

## Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

### Errichtung eines „Maritimen Kultur- und Erlebnisbausteins“ und einer „Neuen Konzerthalle“ in der Hafencity

#### 1. Ausgangslage

Auf der Grundlage des Masterplans der Hafencity soll als wichtiger Kernbaustein im Überseequartier der Hafencity am westlichen Ufer des Magdeburger Hafens eine kulturelle Einrichtung mit maritimem Charakter auf europäischem Niveau geschaffen werden. Als „Maritime Kultur- und Erlebniswelt“ soll die Einrichtung Elemente der Kultur mit modernen, eher kommerziellen, edutainmentorientierten Freizeiteinrichtungen verbinden.

#### 2. „Maritimer Kultur- und Erlebnisbaustein“

In einer durch die Gesellschaft für Hafen- und Standortentwicklung (GHS) und die Kulturbehörde in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie sind Module der „Maritimen Kultur- und Erlebniswelt“ nach folgenden Gesichtspunkten konkretisiert und untersucht worden:

- Spezifikation des Nutzungskonzepts,
- Funktionalkonzept, Raumprogramm, Standort,
- Wirtschaftlichkeit.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass

- auf der Grundlage der Entwicklungsanalyse „Maritime Erlebniswelt“ die Trennung von „Maritimer Kultur- und Erlebniswelt“ und neuer Konzerthalle in zwei Baukörper vorgenommen werden solle,
- auf der westlichen Kaimspitze im Einmündungsbereich Magdeburger Hafen/Elbe ein Baukörper mit maritimem Science Center und Aquarium (mit Option auf ein IMAX-Theater) entstehen solle,
- eine neue Konzerthalle solitär angesiedelt werden solle.

#### 2.1 Science Center: Konzept, Fläche, Kosten

Der Wandel der Freizeitwelten hat in der Präsentation und Vermittlung von Wissenschaft mit dem Science Center ein einzigartiges Format auch nach Deutschland

gebracht. Im Science Center findet Wissensvermittlung durch persönliche Erfahrung statt. Begeisterung für Technik und Wissenschaft wird geweckt, Innovativkräfte werden gefördert. Erfahrungsgemäß stoßen Science Center auf eine hohe Akzeptanz, da das Interesse quer durch alle Altersgruppen und Bildungsgrade geht.

Das geplante Science Center im Überseequartier wird inhaltlich einzigartig sein, weil es sich unter dem Leitmotiv „Der 6. Kontinent“ auf das Thema Meer konzentrieren soll. Ein weiteres Alleinstellungsmerkmal wird die Entstehung eines neuen Formats sein: Die aus dem klassischen Science Center bekannten Experimentierstationen, die so genannten „Phänobjekte“, würden zugunsten von Laboratorien (Labs) reduziert. Die Labs sollen sich – als drittes Alleinstellungsmerkmal – um eine zentrale Halle für die Demonstration von Großphänomenen wie Hurrikan, Tsunami oder Tornado gruppieren.

Schwerpunkte sind sechs Labs. Dabei geht es um die Ozeane und um eine Vielzahl dort auftretender Phänomene, die physikalisch, chemisch, geologisch, meteorologisch oder biologisch sein können. Grundsätzlich hat das Science Center einen immersiven Charakter, der Besucher taucht in den „6. Kontinent“ ein.

Im Science Center soll es eine etwa 1000 m<sup>2</sup> große Fläche für Sonderausstellungen geben. Diese Ausstellungsfläche soll durch ihre Lage einen direkten öffentlichen Zugang ermöglichen und dadurch auch den öffentlichen Raum beleben. Architektonisch sollte der Raum so gestaltet sein, dass er sich zur Freifläche vor dem Science Center öffnet. Hier sollen ergänzende und vertiefende Sonderausstellungen zu den Inhalten des Science Centers stattfinden, die klassisch mit Artefakten inszeniert sein können und darüber hinaus eine größere thematische Vielfalt erlauben.

Die Gutachter prognostizieren für das Science Center eine jährliche Besucherzahl von rund 400.000 Besuchern.

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ergibt, dass ein professionell geführtes Science Center am Standort Hafencity im operativen Bereich wirtschaftlich betrieben werden kann – ohne Refinanzierung der Anfangsinvestitionen. Die Gutachter haben eine Kosten-Erlös-Rechnung aufgestellt, die einen Überschuss von etwa 140 Tsd. Euro ergibt. Auf Grund dieser Berechnung kommen die Gutachter zu dem Schluss, dass eine Rückführung der Anfangsinvestition nicht möglich ist. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht wird somit eine renditeorientierte Investition in das Science Center nicht zu erwarten sein. Für eine stärkere Absicherung der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit der Anlage ist deshalb aus Gutachter-sicht eine vollständige öffentliche Investitionsförderung und/oder ein entsprechendes Sponsoring des Science Centers zwingend notwendig. Die Chancen für die Gewinnung eines Betreibers können nur bei vollständiger Investitionsförderung als aussichtsreich bewertet werden.

Auf der Basis der Konzeption ist von den Gutachtern eine Gesamtfläche von 7.700 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) ermittelt worden. Eine für das Science Center vorgenommene Kostenschätzung nach DIN 276 schließt – ohne Grundstückskosten – mit Kosten von rund 46 Mio. Euro (brutto) ab.

## 2.2 Aquarium: Konzept, Fläche, Kosten

Die Gutachter heben hervor, dass im Rahmen der Planungen für die Hafencity die Chance ergriffen werden sollte, mit dem Aquarium ein Modul zu integrieren, das in der Hafencity Hamburg bisher fehlt. Mit attraktiven, auf den Standort bezogenen Themen haben sich Aquarien zu renditestarken Attraktionen entwickelt.

Für den Standort Hamburg sehen die Gutachter gute Chancen, ein einzigartiges und authentisches Konzept zu entwickeln, das den Besucher in die Welt unter Wasser eintauchen lassen soll. Wichtigstes Konzeptprinzip wird die Fokussierung auf regionalspezifische Themen sein. Der Standort Hamburg weist vielfältige Bezüge zu aquatischen Lebensräumen wie Alster, Hafen, Elbe, Nordsee und Atlantik auf, die konzeptionell aufgegriffen werden sollen. Der Regionalbezug stärkt die Alleinstellung des Aquariums der Hafencity im Wettbewerbskontext.

Für das Aquarium kann nach Schätzung der Gutachter von einer jährlichen Besucherzahl von rund 650.000 Besuchern ausgegangen werden. Durch die Kombination mit einem IMAX-Theater (s. 2.3) ist von einer zusätzlichen Frequenz von 50.000 Jahrgästen auszugehen, was zu einer Jahresbesucherzahl von 700.000 Besuchern führt.

Für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Aquariums in der Hafencity haben die Gutachter – einen professionellen, privatwirtschaftlichen Betreiber vorausgesetzt – für ein betriebstypisches Jahr eine Kosten-Erlös-Rechnung aufgestellt, die einen Überschuss von 2.953 Tsd. Euro ergibt. Mit diesem Überschuss wird für das Aquarium eine solide finanzielle Basis erwartet, die eine 100%ige Rückführung der Anfangsinvestition erlaubt.

Auf der Basis der erarbeiteten Konzeption haben die Gutachter eine Gesamtfläche von 6.000 m<sup>2</sup> BGF ermittelt. Eine Kostenschätzung nach DIN 276 schließt – ohne Grundstückskosten und Mehrwertsteuer – mit Kosten von 28,5 Mio. Euro ab.

## 2.3 IMAX-Theater: Konzept, Fläche, Kosten

Als sinnvolle Ergänzung des Angebotsspektrums wurde von den Gutachtern ein IMAX-Theater empfohlen. Dieses Sonderprojektionskino ermöglicht den Themenkreis des Aquariums über erstklassige maritime Naturfilme deutlich zu erweitern. Dabei stellt das IMAX eine Ergänzungsoption dar, die auf die Frequenzen und die Zugkraft des Aquariums und des Science Centers angewiesen ist. Seine Attraktivität zieht das IMAX aus der immersiven Darstellung eines 70mm-Films auf einer Leinwand, die zehn Mal so groß ist wie eine klassische Kinoleinwand. Von der Konzeption her würde das IMAX-Theater in einer engen Verbindung zum Aquarium stehen. Das Aquarium könnte ohne das IMAX-Theater betrieben werden; ein wirtschaftlich erfolgreicher Betrieb des IMAX-Theaters ohne das Aquarium ist dagegen mit Risiken behaftet.

Die Gutachter prognostizieren eine jährliche Besucherzahl von 790.000 Besuchern. Diese Zahl ist maßgeblich unter Berücksichtigung von Kombinationsbesuchen mit dem Aquarium ermittelt worden.

Für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines IMAX-Theaters haben die Gutachter auf der Grundlage der ermittelten Besucherzahlen eine Kosten-Erlös-Rechnung aufgestellt, die einen Überschuss von 1.610 Tsd. Euro ergibt. Sie haben dabei zugrunde gelegt, dass die Personalkosten für Marketing und Technik teilweise durch das Aquarium übernommen werden und ein gemeinsames Marketing mit dem Aquarium zu geringeren Kosten führen wird. Im Ergebnis kann auch hier mit einer Refinanzierung der Anfangsinvestitionen gerechnet werden.

Für das IMAX-Theater haben die Gutachter eine Gesamtfläche von 3.000 m<sup>2</sup> BGF ermittelt. Eine Kostenschätzung nach DIN 276 schließt – ohne Grundstückskosten und Mehrwertsteuer – mit Kosten von 14.404 Tsd. Euro ab.

## 2.4 Stellplätze

Zur Bestimmung der unter dem Baukörper realisierbaren Stellplätze wird von einem Flächenbedarf pro Stellplatz von 28 m<sup>2</sup> BGF ausgegangen. Da für die Tiefgarage einschließlich der Technikflächen des Aquariums zwei unterirdische Geschosse geplant werden können, stehen bei einer Grundfläche von 6.000 m<sup>2</sup> nach Abzug der Technikflächen insgesamt 11.500 m<sup>2</sup> BGF für Stellplätze zur Verfügung. Dadurch ergeben sich 410 Stellplätze.

Die Kostenschätzung nach DIN 276 schließt – ohne Grundstückskosten und Mehrwertsteuer – mit Kosten von 10,8 Mio. Euro ab.

Baukosten und Betrieb für die Stellplätze werden als kostendeckend angenommen.

## 3. „Neue Konzerthalle“ in der Hafencity

### 3.1 Ergebnisse der Bedarfs- und Konzeptanalyse

Die Gutachter der „Bedarfs- und Konzeptanalyse Neue Konzerthalle Hafencity“ kommen zu dem Ergebnis, dass für Hamburg neben der Musikhalle – deren Betrieb wirtschaftlich nicht gefährdet wird – Bedarf für ein hochwertiges Konzerthaus mit einem großen Saal von bis zu 2.400 Plätzen besteht. Als weitere Ergebnisse haben die Gutachter festgestellt, dass

- die bestehende Musikhalle und die Klassikkonzerte im CCH eine jährliche Besucherzahl von rund 420.000 Besuchern aufweisen,

- beim vorhandenen Besucherpotenzial, das die Metropolregion Hamburg, die touristische Komponente und die besondere Attraktion durch Festivals berücksichtigt, von 760.000 Besuchern als mittlerem Wert auszugehen ist.
- bei einem integrierten Programmwurf für die „Neue Konzerthalle“ 480.000 Besucher und für die bestehende Musikhalle 280.000 Besucher zu erwarten sind.

Auf der Grundlage eines differenzierten Programmwurfs haben die Gutachter für die „Neue Konzerthalle“ eine geschätzte Kosten-Erlös-Rechnung vorgelegt, die für ein betriebstypisches Jahr eine neutrale Ertragssituation – mit geringem Restrisiko – prognostiziert.

### 3.2 Standortvergleich „Kaispeicher A“ versus „östlicher Magdeburger Hafen“

Das für den Standort Kaispeicher A erarbeitete Konzept einer „Elbphilharmonie“ sieht eine Konzerthalle vor, die – ergänzt um Hotel- und Wohnungsnutzungen – auf dem Speichergebäude errichtet werden soll. Projektentwickler ist eine Interessengruppe, die aus der Genius Loci Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH und der FVG Gewerbebau Verwaltungs GmbH besteht. Der architektonische Entwurf stammt vom Architekturbüro Herzog & de Meuron.

Die GHS hat ein Gutachten beauftragt, das die Vor- und Nachteile der für eine Konzerthalle in Erwägung gezogenen Standorte Kaispeicher A und östlicher Magdeburger Hafen sowie die Chancen und Risiken des Projekts „Elbphilharmonie“ untersucht hat.

Hinsichtlich der Standortbewertung kommen die Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

- Es gibt kein Kriterium zum Ausschluss einer der beiden Standorte.
- Die Besucherentscheidung zugunsten einer Konzerthalle hängt primär von der Qualität der Veranstaltung ab, da eine Konzerthalle zielgerichtet aufgesucht wird.
- Im gesamtstädtischen Kontext besitzt der Standort Kaispeicher A Vorteile, da die exponierte Lage prädestiniert für die Entwicklung einer Landmark ist. Jeder weitere Entwurf für eine neue Konzerthalle in Hamburg an einem weniger exponierten Standort wird am Konzept der „Elbphilharmonie“ gemessen werden. (Hieraus entsteht eine einzigartige Sponsorenfähigkeit für dieses Projekt in dieser Lage.)
- Standortvorteile für den Magdeburger Hafen liegen insbesondere in der besseren Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr.
- Das temporär hohe Besuchervolumen und das damit induzierte Verkehrsaufkommen könnten beim Standort Kaispeicher A eine Beeinträchtigung der An- und Abfahrt zur Folge haben und sind darüber hinaus im Zusammenhang mit den umliegenden Wohnnutzungen im Quartier als Risikofaktor zu bewerten.
- Hinsichtlich der städtebaulichen Impulswirkung besitzt der Standort Magdeburger Hafen Ost aufgrund der vergleichsweise schwach ausgeprägten Umfeldplanung ein höheres Potenzial.

### 3.3 Kostenvergleich „Kaispeicher A“ versus „östlicher Magdeburger Hafen“

Auf der Grundlage eines Flächenbedarfs von 18.360 m<sup>2</sup>, der einen großen Saal von 2.830 m<sup>2</sup> und einen kleinen Saal von 830 m<sup>2</sup> enthält, haben die Gutachter Kostenschätzung nach DIN 276 vorgenommen. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass eine professionell geführte neue Konzerthalle im operativen Bereich wirtschaftlich betrieben werden kann. Die Refinanzierung der Bauinvestitionen ist abhängig von eventuell vorgesehenen Mantelnutzungen.

#### a) „östlicher Magdeburger Hafen“:

- Wertigkeit des Grundstücks, das im Sondervermögen liegt: ..... etwa 28 Mio. Euro
  - Geschätzte Baukosten (brutto) bei 3.000 Sitzplätzen / 2 Säle: ... etwa 66 Mio. Euro
- Bei einem Entwurf eines Architekten von der Bedeutung des Büros Herzog & de Meuron würden sich die Kosten deutlich erhöhen.
- Stellplätze erfordern einen Zuschussbedarf von ..... etwa 2 Mio. Euro.

#### b) „Kaispeicher A“:

- Wertigkeit des Grundstücks, das im Sondervermögen liegt: ..... etwa 38 Mio. Euro
- geschätzte Baukosten (brutto) für die „Elbphilharmonie“ für 2.400-2.600 Sitzplätze / 2 Säle ... etwa 53 Mio. Euro

Durch die im gesamten Nutzungskonzept für den Kaispeicher A vorgesehenen Mantelnutzungen (inkl. Stellplätze) reduziert sich der investive Zuschussbedarf.

Sowohl die Schätzung der Baukosten als auch das Finanzierungskonzept bedürfen jedoch weiterer vertiefender Prüfungen.

## 4. Zusammenfassung

### 4.1 „Maritimer Kultur- und Erlebnisbaustein“

Der Senat hat beschlossen, den „Maritimen Kultur- und Erlebnisbaustein“ mit Science Center, Aquarium und IMAX-Theater im Überseequartier der HafenCity zu realisieren und als Eckpunkte der Ausschreibung für das Investorenauswahlverfahren Überseequartier, Stufe 2, aufzunehmen. Dabei werden folgende Kostenannahmen zu Grunde gelegt:

- die Module Aquarium und IMAX-Theater können die Kosten des Betriebs und die Investitionskosten ohne öffentliche Zuschüsse decken,
- das Science Center einschließlich der Sonderausstellungsfläche ist in der Lage operative Deckungsbeiträge zu erwirtschaften. Die Refinanzierung der Investitionen von schätzungsweise rund 46 Mio. Euro brutto ist nicht möglich, so dass die Chancen für die Gewinnung eines Betreibers nur bei vollständiger Investitionsförderung als aussichtsreich bewertet werden können.

## 4.2 „Neue Konzerthalle“

Auf Grund des Standort- und Kostenvergleichs (siehe Ziff. 3) hat der Senat beschlossen, das Projekt „Elbphilharmonie“ auf dem Kaispeicher A weiter zu verfolgen. Damit wird in Hamburg in exponierter Lage ein Landmark entwickelt, das eine weltweite Ausstrahlung entfalten kann. Vor einer endgültigen Beschlussfassung sind

insbesondere die Baukosten sowie Finanzierungs-, Eigentums- und Realisierungskonzepte vertiefend zu prüfen.

5. **Petition**

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle beschließen, von der Drucksache Kenntnis zu nehmen.

