



Der Hochschulstadtteil Lübeck

Projektabschluss Dezember 2013

„(...) Das Quartier muss sich allmählich entwickeln, so dass noch kein endgültiges Urteil über den Umsetzungserfolg herausgestellt werden kann. Jedoch lassen sich die gegenwärtigen Bedingungen aufzeigen, unter denen sich diese Entwicklungen vollziehen. So wird in naher Zukunft die Entwicklung der Nachbarschaftsbeziehungen von zentraler Bedeutung für den Hochschulstadtteil sein. Hier wird sich zeigen, ob das Konzept des urbanen Wohnens in seiner Gesamtheit erfolgreich umgesetzt werden konnte.(...)“

(Auszug aus Jana Kühl: Innenstadtnahes Wohnen, Wohnansprüche und Wohnzufriedenheit im Hochschulstadtteil Lübeck. Diplomarbeit Juli 2009)

Inhaltsverzeichnis

Vorworte	04-07
Die Planung und Realisierung Lübecks „Stadt der Zukunft“	08-11
Chronologie	12-25
Im Vorfeld	
Die Planung	
Das Instrumentarium zur Organisation und Realisierung der Planung	26-29
Die Realisierung: Meilensteine	30-41
Finanzwirtschaftliche und stadtökonomische Auswirkungen	42-49
Stadterweiterung als Zukunftsinvestition	
Der Rahmenplan und seine marktgerechte Umsetzung	
Wachstumsfördernde Stadtentwicklung	
Perspektiven	50-63
Anhang/Quellenhinweise	64-67



Vorwort

Am 28. Januar 1999 wurde die HEG Hochschulstadtteil Entwicklungsgesellschaft mbH zur Entwicklung, Erschließung und Vermarktung des Hochschulstadtteils gegründet. In der HEG ist die Hansestadt Lübeck über die städtische KWL GmbH vertreten. Der KWL obliegt die Geschäftsführung und die damit verbundenen gesellschaftsrechtlichen Aufgaben.

Die Hansestadt Lübeck übertrug im Rahmen eines 2001 geschlossenen städtebaulichen Vertrages die Projektrealisierung des Hochschulstadtteils auf die HEG. Das Aufgabenspektrum umfasste die Ausarbeitung und die Koordination der Planung, der Projektentwicklung und -kalkulation sowie den Erwerb und die Vermarktung der Flächen. Die HEG war zuständig für die Projektleitung insgesamt und war als Trägerin der Maßnahme eigenwirtschaftlich in der Verantwortung.

Die HEG hat es sich seitdem zur Aufgabe gemacht, im Süden der Hansestadt Lübeck einen neuen Stadtteil in der Größenordnung von insgesamt 230 ha neu zu entwickeln. Die darin bereits genutzten Flächen (Fachhochschule Lübeck, Medizinische Universität zu Lübeck) waren neu zu ordnen und in die Gesamtentwicklung des Hochschulstadtteils einzubeziehen. Weitere Flächen in der Größenordnung von ca. 85 ha galt es, neu zu entwickeln.

Die Leitziele dieses wohl größten Stadtentwicklungsprojekts in Norddeutschland waren im Wesentlichen die Schaffung von Wohnraum und die Verbesserung der Wirtschafts- und Wissenschaftsstruktur. Die Gewinnung neuer EinwohnerInnen und die Reduzierung der Abwanderung von jungen Haushalten in das regionale Umland waren wichtige stadtökonomische Ziele. Daneben sollte die Ansiedlung neuer Firmen, insbesondere innovativer, technologieorientierter Unternehmen, die den Wissenschaftstransfer zwischen den Hochschulen nutzen, zur Aufwertung der Hansestadt Lübeck als wissenschaftlicher Technologiestandort beitragen.

Zum Ende des Projekts im Jahr 2013 kann eine überaus positive und erfolgreiche Bilanz gezogen werden. Trotz notwendiger Kompromisse im Zuge der Realisierung konnte die Leitlinie des Projekts maximal beibehalten werden. In den Wohngebieten im nördlichen und südlichen Areal des Hochschulstadtteils haben sich knapp 5.000 EinwohnerInnen niedergelassen, darunter viele junge Familien mit Kindern, aber auch SeniorenInnen und StudentInnen. Gute Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen ergänzen die Wohn- und Lebensqualität des Standortes. Schon heute hat die Hansestadt Lübeck mit der Ausrichtung und Förderung von wissenschaftsaffinem Gewerbe im Hochschulstadtteil die Weichen gestellt für die Entwicklung zu einem Wissenschafts- und Hochtechnologie-Standort. Hier sind über 1.000 Arbeitsplätze entstanden.

Fazit: Der Hochschulstadtteil ist als Fortschreibung einer positiven gesellschaftlichen und ökonomischen Entwicklung der Hansestadt Lübeck zu betrachten. Das letzte noch vorhandene Grundstück wurde im Herbst 2013 veräußert. Ziel der HEG 2013 ist darüber hinaus, den Bau der Erschließungsanlagen bis Ende des Jahres vollständig abzuschließen und an die Hansestadt Lübeck zu übergeben. Zur Abwicklung der Gesellschaft wird die HEG Vorkehrungen treffen und entsprechende Maßnahmen einleiten.

Der vorliegende Bericht gibt einen Einblick in den komplexen Entwicklungs- und Realisierungsprozess dieses ehrgeizigen Stadtentwicklungsprojekts und behandelt seine finanzwirtschaftlichen und stadtökonomischen Auswirkungen. Die Dokumentation verweist darüber hinaus auf die Leitziele des Projekts und fasst die Meilensteine seiner Umsetzung zusammen.



Dirk Gerdes
Geschäftsführer der Hochschulstadtteil Entwicklungsgesellschaft mbH

Lübeck, im Oktober 2013



Grußwort

Die städtebauliche Entwicklung eines neuen Stadtteils in der Größenordnung von 230 ha im Süden Lübecks erweist sich aus heutiger Sicht als Erfolgsmodell. Das ambitionierte Projekt zur baulichen Abrundung und städtebaulichen Integration der bestehenden Hochschuleinrichtungen war gekoppelt mit sehr ehrgeizigen inhaltlichen und eng gesetzten zeitlichen Zielen. Nach Gründung und Beauftragung der Hochschulstadtteil Entwicklungsgesellschaft HEG 1999 folgten im Jahre 2000 das Realisierungskonzept und im Jahre 2001 der konkretisierte Rahmenplan 2000, der die Grundlage für die Bauleitplanung darstellte. Voraussetzung für die äußere Erschließung des gesamten Areals war, dass der erste Bauabschnitt der B 207-neu als Baustraße hergestellt werden musste. Der von der Hansestadt Lübeck dafür aufgestellte B-Plan (rechtsverbindlich am 07.06.2000) ermöglichte den Bau und die Inbetriebnahme der heute als Berliner Allee bekannten Straße im September 2003.

Der Rahmenplan enthält die auf den 13 Leitzielen aufbauenden inhaltlichen Rahmenvorgaben für den Städtebau, die Nutzungsbausteine, die soziale Infrastruktur, die Landschafts- und Freiraumstruktur, die technische Infrastruktur wie Verkehr, Entwässerung und Energie und nicht zuletzt Aussagen zu Beteiligungsformen und Öffentlichkeitsarbeit. Diese Aufgaben wurden im Wesentlichen im Planungsteam erarbeitet, diskutiert und abgestimmt, wozu beauftragte Fachleute, neben den VertreterInnen der HEG und der Hansestadt Lübeck, zählten. Allen Beteiligten am Planungsprozess war klar, dass die Qualität des gesamten Projekts nicht nur von der Erfüllung der Leitziele, sondern auch von der gestalterischen Qualität der Bebauung, der öffentlichen Straßen, Wege, Spielplätze, des Parks und von der gesamten Einbettung des Stadtteils in die sensible Landgrabenniederung abhängen wird.

Um die Phase der Bebauungsplanung zeitlich zu straffen, wurde in einem ersten Schritt ein sogenannter „einfacher B-Plan“ aufgestellt, der alle erschließungsrelevanten Festsetzungen traf und bereits ab Mitte 2002 realisiert werden konnte. Parallel dazu wurde der B-Plan für den südlichen Bereich, in dem vorwiegend Einfamilienhäuser vorgesehen waren, mit entsprechendem Qualitätsanspruch und umfangreicher Öffentlichkeitsbeteiligung aufgestellt, der

dann bereits am 16. Oktober 2002 rechtsverbindlich wurde. Am 25.06.2003 folgte der B-Plan für den gesamten nördlichen Bereich. Zu den Festsetzungen der B-Pläne zählten u. a. die klare städtebauliche Ausrichtung der Gebäude im südlichen Teil entlang der „Schwingenstraßen“ nach Süd-Westen (im Sinne einer energetischen Optimierung), die Ausbildung und Gestaltung eines eingegrünten, klar ablesbaren Ortsrandes mit öffentlichen Zuwegungen, einem Rundweg und die Durchlässigkeit des Wegesystems insbesondere für Kinder. Für die größtmögliche Qualitätssicherung von besonderen öffentlichen Gebäuden und Anlagen wie den Carlebach Park (2002), Stadtteilzentrum (2003) und Multifunktionscenter (2002) wurden Realisierungswettbewerbe durchgeführt.

Das Ziel lautete, den Wissenschafts- und Technologiepark und damit Arbeitsplätze in unmittelbarer Nähe mit einem vielfältigen Angebot an Wohnformen zu mischen. Der Start für die Niederlassung neuer Firmen und Ausgründungen aus den Hochschulen fand 2003 in dem neu eröffneten Multifunktionscenter MFC statt. Der Bedarf nach Büroflächen wuchs in den Jahren ab 2008/2009 stark an, so dass die gewünschte gemischte Nutzung mit den Neubauten des Technikzentrums Lübeck (TZL) nunmehr die nördliche Seite des Carlebach Parks prägt.

Das wesentliche Ziel, einen Stadtteil der kurzen Wege zu konzipieren, ist gelungen. Mit der Eröffnung der Paul-Klee-Grundschule (2004), der Einrichtung der Ev.-Luth. Kirchengemeinde „Oase“, des Medizinischen Gesundheitszentrums MGZ (April 2008), des Mönkhof Karrees (Oktober 2007), eines Discounters (2004) und nicht zuletzt der vielen Betreuungseinrichtungen für Kinder und SeniorInnen wurden beste Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität aller BewohnerInnen geschaffen.

Für die Zukunft hoffe ich, dass der Hochschulstadtteil weiterhin ein begehrter und beliebter Wohn- und Arbeitsstandort bleibt. Hinter dem, was heute im Hochschulstadtteil zu sehen ist, steckt enorm viel Kraft, Engagement und Kreativität. Für die geleistete Arbeit möchte ich allen Beteiligten am gesamten Planungs- und Realisierungsprozess meine Anerkennung zum Ausdruck bringen.



Franz-Peter Boden
Bausenator





Die Planung und Realisierung

Seite 10-11

Die Planung und Realisierung Lübecks „Stadt der Zukunft“

Im Zeitraffer - 10 Jahre Hochschulstadtteil

Der Hochschulstadtteil im Süden Lübecks blickt auf eine lange Planungsgeschichte zurück. Sie hatte ihren Ursprung Ende der 80er Jahre in der Idee des Landes Schleswig-Holstein und der Hansestadt, ein zunächst einfaches städtebauliches Erweiterungskonzept für die Fachhochschule und die Medizinische Universität Lübeck mit ergänzender Wohnbebauung und Infrastruktureinrichtungen zu entwickeln.

Die Planung wurde im Laufe der folgenden Jahre mehrfach geändert. Insbesondere die Situation am Wohnungsmarkt in und um Lübeck erforderte ab Mitte der 90er Jahre ein Umdenken. Seitdem lautete die Aufgabenstellung der Stadtplaner, den Hochschulstadtteil als Wohnstandort mit der nötigen Infrastruktur und dem zentralen Stadtpark als Bindeglied zu den Hochschulen zu planen und die in der bisherigen Planung vorgesehenen Flächenanteile für den Geschoss- und Eigenheimbau spürbar zugunsten von Eigenheimen zu modifizieren.

Mit der Erstellung des städtebaulichen Rahmenplanes in 2000 und 2001 durchlief das Projekt die letzte intensive Planungsphase. Die Quintessenz des nun geltenden Stadtentwicklungsziels lautete, im Hochschulstadtteil effektiv Arbeiten, Wohnen und Freizeit miteinander zu verknüpfen und einen Entwicklungsstandort für Forschungs- und Studienmöglichkeiten, Wissenschafts- und Technologieeinrichtungen für die Region Lübeck zu schaffen.

Im Oktober 2000 wurde mit der Verkehrserschließung des Hochschulstadtteils über die B 207 neu begonnen. Am 31. Mai 2002 konnte die fertige Trasse des ersten Teilabschnitts als Baustraße für die innere Erschließung der über 80 ha großen Fläche freigegeben werden. Im Herbst erhielten die Bauflächen im südlichen Wohngebiet das mit Spannung erwartete Baurecht - endlich konnte es losgehen. Bereits am 20. November 2002 prangte eine Richtkrone am Dachstuhl des ersten Wohnhauses.

„... es gilt, eine feinkörnige Mischung aus Arbeiten und Wohnen, aus Quartieren mit kurzen Wegen, sozialer Mischung und kultureller Vielfalt zu planen. Gleichzeitig sollen Lösungen für zukünftige Herausforderungen angeboten werden, zum Beispiel für neue Wohnformen, neue Gesellschaftsstrukturen und Lebensentwürfe; eine Infrastruktur für berufstätige Frauen und Männer mit Kindern und für Alleinerziehende; neue Medien und innovative Arbeitsmöglichkeiten; ökologische Energiekonzepte und zukunftsweisende Technologien; umweltverträglicher Individualverkehr und vieles mehr.“

(„Die Stadt der Zukunft“ - städtebauliches Konzept Rahmenplan 2000)



Luftaufnahme des Hochschulstadtteils 2013

Nach nunmehr 10 Jahren reger Bautätigkeit neigt sich das ambitionierteste Stadtentwicklungsprojekt der Hansestadt Lübeck seiner Vollendung entgegen. Für knapp 5.000 EinwohnerInnen entstanden im südlichen Gebiet Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser; entlang des zentralen Parks eine mehrgeschossige Bebauung mit Raum für Wohnen, Dienstleistungs-, Technologie- und Forschungseinrichtungen. Im nördlichen Areal findet sich eine vielfältige Auswahl an Mehrgeschoss- und Reihenhäusern, daneben haben sich Handel, Dienstleistung und Gewerbe etabliert. Ein breitgefächertes Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, darunter das Stadtteilzentrum mit betreuter Ganztagschule, kirchlicher Einrichtung und Polizeistation, der zentrale Carlebach Park, studentische Wohnanlagen sowie zahlreiche Kindertagesstätten und -spielplätze optimieren die Wohnsituation. Auch ein modernes Medizinisches Gesundheitszentrum und eine Einrichtung für betreutes Wohnen von SeniorInnen sind vorhanden. Im Hochschulstadtteil wohnen vorwiegend junge Familien mit Kindern, in jüngerer Zeit immer mehr Studenten, aber auch viele SeniorInnen, die das Angebot an barrierefreien Wohnungen und Pflegeeinrichtungen und die Vorteile des Wohnens im gebotenen qualitätsvollen und auch familiären Umfeld gern in Anspruch nehmen.

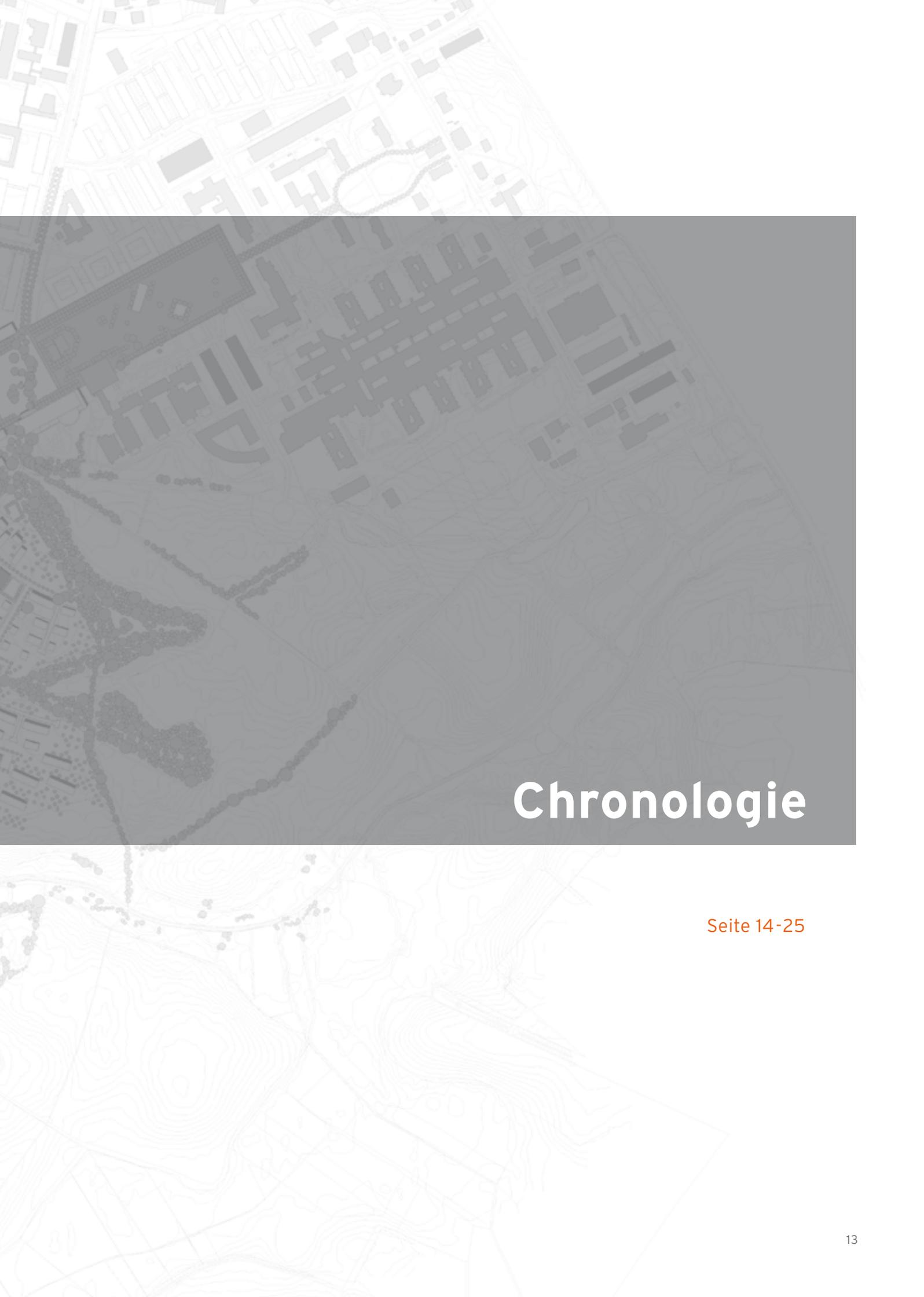
Das Ziel, einen attraktiven und zukunftsfähigen Stadtteil im Süden Lübecks zu schaffen, scheint erreicht zu sein. Ein aufwändiger Stadtentwicklungsprozess hat stattgefunden, der für Lübeck und die Region bereits jetzt einen Gewinn generiert und weitere Entwick-

lungschancen bietet. Das Angebot besonderer Wohn- und Freizeit-Dienstleistungen in Verbindung mit den vielfältigen wirtschaftlichen Gestaltungsmöglichkeiten macht den Hochschulstadtteil sowohl für Familien, Singles als auch für Unternehmen sehr attraktiv.

Im Jahr 2013 sind nahezu alle Bauprojekte beendet und alle Grundstücke verkauft, auch die Erschließungsarbeiten werden vollständig abgeschlossen sein. Die Hochschulstadtteil Entwicklungsgesellschaft kann ihren Auftrag als erfüllt betrachten und den Stab an die Hansestadt Lübeck übergeben.

Die vorliegende Broschüre dokumentiert das Werden und Wachsen des Hochschulstadtteils im Spannungsbogen zwischen Planung und Realisierung und spiegelt im Gespräch mit Bewohnern, Dienstleistern und Unternehmern die Akzeptanz und die Identität wider, die diese mit „ihrem“ jungen Stadtteil - trotz vereinzelter Kritik - verbindet. Hierbei handelt es sich um einen Abschlussbericht der HEG als Trägerin der Maßnahme über die Umsetzung des Projekts im Hochschulstadtteil. Dieser Bericht geht über einen herkömmlichen Geschäftsbericht hinaus. Er stellt angesichts der Bedeutung der Maßnahme für die Stadtentwicklung der Hansestadt Lübeck die einzelnen Stationen der Planungs- und Realisierungsphase dar, einschließlich der zu überwindenden Schwierigkeiten und der Wahrnehmung von Chancen. Außerdem wird auf das Projekt als Maßnahme einer wachstumsfördernden Stadtentwicklung eingegangen, indem finanzwirtschaftliche und stadtökonomische Effekte aufgezeigt werden.





Chronologie

Seite 14-25

Chronologie

Im Vorfeld

Situation und Strategien für die Stadtentwicklung Lübecks Anfang der 1990er Jahre

Lübeck hatte sich in den Nachkriegsjahren im Zonenrandgebiet ohne wesentlichen Einwohnerzuwachs nur zögerlich entwickelt. Obwohl das Interesse an Wohneigentum in Lübeck in den nachfolgenden Jahren wuchs, wies die Stadt für die vorhandene Nachfrage kein neues Bauland aus.

Der Fall der Mauer 1989 führte plötzlich zu einer völlig neuen Situation: Der Einzugsbereich Lübecks vergrößerte sich von 330.000 auf 550.000 Einwohner und es kam zu einem sprunghaften Anstieg der Bevölkerungszahl um 10.000 Einwohner (von 208.000 auf 218.000 Einwohner). Das bedeutete einen zusätzlichen Bedarf von ca. 7.500 - 8.000 Wohnungen.

Lübeck rückte praktisch über Nacht vom Zonenrandgebiet in den verkehrs- und wirtschaftsgeografischen Mittelpunkt der norddeutschen Küstenregion und konnte sich nach vielen Jahren erstmals wieder als wachsende Stadt begreifen.

Für die Stadtentwicklung Lübecks bedeutete dies, neue Strategien zu entwickeln. Es galt, die einsetzende Abwanderung in das Umland zu stoppen und neue Chancen insbesondere für die zukünftigen Generationen zu schaffen. Langfristig musste die Stadterweiterung so konzipiert werden, dass sie gleichermaßen landes- und kommunalpolitische Zielsetzungen verfolgte und zukunftsfähige wirtschaftliche, soziale und kulturelle Impulse gab.

Im Süden Lübecks, nur etwa drei Kilometer von der Lübecker Altstadt entfernt, lagen die wesentlichen zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes, ein Areal mit einer Fläche von etwa 230 ha, verkehrlich gut erschlossen. Darin bildeten Medizinische Universität, Klinikum und Fachhochschule einen städtebaulich isolierten Stadtkörper,

dem die Bezüge zum Umfeld in dieser Stadtrandlage jedoch fehlten. Die angrenzenden Kleingarten- und Ackerflächen mit der Landgrabenniederung im Süden boten als besonderer Natur- und Landschaftsraum gute Voraussetzungen zur Entwicklung hochwertiger Stadtquartiere.

Zielsetzung

Bei der Entwicklung des künftigen Hochschulstadtteils ging es nicht darum, nur ein weiteres neues Wohnsiedlungsprojekt zu realisieren. Vielmehr galt es, einen eigenständigen Stadtteil als integrativen Bestandteil des Stadtkörpers und der Landschaft zu entwickeln. Das Ziel lautete, ein Stück komplexe Stadt für ca. 4.500 Einwohner zu verwirklichen. Mit der städtebaulichen Entwicklung sollten für die Medizinische Universität, das Klinikum und die Fachhochschule Erweiterungs- und Ergänzungskapazitäten geschaffen werden. Gleichzeitig sollte das Areal nachhaltig neu geordnet und mit den alten Stadtbereichen räumlich vernetzt werden. Die Ansiedlung von innovativen Forschungs- und Studienmöglichkeiten und das Angebot von Entwicklungschancen für neue Technologien sollte einher gehen mit der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Damit hatte die Hansestadt Lübeck erstmals in der Nachkriegsgeschichte den Anspruch formuliert, mit diesem Stadtquartier nicht nur Bauland auszuweisen, sondern diese Wohnungen bedarfsgerecht in einem direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit Forschungs- und Hochschulinstituten, Freizeit- und Versorgungsinfrastruktur, Wissenschafts- und Technologieeinrichtungen zu entwickeln. Das bedeutete eine enge Vernetzung von Wirtschaft, Wohnen und Wissenschaft.



Luftaufnahme des Planungsgebiets 1990

Oben im Bild: Bereiche der Fachhochschule (Mitte) und der Medizinischen Universität zu Lübeck (rechts)

Die Planung

| 1989 |

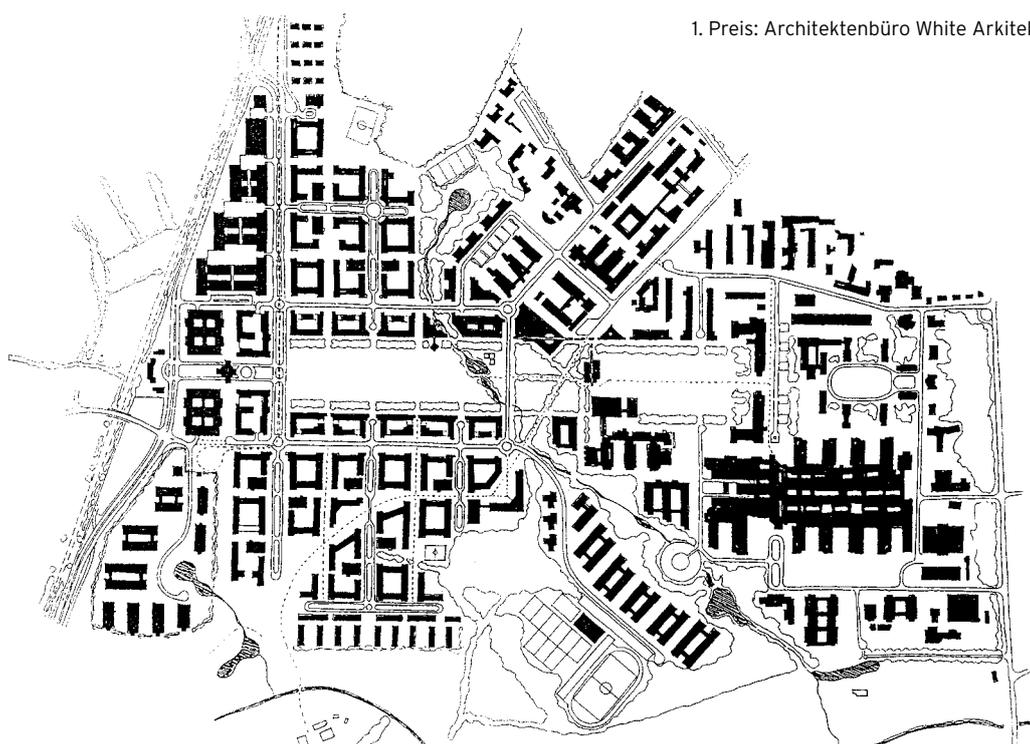
Beschluss des Landes Schleswig-Holstein und der Hansestadt Lübeck zum Ausbau und zur Stärkung des Hochschulstandortes Lübeck, Bildung einer Projektgruppe

| 1990 |

Beschluss der Hansestadt Lübeck zur Ansiedlung von Forschungs- und Technologieeinrichtungen in räumlicher Zuordnung zu den Hochschulen

| 1991 |

Erster städtebaulicher Wettbewerb / Beschluss der Hansestadt Lübeck für ein umfangreiches Wohnungsprogramm mit ca. 2500 Wohnungen im Hochschulstadtteil



1. Preis: Architektenbüro White Arkitekter (Göteborg / Stockholm)

Wettbewerbsaufgabe war, ein hohes Maß an städtebaulicher Qualität sowie baulicher und räumlicher Gestaltung zu erreichen. Die Nutzungsmischung sollte den Stadtteil mit den angrenzenden Wohngebieten und Freiräumen verknüpfen.

| 1993 | 1994 | 1995 |

Überarbeitung und Abstimmung der Wettbewerbsergebnisse; Vorstellung der Rahmenplanung in der Öffentlichkeit; Beschluss des ersten Rahmenplans (22. Juni 1995) in der Bürgerschaft / Bildung einer Projektgruppe „Hochschulstadtteil“ unter Federführung des Fachbereichs Planen und Bauen Lübeck

Inhaltlicher Rahmen: Erhalt der Kleingartenanlage St. Jürgen mit Ausnahmen der Flächen für die Erweiterung der FHL und den Bau der B 207-neu; höhere Verdichtung der Wohnbebauung und eindeutigere Fassung der Blockstrukturen; Überarbeitung des Verkehrs- und Parkierungskonzepts



Überarbeiteter Entwurf November 1993 (White Arkitekter / Brien Wessels Partner / BSV Büro für Verkehrsplanung)



Städtebaulicher Rahmenplan Überarbeitung 1994 (Czerner Sudbrack Partner)

Inhalte (Auszug):

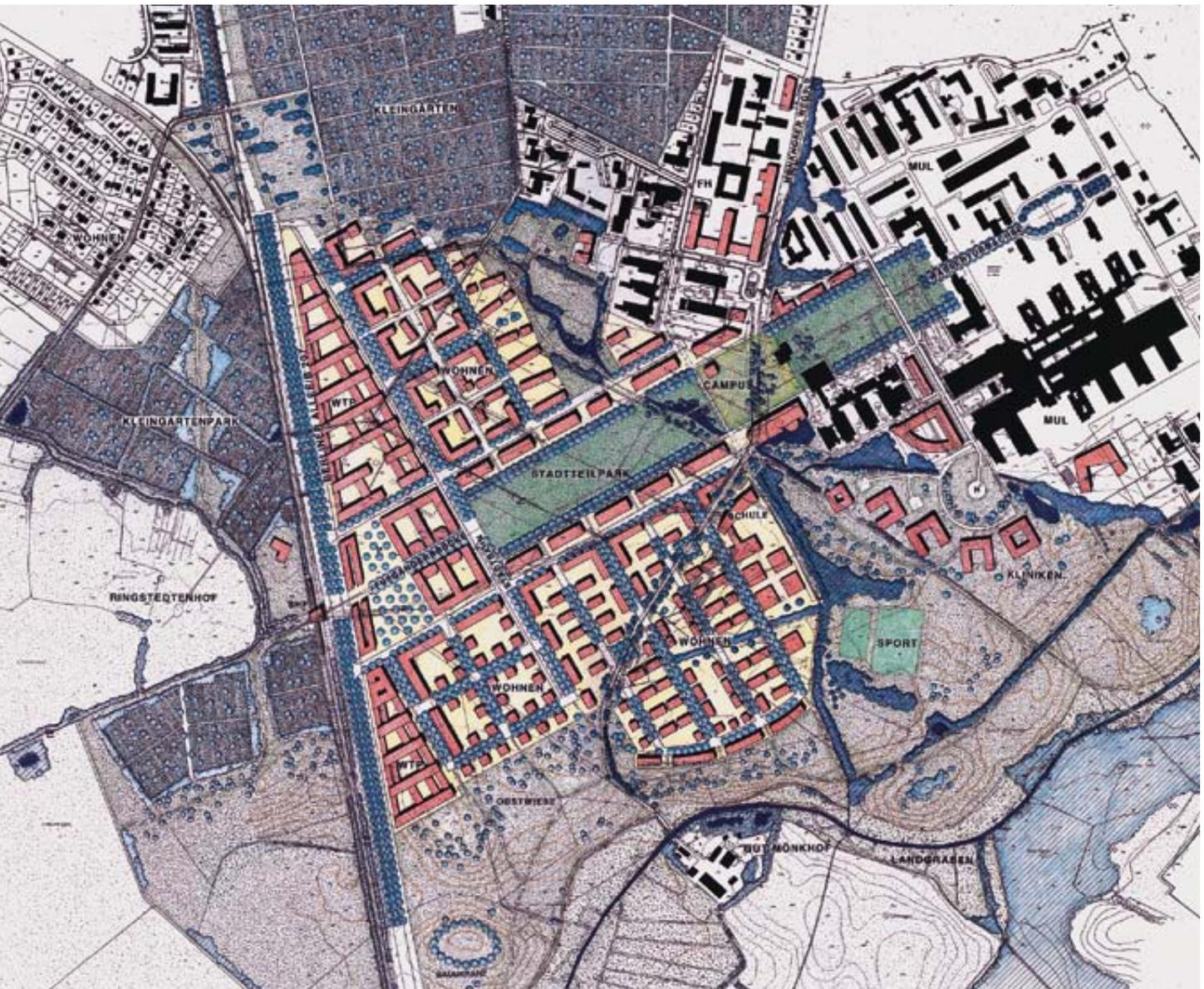
„Die Leitidee für den Hochschulstadtteil ist ein „Campus“. Dieser Stadtpark bildet die Stadtteilmitte und setzt die axiale Symmetrie der heute unter Denkmalschutz stehenden, ältesten Krankenhausanlage bis an die Bahnlinie fort.

Die zur Verfügung stehenden Flächen sollen jeweils zu einem Drittel für Wohnnutzung, einen Wissenschafts- und Technologiepark sowie die Erweiterung der Hochschulen genutzt werden.

Die engräumige Nachbarschaft von Wohnen, Arbeiten, Lehre, Forschung, Freizeit und medizinischer Versorgung bietet günstige Voraussetzungen für den „Stadtteil der kurzen Wege“ und ist wesentliches Ziel der Planung.“

| 1996 | 1997 |

Fachübergreifender „Grün-Workshop“ mit vier Landschaftsplanungsbüros; erneute Überarbeitung der Rahmenplanung und des städtebaulichen Konzepts; Vorbereitung zur Gründung einer Management-Gesellschaft für den Wissenschafts- und Technologiepark (WTP GmbH)



Grünordnungsrahmenplan 1997 (Brien Wessels Werning GmbH, Freie Landschaftsarchitekten; Mareile Ehlers, Landschaftsarchitektin BDLA; Köhlert ter Balk, Landschaftsarchitekten; Trüper Gondesens Partner Landschaftsarchitekten BDLA)

Ziel des „Grün-Workshops“ war, die qualitativen Anforderungen und Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen sowie die grundlegende Konzeption von Grünflächen und Landschaftsräumen zu optimieren und stärker in die städtebauliche Rahmenplanung einzubeziehen. Die Planung wurde Grundlage und Ausgangspunkt für das Realisierungskonzept.

| 1998

| 1999

Beschluss und Gründung der Hochschulstadtteil Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG); Erstellung eines Realisierungskonzepts zur Fortführung und Umsetzung der Planung (LEG Schleswig-Holstein); im Dezember Gründung der Wissenschafts- und Technologiepark GmbH



Das Signet des Logos greift die Topografie des Stadtteils auf - und vermittelt Aufbruch und Optimismus durch die entfernte Ähnlichkeit mit der Silhouette eines Vogels.

Die Hochschulstadtteil Entwicklungsgesellschaft

Als Trägerin für das große Entwicklungsvorhaben wurde die Hochschulstadtteil Entwicklungsgesellschaft (HEG) am 28. Januar 1999 gegründet. Daran beteiligt sind mehrheitlich für die Hansestadt Lübeck die KWL GmbH, die LEG Schleswig-Holstein Landesentwicklungsgesellschaft mbH und die Sanierungsgesellschaft Lübecker Wohnungsunternehmen mbH. Der Gesellschaft ist ein Aufsichtsrat zur Seite gestellt. Die Geschäftsführung obliegt der KWL.

Die WTP GmbH

An der Wissenschafts- und Technologiepark GmbH sind die Hansestadt Lübeck und die Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, gemeinsam mit der Kaufmannschaft und dem Technikzentrum Lübeck sowie die Fachhochschule und die Medizinische Universität Lübeck beteiligt. Die Gesellschaft ist mit dem Zweck gegründet worden, die Entstehung und Entwicklung von innovativen Wissenschafts- und Technologieeinrichtungen auf den ICL-Flächen im Hochschulstadtteil zu unterstützen. Die Aktivitäten der WTP GmbH basieren auf die Kooperation von Wirtschafts- und Wissenschaftseinrichtungen in der Region und zielen darauf ab, Existenzgründer und Jungunternehmer aus den Bereichen Medizin- und Biotechnologie sowie Ingenieurwesen hier anzusiedeln. Die WTP GmbH und die HEG arbeiteten bis 2004 auf der Basis eines Kooperationsvertrages zusammen, der HEG oblag die Beschaffung, Erschließung und der Verkauf der Gewerbeflächen.

| 2000 | 2001 |

Überarbeitung des Rahmenplans unter den Maßgaben des Realisierungskonzepts; Juli 2000 bis Mai 2001
Veranstaltungsreihe des Beteiligungsverfahrens

Beteiligungsverfahren

Für die frühzeitige Beteiligung interessierter Personengruppen und Interessenverbände entwickelte die HEG ein Verfahren, das als offenes Diskussionsforum und Ideenbörse für den neuen Stadtteil genutzt wurde. In einer Reihe von Fachvorträgen und Themenabenden berichteten Fachexperten über den Stand der Planung, Gastreferenten stellten vergleichbare

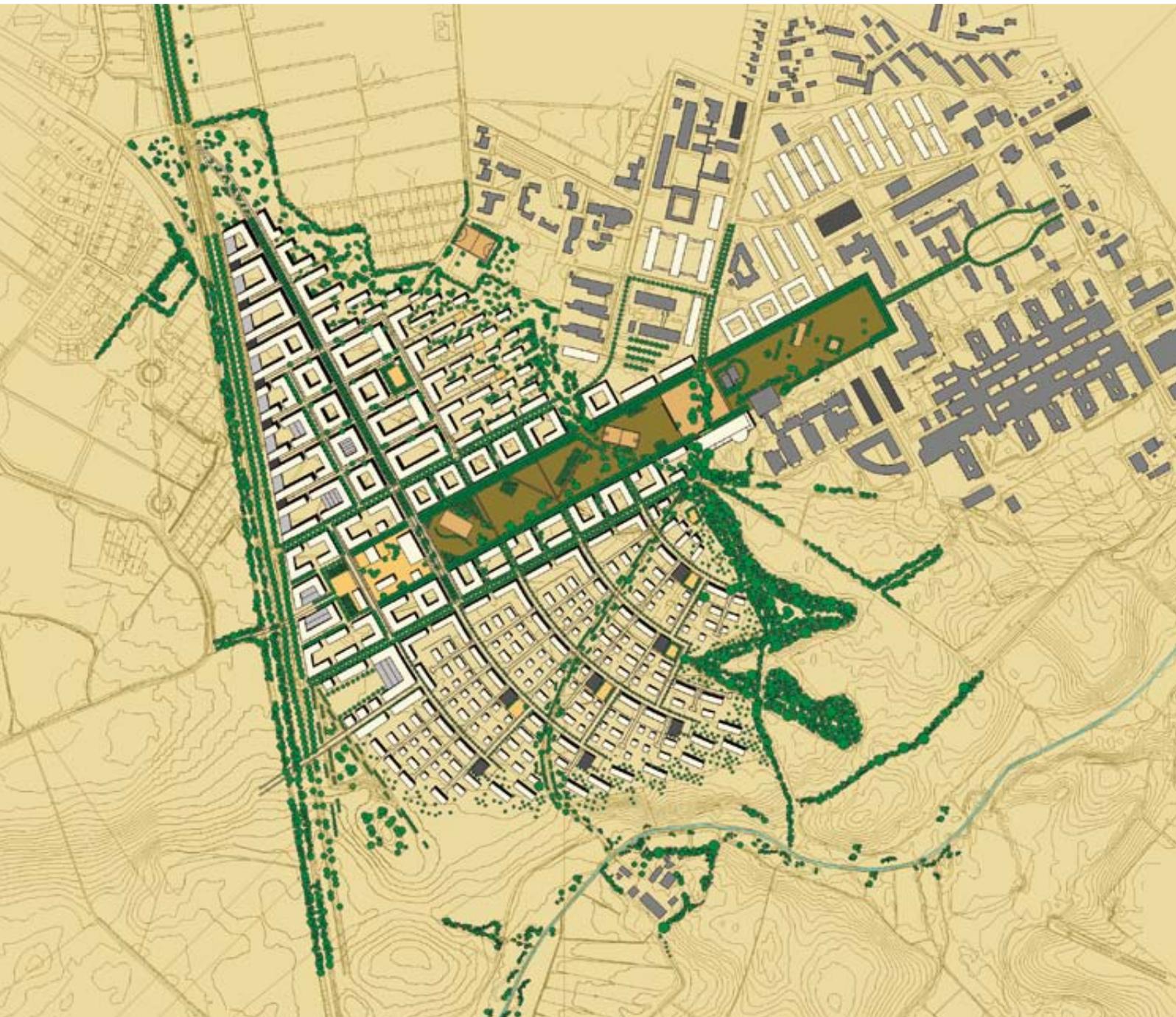
realisierte Projekte vor. „Die Stadt muss nicht alles machen - alle zusammen machen die Stadt“ lautete das Leitbid des Verfahrens. Ein Planungsteam koordinierte die interdisziplinären Planungsrunden, darüber hinaus fanden spezielle Workshops und Diskussionsforen mit allen städtischen Bereichen sowie anderen beteiligten Institutionen statt.

Date	Event Name	Speaker / Content	Location
24.08.2000	Workshop	Planungsteam mit Andreas Feldtkeller, Tübingen	Untertraue 17 Büro TGP 10.00 Uhr
02.04.2001	Vortrag	"Nachhaltigkeit und Ökologie im Städtebau am Beispiel Hafen-City"	Referent Prof. Jörn Walter, Hamburg 19.00 Uhr Volkshochschule Lübeck Hüsstr. 118-120
19.10.2000	Diskussionsforum	Wohninitiativen - Projekte - Beteiligungsmodelle unter Beteiligung von Uolker Spiel, Conplan, Lübeck	Hüsstr. 118-120 Volkshochschule Lübeck 19.00 Uhr
23.04.2001	Diskussionsforum	Diskussion unter Beteiligung von Lehrenden, Beschäftigten und Sowie der Asta-Vorsitzenden der Hochschule der Hansestadt Lübeck	19.00 Uhr Hörsaal im Universitätsklinikum
20.11.2000	Diskussionsforum	"Sozialer Stadtteil" unter Beteiligung von Margret Wulf-Wichmann, Lübeck	Hüsstr. 118-120 Volkshochschule Lübeck 19.00 Uhr
26.04.2001	Diskussionsforum	Wissenschafts- und Technologiepark und Biotechnologie	19.00 Uhr Innovationszentrum Breite Str. 6-8
07.12.2000	Vortrag	"Architektur und Ökologie - gebaute Beispiele" Werkstattbericht von Prof. Hegger, Kassel	Hüsstr. 118-120 Volkshochschule Lübeck 19.00 Uhr
07.05.2001	Vortrag	"Ökologisches Bauen und Solares Bauen" Referent Prof. Per Krusche, Braunschweig	19.00 Uhr Volkshochschule Lübeck Hüsstr. 118-120
29.01.2001	Diskussionsforum	Experten des Naturschutzbeirates der Hansestadt Lübeck, Naturschutz Deutschland und den beteiligten Planungsbüros	Hüsstr. 118-120 Volkshochschule Lübeck 19.00 Uhr
14.05.2001	Vortrag + Diskussion	"Vermarktungs- und Organisationsmodelle am Beispiel Kronenberg" Referent Ulrich Gerlach, Hannover	19.00 Uhr Volkshochschule Lübeck Hüsstr. 118-120
12.02.2001	Vortrag + Diskussion	Planungskonzepte - autofrei, autoarm oder autoreduziert? Werkstattbericht von Willi Loose, Öko-Institut, Freiburg	Hüsstr. 118-120 Volkshochschule Lübeck 19.00 Uhr
18.05.2001	Abschlussveranstaltung	Rahmenplan 2000 Aktionen - Party - Happening	19.00 Uhr vor Ort

Plakat mit Veranstaltungsterminen „Die Stadt der Zukunft - neues Verfahren für neue Ziele“

| 2001 |

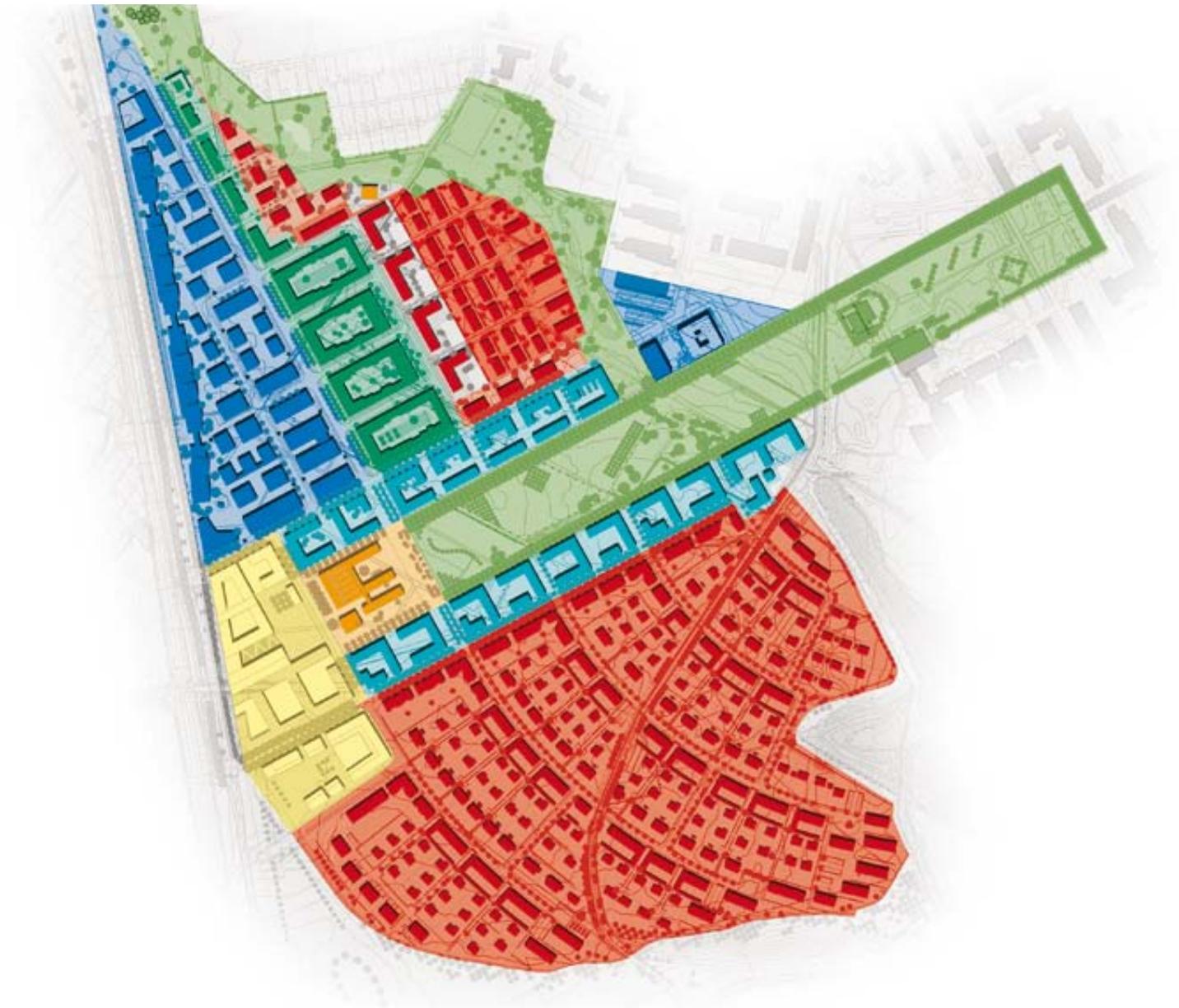
Juni Vorlage und Beschluss des „Rahmenplan 2000“ durch die Bürgerschaft



Städtebaulicher Rahmenplan Gestaltungsplan

Die Leitziele

- Initiierung überregionaler, wirtschaftlicher, sozialer, kultureller und ökologischer Impulse.
- Eine nachhaltige Stadtentwicklung mit einem Gleichgewicht von ökologischen, ökonomischen und sozialen Belangen.
- Ergänzung des südlichen Stadtgebiets St. Jürgen und Vernetzung mit den vorhandenen Hochschulbereichen.
- Schaffung dichter, gemischter, städtischer Strukturen für Technologie und Arbeiten, Wohnen und Versorgung, Kultur und Freizeit.
- Die Sicherung von Wohn- und Lebensqualität für verschiedene Zielgruppen unter Berücksichtigung individueller geschlechtsspezifischer Lebenssituationen, Alltagsstrukturen und Bedürfnisse.
- Das Erreichen einer sozialen Mischung durch vielfältige Quartiere, unterschiedliche Wohnformen und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.
- Die Sicherung des öffentlichen Raums für den Prozess der sozialen Aneignung.
- Schaffung von Urbanität und soziale Leistungsfähigkeit durch vielfältige Infrastruktureinrichtungen und kulturelle Angebote.
- Ein integratives Freiraumkonzept mit hohem Identifikationsgrad und Korrespondenz mit dem landschaftlichen Umfeld durch vielgestaltige, naturnahe, auch zum Naturerleben geeigneten Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Ein umweltschonendes Regenwasserkonzept mit geringem Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt.
- Die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs durch vielfältige ÖPNV-Angebote, ein attraktives Fuß- und Radwegenetz und ein flächensparendes Parkierungskonzept.
- Solare und energetische Optimierung und ein ressourcenschonendes Energieversorgungskonzept.
- Ein offenes, prozessuales Beteiligungsverfahren mit allen Akteuren unter Beteiligung der Öffentlichkeit.



Das Nutzungskonzept

Der Hochschulstadtteil ist in unterschiedliche Stadtquartiere mit entsprechenden baulich-räumlichen Qualitäten gegliedert:

- INNOVATIONS CAMPUS Lübeck (ICL) - gewerblich orientiertes Quartier
- Wohnen und Arbeiten - Büro, Verwaltung und Dienstleistung, vermischt mit Wohnen
- MFC - Gelenk zwischen Hochschulnutzungen, MFC, Fachhochschule und Stadtteil
- Nördliches Wohngebiet - gemischte Bebauung, Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe
- Carlebach Park - Verbindungselement zwischen Hochschulen und Stadtteil
- Stadtteilzentrum mit verschiedenen Einrichtungen
- Parkrandbebauung - mehrgeschossige Blockbebauung entlang des Stadtparks
- Einzelhandelsflächen - Mönkhof Karree und Medizinisches Gesundheitszentrum, Gastronomie etc.
- Südliches Wohngebiet - Einzel-, Doppel- und Reihenhaus- sowie mehrgeschossige Wohnbebauung



Sozialplan

Soziale Infrastruktur

Die Sozialstudie 2000/2001 ermittelte den voraussichtlichen Bedarf an Schul-, Krippen- und Kindertagesstätten- sowie Kinderspielplätzen im künftigen Stadtteil. Inhaltliche und organisatorische Konzepte gekoppelt mit geeigneten Rahmenbedingungen boten Möglichkeiten, eine Vielfalt von Wohn- und Lebensformen zu verwirklichen, die Einzelpersonen jeder Altersgruppe, Familien und Gewerbetreibenden attraktive wirtschaftliche und wohnliche Gestaltungsmöglichkeiten boten. Darunter beispielsweise die Gründung von Baugemeinschaften, studentisches Wohnen, Mehrgenerationen- und Betreutes Wohnen.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt der Planung berücksichtigte das Angebot an sozialen Freiräumen im Stadtteil, die sowohl der Freizeitgestaltung dienen als auch wichtige gestalterische und ökologische Aufgaben übernehmen. Dazu zählen der zentrale Stadtpark mit Sport-, Spiel- und Aufenthaltsplätzen und auch die Plätze und Wohnstraßen im Stadtteil.

Landschafts- und Freiraumplanung

Ziel der Planung war, neben einer möglichst ressourcenschonenden Bebauung und Einbindung in die Landschaft, öffentliche und private Grünflächen im Stadtteil zu vernetzen und ein gesundes und attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen. Der 5,5 ha große zentrale Carlebach Park ist die grüne Mitte des Hochschulstadtteils. Die Promenaden entlang des Parks sind wichtige Fuß- und Radwegverbindungen, der Campus darin stellt die Verbindung als baumbestandener Platz zum Hochschulbereich dar. Die Grüne Fuge und die Obstwiesen am Ortsrand bieten Naturerlebnisflächen unmittelbar an den Wohngebieten, der letzte Abschnitt des Mönkhofer Weg blieb als Grünverbindung durch den Hochschulstadtteil erhalten. In diesen Bereichen befinden sich die Kinderspielplätze. Für die Straßenräume und Wohnwege wurde ein differenziertes Baum- bzw. Begrünungskonzept entwickelt.



Grünordnungs Rahmenplan

Technische Infrastruktur

Das Niederschlagwasser sollte im Rahmen der **Regenwasserbewirtschaftung** im Gebiet gehalten und zur Grundwasserneubildung versickern, Drain- und Oberflächenwasser ökologisch wirksam über entsprechende Retentionsflächen in die Niemarker Landgrabbenniederung eingeleitet werden.

Gemäß den Gestaltungsrichtlinien werden auf den Wohnbauflächen mindestens 50% des anfallenden Niederschlagwassers und auf den gewerblichen und Gemeinbedarfsflächen sogar bis zu 100% des Regenwassers auf den Grundstücken versickert, dennoch konnte auf ein Regenwasser-Kanalsystem nicht verzichtet werden.

Statement Forschungsgruppe bgmr Landschaftsarchitekten Berlin, Sven Hübner, August 2013:

„Das Konzept für den Hochschulstadtteil steht modellhaft für eine „Stadt der kurzen Wege“ sowie für einen beispielgebenden Umgang mit dem Regenwasser und der Überflutungsvorsorge.

In der frühen Planungsphase wurde ein Regenwasserkonzept entwickelt, das vor allem auf die Rückhaltung und örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser setzt. Die dezentralen Maßnahmen zur Versickerung und Retention dämpfen das Hochwassergeschehen, vermindern den Rückhaltebedarf und entlasten die Vorflut. Insgesamt sorgt die naturnahe Entwässerung im Vergleich zu einer konventionellen für geringere öffentliche Investitionen und laufende Betriebskosten. Gleichzeitig wirkt sich die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung positiv auf das Kleinklima aus. Die Anlagen sind städtebaulich integriert und bereichern so das Ortsbild und das Landschaftserleben in den Grünflächen.

Darüber hinaus wurde bei der Planung frühzeitig und konsequent Überflutungsvorsorge betrieben. Überstauendes Niederschlagswasser kann bei einem extremen Starkregen schadenfrei über Notwasserwege im Bereich von Verkehrs- und Grünflächen abgeführt werden. Die Notabflusswege wurden planungsrechtlich im Bebauungsplan gesichert.

Das Projekt Hochschulstadtteil ist eines der ersten Städtebauprojekte, bei dem gezielt die Überflutungsvorsorge bei der Planung berücksichtigt und im Bebauungsplan verankert wurde.“

(Fallstudiengestützte Expertise „Klimaanpassungsstrategien zur Überflutungsvorsorge verschiedener Siedlungstypen“ / Projektsteckbrief Hochschulstadtteil Lübeck, im Auftrag des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BSR))

Das Verkehrskonzept entspricht den Forderungen einer ökologisch orientierten Planung, die insbesondere der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs besondere Bedeutung beimisst. ÖPNV-Angebote sowie ein attraktives Fuß- und Radwegsystem unterstützen dieses Leitziel. Die äußere Erschließung des Stadtteils erfolgt ausschließlich von Westen über die B 207-neu mit Anschluss an die A 20 und A1 via Hamburg und den Flughafen Lübeck-Blankensee. Der Zugang über den Mönkhofer Weg ist im Zuge der Verkehrsberuhigung nur für Bus-, Taxi- und

Rettungsfahrzeuge über ein Transpondersystem zugelassen. Die innere Verkehrserschließung baut auf ein System aus Haupt-, Anlieger- und privaten Wohnstraßen auf. Im Sinne einer energetischen Optimierung folgt die städtebauliche Planung für das **Energiekonzept** im Hochschulstadtteil den Vorgaben von Energiekennwerten. Damit gekoppelt ist die Einführung nachhaltiger und ökologischer Bauweisen sowohl in Wohnungs- als auch Gewerbeflächen mit hohen Dämmstandards sowie die Nutzung alternativer Energieversorgungseinrichtungen.





Das Instrumentarium

zur Organisation und Realisierung der Planung

Seite 28-29

Das Instrumentarium zur Organisation und Realisierung der Planung

Das Verfahren zur Umsetzung des Projekts Hochschulstadtteil Lübeck stellte mit seinem integrierten und kooperativen Ansatz eine Weiterentwicklung der bisher üblichen Praxis dar und prägte damit das Profil eines Leitprojekts für innovative und nachhaltige Stadtentwicklung.

Gestaltqualität und Qualitätssicherung genossen hohe Priorität. Bau- und Gestaltungsrichtlinien regelten über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinweg besondere gestalterische Vorgaben. Für alle am Bau Interessierten beschrieb die HEG in einer Reihe von Broschüren die unterschiedlichen Qualitätskriterien für die Bebauung im Südlichen Wohngebiet. Alle Projekte, die für das Ortsbild prägend waren, wurden vor ihrer Genehmigung zur Überprüfung in technischer, gestalterischer und sozialer Hinsicht einem Qualitätssicherungsteam unter der Federführung der HEG vorgestellt.

Realisierungswettbewerbe

Für Projekte von herausragender Bedeutung im Hochschulstadtteil, wie der Stadtteilpark oder das Stadtteilzentrum, wurden Wettbewerbe ausgeschrieben. Durch die Entwicklung und Präsentation von alternativen Vorschlägen konnten somit qualitätsvolle und detaillierte Lösungen für die jeweiligen Wettbewerbsaufgaben gefunden werden.

Der erste Wettbewerb für das Multifunktionscenter (MFC) des Technikzentrum Lübeck (TZL) wurde 2001 durchgeführt, 2002 folgte die Auslobung der Realisierungswettbewerbe mit Ideenteil für den Stadtteilpark und für die detaillierte Planung des Stadtteilzentrums. Im gleichen Jahr lobte die HEG einen weiteren städtebaulichen Wettbewerb für die Planung eines zentralen Einkaufszentrums aus. Alle Entwürfe wurden öffentlich präsentiert und die Wettbewerbsergebnisse in Form von Broschüren dokumentiert.

Öffentlichkeitsarbeit

Die HEG leistete intensiv Öffentlichkeitsarbeit in Kooperation mit den Pressebeauftragten verschiedener Institutionen, darunter auch die der Medizinischen Universität und der Fachhochschule Lübeck sowie die lokalen und regionalen Medien. Seit Beschlussfassung des Rahmenplans 2000 fand eine kontinuierliche, sachlich und fachlich fundierte Information der beteiligten und interessierten Öffentlichkeit statt.

Das HEG Team erstellte eine Vielzahl von Publikationen und Dokumentationen in Form von Broschüren, von regelmäßigen Newslettern und Pressemitteilungen, von Artikelserien in Fachzeitschriften sowie in der lokalen Presse. Die HEG Broschüren und zielgruppenorientierten Informations- und Imagebroschüren waren insbesondere eine wertvolle Grundlage für Vertriebsgespräche.

Ein ständig gepflegter Internetauftritt und darüber hinaus aufwändig organisierte Ausstellungen gekoppelt mit speziellen Informationsveranstaltungen, die „Hochschulstadtteil Infobörsen“, boten Interessenten, Fachleuten, Investoren, Bauträgern und Wohnungsbau-gesellschaften Plattformen für Präsentation und Informationsaustausch. Nicht zuletzt sowohl zum Auftakt des Projekts am 18. Mai 2001 als auch in den Folgejahren lud die HEG alle Beteiligte, AnwohnerInnen und NachbarInnen, ArchitektInnen und PlanerInnen, UnternehmerInnen und MitarbeiterInnen, InitiatorInnen und Sponsoren, Jung und Alt, Kind und Kegel ein, das Wachsen und Werden des Stadtteils im Rahmen von Hochschulstadtteil Sommerfesten gemeinsam zu begehen.



11. Infobörse 2005 in den media docks



Broschüren

Das Marketing - „Noch Chancen frei.“

Im Jahr 2002 startet die HEG eine erste Marketing-Offensive. Die Werbestrategie der ersten Phase war stark auf Bauwillige mit Familie ausgerichtet. Zwischen 2003 und 2009 wurden die Grundstücke auf insgesamt 13 Vertriebsbörsen (Infobörsen) angeboten. Zusammen mit den interessierten Bauträgern wurden sie an Wochenenden ganztägig durchgeführt und hatten durchgehend eine starke Kaufresonanz zur Folge.

Die Strategie, direkt und persönlich Informationen zu vermitteln, hat sich über die gesamte Projektphase bewährt. Bereits 2004 war es möglich, die neuen BewohnerInnen als positive MultiplikatorInnen zu nutzen. So entstanden Serien von Testimonial-Plakaten sowie spezielle Werbematerialien für Familien, Singles, Best-Ager, SeniorInnen, Eigentums- oder Mietinteressierte, BauträgerInnen, InvestorInnen und Projektentwickler sowie Gewerbetreibende. Das Marketing der HEG nutzte sie für Direktmarketing-Aktionen oder Einzelsprachen.

Teil des aktiven Marketings waren außerdem die regelmäßige Schaltung von Zeitungsanzeigen, Informationsstände, Fahrradtouren und Parkbesichtigungen, die Teilnahme an regionalen wie überregionalen Immobilien-Messen sowie an Kampagnen der Lübeck und Travemünde-Marketing GmbH.

Der fast durchgängig gewählte Werbeslogan „Noch Chancen frei“ wurde 2009 für die Vermarktung der noch freien Gewerbeflächen im Innovationscampus Lübeck (ICL) in „Investieren Sie in beste Chancen“ abgewandelt. Mit der Kernaussage „Hier lebe ich gut“ konnten bis 2011 die Wohnmöglichkeiten und die Wohnzufriedenheit im Hochschulstadtteil werblich kommuniziert werden.



Newsletter für BewohnerInnen



Beispiele Anzeigen 2006/2007





Die Realisierung: Meilensteine

Seite 32-41

Die Realisierung: Meilensteine

| 2000 |

Oktober Baubeginn der B 207-neu als Hapterschließung für den Hochschulstadteil

| 2001 |

Verlagerung der Kleingärten auf der Fläche des Hochschulstadteils;
im Mai Einweihung der neuen Anlage westlich der B 207-neu

September Grundsteinlegung und Baubeginn des Multifunktionscenter (MFC)

Das MFC

Nach Durchführung eines ersten Realisierungswettbewerbes (1. Preis Architekten Contor Schäfer Agather Scheel, Hamburg) fand im September 2001 die Grundsteinlegung für das Multifunktionsgebäude der WTP GmbH unmittelbar zwischen Campus und Stadtpark statt.



Ansicht Planung MFC

| 2002 |

31. Mai Beginn der inneren Erschließung des Hochschulstadteils; Beginn der Aufstellung der Bebauungspläne je nach Realisierungsabschnitt

Entwicklungsplan

Entwicklungsabschnitte A B C D

- Planungsrecht 2002
- Planungsrecht 2003
- Planungsrecht 2004





Perspektive der Parkachse mit Baumalleen

| 2002 |

Realisierungswettbewerb für den Stadtteilpark; Vergabe des 1. Preises an die Berliner Landschaftsarchitekten Levin Monsigny



Parkpromenade

Der Carlebach Park

Ziel des Wettbewerbs war, den zentralen Stadt-park als „Grüne Mitte“ des Hochschulstadtteils als ein Ort der Begegnung und Kommunikation, mit Flächen für Freizeit, Sport und Spiel zu konzipieren. Ein öffentlicher Raum mit bestimmten Funktionen war zu gestalten, wo die Wegeverbindungen zwischen Stadtteil und Hochschulen verlaufen, mit baumbestanden Promenaden und Zugängen zur Parkrandbebauung.

| 2002 |

10. Oktober Beschluss der Bürgerschaft zur Namensgebung der Straßen und des Carlebach Park; Baubeginn im Südlichen Wohngebiet im Oktober



Die Benennung der Straßennamen

In der Novembersitzung 2002 lag ein geschlechtsspezifisch ausgewogener Namensvorschlag für die Benennung der Straßen im Hochschulstadtteil vor. Damit sollte, nebst der erforderlichen Orientierungshilfe, eine angemessene Ehrung verdienter Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler mit Bezug zum neuen Hochschulstandort vorgenommen werden. Besonderen Wert wurde seitens der Gremien darauf gelegt, den Alltagsblick für die wissenschaftlichen Errungenschaften von Frauen zu schärfen.

Dorothea Erxleben (erste promovierte deutsche Ärztin, 13. November 1715 - 13. Juni 1762)
Namensgeberin für die Hauptschwinge im Südlichen Wohngebiet

| 2002 |

20. November 1. Richtfest im Südlichen Wohngebiet

März Auslobung eines Realisierungswettbewerbs für die detaillierte Planung des Stadtteilzentrums

30. August: Vergabe des 1. Preises an die Düsseldorfer Architekten pier 7



Ansichten des Modells

Das Stadtteilzentrum

Im Stadtteilzentrum sollten die sozialen Infrastruktureinrichtungen des Hochschulstadtteils entstehen. Ziel der Aufgabe war die Planung einer 3-zügigen Grundschule, einer Kindertagesstätte für vier Gruppen, einer 3-Felder-Sporthalle, eines Jugendzentrums, eines Stadtteilbüros, eines Forums und einer kirchlichen Einrichtung. Alle Bereiche sollten abschnittsweise realisiert und räumlich sowie inhaltlich miteinander vernetzt werden.

| 2002 |

Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs für das Einkaufszentrum; Vergabe des 1. Preises an den Lübecker Architekten Ulrich Schünemann;

im **Dezember** Präsentation des Investors für das Handels- und Versorgungszentrum

Das Mönkhof Karree

Laut Entwurf sollten die maximal viergeschossigen Gebäude hufeisenförmig um einen rund 4.000 Quadratmeter großen Marktplatz als Ort der Kommunikation angeordnet werden und Platz für ein SB-Warenhaus, großflächigen Einzelhandel, kleinere Geschäfte und Büros sowie 650 Parkstellplätze auf dem Obergeschoss bieten. Investor und Projektentwickler: die Unternehmensgruppe Hahn aus Bergisch-Gladbach.



Visualisierung Mönkhof Karree

| 2003 |

März Eröffnung des MFC

5. August Eröffnung der Kita „Wilde 13“ im MFC (Träger: CVJM)

29. November Inbetriebnahme der Buslinie 19 in den Hochschulstadtteil



Das MFC

Im März 2003 wurde das erste MFC-Gebäude (Entwurf: Architekten Contor Schäfer-Agather-Scheel), im Eigentum des Technikzentrum Lübeck (TZL), an der Maria-Goeppert-Straße 1 als Zentrum der Kommunikation zwischen technologieorientierten Unternehmen und Wissenschaft und als Verbindung zwischen dem Wissenschafts- und Technologie-Park im Hochschulstadtteil eröffnet. Auf rund 6.000 qm Nutzfläche bietet es hochwertig ausgestattete Räume über 5 Vollgeschosse mit modernster Infrastruktur, Konferenzräumen, Bistro und Ausstellungsflächen.

Das MFC an der Maria-Goeppert-Straße 1



Pausenhof der Paul-Klee-Grundschule

Das Stadtteilzentrum

Im Rahmen der Realisierung wurden erheblich mehr Einrichtungen an Schul-, Krippen- und Kindertagesstätten benötigt als von der Hansestadt vorgesehen, die sowohl zum späteren mehrfachen Umbau der Grundschule als auch zum Ausbau von inzwischen sieben unterschiedlichen Betreuungseinrichtungen verschiedener Träger führte, darunter zwei mit Angeboten für Kinder unter drei Jahren sowie eines Naturkindergartens.



Das Stadtteilzentrum während der Bauphase 2005

| 2004 |

Baubeginn des Stadtteilzentrums; Spatenstich am **16. April**;
Grundsteinlegung am **24. Juni**

Juli Beginn der Erdarbeiten für den Stadtteilpark;
im **September** Beginn der Bepflanzung

5. Juli Eröffnung des ersten Kinderspielplatzes „Grisu“

| 2005 |

4. Februar Richtfest im Stadtteilzentrum;

Fertigstellung des 1. Bauabschnitts im **April**;

Einschulung der Erstklässler in der neuen Grundschule im Stadtteilzentrum
(ab 2006 als offene Ganztags- und betreute Grundschule) am **10. August**

Eröffnung des zweiten Kinderspielplatzes „Poldi“

Eröffnung der ALDI Filiale

22. August offizielle Einweihung des Carlebach Parks;

23. September Eröffnung des Stadtteilzentrums;

14. Dezember Übergabe der Räumlichkeiten für die Polizeistation

| 2006 |

3. Juni Eröffnung der Einrichtung der Ev.-Luth. Kirchengemeinde St. Jürgen
„Oase“ im Stadtteilzentrum

23. November Spatenstich für das Mönkhof Karree



Der Carlebach Park

Der Carlebach Park ist vieles in einem, für BewohnerInnen und BesucherInnen gleichermaßen. Im Oktober 2005 wurde er nach gut einjähriger Bauzeit fertiggestellt. Er erstreckt sich über rund 560m vom Stadtteilzentrum im Westen bis in den Universitätscampus im Osten.

Der Carlebach Park nach der Fertigstellung im Herbst 2005

| 2007 |

April Baubeginn des Medizinischen Gesundheitszentrums MGZ

31. Oktober Eröffnung des Mönkhof Karrees



| 2008 |

April Eröffnung der privat betriebenen Kita „Wichtelstube“

10. Juli Grundsteinlegung für den 1. Bauabschnitt des Bauprojekts Semmelhaack

Bauprojekt Semmelhaack

Rund 53 Millionen Euro investierte die Unternehmensgruppe Semmelhaack aus Elmshorn auf fünf Baufeldern mit einer Gesamtfläche von 24.300 qm für den Bau von 484 barrierefreien Ein- bis Vierzimmerwohnungen, die ein breit gefächertes Angebot für generationsübergreifendes und zeitgemäßes Wohnen bieten.



Appartements und Wohnungen
am südlichen Parkrand

| 2008 |

Eröffnung der AWO Kindertagesstätte „Drachennest I“ im Hochschulstadtteil

Eröffnung des MGZ

Das MGZ

In zentraler Lage im Hochschulstadtteil in südwestlicher Lage des Carlebach Parks und direkter Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum und Mönkhof Karree eröffnete die Terra Real Estate AG ein Medizinisches Gesundheitszentrum. In zwei fast identischen Gebäuden mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 10.000 qm verteilt auf drei Geschosse, einem Staffelgeschoss und einer Tiefgarage, konzentrieren sich Arztpraxen einzelner Facharzttrichtungen, Labors und OP-Säle, Büros und andere medizinische Einrichtungen, im Erdgeschoss findet sich ein Branchenmix verschiedener Geschäfte sowie ein Restaurant.



| 2009 |

Eröffnung des AWO Servicehauses mit einem bedarfsgerechten Angebot für betreutes Wohnen für SeniorInnen am Carlebach Park

| 2011 |

12. Mai Grundsteinlegung für das Wohnprojekt „Wohnen mit Kindern in der Stadt“ der Unternehmensgruppe Semmelhaack

| 2012 |

Ende Sommer Fertigstellung der Wohnbauten der Fa. Semmelhaack

| 2013 |

November Verkauf des letzten Grundstücks im Hochschulstadtteil an das TZL



Das Projekt „Wohnen mit Kindern in der Stadt“

Für ein Investitionsvolumen von insgesamt 11,4 Millionen Euro wurden neue Wohnungen im Hochschulstadtteil unter einem besonderen Aspekt gebaut. Drei Jahre zuvor lobten Stadt und Land den Ideen-Wettbewerb aus, um urbane Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern in den Mittelpunkt zu stellen. Die Fa. Semmelhaack setzte im Hochschulstadtteil das Konzept um. 68 neue Wohneinheiten auf 4.500 Quadratmetern bieten nun viel Spielraum für Familien mit Kindern. Davon wurden 40 vom Land gefördert, darunter auch die Einheiten für kinderreiche Familien. In der Grace-Hopper- und Emmy-Noether-Straße entstanden sogar acht Wohneinheiten für Großfamilien mit bis zu sieben Mitgliedern.

Visualisierung Bauprojekt
„Wohnen mit Kindern in der Stadt“

Die Umsetzung einer Vision



Planung 2001



Blick auf nördlichen Parkrand 2003

Der Projektleiter der Jahre 1999 - 2012 Hauke Witt

Am Anfang war alles eine Vision. Im Jahre 1999 auf den Äckern und Wiesen stehend, sich vorzustellen, dass hier ein Stadtteil entstehen und bis zu 5.000 Menschen leben sollten, dazu gehörte schon eine Menge Phantasie. Da war die kaum erahnbare „Sichtachse“ vom Turm der Hamburger Häuser in Richtung Westen, die die Mittelachse des städtebaulichen Entwurfs der Architekten darstellen sollte, noch das geringste Problem. Die größte Herausforderung war, eine Idee für die Vorgehensweise, die Planung und die Realisierung zu entwickeln für die es keine Blaupause gab. Unzählige fachbezogene und übergeordnete Projekt- und Teilprojektgruppen wurden ins Leben gerufen und ein transparentes Planverfahren aufgebaut. Zudem galt es, die Politik und die Verwaltung der Hansestadt Lübeck einzubinden und auch so manchen Zweifler von der Projektidee zu überzeugen. Nicht alles, was politisch gefordert war, ließ sich umsetzen. So zeigte sich bald, dass ein völlig autofreies Stadtviertel nicht am Markt zu platzieren war, weil schlichtweg die Akzeptanz in der Käuferschaft fehlte, die jedoch zum Gelingen des Projekts als Erwerber der Grundstücke von erheblicher Bedeutung waren. Umsetzen ließ sich allerdings, dass das Einkaufszentrum ohne riesige ebenerdige „Stellplatzwüsten“ auskommen konnte und zusammen mit dem Investor erreicht wurde, dass auf dem Dach geparkt wird. Letztendlich ging es immer darum, den

möglichen Kompromiss unter maximaler Beibehaltung vorgegebener Leitbilder zu erreichen.

Auf die Vision folgte die Planung und hierauf die konkrete Umsetzung der Teilmaßnahmen. Auch hier galt es, unzählige Beteiligte einzubinden, Planer, Ingenieure, ausführende Firmen und die Bewohner, die sukzessive in den Hochschulstadtteil zogen und so manches Wort bei der praktischen Umsetzung mit-sprechen wollten. Darüber hinaus spielte die Zeitschiene und das Erreichen gesetzter wirtschaftlicher Eckpunkte im Realisierungsprozess eine nicht gerade unerhebliche Rolle. Die enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Geschäftsführung der HEG und den politischen Gremien nahm hier eine Schlüsselrolle ein.

Am Ende muss man feststellen, dass die Vision umgesetzt werden konnte. Über 5.000 Menschen leben und arbeiten in einem urbanen, lebendigen Stadtteil, der eine autarke Versorgung aufweist. Ein einmaliges Projekt in Schleswig-Holstein, vielleicht im gesamten Bundesgebiet. Umgesetzt von vielen engagierten Beteiligten und einem HEG Projektteam, dem mein besonderer Dank gilt und von dem ich gerne ein Teil war.

Hauke Witt im Juni 2013

Hochschulstadtteil Lübeck „Rahmenplan 2000“

Daten Stand November 2001

Flächen im Hochschulstadtteil

Gesamtgebiet Hochschulstadtteil:	rd. 115 ha
Ausgleichsflächen für Naturschutz:	rd. 35 ha
Fläche Hochschulstadtteil:	rd. 85 ha
Urban gestaltet:	rd. 60 ha
- davon Anlage des Carlebach Parks:	rd. 5,5 ha
Reine Bauflächen, veräußert v. HEG 2001 - 2013:	rd. 38,3 ha
Wohnbaufläche:	rd. 23 ha
Mischgebietsfläche:	rd. 7 ha
Gewerbefläche:	rd. 8,3 ha

Projektdaten

Fläche insgesamt:	ca. 230 ha
Planungsbereich:	ca. 85 ha
Wohneinheiten:	ca. 2.000
Einwohner:	ca. 5.000-6.000
Arbeitsplätze:	ca. 1.000
Infrastruktur:	Grund- oder Ganztagschule mit Sporthalle, 3 Kindertagesstätten, Kulturforum mit Veranstaltungsraum, Jugendtreff, Stadtteiltreff, kirchliche Einrichtung mit Pastorat, Sportanlagen

Investitionsvolumen

öffentlich:	rd. 54 Mio. Euro
privat:	rd. 0,75 bis 1,0 Milliarde Euro

Projektbeteiligte

LEG Schleswig-Holstein:	Hauke Witt (Projektleitung), Thomas Struckmeier (Koordination Rahmenplanung)
--------------------------------	---

Hansestadt Lübeck:	Fachbereich Stadtplanung Bereich Stadtentwicklung Dr. Volker Zahn, Annetrin Lorenzen, Ingrid Ley
---------------------------	--

HEG

Prokuristin Marketing:	Sabine Haenitsch
Öffentlichkeitsarbeit:	Mercedes Peters, Lübeck
Projektbüro:	Projektassistenz Ina La Ferrara Vertriebsleitung Margot Mikulla

Externe Büros

Städtebaulicher Rahmenplan:	Petersen & Pörksen, Lübeck, Bearbeitung: Klaus Petersen, Angela Haußer, Doris Grondke
Sozialplanung:	KOM PLAN, Lübeck Margret Wulf-Wichmann, Birgitt Feddern
Grünordnung und Freiraumplanung:	TGP Trüper Gondesens Partner Landschaftsarchitekten, Lübeck Teja Trüper, Maria Julius
Verkehrsplanung:	Masuch & Olbrisch, Beratende Ingenieure GmbH, Oststeinbek b. Hamburg Dr. R. Hüttmann, Christian Ziemer
Wasserwirtschaft:	itwh, Institut für technisch-wissenschaftliche Hydrologie GmbH, Hannover Dr. R. W. Harms, Ralf Diekmann, Frank Schneider
Solare Optimierung und Energiekonzept:	KAplus Ingenieurbüro Vollert, Eckernförde Sören Vollert, Birte Asmussen





Finanzwirtschaftliche und stadtökonomische Auswirkungen

Seite 44-49

Stadterweiterung als Zukunftsinvestition

Der Hochschulstadtteil - eine finanzwirtschaftliche Herausforderung für die Hansestadt Lübeck

Nach landläufiger Meinung der kommunalpolitisch Verantwortlichen setzt eine Kommune, wenn sie Stadtentwicklung mit positiven Auswirkungen für die Finanzwirtschaft und Stadtökonomie betreiben will, auf folgende stadtplanerische Maßnahmen: Ausweitung von Wohnungsbau- und Gewerbeflächen zur Generierung neuer Einwohner und zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze. Dabei wird unterstellt, dass Einwohnerzuwächse und Betriebsansiedlungen, insbesondere durch zusätzliche Steuereinnahmen, den Wohlstand ihrer BürgerInnen mehren.

Auch die Hansestadt Lübeck entschied sich für diesen Weg, allerdings sollte es keine der herkömmlichen Stadterweiterungen durch ein weiteres Einfamilienhausgebiet und einem zusätzlichen Gewerbegebiet mit dem üblichen Ansiedlungsmix werden. Vielmehr verfolgten die Hansestadt Lübeck und das Land Schleswig-Holstein das städtebauliche Ziel, in Anbindung an die bestehenden Hochschuleinrichtungen, die Ansiedlung von innovativen Forschungs- und Studienmöglichkeiten an der Nahtstelle zwischen Medizin, Naturwissenschaften, Technik und Wohnen zu ermöglichen.

Auf den neuen Siedlungsflächen sollte ein urbaner Stadtteil mit überwiegendem Geschosswohnungsbau entstehen, der durch räumliche und funktionale Anbindung an den Wissenschaftscampus sowie durch die Verknüpfung der Funktionen Wohnen, Arbeiten und Forschen als „Potenzialentwicklungsmodell“ konzipiert war.

Stadtökonomisch bedeutsames Ziel war, den Hochschulstadtteil im Bereich Gewerbe als einen Hochtechnologie-Standort durch Ansiedlung von Unternehmen, die als Cluster auf Wissenschaftstransfer der MUL und Fachhochschule setzen, zu realisieren.

Die Aktivierung eines bundes- und europaweit bedeutsamen Nachfragepotentials wurde dadurch erwartet sowie die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der regional ansässigen Wirtschaftsunternehmen und Hochschulinstitute des Wissenschaftsstandorts der Hansestadt Lübeck.

Für die hochverschuldete Hansestadt Lübeck war dies eine große Herausforderung. Denn die zeitliche Dimension eines solchen Projekts ist aufgrund seiner wohnungspolitischen und gewerblichen Ausrichtung längerfristig auszurichten. Zudem ist deren Realisierung auf starke Partner angewiesen.

So musste ein Weg gefunden werden, der die Hansestadt Lübeck in die Lage versetzte, rund 115 ha Hochschulstadtteil mit einem Wissenschafts- und Technologiepark sowie ca. 1.750 bis 2.000 neuen Wohneinheiten als kommunale „Herkules Aufgabe“ in einem begrenzten Zeitraum zu realisieren.



Die Hochschulstadtteil Entwicklungsgesellschaft als Durchführungsträgerin

Zur Durchführung des Projekts wurde am 28. Januar 1999 die Hochschulstadtteil Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) gegründet. Gründungsgesellschafter waren die KWL GmbH Lübeck, die Landesentwicklungsgesellschaft LEG GmbH Kiel sowie die Sanierungsgesellschaft Lübecker Wohnungsunternehmen mbH Lübeck. Letztere schied im Jahr 2006 als Gesellschafterin aus.

Als weiteren Partner wurde die WTP Wissenschafts- und Technologiepark Lübeck GmbH unter maßgeblicher Beteiligung der Wirtschaft und der Wissenschaft Lübecks gegründet. Über einen Kooperationsvertrag waren die HEG und die WTP miteinander bis 2004 verbunden. Damit unterstützten leistungsfähige Partner die Hansestadt Lübeck bei der Realisierung dieses Projekts. Den Trägern der Maßnahme standen eine Lenkungsgruppe, Planungsrunde und Projektgruppe zur Verfügung. Diese Projektstruktur war bedeutsam, um eine qualifizierte Arbeit unter Einbeziehung aller Prozessbeteiligten sicher zu stellen.

Die HEG wurde mit der Herstellung von verschiedenen sozialen Infrastruktureinrichtungen (z. B. Schule, Kindergarten) beauftragt. Des Weiteren hatte sie als Anschaffungsnebenkosten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags unter anderem die kommunalen Eigenanteile zur Herstellung der B 207 (neu) zu übernehmen. Die Grundstücksflächen wurden in die Gesellschaft über eine stille Beteiligung durch die KWL GmbH eingebracht. Der Kaufpreis betrug 14.917 TEUR. Die Festsetzung des Kaufpreises erfolgte auf der Grundlage eines Gutachtens des Gutachterausschusses der Hansestadt Lübeck vom 15. Mai 2000 (Bürgerschaftsbeschluss vom 27. September 2001). Ein Teil des Kaufpreises von 2.556 TEUR war sofort zu zahlen, der Restbetrag von 12.361 TEUR wurde wie geplant an die KWL GmbH zur Erbringung der Sacheinlage im Rahmen des stillen Gesellschaftsverhältnisses abgetreten.

Damit wurde die Gesellschaft mit dem für die Projektrealisierung erforderlichen Kapital ausgestattet. Dieses Kapital diente als Verlustdeckungspotential im Fall negativer Planabweichungen sowie als Sicherheit für die erforderliche Fremdfinanzierung.



Die 3-Felder-Sporthalle im Stadtteilzentrum

Die Projektfinanzierung

Abweichungen vom Trägermodell ergaben sich aus kameralistischen und steuerlichen Gründen. So stellte die Hansestadt Lübeck die Dienstleistungen innerhalb der Sozialen Infrastruktur (Schule, Kita, Sport) selbst. Eine besondere Schwierigkeit bestand darin, das erforderliche Personal für die Einrichtungen der Kindertagesstätten zu beschaffen. Die Hansestadt Lübeck war aufgrund ihrer finanziellen Situation nicht in der Lage, für neue Einrichtungen zusätzliches Personal zu finanzieren. Dies konnte teilweise nur im Wege der Verlagerung aus anderen Einrichtungen umgesetzt werden, was im Einzelfall zu politischen Diskussionen führte. Aber auch dies konnte letztlich mit Erfolg gelöst werden.

Die Gesamtaufwendungen des Projekts wurden durch den Verkauf erschlossener Grundstücke refinanziert. Um die nicht unerheblichen Anlauf- und Vorlaufkosten gerade im Bereich der Erschließung möglichst zeitnah zu kompensieren, wurden als erstes Einfamilienhausbereiche umgesetzt, da hier in Lübeck seit Jahren eine hohe Nachfrage bestand. Da kommunale Mittel zur Vor- bzw. Zwischenfinanzierung nicht zur Verfügung standen, war es unerlässlich, die Projektfinanzierung mit Fremdmitteln auszustatten.

Durch die Modifizierung des Trägermodells, der Veräußerung der Grundstücke Zug um Zug, konnte der Ursprungsgedanke der Hansestadt Lübeck zur Projektfinanzierung, und zwar die Technische und Soziale Infrastruktur aus den Erlösen des Grundstücksverkaufs zu finanzieren, eingehalten werden.

Die ursprüngliche Investitionsplanung ging von Gesamtkosten einschließlich der Zinsaufwendungen von 58,9 Mio. Euro aus. Dazu zählten die Kosten für:

Raumordnungsmaßnahmen	9,3 Mio. Euro,
für Erschließungsmaßnahmen	24,1 Mio. Euro,
für den Bau der Bundesstraße B 207-neu	3,1 Mio. Euro,
für Ausgleichsmaßnahmen	6,0 Mio. Euro,
für Planungs- und Projektsteuerung	6,9 Mio. Euro,
sowie für Verwaltung und Marketing	6,8 Mio. Euro.

Die Einnahmen wurden mit 62,0 Mio. Euro prognostiziert. Bei einer Nettobaulandgröße von 382.455 qm entspricht dieser Umsatz einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 162,0 Euro. Der geplante Einnahmeüberschuss belief sich somit auf 3,1 Mio. Euro. Bei dieser Planung wurden nur die liquiden Auswirkungen berücksichtigt. Die nicht liquiditätswirksamen Grundstückskosten wurden mit geplanten Infrastrukturmaßnahmen, die nicht zu Erlösen führen, verrechnet. Unter der Berücksichtigung der Grundstückskosten und der schließlich zu realisierenden Infrastrukturmaßnahmen ergab sich für das Gesamtprojekt ein bilanzieller Verlust von 1,7 Mio. Euro.

Die Realisierung - Gesamtkosten

Die ursprünglichen Planungen unterstellten eine Realisierungsdauer bis zum Jahr 2008. Aufgrund von Verzögerungen insbesondere beim Bau der Fortführung der Bundesstraße 207-neu sowie des Handels- und Dienstleistungszentrums und der unterplanmäßigen Vermarktung der Grundstücke in den Jahren 2005 und 2006 verlängerte sich die Projektdauer. Hinzu kam, dass durch den Wegfall der Eigenheimzulage ab dem 1. Januar 2006 die Investitionen in den Eigenheimbau zunächst deutlich zurückgingen. Aufgrund der günstigen Refinanzierungsbedingungen war dieser Rückgang aber nur kurzzeitig und erreichte in 2007 wieder das Niveau von 2005.

Im Jahr 2013 ist die Realisierung nahezu abgeschlossen. Auf der Grundlage der Verkäufe bis 2012 und des geplanten Restverkaufs in 2013 ergeben sich tatsächlich Umsatzerlöse über die gesamte Projektdauer von 63,1 Mio. Euro. Am Ende beträgt der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis 165,0 Euro. Wobei zwischen 179,9 Euro/qm für Wohnflächen und 61,6 Euro/qm für Gewerbefläche zu unterscheiden ist.



Die verkaufte Nettobaulandfläche von 382.455 qm teilt sich auf in Wohnflächen von 229.917 qm, Mischflächen von 69.886 qm, Gewerbeflächen von 49.889 EUR und sonstige Flächen von 32.763 EUR. Die Einnahmen lagen damit um 1,1 Mio. über Plan.

Die Gesamtkosten für das Projekt betragen 63,4 Mio. Euro. Maßgebliche Kosten waren hierbei die Aufwendungen für

Planung und Erschließung	20,1 Mio. Euro,
Grundstücksflächen	18,6 Mio. Euro,
allgemeine Verwaltung und Vertrieb	7,3 Mio. Euro,
Ausgleichsflächen	5,8 Mio. Euro,
Finanzierungskosten	2,7 Mio. Euro,
Bau der Bundesstraße B 207-neu	2,5 Mio. Euro.

Damit lagen die Gesamtkosten unter der vollen Berücksichtigung der Grundstückskosten um 0,3 Mio. Euro unter dem Planansatz, was einer Abweichung von ca. 0,4% entspricht. Aufgrund der verlängerten Projektdauer ergaben sich zwar geringfügig höhere Aufwendungen insbesondere im Bereich der Verwaltung und des Vertriebs. Diese konnten aber durch Einsparungen bei den Planungs- und Erschließungsaufwendungen ausgeglichen werden.

Im Ergebnis ergibt sich ein geringer Kostenüberhang von 0,3 Mio. Euro. Bei der Gesamtbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass umfangreiche Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere der Bau der Bundesstraße B 207-neu mit 2,5 Mio. Euro, in die Kosten eingeflossen sind. Letztlich konnten diese Aufwendungen aber nicht vollständig durch Verkaufserlöse kompensiert werden. Vor dem Hintergrund des Investitionsvolumens kann man aufgrund der geringen Höhe der Unterdeckung von einem ausgeglichenen Projektergebnis sprechen.

Der Rahmenplan und seine marktgerechte Umsetzung - Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit

Der Rahmenplan von 1996 folgte dem Ideal einer urbanen Stadterweiterung (z. B. hoher Anteil an Geschosswohnungsbau, Ansiedlung wissenschaftsbezogenen Gewerbes, „Solarstadt“ mit Modellcharakter, autofreie Bereiche, Flaniermeile am Carlebach Park etc.). Doch außerhalb dieses Planungsideals stand die Realität in der Form eines sich ständig verändernden Immobilienmarkts. Diese Diskrepanz, verbunden mit der Notwendigkeit einer zügigen Vermarktung der Grundstücke, hatte zum Ergebnis, dass der Rahmenplan immer wieder mit der Realität abgeglichen und an die jeweiligen Vermarktungschancen angepasst werden musste.

Die Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit des Projekts und die Wahrung der vorgegeben städtebaulichen Qualität führten zur Fortschreibung des Rahmenplans von 1996. Diese Anpassung basierte auf dem Realisierungskonzept „Hochschulstadtteil Lübeck“, das die LEG im März 2000 als Machbarkeitsstudie vorlegte. Darin wurden insbesondere die Inhalte der einzelnen Bereiche wie Wohnen oder Wissenschafts- und Technologiepark genauer definiert, das Nachfragepotenzial abgeschätzt, der Aufwand und die Wirtschaftlichkeit kalkuliert sowie Vorschläge zur konkreten Umsetzung der Gesamtmaßnahme gemacht. Die Zielsetzungen sind in einen Rahmenplan eingeflossen, der Anfang 2001 unter Federführung der Gesellschaft fertig gestellt und im März 2001 von der Lübecker Bürgerschaft beschlossen wurde.



Empfehlungen des Realisierungskonzepts

Die gravierendste Änderung betraf die Reduzierung des Geschosswohnungsbaus zugunsten des Anteils an Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern. Der ursprüngliche Anteil dieser Bebauung zum Geschosswohnungsbau betrug 1/3 zu 2/3 und wurde praktisch umgekehrt. Notwendig machte dies der Bauboom im Mietwohnungsbau in den 90er Jahren, der auch in naher Zukunft keine Mengeneffekte mehr erwarten ließ. Außerdem bestand die Gefahr für den Lübecker Wohnungsmarkt, „dass durch qualitativ hochwertige Angebote weitere Leerstände bei den nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen entstehen“⁽¹⁾. So ging auch von der Lübecker Wohnungswirtschaft diesbezüglich keine Initiative aus. Deren Potenziale wurden überwiegend zur qualitativen Aufwertung des eigenen Wohnungsbestands genutzt. Es treten, so wurde befürchtet, lediglich Verschiebungen der Einwohner in die Neubaugebiete zum Nachteil bestehender Wohnangebote ein. Diese Befürchtung trat nicht ein.

Einer der weiteren Änderungsvorschläge betraf die Versorgung des neuen Stadtteils mit Energie. Die Vorhaltung einer Zentralen Nahwärmeversorgung (durch ein Holzhackschnitzelheizkraftwerk) wurde im Realisierungskonzept empfohlen, da keine ausreichende Akzeptanz für flächendeckende Solardächer zu erwarten war.

Eine weitere Empfehlung betraf die Qualitätssicherung: Zur Sicherung hochwertiger Architektur und Freiraumplanung sollten parallel zu den B-Plänen Gestaltungsrichtlinien entwickelt und durch einen städtebaulichen Vertrag mit der HEG als ein weiteres Entscheidungskriterium bei der Vergabe der Grundstücke an potenzielle Erwerber verankert werden.

Diese Änderungen gingen in den Rahmenplan 2000 ein, der damit aus Sicht der Stadt und der politischen Gremien zu einer umsetzbaren Planungsgrundlage wurde.

Anpassung und weitere Änderungen des städtebaulichen Konzepts

Im Zuge der Realisierung des Projekts ergaben sich im Jahr 2007 weitere Zwänge zur erneuten Fortschreibung des Rahmenplans, bzw. der zwischenzeitlich vorliegenden Bebauungspläne. Diese betrafen die Ausweisung von Gewerbegebieten für technologisch ausgerichtete Gewerbebetriebe, weiterhin die bauliche Trennung der Misch- / Kerngebiete beiderseits des Stadtparks und die Ausweisung von Hochgaragen in den Mischgebieten.

Die Gewerbeflächen, die als „WTP“-Flächen (für Wissenschafts- und Technologiepark) bezeichnet wurden, sollten mit Bezug auf das Kompetenzzentrum für Medizintechnik von Uni und Fachhochschule an technologieorientierte Betriebe veräußert werden. Dieses enge Raster wurde, aufgrund fehlender Nachfrage, geöffnet. Somit konnten Flächen auch an andere Betriebe abgegeben werden.

Im Bereich der Mischgebietsflächen, insbesondere am Carlebach Park, ergaben sich längere Veräußerungszeiträume. Letztlich hatte sich ein Investor, die Fa. Semmelhaack aus Elmshorn, gefunden, der den nördlichen Teil der Blockrandbebauung zum Carlebach Park durch Geschosswohnungsbau realisierte. Die fehlende Nachfrage hat dazu geführt, dass das städtebauliche Konzept aus ökonomischen Gründen fortgeschrieben werden musste, da der Investor eine Verbindung der Blöcke wünschte. Dies führte durch geänderte Bauformen und -ausmaßen (z. B. Reduzierung der Sichtachsen im nördlichen Blockrand mit jeweils 14 m Breite von acht auf vier) aus Sicht der Bewohner der gegenüberliegenden Paul-Ehrlich-Straße zu einem Qualitätsverlust gegenüber der ursprünglichen Planung (2).

Weitere Änderungen betrafen die Erdgeschossbereiche der Bebauung am Carlebach Park. Hier galt es, einen „bauwirtschaftlich vertretbaren Mix“ aus Wohnen und gewerblichem Besitz zu finden. Die ursprünglich angedachte Nutzung der Erdgeschossbereiche am Parkrand für Handel und Gastronomie konnte nicht umgesetzt werden. Der Grund hierfür liegt u. a. in der Konzentration des Handels im Kernbereich des Einkaufszentrums und den anliegenden Bereichen.

Der Stellplatzbedarf sollte nach dem Rahmenplan 2000 in Hochgaragen abgedeckt werden. Da das Konzept nicht nachfragegerecht war, wurde eine Unterbringung der Stellplätze im jeweiligen Baublock durch Tiefgaragen oder ebenerdig ermöglicht. Allerdings konnte erreicht werden, dass das Einkaufszentrum ohne riesige ebenerdige „Stellplatzwüsten“ auskommen konnte, indem auf dem Dach geparkt wird. Letztendlich ging es immer darum, den möglichen Kompromiss unter maximaler Beibehaltung vorgegebener Leitbilder zu erreichen.





Blick nach Westen im Carlebach Park

Wachstumsfördernde Stadtentwicklung Positive stadtökonomische, regionale und überregionale Auswirkungen

Finanzschwache Kommunen können kaum ausreichende Investitionen tätigen, um die Zukunft der Stadt zu sichern. Dies ist allenfalls noch dann möglich, wenn auf stadteigenen Flächen Stadterweiterung betrieben wird, d. h. aus den Verkaufserlösen die Aufwendungen der Stadt, insbesondere für die Technische und Soziale Infrastruktur finanziert werden.

Neue Einwohner und zukunftsfähiges Gewerbe sollen die Stadtentwicklung fördern und für den Haushalt der Stadt positive Effekte erzielen, insbesondere durch zusätzliche Einnahmen aus dem Steueraufkommen der Einkommen- und Gewerbesteuer. Auch der demografischen Entwicklung soll durch Zuzug junger bauwilliger Menschen entgegen gewirkt werden.

Eine Analyse des Projekts hinsichtlich seiner finanzwirtschaftlichen und stadtökonomischen Auswirkungen wurde im Vorfeld des Projektes nicht durchgeführt. Eine entsprechende Wirkungsanalyse mit verlässlichen Aussagen kann aufgrund des fehlenden Datenmaterials auch zum Abschluss des Projekts nicht durchgeführt werden. Gleichwohl gibt es Hinweise hinsichtlich der Rentabilität von städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere der Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen (Difu 3).





Perspektiven

Seite 52-63

Neue Bewohner - eine Investition für die Zukunft

Lübeck hat durch den Hochschulstadtteil neue EinwohnerInnen gewonnen. Über das Ausmaß der Wanderungsgewinne von außerhalb liegen keine entsprechenden Zahlen vor. Nach Angaben des Statistischen Amtes der Hansestadt Lübeck kann von einem Einwohnergewinn von ca. 50% der Bevölkerung des Hochschulstadtteils ausgegangen werden. Die andere Hälfte ist das Ergebnis einer Binnenwanderung. Ein Hinweis darauf, dass zum Zeitpunkt der Baulandvergabe für den Eigenheimbau im Hochschulstadtteil ein deutlicher Nachfrageüberhang seitens Lübecker Einwohner bestand. Daher wurde von der Stadtplanung bei der Baulandvergabe eine Bevorzugung der bereits in Lübeck ansässigen Bewerber angestrebt. Durch die Baulandvergabe auch an Lübecker Haushalte konnte die Abwanderung in das Umland verhindert werden. Lübeck erwies sich als attraktiver Wohnstandort.

Neue EinwohnerInnen bringen der Stadt über erhöhte Schlüsselzuweisungen höhere Einnahmen. Allerdings werden im Zuge des Kommunalen Finanzausgleichs auch wieder Abzüge vorgenommen durch das nun verbesserte Verhältnis zwischen Bedarf und Steuerkraft (Erhöhung der Steuerkraftsumme). Insofern ist der Ansatz für Lübeck 800 bis 1.000 Euro/Einwohner eine Richtgröße, die jedoch die Kosten der Binnen- und Außenerschließung der Baulanderschließung nicht berücksichtigt.

Da im Hochschulstadtteil die Binnenerschließung aus den Erlösen der Grundstücksverkäufe finanziert wurde, verbleiben die Kosten der Außenerschließung (z. B. 15% der Kosten der B 270-neu zwischen Kronsforderallee und Landgraben) sowie die Kosten der Sozialen Infrastruktur (Grundschule, Kindertagesstätten), einschl. deren Betriebskosten bei der Hansestadt Lübeck. Aufgrund durchgeführter Modellrechnungen kann davon ausgegangen werden, dass durch den Einwohnerzuwachs kurzfristig kein Mehrwert entstanden ist. Erst in der längerfristigen Betrachtung stellen sich über eine Erhöhung des Steueraufkommens positive finanzwirtschaftliche Effekte ein. Ein wesentliches stadtökonomisches Ziel war die Gewinnung neuer Einwohner und die Reduzierung der Abwanderung von jungen Haushalten in das regionale Umland. Trotz unsicherer Datenlage kann davon ausgegangen werden, dass der Hochschulstadtteil zur Realisierung beider Ziele einen erheblichen Beitrag geleistet hat. Die Ansiedlung dieser Haushalte durch die Ausweisung von Wohngebieten verursacht zwar Kosten, stabilisiert jedoch mittel- und langfristig sowohl die kommunalen Einnahmen als auch das nachfragerrelevante verfügbare Einkommen und fördert die Attraktivität der Hansestadt Lübeck als Wohn- und Arbeitsstandort. Die Besiedlung als auch die Verhinderung von Abwanderung stellen insofern eine notwendige Zukunftsinvestition der Hansestadt Lübeck dar.



Kinderspielplatz Grisu



Unternehmensansiedlung im TZL

Lübeck verbindet Wirtschaft und Wissenschaft

Nach dem Rahmenplan sollte im Hochschulstadtteil ein Hochttechnologie-Standort entstehenden. Angestrebt wurde der Besatz des Gewerbegebietes mit Unternehmen, die den Wissenschaftstransfer von Medizinischer Universität, Fachhochschule und Fraunhofer Institut u. a. gemäß betrieblicher Ausrichtung als Cluster nutzen, zur erfolgreichen eigenen Entwicklung, aber auch mit dem Effekt einer Aufwertung der Hansestadt Lübeck als innovativer Technologiestandort und letztlich dem Ziel, über Wertschöpfungsprozesse zu einer Erhöhung der Steuereinnahmen zu kommen. Die Multifunktionscenter (MFC) des Wissenschafts- und Technologieparks im Eigentum des Technikzentrum Lübeck (TZL) sind das Gelenk zur Universität und Fachhochschule. Dieser TZL-Campus ist sowohl Technologie- und Gründerzentrum als auch Wissenschafts- und Technologiepark. Er bietet günstige Rahmenbedingungen für die Konzept-, Start- und erste Entwicklungsphase junger, insbesondere innovativer, technologieorientierter Unternehmen und darüber hinaus günstige Bedingungen für ihr weitergehendes Wachstum. Dies geschieht überwiegend in drei Hauptfeldern:

1. Beratungs- und Unterstützungsleistungen für Unternehmensgründer und junge Unternehmen, Begleitung der Unternehmensentwicklung, Einbindung in das Kontakt- und Kommunikationsnetzwerk des Zentrums etc.
2. Ein differenziertes Angebot an Infrastruktur für die Unternehmen in den verschiedensten Bereichen, z. B. vom temporär mietbaren Konferenzraum bis zur Präsentationstechnik, von Telekommunikation und Internetanbindung bis zu Laborausstattung, von klassischen Dienstleistungen wie Empfang, Postservice bis zu Projektmanagement etc.
3. Ein Angebot an Räumlichkeiten für den Start und die erste Entwicklung der Unternehmen in hoher Flexibilität hinsichtlich Zeit, Größe und Konditionen entsprechend deren Entwicklung.

Das TZL realisiert diese Grundaufgaben aus einer Hand mit hoher Effizienz und unter Einbeziehung eines Netzwerkes von Experten und Partnern.



MFC-Gebäude am nördlichen Rand des Carlebach Park

Dr. Raimund Mildner

Geschäftsführer des TZL, bewertet die Entwicklung des Hochschulstadtteils, speziell im gewerblichen Bereich außerhalb des TZL-Campus, mit kritischen Worten. Der promovierte Diplomvolkswirt und Diplomsozialwirt kümmert sich neben den Gebäuden und ihren Mietern vor allem auch um die Vernetzung von Hochschulen und Wirtschaft in Technologieprojekten und engagiert sich für diese Verbundvorhaben sowohl in der Lübecker als auch in der bundesweiten Technologieszene.

„Die Planung zur Entwicklung des Hochschulstadtteils war exzellent. Die Grundidee, die die WTP Gesellschaft gemeinsam mit der Stadt verfolgte, die Standbeine Wohnen, Arbeiten und Ausbildung miteinander zu verknüpfen, bot optimale Voraussetzungen dafür. Leider hat nach unserer Sicht der Dinge die Stadt Lübeck durch eine zu ungeduldige und wenig systematische Vermarktung der gewerblichen Flächen Potentiale für die Stadtentwicklung frühzeitig verschenkt. Die ursprüngliche Planung, die Ansiedlung von technologieorientierten Unternehmen in Vernetzung mit den Uni-Instituten und Forschungseinrichtungen zu betreiben, konnte unter diesem Zeitdruck in dem Maße nicht stattfinden. Endogenes Potential braucht Zeit für die Entwicklung!

Spätestens seit der rasant positiven Entwicklung des BioMedTec-Wissenschaftscampus und der MFC-Erweiterungen des TZL weiß man, welche Wertschöpfung dies langfristig für den Hochschulstadtteil und letztlich für die Stadt Lübeck bedeutet!“



Das Technikzentrum Lübeck (TZL)

Das Technikzentrum Lübeck (TZL) ist ein Gemeinschaftsunternehmen der Lübecker Wirtschaft zur Förderung von Innovation, Wissenstransfer und Unternehmensgründungen. Die TZL GmbH fördert nach dem Motto „Innovation durch Kooperation“ die Zusammenarbeit zwischen Unternehmen und Hochschulen auf der Basis von Innovationsprojekten im Bereich der Medizintechnik, Biotechnologie und Informatik sowie in den Ingenieurdisziplinen.

Am Standort Campus eingebettet im Hochschulstadtteil verfügt das TZL insgesamt über sechs Multifunktionsgebäude mit flexibel ausstattbaren Büro-, Labor- und Produktionsräumen nebst ergänzenden Infrastruktur- und Service-Leistungen. Zwei weitere MFC-Gebäude (MFC 7 + 8) eröffnen in 2014. In unmittelbarer Nachbarschaft zu den Uni-Instituten und Forschungseinrichtungen können frühzeitig und systematisch junge Forschungs- und Entwicklungsprojekte eingebunden werden. Kurze Wege erlauben gute Kontakte zu einem nahen Transfer-Umfeld und zu kompetenten Ansprechpartnern.

Der Wissenschaftsstandort Lübeck wird durch eine Erweiterung der Fraunhofer-Einrichtung für Marine Biotechnologie (EMB), von z. Zt. 1.200 Quadratmeter im Hochschulstadtteil, auf einer Betriebsfläche von ca. 5.000 Quadratmeter im nahen Campus Gelände im Jahr 2015 weiter gestärkt.

Mit der Ansiedlung neuer Firmen wird nicht nur Lübeck als Hochtechnologiezentrum gestärkt, sondern es entstehen zusätzliche Arbeitsplätze; darüber hinaus ergeben sich auch positive Wirkungen auf die

Kommunal Finanzen: Es kommt in der Regel zu einer Erhöhung des Aufkommens aus der Gewerbesteuer sowie der Grundsteuer sowie der Zuflüsse aus dem Gemeindeanteil der Einkommensteuer. Die Bedeutung dieser positiven Einflüsse auf den Kommunalhaushalt wird zwar dadurch abgeschwächt, dass diese betreffenden Mehreinnahmen eine erhöhte kommunale Finanzkraft und damit eine Kürzung der finanzausgleichsbedingten Schlüsselzuweisungsansprüche implizieren, gleichwohl bleibt per Saldo ein positiver fiskalischer Nettoeffekt.

Professor Dr. Charli Kruse

Leiter der Fraunhofer Einrichtung für Marine Biotechnologie, Biologe; Mitglied der Technisch-Naturwissenschaftlichen Fakultät sowie der Medizinischen Fakultät der Universität zu Lübeck.

„Der aktuelle Standort des Instituts im MGZ-Gebäude und der künftige am Campus sind sehr gut. Beide bieten den Vorteil der kurzen Wege und der bestmöglichen Anbindung zu Universität und Fachhochschule. Durch diese Bündelung von Forschungskapazitäten wird es immer weiter gelingen, Lübeck als eine gut sichtbare Wissenschaftsstadt zu etablieren, so dass man von Lübeck nicht nur als Hansestadt spricht, sondern vor allem als innovative Wissenschaftsstadt von internationalem Ruf. Hier entsteht eine Marke. Für ihre regionale Verankerung muss sich die Stadt aber stärker positionieren! Durch den Aufbau des Wissenschaftscampus werden wir die bereits entstandene Wertschöpfungskette noch weiter verstärken und durch Synergieeffekte für gemeinsame Entwicklungen nutzen.“



Fraunhofer Einrichtung für Marine Biotechnologie (EMB)

Die Fraunhofer-Einrichtung für Marine Biotechnologie ist Anfang 2008 in Lübeck gegründet worden. Sie ist entstanden aus der 2004 gegründeten Arbeitsgruppe „Zelldifferenzierung & Zelltechnologie“ an der Universität zu Lübeck, die dort vom Fraunhofer-Institut für Biomedizinische Technik etabliert wurde. Grundlage dieser Entscheidung waren Forschungsergebnisse im Bereich der adulten Stammzellforschung, die an der Universität zu Lübeck gewonnen wurden und als Grundlage für neue Therapien verwendet werden können. Die EMB konzentriert sich vornehmlich auf Technologie- und Technikentwicklung in den Bereichen Zelltechnologie, aquatische Biotechnologie und zellbasierte Medizintechnik und etabliert sich als Partner der Wirtschaft und der Medizin. Im medizinischen Bereich arbeitet die EMB eng mit der Universität zu Lübeck zusammen, mit der sie mehr als ein Dutzend Forschungsprojekte betreibt. Die Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Lübeck fokussiert vor allem auf den anwendungsorientierten industriellen Bereich.

Die EMB ist Partner der EXIST-Gründerhochschule und Mitglied des BioMedTec-Wissenschaftscampus Lübeck. Die Uni zu Lübeck wurde im Januar 2013 mit dem Prädikat „EXIST-Gründerhochschule“ vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie als eine der drei bundesweit besten Hochschulen ausgezeichnet. Besonders überzeugend galt ihre Strategie zur Unterstützung von Existenzgründungen an Hochschulen.

Unternehmenszuwachs und gemeindeinterne Umverteilung

Insgesamt haben sich im Hochschulstadtteil 90 Betriebe angesiedelt ohne Einkaufszentrum, und zwar im nördlichen Bereich 33 Betriebe und im südlichen Bereich 57 Betriebe. Sieben Betriebe kamen von außerhalb Lübecks. Neu angesiedelt haben sich zudem in den MFC (1-6) rund 30 neue Gründerbetriebe und 20

Ausgründungen aus dem Hochschulbereich, sogenannte Units (ein Unit = Mieter und Projektgruppe aus Uni / UKSH), so dass von einem Unternehmerzuwachs insgesamt von ca. 37 Betrieben ausgegangen werden kann. Hinzu kommen die in Lübeck bisher nicht vertretenen Handelseinrichtungen im Mönkhof Karree.



Forum und Haupteingang des MGZ an der Paul-Ehrlich-Straße 1-3

Das Medizinische Gesundheitszentrum (MGZ)

Das Ende 2008 fertiggestellte Medizinische Gesundheitszentrum (MGZ) zählt mit 10.000 qm Gesamtfläche zu den größten medizinischen Einrichtungen dieser Art in Schleswig-Holstein. In dem viergeschossigen Gebäude mit Tiefgarage stehen zahlreiche Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen sowie ein Therapiezentrum, Laboratorien und ein separater OP-Bereich für ambulante Operationen zur Verfügung. Die Planung für das Gesundheitszentrum sah die Konzentration einzelner Facharzttrichtungen in medizinischen Kompetenzzentren vor. Im Gebäude befindet sich auch das Fraunhofer Institut für Marine Biotechnologie EMB. Im Erdgeschoss findet sich ein Branchenmix von Läden.

Thomas Schäper

Vorstandsvorsitzender und Sprecher der Terra Real Estate AG, Eigentümerin und Betreiberin des Medizinischen Gesundheitszentrums

„Wir verfolgen den Trend, die Qualität der medizinischen Leistung durch eine starke interdisziplinäre Koalition von Ärzten zu fördern. Die Bündelung wie hier im MGZ übt eine überregionale Zugkraft für Patienten aus, das Vorteile für alle Beteiligten bringt. Wünschenswert sind weiterhin die Kooperation mit der Uni/UKSH sowie die Niederlassung weiterer Fachärzte. Die Betreiber hätten sich jedoch gewünscht, dass die direkte Anfahrbarkeit über den Mönkhofer Weg möglich ist.“

Bedeutsam für die weitere Entwicklung Lübecks als Wirtschaftsstandort sind insbesondere die Gewerbebetriebe im Bereich der Hochtechnologie sowie die Ausgründungen aus dem Hochschulwesen im Bereich der Biotechnologie, der Medizin und Medizintechnik.

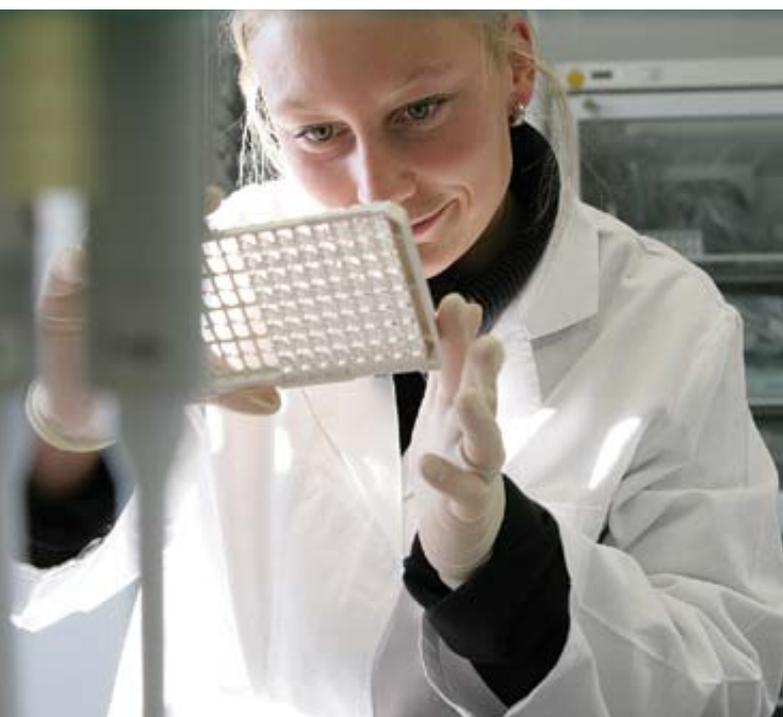
Damit hat die Hansestadt Lübeck, ausgehend von der durch die Ansiedlung und Förderung von wissenschaftsaffinem Gewerbe, im Hochschulstadtteil die Weichen für die Entwicklung zu einem Wissenschafts- und Hochtechnologie-Standort gestellt.

Dies erbrachte in etwa 1.000 neue Arbeitsplätze, davon 650 allein im technologischen Bereich, wobei die im Rahmenplan formulierte Erwartung von ca. 400 Arbeitsplätzen bei weitem übertroffen wurde.

Produktionswirkung und Beschäftigungseffekte

Ein weiterer positiver stadtökonomischer Effekt mit regionalen und überregionalen Auswirkungen ergibt sich aus dem umgesetzten Bauvolumen. Was dessen Höhe anbetrifft, so liegen für den privaten und gewerblichen Bereich keine Zahlen vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die von der HEG auf der Grundlage des Rahmenplans von 2000 vorgenommene Schätzung von rd. 0,75 - 1,0 Mrd. Euro als Investitionsvolumen erreicht worden ist. Legt man für die Bereiche Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhausbau, gewerblichen und öffentlichen Hochbau sowie Tiefbau einen durchschnittlichen Multiplikatoreffekt von 2,45 (4) zugrunde, so haben die Bauinvestitionen eine Produktionswirkung von weit mehr als dem doppelten des Investitionsvolumens erzielt.

Was den Beschäftigteneffekt anbetrifft, so kann bei einem Bauvolumen von ca. einer Mrd. Euro von einem direktem Effekt von ca. 10.000 Beschäftigten ausgegangen werden. Dieser erhöht sich durch indirekte Effekte, einschließlich Kreislaufeffekten, auf über das Doppelte (Multiplikatoren: Wohnungs- und öffentlicher Hochbau 2, Tiefbau 2,4 und gewerblicher Hochbau 2,5) (5). Mit dem Projekt Hochschulstadtteil wurde durch den Einsatz privater, halböffentlicher und öffentlicher Mittel Wertschöpfung in erheblichem Umfang betrieben. Das Investitionsvolumen hat von seiner Produktionswirkung sowie seiner Beschäftigungseffekte den Wirtschaftsraum Lübecks gestärkt, und zwar in allen Bereichen, mit einem erheblichen städtischen Wohlfahrtseffekt. Dieser hat sich gleichermaßen positiv auf die Einnahme- und Ausgabeseite der Kommune ausgewirkt. Während zusätzliche Steuern und Gebühren die Einnahmesituation der Gemeinde verbesserten, führte der Beschäftigungseffekt der Investitionen auch zu einer Entlastung des Sozialhaushalts von Stadt und Region.





Wohnen im Hochschulstadtteil

Gespräche mit BewohnerInnen ergaben als Grund für die Wahl des neuen Wohnorts an, dass ein Stadtteil gesucht wurde, wo viele Kinder wohnen, die sich gegenseitig besuchen können, wo viel Freiraum für Kinder angeboten wird. Wie die Mehrheit der Eltern berichtete, war das Angebot für Kinder im Wohngebiet, bestehend aus Kinderkrippe, Grundschule, Kita, Sport und Spiel in unmittelbarer Nähe ausschlaggebend. Und auch: Wohnen in einem jungen Stadtteil mit jungen Erwachsenen, die ein interessantes soziales und kulturelles Umfeld für die Eltern darstellen. „Gute Nachbarschaft“ zu finden oder zu entwickeln genießt eine hohe Priorität bei allen Altersgruppen. Ein weiterer Indikator für die Attraktivität des Stadtteils ist die Tatsache, dass immer mehr ältere Menschen ihren Wohnort hier wählen, zum Teil um in der Nähe der ebenfalls dorthin gezogenen Kinder zu bleiben, aber auch um die Vorteile des zentrumnahen Wohnens im gebotenen Umfeld mit dem schönen Stadtpark zu nutzen.

Offensichtlich beginnen sich Familienformen aus mehreren Generationen zu bilden, der gewünschte Mix der Bevölkerungsstruktur nimmt zu.

Der Hochschulstadtteil ist noch jung. Die einstigen „Pioniere“ sind etabliert, einiges hat sich seit den Anfängen geändert, alle Grundstücke sind bebaut, es ist enger geworden, die Einrichtungen sind ausgebucht und kämpfen mit Raumproblemen. Auch die ersten Grundschüler haben die Schule verlassen – es entstehen andere Bedürfnisse und Vernetzungen. Aber das alles deutet darauf hin, dass der Stadtteil auf dem besten Wege ist, eine positive gesellschaftliche Entwicklung zu durchlaufen.

Weitere aktuelle Projekte weisen auf eine interessante zukünftige Wohnform hin: Im nördlichen Bereich des Hochschulstadtteils sind weitere Bauvorhaben für ca. 80 Einheiten für studentisches Wohnen geplant.



Eingangspforte zur Zauberwiese

Der Naturkindergarten Zauberwiese

Er befindet sich auf einer wunderschönen Wiese am östlichen Rand des Hochschulstadtteils. Hervorgegangen aus einer Elterninitiative, hat er das Ziel, den Kindern ein Aufwachsen mit den Besonderheiten eines Naturkindergartens zu ermöglichen. Die Zauberwiese bietet den Kindern vielfältige Möglichkeiten, ihren Bedürfnissen nach Bewegung, Erlebnis und Abenteuer ausgiebig nachzukommen. Gleichzeitig ist dort genug Raum für Besinnung, Ruhe und Erholung. Die Kinder nehmen hier mit allen Sinnen die Natur im jahreszeitlichen Wechsel wahr, lernen vieles über heimische Tiere und Pflanzen und entwickeln ihr Bewusstsein für Umwelt und Gemeinschaft.

Dieser wertvolle Erfahrungsschatz gibt dem Kind ein Fundament, um auf seinem weiteren Lebensweg in einer zunehmend technisch und ökonomisch geprägten Welt zu bestehen. Das Spektrum des Erfahrens und Lernens wird durch regelmäßige Vorschulangebote, Sprachförderung, externe Angebote und kulturelle Ausflüge erweitert. Die mittlerweile drei Gruppen werden von ausgebildeten Erzieherinnen geleitet. Neben den umfangreichen Möglichkeiten auf der Wiese werden auch angrenzende Wälder und Wiesen als Entdeckungsraum genutzt. Bei sehr schlechtem Wetter bietet der jeweils gruppeneigene Zirkuswagen einen gemütlichen Unterschlupf.

Manuela und Holger Eggerichs

Seit 2004 wohnhaft mit ihren fünf Kindern im Hochschulstadtteil. Sie sind seit 2005 Gründer des Naturkindergarten Zauberwiese im Hochschulstadtteil. Initiatoren des Vereins projekt natur / lubeca e.V. im August 2010. Projektleiter von cloudsters, Plattform für Entrepreneure mit frischen Ideen für soziale und kommerzielle Projekte. Sie treten für komplexe Unternehmensanwendungen in der Zusammenführung von wirtschaftlichen und philanthropischen Ideen, die volkswirtschaftlich sinnvoll erscheinen, ein. Das projekt natur war lubecas erstes Projekt, mit dem Ziel, Gemeinschaftssinn und Naturverständnis in der Kinder- und Jugendarbeit zu fördern.

„Zu Anfang herrschte eine gemeinsam geteilte Aufbruchsstimmung, ein Magnet für viele Familien: gemeinsame Verantwortung, Events, Bauen, Planen, auf Kinder aufpassen, also viele positive Elemente. Daraus ist das Projekt Zauberwiese erwachsen. Wir sind aus der Enge der Lübecker Altstadt für eine kinderreiche Familie hierhin gezogen, um dies alles auszuleben, die Bewegungsfreiheit und auch die Kooperation zu genießen.“

Jetzt ist es enger geworden, das anfängliche Flair hat sich verändert, es sind andere Probleme aufgetaucht: zu viel Verkehr, Lärmbelästigung, zu wenig Ruhe in der Schule aufgrund der dichten Belegung. Wir vermissen insbesondere das früher geplante Angebot eines zentralen kommunikativen Marktplatzes mit Cafeteria u. a. Auch das Fehlen des Boulevards am Stadtteilpark macht sich bemerkbar, dafür kann man die Kinder aus 300 Meter Entfernung im Auge behalten! Positiv ist aber, dass die frühere nachbarschaftlich Vernetzung, trotz mancher Wechsel und mit anderen Aufgaben, erhalten geblieben ist.“

Silke Karmann

wohnhaft mit Mann und zwei Kindern im Hochschulstadtteil. Sie wirkt im UKSH-Gesundheitsforum seit August 2012 (www.uksh.de, Gesundheitsforum, Vortragsreihe der Ärzte über diverse medizinische und ähnliche Themen für Interessierte im „Alten Kesselhaus“) und engagiert sich ehrenamtlich u. a. für das projekt natur (Organisation der Nachmittagsgruppen Wiesenwichtel und Wiesentrolle, Paul-Klee-Schulgarten-Projektbegleitung, Ferienpassaktion...). Sie ist beim Schulverein Patin bei cloudsters, beim Schulverein, u.a.m.

„Wir haben die Stadtnähe gesucht und uns sofort in die fertige Doppelhaushälfte verliebt. Der Raum, die Landschaft, die Natur um uns herum hat uns hier fasziniert. Unsere Kinder haben ganz schnell Fahrrad fahren gelernt! Jetzt müssen wir Ihnen eher beibringen auf den Verkehr zu achten und was ein Zebrastreifen bedeutet, wovon es im Hochschulstadtteil leider nur einen gibt. Für meine Tätigkeit ist der Wohnstandort optimal. Ich beobachte auch, wie der nahe Campus durch die Studenten angenommen wird - es ist ein besonderer Ort. Da ist es belebt, es finden kleine Veranstaltungen statt, es vernetzt sich immer mehr mit den Aktivitäten in der Uni und Fachhochschule. Es sollte noch stärker ins Wohngebiet mit einbezogen werden!“



Internationaler Austausch: Studentinnen der Fachhochschule Lübeck im Campus des Carlebach Parks



Eingang zur betreuten Grundschule im Hochschulstadtteil

Die Paul-Klee-Schule

Die **Paul-Klee-Schule** wurde 2005 gegründet und nach dem Maler Paul Klee benannt. Die Grundschule ist eine offene Ganztagschule und arbeitet mit mehreren Kooperationspartnern zusammen. Im Sinne des Namensgebers finden hier Projekte in Zusammenarbeit mit KünstlerInnen statt, außerdem bestehen Kooperationen mit dem Theater der Hansestadt Lübeck und dem Operettenverein Lübeck e.V.

Sonja Giesow

Leiterin der Paul-Klee-Schule bis Sommer 2013. Sie unterrichtete die Fächer Mathematik und Musik und kümmerte sich neben dem Unterricht noch um die Personalplanung, Elternarbeit, Verwaltung, Haushaltsführung, Schulentwicklung, Öffentlichkeitsarbeit, Krisenmanagement und vieles andere mehr. Ihre bevorzugten Projekte: Musikveranstaltungen (Schulkonzerte), gemeinsames Singen.

„Der Name Paul Klee ist Programm. Die technische Vielfalt des Werkes Klees, mit Zeichnungen, Druckgrafik und Malerei, bietet uns in der Schule einen unglaublich großen Rahmen der Beschäftigung mit der Kunst. Außerdem gibt sein wunderbarer Satz „Ich kann nicht schnell, ich muss mich entwickeln“ gerade Kindern viel Halt, ihr eigenes Wachsen und Werden wahrzunehmen.

In unserer Schule im Hochschulstadtteil ist es gelungen, eine soziale Durchmischung gerade bei dem hohen Anteil von Kindern mit Migrationshintergrund problemlos zu erzielen. Ein großes Problem bleibt die Raumbeschaffung. Entgegen dem Trend in der Stadt entwickelte sich der Hochschulstadtteil zum kinderreichsten Stadtgebiet Lübecks. Wir sind jetzt 4,5-zügig und werden im kommenden Jahr 6-zügig bei insgesamt 18 Klassen. Insgesamt nehmen jetzt 200 Kinder die Schulbetreuung in Anspruch.“



Die kirchliche Einrichtung der Ev.-Luth. Kirchengemeinde St. Jürgen im Stadtteilzentrum

Die Oase

Die kirchliche Einrichtung im Hochschulstadtteil wurde am 3. Juni 2006 feierlich eingeweiht. Zur Kirchengemeinde gehören die vier Kirchen St. Jürgen, St. Augustinus, St. Martin und die Kreuz-Kirche. Der Gemeinderaum „Oase“ der Ev.-Luth. Kirchengemeinde in St. Jürgen im Stadtteilzentrum des Hochschul-

stadtteils bietet unter der Leitung von Pastorin Katja von Kiedrowski, einen Ort für religiöse und kulturelle Veranstaltungen sowie für die Gemeindearbeit im Hochschulstadtteil und im Bornkamp. Die „Oase“ wird als Raum der Stille ebenso genutzt wie für Andachten und Gespräche sowie für die „Kinderkirche“, Kinderbibeltage oder den Konfirmandenunterricht.

Pastorin Katja von Kiedrowski

betreut die Einrichtung für den Hochschulstadtteil und den Bornkamp.

„Ich erlebe hier sehr viele Familien, die sehr engagiert sind. Kirche spielt im Hochschulstadtteil für Eltern und Kindern eine Rolle! Angebote werden gerne angenommen, Kirche ist für sie nichts Fremdes. Wir zählen bereits über 2.000 Gemeindemitglieder. Die Kinder und Jugendlichen im Stadtteil sowie im Bornkamp sind sehr wohlherzogen und interessiert. Ich stelle eine ständig wachsende Kontaktzahl auf, die gern an Veranstaltungen teilnehmen. Das sind die Gottesdienste, die viermal jährlich auch im „Stadtteilcafé“ des AWO-Service-Hauses stattfinden, die Gesprächskreise, die Kinderkirche und vor allem immer häufiger Aufgaben in Richtung Ökumene. Gute Kontakte gibt es auch mit der Schule und auch der „Zauberwiese“, beide sind sehr stark eingebunden mit Einsegnungen u.a.m. Ich wünsche mir, dass die Gemeinschaft, so wie sie jetzt ist, weiter gelebt werden kann.“

Wissenschaft als fester Bestandteil der Stadtentwicklung

Befragungen des Fraunhofer-Instituts für Arbeitswirtschaft und Organisation ergaben, dass der Anteil des Produktionsfaktors Wissen an der Wertschöpfung auf über 50 Prozent geschätzt wird – Tendenz steigend (6). Wissen und wirtschaftliche Entwicklung lassen sich nicht voneinander trennen. Wenn Wissenschaft ein fester Bestandteil der Stadtentwicklung in Lübeck wird, profitieren davon die lokale Wirtschaft, die Stadt als Lebensort und ihre Bürger in vielfältiger Weise. Lübeck gewinnt ein eigenes, unverwechselbares Profil, das die Stadt in ihrer Rolle als attraktiver Wohn- und Arbeitsort im regionalen Wettbewerb stärkt.

Auch für den weiteren Ausbau des Hochtechnologiestandort Lübecks ist die weitere Entwicklung der Wissensökonomie von großer Bedeutung. Über deren Erfolg und Misserfolg entscheiden Zugang, Strukturierung und Umsetzung des Wissens. Hierzu kann der Hochschulstadtteil auch in Zukunft einen entscheidenden Beitrag leisten.

Schon heute hat die Hansestadt Lübeck mit der Ausrichtung und Förderung von wissenschaftsaffinem Gewerbe im Hochschulstadtteil die Weichen gestellt für die Entwicklung zu einem Wissenschafts- und Hochtechnologie-Standort. Ausgehend von der Biotechnologie, der Medizin und Medizintechnik sowie zwischenzeitlich der Fraunhofer-Einrichtung für Marine Biotechnologie, entwickelt sich eine Wertschöpfungskette, die über die nächsten Jahrzehnte das Wachstum von Stadt und Region entscheidend bestimmt und alle Bereiche der Gesellschaft umfasst (7).

Die Lübecker Universität wurde 2013 für ihre Strategie zur Gründungsunterstützung im Förderwettbewerb „Exist-Gründungskultur – Die Gründerhochschule“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie als eine der bundesweit drei besten Hochschulen ausgezeichnet. Bedeutend für den Gewinn dieses Titels sind die Kooperation mit der Fachhochschule Lübeck, die Stiftung einer Professur für Gründungsforschung durch die IHK und das Technikzentrum Lübeck (TZL). Der Erfolg dieser „Gründungskultur“ findet seinen Niederschlag in dem Ziel von 30 Ausgründungen aus dem Bereich der Wissenschaft bis 2018 (8).

Das Flächenmanagement ist angehalten, die Standortqualität des gewerblichen Bereichs des Hochschulstadtteils weiter zu verbessern. So wird z. B. noch im Jahr 2013 das MFC um ein neues Parkhaus mit 300 Stellplätzen erweitert. Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Standorts ist es allerdings, weitere Flächen für wissenschaftsbezogene Nutzungen und Fachhochschulen vorzuhalten. So kann der Hochschulstadtteil von dieser Entwicklung auch zukünftig partizipieren.

Die Hansestadt Lübeck trug dem Rechnung und plant, auch im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts, weitere Flächen unmittelbar am Campus, in nordöstlicher Anbindung an das MFC, für hochschulaffine Nutzungen in Uninähe auszuweisen. Diesbezüglich hat der Hochschulstadtteil gute Perspektiven. Eine Entscheidung, die die Zukunft des Hochschulstadtteils nachhaltig prägen und gestalten wird.



Sitz der Geschäftsstelle
der Gründerhochschule auf dem
BioMedTec Wissenschaftscampus Lübeck

Zitierte Quellen im Kapitel „Finanzwirtschaftliche und stadtökonomische Auswirkungen“

- (1) Realisierungskonzept „Hochschulstadtteil Lübeck“, LEG, März 2000, S. 36
- (2) Jana Kühl: „Innenstadtnahes Wohnen, Wohnansprüche und Wohnzufriedenheit im Hochschulstadtteil Lübeck“, Diplomarbeit Geographie Juli 2009, Christian-Albrecht-Universität Kiel
- (3) Neue Baugebiete: „Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse? Fiskalische Wirkungsanalyse von Wohn- und Gewerbegebieten“, Dipl.-Ing. agr. Thomas Preuß, Ulrike Meyer, Michael Reidenbach, Dietrich Henckel, Daniela Riedel, Edition Difü (Deutsches Institut für Urbanistik)
- (4) Multiplikator- und Beschäftigungseffekte von Bauinvestitionen: Herausgeber Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), BMVBS-Online-Publikation, Nr. xx/2011
- (5) Siehe (4). Es wird davon ausgegangen, dass Nachfrageimpulse grundsätzlich zu einer gesamtwirtschaftlichen Beschäftigungsausweitung führen.
- (6) Vgl.: „Die Fraunhofer-EMB Forschungsschwerpunkte und Angebote an die Wissenschaft“, Prof. Dr. Charli Kruse, Vortrag vom 13.06.2013, http://www.luebeck.org/file/vortragvonherrnprof.kruseembfraunhofer_13062013.pdf
- (7) Siehe (2)
- (8) Siehe (6)



Die HEG Hochschulstadtteil Entwicklungsgesellschaft mbH
Falkenstraße 11
23564 Lübeck

Geschäftsführer: Dirk Gerdes

Prokuristin: Sabine Haenitsch

Aufsichtsrat

Herr Prof. Dr. Stefan Fischer, Prof. für praktische Informatik
-Vorsitzender-

Frau Renate Gröpel, Beamtin i.R.
-stellvertretende Vorsitzende-

Frau Hilde Klöckner, Sozialarbeiterin

Herr Christopher Lötsch, Architekt

Herr Ralf-Jörg Kadenbach, Dipl.-Kaufmann, bis 15.11.2012

Herr Kai-Uwe Back, Diplom-Ökonom, ab 22.11.2012

Herr Klaus Göttsche, Kaufmann, seit April 2013

Frau Barbara Scheel, Krankenpflegerin

Herr Ingo Schaffenberg, Krankenpfleger.

Quellen

Hansestadt Lübeck

Fachbereich 1 - Der Bürgermeister: 1.201 Haushalt und Steuerung und
1.102 Logistik, Statistik und Wahlen

Fachbereich 5 - Planen und Bauen: 5.610 Stadtplanung

www.luebeck.de/stadt_politik/rathaus/verwaltung/

HEG Hochschulstadtteil Entwicklungsgesellschaft mbH

Projektbüro

www.hochschulstadtteil.de

Auswahl Publikationen HEG:

Der Hochschulstadtteil Lübeck **Realisierungskonzept** - Eckpunkte zur Planung und Umsetzung (HEG mbH / LEG Schleswig-Holstein; Lübeck 2000)

Hochschulstadtteil Lübeck **Rahmenplan 2000** (Lübeck 2001)

Realisierungswettbewerb **Stadtteilzentrum** Hochschulstadtteil Lübeck (November 2002)

Realisierungswettbewerb **Stadtteilpark** Hochschulstadtteil Lübeck (April 2003)

Bau- und Gestaltungsrichtlinien für das südliche Wohngebiet (Parkrandstraße / Südliche Randbebauung / Reihen- & Doppelhäuser / Einzelhäuser); (Juni / September 2002)

Wer war Dorothea Erxleben? - Von Frauen und Männern die den Straßen des Hochschulstadtteils Lübeck einen Namen geben (2003)

Das Stadtteilzentrum - Eine Dokumentation (2006)

Der Carlebach Park - Eine Dokumentation (2006)

Innenstadtnahes Wohnen - **Wohnansprüche und Wohnzufriedenheit im Hochschulstadtteil,**

Jana Kühl, Diplomarbeit / Fach Geographie (Christian-Albrechts-Universität zu Kiel, 2009)

wieweiterwohnen? ArchitekturSommer 07 - Stadtbegehungen September 2007;

ArchitekturForum Lübeck e.V. Heft Nummer 5; (Mai 2008)

„Wieweiterwohnen“ in Lübeck? - Klaus Brendle / Frank Müller-Horn;

Lübeckische Blätter Heft 2 (Januar 2009)

Lübecker Stadtzeitung

Lübecker Nachrichten



Impressum

Herausgeberin

Hochschulstadtteil Entwicklungsgesellschaft mbH

Geschäftsführer: Dirk Gerdes

www.hochschulstadtteil.de

Redaktion

Mercedes Peters, Lünebeck

www.mercedespeters.de

Fotos / Pläne

HEG Hochschulstadtteil Entwicklungsgesellschaft mbH

Hansestadt Lünebeck FB Planen und Bauen

Neuwerter GmbH, Lünebeck

Gestaltung

Neuwerter GmbH, Lünebeck

www.neuwerter.de

Satz & Druck

Schipplick + Winkler Printmedien GmbH, Lünebeck

Lünebeck, im Oktober 2013

