

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

Geschäftszeichen 0-15	Datum 01.10.2025	MV/2025/103
--------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Haupt- und Finanzausschuss	Kenntnisnahme	03.11.2025

Sachstandsbericht zum BusinessPark Elbufer 2025

Inhalt der Mitteilung:

Mit dieser Mitteilung möchte die Verwaltung über den aktuellen Stand der Revitalisierung des BusinessPark Elbufer in 2025 berichten.

Öffentliche Infrastruktur

Der Bebauungsplan Nr. 88 1. Änderung „BusinessPark Elbufer“ sieht im städtischen Gewerbegebiet an der Elbe ca. 122.000 m² Verkaufsfläche für gewerbliche Ansiedlungen vor. Darüber hinaus sind ca. 36.000 m² Straßenflächen und ca. 59.000 m² Grünflächen geplant (siehe Anlage 1). Die Straßenflächen und die Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits hergestellt worden. Von den vorgesehenen Grünflächen wurden bereits der alte Werkhafen („ehemals „Schnalles Hafen“) und der alte Parkplatz hergestellt (siehe Anlagen 2 und 3). Diese Grünflächen werden von den Wedelerinnen und Wedelern und anderen Besuchern aufgrund ihrer reizvollen Lage an der Elbe und ihrer schönen Gestaltung sehr gut angenommen. Diese Grünflächen haben zu einer Aufwertung des gesamten Gewerbegebietes geführt.

Der südwestliche Grünbereich, südlich des siebengeschossigen Elbcubes gelegen, der sich an den Wanderweg an der Elbe anschließt, soll in Kürze hergestellt werden. Eine Planung und deren Ausschreibung ist bereits erfolgt. Mit dem Beginn der Baumaßnahmen in Form einer „Aussichtsterrasse“ soll noch in diesem Jahr begonnen werden. Der Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer“ sieht noch eine westlich entlang der Grenze zum Kraftwerksgrundstücks gelegene Grünfläche vor, die später den Geh- und Radweg aus Hamburg kommend über das Grundstück weiterführen soll. Darüber hinaus ist auch der Rückbau des „Grenzweges“, als alte Erschließung des Mineralölwerkes, zu einer Grünfläche vorzunehmen. Auch gibt es noch zwei kleinere im Bebauungsplan verzeichnete, von Ost nach West verlaufende, Grünspangen, mit der deren Fertigstellung aber erst nach einer weiteren Entwicklung der Gewerbeflächen begonnen werden soll. Die Gesamtplanung der damit verbundenen Maßnahmen dauert an. Eine beantragte Förderung dieser Maßnahmen mit Bundesmitteln aus einem Programm zur Umstellung kommunaler Grünflächen auf den Klimawandel, war beantragt aber leider nicht bewilligt worden.

Sanierungsmaßnahmen

Gemäß dem Sanierungsplan und dessen Verbindlichkeitserklärungen der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg hatte die Stadt auf dem Grundstück ein umfassender Bodenaustausch bis in 1,80 m Tiefe unter der zukünftigen Nutzerebene durchzuführen. Dieser war bereits 2013 abgeschlossen worden. Weiterhin ist eine Sanierung des ersten Grundwasserleiters in etwa 6 m Tiefe erforderlich. Diese war schon von der Vorbesitzerin, der ExxonMobil, begonnen worden und wird auch noch bis auf Weiteres in einer dafür vorgesehenen Grundwasserreinigungsanlage auf dem Grundstück erfolgen. Darüber hinaus ist noch ein Monitoring des zweiten ebenfalls noch belasteten Grundwasserleiters durchzuführen, der sich in etwa 12 m Tiefe befindet.

Alle Sanierungsmaßnahmen werden laufend und umfassend dokumentiert und in zusammenfassenden Berichten der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg zur Verfügung gestellt. In Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde ist das bisher übliche Berichtswesen in Umfang und Taktung nicht mehr erforderlich. Die Berichtszeiträume sind nun von Quartalsberichten auf Halbjahres umgestellt worden. Damit konnte der Aufwand und auch Kosten reduziert werden.

Aktuelle Bauvorhaben und Flächenanfragen

„Projekt Elbcubes“

Der Eigentümer des Grundstücks Elbring 10 hat einen siebengeschossigen Büroturm erstellt. Zwei

weitere fünfgeschossige Bürotürme sind in Planung (siehe Anlage 4). Die Baugenehmigungen liegen bereits vor. Leider erschwert auch weiterhin die aktuell schwierige Wirtschaftslage und die insbesondere nach der Corona-Pandemie ganz allgemein gesunkene Nachfrage nach Büroflächen die weitere bauliche Entwicklung auf dem Grundstück.

Parzellierung einer ca. 9.600 m² großen Teilfläche

Eine ca. 9.600 m² große Teilfläche in GE 6, nördlich des Grundstücks von Fa. Xpress Seals, war lange Zeit für eine Erweiterung eines Produktionsunternehmens aus einer Nachbarkommune reserviert gewesen. Diesem waren die bis dato nur angemieteten Gebäude zu klein geworden. Die Planungen für eine Bebauung der Fläche waren bereits weit fortgeschritten, als es dann zu einer Veränderung in der Eigentümergemeinschaft des Unternehmens kam. In deren Folge schied ein Teil der bisherigen Eigentümer aus dem Unternehmen aus und es kam zu einer Umfirmierung des Unternehmens. In dessen Folge entschieden sich die neuen Eigentümer aus Kostengründen gegen einen Neubau und haben sich mittlerweile ein größeres Bestandsgebäude in der alten Standortkommune zur Miete gesucht.

In der Vergangenheit hatte es auch immer mal wieder Anfragen von Unternehmen nach kleinen Flächen (ca. 1.500 bis 2.000 m²) gegeben. Diese konnte bisher nicht bedient werden. Die Grundstückstiefen im BusinessPark Elbufer sind mit 80 bis 100 m sehr groß, so dass sich nutzbare Flächen erst ab einer Grundstücksgröße von ca. 4.000 m² realisieren lassen. Um auch der Nachfrage kleinerer Betriebe nach kleinen Flächen gerecht werden zu können, ist für die oben genannte Fläche auch eine Parzellierung -beispielhaft mit vier kleineren Flächen- angedacht worden (siehe Anlage 5). Die Wirtschaftsförderung führt aktuell Gespräche mit mehreren kleineren Unternehmen, u.a. auch mit Handwerksbetrieben, um deren Ansiedlung auf dieser Fläche zu ermöglichen.

Firma Büttner Sicherheitstechnik aus Hamburg

Die Fa. C.D. Büttner Sicherheitstechnik entwickelt und vertreibt Sicherheitstechnik jeder Art. Zu den Kunden gehören u.a. auch alle Mineralölunternehmen mit ihren Tankstellen, aber auch Polizeibehörden. In Hamburg und in Wedel beschäftigt man insgesamt 80 Mitarbeitende. In allen Niederlassungen zusammen arbeiten mehr als 300 Mitarbeiter. Der Firmensitz befindet sich derzeit noch in der Sülldorfer Landstraße 248. Bereits vor Jahren hatte man in Wedel im Langenkamp 16 a ein städtisches Gewerbegrundstück gekauft und bebaut. Nun benötigt man jedoch weitere Flächen und wird im BusinessPark Elbufer neu bauen. Dort hat man eine ca. 2.500 m² große Teilfläche überplant (siehe Anlage 6). Der Baubeginn war im Juli des Jahres.

Projekt für 15.000 m² in GE 6 Nord

Ein Hamburger Unternehmen, das seit längerer Zeit seinen Sitz in angemieteten Gebäuden im Hamburger Westen hat, die jedoch keine Expansion ermöglichen, interessiert sich für eine ca. 15.000 m² große Teilfläche im Norden von GE 6 (siehe Anlage 7 und 8). Dort plant man für ca. 110 Mitarbeitende Produktions- Konstruktions- und Logistikflächen. Die Auftragslage des Unternehmens ist gut. Insbesondere die Nachfrage für die Wartung und die Instandsetzung („Refit“) von bestehenden Anlagen hält ungebrochen an. Dennoch haben sich die Bauplanungen aufgrund des schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeldes in die Zukunft verschoben. Es wird nun erst ein Bau in 2027 anvisiert.

DHL Zustellzentrum

Die Deutsche Post sucht weiterhin einen neuen Standort für einen Zustellstützpunkt in Wedel. Der Mietvertrag für den bisherigen Standort in der Bahnhofstraße läuft demnächst aus. Es war in der Vergangenheit auch schon einmal erwogen worden, im BusinessPark Elbufer zu bauen. Wie man der örtlichen Presse schon entnehmen konnte, überplant die DHL aktuell das ehemalige Possehl-Gelände an der Rissener Straße 140. Mit Ergebnissen ist Ende des Jahres zu rechnen.

Gründer- und Technologiezentrum (GTZ) des Kreises Pinneberg

Am 09.09.2025 fand im Kreishaus in Elmshorn eine gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft, Regionalentwicklung und Verkehr des Kreises Pinneberg und des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Wedel statt. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises, die WEP GmbH, stellte dabei den aktuellen Sachstand zu den Überlegungen eines Gründer- und Technologiezentrums (GTZ) des Kreises Pinneberg in Wedel vor. Das bisherige Konzept hatte eine „Besitzgesellschaft“ mit den Eigentümern Kreis Pinneberg, WEP und Stadt Wedel vorgesehen, die ein GTZ bauen und an eine „Betriebsgesellschaft“ mit der WEP verpachten sollte. Diese Betriebsgesellschaft wäre dann für das eigentliche Management des GTZ mit einem Flächenangebot für Startups, Forschungs- und Entwicklungsabteilungen und kleineren mittelständischen Unternehmen (KMU) verantwortlich gewesen. Leider haben erst kürzlich abgeschlossene Beratungen mit einer Unternehmensberatung eine Steuerproblematik offenbart, die dazu führen würde, dass die WEP bei diesem Modell ihre aktuell noch bestehende Steuerbefreiung verlieren würde. Damit wäre sehr beträchtliche Kosten verbunden. Aufgrund dieser Erkenntnisse und der damit verbundenen finanziellen Risiken sollen nun alternative Betriebsmodelle näher untersucht werden. Die Gespräche der Stadt mit der WEP dauern an.

Sonstige Flächenanfragen

Die gesamtwirtschaftliche Lage, die vielen globalen Krisen und der Reformstau verschlechtern das aktuelle Investitionsklima der Unternehmen. Dies ist auch an der Anzahl und Art der Flächenanfragen in Wedel abzulesen. Lag die Zahl der Flächenanfragen zwischen 2018 und 2021 noch im Schnitt bei 60 bis 70 Anfragen pro Jahr. Sind die Anfragen zwischen 2022 und 2025 auf ca. 40 bis 50 gesunken. Dieser Anfragerückgang wird aber auch in den Nachbarkommunen registriert. Der Schwerpunkt der verbliebenen Anfragen liegt dabei aktuell im Bereich von Großbatteriestandorten und Rechenzentren/Datacenter.

Aber auch auf privaten Gewerbeflächen gibt es durchaus Entwicklungen, die optimistisch stimmen. Neben den Planungen der DHL für ein Verteilerzentrum auf der Industriebrache in der Rissener Straße 140 werden auf dem Grundstück von Xella/„Ytong“ in der Industriestraße 60 aktuell Gewerbeflächen in der Größe von 3.500 m² bis 31.000 m² entwickelt. In den ehemaligen Räumen von Kröger-Druck in der Industriestraße 21 expandiert das Wedeler Unternehmen WDI AG und es wird eine Elektro-Kart-Rennbahn realisiert, die ein echtes Highlight für die Freizeitgestaltung im ganzen Hamburger Westen werden könnte.

Anlage/n

- 1 Anlage 1 Flächenzusammensetzung B-Plan 88 1. Ä
- 2 Anlage 2 Plan Hafen nach Fertigstellung
- 3 Anlage 3 Grünfläche Parkplatz
- 4 Anlage 4 Elbcubes
- 5 Anlage 5 Parzellierung in GE 6
- 6 Anlage 6 Perspektive Büttner
- 7 Anlage 7 Plan 16.000 qm
- 8 Anlage 8 Ansicht GE 6 Nord