

<u>öffentlich</u> Verantwortlich: Fachdienst Wirtschaft und Steuern	MITTEILUNGSVORLAGE
--	--

Geschäftszeichen 3-221 Baehr	Datum 17.08.2022	MV/2022/072
---------------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Haupt- und Finanzausschuss	Kenntnisnahme	26.09.2022

20. Bericht zur Revitalisierung des BusinessPark Elbufer

Inhalt der Mitteilung:

Mit dieser Mitteilung möchte die Verwaltung über die Fortschritte bei der Revitalisierung des BusinessPark Elbufer in dem Zeitraum von Juli 2021 bis Juni 2022 berichten.

1. Sanierung des ersten Grundwasserleiters

Der Betrieb der Grundwasserreinigungsanlage im BusinessPark Elbufer erfolgte bisher durch das Ingenieurbüro PWT Wasser- und Abwassertechnik GmbH aus Hamburg. Da sich die Laufzeit des Vertrages dem Ende näherte, musste diese Leistung europaweit neu ausgeschrieben werden. Das Vergabeverfahren wurde nun abgeschlossen und die Übergabe der Anlage an den neuen Betreiber, die IMA Umwelttechnik GmbH & Co KG aus Böhl-Iggelheim, erfolgte am 30.06.2022. Der Betrieb der Grundwasserreinigungsanlage selbst erfolgte in dem Berichtszeitraum auch weiterhin ohne Auffälligkeiten. Gleiches gilt auch für die Probenahme und Analyse im Rahmen des Monitorings.

2. Sanierungsmaßnahmen für den zweiten Grundwasserleiter

Aktuell gibt es dazu keinen neuen Sachstand. Das mit der unteren Bodenschutzbehörde abgesprochene Monitoring wird weiter fortgesetzt und dessen Ergebnisse bleiben abzuwarten.

3. Rückbau des Hafengeländes

Die Baumaßnahmen zum Umbau des Hafens einschließlich der Herstellung des Wander- und Fahrradweges waren bereits in 2021 abgeschlossen worden. Im Februar des Jahres führte eine Sturmflut, wie auch an vielen anderen am Wasser gelegenen Orten, zu Schäden an dem gerade fertiggestellten Weg. Trotz der mit der Baumaßnahme bereits vorgenommenen Erhöhung des Geländes um 2 m wurde der asphaltierte Weg an zwei Stellen unterspült. In der kurzen Zeit nach der Fertigstellung konnte sich das Bauwerk nicht ausreichend setzen und sich der Pflanzenbewuchs nicht genug festigen. Mittlerweile wurde der Weg wieder in Stand gesetzt und die Sicherung des Ufers durch weitere Winkelstützen und Steinschüttungen noch einmal zusätzlich verstärkt.

4. Rückbau des alten Parkplatzes am Ende des Grenzweges

Der Bebauungsplan sieht im Bereich des alten Parkplatzes am Elbufer eine attraktive Grünfläche vor, durch die auch der aus Hamburg kommende Elbhochuferweg über das Gelände des BusinessParks weitergeführt werden soll (siehe **Anlage 1 Parkplatz**). Bei dem Rückbau des Parkplatzes ist zu berücksichtigen, dass gemäß Sanierungsplan auch nach dem Umbau eine Versiegelung der Fläche weiterhin gewährleistet bleiben muss. Mit der Baumaßnahme wurde das Unternehmen E. A. Meinert Straßen- und Tiefbau aus Seestermühe beauftragt. Die Arbeiten haben im Juli 2022 begonnen.

Zur Gestaltung der ebenfalls im Bebauungsplan vorgesehenen, aber noch nicht abschließend hergerichteten Freiflächen auf dem Hauptgelände, dazu zählen insbesondere die Grünflächenzüge parallel zur Grundstücksgrenze am Kraftwerk und am Grenzweg, wird derzeit ein Konzept erarbeitet.

5. Bebauungsplanänderung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 88 „BusinessPark Elbufer“ 1. Änderung war bereits in der Sitzung des Rates am 16.12.2019 getroffen worden. Bekanntlich waren Klagen gegen den Bebauungsplan eingereicht worden. Deren Rücknahme durch die Kläger konnte nun nach langen Verhandlungen im Januar 2022 erwirkt werden. Damit liegt nun endlich ein unanfechtbarer Bebauungsplan vor. Dieser und die damit verbundene Planungssicherheit ist für viele Investoren erst die Voraussetzung für ein ernsthaftes Interesse an den Flächen im BusinessPark Elbufer.

6. Aktuelle Bauvorhaben

„Elbcubes“

Die allgemeine Situation im Bauwesen hat sich seit Anfang des Jahres rapide verschlechtert. Massive Kostensteigerungen, eine schwierige Beschaffungssituation und eine beträchtliche Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen haben zu vielen Unwägbarkeiten für Investitionsvorhaben geführt. Der Bauherr der Elbcubes hält neben den ökologischen Aspekten daher auch vor diesem Hintergrund einen Verzicht auf die Glasfassade für die noch herzustellenden vier Gebäude der Elbcubes und stattdessen die Verwendung einer Lochfassade für erforderlich. Gleichzeitig soll die Fassade des Erweiterungsbaus an diese neue Fassadengestaltung angepasst werden. Darüber hinaus strebt der Investor eine Aufstockung der zwei viergeschossigen Elbcubes auf fünf Geschosse an (siehe **Anlage 2 Elbcubes und Erweiterung**). Durch die damit verbundene zusätzliche Nutzfläche und aufgrund von Synergien durch den Bau von vier gleichartigen Gebäuden ließe sich die Wirtschaftlichkeit des ganzen Vorhabens verbessern. Der Rat stimmte in seiner Sitzung vom 19.05. allerdings nur den Fassadenänderungen zu und lehnte die Erhöhung der zwei Gebäude ab.

„Xpress Seals“

Die Baumaßnahme des Hamburger Unternehmens Xpress Seals mit ca. 3.000 m² Hallenfläche und ca. 800 m² Büronutzung schreitet voran (siehe **Anlage 3 Xpress Seals**). Das Richtfest findet Ende August diesen Jahres statt.

7. Anfragen von Interessenten

Wie oben bereits erwähnt hat sich das Umfeld für Investitionen für Neubauten von Unternehmen sehr verschlechtert. Corona, langfristig gestörte Lieferketten, Rohstoffmangel, explodierende Rohstoffkosten, der Fachkräftemangel, der Ukrainekrieg, gestiegene Bauzinsen sowie eine für den Herbst prognostizierte Inflationsrate von 8-10 % sorgen für eine beträchtliche Zurückhaltung bei Betrieben, die Pläne für eine Expansion hegen. Es ist damit zu rechnen, dass sich die Vermarktungsbemühungen für Gewerbeflächen vor diesem Hintergrund zwangsläufig verzögern werden. Nichtsdestotrotz gibt es Interessenten, die aktuell für einzelne Flächen im BusinessPark Elbufer eine Entwurfsplanung entwickeln. Diese Planungen werden den Gremien zu gegebener Zeit im Detail vorgestellt.

Für die in der **Anlage 4 Interessenten** hellblau gekennzeichneten Flächen Nr. 1 bis 3 interessieren sich aktuell drei Unternehmen. Die Fläche 1 wird weiterhin von einem Unternehmen aus einer Nachbarkommune überplant, auch wenn sich die Planungen weiter hinziehen. Die Wirtschaftsförderung stellte eine erste Entwurfsplanung zuletzt am 9.12.2021 im Beirat zum BusinessPark Elbufer vor. Der HFA bestätigte in seiner Sitzung vom 14.03.2022 das Verhandlungsmandat für einen Verkauf. Für Fläche 2 interessiert sich ein Wedeler Unternehmen, das gerade eine erste Entwurfsplanung von einem Architektenbüro entwickeln lässt. Fläche 3 hat ein Unternehmen im Hamburger Westen in den Fokus genommen. Das Unternehmen möchte expandieren, findet aber an seinem aktuellen Standort in Hamburg keine geeigneten Flächen mehr. Darüber hinaus hat ein Projektentwickler aus Frankfurt, der ein Projekt in den Baufeldern GE 5 (ca. 3.000 m²), GE 7 (ca. 7.000 m²) und im Süden von GE 3 (auf ca. 7.000 m²) plant, sein Interesse noch nicht endgültig zurückgezogen. Die ersten Entwurfsplanungen sind bereits im letzten Jahr in einer gemeinsamen Sitzung Mitglieder*innen des HFA und des PLA vorgestellt worden. Vor dem aktuellen wirtschaftlichen Hintergrund räumt die Verwaltung einer Realisierung des Vorhabens derzeit jedoch keine großen Chancen ein.

Bekanntlich erwägt der Kreis Pinneberg den Bau eines Gründer- und Technologiezentrums (GTZ). Dazu wurde ein Interessensbekundungsverfahren gestartet, in dem sich die Kommunen, die sich ein GTZ an ihrem Standort vorstellen können, bewerben können. Die Bewerbungen der Kommunen sollen auch geeignete freie Flächen in den Standortkommunen aufzeigen. Auf diesen Flächen soll sowohl der Bau als auch eine mögliche Erweiterung des GTZ realisierbar sein. Darüber hinaus sollten Flächen für spätere Ausgründungen bereitstehen. Potentiell hierfür verfügbare Flächen sind im Plan **Anlage 4 Interessenten** violett gekennzeichnet (GE 1 und GE 2). Für die Abgabe eines Angebotes der Stadt Wedel wird den politischen Gremien der Stadt eine separate Beschlussvorlage im August (HFA) und September (Rat) zur Beratung vorgelegt.

Anlage/n

- 1 Anlage 1 Parkplatz
- 2 Anlage 2 Elbcubes und Erweiterung
- 3 Anlage 3 Xpress Seals
- 4 Anlage 4 Plan Interessenten