

# MARKT- UND STANDORTANALYSE GEWERBEGEBIET FISCHBEKER REETHEN



QUELLE: IBA HAMBURG (2021).

HAMBURG, JUNI 2021

# INHALT

- 1 EINFÜHRUNG
- 2 STANDORTANALYSE
- 3 MARKTANALYSE
- 4 WETTBEWERBSANALYSE
- 5 IMPLIKATIONEN NUTZUNGSKONZEPT
- 6 EINSCHÄTZUNG VERMARKTUNG
- 7 NUTZUNGSKONZEPTION
- 8 ZUSAMMENFASSUNG

# 1 EINFÜHRUNG

## AUSGANGSSITUATION UND AUFGABE

Untersuchungsgegenstand ist ein in der Planung befindliches, rund 10 ha großes Gewerbegebiet im Hamburger Stadtteil Neugraben-Fischbek. Das Gebiet ist Bestandteil des neuen Stadtquartiers „Fischbeker Reethen“, in dem neben Wohnungen auch Arbeitsstätten entstehen sollen.

Das Gewerbegebiet befindet sich südlich der Bahntrasse. Entlang der zukünftigen Sophie-Scholl-Straße sieht der Bebauungsplan die Ausweisung eines MU-Gebietes (Urbanes Gebiet) vor, in dem Mischformen von Wohnen und Gewerbe möglich sind. Die publikumsbezogenen Erdgeschosszonen des MU-Gebietes markieren dabei den räumlichen Übergang zwischen Wohn- und Gewerbegebiet.

Vor diesem Hintergrund hat die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation der Freien und Hansestadt Hamburg Georg Consulting mit der Erstellung einer Markt- und Standortanalyse für die geplanten Gewerbeflächen an den „Fischbeker Reethen“ beauftragt. Im Rahmen des Gutachtens, sollen neben einer Bewertung der Makro- und Mikrolage sowie der Umfeldbedingungen, auch Fragestellungen zum Abbau von Entwicklungshemmnissen, zur Formulierung von Standortperspektiven sowie zu regionalökonomischen Schlussfolgerungen bearbeitet werden.

Im Ergebnis der Markt- und Standortanalyse steht ein umsetzungsfähiges grobes Nutzungskonzept sowie eine zielführende Vermarktungsstrategie. Darüber hinaus werden verschiedene Möglichkeiten der Quartiersgestaltung erarbeitet und gegeneinander abgewogen.

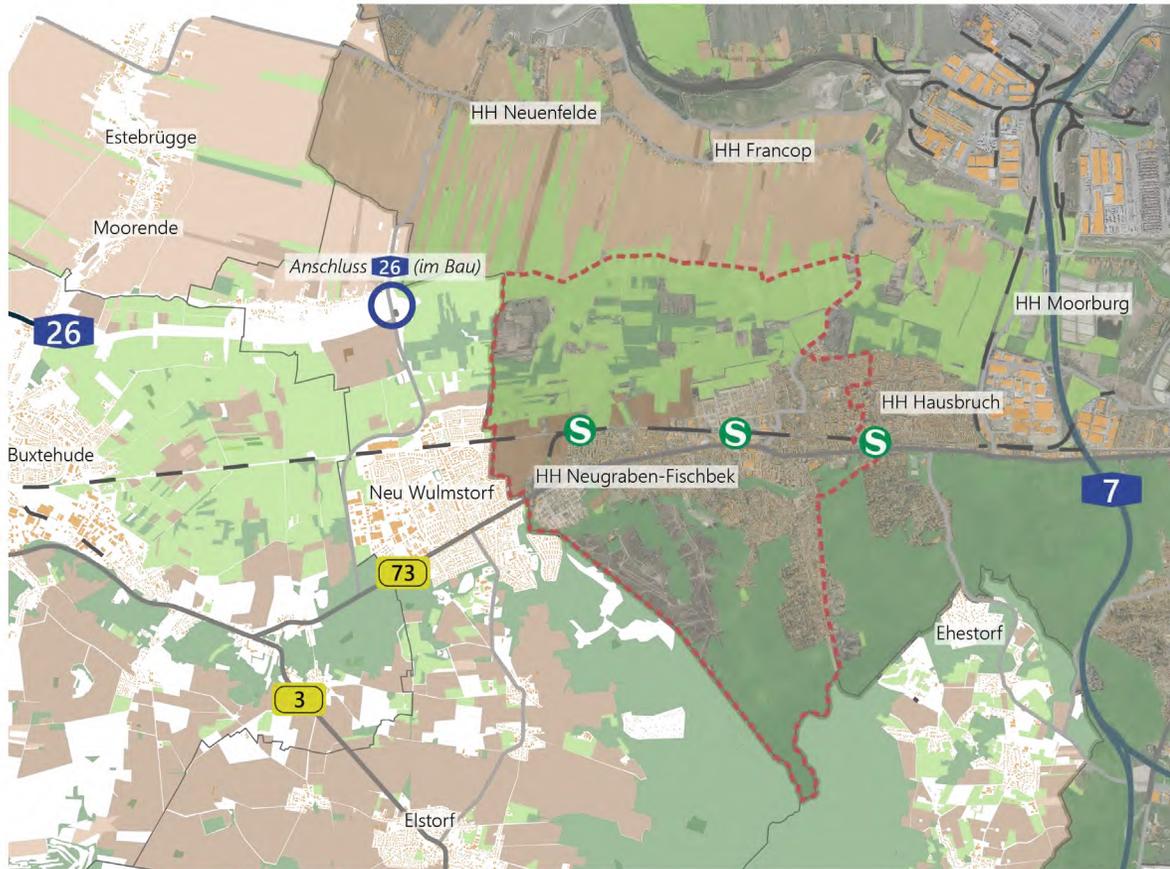
# INHALT

- 1 EINFÜHRUNG
- 2 STANDORTANALYSE
- 3 MARKTANALYSE
- 4 WETTBEWERBSANALYSE
- 5 IMPLIKATIONEN NUTZUNGSKONZEPT
- 6 EINSCHÄTZUNG VERMARKTUNG
- 7 NUTZUNGSKONZEPTION
- 8 ZUSAMMENFASSUNG

# 2 STANDORTANALYSE

## MAKROLAGE

### STANDORT NEUGRABEN-FISCHBEK



QUELLEN: GEOPORTAL HAMBURG (2021); OSM (2021); GEORG CONSULTING (2021).

Der Stadtteil Neugraben-Fischbek befindet sich im Westen des Bezirks Harburg, grenzt unmittelbar an die niedersächsische Kommune Neu Wulmstorf und ist über das S-Bahn-Netz und das HVV-Netz in den regionalen ÖPNV integriert. Generell wird der Bezirk Harburg als „Industriestandort ohne Einschränkungen“ wahrgenommen.

Über die B 73 ist der Stadtteil Neugraben-Fischbek an das regionale Straßenverkehrsnetz angebunden. Die B 73 gilt als stark stauegefährdet. Die nächstgelegenen Anschlussstellen an die A 7 sind nicht ortsdurchfahrtsfrei erreichbar. Das gilt auch für aktuellen und die zukünftigen Anschlussstellen an die A 26.

Damit dürfte sich eine Ansiedlung von transportaffinen Unternehmen (Logistik mit hoher Umschlagsintensität und/oder produzierende Unternehmen mit hoher Transportintensität) nahezu ausschließen.

# 2 STANDORTANALYSE

## MIKROLAGE I

### STANDORTBEREICH FISCHBEKER REETHEN



QUELLEN: FREIE UND HANSESTADT HAMBURG (2021); GEORG CONSULTING (2021).

Das geplante Quartier „Fischbeker Reethen“ befindet sich außerhalb des Stadtteilzentrums Neugraben-Fischbek und somit direkt an der Grenze zwischen Hamburg und Niedersachsen. Das Umfeld ist hauptsächlich durch Wohnnutzungen geprägt. In direkter Nachbarschaft entstand in den letzten Jahren unter der Leitung der IBA Hamburg das Quartier „Fischbeker Heidbrook“ auf einem ehemaligen Kasernen-Gelände.

Grundsätzlich wird der Stadtteil Neugraben-Fischbek vorzugsweise als Wohnstandort wahrgenommen, der sich am „Rande“ Harburgs befindet. Dieser Charakter wird beispielsweise durch die nahegelegene Fischbeker Heide und andere Biotop- und Naherholungsräume verstärkt, die eine zusätzliche Qualität der Mikrolage darstellen.

# 2 STANDORTANALYSE

## MIKROLAGE II

### GEWERBEGEBIET FISCHBEKER REETHEN



QUELLEN: FREIE UND HANSESTADT HAMBURG (2021); GEORG CONSULTING (2021).

Im Rahmen des NF 67 ist nach dem Entwurf des Büros KCAP der Bau eines GE-Riegels entlang der Bahntrasse vorgesehen. Südlich des Gewerberiegels ist ein MU-Riegel mit zwei- bis viergeschossiger Bebauung vorgesehen, der die gewerblichen Nutzungen in Richtung der angrenzenden Wohnbebauung abschirmt. Der GE-Riegel wird über den östlichen Quartierseingang erschlossen, der in die Gewerbestraße mündet.

Südlich des MU-Riegels verläuft künftig die Sophie-Scholl-Straße. Die quer verlaufenden Grünfinger ermöglichen eine zusätzliche Feinerschließung für Fußgänger und Fahrradfahrer. Die Kombination von Wohnen und Gewerbe mit der vergleichsweise neuen BauNVO-Kategorie des Urbanen Gebiets (MU) ermöglicht neue und innovative Nutzungsmischungen innerhalb kompakter Siedlungsstrukturen. So besteht beispielsweise für ansässige Unternehmen die Möglichkeit, im MU-Riegel Betriebswohnungen für ihre Beschäftigten zu realisieren.

# 2 STANDORTANALYSE

## FLÄCHENANGEBOT „FISCHBEKER REETHEN“

GEMÄß BEBAUUNGSPLAN NF67

Auf Basis des Bebauungsplans NF67 wurden die Fläche der für Gewerbeansiedlungen vorgesehenen Baufelder näherungsweise gemessen. Ebenso wurde die dargestellte Bebauung der MU Ausweisung grob vermessen, um einen Richtwert der projektierten Bruttogeschossfläche zu erhalten. Diese Flächenangaben sind für Einschätzung einer Vermarktungsperspektive für den Standort „Fischbeker Reethen“ von grundlegender Bedeutung.

- Insgesamt umfasst das GE-Gebiet entlang der Gewerbestraße eine Brutto-Fläche von ca. 10,0 ha. Davon entfallen gemäß einer groben Messung rund 2,0 ha auf Erschließungs- und Grünflächen. Somit verbleiben rund 8,0 ha als Netto-Baulandfläche.
- Das MU-Gebiet des NF67 umfasst gemäß einer groben Messung unter Einbeziehung der im B-Plan vermerkten Geschosshöhen Baukörper mit einer Gesamt-BGF von rund 97.000 qm. Abzüglich einer geschätzten inneren Erschließung von 15,0 Prozent ergeben sich rund 82.500 qm, von denen laut Auskunft der Auftraggeber rund 1/3 als Büroflächen genutzt werden sollen. Demnach ergibt sich für den Standort „Fischbeker Reethen“ eine projektierte Bürofläche in der Größenordnung von rund 24.800 qm.
- Auf Basis der überbauten Fläche und einer geschätzten inneren Erschließung von 15,0 Prozent, ergibt sich für das MU-Gebiet eine Erdgeschossfläche von rund 24.600 qm, die sowohl als Wohnfläche genutzt, als auch mit verschiedenen publikumsbezogenen Nutzungen (Büros mit direktem Kundenverkehr, Dienstleister, Nahversorger, Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe innerhalb der Lärmtoleranzen des MU, soziale Infrastruktur) bespielt werden kann.

# 2 STANDORTANALYSE

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN

GEMÄß VERORDNUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NF67

Im Rahmen des Bebauungsplans NF 67 wurden umfassende Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien für das Gewerbegebiet erlassen. Nachfolgend sind einige der zentralen Vorschriften aufgelistet:

- Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungswesens, Spielhallen, Wettbüros, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen sind unzulässig.
- Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausgeschlossen.
- Dächer sind als Flachdächer (max. 20 Grad Neigung) auszubilden und auf mindestens 70 Prozent der Dachfläche extensiv zu begrünen. Zusätzlich sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf mindestens 30 Prozent der Dachfläche zu installieren.
- Der Durchgrünungsanteil der Grundstücke muss mindestens 20 Prozent betragen, diese Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Fassadenabschnitte von mehr als 5 Metern Breite sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Die Beleuchtung der Nordfassaden des GE-Riegels sowie eine sonstige Beleuchtung mit Reflexion oder Abstrahlung in das EU-Vogelschutzgebiet ist unzulässig.
- Anfallendes Niederschlagswasser ist in den Bereichen MU 1, GE 1 und GE 2 auf den privaten Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird.
- Die Fassaden der Gebäude sind in hell- bis dunkelgrauen Farbtönen auszuführen.
- Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur in Form von als Einzelbuchstaben ausgebildeten Schriftzügen mit einer Gesamthöhe von höchstens 1 m und einer Gesamtlänge von höchstens 6 m zulässig. Firmenlogos sind in Ausnahmefällen zulässig, dürfen jedoch fassadenwirksame Architekturteile nicht überdecken.

# 2 STANDORTANALYSE

## FAZIT

Insgesamt ist der Standortbereich Neugraben-Fischbek auf Makroebene gut angebunden. Als **Stärke ist hier vor allem die S-Bahn Anbindung** hervorzuheben. Auch die A7 sowie die zukünftige Anschlussstelle der A26 bei Neu Wulmstorf ist relativ schnell erreichbar. Der Bezirk Harburg hat innerhalb Hamburgs eine **lange Tradition als Industrie- und Gewerbestandort**.

Der Stadtteil Neugraben-Fischbek wurde in den letzten Jahren zunehmend als Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität ausgebaut. Mit dem neuen Quartier „Fischbeker Reethen“ entsteht in den kommenden Jahren unter Leitung der IBA Hamburg ein **gemischtes Quartier mit ca. 2.300 Wohneinheiten und 65.000 qm BGF** für Betriebe und Unternehmen. Sogenannte „nature-based-solutions“ tragen im neuen Quartier zu einem innovativem Miteinander von Lebens- und Arbeitswelten bei. Eine wesentliche Rolle spielt dabei auch der Einsatz des Flächentyps **„Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO**, der durch höhere Lärmtoleranzen eine intensivere Nutzungsmischung, insbesondere von Wohnen und Gewerbe, ermöglicht.

Auf der Mikroebene zeigen sich auch Nachteile der Lage. Der Standortbereich „Fischbeker Reethen“ ist von der Autobahn aus **nicht ortsdurchfahrtsfrei erreichbar**, was für produzierendes Gewerbe mit vor- und nachgeschalteten Lieferprozessen ein Ansiedlungshemmnis darstellen könnte. Im Rahmen des B-Plans NF67 sind zukünftige Ansiedlungen bereits **an relativ hohe Auflagen hinsichtlich der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke** geknüpft.

# INHALT

- 1 EINFÜHRUNG
- 2 STANDORTANALYSE
- 3 MARKTANALYSE
- 4 WETTBEWERBSANALYSE
- 5 IMPLIKATIONEN NUTZUNGSKONZEPT
- 6 EINSCHÄTZUNG VERMARKTUNG
- 7 NUTZUNGSKONZEPTION
- 8 ZUSAMMENFASSUNG

# 3 MARKTANALYSE

## WAHL BETRACHTUNGSRAUM

Der erweiterte Betrachtungsraum besteht aus ausgewählten Kommunen der niedersächsischen Landkreise Harburg (alle Einheitsgemeinden sowie die Samtgemeinden Elbmarsch, Hanstedt, Hollenstedt, Jesteburg, Salzhausen und Tostedt) und Stade (die Einheitsgemeinden Buxtehude, Jork und Stade, sowie die Samtgemeinden Apensen, Horneburg und Lühe). Des Weiteren sind Teile des Hamburger Bezirks Harburg Gegenstand der Betrachtungen (Harburg, Hausbruch, Heimfeld, Moorburg, Neugraben-Fischbek, Neuland, Sinstorf).

Für die Marktanalyse wurde das Vermarktungsgeschehen für unbebautes Gewerbebauland im Zeitraum 2015-2019 analysiert. Dabei wurden neben der Zahl der Kauffälle und dem Flächenumsatz pro Jahr und Kauffall auch die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter berechnet. Dabei ist zu beachten, dass Gutachterausschüsse lediglich notariell beglaubigte Kauffälle erfassen, weshalb mit der dargestellte Flächenkulisse kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden kann.

Generell vermitteln die der Marktanalyse zugrunde liegenden Flächenumsätze nur einen groben Eindruck des tatsächlichen Marktgeschehens und können durch örtliche Besonderheiten verzerrt sein. So ist beispielsweise ein niedriger Flächenumsatz nicht zwangsläufig auf eine niedrige Nachfrage zurückzuführen, sondern kann auch eine knappe Angebotssituation am Standort widerspiegeln. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass der Flächenumsatz von Standorten in Autobahnnähe und größere Kommunen durch Logistikstandorte und großflächige Einzelhandelsstandorte beeinflusst wird.

# 3 MARKTANALYSE

## BETRACHTUNGSRAUM - MARKTDYNAMIK

DATEN DER GUTACHTERAUSSCHÜSSE ZU KAUFFÄLLEN VON UNBEBAUTEM GEWERBEBEAULAND, 2015-2019

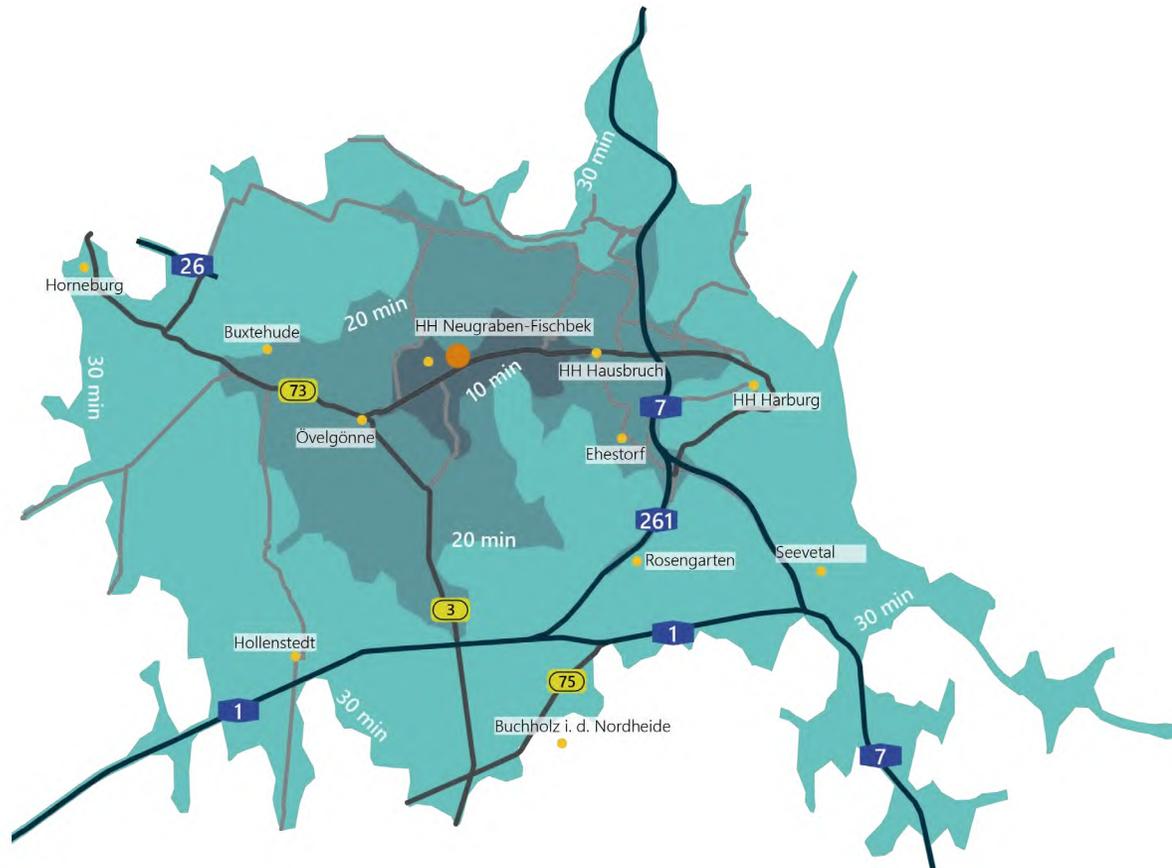
Gemeinde/Stadtteil	Gewerbesteuerhebesätze	Kauffälle 2015-2019	Flächenumsatz 2015-2019	Ø Flächenumsatz pro Jahr	Ø Flächenumsatz pro Kauffall	Ø Kaufpreis/qm
	Prozent	Anzahl	Hektar	Hektar	Hektar	EUR
Stade	420	17	9,93	1,99	0,58	38,98
Buxtehude	410	18	7,23	1,45	0,40	64,94
Jork	420	11	6,52	1,30	0,59	37,37
Samtgemeinde Apensen	400-450	12	5,26	1,05	0,44	38,20
Samtgemeinde Horneburg	410-420	4	1,14	0,23	0,29	33,63
Samtgemeinde Lühe	400-410	4	2,54	0,51	0,64	30,00
Buchholz i. d. Nordheide	400	31	50,39	10,08	1,63	64,42
Neu Wulmstorf	420	10	14,91	2,98	1,49	80,52
Rosengarten	360	5	1,76	0,35	0,35	64,20
Seevetal	390	30	29,37	5,87	0,98	85,07
Stelle	400	23	33,19	6,64	1,44	40,10
Winsen (Luhe)	380	28	20,50	4,10	0,73	53,96
Samtgemeinde Hanstedt	380-390	15	3,93	0,79	0,26	47,18
Samtgemeinde Hollenstedt	380-400	6	4,20	0,84	0,70	30,29
Samtgemeinde Jesteburg	380	1	0,33	0,07	0,33	76,48
Samtgemeinde Salzhausen	380-390	19	10,29	2,06	0,54	39,58
Samtgemeinde Tostedt	380	16	8,62	1,72	0,54	44,98
Harburg	470	4	3,59	0,72	0,90	152,63
Heimfeld	470	3	2,95	0,59	0,98	512,11
Moorburg	470	1	0,11	0,02	0,11	180,00
Sinstorf	470	2	0,71	0,14	0,36	126,30

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE LÜNEBURG/OTTERNDORF (2021); GEORG CONSULTING (2021).

# 3 MARKTANALYSE

## ERWEITERTER BETRACHTUNGSRAUM

### ERREICHBARKEITSANALYSE FISCHBEKER REETHEN



QUELLE: GEORG CONSULTING (2021).

Im Allgemeinen decken handwerkliche Betriebe und Kleingewerbe ein Geschäftsgebiet von maximal ca. 50 km um ihren Standort herum ab. Diese Distanz ist jedoch unter anderem stark abhängig vom Betriebstyp, Auftragslage, sowie der Siedlungsdichte des Geschäftsgebietes. Eine Erreichbarkeitsanalyse der Mikrolage für PKWs zeigt, dass der zukünftige Anschluss der A 26 nördlich von Neu-Wulmstorf innerhalb von 20 min erreichbar ist, jedoch nicht ortsdurchfahrtsfrei.

Der Anschluss an die A 1 sowie das Stadtzentrum HH sind innerhalb von 30 min erreichbar. Andere Standorte im Betrachtungsraum verfügen über eine vorteilhaftere Anbindung.

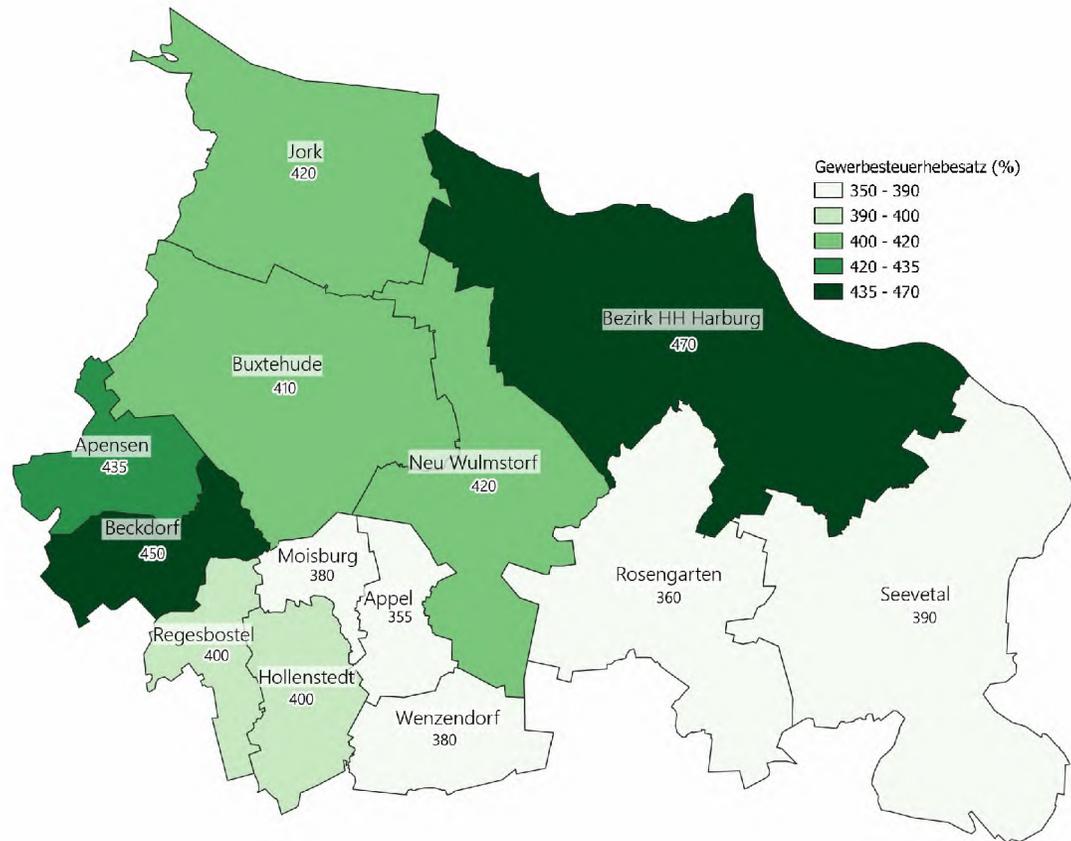
Vor diesem Hintergrund wird für Handwerk und Kleingewerbe am Standort „Fischbeker Reethen“ ein Pkw-Aktionsradius zwischen 20 und 30 min unterstellt. Standorte am Rand oder außerhalb dieses Aktionsradius werden aus den folgenden Betrachtungen ausgeschlossen.

Der eigentliche Betrachtungsraum umfasst somit den Bezirk Harburg, die Gemeinden Seevetal, Rosengarten, Neu Wulmstorf, Jork, Buxtehude, sowie die Samtgemeinden Apensen (OT Apensen, Beckdorf) und Hollenstedt (OT Appel, Hollenstedt, Moisburg, Regesbostel).

# 3 MARKTANALYSE

## VERKLEINERTER BETRACHTUNGSRAUM - RAHMENDATEN

KOMMUNALER VERGLEICH GEWERBESTEUERHEBESÄTZE (2020)



Der geringste Gewerbesteuerhebesatz im Untersuchungsraum wurde in der Samtgemeinde Hollenstedt erhoben. Im OT Appel betrug der Gewerbesteuerhebesatz in 2020 355 Prozent. Die Freie und Hansestadt Hamburg erhebt gegenwärtig den höchsten Hebesatz (470,0 %). Im Mittel liegt der Gewerbesteuerhebesatz im Bezirk Harburg 70 Prozentpunkte über den Hebesätzen im Untersuchungsraum.

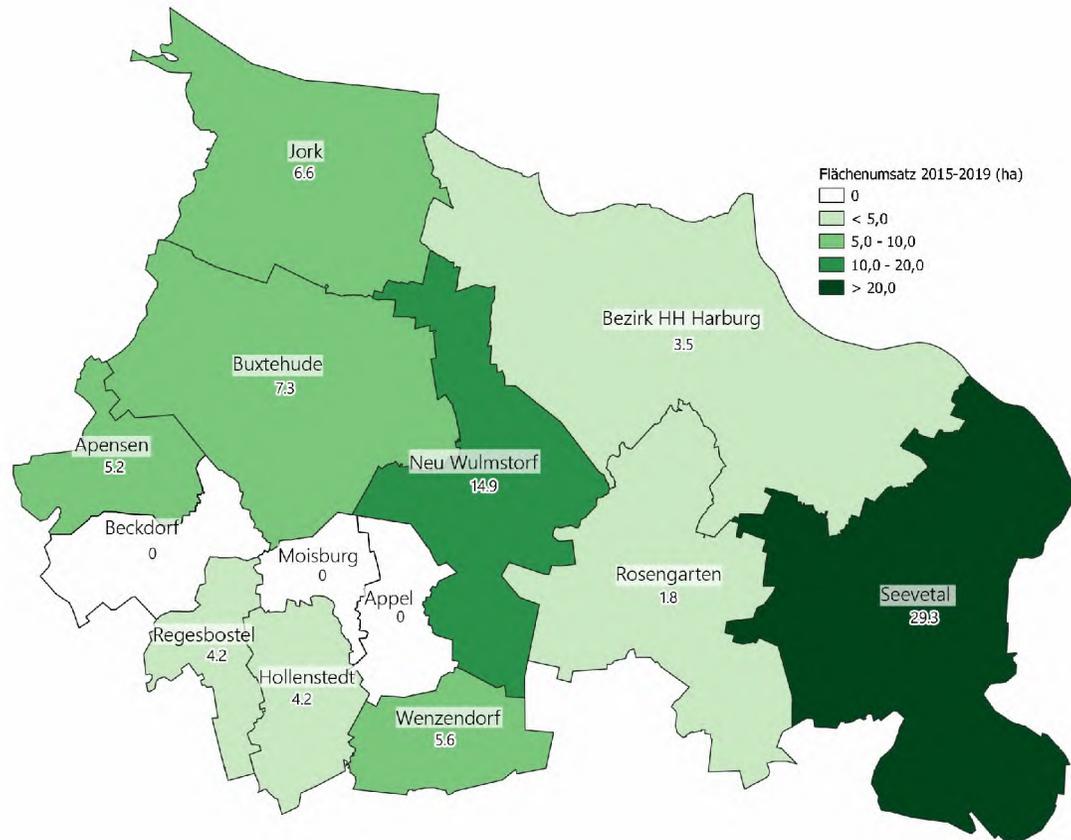
In Kombination mit einer guten Verkehrsanbindung und geeignetem Flächenangebot stellt das niedersächsische Umland für Unternehmen aufgrund der niedrigeren Gewerbesteuerhebesätze für Unternehmen eine gute Standortalternative zu Hamburg dar.

QUELLEN: STATISTISCHE ÄMTER DES BUNDES UND DER LÄNDER (2020); GEORG CONSULTING (2021).

# 3 MARKTANALYSE

## VERKLEINERTER BETRACHTUNGSRAUM - MARKTDYNAMIK

FLÄCHENUMSATZ UNBEBAUTES GEWERBEBEAULAND 2015-2019 (HA)



Innerhalb des im Zuge der Erreichbarkeitsanalyse eingegrenzten Betrachtungsraums weist die Gemeinde Seevetal im Zeitraum 2015-2019 den höchsten Umsatz an unbebautem Gewerbebauland auf, gefolgt von Neu Wulmstorf.

Insbesondere in Seevetal dürfte sich die gute Autobahnanbindung (Maschener Kreuz) positiv auf die Vermarktungsdynamik ausgewirkt haben. Im ganzen Bezirk Harburg wurden im Betrachtungszeitraum lediglich 3,5 Hektar vermarktet. Hierin drückt sich das knappe Angebot der Hansestadt Hamburg an unbebautem Gewerbebauland aus.

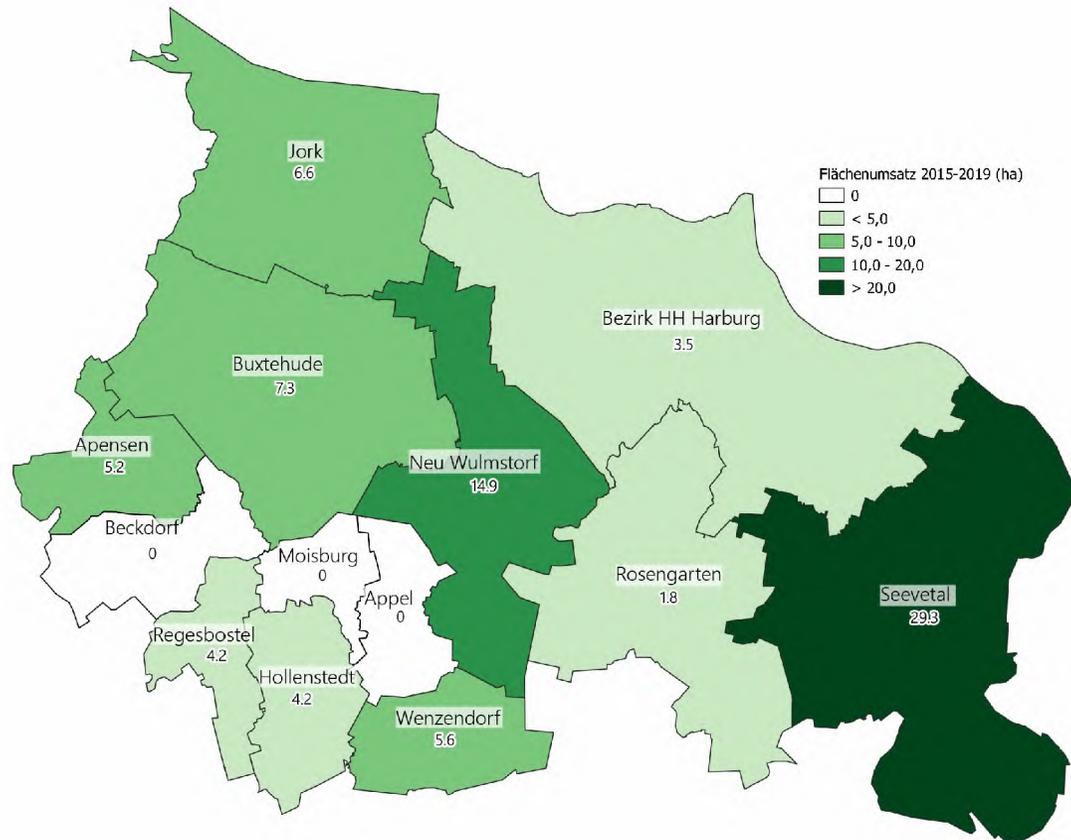
In drei Ortsteilen der Samtgemeinden Hollenstedt und Apensen wurden keinerlei Flächenumsätze registriert. In diesen Kommunen sind zudem keinerlei regional relevanten, zusammenhängenden Gewerbegebiete ausgewiesen. Die meisten Kauffälle wurden im Betrachtungszeitraum in Seevetal (30) erfasst, gefolgt von Buxtehude (18) und der Samtgemeinde Apensen (12). Seevetal wies gleichzeitig auch den höchsten Flächengesamtumsatz auf und somit auch den höchsten durchschnittlichen Flächenumsatz pro Jahr (5,87 ha).

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE LÜNEBURG/OTTERNDORF (2021); GEORG CONSULTING (2021).

# 3 MARKTANALYSE

## VERKLEINERTER BETRACHTUNGSRAUM - MARKTDYNAMIK

FLÄCHENUMSATZ UNBEBAUTES GEWERBEBEAULAND 2015-2019 (HA)



Im gesamten Betrachtungsraum betrug der Flächenumsatz pro Jahr im Schnitt 1,31 ha. Der höchste durchschnittliche Flächenumsatz pro Kauffall wurde in Neu Wulmstorf verzeichnet (1,49 ha). Im gesamten Betrachtungsraum betrug der Flächenumsatz pro Kauffall im Schnitt 0,66 ha. Im Bezirk Harburg wurden insgesamt 10 Kauffälle mit einem Gesamtumsatz von 7,0 ha verzeichnet.

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHÜSSE LÜNEBURG/OTTERNDORF (2021); GEORG CONSULTING (2021).

# 3 MARKTANALYSE

## FAZIT

Zwischen 2015 und 2019 wurden im Betrachtungsraum **260 Kauffälle über unbebautes Gewerbebauland** mit einem Gesamtvolumen von 217,5 Hektar registriert. Im gesamten Betrachtungsraum fällt am Standort Neugraben-Fischbek (bzw. Bezirk Harburg) mit 470 Prozent der **höchste Gewerbesteuerhebesatz** an. Der **durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter** Gewerbebauland lag im Betrachtungszeitraum im **Landkreis Stade bei rund 41 EUR**, im **Landkreis Harburg bei rund 57 EUR** und in den betrachteten Stadtteilen **von Hamburg-Harburg bei rund 200 EUR** (bereinigt). Nach gutachterlicher Einschätzung liegen die durchschnittlichen Kaufpreise in Harburg damit deutlich über den beispielsweise für Handwerker realisierbaren Flächenpreisen.

Auf Basis der Marktdynamik sowie einer Erreichbarkeitsanalyse für Pkws kann der erweiterte Betrachtungsraum auf 12 Kommunen, sowie den Bezirk Harburg eingegrenzt werden. In diesem **eingegrenzten Betrachtungsraum** belief sich der Gesamtumsatz an unbebautem Gewerbebauland **zwischen 2015 und 2019 auf 76,7 Hektar**. Im benachbarten **Neu Wulmstorf zeigen über den Betrachtungszeitraum sich deutlich höhere Flächenumsätze als im gesamten Bezirk Harburg**. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Standorte mit einem niedrigeren Gewerbesteuerhebesatz sowie einer besseren Autobahnanbindung bei Unternehmen beliebter sind.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen, besonders im Bezirk Harburg, ist jedoch seit Jahren auf einem konstant hohen Niveau, bei gleichzeitig sinkendem Angebot. Gutachterausschüsse erfassen lediglich notariell beglaubigt Kauffälle. **Zudem ist die Kauffallstatistik in Hamburg durch die Anwendung des Erbbaurechts zusätzlich verzerrt.**

# INHALT

- 1 EINFÜHRUNG
- 2 STANDORTANALYSE
- 3 MARKTANALYSE
- 4 WETTBEWERBSANALYSE
- 5 IMPLIKATIONEN NUTZUNGSKONZEPT
- 6 EINSCHÄTZUNG VERMARKTUNG
- 7 NUTZUNGSKONZEPTION
- 8 ZUSAMMENFASSUNG

# 4 WETTBEWERBSANALYSE

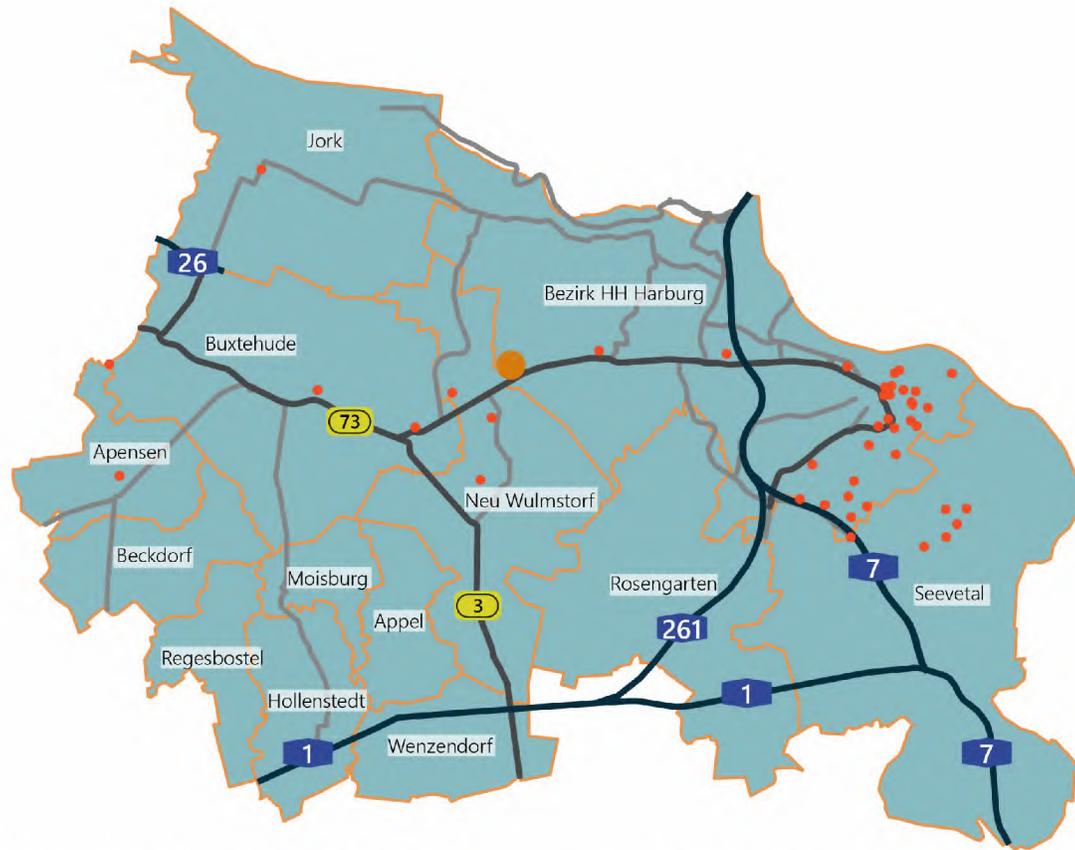
## ERFASSUNG STANDORTE UND RESTFLÄCHENANGEBOT

Gewerbeflächenstandorte unterliegen einem intraregionalen Wettbewerb, der sich aus dem Abgleich der Standortanforderungen von Branchen und Unternehmen sowie den Standortfaktoren der Mikrolage ergibt. Um einen Eindruck der Wettbewerbssituation im Betrachtungsraum zu erhalten, wurden mögliche Wettbewerbsstandorte hinsichtlich ihrer Lage sowie ihres Flächenangebots erfasst. Somit ist die Quantifizierung des Restflächenangebots von unbebautem Gewerbebauland im Betrachtungsraum möglich. Da der Flächendruck einer Region, abgesehen von einer Betrachtung des Restflächenangebots, auf quantitativer Ebene schwer zu erfassen ist, erfolgte im Rahmen der Analyse eine zusätzlich ein Austausch mit den Wirtschaftsförderungen der Landkreise im Betrachtungsraum. Wirtschaftsförderungen können in aller Regel Aussagen zur Vermarktung von Gewerbefläche sowie zum Flächenangebot machen.

# 4 WETTBEWERBSANALYSE

## WETTBEWERBSSTANDORTE

RÄUMLICHE VERORTUNG DER WETTBEWERBSSTANDORTE (ART DER BAULICHEN NUTZUNG GE/GI) FÜR GEWERBEUNTERNEHMEN



Innerhalb des definierten Betrachtungsraums wurden insgesamt 39 potenzielle Wettbewerbsstandorte identifiziert, die durch GE/GI-Nutzungen geprägt sind. Standorte, die einem einzelnen Unternehmen zuzuordnen sind, sowie Standorte im Hafengebiet der FHH wurden aufgrund ihrer speziellen Nutzungstypologie nicht als Wettbewerbsstandorte berücksichtigt.

Laut Gewerbeflächen-Informationssystem der Metropolregion Hamburg weisen sechs der 39 Wettbewerbsstandorte Freiflächen auf. Vier der sechs Standorte sind in einem voll erschlossenen Zustand. Durch den Verkauf oder die Vermietung von Bestandsimmobilien können auch Gewerbeflächen ohne Freiflächen als Wettbewerbsstandorte fungieren.

Die Mehrzahl der Wettbewerbsstandorte befindet sich in 20-30 minütiger PKW-Fahrzeit zum Standort „Fischbeker Reethen“, in erster Linie in zentraler Lage in Harburg, in Sinstorf sowie in Seevetal. In näherer Umgebung finden sich Wettbewerbsstandorte vor allem in Neu Wulmstorf.

QUELLEN: METROPOLREGION HAMBURG (2020); GEWERBEFLÄCHENKONZEPT BEZIRK HARBURG (2018); GEORG CONSULTING (2021).

# 4 WETTBEWERBSANALYSE

## WETTBEWERBSSTANDORTE I

POTENZIELLE WETTBEWERBSSTANDORTE IM UNTERSUCHUNGSRAUM (GEFIS-INFORMATIONEN)

Name	Kommune	Landkreis/Stadt	Bruttofläche qm	Freifläche GEFIS qm	Status Freifläche
Jork Ostfeld	Jork	Stade	95.707	-	-
Buxtehude - Hedendorf	Buxtehude	Stade	49320	15.962	voll erschlossen
Gewerbegebiet Apensen	Apensen	Stade	227.450	9.698	voll erschlossen
Buxtehude - Nördlich des Alten Postweges	Buxtehude	Stade	456.254	155.794	Grünfläche
Buxtehude - Övelgönne	Buxtehude	Stade	160.000	3.470	Grünfläche
Gewerbegebiet Glüsinger Straße	Seevetal	Harburg	111.605	-	-
Gewerbegebiet Appenstedter Wäldchen	Seevetal	Harburg	47.310	-	-
Gewerbegebiet Pulvermühlenweg	Seevetal	Harburg	25.670	-	-
Gewerbegebiet Melkerstieg	Seevetal	Harburg	19.710	-	-
Gewerbegebiet Meckelfeld-Ost	Seevetal	Harburg	395.480	-	-
Westlich Zentrum Neugraben	Hamburg	Hamburg	158.400	-	-
Grenzkehre	Hamburg	Hamburg	10.500	-	-
Sinstorf/Winsener Stieg	Hamburg	Hamburg	75.600	-	-
Meckelfelder Weg	Hamburg	Hamburg	14.500	-	-
Rönneburger Kirchweg	Hamburg	Hamburg	10.100	-	-
Käfersiedlung	Hamburg	Hamburg	22.800	-	-
Langenbek	Hamburg	Hamburg	19.100	-	-
Kanzlerweg	Hamburg	Hamburg	13.400	-	-
Rönneburger Straße/Jägerstraße	Hamburg	Hamburg	20.100	-	-
Ernst-Bergeest-Weg/Beutner Ring	Hamburg	Hamburg	48.700	-	-

QUELLEN: METROPOLREGION HAMBURG (2020); GEWERBEFLÄCHENKONZEPT BEZIRK HARBURG (2018); GEORG CONSULTING (2021).

# 4 WETTBEWERBSANALYSE

## WETTBEWERBSSTANDORTE II

POTENZIELLE WETTBEWERBSSTANDORTE IM UNTERSUCHUNGSRAUM (GEFIS-INFORMATIONEN)

Name	Kommune	Landkreis/Stadt	Bruttofläche qm	Freifläche GEFIS qm	Status Freifläche
Hohe Straße	Hamburg	Hamburg	15.800	-	-
Nöldekestraße	Hamburg	Hamburg	88.500	-	-
Phönix/Contitech	Hamburg	Hamburg	62.100	-	-
Deponie Großmoordamm	Hamburg	Hamburg	131.700	-	-
Großmoordamm	Hamburg	Hamburg	204.900	12.666	voll erschlossen
Großmoorbogen	Hamburg	Hamburg	444.600	-	-
Neuländer Kamp	Hamburg	Hamburg	135.800	-	-
Lewenwerder - West	Hamburg	Hamburg	21.600	-	-
Lewenwerder - Ost	Hamburg	Hamburg	23.700	-	-
Bahnhofslinse/Schlachthofstraße	Hamburg	Hamburg	91.000	20.468	voll erschlossen
Harburg-Freudenberger	Hamburg	Hamburg	23.100	-	-
Seevestraße	Hamburg	Hamburg	60.900	-	-
Theodor-Jorck-Straße	Hamburg	Hamburg	10.400	-	-
Neuländer Quarree	Hamburg	Hamburg	35.800	-	-
Nartenstraße	Hamburg	Hamburg	97.700	-	-
Hannoversche Straße	Hamburg	Hamburg	24.400	-	-
Nördlicher					
Binnenhafen/Schloßinsel/Dampfschiffsweg	Hamburg	Hamburg	108.500	-	-
Buxtehuder Straße	Hamburg	Hamburg	94.800	-	-

QUELLEN: METROPOLREGION HAMBURG (2020); GEWERBEFLÄCHENKONZEPT BEZIRK HARBURG (2018); GEORG CONSULTING (2021).

# 4 WETTBEWERBSANALYSE

## ANGEBOT AN RESTFLÄCHEN

ANGEBOT AN RESTFLÄCHEN IM UNTERSUCHUNGSRAUM

### ANGEBOT AN RESTFLÄCHEN

~ 5,9 Hektar sofort verfügbar  
~ 15,9 Hektar mittelfristig verfügbar

**HAMBURG HARBURG**  
~ 3,3 Hektar

Sofortige Verfügbarkeit ~ 3,3 Hektar  
Kurzfristige Verfügbarkeit 0,0 Hektar  
Mittelfristige Verfügbarkeit 0,0 Hektar

**LANDKREIS STADE\***  
~18,5 Hektar

Sofortige Verfügbarkeit ~ 2,6 Hektar  
Kurzfristige Verfügbarkeit ~ 0,0 Hektar  
Mittelfristige Verfügbarkeit ~ 15,9 Hektar

**NEU WULMSTORF**  
0,0 Hektar

Sofortige Verfügbarkeit 0,0 Hektar  
Kurzfristige Verfügbarkeit 0,0 Hektar  
Mittelfristige Verfügbarkeit 0,0 Hektar

\* DIE ANGABEN ZUM BESTEHENDEN RESTFLÄCHENANGEBOT IM LANDKREIS STADE UMFASSEN AUSSCHLIEßLICH DIE IM UNTERSUCHUNGSRAUM GELEGENEN GEMEINDEN UND KOMMUNEN. QUELLEN: METROPOLREGION HAMBURG (2020); GEORG CONSULTING (2021).

# 4 WETTBEWERBSANALYSE

## FAZIT

Von 39 identifizierten potenziellen Wettbewerbsstandorten liegen 28 im Bezirk Hamburg-Harburg. Das **Restflächenangebot liegt hier laut GEFIS bei 3,3 Hektar**. Auch **Bestandsimmobilien** in voll besetzten Gewerbegebieten sind unter Umständen als Konkurrenzstandorte zu beachten. Der Großteil der noch verfügbaren Gewerbeflächen befindet sich im Landkreis Stade (18,5 Hektar). Insbesondere die **Stadt Buxtehude** ist mit ihrer vorteilhaften Mikrolage, dem größeren Freiflächenangebot sowie dem im Vergleich zum Standort Neugraben Fischbek niedrigeren Gewerbesteuerhebesatz als **direkter Konkurrenzstandort** zu sehen.

Wirtschaftsförderungen aus Buxtehude sowie dem Landkreis Stade zeichnen für den Betrachtungsraum einen **hohen Nachfragedruck bei gleichzeitiger Angebotsknappheit für unbebautes Gewerbebauland**. Hieraus folgt für den Standort „Fischbeker Reethen“ eine **Verkürzung des voraussichtlichen Vermarktungszeitraums**, wie in Abschnitt 6 näher erläutert.

# INHALT

- 1 EINFÜHRUNG
- 2 STANDORTANALYSE
- 3 MARKTANALYSE
- 4 WETTBEWERBSANALYSE
- 5 IMPLIKATIONEN NUTZUNGSKONZEPT
- 6 EINSCHÄTZUNG VERMARKTUNG
- 7 NUTZUNGSKONZEPTION
- 8 ZUSAMMENFASSUNG

# 5 IMPLIKATIONEN NUTZUNGSKONZEPT

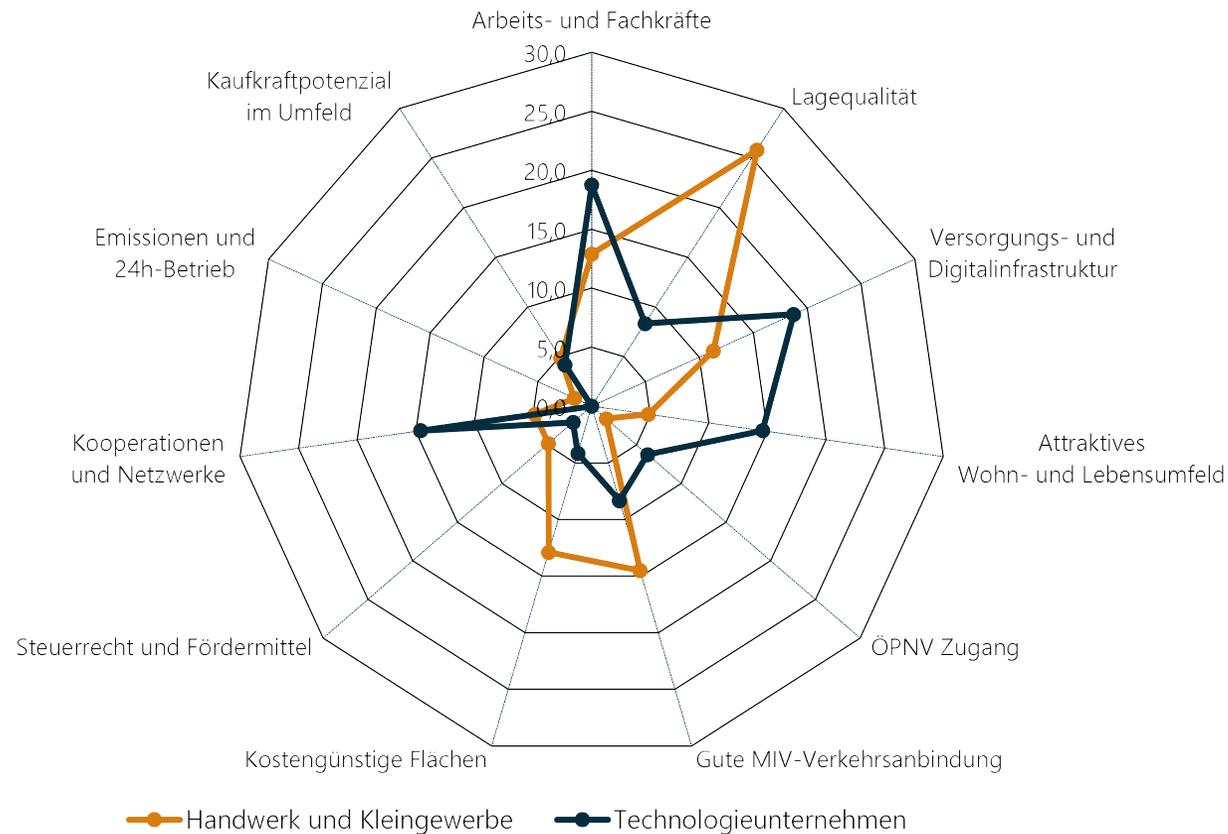
## STANDORTANFORDERUNGEN UND ZIELGRUPPEN

Nachfolgend werden allgemeine Standortanforderungen verschiedener gewerblicher Nutzergruppen dargestellt. Umfassende bundesweite Unternehmensbefragungen, die von Georg Consulting betreut und durchgeführt wurden, bilden hierfür die Basis. Diese Ziel- und Nachfragegruppen stellen bei ihrer Standortsuche jeweils unterschiedliche Kriterien in den Vordergrund. Durch einen Abgleich dieser Kriterien mit den Ergebnissen der Standort- und Marktanalyse ergeben sich Implikationen für die Entwicklung einer Nutzungskonzeption für die „Fischbeker Reethen“. Unterschieden wird dabei zwischen den Standortanforderungen von Handwerksunternehmen, Kleingewerbe und Technologieunternehmen einerseits, sowie Dienstleistern und Unternehmen der Kreativwirtschaft andererseits.

# 5 IMPLIKATIONEN NUTZUNGSKONZEPT

## STANDORTANFORDERUNGEN GEWERBLICHER NUTZERGRUPPEN

HANDWERKSUNTERNEHMEN UND KLEINGEWERBE SOWIE TECHNOLOGIEUNTERNEHMEN



Für Handwerk und Kleingewerbe ist die Lagequalität des Standortes von besonderem Interesse. Ferner kommt vor allem für das kundenorientierte Handwerk und Kleingewerbe der Sichtbarkeit und Wahrnehmung eine hohe Bedeutung zu. Eine gute MIV-Anbindung und die Verfügbarkeit kostengünstiger Flächen tragen weiterhin zu unternehmerischen Standortwahl bei.

Für technologieorientierte Unternehmen hingegen sind einerseits „weiche“ Standortfaktoren (Wohn- und Arbeitsumfeld) gewichtiger. Andererseits profitieren sie von der räumlichen und relationellen Nähe von Netzwerk- und Kooperationspartnern. Notwendig ist daher oftmals eine bereits am Standort kristallisierte Masse kritischer Akteure. Zudem sind eine leistungsfähige IuK-Infrastruktur sowie der Zugang zu einem Pool an (hochqualifizierten) Fachkräften zentral für die Standortwahl, sowie der Möglichkeit zur Nutzung der Adresse als „Visitenkarte“ eine zentrale Rolle zu.

QUELLEN: GEORG CONSULTING (2021).

# 5 IMPLIKATIONEN NUTZUNGSKONZEPT

## STANDORTANFORDERUNGEN GEWERBLICHER NUTZERGRUPPEN

### HANDWERK UND KLEINGEWERBE

#### Ziel- und Nachfragegruppen

Handwerksunternehmen, Kleingewerbe inkl. Werkstätten, Kfz-Gewerbe, kleiner Großhandel, KEP-Dienste, serviceorientierte und technische Dienstleister, mittelständische Unternehmen (produzierend, technologieorientiert)

#### Kriterien

Verfügbarkeit GE-Flächen (Größe 3 ha+ sowie Restflächen in entsprechenden Gebieten)

Grundstücksgrößen meist zwischen 0,2 bis 0,6 Hektar

Gute verkehrliche Erreichbarkeit (Straße, ÖPNV)

Bei kundenorientiertem Handwerk auch gute Sichtbarkeit

Grundflächenzahl 0,6 bis 0,8

Störungsfreies Umfeld, z. T. urbanes Umfeld (nicht störendes Gewerbe)

Möglichkeiten für (Lärm-)Emissionen

Bei technologieorientiertem Mittelstand attraktiver Standort mit hohem Grünflächenanteil

I&K Infrastruktur („schnelles Internet“)

# 5 IMPLIKATIONEN NUTZUNGSKONZEPT

## STANDORTANFORDERUNGEN GEWERBLICHER NUTZERGRUPPEN

### TECHNOLOGIEORIENTIERTE UNTERNEHMEN

#### Ziel- und Nachfragegruppen

Technologieorientierte Unternehmen mit hohem Dienstleistungsanteil, Dienstleister (Büros), ergänzende Nutzungen (Hotel, Freizeit, Sport)

#### Kriterien

Verfügbarkeit GE-Flächen (Größe ab 5 ha+ sowie Restflächen entsprechender Standorte)

Grundstücksgrößen meist zwischen 0,3 bis 1,0 ha

Gute Erreichbarkeit: Autobahn (ca. 5–6 km), Flughafen, ICE-Haltepunkt, ÖPNV-Anschluss

Grundflächenzahl 0,3 bis 0,8

Attraktive Gebietsgestaltung (z. B. hoher Grünflächenanteil)

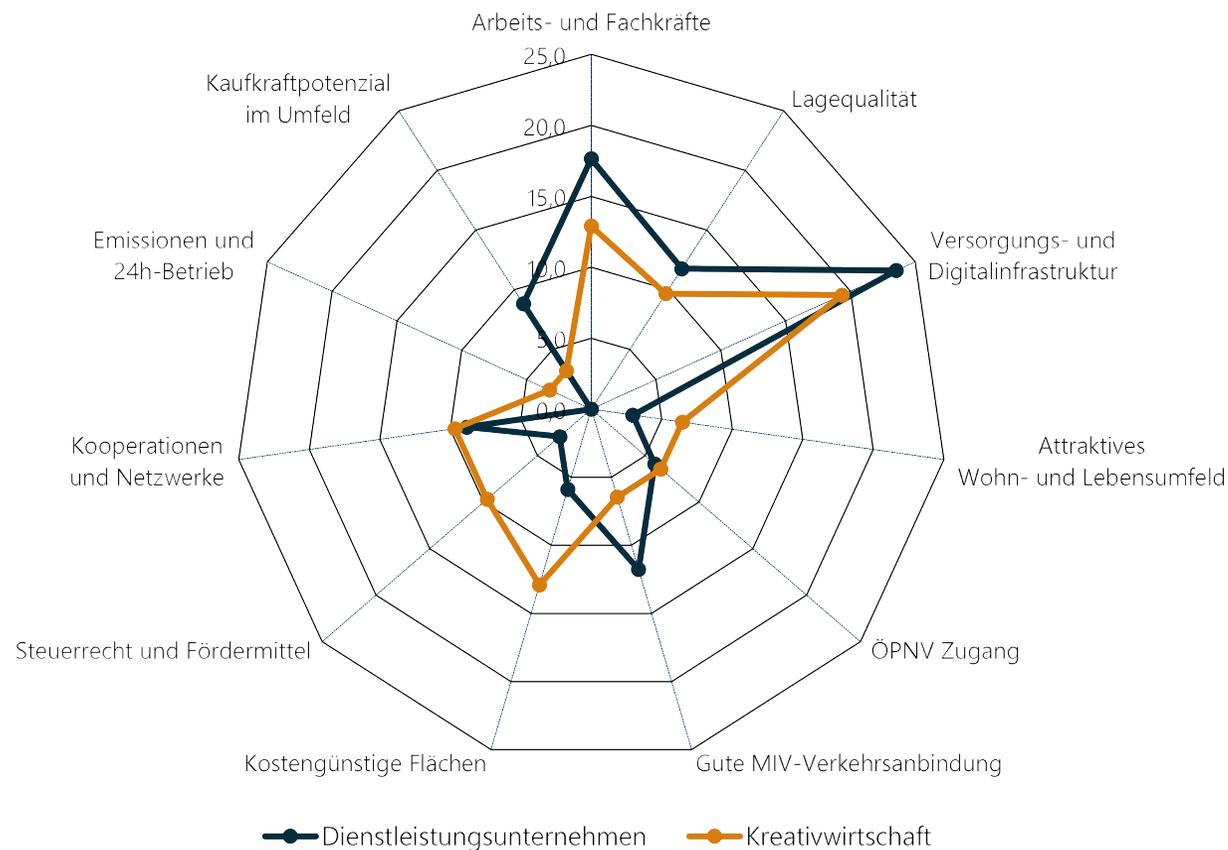
I&K-Infrastruktur („schnelles Internet“)

u. U. attraktives (urbanes Umfeld/urbane Produktion)

# 5 IMPLIKATIONEN NUTZUNGSKONZEPT

## STANDORTANFORDERUNGEN GEWERBLICHER NUTZERGRUPPEN

DIENSTLEISTUNGSUNTERNEHMEN SOWIE UNTERNEHMEN DER KREATIVWIRTSCHAFT



QUELLEN: GEORG CONSULTING (2021).

Ähnlich der Kreativwirtschaft ist eine leistungsfähige Digitalinfrastruktur für wissensintensive Dienstleistungsunternehmen ein ausschlaggebendes Kriterium bei der Standortwahl.

Ferner setzt die Erbringung wissensintensiver Dienstleistungen ein entsprechend hohes Qualifikationsniveau der Arbeitskräfte voraus. Endkundenorientierte Dienstleistungsunternehmen orientieren sich zudem an dem umliegenden Kaufkraftpotenzial, weshalb eine gute Erreichbarkeit gegeben sein sollte.

Unternehmen der Kreativwirtschaft profitieren von innovativen Milieus bzw. der Ausprägung einer kreativen Klasse. Nicht selten stellen sich daher in etablierten Kreativquartieren selbstverstärkende Effekte ein (weiterer Zuzug der Kreativer).

Die Verfügbarkeit kostengünstiger und zeitgleich bedürfnisorientiert ausgestatteter Flächen/Immobilien ist insbesondere für kreative Start-ups und Spin-offs ein entscheidend für die Standortwahl.

# 5 IMPLIKATIONEN NUTZUNGSKONZEPT

## STANDORTANFORDERUNGEN GEWERBLICHER NUTZERGRUPPEN

STANDORTANFORDERUNGEN VON DIENSTLEISTUNGSUNTERNEHMEN SOWIE KREATIVWIRTSCHAFT

### Ziel- und Nachfragegruppen

Dienstleister (unternehmensbezogene Dienstleistungen, technische Dienstleistungen, Vertriebsunternehmen, Headquarters, Back Offices)

Teilweise auch Kreativwirtschaft, ergänzende Nutzungen (Hotel, Freizeit, Sport)

### Kriterien

Verfügbarkeit GE-Flächen (Größe ab 3 ha+ sowie Restflächen in entsprechenden Gebieten) – sonst SO-, MI-, MK-Flächen)

Grundstücksgrößen meist zwischen 0,3 bis 1,0 ha+

Gute Erreichbarkeit: Autobahn, Flughafen, ICE-Haltepunkt, guter ÖPNV-Anschluss (möglichst S-Bahn/Stadtbahn)

Grundflächenzahl 0,3 bis 0,6

Attraktive Gebietsgestaltung (z. B. hoher Grünflächenanteil)

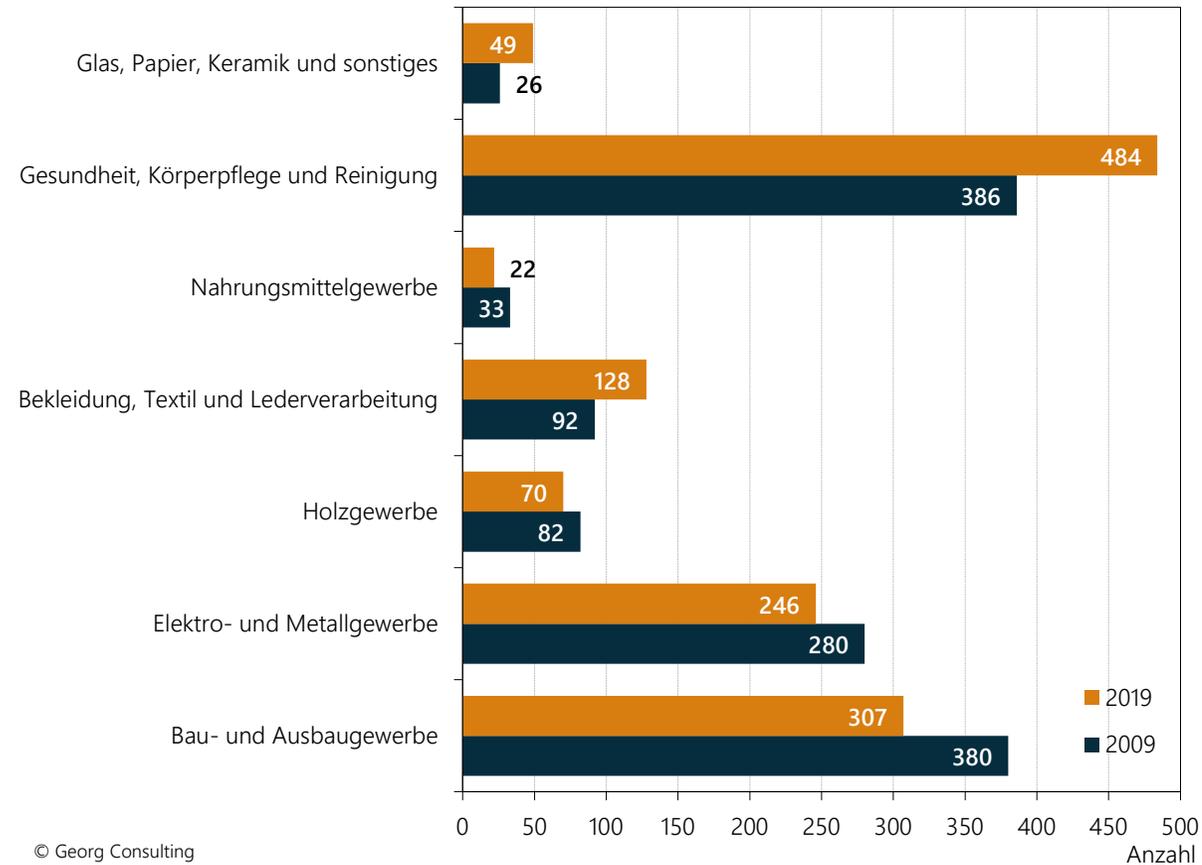
I&K-Infrastruktur („schnelles Internet“)

u. U. attraktives (urbanes Umfeld)

# 5 IMPLIKATIONEN NUTZUNGSKONZEPT

## EXKURS: HANDWERK UND KLEINGEWERBE IM BEZIRK HARBURG

ENTWICKLUNG DES BESTANDS AN HANDWERKSBERIEBEN IN HAMBURG-HARBURG, 2009–2019



© Georg Consulting

QUELLEN: HWK HAMBURG (2020); GEORG CONSULTING (2021).

Auf Basis von Daten, die durch die Handwerkskammer Hamburg über ihre Mitgliedsunternehmen erhoben werden, ist es möglich, ein relativ genaues Bild der Entwicklung der Handwerksbetriebe auf Bezirksebene zu erlangen. Hierzu wurden Daten im Betrachtungszeitraum zwischen 2009 und 2019 ausgewertet.

Die Zahl der Handwerksbetriebe im Bezirk Harburg stieg seit 2009 um 2,1 % (oder 27 Betriebe) auf 1.306 Betriebe im Jahr 2019. Absolut zeigt sich das größte Wachstum im Bereich Gesundheit, Körperpflege und Reinigung, wobei insbesondere Unternehmen der Gesundheitswirtschaft nicht zwangsläufig auf die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen angewiesen sind. Zwischen 2009 und 2019 wanderten insgesamt 138 Handwerksbetriebe aus dem Bezirk Harburg ab (Ø 13 pro Jahr). Die Abwanderung von Gewerbebetrieben aus dem Bezirk Harburg kann aus einem Verdrängungswettbewerb (Ausweitung von Wohnungsbauvorhaben) oder einer mangelnden Flächenverfügbarkeit (insb. bei Betriebserweiterungen) resultieren.

# 5 IMPLIKATIONEN NUTZUNGSKONZEPT

## FAZIT

Das aktuelle Standortkonzept der „Fischbeker Reethen“ und die Erreichbarkeit der Mikrolage (versteckte Lage mit ungünstiger Sichtbarkeit) decken sich eher nicht mit dem **Anforderungsprofil von größeren produzierenden und technologieorientierten Unternehmen oder von Logistikunternehmen**. Aufgrund der Flächenknappheit und der S-Bahn-Anbindung könnte der Standort jedoch für Expansionen **am Markt etablierter Unternehmen** eine Option darstellen. Eine **Ansiedlung bzw. Kristallisation innovativer Start-ups** erscheint am Standort als **unwahrscheinlich** (mangelnde Ausstattung mit weichen Standortfaktoren).

**Ansiedlungen von Kleingewerbe- und Handwerksbetrieben** erscheinen – dem im Vergleich höheren Gewerbesteuerhebesatz zum Trotz – **wahrscheinlicher**. Die Analyse des Gewerbeflächenmarktes – abgesehen von autobahnnahen Flächen in Neu Wulmstorf oder hafennahen Flächen im Bezirk Harburg – zeigte auf, dass ein **Großteil der vermarkteten Flächen in der Größenordnung von 2.000 bis 6.000 Quadratmeter** lagen. Die Lagequalität, eine gute MIV-Anbindung sowie die Verfügbarkeit kostengünstiger Flächen stellen für Handwerksunternehmen besonders wichtige Faktoren bei der Standortwahl dar. **Die bevorzugte Grundstücksgröße liegt meist zwischen 2.000 und 6.000 Quadratmetern**.

# 5 IMPLIKATIONEN NUTZUNGSKONZEPT

## FAZIT

Für technologieorientierte Unternehmen des Mittelstands sind neben der Versorgungs- und Digitalinfrastruktur auch die Qualität des Arbeitsumfelds, die Verfügbarkeit von Fachkräften sowie Kooperationen und Netzwerken von Bedeutung für ihre Standortwahl. **Zudem ist für diese Unternehmen auch eine gute Erreichbarkeit per ÖPNV und eine attraktive Gebietsgestaltung zur „Adressbildung“ wichtig.**

Im Betrachtungszeitraum hat sich unter anderem die Zahl der Unternehmen im Bau- und Ausbaugewerbe sowie im Elektro- und Metallgewerbe erhöht. **Da Handwerksbetriebe dieser Branchen explizit auf Gewerbeflächen angewiesen sind, kann diesbezüglich von einer gestiegenen Nachfrage ausgegangen werden.** Der Bedarf an Gewerbeflächen für das Handwerk wird insbesondere dadurch deutlich, dass im Betrachtungszeitraum 138 Handwerksbetriebe aus dem Bezirk Harburg abwanderten. Dies ist auf Verdrängungsvorgänge durch Nachverdichtungsprojekte des Wohnungsbaus sowie ein mangelndes Flächenangebot für ausweichende oder wachsende Betriebe zurückzuführen.

**Vor diesem Hintergrund den Ergebnissen der Markt- und Standortanalyse erscheint eine Vermarktung an Kleingewerbe und Handwerksbetriebe besonders zielführend. Größere Ansiedlungen von innovativen Start-Ups erscheinen dagegen eher unrealistisch.**

# INHALT

- 1 EINFÜHRUNG
- 2 STANDORTANALYSE
- 3 MARKTANALYSE
- 4 WETTBEWERBSANALYSE
- 5 IMPLIKATIONEN NUTZUNGSKONZEPT
- 6 EINSCHÄTZUNG VERMARKTUNG
- 7 NUTZUNGSKONZEPTION
- 8 ZUSAMMENFASSUNG

# 6 EINSCHÄTZUNG ZUR VERMARKTUNG

## NACHFRAGE NACH GEWERBEFLÄCHEN

Um belastbare Einschätzungen hinsichtlich der Vermarktungsperspektiven für den Standort „Fischbeker Reethen“ formulieren zu können, wurde bereits im Kapitel 3 die Nachfrage nach Gewerbeflächen im Betrachtungsraum analysiert.

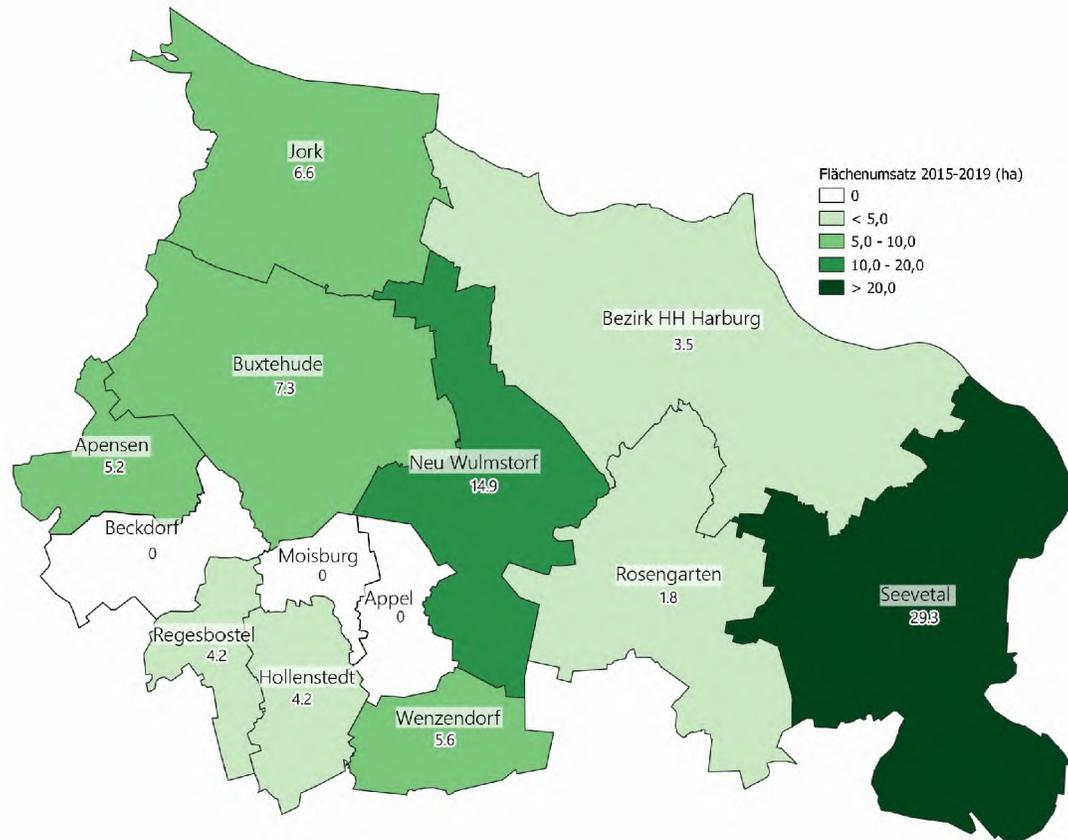
Nachfolgend wird das Ergebnis der Marktanalyse erneut kurz dargestellt. Daraus ergibt sich, dass im Betrachtungsraum zwischen 2015 und 2019 102 Kauffälle für unbebautes Gewerbebauland registriert wurden. Insgesamt ergab sich ein Flächenumsatz von 76,7 Hektar. Schwerpunkte der Flächenvermarktung waren die Kommunen Seevetal, Neu Wulmstorf und Buxtehude.

Auf Basis dieser Ergebnisse können im Nachgang Aussagen zu Vermarktungsperspektiven für den Standort „Fischbeker Reethen“ getroffen werden. Diese beziehen sich sowohl auf den zeitlichen Vermarktungshorizont, sowie auf das quantitative Potenzial möglicher Ansiedlungen.

# 6 EINSCHÄTZUNG ZUR VERMARKTUNG

## NACHFRAGE NACH GEWERBEFLÄCHEN (ERGEBNIS MARKTANALYSE)

FLÄCHENUMSATZ UNBEBAUTES GEWERBEBEAULAND 2015-2019 (HA)



Kommune/Stadtteil	Kauffälle (2015-2019)	
	Anzahl	Flächenumsatz ha
Harburg	4	3,6
Heimfeld	3	3,0
Moorburg	1	0,1
Sinstorf	2	0,7
Jork	11	6,5
Neu Wulmstorf	10	14,9
Buxtehude	18	7,2
Rosengarten	5	1,8
Seevetal	30	29,4
Samtgemeinde Apensen	12	5,3
Samtgemeinde Hollenstedt	6	4,2
<b>Summe</b>	<b>102</b>	<b>76,7</b>

QUELLEN: GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE HAMBURG (2020); GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE OTTERNDORF (2020); GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE LÜNEBURG (2020); GEORG CONSULTING (2021).

# 6 EINSCHÄTZUNG ZUR VERMARKTUNG

## EINSCHÄTZUNG DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

### ZIELGRUPPE

- Standortgröße, Lage und Erreichbarkeit lassen Vermarktung an Nutzergruppe Kleingewerbe und Handwerk zielführend erscheinen
- Nutzergruppe ist vergleichsweise standorttreu und in ihrem Aktionsradius begrenzt (ca. 50 Kilometer)
- Handwerk und Kleingewerbe fragen Grundstücke von rund 3.000 Quadratmeter nach (Größenordnungen schwank schwerpunktmäßig zwischen 2.000 und 6.000 Quadratmeter)

### SCHÄTZUNG ABSORPTIONSKRAFT

- Auf Basis der Auswertung der Gutachterausschussdaten und unter Berücksichtigung der Annahmen ergibt sich ein jährlicher Flächenumsatz mit unbebautem Gewerbebauland in einem 30 minütigen Pkw-Radius zu der Entwicklungsfläche Fischbeker-Reethen von rund 15.400 Quadratmeter.
- Die Entwicklungsfläche, mit Art der baulichen Nutzung (GE), wird auf rund 82.500 Quadratmeter (netto) geschätzt.
- Für den Standort „Fischbeker Reethen“ wird vor dem Hintergrund des verkleinerten Betrachtungsraums sowie den Verzerrungen der Kauffallstatistik aus gutachterlicher Perspektive eine Absorptionskraft zwischen 40 und 60 Prozent als realistisch erachtet.

$$82.500 / (15.400 * 0,4) = 13,39$$

$$82.500 / (15.400 * 0,5) = 10,71$$

$$82.500 / (15.400 * 0,6) = 8,93$$

- Somit ergibt sich hinsichtlich des Vermarktungszeitraums eine zeitliche Spanne von 9-13 Jahren.
- **Da in Hamburg sowie in Kommunen des Umlands ein hoher Flächendruck herrscht, ist ein wesentlich kürzerer Vermarktungszeitraum zwischen 5 und 8 Jahren wahrscheinlich.**
- **Eine Profilierung des Standorts hinsichtlich Handwerk und Kleingewerbe dürfte die Vermarktung weiter beschleunigen, da in diesem Marktsegment ein besonders hoher Bedarf besteht.**

# 6 EINSCHÄTZUNG ZUR VERMARKTUNG

## EINSCHÄTZUNG ANSIEDLUNGSPOTENZIAL

Die Gewerbefläche der „Fischbeker Reethen“ umfasst eine Netto-Baufläche von rund 8,0 Hektar. Der Annahme folgend, dass Handwerk und Kleingewerbe im Durchschnitt Grundstücke in der Größe um 2.500 Quadratmeter und Dienstleistungs- sowie technologieorientierte Unternehmen im Durchschnitt Grundstücke in der Größe um 5.000 Quadratmeter nachfragen ergäbe sich folgende Vermarktungsperspektive:

- Bei einer Vermarktung von 70,0 Prozent der verfügbaren Fläche an Handwerk und Kleingewerbe könnte dies rein rechnerisch zu 22 Ansiedlungen führen. Zeitgleich könnten auf 30,0 Prozent der Flächen an fünf Dienstleistungs- oder technologieorientierte Unternehmen vermarktet werden.
- Bei einer Vermarktung von 60,0 Prozent der verfügbaren Fläche an Handwerk und Kleingewerbe könnte dies rein rechnerisch zu 19 Ansiedlungen führen. Zeitgleich könnten auf 40,0 Prozent der Flächen an sechs Dienstleistungs- oder technologieorientierte Unternehmen vermarktet werden.
- Bei einer Vermarktung von 50,0 Prozent der verfügbaren Fläche an Handwerk und Kleingewerbe könnte dies rein rechnerisch zu 16 Ansiedlungen führen. Zeitgleich könnten auf 50,0 Prozent der Flächen an acht Dienstleistungs- oder technologieorientierte Unternehmen vermarktet werden.

Zusätzlich ist eine Verknüpfung der Nutzungen im GE-Gebiet mit den Nutzungen des MU-Gebiets in Betracht zu ziehen. Im Urbanen Gebiet angesiedelte Handwerker und Dienstleister könnten das Angebot im Gewerbegebiet ergänzen, durch die ansässigen Unternehmen bespielt oder von den Beschäftigten zur Sicherstellung des eigenen Bedarfs genutzt werden. Größeren Unternehmen bietet sich die Möglichkeit, die Wohnflächen im MU-Gebiet als Betriebswohnungen zu nutzen. Jedoch bestehen darüber hinaus aus gutachterlicher Perspektive nur wenige Möglichkeiten, einen direkten, funktionalen Zusammenhang zwischen MU- und GE- Gebiet herzustellen. Aufgrund mangelnder weicher Standortfaktoren wird die Ansiedlung einer kritischen Masse innovativer Start-Ups als unrealistisch eingeschätzt. Vor diesem Hintergrund ist auch zu beachten, dass das unter Abschnitt zwei näherungsweise berechnete Büroflächenangebot deutlich über dem Mittel der seit 2014 in gesamten Bezirk Harburg jährlich vermarkteten Bürofläche (ca. 16.900 qm) liegt.

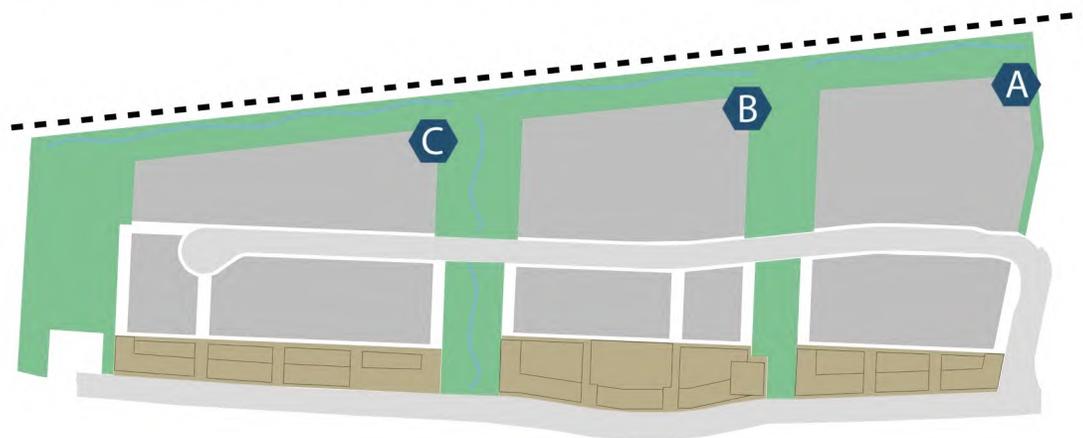
# INHALT

- 1 EINFÜHRUNG
- 2 STANDORTANALYSE
- 3 MARKTANALYSE
- 4 WETTBEWERBSANALYSE
- 5 IMPLIKATIONEN NUTZUNGSKONZEPT
- 6 EINSCHÄTZUNG VERMARKTUNG
- 7 NUTZUNGSKONZEPTION
- 8 ZUSAMMENFASSUNG

# 7 NUTZUNGSKONZEPTION

## ZONIERUNG NF 67

### HERLEITUNG



QUELLEN: FREIE UND HANSESTADT HAMBURG (2021); GEORG CONSULTING (2021).

Auf Basis des vorliegenden Entwurfs laut NF 67 erfolgt für die Erarbeitung einer Nutzungskonzeption die Unterteilung des GE-Riegels in drei Zonen. Zone A bildet entsprechend dem Verlauf der zentralen Erschließungsachse (Gewerbestraße) das östliche Gebiets-Entree. Im weiteren Ost-West-Verlauf folgen die Zonen B und C.

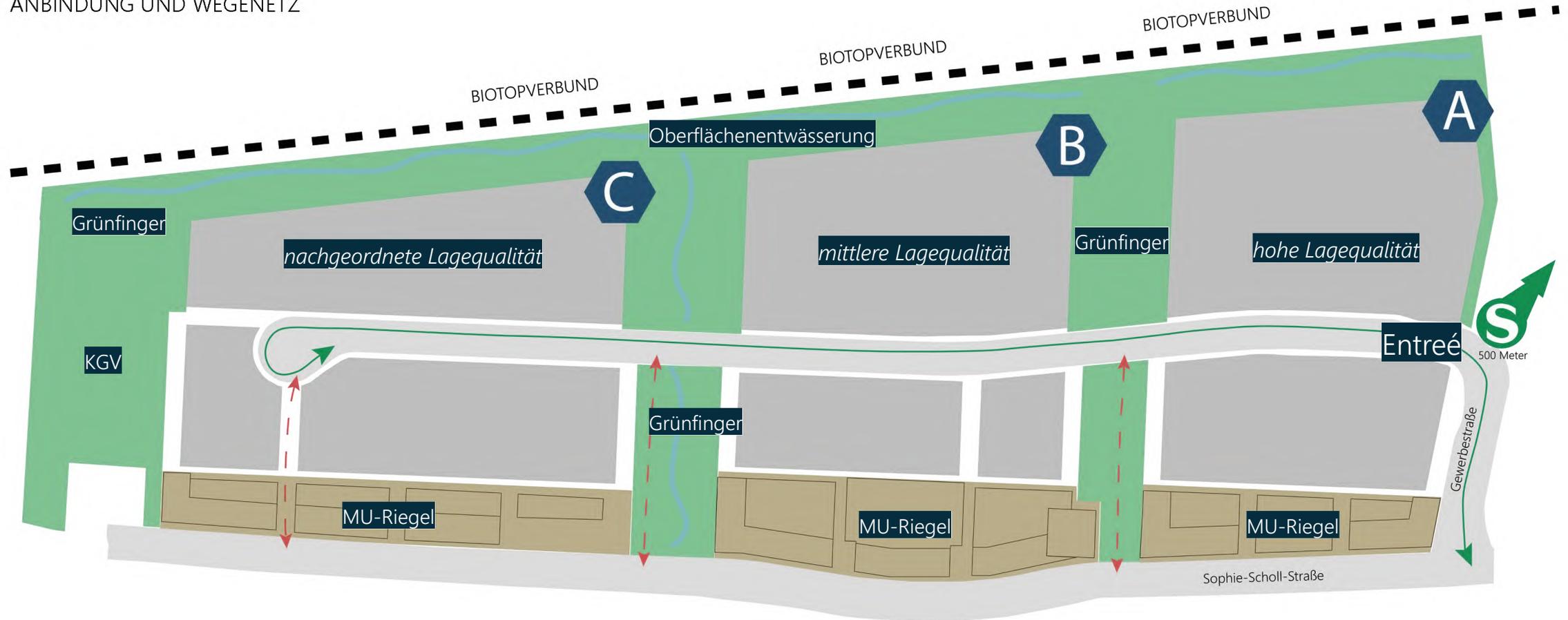
Die unterschiedlichen Lagequalitäten dieser Zonen bieten Chancen zur Diversifizierung der Nutzerstrukturen innerhalb der Gebietsausweisungen. Darüber hinaus sind die fußläufige Anbindung zur S-Bahn, sowie die geplanten Grünfinger, die als zusätzliche Erschließungen zur südlich verlaufenden Sophie-Scholl-Straße dienen, prägend für den Standort.

Die Grundstückszuschnitte der aktuellen Nutzungskonzeption ergeben vergleichsweise „langgezogene“ Flächen, was sich hinsichtlich der Vermarktung als Hemmnis erweisen könnte.

# 7 NUTZUNGSKONZEPTION

## ZONIERUNG NF67

ANBINDUNG UND WEGENETZ

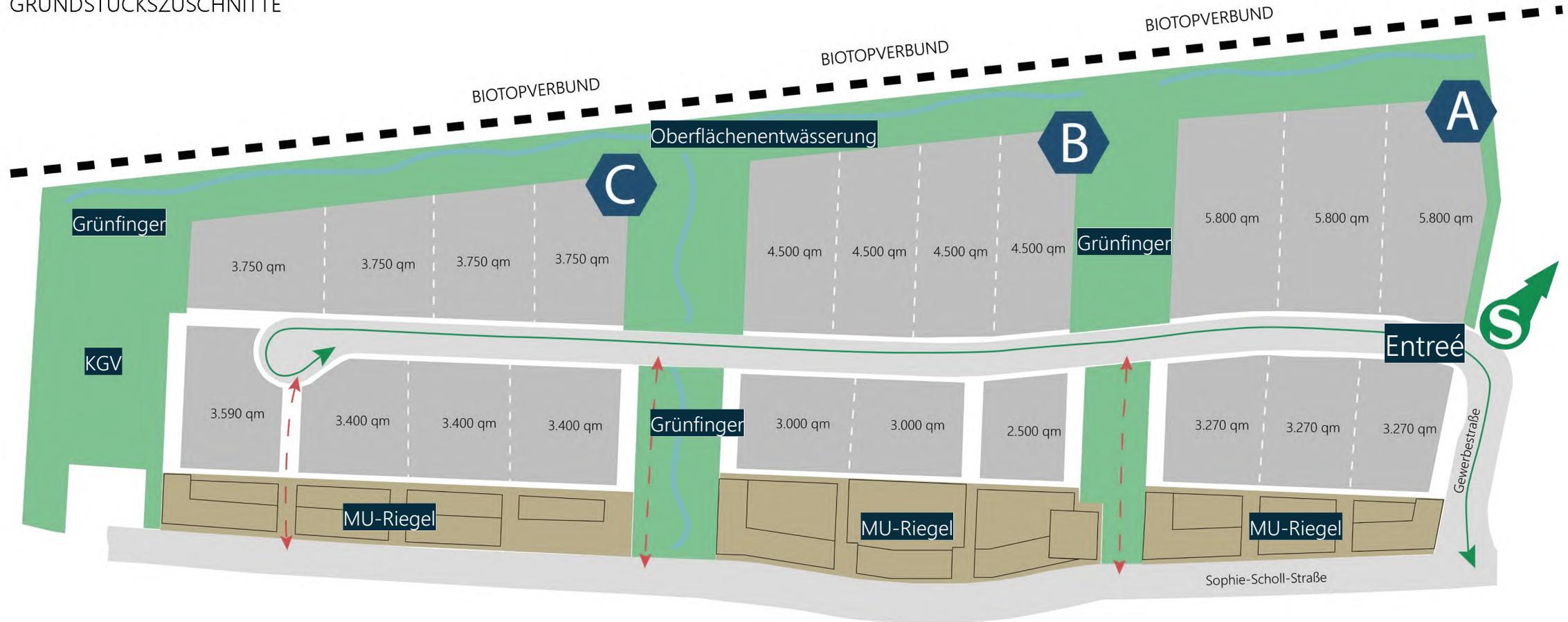


QUELLEN: FREIE UND HANSESTADT HAMBURG (2021); GEORG CONSULTING (2021).

# 7 NUTZUNGSKONZEPTION

## ZONIERUNG NF67

GRUNDSTÜCKSZUSCHNITTE



QUELLEN: FREIE UND HANSESTADT HAMBURG (2021); GEORG CONSULTING (2021).

# 7 NUTZUNGSKONZEPTION

## ALTERNATIVE NUTZUNGSKONZEPTIONEN

Basierend auf den Ergebnissen der Standort-, Markt- und Wettbewerbsanalyse sowie den daraus abgeleiteten Implikationen wurden durch Georg Consulting in Absprache mit den Auftraggebern zwei Alternativen zu den bestehenden Nutzungskonzeption erarbeitet. Diese Alternativen beziehen sich zum einen auf eine Diversifizierung nach Zonen, die sich durch die unterschiedlichen Lagequalitäten ergeben. Zum anderen wurde bei beiden Alternativen eine Überarbeitung der Flächenparzellierung vorgenommen, um optimale Voraussetzungen für die Profilierung des Standorts zu schaffen.

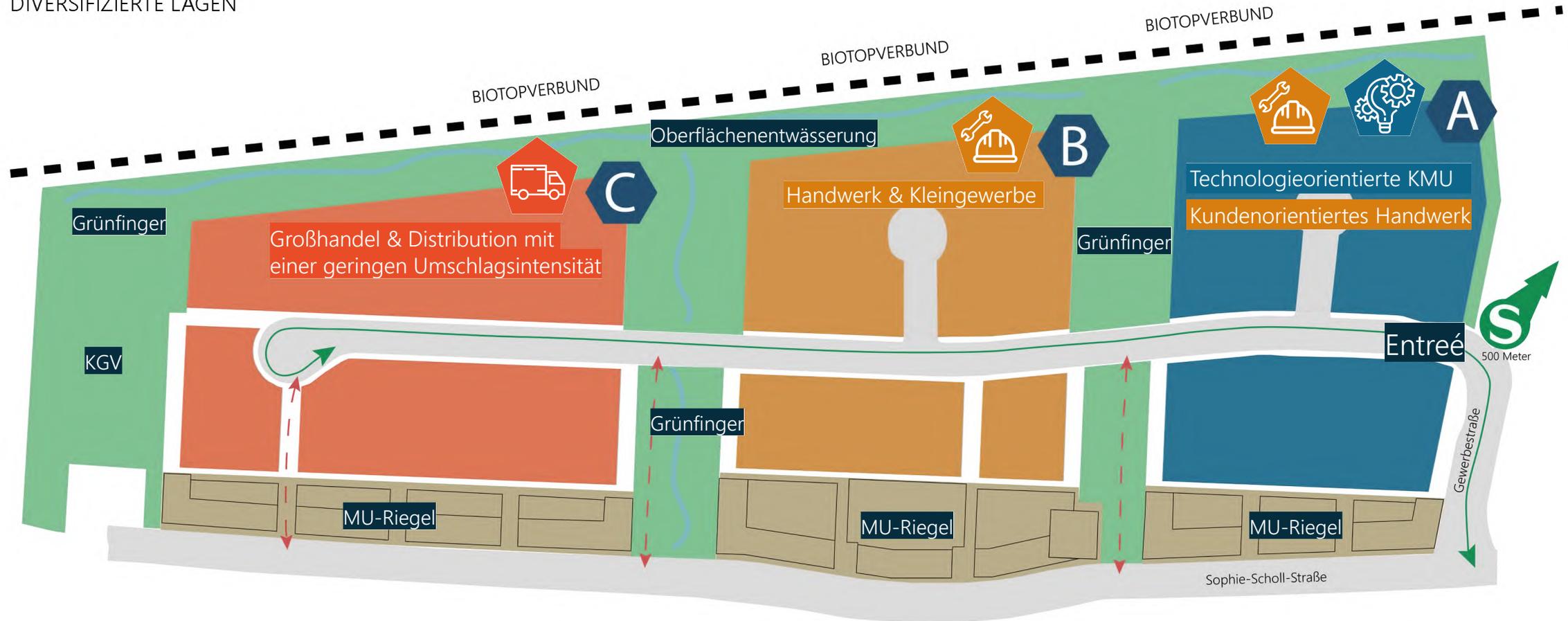
Die architektonische Gestaltung der Grundstücksbebauung stellt einen wichtigen Faktor der Ansiedlungsstrategie am Standort „Fischbeker Reethen“ dar. Hierbei dienen wiederum die vorab diversifizierten Lagen und die daraus resultierenden Unterschiede in den Typologien der Nutzungen eine entscheidende Rolle.

Da bereits spezifische Anfragen zur Ansiedlung am Standort „Fischbeker Reethen“ vorliegen, wurden im weiteren Verlauf Optionen zur späteren Nutzung der Grundstücke geprüft. Hierzu zählt auch die mögliche Realisierung eines Handwerker- und Gewerbehofs.

# 7 NUTZUNGSKONZEPTION

## ZONIERUNG ALTERNATIVE I

DIVERSIFIZIERTE LAGEN



QUELLEN: FREIE UND HANSESTADT HAMBURG (2021); GEORG CONSULTING (2021).

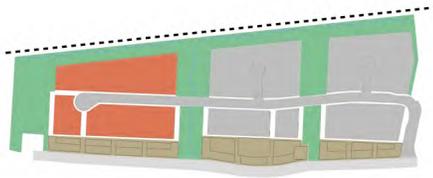


# 7 NUTZUNGSKONZEPTION

## ZONIERUNG ALTERNATIVE I

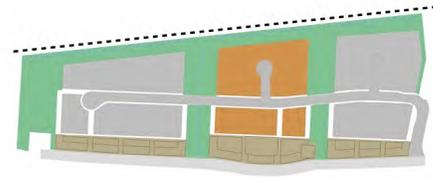
ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG

C



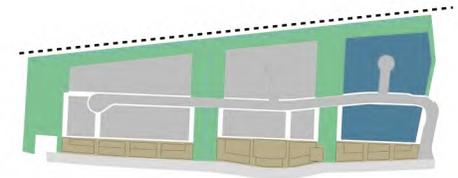
Unternehmen mit eher geringen  
architektonischen Ansprüchen

B



Unternehmen mit gemäßigteren  
architektonischen Ansprüchen

A



Unternehmen mit relativ hohen  
architektonischen Ansprüchen

# 7 NUTZUNGSKONZEPTION

## KERNASPEKTE ALTERNATIVE I

Eine **parallele Entwicklung** der einzelnen Zonen – oder zumindest eine parallele Entwicklung von Teilflächen in allen drei Zonen – stellen eine **notwendige** Bedingung zur grundlegenden **Steuerung** und zur **Gebietsprofilierung** dar. Die **zusätzlichen Erschließungen** ermöglichen darüber hinaus **flexiblere Grundstückszuschnitte** und **erhöhen** die **Steuerungsmöglichkeit** im Zuge der Ansiedlungsphase. Somit kann die **gezielte Profilbildung** und der **Aufbau** eines gebietspezifischen **Images** weitergehend **unterstützt** werden. Unternehmen mit **hohen Ansprüchen** an die **Außenwirkung** sollten am **Gebiets-Entree (Zone A)** platziert werden. **Technologieorientierte KMU** und **Handwerksbetriebe** mit **intensiven Kundenverkehren** dient die Adresse als „**Visitenkarte**“. Diese profitieren von einer **repräsentativen Lage** und einer guten **Sichtbarkeit**.

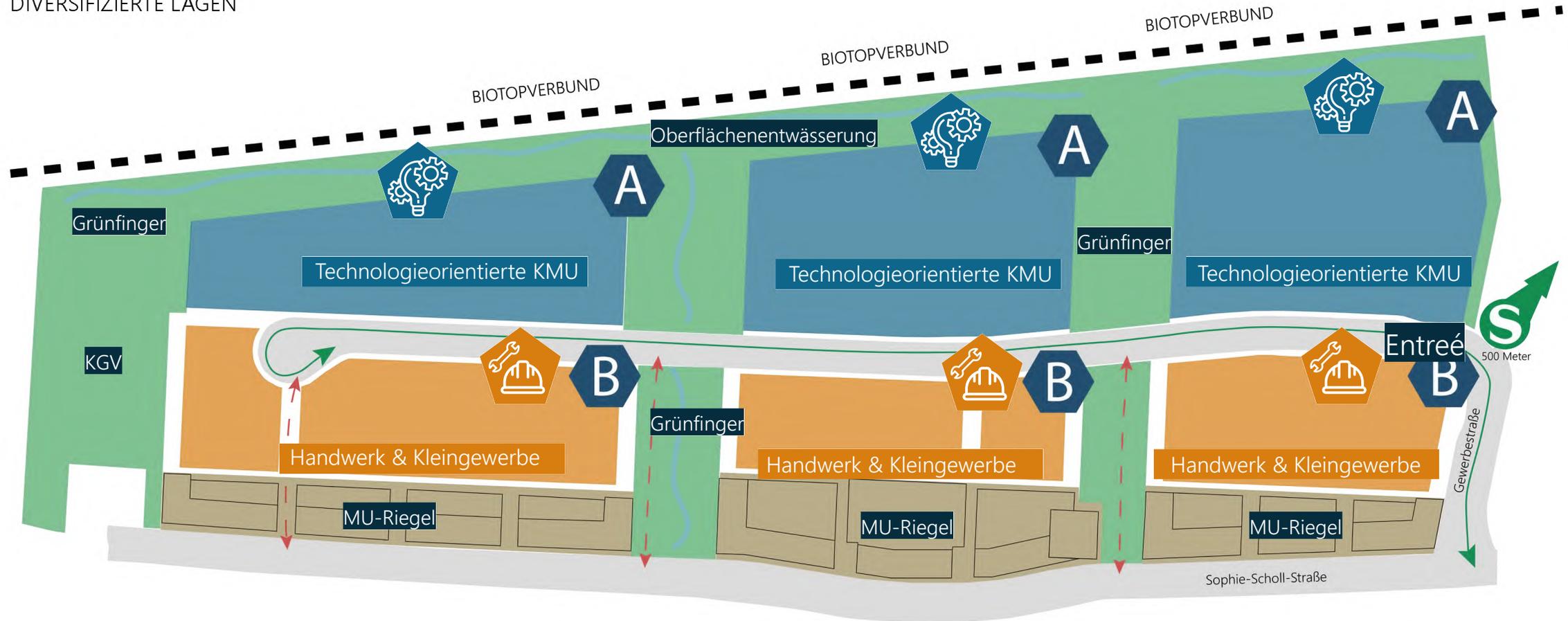
**Zone B** schafft einen **Übergang** und kann hinsichtlich der **Nutzungen Überlappungen** zu Zone A und C aufweisen. **Vorzugsweise** stehen hier **Nutzungen** aus den Bereichen **Handwerk** und **Kleingewerbe** im Fokus, die eine **geringere Kundenfrequenz** und folglich einen **niedrigeren Sichtbarkeitsanspruch** hegen.

Aufgrund der **Mikrolage** sollte in **Zone C** eine Ansiedlung von **Nutzungen** mit **mäßiger Verkehrsinduktion** bzw. einer **niedrigen Umschlagsintensität** – z. B. Unternehmen aus der Nutzergruppe **Großhandel** und **Distribution** – forciert werden. **Alternativ** wäre in Zone C auch eine **Ansiedlung** von Unternehmen der Nutzergruppe **Handwerk** und **Kleingewerbe** denkbar.

# 7 NUTZUNGSKONZEPTION

## ZONIERUNG ALTERNATIVE II

DIVERSIFIZIERTE LAGEN



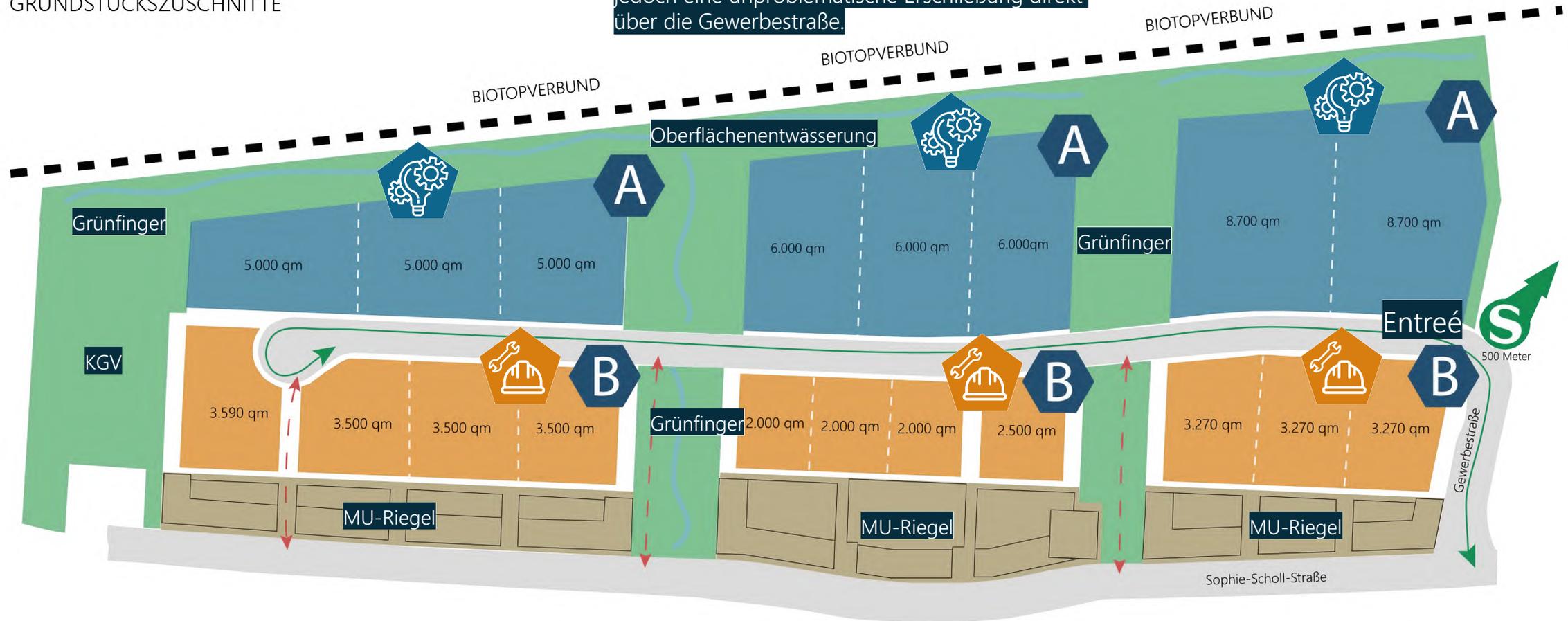
QUELLEN: FREIE UND HANSESTADT HAMBURG (2021); GEORG CONSULTING (2021).

# 7 NUTZUNGSKONZEPTION

## ZONIERUNG ALTERNATIVE II

### GRUNDSTÜCKSZUSCHNITTE

Auf zusätzliche Erschließung wird in dieser Alternative verzichtet. Die großzügigen Zuschnitte erlauben jedoch eine unproblematische Erschließung direkt über die Gewerbestraße.

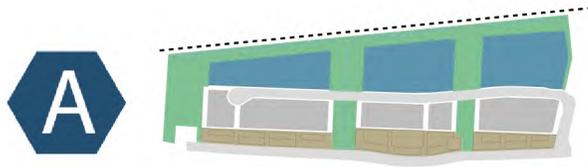


QUELLEN: FREIE UND HANSESTADT HAMBURG (2021); GEORG CONSULTING (2021).

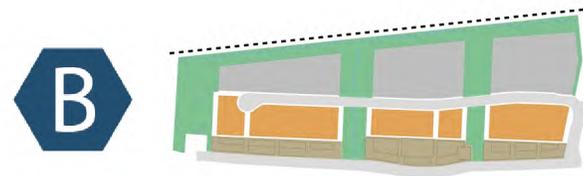
# 7 NUTZUNGSKONZEPTION

## ZONIERUNG ALTERNATIVE II

### GESTALTUNG & NUTZUNGEN



Die für diese Zonierung angestrebten Parzellengrößen sehen für Zone A einen Besatz mit technologieorientierten und sonstigen KMUs vor. Parallel zur Alternative I bietet sich das östliche Gebietsentreé als Standort für Unternehmen mit intensivem Kundenverkehr an. Weiterhin ist im Verlauf der Gewerbestraße auf eine entsprechende Gestaltung sowie andere Kernaspekte der Alternative I zu achten. Zudem können benachbarte Parzellen auch hier nach Möglichkeit zusammengelegt oder auch weiter unterteilt werden, sofern eine effiziente Erschließung und Nutzung der Fläche weiter möglich ist.

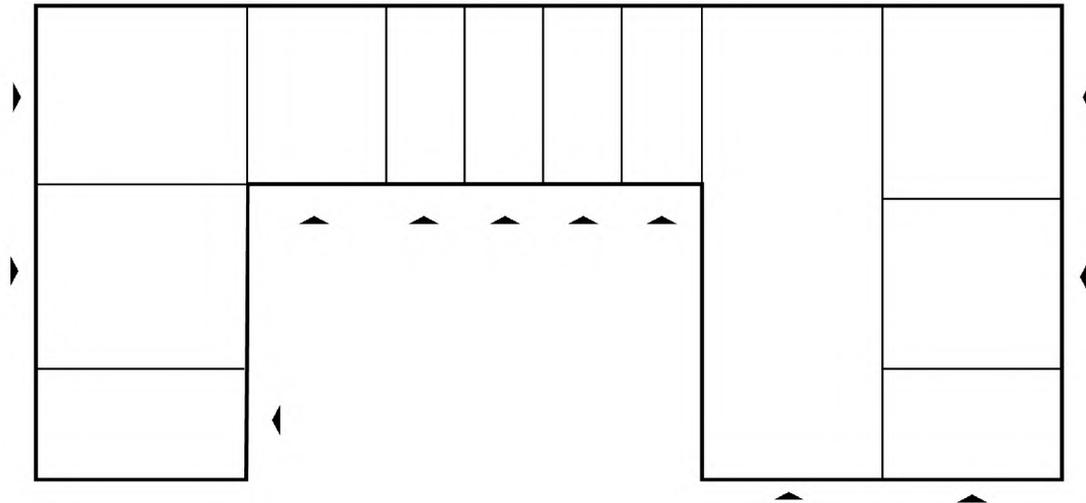


Zone B bietet sich aufgrund der eher kleinteiligen Parzellierung gut für Unternehmen aus den Bereichen Handwerk und Kleingewerbe an. Ebenso wie für Zone A gilt, dass kundenintensives Handwerk mit großer Sichtbarkeit und eher repräsentativer Architektur am östlichen Entreé platziert werden sollte. Die vertikal verlaufenden Grünfinger ermöglichen zudem eine Anbindung an das Quartier zu Fuß oder per Lastenrad. Abseits von der Ansiedlung einzelner Betriebe stellt unter Umständen die Realisierung eines Handwerkerhofs eine Möglichkeit dar, das Nutzerspektrum im Gewerbequartier weiter zu diversifizieren.

# 7 NUTZUNGSKONZEPTION

## ZONIERUNG ALTERNATIVE II

### NUTZUNGSOPTION ZONE B - HANDWERKERHOF



Die Ansiedlung eines Handwerkerhofs könnte zusätzlich in Betracht gezogen werden, um das Nutzerspektrum im Gewerbequartier weiter zu diversifizieren.

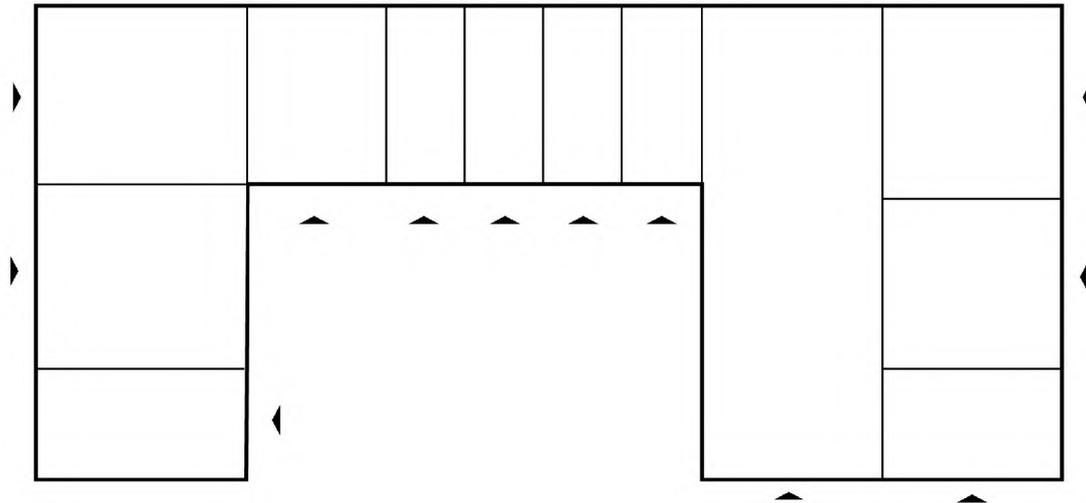
Handwerkerhöfe stellen eine bewährte Alternative dar, innerhalb verdichteter Siedlungsstrukturen ein Flächenangebot für kleinere und mittelgroße Handwerksbetriebe aufrecht zu erhalten. Um ein möglichst breites Nutzerspektrum anzusprechen, sind die Grundrisse eines Handwerkerhofs flexibel zu halten und eine unabhängige Erschließung sowie ausreichend Stellplätze zu gewährleisten.

Erfolgreiche Realisierungen fanden in den vergangenen Jahren beispielsweise in Hamburg (IBA Weltgewerbehof, Meistermeile) sowie in Wedel (Handwerker-Höfe) statt.

# 7 NUTZUNGSKONZEPTION

## ZONIERUNG ALTERNATIVE II

NUTZUNGSOPTION ZONE B - HANDWERKERHOF



Hinsichtlich der baulichen Dichte sowie der architektonischen Gestaltung von Handwerkerhöfen besteht demnach ein Vielzahl an Möglichkeiten, die letztlich mit der Nachfrage am Standort abgeglichen werden müssen. Hiervon ist auch die endgültige Standortwahl innerhalb des Gewerbegebietes abhängig.

Die Ansetzung der Mieten für Flächen im Handwerkerhof sollte sich an der Höhe der ortsüblichen Mieten für gewerblich genutzte Flächen orientieren.

# 7 NUTZUNGSKONZEPTION

## KERNAUSSAGEN ALTERNATIVE II

Auch bei dieser Entwicklungsalternative stellt die **parallele Entwicklung** der einzelnen Zonen eine **notwendige** Bedingung zur grundlegenden **Steuerung** und zur **Gebietsprofilierung** dar. Auf **zusätzliche Erschließungen** wird in dieser Version der Nutzungskonzeption **verzichtet**. Die **Grundstückszuschnitte im nördlichen Teil großzügiger** vorgenommen, als bei den vorangestellten Konzeptionen. Die Parzellen südlich der Gewerbestraße werden hingegen etwas kleinteiliger gehalten. Auch hier ist, je nach Größe der geplanten Ansiedlung, eine Kombination oder weitere **Aufteilung der Parzellen** möglich, solange dadurch die Entwicklung benachbarter Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Die Parzellierung dieser Nutzungskonzeption sieht **nördlich der Gewerbestraße eine Konzentration von KMUs** vor, während südlich der Gewerbestraße ein **marktgängiges Flächenangebot für Handwerk und Kleingewerbe** geschaffen wird. Um das Gebiet in seinem Nutzerprofil weiter zu schärfen, ist die **optionale Entwicklung eines Handwerker-/Gewerbehofs** entlang der Gewerbestraße in Betracht zu ziehen.

# 7 NUTZUNGSKONZEPTION

## BEWERTUNG DER KONZEPTIONEN UND EMPFEHLUNGEN

**Alternative I** bietet grundsätzlich die optimalen Handlungsmöglichkeiten hinsichtlich einer marktgängigen Erschließung der Grundstücke. Jedoch wäre die Umsetzung dieser Alternative mit einer Überarbeitung des NF67 und zusätzlichen Erschließungskosten für die Stadt Hamburg versehen, da eine Übernahme der Erschließungskosten durch Private nicht zu erwarten ist. Zudem sind Ansiedlungen in größerem Umfang durch Speditions- und Logistikgewerbe aufgrund der Konzeption des Umfelds nicht vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wird die Alternative I **in ihrer Eignung als gering eingestuft**.

**Alternative II** kommt aufgrund einer überarbeiteten Parzellierung ohne zusätzliche Erschließungen aus. Für am Markt etablierte, technologieorientierte KMU, werden hier Ansiedlungs- und Erweiterungsflächen in diversen Grundstücksgrößen angeboten. Des Weiteren wird dem hohen Nachfragedruck aus den Bereichen Handwerk und Kleingewerbe durch eine umfangreiche Flächenbereitstellung und die optionale Entwicklung eines Handwerker- und Gewerbehofs Rechnung getragen. Insgesamt wird daher aus gutachterliche Perspektive die Alternative II **für den Standort „Neugraben-Fischbek“ favorisiert**.

Zwischen den gewerblichen Nutzungen und den Nutzungen des MU-Riegels besteht nach Einschätzung von Georg Consulting kein primärer, funktionaler Zusammenhang, zumal die projektierte BGF für Büronutzungen den lokalen Bedarf deutlich übersteigt und sich als schwierig erweisen dürfte. Er fungiert daher hauptsächlich als Lärmriegel zwischen Gewerbe und angrenzenden Wohnflächen, soll aber selbst auch Wohnnutzungen beinhalten. An dieser Stelle wären beispielsweise Betriebswohnungen von im Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen denkbar.

# 7 NUTZUNGSKONZEPTION

## FAZIT

Für den GE-Standort „Fischbeker Reethen“ wurden **alternative Entwicklungsszenarien und Nutzungskonzeptionen** erarbeitet. Aus gutachterlicher Sicht ist die **Nutzungsvariante II zielführend**, da sie unterschiedliche Grundstücksgrößen für Handwerksunternehmen und auch mittelständische Unternehmen berücksichtigt, sodass die **Vermarktung nach Unternehmenstypen und Nutzergruppen** gesteuert werden kann. Ist die Erschließung und Vermarktung benachbarter Grundstücke nicht gefährdet, ist auch eine weitere Teilung oder Zusammenführung der jeweiligen Parzellen denkbar.

Für **Handwerk und Kleingewerbe** wurde im Zuge der Analyse ein **besonderer Handlungsbedarf** identifiziert. Die **Entwicklung eines Gewerbe- bzw. Handwerkerhofs stellt demnach eine Option dar**, das Nutzungsspektrum dieser Branchen am Standort noch zu erweitern, da somit auch Flächen für den Mietmarkt zur Verfügung gestellt würden.

# INHALT

- 1 EINFÜHRUNG
- 2 STANDORTANALYSE
- 3 MARKTANALYSE
- 4 WETTBEWERBSANALYSE
- 5 IMPLIKATIONEN NUTZUNGSKONZEPT
- 6 EINSCHÄTZUNG VERMARKTUNG
- 7 NUTZUNGSKONZEPTION
- 8 ZUSAMMENFASSUNG

# 8 ZUSAMMENFASSUNG

Insgesamt ist der Standortbereich Neugraben-Fischbek auf Makroebene gut angebunden. Als **Stärke ist hier vor allem die S-Bahn Anbindung** hervorzuheben. Auch die A7 sowie die zukünftige Anschlussstelle der A26 bei Neu Wulmstorf ist relativ schnell erreichbar. Der Bezirk Harburg hat innerhalb Hamburgs eine **lange Tradition als Industrie- und Gewerbestandort**.

Der Stadtteil Neugraben-Fischbek wurde in den letzten Jahren zunehmend als Wohnstandort mit hoher Naherholungsqualität ausgebaut. Mit dem neuen Quartier „Fischbeker Reethen“ entsteht in den kommenden Jahren unter Leitung der IBA Hamburg ein **gemischtes Quartier mit ca. 2.300 Wohneinheiten und 65.000 qm BGF** für Betriebe und Unternehmen. Sogenannte „nature-based-solutions“ tragen im neuen Quartier zu einem innovativem Miteinander von Lebens- und Arbeitswelten bei. Eine wesentliche Rolle spielt dabei auch der Einsatz des Flächentyps **„Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO**, der durch höhere Lärmtoleranzen eine intensivere Nutzungsmischung, insbesondere von Wohnen und Gewerbe, ermöglicht.

Auf der Mikroebene zeigen sich auch Nachteile der Lage. Der Standortbereich „Fischbeker Reethen“ ist von der Autobahn aus **nicht ortsdurchfahrtsfrei erreichbar**, was für produzierendes Gewerbe mit vor- und nachgeschalteten Lieferprozessen ein Ansiedlungshemmnis darstellen könnte. Im Rahmen des B-Plans NF67 sind zukünftige Ansiedlungen bereits **an relativ hohe Auflagen hinsichtlich der Gestaltung und Nutzung der Grundstücke** geknüpft.

Zwischen 2015 und 2019 wurden im Betrachtungsraum **260 Kauffälle über unbebautes Gewerbebauland** mit einem Gesamtvolumen von 217,5 Hektar registriert. Im gesamten Betrachtungsraum fällt am Standort Neugraben-Fischbek (bzw. Bezirk Harburg) mit 470 Prozent der **höchste Gewerbesteuerhebesatz** an. Der **durchschnittliche Kaufpreis pro Quadratmeter** Gewerbebauland lag im Betrachtungszeitraum im **Landkreis Stade bei rund 41 EUR**, im **Landkreis Harburg bei rund 57 EUR** und in den betrachteten Stadtteilen **von Hamburg-Harburg bei rund 200 EUR** (bereinigt). Nach gutachterlicher Einschätzung liegen die durchschnittlichen Kaufpreise in Harburg damit deutlich über den beispielsweise für Handwerker realisierbaren Flächenpreisen.

# 8 ZUSAMMENFASSUNG

In diesem **eingegrenzten Betrachtungsraum** belief sich der Gesamtumsatz an unbebautem Gewerbebauland **zwischen 2015 und 2019 auf 76,7 Hektar**. Im benachbarten **Neu Wulmstorf zeigen über den Betrachtungszeitraum sich deutlich höhere Flächenumsätze als im gesamten Bezirk Harburg**. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Standorte mit einem niedrigeren Gewerbesteuerhebesatz sowie einer besseren Autobahnanbindung bei Unternehmen beliebter sind.

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen, besonders im Bezirk Harburg, ist jedoch seit Jahren auf einem konstant hohen Niveau, bei gleichzeitig sinkendem Angebot. Gutachterausschüsse erfassen lediglich notariell beglaubigt Kauffälle. **Zudem ist die Kauffallstatistik in Hamburg durch die Anwendung des Erbbaurechts zusätzlich verzerrt.**

Von 39 identifizierten potenziellen Wettbewerbsstandorten liegen 28 im Bezirk Hamburg-Harburg. Das **Restflächenangebot liegt hier laut GEFIS bei 3,3 Hektar**. Auch **Bestandsimmobilien** in voll besetzten Gewerbegebieten sind unter Umständen als Konkurrenzstandorte zu beachten. Der Großteil der noch verfügbaren Gewerbeflächen befindet sich im Landkreis Stade (18,5 Hektar). Insbesondere die **Stadt Buxtehude** ist mit ihrer vorteilhaften Mikrolage, dem größeren Freiflächenangebot sowie dem im Vergleich zum Standort Neugraben Fischbek niedrigeren Gewerbesteuerhebesatz als **direkter Konkurrenzstandort** zu sehen.

Wirtschaftsförderungen aus Buxtehude sowie dem Landkreis Stade zeichnen für den Betrachtungsraum einen **hohen Nachfragedruck bei gleichzeitiger Angebotsknappheit für unbebautes Gewerbebauland**. Hieraus folgt für den Standort „Fischbeker Reethen“ eine **Verkürzung des voraussichtlichen Vermarktungszeitraums**.

Für technologieorientierte Unternehmen des Mittelstands sind neben der Versorgungs- und Digitalinfrastruktur auch die Qualität des Arbeitsumfelds, die Verfügbarkeit von Fachkräften sowie Kooperationen und Netzwerken von Bedeutung für ihre Standortwahl. **Zudem ist für diese Unternehmen auch eine gute Erreichbarkeit per ÖPNV und eine attraktive Gebietsgestaltung zur „Adressbildung“ wichtig**. Im Betrachtungszeitraum hat sich unter anderem die Zahl der Unternehmen im Bau- und Ausbaugewerbe sowie im Elektro- und Metallgewerbe erhöht.

# 8 ZUSAMMENFASSUNG

Da **Handwerksbetriebe** dieser Branchen **explizit auf Gewerbeflächen angewiesen sind**, kann diesbezüglich von einer **gestiegenen Nachfrage** ausgegangen werden. Der Bedarf an Gewerbeflächen für das Handwerk wird insbesondere dadurch deutlich, dass im Betrachtungszeitraum 138 Handwerksbetriebe aus dem Bezirk Harburg abwanderten. Dies ist auf Verdrängungsvorgänge durch Nachverdichtungsprojekte des Wohnungsbaus sowie ein mangelndes Flächenangebot für ausweichende oder wachsende Betriebe zurückzuführen.

Vor diesem Hintergrund den Ergebnissen der Markt- und Standortanalyse erscheint eine **Vermarktung an Kleingewerbe und Handwerksbetriebe** sowie **KMUs mit Erweiterungsbedarf besonders zielführend**. Ansiedlungen einer „kritischen Masse“ von **innovativen Start-Ups** erscheinen dagegen **eher unrealistisch**.

Auf Basis des analysierten Verkaufsgeschehens von unbebautem Gewerbebauland und einer unterstellten **Absorptionskraft zwischen 40 und 60 Prozent** für den Standort Neugraben-Fischbek beläuft sich der geschätzte Vermarktungszeitraum der Flächen auf einen Zeitraum zwischen 9 und 13 Jahren . Aufgrund der Verzerrung der Kauffallstatistik sowie des starken Nachfragedrucks ist auch ein deutlich geringerer Vermarktungszeitraum wahrscheinlich, sodass **der Vermarktungszeitraum eher bei schätzungsweise 5 bis 8 Jahren liegen dürfte**.

Der Büroflächenumsatz im Bezirk Harburg lag zwischen 2014 und 2020 im Mittel bei rund 16.900 qm/Jahr. Das für den MU-Bereich **projektierte Büroflächenangebot** von rund 24.800 qm wird auf dieser Basis **tendenziell als zu hoch eingeschätzt**, auch vor dem Hintergrund der vorgesehenen **Bespielung der Erdgeschosszonen**.

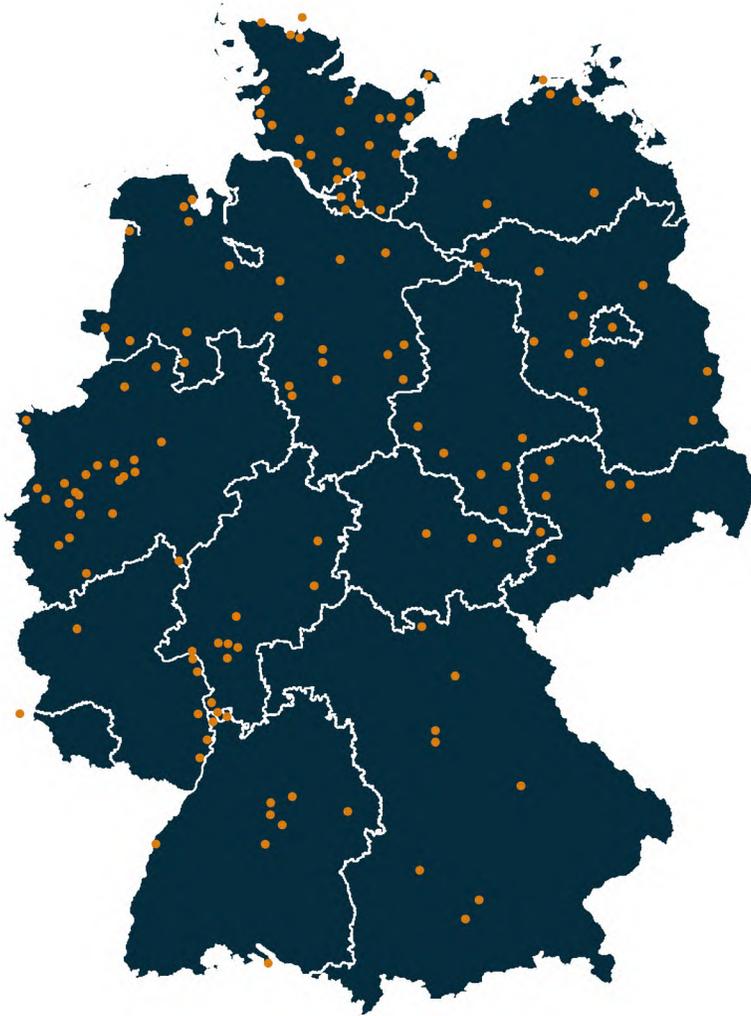
# 8 ZUSAMMENFASSUNG

Je nach Zielsetzung bieten sich für den GE-Standort „Fischbeker Reethen“ **verschiedene Entwicklungsszenarien und Nutzungskonzeptionen** an. Aus gutachterlicher Sicht ist eine parallele Entwicklung der unterschiedlichen Zonen jedoch in jedem Fall eine Grundvoraussetzung zur Steuerung der Gebietsprofilierung. Des Weiteren ist eine **marktgängiger Zuschnitt der Grundstücke** zu beachten. In den erarbeiteten Konzeptionen liegen die Parzellengrößen zwischen mindestens 2.000 qm und höchsten 8.700 qm. Ist die Erschließung und Vermarktung benachbarter Grundstücke nicht gefährdet, ist auch eine weitere Teilung und Zusammenführung der jeweiligen Parzellen denkbar. Grundsätzlich wird aus gutachterlicher Perspektive die erarbeitete **Alternative II** hinsichtlich der Grundstücksparzellierung sowie der vorgesehenen Nutzungen **favorisiert**.

**Unternehmen verschiedener Branchen stellen unterschiedliche Anforderungen an die Nutzungsperspektiven und die Gestaltung ihrer Grundstücke.** Daher stellt die Zonierung der Gewerbeflächen nach Nutzungstypen einen wesentlichen Hebel zur Gebietsprofilierung dar, wenngleich sich der Vermarktungshorizont dadurch unter Umständen verlängert. Für **Handwerk und Kleingewerbe** wurde im Zuge der Analyse ein **besonderer Handlungsbedarf** identifiziert. **Diese Betriebe erbringen sowohl für Privatpersonen als auch für Industriebetriebe wichtige Dienstleistungen**, ihre Präsenz ist ein wesentlicher Beitrag zu einer hohen Standortqualität sowie zur **Daseinsvorsorge**. Das Preisniveau der verfügbaren Flächen übersteigt jedoch oft die finanziellen Möglichkeiten dieser Zielgruppe.

Aus gutachterlicher Perspektive empfiehlt sich daher für den Standort Neugraben-Fischbek, insbesondere die **Belange der Zielgruppe Handwerk und Kleingewerbe einzubeziehen**. Vor diesem Hintergrund ist im Zuge der Gebietsentwicklung darauf zu achten, das **Preisniveau zu vermarktender Flächen** der jeweiligen Zielgruppe anzupassen. Die **Projektierung eines Handwerker- und Gewerbehofs** stellt diesbezüglich eine weitere Möglichkeit dar, **Flächen im Mietpreissegment für weniger zahlungskräftiges Gewerbe anzubieten**.

# KONTAKT



**Georg Consulting**  
Lerchenstraße 28a  
22767 Hamburg

T 040 300 68 37 0  
F 040 300 68 37 20  
info@georg-ic.de  
[www.georg-ic.de](http://www.georg-ic.de)

# QUELLENVERZEICHNIS

- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2021). <https://www.statistikportal.de/de/veroeffentlichungen/hebesaetze-der-realsteuern-deutschland> [aufgerufen am 05.01.2020]
- IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum (2020). <https://www.stade.ihk24.de/blueprint/servlet/resource/blob/1700496/63306506a02793449a208cc7e1c2ccb6/gewerbe-steuerhebesaetze-data.pdf> [aufgerufen am 16.12.2020].
- Freie und Hansestadt Hamburg (2020). <https://www.hamburg.de/jobs/1718982/gewerbesteuer/> [aufgerufen am 16.12.2020].
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg (2020). Auskunft aus der Kaufpreissammlung.
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Otterndorf (2020). Auskunft aus der Kaufpreissammlung.
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg (2020). Auskunft aus der Kaufpreissammlung.
- Handwerkskammer Hamburg (2020). HWR-Gewerbestatistik.
- Metropolregion Hamburg (2020). Gewerbeflächen-Informationssystem (GEFIS). <https://gefis.metropolregion.hamburg.de/de/commercialspace> [aufgerufen am 06.01.2020].
- Freie und Hansestadt Hamburg (2021). Transparenzportal Hamburg. <http://transparenz.hamburg.de/> [aufgerufen am 07.01.2021].
- IBA Hamburg (2021). Fischbeker Reethen. <https://www.iba-hamburg.de/de/projekte/fischbeker-reethen/downloads> [aufgerufen am 06.01.2021].
- Freie und Hansestadt Hamburg (2018). Gewerbeflächenkonzept Bezirk Harburg. <https://www.hamburg.de/contentblob/11586882/3b6688acc91fec6ecd1167eb7146f00e/data/gewerbeflaechenkonzept-harburg-2018.pdf> [aufgerufen am 05.01.2021].