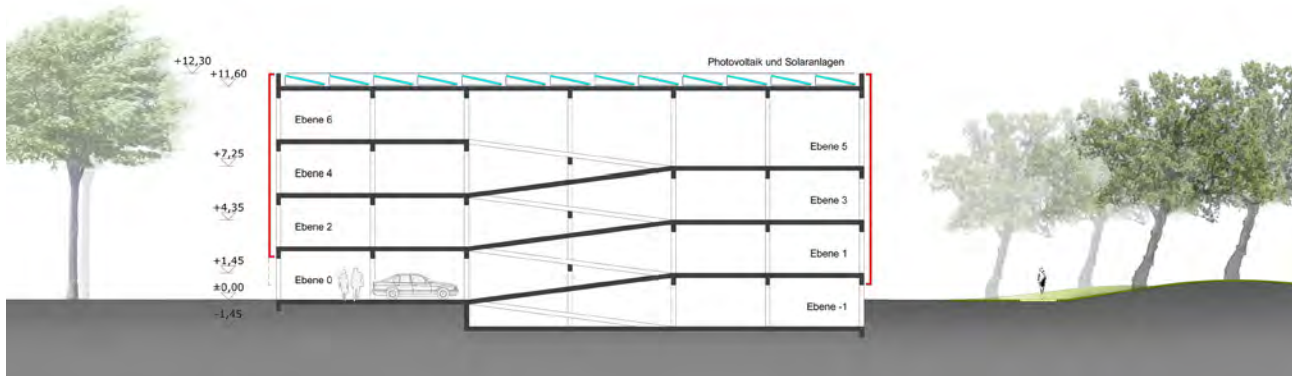
Der Überhang an Stellplätzen muss über die beiden zentral platzierten Hochgaragen abgedeckt werden. Die Parkhäuser sind über ein Split-Level-System mit Einbahnregelung sehr benutzerfreundlich organisiert. In der dargestellten 4-geschossigen Version ergeben sich je Parkhaus 230 Stellplätze.

Denkbar ist, dass die Parkhäuser vom Businesspark Management selbst oder alternativ von einem Parkhaus-Betreiber bewirtschaftet werden. Die Firmen könnten verpflichtet werden, für Ihre Auto fahrenden Mitarbeiter Stellplätze anzumieten, sofern sie diese nicht in einer Souterrain-Garage anbieten können. Ein Teil der Stellplätze in den Parkhäusern könnte als Ladestation für e-Mobile ausgelegt werden. In einem Parkhaus könnte zudem eine zentrale e-Mobil/e-bike Verleihstation angeboten werden bei der sich die ansässigen Firmen spontan Fahrzeuge/Fahrräder ausleihen können.

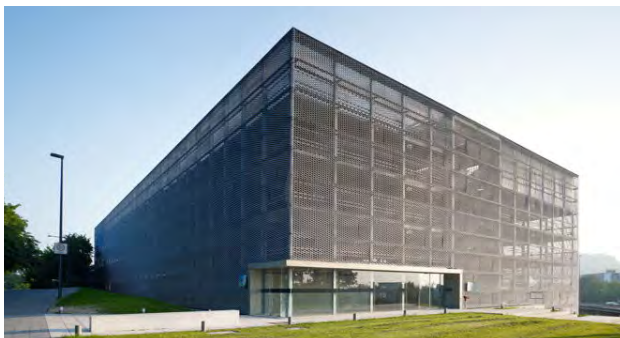
Den Bürogebäuden sind jeweils eigene Besucherstellplätze ebenerdig zugeordnet.



Grundriss Parkhaus



Schnitt Parkhaus



Fassadenbeispiel Tag



Fassadenbeispiel Nacht



---

Für den Bereich der Carpet-Unternehmen haben Beispielrechnungen ergeben, dass der Stellplatzbedarf auf dem rückwärtigen Gelände, eventuell unter Hinzunahme seitlicher Parktaschen an den Stickerschließungen gedeckt werden kann.  
Vor den Adressgebäuden sind öffentliche Stellplätze für die Besucher der Carpets vorgesehen.

Insgesamt werden für die Besucher des BusinessParks ca. 140 PKW Stellplätze entlang des Loops bereitgestellt. Die Bürogebäude auf dem Campus verfügen über eigene Besucherstellplätze, die als Parkinseln im Grünen den Haupteingängen zugeordnet sind.  
Für LKWs stehen im nördlichen Bereich des BusinessParks 7 öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Weitere LKW-Stellplätze befinden sich im rückwärtigen Bereich der Carpets.



Stellplätze Carpets





---

## Notwendige Parkplätze

### Campus und Hochpunkte (exklusiv Hotel):

	Stellplätze
· Bürohäuser	540
· StartUp Gebäude	140
· Hochpunkte	251

931 Stellplätze

### Carpets: (Nutzung: Handwerk / Lager)

· Adressgebäude	345
· Hallen	140

485 Stellplätze

Gesamt 1441 Stellplätze

## Stellplatznachweis

### Campus und Hochpunkte (exklusiv Hotel):

	Stellplätze
· Parken unter den Bürohäusern	310
· Parken vor den Gebäuden	120
· Parken unter den Hochpunkten	81
· Parken vor den Hochpunkten	31
· Parken in den Parkhäusern (Optional Aufstockung möglich)	462

1004 Stellplätze

### Carpets: (Nutzung: Handwerk / Lager)

· auf dem Carpetgelände	374
· optionales seitliches Parken	116

490 Stellplätze

Gesamt 1494 Stellplätze

Differenz von plus 53 Stellplätzen

### Öffentliches Parken

· vor den Carpets	141
-------------------	-----

Gesamt 1635 Stellplätze

---

## 6.3 ÖPNV

Die besondere Lage des BusinessPark Elbufer bringt mit sich, dass die Anbindung an den ÖPNV nicht optimal ist. Es ist daher zu empfehlen, die heute bereits im 10-Minuten-Takt durch den Tinsdaler Weg verkehrende Buslinie 189 über den Loop zu führen und dort mit mindestens zwei neuen Haltestellen zu versehen. So wäre eine direkte Verbindung vom Zentrum des BusinessParks zum S-Bahnhof Blankenese und zum S-Bahnhof Wedel und damit zum öffentlichen Personen- und fernverkehrsnetz der Hansestadt Hamburg sowie des Kreises Pinneberg gewährleistet. Um die Anbindung zu verbessern wäre die Realisierung der geplanten, zusätzlichen S-Bahnhaltestelle am Einkaufszentrum an der Rissener Straße förderlich.

Über den Schnalles Hafen ist eine Fährverbindung in die Hamburger Innenstadt, nach Finkenwerder oder nach Glückstadt problemlos möglich und unbedingt erstrebenswert. Einerseits würde man damit das maritime Erlebnis im BusinessPark Elbufer deutlich steigern und zum Anderen ließe sich das ÖPNV Angebot dadurch ausweiten.



## 7. Grünstrukturen



## 7.1 Grünstrukturen / Gehölzstrukturen

Die Identität des BusinessPark Elbufer mit seiner sehr hohen Aufenthaltsqualität wird zu einem wesentlichen Bestandteil geprägt durch verschiedene Grünstrukturen:



Östlicher Grünzug:  
vorhandene Allee mit überwiegend Pappeln, Nachpflanzung von Pappeln in den Lücken



Ergänzung des Östlichen Grünzug:  
Pflanzung einer Wildhecke, freigewachsene Sträucher ähnlich eines Knicks



Westliche Grünstruktur:  
Baumdach mit hoch aufgeasteten Bäumen und geraden Baumstämmen



Ost-West verlaufende Grünstruktur:  
Einzel und in kleinen Gruppen stehende Parkbäume in Verlängerung des Schulauer Wegs





**Bäume im Campus:**  
Einzel und in kleinen Gruppen stehende Parkbäume, malerisch gewachsen mit schiefen Baumstämmen



**Bäume an den Carpets:**  
Einzel und in kleinen Gruppen stehende Parkbäume, malerisch gewachsen mit schiefen Baumstämmen



**Bäume am Elbhang:**  
Inszenierung des Elbblicks durch Ausrichtung von Sukzessionsvegetation am Hang, teilweise Ergänzung mit malerischen Parkbäumen im Bereich Elbplateau, einzeln und in kleinen Gruppen



**Bäume am Loop:**  
Alleebäume als Bäume 1. Ordnung, hochaufgeastet, durchgängig eine Baumart

## 7.2 Extensive Dachbegrünung

Durch die Vornutzung des Standortes als Mineralölwerk ergeben sich für die gewerbliche Folgenutzung Einschränkungen. Zudem gilt es - entgegen dem sonst aus ökologischer Sicht üblichen Ziel einer maximalen Versickerung - möglichst wenig Regenwasser auf den Flächen vor Ort versickern zu lassen, da das aufgrund der Bodenbelastungen verunreinigte Wasser über eine Dränage aufgefangen werden muß.

Um die Menge des abzuführenden Regenwassers zu vermindern, sollen Dächer im BusinessPark extensiv begrünt werden. Dies hat folgende Vorteile:

- Wasserrückhaltung. Da ein begrüntes Dach mehr als die Hälfte des jährlichen Niederschlags wieder verdunstet, wird das Entwässerungssystem im BusinessPark entlastet.
- Verbesserung des Stadtklimas. Dachbegrünungen können Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern. Zudem wird der Aufheizung des BusinessParks durch die zahlreichen versiegelten Flächen entgegengewirkt.
- Verbesserung des Raumklimas. Durch Verdunstung des gespeicherten Regenwassers kann sich das Raumklima der direkt darunterliegenden Räume im Sommer abkühlen. Dadurch kann gegebenenfalls auf eine Klimaanlage verzichtet werden.
- Ersatzhabitat. Es kann neuer Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten - beispielsweise Vögel und Schmetterlinge - geschaffen werden.





---

## 8 Energiekonzept

Die Vorgeschichte des Areals als Standort einer Erdölraffinerie und die unmittelbare Nachbarschaft zu einem Kohlekraftwerk waren bereits im Wettbewerbsbeitrag Anlass, dem Energiekonzept eine besondere Beachtung zu schenken.

Dabei wurde die Idee entwickelt, die energiewirtschaftliche Historie nicht als Manko zu betrachten, sondern als besonderen Ansporn, an dieser Stelle innovative Wege in Sachen Energieversorgung einzuschlagen. Oberstes Ziel soll das Ausschöpfen aller Möglichkeiten zur regenerativen Energieerzeugung vor Ort sein: Windräder am Hafen, Geothermie auf dem Campus, Solarthermie- und Photovoltaiksysteme auf den Dächern sowie Strom- und Nahwärmeerzeugung durch Blockheizkraftwerke. In den als e-Boxes bezeichneten Multifunktionsgebäuden auf dem Campus sollen dezentrale Energieerzeugung und zeitgemäße Mobilitätskonzepte kombiniert werden: Im UG könnten sich Blockheizkraftwerke und Trafostation befinden, die Etagen stehen als Parkhaus zur Verfügung und auf dem Dach wird Strom über eine PV-Anlage gewonnen. Eine Elektroauto-Lade- und Verleihstation bündelt beide Komponenten zu einem umweltfreundlichen und flexiblen Mobilitäts-service für die ansässigen Firmen.

Im Zuge der Masterplanerstellung wurde versucht, zu diesem Thema professionelle Beratung einzuholen. Das ist aus verschiedenen Gründen bisher nicht gelungen. Der Kontakt zu sog. ZeroEmission - Projekten konnte bisher nicht erfolgreich aufgebaut werden.

Auf dem benachbarten Areal des Kohlekraftwerkes zeichnet sich zudem eine neue Entwicklung ab, die eventuell neue und zusätzliche Möglichkeiten eröffnet. Der Betreiber, die Vattenfall AG, denkt intensiv über den Neubau eines Gasturbinenkraftwerks zur Strom- und Fernwärmeerzeugung nach um damit das bestehende Kohlekraftwerk zu ersetzen.

Das Ziel einer weitgehend autarken Energieversorgung sollte in den folgenden Planungsschritten in jedem Fall weiter verfolgt werden. Dazu ist die Hinzuziehung von Fachleuten für lokale Energieerzeugung unausweichlich.

Es lohnt sich mehrfach. Einerseits lässt sich durch ein innovatives und umweltfreundliches Energiekonzept ein weiteres Alleinstellungsmerkmal für den BusinessPark Elbufer entwickeln. Für interessierte Firmen ergibt sich daraus indirekt aber auch der Vorteil, einen ortsansässigen, konkreten Ansprechpartner für die im Gewerbe wichtige Ressource Energie zur Verfügung zu haben. Und ein deutliches Image-Plus.

# 9 Städtebauliche Flächenwerte



Grundstücksflächen nach Nutzung





Oberirdische Bruttogeschossflächen nach Nutzung

- 1 Bürogebäude V Geschosse x 5
- 2 Startupgebäude V Geschosse x 4

BGF Einzelgebäude: 8.975 m<sup>2</sup>  
 BGF Einzelgebäude: 2.705 m<sup>2</sup>

**Gebäude Campus**  
**BGF Gesamt 55.695 m<sup>2</sup>**

- 1 Hochpunkt WEST VIII Geschosse
- 2 Hochpunkt NORD-WEST VIII Geschosse
- 3 Hochpunkt SÜD-OST XIII Geschosse
- 4 Hochpunkt HAFEN VII Geschosse

BGF Einzelgebäude: 10.690 m<sup>2</sup>  
 BGF Einzelgebäude: 6.583 m<sup>2</sup>  
 BGF Einzelgebäude: 20.029 m<sup>2</sup>  
 BGF Einzelgebäude: 2.527 m<sup>2</sup>

**Hochpunkte**  
**BGF Gesamt 39.829 m<sup>2</sup>**



Adressgebäude, 4 Geschosse  
 Hallen, 1 Geschoss



Adressgebäude, 4 Geschosse  
 Hallen, 3 Geschosse

- 1 Carpet 1 BGF Gesamt: 3.984 m<sup>2</sup>
- 2 Carpet 2 BGF Gesamt: 4.590 m<sup>2</sup>
- 3 Carpet 3 BGF Gesamt: 4.590 m<sup>2</sup>
- 4 Carpet 4 BGF Gesamt: 4.590 m<sup>2</sup>
- 5 Carpet 5 BGF Gesamt: 6.111 m<sup>2</sup>
- 6 Carpet 6 BGF Gesamt: 4.275 m<sup>2</sup>
- 7 Carpet 7 BGF Gesamt: 5.063 m<sup>2</sup>
- 8 Carpet 8 BGF Gesamt: 5.266 m<sup>2</sup>
- 9 Carpet 9 BGF Gesamt: 5.370 m<sup>2</sup>

**Carpets**  
**(Hallen, 1 Geschoss)**  
**BGF Gesamt 43.839 m<sup>2</sup>**

**BGF Businesspark**  
**Gesamt 139.363 m<sup>2</sup>**

- BGF Gesamt: 3.984 m<sup>2</sup>
- BGF Gesamt: 8.370 m<sup>2</sup>
- BGF Gesamt: 8.370 m<sup>2</sup>
- BGF Gesamt: 8.370 m<sup>2</sup>
- BGF Gesamt: 12.549 m<sup>2</sup>
- BGF Gesamt: 7.425 m<sup>2</sup>
- BGF Gesamt: 9.789 m<sup>2</sup>
- BGF Gesamt: 9.990 m<sup>2</sup>
- BGF Gesamt: 10.086 m<sup>2</sup>

**Carpets**  
**(Hallen, 3 Geschosse)**  
**BGF Gesamt 78.933 m<sup>2</sup>**

**BGF Businesspark**  
**Gesamt 174.457 m<sup>2</sup>**



# 10 Entwicklungspotenziale



## Kraftwerksgelände



Entwicklungskonzept Kraftwerksgelände

Auf dem benachbarten Areal des Kraftwerks sind vom Betreiber Vattenfall zur Zeit Umstrukturierungen geplant. Aus dem Kohlekraftwerk soll in den nächsten Jahren ein Gaskraftwerk werden. Das bedeutet, dass sowohl die Kohlenhalde, als auch die Kohlenverladung an der Kaianlage in Zukunft entfallen können.

Nach ersten Vorplanungen von Vattenfall könnte das neue Kraftwerk auf einen Kernbereich des heutigen Kraftwerksgeländes reduziert werden. Für das Elbufer, den BusinessPark und die nähere Umgebung könnte das positive Konsequenzen haben. Vattenfall hat signalisiert, dass die Sperrung des Elbufers im Bereich des Kraftwerkes aufgehoben werden könnte. Das wiederum könnte bedeuten, dass der Elbwanderweg und der Fahrradweg entlang des Elbufers nicht mehr um das Gelände

geleitet werden müssen, sondern durchgehend an der Elbe entlang geführt werden können. Eine solche Möglichkeit ist bei der Konzeption der Aktivitäten im Schnalles Hafen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus könnte der öffentliche Fuß- und Radweg, der den BusinessPark im nördlichen Drittel quert in gleicher Bereite nach Westen Richtung Wohngebiete verlängert werden.

Die Umstrukturierungen könnten auch mit sich bringen, dass einerseits die unter Denkmalschutz stehende Kraftwerkshalle zum Beispiel für kulturelle Nutzungszwecke zur Verfügung steht und dass der sich davon nördlich befindliche Geländestreifen für anderweitige Nachverdichtungen genutzt werden kann.

Um diese Potenziale aufzuzeigen wurde ein grobes Entwicklungskonzept erstellt.



## Ehemalige Werkswohnungen



Lageplanausschnitt Nord

Die Wohnhäuser Tinsdaler Weg 170 – 182 sind ehemalige Werkswohnungen der Raffinerie, die mittlerweile in Privatbesitz übergegangen sind. Als Werkswohnungen im Industriegebiet genießen sie Bestandschutz.

Da die direkte Nachbarschaft von Wohnnutzung zu Industrie- und Gewerbenutzung aber konfliktanfällig ist und sich diese Grundstücke innerhalb der Kernzone des BusinessParks, dem Campus befinden, wäre eine zukünftige Nutzung zu Gewerbezwecken erstrebenswert.

Aufgrund ihrer sehr zentralen Lage außerhalb der für die künftige Nutzung mit strikten Auflagen verbundenen Raffineriefläche bieten sich diese Parzellen für Sondernutzungen wie Kindertagesstätte, Einzelhandel oder Fitnesscenter an.

In einer Bebauungsstudie wurde nachgewiesen, dass eine Neubebauung der Grundstücke am Tinsdaler Weg sich mit dem Repertoire der Campusstruktur realisieren lässt. So könnte nachträglich das städtebauliche Konzept bis an den Tinsdaler Weg vervollständigt werden.



Blick von Norden

### **Architektur und Städtebau**

**me di um** Architekten  
Roloff · Ruffing + Partner

Oberstraße 14b  
20144 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 - 420 50 24  
Telefax +49 (0) 40 - 420 90 98  
E-Mail [office@medium-architekten.de](mailto:office@medium-architekten.de)  
Internet [www.medium-architekten.de](http://www.medium-architekten.de)

### **Landschaftsplanung**

**WES & Partner**  
Schatz · Betz · Kaschke · Wehberg-Krafft  
Landschaftsarchitekten

Jarrestraße 80  
22303 Hamburg

Telefon +49 (0) 40 - 278 41-0  
Telefax +49 (0) 40 - 270 66 68  
E-Mail [wesup@wesup.de](mailto:wesup@wesup.de)  
Internet [www.wesup.de](http://www.wesup.de)



# **Bericht über die Exkursion zu Gewerbeparks im Raum München am 02./03. Februar 2012**

## **Anlass und Ziel der Exkursion**

Mit der Errichtung des BusinessParks Elbufer verfolgt die Stadt Wedel das Ziel, eine neue und zukunftsweisende Adresse für innovative Technologie- und Dienstleistungsbranchen im Großraum Hamburg zu etablieren. Dazu wurde für den Standort der ehemaligen Esso Raffinerie an der Elbe ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis seit Oktober 2011 vorliegt. Das Konzept des ausgewählten Entwurfs soll in einen Masterplan und letztendlich in einen Bebauungsplan übersetzt werden. Als Entscheidungshilfe für die Wahl der passenden Instrumente, Festsetzungen und Spielräume bei der Umsetzung der Planung wurde die Durchführung einer Exkursion beschlossen. Dabei wollte man sich von vergleichbaren, bereits realisierten Vorhaben vor Ort ein Bild verschaffen. Vorrecherchen haben ergeben, dass insbesondere im Großraum München mehrere interessante Businessparks und Gewerbeparks zu finden sind.

## **Teilnehmer**

Jörg Amelung, Leiter FB Innerer Service und GF BgA BusinessPark Elbufer, Stadt Wedel  
Klaus Lieberknecht, Leiter FB Bauen und Umwelt, Stadt Wedel  
Joachim Busch, Leiter FD Stadt- und Landschaftsplanung, Stadt Wedel  
Wolfgang Betz, WES & Partner Landschaftsarchitekten  
Stefan Prifling, WES & Partner Landschaftsarchitekten  
Michael Ruffing, me di um Architekten

## **Ablauf**

Donnerstag, 02. Februar 2012

07.15 Uhr   Ankunft Flughafen München  
10.00 Uhr   BusinessCampus Garching,  
Einführung durch den Geschäftsführer Herrn Blaschek  
Parkring 6, 6.Etage, 85748 Garching bei München  
[www.businesscampus.net](http://www.businesscampus.net)  
14.00 Uhr   TechnologiePark West, Messestadt Riem  
Einführung und Führung durch Herrn Kellerer vom  
MRG Maßnahmenträger München-Riem GmbH  
Treffpunkt Infobox am westlichen Ende des Willy-Brandt-Platz  
U-Bahn Haltestelle der Linie U2 : Messestadt West  
[www.mrg-gmbh.de](http://www.mrg-gmbh.de)  
[www.messestadt-riem.info](http://www.messestadt-riem.info)

Freitag, 03. Februar 2012

11.00 Uhr   Besichtigung SheridanPark Augsburg -  
Erläuterung durch Herrn Sterz vom Stadtplanungsamt (Leiter der  
Entwicklungs- und Sondermaßnahmen)  
Treffpunkt am Gebäude 116 (Grasiger Weg) im 11:30 Uhr  
[www.sheridanpark.de](http://www.sheridanpark.de)  
14.00 Uhr   Besichtigung Parkstadt Schwabing  
Führung durch Herr Perrét vom Büro PRPM  
18.30 Uhr   Abflug Flughafen München

## **Business Campus Garching**

Garching ist eine Gemeinde nördlich von München mit ca. 16.000 Einwohnern. Der Business Campus Garching ist ein multifunktionaler Büro- und Dienstleistungspark auf einem 19 ha großen Grundstück mit ca. 220.000 m<sup>2</sup> Büroflächen, Geschäften, Großhandel- und Dienstleistungsbetrieben im Endausbau. Er wird am Ende ca. 8.000 Arbeitsplätze umfassen. Das besondere an dem Standort ist, dass er von einem Unternehmen entwickelt, betrieben und langfristig im Besitz gehalten wird.

Wir wurden vom Geschäftsführer des Business Campus Management GmbH, Herrn Michael Blaschek in deren Räumen vor Ort empfangen und über einen ausführlichen Vortrag mit dem Projekt vertraut gemacht.

### **Überblick zur Entwicklung des Areals**

Der Business Campus Garching schließt eine ehemalige Lücke im Stadtgefüge zwischen einem Wohngebiet und einem Gewerbegebiet mit produzierendem Gewerbe. Bis zu Beginn dieses Jahrtausends wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Der Betreiber, die Dr. Vielberth Verwaltungsgesellschaft mbH hat den Standort aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu München einerseits und seiner guten Anbindung an den ÖPNV und an Fernstraßen andererseits ausgewählt und nach langen, konzeptionellen Vorverhandlungen mit der Stadt Garching von den Voreigentümern Mitte der 2000er Jahre gekauft. Auf Basis der Vorverhandlungen hat er dann einen Masterplan entwickelt, der Grundlage für einen Bebauungsplan wurde, der in enger Zusammenarbeit zwischen Betreiber und Stadt entstanden ist.

Im ersten Schritt wurden die gesamte Verkehrs-Infrastruktur samt einer neuen Anbindung an den Autobahnzubringer sowie die übergeordneten Außenanlagen mitsamt einem zentral gelegenen See hergestellt. Dann wurden die Gebäude in mehreren Bauabschnitten entsprechend der Mietflächennachfrage erstellt.

Der Betreiber rechnet mit einer Gesamtdauer von 10 bis 15 Jahren vom Beginn der Bautätigkeit bis zum Abschluss und zur Vollvermietung. Er geht davon aus, dass der Standort ca. 2020 zu Ende entwickelt ist. Heute, Anfang 2012 sind ca. 50 % der 220.000 m<sup>2</sup> erstellt und vermietet.

### **Städtebau, Campuskonzept und Grünraum**

Der BusinessCampus Garching ist ohne nennenswerte, städtebauliche Anknüpfungsmöglichkeiten auf ehemaligem Ackerland entstanden. Da der Betreiber die Ausbildung einer eigenen örtlichen Identität als einen wesentlichen Erfolgsfaktor ansieht, wurde das gesamte städtebauliche und freiräumliche Konzept darauf ausgerichtet.

Im Zentrum des Campus befindet sich eine große Wasserfläche. Das parkartige Gelände bietet mit Bäumen, Brunnenanlagen und Bänken, attraktive Gelegenheiten, sich in Pausen im Freien aufzuhalten und den Mietflächen Ausblicke ins Grüne. Der gesamte Campus ist von einer ringförmigen Straße erschlossen, die jedem der ca. 20 7-geschossigen Gebäude die gleiche Adresse verschafft. Durch begrünte, nicht umfriedete Vorbereiche stehen die einzelnen Gebäude scheinbar im Park. Oberirdische Stellplätze für Besucher sind übersichtlich und gut auffindbar in kleinen Gruppen angeordnet. Die Mitarbeiter der angesiedelten Unternehmen parken entweder in den Tiefgaragen unterhalb der Bürogebäude oder in zwei zentral angeordneten Parkhäusern.



Neben der stadt- und außenräumlichen Qualität bietet der Betreiber seinen Mietern auf dem Campus von Anfang an Restaurants, einen kleinen Vollsortimenter zum Einkaufen, ein Ärztezentrum, einen FitnessClub und in Kürze einen Kindergarten. Um dies von Beginn an zu ermöglichen, werden diese Angebote durch niedrige Mieten zunächst subventioniert. Darüber hinaus werden den Mietern zentrale Konferenzräume angeboten, die bedarfsweise angemietet werden können. Der betreibereigene Hausmeisterservice ist für kleine Reparaturen in den Mietungen und für die kontinuierliche Pflege der Außenanlagen zuständig.

Diese Faktoren spielen nach Aussage von Herrn Blaschek eine sehr große Rolle bei der Standortentscheidung von Firmen. Mehr als beispielsweise die Höhe des Gewerbesteuer-Hebesatzes. Die Firmen haben für alle Angelegenheiten einen Ansprechpartner. Der Betreiber hält grundrissflexible Gebäude mit einem bewussten Mix an Mietflächen-größen vor, um möglichen Veränderungsbedarfen seiner Mieter gerecht werden zu können. Dazu hält er auch kontinuierlich ca. 5% der Mietfläche frei, kalkuliert die Rendite seiner Anlage also mit einer Maximalauslastung von 95 %.

### **Anbindung**

Der Standort des BusinessCampus zeichnet sich durch seine besonders gute verkehrliche Anbindung aus. Er liegt nördlich von München antizyklisch zu den Verkehrsströmen und verfügt über einen direkten Autobahnanschluss an die A9. Darüber sind sowohl die Ringautobahn A99 als auch die A92 schnell zu erreichen. Der Flughafen FJS ist in 20 Minuten zu erreichen, der Hauptbahnhof München in 30 Minuten. In fünf Minuten Fußweg erreicht man die nächste U Bahn Station.

### **Instrumente der Qualitätssicherung**

Die Auswahl des Standortes durch den erfahrenen Businessparkbetreiber war sicherlich der erste wichtige Schritt der Qualitätssicherung. Mit Hilfe eines Masterplans und einem darauf aufbauenden Bebauungsplan wurde dann das Planungsrecht entwickelt. Der B-Plan war für den Investor und Betreiber ein wichtiger Schritt zur Planungssicherheit für seine umfangreichen anfänglichen Investitionen.

Die Bebauung des Gebietes erfolgt auf Basis des B-Plans und nach den vom Investor selbst erklärten Gestaltungsvorgaben. Diese Gestaltungsvorgaben sind erstellt worden, um dem BusinessCampus ein einheitliches äußeres Erscheinungsbild zu geben. Die Gebäude werden von einem eigenen Architektenteam der Betreibergesellschaft geplant und betreut. Das entscheidende Instrument zur Qualitätssicherung scheint in der Organisationsstruktur dieses Businessparks zu liegen: „Alles aus einer Hand“. Der Investor entwickelt, betreibt und pflegt den gesamten Businesspark. Sein Interesse ist es, die gewonnenen Mieter so lange wie möglich am Standort zu halten. Dadurch, dass er das gesamte Areal managt, kann er übergeordnete Themen wie Parken, Nahversorgung, Außenanlagen ohne weitere Schnittstellen arrangieren und trägt selbst den Nutzen davon.

### **Erkenntnisse**

Der professionelle Betreiber und Eigner von insgesamt drei Businessparks im süddeutschen Raum legt großen Wert auf eigene räumliche Identität eines Standortes. Dafür ist er bereit in anspruchsvolle Grünanlagen zu investieren lange bevor der erste Mieter einziehen kann. Er

unterwirft sich freiwillig einem Gestaltungs- und Materialkonzept, um dem Areal ein einheitliches Aussehen zu verleihen.

Der Geschäftsführer hat erläutert, dass der langfristige Erfolg eines Business- oder Gewerbeparks vom Zusammenwirken vieler Faktoren abhängig ist. Neben Mietpreis und Verkehrsanbindung spielen bei größeren und vor allem internationalen Unternehmen die Arbeitsplatzqualitäten eine große Rolle. Wer von seinen Mitarbeitern größtmögliche Flexibilität und höchste Motivation abverlange müsse Ihnen Flexibilität in einem motivierenden Umfeld ermöglichen. Dazu organisiert der Betreiber vom Arztzentrum über den FitnessClub bis zur Kita und zum Supermarkt vieles, was den Mitarbeitern einen RundumService bietet und erstellt und pflegt anspruchsvolle Freiräume.

Die Bereitstellung und Vorhaltung von Mietflächen in unterschiedlicher Größe, Kombination und Ausstattung sowie das professionelle Organisieren des ruhenden Verkehrs ermöglichen einen breiten Branchenmix und gewährleisten Flexibilität im Hinblick auf Veränderungen bei den Mietern.

## **Fazit**

Das Konzept des Businessparkbetreibers ist zumindest für die Büro- und Dienstleistungsflächen interessant, weil große Flächenabnehmer wie internationale Konzerne zunehmend auf die genannten „weichen“ Standortangebote Wert legen. Diese lassen sich eigentlich nur umsetzen, wenn man sie übergeordnet organisieren kann, möglichst aus einer Hand.

Der BusinessPark Elbufer hat im Vergleich zum BusinessCampus Garching durch seine Lage an der Elbe den großen Vorteil einer sehr ausgeprägten örtlichen Identität und mit dem Wettbewerbskonzept die Chance weitaus höhere stadträumliche und freiräumliche Qualitäten zu bieten. Die verkehrliche Anbindung ist hingegen weitaus schlechter.

Die Architektur ist in Garching etwas auf der Strecke geblieben. Die Gebäude sind gesichts- und stellenweise belanglos.

## **TechnologiePark West in der Messestadt Riem**

Durch Verlagerung des Flughafens ist in nur 7 km Entfernung vom Stadtzentrum ein zusammenhängendes Areal von ca. 560 ha verfügbar geworden. Hier entsteht ein neuer Stadtteil, der – eingebettet in großzügige Grünflächen – Wohnraum für 16.000 Einwohner und 13.000 wohnungsnahen Arbeitsplätze sowie die neue Messe München aufnimmt. Ein Teil davon ist der TechnologiePark West mit ca. 70 ha. 200 ha entfallen auf den Landschaftspark mit Badeseen.

## **Überblick zur Entwicklung des Areals**

Für die Planung, Herstellung und Finanzierung der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur des Gesamtvorhabens München Riem wurde ein privatrechtliches Trägermodell entwickelt und dazu die MRG Maßnahmenträger München-Riem GmbH gegründet. Die MRG ist seit 1994 in Betrieb und auf eine Dauer von 20 Jahren ausgelegt.

Die Vorfinanzierung der Maßnahme übernimmt die Bayerische Landesbank. Die Stadt München leistet Finanzierungsbeiträge, die über die jeweiligen Grundstücksverkäufe gedeckt werden.

Die MRG plant und baut für die Stadt München die Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Sportanlagen, die öffentlichen Grünanlagen, sowie Verkehrsanlagen.



Die Wahrung der städtischen Interessen wird durch eine enge Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und durch einen Beirat sichergestellt, dessen stimmberechtigte Mitglieder aus den Reihen des Stadtrates stammen.

1992 Schließung Flughafen Riem

1993 Erster städtebaulicher Wettbewerb

1995/96 Weitere städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerbe jeweils für Teilbereiche

1998 Eröffnung der neuen Messe / Fertigstellung erster BA Wohnen

2010 -2014 Fertigstellung der letzten Baubchnitte Wohnen und Beginn letzter BA Technologiepark West

## **Städtebau und Grünraum**

Kerngedanke des Planungskonzeptes für die Messestadt Riem ist die intensive Verzahnung von Stadt und Landschaft, geprägt durch den Wechsel von urbanen Straßen- und Platzräumen mit großzügigen Grünflächen. Der Schwerpunkt der Bebauung konzentriert sich im Norden des Planungsgebietes und lässt Raum für einen zusammenhängenden Landschaftspark im Süden. Der Gestaltung des Stadtteiles liegt ein klares räumliches Konzept zugrunde, das die Bebauung in einzelne Nutzungsbereiche ordnet: Die gewerblichen Nutzungen und die Messe sind nördlich der Ost-West-Achse angeordnet. Südlich davon liegen das Zentrum und die Wohnquartiere.

Auch in den Gewerbegebieten der Messestadt sind Identität und Qualität Ziel der Planung. Der Technologiepark West ist als modernes Gewerbegebiet konzipiert. Er umfasst eine Fläche von ca. 28 ha. Ein klares räumliches Konzept mit orthogonalen Straßenzügen und einem diagonal – entlang einer ehemaligen Tribünenanlage – verlaufenden Grünzug prägen das Gebiet.

Das Erschließungssystem ist so konzipiert, dass auf unterschiedlichste Flächenbedarfe reagiert werden kann. Der Schwerpunkt der Parzellengrößen liegt zwischen 1.500 und 2.500 m<sup>2</sup>, vereinzelt auch bei 1.000 m<sup>2</sup>. Durch Zusammenlegung können Firmenareale bis zu 28.000 m<sup>2</sup> bereit gestellt werden.

Die Zielgruppe der Firmen reicht von Produktion mit zugeordneter Lagernutzung über Forschungslabors bis hin zu Büro und Verwaltung. Um den Betrieben unterschiedliche Angebote unterbereiten zu können, ist das Maß der baulichen Nutzung im Technologiepark differenziert: An repräsentativen Stellen ist mit einer GFZ von bis zu 2,0 eine hohe bauliche Verdichtung in geschlossener Bauform für stapelbare, büroähnliche Gewerbestrukturen vorgesehen. Im Gegensatz zu den Randbereichen wird das Innere des Gewerbegebietes als „weiche“ Mitte mit niedriger und offener Baustruktur ausgestaltet. Hier liegt die GFZ größtenteils bei 1,0 bietet damit ideale Voraussetzungen für gemischte Betriebstypen. In allen Fällen wird die klare bauliche Fassung des Straßenraums mit Hilfe von Baulinien und der Vorgabe von Traufhöhen gewährleistet. Eine vorgelagerte, 6 m breite Vorgartenzone, die freizuhalten ist von Stellplätzen und Müllsammelstellen und nur mit Gräsern oder Einzelgehölzen bepflanzt werden darf stellt ein einheitliches, hochwertiges Erscheinungsbild sicher. Anspruchsvolle Architekturen schaffen Standorte und gute Adressen.

Der urbanen Dichte des Gewerbegebietes wird ein querlaufender Grünzug entgegen gestellt, der in hoher Freiraumqualität ausgebildet ist. Durch ein Spiel aus Raumverengung und Raumaufweitung, aus niedrigen und hohen Bepflanzungen und mit unterschiedlichen Angeboten sich zu setzen, bietet er eine sehr hohe Aufenthaltsqualität.

## Anbindung

Der Technologiepark West als Teil der Messestadt Riem ist über zwei direkte Autobahnanbindungen sehr gut an das Fernstraßennetz angebunden. Die U-Bahn Haltestelle Messestadt West liegt in fußläufiger Entfernung. Das Gewerbegebiet wird zudem von einer Buslinie angefahren.

## Instrumente der Qualitätssicherung

Um nachhaltige Konzepte zu erhalten und hohe Gestaltqualität zu erreichen wurden mehrere städtebauliche Wettbewerbe durchgeführt. Auf Basis der prämierten Entwürfe für die jeweiligen Teilbereiche der Messestadt wurden Bebauungspläne erarbeitet. Mit der Zeit entstand daraus der städtebauliche Konzeptplan als übergeordneter Masterplan. In den B-plänen sind Baulinien, GFZ und teilweise Traufhöhen festgelegt. Ergänzend zu den Bebauungsplänen wurden Leitlinien zur Gestaltung der Messestadt Riem entwickelt. Sie dienen dem erklärten Ziel „stadtteilspezifische Wohn-, Lebens- und Gestaltqualität zu erzeugen und eigene Identität zu begründen“. Für die Gewerbegebiete sollen die Leitlinien dazu beitragen, angesehene Gewerbegebiete hoher Qualität entstehen zu lassen. Durch Abstimmung bei der Gestaltung der Freiräume soll Großzügigkeit über die Grundstücksgrenzen hinweg erreicht werden. Die Straßenräume und die ihnen zugewandten Fassaden sollen besondere Qualität haben und die Gesamtadresse aufwerten.

Als zusätzliches Qualitätssicherungsgremium wurde eine Beratergruppe für Stadtgestaltung und Ökologie ins Leben gerufen. Sie setzt sich aus Fachleuten der Architektur, der Stadtplanung, der Landschaftsplanung und Ökologie sowie aus Vertretern des Stadtrats, der Verwaltung und des Maßnahmenträgers zusammen. Im Sinne konstruktiver Kritik berät sie die Stadt, private Bauherren und alle Planer bei sämtlichen Planungsfragen.

Steuernden Einfluß auf die Gestaltung der einzelnen Parzellen nimmt die Stadt zudem über entsprechende Vereinbarungen in den Grundstückskaufverträgen und den Städtebaulichen Verträgen.

Um beim Gestaltungsniveau von Beginn an hohe Maßstäbe zu definieren, wurde bei den öffentlichen Bauvorhaben sowie im Strassen- und Freiflächenbau sehr viel Wert auf vorbildliche Gestaltung gelegt.

Um neue Bauherren anzuspornen, zeichnet die Stadt München außerdem besonders gelungene Projekte in der Messestadt mit dem Bauherrenpreis aus.

## Erkenntnisse

Bei diesem Technologiepark war die Stadt über die eigens gegründete MRG Eigentümer, Entwickler und Verkäufer in einem. Mit Hilfe einer mehrschichtigen Struktur aus Planungsmitteln, Festlegungen, Beiräten und Motivation der Bauwilligen ist es der Stadt München gelungen, innerhalb von 20 Jahren aus einem ehemaligen Flughafen ein eigenständiges Stück Stadt mit einer markanten, zeitgemäßen Identität zu entwickeln. Auch hier war von Anfang das Ziel, nicht nur dem Bedarf der Ansiedelnden Rechnung zu tragen, sondern insbesondere dem öffentlichen Raum und den Grünanlagen hohe Aufmerksamkeit zu widmen. Und dies nicht erst, wenn die Parzellen bebaut sind, sondern schon als Vorleistung. Sowohl im Technologiepark West, als auch im Gewerbepark Ost fällt auf, wie wohltuend Baulinien entlang der Straßenseiten und Geschossvorgaben oder gar Traufhöhenvorgaben sich auf den Straßenraum auswirken.



Spätestens beim Durchlesen der Kommentare der Anlieger zum Bauherrenpreis wird erkennbar, dass sich diese Qualitätsoffensive ausgezahlt hat. Es wird nämlich deutlich, dass sich die Firmen dort sehr wohl fühlen und sich mit ihrem jungen Stadtteil voll identifizieren.

## **Fazit**

Am Spektrum der Instrumente zur Qualitätssicherung könnte man sich sowohl den Gestaltungsbeirat als auch den Bauherrenpreis anschauen. Einerseits um den Gestaltungsanspruch von unabhängiger Seite bestärken zu lassen und andererseits um eine aktive Kommunikation mit den angesiedelten Firmen aufzubauen. In jedem Fall ist sowohl der gestalterische als auch der wirtschaftliche Erfolg der Messestadt Riem beeindruckend.

## **Sheridan Park, Augsburg**

Auf dem Gelände der ehemaligen amerikanischen Sheridan-Kaserne, der mit fast 70ha größten militärischen Konversionsfläche in Augsburg, ist mit dem Sheridan-Park ein neuer Stadtteil im Westen von Augsburg entstanden. Das Gelände umfasst ein 13 Hektar großes Wohngebiet und ein 20 Hektar großes Gewerbegebiet.

In der Endausbaustufe sollen im Sheridan-Park Arbeitsplätze für etwa 4.000 Menschen entstehen.

Grundstücks-Eigentümer und treuhändischer Entwicklungsträger ist die AGS (Augsburger Gesellschaft Stadtentwicklung und Immobilienbetreuung GmbH)

Als Ansprechpartner vor Ort konnte uns Herr Sterz vom Stadtplanungsamt Augsburg einen Überblick über das Projekt geben und unsere Fragen beantworten.

## **Überblick zur Entwicklung des Areals**

1945- 1998: Nutzung des Areals durch amerikanische Streitkräfte

2001: Städtebaulicher Ideenwettbewerb

2002-2004: Städtebauliche Rahmenplanung

2005: Nach vielen Schwierigkeiten mit dem Bund konnte die Stadt Augsburg im Herbst 2005 das Kasernengelände erwerben und trieb dann die Bebauungsplanung mit höchster Priorität voran..

2006: Baubeginn. Der 1. und 2. Bauabschnitt des Sheridan Parkes wurde im Herbst 2008 bzw. im Herbst 2010 fertiggestellt.

Die Arbeiten zur Errichtung des 3. Und 4. Bauabschnittes können voraussichtlich ab Frühjahr 2012 beginnen.

## **Städtebau und Grünraum**

Für das Grünareal des Sheridan-Parks wurde 2004 ein eigener Wettbewerb ausgeschrieben. Ende 2005 stand mit dem Büro Lohaus/Carl aus Hannover der Siegerentwurf fest. Dieser Park ist das Herzstück des Viertels und wird nach Norden an die Reese-Kaserne, nach Süden über den Vehicle-Parc bis zum Fluß Wertach reichen. Damit ist er die größte öffentliche Grünfläche, die Augsburg je geplant hat und soll den Bewohnern

des Sheridan Parks und den Menschen aus angrenzenden Stadtteilen Naherholung verschaffen.

Bindeglied und gemeinsames Gestaltungselement dieser Gebiete ist ein von Nord nach Süd laufendes, mäanderndes Wegebund, das einem Flusslauf ähnelt.

Dieser zentralen Grünstreifen wird im Sheridan Park flankiert von Wohnbebauung im Osten und Nordwesten und Gewerbebauten im Westen. In diesem westlichen Bereich, nahe der stark befahrenen Bundesstraße 17, dienen die Gewerbebauten auch als Lärmschutz und Filter für die im Osten liegenden Wohngebäude.

Das wesentliche Gestaltungsmerkmal und großes Plus des neuen Parks werden die vorhandenen alten Bäume sein, die ihm von Anfang an Gerüst und Gepräge geben.

### **Anbindung**

Das Gewerbegebiet liegt verkehrsgünstig direkt an der B 17 und hat zwei direkte Anschlüsse an die Bundesstraße. Das Gebiet ist über die Augsburger Straße an den Hauptbahnhof und das Stadtzentrum angebunden.

### **Instrumente der Qualitätssicherung**

Für den Sheridanpark wurden neben den Festsetzungen durch Bebauungspläne ergänzend hierzu Qualitätshandbücher entwickelt und den Planern und Bauherren als Planungshilfe zur Verfügung gestellt. In Verbindung mit ausführlicher Beratung durch das Stadtplanungsamt ist diese Planungshilfe lediglich als Empfehlung zu verstehen und hat keine Verbindlichkeit. Die in Veröffentlichungen oft angesprochene sehr gute Qualitätssicherung konnte bei der Begehung vor Ort bei den Gewerbebauten nicht durchgehend erkannt werden. (Heterogenität in Fassaden, Materialien, Kubaturen, keine durchlaufende Bauflucht, teilweise straßenseitig „unschöne“ Flächen wie z.B. Anlieferzonen anstelle repräsentativer Adressflächen).

### **Erkenntnisse**

Laut Herrn Sterz hat es sich als sinnvoll gezeigt, die Entwicklung großer Flächen durch die Kommune selbst durchzuführen. Beim Erwerb durch Investoren spielen i. d. R. die wirtschaftlichen Aspekte eine deutlich größere Rolle, was die Sicherung notwendiger Infrastruktureinrichtungen und großzügiger Freiflächen erschwert.

Die Errichtung großzügiger Park- und Freiflächen gleich zu Beginn der Baumaßnahmen erleichtert nach Aussage von Herrn Sterz den späteren Verkauf von Baugrundstücken

Die Wohnbauflächen sind nahezu vollständig vermarktet. Im Gewerbebereich sind erst Teilbereiche umgesetzt. Aufgrund der hervorragenden Annahme des Wohnangebots (und der andererseits schleppenden Ansiedlung von Gewerbebauten) wird im Nordwesten des Areals derzeit eine Überplanung von Gewerbeflächen in weitere Wohnnutzung geplant. Im Bereich des künftigen Westparks sind die ersten Bauabschnitte fertiggestellt. Die vollständige Bebauung des Areals wird noch etwa 10 Jahre in Anspruch nehmen.

## Fazit

Trotz des sehr umfassenden Gestaltungshandbuchs zeigt sich keine durchgehende Gestaltungssprache bei den Gewerbebauten.

Dies liegt mit zum einen daran, dass das GH zwar sowohl für Wohnbauten als auch Gewerbebauten und deren Freiräume erstellt wurde, dieses aber nur eine empfehlende bzw. beratende Funktion für den Bauherrn darstellt.

Zum anderen ist in Augsburg gleichzeitig ein hohes Angebot an neuen Gewerbeflächen in anderen Stadtteilen entstanden. Dies versetzt die Stadt in die Situation, gestalterische Forderungen nicht zu strikt abzuverlangen, da für Gewerbebetreibende zahlreiche Alternativen vorhanden sind.

Eine hohe Qualität zeigt sich v.a. im Umgang mit dem identitätsprägenden Grünraum, mit dessen frühzeitiger Realisierung man in Vorleistung gegangen ist.

## Parkstadt Schwabing

Die Parkstadt Schwabing ist ein ca. 40ha großes Areal in München, im Stadtteil Schwabing, am sogenannten „Münchener Tor“, der Einmündung der Autobahn Berlin-München in den Mittleren Ring.

Ein großer Teil der Bauvorhaben wurde bereits fertig gestellt und an die Nutzer übergeben. Es entstehen insgesamt ca. 450.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für Büro- und Verwaltungsgebäude, Hotels, Läden etc., ca. 90.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen sowie rund 1.500 Wohneinheiten.

Die Unternehmensgruppe Argenta hat die Parkstadt Schwabing als Projektentwickler und Bauträger federführend entwickelt. Sie ist größter Grundstückseigentümer in der Parkstadt und verfügt dort im südlichen Teil über baureife Grundstücke für Bürogebäude, Hotels, Läden und Restaurants.

Wettbewerbsgewinner des städtebaulichen Wettbewerbs war Herr Perrét vom Büro PRPM Architekten aus München.

Herr Perrét konnte uns als Ansprechpartner vor Ort einen Überblick über das Gelände bzw. das Projekt vermitteln.

## Überblick zur Entwicklung des Areals

Das Gebiet war bis 1999 ein großes Industrie-und Gewerbeareal.

Das Areal war städtebaulich untergeordnet und die Umgebung eine starke Barriere.

Nach ersten Planungsüberlegungen in den Achtziger Jahren kam es 1994 zur Auslobung eines von allen Grundstückseignern getragenen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs. Der 1.Preis des Architekten André Perret zusammen mit Prof. Rainer Schmidt bildete die verbindliche Grundlage für die bauliche Entwicklung.

Der Realisierung ging ein Umlenungsverfahren mit Zerteilung neuer Grundstücke voraus. Die zentrale Grünzone musste durch Eigentümer finanziert werden.

Der seit 1999 rechtskräftige Bebauungsplan ist mit ca. 40% der Geschossflächen für Kern- und Gewerbegebiete sowie mit ca. 80% der Geschossflächen für Wohngebiete fertiggestellt, bzw. im Bau.



## Städtebau und Grünraum

Von besonderer Bedeutung ist der ca. 4ha große Zentrale Park, das sogenannte „Herzstück“ der Parkstadt, das sich in Nord-südlicher Richtung auf eine Länge von ca. 600m durch das Gebiet erstreckt. (Freiraumplanung: Rainer Schmidt Landschaftsarchitekten)

Zentrale Grünfläche umgeben von 4- und 5-geschossigen Bürogebäuden, mit punktuellen Erhöhungen auf 10 Geschoße. Im westlichen Bereich befinden sich Wohngebäude, die an kleineren Ost-West-verlaufenden Grünräumen angelagert sind.

Bereits von weitem erkennbar sind die beiden Hochpunkte Skyline Tower (84m auch The „M-Pire“ genannt) und Highlight Towers (126m/113m Architekt Murphy Jahn). Diese beiden Hochhäuser markieren das Nordöstliche und Südöstliche Eck der Parkstadt.

Die dazwischen liegenden Büro-Gebäude sind als geschlossene Lärmschutzbebauung ausgebildet.

Das Konzept ist geprägt von hohen baulichen Dichten, die erforderlich sind, um eine wirksame Abschirmung zu den umgebenden Verkehrsadern zu erreichen.

Der zentrale Park im Osten hat einen repräsentativen Charakter und fungiert neben der Adressbildung für die umgebende Kerngebietsbebauung als Erholungsraum für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

## Anbindung

Der östliche Bereich der Parkstadt liegt im 600m-Einzugsbereich der vorhandenen U-Bahnhöfe der Linie U6. Zudem ist das Gebiet an das öffentliche Verkehrsnetz durch eine Straßenbahnlinie angebunden.

Direkt an der Autobahn A9 gelegen erreicht man die Innenstadt mit dem PKW in 10 Minuten und den Münchner Flughafen in ca. 20 Minuten.

## Instrumente der Qualitätssicherung

Im B-Plan sind Baulinien und verbindliche Geschossezahlen festgesetzt.

Um der Dichte des Planungsgebietes, seinem ruhigen, harmonischen Erscheinungsbild sowie seiner besonderen Lage und Wirkung auf seine Umgebung Rechnung zu tragen sind folgende Ziele hinsichtlich Werbeanlagen, Beleuchtung und Dachaufbauten im B-Plan ergänzend aufgestellt worden:

- Zugunsten des einheitlichen Erscheinungsbildes werden laut Satzung keine Werbung, keine Fahnen erlaubt (vorhandene sollen entfernt werden)
- optisches Einfügen von Werbeanlagen in Architektur und Stadtbild
- Minimierung der Beeinträchtigungen der Umgebung durch Beleuchtungsanlagen

Ein Gestaltungsleitfaden dient als Beurteilungsgrundlage für eine Beratergruppe aus Eigentümern, Architekten und Verwaltung. Der Leitfaden schließt die Lücke zwischen den relativ groben Vorgaben des Grünordnungsplans und der individuellen Objektplanung in den Bauanträgen und definiert einheitliche Gestaltungselemente, wie z.B. Bepflanzung und Beläge.

## Erkenntnisse

Das Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbilds wurde hier sehr deutlich.

Als Beispiel sei die laut Satzung bzw. B-Plan-Vorgaben fehlende Werbung genannt. Erwähnte architektonische „Ausrutscher“ sind innerhalb eines rigiden Konzepts zu verkräften.

Oberirdisches „wildes“ Parken entlang des Grünzugs zeigt sich als problematisch. (Anmerk.: laut B-Plan wurden die eigentlich nach BayBO pflichtigen Stellplätze im Umfang von nur 50% hergestellt)

Die vorausgegangene Herstellung der zentralen Park-/Grünfläche ist nach Ansicht von Herrn Perret absolut notwendig für eine erfolgreiche Vermarktung der Grundstücke.

## **Fazit**

Der Maßstab der Bebauung sollte nach Münchner Maßstäben (Strukturen und Traufhöhen, Vorgärten) erfolgen. Städtebaulich erscheint das Gebiet trotz der hohen Dichte in sich stimmig. Aufgrund der großmaßstäblichen Klarheit wirkte das Areal bei der Begehung allerdings auch relativ „steril“.

Auch hier zeigt sich die Bedeutung einer im Voraus errichteten zentralen Grünfläche, die dem hohen Nutzungsdruck der Beschäftigten gerecht wird und von Anfang an als Qualitäts- und Identitätsmerkmal vermarktet wird.

## **Resümee**

Von allen Ansprechpartnern wurde uns berichtet, dass Gewerbegebiete der Zukunft keine Anhäufungen von Hallen und Schuppen mehr sein können, sondern Orte mit eigener Identität und Aufenthaltsqualität.

Um eine eigene Identität eines Gewerbegebietes zu schaffen, bedarf es einer umfassenden und kontinuierlichen Prozessbegleitung mit einer Vielzahl unterschiedlicher Mittel.

Beginnend mit der Masterplanung und dem Bebauungsplan reichten einige Konzepte bis zur systematischen Bauherrenberatung. Eine gute Anregung sind dabei der Gestaltungsbeitrag und der Bauherrenpreis.

Am Beispiel SheridanPark zeigt sich, dass bei Gewerbegebieten die Ausweisung von Baugrenzen alleine nicht ausreicht, um den Straßenraum hinreichend zu definieren. Im Technologie Park West wurde durch Ausweisung von Baulinien, Festlegung eines 6 m breiten Grünstreifens und Aufstellen von Gestaltungsleitlinien ein wesentlich besseres Ergebnis erzielt.

In allen besuchten Gewerbeparks wurde viel Wert auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes und die Herstellung qualitativ hochwertiger Grünanlagen gelegt. Dafür waren alle Initiatoren bereit in Vorleistung zu gehen.

Mehrfach wurde betont, dass mit den ersten Infrastrukturmaßnahmen und den ersten Bauvorhaben der Qualitätsmaßstab als Orientierung für die folgenden Baumaßnahmen gelegt wird.

Besonders interessant war das Konzept des BusinessCampus Betreibers, der für seine Mieter ein Alles-aus-einer-Hand-Angebot bereit hält. Durch den langfristigen Betrieb einer größeren Anlage, die er in eigenem Besitz hält, ist er in der Lage selbst im städtebaulichen „Nowhere“ eine autarke und attraktive Businessadresse für internationale Kunden zu schaffen.

Hamburg, 16.03.2012

**WES + me di um**