

FACHDIENST	MITTEILUNGSVORLAGE
Fachdienst Wirtschaft und Steuern	

Geschäftszeichen	Datum 20.12.2016	MV/2016/099
------------------	---------------------	--------------------

Gremium	Beratungs- folge	Termin	Beschluss	TOP
Haupt- und Finanzausschuss	1	16.01.2017		
Planungsausschuss	2	07.02.2017		

BusinessPark Elbufer - "elbcube5"

Inhalt der Mitteilung:

Am 02.06.2016 beschloss der Rat der Stadt Wedel den Verkauf einer ca. 10.000 m² großen Teilfläche auf dem BusinessPark Elbufer (siehe Anlage 1) zur Realisierung des Bauvorhabens „elbcube5“. Das Projekt sieht insgesamt fünf Türme vor, von denen ein siebengeschossiges Gebäude den südwestlichen Hochpunkt auf dem BusinessPark einnimmt. Das Gebäude soll umfasst werden von je zwei fünfgeschossigen Gebäuden, an die sich wiederum zwei viergeschossige Gebäude anschließen (siehe Anlage 2). Die stufenweise Reduzierung der Geschosse von 7 auf 5 und 4 war aus städtebaulichen Gesichtspunkten in den Beratungen der Gremien begrüßt worden. Die politischen Gremien machten in den Beratungen zu diesem Projekt zudem deutlich, dass eine Umsetzung des gesamten Projektes in einem angemessenen Zeitraum gewährleistet sein muss. Gemäß Ratsbeschluss soll der Investor daher verpflichtet werden, das Projekt mit allen fünf Gebäudekörpern spätestens bis zu dem Zeitpunkt fertiggestellt zu haben, wenn 70 % der Gewerbeflächen des BusinessPark Elbufer belegt sein werden. Dazu sind eine Bauverpflichtung und ein Rückkaufsrecht für etwaige bis dahin noch nicht bebaute Flächen vorgesehen.

Bei der Weiterentwicklung der Planungen für dieses Projekt wurde deutlich, dass die mit dem Konzept vorgesehenen beiden fünf- und viergeschossigen Türme die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe von 10-15 m nicht einhalten werden. Die viergeschossigen Gebäude werden die vorgesehene Höhe um ca. 1,5 m und die fünfgeschossigen Türme um ca. 4,90 m überschreiten. Am 01.11.2016 wurde im Planungsausschuss der aktuelle Planungsstand des Projektes „elbcube5“ von den Planern des Vorhabens erläutert. Dabei kamen auch die festgestellten Überschreitungen der Gebäudehöhe zur Sprache. Bei einigen Vertretern des Gremiums entstand dabei der Eindruck, dass mit der aktuellen Planung auch eine Vergrößerung der Geschossfläche verbunden wäre und der Investor auf diesem Wege weitere Nutzflächen schaffen würde. Dem ist jedoch nicht so. Die ursprüngliche Planung mit einem 7-, und jeweils zwei 5- und 4-geschossigen Gebäuden wurde weder verändert noch erweitert. Sie entspricht voll und ganz dem vom Rat in dieser Lage des BusinessParks gewünschten Projekt. Eine Nachverhandlung des Kaufpreises, wie von einigen Gremienmitgliedern vorgeschlagen, erscheint daher weder gerechtfertigt noch ist diese Möglichkeit entsprechend dem Verkaufsbeschluss des Rates vom 02.06.2016 vorgesehen.

Zurzeit liegt der Bauantrag für das siebengeschossige Gebäude vor. Gegenwärtig fehlen für dessen Genehmigung noch die Zustimmung des Kreises zum Brandschutzkonzept, ein Schallgutachten und eine

=====

Fachdienstleiter

Manuel Baehr

Leiter/innen mitwirkender
Fachdienste

Fachbereichsleiter

Jörg Amelung

Bürgermeister

Niels Schmidt

Fortsetzung der Mitteilungsvorlage Nr. **MV/2016/099**

Stellungnahme des Prüfstatikers. Über die Überschreitung der Gebäudehöhen wird im Zuge der für die vier- und fünfgeschossigen Gebäude erforderlichen Baugenehmigungsanträge entschieden werden müssen.



