HWF
Hamburgische Gesellschaft
für Wirtschaftsförderung mbH

Ergebnisbericht

[redacted]

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung: Industriegebietsentwicklung und Vermarktung Neuland 23

- Stand April 2014 -
Kurzfassung

Verfasser:
HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH

ZUSAMMENFASSUNG

Im Rahmen der Entwicklung und Vermarktung des Industriegebietes Neuland 23 führte die HWF als Projektentwickler mit ihren Partnern Rege und Georg Consulting eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung unter Berücksichtigung aller Kosten und Einnahmen sowie der regionalökonomischen Effekte durch.

Die vorgenommenen Bilanzierungen für alle Untersuchungsvarianten und Vermarktungsmodelle erbringen über den Betrachtungszeitraum den Nachweis der Wirtschaftlichkeit für die Freie und Hansestadt Hamburg und sind damit im Grundsatz umsetzbar.

Im Sinne der Senatsdrucksache „Entflechtung von Aufgaben und Vermeidung von Doppelarbeit" besteht die Aufgabe für den privaten Projektsteuerer neben der ordnungsgemäßen ingenieurtechnischen/kaufmännischen Erbringung der Erschließungsleistung und der Vermarktung darin, die Zielerfüllung effektiv, schnell und damit kostengünstig abzuwickeln.

Dies Ziel ist unter folgenden Prämissen zu erreichen:

- Möglichst keine zusätzlichen B-Plan-Vorgaben vor dem Hintergrund schon hoher Grundstücks-, Gründungs- und Errichtungskosten für die Nutzer durch die Anforderungen eines Klimamodellquartiers.
- Die Vorabgenehmigungsreife des B-Plans liegt wie derzeit avisiert zum 30.06.2015 vor.
- Keine unvorhersehbaren Baugrundeinschränkungen.
- Das Gewerbeflächenangebot muss sehr flexibel gehalten werden, um eine kleinteilige als auch großteilige Nachfrage im Sinne der Maximierung der potentiellen Kunden zu erzielen, wenngleich eine Großflächigkeit aufgrund der höheren erzielbaren Gesamterträge anzustreben ist.
- Die Grundstücke sollten zur schnellen Amortisation der Maßnahme für die Stadt verkauft werden, weil bereits ab 2020 Erlöse zurückfließen und der Verkauf einen höheren Gesamterlös gegenüber der Pachtlösung erbringt.

Die Projektrealisierungsträger empfehlen aufgrund der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsprognose die Fortsetzung des Projektes und damit Umsetzung der Industriegebietsentwicklung Neuland 23 vor dem Hintergrund der erarbeiteten Ergebnisse:

1. Der Bedarf an Logistikflächen ist in Hamburg ungebrochen. Er beträgt in Hamburg bis 2025 je nach Dynamik des Strukturwandels rd. 8,8 bis 13,7 ha pro Jahr. Die Entwicklung von Neuland 23 kann dazu beitragen, die voraussichtlich ab 2018 knappe Flächenverfügbarkeit in Hamburg abzumildern.
2. Die Flächenentwicklung könnte innerhalb der nächsten ca. 3,5 Jahre abgeschlossen werden, so dass Nutzerübernahmen ab 2018 möglich sind.
3. Für die Entwicklung werden variantenspezifisch ca. [redacted] € brutto aufzuwenden sein. Aus der Grundstücksvermarktung (Vermarktungsanteil bis 26,2 ha) können je nach Verpachtung oder Verkauf [redacted] bis [redacted] € (sogar [redacted] € beim nicht am Markt durchsetzbaren Modell Pacht mit jährlichen Pachtzins von 7 % auf die Grundstückskosten) Grundstückserträge erzielt werden.
4. Positive Erträge könnte die Stadt bestenfalls ab 2020 (Grundstücksverkauf Funktionsvariante 1) und spätestens erst im Jahr 2033 erwarten.

5. Durch den möglichen Logistikbetrieb Neuland 23 werden minimal 912 (Funktionsvariante mit Erhalt der Bestands-Windkraftanlagen) bis maximal 2.526 (Funktionsvariante 2) neue und gesicherte Arbeitsplätze geschaffen.
6. Die Gesamterträge (unter Berücksichtigung der Aufwendungen, Sicherheiten und Verzinsungen sowie Lohn- und Gewerbesteuer) für die Stadt Hamburg werden mit mindestens [redacted] € (Pacht Funktionsvariante 3) bis maximal [redacted] € (Pacht Funktionsvariante 3) bis zum Jahr 2083 errechnet.

Auf Basis der vorliegenden Ergebnisse werden seitens der Projektentwicklung folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Der Bedarf an Logistikflächen ist ungebrochen, weshalb die Entwicklung von Neuland 23 angeraten ist!
- Die untersuchten Funktionsvarianten 1 und 2 sind unter Beibehalt der größtmöglichen Flexibilität einer klein- oder großflächigen Parzellierung weiter zu verfolgen!
- [redacted]
- Keine Weiterverfolgung der Veräußerungsvariante „Verpachtungsmodell 60 Jahre u. jährlichem Pachtzins von 7 %“ wegen am Mark nicht durchsetzbarer Unwirtschaftlichkeit auf Nutzerseite!
- Der Verkauf der entwickelten Grundstücke ist einer langfristigen Verpachtung aus wirtschaftlich vorzuziehen!
- Untersuchung einer zusätzlichen Funktionsvariante 4 unter Einbeziehung einer Nachrüstung der bestehenden Windkraftanlagen zur Verringerung des Sicherheitsabstandes zu der zu entwickelnden Flächen- und Gebäudeerstellung (nachrichtlich: Ist beauftragt)!

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis		I
Tabellenverzeichnis		I
Anlagenverzeichnis		II
1.	**EINLEITUNG**	1
1.1	Anlass	1
1.2	Projektpartner	1
1.2.1	HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH	1
1.2.2	ReGe Hamburg – Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH	1
1.2.3	Georg Consulting	2
1.2.4	Lenkungsgruppe	2
1.3	Berichtsstruktur	3
2.	**GRUNDLAGEN**	4
2.1	Standortanalyse	4
2.1.1	Plangebiet Neuland 23	5
2.2	Rahmenbedingungen für die weitere Bearbeitung	6
2.2.1	„Klimaorientiertes und integriertes Regenwasser- und Energiemanagement“	6
2.2.2	Bebauungsplanverfahren	7
2.2.3	Nutzungsspezifische Zielgruppe	7
2.2.4	Vermarktung nach Wirtschaftsförderungskriterien	8
2.2.5	Vergabe durch Verkauf oder langjährige Verpachtung	8
2.2.6	Grundstückswert, Erwerb weiterer Flächen, Bodenrichtwert für den Erlös	9
2.2.7	Verpachtungen am Standort Neuland 23	9
2.2.8	Rad- und Wanderweg	10
2.3	Marktanalyse für eine logistische Nutzung	10
2.3.1	Zielsetzung	10
2.3.2	Angebotsanalyse	10
2.3.2.1	Gegenwärtiges Angebot	10
2.3.2.2	Angebotsprognose	12
2.3.3	Nachfrageanalyse	13
2.3.3.1	Antriebsfaktoren der Flächennachfrage	13
2.3.3.2	Gegenwärtige Nachfrage	14
2.3.3.3	Prognose des Flächenbedarfs für die Logistik	15
2.3.4	Empfehlung	17
3.	**KONZEPTIONEN DER FUNKTIONSVARIANTEN**	19
3.1	Funktionsvarianten	19
	Exkurs „Bügelvariante“ interne Erschließung	19
3.1.1	Variante 1: kleinteilige Anordnung ohne WKA	21
3.1.2	Variante 2: großflächige Anordnung ohne WKA	22
3.1.3	Variante 3: kleinflächige Anordnung mit WKA	23
	Exkurs: Bestehende Windkraftanlagen	23
3.1.4	Vor- und Nachteile der Varianten	24

3.2 Technische Konzeption 25
3.2.1 Geplante Geländeaufhöhung 25
3.2.2 Oberflächenwasserkonzeption/-entwässerung 26
3.2.3 Verkehrliche Erschließung 29
3.2.4 Ver- und Entsorgung Medien 30
3.2.5 Begrünung der GI-Fläche 30
3.2.6 Ausgleichsflächen 30
3.2.7 Zusätzlich erforderliche Gutachten 30
3.2.8 Stückelung zukünftiger Planungs- und Bauaufträge 31
3.3 Einschätzungen und Empfehlungen 31
3.3.1 Kostenrahmen Gutachter, Planungs- und Baukosten 31
3.3.2 Zeitabfolge der gutachterlichen, planerischen und baulichen Maßnahmen 31
3.3.3 Projektkosten in der Zeitschiene 32
3.3.4 Einbringungsvorschläge für das B-Plan-Verfahren aus bautechnischer Sicht 33
3.3.5 Verkehrsanalyse zur Ausgestaltung der externen Zufahrtssituation 33

4. WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE, KOSTEN 34
4.1 Allgemeines 34
4.2 Entwicklungs- und Erschließungskosten 34
4.2.1 Vorbereitung/ Planung 34
4.2.1.1 Geotechnische Erkundung/ Baugrundgutachten 34
4.2.1.2 Weitere Gutachten 35
4.2.1.3 Genehmigungen 35
4.2.1.4 Artenumsiedlung (Schlammpeitzger, Amphibien) 35
4.2.1.5 Vermessung 35
4.2.2 Grundstückskosten 35
4.2.2.1 Entschädigungsleistungen 36
4.2.3 Herrichten/ Erschließen 37
4.2.3.1 Herrichtung 37
4.2.3.2 Erschließung 38
4.2.3.3 Ausgleich und Ersatz (A + E) 39
4.2.3.4 Nebenkosten 39
4.2.3.5 Unterhaltungsmaßnahmen Ausgleichsflächen 40
4.2.4 Baunebenkosten 40
4.2.5 Zusatzaufwand für Leistungsunterbrechung bei Funktionsvariante 3 41
4.2.6 Vermarktung im Rahmen des Projektmanagements 41
4.2.7 Mehraufwand für Vermarktung beim Vergabemodell Pacht mit jährlichem Pachtzins 42
4.2.8 Unterhaltungskosten öffentliche Einrichtungen Erschließung und Ver- und Entsorgung 42

5. WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE, ERLÖSE 43
5.1 Erlöse aus Grundstücksverkauf/ -verpachtung inkl. Zinsrechnung 43
5.2 Fiskalische und andere Wertschöpfungseffekte 43
5.3 Pachteinnahmen von bestehenden Windkraftanlagen 46
5.4 Vermietungseinnahmen in Funktionsvariante 3 46

6. KOSTENRISIKEN 47

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSANALYSE 50
7.1 Allgemeines 50
7.2 Berechnungsgrundlagen/ Eingangsparameter für die Basiskosten und -erlöse 50
7.2.1 Zuschlag für Kostenunsicherheiten 50
7.2.2 Preissteigerungen 51
7.2.3 Umsatzsteuer 52
7.2.4 Sollzinsen 52
7.3 Kosten/ Erlöse in Zeitabhängigkeit 53
7.3.1 Bilanzierung der Kosten über die Zeit 53
7.3.2 Erlöse über die Zeit 53
7.4 Ertragsbilanz 54

8 VERMARKTUNGSKONZEPT 57
8.1 Flächenparzellierung 57
8.2 Grundstücksvergabe 57
8.2.1 Investorensicht / Eigentümersicht 57
8.2.2 Sicht der Freien und Hansestadt Hamburg 57
8.2.3 Empfehlung 58
8.3 Vermarktungszeitraum 58
8.3.1 Vermarktungsbeginn 58
8.3.2 Einflussfaktor erhöhte Baukosten 58
8.3.3 Einflussfaktor Vergabemodell 59
8.3.4 Einflussfaktor Nachfrage 59
8.3.5 Fazit 59
8.4 Nutzerauswahl 61
8.5 Vermarktungsprozess 61

9 MARKETINGKONZEPTION 62
9.1 Marketingziele und -strategien 62
9.1.1 Öffentliche Akzeptanz 62
9.1.2 Wirtschaftliche Attraktivität 62
9.1.2.1 Steigerung des Bekanntheitsgrades 62
9.1.2.2 Entwicklung eines einzigartigen Images 62
9.1.2.3 Ansiedlung wertschöpfungsintensiver Logistikunternehmen 63
9.2 Marketingmaßnahmen 63
9.2.1 Markenbildung 63
9.2.2 Public Relations 64
9.2.3 Werbung 64
9.2.4 Internet 65
9.2.5 Messen & Events 65
9.2.6 Persönliche Kundenkommunikation 65
9.3 Marketing- und Budgetplanung 66

10 ABSCHLUSSBETRACHTUNG/-EMPFEHLUNG 68

11 QUELLENVERZEICHNIS 72

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelbild (Quelle: [redacted]

Abb. 1: Übersichtskarte von Hamburg-Harburg mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle [redacted]

Abb.2: Bügelvariante (Quelle: HWF)

Abb. 3: Beziehungsdreieck (Quelle: HWF)

Abb. 4: Skizze zur Optimierung des Massenmanagements über 4 Teilflächen, Variante 1 und 2 (Quelle: ReGe)

Abb. 5: Skizze zur Optimierung des Massenmanagements über 4 Teilflächen, Variante 3 (Quelle: ReGe)

Abb. 6: Vermarktungsverlauf bei Verkauf (Quelle: HWF)

Abb. 7: Vermarktungsverlauf bei Erbpacht (Einmalzahlung) (Quelle: HWF)

Abb. 8: Vermarktungsverlauf bei Erbpacht (jährliche Zahlung) (Quelle: HWF)

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Logistikgeeignete städtische Grundstücke (Quelle: HWF)

Tab. 2: Pachteinnahmen aus der Verpachtung an den Anlagenbetreiber (Quelle: Sprinkenhof AG)

Tab. 3: Bilanzierungsergebnisse der variantenspezifischen Ertragsbilanzierungen je Vermarktungsmodellszenario (Quelle: HWF)

Tab. 4: Prognose Flächenumsatz und Verkaufserlöse der verschiedenen Vergabemodelle (Quelle: HWF)

Tab. 5: Meilensteine, Modell „Optimale Entwicklung“ (Quelle: HWF)

Tab. 6: Marketing- und Budgetplanung bezogen auf das Modell „Optimale Entwicklung“ (Quelle: HWF)

ANLAGENVERZEICHNIS

1. Bebauungsplanentwurf Neuland 23, Stand März 2014 (Planzeichnung und Textteil)
2. Tabelle der Kennzahlen der Funktionsvarianten
3. Funktionsvariante 1: kleinteilige Anordnung ohne WKA
4. Funktionsvariante 2: großflächige Anordnung ohne WKA
5. Funktionsvariante 3: kleinteilige Anordnung mit WKA
6. Kostenaufstellung für die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen, Bezirk Harburg, 03.04.2014
7. Bilanzierungsberechnungen für Funktionsvariante 1
8. Bilanzierungsberechnungen für Funktionsvariante 2
9. Bilanzierungsberechnungen für Funktionsvariante 3
10. Zeitplan mit Realisierungsabfolgen

1. EINLEITUNG

1.1. Anlass

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat in der Senatsdrucksache „Entflechtung von Aufgaben und Vermeidung von Doppelarbeit" (vgl. Senatsdrucksache Nr. 2012/00684, Petitum 3.b) entschieden, die Entwicklung großer Gewerbeareale auf städtischen Flächen in die Hand eines Projektentwicklers zu geben. Ziel ist es, die bisher über verschiedene Behörden und Institutionen der Stadt zersplitterten projektbezogenen Aufgaben und Prozesse der Flächenentwicklung künftig zusammenzuführen und über eine ganzheitliche Steuerung eine effektivere, schnellere und kostengünstigere Abwicklung zu erreichen, die einen Beitrag zur Erhöhung der Gesamtwirtschaftlichkeit bei der Entwicklung großer Gewerbe- und Industriestandorte auf städtischen Flächen leisten kann.

Zunächst wird der Einsatz eines Projektentwicklers am Beispiel der Entwicklung und Vermarktung des Industriegebiets für Logistikansiedlungen im künftigen Bebauungsplan-Gebiet Neuland 23 im Bezirk Harburg modellhaft erprobt. In einem ersten Arbeitsschritt wird eine standortspezifische Analyse aller Aufwendungen und Erlöse aus betriebswirtschaftlicher sowie aus regionalökonomischer Sicht zum Nachweis der Gesamtwirtschaftlichkeit erstellt. Auf Basis dieser Ergebnisse entscheidet der Auftraggeber über die Fortsetzung des Projekts.

1.2. Projektpartner

1.2.1. HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH

Die HWF verfügt aufgrund ihrer jahrelangen Expertise über hervorragende Kenntnisse in der Bedarfsanalyse und Vermarktung von Gewerbegrundstücken für die Freie und Hansestadt Hamburg im Rahmen der Wirtschaftsförderung und bildet für die Unternehmen die Schnittstelle zu Behörden sowie zur Hamburger Immobilienwirtschaft. Sie versteht sich seit jeher als Partner und zentrale Anlaufstelle für alle Unternehmen, die im Wirtschaftsraum Hamburg expandieren, sich umstrukturieren oder neu ansiedeln wollen und vertritt die Interessen vor allem kleiner und mittelständischer Firmen in Hamburg gegenüber der Verwaltung und anderen Institutionen. In der vorgesehenen Funktion als Projektentwickler übernimmt die HWF die bedarfs- und zielgerichtete Gesamtsteuerung der Industriegebietsentwicklung Neuland 23. Sie trägt die Verantwortung für die Koordination aller beteiligten Stellen sowie für die Zeit- und Kostenplanung, erarbeitet das Vermarktungskonzept und ist zentraler Ansprechpartner für die Öffentlichkeitsarbeit.

1.2.2. ReGe Hamburg – Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH

Die ReGe Hamburg - Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH ist kompetenter Partner auf hohem fachlichem Niveau in den ingenieurtechnischen Aufgabenbereichen. Sie hat bereits Erfahrungen im Projektmanagement und der Realisierung komplexer Projekte im Tiefbau und anspruchsvoller Infrastrukturmaßnahmen in der Freien und Hansestadt Hamburg. Ihre Aufgabenschwerpunkte in der Gebietsentwicklung Neuland 23 liegen in der bautechnischen Beratung und den technischen Planungs- und Steuerungsaufgaben. Konkret erarbeitet die ReGe Hamburg konzeptionelle Ansätze

zur geplanten Flächenherrichtung, der Erschließung und des regenerativen Regenwassermanagements. Im Hinblick auf eine weiterhin partnerschaftliche Zusammenarbeit mit der HWF wurden von ihr zudem die Kosten für weitere Gutachter-, Planungs- und Bauleistungen ermittelt sowie Optimierungsvorschläge für die weitere Flächenentwicklung unterbreitet.

1.2.3. Georg Consulting

Die Firma Georg Consulting Immobilienwirtschaft/Regionalökonomie wurde von der HWF beauftragt, die im Zusammenhang mit der Industriegebietsentwicklung Neuland 23 zu erwartenden fiskalischen und volkswirtschaftlichen Wertschöpfungseffekte zu analysieren. Das Unternehmen verfügt über umfangreiche Erfahrungen in der Realisierung von Machbarkeitsstudien sowie in der Ermittlung regionalökonomischer Effekte größerer Flächenentwicklungen und besitzt hervorragende regionalspezifische Kenntnisse durch das mit dem Hamburgischen WeltWirtschaftsInstitut (HWWI) durchgeführte Projekt „Spezifikation und Standorttypologie der Gewerbeflächennachfrage in Hamburg bis zum Jahr 2025" aus dem Jahr 2013. Im Rahmen dieser Wirtschaftlichkeitsanalyse hat Georg Consulting anhand der geplanten Industriegebietsnutzung durch die Logistikbranche auf Basis von statistischen Daten eine Quantifizierung der volkswirtschaftlichen Gesamteffekte für Hamburg vorgenommen.

1.2.4. Lenkungsgruppe

Für die Sicherstellung einer Beteiligung und Interessenwahrung aller einzubeziehender Behörden und Institutionen in der Stadt fanden regelmäßige Treffen in der Lenkungsgruppe statt, die vom Auftraggeber organisiert und federführend geleitet wurde.

Teilnehmer dieser Lenkungsgruppe waren:

- Vertreter der Wirtschaftsförderung, Referat Wirtschaftsbezogene Stadt- und Regionalplanung (BWVI) als Auftraggeber,
- Vertreter der Abteilung Landes- und Stadtplanung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU),
- Vertreter der Abteilung Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirkes Harburg sowie
- Vertreter des Landesbetriebs für Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) und des Landesbetriebes für Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG).

Die monatlichen Treffen boten allen Beteiligten Gelegenheit, sich über den Sachstand zu informieren und sich in Form von Stellungnahmen, Anmerkungen sowie Verfahrensvorschlägen einzubringen, so dass mit Vorlage dieses Berichtes die wesentlichen Planungsgrundlagen aus Sicht der Beteiligten der Lenkungsgruppe dargestellt werden.

1.3. Berichtsstruktur

Mit Hilfe der beauftragten Wirtschaftlichkeitsanalyse der Industriegebietsentwicklung wurde untersucht, ob die geplante Entwicklung und Realisierung des Projektes nach den Grundsätzen des kostenstabilen Bauens seitens der Freien und Hansestadt Hamburg wirtschaftlich darstellbar ist. Dieser Bericht fasst die Ergebnisse der einzelnen Untersuchungen durch die Projektpartner zusammen. Detaillierte Aufstellungen und Berechnungsgrundlagen sind den Anlagen zu diesem Abschlussbericht zu entnehmen.

In dem Abschnitt zur Standort- und Marktanalyse werden die spezifischen Gegebenheiten und wesentlichen Rahmenbedingungen für die weitere Bearbeitung des Projektes erläutert und Einschätzungen zur Art des anzusiedelnden Logistikgewerbes gegeben.

Im Weiteren werden drei im Rahmen dieser Untersuchung geforderte Funktionsvarianten in ihren unterschiedlichen Grundkonzeptionen mit jeweiliger Funktionsweise dargestellt. Daran anschließend folgen Ausführungen zu den technischen Konzeptionen sowie erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Erstellung eines Zeit- und Kostenplanes mit einer Abschätzung der Entwicklungskosten für weitere Gutachten, Planungen und Baukosten zur Herrichtung und Erschließung sowie Vermarktung einschließlich der Honorare gibt Aufschluss über den kalkulierten Aufwand der Flächenentwicklung. Den Kosten werden die Erlöse aus Verkauf, Verpachtung oder Zwischenvermietung gegenübergestellt. Zusätzlich werden die Erträge für die Stadt Hamburg auf Basis fiskalischer und regionalökonomischer Wertschöpfungseffekte sowie die Zinswirkungen auf Basis des Zeitpunktes ihres Anfalls in die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung einbezogen und bilanziert.

Abgerundet wird die Untersuchung mit einem Vermarktungskonzept und der Entwicklung von Marketingstrategien. Die Abschlussbetrachtung enthält einerseits Handlungsempfehlungen sowie andererseits Verfahrensvorschläge zur Optimierung der potentiell weiterzuführenden Flächenentwicklung.

2. GRUNDLAGEN

2.1. Standortanalyse

Das Plangebiet Neuland 23 befindet sich im Bezirk Harburg, welcher mit einer Fläche von 12.540 Hektar zu den flächenmäßig größten Bezirken in der Freien und Hansestadt Hamburg gehört. Als eigenständige Verwaltungseinheit gehören dem Bezirk 17 Stadtteile an, in denen gegenwärtig 149.416 Einwohner (vgl. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand 31.12.2012) gezählt werden. Die Bevölkerungsdichte beträgt etwa 1.191 Einwohner je Quadratkilometer.

[redacted]

Abb. 1: Übersichtskarte von Hamburg-Harburg mit Kennzeichnung des Plangebiets [redacted]

Die in Bebauungsplänen derzeit als gewerblich und industriell ausgewiesenen und genutzten Flächen umfassen insgesamt rund 350 Hektar (vgl. Gewerbeflächenkonzept Harburg). Zusammengenommen mit den durch das Hafengebiet in Harburg in Anspruch genommenen Flächen von zirka 900 Hektar ergibt sich somit ein Gesamtanteil von knapp 10 Prozent Gewerbe- und Industriefläche. Der Bezirk weist zudem eine ausgesprochen gute verkehrliche Einbindung auf. Er wird von den für das Transportwesen strategisch wichtigen Bundesautobahnen A1 und A7 durchquert sowie von der Bundesautobahn A253 bzw. den Bundesstraßen 4 und 75 als Umgehung der Harburger Innenstadt erschlossen. An die Anschlussstelle Hamburg-Harburg-Mitte der A253 ist außerdem die in Ost-West-Richtung verlaufende Bundesstraße 73 nach Cuxhaven angebunden. Des Weiteren verfügt der Bezirk über den Fernverkehrsbahnhof Hamburg-Harburg, der neben der Schnellbahnlinie nach Stade sowohl durch Züge des Regionalverkehrs als auch Eurocity- und Intercity-Express-Züge frequentiert wird. Die hier zusammentreffenden Eisenbahnstrecken führen von Hamburg einerseits nach Hannover und Bremen sowie andererseits nach Cuxhaven. Nicht unerwähnt bleiben sollte zudem die Nähe zu Europas größtem Rangierbahnhof Maschen. Die ländlicheren Räume, wie Neuland, Altwiedenthal, Moorburg oder Neuenfelde, werden von den Linien der KVG Stade bedient.

Bedingt durch die verkehrstechnisch günstige Lage und sehr gute infrastrukturelle Anbindung gehört der Bezirk Harburg zu einem der bedeutendsten Industrie- und Gewerbestandorte Hamburgs. Er ist

Sitz zahlreicher Großunternehmen, bildet zugleich aber auch einen Schwerpunkt mittelständischer Industriekultur, wobei insbesondere die Betriebe der Gummiindustrie und Unternehmen der Petrochemie hervorzuheben sind. Insgesamt zählt Harburg 52.436 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte von insgesamt 631.000 in Hamburg (vgl. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand Dez. 2011). Dabei stützt sich die Arbeitsplatzentwicklung in Harburg besonders auf die Bereiche Forschung sowie technologieorientiertes Gewerbe, Produktion und Logistik (vgl. Gewerbeflächenkonzept Harburg). Vor allem der Harburger Binnenhafen hat sich zu einem Bürostandort unter anderem für den Flugzeughersteller Airbus und dessen Zulieferer sowie verschiedene Firmen aus dem IT-Bereich entwickelt.

Weitere große Arbeitgeber der Region stellen die Beiersdorf AG mit dem tesa Werk Hamburg, die Daimler AG und die Heidelberger Druckmaschinen Vertrieb Deutschland GmbH dar. Die vorhandenen Logistikbetriebe schätzen den Standort insbesondere aufgrund der kurzen Wege zu Containerterminals, Autobahnen und Rangierbahnhöfen.

2.1.1. Plangebiet Neuland 23

Das Plangebiet mit der Belegenheit Neuländer Straße liegt im östlichen Teil des Bezirks im Stadtteil Neuland und wird von der unmittelbar anliegenden Anschlussstelle Hamburg-Harburg der Bundesautobahn A1 im Osten, durch die Neuländer Straße im Süden sowie landwirtschaftlichen Flächen im Westen und Norden begrenzt. Dabei prägen sowohl Wiesen und Felder als auch viele Industrie- und Gewerbebetriebe die Gegend um den Großmoorbogen im Süden.

Im Zusammenhang mit seiner Initiative zur Stärkung Hamburgs als Kompetenzzentrum für Logistik mit entsprechenden Effekten für Arbeitsmarkt und Wertschöpfung hat der Senat am 27.03.2007 das Bezirksamt Harburg, die Finanzbehörde und die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt beauftragt, die Fläche westlich der BAB A 1 – Anschlussstelle Harburg für eine Nutzung durch Logistikbetriebe zu entwickeln und insbesondere Baureife herzustellen.

Die Harburger Bezirksversammlung beschloss am 25.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Neuland 23 (vgl. Anlage 1) mit der Planungsabsicht, die Fläche im Rahmen der Wirtschafts- und Arbeitsmarktpolitik des Hamburger Senats für eine Nutzung durch Logistikbetriebe planungsrechtlich zu sichern. Da das Gebiet Bestandteil eines sensiblen Landschaftsraumes und im Stadteingangsbereich liegt, soll das neue Industriegebiet entsprechenden stadt- und landschaftsplanerischen Qualitätsanforderungen genügen. Darüber hinaus soll der Standort an den Toren der Stadt als eines von 19 Klima-Modellquartieren in Hamburg entwickelt werden und unter Berücksichtigung eines nachhaltigen Entwässerungs- und Energiekonzepts als Vorbild für andere Logistik- und Gewerbestandorte dienen.

Die derzeit noch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche für Landwirtschaft hat eine Größe von 27,05 Hektar und liegt äußerst verkehrsgünstig zwischen den Bundesautobahnen A253 bzw. der Bundesstraße 4/75 und der A1 mit direkter Anbindung. Insbesondere die mit 120.300 Pkw und 18.200 Lkw am Tag stark befahrene BAB A1 bietet eine optimale Anbindung an das übrige Stadtgebiet und eine sehr gute überregionale Einbindung. Die Entfernung vom Planstandort bis zur Hamburger Innenstadt beträgt rund 13 Kilometer. In die Hafenbereiche sind bis Steinwerder etwa 14 Kilometer und bis Waltershof zirka 16 Kilometer zurückzulegen. Die das Plangebiet südlich

begrenzende Neuländer Straße weist ein Fahrzeugaufkommen von 28.000 KFZ/d mit einem Schwerverkehrsanteil 14 % (rd. 3.900 Stk.) auf. Von dieser wird das Plangebiet auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die Bushaltestellen Neuländer Weg und Dello/ Großmoorbogen befinden sich in fußläufiger Entfernung von etwa zehn Minuten. Ab hier verkehren drei Linien, die bis zur nächstmöglichen Schienenanbindung, dem Bahnhof Harburg, knapp 6 Minuten benötigen.

Das zum Teil brachliegende, zum Teil durch extensives Grünland mit Baum- und Strauchbeständen geprägte Gebiet im Einzugsbereich der Elbniederungen ist durch charakteristische Marschenbeet-Strukturen gekennzeichnet (vgl. Bodenfunktionsbewertung). Die Bodenbeschaffenheit weist vor allem in den oberen Horizonten eine zum Teil niedrige Wasserdurchlässigkeit auf, weshalb insbesondere bei Starkregenereignissen mit verstärkten Oberflächenabflüssen zu rechnen ist (vgl. Bodenfunktionsbewertung). Die sich im Norden als Vorflut befindliche Wettern weist ebenfalls nur eine geringe Aufnahmekapazität auf.

Darüber hinaus gilt es, im Plangebiet weitere Restriktionen – bedingt durch einen hochwertigen Naturhaushalt mit Artenschutzbeständen in den vorhandenen Gräben (vgl. Fischbestandserfassung, Brutvogelkartierung, biologische Bestandserhebung) sowie sich im Umfeld befindende sensible Nutzungen, wie Wohnbebauung, Kleingärten und Freizeiteinrichtungen – zu berücksichtigen. Insbesondere die 185 Meter entfernte Kleingartenanlage sowie das sich in 130 Metern befindliche allgemeine Wohngebiet schränken die Lärmemissionswerte auf den westlichen Teilflächen des Plangebietes in den Nachtstunden auf 42 Dezibel pro Quadratmeter ein, auf den östlichen Teilflächen ist nachts ein Lärmkontingent von 48 Dezibel pro Quadratmeter vorgegeben (vgl. Schalltechnische Untersuchung). Hinzu kommt, dass ein Teil der Fläche mindestens noch bis zum Ende des Jahres 2018 als Standort zweier Windenergieanlagen vom [redacted] vermietet ist. Vor diesem Hintergrund wurde auf Empfehlung der BSU, zu prüfen, ob sich ein Erhalt der Windenergieanlagen mit dem Projekt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten vereinbaren lasse, gefolgt. Dies führt zu einer der zu untersuchenden Varianten der Erhaltung der Windkraftanlagen am Standort bis 2028.

2.2. Rahmenbedingungen für die weitere Bearbeitung

Wie bei jedem auftragsbezogenen Projekt gibt es im Vorfeld bestimmte rechtliche und politische Rahmenbedingungen sowie weitere Vorstellungen seitens des Auftraggebers, die es in der zukünftigen Planung zu berücksichtigen gilt.

2.2.1. „Klimaorientiertes und integriertes Regenwasser- und Energiemanagement“

Das zukünftige Industriegebiet an der Neuländer Straße wurde in Zusammenarbeit zwischen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, den sieben Bezirken und weiteren Experten als eines von 19 Klima-Modellquartieren in Hamburg identifiziert. Als innovatives Stadtplanungsprojekt für „Green Logistics“ soll es in seiner Umsetzung eine große Bandbreite von Maßnahmen, wie die Erreichung hoher energetischer Gebäudestandards und die Nutzung erneuerbarer Energien beinhalten und somit einen besonderen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Anpassung an den Klimawandel leisten. Bedingt durch seine Lage, einem sehr hoch anstehenden Grundwasserspiegel und einer schwierigen

Entwässerungssituation liegt für das vorliegende Beispielquartier ein Schwerpunkt in der Erarbeitung eines dezentralen Entwässerungskonzeptes. Wesentliche Bestandteile der Planungen sollen daher die unterschiedlichen Aspekte der Regenwasserbewirtschaftung, Abwasserbehandlung und Energiebereitstellung vor dem Hintergrund einer geplanten Logistikansiedlung berücksichtigen. Die verschiedenen Maßnahmen zur klimaorientierten Entwicklung des Gebietes sollen darüber hinaus eine hohe Öffentlichkeitswirkung erzielen und als modellhaftes Vorbild für andere Projektplanungen dienen.

2.2.2. Bebauungsplanverfahren

Nachdem die Harburger Bezirksversammlung im Oktober 2011 die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Neuland 23 beschlossen hatte, fand noch im ersten Quartal des Jahres 2012 die Grobabstimmung des B-Planentwurfs statt. Darüber hinaus wurde auch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms einschließlich der Fachkarte Arten- und Biotopschutz veranlasst. Im nächsten Verfahrensschritt war die Öffentlichkeit im Zuge einer Diskussion aufgefordert, sich frühzeitig zum erarbeiteten Planentwurf zu äußern. Die Verschickung des Planentwurfs an die Behörden und Ämter innerhalb der Hamburgischen Verwaltung sowie an die anderen Träger öffentlicher Belange folgte im März 2013. Der Arbeitskreis I für die Abstimmung der eingegangenen Anregungen ist für September 2014 vorgesehen. Bedingt durch die anstehenden Bezirkswahlen am 25. Mai 2014 in der Freien und Hansestadt Hamburg ist mit einer beschlussfähigen Bezirksversammlung erst im Herbst dieses Jahres zu rechnen. Nach der für das vierte Quartal 2014 geplanten, einen Monat dauernden, öffentlichen Auslegung des Planentwurfs benötigt der Bezirk Zeit, um die eingehenden Stellungnahmen zu sichten und die verschiedenen Belange gegeneinander abzuwägen. Mit einer Feststellung der Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplans wird daher zum 30.06.2015 gerechnet.

Der derzeitige Entwurfsstand zur Verordnung über den Bebauungsplan Neuland 23 enthält zudem verschiedene Vorgaben betreffend der Erschließung, Begrünung und Lärmemissionskontingentierung sowie Landschafts- und Artenschutzbestände, die es in der weiteren Projektplanung zu berücksichtigen gilt (vgl. Anlage 1).

2.2.3. Nutzungsspezifische Zielgruppe

Auf Grundlage eines Senatsbeschlusses aus dem Jahr 2007 wurde der Bezirk beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines großflächigen Industriestandortes mit dem Ziel der Ansiedlung von Logistikbetrieben und logistikaffinem Gewerbe am Standort zu schaffen. Damit wird das Leitbild der FHH - Kompetenzen nutzen, Wirtschaftsraum stärken - im für Hamburg insbesondere wichtigen Segment Hafen und Logistik unterstrichen. Entsprechend der Hafenbedeutung und dem wachsenden Warenumschlag wird konsequent das Ziel verfolgt, mit einer zügigen Entwicklung des Flächenangebotes für Logistikbetriebe dem Bedarf gerecht zu werden und damit Hamburg einen hohen Anteil an der diesbezüglichen Bruttowertschöpfung zu sichern. In Zeiten der Globalisierung von Märkten und Wertschöpfungsketten sowie fortschreitenden Informations- und Kommunikationstechnologien steigt die Bedeutung der Logistikbranche als Quer- und Schnittstellenfunktion der regionalen Wirtschaftskraft zunehmend an. Sie umfasst die ganzheitliche

Organisation, Steuerung, Bereitstellung und Optimierung von Prozessen aller unternehmensinternen und betriebsübergreifenden Güter- und Informationsflüsse und integriert somit alle arbeitsteiligen Wirtschaftssysteme.

2.2.4. Vermarktung nach Wirtschaftsförderungskriterien

Die zukünftigen Gewerbeflächen im Plangebiet „Neuland 23" werden im Rahmen der Wirtschaftsförderung vergeben. In der Freien und Hansestadt Hamburg werden städtische Gewerbegrundstücke neben Konzeptausschreibungen üblicherweise auf diese Weise vermarktet. Ansiedlungs- und expansionswillige Unternehmen werden von der HWF bei der Flächensuche beraten und bewertet. Die Voraussetzung für den Kauf oder die Erbpacht einer städtischen Fläche ist die Erfüllung der „Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen", die von der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) erarbeitet und vom Senat beschlossen wurden. Mit Hilfe der Kriterien wird sichergestellt, dass mit dem begrenzten städtischen Gewerbeflächenangebot die wirtschaftspolitischen Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg, nämlich die Sicherung und der Ausbau von Arbeitsplätzen, eine hohe Wertschöpfung und damit der Erhalt und der Ausbau der Wirtschaftskraft Hamburgs, erreicht werden. Über die Identifizierung von Alleinstellungsmerkmalen können Unternehmen unterschiedlicher Branchen nach einem bestimmten Kriterienkatalog im Wege der Direktvergabe angesiedelt werden. Besonders wichtig dabei ist die Arbeitsplatzdichte pro Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei Unternehmen aus dem Wirtschaftszweig Logistik, die durch einen hohen Flächenbedarf gekennzeichnet sind, wird die grundsätzlich geforderte Arbeitsplatzdichte von vornherein den spezifischen Gegebenheiten angepasst. Daneben spielen eine Vielzahl von weiteren wirtschaftspolitischen, F+E- sowie umwelt- und städtebaulichen Aspekten eine Rolle, um eine qualitative Einschätzung der konkreten Flächenanfrage vornehmen zu können (vgl. Senatsdrucksache Nr. 2013/00545). Nur bei Erreichung der vorgegebenen Mindestzahl von 30 % der insgesamt zu erreichenden Punkte erfolgt die Direktvergabe.

Erfahrungsgemäß erfüllt nur ein relativ kleiner Teil der nachfragenden Unternehmen die dargestellten Kriterien. Aus diesem Grund kann die Vermarktungsdauer mehr Zeit in Anspruch nehmen als ein Verkauf auf dem privaten Markt, der sich ausschließlich über den Preis und nicht über die Qualität der Ansiedlung regelt. Die Beschleunigung des Vermarktungsprozesses sollte deshalb durch zusätzliche Marketingmaßnahmen angeregt werden.

2.2.5. Vergabe durch Verkauf oder langjährige Verpachtung

Bei der Vergabe städtischer Gewerbeflächen kommen zwei Modelle in Frage – Verpachtung oder Verkauf der Grundstücke. Die FHH als Auftraggeber dieser Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hat der Verpachtung zunächst Präferenz eingeräumt, weil die Freie und Hansestadt Hamburg sich damit angesichts der Flächenknappheit im GI-Flächenbereich und mangelnder Reproduzierbarkeit qualitativ vergleichbarer städtischer Grundstücke eine dauerhafte flächenbezogene Angebotsfähigkeit und Gestaltungsmöglichkeiten und Anpassungen an zukünftige Markterfordernisse offen halten will.

Die städtischen Grundstücksverkaufspreise sowie der Pachtzins pro Quadratmeter unterliegen der Beschlussfassung der Kommission für Bodenordnung, die diese jährlich auf Empfehlung des LIG festlegt.

Das städtisch bevorzugte Verpachtungsmodell wird in Form eines Erbbaurechts umgesetzt, welches sich nach der Nutzungsdauer richtet, in der Regel mindestens 60 Jahre. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, entweder einen jährlichen Erbbauzins von 7 % des Grundstückskaufpreises zu zahlen oder eine Einmalzahlung in Höhe von 75 % des Grundstückskaufpreises zu Beginn des Pachtzeitraums, wobei bisher alle Unternehmen die günstigere Variante der Einmalzahlung, auch vor dem Hintergrund des gegenwärtigen Zinsniveaus, gewählt haben.

2.2.6. Grundstückswert, Erwerb weiterer Flächen, Bodenrichtwert für den Erlös

Im Rahmen der vorgelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung sind die Grundstückswerte für den Flächenerwerb der Planfläche nebst der erforderlichen Ausgleichsflächen, als auch der Verkaufswert der hergerichteten und erschlossenen Industriegebietsfläche den aktuellen Vorgaben entsprechend wie folgt berücksichtigt (vgl. LIG, 23.04.2014 und 25.04.2014):

- Das 27,05 Hektar große Grundstück mit zukünftiger GI-Ausweisung befindet sich in städtischem Besitz und Eigentum. Der beim LIG (Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen) eingetragene Buchwert beträgt [redacted] und leitet sich aus den Werten begünstigten Agrarlandes zum Zeitpunkt der Flächenaktivierung im Jahre 2007 ab. Nennenswerte Kosten fallen derzeit keine an.

- Die vom Bezirk für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehenen internen Flächen von 5,7 Hektar schließen im Norden an die Planfläche an. Diese Flächen befinden sich ebenfalls in städtischem Besitz, der anzusetzende Grünlandwert in Neuland liegt bei [redacted] €/m².

- Daneben werden vom Bezirk weitere 39,6 Hektar externe Ausgleichsflächen gefordert, die von der Stadt noch anzukaufen sind. Je nach Lage belaufen sich die Grünlandwerte in Hamburg zwischen [redacted] €/m², wobei diese Werte vom LIG vorbehaltlich möglicher Marktpreissteigerungen aufgerufen wurden.

- Der vom LIG vorgegebene Verkaufspreis für die GI-Fläche beträgt [redacted] €/m².

2.2.7. Verpachtungen am Standort Neuland 23

Bezogen auf die GI-Fläche bestehen 3 laufende Pachtverträge. In der GI-Fläche sind zur Zeit zwei Flurstücke verpachtet (vgl. LIG 23.04.2014):

- Flurstück 300, 4,317 ha, Pachteinnahmen jährlich [redacted] € gesamt
- Flurstück 301, 6,467 ha, Pachteinnahmen jährlich [redacted] € gesamt

Beide Pachtverträge sind mit dreimonatiger Frist zum Monatsende jederzeit und unabhängig von der Vegetationsperiode kündbar. Die sehr geringen Pachteinnahmen werden nicht mit in die Bilanzrechnung aufgenommen.

Des Weiteren besteht ein Pachtvertrag für einen Grundstücksanteil von 3.430 m², auf dem zwei Windkraftanlagen betrieben werden. Der derzeitige Pachtzins beträgt [redacted] € per anno (vgl. Sprinkenhof AG, 04.03.2014), weitere Erlöse aus den Pachtvertragsvereinbarungen (z.B. Untervermietung, Erlösbeteiligung bei Übersteigen eines Erlösgrenzbetrages) werden nicht erzielt. Der Vertrag ist zum 31.12.2018 seitens der Freien und Hansestadt Hamburg gekündigt.

2.2.8. Rad- und Wanderweg

Der Bezirk plant eine Rad- und Wanderwegverbindung in Nord-Süd-Ausrichtung durch oder entlang des GI-Gebietes. In der Funktionsvariante 1 ist die Nutzung der Industriegebietsstraße und an deren nördlichem Ende ein Überweg zur nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche berücksichtigt. Im politischen Raum werden derzeit alternative Wegeführungen diskutiert, die entlang der Ost- oder Westgrenzen des Logistikgebiets im GI-Gebiet selbst verlaufen. Generell ist festzuhalten, dass zusätzliche Wegeführungen in jedem Fall zu Lasten der Vermarktungsfläche gehen.

Die tatsächliche Rad- und Wanderwegführung ist im weiteren Verfahren festzulegen. In dieser Bilanzierung ist die oben beschriebene Lösung unter Nutzung der Industriegebietsstraße gewählt worden.

2.3. Marktanalyse für eine logistische Nutzung

2.3.1. Zielsetzung

Die Marktanalyse soll Aufschluss darüber geben, ob die wesentlichen Einflussfaktoren auf dem Immobilienmarkt – Angebot und Nachfrage – eine erfolgreiche Vermarktung der geplanten Logistikflächen im Gebiet Neuland 23 erwarten lassen. Des Weiteren soll festgestellt werden, welche Flächengrößen von welchen Nutzern nachgefragt werden, um die Planung auf eine entsprechende Grundstücksparzellierung auszurichten.

2.3.2. Angebotsanalyse

2.3.2.1. Gegenwärtiges Angebot

Hamburg als Stadtstaat mit umfangreichen Grundstücksverkäufen in der Vergangenheit verfügt heute nur noch über ein begrenztes Gewerbeflächenvolumen. Insbesondere gilt dies für Grundstücke ab 10.000 m². Das Angebot wird weiter eingeschränkt durch die speziellen Anforderungen, die von Logistiknutzungen an das Planrecht gestellt werden – die Möglichkeit eines 24-Stunden-Betriebs und eine möglichst intensive Bebaubarkeit (Gebäudehöhe, Bebaubarkeit/Versiegelung). Letztlich ist außerdem eine verkehrsgünstige Lage ausschlaggebend für die logistische Eignung (Autobahn-, Hafennähe).

Städtische Gewerbeflächen, die diese Anforderungen erfüllen, werden immer weniger. Insgesamt umfassen die logistikgeeigneten städtischen Gewerbeflächen zum Stichtag 30.04.2014 eine Fläche

von ca. 40,8 ha. Hiervon sind jedoch ca. 21,6 ha bereits disponiert, reserviert oder vermietet. Ohne Einschränkungen stehen ca. 8,9 ha Gewerbeflächen kurzfristig zur Verfügung (vgl. folgende Tabelle).

Grundstück/ Belegenheit	Größe	Verfügbarkeit	Hinweis/ Einschränkung
Rungedamm	34.914 m²	Disponiert bis 10/2014	
Rungedamm	11.837 m²	Disponiert bis 10/2014	[redacted]
Rungedamm	20.521 m²	Reserviert/Vermietet bis 12/2015	
Werner-Schroeder-Str.	18.952 m²		
Werner-Schroeder-Str.	10.344 m²	Disponiert bis 09/2014	
Hermann-Wüsthof-Ring	12.648 m²	Vermietet bis 12/2017	
Hermann-Wüsthof-Ring	13.460 m²	Vermietet bis 03/2015 u. 08/2016	
Wilhelm-Iwan-Kehre	11.572 m²		Ungünstiger Zuschnitt
Amandus-Stubbe-Str.	48.268 m²	Disponiert bis 09/2014	[redacted]
Pinkertweg	39.561 m²	Disponiert bis 08/2014	
Bredowstraße	12.504 m²	Disponiert bis 07/2014	
Rote Brücke	10.773 m²		
Berzeliusstraße	17.191 m²		Benachbarte Kita, großfl. Baumerhaltungsgebot + Oberflächenentwässerung
Berzeliusstraße	12.290 m²		Ungünstiger Zuschnitt, großfl. Baumerhaltungsgebot + Oberflächenentwässerung
Beim Schröderschen Hof	59.631 m²		
Heykenaukamp	61.186 m²		Nur Luftfahrtcluster
Neuer Höltigbaum	12.242 m²	Reserviert bis 08/2015	[redacted]
Gesamt	**407.894 m²**		
dv. tatsächlich verfügbar	**191.595 m²**		
ohne Einschr. verfügbar	**89.356 m²**		

Tab. 1: Logistikgeeignete städtische Grundstücke (HWF)

Zum Logistikimmobilienmarkt Hamburg zählt auch das nähere Umland der Metropole. Aufgrund der geringeren Siedlungsdichte können die Umlandgemeinden mehr Gewerbeflächen entwickeln und anbieten, als dies der Freien und Hansestadt Hamburg möglich ist. Dabei profitiert das Umland durch seine Nähe zur Metropole und zum Hafen sowie durch die derzeit größere Flächenverfügbarkeit in zunehmendem Maße von Logistikansiedlungen. Zum Teil finden auch Abwanderungen aus Hamburg heraus statt. Besonders die Autobahn- und Hamburg nahen Standorte wie Glinde/Reinbek, Stapelfeld/Braak, Winsen, Rade, Norderstedt und Henstedt-Ulzburg werden verstärkt von Logistikunternehmen nachgefragt. Gemessen am Flächenumsatz auf dem Immobilienmarkt entfällt den aktuellen Marktberichten zufolge ein Anteil von 60 % der neu gebauten Logistikimmobilien auf das Umland.

Grundsätzlich sollte es sowohl aus ökonomischen als auch aus ökologischen Gründen Ziel der FHH sein, die ansässigen Logistikunternehmen in Hamburg zu halten. Dies führt zur Sicherung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze und sichert Gewerbesteuereinnahmen. Die Vergabe von Gewerbeflächen im Rahmen der Wirtschaftsförderung garantiert, dass nur arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensive Logistiker in Hamburg städtische Grundstücke erwerben können. Hiervon profitieren beispielsweise Kontraktlogistikdienstleister, die umfangreiche Aufgaben für ihre Auftraggeber aus Industrie und Handel übernehmen. Ein Ausweichen der Unternehmen ins Umland führt in der Regel zu steigenden Verkehrsaufkommen bei Transportrelationen, die den Hamburger Hafen oder das Stadtgebiet als Ziel oder Quelle haben, weil sich die Entfernungen vom Betrieb zum

Empfänger vergrößern. Darunter leidet die Effizienz, denn der Logistiker muss, um das gleiche Gütervolumen abzuwickeln mehr Personal und mehr Fahrzeuge einsetzen. Damit verbunden sind erhöhte Kosten, aber auch ein höherer CO_2-Ausstoß. Letzteres gilt nicht nur für die Emissionen durch den Gütertransport, sondern auch für die längeren Arbeitswege der Mitarbeiter, die in der Regel nicht mehr mit dem ÖPNV zurückgelegt werden können. Für viele Logistikunternehmen kommt nicht nur wegen der Hafennähe nur ein Standort innerhalb Hamburgs in Frage. Eine gute Erreichbarkeit für die Mitarbeiter ist für viele Unternehmen eine Grundvoraussetzung für eine Ansiedlung – gerade wenn eine große Anzahl gewerblicher Arbeitskräfte benötigt wird. Im Zuge des demographischen Wandels hat Hamburg (als weiter wachsende Stadt) große Potenziale für Fachkräfte. Diese sind insbesondere in der Stadt vorzufinden.

Der private Logistikimmobilienmarkt ist in Hamburg differenziert zu betrachten. Unbebaute Grundstücke kommen sehr selten auf den Markt. Die Eigentümer haben in der Regel überzogene Preisvorstellungen von bis zu [redacted] €/m², so dass Transaktionen eher selten stattfinden (der übliche Gewerbeflächenpreis liegt in Hamburg im Rahmen der städtischen Wirtschaftsförderung zwischen [redacted] €/m² bzw. bei bis zu [redacted] €/m² auf dem privaten Markt). Dadurch kommt es nur zu geringen Neubauvolumina bzw. spekulativen Investitionen. In Kombination mit der restriktiven Flächenvergabepolitik der Freien und Hansestadt Hamburg (Einhaltung der Wirtschaftsförderungskriterien, s. 2.2.4) führt dies grundsätzlich zu einem geringen Angebot moderner Bestandsflächen. Dies gilt derzeit nicht für den westlichen Hafenbereich (Altenwerder/ Waltershof), wo große Lagerhallen mit Neubaustandard zur Verfügung stehen. Aufgrund der vergleichsweise hohen Mietpreise und der Anbindung über die (regelmäßig von Verkehrsstaus betroffene) BAB A7, sowie zum Teil aufgrund mangelnder Teilbarkeit werden diese Lagerflächen derzeit nicht so schnell vom Markt angenommen. Im übrigen Stadtgebiet wird das Angebot primär von älteren Objekten geprägt, die für viele Unternehmen nur als Notlösungen in Frage kommen, da dort moderne Flächen kaum verfügbar sind. Moderne Logistikimmobilien zeichnen sich insbesondere durch Hallenhöhen von mindestens zehn Metern, möglichst große Stützenabstände, eine große Anzahl von Laderampen, Rangierflächen mit Mindesttiefen von 35 m, eine Bodentraglast von mindestens 5 t/m² und eine hohe Energieeffizienz aus. Jeder einzelne Logistikdienstleister hat darüber hinaus Anforderungen an bestimmte Branchenstandards wie zum Beispiel Sicherheit, Temperatur oder Hygiene.

2.3.2.2. Angebotsprognose

Das städtische Gewerbeflächenportfolio wird bis Ende 2017 nicht signifikant um logistikgeeignete Standorte anwachsen. Derzeitige in der Entwicklung befindliche Gewerbe- und Industriegebiete wie Am Stadtrand, Brennerhof oder der ehemalige Huckepackbahnhof Rothenburgsort sind von einschränkenden Rahmenbedingungen betroffen bzw. seitens der Freien und Hansestadt Hamburg nicht für Logistikansiedlungen vorgesehen. Im Logistikgebiet Obergeorgswerder besteht auf langfristige Sicht noch Erweiterungspotenzial. Da die Erschließung jedoch bislang an durch die Stadt nicht umsetzbaren Flächenankäufen scheitert, ist die zeitliche Verfügbarkeit derzeit nicht zu beurteilen.

Von privater Seite kommen, wie bereits beschrieben, selten zum Verkauf stehende Immobilien auf den Markt. Bisweilen sind Revitalisierungsprojekte zu beobachten. Zum jetzigen Zeitpunkt kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass sich hierbei eine stärkere Dynamik entwickeln wird,

denn selbst mit älteren Lagerimmobilien – und sogar Freiflächen – lassen sich in den nachgefragten Lagen (wie zum Beispiel Billbrook) hohe Mieten erzielen. Neben üblichen Mieterwechseln und damit frei werdenden Immobilien ist daher nicht mit einem zunehmenden Angebot zu rechnen.

2.3.3. Nachfrageanalyse

2.3.3.1. Antriebsfaktoren der Flächennachfrage

In Deutschland ist die Logistik in den letzten Jahren, angetrieben von der EU-Osterweiterung, stetig gewachsen. Außerdem ist Deutschland mit rund 81 Millionen Konsumenten der größte Absatzmarkt Europas. Der Logistikmarkt hat in Deutschland hinter der Automobilindustrie und der Gesundheitswirtschaft mit einem Branchenumsatz von 228 Mrd. € (2012; vgl. Fraunhofer SCS) eine Spitzenposition in der Wertschöpfung erreicht.

Der Logistikstandort Hamburg hat sich mit seinem Seehafen bis heute zu einem der wichtigsten Knotenpunkte für den weltweiten Warenverkehr entwickelt. Jährlich werden ca. 9 Mio. Container umgeschlagen (Seegüterumschlag 2013: 139 Mio. Tonnen). Die wichtigsten Handelspartner befinden sich in den Wachstumsregionen Ostasien und im Ostseeraum. Hamburg ist für den gesamten baltischen Raum (Skandinavien, Osteuropa) sowie Deutschland und weite Teile Südosteuropas die zentrale Drehscheibe für den Im- und Export. Die größten Mitbewerber Hamburgs sind die Häfen in Antwerpen, Rotterdam und Amsterdam sowie Duisburg. Der Hamburger Hafen hat laut der OECD-Studie „The Competitiveness of Global Port-Cities: The Case of Hamburg" (2012) im Vergleich zu anderen Häfen besonders ausgeprägte, positive wirtschaftliche Auswirkungen (Wertschöpfung und Beschäftigung) auf andere Wirtschaftsbranchen der Region. So liegt in Hamburg ein hoher Multiplikationseffekt vor: Jeder Euro, der im Hafen ausgegeben wird, führt zu 0,71 Euro an zusätzlicher Wertschöpfung in anderen Branchen. Dieser Wert ist höher als etwa in den Häfen von Rotterdam oder Antwerpen.

Ein Viertel aller im Hamburger Hafen umgeschlagenen Waren sind für die fünf Millionen Einwohner der Metropolregion Hamburg bestimmt oder werden hier weiterverarbeitet. Damit hat der Hamburger Hafen eine hohe Loco-Quote. Diese Quote gibt an, wie viel Wertschöpfung in jedem einzelnen Container für die Hansestadt steckt. Darüber hinaus wird der Handel in der MRH auch aus dem Bundesgebiet und angrenzenden Ländern bedient, so dass ein wesentlicher Anteil der nach Hamburg transportierten Güter über die Straße kommt.

Die Dienstleistungsschwerpunkte der Hamburger Logistikbetriebe liegen nicht nur im Hafenumschlag. Ins Gewicht fallen ebenso die Versorgung des Einzelhandels mit Konsumgütern sowie die Lieferung von Produktionsgütern an lokale Industrieunternehmen. Alle großen in Hamburg angesiedelten Produktionsunternehmen wie Airbus, Beiersdorf, Daimler oder Still sind von einer leistungsfähigen Logistik in der Hansestadt abhängig: Sie werden von Logistikdienstleistern mit Rohstoffen und Vorprodukten für ihre Fertigung beliefert. Hamburgs größter Arbeitgeber Airbus (über 12.000 Arbeitsplätze) wäre ohne eine professionelle europaweite Beschaffungs- und Produktionslogistik nicht wettbewerbsfähig. Die Produktionsstätten des Flugzeugherstellers sind auf über 20 Standorte in vier Ländern verteilt. Dort werden jeweils unterschiedliche Komponenten gefertigt. Airbus arbeitet mit Logistikdienstleistern wie Kühne + Nagel zusammen. Diese führen die Teile in mehreren europäischen Logistikzentren zusammen und beliefern die Werke. Am Standort

Hamburg-Hausbruch betreibt die K+N-Tochter Stute seit 2004 das Airbus-Materialwirtschaftszentrum, von dem aus das Airbus-Werk in Finkenwerder just-in-time beliefert wird.

Die gute Entwicklung der Logistikwirtschaft in den letzten Jahren hat sich mit einem wachsenden Nachfragedruck auf den Immobilienmarkt in Hamburg ausgewirkt. Dieser zeigte sich insbesondere in den Expansionsplanungen der ansässigen Unternehmen, während Neuansiedlungen an dem mit rund 11.000 Firmen bereits sehr diversifizierten Logistikstandort eher Ausnahmen darstellten.

Hamburg ist seit Jahren deutschlandweit die am stärksten nachgefragte Region für Logistik. Die Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS stuft Hamburg in ihrer umfassenden Studie „Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2013" als „Globales Gateway" mit hohem Ansiedlungspotenzial ein. Das Institut hat in der Region eine Immobilienfläche von ca. 6,7 Mio. m² erfasst sowie ein Neubauvolumen seit 2008 von ca. 1 Mio. m².

2.3.3.2. Gegenwärtige Nachfrage

Die HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung hat im Jahr 2013 Flächenanfragen aus dem Logistikbereich mit einem Volumen von 35 bis 45 ha verzeichnet. Dieser Wert berücksichtigt nur diejenigen Vorhaben, die wirtschaftsförderungsfähig sind. Von diesen Anfragen wurden 9,2 ha auf städtischen Grundstücken durch entsprechende Disponierungen platziert. Weitere Anfragen konnten aufgrund der speziellen Lage- oder Größenbedürfnisse nicht bedient werden oder befinden sich noch in der Bearbeitung.

Der Großteil der gesamten Nachfrage (sowohl wirtschaftsförderungsfähig als auch nicht wirtschaftsförderungsfähig) wird auf dem privaten Bestandsimmobilienmarkt befriedigt. Gründe hierfür sind die schnellere Verfügbarkeit von Bestandsimmobilien im Gegensatz zum Neubau, die die oftmals auf kurzfristige Nutzung angelegte Nachfrage eher bedienen kann, sowie das geringe Angebot auf dem städtischen Markt und die einhergehenden hohen Anforderungen der Freien und Hansestadt Hamburg bei der Vergabe städtischer Gewerbegrundstücke. Die steigenden Ansprüche der Auftraggeber an ihre Dienstleister führen dazu, dass die Logistiker zunehmend Immobilien suchen, die in ihrer Ausführung bezüglich Lagergröße, Hallenhöhe, Bodenbelastbarkeit, Sicherheit und Energieeffizienz modernen Standards entsprechen. In diesem Segment ist das Immobilienangebot in Hamburg gering und ein hoher Bedarf zu erkennen.

Im Jahr 2013 verzeichneten die einschlägigen Logistikimmobilienexperten einen Umsatz von ca. 250.000 m² Hallenflächen auf dem Hamburger Logistikimmobilienmarkt. Grundsätzlich werden dabei die Grundstücksflächen nicht separat für die Umsatzermittlung erfasst. Die Höhe des Umsatzvolumens lässt nicht darauf schließen, dass auf dem Hamburger Immobilienmarkt ein ständiger Leerstand in dieser Höhe herrscht. Vielmehr spiegelt sich hierin der klassische Kreislauf des Immobilienmarktes wider – Mietverträge laufen aus, Unternehmen expandieren und ziehen in größere Immobilien, wodurch wiederum Flächen frei werden und so fort. Zudem sind in den Umsatzzahlen ebenfalls auch Kontrakte und Eigennutzungen von neu errichteten Hallenflächen enthalten. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass das genannte Flächenvolumen im Laufe des ganzen letzten Jahres umgesetzt wurde, so dass dieser Wert nicht punktuell zu betrachten ist oder mit einem möglichen, gleichzeitig vorhandenen Leerstand in dieser Größenordnung gleichgesetzt werden kann.

Zu der Logistikregion Hamburg zählen außerdem auch die direkten Nachbargemeinden in einem Umkreis von ca. 10 bis 20 km, wo ein Umsatz von ca. 200.000 m² Hallenfläche umgesetzt wurde. Insgesamt wurde mit ca. 450.000 m² der durchschnittliche Jahresumsatz der letzten zehn Jahre knapp verfehlt. Hiervon wurden 155.000 m² Hallenfläche neu errichtet. Für 2014 wird von den Marktbeobachtern ein Flächenumsatz von 500.000 bis 550.000 m² erwartet. Ein Zeichen für den hohen Bedarf an modernen Hallenflächen mit zeitgemäßer Ausstattung ist, dass von den hierin inkludierten 180.000 m² Neubauflächen bereits Anfang des Jahres nur noch 14 % für den Vermietungsmarkt verfügbar waren.

Unter den Nachfragern nach logistikgeeigneten Flächen dominieren in Hamburg traditionell die Logistikdienstleister, die über die Hälfte der Flächen nachfragen. Dahinter folgen Handels- und Industrieunternehmen. Festzustellen ist ein steigender Bedarf im Handelssegment, welcher sowohl von Unternehmen aus dem Groß- als auch aus dem Einzelhandel angemeldet wird. Die von der HWF erfassten Anfragen zeigen einen klaren räumlichen Schwerpunkt im Südosten Hamburgs, also mit Nähe zur BAB A1 in den Gewerbe- und Industriegebieten Billbrook und Allermöhe. Im Jahr 2013 entfielen zwei Drittel der Anfragen auf diesen Teilmarkt. Die Marktberichte der Immobilienmakler bestätigen dies. Die Nachfragestruktur wird derzeit von kleineren Flächengrößen unter 10.000 m² geprägt. Hinter diesen Nachfragen stehen primär Eigennutzer, die die günstige Zinslage auf dem Kreditmarkt nutzen und in die eigene Immobilie investieren oder ihre Betriebsstätten erweitern wollen. Die relativ schlechte Qualität der Immobilien auf dem Mietmarkt treibt diese Entwicklung zusätzlich an. Bei den Nachfragern handelt es sich zum großen Teil um inhabergeführte Unternehmen aus dem Transport- und Speditionsbereich sowie kleine bis mittlere Einzel- und Großhändler, die ihre Distribution modernisieren. Neben den eher kleinen Flächengesuchen werden auch weiterhin große Flächen über 10.000 m² (teilweise bis 60.000 m²) Grundstücksfläche nachgefragt. Kunden in diesem Bereich sind die internationalen Logistikdienstleister sowie überregionale Groß- und Einzelhändler, die im Jahr 2013 bei der HWF die Hälfte aller Anfragen ausmachten. Im laufenden Jahr wird von den Marktbeobachtern wieder eine steigende Nachfrage im großflächigen Segment registriert.

2.3.3.3. Prognose des Flächenbedarfs für die Logistik

Aufgrund verschiedener Trends und Entwicklungen ist in den nächsten Jahren mit einer weiterhin hohen Nachfrage nach Logistikflächen zu rechnen.

Bei Industrie- und Handelsunternehmen besteht weiterhin ein hohes Potenzial, Logistikaufgaben, die in der Regel nicht zu ihrem Kerngeschäft gehören, an spezialisierte Logistikdienstleister auszulagern. Der „**Outsourcing**"-Anteil von über Lagerung und Transport hinausgehenden Logistikaufgaben in der Industrie liegt beispielsweise bislang nur bei 25 % und im Handel bei 35 % (vgl. Fraunhofer SCS, Top 100 der Logistik). Die bereits dargestellten beispielhaften Kontrakte in der Hamburger Industrie zeigen, dass diese Entwicklung auch hier eine wichtige Rolle spielt.

Der boomende **Versandhandel** (insbesondere Online) führt zu steigenden Anforderungen an die Logistikbranche. Nach einer aktuellen Studie der Deutschen Post DHL („Global E-Tailing 2025") könnte der Anteil des E-Commerce am gesamten Handelsvolumen der Industriestaaten bis 2025 auf bis zu 40 % steigen. Auch die „KEP-Studie 2014" des Bundesverbandes Internationaler Express - und Kurierdienste zeigt ein kontinuierliches Wachstum der Branchenumsätze im Onlinehandel auf.

Vor dem Hintergrund einer zunehmenden Standardisierung und Zertifizierung von logistischen Prozessen werden die **Anforderungen** der Logistikdienstleister an die Logistikimmobilien zukünftig weiter steigen. Zunehmend werden höhere Standards an Sicherheit, Hygiene, ununterbrochene Temperaturketten, aber auch an Energieeffizienz, hohe Ausnutzbarkeit und ausreichende Rangier- und Abstellflächen erwartet. Vorhandene Lagerimmobilien erfüllen diese Kriterien zum Großteil nicht, so dass der Bedarf an Neubauflächen weiter steigen wird.

Die Bedeutung des Logistikstandortes Hamburg als Logistik-Hub für die **Wachstumsregionen in Osteuropa** wird auch zukünftig zu steigenden Warenverkehren führen. Das ISL Institut für Seeverkehrswirtschaft und Logistik aktualisierte im Dezember 2013 das von der HPA in Auftrag gegebene Gutachten „Containerumschlagpotenzial Hafen Hamburg". Darin wird für 2025 ein Containerumschlag von 15,4 Mio. TEU prognostiziert (2030: 18,6 Mio. TEU). Ausgehend von diesen Zahlen verfügt der Hamburger Hafen in den nächsten Jahren noch über ein deutliches Wachstumspotenzial (2013: 9,3 Mio. TEU).

Als **multimodaler Knotenpunkt** mit einer idealen Anbindung über Wasserstraße, Eisenbahn und Straße kann Hamburg zukünftig bei der Konzentration von logistischen Aktivitäten profitieren. Als weiterer Standortvorteil ist das prognostizierte zuwanderungsbedingte Bevölkerungswachstum in Hamburg zu bewerten, wodurch ein **zunehmender lokaler Konsum** generiert wird, der steigende logistische Aktivitäten begünstigt.

Im Auftrag der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation wurde das Gutachten „Spezifikation und Typologie der Gewerbeflächennachfrage bis 2025 in Hamburg" erstellt. In der Studie wurden die Einflussfaktoren auf die Gewerbeflächennachfrage bis 2025 untersucht und der Bedarf in drei verschiedenen Entwicklungsszenarien prognostiziert. Den gewerbeflächenrelevanten Branchen messen die Gutachter in Hamburg wegen seiner Funktion als Hafenstadt – trotz des anhaltenden Strukturwandels – eine ungleich höhere Bedeutung als in anderen deutschen Metropolen bei. Demnach sind Industrie- und Gewerbeansiedlungen in Hamburg für die Funktionsfähigkeit und die Fortentwicklung des Hafens eine Grundvoraussetzung. Denn ein wesentlicher Teil dieser Ansiedlungen hat Hafen- oder Logistikbezug – entweder durch den Warenim-/-export (bei Industrie und Handel) oder durch logistische Dienstleistungen. Folgende schwerpunktmäßige Trends der Nachfrage werden zusätzlich zu den bereits genannten Punkten für Hamburg identifiziert:

- anhaltend logistische Nachfrage (Hafen als Treiber der Nachfrage),
- anhaltendes endogenes Nachfragegeschehen durch Betriebsexpansionen und Verlagerungen (branchenübergreifend, konjunkturabhängig, unternehmensabhängig),
- zunehmend quantitative und qualitative Ausdifferenzierung der Nachfragen (einerseits überschaubare Größenordnungen der nachgefragten Grundstücke und andererseits relativ hohe Nachfrage nach großen Grundstücken durch die Logistik),
- wachsende Bedeutung des Marktes mit bebauten Gewerbegrundstücken (vor allem bei zukünftigen Flächenengpässen),
- bei zukünftigen Flächenengpässen und steigenden Grundstückspreisen anhaltende Stadt-Umland-Wanderung von Unternehmen.

Im Rahmen des Gutachtens wurde eine großvolumige Unternehmensbefragung durchgeführt. Darin äußerten knapp 40 % der befragten Unternehmen Expansionsabsichten. Über die Hälfte der befragten Logistik- und Transportunternehmen (54,5 %) haben Expansionspläne. Bei rund vier Fünfteln der Unternehmen mit Wachstumsplänen kann die Expansion nicht auf dem aktuellen

Betriebsstandort realisiert werden. Auf die Flächenengpässe am Standort reagieren die meisten der befragten Unternehmen (rd. 44 %) mit der Anmietung von Immobilien an anderer Stelle. Bei rd. 27 % wird die eventuelle Verlagerung des Betriebs an einen anderen Standort erwogen. Der Kauf gebrauchter Gewerbestandorte an anderer Stelle ist für 22 % der befragten Unternehmen eine Alternative.

Die Gutachter sagen für den Zeitraum 2012 bis 2025 eine weitere Zunahme des Gewerbeflächenbedarfs voraus. Dabei werde der Standorttyp Produktion und Logistik, insbesondere aufgrund des ansteigenden Logistikaufkommens, der Haupttreiber der zukünftigen Nachfrage sein. Insgesamt wird zwischen 2012 bis 2025 unter Berücksichtigung von Preis- und Angebotseffekten und je nach Dynamik des Strukturwandels ein Bedarf an Flächen für die Logistikwirtschaft von 115 bis 178 ha, d.h. rund 8,8 bis 13,7 ha jährlich, prognostiziert.

Die dargestellten Entwicklungen zeigen deutlich, dass von einer dynamischen Entwicklung der Logistikwirtschaft in Hamburg zukünftig weiter auszugehen ist. Dadurch wird die Nachfrage nach Logistikimmobilien weiter bestehen bleiben beziehungsweise steigen. Eine grundsätzliche Veränderung in der Nachfragestruktur ist nicht abzusehen.

2.3.4. Empfehlung

Das Angebot an logistikgeeigneten Gewerbeflächen in Hamburg ist begrenzt und wird nach derzeitigem Stand auf absehbare Zeit nicht signifikant wachsen. Gleichzeitig ist von einer weiterhin hohen Nachfrage nach Logistikflächen auszugehen, die nicht allein über den privaten Flächenmarkt und aus der stadtseitig verstärkt betriebenen Aktivierung und Revitalisierung von Bestandsflächen gedeckt werden kann. Um zukünftig in der Lage sein zu können, stadtwirtschaftlich attraktive Neuansiedlungen mit relevanten Arbeitsplatzeffekten in Hamburg zu realisieren, gilt es, Perspektiven für ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Logistikflächenangebot zu entwickeln.

Der Standort Neuland 23 befindet sich in einem räumlichen Teilmarkt, der stark nachgefragt wird. Der Hamburger Südosten entlang der BAB A1 ist aufgrund seiner idealen Verkehrsanbindung sowie der Nähe zu Hafen und Stadt für die Unternehmen der Logistikbranche sehr attraktiv. Sowohl auf dem städtischen als auch dem privaten Gewerbeflächenmarkt fehlen in diesem Bereich perspektivisch logistikgeeignete Grundstücke, die es den expandierenden Unternehmen ermöglichen, moderne, den gestiegenen Anforderungen genügende Logistikimmobilien zu errichten. Vor diesem Hintergrund scheint es dringend angeraten, entsprechende Logistikflächen zu entwickeln.

Bei der Strukturierung des Logistikgebietes Neuland 23 sollte eine flexible Parzellierung angestrebt werden, um es sowohl kleineren als auch größeren Logistikunternehmen zu ermöglichen, sich hier anzusiedeln. Eine solche anpassungsfähige Aufteilung der Grundstücke würde die Vermarktung der Flächen beschleunigen, da der potenzielle Kundenkreis erweitert würde. Aufgrund der Lärmkontingentierung sind Nutzungen, die eine mehrseitige Andienung über Rampen erfordern (wie Umschlag / Cross Docking), ausgeschlossen. Da die Logistikunternehmen jedoch primär klassische Logistikimmobilien (Lager mit einseitiger Andienung) nachfragen, schränkt dieser Faktor die Vermarktung nicht wesentlich ein.

Wie im Vermarktungskonzept dargestellt wird (s. Kapitel 8.3.2), beeinflussen die kostenrelevanten hohen Ansprüche an eine klimamodellhaft ausgestaltete Flächen- und Gebäudeentwicklung dieses

GI-Standortes die Vermarktbarkeit. Angesichts von standortbedingten Zusatzkosten für Dachbegrünung und eigene Energieerzeugung sollte der anzusetzende Grundstückspreis nicht deutlich über den Preisen vergleichbarer Lagen liegen.

Vor dem Hintergrund der heutigen Marktsituation sowie der zu erwartenden Fortsetzung der Entwicklung, kann davon ausgegangen werden, dass die zu vermarktenden Gewerbegrundstücke gut vom Markt abgenommen werden.

3. KONZEPTIONEN DER FUNKTIONSVARIANTEN

3.1. Funktionsvarianten

Die nachfolgend beschriebenen Funktionsvarianten stellen die Grundlage der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dar. In Abhängigkeit von der Grundstücksaufteilung, dem Bebauungsgrad und der daraus abzuleitenden Nutzungsfunktion durch die Logistikunternehmen, lassen sich Orientierungskennwerte über die Herrichtungskosten einerseits und der Erlöse durch Grundstücksvermarktung, Steuereinnahmen und spezifischer Wertschöpfungserträge durch die GI-Fläche Neuland 23 andererseits ableiten, die in die weitere Analyse eingeflossen sind.

Am Beginn der Bearbeitung wurde zwischen der BWVI als Vertreterin des Auftraggebers und der HWF abgestimmt, als exemplarische Berechnungsgrundlagen eine kleinteilige und eine großflächige Nutzeranordnung jeweils ohne Berücksichtigung von Windkraftanlagen sowie zusätzlich eine kleinteilige Anordnung unter dem Einfluss der bestehenden Windkraftanlagen zu entwickeln.

An dieser Stelle wird noch einmal unterstrichen, dass die hiermit vorliegenden Funktionsvarianten mit ihren Grundstücks- und Gebäudeanordnungen, -anzahlen und -größen keine fixen Vorgaben weiterer Planungen, sondern lediglich Beispiele für denkbare und mögliche Ausgestaltungen des Standortes im Weiteren abbilden. Sie stehen als Vertreter zwar konzeptioneller, jedoch nicht unrealistischer Vermarktungsbeispiele, die gleichsam die Spanne zwischen kleinteiliger sowie großteiliger Standortnutzung projizieren.

Die Ausgestaltung der Funktionsvarianten erfolgt auf Basis der spezifischen Kenntnisse der HWF hinsichtlich der Nutzerbedarfe und der bedarfsorientierten Gebäudestellungen und -abmessungen sowie unter Maximierung der variantenspezifischen Vermarktungsflächen. Letzteres bezieht sich insbesondere auch auf die Gestaltung der öffentlichen Erschließungsstraße mit Wendeanlage, welche zum Beispiel in Funktionsvariante 1 nicht auf eine „Bügelform" mit höherer Verkehrsqualität zurückgreift.

Abb. 2: Erschließung durch Bügellösungen in Variante 1 (HWF)

Exkurs „Bügelvariante" interne Erschließung

Die Bügelvariante der inneren Erschließungsstraße wurde untersucht, deren Ergebnisse im Rahmen der Lenkungsgruppe dargestellt und einvernehmlich zugunsten eines höheren Vermarktungsflächenanteils verworfen.

Eine Bügelvariante hätte einen gegenüber einer Stichstraße ca. 6.000 m² größeren Flächenbedarf benötigt, der der Vermarktungsfläche entzogen würde. Entgangene Erlöse in Höhe von ca. [redacted] € (6.000 m² x [redacted] €/m²) stünden ca. [redacted] € zusätzlichen Erschließungskosten gegenüber, in Summe somit [redacted] € Differenz zu einer Stichstraßenlösung.

Zudem würden die östlichen Grundstücke schmaler ausfallen und die Diversität in der Nutzung einschränken. Aufgrund der Tatsache, dass viele Gewerbe- und Industriegebiete auf eine Umfahrung aus o.g. Gründen verzichten, werden die Funktionsvarianten mit Stichstraßen entwickelt.

Die entwickelten Funktionsvarianten orientieren sich in ihren Auslegungen nicht nur an bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten, sondern basieren auf Gesprächsergebnissen mit privaten Projektentwicklern (Investoren), die bereits eine Vielzahl von Logistikimmobilien errichtet und betrieben haben.

Auf Basis eines gesondert erstellten Lastenheftes mit zu beachtenden Rahmenbedingungen sind die Funktionsvarianten unter Berücksichtigung der nachstehenden Dreiecksbeziehung entwickelt worden:

Abb. 3: Beziehungsdreieck (HWF)

<u>Standortgegebenheiten/ Bebauungsplanvorgaben:</u>

- ausgewiesene GI-Gesamtfläche von 27,05 ha
- keine optimalen Zuschnitte und Grenzverläufe, da nicht gradlinig bzw. rechtwinklig
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8
- verkehrsgünstige Erreichbarkeit über die Neuländer Straße, Zufahrt mittig des Plangebietes
- schwierige Untergrundverhältnisse (hoch anstehender Grundwasserspiegel und Erschwernisse bei der Entwässerung des Oberflächenwassers)
- Begrünungsvorgabe von 20 % der Fläche, insbesondere hoher Grünflächenanteil in östlichen Grundstücksbereichen durch Festsetzung eines Grünstreifens
- nahe liegende Wohnbebauung und Lärmemissionsbegrenzungen in den Nachtstunden
- Berücksichtigung eines geplanten Durchgangs-/ Rad- und Wanderweges in Nord-Süd-Richtung
- Einfluss zweier bestehender Windkraftanlagen

<u>Ordnungsvorgaben und Vermarktungskriterien:</u>

- Abstandsregelungen zur Grundstücksgrenze gemäß HBauO = 0,2 H → 5 m
- Belange der Feuerwehr (Zufahrtsmöglichkeit, Umfahrung, Abstand- und Aufstellflächen gemäß DIN 14090 und PLAST: Aufstellfläche: 5,5 m, Abstandsfläche zum Gebäude: 3,0 – 9,0 m → gewählt 5,0 m)
- Grenzbebauung (Mindestabstand zu Grundstücksgrenze gewählt 15 m, Mindestabstand zur öffentlichen Straße: 5 m)
- Querschnittsvorgabe öffentliche Erschließung in Anlehnung an PLAST 3: B = 7,0 m, einseitige Parktaschen mit B = 3,0 m und einseitigem Fußgänger- und Radweg mit B = 3,0 m und parallele Entwässerungsmulde)
- Erschließungsstraße mit in allen Varianten gleicher Lage, jedoch je nach Grundstücksgrößen bedarfsgerecht einkürzbar

Nutzerbedingte Zielvorstellungen/ Anforderungen:

- Dauerhaftigkeit der Nutzung: langfristig bis 60 Jahre
- optimale Grundstücksgrößen gemäß Bedarfsauswertung von Nutzeranfragen aus 2012/2013
    - zu 70% Bedarfe bis 2,0 ha, auch Einzelanfragen von ca. 4, 6 und 8 ha
- Grundstückstiefen von mindestens 140 m
- größtmögliche Flexibilität bei Parzellierung durch Möglichkeiten zur Teilung und Zusammenlegungen von Einzelgrundstücken
- Grundstücks- und Hallenzuschnitte bedarfsorientiert und bautechnisch optimiert
    - Hallen-Raster zur Optimierung interner Wege: B = 12/12,5 m, L = 24/25 m
    - Hallentiefe und Hallenbreite max. 120 m (Andienung, Distribution, Lagerhaltung)
    - Berücksichtigung der Brandabschnitte alle 10.000 m²
    - häufige Unterbringung von Verwaltungs- und Sozialeinrichtungen in Mezzaningeschoss
    - LKW-Rangier- und Stellflächen vor den Rampen: 35 bis 40 m
    - PKW-Stellflächen nach Mitarbeiteranzahl
- Zufahrtstraßen mit Parkmöglichkeiten möglichst kurvenfrei und gut einsehbar

3.1.1. Variante 1: kleinteilige Anordnung ohne WKA

In der ersten Funktionsvariante werden vorrangig kleinere Grundstücke von 0,9 bis 3,92 Hektar auf der Fläche arrondiert (vgl. Anlage 3). Neun der elf Parzellen können über eine zentral liegende Haupterschließungsstraße erreicht werden. Für die Erschließung der anderen zwei Grundstücke wird zusätzlich eine Stichstraße vorgesehen. Zusammengenommen mit einem an der Gebietszufahrt zu berücksichtigenden Pendlerparkplatz für etwa 30 Kraftfahrzeuge und einer sich im Norden anschließenden Fuß- und Radwegeverbindung beziffert sich der Anteil der öffentlichen Straßenverkehrswege an der Gesamtgebietsfläche auf 4,7 %.

Insbesondere die einschränkende Lärmkontingentierung der westlich gelegenen Flächen auf 42 dB(A)/m² in den Nachtstunden hat einen entscheidenden Einfluss auf die Gebäudestellungen. Um die Lärmemissionen von vornherein möglichst gering zu halten, ist es von Vorteil, dass die Gebietsgrenzen durch verhältnismäßig viele rückwärtige Gebäudefassaden gesäumt werden. Gleichermaßen müssen aber auch die auf den Grundstücken stattfindenden Liefer- und Umschlagsverkehre lärmmindernd organisiert bzw. hinsichtlich der lärmverursachenden Nutzungen abschirmende Gebäudestellmöglichkeiten vorgesehen werden. Dies bedingt eine für die entsprechenden Hallengrößen ausreichend dimensionierte, einseitige Andienung an den zur Straße ausgerichteten Stirn- bzw. Breitseiten der Gebäude. Insgesamt kann in der Funktionsvariante 1 ein Gebäudeanteil von mindestens 28,5 % an der Gesamtfläche nachgewiesen werden. Der Vermarktungsflächenanteil beträgt in dieser Variante 25,59 ha.

Neben den Gebäuden sind weitere befestigte Flächen für die Rangier- und Stellplatzbedarfe von Liefer- sowie Personenkraftwagen auf den Grundstücken vorzusehen. Zur Bestimmung der benötigten Flächengrößen wurden verschiedene Annahmen getroffen. Zum einen wurden Pauschalwerte für Verkehrsflächen von 500 m² je Grundstück angesetzt und Ladezonen mit 45 m Abstand zu den jeweiligen Andienseiten eingeplant. Zum anderen wurden zusätzliche Stellplatzbedarfe für LKW und PKW rechnerisch ermittelt. Unter der Annahme, dass für Grundstücke

mit bis zu fünf Hektar höchstens 10 LKW-Stellplätze benötigt werden, kann bei einem Flächenbedarf von 20 m*3 m je Stellplatz für die Funktionsvariante 1 ein LKW-Stellplatzbedarf von insgesamt 0,6 Hektar ermittelt werden. Die exakte Ermittlung der je Grundstück benötigten Stellplatzfläche ergibt sich aus der tatsächlich realisierten Nutzung und richtet sich gemäß § 48 der HBauO nach Art und Zahl der vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge. Die zutreffenden Bemessungswerte sind der Globalrichtlinie „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze" zu entnehmen. Der unter Annahmen beschriebene Bedarf an PKW-Stellplätzen berechnet sich unter der Maßgabe, dass von grundsätzlich mindestens 40 zu realisierenden Arbeitsplätzen pro Hektar Grundstücksfläche (gemäß Wirtschaftsförderungskriterien) im Drei-Schicht-System nur etwa 75 % der Beschäftigten mit dem eigenen Auto zur Arbeitsstätte kommen. Bei einer PKW-Stellplatzbemessung von 5 m*2,5 m ergibt sich für die Funktionsvariante 1 ein zusätzlicher PKW-Stellplatzbedarf von insgesamt 0,3 Hektar. Für Ladezonen, Rangier- und Stellplatzbedarfe sowie dem Pauschalwert für Verkehrsflächen müssen in dieser Funktionsvariante demnach etwa 6,2 Hektar an befestigter Fläche zur Verfügung stehen. Bezüglich dieser Kennzahlen siehe auch die Tabelle der Kennzahlen der Funktionsvarianten in Anlage 2.

Für den vom Bezirk geforderten 20-prozentigen Grünanteil je Grundstück sind auf einigen Parzellen noch zusätzliche Grünflächen zu realisieren. Insgesamt müssen 5,1 Hektar der Gesamtfläche begrünt werden. Bedingt durch die festgesetzte Einfriedung der GI-Fläche mit einem im Südwesten, Westen und Norden zehn Meter breiten sowie im Osten und Südosten 30 Meter breiten noch zu entwickelnden Grünstreifen übertreffen vor allem die östlich gelegenen Grundstücke die Vorgaben. Für die anderen Grundstücke wurden weitere Begrünungsflächen an den Grundstücksgrenzen arrondiert. Für eine optimale Flächenausnutzung ist es sinnvoll, diese grünen Grundstücksgrenzen mit dem für die Sicherstellung der Oberflächenentwässerung zu installierenden Mulden-Rigolen-Systems zu kombinieren. Darüber hinaus wurden im Zuge des dezentralen Regenwassermanagements Zisternen an den Hallen zur Zwischenspeicherung der im B-Plan festgesetzten Gründachentwässerung geplant.

Eine unmittelbare Realisierung in Richtung dieser Funktionsvariante 1 setzt voraus, dass die am Standort bestehenden Windkraftanlagen rückgebaut sind. Der Pachtvertrag für die Anlagen läuft Ende 2018 aus, bis dahin hat der Betreiber seine Anlagen rückstandsfrei zu entfernen. Die hier im Weiteren für die Flächenentwicklung zu Grunde gelegte Grobzeitplanung geht jedoch davon aus, dass in dem östlichen GI-Flächenbereich die erforderliche Geländeaufhöhung ungestört [redacted]

3.1.2. Variante 2: großflächige Anordnung ohne WKA

Die zweite Funktionsvariante zeichnet sich gegenüber der ersten durch eine großflächigere Grundstücksparzellierung aus und ermöglicht somit auch eine großteilige Hallenbebauung (vgl. Anlage 4). Es sind 3 Grundstücke mit Größen von 6,4 bis 12,2 ha vorgesehen. Die geschlossenen Fassaden der baulichen Anlagen im westlichen und nördlichen Grundstück entfalten in Bezug auf den einzuhaltenden Lärm- und Schallschutz eine Riegelwirkung, die die Emission von Geräuschen eindämmt. Da für die östlich gelegenen Grundstücksteile ein etwas höheres Lärmkontingent von 48 dB(A)/m² ausgewiesen wird, ist für das von der Wohnbebauung am weitesten abgelegene

Grundstück auch eine zweiseitige Andienung der Hallen vorstellbar. Der Gebäudeanteil bezogen auf die gesamte Plangebietsfläche beträgt mit 10,84 Hektar Fläche 40,4 %. Die drei überplanten Grundstücke werden durch eine zweispurige Gewerbestraße erschlossen, die in ihrer Lage der Erschließungsstraße in der ersten Funktionsvariante gleicht. Dies hat den Vorteil, dass sich die Grundstücksgrößen flexibel je nach tatsächlichem Nutzerbedarf aus den Teilflächen der beiden Funktionsvarianten teilen bzw. zusammenlegen lassen. Bedingt durch die größeren Grundstücksflächen reduziert sich der benötigte Anteil an öffentlicher Verkehrsstraßenfläche gegenüber der ersten Funktionsvariante auf 0,7 Hektar. Der Vermarktungsflächenanteil beträgt in dieser Variante 26,19 ha.

Da in diesem Bebauungsbeispiel bei der Ansiedlung größerer Unternehmen mit deutlich mehr Logistikverkehr zu rechnen ist, muss die Annahme zum prognostizierten LKW-Aufkommen angepasst und der Bedarf für LKW-Stellplätze auf 20 erhöht werden. Je nach Grundstücksgröße müssen für das LKW- und PKW-Aufkommen der künftigen Nutzer zwischen 1,3 und 2,7 Hektar befestigter Fläche für Rangier- und Stellplatzbedarfe auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung stehen. Der geforderte Grünflächenanteil erhöht sich leicht entsprechend der höher zu erzielenden vermarktbaren Fläche (26,2 ha) auf insgesamt 5,2 Hektar, wobei in dieser Funktionsvariante auf allen drei Grundstücken neben den festgesetzten Grünstreifen weitere Flächen zu begrünen sind. Ebenso wie in der ersten Variante lässt sich das Entwässerungssystem mit der geforderten Grenzbegrünung weitestgehend kombinieren und als grüne Mulde ausbilden.

[redacted]

3.1.3. Variante 3: kleinflächige Anordnung mit WKA

Die dritte Funktionsvariante folgt in Ansätzen der ersten Variante, berücksichtigt aber einen Erhalt der bestehenden Windkraftanlagen am Standort (vgl. Anlage 5).

Exkurs: Bestehende Windkraftanlagen

Am Standort sind zwei Windkraftanlagen des Typs [redacted] mit Nabenhöhe NH 65 m, Rotordurchmesser RD 48 m und resultierendem Rotorradius RR 24 m installiert. Der Anlagenbetreiber [redacted]

Bezüglich des Bemessungsfalls „Eisabwurf" ist ein Sicherheitsabstand für Bebauungen jeglicher Art von rund 170,1 m einzuhalten. Dieser ist zwingend ohne weitergehende Modifizierung der Anlagen in der Funktionsplanung mit Berücksichtigung der bestehenden Anlagen gemäß der Variante 3 einzuhalten. Das führt hinsichtlich der Vermarktung der Industriegebietsfläche zu

unwirtschaftlichen Ergebnissen, kommt jedoch dem Wunsch von Anlagenbefürwortern nach einem Anlagenweiterbetrieb nach. Ein Anlagenweiterbetrieb in gewünschtem Sinne kann sich jedoch nicht nur auf den Restbetriebszeitraum bis Pachtvertragsende Ende 2018 beziehen, deshalb wird im Weiteren in der Variante 3 ein Anlagenbetrieb bis zum technischen Standzeitende 2028 berücksichtigt.

Aufgrund der aus Sicherheitsgründen einzuhaltenden Abstandsradien von 170,1 m um die Windkraftanlagen, reduziert sich der vermarktbare Flächenanteil in der dritten Funktionsvariante auf 11,32 Hektar, welcher dann nur noch einem Anteil von 42,2 % der Gesamtfläche entspricht. Die Bebauung der fünf verbliebenen Grundstücke macht dementsprechend auch nur noch einen Gebäudeflächenanteil von 14,7 % aus. Jenseits der einzuhaltenden Abstandsradien und den arrondierten Grundstücksgrenzen verbleiben Flächenteile, die in Summe fünf Hektar nur eingeschränkt vermarktbare Fläche zählen. Eine Überplanung jener Flächen zum jetzigen Zeitpunkt wäre aus strategischen Vermarktungsaspekten nicht vorteilhaft, da diese zusammen mit dem derzeit nicht nutzbaren Flächenanteil von 9,8 Hektar nach einem potentiellen Rückbau der Anlagen zum Jahr 2028 gemäß der Funktionsvarianten eins oder zwei weiterentwickelt werden sollen. Dennoch eignen sich diese Restflächen für den Betriebszeitraum der bestehenden Windkraftanlagen zur temporären Nutzung. Vorstellbar wären mittelfristige Vermietungen für Freilagerflächen oder leicht rückbaubare Anlagen von Nutzern mit erhöhten Bedarfen an Frei – und/ oder Ausstellungsflächen.

Große Flächen im Einzugsbereich der Abstandsradien der Windkraftanlagen werden erst nach Rückbau der Windkrafträder hergerichtet (Aufhöhung und Entwässerungseinrichtungen), dieses ist durch die Darstellung der Schüttgrenze in der Zeichnung der Funktionsvariante (vgl. Anlage 5) ersichtlich. Entsprechend wird im Rahmen der innerhalb dieser Bearbeitung zu kalkulierenden Entwicklungskosten eine spätere Realisierung der Flächenherrichtung (ab 2029) und der Flächenvermarktung (ab 2030) dieser durch die Windkraftanlagen beeinflussten Geländeanteile (ca. 9,8 ha) berücksichtigt.

Straßen- und Grünanteile dieser Variante sind in der Tabelle der variantenspezifischen Kennwerte in der Anlage 2 ersichtlich.

3.1.4. Vor- und Nachteile der Varianten

Die drei Funktionsvarianten unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich der Grundstücksaufteilung und Gebäudeanordnung, wobei sich diese Flächen innerhalb eines bestimmten Rasters je nach Nutzeranfrage flexibel teilen bzw. zusammenlegen lassen. Da in der ersten Funktionsvariante viele kleinere Grundstücke über die Gewerbestraße erschlossen werden müssen, weist diese den höchsten Anteil an öffentlicher Verkehrs- und Wegefläche auf. In Funktionsvariante 2 kann dieser auf ein Minimum reduziert und der Anteil der vermarktbaren Fläche auf ein Maximum von 97,6 % gesteigert werden. Die Grundstücksgröße wirkt sich zudem auch auf die Größe und Stellung der Gebäude aus. In der zweiten Funktionsvariante lässt sich unter Beachtung der für Logistikbetriebe optimalen Hallenzuschnitte der höchste Gebäudeflächenanteil mit 40,4 % gegenüber 28,5 % bzw. 14,7 % erzielen.

Der höchste Herstellungs- und Erschließungsaufwand entsteht in der dritten Funktionsvariante, da die Arbeiten entsprechend der Teilflächen zeitlich in zwei Phasen unterteilt werden müssen. Zugleich

sind die aus Vermarktungssicht wertvollsten Grundstücke (Größenzuschnitt, Lärmschutzwerte) im Osten des Plangebietes für einen langen Zeitraum nicht zugänglich. Rein wirtschaftlich betrachtet, wären zwar die Einnahmen aus den verpachteten Flächen für die Windkraftanlagen bereits heute sichergestellt, diese liegen in Summe allerdings weit hinter den potentiellen Vermarktungserlösen von Logistikgrundstücken. Abgesehen davon könnte sich die Verlängerung der Bauzeit durch zweimalige Baustelleneinrichtung mitsamt dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen auch negativ auf die Akzeptanz der umliegenden Bevölkerung auswirken. Aus Sicht der Projektentwicklung werden daher die Funktionsvarianten eins und zwei als weiter zu entwickelnde Konzepte empfohlen [redacted]

Abschließend kann festgehalten werden, dass eine Vermarktung im Sinne einer möglichst hohen Wertschöpfung für die Freie und Hansestadt Hamburg mit einem möglichst hohen Grad am Bebauungsanteil an der Gesamtfläche abgeleitet werden kann. Die absolute Hallenfläche ist ein Gradmesser für die Arbeitsplatzintensität, welche möglichst hoch anzustreben ist. Dementsprechend wäre die Funktionsvariante 2 mit einem Bebauungsanteil von über 40 % an der Gesamtfläche zu bevorzugen. Sie ist jedoch mit der in Kapitel 2.3 beschriebenen momentan eher kleinteiligen Nachfrage nicht kongruent. Hier bleibt abzuwarten, in welche Richtung sich zukünftig der Trend der Nachfrage entwickelt. Dies hängt wesentlich von der Entwicklung des Hamburger Hafens und der Entwicklung der Mietflächen und Mietzeiträume im privaten Markt ab. Es ist davon auszugehen, dass in der Realität eine Mischung aus Variante 1 und 2 nachgefragt wird.

3.2. Technische Konzeption

Die in diesem Kapitel dargestellten Inhalte wurden durch die ReGe erarbeitet und haben an dieser Stelle eher zusammenfassenden Charakter. Die Gesamtbearbeitungsgrundlagen und -inhalte sind gesonderten, nicht beigefügten Berichten zu entnehmen.

3.2.1. Geplante Geländeaufhöhung

Das Gebiet des B-Plans Neuland 23 ist gekennzeichnet durch elbtypische Marschböden. Die Geländeoberkante des Gebietes befindet sich zwischen NN + 0,5 m und NN +0,7 m. Der Stauwasserstand steht ca. 0,2 m unter GOK an. In Ermangelung einer Baugrunduntersuchung im betroffenen Gebiet wurde auf benachbarte Baugrunderkundungen zurückgegriffen, die von dem eingesetzten Baugrundgutachter Steinfeld und Partner bewertet wurden. Repräsentative Baugrundprofile zeigen einen Torfhorizont von 0 bis 5,50 m Tiefe unter GOK, der von holozänen Sanden unterlagert ist. Den weiteren Ausführungen wird dieses mittlere, typische Baugrundprofil zugrunde gelegt. Für die eigentliche Planung sind dezidierte Baugrunduntersuchungen in der GI-Fläche jedoch unabdingbar.

Für das mittlere Bodenprofil und einer Aufhöhung von 2,50 m entstehen durch die Verdichtung des Torfes rund 1,0 m Primärsetzungen. Neben diesen Primärsetzungen sind Sekundärsetzungen nach Nutzungsbeginn der Flächen um weitere 0,1 bis 0,2 m über 30 Jahre anzusetzen.

Die Primärsetzungen müssen für die spätere Bebaubarkeit durch eine Überschüttung vorweg genommen werden. Bei einer Überschütthöhe von h = 2,50 m werden die oben genannten Setzungen von ca. 1,0 m innerhalb einer Liegezeit von 2 bis 3 Jahren erreicht. Werden in der Fläche zusätzlich Vertikal-Drains eingesetzt, kann diese Setzungszeit auf 5-6 Monate (Mindestansatz) verkürzt werden. Nach Erreichen der Liegezeiten sind ein Abtrag des Überschüttungsmaterials bis zur gewünschten Geländeendhöhe und das Anlegen des Oberflächenprofils der Flächen erforderlich.

Bei einem Sandpaket der beschriebenen Größenordnung wird im anstehenden Torf eine Setzungsmulde erzeugt, die an den Randbereichen nach jetziger Abschätzung räumlich ca. 5-8 m über den eigentlichen Aufhöhungskörper hinaus reicht.

Mitnahmesetzungen für das angrenzende Gelände können eintreten, so dass Setzungsnachweise für die Neuländer Straße, dem Neuländer Weg und ggf. für die BAB 1 zu erbringen sind.

Optimierungen der aus vereinfachten Ansätzen abgeleiteten Kosten sind über eine gute Baulogistik und das Massenmanagement möglich.

Abb. 4: Skizze zur Optimierung des Massenmanagements über 4 Teilflächen; Variante 1 und 2 (ReGe)

Abb. 5: Skizze zur Optimierung des Massenmanagements über 4 Teilflächen, Variante 3 (ReGe)

Über eine gute Bauablaufplanung und ein intelligentes Massenmanagement können die Bauzeiten und -kosten in der Verfeinerung der Planung weiter reduziert werden. Wesentliche Grundlage hierfür sind die Vermessung des Geländes sowie eine Baugrunderkundung, auf deren Basis erst genaue Berechnungen des Setzungsverhaltens und der benötigten Massen erfolgen können.

Das für die Aufschüttung notwendige Material kann aufgrund der unmittelbaren Nähe der Autobahn kostengünstig per LKW über die Straße antransportiert werden.

Bei einer Liegezeit unter Einsatz von Vertikal-Drains von ca. 6 Monaten und einer Anlieferung für die nächste Teilfläche bereits während der Liegezeiten ergibt sich bei einem optimierten Vorgehen mit vier Teilflächen ein Zeitbedarf für die Flächenherstellung und Erschließung von rd. 4 Jahren für Funktionsvariante 1 und 2, sowie insgesamt rd. 4,5 Jahren bei Funktionsvariante 3 (Unterbrechung von 2019 bis erneuter Baubeginn nach Rückbau der Windkraftanlagen 2029). Die erste Teilfläche ist dabei nach rd. 1,5 Jahren bebaubar, die zweite Teilfläche nach rd. 2 Jahren, die dritte Teilfläche nach rd. 3,0 Jahren. Voraussichtlich können diese Zeiten in der Detailplanung der Flächenaufhöhung noch verkürzt werden.

Die erforderliche Höhe der Auffüllung und damit die Sandmenge wird von einer Reihe von bautechnischen Rahmenbedingungen bestimmt:

- Mindestabstand der Rigolen zum Stauwasser von rund 1 m
- Abstand der Flachgründungen zum höchsten Wasserspiegel im Stauwasserkörper von > 0,2m
- Abstand zur Gewährleistung der Frostfreiheit für Straßen und Fundamente zur GOK von 0,8m
- Mindesttiefe für Leitungstrassen (Überdeckung)

Für Hallenkonstruktionen und setzungsempfindliche Nutzungen wie Sozialtrakte, Hochregallager etc. ist aufgrund der oben beschriebenen Baugrundverhältnisse von einer Pfahlgründung auszugehen.

Aufgrund der Restsetzungen über 30 Jahre von 0,1 – 0,2 m sind die Übergänge zwischen tiefgegründeten Hallen und Fahrflächen bautechnisch so zu gestalten, dass die entstehenden Unebenheiten einfach und kostengünstig nachgebessert werden können (Pflasterung). Zur Minimierung von Setzungsunterschieden zwischen tiefgegründeten Konstruktionen und Auffüllungen bietet sich der Einsatz von Geotextilien an. Dieses ist den weiteren Planungen überlassen.

Vor Baubeginn sind Kampfmittelsondierungen und ggf. weitere Untersuchungen durch Freilegung von Verdachtspunkten erforderlich.

3.2.2. Oberflächenwasserkonzeption/-entwässerung

Für das B-Plan-Gebiet wurde ein Konzept für ein klimaorientiertes und integriertes Regenwasser- und Energiemanagement erstellt (vgl. Konzept für ein klimaorientiertes und integriertes Regenwasser- und Energiemanagement).

Das Konzept setzt sich aus folgenden klimaorientierten Bausteinen zusammen:

- In Trockenzeiten bewässerte Gründächer zur Erhöhung der Verdunstungsleistung an warmen Tagen und damit Kühlung des Daches und der Umgebungstemperatur
- Kombination von Regenwasserbewirtschaftung mit Baumstandorten
- Maßnahmen zur Erhöhung der Verdunstungsleistung des Gebietes gegenüber einer konventionellen Entwässerung
- Schaffung von Versickerungs- und Rückhaltevolumen durch Aufschüttungskörper.

Gemäß Konzept ist ein straßenbegleitendes Mulden-Rigolen-System von rund 4 m Breite ausreichend für die Entwässerung. Aus der Mulde versickert das Wasser durch eine ca. 30 cm dicke Mutterbodenschicht mit einer entsprechenden Filterwirkung. Unterhalb der Mulde ist die Rigole in Form eines Pakets aus grobkörnigem Füllmaterial angelegt, in das ein Drainrohr eingebettet ist. Diese Rigole kann sehr schnell größere Mengen an einsickerndem Wasser aufnehmen und entweder an das umgebende Bodenmaterial abgeben oder durch das Drainrohr abführen.

Durch Kombination mit dem gemäß B-Plan geforderten Grünstreifen lässt sich eine Breite von 6,50 m realisieren, die damit auch einen ausreichend großen Versickerungs- und Rückhalteraum für ein 5- und 30-jährliches Regenereignis bietet.

Die Entwässerung der befestigten Fahrflächen der einzelnen Nutzerparzellen ist nach Vorschlag des Konzepts bevorzugt über umlaufende Mulden-Rigolen-Systeme zu gewährleisten. Hierfür werden je nach Anteil befestigter Flächen Muldenbreiten von 3-6 m notwendig. Die Entwässerungssysteme auf den einzelnen Parzellen sind vom jeweiligen Nutzer herzustellen und zu unterhalten, so dass die Grundstücke unabhängig voneinander bebaubar sind.

Wesentliches Element des vorgeschlagenen Entwässerungssystems ist der Aufschüttungskörper, der als Speicherraum dient und über den überschüssige Wassermengen bei starken Regenereignissen an die nördlich liegende Ausgleichsfläche abgegeben wird. Im Rahmen der weiteren Planungen ist deshalb das Zusammenwirken von Oberflächen-Entwässerung und Höhe der Aufschüttung zu

optimieren. Um diese Funktion zu ermöglichen, ist nach dem Entwässerungskonzept eine randlich im Aufschüttungskörper liegende Verwallung aus bindigem Material (Kleisporn) sowie eine davor liegende Drainage herzustellen.

Alternativ ist zu überlegen, diesen Kleisporn nur an der West- und Südseite des GI-Geländes anzulegen und eine freie Entwässerung aus dem Aufschüttungskörper nach Osten und Norden zu ermöglichen. Hierdurch könnten die Kosten deutlich reduziert werden. In den weiteren Untersuchungsschritten ist zu prüfen, ob und wie die Modifizierung des Entwässerungssystems mit den Zielen der nördlich des GI-Gebiets gelegenen Ausgleichsflächen vereinbar wird. Grundlage hierfür ist eine Höhenvermessung der GI- und der Ausgleichsflächen.

Um das versickerte Wasser, das den Stauwasserkörper temporär ansteigen lässt, aus der Aufhöhungsfläche Richtung Norden bzw. Osten zu führen, sind zusätzlich Drainagestränge aus der Mitte der Fläche nach außen zu planen.

Im Bereich der GI-Fläche werden bei Variante 1 ca. 26.000 m², bei Variante 2 ca. 17.900 m² und bei Variante 3 ca. 12.300 m² Fläche für die Oberflächenentwässerung benötigt.

3.2.3. Verkehrliche Erschließung

Zur Anbindung des Industriegebietes an das öffentliche Straßennetz ist ein Knotenpunkt im Süden des Gebietes an die Neuländer Straße auszubilden. In 2013 wurde in diesem Bereich südlich an das B-Plan-Gebiet anschließend die Abfahrt der A1 mit einem Kreisel versehen. Die Planung umfasste ebenfalls eine Abbiegespur von der A1 kommend zum Betonwerk an der Neuländer Straße. Diese Abbiegespur liegt direkt südlich des für die Anbindung des Gewebegebietes notwendigen Knotens und muss bei der Planung entsprechend beachtet werden. Aus dem Industriegebiet ist voraussichtlich eine 3-streifige Straßenführung mit Abbiegespur erforderlich. Die Verkehrsführung lässt sich nur über eine Lichtsignalanlage (LSA) regeln. Die Knotenerstellung und die Errichtung der Lichtsignalanlage sind hoheitliche Aufgaben, die über den LSBG initiiert und veranlasst sowie Überwacht werden. Zusätzlich sind Provisorien (LSA) während der Bauzeit erforderlich, um die LKWs für den Antransport der Sandmassen in den fließenden Verkehr einfädeln zu können. Dabei ist nachzuweisen, dass ein Rückstau zur BAB 1 vermieden wird.

Die innere Erschließung ist mit einem Querschnitt von 20 m geplant. Dieser teilt sich auf in:

- 3 m Fuß- und Radweg
- 6,50 m Versickerungsmulde (einschließlich Grünfläche 20 % der Straßenfläche)
- 7 m Straßenfläche
- 3 m LKW-Stellplatz (unterbrochen durch Baumstandorte)
- 0,50 m Grünstreifen

Die Erschließungsstraße endet in einem Wendehammer, der entsprechend PLAST 7 (Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg, Teil 7, Wendeanlagen, 1987), Typ 8A oder 8B auszubilden ist.

Vom Bezirk Harburg wird ein Rad- und Wanderweg/Fahrradweg postuliert, der die Neuländer Straße mit den nördlich des Industriegebiets liegenden Flächen verbindet. Welche Nord/Süd-Wegeführung

im weiteren Verlauf des B-Plan-Verfahrens favorisiert wird, ob östlich, westlich oder zentral über die Erschließungsstraße, wird später entschieden und muss in den nächsten Planungsschritten berücksichtigt werden.

3.2.4. Ver- und Entsorgung Medien

Über die Trasse der Erschließungsstraße werden die einzelnen Parzellen über je einen Übergabepunkt mit Leitungen für Trinkwasser, Schmutzwasser, ggf. Gas, Strom und Telekommunikation ausgestattet. Die detaillierte Planung kann erst nach Abstimmung mit den Anforderungen der Nutzer erfolgen.

Nach Prüfung verschiedener Schmutzwasserbehandlungsmöglichkeiten wird eine zentrale Abwasserbeseitigung favorisiert, die eine Schmutzwasserdruckleitung bis zum nächsten bestehenden Siel von Hamburg Wasser erfordert.

3.2.5. Begrünung der GI-Fläche

Unter §2, Nr. 12 bis 18 enthält der Entwurf zur Verordnung über den B-Plan Neuland 23 (Stand Februar 2014) alle wesentlichen Angaben zur Größe und Gestaltung der zu begründenden Teile der Grundstücksflächen innerhalb des GI-Gebietes. Diese werden in der Flächenkonzeption und bei der Anlage A4 im Anhang A des Entwässerungskonzepts berücksichtigt.

3.2.6. Ausgleichsflächen

Der B-Plan legt zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft aktuell ca. 5,7 ha Ausgleichsflächen innerhalb des B-Plan-Gebietes fest (siehe auch Kapitel 2.2.6). Diese liegen nördlich der ausgewiesenen GI-Fläche und grenzen im Norden an die Neuländer Wettern.

Unter Nr. 25 enthält der Entwurf zur Verordnung über den B-Plan Neuland 23 (Stand Februar 2014) alle wesentlichen Angaben zu den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Nordfläche soll für extreme Regenereignisse als Rückhalteraum dienen. Hierzu ist eine kleine Geländeverwallung an der Westgrenze und zur Neuländer Wettern geplant, die in den weiteren Planungsschritten konkretisiert werden muss.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des B-Plan-Gebietes in der Gemarkung Gut Moor sowie in der Gemarkung Neuland geplant.

3.2.7. Zusätzlich erforderliche Gutachten

Nach Abstimmung des Bezirks mit der BSU sind keine weiteren Gutachten bzw. Aktualisierungen der bestehenden Erhebungen der Tier- und Pflanzenwelt notwendig. Aus Vorsorgegründen soll in diesem Jahr eine Untersuchung des Vorkommens der zierlichen Tellerschnecke erfolgen. Es wird davon

ausgegangen, dass alle mit dem Bebauungsplanverfahren Neuland 23 zusammenhängen Gutachten vom Bezirk erstellt sind bzw. noch erstellt werden. Dies betrifft insbesondere die Gutachten zur Abschätzung der Umweltauswirkungen der Maßnahme.

Zur Vorbereitung bzw. im Rahmen der technischen Planung und der entsprechenden Genehmigungsverfahren für die Erschließungsmaßnahmen werden weitere Gutachten zur Baugrunderkundung, Kampfmittelauswertung und -räumung, Entwässerungsplanung sowie zu verkehrstechnischen Belangen erforderlich. Darüber hinaus soll insbesondere ein Gutachten zu den Möglichkeiten, wie die planungsrechtlich vorgegebenen Lärmkontingente durch nutzerseitige Maßnahmen optimal ausgenutzt werden können, die Vermarktungsphase unterstützen.

3.2.8. Stückelung zukünftiger Planungs- und Bauaufträge

Die Planung und die Bauausführung werden voraussichtlich in 2 Fachlosen – Flächenaufhöhung, Baugrundberatung, Entwässerung sowie Erschließungsstraße, Ver- und Entsorgungsleitungen, Medien vergeben werden.

Begleitend zum Bau sind die Tätigkeiten für die Fremdüberwachung, wie Geotechnische Überwachung, Vermessung, Örtliche Bauüberwachung, Sicherheits- und Gesundheitskoordinator zu beauftragen.

3.3. Einschätzungen und Empfehlungen

Die in diesem Kapitel dargestellten Inhalte wurden durch die ReGe erarbeitet und haben an dieser Stelle eher zusammenfassenden Charakter. Die Gesamtbearbeitungsgrundlagen und -inhalte sind gesonderten, nicht beigefügten Berichten zu entnehmen.

3.3.1. Kostenrahmen Gutachter, Planungs- und Baukosten

Für die drei Funktionsvarianten erfolgt die Angabe eines Kostenrahmens gemäß Drucksache 20/6208 „Kostenstabiles Bauen“ mit einer Varianz von +/- 40 %. Für die Budgetbildung wird ein Ansatz von + 20 % gegenüber den berechneten Netto-Werten ausgewiesen.

Der Kostenrahmen ist jeweils variantenbezogen durch die ReGe ausgewiesen worden. Erläuterungen zu den Berechnungsgrundlagen der einzelnen Positionen einem gesonderten Bericht zu entnehmen.

3.3.2. Zeitabfolge der gutachterlichen, planerischen und baulichen Maßnahmen

Durch die ReGe erarbeitete Zeitpläne geben Aufschluss über die Abfolge der gutachterlichen, planerischen und baulichen Maßnahmen bis zum Beginn der baulichen Umsetzung bzw. über den Ablauf der Baumaßnahmen der Variante 1, 2 bzw. 3, orientierend kann die Zeitplanung in Anlage 10 heran gezogen werden.

Die Vorweggenehmigungsreife des B-Plans als eine wesentliche Voraussetzung für die bauliche Umsetzung wird nach derzeitigem Kenntnisstand Ende Juni 2015 erwartet.

Der Zeitplan geht davon aus, dass die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Ende April 2014 mit positivem Ergebnis abgeschlossen sein wird. Nach Prüfung des Berichts durch die BWVI kann mit der Projektentwicklung und Detailplanung voraussichtlich Anfang Juni begonnen werden.

Für die Objektplanung einschließlich der notwendigen VOF-Verfahren und Baugenehmigung zur Aufhöhung einschließlich der Baugrundberatung und Entwässerung wird ein Zeitraum von Juni 2014 bis Juni 2015 veranschlagt. Parallel hierzu ist die Entwässerungsplanung fertigzustellen und zu genehmigen, so dass Ende Juni 2015 ungefähr zeitgleich mit der Vorweggenehmigungsreife die notwendigen Genehmigungen zur Flächenherrichtung vorliegen.

Planungsbegleitend sind frühzeitig (in 2014) die Baugrunderkundung sowie die Gefahrenerkundung/Luftbildauswertung zur Kampfmittelsituation durchzuführen.

Erst nach Vorliegen der Vorweggenehmigungsreife sollte das Vergabeverfahren zur Flächenaufhöhung gestartet werden, so dass frühestens im 4. Quartal 2015 mit der Flächenherrichtung bzw. den dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen, wie Baufeldfreimachung begonnen werden kann. Zu beachten sind hierbei Bauausschlusszeiten aus naturschutzfachlichen Gründen.

Die Flächenherrichtung wird in drei bis vier Abschnitten durchgeführt werden. Insgesamt wird für die Aufhöhung und Erschießung der gesamten Fläche ein Zeitraum von rund 4 Jahren benötigt. Nach jeweiliger Teilflächenherstellung kann mit der Erschließung begonnen werden. Für die Erstellung der Erschließungseinrichtungen werden in der Teilfläche 1 rund 9 Monate veranschlagt (inkl. Knoten Neuländer Straße), während für die weiteren Teilflächen von nur 5 Monaten ausgegangen werden kann. Die erste Teilfläche ist demnach rund 2 Jahre nach Baubeginn vermarktungsreif.

3.3.3. Projektkosten in der Zeitschiene

Der Projektkostenanfall bzw. die Buchung der Projektkosten wurde durch die ReGe gesondert tabellarisch und exemplarisch für Variante 1 und 3 erarbeitet. Vom 2. Quartal 2014 bis 2. Quartal 2015 fallen vorrangig Projektmanagement- und Planungskosten an. Ab dem 3. Quartal mit Beginn der vorbereitenden Maßnahmen fließen die Mittel für die Kampfmittelsondierung und es findet die Verbuchung der Werte für die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des B-Plan-Gebiets statt. Ab dem 4. Quartal 2015 fallen Kosten für Bauleistungen an. Die zweite Jahreshälfte 2015 sowie die Folgejahre 2016, 2017, 2018 und 2019 sind durch einen hohen Mitteleinsatz geprägt.

Der Projektkostenanfall in der Zeitschiene beinhaltet das Splitting der Planungen (nach Vorlage des gemeinsamen Entwurfes aller erforderlichen internen Baumaßnahmen) und auch der Baumaßnahmen in die Gewerke der Flächenaufhöhung und Entwässerung einerseits und die Maßnahmen der internen Straßen, des Verkehrsknotens über den LSBG sowie der Ver- und Entsorgung andererseits. Das entsprechende Splitting weist damit folgende Vorteile auf:

- Fachspezifische Planung, Vergabe und Bau durch ausgewiesene Fachplanungsbüros und Spezialbauunternehmen für die Disziplinen „Erdbau“ und „Infrastrukturmaßnahmen“.

- Gegenüber dem „Erdbau“ (Bauausführungsbeginn Ende 2015) nachlaufende Planung (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung und Vergabe) und Bauausführung nach weiterer Konkretisierung der nutzerspezifischen Anforderungen, insbesondere der Konkretisierung, ob eine großflächige oder eher kleinflächige Vergabe erfolgt (Bauausführungsbeginn in 2017) in dem Differenzzeitraum von ca. 1,5 Jahren.

3.3.4. Einbringungsvorschläge für das B-Plan-Verfahren aus bautechnischer Sicht

Aus den bisherigen Betrachtungen zur technischen Planung wird zu den aktuellen Festsetzungen (§2) für den B-Plan (Stand 17.02.2014) Optimierungsbedarf gesehen. HWF und ReGe befinden sich mit dem Bezirksamt im Gespräch, ob im Rahmen der Abwägung die Festsetzungen im Zusammenhang mit der baulichen Herstellung bzw. Nutzerauflagen (§ 2, Nr. 18, 19, 20, 22, 24) so umformuliert werden können, dass eine größere Flexibilität insbesondere für die Entwässerungskonzeption und die Nutzung regenerativer Energien besteht. Hinweise zu den einzelnen Änderungswünschen finden sich auch in Kapitel 10.

3.3.5. Verkehrsanalyse zur Ausgestaltung der externen Zufahrtssituation

Durch den Logistikstandort Neuland 23 ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Neuländer Straße und im Abfahrts- und Zufahrtsbereich von der/auf die BAB A1 zu rechnen. In Kenntnis der aktuellen Situation, die in der Rushhour einen Rückstau von der Neuländer Straße bis mindestens auf die Abfahrtsrampe der BAB A1 erkennen lässt, ist es aus Sicht des Verfassers angesagt, möglichen nachteiligen Auswirkungen durch entsprechende Begutachtungen und bauliche Vorkehrungen rechtzeitig entgegen zu wirken.

4. WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE, KOSTEN

4.1. Allgemeines

Im Folgenden dieses Kapitels werden alle zu erwartenden Kosten zur Entwicklung und Vermarktung des Standorts Neuland 23 dargestellt, welche im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsanalyse (Kapitel 7) als Ausgaben in der Berechnung selbst verbucht werden.

An dieser Stelle werden gemäß der Drucksache Kostenstabiles Bauen die Basiskosten aufgeführt, also diejenigen Beträge, die auf Basis des Preisstandes 2. Quartal 2014 jeweils für die einzelnen Leistungen zu erwarten sind. Diese Basiskosten unterliegen somit noch keiner Berücksichtigung von Kostenunsicherheiten, die gemäß der Drucksache Kostenstabiles Bauen für diese Projektphase Konzeption/Bedarfsermittlung als zu erwartender Kostenrahmen festzulegen sind. Ebenfalls sind diese Basiskosten Kosten, die unabhängig von jeglichen Preissteigerungen auf derzeitigem, aktuellem Preisstand realistisch kalkuliert sind. Des Weiteren werden zunächst reine Nettoaufwendungen als Basiskosten zusammen getragen.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung selbst (in Kapitel 7), werden die vorgenannten Zuschläge für Kostenunsicherheiten, Preissteigerung und Umsatzsteuer benannt und innerhalb der Berechnung entsprechend angesetzt. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass noch nicht getätigte Kosten entsprechend mit Kapital-Sollzinsen auf Basis eines derzeitig absehbaren, realistischen Maßes zu belegen sind.

Die im Weiteren aufgeführten Basiskosten werden zu einem Großteil aus dem gesonderten Bericht der ReGe zu den technischen Ausgestaltungen und Kostenansätzen der Einzelmaßnahmen entnommen und an den Stellen, wo erforderlich, entsprechend weitergeführt/ergänzt. Kosten-Weiterführungen/Ergänzungen werden jeweils erläutert. Die Gliederung der Einzelkosten erfolgt gemäß den Kostenfinanzierungsplanungen des LIG.

4.2. Entwicklungs- und Erschließungskosten

4.2.1. Vorbereitung/ Planung

4.2.1.1. Geotechnische Erkundung/ Baugrundgutachten

Im Rahmen der Konzeptionierung gemäß dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden zur Beurteilung des Baugrundes im Planungsgebiet GI-Fläche Neuland 23 Baugrundaufschlüsse aus benachbarten Flächen in die Fläche projiziert. Es ist davon auszugehen, dass als Grundlage weiterer Planungen zur Errichtung der GI-Fläche genauere Kenntnisse über die Untergrundsituation und damit zur Festlegung zu beplanender und baulicher Maßnahmen erforderlich sind. Die ReGe geht von einem pauschalen Ansatz [redacted] € für die Funktionsvarianten 1 und 2 [redacted] € für die Variante 3 aus. Die Baugrundbegutachtung ist vor Beauftragung von Objektplanungen notwendig, entsprechend sind diese Kosten noch in 2014 fällig.

4.2.1.2. Weitere Gutachten

Die ReGe geht von einem pauschalen Ansatz [redacted] € für weitere Gutachten und fachliche Stellungnahmen (z.B. zum Entwässerungssystem, Oberflächenwasserentwässerung, hydrologische Situation im Gebiet des wasserwirtschaftlichen Regionalplanes Neuland durch Aufbringen einer Auflast) aus. Rund ein Drittel dieser Summe ist für die Begutachtungen vor Beauftragung von Objektplanungen erforderlich, entsprechend sind diese Kosten noch in 2014 fällig. Der Rest wird anteilig auf die Bauzeit der Erdaufschüttung und Entwässerung beginnend im 4. Quartal 2015 und endend im Jahr 2018 verteilt.

4.2.1.3. Genehmigungen

Alle durchzuführenden baulichen Maßnahmen sind genehmigen zu lassen. Für die Genehmigungen fallen Hebesätze der Verwaltung an, diese werden pauschal [redacted] € bewertet und fallen vor Bauausführung ab Mitte 2015 bis einschließlich 2016 an.

4.2.1.4. Artenumsiedlung (Schlammpeitzger, Amphibien)

Ein diesbezüglicher Kostenansatz kann der Aufstellung für die Maßnahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs, zugeliefert durch den Bezirk Harburg, siehe Anlage 6, entnommen werden. Die ReGe beziffert den diesbezüglichen Einzelkostenansatz [redacted] €, welcher noch im 3. Quartal 2015 vor jeglichem Aktivitätsbeginn in der Fläche abfließt (Gräbenaufstau vor Fischumsiedelung ausgenommen).

4.2.1.5. Vermessung

Für die Iststandsvermessung vor Planungsbeginn sind Kosten für vermessungstechnische Leistungen [redacted] € zu veranschlagen.

4.2.2. Grundstückskosten

Die als Basiskosten anzusetzenden Grundstückskosten betreffen den schon durchgeführten Grunderwerb für die GI-Fläche selbst sowie für die interne und externe Ausgleichsfläche. Die Aufwendungen wurden vom LIG wie folgt als aktuelle Ansätze Stand April 2014 übermittelt:

Buchwert GI-Fläche, 27,05 ha (vgl. LIG, 25.04.2014) = [redacted]
interne Ausgleichsfläche, 5,7 ha [redacted] €/m²) =
externe Ausgleichsfläche 39,6 ha [redacted] €/m², worst-case) =
Summe, 72,35 ha =

Der Flächenankauf der externen Flächen sowie die stadtinterne Verrechnung der GI-Fläche nebst der internen Ausgleichsfläche findet komplett nach Vorweggenehmigungsreife des B-Plans vor jeglicher Aktivität auf den Grundstücken statt, somit geplant im 3. Quartal 2015.

4.2.2.1. Entschädigungsleistungen

[redacted]

Ergebnisse für die Jahre 2011 bis 2013 konnten bis dato leider nicht vorgelegt werden.

Da mit den bisher erzielten Erträgen alle Aufwendungen [redacted] getragen wurden, kann mit einer Entschädigung in Höhe der jährlichen Erträge gerechnet werden. Es wird pro Jahr mit einer Entschädigungshöhe von maximal [redacted] € gerechnet. Dabei ist [redacted] zu berücksichtigen, dass von den entschädigten Erlösen dann keine weiteren Pachtzahlungen in Höhe von derzeit [redacted] € an die Stadt zu leisten sind. [redacted] Die Pachteinnahmen aus der Verpachtung an [redacted] werden vom Anfang des Betrachtungszeitraums (Juni 2014) bis [redacted] auf der Erlösseite verbucht. Die Entschädigung wird fällig zu [redacted]

4.2.3. Herrichten/ Erschließen

4.2.3.1. Herrichtung

Sicherungsmaßnahmen (Bäume, Leistungen, Wege, Straßen):

Die ReGe gibt diese mit pauschal [redacted] an. Die Kosten werden mit Beginn der Baumaßnahmen im 4. Quartal 2015 fällig.

Roden/Abbrechen:

Für diese vorbereitende Maßnahme werden seitens der ReGe Kosten in Höhe von [redacted] zu Beginn jeglicher Baumaßnahmen im 4. Quartal 2015 abgeschätzt.

Kampfmittelsondierung/-räumung:

Für die ganzflächige Kampfmittelsondierung und -räumung schätzt die ReGe Kosten in Höhe [redacted] € ab, welche ab dem 3. Quartal 2015 und in 2016 abfließen.

Flächenherrichtung:

Für die Flächenherrichtung, welche den Erdbau bestehend aus Flächenaufschüttung auf Sollmaß und die temporäre Bodenauflast zur Reduzierung der Restsetzungen betrifft, wird durch die ReGe für die Maßnahmen in allen drei Teilflächen in Summe [redacted] € veranschlagt. Der Mittelabfluss verteilt sich auf den diesbezüglichen Bauzeitraum beginnend ab dem 4. Quartal 2015 bis einschließlich 2019. In der Funktionsvariante 3 wird ein Anteil von ca. 22 % der v. g. Gesamtkosten erst in 2029 nach Rückbau der Windkraftanlagen abfließen.

Vertikaldrainagen:

Mit dem Erdbau werden Vertikaldrainagen eingebracht, welche die ReGe mit einem finanziellen Aufwand von [redacted] € für den gesamtflächigen Einbau veranschlagt. Der Mittelabfluss beginnt mit Beginn der Erdbauarbeiten ab 4. Quartal 2015 und endet in 2017. In der Funktionsvariante 3 wird ein Anteil von ca. 17 % der v. g. Gesamtkosten erst in 2029 nach Rückbau der Windkraftanlagen abfließen.

Kleisporn und Drainleitung am Rand:

Ein Kleispornwall mit Fassungsdrainage entlang der Aufschüttungsflächengrenze wird von der ReGe mit Investitionen von [redacted] € abgeschätzt, der Mittelabfluss verläuft mit Beginn der Erdbauarbeiten ab 4. Quartal 2015 bis einschließlich 2018 (nur Funktionsvarianten 1 und 2). In der Funktionsvariante 3 wird ein Anteil von ca. 12 % der v. g. Gesamtkosten erst in 2029 nach Rückbau der Windkraftanlagen abfließen.

Stauwasserdrainage:

Die erforderliche Stauwasserdainage verursacht gemäß der ReGe Kosten in Höhe von [redacted] die Erstellung und der Mittelabfluss verläuft parallel zur Erstellung der öffentlichen Straßen im GI-Gebiet in 2017, 2018 und 2019 (nur Funktionsvarianten 1 und 2). In der Funktionsvariante 3 wird ein Anteil von ca. 28,5 % der v. g. Gesamtkosten erst in 2029 nach Rückbau der Windkraftanlagen abfließen.

Vermessung:

Die baubegleitende Vermessung kostet gemäß ReGe [redacted] wobei diese beginnend in im 3. Quartal 2015 bis 2019 zu Buche schlägt (nur Funktionsvarianten 1 und 2). In der Funktionsvariante 3 wird von der HWF abgeschätzt ein Anteil von ca. 14 % der v. g. Gesamtsumme erst in 2029 nach Rückbau der Windkraftanlagen abfließen.

4.2.3.2. Erschließung

Öffentliche Straßenherrichtung (inkl. Nebenflächen, Begleitgrün, Entwässerungseinrichtung und Parkplatz):

Die teilflächenspezifisch in 2017, 2018 und 2019 (nur Funktionsvarianten 1 und 2) durchzuführende Errichtung der Erschließungsstraße (nebst Nebenflächen, Begleitgrün, Entwässerungseinrichtung und Parkplatz) verursacht nach Abschätzung der ReGe Kosten in Höhe [redacted] € für die Variante 1 und [redacted] € für die Funktionsvariante 2. In der Funktionsvariante 3 wird ein Anteil von ca. 40 % der v.g. Gesamtkosten der Funktionsvariante 1 (ähnlicher Ausbauumfang) erst in 2029 nach Rückbau der Windkraftanlagen abfließen.

Zufahrt (Lichtsignalanlage, Knotenerstellung, Bauprovisorien):

Die Knotenerstellung nebst Lichtsignalanlage und Bauprovisorien wird seitens der ReGe mit Investitionen [redacted] € veranschlagt, die Kosten entstehen in allen 3 Funktionsvarianten einheitlich und mit [redacted] € in 2017 und für die Bauprovisorien mit jeweils [redacted] zu Maßnahmenbeginn im 4. Quartal 2015.

Die hoheitliche Initiierung, Veranlassung und Überwachung der Ausbildung des erschließenden Verkehrsknotens nebst Lichtsignalanlage im öffentlichen Verkehrsbereich ist Sache des LSBG. Die Errichtungskosten für v. g. Einrichtungen werden jedoch an dieser Stelle den Projektaufwendungen verbucht, weil diesbezügliche Aufwendungen ausschließlich durch die Erschließung des GI-Fläche anfallen und somit in der Gesamtbilanzierung dargestellt werden müssen.

Medienleitungen für innere und äußere Erschließung (Gas, Strom, Wasser, Löschwasser, Abwasser, ggf. Strom, ggf. Kommunikation und evtl., wenn Bedarf Gas):

Die Ver- und Entsorgung intern der GI-Fläche und extern mit Anschluss an bestehende Netze verursacht gemäß ReGe Investitionen [redacted] €, welche teilflächenspezifisch in 2017, 2018 und 2019 abfließen (nur Funktionsvarianten 1 und 2). In der Funktionsvariante 3 wird näherungsweise der gleiche Ansatz gewählt. Ob diese Summe komplett den Baukosten zuzurechnen ist, oder zumindest für Strom, Kommunikation oder auch evtl. Gas ggf. über Erschließungsbeiträge von den Investoren und späteren Nutzern zurück gefordert werden kann, bedarf einer späteren Einschätzung in der Vermarktung. Die Investition wurde auf der sicheren Seite liegend in v. g. Höhe komplett angesetzt, da die Konzeption der Löschwasserversorgung, welche erhöhte Kosten verursachen könnte, erst in den nächsten Planungsschritten spezifisch mit der Feuerwehr abgeklärt werden kann. Der

Investitionsansatz bietet somit einen Puffer für diesbezüglich ggf. erhöhte Aufwendungen für die Löschwasserversorgung.

4.2.3.3. Ausgleich und Ersatz (A + E)

Maßnahmenumsetzung Nordfläche (interne Ausgleichsflächen):

Vom Bezirk wurden diesbezüglich Kosten in Höhe [redacted] € (vgl. Anlage 6) zugetragen, die laut Angabe der ReGe noch im 3. und 4. Quartal 2015 abfließen (bei allen Funktionsvarianten).

Maßnahmenumsetzung externe Ausgleichsflächen:

Auch hier wurden Kosten vom Bezirk zugetragen, welche sich gemäß Anlage 6 auf [redacted] € belaufen und nach Angabe der ReGe komplett in 2016 veranschlagt werden müssen (bei allen Funktionsvarianten).

4.2.3.4. Nebenkosten

Objektplanung Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen, Medien:

Für die Objektplanung Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen und Medien über alle HOAI-Planungsphasen veranschlagt die ReGe Kosten in Höhe [redacted] welche für den Erdbau und Erschließung (Letztere nur bis zur Entwurfsplanung) beginnend im 4. Quartal 2014 bis zum 3. Quartal 2015 und nur für die Erschließung (ab Genehmigungsplanung) nochmals in 2016 anteilsmäßig anfallen (nur Funktionsvarianten 1 und 2). In der Funktionsvariante 3 wird ein zusätzlicher Anteil von ca. 13 % auf v. g. Gesamtkosten erst in 2028 (Planungsphase) und 2029 (Ausführungsvorbereitung Bau) nach Rückbau der Windkraftanlagen abfließen.

Geotechnische Überwachung:

Die geotechnische Überwachung (Fremdüberwachung) während der Erdbaumaßnahmen verursacht gemäß ReGe Kosten von gesamt [redacted] welche während des Bodeneinbaus [redacted] zu jeweils gleichen Teilen abfließen (nur Funktionsvarianten 1 und 2). In der Funktionsvariante 3 wird ein entsprechender Anteil erst in 2029 (Bauphase) nach Rückbau der Windkraftanlagen abfließen.

Örtliche Bauüberwachung:

Die örtliche Bauüberwachung der Erdbau und Infrastrukturmaßnahmen benötigt laut ReGe Aufwendungen in Höhe von gesamt [redacted] wobei diese zeitlich parallel zu den Baumaßnahmen beginnend ab 4. Quartal 2015 und endend in 2019 (Erschließung Teilfläche 3) anteilig abfließen (nur Funktionsvarianten 1 und 2). In der Funktionsvariante 3 wird ein Anteil erst in 2029 (Bauphase) nach Rückbau der Windkraftanlagen abfließen.

SiGeKo (Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination):

Für die Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination während der Baumaßnahmen werden von der ReGe Kosten in Höhe von gesamt [redacted] abgeschätzt, Abfluss dieser Kosten wie vor.

Prüfungen/ Abnahmen:

Für behördliche Prüfungen und Abnahmen veranschlagt die ReGe Gebühren in Höhe von pauschal [redacted] die jeweils mit den in den Jahren 2016, 2017, 2018 und 2019 anteilig anzusetzen sind.

Planung Ausgleichsflächen:

Vom Bezirk wurden diesbezüglich Kosten in Höhe von [redacted] (vgl. Anlage 6) zugetragen, die laut Angabe der ReGe im 4. Quartal 2014 sowie 1. und 2. Quartal 2015 jeweils mit gleichen Anteilen abfließen (bei allen Funktionsvarianten).

4.2.3.5. Unterhaltungsmaßnahmen Ausgleichsflächen

Die Kosten für die Pflege der Ausgleichs- und Ersatzflächen sind nach Angabe der BSU/Bereich Umwelt zwingend für einen Zeitraum von 25 Jahren ab dem Nachfolgejahr der Maßnahmenherstellung zu bilanzieren. Nach Angabe des Bezirks Harburg (Anlage 6) belaufen diese sich für die interne Ausgleichsmaßnahmenfläche auf gesamt [redacted] die der externen Ausgleichsfläche auf [redacted] in Summe auf [redacted] für 25 Jahre ab 2016. Für beide Positionen müssen zudem Preissteigerungsraten von 2,0 % gemäß der durchschnittlichen Lohnpreissteigerung in der Bundesrepublik Deutschland hinzugezogen werden. Der Ansatz gilt für alle drei Funktionsvarianten.

4.2.4. Baunebenkosten

Projektmanagement Entwicklung GI-Fläche Neuland 23:

Für das Projektmanagement, bestehend einerseits aus Leitungs- aber insbesondere Projektsteuerungsaufgaben technischer Inhalte für die Konzeption, Planung, Bau (ReGe) und andererseits aus der Projektleitung/Projektentwicklung als Bauherrenvertretung für Leitungs- aber insbesondere Controllingaufgaben technischer, zeitlicher und monetärer Inhalte sowie Verwaltung des Projektbudgets (HWF) wurden Kosten in Höhe von gesamt [redacted] (ReGe gibt in ihrer Aufstellung im Anhang B nur einen Teil der gesamtkosten an) kalkuliert. Diese werden jeweils anteilig entsprechend der Leistungsquantität in den einzelnen Projektstufen (Vorbereitung, Planung, Ausführungsvorbereitung, Bau und Projektabschluss) auf die Projektlaufzeit gemäß Projektkosten in der Zeitschiene (Einschätzung durch ReGe) aufgeteilt (nur Funktionsvarianten 1 und 2). In der Funktionsvariante 3 wird ein Anteil erst in 2028 (Planungsphase) und nach Rückbau der Windkraftanlagen in 2029 (Bauphase Teilfläche 3b) abfließen.

Projektmanagement und Bauherrenvertretung für die A+E-Maßnahmen:

Das Projektmanagement und die Bauherrenvertretung zur Realisierung der A+E-Maßnahmen liegt zunächst noch auf Seiten des Bezirks, könnte jedoch auch an einen Dritten abgegeben werden. Für die diesbezüglichen Maßnahmen wird nach Abschätzung der ReGe mit Aufwendungen in Höhe von [redacted] zu rechnen sein, welche während der Planungs- und Bauphase in 2015 und 2016 anfallen werden.

Verwaltungskosten/ Kosten des B-Planverfahrens:

Diesbezügliche Kosten wurden seitens des Bezirkes für diverse externe Begutachtungen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens bis Stand Ende April 2014 mit in Summe [redacted] übermittelt. Weitere Kosten sind nicht zu bilanzieren.

4.2.5. Zusatzaufwand für Leistungsunterbrechung bei Funktionsvariante 3

Die Variante 3 wird in zwei Phasen realisiert. Die erste Phase betrifft die Flächenanteile außerhalb des Einflussbereiches der Windkraftanlagen, die in den Jahren 2014 bis 2019 entwickelt und bis 2024 vermarktet werden. Die Windkraftanlagen werden gemäß Definition der Funktionsvariante 3 in 2028 zurückgebaut. Im gleichen Jahr beginnen sodann die planerischen Aktivitäten zur Errichtung der ehemaligen WKA-Einflussflächen, welche dann im Jahr 2029 errichtet und anschließend zu vermarkten sind. Für die Wiederaufnahme fallen zusätzliche Kosten an. Es werden im Einzelnen für die Projekt-Wiedereinarbeitung und Reorganisation, die erneut erforderlichen Organisations- und Planungsleistungen, ein neues VOF-Verfahren (Planer), neues VOB-Verfahren (Bauunternehmen), die erneute und zusätzliche Baustelleneinrichtung und das insgesamt zu erwartende höhere Baupreisniveau wegen geringerer Bauquantität durch die ReGe Zusatzkosten [redacted] kalkuliert.

4.2.6. Vermarktung im Rahmen des Projektmanagements

Für Vermarktungsaktivitäten, wie Marketingmaßnahmen und das Vertragswesen mit den Nutzern, die die HWF während der Projektlaufzeit beginnend mit den Marketingaufgaben im Juni 2014 bis Vermarktungsende erbringt, werden Kosten wie folgt veranschlagt:

Marketing: [redacted]
Vertragswesen:

Diese Kosten wurden in Anlehnung an eine Maklercourtage ermittelt, welche im Hamburg max. 6,25 % des Grundstückspreises ausmacht. In diesem Projekt werden 1/10 der üblichen Maklercourtage für die Vermarktungskosten angesetzt, demnach 0,626 % auf den Grundstückspreis von [redacted] Die Gesamtvermarktungskosten abzüglich der in Kapitel 9.3 dezidiert ausgewiesenen Marketingkosten mit [redacted] ergeben realistische [redacted] für das Vertragswesen. Die Kosten werden ab 2017 bis 2021 abfließen. Für die Funktionsvariante 3 wird ein Anteil von 20 % der Vermarktungskosten nach WKA-Rückbau in den Jahren 2028 und 2029 bilanziert.

4.2.7. Mehraufwand für Vermarktung beim Vergabemodell Pacht mit jährlichem Pachtzins

Es wird ein Mehraufwand für Vermarktung für das Vergabemodell "Verpachtung mit jährlichem Pachtzins" alle 10 Jahre angesetzt, da zu erwarten steht, dass bei diesem Vergabemodell mit einer hohen Fluktuation der Nutzer zu rechnen ist. Die im Gegensatz zu den anderen Vergabemodellen ist mit höheren Aufwendungen für eine erfolgreiche Re-Vermarktung zu rechnen, in Summe [redacted] die verteilt in 2043, 2053, 2063, 2073 und 2083 anfallen.

Schon an dieser Stelle sei vermerkt, dass es sich bei diesem Kostenansatz sowie dem grundlegenden Vermarktungsmodell "Verpachtung mit jährlichem Pachtzins" um einen aus Sicht des Verfassers eher rein theoretischen Ansatz handelt (siehe auch Ausführungen Kapitel 8.2.1 und 8.2.3). Dieses Veräußerungsmodell ist aufgrund der für den Nutzer sehr hohen Gesamtkosten realitätsfern, wird jedoch der Vollständigkeit halber auch bilanziert.

4.2.8. Unterhaltungskosten öffentliche Einrichtungen Erschließung und Ver- und Entsorgung

Für die Unterhaltung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung werden jährlich anfallende Kosten von [redacted] angenommen. Für Unterhaltungskosten sind zudem Preissteigerungsraten von 2,0 % gemäß der durchschnittlichen Lohnpreissteigerung in der Bundesrepublik Deutschland hinzuzuziehen.

Der Unterhaltungskostenaufwand wird in der weiteren Bilanzierung gemäß der Drucksache Kostenstabiles Bauen aber nicht berücksichtigt.

5. WIRTSCHAFTLICHE ASPEKTE, ERLÖSE

Im Folgenden dieses Kapitels werden die möglichen Erlöse im Falle einer Entwicklung und Vermarktung des Standorts Neuland 23 dargestellt, welche im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsanalyse (Kapitel 7) als Einnahmen in die Berechnung eingeflossen sind.

5.1. Erlöse aus Grundstücksverkauf/ -verpachtung inkl. Zinsrechnung

Je nach Vermarktungsmodell (Verkauf, Verpachtung mit Einmalzahlung 75 % des Grundstückspreises über 60 Jahre, Pacht 60 Jahre und jährlich 7 % auf den Grundstückspreis) werden Einnahmen für die Freie und Hansestadt Hamburg durch Kauf- bzw. Pachtverträge erzielt. Die unterschiedlichen Erlöse der Veräußerungsmodelle sei an dieser Stelle größenordnungsmäßig und überschlägig wiedergegeben.

Der Grundstückspreis ist derzeit durch den LIG mit [redacted] €/m² beziffert worden. Die Vermarktungsfläche wird an dieser Stelle exemplarisch gemäß der Funktionsvariante 1 (vgl. Kapitel 3.1.1) mit 25,59 ha angegeben, welches zeitunabhängig und unverzinst folgende vermarktungsmodellspezifische Einnahmen aus der Grundstücksvermarktung ergeben würde:

Modell Grundstücksverkauf [redacted] €/m²): [redacted] € plus Grunderwerbssteuer

Modell Pacht 60 a; 75 % Einmalzahlung: [redacted] €

Modell Pacht 60 a; 0,07 % jährliche Pacht: [redacted] €

Die vorstehenden Erlöse können nur als Anhalt der Einnahmen aus der Grundstücksvermarktung stehen, da diese im zeitlichen Veräußerungsverlauf je nach Vermarktungsmodell (vgl. Annahmen unter Kapitel 8) unter Berücksichtigung von Preisveränderungen etc. und Festlegung des Betrachtungszeitraumes Änderungen unterliegen. Je Funktionsvariante werden alle drei Vermarktungsmodelle in der Wirtschaftlichkeitsanalyse gemäß Kapitel 7 Eingang finden.

Im Falle des Grundstücksverkaufs werden in der weiteren Analyse noch Steuereinnahmen aus dem Bereich Grunderwerbssteuer, derzeit in Hamburg 4,5 % auf den Grundstückspreis, kalkuliert. Bezogen auf die oben anstehende Verkaufssumme von [redacted] € mithin [redacted] €.

5.2. Fiskalische und andere Wertschöpfungseffekte

Die in diesem Kapitel dargestellten Inhalte wurden durch Georg Consulting erarbeitet und haben an dieser Stelle eher zusammenfassenden Charakter. Die Gesamtbearbeitungsgrundlagen und -inhalte sind einem gesonderten, hier nicht beliegenden Bericht zu entnehmen.

Deutschlandweit ist die Anzahl der Arbeitsplätze in der Logistikbranche in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen. Eine entsprechende Entwicklung gibt es auch in Hamburg, wo im Jahr 2013 9,3 % aller Beschäftigten im Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei" tätig waren. In der Metropolregion Hamburg gibt es rund 13.000 Logistikunternehmen, was die wirtschaftliche

Bedeutung des Logistik-Clusters über die Stadtgrenzen Hamburgs hinaus aufzeigt. Dabei weisen zahlreiche Logistikunternehmen einen intensiven Bezug zur Hafenwirtschaft auf.

Die Bedeutung Hamburgs als Logistikstandort zeigt auch der kontinuierlich hohe Flächenumsatz in der Marktregion Hamburg. Dieser betrug im Durchschnitt der Jahre 2004 bis 2013 auf dem Mietmarkt etwa 466.600 m² pro Jahr. Gemessen an diesem Wert würden die Gewerbeflächen am Standort Neuland 23 in der Funktionsvariante 2, welche den größten Umfang an vermarktbarer Fläche beinhaltet, 56,5 % der Umsätze pro Jahr auf dem Mietmarkt für Logistikflächen decken.

Die geplante gewerbliche Nutzung des Standortes Neuland 23 durch Logistikunternehmen wird Auswirkungen auf die Anzahl von Arbeitsplätzen und die Wertschöpfung in Hamburg haben. Über die direkten Beschäftigungs- und Einkommenseffekte am Standort hinaus ergeben sich stabilisierende Effekte für das Einkommen und die Beschäftigung in den Unternehmen, die Vorleistungen an die Logistikunternehmen liefern. Der Kauf von Gütern und Dienstleistungen über den Konsumkreislauf generiert weitere Wertschöpfung und Arbeitsplätze.

Für die genannten regionalökonomischen Effekte dieser Wirtschaftszusammenhänge sind in der vorliegenden Analyse modellhafte Szenario-Rechnungen auf Basis von statistischen Referenzwerten für die vollständige Nutzung der Gewerbeflächen am Standort Neuland 23 erstellt worden. Dabei ist zu beachten, dass der Begriff Logistik in sehr unterschiedlicher Bedeutung verwendet wird und sich nicht unter dieser Bezeichnung als homogener Wirtschaftszweig in der amtlichen Statistik wiederfindet. Deshalb können Berechnungen auf Basis der amtlichen Statistik nur als approximative Näherungswerte betrachtet werden.

Die Berechnungen ermöglichen aber einen Vergleich der regionalökonomischen Effekte der unterschiedlichen Funktionsvarianten unter den getroffenen Annahmen, welche vorsichtig als grober Orientierungsrahmen für die regionalökonomischen Effekte durch die gewerbliche Nutzung von Neuland 23 zu interpretieren sind.

Zwischen den Funktionsvarianten zeigen sich bezüglich der regionalökonomischen Effekte Unterschiede, die aus dem unterschiedlichen Umfang der gewerblich nutzbaren Flächen resultieren. Die Betrachtungen beziehen sich auf die vollständige Nutzung aller Gewerbeflächen des Standortes Neuland 23 und zeigen die jährlichen regionalökonomischen Effekte. Sie beziehen sich auf die gegenwärtige Produktivität in den betrachteten Wirtschaftszweigen. Bei zukünftigen Produktivitätsfortschritten sind die Bruttowertschöpfungseffekte entsprechend höher.

Die Modellrechnungen zu diesen Effekten, welche als grobe Orientierungsrahmen für die regionalökonomischen Auswirkungen von Neuland 23 zu verstehen sind, ergeben für die vollständige gewerbliche Nutzung des Standortes:

- 1.801 direkte, indirekte und induzierte Arbeitsplätze und 113,9 Millionen Bruttowertschöpfung pro Jahr für Funktionsvariante 1
- 2.526 direkte, indirekte und induzierte Arbeitsplätze und 159,8 Millionen Bruttowertschöpfung pro Jahr für Funktionsvariante 2
- 912 direkte, indirekte und induzierte Arbeitsplätze und 57,7 Millionen Bruttowertschöpfung pro Jahr für Funktionsvariante 3

Die gewerbliche Nutzung von Neuland 23 hat zudem Effekte auf die Steuereinnahmen Hamburgs, für die in überschlägigen Rechnungen grobe Orientierungswerte für die Lohnsteuer- und Gewerbesteuereinnahmen ermittelt worden sind. Diese Steuereinnahmen sind bei den Modellrechnungen zur Wirtschaftlichkeit der unterschiedlichen Funktionsvarianten als Orientierungsrahmen zu berücksichtigen. Die Schätzungen zu den Steuereffekten basieren auf einer Reihe von Annahmen und sind deshalb als überschlägige Rechnungen zu verstehen.

Für die Lohnsteuer ergeben sich auf Basis der zugrunde gelegten Annahmen in den Modellrechnungen pro Jahr 2.365 Euro pro Arbeitsplatz. Für die Gewerbesteuer sind es pro Arbeitsplatz 1.506 Euro pro Jahr. Diese Steuereffekte pro Arbeitsplatz sind Referenzwerte für die durch neu entstehende Arbeitsplätze generierten Steuereinnahmen in Hamburg. Diese Werte liegen auch in der Größenordnung der fiskalischen Effekte, die die Prognos AG 2009 im Auftrag der Behörde für Wirtschaft und Arbeit für die Konjunkturoffensive Hamburg pro Arbeitsplatz aufgrund von Gewerbe- und Lohnsteuer ermittelt hat.

Die vorsichtig geschätzten Steuereinnahmen für die Lohn- und Gewerbesteuer im Zusammenhang mit direkten, indirekten und induzierten Effekten pro Jahr lägen damit zwischen 3,5 Millionen (Funktionsvariante 3), 7,0 Millionen (Funktionsvariante 1) und 9,8 Millionen (Funktionsvariante 2).

Generell ist bei den in Hamburg verbleibenden Lohnsteuereinnahmen zu berücksichtigen, dass diese umso höher sein werden, je geringer der Anteil von Pendlern an den Beschäftigten in den Unternehmen in Neuland 23 sein wird. Die für Neuland 23 ermittelte Lohnsteuerhöhe pro Arbeitsplatz berücksichtigt eine Einpendlerquote von rund 38 %.

Die durch Neuland 23 zusätzlich generierte Bruttowertschöpfung ist ein Indikator für die Stärkung der allgemeinen Wirtschaftskraft Hamburgs durch zusätzliche Unternehmen und Arbeitsplätze. Die dabei entstehenden Investitionen in Neuland sind nicht Inhalt dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung, weil sie keine direkten Einnahmen für den Haushalt der Stadt Hamburg darstellen. Für die allgemeinen Standortbedingungen in Hamburg ergeben sich aus einer steigenden Anzahl von Logistikunternehmen positive Effekte, beispielsweise aufgrund möglicher Spezialisierungsvorteile und zusätzlicher Dienstleistungsangebote der Branche.

Bei der Bewertung der Ergebnisse der regionalökonomischen und fiskalischen Effekte sei darauf hingewiesen, dass es sich in den Szenario-Rechnungen um eine Bruttobetrachtung handelt. Es wird keine Abschätzung dazu gemacht, wie viele Arbeitsplätze durch das Gewerbeflächenangebot am Standort Neuland 23 tatsächlich neu, durch Ansiedlung von Unternehmen von außerhalb oder aus Hamburg entstehen. Die Gewerbeflächennachfrage am Standort Neuland 23 wird auch zu einem Teil durch Standortverlagerungen von Unternehmen innerhalb Hamburgs beziehungsweise deren Expansion entstehen. Die Arbeitsplätze am Standort Neuland 23 sind deshalb als neue Arbeitsplätze und durch den Standort für Hamburg gesicherte Arbeitsplätze zu verstehen.

Insgesamt ist bei der Analyse der regionalökonomischen Effekte von Neuland 23 zu berücksichtigen, dass nicht bekannt ist, welche tatsächlichen Nutzungsstrukturen sich zukünftig am Standort Neuland 23 einstellen werden und wie sich die Logistikbranchen in den nächsten Jahrzehnten in ihren Strukturen entwickeln wird. Deshalb ist eine stärker differenzierte Analyse als die in den vorliegenden Ausführungen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu leisten. Tiefergehende Analysen sind für real existierende Standorte mit bekannten gewerblichen Nutzungsstrukturen durchführbar, werden aber aufgrund der überschaubaren Effekte und der hohen Kosten bei geringem Mehrwert als

nicht zielführend erachtet. Die vorliegende Analyse soll dazu beitragen, die möglichen regionalökonomischen Effekte auf die unterschiedlichen Funktionsvarianten am Standort Neuland 23 zu bewerten.

5.3. Pachteinnahmen von bestehenden Windkraftanlagen

In allen Funktionsvarianten und Vergabemodellen wird davon ausgegangen, dass die GI-Fläche im 3. Quartal des Jahres 2015 (nach Vorlage der Vorweggenehmigungsreife des B-Plans) innerstädtisch vom LIG monetär bewertet werden wird. Dann noch bestehende Pachtverträge sind in die Projektbudgetierung übernommen. Demnach werden auch die entsprechenden Pachteinahmen für die Grundstücksflächenanteile der bestehenden Windkraftanlagen nicht in den tatsächlichen Projektkosten, sondern in der Gesamtbilanzierung des Projektes berücksichtigt. In Variante 1 und 2 werden ab Grundstückübernahme [redacted] in Summe auf Basis des derzeitigen Pachtzinses von [redacted] als nicht projektbezogener Erlös in die Bilanzierung aufgenommen. In Variante 3 sind die Pachteinnahmen bis in das Jahr 2028 jährlich gut zu schreiben. Die Pachteinnahmen sind jährlich mit einer Preissteigerung von 2,0 % zu verrechnen (vgl. Kapitel 7.2.2).

5.4. Vermietungseinnahmen in Funktionsvariante 3

In Funktionsvariante 3 entstehen infolge der geltenden Abstandsregelung zu den Windkraftanlagen (WKA) Restflächenanteile (5 ha), die zu einer angestrebten temporären Vermietung anstehen. Das heißt, die Flächen sind aufgeschüttet, aufgrund ihres Zuschnitts allerdings nicht im Sinne der angestrebten Flächenvermarktung für die Errichtung von Logistikhallen mit umgebenden Außenflächen geeignet. Diese Restflächen sollen zusammen mit dem derzeit nicht nutzbaren und innerhalb des Sicherheitsradius der WKA liegenden Flächenanteils von 9,8 Hektar nach dem Rückbau der WKA zum Jahr 2029 gemäß der Funktionsvarianten eins oder zwei weiterentwickelt werden. Dennoch eignen sich diese Restflächen für den Betriebszeitraum der bestehenden Windkraftanlagen zur temporären Nutzung. Vorstellbar wären mittelfristige Vermietungen für Freilagerflächen oder leicht rückbaubare Anlagen von Nutzern mit erhöhten Bedarfen an Frei- und/oder Ausstellungsflächen. In der Bilanzierung wurden Vermietungserlöse kalkuliert. Es wurde davon ausgegangen, dass 50 % dieser Restflächen ab 2019 bis zum Rückbau der WKA in 2028 vermietet werden können. Für die Vermietung wird an dieser Stelle folgender Mietzins angenommen: Grundstückspreis in 2019 = [redacted] €/m² [redacted] €/m² heute plus 5a je Preissteigerung [redacted] €/m²*a) * 10 % = [redacted] €/m² p.a. Demnach werden ab 2019 und über die Jahre gleichbleibend [redacted] jährlich an Mieteinnahmen erzielt.

6. KOSTENRISIKEN

Jedes Projekt birgt Risiken in sich, die aufgrund unvorhersehbarer standortspezifischer Gegebenheiten, naturschutzbedingter, wirtschaftlicher, sozialer oder politischer Ereignisse die veranschlagten Abfolgen und daraus resultierend indirekt und/oder direkt Kosten verursachen, die bis zu deren Eintreten nicht kalkuliert waren. Im Rahmen der Projektvorbereitung und Planungen ist daher gemäß der Drucksache Kostenstabiles Bauen ein Risikomanagement aufzubauen, welches die Risiken analysiert, deren Eintrittswahrscheinlichkeit abschätzt und deren Abwehr, und wenn Letzteres nicht möglich ist, deren Kostenfolgen bei Eintritt beschreibt. Das Kostenrisikopotential ist zusammen mit den jeweiligen Projektstands-Kostenfeststellungen als Entscheidungsgrundlage für den Abbruch oder die Fortführung des Projektes maßgeblich.

Mit dieser Vorlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist auf Basis konzeptioneller Überlegungen eine Grundlage zur Entscheidung für eine Projektfortsetzung, beginnend mit der dann startenden Projektvorbereitung und den daran anschließenden Planungen gegeben. Insofern wird erst mit der auf dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung basierenden Entscheidung zur Projektaufnahme die Projektvorbereitung mit der dann vorzunehmenden Organisation und Durchführung eines Risikomanagements veranlasst. Dennoch werden auch in dieser konzeptionellen Phase schon erkennbare Projektrisiken benannt, jedoch keine dezidierte Analyse bezüglich dieser Risiken durchgeführt.

Projektrisiken könnten aus derzeitiger Sicht sein:

- Änderung der politischen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Entwicklung als Logistikstandort oder bezüglich der Vermarktungsgrundsätze wie höhere Arbeitsplatzkennzahlen (Anhebung der Wirtschaftsförderungskriterien) als bisher.
- Änderungen der bis dato geltenden B-Plan-Vorgaben hinsichtlich der Flächengröße (Abweichungen > 5 % von derzeitiger Gesamtfläche), B-Plan-Festsetzungen (z.B. Änderung der Grundflächenzahl), Lage der Erschließung (Verkehrsknoten), grundsätzliche Änderungen bezüglich der Oberflächenwasserentsorgung, o. ä.,
- zusätzliche Forderungen bezüglich des Verkehrsknotens (z.B. Ausbau einer Mehrspurigkeit des Zubringers),
- Signifikant andere Untergrundverhältnisse als bisher prognostiziert (z.B. Altlastenauffindung, gänzlich andere Grundwasserverhältnisse qualitativ und quantitativ, gänzlich andere Schichtenverzeichnisse oder wesentlich höhere Torfmächtigkeiten),
- zusätzliche projektbeeinflussende faunistische und floristische Besonderheiten,
- Einflussnahmen oder resultierende zusätzliche Maßnahmen von und durch Bürgerbegehren,
- Aussetzungszeiträume der Vertragsabwicklung durch bisher unvorhergesehene Ereignisse oder Funde (z.B. Tellerschnecke),
- Verzögerungen im B-Plan-Verfahren durch eine spätere Vorweggenehmigungsreife (Änderung eines Fixtermins in der zugrunde gelegten Zeitplanung!),
- nicht rechtzeitige Lieferung von Gutachten- oder Planungsergebnissen durch Krankheit oder Insolvenz auf Seiten der Auftragnehmer,

- Vergaberechtsrisiken (Zeitverzug, zusätzliche Vergabeverfahrenskosten, Rechtsberatung o.ä.),
- Bauzeitverlängerung aus unterschiedlichen Gründen (z.B. Materialtransportschwierigkeiten) etc.

Der Eintritt eines oder mehrerer der v. g. Risikoereignisse ist nicht auszuschließen. Zum Beispiel ist die Möglichkeit gegeben, dass die Zierliche Tellerschnecke am Standort gefunden wird und umgesiedelt werden muss; die Wahrscheinlichkeit wird mit 50 % eingeschätzt. Dieses würde in Analogie zur Aussetzung der Gebietsentwicklung in Bergedorf aufgrund des dortigen Tellerschneckenfundes zu einer Projektunterbrechung von möglicherweise bis zu drei Jahren führen, welches hinsichtlich möglicher Projektverzögerungen gleichsam das zeitliche Worst-Case-Szenario abdecken würde. Dabei würden nachstehende Kosten auflaufen:

um drei Jahre verspätete Planungen	[redacted] €
drei Jahre späterer Baubeginn mit 2,4 %-iger Steigerung der Herstellungskosten von ca. 30,5 Mio. (sicherheitsbeaufschlagte Bruttoherstellkosten)	[redacted] €
Aussetzen und Wiederaufnahme der Projektmanagementverträge, ca.	[redacted] €
um ein Jahr verspätete Grundstücksvermarktungseinnahmen sowie Einnahmen aus Steueraufkommen, nicht relevant da nur zeitliche Verlagerung	[redacted] €
Umsiedelung der Zierlichen Tellerschnecke, analog Bergedorf ca.	[redacted] €
Einsparung der Entschädigungsleistungen WKA-Betrieb	[redacted] €
eineinhalb Jahre längere Einnahmen aus Pachtvertrag WKA	[redacted] €
	[redacted] €

Da die vorstehende Auflistung grob abgeschätzt wird, wird ein Sicherheitszuschlag einkalkuliert, womit dann absehbar ein Risikokostenansatz aus zeitlichen Verzögerungen von zusätzlich

maximal [redacted]

resultieren würde. Dieser Risikokostenansatz deckt alle o. g. zeitverzögernden Risikoereignisse ab.

Änderungen bautechnischer Natur, wie zum Beispiel grundlegend andere Untergrundverhältnisse (z.B. Altlast, höhere Torfmächtigkeit o. ä.), bergen höhere Risikokosten in sich, da nicht nur die bautechnisch erforderlichen Zusatzmaßnahmen zu vergüten sind, sondern daraus auch zusätzlich Zeitverzögerungen resultieren können, die wiederum zu weiteren Kostensteigerungen führen (s. v.).

Aufgrund der im Vorfeld von Planungen und Bau durchzuführenden geotechnischen Standortuntersuchung können die Untergrundverhältnisse dezidiert erfasst werden, so dass diese zu Planungsbeginn bekannt sind und nicht zu wiederrum zusätzlichen Planungsänderungen führen können. Sollten zu bergende Altlasten gefunden werden, oder durch eine höhere Torfmächtigkeit eine größere Sandaufschüttungsmenge, oder ein gänzlich anderes standortgeeigneteres Oberflächenentwässerungssystem zu kalkulieren sein, so kann das finanzielle bauliche Ausmaß wie folgt abgeschätzt werden:

Altlastenbergung, Annahme ca. 10.000 m³ * [redacted] €/m³ Ausbau und Entsorgung plus Wiederverfüllung der Grube, ca. [redacted]

oder

0,5 m höhere Sandeinbaumächtigkeit (27 ha * [redacted] €/m³ * 0,5 m/m² *1,2 *1,19) ca. [redacted]

oder

Oberflächenentwässerungssystem mit öffentlichem Fassungssystem und zentralem Retentionsbecken unter Berücksichtigung GI-Flächenverlust [redacted]

Verzögerung durch v. g. bauliche Maßnahmen inkl. Planung ca. 1 Jahr, mit 2,4 %-iger Steigerung der Herstellungskosten von ca. 30,5 Mio. (sicherheits-beaufschlagte Bruttoherstellkosten) [redacted]

Die ermittelte Summe deckt nach Abschätzung ebenfalls andere denkbare bauliche Änderungen ab, wie zum Beispiel der Ausbau einer Mehrspurigkeit der Neuländer Straße bis zur Autobahnauffahrt oder eventuelle Grundwasseraufbereitungskosten, bauliche Maßnahmen infolge von Bürgerbegehren etc.

Nach derzeitigen Erkenntnissen liegt die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer dieser baulichen Risikomaßnahmen unter 25 %.

Somit kann als Worst-Case-Risikoansatz aus baulichen Änderungen von einem Ansatz von

[redacted]

ausgegangen werden.

Maximal werden also Kostenrisiken von [redacted] € brutto abgeschätzt, die Wahrscheinlichkeit liegt dafür unter 25 %. Diese Summe deckt somit alle derzeit denkbaren Risiken ab. Sie entspricht ca. 9,2 % der Gesamtprojektkosten (ca. [redacted] € ohne Grundstückserwerb, vgl. Anlage 7), könnte aber durch die Steuereinnahmen (Gewerbe- und Lohnsteuer) innerhalb rund eines halben Jahres gedeckt werden. Mit einer Wahrscheinlichkeit bis zu 50 % können zeitliche Verzögerungen eintreten, die dann maximal Kosten von [redacted] € verursachen würden.

Ein weiteres Risiko könnten möglicherweise höhere Grunderwerbskosten der GI-Fläche darstellen, die in dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung mit dem heutigen Buchwert des LIG in Höhe von [redacted] € eingeflossen sind.

Die oben abgeschätzten Risikokosten sind nicht Bestandteil der nachfolgenden Bilanzierung.

7. WIRTSCHAFTLICHKEITSANALYSE

7.1. Allgemeines

In diesem Kapitel wird für die Entwicklung und Vermarktung des Gewerbestandorts Neuland 23 die Wirtschaftlichkeitsberechnung selbst dargestellt. Nachdem in Kapitel 4 sämtliche zu erwartende Basiskosten zusammen getragen und in Kapitel 5 die Erlöse durch die Entwicklung und Vermarktung des Logistikstandortes Neuland 23 ermittelt wurden, erfolgt auf dieser Basis die Bilanzierung.

Es wurde für alle drei Funktionsvarianten eine Bilanzrechnung durchgeführt. Dabei wurden jeweils die Bilanzierungsergebnisse für die Vermarktungsmodelle Grundstücksverkauf, Verpachtung über 60 Jahre mit Einmalzahlung (75 % des Grundstückswertes) und die Verpachtung 60 Jahre mit jährlichem Pachtzins von 7 % auf den Grundstückswert ausgeworfen. Der Betrachtungszeitraum wurde für alle Funktionsvarianten und Vermarktungsszenarien (auch Vergabemodell) einheitlich mit folgenden Anfangs- und Endzeitpunkten gewählt:

- Anfangszeitpunkt: Auftragsbeginn zur Entwicklung der Fläche Neuland 23 mit 01.06.2014
- Endzeitpunkt: Ende des Pachtzeitraums 60 Jahre bei 100 % Grundstücksvermittlung nach dem Vergabemodell Pacht bei Einmalzahlung (Anfang 2024 plus 60 Jahre) = Ende 2083

Entsprechend der Vermarktungsszenarien treten unterschiedliche tatsächliche Endzeitpunkte auf. Während bei dem Modell "Pacht mit Einmalzahlung" die Pachteinnahmen für alle Grundstücke nach der ganzheitlichen Vermarktung ab Anfang 2024 beginnen, sind die Pachteinnahmen aller Grundstücke beim Vergabemodell "Pacht mit jährlicher Pachtzinszahlung" erst im Jahr 2033 (vgl. Kapitel 7) vollständig zu erwarten (weil erst in 2033 das letzte Grundstück vermittelt ist). Bei jeweils 60jähriger Pacht ergeben sich daher unterschiedliche Pachtendzeitpunkte, die aus Vergleichbarkeitsgründen der Ergebnisse für alle Varianten und Vergabemodelle auf den Betrachtungsendzeitpunkt Ende 2083 festgelegt werden. Dieser Betrachtungsendzeitpunkt entspricht demjenigen, der als realistischeres Szenario bei der Grundstücksverpachtung - Pacht 60 Jahre mit Einmalzahlung - zu erwartenden ist.

Nach Festlegung des Betrachtungszeitraums für die Wirtschaftlichkeitsanalyse wurden weitere Berechnungsgrundlagen/-eingangsparameter definiert, deren Grundlage jeweils die Basiskosten und Basiserlöse gemäß Kapitel 4 und 5 bilden.

7.2. Berechnungsgrundlagen/ Eingangsparameter für die Basiskosten und -erlöse

Die Basiskosten und Basiserlöse sind mit Sicherheitszuschlägen, Preissteigerungen und Umsatzsteuer beaufschlagt. Die Höhe und Anwendung dieser Zuschläge wird nachfolgend erläutert.

7.2.1. Zuschlag für Kostenunsicherheiten

Gemäß der Drucksache Kostenstabiles Bauen ist mit Vorlage der Ergebnisse dieser Beauftragung Phase 0, Wirtschaftlichkeitsberechnung, für die Kostenseite mit einer hohen Kostenvarianz zu rechen. Die in Kapitel 4 aufgezeigten Kosten basieren auf einer Konzeption zur Entwicklung des Standortes Neuland 23. Entsprechend liegt eine grobe Kostenschätzung oder ein Kostenrahmen vor.

Gemäß der Komplexitäts-Wertung dieses Projektes, welches als schwierig einzustufen ist, ist somit mit einer hohen Kostenvarianz von +/- 40 % zu rechnen. In Kostenunterlagen ist gemäß der Drucksache 50 % dieser Kostenvarianz als Kostenunsicherheit anzusetzen, d. h., auf die ermittelten Basiskosten ist ein Sicherheits-Zuschlag von 20 % zu addieren. Entsprechend wurde mit den Einzelkostenansätzen in der Bilanzierung verfahren und ein Zuschlag von 20 % vorgenommen. Auf der Kostenseite wurden alle Basiskosten mit dem Zuschlag versehen, ausgenommen wurden die Grundstückskosten, die durch den schon getätigten Grundstückserwerb feststehen oder dem absolut maximal zu erwartenden Kosten (bei Ankauf der externer Ausgleichsflächen) entsprechen und daher keiner weiteren Varianz unterliegen können. Auch die Projektmanagementkosten unterliegen keinem Sicherheitszuschlag, da diese pauschal und feststehend nach Aufwand angeboten werden.

7.2.2. Preissteigerungen

Entsprechend der Ausführungen der Drucksache Kostenstabiles Bauen können bei Projekten, bei denen zwischen der Vorlage der Kostenunterlage (hier: Kostenrahmen gemäß der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsberechnung) und Baubeginn (frühestens Ende 2015 Aufhöhung und Entwässerung; spätestens 2017 Infrastrukturmaßnahmen) mindestens eine Frist von einem Jahr liegt, Preissteigerungen veranschlagt werden.

Die Preissteigerungsraten orientieren sich für die Baumaßnahmen an den Preisindizes für die Bauwirtschaft, die vom Statistischen Bundesamt in der Fachserie 14, Reihe 4 veröffentlicht sind . Für die Baumaßnahmen wurde eine Preissteigerung von [redacted] jährlich angesetzt. Die Preissteigerung wird von Stand heute bis zur Beauftragung des entsprechenden Angebotsergebnisses berücksichtigt. Während der jeweiligen Baumaßnahme sind die Preise auf Basis des beauftragten Unternehmerangebotes als stabil bleibend anzusehen.

Weitere Preissteigerungsraten sind im Bereich der bestehenden Pachteinnahmen der Windkraftanlagen und andererseits für die Entschädigungszahlungen [redacted] (nur Funktionsvariante 1 und 2) sowie für Lohnsteueraufkommen über den Betrachtungszeitraum bis zu Ende 2083 angesetzt. Insbesondere bei der Lohnentwicklung und der entsprechend parallel steigenden Lohnsteuereinnahmen ist die Preissteigerung langfristig (bis 2083) abgeschätzt. Hierzu wurde zunächst ein langjähriger Blick zurück bis ins Jahr 1962 durchgeführt, welcher bis dato eine gesamtdurchschnittliche Lohnsteigerung von 3,6 % pro anno ausweist. In den letzten 20 Jahren fiel die Lohnentwicklung wesentlich moderater aus und lag durchschnittlich bei knapp über 2,0 %(gesonderte Ermittlung). Unter Berücksichtigung von anhaltenden Globalisierungstrends (spricht für geringere Steigerungsraten) bei gleichzeitig anhaltend hoher Nachfrage nach Leistungen der Logistikbranche (ist ein Hinweis auf branchenspezifisch eher höhere Steigerungsraten) wurde für die weitere Lohn- und Gehaltssteigerung die Wachstumsrate der letzten 20 Jahre als Orientierungswert bzw. anzunehmender langfristiger Zukunftstrend herangezogen. Somit wurde eine [redacted]ige jährliche Preissteigerung einerseits für die Lohnsteuer, gekoppelt an die Lohnzuwächse, und andererseits für die Entschädigungsleistungen (allgemeine Preissteigerung in Orientierung an die Lohnpreissteigerungen, entspricht ebenfalls etwa der Preissteigerung gemäß dem allgemeinen Verbraucherpreisindex) aber auch für Pachteinnahmen aus dem Betrieb der Windkraftanlagen im Rahmen der weiteren Bilanzierung fest geschrieben.

Preissteigerungen sind des Weiteren im Bereich der Grundstückspreise zu verzeichnen. Die Bodenrichtwerte werden jährlich durch die Kommission für Bodenordnung (BWVI, LIG, HWF) neu bestimmt. Bei dem dieser Berechnung zu Grunde liegenden Bodenrichtwert für Neuland 23 mit [redacted] €/m² (Festlegung Anfang 2014) ist im Rahmen zukünftiger Bewertungen wegen der allgemeinen Grundstückspreiserhöhung und -nachfrage in Hamburg von einer Anhebung um jährlich [redacted] €/m² auszugehen. Bei entsprechend kalkuliertem Vermarktungsbeginn für die Gewerbeflächen von Neuland 23 ist in 2017 ist also ein Grundstückspreis von [redacted] €/m² zu erwarten. Bei späterer Vermarktung ist der Grundstückspreis entsprechend fortzuschreiben.

Bei den Pachtverträgen wird in der Freien und Hansestadt Hamburg ein Pachtzins auf Basis des aktuellen standortspezifischen Grundstückspreises (s. v.) festgelegt, welcher dann fix für die vereinbarte Dauer der Erbpacht (hier im Weiteren 60 Jahre) ist. Je nach den in den Bilanzierungsmodellen unterschiedlich anzusetzenden Verpachtungsbeginnen für einzelne Grundstücksparzellen sind die dann jeweils gültigen Grundstückspreise (s. v.) grundlegend für die Pachtzinsbestimmung.

Darüber hinaus sind keine weiteren Preissteigerungen in der Bilanzrechnung anzusetzen. Bei den Gutachter- und Planungshonoraren sowie den Vergütungen der Bauüberwachung ist die Ermittlung auf Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) durchzuführen. In 2013 wurde eine Aktualisierung der HOAI vorgenommen, welche auch die Anpassung von Honorartabellen beinhaltete. Diesbezügliche, höhere Honorare sind in der Basiskostenermittlung bereits berücksichtigt, so dass daher davon auszugehen ist, dass mit der Geltungsdauer dieser HOAI auch die entsprechenden Honorare zumindest für die kommenden ca. 5 Planungs- und zu überwachenden Bautätigkeitsjahre stabil bleiben. Eine Fortschreibung der HOAI wird während dieses Zeitraums nicht erwartet. Die Preisstabilität gilt für Planungs-, Gutachter- und Überwachungstätigkeiten.

Die Projektmanagementhonorare werden für den Zeitraum der Entwicklung und Vermarktung für die auf Basis der Konzeptionen dieser Wirtschaftlichkeitsprognose feststehenden Leistungsinhalte ebenfalls stabil bleiben und unterliegen daher auch keiner Preissteigerung.

Zusammengefasst wurden folgende Preissteigerungsraten in der folgenden Bilanzrechnung berücksichtigt (nicht genannte Kosten- oder Erlösansätze unterliegen keinen Preissteigerungen):

- Baumaßnahmen [redacted] jährlich
- Lohnsteuereinnahmen [redacted] jährlich
- Pachteinnahmen und Entschädigungsleistungen Windkraftanlagen [redacted] jährlich
- Grundstückspreise [redacted] €/m² jährlich
- Erbpacht bezogen auf einen um [redacted] €/m² jährlich steigenden Grundstückspreis

7.2.3. Umsatzsteuer

Alle zuschlagbeaufschlagten (Sicherheitszuschlag, Preissteigerung, s. v.) Basiskosten sind zunächst Nettopreise. Da der die Geschäfte abwickelnde Projektentwickler (HWF) nur bevollmächtigt Handelnder der Stadt und nicht selbst Bedarfsträger des Standortes Neuland 23 ist, ist eine Vorsteuerabzugsberechtigung für die öffentliche Hand nicht gegeben. Von daher sind alle Kosten mit einer Umsatzsteuer von 19 % zu veranschlagen.

7.2.4. Sollzinsen

Die Investitionen unterliegen einer Sollverzinsung, da das Kapital zunächst durch die Stadt vorgestreckt werden muss. Die Sollzinsen belaufen sich aktuell auf Basis der Vorgabe der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg (vgl. LIG am 23.04.2014) auf [redacted]

7.3. Kosten/ Erlöse in Zeitabhängigkeit

Sämtliche Kosten und Erlöse fallen nicht gleichzeitig an, sondern über die Zeit vom Beginn bis zum Ende des in Kapitel 7.1 definierten Betrachtungszeitraums.

7.3.1. Bilanzierung der Kosten über die Zeit

Die Gutachter, Planungs-, Überwachungs-, Managements- und Baukosten sind gemäß ihrem Anfallszeitpunkt über die Zeit zu berücksichtigen. Die Projektkosten in der Zeitschiene wurde durch die ReGe in einem gesonderten Bericht erarbeitet und sind für die jeweiligen Kostenpositionen in Kapitel 4.2 aufgelistet. Die Zeitpunkte und anteiligen Kostenhöhen werden in der Wirtschaftlichkeitsberechnung funktionsvariantenspezifisch entsprechend übertragen. Obwohl die GI-Flächen-Vermarktungskosten zu unterschiedlichen Zeitpunkten anfallen (bei Vergabemodell Verkauf 2017 bis 2021, bei Modell Pacht 60 Jahre mit Einmalzahlung 2017 bis 2024, bei Modell Pacht 60 Jahr und jährlichem Pachtzins 2017 bis 2033), werden diese hier im Rahmen der Berechnung vereinfachend einheitlich bis zum Jahr 2024 veranschlagt. Die geringe Höhe der Vermarktungskosten lässt bei genauerer Deklarierung ihres Fälligkeitszeitpunktes keinen ändernden Einfluss auf die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnung selbst erwarten.

Hingegen wird ein Mehraufwand für Vermarktung für das Vergabemodell "Verpachtung mit jährlichem Pachtzins" alle 10 Jahre (2043, 2053, 2063, 2073) angesetzt, da zu erwarten steht, dass bei diesem Vergabemodell mit einer hohen Fluktuation der Nutzer zu rechnen ist. Die im Gegensatz zu den anderen Vergabemodellen höheren Aufwendungen für eine erfolgreiche Re-Vermarktung werden somit berücksichtigt.

Der Projektkostenanfall über die Zeit kann den Berechnungstabellen (variantenspezifische Bilanzierungsberechnungen, Anlagen 7 - 9) entnommen werden.

7.3.2. Erlöse über die Zeit

Ebenso wie der Kostenabfluss über die Zeit, ist der Zeitpunkt des Anfalls der Erlöse über die Zeit zu berücksichtigen.

In Abhängigkeit der Vermarktungsanteile (=Grundstücksflächen von der Gesamtvermarktungsfläche) fallen die diesbezüglichen Erlöse, wie Grundstücksverkaufs- oder Pachteinnahmen (einmalig oder jährlich, je nach Vermarktungsmodell), Grunderwerbssteuer (nur bei Vermarktungsmodell "Verkauf") und Lohn- sowie Gewerbesteuer (jeweils im Nachfolgejahr des Grundstücksvermarktungsanteils) verteilt über die Zeit an. Preissteigerungen sind dabei gemäß Kapitel 7.2.2 zu berücksichtigen.

Der Zufluss entsprechender Erlöse ist in den Berechnungstabellen über die Zeit aufgetragen (vgl. Anlagen 7 - 9).

7.4. Ertragsbilanz

Die Ertragsbilanzierung ist für die einzelnen Funktionsvarianten in den Anlagen 7 - 9 vorgenommen worden. Wie vor beschrieben, wurden die jeweiligen Kosten und Erlöse als Basisbeträge für die jeweiligen Einzelpositionen aufgelistet. Die Projektkosten wurden mit einem 20 %-igen Sicherheitszuschlag versehen, ausgenommen hierbei sind gemäß den Ausführungen des Kapitels 7.2.1 die Grundstücks- und Projektmanagement- und Vermarktungskosten. Diese sicherheitsbeaufschlagten Ansätze verstehen sich zunächst als Nettokosten, welche dann, wie alle übrigen Kosten, mit der heute geltenden 19 %-igen Umsatzsteuer (vgl. Kapitel 7.2.3) belegt wurden. Diese leistungspositionsspezifischen Bruttogesamtkosten werden dann anteilig über die Zeit gemäß ihres geplanten Umsatzes (=jahresleistungsspezifischen Anteils) oder ihrer geplanten Umbuchung den jeweiligen Jahren zugeordnet. Kosten, die einer Preissteigerung unterliegen (vgl. Kapitel 7.2.2), werden entsprechend ab Stand Mitte 2014 mit der zuvor ermittelten Preissteigerungsrate aufgezinst.

Die Addition der pro Jahr anfallenden Kosten ergibt die jährlichen Aufwendungen nach dem dann resultierenden Preisstand.

Diesen jährlichen Aufwendungen wurden die jährlichen, mit entsprechenden Preissteigerungsraten (gem. Beschreibung in Kapitel 7.2.2) versehenen Erlöse entgegen gestellt. Damit steht die jährliche Bilanzierungssumme fest, welche in dem Fall, in dem die Ausgaben die Erlöse übersteigen, mit dem unter Kapitel 7.2.4 genannten Sollzins von [redacted] belegt wurde.

Nachfolgend sind die Bilanzierungsergebnisse der variantenspezifischen Ertragsbilanzierungen je Vermarktungsmodellszenario tabellarisch zusammengefasst dargestellt (vgl. Anlagen 7 – 9):

[redacted]

Tab. 3: Bilanzierungsergebnisse der variantenspezifischen Ertragsbilanzierungen je Vermarktungsmodellszenario (HWF)

1)* verzinste Bruttokosten inkl. Sicherheitszuschlag 20 %

2)* Grundstückserlöse inkl. Grunderwerbssteuer

3)* Summe verzinster Grundstückserträge und fiskalischer Erlöse

Die Zusammenfassung zeigt folgende Ergebnisse auf:

- Die höchsten Gesamtkosten (= Gesamtherrichtungskosten) entstehen erwartungsgemäß in Funktionsvariante 3, dieses ist durch das Windkraftanlagen-bedingte zweistufige Vorgehen bei der Grundstücksentwicklung zu erklären.
- Die Gesamtkosten werden in den Vermarktungsmodellen „Verkauf" und „Pacht 60 Jahre mit jährlichem Pachtzins 7 % auf den Grundstückspreis" allein durch die Grundstückserlöse gedeckt.
- Die hohen Grundstückserlöse in der Funktionsvariante 3 bei den Vermarktungsmodellen „Verkauf" und „Pacht 60 Jahre mit Einmalzahlung 75 %" sind auf die späteste Vermarktungszeit mit dann entsprechend angehobenen Grundstücksverkaufspreisen zurückzuführen.
- Die Gesamterlöse in der Funktionsvariante 3 sind in allen Vermarktungsmodellen am geringsten, gegenüber Funktionsvariante 2 wird ein Ertragsdefizit von [redacted] € (je nach Vermarktungsmodell) über den Betrachtungszeitraum von 60 Jahren, mithin ein jährliches Defizit von ca. [redacted] €, ausgemacht.
- Die höchsten Gesamterträge werden erwartungsgemäß bei der Funktionsvariante 2 ausgewiesen, weil dort aufgrund der besten Grundstücksausnutzung, der höchsten Mitarbeiterzahlen und entsprechend hohen Steuereinnahmen zu rechnen ist.
- Das Vermarktungsmodell „Pacht 60 Jahre mit Einmalzahlung 75 %" weist in allen Funktionsvarianten die geringsten Grundstücks- und Gesamterlöse auf. Bei diesem Modell geht der Erhalt der Gestaltungsfähigkeit der FHH eindeutig zulasten der Wirtschaftlichkeit des Projektes.
- Am zügigsten werden Erträge beim Vermarktungsmodell „Verkauf" erzielt, dieses gilt für alle drei Funktionsvarianten. Damit amortisiert sich das eingesetzte Kapital der Stadt hier aus betriebswirtschaftlicher Sicht am schnellsten.

Abschließend kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass alle Varianten aus heutiger Sicht Gesamterlöse erzielen, die in den Ertragszeiträumen in einer Größenordnung zwischen ca. [redacted] €/a liegen können und somit alle Modelle für die FHH insgesamt geeignet wären, den grundsätzlichen Nachweis zum wirtschaftlichen Einsatz von öffentlichen Haushaltsmitteln entsprechend der politischen Zielsetzungen zu erbringen.

8. VERMARKTUNGSKONZEPT

8.1. Flächenparzellierung

Die Grundstücke im Logistikpark Neuland werden nach der Prämisse einer möglichst flexiblen Grundstücksparzellierung erschlossen. Dadurch sollen für die Vermarktung sowohl kleine als auch große Grundstücke zur Verfügung stehen, um die heterogene und in die Zukunft gerichtete nicht exakt definierbare Nachfrage (vgl. Kapitel 2.3) flexibel bedienen zu können. Dies wird durch die entwickelte Funktionsvariante 1 [redacted] am besten umgesetzt. In diesem Szenario sind Flächengrößen von 0,9 ha bis 3,9 ha möglich. Allerdings sind durch Flächenzusammenlegungen auch Parzellen bis zu 12,2 ha Größe erreichbar. Diese werden in Funktionsvariante 2 aufgezeigt, so dass große Grundstücke von 6,4 ha, 7,5 ha sowie 12,2 ha vermarktet werden können. Großflächige Anfragen ließen sich somit beispielsweise auf die Teilflächen 2 und/oder 3 lenken, während Teilfläche 1 für Anfragen zwischen 2 ha und 3 ha freigehalten würde.

8.2. Grundstücksvergabe

Wie bereits unter 2.2 dargestellt, stehen zwei Vergabemodelle für die Vermarktung zur Verfügung:

- Grundstücksverkauf
- Grundstücksverpachtung

8.2.1. Investorensicht/Eigentümersicht

Das Verkaufsmodell wird von den Investoren und Eigennutzern bevorzugt, da es im Gegensatz zum Erbpachtmodell einen faktischen Vermögensaufbau darstellt und die Baufinanzierung durch die Sicherheit des Grundstücks einfacher zu erlangen ist. Hamburg ist im Wesentlichen durch einen starken Eigennutzermarkt gekennzeichnet. Deshalb ist die Nachfrage nach Eigentum hoch.

Die Erbpachtverträge werden jeweils über 60 Jahre geschlossen. Der derzeitige Erbpachtzins von 7 % des Grundstückspreises per anno liegt deutlich über den gültigen Bauzinsen der Kreditinstitute und ist somit aus finanzieller Sicht für die Unternehmen unwirtschaftlich. Hinzu kommt, dass der Pächter das Grundstück nach Ablauf der Erbpacht – wenn eine Verlängerung seitens der Stadt nicht erwünscht ist – von jeglicher Bebauung räumen muss. Erfahrungsgemäß ist sehr stark davon auszugehen, dass die Investoren bei einer Vergabe als Erbpacht die einmalige Zahlung von 75 % des Grundstückspreises gegenüber der jährlichen Zahlung eines Erbpachtzinses von 7 % präferiert wird. Bisher hat kein Investor nach Aussage des LIG die Möglichkeit der jährlichen Pachtzahlung gewählt.

8.2.2. Sicht der Freien und Hansestadt Hamburg

Für die Stadt als Eigentümerin der Flächen gibt es bei beiden Vergabemodellen Vor- und Nachteile.

Das Erbpachtmodell versetzt die Freie und Hansestadt Hamburg in die Position, auf lange Sicht wieder Zugriff auf große Flächen in strategisch interessanter städtischer Lage zu erhalten, ohne diese

dann zu meist höheren und unwirtschaftlichen Preisen zurückkaufen zu müssen. Vor dem Hintergrund der Investorenpräferenz für die Einmalzahlung der Erbpacht von 75 % des Grundstückspreises würde die Freie und Hansestadt Hamburg durch den Verkauf der Grundstücke höhere Einnahmen gegenüber dem Pachtmodell erzielen.

8.2.3. Empfehlung

Aus rein betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten im Betrachtungszeitraum von 60 Jahren ist der Verkauf der Grundstücke zu favorisieren.

Die bisherigen Kundenkontakte seitens der HWF lassen zwar darauf schließen, dass das Erbpachtmodell für die Unternehmen kein Ausschlusskriterium darstellt, aber dass sie aus wirtschaftlichen Gründen nur die abgezinste Variante akzeptieren. Dadurch würde es auf Seiten der Freien und Hansestadt Hamburg zu Mindereinnahmen bei der Grundstücksvergabe kommen (vgl. auch Kapitel 7.4, Ertragsbilanz).

Die Stadt hat bei der Entscheidung pro Verpachtungsmodell zu bewerten, wie hoch sie den Vorteil des Erhalts der Gestaltungsfähigkeit in der Zukunft auf diesen Flächen bewertet und dafür einen späteren Zeitpunkt der Amortisation der Maßnahme hinnimmt.

8.3. Vermarktungszeitraum

8.3.1. Vermarktungsbeginn

Die Hochbaureife des ersten Teilgebietes wird nach derzeitigem Wissensstand Anfang 2018 vorliegen. Mit den ersten Vermarktungsfällen ist vor diesem Hintergrund frühestens Mitte 2017 zu rechnen, so dass die ersten Unternehmen nach erfolgreichem Baugenehmigungsverfahren Anfang 2018 mit ihren Bauvorhaben beginnen könnten. Unternehmen haben einen kurzen Vorlauf vor Expansionsvorhaben und deshalb würde eine frühere Vermarktung nicht zum Erfolg führen. Die zweite Teilfläche wird voraussichtlich Mitte 2018 die Hochbaureife erlangen und die dritte Teilfläche zur Jahresmitte 2019. Dementsprechend wird die jeweilige Vermarktung zeitversetzt bei Teilfläche 2 ab Anfang 2018 und bei Teilfläche 3 ab Anfang 2019 beginnen.

8.3.2. Einflussfaktor erhöhte Baukosten

Der Flächenumsatz – und damit der Zeitbedarf einer erfolgreichen und vollständigen Vermarktung der Grundstücke – hängt im Wesentlichen davon ab, in welcher Form Lösungen für die identifizierten Auflagen entwickelt werden, mit denen die ansiedlungswilligen Unternehmen konfrontiert werden. Dies betrifft in erster Linie die Lärmkontingentierung, die obligatorische Dachbegrünung sowie die obligatorische Eigenenergieerzeugung (z.B. durch Photovoltaikanlagen) und die erschwerten Oberflächenentwässerungsbedingungen sowie auch wahrscheinlich erschwerte Gründungsbedingungen der Hochbauten (Pfahlgründung). Diese skizzierten Auflagen haben einen entscheidenden Einfluss auf die Investitionskosten und damit auf die Entscheidung für oder gegen eine Ansiedlung.

8.3.3. Einflussfaktor Vergabemodell

Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass die Vermarktung des Logistikstandortes Neuland 23 durch die Wahl des Verkaufsmodells beeinflusst werden kann. Während bei einer Vergabe per Erbpacht mit einer längeren Vermarktungsdauer zu rechnen ist, wird diese beim von den Nutzern bevorzugten Verkaufsmodell kürzer sein. Entsprechende Erfahrungen hat die HWF in Kundengesprächen beispielsweise bei angefragten Grundstücken in Obergeorgswerder, Billbrook und Allermöhe gemacht. Bislang wurden außerhalb des Hafens erst zwei Grundstücke per Erbpacht vergeben (L.E.G. Lagerhaus Elbbrücken/ Obergeorswerder; Luftfrachtzentrum des Flughafens Hamburg/ Flughafenumfeld). Demzufolge sind konkrete Vermarktungszeiträume noch schwierig abzuschätzen. Die HWF geht bei dem Erbpachtmodell (Variante Einmalzahlung) von einer Verlängerung der Vermarktungsdauer auf acht Jahre aus, also nahezu von einer Verdoppelung gegenüber dem Grundstücks-Verkaufsmodell (abgeschätzter Vermarktungszeitraum 5 Jahre). Die Variante, bei der die Erbpacht über einen Zeitraum von 60 Jahren jährlich gezahlt werden würde, hat nur theoretischen Charakter. Um sich einer Berechnung des Flächenumsatzes anzunähern (vgl. folgende Tabelle), wird eine nochmals deutlich verlängerte Vermarktung von 16 Jahren angenommen.

8.3.4. Einflussfaktor Nachfrage

Bei der tatsächlich zu einem Verkauf bzw. zu einer Pacht führenden Flächennachfrage wird eine konservative Prognose von 5 ha per anno vorgenommen. Dies berücksichtigt, dass im Verlauf der Vermarktung auch konjunkturbedingte Nachfragerückgänge auftreten können, die zum heutigen Tag noch nicht vorhergesehen werden können.

8.3.5. Fazit

Nach Einschätzung der HWF ist bei einem Vermarktungsbeginn in 2017 im Vergabemodell „Verkauf" mit einer Vermarktungsdauer von maximal fünf Jahren zu rechnen, so dass die letzte Parzelle im Jahr 2021 veräußert würde.

Bei einer Vergabe per Erbpacht (Variante Einmalzahlung) wird eine Vermarktungsdauer von acht Jahren prognostiziert (bis 2024). Gleichzeitig treten dabei Mindereinnahmen von 25 % auf (vgl. nachfolgende Tabelle). Bei jährlicher Erbpachtzahlung im gesamten Gebiet wird eine Vermarktungsdauer von 16 Jahren angenommen. Hier würden im Jahr 2040 die Erlöse der Verkaufsvariante erreicht. Trotz der Vorteile der Erbpachtvarianten (langfristige Verfügbarkeit und langfristig höhere Erlöse bei jährlicher Zahlung) spricht sich die HWF für den Verkauf der Flächen aus, um eine zeitnahe Besiedlung des Gebietes sicherzustellen und damit die gewünschten Arbeitsplatzzahlen sowie Wertschöpfungseffekte zu generieren.

Vermarktungsverlauf bei Verkauf

Abb. 6 (HWF)

Vermarktungsverlauf bei Erbpacht (Einmalzahlung)

Abb. 7 (HWF)

Vermarktungsverlauf bei Erbpacht (Jährliche Zahlung)

Abb. 8 (HWF)

Vergabemodell	**Prognose Flächenumsatz in Hektar** Annahme: Grundstückspreis [redacted]€/m² (ohne Preissteigerung)																
	2017	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
Modell Verkauf	5,21	5,16	5,92	5,84	3,46												
Modell Erbpacht/ Einmalzahlung (75 %)	3,09	2,12	2,68	3,36	3,72	3,24	3,92	3,46									
Modell Erbpacht/ Jährlicher Pachtzins (7%) über 60 Jahre	3,09	0	2,6	0	2,12	0	1,92	0	2,34	0 ha	2,82	0	3,24	0	3,92	0	3,46
(Flächen addiert)		3,09	5,77	5,77	7,89	7,89	9,81	9,81	12,15	12,15	14,97	14,97	18,21	18,21	22,13	22,13	25,59

Tab. 4: Prognose Flächenumsatz und Verkaufserlöse der verschiedenen Vergabemodelle (HWF)

8.4. Nutzerauswahl

Bis zum Vermarktungsbeginn in 2017 ist mit einer Reihe von Unternehmen zu rechnen, die – auch in Folge der Marketingaktivitäten – an einer Ansiedlung im Logistikstandort Neuland 23 interessiert sind. Mit der Ausweisung von städtischen Gewerbeflächen zielt die Freie und Hansestadt Hamburg darauf ab, am Standort arbeitsplatz- und wertschöpfungsintensive Nutzungen zu etablieren. Solch hochwertige Ansiedlungen können jedoch nur sichergestellt werden, wenn die Grundstücke im Rahmen der Wirtschaftsförderung vergeben werden, denn bei der Direktvergabe wird ein Grundstück unmittelbar wesentlich nur über den Preis an anfragende Unternehmen verkauft oder verpachtet. Dieses Vorgehen stellt aus stadtwirtschaftlichen Gesichtspunkten eine wünschenswerte Ergänzung für den Wirtschaftsstandort Hamburg und seine Zukunftsfähigkeit dar.

8.5. Vermarktungsprozess

Der Vermarktungsprozess für den Logistikpark Neuland beginnt im zweiten Quartal 2014 mit den Marketingmaßnahmen, die sich aus der Marketingkonzeption ableiten (vgl. Kapitel 9). Parallel wird die HWF weiterhin Kundenanfragen nach Grundstücken in Neuland betreuen, sammeln und steuern. Spätestens ab Mitte 2016 wird die HWF mit der Auswahl der Nutzer bzw. Investoren beginnen, um die Vermarktung ab Mitte 2017 sicherzustellen. Die HWF führt die Vertragsverhandlungen mit den Kaufinteressenten durch und stimmt mit dem LIG das weitere Procedere ab.

Das Vertragswesen beinhaltet alle Leistungen von Weitergabe von Exposés und Grundstücksdatenmaterial, Verhandlungen, Außenbesichtigungen sowie Telefon- und Schriftverkehr mit potentiellen Nutzern, Bereitstellung der B-Plan-Unterlagen und sonstiger Standortkennwerte sowie, nach Prüfung der Wirtschaftsförderungskriterien mit Genehmigung durch die Kommission für Bodenordnung (KfB), den Vertragsabschluss (Aufstellen, Verhandeln, Begleitung der Grundbucheintragung, notarielle Begleitung etc.) mit den Nutzern im Namen der Freien und Hansestadt selbst.

Die Kosten der Vermarktung wurden in Anlehnung an eine Maklercourtage ermittelt, welche im Hamburg max. 6,25 % des Grundstückspreises ausmacht. In diesem Projekt werden 1/10 der üblichen Maklercourtage für die Vermarktungskosten angesetzt, demnach 0,626 % auf den Grundstückspreis [redacted]€. Die Gesamtvermarktungskosten abzüglich der in Kapitel 9.3 dezidiert ausgewiesenen Marketingkosten [redacted]€ ergeben realistische [redacted]€ für das Vertragswesen.

9. MARKETINGKONZEPTION

9.1. Marketingziele und -strategien

Die Marketingaktivitäten im Rahmen des Projektes Neuland 23 richten sich auf zwei Zielgruppen: die Bevölkerung in Harburg sowie die potenziellen Kunden. Diese beiden Zielgruppen bedürfen unterschiedlicher Ansprachen, da die Sichtweisen auf das Projekt gegensätzlich sein können. Auf der einen Seite geht es um die Schaffung von öffentlicher Akzeptanz des Vorhabens und auf der anderen Seite um die Bewerbung der wirtschaftlichen Attraktivität Harburgs. Die jeweils geeigneten Marketingstrategien und -maßnahmen werden im Folgenden näher erläutert.

9.1.1. Öffentliche Akzeptanz

Bei dem Entwicklungsprojekt Neuland 23 muss bereits in einer frühen Phase bei der sensibilisierten Bevölkerung um Akzeptanz für den Logistikpark geworben werden, um Einsprüche im B-Planverfahren und die spätere Vermarktung nicht zu gefährden. Die heutige Grundstimmung in der Bevölkerung ist eher als skeptisch bzw. ablehnend einzuschätzen, worauf in der Marketingkonzeption zu reagieren ist. Die Vorteile der Entwicklung des Logistikstandortes müssen klar vermittelt werden. Hierzu zählen die Profilierung als Pilotprojekt „Klimamodellquartier", die städtebauliche Gestaltung des Areals an der Autobahnausfahrt als „Tor zu Harburg" und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (sowohl im hoch- als auch im geringqualifizierten Bereich). Gleichzeitig müssen die Bedenken der Bevölkerung – wie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen – ernst genommen werden. Der städtische Projektentwickler soll sich als zentraler Ansprechpartner für die Öffentlichkeit profilieren.

9.1.2. Wirtschaftliche Attraktivität

9.1.2.1. Steigerung des Bekanntheitsgrades

Das Planareal nördlich der Neuländer Straße ist heute als Gewerbestandort unbekannt, da die Fläche nicht gewerblich genutzt wird. Eine begrenzte Aufmerksamkeit wurde durch die Presseberichterstattung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Bezirk Harburg geweckt. Aufgrund der Lage in direkter Nachbarschaft zur Autobahn mit tausenden Fahrzeugen täglich weist der Standort ein hohes Bekanntheitspotenzial auf. Die Kombination der Standortvorteile muss genutzt werden, um die Bekanntheit des Planareals zukünftig über Harburg hinaus zu steigern und Neuland 23 als neuen Logistikstandort insbesondere in der Hamburger Wirtschaft und darüber hinaus bekannt zu machen.

9.1.2.2. Entwicklung eines einzigartigen Images

Mit der Entwicklung eines neuen Industriegebietes auf der grünen Wiese bietet sich die Chance, für das Planareal ein einzigartiges Image zu entwerfen. Städtische Gewerbe- und Industriegebiete wurden in Hamburg bislang zweckmäßig erschlossen und anschließend bedarfsgerecht vermarktet – ohne dabei für das jeweilige Gebiet ein Profil zu entwickeln.

Durch die Stilisierung des Gebietes als Premiumstandort soll die Vermarktung forciert werden. Dazu sind die harten und weichen Standortfaktoren für die Logistikbranche zu einem authentischen Gesamtkonzept zu verknüpfen. Sowohl Akzeptanz als auch Vermarktung werden durch die Entwicklung eines einzigartigen Images, das die Alleinstellungsmerkmale des Projektes hervorhebt, positiv beeinflusst.

Die Vorteile wie auch die Nachteile des Standortes stellen das Marketing vor die Herausforderung, Faktoren zu bewerben, die von der Bevölkerung und den Unternehmen gleichfalls als positiv angesehen werden. Dies betrifft beispielsweise die Vorgaben des „Klimamodellquartiers". Hier müssen Marketingmaßnahmen gefunden werden, die den Unternehmen einen Imagegewinn vermitteln und der Bevölkerung deutlich machen, dass die Unternehmen Klimaschutz leben und sich das zugunsten der Umweltbedingungen Geld kosten lassen. Dies kann zu einem einzigartigen Image für das Entwicklungsprojekt Neuland 23 führen.

Die erstmalig vorzunehmende Beauftragung eines städtischen Projektentwicklers ist unter anderem an die Erwartung geknüpft, die Vermarktung der Flächen zu professionalisieren und den Umsatz zu optimieren. Dies impliziert den gezielten und umfassenderen Einsatz von Marketingmaßnahmen, die in der Regel bei der Vermarktung städtischer Gewerbeflächen nicht berücksichtigt werden.

9.1.2.3. Ansiedlung wertschöpfungsintensiver Logistikunternehmen

Das neue Logistikgewerbegebiet Neuland 23 soll ein Standort für stadtwirtschaftlich attraktive Logistikunternehmen werden. Um dieses Ziel zu erreichen, muss durch geeignete Marketingmaßnahmen die Nachfrage aus der Wirtschaft nach Grundstücken in dem Gebiet stimuliert werden. Dabei ist es wichtig, die in Frage kommenden Zielgruppen zu erreichen, auf angemessene Weise anzusprechen und von den Standortvorteilen zu überzeugen. Als Zielgruppen gelten die Logistik- und die Immobilienbranche. Erstere, da sich Unternehmen aus ihrem Umfeld in Neuland 23 ansiedeln sollen. Letztere, da sie sowohl als Multiplikatoren in Richtung Logistikunternehmen zu sehen sind als auch als Investoren für die Bauprojekte auftreten. Die Wahl der richtigen Marketinginstrumente ist in dem Zusammenhang maßgeblich für den Projekterfolg.

9.2. Marketingmaßnahmen

9.2.1. Markenbildung

Das geplante Logistikgewerbegebiet Neuland 23 soll als Marke entwickelt werden und damit eine konkrete inhaltliche, aber auch positive emotionale Wahrnehmung in der Öffentlichkeit erreichen. Ziel ist es, dass mit diesem Logistikgebiet bereits von Beginn an positive Assoziationen verknüpft werden und die Ansiedlung aus Sicht der Unternehmen noch attraktiver wird. Um die Marke zu formen, sollen verschiedene Instrumente eingesetzt werden. So soll der Standort Neuland 23 einen eigenen Namen erhalten, der den Standort von anderen Gewerbeflächen abhebt und positiv beschreibt. Ergänzt werden soll dies durch ein ansprechendes Logo mit Wiedererkennungswert, das das angestrebte Image des Gebietes aufnimmt und bildlich darstellt. Zu prüfen ist, ob im Gebiet selbst identitätsstiftende Gestaltungsmaßnahmen, zum Beispiel wie die Aufstellung von

Monumenten, Kunstwerken oder einem Gebietseingangsschild oder die Vergabe besonderer Straßennamen, aus Marketinggründen sinnvoll sind.

Als eine Maßnahme soll im Rahmen des Projektes ein Studierendenwettbewerb zur Entwicklung einer Corporate Identity ausgelobt werden. Zum Umfang der Auslobung gehören die Nennung eines Gebietsnamens in Anlehnung an die Konzeption, die zeichnerische Darstellung des Logos, die zeichnerische Darstellung der identitätsstiftenden Gestaltungsvorschläge sowie textliche Erläuterungen. Die Ergebnisse sollen von einer Jury bewertet werden.

9.2.2. Public Relations

Public Relations beziehen sich im Sinne von Öffentlichkeitsarbeit auf das Werben um öffentliches Vertrauen. Ziel ist es, die Einstellung der Öffentlichkeit zum Projekt positiv zu beeinflussen. Bei den Maßnahmen wird es immer wieder darauf ankommen müssen, Aufmerksamkeit und Interesse der Öffentlichkeit zu wecken.

Mit dem Einstieg in die „Phase 1" der Projektentwicklung Neuland 23 soll ab Juni 2914 ein PR-Konzept entwickelt werden, das die Presse- und Medienarbeit für die Projektlaufzeit konkret plant, Meilenstein-Events definiert und die geplanten Maßnahmen festlegt. Zu den Maßnahmen im Bereich Public Relations gehören

- die Themenplanung anhand von Projekt-Meilensteinen,
- das Schreiben und Verbreiten von Pressemitteilungen und Themenbeiträgen für verschiedene Medien,
- die Organisation von Pressekonferenzen, Pressegesprächen und Gesprächsrunden,
- Sprechstunden für interessierte Bürger und Baustellenbegehungen,
- die Beantwortung von Presseanfragen,
- Presseeinladungen zu Meilenstein-Events und
- die Bereitstellung von Bildmaterial.

Aufgrund der tendenziell ablehnenden Einstellung der Bevölkerung zu Logistikstandorten ist ein erster Schwerpunkt die Schaffung von Informationsmaterial für die Bevölkerung. Außerdem sollten Bürgerversammlungen und Runde Tische durchgeführt und potenzielle Gegner wie BUND, NABU eingebunden werden. Als enger Partner ist hier das Bezirksamt Harburg mit seinen profunden Orts- und Beteiligtenkenntnissen einzubeziehen; HWF und ReGe werden die Maßnahmen inhaltlich und zeitlich eng mit dem Bezirksamt abstimmen.

9.2.3. Werbung

Um den Bekanntheitsgrad des neuen Logistikparks zu steigern und potenzielle Interessenten darauf aufmerksam zu machen, sollen Werbemaßnahmen mit Multiplikatoren geplant werden (Logistik- und Immobilien-Verbände, Fachzeitungen der Logistik- und Immobilienbranche).

Darüber hinaus soll eine Standort-Broschüre (print/ digital) als Werbematerial erstellt werden. Bereits mit Beginn der Vermarktung wird ein Werbeschild der an der Planung und Umsetzung

Beteiligten aufgebaut. Ggf. ist später zu Beginn der Vermarktung noch ein weiteres auffälliges Werbeschild auf dem Gelände zu platzieren.

Darüber hinaus soll eine Visualisierung des Logistikparks geprüft werden, um die geplante Bebauung besser vermitteln zu können. Dies ist dabei hilfreich, das oft begrenzte Vorstellungsvermögen bzw. voreingenommene Erwartungen positiv zu beeinflussen.

9.2.4. Internet

Für das Projekt „Logistikgewerbegebiet Neuland 23" soll eine eigene Internetseite erstellt werden, die Informationen zum Gebiet zur Verfügung stellt und verständlich und eindrucksvoll vermittelt. Grundstücksangebote sollen dort aufbereitet werden. Die Internetseite soll zu einer Informationsplattform für alle Zielgruppen werden.

Die Grundstücksangebote sollen zusätzlich in die HDB Hamburger Datenbank für Gewerbeimmobilien sowie die Immobiliendatenbank des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen integriert werden, um die Reichweite bei der Vermarktung zu erhöhen.

9.2.5. Messen & Events

Die HWF präsentiert den Immobilienstandort Hamburg regelmäßig auf den nationalen und internationalen Immobilienmessen. Dabei werden jährlich bis zu 40.000 Besucher erreicht. Dies bietet die Chance, potenzielle Interessenten für Grundstücke im Logistikpark Neuland für das Projekt anzusprechen und Investoren zu akquirieren.

Für die Ansprache der Immobilienwirtschaft sind darüber hinaus spezielle Marketing-Events vorstellbar, zu denen Investoren, Projektentwickler und Makler eingeladen werden, um für die Grundstücksangebote in Neuland zu werben.

9.2.6. Persönliche Kundenkommunikation

Die HWF ist zentrale Anlauf-, Beratungs- und Servicestelle für die gesamte Wirtschaft bei der Verwirklichung von Expansions-, Restrukturierungs- oder Investitionsprojekten. Regelmäßig finden im Kontext der Immobiliensuche Kundengespräche statt. Diese Kontakte sollen zukünftig für die Werbung für den Logistikstandort Neuland 23 mitgenutzt werden.

9.3. Marketing- und Budgetplanung

Meilensteine	Entschluss pro Entwicklung – Wirtschaftlichkeit festgestellt	Vorwegge-nehmigungs-reife Bebau-ungsplan	Baubeginn Aufhöhung	Beginn Straßenbau Teilfläche 1	Beginn Rückbau WKA	Beginn Straßenbau Teilfläche 2	Baubeginn 1. Nutzer auf Teilfläche 1	Baubeginn 1. Nutzer auf Teilfläche 2
Zeitpunkt bei optimaler Entwicklung	Mai 2014	Juni 2015	Oktober 2015	März 2017	April 2017	November 2017	Januar 2018	Juli 2018
Marketing-maßnahme Ebene „Events“			Symbolischer Spatenstich	Symbolischer Spatenstich	Vor-Ort-Termin	Vor-Ort-Termin	Symbolischer Spatenstich	Vor-Ort-Termin
Partner			ReGe BWVI Bezirksamt Harburg LSBG	ReGe BWVI Bezirksamt Harburg LSBG	Senvion ReGe BWVI Bezirksamt Harburg	ReGe BWVI Bezirksamt Harburg LSBG	Unternehmen BWVI Bezirksamt Harburg	Unternehmen BWVI Bezirksamt Harburg
Geschätzte Kosten			[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Marketing-maßnahme Ebene „Information“	Pressemitteilung	Pressemitteilung	Pressemitteilung	Pressemitteilung	Pressemitteilung	Pressemitteilung	Pressemitteilung	Pressemitteilung
Partner	HWF Bereich Marketing Bezirksamt Harburg	HWF Bereich Marketing Bezirksamt Harburg	HWF Bereich Marketing Bezirksamt Harburg	HWF Bereich Marketing Bezirksamt Harburg	HWF Bereich Marketing Bezirksamt Harburg	HWF Bereich Marketing Bezirksamt Harburg	HWF Bereich Marketing Bezirksamt Harburg	HWF Bereich Marketing Bezirksamt Harburg
Geschätzte Kosten	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Tab. 5: Meilensteine, Modell „Optimale Entwicklung“ (HWF)

Laufende Marketingmaßnahmen (zeitliche Sortierung)	Erläuterung	Zeitpunkt	Mögliche Partner	Geschätzte Kosten (bis Ende 2020)
PR-Konzept	Konkrete Planung der Presse- und Medienarbeit	Juni 2014	HWF Bereich Marketing	[redacted]
Pressearbeit	Anlassbezogen Pressemitteilungen, Themenbeiträge für verschiedene Medien, Beantwortung von Presseanfragen, Pressekonferenzen, Pressegespräche, Gesprächsrunden	ab Juni 2014	HWF Bereich Marketing Bezirksamt Harburg	[redacted]
Informationsmaterial	Info-Flyer	ab Juni 2014	HWF Bereich Marketing Bezirksamt Harburg	[redacted]
Studierendenwettbewerb	Ausschreibung eines Wettbewerbs unter Studenten zur Namensgebung, Erstellung eines Logos und Gestaltungskonzept mit Preisverleihung im Bezirk	ab April 2015	Bezirksamt Harburg verschiedene Hochschulen	[redacted]
Bürgerveranstaltungen und Gespräche mit NGO	Bürgerversammlungen, Runde Tische Ansprache potenzieller Gegner wie BUND, NABU etc. Möglichst im Bezirksamt	ab Juli 2015	Bezirksamt Harburg	[redacted]
Internetseite	Launch im Juli 2015	Januar 2015	HWF Bereich Marketing	[redacted]
Bildmaterial	Fotos, Baufortschritt, Luftbilder Für Internetseite, Standortbroschüre	ab Januar 2015	Hamburg Marketing	[redacted]
Werbeschilder	Zur BAB 1 und zur Neuländer Straße 1. Phase: Information 2. Phase: Werbung	Juli 2015 Juli 2017		[redacted]
Standortbroschüre	Veröffentlichung im Juli 2017 (print + digital) Auflage: 1.000 Exemplare	Januar 2017	HWF Bereich Marketing	[redacted]
Integration in HDB + LIG-Immobiliendatenbank	Grundstücksangebote	Juli 2017	HWF Immobilienservice LIG	[redacted]
Werbeanzeigen	Internet Fachpresse	ab Juli 2017	HWF Bereich Marketing	[redacted]
Marketing-Events Öffentlichkeitsarbeit	Spatenstiche, siehe Tab. 5	ab Oktober 2015	BWVI, Bezirksamt Harburg, ReGe, HWF Bereich Marketing	[redacted]
Marketing-Events für Immobilienbranche	Quartalsweise mit maximal 20 Teilnehmern Catering für 14 Veranstaltungen	ab Juli 2017	HWF Bereich Marketing	[redacted]
Immobilienmessen	Zweimal jährlich auf Immobilienmessen MIPIM und EXPO REAL sowie auf Logistikmesse transport logistic	ab Oktober 2017 bis Oktober 2020	HWF Bereich Marketing	[redacted]
			Gesamtkosten inkl. der Personalaufwendungen, ca.	[redacted]

Tab. 6: Marketing- und Budgetplanung bezogen auf das Modell „Optimale Entwicklung" (HWF)

10. ABSCHLUSSBETRACHTUNG/-EMPFEHLUNG

Der Bedarf an Logistikflächen ist in Hamburg ungebrochen. Er beträgt nach der von der BWVI in Auftrag gegebenen Studie zur Typologie der Gewerbeflächennachfrage in Hamburg bis 2025 je nach Dynamik des Strukturwandels rd. 8,8 bis 13,7 ha pro Jahr. Die Entwicklung von Neuland 23 kann dazu beitragen, die voraussichtlich ab 2018 knappe Flächenverfügbarkeit in Hamburg abzumildern, die Abwanderung von wertschöpfungsstarken Unternehmen aus Hamburg ins Umland einzudämmen bzw. neue, interessante Unternehmen an den Standort Hamburg zu holen.

Eine Gewerbeflächenentwicklung in einem flächenbeschränkten Stadtstaat wie Hamburg bedingt zunehmend erhöhte finanzielle Aufwendungen für die Aufbereitung verbliebener Restentwicklungsflächen (Stichworte: Altlasten, Kampfmittel, schwierige geologische Bodenverhältnisse, Anwohnerinteressen, Naturschutz). Eine Gesamtwirtschaftlichkeit ist dabei nur unter Abwägung aller monetären Gesichtspunkte wie Grundstücks- und Herstellungskosten, Grundstücksverkaufs- oder -verpachtungseinnahmen und regionalökonomischer Effekte darstellbar.

Durch die beauftragten Unternehmen HWF, ReGe und Georg Consulting wurden schrittweise und unter Sicherstellung der Beteiligung und Interessenwahrung aller einzubeziehender Behörden und Institutionen in der Stadt, die o.a. Ergebnisse erarbeitet, die eine Beurteilung des Gesamtvorhabens Entwicklung und Vermarktung des Logistikstandortes Neuland 23 ermöglichen.

Auf Basis vorliegender Grundlagen, wie insbesondere dem B-Plan-Entwurf des Bezirkes Hamburg-Harburg und der politischen Vorgabe, die GI-Fläche Neuland 23 als Logistikstandort zu entwickeln, wurden beispielhaft drei realistische und nutzeranforderungsgerechte Entwicklungsvarianten erarbeitet, die die Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung darstellen.

Die drei Funktionsvarianten unterscheiden sich in erster Linie hinsichtlich der Grundstücksaufteilung und Gebäudeanordnung sowie Gebäudegröße, wobei sich die einzelnen Flächen innerhalb eines bestimmten Rasters je nach Nutzeranfrage flexibel teilen bzw. zusammenlegen lassen (klein- und großflächige Entwicklung). Die Funktionsvariante 3 beinhaltet den Weiterbetrieb der am Standort bestehenden und derzeit von der FHH zu Ende 2018 gekündigten Windkraftanlagen um weitere 10 Jahre bis zum Jahr 2028.

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden die Entwicklungsparameter, -maßnahmen und -kosten sowie Erträge variantenspezifisch und in der zeitlichen Entwicklung unter Berücksichtigung von jeweiligen Kostensicherheiten und Verzinsungen hergeleitet und in eine Gesamtbilanzierung eingearbeitet (vgl. Kapitel 7). Die Bilanzierungen zeigen sehr deutlich die Ertragsunterschiede zwischen den untersuchten Funktionsvarianten und den jeweiligen Vermarktungsmodellen auf (vgl. Tab. 3, Kap. 7.4).

Die Flächenentwicklung könnte innerhalb der nächsten ca. 3,5 Jahre abgeschlossen werden, so dass Nutzerübernahmen ab 2018 möglich sind. Für die Entwicklung werden variantenspezifisch [redacted] € brutto aufzuwenden sein. Aus der Grundstücksvermarktung (Vermarktungsanteil bis 26,2 ha) können je nach Verpachtung oder Verkauf [redacted] € (sogar [redacted] € beim unrealistischen Modell Pacht mit jährlichen Pachtzins von 7 % auf die Grundstückskosten) bis zum Ende des gewählten Betrachtungszeitraums 2083 generiert werden. Positive Erträge könnte die Stadt bestenfalls ab 2020 (Grundstücksverkauf Funktionsvariante 1) und spätestens erst im Jahr 2033 (Verpachtung mit jährlichem Pachtzins bei Funktionsvarianten 2 und 3) erwarten. Durch den

Logistikbetrieb Neuland 23 werden minimal 912 (Funktionsvariante 3) bis maximal 2.526 (Funktionsvariante 2) neue und gesicherte Arbeitsplätze geschaffen.

Die Gesamterträge (unter Berücksichtigung der Aufwendungen, Sicherheiten und Verzinsungen) für die Stadt Hamburg werden mit mindestens [redacted] € (Pacht Funktionsvariante 3) bis maximal [redacted] € (Pacht Funktionsvariante 3) bis zum Jahr 2083 errechnet.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die HWF das mit betrachtete Vermarktungsmodell Erbpacht über 60 Jahre mit einem jährlichen Erbpachtzins von 7 % auf den Grundstückswert für ein rein theoretisches, am Mark aufgrund seiner für den Nutzer sich darbietenden Unwirtschaftlichkeit, nicht durchsetzbares Szenario handelt (vgl. Kapitel 8.2.1). In der HWF, aber auch beim LIG ist ein zurückliegender Vertragsschluss im gewerblichen Rahmen für ein derartiges Vermarktungsmodell nicht bekannt. Deshalb sollten die diesbezüglichen Bilanzierungsergebnisse mit lediglich darstellendem Charakter bewertet werden.

Auf Basis der vorliegenden Ergebnisse werden seitens der Projektentwicklung folgende Empfehlungen ausgesprochen:

Der Bedarf an Logistikflächen ist ungebrochen!

Vor dem Hintergrund des großen Bedarfs an Logistik-Gewerbeflächen, welcher durch Bestandsflächen und den Privatmarkt lediglich bis 2018 gedeckt scheint, von über 140 ha bis zum Jahr 2025 in Hamburg und den hiermit ausgewiesenen langjährigen und hohen Erträgen sollte die Standortentwicklung und -vermarktung Neuland 23 zwingend weiter betrieben werden.

Funktionsvarianten 1 und 2 sind weiter zu verfolgen!

Wir empfehlen, in weiteren Projektphasen die dargestellte Flexibilität der Funktionsvarianten 1 und 2 solange aufrecht zu erhalten, bis die geplanten Marketingaktivitäten greifen und die Nutzeranfragen und -anforderungen konkret darstellbar sind. Insofern dienen die Ergebnisse der Funktionsvarianten 1 und 2 zunächst als „Leitplanken" der weiteren Entwicklung. Sie decken die augenblickliche Nachfrage nach einer eher kleinteiligen Grundstücksparzellierung (ca. 70 % bis 2 ha) ab, eröffnen aber auch die Möglichkeit der Vergabe an Nutzer mit großen Grundstücks- und Hallenflächenbedarfen mit daraus zu generierenden höheren Arbeitsplatzintensitäten und Gesamterlösen. Generell wird die Weiterentwicklung einer großflächigen Ausgestaltung gemäß Funktionsvariante 2 nicht nur aus dem Gedanken der höheren Erlöse heraus präferiert, sondern weil damit auch stadtgestalterisch ein einheitlicheres Gesamtbild und zudem auch eine bessere Lärmabschirmung gegenüber der Nachbarschaft erwartet werden kann.

Kein Weiterbetrieb der Windkraftanlagen auf jetziger Datenbasis!

Es wird empfohlen, den Weiterbetrieb der bestehenden Windkraftanlagen am Standort auf Basis der Bilanzierungsergebnisse (vgl. Tab. 3, Kapitel 7.4) nicht aufrecht zu erhalten. [redacted] Die Unwirtschaftlichkeit eines Weiterbetriebs der Windkraftanlagen wird deutlich, wenn die Differenzbeträge der Gesamterlöse der Funktionsvarianten 1 und 3 mit mindestens rund [redacted] € (bis 2083, bei allen Vermarktungsvarianten) in Bezug zu der verlängerten Betriebszeit der Anlagen von 10 Jahren (2019 bis 2028 gemäß Funktionsvariante 3) gesetzt werden. Für jedes zusätzliche Betriebsjahr der Windkraftanlagen verzichtet die Freie und Hansestadt Hamburg unter Berücksichtigung

diesbezüglicher Pachteinnahmen auf rund [redacted] € Erlöse. Stellt man den Bezug der Erträge der Variante mit den Windkraftanlagen zum Gesamterlös der Funktionsvariante 2 her, fällt die Subventionierung des Anlagenbetriebs mit mindestens [redacted] € pro Betriebsjahr noch drastischer aus. Vor diesem Hintergrund sollten die Funktionsvariante 3 verworfen und die Funktionsvarianten 1 und 2 mit dem Rückbau der Windkraftanlagen weiter verfolgt werden.

Keine Weiterverfolgung Variante „Verpachtungsmodell 60 Jahre u. jährlichem Pachtzins von 7 %"!

Hinsichtlich der möglichen Vermarktungsmodelle ist das rein theoretische, weil praktisch nicht am Markt umsetzbare, Verpachtungsmodell 60 Jahre und jährlichem Pachtzins von 7 % auf den Grundstückspreis im Weiteren auszuschließen. Bei der Beurteilung, ob ein Grundstücksverkauf oder eine Verpachtung zu favorisieren ist, wird empfohlen, lediglich das Pachtmodell 60 Jahre mit Einmalzahlung von 75 % vom Grundstückspreis zu betrachten.

Verkauf der Gewerbegrundstücke!

Aus rein betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten und der Vorgaben aus der Senatsdrucksache, schneller, effizienter und preisgünstiger Gewerbeflächen an den Markt zu bringen, ist das Vermarktungsmodell Verkauf der Grundstücke vorzuziehen. Bei diesem Vermarktungsszenario werden nicht nur sämtliche Ausgaben allein durch den Grundstücksverkaufserlös gedeckt, sondern infolge dessen werden auch am schnellsten Erlöse schon ab 2020 erzielt. Darüber hinaus übersteigen die Gesamterlöse im Betrachtungszeitraum 2083 unter Einbeziehung der fiskalischen Aspekte in diesem Szenario die des Verpachtungsmodells mit Einmalzahlung von 75 %. Der Grundstücksverkauf das zu präferierende Modell, sowohl für Eigennutzer, die sich einen beleihbaren Wert und ggf. Alternsvorsorge damit schaffen als auch für Investoren, die ein eigenes Grundstück mit Immobilie besser am Markt zum Exit platzieren können. Aus Sicht der HWF ist der Erhalt der Gestaltungsmöglichkeit der Stadt (Verpachtungsmodell) für diese Fläche nachrangig zu bewerten. Logistik wird immer für eine Hafen- und Industriestadt wie Hamburg mit den entsprechenden Verkehrsverbindungen von der Metropole ins Hinterland eine große Rolle spielen. Diese Fläche liegt verkehrstechnisch hervorragend mit nahezu direkter Autobahnanbindung. Sie wird auch in Zukunft angesichts des knappen Gewerbeflächenangebotes immer eine hohe Attraktivität für Logistik haben. Zudem schließt diese Bindung die Nutzung für Industriebetriebe nicht aus, da das Anforderungsprofil an die Standortqualitäten nahezu identisch ist. Auch im Zeitalter des Technologiewandels bedarf es Gewerbeflächen, auf denen die Innovationen im Halbtechnikumsmaßstab oder aber auch in Miniproduktionen mit hochwertigen Arbeitsplätzen umgesetzt werden können. Neuland 23 kann dieser Standort sein. Auch deshalb wird empfohlen, dem Markt zu folgen und diesen verkehrsgünstig gelegenen Standort langfristig durch Grundstücksverkauf an die eine logistische bzw. industrielle Nutzung zu binden. Es gibt in Harburg im Zentrum Gewerbeflächen, die besser geeignet sind, sich zukünftigen Bedarfen, beispielsweise Profilierung als F+I-Standorte, anzupassen und wo es aus stadtpolitischen Gründen Sinn macht, diese Flächen im Eigentum zu halten. Vorrangig gilt das für alle Kerngebietsstandorte, um die Stadtteile/-kerne den sich wechselnden Anforderungen anpassen zu können.

Bezüglich der weiteren B-Plan-Entwicklung wird Folgendes festgehalten:

Offen gefasste Vorgaben für das Klimamodellquartier!

Wir empfehlen, das Industriegebiet Neuland 23 wie angedacht als Klimamodellquartier mit Eigenstromerzeugung und Regenwassernutzung und umgebungsunschädlicher -verdunstung und -versickerung zu entwickeln. Im Sinne der Nutzer sollten die entsprechenden B-Plan-Vorgaben jedoch so offen gefasst werden, dass gegenüber den Formulierungen des letzten B-Plan-Textentwurfes Alternativen zur geforderten Photovoltaik-Stromerzeugung sowie auch zur kompletten Eigenstromerzeugung (z. B. Kühlhaus mit hohem Strombedarf) möglich sind, um einem vermarktungshemmenden Einfluss vorzubeugen.

Zulassung der Vernässung an den Randbereichen!

Es wird zur Minimierung der das Projekt belastenden hohen Herrichtungskosten nahe gelegt, dass die B-Plan-Festsetzungen hinsichtlich der Flächenentwässerung so weit geöffnet werden, dass Vernässungen an den nördlichen und östlichen Flächenrandbereichen im Starkregenfall möglich sind soweit sie nachweisbar unschädlich für die umgebenden Einrichtungen sind.

Keine weiteren Einschränkungen der Vermarktungsfläche!

Wir regen an, keine weiteren Beschneidungen der GI-Fläche und damit der Vermarktungsfläche durch zusätzliche Wegebeziehungen (Rad- und Wanderweg) vorzunehmen, um einer Verringerung der ausgewiesenen Gesamtwirtschaftlichkeit vorzubeugen.

Es wird zudem empfohlen, in Abwägung der weiteren B-Plan-Entwicklung keine weiteren Einschränkungen bezüglich der bis dato festgelegten Gebäudeabmessungen, Grünanteile und Bepflanzungen über die Festsetzungen des vorliegenden B-Plan-Entwurfs vom Februar 2014 hinausgehend zu verfolgen, um den nutzungsspezifischen Anforderungen gerecht werden zu können.

Auf Grundlage der sich bereits abzeichnenden Ergebnisse dieser Bilanzierung soll im Mai diesen Jahres eine weitere Funktionsvariante untersucht werden, die eine Modifizierung der bisherigen, hier dargestellten Variante 3 (kleinflächige Entwicklung unter Einbeziehung der Windkraftanlagen) darstellen wird. Die Variante 4 wird dabei eine bisher nicht betrachtete Nachrüstung der bestehenden Windkraftanlagen selbst beinhalten, die es ermöglicht, den Sicherheitsabstand zu den Anlagen signifikant zu verringern und damit die GI-Vermarktungsfläche trotz des Anlagenweiterbetriebs erheblich zu vergrößern. Erwartet wird eine höhere Gesamtwirtschaftlichkeit als bei der bisherigen Funktionsvariante 3.

Im Falle einer positiven Bescheidung durch die Gremien der FHH auf Basis der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsprognose zur Weiterführung des Projektes sollen die Arbeiten mit der Projektvorbereitung im Juli 2014 gemäß der hiermit ebenfalls vorgelegten Zeitplanung gemäß Anlage 14 fortgesetzt werden.

Hamburg, den 05. Mai 2014

[redacted]

11. QUELLENVERZEICHNIS

Technische Konzeption zur Entwicklung der GI-Fläche Neuland 23: ReGe Hamburg - Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH (ReGe), 11. April 2014

Einschätzungen und Empfehlungen zur Entwicklung der GI-Fläche Neuland 23: ReGe Hamburg - Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH (ReGe), 11. April 2014

Marktbedingungen und regionalökonomische Effekte Entwicklung der GI-Fläche Neuland 23: Georg Consulting Immobilienwirtschaft Regionalökonomie, Hamburg, 28. April 2014

Bodenfunktionsbewertung: Dipl.-Geogr. Jan Jelinski, Bodenfunktionsbewertung Hamburg Neuland, Mai 2010.

Fischbestandserfassung: Dipl.-Biol. Hans-Joachim Schubert, Fischbestandserfassung in Gräben nördlich der GI-Fläche des B-Planes Neuland 23, April 2013.

Fraunhofer SCS: Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS, Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2013, Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart.

Gewerbeflächenkonzept Harburg, Stand 05.07.2012: Logistikgebiet Neuländer Straße. S. 134f

Konzept für ein klimaorientiertes und integriertes Regenwasser- und Energiemanagement: Ingenieursgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Konzept für ein klimaorientiertes und integriertes Regenwasser- und Energiemanagement B-Plan Neuland 23, Februar 2013.

LIG (Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen): Mailverkehr vom 23.04.2014.

LIG (Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen): Mailverkehr vom 25.04.2014.

Pachtvertrag über das Betreiben von Windkraftanlagen zwischen der FHH und [redacted] nebst zweier Nachtragsverträge, vom 20.11.2002.

Schalltechnische Untersuchung: Lärmkontor GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan NL 23 in Hamburg-Harburg, September 2012.

Senatsdrucksache „Entflechtung von Aufgaben und Vermeidung von Doppelarbeit“ (Nr. 2012/00684 Petitum 3.b)

Senatsdrucksache „Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen“ (Nr. 2013/00545), vom 11.03.2013.

Sprinkenhof AG: Mailverkehr vom 04.03.2014.

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand Dez. 2011: Hamburger Stadtteil-Profile 2012, Bezirk Harburg.

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stand 31.12.2012: Statistisches Jahrbuch 2013.