

IMMOBILIEN SPECIAL 2015

BUSINESS
& PEOPLE

BERICHTE, ANALYSEN
UND PORTRÄTS AUS DEM
HAMBURGER SÜDEN

HAMBURG • HARBURG • STADE • LÜNEBURG

In Kooperation mit dem Wirtschaftsförderungsrat
der Metropolregion Hamburg



SECHS RICHTIGE IN MITTE ALTONA

Die „SECHS FREUNDE“ sind das architektonische Highlight des ersten Bauabschnitts von „Mitte Altona“. Als Kranbauten auf den historischen Güterhallen überragen sie den Marktplatz des neuen Quartiers. Sie bieten Platz für 242 moderne Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 110 Stellplätzen. Die „SECHS FREUNDE“ sind eines von drei Projekten der aurelis in Hamburgs spektakulärster Quartiersentwicklung.

Nutzen Sie die Chance für Ihr Investment in ein einzigartiges Wohnprojekt in bester Lage.

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG · Region Nord · Ackemannsplatz 1
20537 Hamburg · Tel. 040 235138-0 · info@aurelis-real-estate.de



SECHS FREUNDE
Mitte Altona

Ein Projekt der
aurelis
Real Estate Group

Seite / Thema

- 2 INTERVIEW**
IBA-Geschäftsführerin Karen Pein
- 3 STRATEGIE**
Projektentwicklung à la Lindemann
- 4/5 WELTPREMIERE**
Ein echtes Leuchtturmprojekt
- 6 BID** Harburg und Altona im Vergleich
- 7 GEWERBE** Flächen in Oelstorf und Vastorf
- 8 GEWERBE**
Flächen in Elsdorf und Ottenbeck
- 9 GEWERBE** Jaffe 12 und der Trelde Berg
- 10 CHANNEL**
Brückenquartier und Brückenschlag
- 11 WOHNEN** Das plant Carl Schütt in Sinstorf
- 12/13 WOHNEN** Der IlmenauGarten in Lüneburg
- 14 WOHNEN**
Bald fertig: Die Phoenix Höfe in Harburg
- 15 WOHNEN** Die Gartenvillen im Göhlbachtal
- 16 WOHNEN** Aurelius setzt neue Maßstäbe
- 17 WOHNEN** Von der Kaserne zur Toplage
- 18 BÜRO** Der Spezialist für gesundes Arbeiten
- 19 CONSULTING**
Denkmalschutz und Maklerporträt
- 20 ANALYSE**
Das unterscheidet Berlin von Hamburg
- 21 ANALYSE / BAUEN**
Weitsichtige Planung und Lagerei
- 22 BAUEN**
Grüner Teppich für Mauerpfeffer & Co.
- 23 BAUEN** Entspannen in der „Soundwave“
- 24 BAUEN** Lichtberatung und „Beton to go“
- 25 BAUEN** Erst fragen, dann bauen . . .
- 26 BAUEN** Thermografie und Brandschutz
- 27 WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG**
Buxtehude ist bereit
- 28 WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG**
Hamburgs neue Datenbank
- 29 WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG**
WLH-Appell und Top-Projekt
- 30 CITY / STIFTUNG**
Der Erbfall und das Citymanagement
- 31 BAUTRÄGER / PROJEKT**
Schulterschluss und Ideensuche
- 32 ENTWICKLER**
Ein neuer Stadtteil für Hamburg

Impressum

BUSINESS
& PEOPLE

Business & People erscheint in den Landkreisen Stade, Harburg und Lüneburg sowie im Bezirk Harburg.

CHEFREDAKTEUR:	Wolfgang Stephan (verantwortlich)
OBJEKTLÉITUNG:	Wolfgang Becker
REDAKTION:	Wolfgang Becker, Julia Balzer
KORREKTORAT:	Urte Michaelsen
LAYOUT/PRODUKTION:	Gunda Schmidt
ANZEIGEN:	Sönke Giese (verantwortlich)
VERTRIEB:	Achim Preißler
AUFLAGE:	61 500
HERAUSGEBER:	Zeitungsverlag Krause GmbH & Co. KG, Glückstädter Straße 10, 21682 Stade
GESCHÄFTSFÜHRER:	Georg Lempke
DRUCK:	Pressehaus Stade Zeitungsdruck GmbH, Glückstädter Straße 10, 21682 Stade

Mit Karen Pein hat die langjährige IBA-Projekt Koordinatorin und Prokuristin die Nachfolge von Geschäftsführer Uli Hellweg angetreten. Er hatte die Internationale Bauausstellung von 2006 an verantwortet und nach dem Präsentationsjahr 2013 noch einige Zeit weitergeführt. Im Mai dieses Jahres dann der Wechsel: Mit Karen Pein (41) übernimmt eine versierte Stadtplanerin den Staffelstab, die nicht nur an der Technischen Universität Harburg studiert, sondern sich von Anfang an mit vielen IBA-Projekten intensiv beschäftigt hat. Kommt es nun zu einer Neuausrichtung der IBA, die als städtische Entwicklungsgesellschaft eine neue Rolle übernommen hat? B&P-Redakteur Wolfgang Becker sprach mit Karen Pein auf dem IBA Dock.

B&P: Sie haben im Mai die Nachfolge von Uli Hellweg angetreten. Ändert sich mit dieser Personalie etwas an der inhaltlichen Ausrichtung der IBA?

Pein: Im Wesentlichen kümmern wir uns heute um die neuen Aufgaben als Entwickler für Wohnquartiere und Gewerbegebiete. Damit haben wir bereits 2013 nach dem Ende der Internationalen Bauausstellung angefangen. Zusätzlich haben wir neue Aufträge in Wilhelmsburg und Billbrook bekommen. Und das öffentliche Interesse an unseren Projekten der Bauausstellung hält nach wie vor an. Deswegen bieten wir auch geführte Rundgänge wie die Smart City oder die Elbsprung-Tour weiterhin an.

B&P: Wird denn personell aufgestockt?

Pein: Wir haben einige personelle Wechsel und bauen jetzt das Team auf.

B&P: Was sind die derzeitigen Schwerpunkte der IBA?

Pein: Wir haben im Moment neun Gebiete, mit deren Entwicklung wir beauftragt sind. Zunächst beginnen wir mit einer Machbarkeitsstudie. Innerhalb eines Jahres gucken wir, was in dem jeweiligen Gebiet möglich ist, wie eine Bebauung aussehen könnte, wo Stolpersteine und Hindernisse lauern und wie hoch die Risiken sind. Und natürlich untersuchen wir die voraussichtlichen Kosten. Berücksichtigen müssen wir beispielsweise auch die Beseitigung möglicher Altlasten. Dann schauen wir uns die potenziellen Zielgruppen an und überlegen, wie ein Vermarktungskonzept aussehen könnte. Am Ende legen wir einen Prüfbericht vor, der der Politik als Entscheidungsgrundlage bei der Frage dienen soll, ob wir in die Entwicklung einsteigen oder nicht.

B&P: Wie geht es nach der ersten Phase weiter?

Pein: Wenn die Stadt das Vorhaben entwickeln will, beginnt die zweite Phase. Dann sind wir für ein definier-



Sie führt die Geschäfte der IBA Hamburg GmbH: Stadtplanerin Karen Pein.
IBA Hamburg GmbH / Bente Stachowske

Da gibt es noch was aufzuholen . . .

INTERVIEW: Karen Pein, Geschäftsführerin der IBA Hamburg GmbH, über künftige Projekte, Ziele und Perspektiven

tes Gebiet beauftragt, die Planung und Realisierung zu übernehmen. Wir begleiten den Bebauungsplan, für den die Bezirke zuständig sind, planen die Erschließung sowie die Grünflächen und vermarkten schließlich auch die Grundstücke. Ein großer Vorteil ist, dass wir vom Beginn der ersten Prüfung bis zur Umsetzung alles aus einer Hand anbieten können.

B&P: Wenn ich als Privatmann ein Gelände entwickeln möchte, kann ich mich da an die IBA wenden und Sie beauftragen?

Pein: Nein, das können wir nicht. Als 100prozentige städtische Tochter sind wir ausschließlich für die Stadt tätig.

B&P: Mit Wilhelmsburg und Harburg ist die IBA schwerpunktmäßig im Hamburger Süden gestartet – ändert sich das künftig?

Pein: Wir sind ja schon über die Elbe gesprungen – diesmal gen Norden. In Kooperation mit der HWF (Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, d. Red.) haben wir von der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation den Auftrag, ein Handlungskonzept zur Revitalisierung des Industriestandortes Billbrook/Rothenburgsort zu erarbeiten. Aber momentan haben wir unseren Schwerpunkt noch im Süden.

B&P: Welche „Altlasten“ sind denn noch von der ursprünglichen IBA abzuarbeiten – einige Projekte sind ja

doch etwas verspätet an den Start gegangen.

Pein: Wir begleiten noch die Projekte, für die IBA-Exzellenz-Mittel zur Verfügung gestellt wurden – wie das Maritime Wohnen am Kaufhauskanal in Harburg. Da kümmern wir uns gerade darum, wie der zweite Bauabschnitt umgesetzt werden könnte.

B&P: Über dieses Projekt wurde ja sehr lange gesprochen, dann fing es verspätet an. Wie schätzen Sie denn die Chance ein: Kommt der zweite Bauabschnitt überhaupt?

Pein: Ja, der kommt. Die Fläche ist Behrendt Wohnungsbau anhand gegeben worden, und wir sind guten Dinge, mit dem Partner auch den zweiten Bauabschnitt realisieren zu können.

B&P: Die größten Volumina, die Sie aktuell zu bearbeiten haben, sind das Gelände der ehemaligen Röttiger-Kaserne und das Gebiet Vogelkamp-Neugraben. Wie geht es dort voran?

Pein: Das sind zwei große Quartiere mit zusammen mehr als 2000 Wohneinheiten. Die Vermarktung ist sehr gut angefallen. Im zweiten Bauabschnitt vom Vogelkamp haben wir jetzt nur noch ein Eigenheim-Baugrundstück sowie drei Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus übrig, die wir dieses Jahr an den Markt bringen. Im dritten Abschnitt haben wir schon um die 40 Prozent Reservierungsquote. Wir sind sehr zufrieden. (ausführlicher Bericht zum Stand Röttiger-Kaserne/Fischbeker Heidebrook auf Seite 17)

B&P: Der jetzige Senat ist mit seinem Wohnungsbauprogramm offenbar auf einem guten Weg. Wie viele Wohnungen braucht Hamburg denn noch?

Pein: Die Gutachten, die es dazu gibt, sprechen von etwa 20 000 fehlenden Wohnungen in Hamburg. Wir sind stark im Eigenheimbau tätig. Für Grundstücke, die in Hamburg angeboten werden, ist die Nachfrage nach wie vor sehr hoch. Im Vergleich zu anderen Ländern wie England und Italien hat Deutschland jedoch eine vergleichsweise geringe Eigenheimquote, da ist einiges aufzuholen. Durch die niedrigen Zinsen ist die Schwelle zum Eigenheim derzeit sehr niedrig. Das heißt: Wir kommen mit unseren Grundstücken zu einer günstigen Zeit an den Markt.

B&P: Wie sieht die langfristige Perspektive der IBA aus heutiger Sicht aus?

Pein: Die Aufträge für Neugraben-Fischbek laufen bis 2019, dann kommen die Aufträge in Wilhelmsburg Mitte – die Dratelnstraße und insbesondere die Nord-Süd-Achse zwischen der jetzigen Reichstraße und dem Bahngelände. Ab 2018 können wir dort voraussichtlich mit der Vermarktung starten.

Heizungsinstallation | Sanitärinstallation | Bäder | Steuerungs- und Regelungstechnik

Qualität,
die verbindet.

HARTMANN
HAUSTECHNIK

König-Georg-Stieg 4
D-21107 Hamburg
Tel: +49 (0) 40 | 42 93 47 17 - 0
E-Mail: info@hartmann-haustechnik.info
www.hartmann-haustechnik.info

... bewegen, fließen, leben ...

Projektentwicklung à la Lindemann

Vom Bauunternehmen zum Gesamtdienstleister in der Region – Drei Projekte mit hohem Gestaltungsfaktor

Baufirmen wollen Bauen – das ist der Zweck aller unternehmerischen Aktionen. Und natürlich Geld verdienen. Das ist das Ziel. Wenn der Schritt vom Bauunternehmen zum Gesamtdienstleister gelingt, ist eine nächste Stufe erreicht, denn dann übernehmen Unternehmer auch Verantwortung für die städtische Entwicklung. Im Immobilien-Special 2015 finden sich eine ganze Reihe Beispiele für solche Unternehmen. Dass sich innovative Ansätze, gute Architektur und Mut zur Mitgestaltung miteinander vereinbaren lassen, dafür steht der Name Lindemann. Die Stader Unterneh-

mensgruppe ist seit gut einem Jahr verstärkt auf dem Gebiet der Projektentwicklung unterwegs und hat mit Marcus Witt einen versierten Treiber an Bord, der jetzt durch Controllerin Julia Kohls personell unterstützt wird. Gleich drei Projekte zeigen beispielhaft, wohin die unternehmerische Reise in Zukunft gehen wird.

Hallenbau und Fachmarktzentrum

Der Name Lindemann findet sich auf den Bauschildern zahlreicher Projekte. Seit Jahren ist

das Unternehmen im Hallenbau für Airbus unterwegs. Im neuen Buxtehuder Gewerbegebiet Ovelgönne wurde jetzt eine 5500-Quadratmeter-Halle inklusive Büro-Trakt für EP Logistik gebaut. Lindemann-Geschäftsführer Peter Witt: „Das ist ein Beispiel für den Gewerbebereich, in dem wir sehr aktiv sind. Wir gehen jetzt aber verstärkt dazu über, ganze Areale zu entwickeln. Das ist die Ausrichtung für die Zukunft.“ Zum Beispiel das 24 000 Quadratmeter große Gelände des ehemaligen Technik-Museums an der Freiburger Straße in Stade. Dort am Kreisel wird ein Fachmarktzentrum mit 11 000 Quadratmetern Verkaufsfläche entstehen. Das Grundstück hat Witt Mitte August gekauft. Die Ansiedlung eines Bau- und Gartenfachmarkts sowie eines Aldi-Markts ist bereits beschlossene Sache. Weitere Filialisten sollen hinzukommen. Bis Mitte 2016 soll die Stadt Baurecht schaffen, so der Plan, danach wird sofort mit dem Bau begonnen. Firmenchef Witt und Projektentwickler Witt (nicht verwandt) gehen davon aus, dass diese Lage mit Blick auf die künftige Weiterführung der A26 Richtung Bützfleth eine hohe Besucherfrequenz verspricht. Mit dem Einzug der Fachmärkte wird für 2017 gerechnet. Gesamtinvestitionssumme: rund 17 Millionen Euro.

Verwaltungszentrum und Wohnungsbau

Deutlich kleiner, aber dennoch gestalterisch interessant ist das Gewerbegrundstück „Am Güterbahnhof“ in Stade. Es liegt östlich der Hansebrücke zwischen den Gleisen und dem Kreisel. Hier soll ein neues Verwaltungszentrum entstehen. Noch in diesem Jahr soll das Nutzungskonzept vorliegen. Auf dem 4200 Quadratmeter großen Grundstück kann im kommenden Jahr, nutzerabhängig, ein bis zu 8500 Quadratmeter großes Verwaltungsgebäude realisiert werden. Als Nutzer ist unter anderem die Deutsche Rentenversicherung (Standort Stade) im Gespräch.

Szenenwechsel: Auch jenseits der Elbe ist Lindemann präsent – unter anderem mit einem neuen Hamburger Bürostandort in der Gotenstraße. In Altona entsteht 2016 unter dem Namen ALTO ein Immobilienobjekt der Extraklasse, wie Marcus Witt sagt. Gebaut werden zwei fünfstöckige Häuser an der Breiten Straße – mit insgesamt 28 attraktiven Wohnungen, darunter acht preisgebundene. Ein Standort, der Weitsicht garantiert, denn zumindest aus den oberen Stockwerken fällt der Blick direkt auf die beeindruckenden Containerbrücken des Hamburger Hafens. wb

web: <http://www.lindemann-gruppe.de/projektentwicklung>



OBEN: Auch der Hallenbau gehört zu den Geschäftsfeldern, in denen Lindemann aktiv ist.

LINKS: Mit der Ausstellung „Bauen erleben“ bietet Lindemann potenziellen Bauherren einen plastischen Einblick in die Welt des Bauens. Firmenchef Peter Witt betont: „Die Exponate werden ständig ausgewechselt, es gibt also immer etwas Neues zu sehen.“ Und auszuprobieren. Zum Beispiel die eindrucksvolle Demonstration von Schallschutzfenstern. Oder – ganz neu – ein kompletter Kamin-Schornstein samt Ofen. Wer technisch interessiert ist, wird schnell erkennen, wie komplex manche Bauteile aufgebaut sind: zum Beispiel der Boden eines Balkons. Zunehmend wird das BauErlebnisHaus am Klarenstrecker Damm auch zum Diskussionsforum (Foto), wie beispielsweise im Juli, als das Thema „Perspektiven und Städtebauliche Entwicklung in Stade und Umgebung“ für ein volles Haus sorgte. wb www.bauen-erleben.de



Er richtet die Lindemann-Unternehmensgruppe stark auf Projektentwicklung aus: Inhaber Peter Witt. Foto: ein



Dieses Projekt entsteht 2016 in Altona unter dem Namen ALTO. Gebaut werden zwei fünfstöckige Häuser an der Breiten Straße.

Attraktive Renditen für Kapitalanleger



» In Apensen wurde das Wohnprojekt „Beim Butterberge“ hochgezogen. Drei Häuser mit insgesamt 32 Wohneinheiten zwischen 64 und 127 Quadratmetern Wohnfläche. In Haus A stehen seit kurzem nur noch sieben von acht Wohnungen zum Verkauf, Haus B ist komplett verkauft und in Haus C sind von zwölf Wohnungen noch vier zu haben – zu Preisen von 223 300 Euro (87 Quadratmeter) bis 326 900 Euro (127 Quadratmeter). Kapitalanleger dürfen mit einer Rendite von etwa 3,75 Prozent rechnen.



» Die ehemalige Förderschule der Handwerkskammer im Stader Heisterbusch-Quartier wurde von Lindemann komplett saniert und zu Wohnraum ausgebaut. Hier sind von den 19 Wohneinheiten gerademal noch zwei übrig (94 und 131 Quadratmeter). Die prognostizierte Rendite für Anleger liegt sogar bei 4,4 Prozent.

Kontakt: Mario Thomaschewsky und Christoph Oehlke,
Telefonnummer: 0 41 41/526 300
Mail: haus@lindemann-gruppe.de

WIRTSCHAFTSSTANDORT STADE...



... wir bieten erschlossene Grundstücke ab 1.500 m² und Büroflächen in bester Gewerbelage!

Interesse...?
Wirtschaftsförderung der Hansestadt Stade
Hökerstraße 2
21682 Stade
Telefon 04141 401-141
wirtschaftsfoerderung@stadt-stade.de

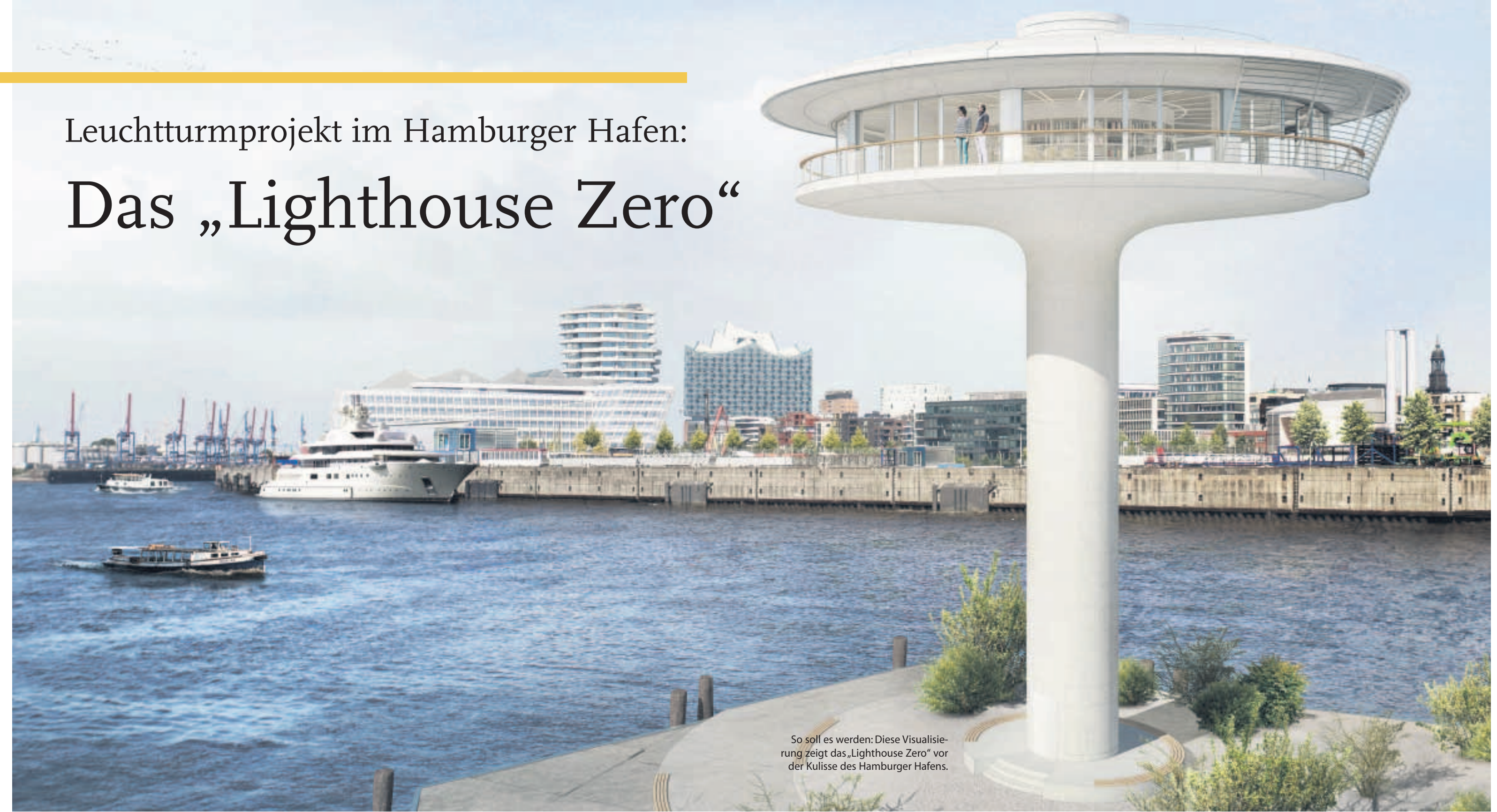




LINKS: Das offizielle Lighthouse-Startfoto mit Wirtschaftsminister Frank Horch (von links), Bauherr Arne Weber und HafenCity-Geschäftsführer Jürgen Bruns-Berentelg. Das dritte Röhrensegment schwebt am Kranhaken.
Fotos: Wolfgang Becker

LINKS UNTEN: Warten auf das Signal: Der Kranführer in der Kabine des Telekrans, der das 27-Tonnen-Bauteil gleich an seinen Bestimmungsort bringt.

UNTEN: Bauherr Arne Weber (von rechts), Haspa-Regionalbereichsleiter Arent Bolte und Haspa-Vorstand Frank Brockmann trotzten dem Hamburger Schmuddelwetter.



Leuchtturmprojekt im Hamburger Hafen: Das „Lighthouse Zero“

So soll es werden: Diese Visualisierung zeigt das „Lighthouse Zero“ vor der Kulisse des Hamburger Hafens.



OBEEN: Netter Empfang der Gäste: Noch steht das dritte Röhrensegment festlich geschmückt am Boden.

UNTEN: Geschafft: Zwei HCH-Mitarbeiter stehen im dritten Segment des Lighthouse-Schaftes. Die Plattform des Gerüsts markiert die Höhe, auf der die untere Scheibe der Wohnplattform gegossen wird.



*Dierkes Partner –
Ihr Partner in Harburg!*

Hier entsteht ein herausragendes Leuchtturmprojekt mit aussichtsreicher Rolle im olympischen Bewerbungs-Marathon

Der Weg an die Baakenhöft-Spitze im Hamburger Hafen ist noch etwas ungewohnt, aber er lohnt und hat künftig das Zeug zum Pilgerpfad für Architekten und Architekturbegeisterte: Hier entsteht an drei Seiten von Wasser umgeben derzeit das weltweit erste Lighthouse, eine kreisrunde Wohnplattform, platziert auf einem 20 Meter hohen Betonschaft. Der Hamburger Bauunternehmer Arne Weber (HC Hagemann) realisiert das von ihm selbst erdachte futuristische Projekt „Lighthouse Zero“ an einem der markantesten Punkte, die der Hafen zu bieten hat. Der Prototyp, der an dieser Stelle aus baurechtlichen Gründen nicht bewohnt werden darf, soll weltweit vermarktet werden. Zugleich bereichert er die Hamburger HafenCity um ein bautechnisches Highlight und dürfte eine im wahrsten Sinne des Wortes aussichtsreiche Rolle bei der Bewerbung der Hansestadt um die Ausrichtung der olympischen Spiele 2024 spielen. „Für den ersten Spatenstich ist es schon zu spät, für das Richtfest noch zu früh“, sagte Arne Weber in seiner Begrüßung und erklärte, warum er sich dafür entschieden habe, zur Montage des dritten Röhrenelements zu laden. Tatsächlich ist

so ein Haus noch nie gebaut worden – also sind auch die traditionellen Baustermine anders gelagert als bei normalen Gebäuden. Zum offiziellen Termin mit Wirtschaftsminister Frank Horch und Professor Jürgen Bruns-Berentelg, Vorsitzender der Geschäftsführung der HafenCity Hamburg GmbH, standen also bereits zwei Röhrenelemente auf einem 100 Quadratmeter großen mächtigen Beton-Fundament, das wiederum auf einem Dutzend Bohrpfehlen ruht.

„Das erzeugt Glücksgefühle“

Eine Frage, die manchen Gast bewegt haben mochte, beantwortete Weber gleich zu Anfang: „Nein, der Turm schwankt nicht. Aber wenn man am Geländer der Kanzel steht, wird der Schaff nicht zu sehen sein. Man wird den Eindruck haben, als ob man schwebt. Das erzeugt Glücksgefühle.“ Weber dankte der Hansestadt für die Möglichkeit, sein Projekt an der herausragenden Stelle bauen zu dürfen – allerdings funktioniere dies auch nur an einem Punkt mit Aussicht.

Und genau das will sich die Hansestadt zunutze machen. Das „Lighthouse Zero“ steht genau dort, wo das Olympia-Konzept den Hauptzugang auf den Kleinen Grasbrook vorsieht. Bestandteil des Vertrages ist deshalb, dass die Stadt an 30 Tagen im Jahr ein Nutzungsrecht hat und mit maximal 49 Personen das Lighthouse besuchen darf. Grund: Von dort oben eröffnet sich nicht nur ein grandioser Blick auf den Hafen, sondern vor allem auch auf das potenzielle Olympia-Gelände. Sobald der Bau fertig ist,

dürfte demnach auch ein Besuch des Nationalen und des Internationalen Olympischen Komitees anstehen. Ob das Lighthouse allerdings noch steht, wenn Hamburg tatsächlich olympische Spiele ausrichten sollte, ist nicht ganz sicher: Der Vertrag sieht eine Standzeit von fünf Jahren vor. Bruns-Berentelg ließ in seiner Rede allerdings durchblicken, dass die Chance auf Verlängerung durchaus realistisch sei.

Nur fünf Jahre Standzeit?

Wirtschaftssenator Frank Horch ist begeistert von dem innovativen Charakter des Projekts. Zwar habe er auch schon gehört, dass dieses Haus ja eher in einen Science-Fiction-Film passe, aber: „Science Fiction ist eine Art Archäologie der Zukunft“, zitierte er den amerikanischen Schriftsteller Clifton Fadiman. Horch: „Das Lighthouse ist ein spektakulärer Bau – nachhaltig, architektonisch durchdacht und innovativ. Pate stand ein Leuchtturm. Das passt zu Hamburg. Ein echtes Leuchtturm-Projekt! Ich bin gespannt, wie das Schule machen wird.“

Dreieinhalb Jahre hatte die Suche nach dem richtigen Standort gedauert. Ein „relativ langer Anlauf“, wie Jürgen Bruns-Berentelg einräumte. Das Lighthouse sei ein herausragendes Projekt, das sich in die Liste der ungewöhnlichen Architektur der Hafen-City bestens einreihe. Möglicher Kritik baute er vor: „Wir haben nicht die Haltung, dass überall mit rotem Backstein gebaut werden muss. Das gilt vielleicht für das direkte Umfeld der Speicherstadt, aber hier ist auch ein anderer

architektonischer Ausdruck möglich. Mehr noch: Er ist ausdrücklich erwünscht.“ Der HafenCity-Geschäftsführer weiter: „Die HafenCity ist mittlerweile ein weltweit beachtetes Vorzeigeobjekt. Wir unterstützen als Stadt die Vermarktung des Produkts. Gleichzeitig unterstützt das Lighthouse die HafenCity – eine klassische Win-win-Situation. Die HafenCity hat nun einen Ort für besondere kleine Veranstaltungen.“

Eine klassische Win-win-Situation

Das „Lighthouse Zero“ soll bereits im Dezember eingeweiht werden. Die Plattform, die in Ortbeton erstellt wird (härtet an dem Ort aus, an dem er gegossen wird), ruht auf vierzehn Röhrenelementen, die per Telekran aufeinandergestellt wurden. Ein Element wiegt etwa 27 Tonnen und hat einen Durchmesser von 3,20 Metern. Der Prototyp für eine bisher nie dagewesene Wohnform mit 360 Grad Panorama-Aussicht bietet 230 Quadratmetern Wohnfläche in 20 Metern Höhe. Der Turm befindet sich auf dem Dach und ist 150 Quadratmeter groß. Die Idee entwickelte HC Hagemann-Inhaber Arne Weber auf dem ausrangierten Leuchtturm Großer Vogelsand in der Deutschen Bucht. In den vergangenen zwei Jahren wurde das Lighthouse zusammen mit dem Hamburger Architekturbüro BIVERMAU Architekten bis ins Detail durchgeplant. Parallel zum Bau werden bereits weitere Standorte in besonderer Lage geprüft.

web: www.lighthouse-living.de, www.hchagemann.de



Warten auf den großen Moment: die Gäste bereiten sich auf das einsetzen des dritten Röhrensegmentes vor.



Licht kann mehr als nur hell sein. Wenn es richtig geplant ist, kann es Räume gestalten, die Augen schonen, mit wenig Energie auskommen oder einfach überraschen.

Zusammen mit ihrem versierten Team kümmert sich unsere **Lichtplanerin** Gesa Gatzke um durchdachte Lichtkonzepte für Räume, Häuser, Praxen und Büros. Gerne auch für Sie!

(E-Werk) Haddorfer Grenzweg 1 Drochterser Straße 17
21682 Stade 21706 Drochtersen
Tel. 0 41 41 / 44 907 Tel. 0 41 43 / 91 59 – 0
Fax 0 41 41 / 41 18 – 18 Fax 0 41 43 / 75 22
www.freudenberg-elektro.de



2. Platz beim BID AWARD 2015

Harburger BID Lüneburger Straße für das zentrale Vermietungsmanagement ausgezeichnet

Beim 7. BID-Kongress des Deutschen Industrie- und Handelskammertags e.V. (DIHK) ist der Business Improvement District Lüneburger Straße für seinen Teilnahmebeitrag am BID Award 2015 und das gemeinsame Engagement der Grundeigentümer in der Harburger Innenstadt mit einem zweiten Platz ausgezeichnet worden. Jana Braun und Peter C. Kowalsky vom Aufgabenträger konsalt GmbH nahmen den Preis als offizielle Vertreter des BID Lüneburger Straße gemeinsam entgegen. „Mit einem zentralen Vermietungsmanagement bekämpft das BID den Ladenleerstand und sorgt für einen interessanten Branchenmix“, sagte Laudator Andreas Bartmann, Vizepräsident der Handelskammer Hamburg. „Das heißt: ein dickes Brett zu bohren!“ Die Jurymitglieder halten dieses kooperative Handeln für wegweisend, so Bartmann weiter.



Freut sich über die Auszeichnung: Margit Bonacker, Geschäftsführerin der konsalt GmbH.

Die Grundeigentümer des BID Lü und das Team der konsalt GmbH freuen sich sehr über die Würdigung mit dem diesjährigen BID Award. Margit Bonacker, Geschäftsführerin der konsalt GmbH, betont die mit dem Preis verbundene Anerkennung des neu entwickelten Ansatzes eines zentralen Flächen- und Vermietungsmanagements sowie die kontinuierliche, gemeinsame und erfolgreiche Arbeit im Zusammenspiel der Grundeigentümer, des Aufgabenträgers, des Bezirksamts Harburg und des Vermietungsmanagers Norbert Radsatz sowie der vielen weiteren Partner des BID Lü.

Der 1. Preis des BID-AWARD 2015 ging an die Immobilien und Stadtortgemeinschaft Barmen-Werth in Wuppertal, die nach Ansicht der Jury dem Stadtteil Barmen „seine Identität wieder bewusst“ gemacht hat. Den 3. Platz errang das BID-Ansgari-Quartier in Bremen.

Hintergrund zum BID Award: Jedes Jahr ehrt der DIHK (Deutscher Industrie- und Handelskammertag e.V.) gemeinsam mit den Handelskammern mit dem BID AWARD ausgewählte BID-Projekte als erfolgreiche Initiativen zur Attraktivitätssteigerung, Stärkung und Revitalisierung von Innenstädten, Stadtteilzentren, Wohnquartieren und Gewerbezentren. Der BID AWARD soll das bemerkenswerte Engagement der privaten Eigeninitiativen von Grundeigentümern, Unternehmern, Einzelhändlern, Gastronomen und Dienstleistern, die sich in einer besonderen Form von Public Private Partnership (PPP) gemeinsam mit der Stadt für den Standort engagieren, würdigen. 2014 ging der BID-AWARD an das BID Nikolai-Quartier, Deutschlands größtes BID-Projekt. Beworben hatten sich für den diesjährigen BID AWARD aktuelle BID-Projekte aus Baden-Württemberg, Berlin, Bremen, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Sachsen und Schleswig-Holstein.

web: www.bid-lueneburgerstrasse.de,
www.bid-lueneburgerstrasse.de/branchenkonzept,
www.loc-con.de

Politik der kleinen Schritte oder Warten auf den „Sechser im Lotto“?

Problemfall Fußgängerzone: Das unterscheidet die Lüneburger Straße in Harburg von der Großen Bergstraße in Altona – Gespräch mit Standortentwickler konsalt

Von Wolfgang Becker

Altona und Harburg – einst eigenständige Städte vor den Toren Hamburgs, doch seit vielen Jahrzehnten Teil der Hansestadt. Beiden Stadtteilen ist die urbane Struktur gemein. Altsubstanz mischt sich mit Neubauten. Der Einzelhandel ist vorhanden und erfüllt eine Aufgabe, die weit über die Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung hinausgeht. Und: Beide haben eine Fußgängerzone, die den Niedergang einer Haupteinkaufsstraße auf Ramschniveau erlebt hat. In Harburg war es die Flut der Ein-Euro-Läden und Billigbäckereien, in Altona der massive Leerstand, nachdem sich große Einzelhandels-Akteure wie Karstadt zurückgezogen hatten. Noch etwas verbindet Harburg und Altona: Die Hamburger konsalt Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH ist seit Jahren damit betraut, die Standorte aus dem Tief herauszuführen. In Harburg ist das im Zusammenspiel mit weiteren Akteuren die Politik der kleinen Schritte, in Altona kam dagegen die Ansiedlung des bundesweit ersten City-Ikea einem Sechser im Lotto gleich. Ob mit Zusatzzahl, muss sich noch zeigen, denn wie auch in Harburg ist auch hier vor allem eines gefragt: Geduld und viel Zeit.

Verlagerung der Kaufkraft nach Ottensen

Unter dem Begriff Ökonomisches Quartiersmanagement wurde von 2003 bis 2009 durch den Zusammenschluss privater Grundeigentümer im Verein „Vitalisierung“ und mit Unterstützung durch die Wirtschaftsbehörde versucht, die Große Bergstraße zu reanimieren. Hamburgs erste Fußgängerzone war ursprünglich Standort des Einkaufszentrums Frappant (30 000 Quadratmeter) gewesen. Ende der 1970er-Jahre übernahm Karstadt den Komplex. In den 1980er-Jahren begann jedoch die Erosion – ähnlich wie in Harburg. Große Mieter verließen den Standort, die Anlieger investierten nicht mehr. Dann passierte in Altona etwas, was mit der Eröffnung des Phoenix-Centers in Harburg vergleichbar ist: Westlich des Bahnhofs wurde mit dem Einkaufszentrum Mercado ein neuer Einzelhandelsmagnet platziert. Das Zentrum zog weiteren Einzelhandel auf die andere Seite der Max-Brauer-Allee, die – noch eine Parallele – mit einem Fußgängertunnel versehen worden war, durch den die Menschen nur ungern gingen. Margit Bonacker: „Zum Einen hatte sich damit die Kaufkraft gen Westen Richtung Ottensen verschoben, zum Anderen verhinderte die Tunnel-Grenze einen Lauf in die Große Bergstraße – das bedeutete den Niedergang der einstigen Einkaufsmeile.“ Versuche, neue Investoren zu finden, scheiterten. 1998 wurde das Frappant-Gebäude verkauft. Karstadt schloss



OBEN: Die beiden Fotos oben zeigen die Große Bergstraße mit der Karstadt-Ruine (rechts) und der neuen Ikea-Ansicht. Die unteren Fotos zeigen Motive aus der Lüneburger Straße in Harburg: die City-Galerie und das Vexierbild an der Decke des Durchgangs vom Walkmühlenweg in die Fußgängerzone.

Fotos: konsalt/Wolfgang Becker

2003. 2005 wurde der Verein „Vitalisierung“ gegründet, ein Zusammenschluss privater Grundeigentümer der Großen Bergstraße, unter anderem auch der Eigentümer der beiden leerstehenden Gebäude Frappant und Forum Altona (15 000 Quadratmeter). Angeschoben wurde diese Initiative durch die konsalt GmbH in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Altona. Mit kulturellen Zwischennutzungen wurde versucht, die Straße am Leben zu erhalten, und sogar sehr erfolgreich. Mit der Altona, dem größten kulturellen Stadteifest Hamburgs, der Eröffnung des Kulturwerk West 2006 im leerstehenden Forum Altona und mit zahlreichen Künstlern und Galerien entwickelte sich die Große Bergstraße sogar zum „Geheimtipp“ im Marco-Polo-Reiseführer. Auch verschiedene Popup-Stores wie Buchläden, trendige kleine Boutiquen oder Musikgeschäfte trugen dazu bei, den Standort wieder ins Gespräch zu bringen und zu einer „Adresse“ zu entwickeln. Erstes Ergebnis war der Kauf und Umbau des Forum Altona durch Investoren aus Nordrhein-Westfalen. Dann der „Lotto-Gewinn“: Ikea kaufte die Fläche 2010, ein Jahr später wurde das Frappant-Gebäude abgerissen. Seit 2014, dem Jahr der Ikea-Eröffnung, startet die Große Bergstraße wieder durch. Dieses Ergebnis ist eine Folge des Zusammenspiels mehrerer Faktoren: des Ökonomischen Quartiersmanagements durch die konsalt GmbH, des finanziellen Engagement privater Eigentümer im Verein „Vitalisierung“, der die kulturelle

Zwischennutzung durch die Bereitstellung der Immobilien und die Finanzierung des Ökonomischen Quartiersmanagements ermöglichte, sowie der politischen Initiative, die dafür sorgte, dass dieser Teil Altonas in das Programm Aktive Stadtteilentwicklung aufgenommen und zudem auch noch Sanierungsgebiet wurde (bis 2017). Damit waren neue Geldquellen erschlossen. Als professionelle Partner waren konsalt und seit 2009 die steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH als Sanierungsträger involviert. Zeitlich bedeutet die beschriebene Entwicklung Folgendes: 15 Jahre Niedergang, fünf Jahre Strukturen schaffen und zehn Jahre Aufbau. Heute ist die Entwicklung im Gange – weil die Stadt Geld ausgegeben hat (allein eine Million Euro floss in die Sanierung des Fußgängertunnels), weil es örtliche Initiativen gab und weil ein großer Player wie Ikea ungeheure Schubkraft entwickelt und andere Grundeigentümer zum Investieren animiert.

Was heißt das für Harburg?

Ob Harburg aus dem Fall Altona etwas lernen kann, sei dahingestellt. Bonacker: „Auch in Harburg haben wir private Eigentümer, die sich für die Straße im Rahmen des BID Lüneburger Straße engagieren. Es gibt zwei Optionen, die Entwicklung in der Lüneburger Straße voranzutreiben – durch eine große Lösung, wie sie Ikea in Altona darstellt, oder durch eine ständige Optimierung

des Branchenmix, also viele kleine Schritte, die dazu führen, dass das Niveau und damit die Anziehungskraft wieder steigt. Unser Vorteil: Wir haben noch die Zentralität, die die Große Bergstraße bereits verloren hatte. Die Frequenz ist da – wie unsere jüngste Zählung ergeben hat. Die Ergebnisse sind sogar sehr positiv.“ Erste positive Veränderungen im Branchenmix sind bereits sichtbar: die Eröffnung von „Alpha Workwear“ von Kock & Sack und Irina Modeschmuck in der Bremer Straße, Toner Dumping sowie seit neuestem „Nanu-Nanu“ mit Deko- und Wohnaccessoires in der Lüneburger Straße.

Frappierend ähnlich: Das Harburg-Center

Wie viele andere Städte auch, hat Harburg echte Problemfälle zu bieten (zum Beispiel Stade und das Hertie-Gebäude). Sogar gleich mehrere. Der eklatanteste Fall ist seit Jahren die Ruine des Harburg-Centers am Ring, ein verwahrloster Schandfleck mit höchstem Ärger-Potenzial. Einziger Vorteil: Die Immobilie steht nicht direkt in der Lüneburger Straße und gehört auch nicht zum BID-Gebiet, grenzt mit dem Untergeschoss allerdings an den besagten Fußgängertunnel. Und: Seit vielen Jahren steht der Großteil des Sobotta-Hauses am Ring leer. Das Haus ist durchsaniiert, war zeitweise durch verschiedene Gastronomiebetriebe im Erdgeschoss belegt und sollte nun zum Hotel ausgebaut werden. Während des Umbaus sprang der künftige Betreiber ab. Zukunft offen. Im Erdgeschoss will sich jetzt das Hofbräuhaus Harburg niederlassen – worauf Bonacker und der Vermietungsmanager Norbert Radsatz große Hoffnung setzen.

Immerhin deutet sich eine mittelgroße Veränderung an. Der Komplex Lüneburger Straße 31/33 (gegenüber vom Lüneburger Tor) könnte einem Neubau weichen. Die Gespräche mit Investoren sind im Gange, wie Radsatz sagt. Sein Rezept für Harburg: „Wir müssen die Kleinen stärken, damit die Großen angezogen werden.“ Das nun wiederum unterscheidet Harburg von Altona. Da kam ein Großer und zog die Kleinen. Dieser Großer ist für Harburg derzeit jedoch nicht in Sicht.

Für konsalt bedeutet das: Geduld haben und im Kleinen verbessern, was sich verbessern lässt. Konkret steht dabei auch das Management des öffentlichen Raums im Fokus. Will heißen: die Pflege und Verbesserung der öffentlichen Flächen. Zum Beispiel müssten die übergroßen Platanen seit Jahren gegen kleinere Bäume ausgetauscht werden. Dem Vernehmen nach ist dies jedoch ein Thema, das politische Profilierungsattacken auslöst – ein gefährliches Minenfeld für jeden Standortentwickler . . .

web: www.bid-lueneburgerstrasse.de, www.konsalt.de



Wohn-, Gewerbe- & Anlage-Immobilien. Aus dem Norden. Aus Leidenschaft.

Auf Basis langjähriger Erfahrung bieten wir Ihnen eine faire, kompetente Beratung und umfassende Serviceleistungen rund um die Projektierung sowie den Kauf und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Sprechen Sie uns an:
René Borkenhagen & Arndt Niessen
Bäckerstraße 6
21244 Buchholz in der Nordheide
T. +49 (0) 4181. 93 99 790
info@borkenhagen.co
www.borkenhagen.co



Nach dem Wechsel von Peter C. Kowalsky in die Tourismus-Branche ist konsalt-Stadtplanerin Jana Braun jetzt Ansprechpartnerin für das BID Lüneburger Straße in Harburg. Foto: Wolfgang Becker

BID-Ansprechpartnerin in Harburg: Jana Braun

Sieben Jahre lang hat Peter C. Kowalsky als Projektleiter die Geschehnisse des Business Improvement Districts (BID) Lüneburger Straße in Harburg gelenkt. Regelmäßig war er vor Ort – als Ideengeber, als Ansprechpartner für die Einzelhändler und als Berater für Politik, Verwaltung und Handel. Jetzt zieht es ihn zu neuen Ufern. Der 35-jährige Diplom-Ingenieur, der an der Technischen Universität Hamburg-Harburg Stadtplanung studiert hat, wechselt in die Tourismus-Branche. Vor Ort wird Jana Braun, ebenfalls Stadtplanerin und bereits seit April 2014 im BID aktiv, das Unternehmen vertreten. Die Projektleitung übernimmt zunächst konsalt-Chefin Margit Bonacker, die mit dem Thema Quartiersentwicklung seit vielen Jahren vertraut ist und den BID Lüneburger Straße 2008 angeschoben hat. Kowalsky arbeitet ab dem 1. September von Hamburg aus deutschlandweit für das Bera-

tungsunternehmen Projekt M. Er lobt die gute Zusammenarbeit mit Grundeigentümern, Politik, Verwaltung, Handel und Citymanagement zugunsten der Harburger City. Zum Abschied wurden die Arbeit des BID-Teams und das entstandene Netzwerk im BID Lüneburger Straße mit einem BID-Award des Deutschen Industrie- und Handelskammertages belohnt. „Das ist eine schöne Anerkennung unseres jahrelangen Engagements“, freut sich Peter C. Kowalsky. Jana Braun (44) wird sich künftig neben der Verbesserung des Branchenmix in der neuen „Lü“ verstärkt dem Management des öffentlichen Raumes widmen – dabei geht es um Sauberkeit und die Pflege der Anlagen im BID Lüneburger Straße. Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität in der Fußgängerzone noch weiter zu steigern (siehe auch Bericht oben). Jana Braun hat ebenfalls an der TU Hamburg-Harburg studiert und wohnt sogar in Harburg.

Nächste Abfahrt Barendorf . . .

Östlich von Lüneburg: Samtgemeinde Ostheide bietet das vollerschlossene und baureife Industriegebiet Vastorf/Volkstorf an



Die Luftaufnahme zeigt den Zustand vor der Erschließung des neuen Industriegebietes, das auf der Ackerfläche in der Mitte am oberen Bildrand entstehen wird.

Foto: ein



Foto: Wolfgang Becker

Der aktuelle Plan für das Industriegebiet Vastorf/Volkstorf: Gemeindedirektor Dennis Neumann (von links), Samtgemeindebürgermeister Norbert Meyer und Wirtschaftsförderer Jürgen Enkelmann setzen auf die Nähe zu Lüneburg und die gute Erschließung durch Straßen und die Bahn.

Industriegebiet – das klingt nach schwarzem Rauch, der aus dicken Schornsteinen quillt, nach schlechter Luft und Lärm. Im Lüneburger Industriegebiet Ost können sich Skeptiker davon überzeugen, dass Industrie auch sauber, geruchsarm und leise daherkommen kann. Doch das Gebiet ist so gut wie ausverkauft. Da trifft es sich gut, dass die angrenzende Samtgemeinde Ostheide vorgesorgt hat. Bürgermeister Norbert Meyer bietet in Vastorf/Volkstorf zehn Hektar mit Industrieausweisung an – vollerschlossen, baureif, abseits jeglicher Wohnbebauung, verkehrsgünstig und bereit für den Investor, der Fläche sucht. Bis zu sieben Hektar könnten bei entsprechender Nachfrage am Stück abgegeben werden.

Vastorf/Volkstorf? Das ist eher ein Tipp für Eingeweihte, so scheint es. Tatsächlich liegt das Industriegebiet aber nur wenige Kilometer von der B216 entfernt. Von Lüneburg kommend (Richtung Dahlenburg) geht es am Kreisel kurz vor Barendorf rechts ab in die Gemeinde Vastorf. Von dort zurück bis zur B209 (Stadtumgehung Lüneburg) mit Anschluss an die A39 Richtung Hamburg, A7 und A1 sind es nur gute zehn Minuten Autofahrt. Ostheide-Bürgermeister Norbert Meyer: „Wir profitieren von der Nähe zu Lüneburg. Und wir bieten hier eine Industriefläche an – ich denke, dass wir mit diesem Angebot sehr gut aufgestellt sind.“ Und Dennis Neumann, Gemeindedirektor von Vastorf, sagt: „Der Bebauungsplan sieht vor, dass

80 Prozent der Fläche versiegelt werden darf. Höhenbeschränkungen gibt es nicht, wohl aber einen Ausschluss von betriebsbezogenem Wohnen. Wenn sich hier ein richtiger Industriebetrieb niederlassen und rund um die Uhr produzieren will, dann kann er das. Für den ökologischen Ausgleich halten wir Extraflächen bereit – da haben wir vorgesorgt.“ Bei ihren Vermarktungsbestrebungen werden Meyer und Neumann von Jürgen Enkelmann und seiner Mannschaft unterstützt. Der Geschäftsführer der Wirtschaftsförderungs-GmbH Lüneburg (WLG), zuständig sowohl für die Stadt als auch den Landkreis, betont, dass das Industriegebiet Vastorf/Volkstorf bereits im Gewerbeflächenentwick-

lungskonzept (GEFEK) der Metropolregion Hamburg aufgeführt ist – im Landkreis Lüneburg neben Bardowick und Lüneburg-Ost (Bilmer Berg). Da das Konzept demnächst fortgeschrieben wird, ist davon auszugehen, dass die Samtgemeinde Ostheide mit ihrem Angebot im Hamburger Süden eine der wenigen zusammenhängenden Industrieflächen dieser Größenordnung vorhält. Meyer ist indes Realist: „Es müsste sich also ein großer Bewerber für uns interessieren. Aber den gibt es zurzeit noch nicht. Stattdessen haben wir Anfragen von Unternehmen aus der weiteren Metropolregion, die näher an Hamburg herandrücken möchten, und von Bestandsunternehmen, die erweitern wollen.

Es besteht also auch die Option, das Gebiet kleinteiliger abzugeben.“ Möglich ist dies ab 2000 Quadratmeter Fläche. Kleinere Einheiten ergeben aufgrund der Grundstückstiefe keinen Sinn. Der erschlossene Quadratmeter Industriefläche wird für 24,50 Euro angeboten – ein attraktiver Preis, wie Neumann, Meyer und Enkelmann sagen. Außerdem ist die Region noch bis 2020 D-Fördergebiet, sodass Investitionen kleinerer Betriebe mit bis zu 20 Prozent (maximal zwei Millionen Euro) bezuschusst werden, wenn sie die Voraussetzungen erfüllen. Dazu zählt unter anderem die Schaffung von Arbeitsplätzen. Wer sich für den Standort interessiert, der muss wissen: Einige Betriebe sind bereits in der direkten Nach-

barschaft vorhanden. Mit dem Unternehmen Manzke ist die Bauindustrie großflächig vertreten. Großhandelsunternehmen, Handwerksbetriebe und ein Paletten-Unternehmen zählen ebenfalls dazu. Auch der Entsorger Remondis ist vor Ort. Ein wichtiger Punkt: Die Breitbandversorgung ist perspektivisch gesichert. In einem ersten Schritt richtet das Unternehmen LüneCom bis Ende 2015 eine Richtfunkverbindung ein, die immerhin 100Mbit garantiert. Mit dem Bau eines Radweges, avisiert für 2017, soll dann ein Glasfaserkabel bis an die B216 geführt und dort angeschlossen werden.

web: www.vastorf.de/gewerbegebiet.html

Neues Gewerbegebiet in Salzhausen eingeweiht – Perspektive für weitere Arbeitsplätze in der Region

Die ersten 2,5 Hektar Land waren bereits verkauft, noch bevor die Erschließungsarbeiten für das Gewerbegebiet Salzhausen-Oelstorf II beendet waren. Rund sechs Monate nach dem ersten Spatenstich ist in dem neuen Wirtschaftsgebiet an der Oelstorfer Landstraße nun alles bereit für die Ansiedlung weiterer, vor allem mittelständischer Unternehmen.



Mit dem offiziellen Durchschneiden des „roten Bandes“ eröffneten die Gemeinde und die Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH (WLH) gemeinsam mit Gästen aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft das Gewerbeareal „Oelstorf II“. Es bietet als Erweiterung des bereits vollständig vermarkteten Gewerbegebiets in dem Salzhausener Ortsteil rund sechs Hektar freie Gewerbeflächen und damit neue Ansiedlungsperspektiven für wachstumsorientierte Betriebe der Region.

Die Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH entwickelt und vermarktet das Wirtschaftsgebiet mit einem Investitionsvolumen von rund vier Millionen Euro im Auftrag der Gemeinde. Die Erschließung wurde durch die NBank mit Mitteln des Landes Niedersachsen und der EU in Höhe von rund einer Million Euro gefördert. Gemeindedirektor und Samtgemeindebürgermeister Wolfgang Krause warf einen Blick zurück auf die Entwicklung des Gewerbegebietes und den Beginn der Planungen

Der Moment der Eröffnung – das Durchschneiden des symbolischen „roten Bandes“ (von links): René Meyer (stellvertretender Geschäftsführer der WLH GmbH), Manfred Cohrs (Aufsichtsratsvorsitzender der WLH GmbH), Bürgermeister Hans-Joachim Abegg, Sabine Johannsen (Vorstand NBank), Wilfried Seyer (Geschäftsführer der WLH GmbH), Ingelore Hering (Abteilungsleiterin Industrie im niedersächsischen Wirtschaftsministerium), Anette Randt (Stellvertretende Landrätin), Wolfgang Krause (Gemeindedirektor und Samtgemeindebürgermeister) sowie der Landtagsabgeordnete André Bock.

Foto: Bianca Augustin

im Jahr 2012: „Wir sind froh darüber, hier in Salzhausen ein stetiges Wirtschaftswachstum verzeichnen zu können. Um die Nachfrage seitens der Unternehmen bedienen zu können, haben wir frühzeitig die Ausweisung und Erschließung weiterer Gewerbeflächen geplant und nun umgesetzt. Das Gewerbegebiet wurde mit intensiver Beteiligung der Bürger realisiert.“ Auch Wilfried Seyer, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg, betonte die Bedeutung vorausschauender und nachhaltiger Gewerbeentwicklung in der Region: „Ein solches Entwicklungsprojekt wie Oelstorf II ist nicht nur ein Stück Daseinsvorsorge für die Gemeinde und die regionale Wirt-

schaft. Es erhöht auch die Lebensqualität in Salzhausen und darüber hinaus. Denn erfahrungsgemäß entstehen in einem Wirtschaftsgebiet dieser Größe bis zu 200 Arbeitsplätze“, so Wilfried Seyer. Als eines der ersten Unternehmen vor Ort stellt die Salzhausener Maschinenbautechnik SALMATEC GmbH die Weichen auf Wachstum und plant auf rund 2,5 Hektar die Erweiterung des Firmenstandortes im neuen Gewerbegebiet Oelstorf II. Das innovative mittelständische Unternehmen produziert Anlagen und Bauteile zur Pellets-Herstellung für Kunden auf der ganzen Welt und zählt mit Vertretungen in 22 Ländern nach eigenen Angaben zu den „Top-Five“ der Branche.

www.sparkasse-harburg-buxtehude.de

Was ist eine
RENTE
unter einem Mikroskop?
Immer noch
ZU KLEIN.

Bevor Ihre Rente zu einem schlechten Witz wird: Jetzt schnell vorsorgen.

Die private Altersvorsorge der Sparkasse.

Wer im Ruhestand gut zu lachen haben möchte, sorgt so früh wie möglich vor: Schon mit kleinen monatlichen Beiträgen können Sie viel erreichen! Setzen Sie auf das renditestarke und steueroptimierte Vorsorgekonzept der Sparkasse und vereinbaren Sie gleich einen Beratungstermin in Ihrer Filiale!



Sparkasse
Harburg-Buxtehude



LINKS: Diese Karte zeigt Umfang und Lage des neuen Login Parks Elsdorf an der A1 Richtung Bremen. **RECHTS:** Erster Spatenstich in Elsdorf (von links): Christoph Reuther (Wirtschaftsförderung Samtgemeinde Zeven), der Landtagsabgeordnete Hans-Heinrich Ehlen, Torsten Hoins (Niedersächsische Landgesellschaft mbH), die Bürgermeister Heinrich Willenbrock (Elsdorf) und Jürgen Husemann (Samtgemeinde Zeven), Dr. Olaf Krüger (Vorstand Süderelbe AG) und Gesa Weiß (Wirtschaftsförderung Landkreis Rotenburg). Foto: Martin Stoppel



Wer richtig viel Platz braucht, wird in Elsdorf fündig

Der Druck auf die Fläche in Hamburg und die direkt angrenzenden Kommunen führt zu einer „Entladung“ im weiteren Umland der Hansestadt: Nicht nur in Vastorf bei Lüneburg steht ein baureifes Industriegebiet zur Verfügung, auch im Westen ist Bewegung. Auf etwa halber Strecke zwischen Hamburg und Bremen fand jetzt der erste Spatenstich für den neuen Login Park Elsdorf statt. Direkt an der A1 weist die Samtgemeinde Zeven in Elsdorf mit dem Login Park Elstorf ein 28 Hektar großes Industriegebiet aus. Bereits

Zwischen Hamburg und Bremen: 28 Hektar Industrie- und Gewerbegebiet mit eigenem Autobahnanschluss an die A1

Mitte 2016 könnten sich hier erste Unternehmen ausbreiten. Wer viel Platz braucht, wird hier fündig. Der Login Park Elsdorf wird von der Süderelbe AG in Harburg betreut.

Martin Stoppel, Projektmanager Immobilien, sagt: „Der Flächennotstand in Hamburg, der sich bereits auf etliche Kommunen im südlichen Hierland ausgedehnt hat, macht sich hier eindeutig bemerkbar. In der Hansestadt sind derzeit keine größeren zusammenhängenden Gewerbebelachen vorhanden – es werden mit Blick auf Olympia sogar Flächen reserviert, um im Falle eines Zuschlags handlungsfähig zu bleiben. Wenn die Spiele auf dem Kleinen Grasbrook ausgerichtet werden sollen, müssen Firmen umgesiedelt werden – aber ein adäqua-

tes Angebot fehlt. Deshalb werden Flächen in größerer Entfernung zum Hamburger Hafen immer stärker nachgefragt.“ Das ist die Gelegenheit für entferntere Standorte in Autobahnnähe im Norden Niedersachsens. Der Login Park Elsdorf ist clever platziert: Bis zum Maschener Kreuz sind es von hier 50 Kilometer, bis zum Bremer Kreuz gut 30 Kilometer. Das Stadtzentrum Zeven liegt etwa acht Kilometer entfernt. Die A1 ist quasi vor der Haustür, es gibt eine eigene Auffahrt. Bei Bedarf könnte der Login

Park sogar an die EVB-Güterbahnstrecke angeschlossen werden. Seit Juli ist der Bebauungsplan rechtskräftig. Wer ein Grundstück kauft, darf hier bis zu 80 Prozent der Fläche überbauen (GRZ 0,8), bis zu 15 Meter hoch bauen (teilweise auch 30 Meter) und an sieben Tagen der Woche rund um die Uhr produzieren beziehungsweise rangieren, denn auch für Logistik eignet sich das Industrie- und Gewerbegebiet gut. Abzüglich der Verkehrsflächen bleiben fast 22 Hektar zur Vergabe an Unternehmen übrig. Das Gebiet

ist an das Glasfasernetz angeschlossen, bietet also Breitband-Qualität. Die Grundstückszuschneite sind flexibel, aber es gilt: Große Areale können am Stück abgegeben werden. Der Kaufpreis: 50 Euro inklusive aller kommunaler Gebühren und Erschließung.

» **Kontakt:**
stoppel@suederelbe.de,
Telefon 0 40/355 10 355

web: www.login-park-elsdorf.de, www.suederelbe.de



Dieses Luftbild zeigt die vorhandenen Flächen rund um das CFK NORD.

CFK Valley Stade: Bereit für den nächsten Entwicklungsschub

für den Standort interessieren, können Flächen ab 1500 Quadratmeter zum Preis von 40 Euro/Quadratmeter erwerben – und sofort mit dem Bauen beginnen. Geboten wird nicht nur eine schnelle Anbindung an die A26, sondern auch eine hochentwickelte CFK-Szene. Mehr als 120 international tätige Unternehmen und Forschungseinrichtungen arbeiten im CFK Valley e.V. zusammen, um Faserverbundstrukturen über den Flugzeugbau hinaus in anderen Branchen wie Schiffbau, Schienen- und Kraftfahrzeugbau sowie der Windenergie zu etablieren. Hier sind renommierte Einrichtungen wie das DLR – Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt – und die Fraunhofer-Gesellschaft gemeinsam mit den Unternehmen und Hochschulen aktiv, um die Potenziale der Kohlefaserverbundwerkstoffe weiterzuentwickeln. Kurz: In Ottenbeck bietet Stade eines der weltweit größten Forschungszentren in diesem Bereich.

In Stade sind 60 000 Quadratmeter voll erschlossene Gewerbefläche vorhanden – Renommierte Forschungs- und auch Lehreinrichtungen vor Ort

Und dazu noch einen eigenen CFK-Studiengang mit Bachelor- und Masterabschluss, den die PFH Private Hochschule Göttingen auf dem PFH-Hansecampus beisteuert. Es hat sich also binnen gut zehn Jahren sehr viel in Ottenbeck entwickelt. Es haben sich zahlreiche Betriebe angesiedelt und es wurden viele neue Jobs geschaffen. Jetzt ist das Gebiet bereit für den nächsten Entwicklungsschritt – für weitere Ansiedlungen ist Platz für Unternehmen vorhanden, die idealerweise

die Nähe zu Airbus, zu den Airbus-Zulieferern und zu den Forschungseinrichtungen suchen. Wer zunächst nur Bürofläche braucht, wird ebenfalls fündig. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Erreichbarkeit des Standortes. Seit Anfang September verbindet eine Buslinie das Forschungszentrum CFK NORD über den S-Bahnhof Agathenburg mit der S3 Stade-Hamburg. Zugleich ist Ottenbeck nicht nur Gewerbegebiet, sondern auch Wohnstandort – Schulen und Kindertagesstätten sind in direkter Nachbarschaft. Die historische Altstadt Stade mit ihrem Einzelhandels- und Kulturangebot liegt nur zehn Minuten entfernt.

» **Kontakt:** Hansestadt Stade – Wirtschaftsförderung, Thomas Friedrichs und Marco Dibbern, Telefon 0 41 41/401-141

web: www.projektentwicklung-stade.de

WOHNEN, ARBEITEN UND EINKAUFEN IM BRÜCKENQUARTIER

Bezug in
2017

Wohncarree
mit grünem Innenhof

Eigentumswohnungen

z.t. Maisonette mit Dachterrasse
direkt am Park und Wasser

2-5 Zimmer

60 m² - 145 m²

Tiefgarage



Büro- und
Geschäftshaus

1200 m² Frischemarkt

6000 m² Büroflächen

in individuellen Größen

Ausbau nach Vorgaben

des Nutzers

Tiefgarage



So geht Panorama

Jaffe 12 auf der Zielgeraden – Gewerbehof in Wilhelmsburg setzt neue Maßstäbe – Puhst-Zentrale kehrt zur Keimzelle zurück

Das ist mal ein Ausblick: Das Panoramafoto kann schon einen großen Winkel abbilden, aber nicht einmal die Technik schafft es, den gesamten Horizont einzufangen. Hier fehlt am linken Rand die Stadtentwicklungsbehörde.



Der Anleger mit dem Ponton: Lars Meyer freut sich, dass bereits die ersten Boote festgemacht haben.



Puhst-Geschäftsführer Lars Meyer steht auf der Treppen-Brückenkonstruktion, die beide Gebäuderiegel miteinander verbindet. Fotos: Wolfgang Becker



Alt und neu: Von „Dock 2“ aus betrachtet, fällt der Blick über „Dock 1“ auf die Gebäude der ehemaligen Margarinefabrik – Die Keimzelle der Firma Puhst.

Ein strahlend blauer Himmel, ein paar schneeweiße Schönwetterwölkchen, am Horizont die Stadtentwicklungsbehörde, das Kraftwerk Moorburg, Containerbrücken im Hafen, der Wilhelmsburger Energiespeicher, die Köhlbrandbrücke, die Elbphilharmonie und der Hamburger Fernsehturm – mehr Panorama geht kaum. Jedenfalls nicht von einem festen Standort aus. Der Ort, an dem dies optisch möglich ist, heißt Jaffe 12 und befindet sich in der Jaffestraße im Wilhelmsburger Gewerbegebiet. Hier steht das Neubauprojekt der Hans E.H. Puhst GmbH & Co. KG kurz vor der Vollendung. Bauherr und Puhst-Geschäftsführer Lars Meyer machte mit B&P einen Rundgang durch den ambitionierten Neubau, der auf der Elbinsel einen neuen Standard setzen könnte.

Die Gesetzeslage ist zwar kompliziert, aber wenn es künftig in der Hansestadt Hamburg möglich sein soll, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach zu vereinigen, dann hier. Jaffe 12 bietet die große Chance, das zu realisieren, was von Politikern gern gefordert, von den Gesetzbüchern aber nur schwerlich möglich gemacht wird. Das Konzept vereint Produktion, Büro und Ateliers miteinander. Die beiden Gebäuderiegel „Dock 1“ und „Dock 2“ sind über eine Treppen-Brückenkonstruktion miteinander verbunden. In dem Zwischenraum werden Grünflächen angelegt. Die Boulebahn ist fast fertig und führt direkt auf die Treppenanlage und den Ponton am Jaffe-Davids-Kanal zu. Der rostige Cortenstahl der aufwändigen Fassaden-Konstruktion sorgt für ein besonderes Ambiente und fasst von oben betrachtet die begrünten Dächer ein – ein kontrastreiches Paar aus Industrie und Natur.

Hanseikai – Die neue Eventgastronomie

Während in den oberen Stockwerken noch die Trockenbauer und Dachdecker im Einsatz sind, haben die ersten Mieter bereits ihre Räume bezogen. Jaffe 12 beherbergt bereits das Unternehmen Hectas (Facilitymanagement, Mattenreinigung, 700 Quadratmeter), den Raumduft- und Parfüm-Hersteller Linari (Lager, Vertrieb, Verwaltung, 1000 Quadratmeter) und das Unternehmen KSC Kraftwerks-Service Cottbus (Werkstatt und Verwaltung, 450 Quadratmeter). Die Bäckerei Sul (350 Quadratme-

ter) ist dabei, sich einzurichten. Ein weiterer Mieter wird unter dem Namen „Hanseikai“ auf einer 150 Quadratmeter großen Fläche (50 Sitzplätze) hochwertige Eventgastronomie anbieten und dazu auch die Außenterrasse am Kanal nutzen. Zum Angebot zählen außer dem Tagesgeschäft mit Frühstück und Mittagstisch (auf Wunsch mit Lieferservice) auch internes und externes Catering sowie die Vermietung von Tagungsräumen.

Interesse? Es sind noch Flächen vorhanden

Im Oktober will Meyer den eigenen Firmensitz von Seevetal nach Wilhelmsburg verlegen und damit an den Ursprungsort der Puhst-Geschichte zurückkehren. Rund 13 Millionen Euro hat das Unternehmen, das mehrere Gewerbehöfe betreibt, in den Standort investiert und ein Konzept vorgelegt, das allemal IBA-Standard erfüllt. Die neue Puhst-Zentrale (220 Quadratmeter) wird auf der obersten Etage vom „Dock 2“ eingerichtet und bietet den eingangs beschriebenen gigantischen Panorama-Blick, der allerdings auch von den darunter liegenden Etagen aus genossen werden kann. Trotz der bereits guten Belegung ist noch Fläche vorhanden: „Wir haben noch 3000 Quadratmeter anzubieten“, sagt Lars Meyer. „Und wir können sogar 800 Quadratmeter am Stück vermieten.“ Die kleinsten Einheiten liegen bei knapp 100 Quadratmetern. Die Mieten: ab 10,50 Euro netto pro Quadratmeter.

Das Konzept sieht auch Raum für Designer, Künstler und anderweitig Kreative vor. Dazu können in den oberen Stockwerken Ateliers eingerichtet werden. Im Oktober wird Lars Meyer ein Musteratelier vorstellen – komplett eingerichtet als Mischform für Wohnen und Arbeiten. Besonderer Reiz hat der Standort durch seine direkte Anbindung ans Wasser. Auf dem Jaffe-Davids-Kanal herrscht eine fast friedliche Stimmung. Der Anleger kann mit dem Kanu erreicht werden – was bereits genutzt wird. Beim Vor-Ort-Termin liegen drei kleine Boote im Wasser. Sie stammen von Mietern des historischen Puhst-Hofes, was den Bauherren freut: „Der Ponton wird bereits genutzt.“ wb

web: www.jaffe12.de

Armenier investieren am Trelder Berg

Im Buchholzer Gewerbegebiet sollen auf rund zehn Hektar Tabakwaren produziert werden – Nun werden die Flächen knapp

Die Verträge sind gemacht: Ein Unternehmen aus Armenien hat für rund 4,3 Millionen Euro ein gut sechs Hektar großes Areal im Gewerbegebiet am Trelder Berg gekauft. Mehr noch: Auch die benachbarte ehemalige Arrivo-Halle samt vier Hektar Grund hat die Firma erworben. Am Trelder Berg wollen die Armenier Zigaretten für den europäischen Markt produzieren. Der Käufer hat jetzt 18 Monate lang Zeit, um den Neubau zu planen. Mitte 2017 muss eine Baugenehmigung vorliegen, sodass mit dem Bau begonnen werden kann. So ist es im Vertrag mit der Stadt festgeschrieben. Zunächst soll eine Produktionsstraße geschaffen werden. Allein in dieser ersten Ausbaustufe könnten bis zu 70 Arbeitsplätze entstehen. „Wir freuen uns sehr, dass es uns gelungen ist, nach der DIAO Elevator ein weiteres international tätiges Unternehmen am Trelder Berg anzusiedeln“, sagt Bürgermeister Jan-Hendrik Röhse. „Diese Ansiedlung zeigt, dass Buchholz mit seiner hervorragenden Infrastruktur ein attraktiver Unternehmensstandort ist.“



Diese „Großbaustelle“ im Buchholzer Gewerbegebiet Trelder Berg ist nicht etwa die Gründung eines neuen Firmensitzes, sondern eine Lehrgrabung, die Landkreisarchäologe Dr. Jochen Brandt derzeit unterhält. Foto: Wolfgang Becker

Allerdings werden nach dem jüngsten Verkauf die Gewerbeflächen in Buchholz knapp. Tatsächlich kann die Stadt potenziellen Investoren gerade mal noch knapp drei Hektar Gewerbebauland anbieten. „Unser größtes Grundstück misst nur noch 1,8 Hektar, der Rest sind deutlich kleinere Flächen“, erläutert Antje Bauersfeld, die die Liegenschaften der Stadt betreut. „Wir werden die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen in den Blick nehmen müssen“, zieht Röhse Konsequenzen. Und verweist auf das integrierte Stadtentwicklungskonzept, das, wie schon für die Baulandentwicklung, auch bei den Gewerbeflächen deutliche Wachstumspotenziale für Buchholz sieht – ein Thema für den Stadtrat. hh

Auf Ihre Immobilie warten wir noch!
Wir empfehlen uns für Ihren Verkauf.
Immobilienzentrum Stade Tel.: 0 41 41 / 490-306
Immobilienzentrum Jork Tel.: 0 41 62 / 606-128
www.sparkasse-stade-altes-land.de Sparkasse



Handwerkliches Können und innovative Technik.

Stader Straße 274 · 21075 Hamburg
Telefon 040-790 151-0 · www.carl-schuett.de





Spektakuläre Kulisse: Der Westliche Bahnhofskanal bei der Nacht der Lichter. Links an der Wand des Fleethauses tanzten bunte Ringe, die sich hin und wieder zu olympischen Ringen vereinten. Zahllose Fotografen lagen hier auf den Lauer...
Foto: Wolfgang Becker

Harburg braucht den Channel – der Channel braucht Harburg

Binnenhafen und Innenstadt rücken näher zusammen –
Die sinnbildliche Brücke heißt „Think about“

Die bunt beleuchtete Fußgängerbrücke, die über die Buxtehuder Straße und die Bahnstrecke in Harburg führt und quasi den Schellerdamm mit dem Schloßmühlendamm verbindet, ist ein Sinnbild für die Herausforderung der Zukunft: Der channel hamburg und die Harburger Innenstadt sollen stärker zusammenwachsen. Das bekräftigte Arne Weber, Vorsitzender von channel hamburg e.V. auf der Mitgliederversammlung, zu der der Verein in den Harburger KulturSpeicher an der Blohmstraße eingeladen hatte.

Thema Flüchtlinge auf der Agenda

Weber berichtete den Mitgliedern des Vereins über die Aktivitäten des zurückliegenden Jahres. Hier spielten vor allem personelle und strukturelle Veränderungen eine Rolle: Die Agentur „Think about“ ist jetzt sowohl für die Geschäftsführung von channel hamburg e.V. als auch von Citymanagement Harburg e.V. verantwortlich. Möglich wurde dies, nachdem sich Harburgs Citymanagerin Melanie-Gitte Lansmann selbstständig gemacht hat und als geschäftsführende Gesellschafterin in die Agentur „Think about“ eingestiegen ist. Sie verantwortet nun sowohl die Innenstadt-Beliebung als auch das Channel-Marketing. Die Agentur bildet damit eine wichtige Brücke zwischen der Harburger Innenstadt und dem Binnenhafen. Gründer von „Think about“ ist Arne Weber.

Das Thema Flüchtlingsbetreuung stand ebenfalls auf der Tagesordnung.

Hierzu berichteten die ehrenamtlichen Aktiven über die Harburger Willkommenskultur und die zahlreichen Maßnahmen, mit denen den Menschen auf dem Wohnschiff „Transit“ (liegt am Kanalplatz), aber auch aus anderen Unterkünften geholfen wird. Weber lobte die Arbeit und signalisierte Unterstützung durch den Verein.

channel hamburg besteht seit 15 Jahren

Den Abschluss bildete ein Vortrag zum Thema „15 Jahre channel hamburg“, zu dem mit Wolfgang Becker, verantwortlicher Redakteur von Business & People, ein Wegbegleiter der ersten Stunde eingeladen worden war. Er richtete den Blick vor allem auf die Zukunft des Quartiers, das sich durch den Wohnungsbau vom ehemaligen Hafenviertel über den Hightech-Standort mit vielen IT- und Technologie-Unternehmen zu einem richtigen Stadtteil entwickelt habe. Jetzt gehe es darum, diesen Stadtteil über Wohnen und Arbeiten hinaus mit Leben zu füllen. Gelingen könne dies vor allem über interessanten Einzelhandel, wobei bei den Konzepten gern auch einmal quergedacht werden dürfe. Provokantes Stichwort: Einzelhandelsflächen zum Nulltarif – also das Pop-up-Laden-Prinzip im großen Stil und mit längeren Fristen. Auslöser dieser Idee ist die verhaltene Nachfrage nach Ladengeschäften.

web: www.channel-hamburg.de



So soll das Brückenquartier nach seiner Fertigstellung von der anderen Seite des Östlichen Bahnhofskanals aussehen: Links mit weißem Klinker das Wohnhaus, rechts mit rotem Klinker das Geschäftshaus – davor die Promenade entlang der Kaimauer.

Das Tor zum Binnenhafen

Lorenz Gruppe gibt Startschuss für das Brückenquartier – Bauantrag in Kürze – Nahversorgungszentrum geplant – Wohnen auf drei Etagen

Wenn dieser Plan eins zu eins realisiert wird, bekommt der Harburger Binnenhafen an seinem Nord-Ost-Eingang endlich ein Nahversorgungszentrum für die Menschen, die im Quartier arbeiten und in wachsender Zahl auch wohnen: Die Lorenz-Gruppe hat in ihrem Brückenquartier nicht nur Platz für einen namhaften Lebensmittel (1200 Quadratmeter Verkaufsfläche) vorgesehen, sondern auch für fünf weitere Ladengeschäfte. Die Änderung des Bebauungsplans, der an dieser Stelle weder Wohnen noch großflächigen Einzelhandel vorsieht, liegt derzeit noch öffentlich aus, dürfte aber keine Hürde darstellen, da Politik und Verwaltung die Entwicklung durchweg befürworten.

Das Brückenquartier soll ab Frühjahr 2016 auf der Fläche zwischen der Theodor-Yorck-Straße und dem Östlichen Bahnhofskanal entstehen. Es besteht aus zwei Gebäudekomplexen. Vorn am Veritaskai sind Büro- und Einzelhandelsflächen geplant, dahinter in zweiter Reihe ein speziell für den Standort entwickeltes Wohnhaus: Im Erdgeschoss sind 70 Stellplätze für Kunden der Läden vorgesehen. Die Autos der Bewohner stehen in der Tiefgarage (51 Plätze), die bequem über eines der fünf Treppenhäuser einschließlich Fahrstuhl erreicht werden kann.

Gärten im Innenhof

51 Wohnungen, darunter zwölf dreistöckige Maisonette-Wohnungen mit Dachterrassen (drittes bis fünftes Geschoss), gruppieren sich um einen 800 Quadratmeter großen Innenhof. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind „normale“ Wohnungen geplant, wobei die Bewohner des ersten Stocks sogar einen kleinen Gartenanteil im Innenhof bekommen sollen. Der Garten wird quasi auf dem Dach der Stellplatzanlage im Erdge-



Auf diesem Plan ist die Lage der beiden Gebäude (rot) gut zu erkennen. Das Ensemble bildet im Nordosten des Binnenhafens ein neues repräsentatives Tor.

schoss angelegt. Die Flächen reichen von 50 bis 146 Quadratmeter. Der Preis: ab 3200 Euro/Quadratmeter.

Der Bauantrag für das Wohnhaus soll noch vor Weihnachten gestellt werden, damit die Bagger im Frühjahr rollen können, sagt Projektentwickler und Investor Frank Lorenz. Drei Ladenflächen werden im Erdgeschoss gebaut, darunter auch eine direkt am Kanal. Hier plant der Bezirk Harburg den Bau einer 17 Meter breiten (!) Promenade, die später vom Veritaskai am Kanal entlang eine Fußgänger Verbindung Richtung Harburger Zentrum darstellen soll. Lorenz: „Das wird ein ganz besonderes Haus mit direktem Wasserbezug.“ Die Vermarktung der Eigentumswohnungen soll ebenfalls im Frühjahr beginnen. Mit dem Einzug ist dann Ende 2017 zu rechnen.

Grundversorgung sichern

Für Lorenz ist vor allem auch der Einzelhandelsaspekt wichtig, denn er ist davon überzeugt, dass die Menschen im Binnenhafen

eine Grundversorgung brauchen: „Die Zahl der Bewohner wird jetzt ständig steigen, weil immer mehr Projekte bezugsfertig werden.“ Von seinem Engagement profitieren auch Unternehmen wie Revitalis (Seite 14), Sahle und Behrendt Wohnungsbau, die derzeit noch damit beschäftigt sind, ihre Vorhaben fertigzustellen.

Auf der anderen Seite der Theodor-Yorck-Straße sieht Lorenz ein gutes Erweiterungspotenzial. Dort, vor der Quartiersgarage, ist im Nord-Süd-Haus eingezeichnet, das es aber de facto noch nicht gibt. Lorenz: „Wenn wir im Brückenquartier einen Vollsortimenter ansiedeln, dann ist es durchaus möglich, dass sich auch ein Discounter dazugesellt. Diese Kombination ist heute überall zu finden. Der könnte im Nord-Süd-Haus einen Platz finden und hätte sogar direkten Zugang zum Parkhaus mit seinen 850 Stellplätzen.“

Parkplätze vor der Ladentür

Im zweiten Bauabschnitt des Brückenquartiers will Lorenz Büroräume schaffen. Bedarf ist offenbar vorhanden: „Ich habe bereits Anfragen für eine Fläche um die 1000 Quadratmeter.“ In diesem Gebäude sind zwei weitere kleine Läden vorgesehen – zum Beispiel für eine Wäscherei, eine Weinhandlung, einen Coffeeshop, eine Bankfiliale, ein Bistro, ein kleines Restaurant oder einen Drogeriemarkt. Dass die Rechnung aufgeht, daran zweifelt Frank Lorenz nicht: „Wir haben Parkplätze direkt vor der Haustür. Das ist hier der größte Vorteil.“ Insgesamt investiert Lorenz 30 Millionen Euro an dem Standort.

web: www.lorenz.hamburg/projekt_katalog/26/brueckenquartier/

**ATTRAKTIVE
BÜROFLÄCHEN
UND FLEXIBLE
GEWERBEATELIERS**

ZWISCHEN 100 - 1.000 M²
DIREKT VOM EIGENTÜMER

WWW.JAFFE12.DE
040 / 768 00 60

GEWERBEFLÄCHEN
PROVISIONSFREI
VOM EIGENTÜMER

JAFFE12 JAFFE12 ist ein Projekt der Hans E.H. Pater GmbH & Co. KG
Storchenweg 6 • 21217 Seevetal
040 / 768 00 60 • info@patsc.com



LINKS: So soll der Neubau von Carl Schütt Bautec am Sinstorfer Weg aussehen. Der weiße Flachbau in der Mitte ist das Bestandsgebäude von Menck. Visualisierung: bloomimages und BDS Bechtloff.Steffen.Architekten BDA **RECHTS:** Bernd Westermann (rechts), Geschäftsführer der Carl Schütt Unternehmensgruppe, und Prokurist Thorsten Wolf von der Carl Schütt Bautec können sich über mangelnde Arbeit nicht beklagen: Das Harburger Unternehmen ist höchst aktiv im Wohnungsbau und versteht sich auch auf den Bau exklusiver Villen. Foto: Wolfgang Becker

Ein neues Quartier in Harburg

Stadt- und naturnah: Carl Schütt Bautec baut 50 Wohnungen in Sinstorf

und acht Millionen Euro investiert die Carl Schütt Bautec derzeit im Harburger Ortsteil Sinstorf in den Bau von 36 Mietwohnungen für zwei Kapitalanleger und weitere 14 Eigentumswohnungen (60 bis 120 Quadratmeter), die ab Frühjahr 2016 in Eigenregie vermarktet werden sollen. Das Projekt reiht sich ein in die Liste zahlreicher Neubauvorhaben, die aktuell in Hamburg realisiert werden. Es scheint, als habe der Hamburger Senat mit seinem ehrgeizigen Wohnungsbauprogramm (6000 neue Wohnungen pro Jahr) die richtige Zeit erwischt: eine historische Niedrigzinsphase, die das Kapital in die Immobilienanlage treibt und zugleich auf eine große Nachfrage nach Wohnraum trifft. Bernd Westermann, Geschäftsführer von Carl Schütt Bautec, setzt auf schlüsselfertiges Bauen, hält zudem einen Großteil der Bauleistungen im eigenen Unternehmen.

Die 36 Wohneinheiten entstehen in drei Wohnhäusern auf der ehemaligen Menck-Fläche, die das Harburger Fensterbau-Unternehmen verkauft hat. Das zentrale Menck-Gebäude an der Straße bleibt stehen. Die Menck Fenster GmbH hat dort nach wie vor ihre Zentrale, produziert aber nicht in Sinstorf. Und: Das Engagement von Westermann ist

Teil eines noch größeren Bauvorhabens, denn als zweiter Investor ist der schwedische Baukonzern NCC auf der „Sinstorfer Höhe“ aktiv. Stadtnah gelegen und dennoch nah an der Natur – so könnte der Standort beschrieben werden. Vom Baugelände ist es nur ein Katzensprung zum Harburger Stadtpark. Gegenüber befindet sich eine Kleingarten-

siedlung. Westermann: „Wir haben unsere Fläche im Frühjahr gekauft und dann unmittelbar den Abbruch der Altsubstanz erledigt. Die Bauanträge für die ersten beiden Wohnhäuser sind bereits gestellt. Unser Ziel ist es, möglichst im Herbst mit dem Bau zu beginnen. Ende 2016, Anfang 2017 soll alles fertig sein.“ NCC baut im rückwärtigen Teil der Menck-Fläche Reihenhäuser und Eigentumswohnungen. Insgesamt entsteht ein ganz neues Quartier mit 119 Wohneinheiten.

Das Sinstorfer Bauvorhaben ist nur eines von mehreren, die die Carl Schütt Bautec zurzeit verfolgt. In Reinbek bei Hamburg werden 35 Wohnungen gebaut, am Kirchenhang in Harburg-Eißendorf weitere elf. Das Harburger Traditionsunternehmen beschäftigt etwa 100 eigene Mitarbeiter, von denen der Großteil – etwa 85 – auf dem Bau arbeiten:

Maurer, Fliesenleger, Maler, Fassadenbauer, Stahlbetonbauer und Tischler (siehe auch Bericht über die Carl Schütt Tischlerei, erschienen in der B&P-Ausgabe Juli 2015). Die Gewerke Zimmerei, Sanitär und Elektro werden von Fremdfirmen übernommen. Westermann: „Wer bei uns schlüsselfertig baut, kann auf jeden

Fall davon ausgehen, dass er den Großteil der Leistungen von Carl Schütt bekommt.“

» Wer sich für eine Wohnung interessiert, kann sich telefonisch vormerken lassen: 0 40/790 15 1-0

web: www.carl-schuett.de

Schlüsselfertiges Bauen im Investorenauftrag

Die Ausrichtung der Carl Schütt Bautec beschreibt Geschäftsführer Bernd Westermann so: „Unsere Entwicklung geht klar in Richtung schlüsselfertiges Bauen. Gemeinsam mit unserem Kunden suchen wir nach einem Grundstück, prüfen die Bebaubarkeit, ermitteln die Kosten und erstellen eine Renditeprognose.“ Ist das Ergebnis zufriedenstellend, wird das Projekt gemeinsam realisiert. Westermann: „Dieses Verfahren basiert auf Vertrauen. Wir praktizieren das seit einigen Jahren und sind noch nie enttäuscht worden – haben also stets den Bauauftrag bekommen.“

INFO

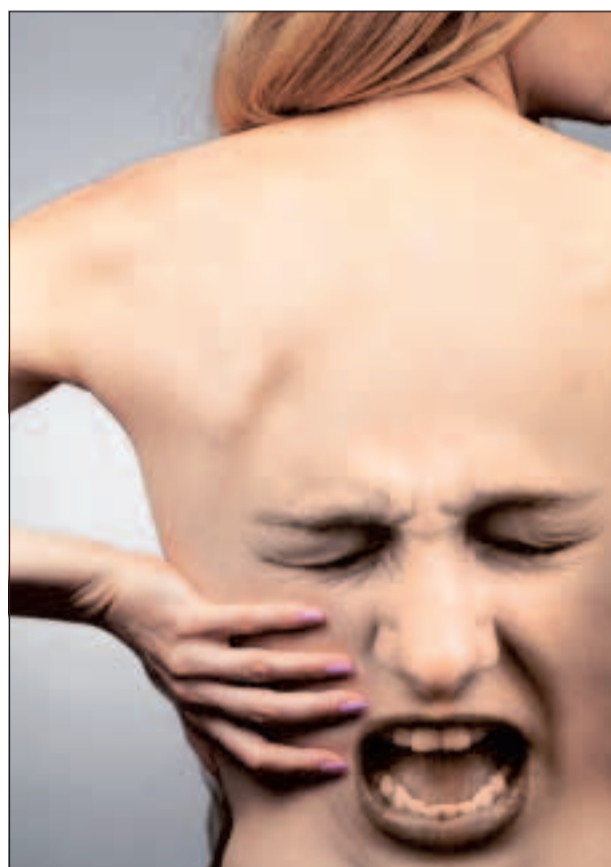


Kultur und Hightech - Hand in Hand



Im Harburger Binnenhafen werden Geschichte und Zukunft gelebt: zum Beispiel im Kulturspeicher am Kaufhauskanal und im goldfish im channel.

Ihr Büro-, Wohn- und Kulturstandort im Süden der Hansestadt
www.channel-hamburg.de



Schmerzendes Sitzen: Ade!

Sie tun sich beim Sitzen schwer und Ihr Rücken schmerzt?
Wir haben garantiert die passende Lösung für Sie!

Unsere zertifizierten Fachberater analysieren Ihre speziellen Probleme und finden garantiert Ihr individuell passendes System fürs Büro und zu Hause.

Auf 400 m² Ausstellungsfläche ist ganz bestimmt auch Ihr neuer „Liebling“ mit dabei.

Jetzt Gesundheits-Check machen und kostenlose Probestellung vereinbaren!



... bei unseren Consultant s ...

Lüneburger Schanze 25, 21614 Buxtehude
Tel.: 04161 / 7288-0, Fax: 04161 / 86060
www.schulze-buerowelt.de

SCHULZE

Moderne Bürowelt



ROLAND WÖLK
Projektentwicklung - Bauen - Wohnen
Roland Wölk
Telefon: 0 41 31/789 88 88
E-Mail: r.woelk@woelk-bauservice.de
web: woelk-bauservice.de

Wilhelm Wertheim Nachfahre
Vermögensbeteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG
Wido G. Aniszewski
Telefon: 0 40/761 05 1-11
Fax: 0 40/761 05 1-170

SCHULTE BAUREGIE
Manfred Schulte
Telefon: 0 41 31/460 34
E-Mail: info@schulte-bauregie.de
web: www.schulte-bauregie.de

MASZUTT & BAUER BAUTRÄGER
Maszott & Bauer
Telefon: 0 41 31/78 99 50
E-Mail: info@maszott-bauer.de
web: maszott-bauer.de

Ihre Ansprechpartner für Finanzierungen

Haspa
Hamburger Sparkasse



Andreas Wolter
Haspa Filialleiter Winsen
Telefon: 0 40/35 79 - 1105
Mobil: 0151 14 29 02 14
E-Mail: andreas.wolter@haspa.de



Sven Pawletta
Haspa Immobilien-Spezialist
Telefon: 0 40/35 79 - 94 86
Mobil: 0151 26 46 97 93
E-Mail: sven.pawletta@haspa.de



Josef Zipf
Haspa Immobilien-Spezialist
Telefon: 0 40/35 79 - 6706
Mobil: 0172 9 07 65 68
E-Mail: josef.zipf@haspa.de

er Trend geht klar zum Wasser. Nicht nur im Harburger Binnenhafen – channel hamburg – und in der Hafencity entstehen neue Wohnungen an der Wasserkante, auch in Lüneburg geht jetzt ein Projekt in die Vermarktung, das mit Wasserbezug punktet: das Wohngebiet IlmenauGarten. Vier Investoren haben sich mit Unterstützung der Haspa an ein Gebiet gewagt, das zu IBA-Zeiten unter den Begriff Metrozonen einsortiert worden wäre. Gemeint sind innenstadtnahe Industrie- und Hafenterrassen, die nicht selten ein hohes Potenzial an Altlasten aufweisen und deshalb in der Regel nicht angefasst werden. Exakt so ein Gebiet – „An der Wittenberger Bahn“ – befand sich zwischen der Ilmenau in Lüneburg und der Bahnstrecke. Statt der Schrottplatzatmosphäre erwartet den Besucher jetzt eine freigeräumte und geplante zehn Hektar große Fläche. Hier entsteht in Rufweite der Altstadt ein neues Stadtquartier mit Wasseranbindung, Hotel, Studentenwohnanlage und 400 hochwertigen Wohnungen samt kleinteiligem Einzelhandel am neuen Wasserplatz. Kurz: Aus dem „Unland“ ist nach dreijährigen Aufräumarbeiten erstklassiges Bauland geworden – eine neue Lüneburger Top-Lage.

reichsleiter Arent Bolte (Firmenkunden) und Reinhard Lackner, Regionalleiter Nordheide bei der Haspa. Es geht um ein 350-Millionen-Euro-Projekt, das unter Begleitung der Haspa finanziell auf den Weg gebracht worden ist. Die Hamburger Sparkasse hat sich dabei zunächst auf den Erwerb des Grundstückes sowie die aufwendigen Aufräum- und Erschließungsarbeiten konzentriert und etwa 13 Millionen Euro finanziert – die Grundlage für den Bau eines neuen Stadtteils, in dem künftig 1500 Menschen leben werden.

Wie es zu dem neuen Lüneburger Mammut-Projekt kam, erläutert Manfred Schulte: „Wir hatten uns 2010/2011 für ein Grundstück interessiert und deshalb Kontakt zu aurelis aufgenommen.“ Der damalige Niederlassungsleiter, Harald Hempen, hatte den Auftrag, die Konversionsflächen der Bahn zu veräußern. In Lüneburg verwaltete er eine Industriebrache mit Schrottplätzen, alten Hallen und Bürobaracken – „Unland“, aber mitten in der Stadt gelegen. Bereits in dieser Phase wurde die Haspa beratend eingeschaltet. Schulte: „Und plötzlich wollte aurelis zehn Hektar verkaufen. Da entstand bei der Haspa die Idee, für dieses Vorhaben Partner zu suchen.“

Haspa schafft die finanzielle Basis

Wir treffen uns im ersten Stock des Beratungscontainterturms mitten auf der Baustelle: die Investoren und Bauträger Manfred Schulte von Schulte Bauregie aus Lüneburg, Roland Wölk von der gleichnamigen Projektentwicklungs GmbH aus Lüneburg, Reinhard Bauer von Maszott & Bauer aus Adendorf, Jürgen Ziehm und Wido G. Aniszewski von der Wilhelm Wertheim Nachfahre Vermögensbeteiligungsgesellschaft aus Harburg sowie Haspa-Regionalbe-

Vier ziehen an einem Strang

So kamen die eingangs erwähnten Gesellschaften zusammen. Roland Wölk: „Eigentlich sind wir hier in der Region Mitbewerber, aber wir haben uns nie bekriegt.“ Warum ein Harburger Investor beteiligt ist, erklärt Wido G. Aniszewski: „Wir wollen investieren. Die Lage ist optimal. Deshalb hatten wir bei aurelis angefragt. Man kannte sich bereits...“

Obwohl der ungewöhnliche Fall in der etablierten Investorenszene Lüneburgs durchaus kritisch angeschaut wurde, durften die vier Gesellschafter der neuen Ilmenau Garten GmbH & Co. KG die Fläche im Oktober 2012 kaufen. Es gab einen Bebauungsplanentwurf und schließlich einen Städtebaulichen Vertrag, der alles regelte: die Erschließung, den Brückenbau, Kita-Plätze, den Bau eines Bio-Erdgas-Blockheizkraftwerks und die Entsorgung der Altlasten. Schulte: „Der Bereich des Güterbahnhofs war im Zweiten Weltkrieg das Hauptabwurfgebiet der Bomber. Bis Kriegsende gingen hier 3450 Bomben herunter. Also musste intensiv sondiert und analysiert werden.“

Vorhang auf für den IlmenauGarten

Vier Investoren und die Haspa planen in Lüneburg ein neues Top-Wohnquartier für 1500 Menschen – Baustart: noch in diesem Jahr



Sie machen gemeinsame Sache mit dem IlmenauGarten: Jürgen Ziehm (von links), Wido G. Aniszewski, Reinhard Lackner, Roland Wölk, Reinhard Bauer, Arent Bolte und Manfred Schulte (es fehlen Dirk Maszott und Günter Quardon). Im Hintergrund ist die eine Hälfte des Baugebiets zu sehen. Foto: Wolfgang Becker



Das Ilmenau-Wehr, über das auch eine Fußgängerbrücke Richtung Altstadt führt, liegt etwa auf halber Höhe des langgestreckten Baufeldes. Hier ist auch der Bootsverleih stationiert.



Der Ilmenau-Radwanderweg führt direkt zwischen Ufer und Baufäche entlang.

verkehr kamen zum Erliegen. Auf Grundlage von Alliiertenfotos wurde gesucht und der Boden in Zehnzentimeter-Schichten entfernt – Kosten in Millionenhöhe waren die Folge.

Und damit nicht genug: Allein eine Million Euro verschlang die Sanierung des Bodens im Bereich einer ehemaligen Heizöl-Umfüllstation. 400 Kubikmeter Boden mussten entsorgt werden. Der Aushub ging bis in eine Tiefe von 8,50 Metern. Und das im statischen Bereich der Friedrich-Ebert-Brücke. Immerhin gab es für die Aufbereitung der Fläche Mittel aus dem EU-Fonds für regionale Entwicklung.

Doch es gab noch mehr Gegenwind: Anlieger jenseits der Bahn reichten erfolgreich eine Normenkontrollklage ein, was dazu führte, dass der B-Plan außer Kraft gesetzt wurde. Konkret ging es um einen theoretischen Anstieg der Lärmbelastung um 0,1 dB – was faktisch nicht hörbar ist, im Einzelfall aber der Tropfen sein kann, der das Fass zum Überlaufen bringt. Im Juni dieses Jahres stellte das OVG Lüneburg fest, dass der B-Plan wieder gilt. Die Lärmbelastung wird durch Flüsterasphalt auf der Friedrich-Ebert-Brücke kompensiert. Deutschland lässt auch in Lüneburg grünen.

Ein neues Hotel und Studentenapartments

Nach dieser Odyssee ist das Gebiet nun baureif. Die Investoren sind bereits in die Vermarktung eingestiegen und kaufen nun ihrerseits Einzelflächen aus der gemeinsamen Gesellschaft heraus. Sie haben das Areal untereinander aufgeteilt und jeweils eigene Entwürfe entwickelt. Konkret sollen ein 120-Betten-Hotel an der Altenbrückertorstraße sowie dahinter gelegen 320 Studentenapartments entstehen. Vom Hotel aus sind es jeweils drei Minuten zum Bahnhof und zur Lüneburger Innenstadt. Die daran anschließenden Flächen sind dem Wohnungsbau vorbehalten, wobei am Wasserplatz auch Flächen für Einzelhandel und Gastronomie, Arztpraxen und Büros geplant sind.

Manfred Schulte plant das Objekt „Bootshaus an der Ilmenau“ mit 27 Wohneinheiten in zwei Baukörpern (Backbord und Steuerbord) jeweils mit Balkonen oder Terrassen mit Wasserblick. Er wirbt mit der Attraktivität Lüneburgs als Wohnstadt und der schnellen Verbindung nach Hamburg – erreichbar in nur 30 Minuten. Die Größen der 25 Eigentumswohnungen liegen zwischen 68 und 159 Quadratmetern, wobei eine Sechszimmer-Wohnung mit fast 300 Quadratmetern als Penthouse im Staffeltgeschoss auf dem zweiten Obergeschoss geplant ist. Außerdem werden zwei Townhouses (EG und OG) mit 131 und 149 Quadratmetern errichtet. Die Autos stehen in der Tiefgarage. Die gesamte Ausstattung der Wohnungen ist hochwertig und elegant. Auch ein Aufzug ist vorhanden.

Roland Wölk hat ein Objekt „Stadtvilla im IlmenauGarten“ genannt, das zweite heißt „Haus am Wasserplatz“. Die 13 Eigentumswohnungen in der Stadtvilla sind zwischen 100 und etwa 146 Quadratmeter groß. Roland Wölk hat ebenfalls zwei Maisonette-Wohnungen (EG und OG) sowie auf dem Dach zwei Penthouse-Wohnungen vorgesehen. Auch hier ist die Ausstattung edel und anspruchsvoll. Tiefgarage und Aufzug sind vorhanden. Im „Haus am Wasserplatz“ sieht er 500 Quadratmeter Bürofläche, 100 Quadratmeter Einzelhandelsfläche sowie etwa 150 Quadratmeter Gastro-Fäche plus 120 Quadratmeter Außenterrassen vor. Auf dem Dach entsteht eine 200 Quadratmeter große Penthouse-Wohnung. Dieses Haus bleibt im eigenen Bestand, alle Flächen werden vermietet.

Finanzierung beschleunigt

Arent Bolte: „Jeder Bauträger vermarktet seine Objekte in Eigenregie, aber in enger Kooperation mit der Haspa.“ Reinhard Lackner: „Wir kennen das Projekt in- und auswendig. Das heißt für Kaufinteressenten: Bei einer möglichen Finanzierung geht es nur noch um die Konditionen und die Bonität. Alle weiteren Informationen liegen uns umfassend vor. Das beschleunigt und vereinfacht die Verfahren.“ Die Haspa hat auf Höhe des Ilmenau-Wehres und der dortigen Fußgängerbrücke temporär einen Beratungscontainer für potenzielle Kunden aufgestellt. Auf Wunsch finden die Gespräche mit den Haspa-Spezialisten direkt im Baugebiet statt. web: www.ilmenaugarten.de

INFO

Wir bieten Ihnen alles:

Vom einfachen Aktenregal bis zur mehrgeschossigen Großanlage!

LAGER-TECHNIK REGALE MIT SYSTEM

- Fachbodenregale
- Bühnen- und
- Palettenregale
- Mehrgeschossanlagen
- Kragarmregale
- Transportgeräte
- Reifenregale
- Stahlmöbel
- Verschieberegale
- Betriebseinrichtungen

Unser Service für Sie: Wir beraten, planen, liefern, montieren und führen **Regalinspektionen** durch!

LagerTechnik Hahn & Groh GmbH
Werner-Frohmann-Str. 40
21423 Winsen (Luhe)

Tel.: 04171 - 690 680
Fax.: 04171 - 690 688
www.lagertechnik-hamburg.de
info@lagertechnik-hamburg.de





LINKS OBEN: Bis zum Richtfest ist es nur noch ein kleiner Schritt: Alexander Kuhlendahl (links) von REVITALIS und der Bauverantwortliche vor Ort, Daniel Averbeck von MPP, vor dem fast fertigen Rohbau der Phoenix Höfe im Harburger Binnenhafen. Foto: Wolfgang Becker

OBEN RECHTS: So soll es aussehen, wenn der Bau abgeschlossen ist: Die Visualisierung verspricht ein kompaktes, aber zugleich gut belichtetes Wohnquartier mit zwei Häusern in U-Form.



„Ein Mikrostandort von hoher Qualität“

Darum baut die REVITALIS Real Estate AG 140 frei finanzierte Wohnungen im Harburger Binnenhafen

Die beiden U-förmigen Gebäude stehen zentral in der Mitte der ehemaligen Güterbahnfläche zwischen dem Schellerdamm und dem Östlichen Bahnhofskanal im Binnenhafen. Sie tragen einen Namen, der an die Harburger Industriegeschichte erinnert. Die Phoenix Höfe symbolisieren dennoch das neue, moderne Harburg und die Entwicklung der Stadt zurück in Richtung Wasser. Dass diese Art der Rückeroberung des lange Zeit brach liegenden ehemaligen Bahn-Terrains nun mit dem Attribut Wohnen behaftet ist, gibt dem ganzen Quartier mit seinen etwa 6000 Arbeitsplätzen einen neuen Schub. Verkauft wurde die Fläche von der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG (siehe auch Seite 32). Die Phoenix Höfe tragen die Handschrift der Hamburger REVITALIS Real Estate AG. Die Projektentwicklungsgesellschaft, die Niederlassungen in Dortmund, Dresden, Köln und Mainz unterhält, betreut derzeit bundesweit verschiedene Bauprojekte, darunter den 21-stöckigen Westside-Tower in Frankfurt, ebenfalls ein Wohnhaus, und das Prager Carrée mit seinen 241 Wohneinheiten in Dresden. Alexander Kuhlendahl, Head of Asset Management bei REVITALIS, sagt: „Wir sind in der Tat in ganz Deutschland aktiv, konzentrieren uns bei unseren Entwicklungen aber auf den Bau von Wohnungen und Hotels.“

große Familie. Ein-Zimmer-Apartments werden nicht angeboten. Die Phoenix Höfe sind mittlerweile an einen Investor verkauft worden – die Bayerische Versorgungskammer (BVK). Da der Wohnraum nicht der öffentlichen Förderung unterliegt, werden die Kaltmieten zwischen 10,30 und 13 Euro pro Quadratmeter liegen, sagt Kuhlendahl. „Sie werden sehr gut ausgestattet: zum Teil bodentiefe Fenster, qualitativ gute Einbauküchen, Echtholzparkett, sehr schöne Bäder, Fußbodenheizung und offene Küchen. Alle Wohnungen haben Balkon oder Terrasse. Wir sind zudem an die Fernwärmeversorgung vor Ort angeschlossen.“ Er hebt besonders die Nähe zur Innenstadt, zum Wasser und zum Bahnhof sowie die bereits vorhandenen Bäckereien und die

Apotheke am Veritaskai hervor. Die diskutierte Ansiedlung eines Supermarktes in der Nähe sei ebenfalls ein positiver Aspekt für künftige Mieter an der Theodor-Yorck-Straße.

Vertriebsstart im November

Das Richtfest soll im Oktober stattfinden. Kuhlendahl: „Obwohl der offizielle Vertriebsstart erst für November geplant ist, liegen schon Anfragen vor. Wir spüren die Mietnachfrage bereits seit mehreren Monaten.“ Im November will REVITALIS eine komplett eingerichtete Musterwohnung präsentieren, im kommenden Frühjahr sollen die Wohnungen fertiggestellt sein.

web: www.phoenix-hoefe.de

DER WIRTSCHAFTS- RAUM IM SÜDEN HAMBURGS

Mobilität, Wirtschaftskraft
und Lebensqualität

Landkreis Harburg – zwischen Elbe & Heide

Die Nähe der Metropole, die hohe Kaufkraft und die verkehrsgünstige Lage am Schnittpunkt der BAB-Verbindungen machen das Harburger Land zu einem bevorzugten Standort für Unternehmen. Profitieren auch Sie von attraktiven Gewerbeflächen nach Maß! Angebote ab 35,- EUR. Wir beraten Sie gern bei der Standortwahl.



Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH
Tel. 04181-92360 | www.wlh.eu



OBEN: Die Perspektive von der Theodor-Yorck-Straße aus.
MITTE: Komfortabel ausgestattet: Alle Wohnungen verfügen über offene Einbauküchen, Echtholzparkett, Fußbodenheizung und vieles mehr.
UNTEN: Jedes Gebäude bildet einen Innenhof.



Die Einfamilienhäuser werden mit und ohne Keller angeboten. Sie haben 140 Quadratmeter Wohnfläche. Die Wohnungen sind komfortabel ausgestattet.



Ein besonderer Ort

Die Eißendorfer Gartenvillen im Göhlbachtal

Hamburger Projektentwickler wph baut energieeffiziente Mehrfamilien- und Einzelhäuser in Harburg – mitten in der Stadt und doch im Grünen

Die Gärten sind zwar noch nicht angelegt, aber mit ein bisschen Phantasie zeichnet sich bereits jetzt ab, dass dieses Plätzchen etwas Besonderes wird: Mitten am idyllischen Göhlbachtal im Harburger Ortsteil Eißendorf baut die wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH 20 Eigentumswohnungen in modernen Stadthäusern mit jeweils fünf Parteien sowie elf hochwertige Einfamilienhäuser. Das Konzept erfüllt zweifellos einen hohen Anspruch – und stößt auf Interesse bei potenziellen Kunden: Fünf Einfamilienhäuser sind bereits verkauft, 13 Eigentumswohnungen ebenfalls, wie wph-Geschäftsführer Ole Klünder bei einem Ortstermin mit Business & People mitteilte.

In Hofseite zum Lohmühlenteich

Das Göhlbachtal, eine schilfbewachsene Niederung mit einem kleinen Bach, der in den Lohmühlenteich mündet, zählt zu den fünf Harbur-

ger Grünachsen, auf die bei der Stadtplanung bereits in den 1980er-Jahren großen Wert gelegt wurde. Der Grünzug ist quasi in Rufweite des Grundstücks an der Straße in der Schlucht. Schräg gegenüber werden in ausreichendem Abstand zurzeit das Wirtschaftsgymnasium und die Berufsbildenden Schulen modernisiert beziehungsweise neu gebaut.

Musterwohnungen in Vorbereitung

Auf der wph-Baustelle herrscht reges Treiben. Drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohnungen à etwa 98 Quadratmeter Wohnfläche sowie einem Penthouse mit 137 Quadratmetern sollen in wenigen Monaten fertig sein. Ein Investor hat gleich zwei komplette Häuser gekauft (alle mit Aufzug), die Wohnungen will er vermieten. Das vierte Haus ist mittlerweile im Bau. Ole Klünder: „Das ist für uns natürlich sehr positiv. Wir freuen uns, dass das Projekt so gut

angenommen wird. Im Oktober werden wir auch eine Musterwohnung fertiggestellt haben, die noch unentschlossenen Interessenten die Möglichkeit gibt, beispielhaft die Vorteile einer modernen Neubauwohnung zu erleben.“ Die Eigentumswohnungen bieten eine moderne, hochwertige Ausstattung, sind alle barrierefrei vom Erdgeschoss zu erreichen und verfügen über große Terrassen beziehungsweise Balkone.

Die Einfamilienhäuser werden mit und ohne Keller angeboten. Sie haben 140 Quadratmeter Wohnfläche und werden ab 475 000 Euro angeboten – inklusive eines Grundstücks von etwa 500 Quadratmetern. Das erste Haus mit den gegenübergestellten, leicht versetzten Pultdächern wird im letzten Quartal 2015 übergeben, die anderen im Bau befindlichen Objekte im ersten Quartal 2016. Wer Interesse hat: Sechs Einfamilienhäuser sind noch zu haben. Bauzeit: etwa neun Monate. Die Einfamilienhäuser können nach Wunsch der Kunden in ihrer Ausstattung und Raumaufteilung sehr individuell gestaltet werden. Die Kundenbetreuung der wph berät alle Käufer über den gesamten Bauprozess bis zur schlüsselfertigen Fertigstellung.

Idyllische Alleinlage

Kleine Wohneinheiten bietet die wph nicht an. Warum, erläutert Ole Klünder: „Im Bebauungsplan wurde festgeschrieben, dass in den Mehrfamilienhäusern nicht mehr als fünf Wohnungen entstehen dürfen. Der Bezirk will damit sichern, dass in dieser idyllischen Alleinlage nur eine überschaubare Anzahl von Wohneinheiten geschaffen wird und somit auch die Qualität des Wohnens nicht durch eine hohe Nachverdichtung leidet. Der Bezirk wünscht sich eine Schaffung von Wohnraum für Familien in dieser Lage, die hierfür eine optimale Voraussetzung in seiner Infrastruktur bietet.“ Ein Kalkül, das gerade in Bezug auf die Einzelhäuser aufgeht, wie der wph-Geschäftsführer bestätigt.

Die Wohnungen würden vermehrt auch von Kunden angefragt, die älter seien. Klünder: „Sie sind barrierefrei, also auch für Ältere geeignet. Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass das Gros der

Käufer aus dem Hamburger Süden kommt. Und zwar eher aus dem städtischen Bereich. Das sind beispielsweise Leute, denen ihr Haus zu groß geworden ist und die laufende Unterhaltung zu zeitintensiv oder zu beschwerlich. Hier ist ein Bedarf, an der Wohnsituation etwas zu verändern, ohne die Lage Eißendorf zu verlassen. Die suchen jetzt eine komfortable, zeitgemäße Wohnung im Grünen und in der gewohnten

Umgebung.“ Die Käufer bekommen ein hocheffizientes, nachhaltiges Energiekonzept. Die Wohnanlage erfüllt den hohen Energieeffizienzhaus KfW-55-Standard und der gesamte Energiebedarf zur Heizungs- und Warmwassererwärmung erfolgt aus regenerativer Energie. Die vier Mehrfamilienhäuser sind auf den Dächern mit Photovoltaik-Anlagen bestückt. Heizenergie wird durch Sole-Wärme-Pumpen aus dem

Boden gewonnen. Abluftwärme wird in den Energiekreislauf zurückgeführt. Die Vermarktung der Gartenvillen Eißendorf erfolgt über die ICON Immobilien GmbH. Sie ist erster Ansprechpartner für alle Interessierte und steht auch für gemeinsame Besichtigungen vor Ort zur Verfügung.

web: www.eissendorfgartenvillen.de



OBEN: Ole Klünder gehört zur dreiköpfigen Geschäftsführung der wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH, die derzeit im Göhlbachtal hochwertige und komfortabel ausgestattete Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser baut.

Foto: Wolfgang Becker



„Stadtentwicklung mitgestalten.“

Jeder Mensch hat etwas, das ihn antreibt.

Wir begleiten Ihre Bauträgerprojekte in der Metropolregion Hamburg.

Die Hamburger Volksbank ist Ihr kompetenter und anerkannter Partner für Ihre Bauträgerfinanzierung. Als Bank vor Ort kennen wir die Projektlandschaft im Wirtschaftsraum Hamburg sehr genau. Unsere Bauträger-Experten begleiten Sie persönlich und professionell in allen Phasen der Projekt- und Bauentwicklung – mit kurzen Entscheidungswegen, flexibler Abwicklung und nachhaltigen Finanzierungslösungen. Damit Sie sich voll und ganz auf Ihr Projekt konzentrieren können. Nehmen Sie uns beim Wort: Unser Beratungsmotto lautet „Man kennt sich.“

Tel. 040/30 91 - 94 45
www.hamburger-volksbank.de

Hamburger Volksbank
Man kennt sich.



LINKS: In einer Musterwohnung hat Aurelius ein 16-Quadratmeter-Zimmer einrichten lassen – einfach um zu zeigen, wie viel Platz der Raum real bietet.

MITTE: Hier werden letzte Arbeiten in der Innenhof-Terrasse erledigt. Unschwer zu erkennen: Sie gehört zum roten Teil des Wohnkomplexes.

RECHTS: Der unverstellte Blick aus der Wohnküche geht durch mehrere Wohnungen hindurch den ganzen Wandelgang entlang. Bettina Husemann vom Aurelius-

Vorstand ist überzeugt, dass dieses offene Wohnen seine Anhänger finden wird.

Fotos: Wolfgang Becker

Kommunikation und Kontakt

Aurelius-Projekt „Studentisches Wohnen“ am Schellerdamm: Die ersten Mieter sind eingezogen – Wohnraum auch für Familien mit Kindern

Die ersten Mieter sind eingezogen. Gleich zum 1. September. Damit läuft nun die heiße Phase der Vermietung und Vermarktung eines der ehrgeizigsten Projekte, die der Harburger Binnenhafen zu bieten hat, auf Hochtour. Am Schellerdamm hat die Aurelius Immobilien AG mit dem Projekt Studentisches Wohnen ein modernes, freifinanziertes Wohnkonzept entwickelt, das auf den ersten Blick der Erklärung bedarf. Tiefe Fenster offenbaren eben-

so tiefe Einblicke in die Wohnungen, von den Wandelgängen zwischen den Stockwerken aus kann ein Blick in die Küchen geworfen werden. Gemeinschaftsterrassen laden zum Gespräch mit den Nachbarn ein. Bettina Husemann vom Aurelius-Vorstand ist überzeugt: „Ein Schritt vor die Wohnungstür und ich sitze im Freien. Einen Meter zurück, dann sitze ich im Trocknen – falls es regnet. Das ist sehr komfortabel. Ich glaube, hier wird sich auch viel

Leben auf den Fluren abspielen.“ Das eigenwillig gestaffelte Gebäude besteht aus vier farblich markierten Einzelhäusern mit insgesamt 61 Wohnungen. Es bietet Innenhöfe, Dachterrassen, Aufzüge und offene Treppenhäuser mit architektonisch mutiger Gitteroptik. Es wurde ohne Fördermittel errichtet und ist IBA-zertifiziert. Bettina Husemann: „Wir haben ein ganz modernes Wohnkonzept umgesetzt. Wer zurückgezogen leben möchte, ist hier nicht

an der richtigen Adresse.“ Will heißen: Es gibt in Harburg wohl kaum ein anderes Wohnkonzept, das vergleichbar stark auf Kommunikation und Kontakt ausgerichtet ist wie dieses Haus.

Neu: Auch Einzelzimmer werden vermietet

Die Grundrisse vieler Wohnungen sind auf gemeinschaftliches Wohnen in der WG ausgerichtet. Vier Zimmer mit je etwa 16 Quadratmetern Fläche, zwei Dusch-WCs und einer großzügigen Gemeinschaftsküche sollen junge Menschen begeistern. Zum offiziellen Einzugsstermin hat Aurelius das Konzept noch einmal verändert. Bettina Husemann: „Wir haben uns entschlossen, auch einzelne Zimmer zu vermieten. Das heißt: Wer dort einzieht, teilt sich die Wohnung mit Mitmietern, die er erst noch kennenlernen muss. Diese Wohnungen statten wir zusätzlich zur Einbauküche auch mit Kühlschrank und Waschmaschine aus.

Das Zimmer bieten wir dann zum Preis von 430 Euro inklusive Nebenkosten an.“

Selbstverständlich können sich in dem Haus am Schellerdamm auch Familien mit Kindern einmieten. Das ist sogar ausdrücklich erwünscht. Die Familienwohnungen liegen am Ende des Flures im Gebäude Hausnummer 7, bieten auf etwa 103 Quadratmetern drei Schlafzimmer und einen großen Wohnbereich mit integrierter Küche, einem Duschbad und einem Vollbad zu einer Nettomiete von 1339 Euro. Die Nebenkosten sollen aufgrund der modernsten Haustechnik (Eispeicher) vergleichsweise gering ausfallen. Kinderspielplätze mit Sandkiste und anderem Gerät sind auf den Gemeinschaftsflächen im Haus integriert. Es sollte jedoch eine gewisse Offenheit für diese Form des Wohnens mitgebracht werden. Die ersten Mieter zeigen, dass das Konzept bei jungen Leuten offenbar gut ankommt. Ein Dutzend Wohnungen sind bereits vergeben. Bettina Husemann: „Darunter ist auch unsere erste internationale Wohngemeinschaft: Ein US-Amerikaner, ein Inder und zwei Spanier teilen sich eine Wohnung. Ich finde das richtig klasse.“ Klingt ein bisschen nach der amerikanischen TV-Comedy-Serie

„How I met your mother“ und verspricht jede Menge Spaß. Auch eine zweite Wohnung ist von einer WG bezogen worden. Das Projekt „Studentisches Wohnen“ wird tatsächlich von Studenten nachgefragt. Die Wohnungen sind komfortabel ausgestattet: Fußbodenheizung, Parkettfußboden, Schallschutz an den Außenfenstern, zentrale Be- und Entlüftung, Dreifachverglasung, Einbauküchen, weiße Bäder und jede Menge Steckdosen. Jede Wohnung hat zusätzlich einen Abstellraum im Keller. Dort gibt es auch einen Fahrradabstellraum. Mieter mit Auto können ihre Karosse im benachbarten Parkhaus abstellen, müssen den Platz allerdings mieten. Eher zäh gestaltet sich die Vermietung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss, wie Bettina Husemann einräumt. Sie ist davon überzeugt, dass der Binnenhafen reif für Lebensmittellangebote ist. Doch noch hat niemand unterschrieben. Sie sagt: „Wir haben Gespräche, aber es ist nicht so einfach, jemanden hier anzusiedeln.“

➤ **Kontakt** für Mietinteressenten: Rosenhof Grundstücksverwaltung GmbH, Telefon 0 40/40 19 380 **web: www.schellerdamm1.de**



GEMEINSAM. MEHR. ERREICHEN. IN DER METROPOLREGION HAMBURG.

Die Sparkasse Lüneburg bietet ihren Kunden professionelle Immobilienkompetenz und innovative Finanzierungslösungen aus der Metropolregion Hamburg. Mit einer Bilanzsumme von über 2,5 Mrd. Euro und rund 590 Mitarbeitern sind wir nicht nur unverzichtbarer Partner für Hansestadt und Landkreis, sondern auch Marktführer in einer prosperierenden Region.

Das Leistungsspektrum der Sparkasse Lüneburg umfasst alle Bereiche der Immobilienwirtschaft. Dabei beraten und betreuen wir anspruchsvolle Immobilienkunden persönlich, individuell und umfassend – insbesondere innerhalb unserer Kernkompetenzen Entwicklung, Finanzierung, Immobilienvermittlung und Vermarktung.

www.sparkasse-lueneburg.de



Olympia 2024 wirft Schatten auf den Industrieflächenmarkt Hamburg

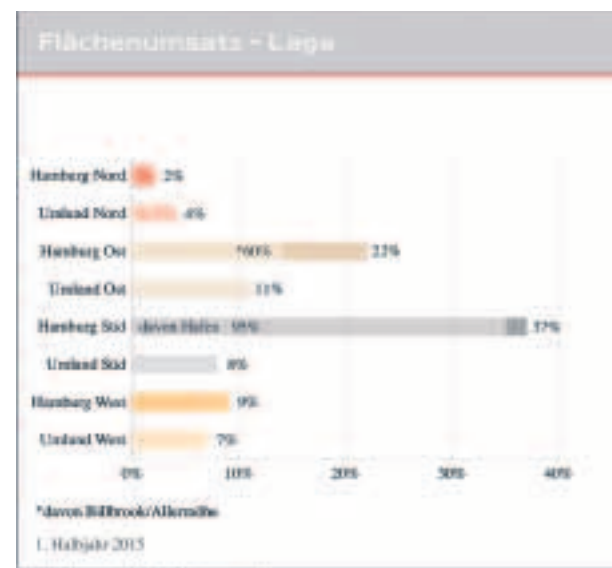
Engel & Völkers Commercial Hamburg prognostiziert für 2015 einen Flächenumsatz von mehr als 500 000 Quadratmetern

Der Industrieflächenmarkt Hamburg steuert in diesem Jahr auf einen Flächenumsatz von mehr als 500 000 Quadratmetern zu. „Wir erwarten bis zum Jahresende für den Gesamtmarkt der Hansestadt ein Ergebnis von bis zu 530 000 Quadratmetern“, prognostiziert Tobias Heine, stellvertretender Bereichsleiter Industrie bei Engel & Völkers Commercial Hamburg.

Am meisten Fläche wurde in dem durch den Hafen geprägten Teilmarkt Süd mit 37 Prozent des Flächenumsatzes vermarktet. Danach folgt der Osten der Hansestadt mit einem Anteil am Flächenumsatz von 22 Prozent. Auf den weiteren Plätzen lagen zum Halbjahr das Umland Ost mit elf, der Westen mit neun sowie das Umland Süd mit acht Prozent.

Großflächen werden knapp

„Da der Großteil der Leerstandsflächen insbesondere im Hafen mittlerweile vom Markt absorbiert wurde, konnten dort zahlreiche Gesuche nach Großflächen kaum mehr bedient werden“, berichtet Heine. Verschärft wird die Situation in diesem



Teilmarkt noch durch die Flächensicherung beziehungsweise das Zurückziehen von Flächen durch die Hamburg Port Authority (HPA). „Hier wirft die Bewerbung für Olympia 2024 schon große Schatten“, erläutert der Marktexperte. Eine Neuprojektierung von bis zu sieben Hektar in Winsen könnte mittelfristig für ein wenig Entlastung sorgen. Die derzeit nahezu einzige Chance für Unternehmen zentral ansässig zu werden bzw. zu bleiben, ist die

Entwicklung bereits bebauter Grundstücke für den Eigennutz. „Dabei bei der Preisfindung in der Regel das dort stehende Gebäude mitbewertet wird, ist der Erwerb vergleichsweise teuer“, so Heine. Darüber hinaus befinden sich interessierte Unternehmen in einer wachsenden Wettbewerbssituation mit Projektentwicklungsgesellschaften und sollten daher beim Erwerb professionelle Beratungsdienstleistungen in Anspruch nehmen.



RECHTS: Dieser Plan zeigt die Dimension des neuen Hamburger Wohngebietes Fischbeker Heidbrook in Neugraben-Fischbek. Auf einer Fläche von etwa 54 Hektar entsteht das neue Wohnquartier.

Plan: IBA Hamburg GmbH/Bloomimages



Von Wolfgang Becker

er Kasernenort ist hier seit vielen Jahren schon verklungen – nun entsteht auf dem ehemaligen Gelände der Röttiger-Kaserne unter dem Namen Fischbeker Heidbrook ein neues Wohngebiet mit einer terrassenartigen Topografie und direktem Anschluss an das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide. Die Vermarktung des ersten Bauabschnitts läuft auf Hochtouren. Karen Pein, neue Geschäftsführerin der IBA Hamburg GmbH, ist zufrieden (siehe auch Interview Seite 2). Der Plan mit den bislang reservierten Grundstücken zeigt einen ersten Trend: Die Nachfrage nach den Grenzgrundstücken am Waldrand ist besonders hoch.

Derzeit wird das Gelände erschlossen. Karen Pein: „Zurzeit sind mehrere Arbeitskolonnen von Hamburg Wasser vor Ort. Das Gelände wird im ersten Schritt auf Baustraßen-Niveau gebracht. Diese Arbeiten sollen Mitte 2016 abgeschlossen sein. Mit dem Endausbau beginnen wir, wenn der Hochbau zu 60 Prozent realisiert ist.“ Die weiteren Bauabschnitte werden ab 2017 erschlossen.

Ziel: Eine architektonisch hochwertige Siedlung

Der Funktionsplan für das Wohnquartier Fischbeker Heidbrook sieht eine Mischung aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vor. Letztere werden in der Regel von Bauträgergesellschaften errichtet und dann verkauft. Die insgesamt rund 180 Einzel- und Doppelhausgrundstücke werden zu einem großen Teil privat bebaut. Wer hier zum Zuge kommen will, sollte sich den Hauskatalog der IBA anschauen. Dort werden 28 Haustypen angeboten, die bereits im Vorwege in enger Zusammenarbeit mit Architekten im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens ausgewählt wurden. Karen Pein: „Wir wollen dafür sorgen, dass die neuen Quartiere energetisch und architektonisch hochwertig umgesetzt werden.“ Wer einen



Stark gefragt: Ein neues Haus am Waldrand

Der Fischbeker Heidbrook, ehemals Röttiger-Kaserne, löst vom Start weg eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken aus



Interessantes Detail:
So gruppieren sich Häuser um eine zentrale Gemeinschaftsfläche und bilden einen Wohnhof, den die Nachbarn gemeinsam gestalten können.
Zeichnung: IBA Hamburg GmbH

eigenen Entwurf realisieren möchte, kann sich mit seinen Plänen bewerben – diese werden vom Gestaltungsbeirat geprüft und in einem gemeinsamen Prozess qualifiziert.

Sechs Haustypen sind besonders beliebt

Der Blick auf den bisherigen Vermarktungsstand zeigt, dass der Anteil der privaten Entwürfe vergleichsweise hoch ist. Karen Pein: „Von den 28 vorgegebenen Häusern kristallisieren sich sechs Entwürfe heraus, die besonders häufig nachgefragt werden. Aber es gibt auch viele Eigenentwürfe – da haben wir sehr anspruchsvolle Bewerbungen bekommen, die nach der Prüfung durch den Gestaltungsbeirat meist gebaut werden dürfen.“

Als etwas unrealistisch hat sich die Ur-Planung erwiesen, die im nördlichen Teil des Geländes einen Gewerbegürtel entlang der Cuxhavener Straße (B73) vorgesehen hatte. Karen Pein: „Es wird zwar Handelsflächen für die Nahversorgung geben, aber ansonsten wird auch dort Wohnungsbau stattfinden. Ein entsprechender Komplex mit Ladenflächen und 50 Mietwohnungen ist bereits verkauft.“ Ebenfalls an der B73 liegen sechs Terrassenhäuser, die nach Süden hin, also in das Wohngebiet hinein, gestaffelt sind. Für einen weiteren Gebäuderiegel sollen noch gewerbliche Nutzer gefunden werden. Die Bestandsgebäude im östlichen Teil des Are-

als, einst als Kaserne genutzt, sind mittlerweile einem Entwickler anhand gegeben worden. Auch hier sollen Wohnungen entstehen.

Starke Nachfrage auch nach teuren Bauplätzen

Mit der Vermarktung des ersten Bauabschnitts wurde im April begonnen. Karen Pein: „Das ist sehr gut angelaufen. Wir bieten im Ostteil 50 Einfamilienhaus- und zwei Doppelhausflächen an und haben bislang Reservierungen für 33 Grundstücke – das entspricht 66 Prozent. Und obwohl im Süden, also am Waldrand, die teuersten Flächen liegen, ist die Nachfrage dort besonders hoch.“ Die Preise liegen je nach Größe zwischen 100 000 und 180 000 Euro. Teilweise sind die Grundstücke so angeordnet, dass ein sogenannter Wohnhof entsteht, also eine zentrale Gemeinschaftsfläche, die mit dem Auto umfahren werden kann, aber Gelegenheit zur individuellen Gestaltung durch die Anlieger bietet (Grillplatz, Bänke, Spielfläche, Bobbycar-Garage oder ähnliches). So soll die Entstehung von funktionierenden Nachbarschaften gefördert werden. Im Herbst geht ein weiterer Wohnhof in die Vermarktung – hier sollen ausschließlich Holzhäuser gebaut werden. Im Frühjahr 2016 ist dann der Nordwesten des Heidbrooks an der Reihe. Karen Pein: „Grundstücke direkt am Waldrand können wir wieder ab 2017 vergeben.“ Fazit: Die Vermarktung der ehemaligen Kasernenflä-

che ist gut angelaufen. Karen Pein stellt fest: „Wer bei uns kauft, der erhält nicht nur ein Grundstück, der steigt auch in einen Planungsprozess ein. Das ist zwar manchmal zeitaufwendig, aber im Ergebnis werden wir ein Wohngebiet mit funktionierenden Nachbarschaften bekommen.“

So wachsen soziale Strukturen

Mittlerweile gibt es bereits einen regen Austausch. Die registrierten Käufer haben sogar eine eigene Homepage eröffnet: www.fischbeker-heidbrook.de. Karen Pein lässt nicht unerwähnt, dass es da auch mal Kritik an der IBA zu lesen gibt. Sie sieht es als gutes Zeichen, dass sich soziale Strukturen bilden – die Grundlage für ein intaktes Wohngebiet. Im nächsten Schritt stehen die Investoren-Ausschreibungen für die Reihenhäuser und den Geschosswohnungsbau am Südtor an. Deshalb ist die IBA auch auf dem Hamburg-Stand der Immobilien-Messe Expo Real in München vertreten.

web: www.naturverbunden-wohnen.de



Wanderbewegungen

Von den bisherigen Kunden, die die IBA für den Heidbrook in Fischbek und den Vogelkamp in Neugraben registriert hat, stammt rund die Hälfte aus dem Hamburger Bereich nördlich der Elbe. Karen Pein: „Wir sind sehr zufrieden, was den Sprung über die Elbe angeht.“ Gute zwölf Prozent kommen aus dem südlichen Umland (fast ausschließlich am Heidbrook angesiedelt), der Rest aus dem Bezirk Harburg mit Schwerpunkt Neugraben-Fischbek.

INFO



Wir bringen Leben in Ihr Bad.

Die Bäderprofis von **RUDOLF SIEVERS** erwarten Sie in der neuen Bäderausstellung in Seevetal-Emmelndorf.



Das ist die Bürowelt von Helmut Schulze in Buxtehude: Die Ausstellung an der Lüneburger Schanze 25 hält zahlreiche Lösungen in allen Preisklassen bereit.

Foto: Wolfgang Becker

Bürostühle sind ein Thema für sich – vor allem, wenn sie nicht richtig eingestellt sind und dem „Besitzer“ mehr zu schaffen machen als dass sie nützen. Seit 20 Jahren steht deshalb das Thema Ergonomie ganz oben, wenn Helmut Schulze seine Kunden berät. Der Buxtehuder Unternehmer handelt mit Büromöbeln. Und weiß, dass der Vormarsch der PC-Arbeitsplätze ganz neue Herausforderungen bereithält: „Deutschland sitzt... und zwar viel zu lange und viel zu viel. Wir bewegen uns zu wenig. Deshalb sind intelligente technische Lösungen für den Arbeitsplatz gefragt, um die Muskulatur auch im Sitzen zu stärken.“

Wie wäre es mal mit einer Steh-Sitz-Lösung?

Kurz: Wenn sich der arbeitende Mensch schon kaum noch bewegt, muss wenigstens der Stuhl für Bewegung sorgen. Schulze kann dazu aus dem Stand ein komplettes Ergonomie-Referat mit physiotherapeutischen Ansätzen halten. Und er hat mit der „Bioswing-Reihe“ ein Produkt in vielen Varianten parat, das dafür sorgt, dass die Muskulatur nicht völlig erschlafft. Ein wichtiger Punkt, denn bestimmte Muskelpartien halten den gesamten Bewegungsapparat zusammen. Wer also ständig über Nacken-und/oder Kopfschmerzen klagt, sollte mal einen Expertenblick auf das Büromobiliar werfen lassen. Ein Sitzwerk, das den Nutzer in Bewegung hält und so die Muskeln aktiviert, ist dabei ein Baustein für den perfekten Arbeitsplatz.



Helmut Schulze ist ein Verfechter variabler Lösungen. Auch in seinem Büro steht ein Schreibtisch, der sich mit einem Handgriff zum Stehtisch hochfahren lässt. Er sagt: „In Deutschland hat sich mit der Verbreitung von PC-Arbeitsplätzen einiges verändert. Wir haben heute einen Anteil der Steh-Sitz-Lösungen, der bei 19 Prozent liegt.“ Das wäre jeder fünfte PC-Arbeitsplatz – ein überraschend hoher Wert. Doch Schulze winkt ab. „Das ist noch wenig. In Skandinavien sind wir bereits bei über 60 Prozent. Es ist einfach nicht gut für die Gesundheit,

Deutschland sitzt...

...aber häufig falsch, sagt Helmut Schulze aus Buxtehude – Seit 35 Jahren ist er als Bürausstatter selbstständig

wenn der Mitarbeiter den ganzen Tag sitzt. Oder steht. Gut ist eine Mischung.“ Das „Bioswing“-Patent hat sich korrespondierend zum Anstieg der PC-Arbeitsplätze entwickelt. Die Sitzfläche ist so aufgehängt und abgefedert, dass sie in einem gewissen Rahmen in alle Himmelsrichtungen schwingt – deshalb der Begriff swing. Helmut Schulze: „Die Bewegung reizt Rezeptoren im Gehirn, die wiederum die Muskeln aktivieren. Sitzen ist von der körperlichen Belastung her die zweitschwerste Tätigkeit nach Heben aus dem Rückenbereich. Des-

halb ist hier ein wichtiger Ansatz für die Gesundheitsvorsorge.“

Auf die Einstellung kommt es an!

Der Stuhl ist das eine, die Einstellung das andere – nicht die des Mitarbeiters, sondern die des Stuhls. Helmut Schulze bietet nicht nur das passende Mobiliar, sondern auch umfassende kostenlose Beratung inklusive Feinjustierung von Sitz und Schreibtisch. Außerdem stellt er Stühle bis zu acht Tage zur Probe bereit – die Investition soll stimmig sein, also muss das Sitzmöbel getestet werden. Zu den Kunden des Buxtehuder zählen interessante Namen – zum Beispiel Schmidt's Tivoli in Hamburg, das Büro der Hamburger Stararchitekten gmp Gerkan, Marg und Partner und die Hochschule 21 aus Buxtehude, die regelmäßig Studenten der Fachrichtung Physiotherapie zu Seminaren im Bereich der Produktlehre zu Schulze schickt. Dabei geht es natürlich vor allem um Ergonomie. Helmut Schulze sagt: „Die technische Entwicklung in diesem Bereich ging rasanter voran als das Bewusstsein derer, die Menschen auf Sitzarbeitsplätzen beschäftigen. Zu mir kommen häufiger Kunden, die sich gerade von einer Bandscheiben-OP erholt haben und nun den richtigen Stuhl haben wollen. Dabei hätte ein passender Bürostuhl die OP vielleicht verhindert.“

web: www.schulze-buerowelt.de

INFO

35 Jahre Schulze Bürowelt

Am 1. Oktober 1980 gründete Helmut Schulze sein Unternehmen. Zunächst handelte er mit Büromaschinen und Bürotechnik. Büromobiliar war noch nicht der Schwerpunkt. Seit damals ist Schulze Mitglied der Büroring eG, einer Kooperation im Bereich Lagerhaltung, Marketing, Organisation und Einkauf. Im Büroring sind bundesweit rund 380 Partnerfirmen genossenschaftlich organisiert. Bis 1996 zählte auch eine große EDV-Abteilung (Hardware und Software) zum Unternehmen. Dieser ausgegliederte Geschäftsbereich besteht bis heute unter dem Namen HSP Hard- und Software-Partner in Agathenburg. Schulze hat mit HSP allerdings nichts mehr zu tun. Er hat sich auf Büromöbel spezialisiert, ist aber immer noch Canon-Partner im Bereich von Kopier- und Druckersystemen. Die Helmut Schulze GmbH beschäftigt aktuell elf Mitarbeiter, darunter eine Auszubildende im Bereich Bürokaufleute. Auch Informationselektroniker werden ausgebildet, der letzte wurde jedoch gerade übernommen.

APARTMENT KOMFORT

Möbel Jähnichen Center

Am Steinkamp 2 · 21684 Stade · Telefon 04141 / 8008 - 0
mail@moebel-jaehnichen.de · www.moebel-jaehnichen.de

Ihr Ansprechpartner/-in:

Frau Renate van der Meer
Telefon 04141 / 8008-133
Herr Arndt Grube
Mobil 0171 / 613 66 44
Telefon 04141 / 8008-0

Flexible Apartmentlösungen mit Stil

Die wandelbaren Wohnkonzepte erfüllen den Wohnraum mit Wohlbehagen. Ob gemütlich, modern oder klassisch, perfekt designtes Wohnwandkonzept oder die funktionale Couchgarnitur mit hervorragenden Schlafeigenschaften auf der separaten Liegefläche, wir bieten Ihnen alles was Ihr Apartment benötigt, damit sich Ihre Gäste wie zu Hause fühlen können.

Wussten Sie, dass wir nicht nur Möbel können?

Wir planen, erstellen und richten Ihnen auch gerne ein komplettes Deko- und Haushaltspaket ein. Außerdem nehmen wir uns die Zeit mit Ihnen die perfekte Lösung für Ihr Apartment zu finden indem wir Ihre Wünsche rasch und zuverlässig umsetzen.

Die Idee ist „Alles-aus-einer-Hand“ zu bekommen:

- das maßgeschneiderte und individuelle Planungskonzept
- die optimale Raumgestaltung für familiengerechtes, behagliches Wohlfühlen
- Möbel, die sie mögen
- schnelle Lieferung sowie perfekte Montage
- ein Rund-um-Zufriedenheitspaket

Mit uns haben Sie einen objektiven und kompetenten Ansprechpartner für alle Belange.



Wenn Sie funktionale Anforderungen an die Möbel Ihres Apartments haben und trotzdem nicht auf gewisse Designansprüche verzichten wollen, stellen wir für Sie gerne komplette Apartmentlösungen individuell aus unseren unterschiedlichen Programmen zusammen.

Wohlfühlambiente der Extraklasse Sie suchen aus, wir stellen zusammen. Es erwartet Sie eine perfekt eingerichtete und auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte Wohnung. Durch unser kreatives Team erwartet Sie ein „Home sweet Home“ Gefühl.

Freuen Sie sich auf Ihr neues zu Hause! Wir richten ein und sorgen für ein Wohlfühlerlebnis der besonderen Art. Lassen Sie sich kompetent und auf Ihre Bedürfnisse hin beraten. Für eine stimmige Einrichtung, sorgt unsere kreative Mitarbeiterin Renate van der Meer.

Das Schlafzimmer ist ein harmonisches Rückzugrefugium. Sauberkeit und Ordnung sind die Basis für einen erholsameren Aufenthalt. Moderne, leicht sauber zu haltende Schranksysteme, die Vielfalt und Chaos ordnend aufnehmen, mit klaren Fronten.

Steuerliche Vorteile beim Denkmalschutz

Maja GÜSNER (DierkesPartner) zur aktuellen Situation



Maja GÜSNER ist Partnerin in der Kanzlei DierkesPartner, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte. Die steuerliche Berücksichtigung von Denkmalsanierungen kommt in ihrer täglichen Praxis regelmäßig vor.

Wer darauf hofft, im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen Steuerersparnisse erzielen zu können, wird in der Regel enttäuscht. Ausnahme: Beim Kauf eines denkmalgeschützten Gebäudes gewährt der Gesetzgeber vergleichsweise hohe Abschreibungsmöglichkeiten für die Sanierungskosten. Allerdings sind dabei ein paar Regeln zu beachten, wie Maja GÜSNER, Partnerin bei DierkesPartner in Harburg, weiß.

Die Steuerexpertin: „Die ‚erhöhte Absetzung bei Baudenkmalen‘ ist so ziemlich die einzige Möglichkeit, beim Immobilienkauf Steuern zu sparen. Voraussetzung: Das Gebäude ist vom zuständigen Denkmalschutzamt in die Liste der Baudenkmäler aufgenommen worden, das Amt ist an der Sanierungsplanung beteiligt, und das Amt hat die Maßnahmen bescheinigt. Ist das der Fall, können bis zu 90 Prozent der Kosten, die in der Regel in direktem Zusammenhang mit dem Denkmalschutz stehen müssen, über mehrere Jahre verteilt abgeschrieben werden.“

Die Immobilie muss bereits im Eigentum sein

Der Gesetzgeber unterscheidet dabei Immobilien in Eigennutzung und solche, die vermietet werden sollen. Privatnutzer können zehn Jahre lang per anno neun Prozent der bescheinigten Sanierungskosten absetzen. Wichtig: Die Immobilie muss bereits im Eigentum sein, bevor die Sanierung beginnt. Wird das Gebäude beispielsweise nach drei Jahren verkauft, verfällt der Steuervorteil. Er kann also nicht auf den Käufer übertragen werden.

Wird das sanierte Gebäude nach der Sanierung vermietet, kann der Eigentümer sieben Jahre lang neun Prozent der Kosten absetzen, weitere vier Jahre lang sieben Prozent, sodass er binnen elf Jahren insgesamt auf 91 Prozent der Sanierungskosten kommt. Wer gleich mehrere Baudenkmäler kauft und saniert, kann den Steuervorteil pro Objekt geltend machen – es gibt keine Mengengrenzung.

Maja GÜSNER: „Diese Regelung gilt seit 2004. Vorher konnten innerhalb von zehn Jahren sogar 100 Prozent der Sanierungskosten steuerlich abgesetzt werden, wenn sie dem Denkmalschutz dienten. Diese Bewertung liegt übrigens ein bisschen im Ermessen der zuständigen Ämter auf Landesebene. Die steuerliche Regelung gilt dagegen einheitlich bundesweit.“ Ihr Fazit: „Denkmalschutz muss nicht per se unwirtschaftlich sein. Aber: Der Käufer muss sich mit den Behörden auseinandersetzen. Ich empfehle, sich einen pfiffigen Architekten zu suchen, der sich in dem Metier auskennt.“

Die Ausnahme von der Regel: In Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen gilt der steuerliche Vorteil auch für die Sanierung von Gebäuden, die nicht unter Denkmalschutz stehen. Hier sollen Anreize für die Aufwertung ganzer Quartiere geschaffen werden. **wb**

web: www.dierkes-partner.de

Durch das Fenster des Neubauprojektes Studentisches Wohnen am Schellerdamm im Binnenhafen fällt der Blick auf ein typisches Stück Harburger Industriekultur: Das Fleethaus, einst ein Mühlenbetrieb, steht unter Denkmalschutz und wurde von Aurelius aufwendig zu einem modernen Büro- und Parkhaus mit historischer Fassade umgebaut.

Foto: Wolfgang Becker

Netzwerk-Marketing kontra Internet

Borkenhagen Immobilien bringt Anbieter und Nachfrager exklusiv zusammen

Der klassische Fall: Sie möchten eine private Immobilie verkaufen und setzen – ganz traditionell – eine kleine Anzeige in die Zeitung oder sogar ins Internet. Schon klingelt das Telefon. Und ehe Sie sich versehen, haben Sie ein halbes Dutzend Makler an der Strippe, die fragen, ob sie das Haus auch anbieten dürfen. Unverbindlich, versteht sich. Wer unerfahren ist, sagt Ja und ebnet damit den Weg, seine Immobilie zum Ladenhüter zu machen, denn wenn ein Haus so oft angeboten wird, muss ja wohl etwas faul sein. Wenn nun in Phase 2 auch noch der Preis gesenkt wird, gilt die Immobilie in Maklerkreisen als „verbrannt“. Im Bereich der Gewerbe-Immobilien ist das Prinzip ähnlich, wie René Borkenhagen und Arndt Niessen von Borkenhagen Immobilien in Buchholz sagen. Sie arbeiten deshalb anders. Steht eine interessante Immobilie zum Verkauf, wird geschaut, auf welchen potenziellen Kunden sie passt und dann exklusiv angeboten.

Die beiden Immobilienfachleute sind zurzeit dabei, sich auf den Bereich der Gewerbe-Immobilien zu spezialisieren. Borkenhagen: „Das ist ein Feld, an das sich viele Kollegen nicht so herantrauen, denn in der Regel sind die Verhandlungen langwieriger. Wer hier arbeitet, muss Geduld und Fingerspitzengefühl mitbringen.“ Der Markt für Gewerbe-Immobilien im Raum Buchholz sei auf den ersten Blick überschaubar, aber wer genau hinsehe, finde immer wieder gewerblich nutzbare Räume und Flächen. Der 32-jährige Diplom-Immobilienökonom: „Wir sind vor allem im Bereich der kleinen und mittleren Flächen unterwegs. Für Buchholzer Verhältnisse ist eine Bürofläche von 230 Quadratmetern schon groß. Dafür jemanden zu finden, ist ent-



Sie spezialisieren sich zunehmend auf den Markt für kleine und mittlere Gewerbe-Immobilien im Landkreis Harburg, in Lüneburg und in Hamburg: René Borkenhagen (oben) und Arndt Niessen.

Foto: ein

sprechend schwierig. Potenzielle Mieter suchen dann schon eher zentralere Lagen, beispielsweise in Hamburg. Die Nachfrage nach kleinen Büroeinheiten ist dagegen vergleichsweise hoch. Die gehen schnell weg.“

Arndt Niessen: „Unsere Aufgabe ist es, Anbieter und Nachfrager zusammenzubringen. Das geht nur, wenn ein entsprechendes Netzwerk vorhanden ist. Das baut sich über Jahre hinweg auf.“ Dieses Netzwerk ermöglicht es aber auch, attraktive Immobilien gezielt an den Kunden zu bringen und so für beide Seiten ein gutes Ergebnis zu erzielen – Anbieter und Nachfrager.“ Borkenhagen: „Unsere Arbeit hat auch einen deutlichen Anteil an Mediation. Wir stehen zwischen den Vertragspartnern und können ausgleichen, was am Ende positiv für ein Mietverhältnis ist.“ Unter dem Strich heißt das:

Viele Angebote tauchen im Internet überhaupt nicht auf. Wer dort sucht, wird die 1-A-Lagen kaum finden, denn die gehen auf dem direkten Wege an den Markt, besser: an den Käufer oder Mieter.

Borkenhagen verweist auf einen interessanten Trend: „Es gibt relativ viele Büroflächen, die über lange Zeiträume leer stehen – weil die Eigentümer nicht gewillt sind zu investieren. Sie wollen zwar hohe Mieten einnehmen, aber kein Geld dafür ausgeben, Wünsche potenzieller Mieter zu erfüllen, die sich zum Beispiel ein moderneres Ambiente oder eine zusätzliche Wand in einem Büro wünschen. In der Regel sind es die älteren Anbieter, die nicht investieren wollen, weil es sich ihrer Meinung nach nicht lohnt. Lieber lassen sie die Räume ungenutzt.“ Das bestätigt auch Arndt Niessen (44), geprüfter Immobilienfachwirt (IHK): „Je älter die Immobilieneigentümer, desto schwieriger wird es. Junge Eigentümer sind dagegen eher bereit, für einen guten Mieter und eine langfristige Rendite zu investieren.“

Borkenhagen Immobilien sitzt zwar in Buchholz, ist aber auch in Hamburg, Buxtehude und im Bereich Lüneburg aktiv. René Borkenhagen ist seit mehr als zehn Jahren als Immobilienfachmann tätig. Mit Arndt Niessen arbeitet er seit Anfang des Jahres zusammen. Der Wuppertaler war 20 Jahre lang im Immobilienvertrieb der Sparkasse Wuppertal tätig, kam dann aus familiären Gründen nach Norddeutschland. Beide sind anerkannte Sachverständige für die Bewertung von Immobilien und kennen sich seit Jahren. Im gewerblichen Bereich vermitteln und suchen sie Büro- und Einzelhandelsflächen, aber auch Lagerflächen und Grundstücke. **wb**

web: www.borkenhagen.co



LINDEMANN
WIR BAUEN ZUKUNFT

Projektentwicklung – Immobilien in LINDEMANN Qualität.

Wir verfügen über umfangreiche Erfahrung in der Konzeption und Steuerung von anspruchsvollen Projekten sowie über das Know-how für eine qualitative Umsetzung.



Beim Butterberge, Apensen: Kapitalanlage mit bis zu 3 % Rendite - Der Einzelverkauf der Wohnungen ist gestartet!



BauErlebnisHaus »BAUEN ERLEBEN«

- Bauunternehmen als Gesamtdienstleister
- Eigene Projektentwicklungsabteilung
- Aktuelle Kapitalanlagen, Immobilien und Grundstücke
- Innovative Ausstellung »BAUEN ERLEBEN«



Projekt Breite Straße Hamburg: Baldiger Vertriebsstart.

J. Lindemann GmbH & Co. KG | info@lindemann-gruppe.de | www.lindemann-gruppe.de | **Zentrale Stade** | Klarenstrecker Damm 23 | 21684 Stade
Tel 04141 526-0 | Fax 04141 526-200 | **Büro Hamburg** | Gotenstraße 21 | 20097 Hamburg | Tel 040 24874-486 | Fax 040 24874-521

Qualität seit mehr als 100 Jahren: Hochbau | Einfamilienhausbau | Metallbau | Fenster & Türen | Immobilien & Grundstücke | Projektentwicklung
Immobilie Apensen: Energiebedarfsausweis, BJ 2014, Endenergiebedarf 41,5 kWh/(m²*a), Erdgas



VON LINKS: So sah das Gebäude aus, als Christoph Birkel es in Berlin entdeckte. Die Fassade konnte nicht erhalten bleiben. **BILD ZWEI** zeigt die heutige Außenansicht. **MITTE:** Auch der Innenhof machte einen maroden Eindruck, davon ist heute nichts mehr zu erkennen, wie **BILD 4** eindrucksvoll belegt. **BILD 5:** Großformatige Tanzszenen des berühmten New Yorker Clubs Studio 54.

Von Wolfgang Becker

Einmal pro Woche zieht es ihn nach Berlin: Christoph Birkel, Geschäftsführer des hit-Technoparks in Harburg, verbindet eine innige Beziehung mit der Bundeshauptstadt – nicht nur, weil er dort in der 90er-Jahren sein BWL-Studium absolviert hat, sondern vor allem, weil es seinen Vater nach der Wende gen Osten zog. Wolfram Birkel, der an derselben Universität (TU) studiert hatte, eröffnete ein neues Geschäftsfeld im Ostteil der Stadt: Er kaufte marode Altbauten in Berlin Mitte sowie am Prenzlauer Berg und veränderte sie nach und nach in Schmuckstücke. Christoph Birkel führt den Aufbau Ost fort. Was den Hamburger vom Berliner Immobilienmarkt unterscheidet, darüber sprach er mit B&P.

Die Fotowand im Besprechungsraum der hit-Technopark-Zentrale spricht für sich. Hier sind Berliner Stadthäuser abgebildet, die die Birkels seit 1990 saniert haben. Die Gegenüberstellung von Vorher und Nachher gibt einen ersten Eindruck, was das im Einzelnen bedeuten kann. Christoph Birkel: „Mein Vater war gleich nach der Wende vor Ort. Die Hackeschen Höfe gab es in der heutigen Form noch gar nicht – gleich nebenan kaufte er das erste Objekt.“ Die Hackeschen Höfe sind ein bei Berlin-Besuchern beliebtes Ziel: Deutschlands größte zusammenhängende Innenhofanlage – ein aufwendig saniertes Vorzeigequartier im Jugendstil, in dem vor der Wende unter anderem noch eine Trabi-Werkstatt untergebracht war. Heute sind hier Läden, Restaurants, Studios, ein Varieté-Theater und Wohnungen zu finden.

Traditionelle Mischung aus Wohnen und Arbeiten

Wolfram Birkel stellte damals aus örtlichen Handwerksfirmen ein leistungsfähiges Sanierungsteam zusammen, das bis heute im Einsatz ist. Sein Sohn sagt: „Das ist eine Spitzenmannschaft. Wir haben immer 30 bis 50 Leute auf dem Bau, gehen aber Schritt für Schritt vor. Wenn ein Objekt fertig ist, kommt das nächste.“ Zwischendurch werden weitere Sanierungsfälle gekauft. Eine Berliner Besonderheit: Viele Stadthäuser haben einen relativ hohen Gewerbeanteil. Christoph Birkel: „Im Erdgeschoss ist Einzelhandel, im ersten Obergeschoss sind zu meist Büros. Erst dann kommen die Wohnungen. Das hat Tradition.“ Kurz: Die Mischung aus Wohnen und Arbeiten, die in Hamburg oft so schwer umzusetzen ist, hat in Berlin Methode.

Aufbau Ost à la Birkel

Was die Immobilienmärkte in Berlin und Hamburg unterscheidet – B&P-Gespräch mit Christoph Birkel, Geschäftsführer des hit-Technoparks



LINKS: James Brown tanzt im Treppenhaus. **RECHTS:** Christoph Birkel will das Engagement in Berlin fortführen. Im Gegensatz zum Neubaudominierten hit-Technopark in Harburg setzt er hier auf Altbausanierung mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe. Foto: Wolfgang Becker

Nach 25 Jahren Engagement vor Ort haben sich einige Objekte angesammelt. Die Birkels haben für jedes sanierte Haus ein Buch angelegt – mit Fotos (vorher und nachher) und der Geschichte. Aus zu DDR-Zeiten herunterwirtschafteten einstigen Feudalbauten wurden Vorzeigeobjekte – manche sehr edel, andere verspielt. Birkel: „Jedes Haus erzählt eine Geschichte. Wir versuchen, diese Geschichte zu finden und bei der Gestaltung umzusetzen.“ Wolfram Birkel war beileibe nicht der einzige Investor, der sich in der wiedervereinigten Stadt nach sanierungsfähigen Gebäuden umschau. Sein Sohn erzählt: „Es waren wohl etwa 20 bis 30 Investoren unterwegs, die nach und nach dafür sorgten, dass immer mehr Häuser wiederbelebt wurden. Heute sind zumeist nur noch die ganz schwierigen Immobilien zu finden. Häuser mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen. Der Sanierungsstand ist hoch. Und das führt dazu, dass die Mieter eine große Auswahl haben. Wenn in Hamburg eine Wohnung angeboten wird,

stehen 30 Leute Schlange. Egal, wie der Zustand ist, einer nimmt sie. Das kann in Berlin nicht passieren. Das Angebot ist so groß, dass die Mieter wählen können. Warum also Schimmel an den Wänden akzeptieren, wenn nebenan eine vollsanierte Wohnung zum gleichen Preis zu erhalten ist?“

Mietermarkt vs. Vermietermarkt

Kurz: Berlin ist ein Mietermarkt, Hamburg ein Vermietermarkt. An der Elbe treibt das mangelnde Angebot die Preise in die Höhe, in Berlin fürchten die Vermieter eher um ihre Renditen und sorgen allein schon deshalb für einen guten Standard. Allerdings gibt es gerade im politisch Links-dominierten Osten skurrile Auswüchse. Birkel: „In den Sanierungsgebieten ist es beispielsweise nicht erlaubt, freihängende Toiletten zu installieren – was heute überall Standard ist. Toiletten müssen auf dem Boden stehen. Weil das immer so war. Auch der Bau von Toilettenräumen mit Fenster ist ein Problem. Ziel die-

ser Vorgaben ist es, die Gentrifizierung zu verhindern – was so überhaupt nicht zu verhindern ist. Hier hinken die Verwaltungen etwas hinterher. Aber abgesehen davon ist Berlin für Mieter ein wesentlich besserer Markt als Hamburg. Ich bin entsetzt, wie schlecht die Qualität der Wohnungen in Hamburg teilweise ist. Das würde sich in Berlin niemand bieten lassen.“ Doch Birkel hat noch einen grundlegenden Unterschied parat: „Wenn ich Hamburg mal als feine, gutsituierte Dame sehe, dann ist Berlin die heiße Geliebte. Die Stadt ist jung, aufregend, kreativ. Übersetzt heißt das: Die Bezirksämter trauen sich auch mal was. In Berlin sind Dinge möglich, die in Hamburg niemals genehmigt würden.“ Als Christoph Birkel ein ehemals besetztes Haus in Friedrichshain kaufte, stand er vor einem Gebäude mit hohlen Augen – keine Fenster, eine ganzflächig bemalte Fassade, zweifelhafte Bausubstanz. In Hamburg wäre das ein Fall für die Abrissbirne gewesen. Nicht so in Berlin. Birkel: „Ich wollte die bemalte Fassade

erhalten. Leider war das ein technisches Problem – der Putz fiel von der Wand. Grundsätzlich wäre das aber möglich gewesen. Wir haben dann umdisponiert und wollten den Ort mit seinem schrillen Ambiente erhalten. So entstand die Idee, hier ein Haus im Stil des legendären New Yorker Nachtclubs Studio 54 zu entwerfen.“ Ein exzessiver Sündenpfuhl der 1970er-Jahre, wie Birkel einräumt, aber eben besonders. Die Tanzszenen jener Zeit ziehen heute bei der Nutzung des Aufzugs hinter den gläsernen Wänden entlang, und im Foyer werden die Bewohner von James Brown begrüßt – in Porträtform, versteht sich.

Hamburg könnte mal lockerer werden

Die Suche nach geeigneten Objekten verlagert sich derzeit aus dem Zentrum heraus in die Berliner Randgebiete. Was sich hier so einfach liest, ist in Wahrheit mit einem hohen Risiko verbunden. Birkel: „In der Anfangszeit war es wirklich schwierig. Wir gingen zehn Jahre lang durch ein Tal der Tränen, haben nichts verdient. Da hieß es dann für meinen Vater, die Zähne zusammenbeißen und durchhalten. Mancher Investor blieb auf der Strecke. Die Fremdkapitalzinsen lagen damals bei sechs bis sieben Prozent – das ist heute gar nicht mehr so denkbar. Dann kamen die .com-Zeiten. Internetfirmen wuchsen wie Pilze aus dem Boden. Der Neue Markt sorgte für einen Riesen-Boom auch bei der Nachfrage nach Immobilien. Dann brach alles in sich zusammen, und das nächste Tal tat sich auf. 2005/2008 zog die Nachfrage wieder an. Seit der Wirtschaftskrise gehen die Preise für Immobilien hoch. Heute muss man sagen: Die Immobilienpreise steigen stärker als die Mieteinnahmen. Außerdem steigen die Einkommen nicht mehr in dem Maße. Wir werden deshalb über neue Konzepte nachdenken müssen, wollen aber weiterhin in Berlin investieren.“ Was kann Hamburg von Berlin lernen? Birkel: „Hamburg ist in der Hand weniger Investoren – ein sehr aufgeteilter, zudem alter Markt. Doch es gibt ja auch Quartiere wie die Schanze oder das Karolinenviertel. Ich finde, da könnte die Stadt mal locker sein und einfach mehr wagen. Zum Beispiel neue Verdichtungskonzepte. Der Mix macht einen Standort attraktiv. Wir finden das im Hamburger Binnenhafen. Das sind in gewisser Weise die Hackeschen Höfe Hamburgs.“

web: www.hit-technopark.de

Nutzen Sie Ihre Zeit doch besser!
...WIR MACHEN DEN REST!

**REINIGUNGSSERVICE
WINTERDIENSTE
HAUSMEISTERSERVICE
GARTENDIENSTE
FÜR GEWERBE & PRIVAT**

GALLAS GEBÄUDESERVICE
PULVERMÜHLENWEG 17
21217 SEEVETAL
TEL 040/769 16 20 · WWW.GALLAS.DE

GALLAS
GEBÄUDESERVICE
macht das!

HFR
HAMBURGER
FLÄCHEN-REINIGUNG

Pulvermühlenweg 15
21217 Seevetal
Telefon 040/768 40 81
Telefax 040/768 32 02
info@hfr-hamburg.com

STRASSENREINIGUNG
WWW.STRASSENFEGER.INFO

WINTERDIENSTE
WWW.WINTERDIENSTE.INFO

KUNSTRASENREINIGUNG
WWW.KUNSTRASENREINIGUNG.INFO

KUNSTSTOFFBAHNREINIGUNG
WWW.KUNSTSTOFFBAHNREINIGUNG.INFO



Fotos: LagerTechnik Hahn & Groh GmbH

Viel mehr als nur Regalsysteme

Winsen: LagerTechnik Hahn & Groh GmbH steht für kostengünstige und optimale Lager- und Betriebseinrichtungen

Wir stellen uns jeder Herausforderung“, betont Ole Groh, Geschäftsführer der LagerTechnik Hahn & Groh GmbH. Vom kleinen Aktenregal bis zum Hochregallager, von der Stehleiter bis zur Werkbank, von einfacheren Regalsystemen bis zu kompletten Lagerlösungen – bei all diesen Themen sind die erfahrenen Techniker und Ingenieure dabei. Das Team plant, konzipiert und konstruiert die Ausstattung nach Kundenwünschen und örtlichen Gegebenheiten bis ins kleinste Detail und bietet das gesamte Spektrum zum

Thema Lager- und Betriebseinrichtungen an.

Als Mitglied der Gruppe LagerTechnik – Regale mit System, mit Stammsitz in Bayern, wurde die LagerTechnik Hahn & Groh GmbH 1997 gegründet, um ihren norddeutschen Kunden näher zu sein. Mit individuellen und trotzdem kostengünstigen branchenspezifischen Lösungen bieten die Lagerspezialisten Unternehmen alles, was diese für die perfekte Lagerhaltung sowie effiziente Logistikabläufe benötigen. „Unser

Ziel ist es, die Arbeitsabläufe und Platzausnutzung zu optimieren und unseren Kunden so ein Plus an Lagerverdichtung, Sicherheit und Flexibilität zu ermöglichen“, sagt Groh.

Die passende Lösung: Modular aufgebaut und jederzeit erweiterbar

Die Experten aus Winsen bieten für die verschiedensten Anwendungen die jeweils passenden Lösungen – modular aufgebaut und jederzeit erweiterbar. Neben ausgeklügelten

Regalsystemen für Büro, Laden, Lager und Industrie gehören dazu auch günstige Werkstatt- beziehungsweise Betriebseinrichtungen. Kunden profitieren vom umfangreichen Know-how der Ingenieure, die durch ihre langjährige Erfahrung in der Planung von Arbeitsabläufen nicht nur Regalsysteme optimal planen können, sondern auch den sinnvollen und effizienten Einsatz von Werkstatt- und Betriebseinrichtungen immer im Blick haben.

» **Kontakt:** LagerTechnik Hahn & Groh GmbH, Stephan Varnhorn, Vertrieb, Werner-Forsmann-Str. 40, 21423 Winsen/Luhe, Telefon: 0 41 71/690 68-0, E-Mail: s.varnhorn@lagertechnik-hamburg.de

web: www.lagertechnik-hamburg.de

[die neue Homepage ist aktuell freigeschaltet worden]



Plädoyer für eine weitsichtige Planung von Gewerbe-Immobilien: Erik Peuschel, Mitglied der Geschäftsleitung bei Engel & Völkers Commercial Hamburg.

Foto: ein

Gewerbe-Immobilien: Wer clever ist, plant die Nachnutzung gleich mit ein

Wenn plötzlich die Aufträge fehlen oder Standorte verlagert werden müssen, kann es ganz schnell ganz teuer werden – Engel & Völkers berät Investoren im Vorwege – Entscheidend ist die Lage- und Objektqualität

schaftliche Lebensdauer von Immobilien liegt dagegen nach wie vor bei etwa 50 Jahren. „In letzter Konsequenz kann das heißen: Die Aufträge gehen, die Immobilien bleiben“, sagt Erik Peuschel, Mitglied der Geschäftsleitung bei Engel & Völkers Commercial Hamburg. Gehören Immobilien nicht zur Kernkompetenz des Unternehmens, werden sie nicht selten zur Last oder gar zum Risiko für den Eigentümer. Dieses Szenario lässt sich vermeiden: zum Beispiel indem die Möglichkeiten der Nachnutzung bereits in die Investitionsentscheidung für Betriebsimmobilien einbezogen werden. Ganz entscheidend sind hierbei die Lage- und Objektqualität.

Überregionale Verkehrswege

Bei notwendigen Neubauten etwa von Produktionsflächen wird häufig nur für die individuell vorgesehene Nutzung geplant und realisiert. Darüber hinaus dominieren bei der Planung des Standortes traditionelle oder lokale Restriktionen sowie oftmals einzig und allein betriebliche Erfordernisse. „Doch allein durch die Lage der Immobilie in der Nähe von überregionalen Verkehrswegen lässt sich die Anzahl potenzieller Nachnutzer signifikant erhöhen“, sagt Peuschel.

Zwei Beispiele aus der Praxis

Fall 1: Eine Druckerei aus Bremen plante den Bau einer neuen Produktionshalle. Ent-

sprechend der eigenen Betriebsstandards waren die wesentlichsten Anforderungen acht Meter Hallenhöhe und die Berücksichtigung von speziellen Fundamentsockeln für die Druckmaschinen. Nach konstruktiven Beratungsgesprächen wurden die Halle schließlich zwei Meter höher und die Maschinensockel ebenerdig geplant. Ohne wesentliche Mehrkosten bei den Gründungsarbeiten wurden so durch minimale Veränderungen der eigenen Nutzungsansprüche die Optionen für Nachnutzer deutlich größer. Mit der Verlegung des Produktionsstandortes, hier über die Bremer Stadtgrenze hinaus an die A28 nach Delmenhorst, wurden die Chancen für eine spätere Vermarktung des Objekts nochmals gesteigert.

Fall 2: Das Unternehmen Samsung in Berlin ging einen ganz anderen Weg. Dort wurde die mehrgeschossige Halle ausschließlich für die eigenen Produktionsansprüche ausgelegt. Nach der Aufgabe des Standortes stand die Immobilie rund sechs Jahre leer und verursachte jährliche Betriebskosten – Energie, Instandhaltung, Überwachung – von etwa 400 000 Euro jährlich. „Hier zeigt sich, dass das Volumen der Betriebskosten für Leerstand die Mehrkosten für weitsichtigeres Planen durchaus beträchtlich übersteigen können“, sagt Peuschel. „Eindimensionale Planung“ kann zum Bumerang werden und ein Unternehmen unvermittelt einholen, wenn plötzlich

Aufträge wegbleiben oder Standorte verlagert werden. Hier war der Fokus dann einerseits zunächst auf regionale produzierende Betriebe eingengt, andererseits blieb das Kapital in der Immobilie gebunden. In einigen Fällen führt dies sogar dazu, dass Immobilien mangels Nachnutzbarkeit nicht einmal mehr beliehen werden können. Dann ist das Kapital endgültig festgesetzt.

Nachnutzungsstudie gibt Aufschluss

„Ist bereits Leerstand absehbar oder wie im Fall Berlin eingetreten, kann als Lösungsansatz über eine Nachnutzungsstudie, ein so-

genanntes High-and-best-use, zunächst der Gesamtmarkt für die spezifische Immobilie untersucht werden“, zeigt Peuschel einen Lösungsansatz auf. Darin werden verschiedene Szenarien analysiert und ihre monetären Effekte aufgelistet. Der Eigentümer erhält eine professionelle Entscheidungsgrundlage für die nächsten Maßnahmen wie beispielsweise die Ansprache von Projektentwicklern für eine Umnutzung und Revitalisierung. Die Samsung-Immobilie konnte auf diesem Wege erfolgreich durch Engel & Völkers vermarktet werden.

web: www.engelvoelkers.com

Engel & Völkers Commercial

Die Engel & Völkers Commercial GmbH ist ein international tätiges Beratungs- und Vermittlungsunternehmen für Gewerbe-Immobilien. In den Segmenten Wohn- und Geschäftshäuser, Büro- und Handelsflächen, Gewerbe- und Industrie-flächen sowie Investment sind die Immobilienberater von Engel & Völkers Commercial im direkten Umfeld der 580 größten deutschen Unternehmen aktiv tätig. Mit einem Netzwerk von bundesweit 29 inhabergeführten Gewerbebüros trägt Engel & Völkers Commercial der Dezentralität des Wirtschaftsstandorts Deutschland konsequent Rechnung. Beratung, Vermietung, Verkauf und Bewertungen sind die Kernkompetenzen der mehr als 420 qualifizierten Mitarbeiter in den lokalen Märkten. Auf der Grundlage des starken Netzwerkes im Inland konzentriert sich Engel & Völkers Commercial auf die weitere internationale Expansion. Mit ausländischen Büros in Südafrika, Katar, Tschechien, Portugal, Rumänien, Dänemark, der Türkei, Österreich, den Niederlanden und der Schweiz ist E&V bereits in attraktiven Märkten präsent.

INFO

Schellerdamm 1-7 · 21079 Hamburg

www.schellerdamm1.de
61 neue Wohnungen zu vermieten

Die Wohnungen sind besonders für Wohngemeinschaften und Familien geeignet. Das Gebäude ist nachhaltig gebaut und wird mit einem kostengünstigen regenerativen Heizungs- und Warmwassersystem betrieben.



S. Glombik

Kontakt:
aurelius Immobilien AG
Telefon +49-40-43 19 32 94
Telefax +49-40-40 17 06 00
E-Mail info@aurelius-immobilien.com

aurelius

IBA HAMBURG



Maack Feuerschutz®

Feuerlöscher • Verkauf • Beratung • Schulung • Vermietung
Instandhaltung von Brandschutzeinrichtungen
RWA-Anlagen • Wandhydranten • Löschwassertechnik
Feststellanlagen • Rettungspläne

Maack Feuerschutz GmbH & Co. KG
Sinstorfer Weg 70
21077 Hamburg
Telefon: 040 / 790 15 40
Fax: 040 / 790 15 454
E-Mail: maack@maack.com

www.maack.com

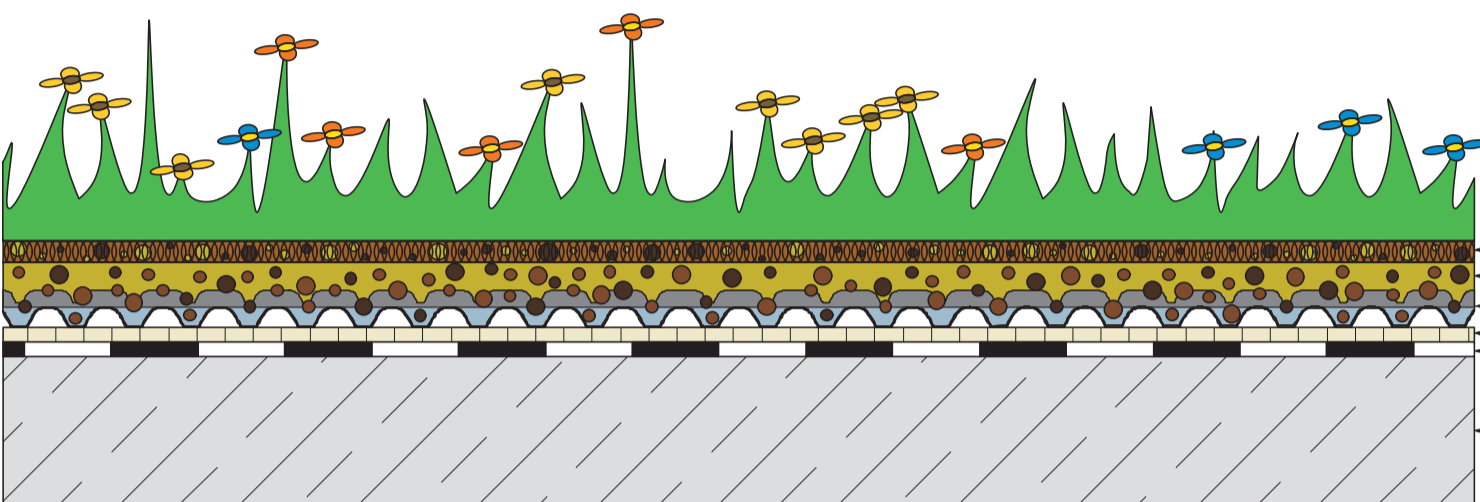
Mitglied im
bvböf

VdS

tuv
CERT



Einblick in das Leistungsspektrum der Francoper Firma: Dachbegrünung auf dem Gartenhäuschen, auf leicht geneigten und flachen Dächern sowie die Anlage von Dachterrassen zählen dazu.



Optigrün-Vegetationsmatte Typ SM/G

30 l/m² Optigrün-Leichtsubstrat Typ L

Optigrün-Festkörperdrainage Typ FKD 25 (25 mm),
verfüllt

Optigrün-Schutz- u. Speichervlies Typ RMS 300 (500)**

Dachabdichtung (wurzelfest nach FLL)*

geeignete Unterkonstruktion**

Die ökologische Alternative

Ein grünes Dach für Mauerpfeffer & Co.

Der Francoper Garten- und Landschaftsbauer Heino Harms über ein gärtnerisches Spezialfach – Wichtig: Auch diese Flächen müssen gepflegt werden

olie aufs Dach, Erde drauf, Gräser einsäen – fertig ist das grüne Dach. Selbst der handwerklich unbedarfte Laie dürfte erkennen, dass das so einfach nicht ist. Dachbegrünung ist ein spezielles Fach im Garten- und Landschaftsbau und hat viele Facetten, wie Heino Harms, Diplomingenieur für Garten- und Landschaftsbau und Inhaber des Francoper Unternehmens Heino Harms Garten- und Landschaftsbau GmbH, erläutert. Vom Alten Land aus betreut er mit seinen 19 Mitarbeitern private und gewerbliche Kunden im 50-Kilometer-Radius und darüber hinaus. Viele Kunden hat Harms in Seevetal und Rosengarten, aber auch in Buxtehude, Pinneberg und Halstenbek sind seine Mitarbeiter tätig. Dachbegrünung ist dabei nur ein Teil des Spektrums. Der Francoper legt auch komplette Gärten inklusive Wegebau, Teichbau, Mauern, Zäunen und Bepflanzung an. Außerdem übernimmt Harms die Pflege von Gärten und Grünanlagen – beispielsweise für mehrere Wohnungsbaugesellschaften im

Hamburger Raum. Mehr darüber wird in den kommenden B&P-Ausgaben berichtet.

Hamburg fördert die Dachbegrünung

Dachbegrünung ist politisch gewollt. Zumindest in Hamburg. Die Hansestadt, speziell die Umweltbehörde, fördert die Begrünung von Dächern ab 20 Quadratmeter Fläche mit einem Zuschuss von bis zu 40 Prozent der Herstellungskosten, wenn die Substratschicht mindestens acht Zentimeter beträgt. Harms: „Wir unterscheiden die extensive und die intensive Dachbegrünung. Ersteres ist bei einem Substratauftrag von acht Zentimetern der Fall. Auf so einer Fläche, die beispielsweise auf einem Carport angelegt werden kann, wächst der Mauerpfeffer – eine robuste niedrige Pflanze, die bei starker Hitze am besten gedeiht. Direkte Sonneneinstrahlung macht ihr nichts aus – im Gegenteil.“

Kein Wunder also, dass auf den meisten extensiv begrünten Dachflächen der Mauer-

pfeffer sprießt – und manches andere Kraut. Harms: „Auch begrünte Dächer müssen ein- bis zweimal im Jahr gepflegt werden. Durch Flugsamen und Vogelkot siedeln sich Birken, Kiefern, Gräser und Wildkräuter an, die entfernt werden sollten.“ Wer auf seinem Dach ganz bewusst Gehölze ansiedeln möchte, kann auch das. Harms: „Bei der intensiven Dachbegrünung wird eine Substratschicht von 30 bis 40 Zentimetern Stärke aufgebracht. Flach wurzelnde Gehölze und Büsche sind dann kein Problem. Allerdings ist das eine Frage der Tragfähigkeit des Untergrunds.“ Im Klartext: Auf dem Carport geht das eher nicht, wohl aber auf dem Dach einer Tiefgarage oder eines Hauses.

Schutz der Dachhaut und ein besseres Klima

Harms: „Die Dachbegrünung hat gerade bei Flachdächern zwei Vorteile: Sie schützt die Dachhaut vor Schäden durch UV-Strahlen, und sie sorgt für ein besseres Klima im ober-



LINKS: Inhaber Heino Harms beschäftigt 19 Mitarbeiter und ist im Großraum Hamburg tätig. **RECHTS:** Das Vogelhaus mit Dachbegrünung ist das „Augenzwinkern des Garten- und Landschaftsbauers“.

ten Geschoss. Die Pflanzschicht hat bis zu einem gewissen Grad isolierende Wirkung. Das macht sich besonders im Sommer bemerkbar.“ Als Garten- und Landschaftsbauer ist Heino Harms allerdings nicht ausschließlich im gärtnerischen Bereich tätig. Er baut auch Dachterrassen, legt in luftiger Höhe Wege, Sitzecken, Beete und Geländer an. „Es gibt sogar Sportplätze und Trimm-Dichpfade auf Dächern.“

Zwischen ganz trocken und ganz nass . . .

Dachbegrünung ist bis zu einer Dachneigung von 30 Grad eine sinnvolle Alternative zum klassisch gedeckten Dach, wie Harms sagt. Es sind jedoch einige technische Details zu bedenken. Auf schrägen Flächen müssen Schienen montiert werden, damit sich das Substrat auf dem Dach hält – die

Substanzsicherung. Bevor die eigentliche Pflanzschicht aufgebracht wird, muss die Fläche mit einer Folie wasserdicht gemacht werden. Ein Flies als Wasserspeicher für die Pflanzen ist dennoch erforderlich. Es gilt ein akzeptables Gleichgewicht zu finden – die Balance zwischen Austrocknung und Durchnässung. Bei starkem Regen muss das überschüssige Wasser abfließen können, ohne die Rohre mit Substrat zu verstopfen. In trockenen Phasen muss möglicherweise auch das Dach bewässert werden. Harms: „Ein Gründach ist kein Selbstgänger. Aber es sieht gut aus, ist ökologisch wertvoll und sorgt für ein gutes Raumklima.“

» **Fragen zum Förderverfahren?** Heino Harms, Hohenwischer Straße 115a, 21129 Hamburg, 0 40/74 04 29 60

web: www.galabauharms.de

hit-Technopark
Hamburg

Der Partner für
technologieorientierte
Unternehmen

Vermietung Service Beratung

hit-Technopark • Tempowerkring 6 • 21079 Hamburg
T 040 79012-0 • F 040 790 12 344
info@hit-technopark.de • www.hit-technopark.de





Auch hier ist Entspannung pur angesagt: Eine Wanne mit Whirlpoolfunktion und Strandkulisse.

Auf einen entspannten Abend im Modell „Soundwave“

Das waren noch Zeiten, als Mutti am Sonnabend zwei Eimer Heißwasser in die Zinkwanne kippte, damit die Kinder baden konnten – der Reihe nach, versteht sich. Drei Generationen weiter ist der Gang durch eine moderne Badausstellung von geradezu außerirdischem Ambiente. Kaum ein Wohnbereich ist in den letzten Jahren so stark durchgestylt und modernisiert worden wie das Badezimmer. Auf fast 600 Quadratmetern Fläche zeigt das Unternehmen RUDOLF SIEVERS in Emmelndorf bei Hittfeld, was das moderne Bad zu bieten hat. Ausstellungsleiterin Johanna Prüs machte mit B&P einen Rundgang durch die neue Welt aus Glas, Keramik, Chrom, Holz und Hightech.

Nicht nur anschauen, gern auch ausprobieren

Vor gut einem Jahr hatte Sievers die Sanitär-ausstellung aus dem Hittfelder Gewerbegebiet nach Emmelndorf verlegt. Im Helmspark an der Hittfelder Landstraße (exakt: am parallel verlaufenden Helmsweg) bildet die Welt der Bäder eine gefühlte Einheit mit einem Möbelhaus und einem Küchenstudio. Ein Eingang, drei Anbieter. Die Badausstellung wurde von einem Architekten konzipiert. Hier kann der Kunde nicht nur anschauen, sondern auch ausprobieren – zum Beispiel die neuen Dusch-WCs. Johanna Prüs: „Auf

Inspiriert planen und kaufen: Badausstellung von RUDOLF SIEVERS in Hittfeld-Emmelndorf überrascht mit technischen Innovationen

der Terrasse haben wir auch einen Außen-Whirlpool – den dürfen unsere Kunden gerne testen.“

In erster Linie geht es aber um Bäder, Bad-Mobiliar, Accessoires, Licht und Technik. Per iPad bedient Johanna Prüs die sogenannte Duschstraße – eine Installation verschiedener großer Duschköpfe. Regen gefällig? Kein Problem. Auf Wunsch kann ein Stroboskop zugeschaltet werden, dann werden die Tropfen für Sekundenbruchteile durch die Blitze optisch eingefroren. Als blieben sie in der Luft stehen. Die Wanne mit Meeressrauschen gehört ebenso dazu wie das Modell „Soundwave“ – eine Badewanne mit Musik.

Ebenfalls eine sinnvolle Innovation: die fugenlose Dusche. Hier wird nicht gefliest, hier werden großflächige Glas- oder Acrylscheiben maßgeschneidert auf die Wand geklebt. Zwei Flächen, eine Fuge, fertig ist die Dusche, die sich dann mit einem Abzieher leicht reinigen lässt. Ähnlich praktisch ist das spülrandlose WC – da haben Bakterien keinen Rückzugsort. Noch praktischer ist allerdings die Megatoilette: das selbstreinigende Dusch-WC. Diese neuen automatisierten Hightech-Toiletten bieten nicht nur Sitzheizung, Fernbedienung, Innenbeleuchtung und einen Vollwaschgang inklusive Trocknung, sondern auch zweimal täglich eine antibakterielle Infrarot-Selbstreinigung. Johanna Prüs: Unsere Ausstellung bildet das ganze Spektrum ab – das normale Preissegment, aber eben auch das Luxusbad.“ RUDOLF SIEVERS bietet nicht nur die Eigenmarke Delphis, sondern auch die bekannten Handelsmarken wie Duravit und Villeroy & Boch (Keramik), Grohe (Armaturen), Kaldewei (Bade- und Duschwannen), Kermi (Duschabtrennungen), Geberit (Dusch-WCs) und Burgbad (Möbel). Das Handelsunternehmen arbeitet mit versierten Handwerksfachbetrieben zusammen. wb

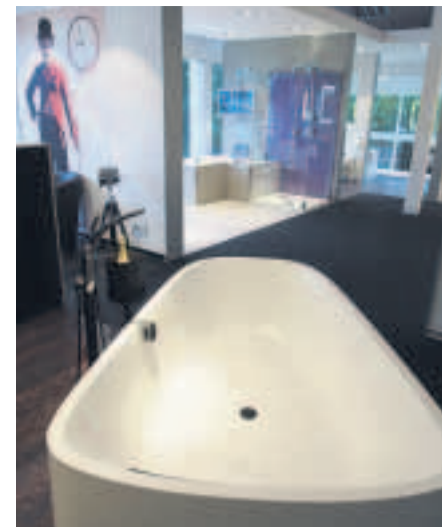
web: www.rudolf-sievers.de/standorte/badausstellung-seevetal.html



OBEN: Diese Fotos zeigen Details aus der Ausstellung am Helmsweg 6 in Emmelndorf. Wer Freude am Design hat, wird hier fündig.

UNTEN: Ausstellungsleiterin Johanna Prüs vor der Duschstraße: Hier „regnet“ es richtig.

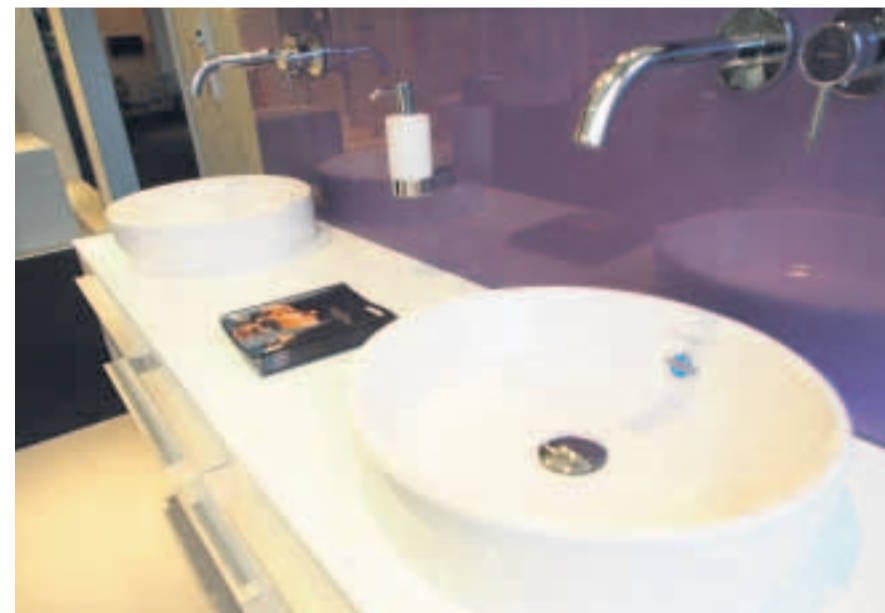
Fotos: Wolfgang Becker



OBEN: Verkaufsberater Daniel Winter zeigt eine moderne Dusche, die von beiden Seiten begangen werden kann.



OBEN: In diesem Bereich der Ausstellung wird das Thema Sauna dargestellt. Im Außenbereich steht ein Whirlpool.



OBEN: Feinstes Baddesign: So stellt RUDOLF SIEVERS einen Doppelwaschtisch in der Ausstellung vor, die Wasserhähne kommen direkt aus der Wand.



www.bauwelt.eu

BETON TO GO.

Selberzapfen und Mitnehmen.

Öffnungszeiten
unserer
Betontankstelle
Montag - Freitag
06:30 bis 17:00 Uhr
Samstag
07:30 bis 13:00 Uhr

MISCH MIT.
111 Jahre Baustoffe für Generationen.

040 - 769 68 0
Maldfeldstraße 22
21218 Seevetal

bauwelt
DELMES • HEITMANN

Info

- 1937** Willy Freudenberg gründet gemeinsam mit seiner Frau Lieselotte einen Elektro-Installationsbetrieb und ein Geschäft für Leuchten und Hausgeräte in Drochtersen. **1964 bis 2005** MAN-Vertragshändler
- 1945** Wiedereröffnung nach dem Krieg
- 1968** Übernahme des Betriebes durch Willy Freudenbergs Tochter Ilse-Marie und deren Mann Walter Gatzke.
- 1978** Erweiterung des Betriebes und Entstehung des Küchenstudios
- 1985/1986** Die Söhne Olaf und Ralf Gatzke eröffnen in der Hökerstraße in Stade ein Geschäft als Miele-Spezial-Vertragshändler Gatzke, Gesa Gatzke eine Filiale von Freudenberg
- 1993** Umzug in gemeinsame Räume am Sande
- 1994** Olaf Gatzke mit seiner Frau Gesa und Ralf Gatzke mit seiner Frau Ute übernehmen die Geschäftsführung
- 2002** Die Firmen Gatzke und Freudenberg ziehen ins E-Werk.
- 2011** Die Firma Gatzke feiert 25-jähriges Bestehen und erweitert die Ausstellungsfläche, eine Innenarchitekturabteilung kommt hinzu
- 2015** 78 Jahre Freudenberg: Im E-Werk befinden sich auf 1700 Quadratmetern Fläche die Firmen Gatzke und Freudenberg



Sie sorgt dafür, dass den Kunden ein Licht aufgeht: Gesa Gatzke ist erfahrene Lichtberaterin bei Freudenberg in Stade und Drochtersen.

Foto: Julia Balzer

Freudenberg hilft bei der Suche nach dem persönlichen

„Wohlfühllicht“

Gute Beleuchtung bedeutet Lebensqualität – Lichtexpertin Gesa Gatzke berät in Stade und Drochtersen – Zum Testen in die Lichtbox

Licht ist nicht gleich Licht. Es kommt auf die Wirkung an und weniger auf den Leuchtkörper. Das sagt eine, die es wissen muss: Gesa Gatzke ist seit vielen Jahren Expertin für professionelle Lichtplanung. Und eine Frau, die viel Wert auf gutes Wohnen legt. Dazu gehören nicht nur schöne Sessel und Schränke, sondern auch – und insbesondere – ein gut durchdachtes Lichtkonzept. Denn Licht gestaltet den Raum und definiert ihn entweder als Arbeitsbereich, Rückzugsort oder Familien-Treffpunkt. Je nach Anspruch und Nutzung erfüllt das Licht nicht nur eine Funktion, sondern setzt den Raum in Szene. „Unsere ganzheitlichen

Lichtkonzepte bringen Architektur, individuellen Stil und Funktion in Einklang“, sagt Gesa Gatzke. Dies gelte nicht nur für den Innenbereich, sondern auch für die Außengestaltung. Hierfür bietet Freudenberg ebenso durchdachte Lichtkonzepte an, die idealerweise schon während der Planung eines Hauses gemeinsam mit dem Kunden erarbeitet werden.

Unter Einbeziehung des Einrichtungsstils und der Ansprüche des Kunden an ein Lichtkonzept wird ein persönliches Beleuchtungskonzept erstellt. Das besteht häufig aus einer Mischung aus Hintergrundlicht, punktueller Akzentbeleuchtung

und Arbeitsbeleuchtung. „Die richtige Leuchte muss am richtigen Ort eingesetzt werden“, sagt Gesa Gatzke und betont, dass bei Leuchten gleichermaßen Design, Qualität und Funktion im Vordergrund stehen. Denn was nützt die schönste Designer-Leuchte, wenn das Licht nicht zum Lesen, Arbeiten oder Entspannen passt?

Um sich ein Bild von den Effekten unterschiedlicher Leuchten machen zu können, gibt es im E-Werk Stade und in Drochtersen sogenannte Lichtboxen, in denen die Wirkung von Licht ausprobiert werden kann. Hier erfahren die Besucher, wie unterschiedlich und über technische Eckdaten hinaus Licht wirken kann. Dabei kann jeder sein persönliches „Wohlfühllicht“ entdecken.

Zu einer guten Lichtberatung gehört auch fundiertes Wissen über Energieeffizienz sowie über die technischen Möglichkeiten rund um Lux und Lumen, Candela und Farbtemperatur und -wiedergabe. Das Unternehmen Freudenberg hat in 78 Jahren viel Erfahrung gesammelt, Lichtkonzepte kompetent und ganzheitlich umzusetzen. Im Laufe der Zeit sind die Ansprüche an das Wohnen deutlich gewachsen und der Einsatz von Licht als Indikator von Wohnqualität hat immer mehr an Bedeutung gewonnen. Gesas Gatzke empfiehlt daher, bei Neubauten oder Renovierungen schon früh das Thema „Licht“ in die Planungen mit einzubeziehen.

» **Kontakt:** Freudenberg im E-Werk, Gesa Gatzke, Haddorfer Grenzweg 1, 21682 Stade, Telefon 0 41 41/44 90-7, Standort Drochtersen: Drochterser Straße 17, 21706 Drochtersen, Telefon 0 41 43/91 59-0, Mail info@freudenberg-elektro.de

web: www.e-werk-stade.de

Darauf muss erstmal jemand kommen: Auf dem Betriebsgelände der bauwelt an der Maldfeldstraße in Harburg/Seevetal steht neuerdings eine Mischeinheit für Frischbeton in verschiedenen Körnungen. Wer seine Zaunpfähle einbetonieren will oder die Bordsteinkante seiner Hofeinfahrt befestigen möchte, kann ab sofort mit dem Anhänger vorfahren und sich eine Mischung abholen. Doch Vorsicht: Beton ist schwer. Bereits die mit 0,15 Kubikmeter kleinste Einheit, die verkauft wird, wiegt schon 345 Kilogramm. Deshalb sollte vorher ein stabiler und tragfähiger Anhänger organisiert werden.

Umfangreiches Serviceangebot

Beton to go – das erinnert sofort an Coffee to go. Und genau so ist es auch gemeint. Die Marketing-Abteilung der bauwelt hat sich den eingängigen Slogan „Misch mit“ ausgedacht und bringt das neue Angebot jetzt an die Öffentlichkeit. Der Hintergedanke: Wer jemals Zementsäcke schleppen musste, der wird dankbar sein, wenn der fertige Beton einfach so mitgenommen werden kann. Je nach Mischung ist die Ladung ein bis zwei oder sogar drei Stunden lang verarbeitungsfähig. Zeit genug also, den Inhalt des Anhängers in einen vorbereiteten Fundamentgraben für eine Mauer zu schaufeln. Sogar eine besonders feine

Zement anrühren war gestern – jetzt gibt es

„Frischbeton to go“

Selber zapfen und mitnehmen: bauwelt bietet die richtige Mischung auch in kleinen Mengen

Mischung mit zwei Millimeter-Körnung (Größtkorn) wird angeboten. Sie eignet sich zum Verfugen von Betonsteinen. Und so funktioniert der neue Service: Im Verkauf ordert der Kunde die gewünschte Sorte und die Menge (bis zu höchstens zwei Kubikmeter, die dann allerdings fünf Tonnen wiegen). Dann bezahlt er (0,15 Kubikmeter Frischbeton kosten knapp 17 Euro), bekommt eine Chipkarte, fährt den Anhänger unter das Förderband der Anlage und lässt Lutz Lehmann einfach machen. Der bauwelt-Mitarbeiter arbeitet im Materiallager der bauwelt und kennt sich mit der Mischanlage bestens aus. Ist der Anhänger gefüllt und die Achse nicht gebrochen, geht es zurück zur Baustelle. Fertig.



Lutz Lehmann ist bereit für den Knopfdruck: Er bedient die neue Betontankstelle auf dem bauwelt-Gelände in Harburg/Seevetal und versorgt Kunden mit „Frischbeton to go“.

Foto: Wolfgang Becker

Die Betontankstelle gehört zum breiten Serviceangebot, das die bauwelt für gewerbliche und private Kunden vorhält. Es reiht sich ein in eine lange Liste mit kundennahen Dienstleistungen. Dazu zählt auch die Bauherrenberatung. Das Unternehmen weist darauf hin, dass Handwerkerleistungen vermittelt werden.

An allen sechs bauwelt-Standorten (Harburg/Seevetal, Buchholz, Hollenstedt, Kirchwerder, Winsen und Geesthacht) können beispielsweise Modernisierungsberater beauftragt werden, die sich vor Ort ein Objekt anschauen und Tipps geben. Dieser Service bezieht sich auf die klassischen Bau-themen (Dach, Fenster, Fassaden und Ausbau). Für Privatkunden sind insgesamt 25 Berater im Einsatz, die an den Standorten mit Rat und Tat zur Seite stehen. Wer sich beispielsweise in den Fliesenausstellungen umschaut, kann auch gleich Informationen über alles bekommen, was noch dazugehört, um eine Fliese an die Wand zu bringen: Schutzkanten, Kleber, Werkzeuge, Maschinen, Fugenmörtel und so weiter. Für den Bereich Wohn- und Badkeramik bietet die bauwelt darüber hinaus auch eine 3-D-Planung an.

web: www.bauwelt.eu,
www.mikromix-betontankstelle.de

Dachbegrünung

- ▶ Dachterrassen
- ▶ Platz- und Wegebau
- ▶ Baumfällung / Gehölzschnitt
- ▶ Pflanzungen
- ▶ Spielplatzbau
- ▶ Teichbau



heino harms
Garten- und Landschaftsbau GmbH

OPTIGRÜN
DIE DACHBEGRÜNER

Hohenwischer Str. 115 A
21129 Hamburg

Tel.: 040 / 74 04 29 60
Fax: 040 / 74 04 29 63

E-Mail: info@galabauharms.de
Internet: www.galabauharms.de

Was niemand sieht: Hinter diesem Fensterreiniger steht ein zweiter Mann zur Absicherung. Feststehende Fenster in luftiger Höhe treiben die Betriebskosten hoch, weil die Reinigung erheblich teurer wird.

Foto: Bundesinnungsverband des Gebäudereiniger-Handwerks



Christoph Diederling, Vorsitzender der Buchholzer Wirtschaftsrunde

AUS DEN WIRTSCHAFTSVEREINEN

Buchholz boomt, doch jetzt wird Gewerbefläche zur Mangelware

Für Unternehmen im Großraum Hamburg und im Landkreis Harburg gibt es eine Reihe guter Gründe, den Standort Buchholz für sich zu entdecken. Mit rund 41 000 Einwohnern ist Buchholz nicht nur das Mittelzentrum mit hoher Lebensqualität in der Nordheide. Sie ist zudem die größte Stadt des Landkreises Harburg, eingebettet in die Metropolregion Hamburg mit hervorragenden Verkehrsverbindungen an die Autobahnen und Bundesstraßen. Diese Attraktivität als Wirtschaftsstandort lässt sich leicht anhand der Verkäufe von Gewerbeflächen in den letzten Jahren und der hohen Zahl an Unternehmensneugründungen ablesen. Nachdem im Jahr 2014 immerhin etwa 3,4 Hektar Gewerbefläche allein im Gewerbegebiet III am Trelder Berg verkauft wurden, hat sich diese Zahl bereits jetzt im laufenden Jahr deutlich mehr als verdoppelt. Auch die bei der Erweiterung des Gewerbegebiets II Vaenser Heide entstandenen neuen Flächen waren bereits kurz nach Erschließungsbeginn fast vollständig abverkauft.

Die Fehler der Politik

Nun steht Buchholz vor der Situation, dass für neuansiedlungswillige Unternehmen lediglich noch wenige kleinere Restflächen im Gewerbegebiet III am Trelder Berg zur Verfügung stehen. Einem Unternehmen mit einem mittleren oder gar erhöhten Flächenbedarf könnte in Buchholz zurzeit kein Standort mehr angeboten werden. Der Flächennotstand für Gewerbe droht also nicht nur, er ist bereits eingetreten. Hinzu kommt, dass mittel- bis langfristig auch nicht mit einem Rückgang der Nachfrage zu rechnen ist. Im Gegenteil: In der Bedarfsprognose des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Buchholz wird beispielsweise von einem weiteren Flächenbedarf für Gewerbe von insgesamt rund 60 Hektar bis zum Jahr 2030 ausgegangen.

Durch diese Situation treten jetzt die Fehler der Politik aus den vergangenen Jahren zu Tage. Während die Erweiterung des Gewerbegebietes II Vaenser Heide nach den ursprünglichen Vorstellungen etwa 15 Hektar betragen sollte, wurde dies aufgrund des Widerstandes im

Rat der Stadt auf gerade einmal 5,5 Hektar beschränkt. Der Bedarf an größeren Flächen war zu diesem Zeitpunkt jedoch bereits abzusehen. Hier wurde offensichtlich zu kurz oder gar rein parteipolitisch motiviert gedacht.

Auf die offensichtlich bestehende hohe Nachfrage und das bereits jetzt fehlende Angebot nicht kurzfristig zu reagieren, um damit auch die Fehler der Vergangenheit zu kompensieren, wäre ein erneutes Versäumnis, welches auf lange Sicht wohl zwingend zu einem Rückgang der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Buchholz führen würde. Wenn heute ansiedlungswilligen Betrieben eine Absage erteilt werden müsste und bereits bestehenden Betrieben auch mittelfristig kein Erweiterungspotenzial geboten werden kann, wird es zu einer Abwanderung von Unternehmen und einem Rückgang von Gewerbe, verbunden mit einem Rückgang an Arbeitsplätzen und auch der Gewerbesteuerentnahmen kommen.

Die Ansiedlung von neuen Betrieben und der Ausweis von Gewerbeflächen ist also keine reine Klientelpolitik zugunsten der Wirtschaft. Die aus der Wirtschaft generierten Einnahmen werden dringend benötigt, um wichtige Infrastrukturmaßnahmen in Buchholz wie beispielsweise den Ausbau und Unterhalt der Kindergärten oder die Verbesserung der Verkehrssituation zu finanzieren, um hier nur einige Maßnahmen zu nennen.

Die Entscheidungsträger, also sowohl die Verwaltung wie auch der Buchholzer Rat, müssen sich auch zukünftig ihrer Verantwortung für das Wohl der Stadt und aller Bürger in Buchholz stellen und sollten das weitere Wachstum in Buchholz nicht gefährden. Es darf nicht der Eindruck entstehen, dass in Buchholz aufgrund der gegebenen politischen Verhältnisse ein Stillstand entsteht. Wir rufen daher die Verwaltung und sämtliche Fraktionen dazu auf, rein parteipolitisch oder ideologische motivierte Positionen aufzugeben und im Interesse einer geordneten weiteren Entwicklung der Stadt Buchholz zu agieren. Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen muss nun mit hoher Priorität vorangetrieben werden!



Fragen an den Autor:

Christoph Diederling ist seit Anfang des Jahres Vorsitzender der Wirtschaftsrunde Buchholz, die unter Telefon 0 41 81/38 00 740 oder info@buchholzer-wirtschaftsrunde.de erreichbar ist.

web: www.buchholzer-wirtschaftsrunde.de

KOLUMNE VON

... hätten sie doch den

Fensterputzer gefragt!

Gallas-Geschäftsführer Lars Blunck über Fehler bei der Bauplanung

Wer neu baut, muss die Kosten im Blick behalten. Möglichst niedrige Erstellungskosten bei möglichst hohen Miet- oder Verkaufseinnahmen sichern eine hohe Rendite. Und die ist schließlich das Ziel im kommerziellen Baubetrieb. Doch wehe, wenn am falschen Ende gespart wird. Dann kann es anschließend richtig teuer werden. Warum, erklärt Lars Blunck, Geschäftsführer des Gebäudereinigungsunternehmens Gallas mit Sitz in Seevetal.

„Kaum ist die Immobilie fertig, beginnt auch schon das Drama. Vor allem feststehende Fensterflächen in höheren Stockwerken können vergleichsweise hohe Reinigungskosten auslösen, über die sich viele Architekten im Vorwege gar keine Gedanken machen“, sagt Blunck und verweist unter anderem auf Sicherheitsvorschriften durch die Berufsgenossenschaft.

Ab sechs Metern kann es schwierig werden

Doch der Reihe nach: Bis zum ersten Obergeschoss sind feststehende Fensterflächen (nicht zu öffnen und deshalb nur von außen zu reinigen) kein Problem, denn dort kommt der Gebäudereiniger mit der Stange hin – einer teleskopartigen Wischvorrichtung, die vom Boden aus geführt wird. Blunck: „Dort können wir auch mit der Leiter arbeiten. Aber alles über sechs Meter Höhe wird problematisch.“

Der konstruierte Fall: feststehende Fenster im fünften Stock eines Bürohauses. Blunck: „Ist direkt daneben ein Fenster, das sich öffnen lässt, kann sich der Reiniger theoretisch aus dem Fenster lehnen und die Fläche putzen. Aber: Grundsätzlich muss er erst einmal abgesichert sein, also ein Sicherungsgeschirr tragen und sich in der hoffentlich vorhandenen Sicherheitsöse einklinken. Nun könnte ihm bei der Arbeit schlecht werden – deshalb schreibt die Berufsgenossenschaft vor, dass grundsätzlich eine zweite Person zur Absicherung dabei sein muss. Das verdoppelt schon mal die Personalkosten.“ Die personelle Doppelbesetzung gilt übrigens auch schon unterhalb von sechs Metern, wenn sich der Mitarbeiter aus dem Fenster lehnen muss. Und: Auf keinen Fall darf sich ein Mitarbei-



Lars Blunck: „Kaum ist die Immobilie fertig, beginnt auch schon das Drama.“

ter auf das Fensterbrett stellen und Außenflächen reinigen.

Noch teurer wird es, wenn ein Hubsteiger zum Einsatz kommen muss – eine hydraulisch ausfahrbare Arbeitsbühne. Blunck: „So ein Gerät kostet ab 250 Euro pro Tag. Größere Ausführungen, die auf 100 Meter hoch reichen, auch gern ein Vielfaches davon. Allerdings muss dann auch ein geeigneter Platz vorhanden sein – für Häuser am Wasser, beispielsweise in der Hafencity, ist das keine Lösung. Da bestellen wir dann professionelle Steilwandkletterer, die sich oben auf dem Dach anseilen und mit Muskelkraft hoch und runter bewegen. Tagessatz: um die 600 Euro. Und ich sage mal: Wenn der am Tag 50 Quadratmeter Fensterfläche schafft, dann ist er richtig gut. Außerdem ist ein zweiter Mann zur Höhensicherung erforderlich.“

Hohe Kosten durch Steilwandkletterer

All diese Maßnahmen werden fällig, wenn der Bauherr aus Kostengründen auf eine Befahranlage auf dem Dach verzichtet hat. Das sei leider immer häufiger der Fall, weiß Blunck. Diese Anlagen ermöglichen es, einen Korb an der Fassade herunterzulassen, von dem aus die Fensterreiniger arbeiten können. Blunck macht eine plausible Rechnung auf, die zu denken gibt: Der Mehraufwand durch Kletterer oder Hub-

steiger kann die Kosten stark in die Höhe treiben. Bei vier Reinigungen im Jahr kommen in einem Zeitraum von 25 Jahren so hohe Kosten zusammen, dass der Einbau von zu öffnenden Fenster weit darunter bleibt. Aber: „Teurere Fenster oder der Bau einer Befahranlage auf dem Dach treiben die Erstellungskosten beim Bau hoch, die Reinigungskosten zählen dagegen zu den Betriebskosten, die wiederum auf die Mieter umgelegt werden oder an einen Käufer weitergereicht werden. Wenn wir dann ein Angebot erstellen, kommt das große Stauen über die hohen Kosten. Dabei können die bei guter Planung vermieden werden.“

Servicewagen in der Behindertentoilette . . .

Blunck, Diplom-Ingenieur für Versorgungstechnik, hat weitere Einsparpotenziale aus der Praxis auf Lager: „Wer ein Bürohaus plant, sollte Steckdosen für die Staubsauger auf den Fluren vorsehen. Das erleichtert die Arbeit ungemein. Ein anderes Thema: Treppen, die direkt an der Wand montiert sind. Fehlt die Wischkante, wird die Reinigung aufwändiger und langsamer – also teurer. Sonnenschutzanlagen, die außen montiert sind, sind reine Schmutzfänger – toll, wenn sie neu und sauber sind, aber dann. Und der Klassiker: Wir bekommen einen neuen Auftrag, der Mitarbeiter wird in die Örtlichkeiten eingewiesen – und steht vor dem Putzraum. Eine so schmale Tür, dass gerade mal ein Eimer reinpasst, und an der Wand hängt ein Fünf-Liter-Boiler für das Wischwasser. Und das womöglich noch für 500 Quadratmeter Büro. Kurz: Da hat der Architekt wieder geschlafen. In so einen Raum passt kein Servicewagen hinein. Und mit Warmwasser putzt heute auch niemand mehr – alle Reinigungsmittel sind auf Kaltwasser umgestellt. Das Ergebnis ist dann oft dasselbe: Die Servicewagen parken in der Behindertentoilette, denn da ist genügend Platz . . .“ wb

web: www.gallas.de

Tipp: Wer sich vor dem Bau einer Großimmobilie vom Experten beraten lassen möchte, darf sich gern melden: 0 40/769 16 2-0.



„Wir suchen einen Steuerberater. Am besten in der Nähe. Er soll uns entlasten, Freiräume schaffen und Planungssicherheit geben.“

„Herzlich willkommen“

S

SCHULTE

STEUER- UND UNTERNEHMENSBERATUNG

Veritaskai 3
21079 Hamburg
Telefon (0 40) 325 08 58 -0
www.schulte-steuerberatung.com

Herbert Schulte,
Diplom-Finanzwirt (FH) und
Steuerberater

GEBÄUDE
AUTOMATION



ZUKUNFT MIT SYSTEM

INTELLIGENTE SYSTEMTECHNIK FÜR WOHNKOMFORT, SICHERHEIT UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

H2i Gebäudeautomation
Winsener Stieg 15, 21079 Hamburg
Tel. 040 7691780, E-Mail: kontakt@h2i.tv, www.h2i.tv



Markus Kasten verantwortet das Immobiliengeschäft der Sparkasse Harburg-Buxtehude.

Gemütlich oder ungemütlich? Die roten Stellen verraten, wo Wärme entweicht. Die Thermografie gibt Hinweise auf einen möglichen Sanierungsbedarf.



Damit Sie wissen, wo die Wärme bleibt . . .

Premiere: Sparkasse Harburg-Buxtehude startet Thermografie-Aktion – Ein Thema nicht nur für Altbauten

rgendwie haben diese Fotos etwas Gemütliches – sie strahlen im wahrsten Sinne des Wortes Wärme aus. Und damit wird es schnell ungemütlich für den Hauseigentümer. Wärme, die durch schlecht gedämmte Dächer, Ritzen in Fenstern und Haustüren oder an anderen Schwachstellen im Haus entweicht, ist pure Verschwendung und kostet Geld. Erstmals bietet die Sparkasse Harburg-Buxtehude deshalb in Zusammenarbeit mit dem Leipziger Dienstleistungsunternehmen delta GmbH einen Infrarot-Service für Immobilienbesitzer an.

Rot bedeutet Alarm. So ist es auch bei der Thermografie. Markus Kasten, Marktbereichsleiter für das Immobiliengeschäft der Sparkasse, ihm unterstehen die vier ImmobilienCenter in Buchholz, Buxtehude, Harburg und Winsen sowie der Bereich Immobilien-Vermarktung – sagt: „Die Anforderungen an Gebäude werden immer höher. Das gilt für Neubauten mit Blick auf die verschärften Vorgaben der Energieeinsparverordnung ab 2016 ebenso wie für Bestandsimmobilien. Wer ein Haus besitzt, sollte wissen, wie es um den energetischen Status quo steht. Als Sparkasse haben wir uns des-

halb überlegt, wie wir unseren Kunden zur Seite stehen können. Wir bieten Hilfe bei der Suche nach den energetischen Schwachstellen an.“

Bis Ende Dezember können sich Sparkassenkunden zum Preis von nur 79 Euro (Nichtkunden zahlen 99 Euro) für die Thermografie ihrer Immobilie registrieren lassen. Die Untersuchung findet dann im Januar/Febru-

ar statt. Kasten: „Dazu muss es außen deutlich kälter als innen sein. Am besten ist es, wenn Frost herrscht. Das Haus wird von allen Seiten mit der Wärmebildkamera fotografiert. Der Kunde bekommt die Fotos, eine Kurzanalyse und Vorschläge, wie erste Maßnahmen aussehen könnten, wenn Schwachstellen gefunden wurden.“ Kasten betont, dass die Sparkasse damit nicht den Energie-

Berater ersetzen will. Die Aktion laufe unter dem Stichwort Kundenservice und solle lediglich Handlungsbedarf aufzeigen. Oder eben auch nicht: „Wenn alles energetisch in einem Topzustand ist, ist das beispielsweise ein tolles Verkaufsargument.“ Aus seiner Sicht macht die thermografische Kontrolle auch bei jungen Immobilien Sinn, weil sie Baufehler aufdecken kann. Kasten: „Manch-

mal muss vielleicht nur ein Fenster neu justiert werden.“

Zurzeit ist das Sanierungsthema noch sehr aktuell, sagt Kasten. Der Grund: „In den Köpfen herrscht immer noch die Auffassung, dass ein Haus ein Leben lang halten muss. Doch der Wind dreht sich. Allein aus energetischen Gründen fallen immer häufiger Entscheidungen für einen Neubau. Mit unserer Thermografie-Aktion wollen wir unseren Kunden eine Entscheidungshilfe geben. Wenn es in dem Bereich hakt, bekommen sie durch die Messung eine erste Indikation.“ Kasten geht davon aus, dass die Aktion auch in den kommenden Jahren angeboten wird.

web: www.sparkasse-harburg-buxtehude.de

er Name sagt schon alles: Maack Feuerschutz. Das Harburger Unternehmen ist ein Spezialdienstleister für private und gewerbliche Kunden, rüstet Gebäude mit Brandschutztechnik aus, schult Mitarbeiter in Unternehmen und wartet technische Anlagen. Doch mittlerweile gibt es weitere Themenfelder. Nachdem vor einigen Jahren beispielsweise Defibrillatoren in das Produktportfolio aufgenommen wurden, sagt Nicole Maack jetzt dem klassischen Verbandskasten den Kampf an. Maack schärft damit das Firmenprofil eines Allround-Ausrüsters im Bereich der Sicherheit.

Sicherheitstechnik steht zumeist nicht oben an der Prioritätenliste von Unternehmen. Klar, sie ist wichtig, am besten ist es jedoch, wenn sie niemals zum Einsatz kommen muss. Doch wehe, wenn sich ein Mitarbeiter verletzt hat – dann herrscht nicht selten Panik und beim Gedanken an den letzten Erste-Hilfe-Kurs geradezu Amnesie. Wie war das noch mit der stabilen Seitenlage? Was tun bei Schock? Und was brauche ich, um einen Druckverband anzulegen?

Zum Beispiel den Verbandskasten. Es macht sich in solchen Fällen gut, wenn Kollegen wissen, wo sich das gute Stück befindet. Noch besser ist es, wenn sich beim Öffnen herausstellt, dass er auch komplett gefüllt ist. In großen Firmen gibt es Sicherheitsbeauftragte, die regelmäßig nachschauen, doch gerade in kleinen und mittleren Betrie-



Der Firmensitz von Maack Feuerschutz am Sinstorfer Weg in Harburg-Sinstorf liegt zurzeit mitten in einem Neubaugebiet (siehe auch Seite 11). In der Folge mussten neue Lagerräume eingerichtet werden. Hier präsentiert Nicole Maack den gelben Schnellhilfe-Systemkasten und die grüne Erste-Hilfe-Station für Unternehmen.

Foto: Wolfgang Becker

Wie war das noch mit dem Druckverband . . . ?

Maack Feuerschutz rüstet Gewerbebauten mit Erste-Hilfe-Stationen und Brandschutztechnik aus

ben fühlt sich nicht selten niemand zuständig.

Nicole Maack hat nun die Lösung entdeckt – und zwar auf einer Messe. „Dort habe ich den Schnellhilfe-Systemkasten gefunden. Das Beste: Auf einfache Weise wird dem Nutzer mittels einer Drehscheibe mit Anweisungen für verschiedene Schadensfälle erklärt, was er

zu tun hat – mit Hinweis, in welchem Fach sich beispielsweise die Augenkompressen befindet.“ Die Alternative zum herkömmlichen Verbandskasten hat die Unternehmerin auch gleich bestellt: eine komplette Erste-Hilfe-Station mit Verbandsmaterial, Pflasterspender, Desinfektionsmittel, Kühl-Gel für Brandverletzungen und Wärmefolie für Schockpatienten.

Das normale Programm hält Maack nach wie vor für jeden bereit, der sich mit dem Kauf eines Feuerlöschers beschäftigt – egal, ob mit Schaum, CO₂ oder Pulver, wobei Letzteres zwar sehr effektiv ist, aber auch hohen Renovierungsbedarf auslösen kann, wie Nicole Maack sagt: „Das Pulver ist ein Salz, das sich überall im Raum verteilt. So ein Einsatz kann sich heftig auswirken und eine Komplettsanierung nötig machen – also Vorsicht, wenn so ein Gerät unpassenderweise im Büro oder in einem Restaurant hängt. Pulverlöscher sind eher geeignet für die Industrie. Wir bieten unseren Kunden deshalb eine umfassende und kostenlose Beratung an, erstellen dann das passende Angebot.“ Besonders im Gewerbebereich gibt es eine Reihe gesetzlicher Auflagen, die Unternehmen zu regelmäßiger Wartung von Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Brandschutztüren und Wandhydranten verpflichten. Einmal pro Jahr muss ein Experte nach dem Rechten sehen. Das Unternehmen Maack Feuerschutz betreut in diesem Bereich viele Unternehmen, erstellt auch Flucht- und Rettungspläne, macht vor Ort Brandschutz- und Evakuierungsübungen, schult Brandschutzhelfer (fünf Prozent aller Mitarbeiter) und übernimmt auf Wunsch sogar die Aufgabe des Brandschutzbeauftragten.

web: Mehr dazu auf der neuen Homepage www.maack.com



Hamburg, das Tor zur Logistik-Welt.

Hamburg = Hafen = Logistik pur! Unser Hafen ist Europas zweitgrößter Containerhafen. Aber wussten Sie, dass es der größte Eisenbahnhafen in Europa ist? Hier tummeln sich zahlreiche Handels- und Logistikunternehmen und bewegen verschiedenste Waren aus der ganzen Welt. Und natürlich stellen sie ganz individuelle Anforderungen an ihre Immobilie. Flexible Lagerflächen, Top-Verkehrsverbindungen oder maßgeschneiderte Büroräume – jedes Unternehmen sucht die perfekte Lösung. Unsere Beraterteams finden dank höchster lokaler Marktkenntnis und bester Vernetzung auch standortübergreifende Lösungen für Ihr individuelles Anforderungsprofil. Rufen Sie uns an. Ahoi!

Engel & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG · Hamburg · Telefon +49-(0)40-36 88 10-201 Erik.Peuschel@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/hamburgcommercial · Makler

**ENGEL & VÖLKERS
COMMERCIAL**



GEWERBEGEBIET HEDENDORF

GEWERBEGEBIET ALTER POSTWEG

GEWERBEGEBIET OVELGÖNNE

So punktet Buxtehude bei der Vermarktung von Gewerbeflächen

Baureif, erschlossen, sofort verfügbar: Mehr als 20 Hektar stehen ansiedlungswilligen Unternehmen zur Verfügung

Wenn es um die strategische Planung von Gewerbeflächen geht, dann zeigt die Hansestadt Buxtehude, wie es geht: Gleich drei Gewerbegebiete liegen fast auf einer Ost-West-Achse im Süden der Stadt – dort finden expansionswillige Unternehmen und Neuan siedler reichlich Platz: „Wir haben zurzeit 22 Hektar baureife Gewerbefläche, die sofort vermarktet werden kann“, sagt die Leiterin der Wirtschaftsförderung, Kerstin Maack. Damit muss sie den Vergleich zu anderen Städten im Süden Hamburgs nicht scheuen. In Buchholz beispielsweise rächt sich jetzt die zögerliche Haltung des Stadtrates (siehe Kolumne auf Seite 25) – dort ist der Flächennotstand mittlerweile akut. Dass Buxtehude mangels A26 nach wie vor nicht wirklich an eine Autobahn angeschlossen ist, tut der Entwicklung keinen Abbruch. Kerstin Maack: „Seit 2011/12 registrieren wir hier eine ungebrochene Nachfrage nach Flächen. In den letzten zwei Jahren haben wir rund acht Hektar an Unternehmen verkauft beziehungsweise vermittelt. Das ist sehr erfolgreich verlaufen. Auch in diesem Jahr ist die Vermarktungssituation weiterhin positiv.“

Ovelgönne: Der Mix macht's . . .

Das Gewerbegebiet Ovelgönne erweist sich mittlerweile als gelungener Schachzug. Unmittelbar an der B73 gelegen, ist es von hier nur ein Katzensprung zur B3 neu auf Neu Wulmstorfer Gebiet – dem künftigen Zubringer zur A26. In der Folge haben sich bereits vier Firmen auf insgesamt drei Hektar Fläche niedergelassen: der Großhändler Whirlpool, die Strandkorb-Manufaktur, das Baustoffkontor Hamburg und das Unternehmen EP-Logistik. Drei weitere Hektar Fläche sind optioniert, wie Kerstin Maack sagt – das hieße: Die Hälfte des Gewerbegebiets ist derzeit bereits belegt, also nicht mehr verfügbar. Die Wirtschaftsförderin: „Wir haben für das Gebiet erst im September 2012 den ersten Spatenstich gemacht, Ende 2013 war die Erschließung fertig, und heute ist quasi die Hälfte belegt oder reserviert. Dabei war das Gebiet eigentlich als mittel- bis langfristige Reserve gedacht gewesen, etwa für den Zeitraum von zehn bis zwölf Jahren.“ Die Vergabe von Grundstücken geht in der Regel einher mit der Wirtschaftsentwicklung



OBEN: Kerstin Maack leitet die Wirtschaftsförderung in Buxtehude.

LINKS: Buxtehude ist eine Stadt mit hoher Lebensqualität. Vor allem die Altstadt zieht jedes Jahr viele Besucher an, die hier zum Einkaufen Station machen.

– brummt die Wirtschaft, steigt der Flächen druck. Hinzu kommt die Niedrigzinsphase. Kerstin Maack: „Viele Unternehmen investieren jetzt in eigene Gebäude – das ist häufig finanziell attraktiver als die Miete, auf der anderen Seite aber auch ein Bekenntnis der Unternehmen zum Standort Buxtehude.“ Was sie besonders begeistert: „Buxtehude verfügt über einen sehr ausgewogenen Branchenmix. Das ist die große Stärke dieses Wirtschaftsstandortes. Und genau dieser Mix findet sich jetzt selbst in einem Gewerbegebiet wie Ovelgönne wieder: Produzierendes Gewerbe, Großhandel, Dienstleis-

tung/Logistik.“ Mittlerweile gibt es auch eine Anfrage aus dem Handwerk. Das Gebiet sei zudem stark im Fokus der Hamburger Unternehmen, die mangels Flächenangebot nach außen drängen.

Hedendorf: Der Geheimtipp . . .

Etwas abseits gen Westen gelegen, aber dennoch gut zu erreichen ist das Gewerbegebiet Hedendorf, das aber unbestritten über die beste Verbindung zur Autobahn verfügt. Auslöser dieser Planung war der Expansionswille der Firma Dammann. Das Ma-

schinenbauunternehmen, das unter anderem landwirtschaftliche Spritzmaschinen für Kunden in aller Welt herstellt, wollte seine drei im Ort liegenden Firmenteile zu einem Standort zusammenfassen – also wurde auf der grünen Wiese neu gebaut und mittlerweile bereits erweitert. Doch das Gewerbegebiet steht auch anderen Unternehmen offen. Weitere Entwicklungen sind auf etwa drei Hektar Fläche möglich, wie Kerstin Maack erläutert. Außer Dammann hat sich auf dem Gelände die Dachdeckerei und Zimmerei Bartsch niedergelassen. Weitere Ansiedlungen sind erwünscht, wobei die

Wirtschaftsförderung hier auch primär darauf zielt, Flächen für Bestandsunternehmen aus der Ortschaft vorzuhalten. Obwohl Hedendorf etwas abseits der Bundesstraßen liegt, gilt der Standort als Geheimtipp. Warum, erklärt Kerstin Maack: „Von hier aus ist man über Grundoldendorf in kurzer Zeit am Kreisel bei Horneburg und damit auf der A26. Das wird oft übersehen, denn diese Strecke ist nicht jedem so bekannt.“ Und: „Das Gebiet eignet sich selbstverständlich auch für Neuan siedlungen.“

Alter Postweg: Die Keimzelle wächst weiter . . .

Bis zum Stadtkern sind es nur wenige Minuten mit dem Auto: Das Gewerbe- und Industriegebiet Alter Postweg ist die Keimzelle der neueren Buxtehuder Wirtschaftsentwicklung. Namen wie Bacardi, Synthopol Chemie, Unilever, Implantcast und Airbus machen deutlich, dass hier echte Schwergewichte zu finden sind. In den letzten zwei Jahren wurden zwei Hektar verkauft. Weitere Flächen von rund 1,5 Hektar sind optioniert. Was genau hier in naher Zukunft passieren wird, ist noch ein vertrauliches Thema, aber eines macht Kerstin Maack klar: „Im Gebiet Alter Postweg gibt es nach wie vor hochinteressante Entwicklungen. Und wir haben noch gute Reserven.“

Buxtehude zählt sich zu den wachsenden Städten – sowohl von der Bevölkerungszahl her betrachtet als auch von der Wirtschaftskraft. Kerstin Maack: „Wir haben hier eine hohe Produktivität bei den Arbeitsplätzen und durch unseren Mix eine nachhaltige Wirtschaftskraft. Für die nächste Zeit sind wir gut gerüstet.“ Dennoch: Auch Buxtehude muss die Zukunft planen und sich darauf einstellen, weitere Flächen zu entwickeln. Dazu Kerstin Maack: „Für künftige Flächen ausweisungen brauchen wir kluge Konzepte. Die Flächen sind endlich. Wir werden nur mit guten Konzepten überzeugen können.“ Sie schließt nicht aus, dass es künftig auch Flächen geben könnte, die an Unternehmen verpachtet werden, also langfristig im Eigentum der Stadt bleiben.

» Wer die Wirtschaftsförderung treffen möchte, sollte sich noch zur Kontaktmesse „Wir im Süden“ anmelden (siehe Business & People Seite 10). Dort wird auch die Hansestadt Buxtehude präsent sein.

INFO

Vormerken: Gründungsforum und Gründerstar

Die Spannung steigt: Wer wird in diesem Jahr mit dem Gründerstar ausgezeichnet, den die Industrie- und Handelskammer Stade, die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, die Wirtschaftsförderung Stade, die Wirtschaftsförderung Landkreis Stade und die Wirtschaftsförderung Buxtehude verleihen? Die Auflösung gibt es am Dienstag, 6. Oktober, ab 18 Uhr in der Seminarturnhalle in Stade, Seminarstraße 7. Dort veranstaltet das Stader Gründungsnetzwerk ein Gründungsforum. Mit von der Partie: die regionale Gründerszene. Wer mit dem Gedanken an die Selbstständigkeit spielt, sollte sich den Termin vormerken und dabei sein.

DER BESCHRIFTER

Ein Geschäftsbereich der G. Grundt GmbH

Außenwerbung mit großer Wirkung!

Lichtwerbeanlagen | Bannersysteme | Fenster- und Fassadenbeschriftung
Pylone | Werbetürme | Schaukästen | Fahnenmasten
Werbeschilder | Hinweisschilder | Baustellenschilder uvm
Ihr kompetenter Partner für Außenwerbung jeglicher Art.



Umfrage

Logistik-Wirtschaft mit gebremstem Optimismus

amburgs Logistikbranche ist mit der aktuellen Geschäftslage zufrieden, schaut aber vorsichtig in die Zukunft. Dies ist das Ergebnis des Logistikbarometers, einer neuen Branchenumfrage, die ab sofort regelmäßig zu aktuellen konjunkturellen Entwicklungen und Trends durchgeführt wird. „Es war an der Zeit, gemeinsam mit der Handelskammer ein solches branchenspezifisches Barometer für einen der wichtigsten Wirtschaftszweige unserer Region herauszubringen“, sagt Peer Witten, Vorsitzender des Vorstands der Logistik-Initiative Hamburg. Aktuell bewerte eine große Mehrheit der Unternehmen der Logistikwirtschaft (ohne Handel) die Geschäftslage als „gut“ (27,7 Prozent) oder als „befriedigend beziehungsweise saisonüblich“ (57,4 Prozent), so Handelskammer-Präsident Fritz Horst Melsheimer. Für die zukünftige Geschäftslage gehen allerdings mehr Unternehmen von einer Verschlechterung (21,6 Prozent) als von einer Verbesserung (12,2 Prozent) aus. Als größte Geschäftsrisiken werden wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen (63,4 Prozent) und die Inlands- (53,9 Prozent) sowie die Auslandsnachfrage (45,5 Prozent) genannt. Die zurückhaltenden Zukunftserwartungen der Logistiker spiegeln sich vor allem in der Personalplanung wider: Im

zweiten Quartal 2015 planten nur 4,4 Prozent der Unternehmen einen Personalzuwachs. Die große Mehrheit der Befragten (80,2 Prozent) gab an, keine Veränderungen im Personalbestand vornehmen zu wollen. Die vorsichtigere Haltung bei der Personalplanung zeigte sich bereits vor einem Jahr. Mittlerweile ist der Index für die Personalpläne der Logistikbranche vier Quartale hintereinander gesunken. Weniger zurückhaltend ist der Branche bei ihren Investitionsplanungen. Gut ein Viertel der Hamburger Logistikunternehmen (26,3 Prozent) beabsichtigt, die Investitionen in den kommenden zwölf Monaten zu steigern; über die Hälfte (56,5 Prozent) gibt an, das aktuelle Investitionsniveau halten zu wollen. Im Segment „Güterbeförderung im Straßenverkehr (inkl. Speditionen)“ ist die aktuelle Geschäftslage besser als in der Logistikbranche insgesamt. An der repräsentativen Umfrage für das zweite Quartal 2015 haben sich über 80 Unternehmen aus dem Wirtschaftszweig Verkehrsgewerbe (mit den Segmenten Landverkehr und Transport in Rohrfernleitungen, Schifffahrt, Güterverkehr, Luftfahrt, Lagerei und Frachturnschlag, Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr) beteiligt.

Immobilienbranche trifft sich in München

So präsentiert sich Hamburg auf der EXPO REAL

Auf der größten europäischen Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen, der EXPO REAL 2015, wird sich die internationale Immobilienwirtschaft vom 5. bis 7. Oktober in München präsentieren. Hamburgs aktuelle Stadtentwicklungsprojekte stehen im Mittelpunkt der Präsentation der Hansestadt. Sie sollen dazu beitragen, die städtische Infrastruktur für die wachsende Einwohnerzahl zu ertüchtigen. Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt: „Im gleichen Maße, wie die Zahl der Einwohner wächst, muss das Angebot an Wohnraum, muss die soziale und verkehrliche Infrastruktur und auch das Angebot an Arbeitsplätzen wachsen. Viele große Stadtentwicklungsprojekte helfen, diese Herausforderungen zu meistern – nicht zuletzt die Planungen für die Bewerbung um die Olympischen und Paralympischen Spiele 2024. Hamburg ist die Hauptstadt der Stadtentwicklung“. Zum Gemeinschaftsstand der Metropolregion Hamburg haben sich 56 Aussteller und Logopartner zusammengeschlossen. Die Messstände Hamburgs und Schleswig-Holsteins präsentieren sich in einem gemeinsamen Magazin. Metropolen in der ganzen Welt boomen. Vor allem jüngere Menschen zieht es auf der Suche nach guten Ausbildungs- und Arbeitsplätzen in die Städte. Hamburg ist in den vergangenen zwei Jahren um 27 000 Einwohner gewach-

sen. Mittelfristig ist weiter mit einer deutlich ansteigenden Einwohnerzahl zu rechnen, auch durch die große Zahl von Flüchtlingen, die voraussichtlich dauerhaft an der Elbe bleiben werden. Diese Entwicklung bringt große Herausforderungen für die Stadtentwicklung mit sich, die nur gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft bewältigt werden können. Der Auftritt Hamburgs auf der EXPO REAL wird daher für die Stadt immer wichtiger. HWF-Geschäftsführer Dr. Rolf Strittmatter: „Für die Hamburger Wirtschaftsförderung ist die Immobilienwirtschaft nicht nur der wichtigste Partner bei der Versorgung der Wirtschaft mit Gewerbe- und Wohnraum, sondern immer öfter arbeiten wir bei der Ansiedlung von neuen Betrieben Hand in Hand“. Auf der EXPO REAL suchen insbesondere die städtischen Partner Hafencity Hamburg GmbH, der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen, die IBA Hamburg, die HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung sowie die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hierfür das Gespräch mit bewährten und neuen Partnern. Hamburg wird sich auf der EXPO REAL am bekannten Standort in der Halle B2 auf rund 640qm präsentieren. Insgesamt beteiligen sich 56 Unternehmen und Institutionen am Hamburger Gemeinschaftsstand auf der EXPO REAL. ak

Ab Oktober online

Das neue Schaufenster für Hamburger Gewerbe-Immobilien

HWF stellt Relaunch der Immobiliendatenbank HDB vor – Portal auch für private Anbieter – Besonderer Service für Handwerksbetriebe

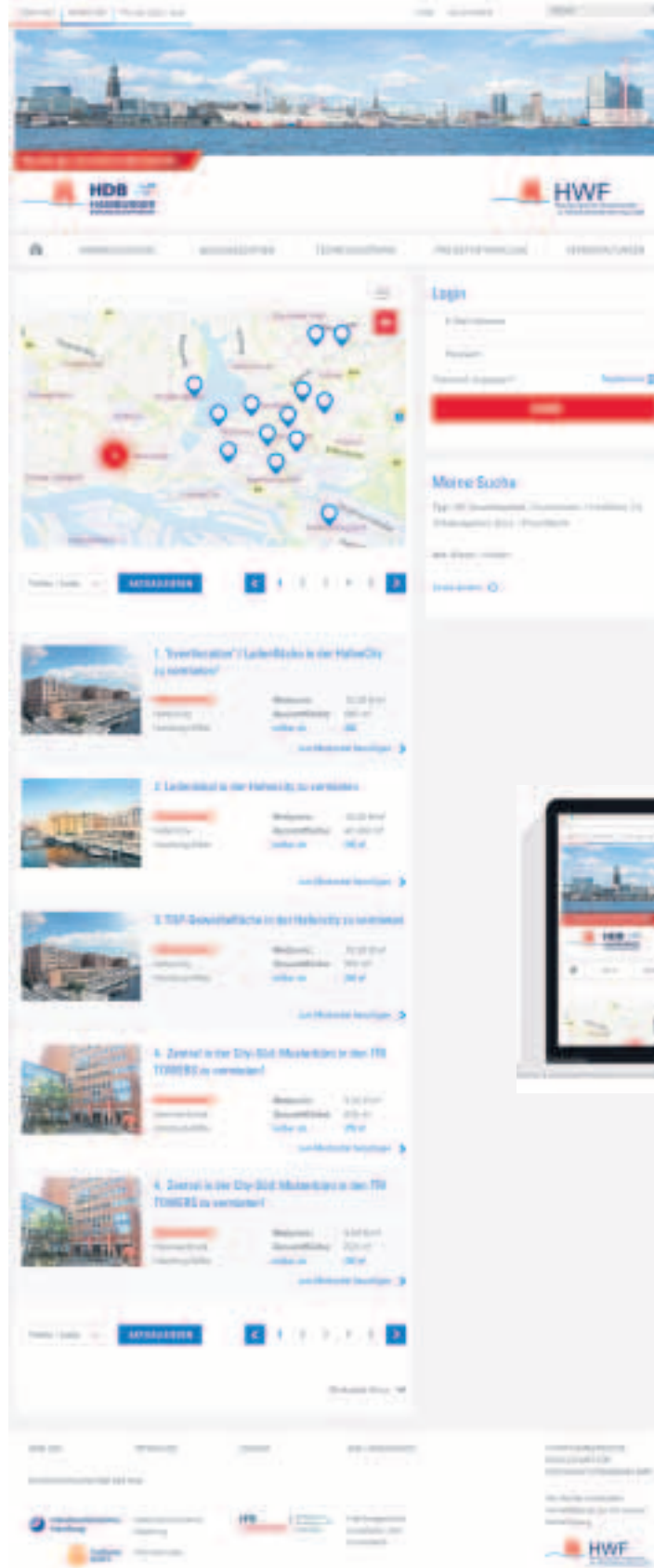
Die HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung hat einen kompletten Relaunch ihrer Immobiliendatenbank HDB für private Gewerbe-Immobilien vollzogen. Das neue Immobilienschaufenster erscheint in neuer zeitgemäßer Optik, bietet ein größeres Angebot und vereinfacht den Zugang zu den Immobilienangeboten über eine neue OpenImmo-Schnittstelle. Ab Oktober präsentiert sich www.hdb-hamburg.de den Besucherinnen und Besuchern übersichtlicher, optisch klarer und mit einem frischen Erscheinungsbild. Ziel ist es, aktuelle und die bereits in der Vergangenheit zur Verfügung gestellten Immobilienangebote noch besser und umfangreicher zugänglich zu machen. HWF-Geschäftsführer Dr. Rolf Strittmatter: „Ausreichend bezahlbare Gewerbeflächen sind die Voraussetzung, dass sich Hamburgs Wirtschaft weiterentwickeln und wachsen kann. Die Versorgung der Unternehmen mit passenden Flächen ist gerade in einer Metropole wie Hamburg eine zentrale Aufgabe der Wirtschaftsförderung. Mit der neuen HDB wird es jetzt noch einfacher, suchende Firmen und Anbieter zueinander zu bringen.“

Portal auch für Makler und Privat

Die HDB ist das Hamburger Onlineportal für Gewerbe-Immobilien und damit das zentrale Gewerbe-Immobilien-Schaufenster der Hansestadt. Der Immobilienservice der HWF unterstützt Unternehmen bei der Suche nach passenden Immobilien und hat hierzu die HDB entwickelt. Sie bietet eine umfangreiche Übersicht von Angeboten von Eigentümern, Projektentwicklern und renommierten Hamburger Maklerhäusern. Der Service reicht von der Vermittlung geeigneter Büro-, Hallen-, Lager- und Gewerbeflächen über die Datenbank und die Nutzungsmöglichkeiten von Büroservice-Leistungen bis zur Betreuung von Unternehmen, die eigene Standorte planen

und oder bebaute beziehungsweise unbebaute Grundstücke suchen. Darüber hinaus haben Makler und private Anbieter die Möglichkeit, ihre Immobilien über die HDB anzubieten. Spezielle Angebote der Woche präsentieren das ständig wechselnde Potenzial aktuell verfügbarer Flächen. Zudem bietet die neue HDB Übersichten zu den unterschiedlichen Gewerbezentren und zu geplanten Technologieparks. Zusätzliche Markt- und Standort-

informationen, Veranstaltungshinweise sowie Mietenspiegel runden das Serviceangebot rund um das Thema Gewerbe-Immobilien ab. Der Service der HDB richtet sich in besonderem Maße an Handwerksbetriebe. Mit der Handwerkskammer Hamburg besteht deshalb im Rahmen eines strategischen Flächenmanagements eine enge Kooperation. Dr. Rolf Strittmatter: „Das Handwerk bietet Dienstleistungen für die Menschen dieser Stadt an und muss deshalb überall in der Stadt Möglichkeiten zur Entfaltung haben. Wir unterstützen deshalb Handwerksbetriebe bei der Flächensuche, ganz im Sinne einer wohnortnahen Versorgung der Hamburgerinnen und Hamburger.“



So sieht der neue Auftritt der HWP – Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung auf Tablet und Smartphone aus.

Die HDB Hamburger Datenbank für private Gewerbe-Immobilien wurde von der HWF im April 2009 gestartet. Für die Kooperation mit der Handwerkskammer im vergangenen Jahr wurde sie ausgebaut und insbesondere für die Nutzung durch mobile Anwendungen wie Tablets und Smartphones ertüchtigt. Seitdem enthält sie auch viel-

fältige Kartenfunktionen, Standortinformationen, Marktberichte und Veranstaltungshinweise sowie Darstellungen der geplanten Technologiezentren in Hamburg. Als nächster Schritt ist die Ausweitung der Kooperation mit der Handwerkskammer auf die Handelskammer sowie die Sprinkenhof GmbH und die Integration der HDB in deren Online-Auftritte geplant. ak

web: www.hdb-hamburg.de

„DIE STRASSE KOMMT ZURÜCK!“
Zentrales Vermietungsmanagement
BID Lü | konsalt | LOC-CON

Shoppen *Schlendern* *Genießen*

BID Lü
Lüneburger Straße

www.bid-lueneburgerstrasse.de
www.konsalt.de



Baustellenbesuch mit Holger Grundt und seiner Tochter Isabelle, die mittlerweile als Assistentin der Geschäftsführung ins Unternehmen eingestiegen ist. Dieses Foto zeigt den Büro- und Schulungsbereich im ersten Stock.

Foto: Wolfgang Becker

Deshalb sind neue Gewerbegebiete wichtig!

Holger Grundt baut in Buchholz Deutschlands modernsten Kfz-Instandsetzungsbetrieb – Ein Baustellenbesuch

Das Unternehmen Moetefindt ist bereits eingezogen, MDS Messebau hat ebenfalls genügend Platz und gegenüber wird noch gebaut: Holger Grundt, Inhaber der gleichnamigen Lackiererei im Buchholzer Gewerbegebiet, ist also in bester Gesellschaft, wenn er seine Baustelle auf der Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets Vaenser Heide II besucht. Hier entsteht einer der vermutlich größten und modernsten Kfz-Instandsetzungsbetriebe Deutschlands mit 4200 Quadratmetern für Werkstätten, Büros (800 Quadratmeter), Schulungsräume und Empfangsbereich. Dass die Stadt das Erweiterungsgelände erschlossen hat, ist unter anderem Holger Grundt zu verdanken. Er steht unter einem massiven Expansionsdruck, braucht dringend mehr Kapazitäten für seine Werkstatt und die Lackiererei. Und er sagt ganz offen: „Ich hatte mich schon außerhalb von Buchholz umgesehen. Zur Not hätte ich das Stadtgebiet verlassen.“

Auch weitere Firmen hatten dem Vernehmen nach mit demselben Gedanken gespielt – was die Stadt schließlich zum schnellen Handeln bewog.

Hamburger Industrie vor der Haustür

Dass es nun anders gekommen ist, findet Holger Grundt dennoch gut: „Der Standort hier ist für mich ideal. Ich habe die Autobahn vor der Haustür und bin somit in Hamburg-Nähe platziert. Dort existiert ein riesiger Markt, der für mich sehr interessant ist. Das gilt vor allem für die dortige Industrie. Unsere Abteilung Industriebeschichtungen soll weiter ausgebaut werden. Ich könnte mir gut vorstellen, hier in den kommenden fünf Jahren 20 neue Leute einzustellen.“

Der Buchholzer Stadtrat ist gleichwohl weit hinter seinen Möglichkeiten zurückgeblieben ist. Mit einer Ausweisung von gerade mal 5,5 Hektar Nettobauland ist der Stadt nur wenig

geholfen, denn die Flächen sind de facto schon vergeben (siehe auch die Kolumne Aus den Wirtschaftsvereinen auf Seite 25). Das Gebiet Trelder Berg war für Grundt übrigens nicht interessant: „Da habe ich mich nicht gesehen, zumal sich dort bereits ein Buchholzer Lackierbetrieb angesiedelt hat. Ich habe nicht vor, dem Kollegen die Kunden wegzunehmen, und finde es richtig, wenn man sich gegenseitig respektiert.“

Das Unternehmen Grundt (65 Mitarbeiter) kann sich nun im Gewerbegebiet Vaenser Heide II ausbreiten. Der Baukomplex hat allerdings seine Tücken. Holger Grundt: „Wir haben es hier mit acht verschiedenen Bodenplatten zu tun. In den Bodenplatten sind teilweise große Aussparungen für die Absaugtechnik. Die Abluft aus den Spritzkabinen, aber auch von den Arbeitsplätzen, auf denen die Autos vorbereitet werden, wird durch Kanäle geführt, die im Boden verlaufen. Ein hochmodernes System, aber eben sehr auf-

wendig. Ich denke, die Bodenplatten waren die größte Herausforderung dieses Baus.“

Kunden können bei der Arbeit zusehen

In dem Neubau wird eine neue Doppelspritzkabine aufgebaut, eine weitere wird vom jetzigen Standort mitgenommen. Der Clou: Die Kunden können durch große Fensterscheiben zusehen, wie ihr Auto repariert und lackiert wird. Allein in diesem Bereich arbeiten 19 Gesellen und sieben Lehrlinge. Holger Grundt: „Ich habe vier Spezialisten, sozusagen unsere ‚Star-Lackierer‘. Die konzentrieren sich auf das eigentliche Lackieren. Wir haben hier Arbeitsteilung, damit wir perfekte Ergebnisse abliefern.“ Das Unternehmen Grundt ist mittlerweile für 15 Autohäuser und freie Werkstätten tätig, wenn es ums Lackieren geht. Tendenz steigend. Auch die Karosseriewerkstatt wird zunehmend durch Autohäuser in Anspruch genommen.

Insgesamt hat der neue Firmensitz das Zeug dazu, zum Kompetenzzentrum für Lackiertechnik zu werden. Im Obergeschoss ist ein großer Schulungsraum, von dem aus ebenfalls in die Werkstatt hinuntergeschaut werden kann.

Fazit: Für das Unternehmen ist es mit dem Standort Buchholz unter dem Strich gut gelaufen. Die Tatsache, dass in der Vergangenheit eher eine restriktive Flächenpolitik betrieben wurde, ist das Eine, die Begleitung beim Bau das Andere: Holger Grundt: „Da muss ich die Stadt ausdrücklich loben. Planung, Absprachen, Abwicklung – das ist alles hervorragend gelaufen.“ Er ist zudem sicher, dass die Stadt die Zeichen der Zeit erkannt hat und weitere Flächen für die Wirtschaft bereitstellen wird.

web: www.grundt-buchholz.de, www.der-beschrifter.de, www.effect-plus.de

er alte Streit um die Frage Natur und Tourismus oder Wirtschaftsstandort ist nicht vom Tisch. Noch immer wird die Bereitstellung von Flächen für neue und bestehende Unternehmen im Landkreis Harburg eher restriktiv gehalten. In der Folge können Nachfragen aus der Wirtschaft nicht bedient werden – was Wilfried Seyer, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH, sehr bedauert: „Jeder Mensch weiß, dass ein Arbeitsplatz eine umfangreiche Wertschöpfungskette auslöst, von der insbesondere die Kommune am Standort profitiert. Wir brauchen die politische Bereitschaft, Wirtschaftsflächen auszuweisen, denn sonst bleiben wir hinter unseren Möglichkeiten.“

Das Schreckgespenst vom ausufernden Flächenverbrauch entkräftet der WLH-Chef mit einem überzeugenden Vergleich: „Seit Bestehen der WLH haben wir rund 80 Hektar Gewerbefläche entwickelt und bis heute Platz für 121 Unternehmen geschaffen, in denen etwa 2000 Menschen arbeiten. Das ist gerademal Dreiviertel der Fläche eines einzigen traditionellen Bauernhofes.“ Seyer sieht die Entwicklung auch vor dem Hintergrund zur Nähe Hamburgs: „Wir sind hier immer noch abhängig von der Wirtschaft in der Hansestadt – und halten den Pendlerrekord.“ Sein Wunsch an die Entscheider in den Kommunen: „Wir müssen das Thema



WLH-Geschäftsführer Wilfried Seyer, hier vor dem ISI Zentrum für Gründung, Business und Innovation in Buchholz, arbeitet seit 16 Jahren erfolgreich daran, die Zahl der Arbeitsplätze und Unternehmen im Landkreis Harburg zu erhöhen.

Foto: Wolfgang Becker

„Wir müssen unsere Chancen heute nutzen“

WLH-Geschäftsführer Wilfried Seyer appelliert an die Politik, weiterhin Wirtschaftsflächen im Landkreis Harburg auszuweisen

strategisch angehen und eine langfristige Flächenplanung für die Region aufsetzen.“ Die derzeitige Situation auf dem Markt gibt ihm Recht: „Wir haben nach wie vor eine sehr gute Ansiedlungsnachfrage. Besonders kritisch ist die Situation bei einem Flächenbedarf ab Hektargröße.“ Diese Flächen sind im Landkreis Harburg heute kaum noch verfügbar. Es sind aber gerade diese größeren Unternehmen, die eine Vielfalt von Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen bieten, eine gute Gewerbesteuererwartung haben und neue Chancen auch für die bestehenden regionalen Firmen als Zulieferer oder Dienstleister eröffnen.

Grundsätzlich begrüßt es Seyer, dass die Nachbarn in den Landkreisen Lüneburg, Rotenburg, Stade und im Heidekreis neue Flächen für Wirtschaftsgebiete ausweisen. Es hilft, die Nachfrage zu bedienen und die Unternehmen an den Wirtschaftsraum im Süden Hamburgs zu binden. „Es ist nur schade für den Landkreis Harburg, der häufig die

1A-Wunschlage für die Firmen darstellt, eine hervorragende Infrastruktur vorhält und diese finanziell unterhalten muss“, so Seyer weiter. Tatsächlich entstehen östlich von Lüneburg neue Flächen (siehe Bericht Seite 7). Und nicht nur dort – auch an der A1 bei Elsdorf ist eine große Industriefläche ausgewiesen (Seite 8). Und im Landkreis Stade ist ebenfalls Fläche zu haben – in Ottenbeck bei Stade (Seite 8). Sind das die Ausweichorte, die von Unternehmen genutzt werden, die künftig in Hamburg und im Landkreis Harburg nicht mehr fündig werden?

Die Lage bei den Großflächen ist in der gesamten engeren Metropolregion Hamburg inklusive der Hansestadt angespannt, Seyer musste schon mehrfach Firmen abweisen. Die internationalen Entwickler vergleichen inzwischen den Hamburger Raum mit den Regionen München und Stuttgart, in denen Großflächen seit langem kaum noch verfügbar sind. Aber auch für kleinere Flächen stehen die Nachbarn des Landkreises Harburg

bereit – zum Beispiel rund um Buxtehude (Seite 27).

Vor diesem Hintergrund fordert der WLH-Chef nun eine neue Sicht auf das Thema Landschaft versus Wirtschaft. „Ich finde es einfach bedauerlich, wenn wir interessierten Unternehmen keinen Platz anbieten können und wenn wir dadurch Fertigung verlieren. Es ist von Vorteil, dass Rade/Mienenbüttel einen Logistikstandort bietet, der inzwischen gut funktioniert. Aber für verarbeitendes Gewerbe und Großhandel haben wir eben kaum noch Fläche.“ Und: „Seit 16 Jahren arbeiten wir an dem Paradigmenwechsel. Tourismus, Wohnen und Arbeiten schließen sich nicht gegenseitig aus. Das beste Beispiel dafür sind unsere Gewerbegebiete in Salzhausen und Egestorf mit ihrer gelungenen Einbindung in Natur und Landschaft, nah am Ort.“

Bei den Entwicklungen wird die WLH beraten von der Leuphana Universität (Lüneburg) und der Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Es dauert aber sicherlich eine ganze Generation, bis sich die Erkenntnis durchsetzt, dass der idyllische Landkreis Harburg zwischen Elbmarsch und Lüneburger Heide auch ein wichtiger Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Hamburg ist. Laut Seyer fehlen im Landkreis Harburg im statistischen Vergleich mit dem Land Niedersachsen rund 24 000 Arbeitsplätze . . .

web: www.wlh.eu

Gartenvillen Eißendorf

- 11 freistehende Einfamilienhäuser
- 20 attraktive Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von 96 m² – 140 m²
- kurze Wege ins Harburger Zentrum
- komfortable Ausstattung
- zeitlose und moderne Architektur
- zukunftsfähiges Energiekonzept



Telefon: +49 40-650 52 99-0
www.eissendorf-gartenvillen.de

PROJEKTENTWICKLUNG
wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH

BERATUNG & VERTRIEB
ICON IMMOBILIEN ZUHAUSE IN HAMBURG



Info

Unter der neuen Führung des Citymanagements sind die verkaufsoffenen Sonntage neu strukturiert und thematisch ausgerichtet worden. Am „Weißen Dinner“, das Ende August am Außenmühlenteich stattfand, meldete vorab sogar der „Focus“ Interesse an – als Beispiel für das Phänomen wurde das Dinner in Harburg ausgewählt. Eng verzahnt durch die Doppelrolle von Melanie-Gitte Lansmann in der Harburger Innenstadt und im Channel ist auch die dritte „Nacht der Lichter“ mit Olympia-Schwerpunkt und hohem politischen Besuch mit neuem Schwung realisiert worden. Mit dem Weinfest zum verkaufsoffenen Sonntag, das am 26. und 27. September auf dem Sand in Harburg stattfindet, schließt sich nahtlos der nächste Höhepunkt an. Im Binnenhafen erprobt, nun für ganz Harburg in Vorbereitung: In diesem Jahr soll wieder ein Kalender mit Harburg-Motiven aufgelegt werden. Noch im Ideenstadium: Auch für den Stadtpark zeichnet sich etwas ab, das für weitere Attraktivität des Hamburger Südens sorgen dürfte.

wb

Harburg macht gemeinsame Sache

Der lange Kampf um ein besseres Image: So startet das Citymanagement in die dritte Projektperiode

Das Dach ist „irgendwie da“, doch es fehlt noch der offizielle Name: Durch die Synergieeffekte, die sich durch den Wechsel der ehemaligen channel-hamburg-Geschäftsführerin Melanie-Gitte Lansmann auf den Geschäftsführerposten des Harburger Citymanagements ergeben haben, entwickelt sich, flankiert durch das MarketingBoard, sukzessive ein Klima, auf das Harburg lange gewartet hat: Fast alle ziehen an einem Strang – der Schritt zu einem homogenen Harburg Marketing ist so gut wie getan. Dass sich die Citymanagerin nun zusätzlich selbstständig gemacht hat und als Mitinhaberin und Geschäftsführerin in die Agentur Think about von Channel-Begründer Arne Weber eingestiegen ist, gibt der Entwicklung zusätzlichen Schub, denn hier ist nun auch die Geschäftsführung von channel hamburg e.V. angesiedelt. Beste Voraussetzungen also, dass die Top-Aktivitäten in Harburg nun gebündelt und gemeinsam beworben werden. B&P sprach mit Melanie-Gitte Lansmann und Bernd Meyer, Vorsitzender von Citymanagement Harburg e.V., über die derzeitigen Aktivitäten und die Perspektiven. Harburg – bei diesem Namen zuckt so mancher Nord-Hamburger noch zusammen. Der Ruf ist durch die Geschichte als hafennaher Industriestandort nicht der allerbeste. Eben kein Vergleich mit Harvestehude und Sasel. Ein Arbeiterstadtteil. Wer hier lebt, wohnt auf der falschen Seite der Elbe. Wer sich je-



Mitten im Revier: Bernd Meyer, Vorsitzender des Vereins Citymanagement Harburg e.V., und Geschäftsführerin Melanie-Gitte Lansmann stehen in der Fußgängerzone Lüneburger Straße. Beide plädieren dafür, Harburg Marketing als Dach für den gesamten Stadtteil zu installieren.

Foto: Wolfgang Becker

doch im Süden niederlässt, entdeckt schnell den spröden Charme und die vielen hübschen Ecken eines Stadtteils, der über Jahrzehnte von Hamburg aus mit sozialem Woh-

nungsbau zugepflastert wurde. Ein hoher Ausländeranteil, die „gefühlte“ Ferne zur Hamburger City und ein im Hamburger Schnitt niedriger Sozialstatus – da kommt an der Elbchaussee schon mal ein Zucken auf. Doch wer sich nicht in den Süden wagt, der merkt auch nicht, wie sich Stadtteile entwickeln. Vieles ändert sich zum Guten, doch das Image lässt sich nicht mal kurz drehen. Nachdem nun Jahre, wenn nicht Jahrzehnte lang über den schlechten Ruf geklagt wurde, haben sich die Harburger Akteure strukturiert und so sortiert, dass konstruktives Arbeiten möglich ist. Bernd Meyer: „Wir müssen einen Begriff setzen, der für den ganzen Stadtteil gilt: Harburg Marketing. Das ist die Basis für die künftige Struktur, die den Rahmen für das bildet, was im Bezirk passiert. Aus allen Ecken kommt der Wunsch nach einem gemeinsamen Auftreten.“ Das Ziel deckt sich mit den Vorgaben der Vision 2020/2050, die der Wirtschaftsverein für den Hamburger Süden vor einigen Jahren formuliert hatte. Die Bündelung aller Aktivitäten hin zu einem schlüssigen Standort-Marketing steht nun auf der Agenda an oberster Stelle. Dabei sollen auch Harburger Institutionen wie SüdKultur und Kulturwerkstatt einbezogen werden. Wichtige Bausteine sind zudem der Business Improvement District Lüneburger Straße und der BID Sand/Hölertwiete, der an den Start gebracht werden soll.

Mit dem MarketingBoard ist es laut Meyer seit zweieinhalb Jahren gelungen, die Akteure an einen Tisch zu bringen: „Beteiligt sind der Channel, der Bezirk, die Politik, die Technische Universität, das Archäologische Museum Hamburg, das Citymanagement und der Wirtschaftsverein. Was dort beschlossen wird, setzt das Citymanagement konkret um.“ Im April 2015 endete die zweite jeweils dreijährige Förderperiode des Citymanagements. Alle Akteure waren sich aber einig und gaben grünes Licht für die dritte Projektphase – das Citymanagement 3.0. Als Melanie-Gitte Lansmann im Januar vorigen Jahres das Citymanagement übernahm, hatte der Verein 50 Mitglieder – überwiegend Namen aus dem Innenstadtbereich, darunter auch die großen Player wie Karstadt, die Arcaden, das Phoenix-Center, Marktkauf und die Sparkasse Harburg-Buxtehude sowie kulturelle Einrichtungen wie der Rieckhof, die Volkshochschule, das Cinemaxx und die Bücherei. Mittlerweile ist die Mitgliederzahl auf 72 gewachsen. Zudem wurde der Vorstand auf neun Sitze erweitert, um auch den regionalen Einzelhandel stärker einzubinden. In diesem Sinne soll es weitergehen. Meyer: „Regionale Vernetzung ist gut, aber wir müssen das auch leben. Für mich steht der regionale Gedanke ganz oben.“

web: www.citymanagement-harburg.de

Thema Stiftung: So kann das immobile Lebenswerk gesichert werden

Steuerberater Herbert Schulte begleitet Mandanten, die ihr Vermögen auch über den Tod hinaus einem besonderen Zweck widmen wollen

Immobilien schießen derzeit wie Pilze aus dem Boden. Die immer noch niedrigen Hypothekenzinsen haben einen Bauboom ausgelöst und vielerorts die Grundstückspreise in die Höhe getrieben. Wer kann, investiert in „Beton-Gold“. Doch nicht nur Kapitalanleger bauen – weniger Vermögende arbeiten oft ihr Leben lang, um sich den Traum vom eigenen Haus zu erfüllen. Oder gar den Bau eines Mehrfamilienhauses, um mit den Mieteinnahmen Altersvorsorge zu betreiben. So entsteht nicht selten ein Lebenswerk. Mittlerweile kommt die gutsituierte Nachkriegsgeneration jedoch an den Punkt, an dem sich ein vielleicht lange verdrängter Gedanke breit macht: Wie kann ich mein Lebenswerk erhalten? Wie kann ich es dazu nutzen, beispielsweise einen Nachkommen wirtschaftlich abzusichern? Oder: Wie kann ich es erhalten und mit dem Ertrag auch über den eigenen Tod hinaus Gutes tun? Der Harburger Unternehmens- und Steuerberater Herbert Schulte wird in seiner Kanzlei immer häufiger mit diesen Fragen konfrontiert. Sein Rat: „Denken Sie doch mal über eine Stiftung nach.“

Die berühmten „Dinks“ kommen in die Jahre

Schulte beschreibt ein Phänomen unserer Zeit: Nicht selten trifft er auf Eheleute oder Ledige, die bereits die 70 überschritten, ihr

Leben lang doppelt und häufig gut verdient und keine direkten Erben haben. Kurz: Die berühmten „Dinks“ (double income, no kids) kommen in die Jahre. Und stellen sich berechtigterweise die Frage, was auf lange Sicht mit dem Nachlass geschehen soll. Schulte: „Das ist kein Thema ausschließlich für Millionäre, das kann jeden Immobilieneigentümer betreffen. Es ist durchaus denkbar, eine Immobilie in eine Stiftung zu überführen und so für eine dauerhafte Sicherstellung der Verwendung des Vermögens zu sorgen. Das gilt auch über den Tod hinaus, sollte aber unbedingt frühzeitig erwogen werden – beispielsweise um zu verhindern, dass etwaige leicht angesäuerte Erben aufgrund des fortgeschrittenen Alters des Erblassers die Testierbarkeit anfechten und sich auf diesem Weg Zugang zum Vermögen verschaffen.“ Ob mit Kindern oder ohne – eine Stiftung ermöglicht es dem Stifter, nachhaltig darüber zu verfügen, was mit seinem Vermögen zu geschehen hat und gleichzeitig positiv in Erinnerung zu bleiben. Der Stiftungszweck ist dabei unveränderlich. Geht es beispielsweise um die langfristige Versorgungssicherung für ein behindertes, krankes oder anderweitig benachteiligtes Kind, so kann dies festgeschrieben werden. Da so ein Zweck nicht gemeinnützig ist, läge hier der Fall einer Familienstiftung vor – was steuerliche Folgen hätte. Denkbar ist jedoch auch die Unterstützung



Der Unternehmens- und Steuerberater Herbert Schulte hat seine Kanzlei im neunten Stock des KaiSpeichers am Veritaskai in Harburg: Hier ist Weitblick, beispielsweise über den Binnenhafen, garantiert.

Foto: Wolfgang Becker

einer gemeinnützigen Einrichtung, was dann wieder zu steuerlichen Vorteilen führen kann. Und: Ein Drittel des Ertrags einer gemeinnützigen Stiftung kann sogar zur angemessenen Versorgung von Familienangehörigen verwendet werden, ohne die Gemeinnützigkeit zu verlieren. Herbert Schulte: „Wir begleiten die Stiftungsgründung

und stehen unseren Mandanten zur Seite. Dabei geht es nicht nur um die steuerliche Betrachtung, sondern ganz bewusst darum, den Betroffenen, die sich um ihr Vermögen Gedanken machen, das gute Gefühl zu geben, alles dem eigenen Willen gemäß geregelt zu haben. Ich betone aber: So eine Entscheidung zu treffen, bedarf einer weit-

sichtigen Planung und Beurteilung der Folgen. Dabei helfen wir.“

Alles geregelt? Fühlt sich gut an!

Ein Beispiel: Wird eine Immobilie in eine Stiftung überführt, fallen nicht nur Mieteinnahmen, sondern auch Unterhaltungskosten an. Im schlimmsten Fall sind die Kosten in einem Jahr auch mal höher als die Einnahmen. Dann ginge die zu unterstützende Person leer aus – was nicht im Sinne des Stifters wäre. Kurz: Eine Stiftung muss professionell verwaltet werden. Schulte: „Sie kann auch zeitlich befristet werden und zum Beispiel nach 20 Jahren oder zwei Generationen aufgelöst werden. Alles ist möglich. Aber nicht alles macht Sinn. Die konkrete Umsetzung ist dann ein Fall für die Zusammenarbeit des Steuerberaters mit einem juristischen Stiftungsexperten. Ich sage noch einmal: Es geht bei diesem Thema nicht um Steuerersparnis, sondern um die Verfügung des eigenen Willens zu Lebzeiten und darüber hinaus. Der Steuerberater ist dabei ein guter Begleiter, da er die Verhältnisse und Bedürfnisse seiner Mandanten oft über viele Jahre kennt. Stiftungsberatung ist ein umfangreiches Spezialgebiet und gehört zur ganzheitlichen Beratung unserer Kanzlei.“

web: www.schulte-steuerberatung.com

Hamburg voraus

ENDLICH WIEDER LAND IN SICHT

Naturverbunden Wohnen am Rand des Naturschutzgebietes im Fischbeker Heidbrook und im Vogelkamp Neugraben.

NEUE BAUGRUNDSTÜCKE JETZT VERFÜGBAR

www.naturverbunden-wohnen.de

IBA_HAMBURG
Stadt neu bauen

NATUR-VERBUNDEN WOHNEN
NEUGRABEN-FISCHBEK



OBEN: Gemeinsam mit den Volksbanken Lüneburger Heide und Stade hat die Hamburger Volksbank dieses Vorhaben der Lukas Bauprojekt GmbH finanziert. An der Bergedorfer Straße wurden 96 Eigentumswohnungen in zwei Baukörpern erstellt. Gesamtvolumen: rund 20 Millionen Euro. Fotos: Lukas

LINKS: Wolfgang Voß leitet bei der Hamburger Volksbank den Bereich Unternehmenskunden, zu dem auch das Bauträgergeschäft zählt.

Bauträgergeschäft

Volksbanken üben den Schulterchluss

Für ein 20-Millionen-Euro-Projekt in Bergedorf hat sich die Hamburger Volksbank zwei Partner gesucht – GESPRÄCH mit Wolfgang Voß

Die Hamburger Volksbank hat sich erstmals mit befreundeten Volksbanken aus Niedersachsen zusammengeschlossen, um gemeinsam ein Projekt der Lukas Bauprojekt GmbH in Hamburg-Bergedorf zu finanzieren. Wolfgang Voß, Bereichsleiter Unternehmenskunden und damit auch zuständig für das Bauträgergeschäft: „Für uns allen wäre das Einzelprojekt mit einem Finanzvolumen in Höhe von 20 Millionen Euro zu groß gewesen, aber im Verbund mit anderen Volksbanken war das machbar.“ Der Fall, in dieser Form ein Novum, ist ein Beleg dafür, dass sich das Bauträgergeschäft – hier geht es im Wesentlichen um Wohnungsbau – nach wie vor in einem Aufwärtstrend befindet.

Das neue Trio: Hamburg-Stade-Lüneburg

Dass es den Volksbanken gelungen ist, dieses Projekt zu bekommen, freut Voß besonders. Und die sich daraus entwickelte Kooperation mit der Volksbank Stade und der Volksbank Lüneburger Heide ebenfalls: „Wir befinden uns so-

zusagen auf dem Jungferflug.“ Will heißen: Das Modell könnte Schule machen. Generell arbeitet die Hamburger Volksbank bei großen Projekten jenseits der 20-Millionen-Euro-Grenze mit der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG Hyp) zusammen, einem Schwesterunternehmen der Volksbanken.

Gehobenes Preissegment: Der Markt wird zäher

Das Bauträgergeschäft der Hamburger Volksbank entwickelt sich laut Voß ausgesprochen positiv: „Wir haben in diesem Bereich derzeit ein Kreditvolumen von 75 Millionen Euro im Markt – verteilt auf 15 Projekte. Im Schnitt liegen wir also bei fünf Millionen pro Bauvorhaben. Maximal geben wir für ein Objekt bis zu zehn Millionen Euro. Deshalb hätte wir den Bau von 96 Eigentumswohnungen in Bergedorf nicht im Alleingang finanzieren können.“ Auch personell wirkt sich der Bauboom aus. Voß: „Wir haben die Abteilung um einen weiteren Mitarbeiter auf nun drei

Leute erweitert.“ Die gesteigerte Nachfrage hat aus seiner Sicht auch noch einen anderen Grund: „Das Bauträgergeschäft ist ein Feld, auf dem die Großbanken eher nicht unterwegs sind. Hier stehen traditionell die Volksbanken und die Sparkassen im Wettbewerb.“ Insgesamt sieht Wolfgang Voß die Baunachfrage weiterhin positiv: „Der Grund liegt ja auf der Hand: Wer heute Geld anlegen will, bekommt für fünf Jahre null Prozent Zinsen, für zehn Jahre unter ein Prozent. Das macht keinen Sinn. Deshalb investieren viele mittelständische Anleger in Immobilien. Ich denke, dass der Trend noch wenigstens fünf Jahren anhalten wird. Allerdings gilt das für den Wohnungsbau, der in einem vernünftigen Preissegment angesiedelt ist. Bis 4000 Euro pro Quadratmeter läuft es gut, alles was teurer ist, lässt sich mittlerweile nicht mehr so einfach verkaufen. Da wird der Markt zäher. Das ist unser Eindruck.“ wb

web: www.hamburger-volksbank.de



Einmal ein Vorzeigeprojekt im IBA-Kontext, jetzt schwer vermittelbar? Das Hybrid House in Wilhelmsburg ist ein wandelbarer Zweckbau. Trotzdem lässt sich nur schwer eine sinnvolle Nutzung finden.

Gesucht

Eine sinnvolle Nutzung für das IBA-Pionierobjekt Hybrid House

Es war eines der ambitioniertesten Projekte der IBA Hamburg 2013: Errichtet von der Hamburger Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG, war das Hybrid House das erste Gebäude überhaupt, das im IBA-Kontext in der neuen Mitte Wilhelmsburg eingeweiht wurde. Ein Haus neuen Typs, geeignet zum Wohnen und/oder Arbeiten, mit akzentuierter Farbgebung und einer warftähnlichen bepflanzten Sockelkonstruktion. Die Ausstellungsfläche im Erdgeschoss war später beliebter Treffpunkt für die Besucher der internationalen Gartenschau igs, die Wilhelmsburg zeitgleich zum Präsentationsjahr der IBA ein Blumenmeer im neuen Inselpark bescherte.

Energetisch auf dem neuesten Stand

Mittlerweile sind zwei Jahre vergangen und das Hybrid House steht komplett leer. Interessenten für die kleinteiligeren Flächen in den Obergeschossen gibt es zwar, aber große Sorgen bereitet explizit das Erdgeschoss. Was, so fragen sich Immobilienfachleute, ließe sich aus so einem Haus alles machen! Das Multifunktionshaus, energetisch auf neuestem Stand, optisch auffällig und prominent gelegen, könnte zu einem zentralen Anlaufpunkt auf der Elbinsel werden. Etwa 20 000 Wohnungen sollen dort in den kommenden Jahren entstehen (siehe auch Interview Seite 2) – brauchte es da nicht ein Kommunikationszentrum beispielsweise für die Bürgerbeteiligung oder

ein Ausstellungszentrum für die Stadt? Eine andere Idee: Hamburg will Olympiastandort werden. Hier wäre ein zentraler Ort, um dieses Megaprojekt der Metropolregion zu organisieren und zu präsentieren. Andere Überlegungen liegen ebenfalls nahe: Angesichts der massiven Flüchtlingsproblematik könnte die Hansestadt das Hybrid House als witterungsunabhängige Möglichkeit zur Flüchtlingsbetreuung, oder gar -unterbringung nutzen und damit ein klares Zeichen pro Integration setzen. Seiner Bestimmung entsprechend ließe sich das Hybrid House ohne großen Aufwand in Wohnungen mit je 120 bis 130 Quadratmetern umwandeln, in denen Wohngemeinschaften leben könnten. Im Erdgeschoss ließe sich eine Beratungsstelle oder sogar eine Erstaufnahme unterbringen. Aus Harburger Sicht ließe sich dazu anmerken, dass ein leerstehendes Haus allemal die bessere Lösung ist als Flüchtlingscamp mit Mietkosten in Millionenhöhe und mangelhafter Entsorgungsinfrastruktur, so wie es mitten im Binnenhafen liegt. Die Frage nach der künftigen Verwendung treibt nicht nur die IBA-affine Szene um, sie stellt sich insbesondere den Eigentümern. Geschäftsführer Simon Vollmer: „Bisher war es schwierig, trotz der unterschiedlichen Ideen und Ansätze den richtigen Nutzer für die Räumlichkeiten im Erdgeschoss zu finden.“ Aktuell gebe es gute Gespräche mit einer Kindertagesstätte. wb



HANSESTADT
BUXTEHUDE



Schleswig Holstein
Hamburg
Niedersachsen

Hansestadt Buxtehude
Wirtschaftsförderung
T +49/4161/501-8010
fg80@stadt.buxtehude.de
www.buxtehude.de

SIE HABEN DAS UNTERNEHMEN – WIR DEN STANDORT FÜR IHR WACHSTUM.

Sofort bebaubare Gewerbeflächen in Buxtehude.

- Strategisch ideal in der Metropolregion Hamburg gelegen
- Stadteigene Flächen, provisionsfrei
- In guter Nachbarschaft mit »Global Playern« und Mittelstand
- »Made in Buxtehude« weltweit: Airbus, Bacardi, implantcast, Reederei NSB, Synthopol Chemie, Unilever und viele weitere...
- hochschule 21 – unmittelbarer Zugang zu Forschung und Lehre
- Arbeits- und Wohnort mit Atmosphäre und hoher Lebensqualität

Wirtschaftsförderung Buxtehude – aktiv für Ihren Erfolg!




Hafen NEWS

Hafen Hamburg: Kraftwerk Moorburg sorgt für Wachstum im Massengutumschlag

Dennoch bleibt der Seegüterumschlag knapp unter Vorjahresergebnis – Die Halbjahresbilanz

Im Universalhafen Hamburg legte der Massengutumschlag in den ersten sechs Monaten des Jahres mit 23,6 Millionen Tonnen um 12,3 Prozent zu. Der Containerumschlag erreichte im ersten Halbjahr insgesamt 4,5 Millionen TEU (20-Fuß-Standardcontainer) und bleibt knapp sieben Prozent unter dem starken Vorjahresergebnis. Beim Massengutumschlag sind es vor allem die starken Importe von Kohle und Erz im Bereich Greifergut, der mit einem Umschlagergebnis von 11,5 Millionen Tonnen (plus 19 Prozent) sehr kräftig zulegen. Insbesondere der Import von Kohle, der 3,8 Millionen Tonnen erreichte, sorgte mit einem Plus von 46,3 Prozent für starkes Wachstum. Abnehmer der Kohle sind neben den Stahlwerken in Nord- und Ostdeutschland auch die Industrie und Kraftwerke, die Strom erzeugen. Das in Hamburg seit März 2015 im Betrieb befindliche neue Kohlekraftwerk

werfen und Rotterdam einen rund sechs Prozentpunkte höheren Anteil an Transhipmentladung aufweist, trifft der Rückgang der China- und Russlandladung Deutschlands größten Universalhafens im Containerumschlag besonders. Ein großer Teil der China- und Russlandladung wird im Transshipment via Hamburg vom großen Containerschiff auf Feederschiffe umgeschlagen. „Der gesamte Außenhandel Chinas ist im ersten Halbjahr 2015 deutlich um 6,9 Prozent geschrumpft. Die schwache Außenhandelsentwicklung wird besonders bei den Exporten aus China nach Europa durch den verteuerten Yuan geprägt. Der Euro lag in den ersten sechs Monaten des Jahres durchschnittlich 19 Prozent niedriger als der Yuan und verteuerte somit für europäische Importeure den Einkauf chinesischer Waren“, erläutert Axel Mattern, Vorstand Hafen Hamburg Marketing e.V.



Sorgt für gute Zahlen beim Massengutumschlag im Hamburger Hafen: das Steinkohlekraftwerk in Moorburg. Foto: Vattenfall Lindner

Moorburg wird unter voller Auslastung einen jährlichen Steinkohlebedarf von bis zu 4,2 Millionen Tonnen haben. Die Importe von Kohle werden direkt an der werkseigenen Umschlaganlage gelöscht. „Mit dieser Kohlemenge können bis zu elf Milliarden Kilowattstunden Strom erzeugt werden, fast so viel wie Hamburg im Jahr benötigt. Dabei produziert das Kraftwerk ein Viertel weniger CO₂ als ältere Steinkohlekraftwerke und ist zudem so flexibel steuerbar, dass es sehr gut auf die schwankende Einspeisung von Strom aus erneuerbaren Energien reagieren kann“, sagt Pieter Wasmuth, Generalbevollmächtigter Vattenfalls für Hamburg und Norddeutschland. Da Hamburg durch seine starken Ostseeverkehre im Vergleich mit Häfen wie Ant-

im Containerverkehr mit Russland sind neben den unverändert bestehenden Handelssanktionen auch Faktoren wie der schwache Rubel, der Ölpreisverfall und die wirtschaftliche Rezession Ursachen für den in Hamburg zu beobachtenden deutlichen Rückgang im Containerumschlag. Für das Jahr 2015 rechnet die Marketingorganisation des Hamburger Hafens mit einem weiteren Anstieg beim Massengutumschlag und einem insgesamt leichten Rückgang beim Containerumschlag. Zum Ende des Jahres sind 141 Millionen Tonnen Seegüterumschlag und davon 9,0 Millionen TEU möglich. Voraussetzung dafür ist, dass sich der seeseitige Außenhandel mit den Kernmärkten stabilisiert.



Urbane Identität für einen ganz neuen Stadtteil

Entwurf: So soll die neue Stadtteilschule aussehen, die aurelis in Altona bauen will.

Schon wieder ein Güterbahnhofsgelände: aurelis Real Estate entwickelt das Herzstück für die neue „Mitte Altona“ – Hamburgs größtes Stadtentwicklungsprojekt

Als Spezialisten für schwierige Fälle haben sich die Immobilienentwickler von aurelis unter anderem in Harburg einen Namen gemacht, als sie den ehemaligen Güterbahnhof im Binnenhafen am Markt platzierten. Mittlerweile ist das Gelände zwischen dem Schellerdamm und dem Östlichen Bahnhofskanal nahezu vollständig ausverkauft. Jetzt steht wieder ein Hamburger Güterbahnhofsgelände im Fokus – allerdings in ganz anderen Dimensionen, mit einer anderen Zielsetzung und einer Vorgeschichte, die zeigt, wie komplex und langwierig es ist, ein innerstädtisches Areal „umzubauen“. Konkret geht es um das Projekt „Mitte Altona“.

Torsten Wollenberg, Leiter der Region Nord der aurelis Real Estate GmbH & Co. KG in Hamburg, sagt: „Die 'Mitte Altona' ist ein herausragendes städtebauliches Projekt in Hamburg. Die aurelis-Fläche ist das Herz dieses gemischten Quartiers. Hier entsteht durch die Entwicklung der denkmalgeschützten Güterhallen zu Einzelhandels- und Kleingewerbeflächen sowie darüber liegendem Wohnungsbau urbane Identität für den Stadtteil. Soziale Infrastruktur und kleine Büroflächen sorgen für ein komplett durchmischtes Quartier.“ Auf der ehemaligen Bahnfläche plant Hamburg den großen Wurf: 3500 Wohneinheiten sollen entstehen. Dazu muss allerdings auch noch der Fernbahnhof Altona durch die Deutsche Bahn verlagert werden. Aber das ist geplant. Insgesamt geht es um eine 75 Hektar große Fläche, die mehreren Eigentümern gehört: der aurelis, der ECE Projektmanagement GmbH, der Deutschen Bahn AG und einem Konsortium, zu dem sich Hamburger Wohnungsbauunterneh-



Der Plan (erster Bauabschnitt) gibt einen Eindruck von der Größe des Areals. Hier entsteht ein neues Stück Hamburg.

men zusammengeschlossen haben. Im ersten Bauabschnitt sollen 1600 Wohnungen entstehen, im zweiten – nach Verlagerung des Fernbahnhofs – weitere 1900. Zusätzlich geplant ist der Aufbau einer sozialen und gewerblichen Infrastruktur mit Stadtteilschule, Kindertagesstätte, Gewerbeeinheiten und einem 2,7 Hektar großen Park. Im ersten Bauabschnitt sollen 13 Hektar Fläche entwickelt werden – davon sechs im Eigentum von aurelis. „Mitte Altona“ ist nach der HafenCity das größte Wohnungsbauvorhaben der Hansestadt. Das Besondere ist sicherlich der Park, dessen Planung den künftigen Bewohnern des Quartiers mehr Lebensqualität vor der Haustür verspricht. Durch verschiedene

Wohnangebote sollen zudem Menschen mit „unterschiedlichsten soziodemografischen Merkmalen“ angezogen werden, wie es offiziell heißt. Ziel sei die Entstehung eines „sehr lebendigen Stadtteils“. Bemerkenswert ist auch der lange Werdegang, denn der Beschluss des Senats, für das Gebiet vorbereitende Untersuchungen einzuleiten, stammt aus dem Jahr 2007. Erst zwei Jahre später wurde dann tatsächlich mit dieser Untersuchung begonnen. Üblicherweise findet bei solchen Großprojekten ein städtebaulicher Wettbewerb statt. Vor drei Jahren wurde schließlich ein Masterplan durch die Bürgerschaft verabschiedet und der Startschuss für die Planungen und das begleitende Bürgerbeteiligungsverfahren gegeben. Im Mai 2014 wurde ein städtebaulicher Vertrag unterzeichnet, der erste Spatenstich erfolgte im November. Seit gut einem Jahr sind nun erste Baumaßnahmen im Gange. Zu den Aufgaben von aurelis gehört es unter anderem auch, die Stadtteilschule zu bauen. Der Sieger des vorgeschalteten Architektenwettbewerb wurde im Juli gekürt: Das Architektenbüro LRO Lederer Ragnarsdóttir Oei aus Süddeutschland erhielt den ersten Preis. Die Klassenräume im Erdgeschoss sollen auch für die Bewohner des Stadtteils nutzbar sein und das gesellschaftliche Leben in die Schule holen. aurelis wird nun zügig mit der Umsetzung beginnen, denn die Schule soll bereits 2018/19 den Betrieb aufnehmen.

web: www.aurelis-real-estate.com, www.hamburg.de/mitte-altona/



BEZUGSFERTIG AB FRÜHJAHR 2016

PHOENIX HÖFE

NEUES WOHNEN AM BINNENHAFEN

HOCHWERTIGE MIETWOHNUNGEN

2 bis 5 Zimmer
Ca. 50 bis 145 m² Wohnfläche
Alle Wohnungen mit Balkon, Loggia oder Terrasse
Einbauküche und Tiefgaragenstellplatz

BEDARFSAUSWEIS: 58 kWh/m²a,
Fernwärme, Baujahr 2015
Energieeffizienzklasse B

NÄHERE INFORMATIONEN UND VERMIETUNG

Haferkamp Immobilien
Tel.: 040 / 766 500 – 5
info@haferkamp-immobilien.de

ADRESSE

PHOENIX HÖFE
Theodor-York-Straße 7 – 21
21079 Hamburg

WWW.PHOENIX-HOEFE.DE

Ein Projekt der: **REVITALIS**