

IMMOBILIEN SPECIAL 2017

BUSINESS
& PEOPLE

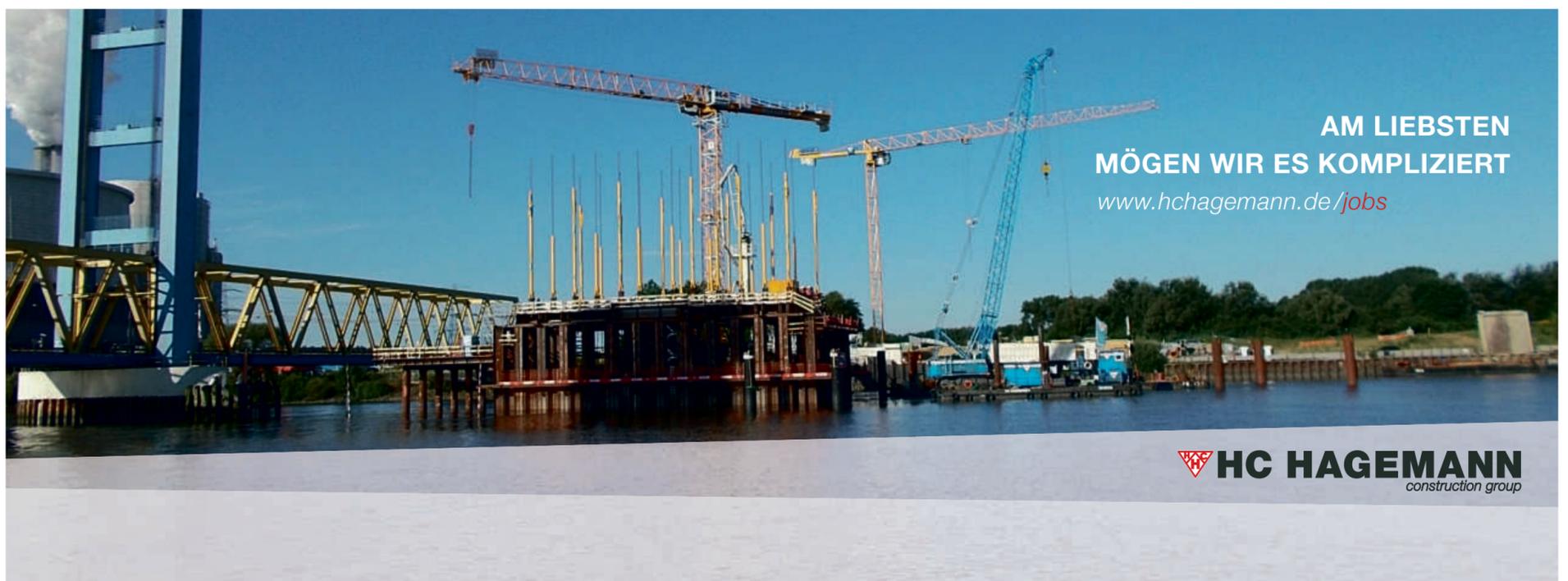
BERICHTE, ANALYSEN
UND PORTRÄTS AUS DEM
HAMBURGER SÜDEN

HAMBURG • HARBURG • STADE • LÜNEBURG

In Kooperation mit dem Wirtschaftsförderungsrat
der Metropolregion Hamburg



Grafik: fotolia, genialbaron



AM LIEBSTEN
MÖGEN WIR ES KOMPLIZIERT

www.hcagemann.de/jobs

 **HC HAGEMANN**
construction group

Inhalt

- 2 **INTERVIEW** mit HWF-Geschäftsführer Dr. Rolf Strittmatter
- 3 **WAHL** Bauen und Parteien – Analyse von Hans-Peter Schubert (DP)
- 4/5 **PANORAMA** Von Puhst zu Puhst – eine Rundreise
- 6 **OBJEKT** Die Villa Kaisereichen in Stade
- 7 **STANDORT** Citymanagement Harburg: neuer Standort, neue Aufgaben
- 8 **ENTWICKLUNG** Das Gewerbegebiet Ovelgönne / Sparkasse saniert Münzhaus
- 9 **ENTWICKLUNG** Erst die Archäologen, dann die Unternehmen
- 10 **PROJEKT** Der lange Arm der Sparkasse Lüneburg
- 11 **PROJEKT** So baut Lindemann in Hamburg und Stade / Walter geht – Höing kommt
- 12/13 **INGENIEURBAU** Das Jahrhundertbauwerk: die neue Kattwykbrücke / Steuertipp
- 14 **ENERGIE** EBV baut vier neue Eisspeicher in Harburg
- 15 **BAUEN** „Wir machen hier Science Fiction“: Bau-Boom à la HamVoBa
- 16 **ANALYSE** Dirk Sauer und die psychologische Grenze beim Wohnungskauf / vilisto
- 17 **BINNENHAFEN** Das Brückenquartier – Jetzt beginnt die Vermarktung / Thema Kaimauer
- 18 **OBJEKT** Wohnen zwischen Lüneburg und Hamburg: Warum nicht mal in Winsen?
- 19 **HANDEL** bauwelt-Interview: Alexander Delmes und Eric Stratmann im Gespräch
- 20 **HANDWERK** Der kreative Moment: So plant Rainer Kalbe neue Bäder
- 21 **TECHNOLOGIE** Hans-Peter Jungmann: Darum ist schwarzes Heizungswasser ein Problem
- 22 **SICHERHEIT** Mit Sicherheit sicher: Das bietet Henning Elektrotechnik
- 23 **INVESTMENT** Der Investment-Coup: Haspa beflügelt Phoenix-Verwaltungsgebäude
- 24 **VISION** Sabine Schlüter plant das GenussReich Bispingen / Fraunhofer-Center
- 25 **MAKLER** In Stade: ISH hat einen neuen Standort / Grundstein in Buchholz
- 26 **KALKULATION** Finanzierung: Wie viel Haus kann ich mir leisten?
- 27 **UNIVERSITÄT** hochschule21: Immobilienmanagement im Fokus
- 28/29 **REPORT** Hausboote – Der Traum vom Wohnen auf dem Wasser
- 30 **VERMARKTUNG** IBA gibt Gas in Süderelbe / Hamburg bei der Expo Real
- 31 **GEWERBE** Neuland: Hier wächst Hamburgs derzeit größtes Gewerbegebiet
- 32 **FUTURE** Der Technopark der Zukunft / Hamburgs Pläne für den Grasbrook / Grüne Hausnummer

Impressum

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

CHEFREDAKTEUR: Wolfgang Stephan (verantwortlich)
OBJEKTLEITUNG: Wolfgang Becker
REDAKTION: Wolfgang Becker, Martina Berliner
KORREKTORAT: Leonie Ratje
LAYOUT/PRODUKTION: Gunda Schmidt
ANZEIGEN: Sönke Giese (verantwortlich)
VERTRIEB: Achim Preißler
AUFLAGE: 57 500
HERAUSGEBER: Zeitungsverlag Krause GmbH & Co. KG, Glückstädter Straße 10, 21682 Stade
GESCHÄFTSFÜHRER: Georg Lempke
DRUCK: Pressehaus Stade, Zeitungsdruck GmbH, Glückstädter Straße 10, 21682 Stade

Hamburg Invest

Alles aus einer Hand

INTERVIEW HWF-Geschäftsführer Dr. Rolf Strittmatter über die Neuausrichtung der Hamburgischen Wirtschaftsförderung

Mit Gründung der Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft (HIE), nicht zu verwechseln mit der Investmentgesellschaft Hamburg Invest, hat sich die Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung neu aufgestellt. HWF-Geschäftsführer Dr. Rolf Strittmatter, seit Januar 2015 im Amt, hatte frühzeitig einen Umbau der HWF angekündigt – dieser Prozess ist jetzt weitgehend vollzogen. Die Fragen an Dr. Strittmatter stellte B&P-Redakteur Wolfgang Becker.

Auf der Expo Real in München präsentiert sich die HWF Hamburgische Wirtschaftsförderungsgesellschaft erstmals mit neuer Struktur unter der ebenfalls neuen Dachmarke „Hamburg Invest“. Was versprechen Sie sich von diesem Schritt?
 Insbesondere versprechen wir uns ein klares Profil als Investitionsagentur für die Stadt und das Bundesland Hamburg. Als Hamburg Invest betreuen wir Investitionen aus dem In- und Ausland und sind für die Hamburger Unternehmen zentraler Partner und Dienstleister zu allen Themen der Wirtschaftsförderung. Ein Schwerpunkt ist die Unterstützung von neuen und in Hamburg ansässigen Unternehmen bei der Suche nach Gewerbeflächen und Gewerbeimmobilien. Darüber hinaus helfen wir insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen mit vielfältigen Serviceangeboten. Da geht es sehr oft um schwierige Genehmigungsverfahren. Und künftig werden wir auch die zentrale Anlaufstelle für Startups sein. Es geht darum, den Unternehmen die Orientierung zu erleichtern. Deshalb positionieren wir uns jetzt als die One-Stop-Agency für Investitionen in Hamburg mit kundenorientierten Services aus einer Hand für mehr Beschäftigung, Wertschöpfung und zukunftsorientiertes Wachstum.

Die Hamburg Invest darf künftig verbindliche Zusagen zur Vergabe städtischer Gewerbeflächen machen – ein Vorteil im Gespräch mit ansiedlungswilligen Unternehmen. Wie weit gehen Ihre Befugnisse? Anders gefragt: Ist die Hamburg Invest politisch unabhängiger als die HWF und damit freier in den Entscheidungen?
 Auch unter der neuen Dachmarke agieren wir im Auftrag des Senats und unterstützen Unternehmen bei Ansiedlung und Wachstum. Der Senat setzt auch weiterhin den Rahmen, innerhalb dessen agiert wird. Es geht letztlich immer darum, einen Beitrag dazu zu leisten, dass in Hamburg zusätzliche Arbeitsplätze entstehen und bestehende abgesichert werden. Und Investitionen in den Standort schaffen Aufträge für die Immobilienwirtschaft und erhöhen die Nach-



Er hat die Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung neu aufgestellt: Geschäftsführer Dr. Rolf Strittmatter bietet ansiedlungs- und erweiterungswilligen Unternehmen künftig Fullservice aus einer Hand, denn die neue Hamburg Invest hat Zugriff auf alle städtischen Gewerbeflächen.

Foto: HWF / Bertold Fabricius

frage nach Investitionsgütern und Dienstleistungen. Was sich jetzt ändert, ist der Prozess der Vermarktung, Entwicklung und Vergabe von städtischen Gewerbeflächen. Dadurch, dass die Hamburg Invest jetzt alleiniger Ansprechpartner ist und nicht mehr eine Vielzahl von Institutionen im Erwerbsprozess zu beteiligen sind, werden wir schneller und flexibler – darum geht es. Unternehmen sollen effizienter und zielgerichteter an neue Gewerbeflächen kommen.

Hamburgs Flächen sind bekanntlich begrenzt – vor allem große zusammenhängende Gewerbeflächen, wie in Neuland, sind nur noch selten vorhanden. Was sagen die Prognosen: Wie lange kann die Hansestadt ihre Interessenten noch befriedigend mit Flächen bedienen?

Die Stadt hat jetzt in einem ersten Schritt Hamburg Invest den direkten Zugriff auf mehr als 80 Hektar Gewerbeflächen verschafft. 20 Hektar davon liegen im Erscheinungsgebiet von Business & People im Bezirk Harburg, genauer gesagt in Neugraben, Heimfeld, Neuland und Wilstorf. Das klingt erst einmal nicht viel. Aber es werden zusätzliche Flächen hinzukommen. Die Stadt wird auch weiterhin Grundstücke von Privat ankaufen und natürlich werden im Einzelfall neue Flächen ausgewiesen werden. Wenn die vorhandenen Flächen dann noch effektiver genutzt werden, als dies heute üblich ist, muss man sagen, ja, Gewerbeflächen bleiben ein knappes Gut, aber Hamburg ist auch in der Zukunft angebotsfähig.

Die Zusammenarbeit mit den Nachbarländern ist nicht selten ein Politikum, doch dort ist vergleichsweise viel Platz vorhanden. Vor den Toren Hamburgs wird jetzt in Buchholz der Bau eines Technologie- und Innovationsparks (TIP) angeschoben. Ist das eher eine „Bedrohung“ oder könnte das auch eine Chance sein, mit Niedersachsen enger zu kooperieren?
 Wir kooperieren ja heute schon sehr eng in der Metropolregion, auch wenn es grundsätzlich gesunden

Wettbewerb gibt. Diese kooperative Konkurrenz gibt es aber auch unter den verschiedenen Landkreisen der Nachbarländer. Besonders im Technologiebereich muss der Norden aber insgesamt besser werden. Die vier Forschungs- und Innovations-Parks in Hamburg sind thematisch ausgerichtet und eng verbundenen mit bereits bestehenden wissenschaftlichen Einrichtungen oder Unternehmen. So soll an jedem dieser Standorte ein Nukleus für die Herausbildung eines wissenschaftlichen Umfeldes für angewandte Forschung sowie die Gründung und Ansiedlung innovativer Unternehmen entstehen. Es wird in Hamburg aber nicht das gesamte technologische Spektrum abgedeckt. Da ist aus unserer Sicht jedes weitere Angebot willkommen, das zusätzliche inhaltliche Schwerpunkte setzt.

Mit der Hamburg Invest treiben Sie die Transformation der HWF in eine One-Stop-Agency voran – was ändert sich konkret für den anklopfenden Investor. Wird es beispielsweise eine neue zentrale Anlaufstelle geben?

Wir waren ja schon in der Vergangenheit die zentrale Anlaufstelle für Unternehmen, die sich in Hamburg wirtschaftlich engagieren. Räumlich ändert sich also nichts. Wir bieten aber mehr Service und werden schneller.

Was bedeutet die Neuaufstellung personell – muss aufgestockt werden?

Wir haben uns in einem ersten Schritt bereits zum Jahresbeginn personell verstärkt. Wir haben einen neuen Bereich Key Account Management gegründet, der sich gezielt um Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung & Tourismus, Digitale Ökonomie & E-Commerce, Industrie & Gewerbe sowie Forschung & Innovation kümmert. Wenn wir jetzt in einem zweiten Schritt die gesamte Vermarktung städtischer Gewerbe- und Industrieflächen übernehmen – von der Flächenentwicklung über Werbung und Kundenansprache bis zum Kaufvertrag – bedeutet dies natürlich auch personell zusätzliches Wachstum.



Projektstart Brückenquartier Wohnen im Harburger Binnenhafen

Wir freuen uns, Ihnen unser neues Wohnprojekt im Harburger Binnenhafen vorstellen zu dürfen: Im Brückenquartier entstehen 56 Neubau-Eigentumswohnungen direkt am Wasser. Der Standort genießt eine immer größer werdende Nachfrage und erfreut sich großer Beliebtheit. Alle Wohneinheiten verfügen über Loggien, Terrassen oder Dachterrassen. Der ca. 750 m² große, begrünte Innenhof lädt zum Verweilen ein. Zu der anspruchsvollen Ausstattung mit Parkettböden, Fußbodenheizung, teilweise bodentiefen Fenstern, modernen, zeitlosen Bädern und einem Kellerraum gehört auch eine Einbauküche. Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich erworben werden. Wohnflächen ab ca. 51 m² bis ca. 105 m², 2 bis 3 Zimmer, Kaufpreise ab 190.000 EUR bis 430.000 EUR, Endenergiebedarf 55,8 kWh/(m²a), Fernwärme, Baujahr 2018, B.

Hamburg Projektvermarktung
 E+V Hamburg Immobilien GmbH · Telefon +49 (0)40-36 09 96 90
 Hamburg.Projekte@engelvoelkers.com
 www.engelvoelkers.com/alster-elbe · Makler



ENGEL & VÖLKERS

Von Wolfgang Becker

Der Stapel Papier ist beeindruckend. Für B&P hat sich Hans-Peter Schubert, Steuerberater und Partner bei Dierkes Partner, die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2017 vorgeknüpft und auf ihre Inhalte zum Thema Immobilien untersucht – eine Fleißarbeit, die den Vorgaben der Neutralität folgend fairerweise ohne Empfehlung veröffentlicht wird, aber sachlich darüber Auskunft gibt, auf was sich beispielsweise Hauseigentümer, Investoren und Bauherren, aber auch Unternehmen aus der Baubranche einstellen dürfen. Gemessen an den seitenstarken Programmen nimmt das Thema allerdings vergleichsweise kleinen Raum ein – wenn auch mit der Option auf große Auswirkungen. Da die einzelnen Programme aber nur partei- und nicht koalitionsbezogen bewertet werden können, ist völlig offen, was im Falle der zu erwartenden Konstellationen geschehen wird. Erfahrungsgemäß bleibt bei den Verhandlungen manche gute Idee auf der Strecke. Dennoch: Im Vorteil ist, wer weiß, mit welchen Zielen Parteien ins Rennen gehen oder (nach der Wahl) gegangen sind.

Der Kommentar von Schubert nach Sichtung der Parteiprogramme ist eindeutig: „Das Thema Immobilien spielt nur in einem Punkt eine Rolle: Wohnen. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum nimmt in diesem Kontext für alle Parteien mit einer Ausnahme eine wichtige Rolle ein: Bei der AfD findet das Thema nicht statt. Gewerbliche Immobilien spielen auf der politischen Agenda insgesamt keine Rolle.“ Unter dem Strich könne man sagen: Die großen Parteien wollen Anreize schaffen, um den Bau von günstigem Wohnraum voranzutreiben. Auch die Schaffung von Wohneigentum zähle dazu.

Grunderwerbsteuer

Bei ihrem 29. Bundesparteitag in Essen hatte sich die CDU für einen Grunderwerbsteuer-Freibetrag von 100 000 Euro ausgesprochen, der pro Kind um 5000 Euro aufgestockt werden sollte (Quelle: Tagesspiegel). Damit sollte jungen Familien der Erwerb von Grundeigentum erleichtert werden. Schubert: „Im Parteiprogramm wird auf einen konkreten Betrag verzichtet.“ Möglicherweise im Vorgriff auf eventuelle Koalitionsverhandlungen mit der FDP, denn die geht ganz anders zur Sache: Sie hat einen Freibetrag für natürliche Personen (also keine Gesellschaften) in Höhe von 500 000 Euro ins Wahlprogramm geschrieben. Für Bauherren hieße das: Bei einem Steuersatz von fünf Prozent (Niedersachsen) ließen sich so 25 000 Euro bei den Baunebenkosten sparen. Hamburg liegt bei 4,5 Prozent, Schleswig-Holstein als Spitzenreiter im Ländervergleich bei 6,5 Prozent. Die SPD hat sich bei diesem Thema nicht klar positioniert.

Sonderabschreibungen

Beim Thema Sonderabschreibungen für Wohnungsbauprojekte herrscht weitgehend Schweigen im Konzert der Parteien. Die FDP will die lineare Abschreibung (AfA) von zwei auf drei Prozent anheben. Die CDU signalisiert die befristete Einführung einer degressiven AfA – hohe Entlastung zu Beginn mit sinkender Tendenz. Auch hier war in Essen deutlich mehr Musik im Thema als im später formulierten Wahlprogramm: Da war



Jede Menge Papier, aber nur ein kleiner Teil der Wahlprogramme: Hans-Peter Schubert, Steuerberater und Partner bei Dierkes Partner, hat sich mit Blick auf das Thema Immobilien für B&P durch die Wahlprogramme gearbeitet. Foto: Wolfgang Becker

Vor der Wahl

Das sagen die Parteien zum Thema Immobilien

Hans-Peter Schubert (Dierkes Partner) hat für B&P die Wahlprogramme analysiert

noch von einer zusätzlichen Sonderabschreibung in Höhe von 29 Prozent der Baukosten über drei Jahre die Rede – zur Anknüpfung des Wohnungsbaus in Ballungsräumen. Die 29 Prozent haben es ebenfalls nicht bis ins Wahlprogramm geschafft.

Mietpreisbremse

Beim Thema Mietpreisbremse scheiden sich bekanntlich die Geister. Sie ist gut für die Mieter, schlecht für Vermieter. Die CDU möchte die jetzige Form beibehalten, sieht hier also kein Steuerungselement, das verändert werden müsste. Die FDP möchte die

Mietpreisbremse abschaffen. SPD, Linke und Grüne haben sich für eine Verschärfung ausgesprochen. An diesem Thema werden mögliche Koalitionskonstellationen bereits besonders deutlich, wie Schubert sagt.

Modernisierungsaufwendungen

Derzeit können elf Prozent der Modernisierungsaufwendungen pro Jahr auf die Mieter umgelegt werden. Die CDU hält eine Verringerung für möglich, denn dies würde einer weiteren Steigerung der Mieten entgegenwirken. SPD und Grüne sehen das auch so.

Die FDP möchte keine Veränderung. Folgt man den großen Parteien, so würde dies bedeuten, dass Aufwendungen über einen längeren Zeitraum angerechnet werden könnten – schlecht für die finanzielle Kalkulation von Modernisierungsmaßnahmen.

Baukindergeld

Da war doch mal was? Dieses Instrument wird immer mal wieder bemüht, um junge Familien zur Schaffung von Wohneigentum zu animieren. Diese Maßnahme flankiert sozusagen den begünstigten Mietwohnungsbau. Unter dem Strich gilt Deutschland immer noch als Land mit vergleichsweise niedriger Eigentumsquote. Schubert: „Ziel des Baukindergeldes ist die Verbesserung der Bauherren-Situation.“ Die CDU will einkommensunabhängig pro Jahr und Kind 1200 Euro zahlen – über einen Zeitraum von zehn Jahren. Bei einer Familie mit zwei Kindern bedeutete dies eine Entlastung um 24 000 Euro. Ob in Form von Steuererminderung oder einer direkten Auszahlung ist noch unklar. Die SPD möchte beim Erwerb von Wohneigentum ein sozial gestaffeltes Familienbaugeld zahlen, wobei unklar bleibt, ob ein Ehepaar ohne Kinder eigentlich auch eine Familie ist. Dieses Instrument soll für Bezieher niedriger und mittlerer Einkommen (Grenze?) eingeführt werden. Grüne und SPD haben darüber hinaus das Thema Förderung von Familien in Bestandsbauten für sich erkannt: Das SPD-Programm „Jung kauft Alt“ soll Familien dazu animieren, im Dorf zu bleiben. Ein Programm zur Stärkung der Ortskerne abseits der Metropolen. Auch dies könnte ein Beitrag zur Senkung des metropolensiedlungsdrucks sein.

Die Grünen sprechen sich ebenfalls für ein Baukindergeld für junge Familien aus, was laut Schubert aber viel Interpretationsspielraum offen lässt. Er sagt: „Die etablierten Parteien bleiben in ihren Aussagen eher unkonkret. Das ist typisches Politikerdeutsch, denn so hält man sich alle Optionen offen. Ausnahmen sind die AfD, denn sie hat als Koalitionspartner non grata ohnehin nichts zu verlieren, und die CSU, die nur in Bayern antritt und in gewisser Weise innerhalb der CDU/CSU ein bisschen Narrenfreiheit genießt.“ Kurz: Da lassen sich Forderungen gern mal scharf formulieren – mit der Option, in der Gruppe der C-Parteien nachher einen Rückzieher machen zu „müssen“, aber immerhin mal die Meinung gesagt zu haben.

Grundsteuer

Bis auf Die Linke verhalten sich alle Parteien beim Thema Grundsteuer neutral. Weitgehender Konsens ist jedoch die nötige Reform, dieses in die Jahre gekommenen Instruments. Die Grundsteuer ist eine der wenigen direkten Einnahmequellen der Kommunen. Aber sie ist überaltert (der zugrundeliegende Einheitswert stammt von 1964) und reformbedürftig. Eine entsprechende Initiative hat der Bundesrat bereits eingebracht. Tenor in der Parteienlandschaft: Reform ja, Mehrbelastungen für die Bürger nein. Lediglich die Vertreter der Linken möchten die Bürger hier stärker zur Kasse bitten.

Weitere Punkte

SPD und Grüne möchten die Finanzierungsmöglichkeiten über günstige KfW-Darlehen verbessern. SPD, Grüne und CDU sprechen sich zudem dafür aus, staatliches Immobilienvermögen durch die „Bundesanstalt für Im-

DIE LINKE

BÜNDNIS 90 DIE GRÜNEN

SPD

Freie Demokraten FDP

CDU

Die AfD hat kein Logo zur Verfügung gestellt

mobilienaufgaben“ (gibt es tatsächlich) für Wohnungsbauzwecke günstiger abzugeben. Das betrifft allerdings nur Bundesvermögen. Die CDU überrascht zudem mit einem Spezialthema, wie Schubert messerscharf aus dem Wahlprogramm seziiert hat: Landwirte, die sich zugunsten einer Baulandausweisung von landwirtschaftlichen Flächen trennen (auch fünfte Fruchtfolge genannt), sollen die Erlöse steuerbegünstigt in die Schaffung von Wohnraum reinvestieren können. Schubert: „So werden dann aus Bauern Investoren auf dem Immobiliensektor.“



HANSESTADT
BUXTEHUDE



Hansestadt Buxtehude
Wirtschaftsförderung
T +49/4181/501-8010
wirtschaftsf@buxtehude.nq
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 MSB, 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!





Dieses Panorama-Foto zeigt den Puhsthof Hittfeld 2 – aufgenommen von dem zentralen Platz, um den sich moderne Gebäude und Hallen gruppieren.

Fotos: Wolfgang Becker/Puhst (1)

Acht Jahrzehnte Firmengeschichte – das ist schon ein beachtliches Stück eines Weges, den Lars Meyer und Carola Jungwirth als Vertreter der dritten Generation im Unternehmen Hans E. H. Puhst seit einigen Jahren fortschreiben. Puhst? In Wirtschaftskreisen ist der Name natürlich bekannt, schließlich handelt es sich um ein Traditionsunternehmen, das vor allem Flächen und Räume für Unternehmen bereithält. In der öffentlichen Wahrnehmung ist das Echo schwächer – obwohl vermutlich jeder schon einmal den markanten Turm der ehemaligen Margarinefabrik gesehen hat. Er steht an der Jaffestraße in Wilhelmsburg und grüßt täglich die Pendler auf der Wilhelmsburger Reichsstraße und in der Bahn. Fragen wir einen Harley-Fahrer: Wo Harley Hamburg Süd sitzt, weiß der natürlich ganz genau, aber der Puhsthof in Hittfeld? Keine Ahnung. Grund genug also, sich mit Lars Meyer auf eine Rundtour von Hof zu Hof zu begeben.

Jaffe12 und Margarinefabrik

Start ist in der neuen Schaltzentrale des Unternehmens – im Büroturm des jüngsten Puhsthofes. Jaffe12 ist ein preisgekrönter Neubau, der vor gut einem Jahr eröffnet wurde. Er steht ebenfalls an der Jaffestraße und ist quasi ein Gewerbehof im Gewerbehof. Hier trifft das Erstobjekt, die Margarinefabrik, die Gründer Puhst in den 50er-Jahren erwarb und als ersten Puhsthof an den Markt für Gewerbe-Immobilien brachte, auf das jüngste Objekt. Im fünften Stock von „Dock2“ ist die Puhst-Verwaltung untergebracht. Aus dem Büro von Lars Meyer fällt der Blick durch die bodentiefen Scheiben auf den Jaffe-Davids-Kanal und die angrenzenden Gewerbegrundstücke. Über Jaffe12 ist viel geschrieben worden. Namhafte Mieter wie der Dufthersteller Linari, eine portugiesische Großbäckerei, der Industriedienstleister Hectas und die Aramark-Verwaltung haben sich hier niedergelassen. Neu: Der dänische Spediteur Ancotrans richtet hier seine Firmenzentrale ein, und eine Bäckerei für Tortilla-Chips wird sich im Doppelkomplex Jaffe12 niederlassen. Im Neubau sind damit von 6500 Quadratmetern nur noch etwa 1000 frei. Nebenbei in der alten Fabrik geht es etwa kleinteiliger zu. Hier sind auch Künstler mit ihren Ateliers zu finden.

Puhsthof Neuhöfer Straße

Von der Jaffestraße sind es nur ein paar Minuten bis zum nächsten Puhsthof. Der liegt an der Neuhöfer Straße mitten im alten Wilhelmsburg. Die Straße wurde insbesondere durch den Energie-Bunker bekannt, der im Zuge der IBA Hamburg vielfach für Aufsehen sorgte. Nur wenige 100 Meter weiter biegt Lars Meyer in die Einfahrt ein. Hier ist das Gegenmodell zu Jaffe12 zu finden. Eine bunte Mischung zum Teil um die 100 Jahre alter, aber restaurierter Industriegebäude. Manche mit Backstein, andere als einfache Hallen. Hier stand die Farbenfabrik J. D. Flügger, einst Deutschlands erster Lackhersteller. Flügger ging schließlich im Unternehmen Brillux auf, die Gebäude gehörten da aber schon längst zu Puhst.

Unter den 250 Mietern, die auf den fünf Puhsthöfen (Jaffestraße und Neuhöfer Straße in Wilhelmsburg, Sinstorf, Meckelfeld und Hittfeld) ihren Geschäften nachgehen, gibt es eine Ausnahme: Felix Hellenkamp. Der Metallbauer verleiht dem Standort Neuhöfer Straße mit seinen Skulpturen eine künstlerische Note. Lars Meyer: „Das ist der einzige Mieter, mit dem ich per Du bin. Wir kennen uns schon über 25 Jahre.“ Zu Hellenkamps Nachbarn zählen ein Fitness-Center, die psychiatrische Asklepios-Tagesklinik, ein Fotograf, eine kleine blitzsaubere Kfz-Werkstatt und beispielsweise John Eising, ein freundlicher Möbelbauer und Restaurator, der aus alten Kommoden wieder echte Schmuckstücke.

Alt trifft Neu in Wilhelmsburg: Die preisgekrönte Architektur von Jaffe12 und die Margarinefabrik.



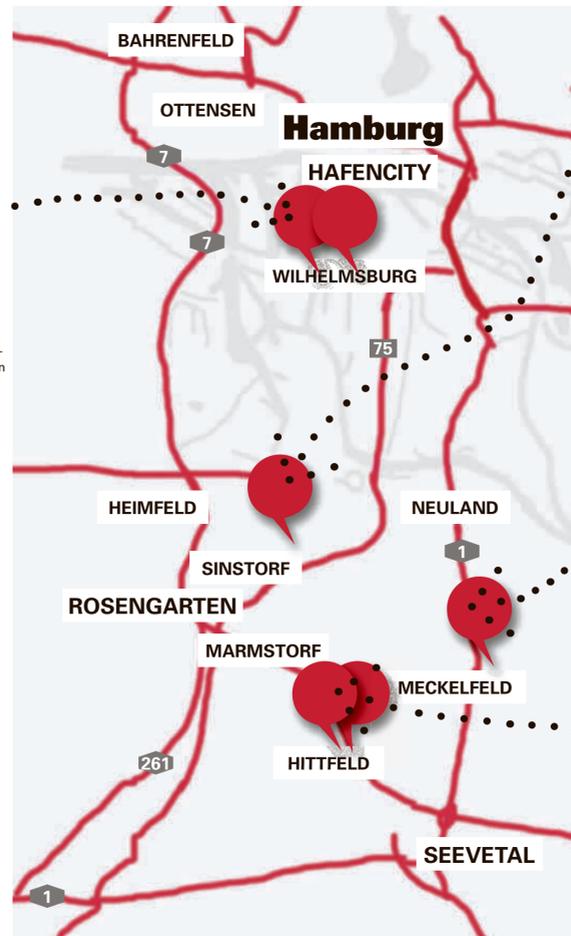
Metallbauer Felix Hellenkamp verleiht dem Puhst-Hof an der Neuhöfer Straße mit seinen Schweißarbeiten eine künstlerische Note.

John Eising, Möbelbauer und Restaurator, macht aus alten Kommoden wieder echte Schmuckstücke.

Lars Meyer in seinem Büro an der Jaffestraße in Wilhelmsburg: Von hier aus führt er gemeinsam mit Cousine Carola Jungwirth in dritter Generation die Puhstgewerbehöfe.

Von Puhst zu Puhst

Rundreise durch das Reich der Gewerbehöfe – Lars Meyer und seine 250 Mieter – Zwischen Hightech und Industrie-Idylle



Männerträume in Chrom: Robert Hehmann (rechts) ist Geschäftsführer des Harley-Shops Hamburg Süd in Hittfeld.

Am Storchweg in Meckelfeld (von links), im Hittfelder Gewerbegebiet An der Reitbahn und an der Jaffestraße in Wilhelmsburg – die Puhst-Gewerbehöfe sind vielseitig.

Stoßen mit alkoholfreiem Bier an: Lars Meyer und Julia Wesseloh von der Brauerei Kehr-wieder im Puhst-Hof Sinstorf.

Schmuckstücke zaubern kann. Zeit zum Händeschütteln hat er nicht: „Ich bin gerade beim Leimen – da darf man nicht unterbrechen.“ Hinter der Einfahrt eröffnet sich eine eigene kleine Welt, ein sympathisches Wirtschaftsbiotop, in dem auch Blumenfreunde ihre Nische finden.

Bierprobe in Sinstorf

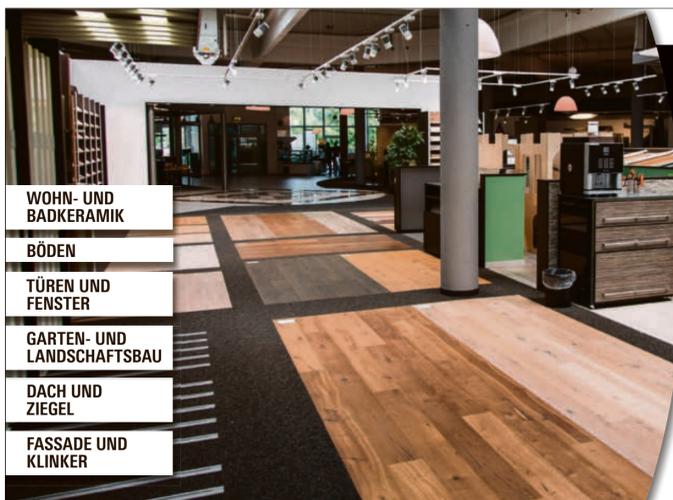
Ortswechsel: Am Sinstorfer Kirchweg stand früher die Hansano-Molkerei. 1989 kaufte das Unternehmen Puhst die 9000 Quadratmeter große Fläche mit Mehrzweckhallen, Werkstätten, Büros, Freiflächen und Stellplätzen. Hier entstand unter Regie von Heidi Tillmanns, Geschäftsführerin der zweiten Generation, der Puhsthof Sinstorf. Molkerei war gestern, aber Lebensmittel spielen hier noch immer eine Rolle. Schon beim Aussteigen aus dem Auto weht eine würzige Brise um die Ecke. Das Unternehmen Ankerkraut mischt Gewürze und bringt sie in den Handel. Und dann treffen wir Julia Wesseloh, Chefin der Kehr-wieder-Brauerei. Sie und ihr Mann Oliver haben die Kreativbrauerei gegründet. Der Spontanbesuch wird mit einer Bierprobe beantwortet – das neue Alkoholfreie übertrifft alle Erwartungen. Nicht nur im Geschmack, auch in der Nachfrage. Zu den weiteren Mietern zählen bekannte Harburger Firmen wie die Klempterei Duncel und Kaplun & Kluge (Elektrik).

Hittfeld 1 und 2

Nächster Halt: Hittfeld 1 und 2. Diese beiden Puhsthöfe zählen zu den jüngeren Objekten. Hittfeld 1 wurde 1999/2000 gebaut – 2400 Quadratmeter Hallenfläche, 1600 Quadratmeter Bürofläche. Zu den Mietern zählen Desmi Pumpen, die Grimm & Wulff Anlagen- und Systembau GmbH, die Wasseraufbereitungsanlagen in Container montiert und weltweit zum Einsatz bringt, sowie die Schleswig-Holstein Netz AG, die hier ihren südlichsten Standort unterhält. Hittfeld 1 grenzt direkt an das Gartencenter von Matthias. Wer in das Hittfelder Gewerbegebiet An der Reitbahn hineinfährt, sieht links ein Ensemble moderner Gewerbebauten mit markanten Treppenhäusern – das ist der Puhsthof Hittfeld 1. Ganz vorn das BMW-Trainingszentrum, dahinter Harley Hamburg Süd, in zweiter Reihe der Elektrozigarettenhandel red kiwi, die Schwesterfirmen AEW und AFS Solutions (siehe auch Seite 21), der Danish-Homestyle-Laden sowie der Malerbetrieb Krüger + Sohn.

Der Storchweg in Meckelfeld

Letzter Halt: Meckelfeld. Am Storchweg im Gewerbegebiet wurden in den 90er-Jahren moderne Gewerberäume, Mehrzweckhallen sowie Büros für Handel, Handwerk und Produktion gebaut. Unter den Mietern sind der Astro-Shop von Eric-Sven Vesting (Teleskope, Zubehör), der Holzbearbeitungsbetrieb Feldner und ein koreanischer Hersteller für Kabelkomponenten. Viele Jahre war hier auch die Puhst-Verwaltung zu Hause, bevor sie im vorigen Jahr nach Wilhelmsburg an den Ursprungsort der Geschichte zurückkehrte – dorthin, wo Gründer Hans E.H. Puhst die ersten Schritte zum Aufbau der Puhsthöfe unternahm. Von ihm stammt der Satz: „Bei uns dreht sich alles um den zufriedenen Mieter.“ In diesem Sinne führen seine Enkel, Lars Meyer und Carola Jungwirth, das Unternehmen weiter. ■ Lars Meyer wird in diesem Jahr erstmals die Expo Real in München besuchen, um sich eine Marktübersicht zu verschaffen. „Wenn wir mit einer neuen Idee nach Hause kommen, hat sich das schon gelohnt“, sagt er. Insgesamt vermietet er auf allen sechs Puhsthöfen 50 000 Quadratmeter Gewerbefläche. An dem Hamburg-Stand wird er auf Initiative der Süderelbe AG gemeinsam mit Christoph Birkel (hit-Technopark) vertreten sein. wfb



ERLEBEN SIE DIE VIELFALT UNSERER AUSSTELLUNGEN!

INSPIRATION AUF ÜBER 1500 QUADRATMETER, NUR 10 MINUTEN VOM ELBTUNNEL ENTFERNT.

Delmes Heitmann GmbH & Co. KG, Maldfeldstraße 22, 21218 Seevetal
Mo.-Fr.: 06:30-18:30, Sa.: 07:30-14:00, So. (Schahtag): 11:00-17:00
www.bauwelt.eu

BAUSTOFFE FÜR GENERATIONEN.



Albert-Einstein-Ring 19 | 22761 Hamburg | 040 819 519 0 | www.Lorenz.Hamburg

BRÜCKENQUARTIER

Büro- und Geschäftshaus im Harburger Binnenhafen

BEZUG 2018

ca. 2.500 m² Büroflächen
ca. 100 m² Retailflächen
individueller Ausbau möglich
Tiefgarage



Jetzt wird's kaiserlich!



So war das damals

Wir schreiben das Jahr 1888. Kaiser Wilhelm I. war gestorben, sein Sohn und Thronfolger Friedrich III. folgte ihm nur 99 Tage später – er erlag einem Krebsleiden. Friedrichs Sohn Wilhelm übernahm die Amtsgeschäfte und wurde damit Kaiser Wilhelm II. Ein Jahr – drei Kaiser. So ging 1888 als „Dreikaiserjahr“ in die Geschichte ein, was dazu führte, dass ein ambitionierter Neubau in Stade den Namen „Kaisereichen“ erhielt. Unter demselben Namen wurde dort inmitten eines Parks die Restauration „Bock's Etablissement Kaisereichen“ betrieben, erreichbar unter der Telefonnummer 12, mit „prachtvollem Ausblick auf den Elbstrom bis Brunshausen und die Blankeneser Berge“, einem stets verfügbaren Fuhrwerk sowie „aufmerksamer, billiger Bedienung“. Kurz: ein schönes Ziel für „Ausflügler und Sommerfrischler“, wie es damals hieß. 1910 brannte die Villa ab.

Quelle: Sammlung Hans Jürgen Berg, Baumhaus am Alten Hafen in Stade

Top-Objekt: Volksbank Stade-Cuxhaven nimmt Stader Villa Kaisereichen in den eigenen Bestand – Vermietung ab November

Dieser Ort atmet Geschichte. Hohe Bäume. Eine lange Zufahrt durch ein parkartiges Gelände. Ungeahnte Ruhe mit Autobahnanschluss. Mittendrin eine große Villa in dezentem Weiß-Gelb mit großer Terrassenanlage und majestätischer Ausstrahlung. Direkt an der Harburger Straße in Stade liegt eines der ganz seltenen und zudem sehr gut erhaltenen Objekte, die in Immobilienkreisen auf eine spezielle Interessengruppe ausgerichtet sind: die Villa Kaisereichen. Bankinterne Umstände haben dazu

geführt, dass dieses hochherrschaftliche Anwesen im klassizistischen Stil jetzt im Besitz der Volksbank Stade-Cuxhaven ist und aktuell für die Vermietung vorbereitet wird. Volksbank-Vorstand Reinhard Dunker (seit Anfang September im Ruhestand) und Kai Schlichting, Leiter Immobilien, ermöglichten B&P im August einen Ortstermin in diesem ungewöhnlichen Objekt mit einer fast 130-jährigen Vergangenheit.

Stader Standortverwaltung

Der heutige Bau stammt aus dem Jahr 1920 und wurde zehn Jahre nach dem Brandschaden (siehe Kästen) errichtet. 1935 wurde die Villa an die Wehrmacht verkauft und zum Kasino für die Fliegertruppe umgebaut. Nach dem Zweiten Weltkrieg zogen englische Offiziere in das Anwesen ein (1945 bis 1950), anschließend wurde an der Harburger Straße die Standortverwaltung der neugegründeten Bundeswehr für den Bereich untergebracht. Soweit die jüngere Geschichte. Reinhard Dunker: „1998 wurde die Villa vom Bund an einen Stader Bauträger verkauft, der hier seine Büros einrichtete und etwa 1,7 Millionen Mark investierte. Nach dem plötzlichen Tod des Eigentümers Anfang dieses Jahres haben wir das drei Hektar große Anwesen erworben, um den Überschuss in ein Bauträgerprojekt des verstorbenen Eigentümers einzubringen.“ Das ist der tragische Teil der jüngsten Geschichte. Für die Stadt Stade dürfte die Übernahme durch die Volksbank jedoch eine eher positive Weiterentwicklung sein, denn jetzt wird gemeinsam an einem Konzept gearbeitet, das sowohl die Interessen der Stadt als auch des Denkmalschutzes berücksichtigt und der Volksbank eine interessante Perspektive eröffnet. Dunker: „Angesichts der Niedrigzinsphase bauen wir als Bank einen eigenen Immobilienbestand auf. Ziel ist es, ein weiteres Standbein mit Vermietungen zu entwickeln.“ Die anhaltende Niedrigzinsphase stellt die Banken und Sparkassen vor große Probleme auf der Erlösseite. Also müssen neue Einnahmequellen gefunden werden.

Zweites Standbein Immobilien

Die Volksbank Stade-Cuxhaven verfolgt diesen Weg bereits seit zwei Jahren, kaufte unter anderem die Ruine „Altländer Hof“ in Jork und baute auf dem Grundstück ein Wohnhaus. Zu diesem Zweck wurde die VR Immoservice GmbH + Co.KG gegründet, eine Tochtergesellschaft der Volksbank. Geschäftsführer sind Kai Schlichting und Volksbank-Vorstand Henning Porth. Zurück zur Villa Kaisereichen. 1998 wurde die Villa vom damaligen Käufer grundsaniert. Das Haus überzeugt durch große Räume mit moderner Infrastruktur (Datenleitungen, Alarmanlage, Videoüberwachung), freigelegte Balken im Dachgeschoss, große von Säulen eingefasste Balkone, ein phänomenales Treppenhaus mit Kaiser-Porträts, eine repräsentative Terrasse, etwa 720 Quadratmeter Nutzfläche auf vier Ebenen, weitere 80 Quadratmeter Lagerfläche im Untergeschoss sowie 21 Büros, Flure, Küchen, Bäder und Nebenräume. Das alles gelegen inmitten eines drei Hektar großen Parks. Und: Das gesamte Büromobilium hat die Volksbank übernommen, ebenso wie einige ausgesuchte Antiquitäten, die den kaiserlichen Charme unterstreichen.

Ein Blick in die Zukunft

Kai Schlichting: „Wir sind dabei, das Objekt für die Vermietung vorzubereiten. Es wird umfangreich renoviert. Momentan ist der Maler im Haus, außen werden die Fenster und Schäden im Mauerwerk ausgebessert. Insgesamt ist der Zustand des Hauses aber sehr gut. Wenn die Volksbank sich mit der Genehmigungsbehörde einig wird, ist geplant, einen öffentlichen Weg durch den Park hinunter zur angrenzenden Bahnstrecke zu führen.“

Ab November soll das Haus vermietet werden. Schlichting: „Im Idealfall finden wir einen Mieter, der das ganze Haus übernimmt, zum Beispiel ein Mittelstandsunternehmen mit 30 bis 40 Mitarbeitern und Repräsentationswünschen.“ Die Lage ist ideal. Von der Villa Kaisereichen bis zur A26 sind es nur wenige Hundert



Reinhard Dunker (rechts) und Kai Schlichting in dem stilprägenden Treppenhaus der Villa Kaisereichen: Das Haus steht ab November für die Vermietung zur Verfügung.



Kaiserlicher Charme: Volksbank-Vorstand Reinhard Dunker auf dem roten Sofa vor den Kaiser-Porträts im Erdgeschoss.



Meter, das nahe gelegene Gewerbegebiet Ottenbeck ist ebenso schnell zu erreichen wie die Stader Innenstadt. Dunker: „Für mich ist dies eine der schönsten Villen in ganz Stade. So ein Objekt findet sich nicht jeden Tag.“ Die Kaltmiete wird bei monatlich etwa 8500 Euro plus Mehrwertsteuer liegen. **wb**

» Web: www.vobaeg.de



Mit Dierkes Partner
sicher ans Ziel!

DIERKES PARTNER
WIRTSCHAFTSPRÜFER STEUERBERATER RECHTSANWÄLTE

Veritaskai 4, 21079 Hamburg, Tel: 040-76 11 466-0, www.dierkes-partner.de



Der mächtige schwarze Tresen ist eine Dauerleihgabe. Jetzt steht er in der Hölertwiete 6 im Empfangsbereich der neuen Harburg-Info, des Citymanagements und des BID Sand/Hölertwiete. Auf dem Foto: Citymanagerin Melanie-Gitte Lansmann und der Vorsitzende von Citymanagement Harburg e.V., Bernd Meyer.

Die kleine, aber feine Fußgängerzone Hölertwiete wird im kommenden Jahr umgestaltet – die Beete verschwinden, der Belag wird erneuert.

Fotos: Wolfgang Becker

Harburg – das Südtor nach Hamburg

Standort-Marketing: Citymanagement mit neuem Topstandort – Tourismus wird zunehmend zum Thema

Die Wikinger kamen von Norden und eroberten Hamburg. Das war 845, und von Hamburg existierte damals eigentlich nur die Hammaburg. Die Harburger kommen von Süden und wollen Hamburg ebenfalls erobern – und zwar touristisch im Jahr 2017. Mit der Neuaufstellung des Citymanagements in der Hölertwiete 6 im Herzen Harburgs soll das Thema Tourismus eine neue Rolle spielen, wie der Vorsitzende Bernd Meyer und Citymanagerin Melanie-Gitte Lansmann ankündigen. Harburg ist dabei sicherlich erst auf den zweiten Blick auch ein touristisches Ziel, erfüllt aber eine wichtige Scharnierfunktion. Gelingt die touristische Etablierung der Harburg-Info, könnte sich in der Hölertwiete ein Südtor nach Hamburg entwickeln. Tatsächlich gilt: Wer aus dem Süden der Metropolregion einen Besuch in der zweifellos hochattraktiven Hansestadt Hamburg machen möchte, muss irgendwie durch Harburg durch, zumindest aber dicht an Harburg vorbei. Und auch andersrum gilt: Wer von Hamburg aus beispielsweise die Lüneburger Heide, die Elbmarsch oder auch das Alte Land besuchen möchte, trifft zwangsläufig auf Harburg. Aus dieser günstigen Lage will das Citymanagement Synergien heben – in dem ehemaligen Ladengeschäft von Engel & Völkers wird eine „Harburg-Info“ eingerichtet, die

Ratsuchenden aus beiden Richtungen den Weg weisen soll. Melanie-Gitte Lansmann: „Wir stehen bereits in Kontakt mit Hamburg Tourismus und wollen enger zusammenarbeiten. Nach Bergedorf wird Harburg der zweite Bezirk sein, der eine Tourismus-Anlaufstelle anbietet.“

Lohnenswerte Ziele

Bernd Meyer betont, dass auch Harburg zweifellos etwas zu bieten hat. Kulturelle Einrichtungen wie das Archäologische Museum Hamburg und die Falckenberg-Sammlung seien hochattraktiv. Die Fischbeker Heide, die Wasserski-Anlage, der Außenmühlenpark und auch der Channel Hamburg böten darüber hinaus lohnenswerte Ziele für einen Tagesausflug. Bekannt sei auch das Hinterland in Niedersachsen mit dem Rosengarten, der Heide, der Elbmarsch und dem Alten Land. Beflügelt wird das Thema durch Kontakte zur HADAG, die gegebenenfalls eine Fährverbindung vom Harburger Hafen zu den Landungsbrücken anbieten könnte (siehe auch Immobilien-Special, Seite 17).

Die Harburg-Info, die am 1. Oktober an den Start geht, ist nur ein Thema, mit dem sich das Citymanagement befasst. Der Verein ist zugleich auch Träger des Business Improvement District (BID) Sand/

Hölertwiete und wird nach dem Umzug mitten im Geschehen zu finden sein. Meyer: „Einen besseren Standort gibt es nicht. Die Hölertwiete liegt genau in der Mitte Harburgs, und wir sind für Anlieger, Einzelhändler und Marktbesucher jederzeit schnellstens erreichbar.“ Vor Ort werden mit Melanie-Gitte Lansmann und ihrer Assistentin Christine Sülau zwei vertraute Akteurinnen sitzen. Hinzu kommen Milena Chiodi, die auch auf einer halben Stelle für die Harburger Agentur Think about arbeitet, und Katharina Sinnigen, die das BID vorantreibt.

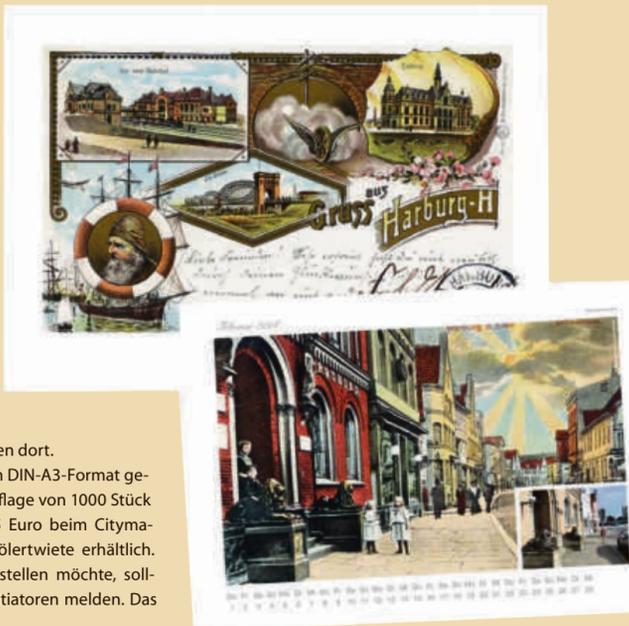
Für Bernd Meyer sind die Zeichen äußerst positiv: „Mit dem BID werden wir jetzt weitere Schritte zu einer Verbesserung des Quartiers gehen. Im ersten Schritt ging es dabei zunächst um den Sand. Doch durch weitere Fördergelder ist es uns jetzt möglich, auch die Hölertwiete zu verschönern. Das ist sehr erfreulich. Wenn dann noch bis 2019 der Neubau auf dem ehemaligen Blumenmarkt an der Neuen Straße steht, dann wird das hier ein richtig schickes Quartier. Ich bin da sehr zuversichtlich.“ wb

» Web: www.citymanagement-harburg.de

Jetzt ordern: Der Harburg-Kalender 2018 ist ab Oktober erhältlich

Darauf warten sicherlich schon einige Unternehmen in Harburg, die ihren Kunden einen Weihnachtsgruß senden wollen: Zum vierten Mal hat das MarketingBoard jetzt den Harburg-Kalender herausgebracht – dieses Mal mit historischen Harburger Motiven. In Kooperation mit dem Archäologischen Museum Hamburg, zu dem auch die Harburger Stadtgeschichte gehört, wurden alte Postkarten ausgewählt, die das Rathaus, die Lüneburger Straße, den Sand und viele weitere markante Orte zeigen. Vergleichsbilder der verschiedenen Standorte zeigen die spannende Veränderung, die Harburg in den vergangenen 100 Jahren erlebt hat. Gebäude wurden umgebaut, teils sogar abgerissen. Teilweise erkennt man einzelne Straßenzüge – ein hübscher Giebel hier, ein Torbogen dort. Der Harburg-Kalender wird im DIN-A3-Format gedruckt. Er startet mit einer Auflage von 1000 Stück und ist ab Oktober für 14,95 Euro beim Citymanagement Harburg in der Hölertwiete erhältlich. Wer größere Stückzahlen bestellen möchte, sollte sich umgehend bei den Initiatoren melden. Das

MarketingBoard ist ein Zusammenschluss der aktiven Förderer Harburgs – mit der TUHH, dem channel hamburg e.V., dem Wirtschaftsverein für den Hamburger Süden, dem Archäologischen Museum Hamburg, dem Citymanagement sowie Vertretern aus dem Bezirk und der Politik.



Expo Real
04.-06.10.2017
Besuchen Sie uns
auf dem Hamburger
Gemeinschaftsstand!

„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.

Sie sind schon da

Als eines der ersten Unternehmen hatte sich 2014 die **WHIRLPOOL IMPORT GMBH** in Ovelgönne niedergelassen – ein Großhandelsunternehmen, das Außen-Whirlpools der Marke „HotSpring“ vertreibt, ursprünglich aus Moisburg stammt und seit 2003 in Buxtehude angesiedelt ist. Mittlerweile gibt es weitere Standorte in München, Frankfurt, Nürtingen, Nürnberg, Dortmund und St. Augustin bei Bonn, aber „Deutschlands größte Whirlpool-Ausstellung“ ist in der Zentrale in Buxtehude zu sehen. Auch „**DIE STRANDKORBPROFIS**“ nutzen die an der B73 gelegene Fläche, um sich dort als Manufaktur und Importunternehmen zu präsentieren. Der Wellness-Faktor ist in Ovelgönne also unübersehbar.

Weitere Unternehmen sind die **BKH BAUSTOFFE & TRANSPORT GMBH** und die **EP LOGISTIC GMBH** – ein Logistikdienstleister unter anderem für Produzenten in Buxtehude, der **MALERBETRIEB** von Marco Wittmaier, der sogar eine Ausstellung mit Interieur und Design zum Thema Wandgestaltung eingerichtet hat, die Firma **WÜRTH**, die hier eine Abholniederlassung für Gewerbekunden betreibt, und neuerdings auch die **DELPHIN WATER SYSTEMS GMBH & CO. KG**, die vollbiologische Kläranlagen baut und jetzt von der Rubbertstraße in Wilhelmsburg in die Carl-Zeiss-Straße ins Gewerbegebiet Ovelgönne gezogen ist. wb



Ein Landeplatz für den Mittelstand

Kerstin Maack, Wirtschaftsförderin in Buxtehude, über das Gewerbegebiet Ovelgönne

Kerstin Maack lässt keinen Zweifel aufkommen: Die Wirtschaftsförderin der Hansestadt Buxtehude weiß den Wert mittelständischer, familiengeführter Unternehmen zu schätzen. Für die Standortpolitik ist dies eine klare Ansage: Zwar bietet Buxtehude neben Unilever, Airbus, Bacardi, Claudius Peters und weiteren namhaften Unternehmen auch noch Flächen für weitere Industriebetriebe und Global Player an, der Mittelstand genießt aber dennoch eine ganz besondere Wertschätzung: „Wo kommt die Wirtschaftskraft in Deutschland her? Aus dem Mittelstand. Das gilt auch für diesen Standort. Die mittelständischen Unternehmen machen den breiten Branchenmix aus. Dafür steht Buxtehude“, sagt Kerstin Maack und erläutert, was das konkret bedeutet: „Flächenmanagement für die Bestandssicherung der vorhandenen Betriebe und für ansiedlungswillige neue Unternehmen.“

Wie gut das funktioniert, macht das Beispiel Ovelgönne deutlich. Die elf Hektar große Fläche, gelegen an der B73 zwischen Buxtehude und Neu Wulmstorf, wird seit 2013 vermarktet und ist bereits zu 50 Prozent belegt. Kerstin Maack: „Somit ist nun bereits mehr Fläche vermarktet als gedacht, und wir entwickeln sensibel nach Ansiedlungskriterien

weiter. Unser Fokus liegt dabei primär auf Produktions- und Handwerksbetrieben. Aber auch als Erweiterungsfläche für Unternehmen vor Ort ist Ovelgönne wertvoll. Uns geht es darum, die Wirtschaftsstruktur mit guten und sozialversicherungspflichtigen Jobs zu unterstützen.“ Kurz: Das Motto lautet „Qualität vor Verkaufszwang“. Die gute Mischung der Wirtschaftsstruktur in Buxtehude ist auffällig. Es gibt sowohl große Industriebetriebe, denen Flächenreserven zur Verfügung stehen, als auch ein buntes Spektrum aus Mittelstand, Handwerk, Handel, Dienstleistung und Gastronomie. Dabei hat die Lage vor den Toren Hamburgs und die bis-

herige Ansiedlungsstrategie mit eigenen Flächen positiv dazu beigetragen, dass sich die vergleichsweise kleine Stadt über beträchtliche Gewerbesteuererinnahmen freuen kann. Kerstin Maack argumentiert weiter: „Ein großer Vorteil ist es, dass wir alle entscheidenden Stellen innerhalb der Stadtverwaltung unter einem Dach anbieten können – Bebauungspläne, Erschließungen, Baugenehmigungen, Tiefbau und natürlich qualifizierte Beratung. Unternehmer, die sich für Buxtehude interessieren, bekommen alles aus einer Hand.“ Und: „Bei uns endet die Betreuung nicht, wenn die Tinte auf dem Vertrag trocken ist. Dann geht es weiter.“ wb



OBEN: Kerstin Maack leitet die Wirtschaftsförderung der Hansestadt Buxtehude. Fotos: Stadt Buxtehude

LINKS: Dieses Luftbild zeigt das elf Hektar große Gewerbegebiet in Ovelgönne, einem Ortsteil von Buxtehude. Flächen werden nach den Vorstellungen der Unternehmen ab 2500 Quadratmeter parzelliert. Die Erschließung wird entsprechend angepasst.

ENDLICH WIEDER LAND IN SICHT

Ab 28. September 2017

Neue Grundstücke im Vogelkamp Neugraben

www.naturverbunden-wohnen.de

IBA_HAMBURG
Stadt neu bauen

NATUR-VERBUNDEN WOHNEN
NEUGRABEN-FISCHBEK



Vor dem alten Münzhaus: Anne Schmidt (von links), Leiterin Private Banking für Privatkunden, Silke Körting, Leiterin Verwaltung und Gebäudemanagement, Gunnar Schulze, Architekt, HSR Architekten, und Michael Jurr, Stellvertreter des Vorstandsmitglied der Sparkasse Lüneburg.

Foto: SK Lüneburg

Zeit für eine neue Geschichte

Sparkasse Lüneburg saniert das historische Münzhaus

Mit Geld kennen sich Sparkassen gut aus – in Lüneburg sogar mit den Orten, in denen das Geld früher entstand: Die Sparkasse Lüneburg saniert das historische Münzhaus, zu dem unter anderem der älteste Gewölbekeller der Salzstadt gehört. Der Ursprungsbau ist auf das Jahr 1303 bis 1306 datiert, die Wurzeln reichen also zurück bis in das tiefste Mittelalter. Der Keller gilt als der älteste Profanbau Lüneburgs. Das Münzhaus gehört zum Immobilienbestand der Sparkasse und wird künftig unter anderem Sitz der Abteilung Private Banking und des Kompetenz-Centers Heilberufe. Beide Teams werden voraussichtlich im Herbst 2018 ins dann sanierte Erdgeschoss einziehen. Wie der Name schon sagt, wurden früher in dem Gebäude, genau genommen sogar in dem Keller, Münzen geprägt. Alle vier Ebenen des Hauses werden modernisiert, wobei dem Keller eine besondere Bedeutung mit historischen Bezügen zukommen soll. In seinem einzigartigen Ambiente sollen künftig kleinere

Veranstaltungen stattfinden. Bis zu 20 Personen haben dort Platz. Die spannende und Identität stiftende Historie soll durch Ausstellungselemente wachgehalten werden. Außerdem wird die Geschichte der Sparkasse und des Gebäudes an sich veranschaulicht. Früher nutzten die Lüneburger das alte Münzhaus als Wohn- und Geschäftshaus. Es war ein beliebter Anlaufpunkt für wechselnde Händler und Kaufleute. 1961 kaufte die damalige Kreissparkasse Lüneburg das Gebäude im hinteren Teil des Grundstücks. 2001 ging das Münzhaus nach dem Ableben der ehemaligen Eigentümerin an die Sparkasse Lüneburg. Seitdem die NBank 2016 als Mieterin das Erdgeschoss verlassen hat, nutzt die Sparkasse das Haus komplett. Jetzt wurde ein zukunftsfähiges Konzept entwickelt, das Fortschritt mit Tradition verbindet und die wertvollen historischen Elemente des Gebäudes im Rahmen der denkmalpflegerischen Sanierung sichert. Im Obergeschoss entstehen Sitzungszimmer, im Dachgeschoss entstehen Büroräume für bis zu sieben Mitarbeiter. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2018 geplant.



Das Archäologen-Team bei der Ausgrabung in Hittfeld. Fotos: WLH

WLH-Projekt fördert Spuren aus der Steinzeit zutage

Archäologischer Fund im neuen Hittfelder Gewerbegebiet gibt Rätsel auf

Die Erschließungsarbeiten für das neue Gewerbegebiet am Bosteler Feld (ehemals am „Am Bauhof“) in Seevetal-Hittfeld haben einen spannenden Fund zutage gebracht: Schicht für Schicht hat ein Team um den Kreisarchäologen Dr. Jochen Brandt vom Archäologischen Museum Hamburg in den vergangenen Tagen Reste eines großen vorgeschichtlichen Hauses freigelegt. Das Grabungsteam fand zudem Scherben prähistorischer Gefäße. Doch noch gibt der Fund den Wissenschaftlern Rätsel auf.

Fest steht: Das Haus war einst 28 Meter lang und sechs Meter breit und hat damit eine Größe von fast 170 Quadratmetern. Noch ungeklärt ist jedoch das Alter des Gebäudes: „Aus Befunden rund um das Haus haben wir sowohl Keramik des frühen Mittelalters als auch der späten Steinzeit bergen können“, sagt Kreisarchäologe Brandt, der die Ausgrabung leitet. „Das Haus kann daher 1200, genauso gut aber 4000 Jahre alt sein.“ Neben Scherben einfacher Gefäße aus der Zeit um 800 n. Chr. dokumentierte das Grabungsteam unter anderem auch reich verzierte Scherben, die der sogenannten Einzelgrabkultur und damit dem Ende der Steinzeit in Norddeutschland um 2500 bis 2000 v. Chr. zugeordnet werden können.

„Eine große Seltenheit“

Sollte das Haus tatsächlich aus der späten Steinzeit stammen, dann wäre dieser Fund bislang einmalig im Landkreis Harburg: „So etwas zu entdecken, ist schon eine große Seltenheit, denn Häuser mit einer

vergleichbaren Erhaltung gibt es im Landkreis Harburg nur sehr wenige. Es würde uns neue Erkenntnisse darüber geben, wie die Menschen zu jener Zeit gewohnt haben“, sagt Jochen Brandt.

Mithilfe weiterer naturwissenschaftlicher Analysen wollen die Archäologen das Rätsel nun lösen: Das Grabungsteam hat aus vielen der Pfostengruben des Hauses, die noch gut anhand von Bodenverfärbungen erkennbar waren, Holzkohle gewinnen können. Diese soll mithilfe der Radiokarbonmethode nun datiert werden. Die Ergebnisse werden jedoch erst in einigen Monaten vorliegen. Möglich ist, dass es sich um eine alte, große Hofstelle handelt, in der Mensch und Tier einst gemeinsam gelebt haben. Dies würde auch erklären, warum um das Haus herum fast keine weiteren Besiedlungsspuren gefunden wurden.

Die Funde aus unterschiedlichen Epochen lassen für den heutigen Landkreis Harburg jedoch schon jetzt auf eine Siedlungskontinuität über Jahrtausende schließen, in denen Menschen immer wieder dieselben Flächen für Wohnen und Arbeiten genutzt haben könnten. „Aus heutiger Sicht würde man sagen: Schon im Mittelalter, wenn nicht gar in der Steinzeit, waren die Standortfaktoren vor Ort sehr günstig“, sagt Wilfried Seyer, Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH (WLH), die das Gewerbegebiet in Seevetal-Hittfeld entwickelt und vermarktet. „Auch für uns sind solche Funde sehr spannend und aufschlussreich. Letztlich ist die Erschließung neuer Baugebiete, die immer durch Archäologen begleitet wird, auch ein Baustein zur weiteren Erforschung der Regionalgeschichte.“



Eine Auswahl der Funde: Keramik und eine Flintklinge.



Kreisarchäologe Dr. Jochen Brandt (links) und René Meyer, stellvertretender WLH-Geschäftsführer, vor Ort.



Rund sechs Monate nach dem ersten Spatenstich ist das neue Gewerbegebiet am Bosteler Feld in Hittfeld so gut wie fertig erschlossen. „Anfang September werden die letzten Arbeiten ausgeführt. Damit liegen wir voll im Zeitplan“, sagt René Meyer, Prokurist und Gewerbeflächenexperte der Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH (WLH), die das Areal im Auftrag der Gemeinde Seevetal entwickelt und vermarktet. Mit der Firma Alfred Neumann GmbH & Co. KG, einem Handel mit Spezialhölzern aus Hamburg, hat bereits das erste Unternehmen mit dem Bau seines neuen Firmenstandorts begonnen.

Foto: WLH

Neues Gewerbegebiet, neue Straßennamen

Das wird die Anlieger sicherlich nicht nur erfreuen: „Hittfeld, Rieselwiesen“ leuchtet es seit Anfang des Monats von Bussen der HVV-Linie 148, die Hittfeld mit Harburg verbindet. Eine neue Bushaltestelle in Hittfeld? Nein, der Grund liegt in der Umbenennung einer Straße im Hittfelder Gewerbegebiet. Die bisherige Straße „Am Bauhof“ hat zwei neue Namen erhalten. Der nördliche Teil heißt seit einiger Zeit „Bosteler Feld“, der südliche Teil nunmehr „Rieselwiesen“. Beide neuen Bezeichnungen leiten sich aus alten Flurbezeichnungen ab. Die Straße „Rieselwiesen“ ist nunmehr der Namensgeber für die alte Bushaltestellenbezeichnung „Am Bauhof“.

Die Straßenumbenennung war notwendig geworden, weil die ehemalige Straße „Am Bauhof“ derzeit in nördlicher Richtung verlängert wird. Dort entsteht unter der Federführung der Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH (WLH) auf rund 6,5



Das Unternehmen Rudolf Sievers in Hittfeld braucht kein neues Briefpapier: Es liegt an der Maschener Straße. Von der Namensänderung betroffen ist unter anderem die Zentrale der Laurens Spethmann Holding (Ostfriesische Tee Gesellschaft).

Hektar die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes. Es sollte vermieden werden, dass eine Sackgasse auf halber Strecke den Namen wechselt. Zudem war es nicht mehr möglich, die Hausnummern sinnvoll fortzuführen, und der alte Straßename führte hin und wieder zu Verwechslungen mit der Straße „Am Bauhof“ in Emmelndorf. Daher wurde der neue Name „Bosteler Feld“ gewählt. Die ortsansässigen Betriebe wurden vorab über diese Veränderung informiert.

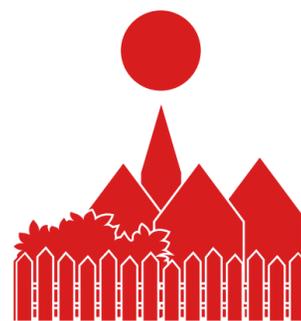
Wohnen und Leben, mitten in der Stadt.

„Winsener Stadtgarten“



Mitglied im Immobilienverband Deutschland

Fertigstellung in 2018, jetzt Exposé anfordern: 040 76691-7666



s-immobilien.eu

Am krummen Deich: Zwei Mehrfamilienhäuser, mit Wohnflächen von ca. 59 m² bis ca. 152 m²

Bereits ab 215.000 €

Moderne Ausstattung, viele Grundrissvarianten

Balkone & Dachterrassen

Tiefgaragenstellplätze, Carports & Aufzüge

Unser Immobilientelefon für Sie: 040 76691-7666

Immobilien Sparkasse Harburg-Buxtehude



Grafik: fotolia

Wirtschaftsstandort Lüneburg



Zufriedene Gesichter vor dem Rohbau am Rotbuchenhain in Hamburg-Alsterdorf: Torsten Winkelmann (von rechts), Immobilienberater der Sparkasse Lüneburg, mit den Projektentwicklern Henrik Diemann und Christian O. Bock.
Foto: Wolfgang Becker



Sie leitet den Bereich Immobilien der Sparkasse Lüneburg: Janina Rieke.

Foto: SK Lüneburg

Sparkasse Lüneburg finanziert Wohnungen in Hamburg-Alsterdorf

Schnell und unkompliziert: Darum richten die Projektentwickler Henrik Diemann und Christian O. Bock jetzt den Blick auf den Süden der Metropolregion

Von Hamburg-Alsterdorf bis nach Lüneburg sind es so etwa 65 Kilometer – keine Riesentfernung, aber auf halber Strecke ist immerhin eine Landesgrenze. Für einen Hamburger Investor, der einen Immobilienfinanzierer sucht, ist das ziemlich weit weg – er kommt nicht unbedingt auf die Idee, im „weiteren Umland“ der Hansestadt nachzuzugreifen. Oder eben doch. So wie Christian O. Bock, Rechtsanwalt für Immobilienrecht, und Henrik Diemann, Inhaber des Hamburger Architekturbüros hda. Beide haben die gemeinsame Alsterberg Apartment GmbH gegründet und in Alsterdorf nahe der Sengelmanstraße am Rotbuchenhain ein neues Quartier mit 330 Wohneinheiten für die GWG Baden-Württemberg entwickelt (Wohnen am Alsterberg). Als jetzt schnell und unkompliziert eine angrenzende Fläche mit Platz für weitere 28 Eigentumswohnungen zur Verfügung stand, wurde die Lüneburg-Connection aufgenommen. Das Bauvorhaben mit einem Finanzvolumen im unteren zweistelligen Millionenbereich hat die Sparkasse Lüneburg ermöglicht – eine Folge der Präsenz auf der Expo Real 2015.

Erstkontakt in München

Vor drei Jahren hatte Architekt Henrik Diemann in München die Sparkasse Lüneburg am Hamburg-Stand der Immobilienmesse besucht und sich einfach mal vorgestellt. Er traf dort den Immobilienkundenberater Torsten Winkelmann. Man kam ins Gespräch, die Chemie stimmte. Und sie stimmte erst recht, als jetzt eine schnelle und unkomplizierte Lösung gefunden werden musste, denn die Baufirma, die in Alsterdorf bereits auf der Zielgeraden und im Begriff war, ihr Equipment abzuziehen, sollte möglichst noch den Bau der zusätzlichen Wohnungen übernehmen. Bock: „Die Logistik war ja bereits vorhanden, eine erneute Einrichtung der Baustelle hätte nur weitere Kosten produziert.“ Die beiden Projektentwickler wollten auch bei der Finanzierung neue Wege gehen. Bock: „Also fragten wir mehrere Sparkassen im Umland an und stießen schließlich in Lüneburg auf offene Ohren.“ Torsten Winkelmann wurde eingeladen, und das Gespräch verlief sehr positiv. Diemann: „Bereits beim zweiten Treffen waren wir auf ‚Schlagdistanz‘. Da war klar, dass wir unseren Partner gefunden hatten. Im Grunde waren wir uns handelseinig.“

Was wir besonders schätzen: der sehr persönliche Umgang und die Kompetenz. Die Sparkasse Lüneburg hat sehr flexibel auf unsere Wünsche reagiert. So konnten wir den engen Zeitrahmen einhalten, um das Bauunternehmen vor Ort zu halten und gleich weiterzubauen. Für uns ein großer Vorteil.“ Janina Rieke, Leiterin Immobilien der Sparkasse Lüneburg, sieht das Geschäftsfeld Hamburg so: „Für uns Lüneburger ist das eine komfortable Situation, denn wir müssen in Hamburg keine Geschäfte machen. Deshalb können wir schauen, ob die Lage des Objekts und das persönliche Miteinander passen. Wir sind an langfristigen Partnerschaften interessiert.“

Britisches Pfund? Kein Problem!

Rechtsanwalt Bock hat noch eine kleine Anekdote parat: „In einem der zuvor von uns erstellten Häuser hat ein Kunde eine Wohnung gemietet, überwiegend in England arbeitet und dort entsprechend in Britischen Pfund bezahlt wird. Als er den Neubau der Eigentumswohnungen mitbekam, beschloss er sofort, dort eine Wohnung zu kaufen. Zwei Hamburger Banken haben die Finanzierung abgelehnt, da der Interessent sein Einkommen in Britischen Pfund bezieht. Die Sparkasse Lüneburg hatte damit kein Problem, und der Interessent hat die Wohnung gekauft.“

Für Janina Rieke steht das gemeinsame Projekt mit den Herren Bock und Diemann exemplarisch für das Geschäftsmodell der Sparkasse Lüneburg im Immobilienbereich: „Wir haben in den letzten Jahren viel Kompetenz in Immobilienthemen aufgebaut. Neben der Entwicklung von Projekten finanzieren und vermitteln wir auch. Wir bieten für unsere Kunden also das Komplettpaket. Wenn wir mit unserem Know-how außerdem auch in Währungsthemen helfen können, freut uns das sehr.“ Mittlerweile haben sich Diemann und Bock auch schon in Lüneburg Flächen angesehen. Sie sagen: „Wir haben noch viel vor...“ Der Weg nach Lüneburg wäre aus ihrer Sicht auch die logische Antwort auf den Bau-Hype in Hamburg. Bock: „Als das Pergolen-Viertel in Barmbek ausgeschrieben wurde, gab es sage und schreibe 100 Bewerber. Wir waren auch darunter, bekamen aber keinen Zuschlag. Deshalb rückt für uns jetzt verstärkt der Süden Hamburgs in den Fokus.“ wb



ELPHI IM BLICK. MIETE IM GRIFF.

Wir sind Ihr Partner rund um Gewerbehöfe, Büros, Lofts und Wohnungen. Und sitzen selbst mittendrin. In Hafennähe und guter Nachbarschaft zu unseren Mietern – direkt vor dem Tor zur Welt: Arbeiten und Wohnen am Kanal.

Gewerbe- und Wohnimmobilien im Hamburger Süden www.puhst.com





Wohnungsbau im Jahr 2017: In diesem Stil baut Lindemann an der Tangstedter Landstraße in Hamburg-Langhorn Wohnhäuser für die Edmund-Siemers-Stiftung. Ein Haus mit 19 Einheiten steht noch für die Vermarktung zur Verfügung.

Gewerbebau im Jahr 2017: Auf der Fläche des ehemaligen Technik- und Verkehrsmuseums in Stade baut Lindemann ein Fachmarktzentrum mit drei separaten Gebäuden für Aldi, Toom und Fressnapf.

Hamburgs neuer Oberbaudirektor



Er wird neuer Oberbaudirektor in Hamburg: Franz-Josef Höing.
Foto: Stadt Köln

Auf Jörn Walter folgt Franz-Josef Höing

Eine siebenköpfige Auswahlkommission unter Vorsitz der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Dr. Dorothee Stapelfeld hat sich im Sommer einstimmig dafür entschieden, den derzeitigen Dezernenten für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Köln, Franz-Josef Höing, als neuen Oberbaudirektor der Hansestadt Hamburg vorzusehen. Die Senatorin: „Mit Herrn Höing haben wir einen ausgesprochen qualifizierten Planer gewinnen können, der über eine umfangreiche Expertise als freier Stadtplaner, in der Wissenschaft und in der planenden Verwaltung verfügt und zudem Hamburg sehr gut kennt. Es freut mich sehr, dass die Findungskommission eine so hervorragende Wahl getroffen hat.“ Franz-Josef Höing ist Diplom-Ingenieur und war von 1992 bis 2000 als freiberuflicher Stadtplaner, ab 1994 bis 2000 als Hochschulassistent zunächst an der TU Wien, später an der RWTH Aachen tätig. Von 2000 bis 2004 war er in der damaligen Hamburger Behörde für Bau und Verkehr beschäftigt. Von 2004 bis 2008 hatte er eine Professur für Städtebau an der msa – münster school of architecture inne. Im Anschluss war er von 2008 bis 2012 Senatsbaudirektor der Freien und Hansestadt Bremen, seit 2012 Dezernent für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr der Stadt Köln. Die Stelle des Oberbaudirektors war über Anzeigen in der überregionalen Tages-, Wochen- und Fachpresse ausgeschrieben worden. Die Findungskommission entschied sich einstimmig für Höing. Das Übernahme- und Ernennungsverfahren zum Oberbaudirektor für die Dauer von neun Jahren soll unverzüglich eingeleitet werden. Seinen neuen Posten soll er im Oktober/November übernehmen.

So baut Lindemann in Hamburg und Stade

Dank anhaltender Niedrigzinsen ist der Bau-Boom ungebrochen. Kapitalfluss in Immobilien, hohe Nachfrage bei Investoren, vielerorts Nachholbedarf im Wohnungsbau, die anhaltende „Alterswanderung“ in die Städte und die Liquidität der „Erben-Generation“ – eigentlich stehen alle Signale auf Bau. Doch selbst Metropolen wie Hamburg mit einer eigenen Behörde für Stadtentwicklung und Bauen sowie sieben Bauämtern auf Bezirksebene tut sich schwer, die „PS auf die Straße“ zu bringen. Der politischen Ansage, pro Jahr 10 000 und mehr neue Wohnungen zu schaffen, stehen nicht selten langwierige Genehmigungsverfahren, Auflagen und Personalengpässe in den behördlichen Einrichtungen gegenüber. Vom Kauf eines Grundstücks bis hin zum fertigen Bau vergehen manchmal Jahre. Dass es auch schnell gehen kann, zeigt ein Projekt der Stader Lindemann-Gruppe, die an der Tangstedter Landstraße in Hamburg-Langhorn 63 Wohnungen baut. Lindemann ist im Wohnungsbau und im Gewerbebau sehr aktiv, wie die Vorhaben Fachmarktzentrum Stade und die Tangstedter Landstraße in Hamburg belegen. Zwei Beispiele aus unterschiedlichen Bereichen.

Tangstedter Landstraße

Es ist guten langjährigen Kontakten zu danken, dass dieses Projekt zustande kam. An der Tangstedter Landstraße besitzt die

Projektentwicklung: Zwei Beispiele aus den Bereichen Wohnungsbau und Gewerbebau – Gespräch mit Marcus Witt, Leiter Projektentwicklung & Asset Management.

gemeinnützige Edmund-Siemers-Stiftung drei große Mehrfamilienhäuser aus den 60er-Jahren. Im Zuge der Hamburger Wohnungsbauoffensive wurde Nachverdichtung genehmigt – auf den Flächen zur Straße werden derzeit vier neue Häuser gebaut. Der Finanzierer, die Norderstedter Bank, knüpfte den Kontakt zu Lindemann in Stade, und nun baut Lindemann als Generalunternehmer die beiden außenliegenden Häuser mit 14 und elf Wohnungen. Die Planung für die Häuser mit jeweils 19 Wohnungen wurden an die Lindemann-Projektgesellschaft verkauft, wobei ein Objekt bereits schon wieder weiter veräußert wurde. Um die verbliebenen 19 Wohnungen kümmert sich jetzt Immobilienexperte Marcus Witt, Leiter Pro-

jektentwicklung & Asset-Management bei Lindemann. Er sagt: „Die beiden Außengebäude der Stiftung sind öffentlich geförderter Wohnungsbau. Die anderen Häuser sind frei finanziert. Meine Aufgabe ist es jetzt, die verbliebenen 19 Wohnungen zu vermarkten.“ Mit insgesamt 63 Wohnungen und einem Gesamtbauvolumen von etwa acht Millionen Euro gehört dieses Projekt zu den größeren im Lindemann-Portfolio. Witt: „Als wir das Grundstück übernahmen, gab es bereits eine Baugenehmigung. Deshalb konnten wir relativ schnell loslegen. Mittlerweile sind alle vier Gebäude im Bau.“ Dass Lindemann auch im Norden Hamburgs aktiv ist, mag überraschen, denn für die Männer vom Bau bedeutet das lange Anfahrtswege. Von Stade nach Langhorn sind es gut 61 Kilometer – noch dazu über die ständig überlastete B73 und durch den Elbtunnel über die Deckel-Baustelle die A7 hoch bis Schnellsen-Nord.

Fachmarktzentrum Stade

Witt, nicht verwandt mit den Lindemann-Inhabern, arbeitet selbst mitten in Hamburg. Sein Büro ist in der Gotenstraße, Hammerbrook. Von hier aus wird die Projektentwicklung gesteuert. Das Projekt Tangstedter Landstraße hat Witt Anfang 2016 übernommen, die Vorgeschichte reicht allerdings zurück bis 2013. Seitdem gab es die Pläne für eine Nachverdichtung.

Völlig anders gelagert ist ein Gewerbeprojekt, das Witt in Stade betreut. Es geht um die Fläche, auf der das mittlerweile abgerissene Technik- und Verkehrsmuseum stand. Anfang des vierten Quartals dieses Jahres beginnt hier der Bau des neuen Fachmarktzentrums. Auf dem 3,5 Hektar großen Areal an der Freiburger Straße entstehen 11 500 Quadratmeter Verkaufsfläche in drei separaten Gebäuden – für die Unternehmen Aldi, Toom-Baumärkte und Fressnapf – sowie fast 500 Stellplätze. Witt: „Der Bebauungsplan liegt vor, die Mietverträge sind alle unterschrieben. Jetzt starten wir mit der Gründung und Entwässerung, die bei dem eher weichen Stader Untergrund gar nicht so einfach ist. Anfang 2019 sollen die Bauarbeiten abgeschlossen sein, dann können die Unternehmen einziehen. Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen im zweistelligen Millionen-Bereich ist das Projekt ebenfalls von beachtlicher Größe, aber eben in vielerlei Weise völlig anders gelagert als ein Wohnungsbauvorhaben in Hamburg. Beide Beispiele machen deutlich, mit welcher Bandbreite das Unternehmen J. Lindemann unterwegs ist. Die Lindemann-Gruppe ist auch hier als Generalunternehmer im Einsatz. Für die Mitarbeiter bieten Aufträge dieser Art vor allem eines: kurze Anfahrtswege. Bauen in Stade ist für sie ein Heimspiel...“

Web: www.lindemann-gruppe.de

BUSINESS & PEOPLE
DAS WIRTSCHAFTSMAGAZIN AUS DER METROPOLREGION HAMBURG

Die nächste Ausgabe von Business & People erscheint am: **8. Dezember 2017**

Interessiert? Nehmen Sie Kontakt auf!
Wolfgang Becker (Objektleiter),
Telefon: 0 41 81 92 89 408, E-Mail: becker.wirtschaftsforum@gmail.com
Sönke Giese (Objektleiter Anzeigen),
Telefon 0 41 61 51 67 518, E-Mail: giese@tageblatt.de

DBS Immobilien e.K.
Dirk Sauer
GRUNDSTÜCKE HÄUSER INVESTMENT

„Ihre Immobilie ist bei uns Chefsache.“

www.dbsimmobilien.de 040-791 44 400

BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2017

DIERKES PARTNER
WIRTSCHAFTSPRÜFER STEUERBERATER RECHTSANWÄLTE

Der Steuer-Tipp

Von **MAJA GÜSMER**,
Steuerberaterin

KOLUMNE

Ferienwohnungen: Wann Verluste steuerlich nutzbar sind . . .

Wenn Sie in Deutschland eine Ferienwohnung erwerben, um diese auch zu vermieten, müssen Sie steuerlich einige Dinge beachten. Solange aus der Vermietung der Ferienwohnung Gewinne resultieren, werden Sie kaum Probleme mit dem Finanzamt bekommen. Sollten sich allerdings Verluste bei der Vermietung der Ferienwohnung ergeben, ist davon auszugehen, dass das Finanzamt schon einmal genauer hinschauen wird. Die nachfolgenden Ausführungen gelten nur für Ferienwohnungen, die steuerrechtlich als reine Vermögensverwaltung qualifiziert werden und nicht zu einer gewerblichen Tätigkeit führen. Für ganz normale Vermietungsobjekte ist grundsätzlich das Vorliegen einer Überschusserzielungsabsicht die Voraussetzung dafür, dass Verluste steuerlich anerkannt werden. Bei Ferienwohnungen gibt es allerdings einen Unterschied: Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) wird immer eine Überschusserzielungsabsicht unterstellt, wenn eine ausschließliche Vermietung an wechselnde Feriengäste erfolgt und in der übrigen Zeit die Wohnung hierfür bereit gehalten wird. Eine Prüfung anhand einer Prognoserechnung erfolgt hier nicht – unabhängig davon, ob Sie die Wohnung in Eigenregie oder über einen Verwalter vermieten.

Wenn Sie die Selbstnutzung für Ihre Ferienwohnung nicht ausgeschlossen haben, gilt im Umkehrschluss, dass Sie eine Überschussprognose anstellen müssen, wenn Sie entstehende Verluste aus der Vermietung der Ferienwohnung steuerlich nutzen wollen. Wenn die Selbstnutzung zum Beispiel in einem Verwaltervertrag zeitlich begrenzt wird, sind die übrigen Leerstandszeiten der Vermietungstätigkeit zuzurechnen. Sollten Sie sich jedoch eine jederzeitige Selbstnutzung vorbehalten haben, die steuerrechtlich als reine Vermögensverwaltung qualifiziert werden und nicht zu einer gewerblichen Tätigkeit führen. Für ganz normale Vermietungsobjekte ist grundsätzlich das Vorliegen einer Überschusserzielungsabsicht die Voraussetzung dafür, dass Verluste steuerlich anerkannt werden. Bei Ferienwohnungen gibt es allerdings einen Unterschied: Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) wird immer eine Überschusserzielungsabsicht unterstellt, wenn eine ausschließliche Vermietung an wechselnde Feriengäste erfolgt und in der übrigen Zeit die Wohnung hierfür bereit gehalten wird. Eine Prüfung anhand einer Prognoserechnung erfolgt hier nicht – unabhängig davon, ob Sie die Wohnung in Eigenregie oder über einen Verwalter vermieten.

Fragen an die Autorin?
mguesmer@dierkes-partner.de



Hier werden zwei Hochhäuser versenkt

In dieser Dimension ist das sogenannte Druckluft-Senkkasten-Verfahren in Deutschland bislang nicht angewendet worden. Mit immensen technischen Aufwand sind die Arbeiten an den beiden Stropfweilern für die „Neue Bahnbrücke Kattwyk“ vorbereitet worden. Jetzt ist die heiße Phase erreicht. Der Bau zweier elfstöckiger „Hochhäuser“ beginnt – sie werden während des Betonierens an jeweils 24 Gewindestangen in die Süderelbe hinuntergelassen und nach Erreichen des Grundes 20 Meter tief ins Erdreich abgesenkt, genau genommen eingespült. Bis Weihnachten sollen die beiden Senkkästen Bodenberührung haben. Nächstes Jahr im Herbst, so der Plan, sollen die „Hochhäuser“ auf minus 30 Meter unter Normalnull angekommen sein. Die höchst sensible Absenkphase ist akribisch vorbereitet worden, doch Komplikationen sind nicht ausgeschlossen. Holländische Spezialfirmen, die ähnliche Bauten schon realisiert haben, sind involviert – auf diese Spezialisten kommen Bergbau-ähnliche Arbeitssätze unter Druckluft zu. Die beiden Stropfweiler werden nach Abschluss der Arbeiten mitten in der Süderelbe stehen, sind also Ebbe und Flut ausgeliefert. Um sie zu bauen, musste dafür gesorgt werden, dass die Arbeiten nicht in der teils starken Strömung stattfinden. Das Harburger Bauunternehmen HC Hagemann, spezialisiert unter anderem auf den Bau von Kai- und

HC Hagemann sorgt gemeinsam mit den Arge-Partnern Bögl und Heijmanns für den sicheren Stand der neuen Kattwyk-Brücke

Hafenanlagen, wurde im ersten Schritt von der HPA beauftragt, Spundwände in den Elbgrund zu rammen und quasi einen Kasten zu bauen, in dem das Betonbauwerk von einer Stahlkonstruktion nach und nach abgesenkt wird. Im zweiten Schritt baute HC Hagemann zwei 400 Quadratmeter große Bodenplatten aus Stahlbeton. Sie sind rundum mit einer scharfen Kante ausgestattet, der sogenannten Schneide. Die Bodenplatten wurden mit Pontons in die noch offenen Stahlkästen transportiert und an jeweils 24 Gewindestangen (75 Millimeter stark) aufgehängt. Dann erst wurden die Stahlkästen verschlossen. Mittlerweile sind die ersten Wände auf den Bodenplatten betoniert, sodass das Bauwerk nun bis Weihnachten langsam zum Zweck zum Grund der Süderelbe hinuntergelassen werden kann – etwa zehn Meter tief unter Wasser. In den stählernen Baugruben steht Wasser, darüber hängen die Bodenplatten. HCH-Bauleiter Heiko Harring:

Zum Schwierigkeitsgrad: Mehr geht nicht!
Arne Weber, Inhaber von HC Hagemann

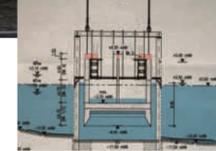
„Wir brauchen innen einen Gegendruck zur Süderelbe, die außen vorbeifließt. Die Außenhülle ist starken Kräften ausgesetzt. Sowohl Ebbe als auch Flut wirken auf die Spundwände. Die Konstruktion ist dadurch ständig in beiden Richtungen leicht in Bewegung, das ist ein dynamischer Stahlkasten.“ Bei normalen Verhältnissen liegt die Bewegungsspanne zwischen Ebbe und Flut an den obersten Eckpunkten etwa bei fünf Zentimetern. Doch was ist, wenn die ersten Herbststürme aufkommen oder Eisgang auf der Elbe gegen die Wände drückt? Außerdem wird die aufgehängte Last ständig schwerer und drückt von oben. Thorsten Saefkow, Prokurist Ingenieurbau/Wasser- und Hafenbau bei HC Hagemann: „Wir haben ein Messsystem installiert. Bei einem Ausschlag von mehr als 15 Zentimetern wird Alarm gegeben – dann wird die Baustelle sofort geräumt.“

„Alter Schwede“ – was nun?

Hat die Schneide den Grund erreicht, dringt sie langsam ins Erdreich ein. In dem luftgefüllten Hohlraum unter der Platte sind Wasserkanonen und Kameras installiert. Per Wasserstrahl wird der Boden gelöst und abgepumpt. Mittels Computer wird die Betonkonstruktion synchron über die motorbetriebenen Gewindestangen weiter abgesenkt. Maximal hängen an der Tragkonstruktion bis zu 4000 Tonnen Stahl und Beton. Insgesamt wiegt jedes Bauwerk zu letzt tatsächlich 16 000 Tonnen, aber durch den Auftrieb und das anschließende Aufsetzen im Elbgrund kommt diese Last an den Gewindestangen nicht eins zu eins an.



HPA-Projektleiter Sebastian Schulz (rechts) und HCH-Prokurist Thorsten Saefkow auf der Baustelle.



Eine Zeichnung sagt mehr als jede Beschreibung: Hier ist die Konstruktion des Senkkastens abgebildet – Noch hat er den Grund der Elbe nicht erreicht.



Hauptsache sicher: Die Baustelle ist nicht ohne Risiken – wer hier arbeitet, ist besser durch ein Seil gesichert.



HCH-Bauleiter Heiko Harring zeigt die Reihe der Gewindestangen, an denen die tonnenschwere Last hängt. Die Hydraulikpressen werden synchron gesteuert, damit sich das Bauwerk gleichmäßig senkt.

Doch was tun, wenn plötzlich ein „alter Schwede“ auftaucht und die Abwärtsbewegung bremst? Ein Findling, den die Gletscher während der Eiszeit aus Skandinavien nach Moorborg transportiert haben? Um das auszuschließen, ist der Elbgrund unterhalb der ringförmigen Schneiden bis durch die steinführenden Schichten hindurch ausgebagert und mit Sand verfüllt worden. Trotzdem könnten direkt unter der Bodenplatte größere Findlinge liegen. Saefkow: „Steine bis etwa 60 Zentimeter Durchmesser können wir durch eine Luke in der Bodenplatte per Kran abtransportieren. Dazu setzen wir den Hohlraum unter Druck und schicken Spezialisten unserer holländischen Partner in den Raum. Sie sollen die Steine bergen und im Notfall auch zerkleinern.“ Die Männer arbeiten bei drei bar Druck, müssen anschließend wie nach einem Tauchgang in die Dekompressionskammer. Zu jedem Team gehört ein versierter Arzt. Für den Fall, dass wider Erwarten tatsächlich ein großer

Granitfindling auftauchen sollte, hat der HCH-Prokurist eine einfache Lösung parat: „Dann nehmen wir den mit runter.“ Der Stein würde dann auf 30 Meter Tiefe (unter Normalnull) liegenbleiben und nach Abschluss der Absenkungsphase in den Hohlraum einbetoniert werden. Damit sich die ganze Betonsäule nicht im Boden festsetzt und steckenbleibt, sind außen Düsen angebracht, über die Betonit ausgestoßen wird – ein Schmiermittel.

Zwei Mal 35 Meter

So logisch dieses Verfahren klingt, es ist dennoch eine Premiere für die Arge und die HPA. Folglich sind alle Worst-case-Szenarien durchgespielt worden. Sebastian Schulz, HPA-Projektleiter: „Manches darf einfach nicht passieren. Angenommen wir bekommen einen harten Winter und haben starken Eisgang, dann steht die Außenhülle massiv unter Druck. Dann reicht am Ende eine kleine Havarie mit einer Barkasse aus, um das Konstrukt zu gefährden.“ In so einem Fall kann die Baugrube über Notluken geflutet und ein Druckausgleich hergestellt werden. Menschen sind dann nicht mehr im Baubereich. Am Ende dieser Bauphase werden die beiden „Hochhäuser“ noch fünf Meter aus dem Wasser ragen, zehn Meter im Wasser stehen und 20 Meter tief im Grund verankert sein. Sie werden teils betoniert, aber überwiegend mit Sand verfüllt. Im Inneren sind mehrere Kammern. Die mittlere bleibt frei und dient als Treppenhause und Versorgungsschacht. Von dort aus wird nach Abschluss der Arbeiten ein Düker durch den Elbgrund gebohrt – eine Rohrverbindung mit zweieinhalb Metern Durchmesser, die mit einem Schildvortrieb hergestellt wird und beide Bauwerke verbindet. Hier verlaufen diverse Versorgungsleitungen und Steuerungskabel. Erst wenn diese Arbeiten abgeschlossen sind, beginnt der Bau der eigentlichen Brücke. 2020 sollen die ersten Züge über die „Neue Bahnbrücke Kattwyk“ fahren. wb

Von Wolfgang Becker

Sie verbindet Moorborg und die Hohe Schaar, gilt als markantes Bauwerk im Hamburger Hafen und bekommt nun eine Zwillingsschwester: die Kattwykbrücke. Parallel zu der 1973 in Betrieb genommenen Hubbrücke entsteht zurzeit die „Neue Bahnbrücke Kattwyk“ – ein Bauwerk mit fast identischer Architektur, fast identischen Ausmaßen, jedoch völlig anderen Anforderungen an die Arbeitsgemeinschaft, zu der sich die Baufirmen HC Hagemann, Max Bögl und Heijmanns Civiel (Holland) zusammengeschlossen haben. Die Arge hat den Auftrag für die Erstellung der Stropfweilerfundamente erhalten. Insider sprechen bereits von einem Jahrhundertbauwerk, denn so wie hier mitten in der Süderelbe ist in Deutschland noch nie eine Brücke gebaut worden. Im Tunnelbau ist die Caisson-Bauweise (französisch für Senkkasten) durchaus etabliert, aber hier wird im Auftrag der Hamburg Port Authority (HPA) quasi ein vertikaler Tunnel gebaut. Einfach ausgedrückt: Damit die spätere Brückenkonstruktion sicheren Halt bekommt, werden zwei elfstöckige Hochhäuser mit jeweils 400 Quadratmetern Grundfläche als Fundamente für die späteren 80 Meter hohen Stahlpylone mitten im Strom versenkt. Das hat es so in Deutschland noch nicht gegeben. Die Fundamente für die neue Brücke sind allerdings nur ein Kapitel des umfangreichen Planungsverzeichnisses, das Projektleiter Sebastian Schulz (40) seit 2013 abarbeitet. Er ist Bauingenieur (Schwerpunkt Brückenbau, Konstruktion, Statik) und seit zehn Jahren für die HPA tätig. Schulz leitet zusammen mit Ulla Roßgottner ein 55-köpfiges Team, das sich vor Ort im Schatten des Kohlekraftwerks Moorborg in einer kleinen Container-Siedlung eingerichtet hat. Er sagt: „Eigentlich müssten wir hier nicht von einer neuen Brücke, sondern vom Infrastrukturprojekt Hohe Schaar/Moorburg sprechen.“

Der Westanschluss

Seit dem Baustart 2013 sind unter der Leitung von Schulz umfangreiche Baumaßnahmen realisiert worden, in deren Rahmen die Verkehrsströme entflochten und neu geordnet werden mussten. Auf der Moorburger Seite ist der Westanschluss entstanden. Für den Laien erscheint die Verlegung des Gleises auf die neue Trasse einfach, doch Schulz sagt: „Allein dieser Part ist ein Zehn-Millionen-Euro-Investment. Wir greifen hier in die Deichlinie ein, mussten die mit Folien nach unten abgedichtete Spülfeldanlage, in der Sediment aus der Elbe gesäubert wird, leicht anschieben, haben erhebliche Anforderungen an den Grundwasserschutz zu beachten und mussten ein aufgeständertes Tragwerk für das neue Gleis bauen, denn im Untergrund haben wir es mit einer



Aus der Luft: So sind die beiden Baugruben für die Stropfweiler in der Süderelbe positioniert. Sie stehen 108 Meter weit auseinander.

Foto: HPA, Falcon Crest

Ein Jahrhundertbauwerk

B&P VOR ORT: Projektleiter Sebastian Schulz (HPA) berichtet über den Fortgang des Baus der „Neuen Bahnbrücke Kattwyk“

bis zu zehn Meter mächtigen Torflinse zu tun, deren Unterkante an manchen Stellen bei fast 20 Metern Tiefe liegt. Das heißt: Unter der neuen Gleisführung haben wir alle zwei Meter einen Pfahl in den Boden gerammt – bis hinunter auf feste Bodenstrukturen.“ Dieser Abschnitt ist bis auf den eigentlichen Gleisbau fertig. Der erfolgt, sobald die Brücke steht.

Der Ostanschluss

Auf der Wilhelmsburger Seite der Süderelbe war die Situation noch komplizierter. Unter anderem wurde eine 500 Meter lange Brücke gebaut, um den Straßenverkehr parallel zum Strom aufzunehmen und die neue Gleisanlage zu queren. Der firmeneigene Rangierbahnhof von Oiltanking Hamburg am Kattwykdamm musste nach Norden versetzt werden. Der Bahndamm wurde ebenfalls nach Norden gerückt und die Hochwasserschutzanlage auf 2,5 Kilometern Länge erneuert. Mitten in dem Gewirr aus Gleisen und Straßen liegt zudem der Rohrbau-Betrieb Alkenbrecher & Preuß (100 Mitarbeiter), der seine Immobilien zwar behalten konnte, während des nor-

malen Geschäftsbetriebes aber hinnehmen musste, dass sein Betriebsgelände um 20 Meter nach Norden verschoben wurde. Schulz: „Das Unternehmen ist ein Mieter der HPA – wir haben hervorragend zusammengearbeitet.“ Schulz: „Mitten durch unsere Baustelle verläuft auch die einzige Zufahrt – Gleis und Straße – zum BLG Autoterminal Hamburg. Da herrscht ständig Bewegung.“ Und damit nicht genug: Die Harburger Raffinerie Nynas (vormals Shell) ist über eine Pipelinetrasse aus 16 Rohrleitungen mit dem Tankschiffterminal auf der Kattwykhäneln verbunden – eine Hauptschlagader für das Unternehmen. Diese Pipelinetrasse musste mit zwei weiteren Brückenbauwerken versehen werden, um der neuen Bahntrasse und auch der Deichverteidigung eine Überquerung zu ermöglichen. Auch die Ostanbindung ist bei laufendem Betrieb mittlerweile so gut wie fertiggestellt. Eine Vollsperrung dieser wichtigen Verkehrsverbindung kündigt sich aber an. Schulz: „2020, wenn die neue Brücke steht und die Gleise angeschlossen werden, müssen wir dafür die Bereiche um die Kattwykbrücke kurzfristig sperren.“

Darum braucht Hamburg eine zweite Kattwykbrücke

Die Anfang der 70er-Jahre gebaute Kattwykbrücke ist ein Hybrid – halb Bahn-, halb Straßenbrücke. Das Bahngleis verläuft exakt in der Mitte, sodass die Brücke für den Auto- und Schwerlastverkehr gesperrt werden muss, sobald ein Zug den Kattwyk überquert. Sebastian Schulz: „Die Züge, insbesondere die schweren Erzzüge, sind für so ein Bauwerk eine enorme Belastung. Untersuchungen haben ergeben, dass die Brücke unter den gegebenen Umständen nicht mehr lange halten wird. 2030 käme das Aus. Ohne Züge kann sie allerdings noch 100 Jahre stehen.“ Vor diesem Hintergrund wurde beschlossen, parallel eine zweite Brücke aufzustellen, die nur für den Bahnverkehr genutzt wird. Die Planungsphase dauerte von 2008 bis 2012. Seit 2013 ist das Gesamtprojekt im Bau und hat jetzt mit dem Setzen der beiden Fundamente im Strom seinen technischen Höhepunkt erreicht. wb

So behält HPA den Überblick

Das Großprojekt besteht aus etwa 7000 Einzelpänen. Eine Besonderheit: Anstatt einen Generalunternehmer zu beauftragen, hat die HPA das 250-Millionen-Euro-Projekt in elf Lose unterteilt und vergeben. Schulz und sein 55-köpfiges Team, darunter auch externe Ingenieure, koordinieren die Vergabeinheiten und die Schnittstellen. Die Arge HC Hagemann/Bögl/Heijmann hat den Auftrag, die Widerlager, die Stropfweiler und die Stahlbetonarbeiten für die Fundamente der neuen Hubbrücke auszuführen. Das Auftragsvolumen liegt bei 40 bis 50 Millionen Euro inklusive dem Bau zweier Gebäude, darunter ein Steuerstand für die Brücke, wie Thorsten Saefkow sagt, Prokurist Ingenieurbau/Wasser- und Hafenbau bei HC Hagemann. Eine zweite Besonderheit: Vor der Auftragsvergabe hatte die HPA eine komplette Bauausführungsplanung erstellt. Alles wurde gezeichnet, berechnet – bis auf die letzte Schraube, wie Projektleiter Sebastian Schulz sagt. „Dieser Prozess war transparent, die Firmen konnten alles einsehen, sollten aber dennoch eine eigene Planung fertigen. So hatten wir doppelte Sicherheit, dass nicht irgendein wichtiger Punkt übersehen wurde. Auch in dieser Hinsicht ist die neue Kattwykbrücke ein Unikat.“ wb



Besuchen Sie uns an unserem Stand B2.430 auf der Expo Real 2017. Wir freuen uns auf Sie.

Alle Kompetenzen unter einem Dach.

IMMOBILIENKOMPETENZ AUS DER METROPOLREGION HAMBURG.

Gemeinsam. Mehr. Erreichen.

Die Sparkasse Lüneburg bietet ihren Kunden Immobilienkompetenz aus der Metropolregion Hamburg. Als Marktführer in einer prosperierenden Region im Süden Hamburgs begleiten wir Bauträger, Projektentwickler und gewerbliche Immobilieninvestoren bei der Realisierung ihrer wohnwirtschaftlichen und gewerblichen Bauprojekte in der Metropolregion Hamburg. Unser Leistungsspektrum 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.

sparkasse-lueneburg.de



henning-elektrotechnik.eu

WILLKOMMEN IM SMARTEN GEBÄUDE

VOLLE KONTROLLE
Steuern Sie Geräte, Beleuchtung sowie Heizung und Lüftung zentral per Knopfdruck bequem über Ihr Smartphone. Wir regeln das!

HENNING
ELEKTROTECHNIK

Winsener Stieg 15, 21079 Hamburg, Telefon 040 7 69 17 80
kontakt@henning-elektrotechnik.eu

Bauprojekte: Das plant der EBV

Im Sommer 2018 werden zwei kleinere Bauvorhaben in Barmbek-Süd und in Wilstorf mit jeweils acht Wohnungen fertiggestellt. Die Investitionssumme liegt bei insgesamt vier Millionen Euro. Eine weitere Planung sieht den Bau von mehr als 3000 Quadratmetern Wohnfläche im Villenviertel Heimfeld vor. Die etwa 40 Wohneinheiten werden im Gebiet Voglerstraße, Milchgrund, Corduaweg entstehen. Der Abriss der Altsubstanz ist für 2018 vorgesehen.

Ein weiteres Projekt mit bis zu 250 Wohnungen will der EBV in drei Bauabschnitten innerhalb von fünf bis sechs Jahren an der Bremer Straße 114 bis 136 sowie in der angrenzenden Bandelstraße und am Gottschalkring realisieren. Bis Jahresende sollen hierfür die Ergebnisse eines Architektenwettbewerbs vorliegen. Hier stehen bislang denkmalgeschützte Altbauten, die allerdings über eine schlechte Bausubstanz und entsprechend energetische Probleme verfügen. Dazu Joachim Bode: „Der Denkmalschutz hat sicherlich seine grundsätzliche Berechtigung, aber irgendwann müssen alte Häuser auch sterben dürfen.“ Die passive Entmietung hat bereits begonnen. Start soll 2019/20 sein. Gesamtinvestition: etwa 30 bis 40 Millionen Euro. wb



Sie führen den Eisenbahnbauverein Harburg eG: der Vorstandsvorsitzende Joachim Bode und seine Vorstandskollegin Alexandra Chrobok.

Foto: EBV

In diesem Teil des EBV-Bestandes werden vier neue Eisspeicher gebaut. Die Pfeile zeigen die Lage an. Der EBV saniert das Quartier mit seinen 435 Wohnungen in drei Bauabschnitten.

Foto: EBV

„Es ist für alle Mieter billiger geworden“

Das Eisspeicher-Projekt in Harburg: EBV zieht positive Bilanz und baut gleich vier neue Anlagen – Gespräch mit Vorstandschef Joachim Bode

Mit der größten Eisspeicher-Heizung in ganz Deutschland sorgte der Eisenbahnbauverein Harburg in den Jahren 2012 (Baustart) bis 2014 (Inbetriebnahme) für Schlagzeilen. Noch nie zuvor war so ein gigantisches Loch ausgehoben worden, um Wohnungen zu beheizen. Mit einem Fassungsvermögen von 1500 Kubikmetern setzte der Erdtank im Stadtteil Wilstorf neue Maßstäbe und bereitete den Weg für eine ungewöhnliche Technologie. Jetzt laden der Vorstandsvorsitzende der Genossenschaft, Joachim Bode, und seine Vorstandskollegin Alexandra Chrobok nach: In dem Wohngebiet am Reeseberg leistet der EBV einen weiteren Beitrag zur Energiewende und baut gleich vier neue Eisspeicher.

Bode: „Mit den vier kleineren Anlagen werden wir 19 Gebäude beheizen.“ Die neuen Eisspeicher fassen jeweils „nur“ 750 Kubikmeter, sind also halb so groß wie der Prototyp, für dessen Bau der EBV sogar mit dem „Signal Iduna Umweltpreis“ ausgezeichnet wurde. Die Erfahrungen mit dem großen Bruder: „Wir liegen bei den Heizkosten im Schnitt 30 Prozent günstiger“, sagt Bode, der seinen Mietern schon zum Baustart deutliche Einsparungen signalisiert hatte, sich seiner Sache also absolut sicher war. Die realen Ergebnisse haben dies bestätigt. Bode: „Wir haben heute tatsächlich einzelne Mitglieder, deren Heizkosten um bis zu 60 Prozent gesunken sind. Die haben sich natürlich total gefreut. Die Einsparungsquote ist abhängig von der Lage der Wohnung. Definitiv gilt aber: Es ist für alle Mieter billiger geworden.“ Manche bekamen an die 1000 Euro Heizkosten rückerstattet, was für große Überraschung sorgte. Im zweiten Jahr seien die Rückerstattungen

dann ein bisschen moderater ausgefallen, aber zumeist immer noch dreistellig gewesen. Für den Vorstandschef steht damit fest, dass die Entscheidung für den Eisspeicher goldrichtig war. Deshalb fiel es auch nicht schwer, jetzt aktuell nachzurüsten und weitere Häuser mit dieser Technik auszustatten. Der EBV wurde mit dem Pilotprojekt ein bisschen zum Trendsetter. Bode: „Mittlerweile gibt es in Hamburg etwa ein Dutzend Eisspeicher. Wir bekommen hier in Wilstorf regelmäßig Besuch von Kollegen aus der Wohnungsbranche, die sich das mal anschauen möchten. Das System kommt in Gang.“

NEW 4.0

Als einziges Hamburger Wohnungsbaunehmen ist der EBV assoziierter Partner von NEW 4.0 – NEW steht für die Norddeutsche Energiewende. Dahinter verbirgt sich eine in Hamburg und Schleswig-Holstein gegründete Innovationsallianz aus Wirtschaft, Wissenschaft und Politik. Ziel ist es, beide Bundesländer bis 2035 zu 100 Prozent mit erneuerbaren Energien zu versorgen. 60 Partner haben sich zu diesem auf zunächst vier Jahre ausgelegten Verbundprojekt zusammengeschlossen. Der EBV zählt dazu. Unter anderem ist eine Roadshow zu 60 Zielen in HH und SH geplant. Projektleiter Prof. Dr. Werner Beba: „Wir werden die Energiewende zum Anfassenden präsentieren.“

Zurück zum Eisspeicherprojekt Reeseberg: Bis 2019 werden abschnittsweise 451 Wohnungen an die neuen Eisspeicherheizungen angeschlossen. Die Gesamtinvestition liegt bei sieben Millionen Euro. Das Prinzip in Kürze: Überschüssige erneuerbare Energie aus dem Netz wird als Wärme genutzt und gespeichert. Mit der überschüssigen Energie des Sommers wird im Winter geheizt. wb

EBV in Zahlen

Ende 2016 hatte die Wohnungsgenossenschaft Eisenbahnbauverein Harburg eG 4840 Mitglieder. Im Bestand waren zu diesem Zeitpunkt 3217 Wohnungen. Die Bilanzsumme: 107,3 Millionen Euro. Bei einem Jahresumsatz von 20,3 Millionen Euro erwirtschaftete der EBV einen Jahresüberschuss in Höhe von 1,6 Millionen Euro.

Studieren genial dual!

hochschule 21
genial dual

Führungskompetenz (MBA)

- berufsbegleitend

Gesundheit (B. Sc.)

- Hebamme DUAL
- Pflege DUAL
- Physiotherapie DUAL

Technik (B. Eng.)

- Mechatronik DUAL

Schwerpunkte:
Produktions- und Automatisierungstechnik
oder Kunststofftechnik

Bauwesen (B. Eng.)

- Architektur DUAL
- Bauingenieurwesen DUAL
- Bau- und Immobilienmanagement DUAL

Für weitere Informationen
sind wir für Sie da!
www.genialdual.de

hochschule 21 gemeinnützige GmbH
Harburger Straße 6 • 21614 Buxtehude
Tel.: 04161 648-0 • E-Mail: info@hs21.de

„Was wir hier machen, ist Science Fiction“

Hamburger Volksbank: Wolfgang Voß und Herbert Hagen über den anhaltenden Boom im gewerblichen Immobilienbereich

Die Hamburger Volksbank schreibt ihre Erfolgsgeschichte im Immobiliengeschäft mit Unternehmenskunden fort und erlebt mit Wachstumsraten von 15 bis 20 Prozent pro Jahr einen Hochlauf, den vor wenigen Jahren noch niemand für möglich gehalten hätte. Wolfgang Voß, Bereichsleiter Unternehmenskunden, und Prokurist Herbert Hagen, Unternehmenskundenberater, haben allen Grund zur Freude. Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass die Hamburger Volksbank weiterhin erfolgreich auf der Immobilien-Welle surft – das Vorjahresergebnis, ebenfalls ein Rekord, ist bereits eingestellt. Voß sieht dafür zwei Gründe: „Die Kunden, mit denen wir einmal zusammenarbeiten, kommen in der Regel wieder.“ Und: „Wir haben hier in Hamburg sozusagen das Schlaraffenland in Norddeutschland. Im vorigen Jahr haben wir aus dem Fenster geschaut und die Baukräne gezählt. In diesem Jahr müssen wir sagen: Es sind noch mehr geworden.“

Wir haben hier in Hamburg sozusagen das Schlaraffenland in Norddeutschland.“
Wolfgang Voß, Bereichsleiter Unternehmenskunden

Voß und Hagen sind ein eingespieltes Duo an die Spitze eines zehnköpfigen Teams. Beide sind aus voller Überzeugung Banker und neigen nicht dazu, aufgrund exorbitanter Wachstumsraten die Bodenhaftung zu ver-

lieren. Voß: „Das gewerbliche Immobiliengeschäft ist immer weiter gewachsen, aber unser Zutrauen in den Markt auch. Heute finanzieren wir Objekte bis zu 15 Millionen Euro allein. Die Höchstgrenze liegt bei 30 Millionen Euro. Das übernehmen wir gerne, holen uns aber einen Partner dazu.“

Die Konsortial-Strategie

Hier liegt ein weiteres Geheimnis: Im Zuge des Immobilien-Booms ist unter den Volksbanken ein neues Wir-Gefühl gewachsen. Während früher jede Volksbank ihren eigenen Claim bearbeitete und sich quasi als lokaler oder regionaler Dienstleister verstand, führte die große Nachfrage nach Immobilienfinanzierungen dazu, dass sich die genossenschaftlichen Banken schon allein aus Gründen der Risikoverteilung verstärkt zusammaten. Nach dem Motto „Gemeinsam sind wir stark“ wurden immer häufiger Konsortialgeschäfte vereinbart. Im Ergebnis pflegt die Hamburger Volksbank heute zu mehr als einem halben Dutzend Volksbanken in der Hamburger Nachbarschaft beste Kontakte und lässt diese am HH-Geschäft partizipieren. Andersherum funktioniert die Kooperationsstrategie ebenfalls. Wolfgang Voß: „Große Projekte, die wir früher nicht angefasst hätten, machen wir heute. Das merkt natürlich auch die Konkurrenz. Die Zusammenarbeit mit unseren Partnern hat sich extrem positiv intensiviert. Das haben wir damals losgetreten.“

Allein im Bauträgergeschäft komme im Durchschnitt jeden Monat ein 15-Millio-

nen-Euro-Projekt hinzu, sagt Herbert Hagen. Wobei der Schwerpunkt eindeutig im Wohnungsbau liege. Für diesen Bereich gilt bei Alleingängen mittlerweile die 20-Millionen-Grenze. In den anderen Hauptsegmenten – Hotelbau, Produktionshallen, Büros, Handelsimmobilien, Spezialimmobilien beispielsweise für Nahversorger – bleibt die Hamburger Volksbank bei ihrer 15-Millionen-Obergrenze. Voß: „Damit fahren wir gut. Und ich kann sagen: Das ist in der Tat eine Erfolgsstory – weil wir die Risiken voll im Griff haben. Ich habe in den vergangenen Jahren nicht eine einzige Wertberichtigung aufgrund eines geplatzten Kredits vornehmen müssen. Nicht eine.“

Breaking News

2016 stieg das Nettokreditwachstum im gewerblichen Immobiliengeschäft um 100 Millionen auf 650 Millionen Euro in den Büchern an. Für dieses Geschäftsjahr rechnen

Voß und Hagen mit einem Neugeschäft zwischen 120 und 150 Millionen Euro. Um die Wertschöpfungskette stärker selbst zu nutzen, gründete die Hamburger Volksbank vor wenigen Jahren die Hamburger Volksbank Immobilien GmbH. Geschäftsführer ist Wolfgang Voß: „Über diese Gesellschaft können wir direkt in die Vermarktung beispielsweise von Eigentumswohnungen einsteigen.“ Jetzt ist der nächste Schritt vollzogen. Die Immobilientochter kooperiert eng mit den beiden großen Hamburger Gesellschaften Johannes Wentzel Dr. Nachfolger (Hausverwaltungen, Immobilienagentur) und dem Maklerunternehmen Stöben & Wittlinger. Voß: „In Hamburger Immobilienkreisen könnte man das als Breaking News bewerten. Für uns ergibt sich daraus eine ideale Wertschöpfung.“

Einer sich möglicherweise am Horizont abzeichnende Zinswende, die zu einer „Delle“ im Immobilien-Boom führen könnte, sehen

Voß und Hagen gelassen entgegen. Voß: „Was wir hier derzeit im gewerblichen Immobilienbereich machen, ist Science Fiction für die Gesamtbank. Wir gehen davon aus, dass die Niedrigzinsphase noch zwei bis drei Jahre anhalten wird, danach wir es nebulös. Aber falls es dann zu einer Normalisierung kommen wird: Wir haben die besten Immobilienspezialisten am Start, da wird es keine Not geben. Das Firmenkundengeschäft in Hamburg wird anhalten.“ Hagen: „Hamburg hat zudem nach wie vor eine sehr positive demografische Entwicklung. Hinzu kommt, dass der Anteil bonitätsstarker Kunden hoch ist. Ich gehe davon aus, dass sich die Preisentwicklung im Bereich von Eigentumswohnungen abschwächen wird – bis hin zur Stagnation der Preise. Aber trotzdem wird weiterhin gebaut werden.“

Web: www.hamburger-volksbank.de; immo-volksbank.de/



„Baustelle“ – dieser Begriff zielt die Wand im neuen Konferenz- und Workshop-Bereich der Hamburger Volksbank an der Hammerbrooker Straße in Hamburg – die ideale Fotokulisse für Bereichsleiter Wolfgang Voß (rechts) und Prokurist Herbert Hagen. Beide verantworten den Unternehmenskundenbereich.

Foto: Wolfgang Becker



digital KOLUMNE



Von **Wulf Schlachter**, CEO DXBe Management & Strategieberatung, Buxtehude

Das „vollvernetzte“ Zuhause – Vision oder Wirklichkeit?

Wie? Ihre Wohnung, Ihr Gebäude ist noch nicht vernetzt? Keine Bange, dann sind Sie bis dato nicht alleine. Ein Abwarten schadet aktuell auf jeden Fall nicht... Die Idee eines vernetzten Zuhauses verspricht in erster Linie „mehr Sicherheit und Komfort“. Wohnungseigentümer und Besitzer sollen von Lasten, Pflichten und leidigen Prozessen im Alltag befreit werden, indem diese durch intelligent vernetzte Geräte einzeln oder in Form eines Smart-Home-Systems entsprechende Aufgaben übernehmen. In Urlaubszeiten – „am Pool auf Malle“ – kann es ja doch auch interessant sein, mal einen Blick in die Wohnung zu werfen, selbst wenn die Einbrecher gerade dabei sind, diese leerzuräumen und man dann leider nur ziemlich hilflos auf seine Smartphone-App blickt. Der dadurch gewonnene Komfort kommt keinesfalls von irgendwoher, sondern von Unternehmen wie Apple (HomeKit), Google (Nest/Home), Amazon (Echo) & Co., welche gerade nebenbei noch versuchen, die „Datenhoheit“ über Ihr Zuhause zu erlangen. Auch Telekommunikationsanbieter wie zum Beispiel die Deutsche Telekom und Vodafone oder auch die Energieversorger RWE, E.ON & Co. mischen hier kräftig im Markt mit. Aber selbst Spezialanbieter wie Viessmann, Buderus und Vaillant im Heizungsumfeld versuchen, in diesem „Haifischbecken“ ihr Territorium abzugrenzen beziehungsweise mehr als nur „ein Stück vom großen Kuchen“ abzuschneiden, indem sie auch ihre Anlagen vernetzt anbieten. Hier vornehmlich, um den Kunden einen Ist-Zustand des Verbrauchs zu liefern oder um etwa vorhersehend einen Technikereinsatz zu planen, bevor die Anlage dann doch endgültig ausfällt und der Kunde „bibbernd“ in der kalten Wohnung sitzt. Aktuell ist der Smart-Home-Markt leider eher doch ein „Blumenstrauß aus ganz vielen un-

terschiedlichen Technologien und Geschäftsmodellen“. Für einen Laien ist es sehr schwer, sich einen Überblick zu verschaffen und das richtige Angebot auszuwählen. Die technischen Geräte, die in einem Smart Home eingesetzt werden, gelten zwar „als das Nonplusultra“ und greifen folglich auf aktuelle Technologien zurück. Leider mit einer sogenannten Inkompatibilität der Geräte untereinander, das heißt: Um eine Warmwasser-Therme mit einer Heizungsanlage von unterschiedlichen Herstellern zu koppeln, bedarf es mehr als nur ein wenig technisches Verständnis, eher dann schon Know-how im Bereich „diverser Programmiersprachen“. Auch deutsche Startups wie Qivicon oder Wibutler sind hier aktiv und versuchen mit intelligenten Plattformen, so viel Hardware wie möglich miteinander zu vernetzen. Somit wäre zukünftig beispielsweise die vernetzte LED-Leuchte von Osram auch kompatibel zu einem Produkt von Konkurrenten wie Phillips und dann folglich auch über eine App steuerbar. Die Reichweite von Smart Home geht von Entertainmentprodukten wie dem Smart TV über die „weiße Ware“ wie beispielsweise die Waschmaschine und die Spülmaschine bis hin zum Staubsauger oder auch dem vernetzten Rasenmäher. Gesteuert und verbunden werden diese einzelnen Geräte am Smart-Home-Markt durch – leider noch viel zu viele – verschiedene Schnittstellen beziehungsweise übergeordnete Plattformen. Prominent sind hier WLAN, NFC und Bluetooth vertreten, aber auch Plattformen wie Sigfox, Z-Wave und Zig-Bee sind keinesfalls nur Experten ein Begriff.

Fragen an den Autor? wulf.schlachter@dxbe.net



Referenzen, Objekte und Grundstücke auf Anfrage oder unter www.lindemann-gruppe.de



Nutzen Sie Ihre Chance mit uns! Wir realisieren Ihr individuelles Projekt.

Investoren, Grundstück-Inhaber und zukünftige Nutzer profitieren von der ganzheitlichen Planung, Betreuung und Realisierung.



- #### Projekte in Hamburg und Stade
- Häuser für alle Ansprüche
 - Individuelle Planung
 - Energiesparen inklusive
 - Umbau und Sanierung
 - Grundstücke
 - Umfassende Beratung

J. Lindemann GmbH & Co. KG | info@lindemann-gruppe.de | www.lindemann-gruppe.de | Tel 04141 526-0
Qualität seit mehr als 100 Jahren: Hochbau | Einfamilienhausbau | Metallbau | Fenster und Türen
Immobilien und Grundstücke | Projektentwicklung



Die vilisto-Gründer: Lasse Stehnen (von links), Christoph Berger und Christian Brase. Foto: vilisto

vilisto senkt Heizkosten im Büro

TUHH-Startup sichert sich eine weitere Finanzierungsrunde – Selbstlernende Thermostaten

Das Harburger Startup vilisto, Hersteller von selbstlernenden Heizkörperthermostaten für Bürogebäude, hat jüngst eine weitere Finanzierungsrunde abgeschlossen. Um den Vertrieb und den Marktstart mit einer Serienproduktion zu beschleunigen, erhält das Hamburger Startup um den Alumni Christoph Berger von der Technischen Universität Hamburg (TUHH) eine Folgefinanzierung des bereits beteiligten europäischen Unternehmens KIC InnoEnergy SE sowie von fünf Business-Angels.

„Mit unseren Thermostaten lösen wir das Nutzer-Investor-Dilemma im Bürobereich, in dem Mitarbeiter die Heizenergie zwar nutzen, aber nicht bezahlen“, sagt Christian Brase, Mitgründer und CSO vilisto. Bisher verfügbare Lösungen auf dem Markt bedürfen einer Programmierung oder einer Fernsteuerung per App. „Durch die Anwendung von selbstlernenden Algorithmen und die vollautomatische Funktionsweise durch integrierte Präsenzerkennung entfällt dieser Aufwand. Es müssen keinerlei Einstellungen getätigt werden“, erklärt Christoph Berger, Mitgründer und CEO vilisto.

Der Gedanke zu vilisto entstand bei einer Projektarbeit im Energietechnik Masterstudium bei Professor Gerhard Schmitz am Institut für Technische Thermodynamik der TUHH. Durch ein EXIST Stipendium des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie, betreut durch das Startup Dock, hatte das Team um Christoph Berger, Ideengeber zu vilisto, die Möglichkeit, eine marktfähige Lösung zu entwickeln.

Im vergangenen Winter konnte die Technologie in ersten Pilotprojekten erfolgreich getestet werden. Beim Kooperationspartner RheinEnergie AG in Köln wurde in einem gemeinsam durchgeführten Projekt auf Anhieb nahezu 30 Prozent Heizenergie eingespart. Nun startet die Serienproduktion der innovativen Thermostate. Dabei können ausschließlich Unternehmen die neue Technologie erwerben. „Der größte Mehrwert der vollautomatischen Thermostate liegt im Bürobereich, dort, wo sich keiner um die Heizung kümmert. Nicht selten lassen die Mitarbeiter die Heizkörper abends an, damit es morgens warm im Büro ist“, so Christoph Berger.

„Die Technologie löst ‚alte‘ Probleme mit den neuen Möglichkeiten der Digitalisierung und künstlichen Intelligenz. Das Heizen von Bürogebäuden geschieht aktuell wahnsinnig ineffizient, und wir sehen hier deutlich höhere Einsparpotenziale als beispielsweise im Bereich privater Wohnungen“, sagt Dr. Lasse Landt, Business Creation Manager bei InnoEnergy.

Über die vilisto GmbH

vilisto bietet selbstlernende Heizkörperthermostate für Bürogebäude an. Durch integrierte Sensoren lernen die Thermostate, wann ein Raum normalerweise genutzt wird und passen sich an das Verhalten der Mitarbeiter an. Die Raumtemperaturen werden aufgrund dieser gelernten Informationen selbstständig abgesenkt und so Heizenergie gespart. Die vilisto GmbH hat ihren Sitz in Hamburg.



400 000 Euro – eine psychologische Grenze beim Wohnungskauf

An der Basis aktiv: Makler Dirk Sauer über die Entwicklung des Immobilienmarkts im Süderelberaum

Mehr als 400 000 Euro für eine Doppelhaushälfte in Harburg? Was im vorigen Jahr noch mit einigermaßen Erstaunen registriert wurde, ist heute Normalität. Das bestätigt Makler Dirk Sauer von DBS Immobilien aus Marmstorf: „2016 war das noch der Durchbruch einer Schallmauer, aber jetzt sind Preise in dieser Höhe nicht mehr ungewöhnlich.“ Will heißen: Die Immobilie ist noch immer stark nachgefragt, allerdings gilt das nicht vorbehaltlos, wie Sauer sagt: „Der Markt spaltet sich. Während es für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser eine hohe Nachfrage gibt und sich entsprechend gute Preise für den Verkäufer erzielen lassen, ist der Zenit bei den Eigentumswohnungen offensichtlich erreicht. Bei Neubau-Preisen von 5000 Euro pro Quadratmeter winken viele potenzielle Käufer ab. Da werden schnell mal 400 000 Euro und mehr für eine Wohnung fällig – das ist so

etwas wie eine psychologische Grenze.“ Zum Vergleich: Wer beispielsweise eine 25 Jahre alte Bestandswohnung kauft, kommt deutlich günstiger weg – die Preise liegen dann je nach Lage und Zustand bei rund 2500 Euro pro Quadratmeter. Ist die Lage nicht 1A, werden Maklern die teuren Objekte keineswegs aus den Händen gerissen. Gleichwohl sind die Zeiten für den Immobilienhandel angesichts noch immer niedriger Zinsen nach wie vor golden, und Sauer peilt sein bisher erfolgreichstes Geschäftsjahr an.

Schnell verdientes Geld?

Für Anleger ist der Preis ebenfalls die alles entscheidende Größe: Bei Neubaupreisen von 5000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche lassen sich im Harburger Raum keine Renditen mehr erzielen. Grund: Maximal ist nur eine Quadratmetermiete von 12 bis 13 Euro durchzusetzen. Was der Marmstorfer Makler bedauert: Die Ausweisung von Bauland und die Herstellung der Baureife in manchen Gebieten bleibt weit hinter den Möglichkeiten Harburgs zurück. Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien kann nicht befriedigt werden. Im Gegenzug entsteht ein latenter Objektmangel, denn Häuser, die beispielsweise aus Altersgründen aufgegeben werden, gehen schnell weg. So leiden viele Makler darunter, ihren kaufwilligen Kunden zu wenig anbieten zu können. Sauer: „Ist man allerdings im Markt präsent und bekommt die richtigen

Angebote von Kunden, die verkaufen wollen, dann läuft es richtig gut.“

Wer nun meint, Maklern sei schnell verdientes Geld, liegt falsch. Gerade Bestandsimmobilien müssen häufig zunächst marktreif gemacht werden. Dirk Sauer bietet mittlerweile ein eigenes Homestaging-Programm an und richtet ein leer stehendes Haus so her, dass ein potenzieller Kunde einen Eindruck davon bekommt, wie es hier später aussehen könnte. Sauer: „Bevor es an den Verkauf geht, analysiere ich die Stärken und Schwächen eines Objekts. Manchmal muss eben auch mal der Maler durchgehen oder der Garten in Schuss gebracht werden. In der Regel treffe ich dazu eine arbeitsteilige Regelung mit dem Eigentümer. Sauberkeit, ein gemähter Rasen und ein aufgeräumter Keller – das hat schon Vorteile. Es lässt sich eben nicht alles zu jeder Zeit einfach mal so eben verkaufen.“

Aus dem Makler wird in diesen Fällen dann schnell mal ein Allround-Organisator in Sachen Präsentation und Marketing. Sauer sagt: „Es sind häufig nur mal 2000 bis vielleicht 4000 Euro, die ich dafür ausgeben muss – aber das Geld ist gut investiert und kommt über den erzielten Preis zurück.“ Und: „Wir behandeln die Immobilien so, als seien sie unsere eigenen Objekte. Wir versuchen, das Beste herauszuholen.“

Web: www.dbs-immobilien.de
■ Siehe auch Bericht in der B&P-Hauptausgabe auf Seite 9: „Mitten ins Herz“

Erst die Arbeit (Rasenmähen), dann das Vergnügen (erfolgreich verkaufen): Makler Dirk Sauer von DBS Immobilien legt Wert auf eine gute Präsentation seiner Objekte.

Foto: DBS

Dabei sein und die Zukunft mitgestalten!

Kommen Sie zu uns in ein starkes Team:

Mitarbeiter für Produktion, Service, Vertrieb und Verwaltung gesucht



Wachstum und Innovation sind nur in einem starken Team möglich - deswegen suchen wir ständig nach motivierten und leistungsbereiten Kolleginnen und Kollegen, die in ihrem beruflichen Alltag etwas bewegen und an unserem Erfolg teilhaben möchten. Wenn Sie dazu gehören und sich für Umwelt und Technik interessieren, bewerben Sie sich mit einem kurzen Anschreiben und Ihrem Lebenslauf. Neben einer leistungsgerechten Bezahlung, guten Sozialleistungen und einem hervorragenden Arbeitsklima erwarten Sie spannende Herausforderungen und persönliche Entwicklungsmöglichkeiten.

AFS Solutions GmbH - An der Reitbahn 1 · 21218 Seevetal-Hittfeld · Tel. 0 41 05 / 66 67 67-0 · www.aguasave.de



AFS
SOLUTIONS GMBH

Film ab: Vermarktungsstart für das Harburger Brückenquartier

Laut Engel & Völkers ist die Liste der Interessenten bereits lang – 56 Eigentumswohnungen in Wasserlage bieten eine attraktive Wohnperspektive

An der Theodor-Yorck-Straße im Harburger Binnenhafen ist derzeit eine der größten Wohnbaustellen in Harburg zu sehen. Hier baut die Lorenz-Gruppe das Brückenquartier – ein Doppelkomplex aus einem Geschäfts- und Bürohaus am Veritaskai und einem dahinter liegenden Wohnhaus mit 56 Eigentumswohnungen in Wasserlage. Der Tiefbau ist bereits weit vorangeschritten, aber Wohnungen sind noch nicht zu sehen. Sabine Schüttler, Diplom-Architektin und Projektleiterin bei Engel & Völkers, hat es mit ihrem Team übernommen, das Objekt potenziellen Kaufinteressenten näherzubringen. Ihre Aufgabe ist es, Fantasie für das Wohnen im Binnenhafen zu wecken und den Film im Kopfkinos zu starten, obwohl noch kein Haus steht. Offensichtlich versteht sie ihren Job richtig gut – die Liste der Reservierungen habe bereits eine beträchtliche Länge, sagt sie. Sabine Schüttler gehört zum Team von Philip Bonhoeffer, einem von drei Geschäftsführern der E+V Hamburg Immobilien GmbH, die vorzugsweise Neubauwohnprojekte an Alster und Elbe sowie in der Hafencity vermarktet, aber eben auch in Harburg aktiv ist. Engel & Völkers ist von der Lorenz-Gruppe



LINKS: Architektin Sabine Schüttler ist die Projektverantwortliche und Ansprechpartnerin für Kaufinteressenten.

RECHTS: Philip Bonhoeffer ist zuversichtlich, dass sich die Wohnungen im Harburger Brückenquartier gut vermarkten lassen.

beauftragt worden, die Wohnungen im Brückenquartier zu verkaufen. Erfahrungen hat Bonhoeffer mit Harburg bereits gemacht: „Ebenfalls für Herrn Lorenz haben wir vor wenigen Jahren das Objekt Wohnen am Ha-

fenecampus vermarktet. Binnen eines Quartals waren alle 63 Wohnungen verkauft.“ Aufgabe der Makler ist es, einen guten Preis zu erzielen. Doch der ist in Hamburg relativ. Vergleichbare Lagen in Barmbek-Süd kosten 2000 bis 2500 Euro mehr pro Quadratmeter als in Harburg. Beim Brückenquartier gehen die E&V-Spezialisten mit einem Durchschnittspreis von etwa 3900 Euro pro Quadratmeter an den Markt. Vergleichsweise günstig aus gesamthamburgischer Sicht. Nur mal zur Einordnung: In den hochpreisigen Alster-Stadtteilen wie Harvestehude werden auch schon mal mehr als 10000 Euro fällig, allerdings sind Neubauvorhaben hier mangels Fläche eher die seltene Ausnahme. Dennoch ist das preislich attraktive Nord-Süd-Gefälle deutlich zu sehen.

Nord-Süd-Gefälle

Die Wohnungen im Brückenquartier haben in etwa 51 bis 105 Quadratmeter Wohnfläche, teilweise Wasserlage am Östlichen Bahnhoftkanal, sie verfügen über Loggien, Terrassen oder Dachterrassen, haben Fußbodenheizung und teilweise bodentiefe Fenster. Sie sind mit Eiche-Massivholzparkett, modernen Bädern mit Bodenfliesen aus



Die 56 Wohnungen gruppieren sich um ein begrüntes Atrium. Von dem ursprünglichen Plan, in dem Komplex dreistöckige Maisonette-Wohnungen zu bauen, wurde sich bereits frühzeitig verabschiedet.

Feinsteinzeug, Video-Gegensprechanlage und Einbauküche ausgestattet. Sie gruppieren sich um ein begrüntes Atrium. Und wer einen Tiefgaragenplatz haben möchte, kann auch den erwerben. Laut Philip Bonhoeffer und Sabine Schüttler stammen die meisten Interessenten aus dem südlichen Umfeld. Zielgruppe sind Eigennutzer, aber auch Kapitalanleger. Die Vermarktung läuft zentral über die Engel & Völkers Hamburg Projektvermarktung. An-

sprechpartnerin ist Sabine Schüttler. Sie lobt die Infrastruktur und die gute Perspektive im Quartier, das sich zu einem zweiten Harburger Zentrum entwickle. Das Brückenquartier bietet die derzeit einzigen Eigentumswohnungen, die in der Bauphase sind. wb

» Web: www.engelvoelkers.com/alster-elbe
» Kontakt: 0 40/360 99 69-0, Sabine.Schuetzler@engelvoelkers.com

Kaimauer mit Potenzial

Projektentwickler Frank Lorenz über das Thema Aufenthaltsqualität im Harburger Binnenhafen

Die Steine sind zum Teil lose. Aus den Ritzen sprießen Pflanzen, zum Teil haben sich sogar kleine Bäume angesiedelt: Die Kaimauer am Veritaskai ist dringend sanierungsbedürftig. Und sie ist noch eines: schützenswert. Das sagt der Hamburger Denkmalschutz, der darum bemüht ist, die Ansicht der Harburger „Hafenkante“ am Lotsekanal zu erhalten. Jetzt ist ein Kompromiss gefunden, der die Optik wahrt, aber zugleich dafür sorgt, dass Harburger hier in Zukunft das Wasser direkt erleben können – und zwar nicht „von oben“, wie in diesem Sommer üblich, sondern als Besucher der künftigen Gastronomie bei Lunch oder Dinner mit Hafencity. Das plant der Hamburger Projektentwickler Frank Lorenz. Die Kaimauer ist in der Tat historisch, aber eben auch marode. Ursprünglich sollte sie zwischen der künftigen L'Osteria und dem Kaispeicher großflächig in mehreren Stufen abgesenkt werden. Der Blick auf den derzeitigen Planungsstand offenbart jedoch eine Treppenanlage, die – teils vorhanden – in drei Stufen auf eine zehn mal 20 Meter große Fläche führt. Was aussieht wie ein Schiffsanleger, soll auch einer werden. Lorenz: „Auf



So sieht der Kompromiss zur Umgestaltung und Öffnung der Kaimauer am Veritaskai aus – er dient als Basis für einen Wettbewerb.

Initiative von Frau Lansmann hatten wir ein Gespräch mit der Hadag, bei dem herauskam, dass sich das Unternehmen durchaus vorstellen könnte, nach Beendigung der Bauarbeiten für die L'Osteria und das Hotel probenaher den Fährverkehr nach Harburg aufzunehmen.“ Melanie-Gitte Lansmann ist Citymanagerin in Harburg und Geschäftsführerin des Vereins channel hamburg aktiv

(siehe auch Seite 7 Immobilien Special und Seite 23 B&P-Hauptausgabe).

Fähranleger inklusive

Bedenken von Skeptikern, die der Hadag allenfalls ein Interesse am ehemaligen Süderelbe-Anleger am Dampfschiffsweg zugehört hatten, seien in dem Gespräch sofort ausgehebelt worden. Lorenz: „Ein Schiffsanleger muss ein Ziel bieten. Wer ankommt, will gleich mittendrin sein. Hier am Veritaskai haben die Ankommenden künftig Einkaufsmöglichkeiten, das Hotel, die Gastronomie vor Ort, eine Bushaltestelle und ein Parkhaus. Für den Süden gilt: Wer den ‚König der Löwen‘ besuchen möchte, kann hier parken und mit der Fähre direkt zum Musicalzelt fahren. Oder zu einem Konzert in die Elbphilharmonie. Und in der Gegenrichtung: Von diesem Platz aus, der schon für sich eine besondere Aufenthaltsqualität bieten wird, könnte auch das touristische Hinterland im Landkreis Harburg erschlossen werden. Da gibt es tolle Ziele im Alten Land und in der Nordheide, beispielsweise den Wildpark Schwarze Berge.“ Der künftige Platz, der auch kulturell genutzt werden könnte und im Sommer Außengastronomie bieten soll,



Blick auf einer Großbaustelle im Harburger Binnenhafen: In der Bildmitte wächst das Brückenquartier (Bericht siehe oben), auf der freien Fläche darüber sollen das neue Hotel und die L'Osteria gebaut werden. Die Kaimauerabsenkung ist für den freien Platz zwischen der L'Osteria und dem Kaispeicher (oben links) geplant. Foto: Lorenz Gruppe

sei ein attraktiver Anlaufpunkt in beide Richtungen. Die vorliegenden Pläne für die Kaimauer sind die Grundlage für einen Wettbewerb zur Gestaltung der Außenanlagen. Die Ausschreibung steht bereits bevor, Lorenz rechnet damit, dass die Jury im November tagt. Die Kosten für die Kaimaueröffnung beziffert er auf etwa eine halbe Million Euro. Sie ist Bestandteil der Auflagen, die beim Kauf der ehemaligen Beachclub-Fläche ver-

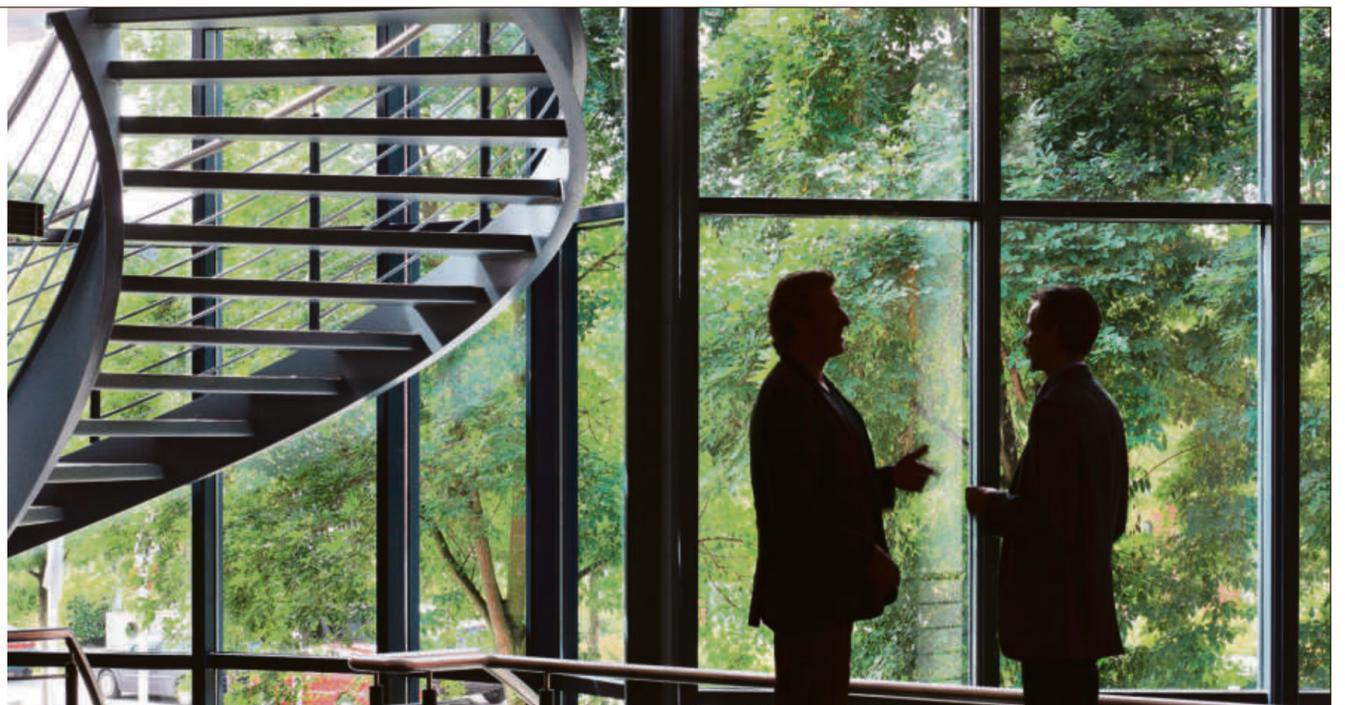
einbart worden waren. Lorenz ist froh über den Kompromiss: „Jetzt kommt endlich Bewegung in die Angelegenheit. Das Wettbewerbsergebnis fließt in den Bauantrag ein, den wir noch in diesem Jahr stellen wollen.“ Der Antrag umfasst das Hotel, die L'Osteria und die Hafenterrassen. Da das Hotel etwa zwei Jahre Bauzeit haben wird, könne der Antrag jedoch auch gesplittet werden, sodass alles bis Anfang 2020 fertig ist. wb

hit-Technopark Hamburg

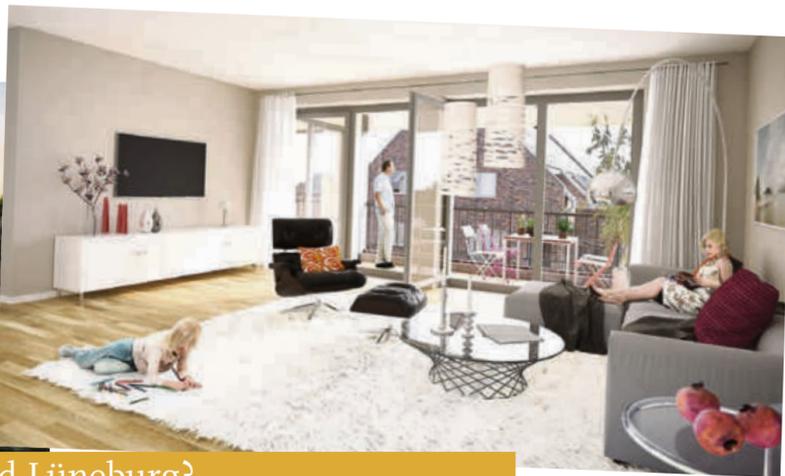
Der Partner für technologieorientierte Unternehmen

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



Fritz Schumacher lässt grüßen: So sollen die neuen Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen zwischen 59 und 152 Quadratmetern Wohnfläche aussehen.



So könnte es aussehen, wenn die Wohnungen im kommenden Jahr bezogen werden.

Wohnen zwischen Hamburg und Lüneburg?

Zwischen Elbe und Ilmenau fließt die Luhe – ein recht idyllisches Flüsschen, dessen Name unter anderem dazu dient, das Städtchen Winsen geografisch an der richtigen Stelle einzuordnen. Gelegen zwischen der Elbmetropole Hamburg und der Heidemetropole Lüneburg hat es Winsen in der Wahrnehmung manchmal schwer, gleichwohl bietet die Kreisstadt durchaus gute Argumente für Menschen, die sich mit einem Umzug in den eher ländlichen Hamburger Süden befassen. Ein Argument liefert die Sparkasse Harburg-Buxtehude, die die Vermarktung von zwei bemerkenswerten Mehrfamilienhäusern übernommen hat. Im „Winsener Stadtgarten“ werden 27 Eigentumswohnungen angeboten – in einem architektonischen Drei-Häuser-Ensemble, das beim ersten Hinschauen unvermittelt an die Hamburger Schumacher-Architektur erinnert: dunkler Backstein mit abgesetzten Fassadenelementen und Loggien. Zwei der Häuser fallen in das Vermarktungsportfolio der Sparkasse. Der „Winsener Stadtgarten“ in der Straße Am krummen Deich wird von der Beecken Effinger Bauausführungen GmbH erstellt, die ein Gebäude im eigenen Bestand hält, wie Michael Hager, Vertriebsleiter S-Immobilien, sagt. „In klassi-

Warum nicht in Winsen...

Das Projekt „Winsener Stadtgarten“: Sparkasse Harburg-Buxtehude vermarktet 27 Eigentumswohnungen

scher Linienführung mit traditioneller, lebhafter Klinkerbauweise wird dieses Projekt nach außen für architektonisches Aufsehen sorgen“, heißt es im Exposé, das Kaufinteressenten ausgehändigt wird. Zu Recht, denn die Optik fällt aus dem Rahmen. In zwei Gebäuden entstehen insgesamt 27 Wohnungen mit etwa 59 bis 152 Quadratmetern Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei, drei oder sogar vier Zimmer. Singles und Paare jeden Alters finden hier eine passende Größe. Auch für die kleine Familie sind die Dreizimmer-Wohnungen bestens gestaltet. Die Ausnahme von der Regel: Unter den vier Wohnungen jenseits der 100 Quadratmeter Grundfläche gibt es eine Vierzimmer-Wohnung – mit 152 Quadratmetern Wohnfläche im Dachgeschoss. Drei Zimmer und zusätzlich ein Gäste-WC werden in den größeren Wohnungen angeboten, zwei Zimmer in den kleineren



Michael Hager und sein Team von S-Immobilien vermarkten das Projekt „Winsener Stadtgarten“.

Wohneinheiten. Gemeinsam ist allen Wohnungen ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Balkonzugang. In den kleineren Wohnungen haben die Balkone einen zu-

sätzlichen Zugang vom Schlafzimmer aus. Die zwei oder drei Zimmer sind ideal angeordnet. Es gibt keine Durchgangszimmer. Waschmaschinenanschlüsse finden Sie entweder in den Badezimmern, im Gäste-WC oder in den zusätzlichen Abstellräumen. Teilweise haben die Wohnungen zusätzliche Stauräume, die vom Balkon aus zugänglich sind und Platz zum Beispiel für den Grill oder die Sommermöbel bieten. Auf diesen Balkonen sind Außensteckdosen installiert. Die Brüstungen besitzen hochwertige Abschlüsse sowie blickdichte Abgrenzungen zum Nachbarn.

Hochwertige Ausstattung

Für potenzielle Käufer wichtig: Die Wohnungen sind förderungsfähig, da es sich um KfW-55-Effizienzhäuser handelt. 13 Tiefgaragenstellplätze – die Einfahrt mit elektrischem Rolltor inklusive Fernbedienung – stehen zur

Verfügung, dazu 14 Carports und 14 weitere Außenstellplätze. Die Stromverteilung ist gesichert: Außensteckdosen sind auf Terrassen, Balkonen und in den Carports vorgesehen. Alle Wohnräume verfügen über eine Fußbodenheizung. Die Häuser sind mit Aufzügen ausgestattet. Ebenfalls vorgesehen: Türöffner, Hausteleson und Bildübertragung vom Hauseingang. Die Dachterrassen haben einen Bangkirai-Holzbelag. In den Fluren, Wohn- und Schlafräumen wird Echtholz-Parquet verlegt, Küche, Bad und WC werden gefliest. Alle Etagen bekommen elektrische Rollläden, Dreifachverglasung mit guten Schall- und Wärmedämmeigenschaften gehören ebenso zur Ausstattung wie Kabelfernsehen- und Telefonanschlussmöglichkeit in allen Wohnräumen. Die Preise liegen überwiegend zwischen 215 000 und 331 000 Euro inklusive Mehrwertsteuer und zuzüglich 4,76 Prozent Käuferprovision. Die vier größten Wohnungen (111 bis 152 Quadratmeter) kosten zwischen 442 500 und 615 000 Euro. Ein Tiefgaragenplatz schlägt mit 19 500 Euro zu Buche, ein Carport-Platz mit 12 500 Euro und ein Stellplatz mit 6000 Euro. wb

» Kontakt: 0 40/766 91-76 66 (S-Immobilien)

**Eisenbahn-
bauverein
Harburg**

WIR PLANEN DIE ZUKUNFT!

Eisenbahnbauverein Harburg eG
Rosentreppe 1a, 21079 Hamburg
Telefon: 76404-0 · www.ebv-harburg.de

Ein Fall für
SCHLARMANN von GEYSO

KOLUMNE

Von **Susanne Menck**,
Rechtsanwältin, Mediatorin

**Kennen Sie schon den neuen
Verbraucherbauvertrag?**

Das sollten sowohl private Bauherren als auch Bauunternehmer und Bauträger wissen: Für ab dem 1. Januar 2018 geschlossene Verträge gilt das neue Bauvertragsrecht. Teil der Neuregelungen ist der zur Stärkung des Verbraucherschutzes eingeführte neue „Verbraucherbauvertrag“. Die gesetzlichen Regelungen finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB). Der neue § 650 i BGB stellt klar, dass unter den Verbraucherbauvertrag (nur) die Maßnahmen fallen, durch die der Bauunternehmer zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird. Also gelten die neuen Vorschriften nur für größere Baumaßnahmen. Außerdem müssen diese von einem Verbraucher beauftragt werden, also von einer natürlichen Person, und das Rechtsgeschäft muss weder überwiegend der gewerblichen oder der selbstständigen beruflichen Tätigkeit der Person zugerechnet werden können. Der Gesetzgeber hat dabei besonders Verträge über schlüsselfertige Häuser im Fokus, bei denen Verbraucher häufig durch zeitlich befristete Rabattangebote zum (übereilten) Vertragsschluss verleitet würden. Die neuen Regelungen gelten also für den „normalen“ Häuslebauer, aber genauso für den Neubau einer Millionärsvilla – wenn der Kunde als Verbraucher handelt.

Achtung: Widerrufsrecht!

Für einen Verbraucherbauvertrag gilt als Kernstück das neue gesetzliche Widerrufsrecht, auszuüben innerhalb von zwei Wochen ab Belehrung in Textform. Erfolgt die

Belehrung nicht oder nicht korrekt, so erlischt das Widerrufsrecht erst nach einem Jahr und zwei Wochen... Jedem Unternehmer ist daher anzuraten, auf das Widerrufsrecht hinzuweisen. Dabei sollte die Musterwiderrufsbelehrung verwendet werden, damit es zu einer wirksamen Widerrufbelehrung kommt. Und jeder Verbraucher sollte darauf achten, dass eine ordnungsgemäße Widerrufbelehrung vorliegt. Es gibt noch weitere wichtige neue Regelungen beim Verbraucherbauvertrag, die hier nicht alle dargestellt werden können. Wichtig ist zum Beispiel, dass der Bauunternehmer vor Abschluss des Verbraucherbauvertrages eine Baubeschreibung in Textform zur Verfügung stellen muss und dass der Verbraucherbauvertrag eine verbindliche Angabe zur Fertigstellung des Bauvorhabens, ersatzweise zur Dauer der Bauarbeiten, enthalten muss. Die Bestimmungen zum Verbraucherbauvertrag sind zwingend. Von ihnen kann – bis auf zwei Ausnahmen in § 632 a BGB und in § 650 m BGB – nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Neuregelungen zum Verbraucherbauvertrag – aber auch die vielen sonstigen Neuregelungen im neuen Bauvertragsrecht – im Alltag bewähren werden. Wichtig ist, dass Sie wissen, dass es diese Neuregelungen gibt, denn dann können Sie die richtigen Fragen stellen. Lassen Sie sich also rechtlich beraten.

Fragen an die Autorin?
Menck@schlarmannvongeyso.de

So wächst die bauwelt



Zwei neue Niederlassungen und auf dem Sprung ins Online-Geschäft

INTERVIEW Alexander Delmes und Eric Stratmann über die strategische und operative Ausrichtung des Marktführers im Baustofffachhandel der Metropolregion Hamburg



Alexander Delmes (links) und Eric Stratmann, hier in der Ausstellung an der Maldfeldstraße in Seevetal, richten die bauwelt Delmes Heitmann neu aus – sowohl marktstrategisch als auch in Vertriebs- und Servicefragen.

Foto: Wolfgang Becker

Die bauwelt Delmes Heitmann verfolgt weiterhin die Strategie der vernetzten Standorte und ist jetzt auch im Hamburger Osten präsent. Parallel dazu wird ein Online-Shop aufgebaut, der im kommenden Jahr ans Netz gehen soll. Wie sich der Baustoffhandel neu aufstellt und auch auf die Zeiten nach dem Bau-Boom vorbereitet, darüber sprach B&P-Redakteur Wolfgang Becker mit Geschäftsführer und Inhaber Alexander Delmes, der das Unternehmen bislang mit Dirk Heitmann führte, ebenfalls Inhaber. Heitmann ist jedoch schwerpunktmäßig mit den Obi-Baumärkten befasst. Mit Eric Stratmann (52) wurde zum 1. Juli ein weiterer Geschäftsführer eingestellt, der über 30 Jahre Erfahrung im Holz- und Baustoffhandel verfügt und sich vor allem um den operativen Bereich (Marketing, Vertrieb, Einkauf, Logistik) der bauwelt kümmert. Auch er stellte sich den B&P-Fragen.

Die bauwelt ist in den vergangenen Jahren erheblich gewachsen – eine Folge der gesamtwirtschaftlichen Lage, insbesondere des Bau-Booms. Wie hat sich das konkret bei Ihnen ausgewirkt?

Delmes: Wir haben uns in den zurückliegenden acht Jahren vom Volumen und auch vom Arbeitsumfang her quasi verdoppelt und sind als Traditionsunternehmen sehr glücklich, an dem Hamburger Wachstum zu partizipieren. Hamburg wächst stark, die Stadt braucht Wohnraum. Wir sind in der glücklichen Lage, an der richtigen Stelle zu sitzen. Die Leute investieren gern in Betongold.

Der Bau-Boom begann nach der Finanzkrise 2009 mit Beginn der Niedrigzinsphase. Wie haben sich Ihre Umsätze seitdem entwickelt?

Wir sind dem Trend gefolgt und konnten die Zahlen spürbar erhöhen. Mit 270 Mitarbeitern macht die bauwelt mittlerweile einen Jahresumsatz in Höhe von mehr als 90 Millionen Euro. Da ist der Türen-Handel noch nicht mitgerechnet, weil es sich um eine separate Gesellschaft handelt.

Wer durch Hamburg fährt, stößt immer

mal wieder auf ein bauwelt-Banner an einem Bauzaun. In welchem Gebiet sind Sie als Baustofflieferant aktiv?

In der Metropolregion Hamburg. Da könnte man jetzt einen Kreis bei 50 bis 100 Kilometern ziehen – alles andere interessiert uns nicht. Hier bündeln wir unsere Kräfte und weiten unser Dienstleistungsangebot aus. Hinter den Landkreisen Lüneburg und Stade hört unser Wirkungskreis im Süden dann so langsam auf.

Herr Stratmann, Sie sind als weiterer Geschäftsführer neu eingestiegen, mit dem Schwerpunkt im operativen Geschäft. Was sind die Hauptherausforderungen für Sie?

Stratmann: Wir wollen die zweifelsohne vorhandenen Kräfte, die dieses Unternehmen besitzt, besser „auf die Straße“ bringen. In allen Bereichen – Vertrieb, Marketing, Einkauf, Logistik – haben wir viele Themen in Arbeit, sind jedoch noch nicht konsequent genug in deren Umsetzung.

Was heißt das konkret?

Im Vertrieb werden wir dem Kunden viel deutlicher den Nutzen herausstellen. Was hat er davon, wenn er mit uns zusammenarbeitet. In der Logistik werden wir mit einer optimierten Software die Lkw-Einsätze klüger steuern. Im Lager werden wir aufgabenorientierte Strukturen einführen. Im Einkauf werden wir künftig per EDV Bestellvorgänge auslösen, um dadurch unsere Bestände und unsere Verfügbarkeit zu optimieren.

Welche Rolle spielt der Online-Handel?

Eine große Rolle. Im Moment ist er noch nicht vorhanden, aber wir arbeiten daran und der Web-Shop wird voraussichtlich im Frühjahr kommen. Die Zielgruppe dafür werden unsere gewerblichen Kunden sein.

Wie wollen Sie sich denn von den üblichen Billig-Strategien im Online-Handel abgrenzen?

Wer bei uns bestellt, bekommt verschiedene Mehrwertleistungen. Beispielsweise liefern wir Fliesen auch 26 Meter in die Höhe an. Das kann kein normaler Fliesenhändler. Wir jedoch haben dafür die Logistik und die Tech-

nik. Das gilt beispielsweise auch für Fenster, Türen und Holz. Dadurch wird jedem Kunden deutlich, dass er Zeit gewinnt, welches für ihn ein geldwerter Nutzen ist.

Das heißt: Die bauwelt liefert an die Wohnungstür, nicht nur an den Bordstein...

Genau. Jedoch wird der „Bordstein“ die überwiegende Abladestelle sein.

Wenn Sie den Fokus beim Verkauf stärker auf den Mehrwert legen, bedeutet das eine Veränderung der Verkaufsgespräche. Schulen Sie das Personal gezielt in diese Richtung?

Wir veranstalten seit einem Jahr Schulungen in diesem Bereich. Das braucht seine Zeit. Viele Mitarbeiter sind es gewohnt, über die Vorteile von Produkten zu sprechen als über den Servicenutzen. Doch dadurch verdeutlichen wir den Unterschied zu unseren Mitbewerbern.

Das klingt ziemlich kompliziert, schließlich steht ja nicht bei jedem Service, worin der entsprechende Zusatznutzen besteht. Wie machen Sie das?

Wir haben zunächst alle Serviceleistungen definiert und aufgelistet. Jeder Mitarbeiter kennt für seinen Vertriebsbereich die wichtigsten Kundennutzen. Ein Beispiel: Jeder Kunde, der Ware bestellt, wird gefragt, ob wir die Abholung vorbereiten sollen. Dadurch spart er Zeit und gewinnt Geld, denn er ist schneller wieder auf seiner Baustelle. Wir nennen das Quick-Service.

Das muss man dem Kunden aber erstmal erklären, oder?

Das tun wir. Zwei Wochen nachdem wir damit angefangen hatten, wurden bereits fünf Prozent der Aufträge vorbestellt.

Delmes: Die bauwelt will sich langfristig nicht über das Produkt und den Preis differenzieren, sondern über Leistung. Über Produkt und Preis versuchen das alle, aber das führt nur zu sinkenden Margen. Unser Weg ist anders – wir kommen über den Nutzen und die Leistung. Sie haben das in den vergangenen Jahren verfolgt. Wir haben stark

in die Ausstellungen investiert, unsere Standorte sind nahezu alle auf einem sehr, sehr hohen Stand. Das ist für den deutschen Baustoffhandel vielleicht nicht einzigartig, aber relativ selten.

So wie jetzt zuletzt in Hollenstedt...

Wir sind bereits zu einem Wallfahrtsort in unserer Branche geworden. Viele kommen her und gucken sich das an.

Welche Rolle spielt in dieser Strategie der private Kunde?

Stratmann: Der Privatkunde ist für uns ein wichtiger Bestandteil. Unsere Ausstellungen richten sich an diese Zielgruppe. Wir haben spezielle Berater für diese anspruchsvollen Kunden. Am Ende trifft der Privatkunde meist die Produktentscheidung und nicht das ausführende Gewerk. Die fachgerechte Dienstleistung erfolgt durch professionelle und selbstständige Handwerksunternehmen. Wir schlagen somit die Brücke zwischen Privatkunde und Handwerk.

Stichwort Glinde. Die bauwelt hat sich wieder einmal vergrößert. Wie passen sich die Neuzugänge ins Unternehmen ein?

Delmes: Traditionell ist die bauwelt Delmes Heitmann als Harburger Unternehmen im Süderelberaum sehr bekannt. Das liegt sicherlich auch an der Standortdichte – die sechs Standorte verteilt von Geesthacht über Winsen, Seevetal, Hollenstedt und Buchholz. Kirchwerder kam als letztes hinzu. Um den Kunden unsere Marktstellung deutlich zu machen, bedarf es weiterer Standorte, um erreichbar zu sein. Das Unternehmen Sacher in Glinde bot uns eine Übernahmemöglichkeit, die wir nutzen konnten. Jetzt haben wir in Glinde unseren siebten Fachhandelsstandort eröffnet. Dort werden zurzeit die Ausstellungskonzepte umgesetzt. Damit erreichen wir den ganzen Hamburger Osten mit seinen großen Wohngebieten.

Gibt es weitere Expansionsfelder?

Der Raum Stade ist für uns sehr interessant – hier können wir uns perspektivisch ebenfalls einen Standort vorstellen.

Eine weitere Neuerung gibt es hier direkt neben der Zentrale in Seevetal.

Zum 1. August haben wir unseren Dachfachhandel an der Maldfeldstraße eigenständig übernommen. Dort betreiben wir ausschließlich Fachhandel für Dachdecker-Betriebe und Zimmereien. Das ist unsere achte Niederlassung.

Kann ich mir da als Privatmann ein paar Dachpfannen kaufen?

Kein Problem, das können Sie. Das gilt übrigens für alle unsere Standorte. Aber so spezielle Produkte wie Dachkuppeln oder Laufroste für Flachdächer – das haben wir hier vorrätig.

Wir haben jetzt viel über die Aktivitäten der bauwelt in Boom-Zeiten gesprochen, aber irgendwann könnte der Lauf enden. Wie bereiten Sie sich darauf vor?

Delmes: Wir gehen davon aus, dass das noch ein paar Jahre anhält. Die Landkreise rund um Hamburg wachsen immer noch stark. Da ist für uns noch lange Wachstum sicher. Wir stellen uns jetzt so auf, weil wir uns auf diese Zeiten vorbereiten, in denen es mal rückwärts läuft. Denn dann wird der Kunde auswählen, wo er noch hingeht.

Stratmann: Deshalb ist es wichtig, dass wir im Markt verdeutlichen, dass wir an allen Standorten sieben Fachhandlungen unter einem Dach sind: Hochbau, Trockenbau, Garten- und Landschaftsbau, Holz, Dach, Fliesen sowie den Bereich Fenster, Türen, Tore. Hinzu kommt der Werkzeugmarkt. Beispiel: Wenn Sie Fliesen kaufen wollen, begegnen wir Ihnen wie ein Fliesenfachgeschäft. Somit sind wir auch auf den Modernisierungsmarkt ausgerichtet – und der läuft immer.

Delmes: Wir sind Ansprechpartner für den Privatkunden, der ein paar Fliesen für seinen Keller braucht, aber wir beliefern eben auch das St. Pauli-Stadion. Aktuell liefern wir im neuen Holiday Inn in der City Nord die Innentüren. Wir sind Lieferanten für das Projekt Stadthöfe am Neuen Wall. Also: Vom Harburger Vorgarten bis zum Hamburger Großprojekt – das ist unser Spektrum.

» Web: www.bauwelt.eu



HERBST- UND WEINFEST

So. 1. OKT. 13 – 18 UHR

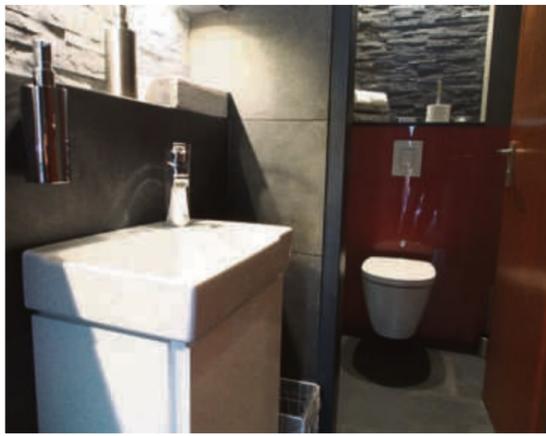
Sand und Harburger City






So kann eine „Duschwanne“ auch aussehen: bodengleich mit eingearbeiteter Ablaufrinne.

Warten auf den kreativen Moment



Naturstein, ruhige Farben, hochwertige Komponenten – eine Gästetoilette à la Hartmann Haustechnik.



Rainer Kalbe (Hartmann Haustechnik) über die Gestaltung von anspruchsvollen Bädern mit Stil



So hoch reicht die unterste Fliese in dieser Einbaudusche. Großformatige Fliesen sind derzeit im Trend, wie Rainer Kalbe sagt. Je größer desto besser.

Fotos: Wolfgang Becker

Gewerbeimmobilie
in Stade zu vermieten
041 41 / 939-360

VILLA
Kaisereichen



stade-cuxhaven.immobilien

Volksbank
Stade-Cuxhaven eG



Ein Schritt in eine moderne Badausstellung reicht – schon ist die Verwirrung komplett. Wer sich als Bauherr mit dem Neubau oder das Sanierung eines Bades auseinandersetzt, erkennt schnell: Hier erwartet den unvorbereiteten Kunden eine Fülle von Möglichkeiten, Stilen, Designs, technischen Feinessen, Farben, Formen und Qualitäten. Von sehr günstig bis luxuriös – die Spanne ist riesig. Rainer Kalbe, Inhaber und Geschäftsführer von Hartmann Haustechnik, weiß um diesen Umstand. Sein Firmenspektrum ist ebenfalls sehr umfangreich – vom Heizungs- und Lüftungsbau über das gesamte Angebot der klassischen Klempnerei bis hin zum anspruchsvollen Bäderbau. Letzteres könnte theoretisch auch das Thema für einen Innenarchitekten sein, aber in diesem Fall treffen fachlicher Sachverstand und Faible für Qualität und Design in einer Person zusammen. Kalbe: „Das Einsetzen außergewöhnlicher Materialien im Badbereich ist meine Leidenschaft. Ich finde es einfach toll, wenn ein Bad in sich stimmig ist. Wenn die Komponenten zusammenpassen und die Details edel verarbeitet sind.“

Exklusive Lösungen

Ganz bewusst hat er sein Unternehmen im Bereich Badsanierung auf eine Zielgruppe ausgerichtet, die exklusive Lösungen sucht. Wer ein außergewöhnliches Bad einbauen lassen will, kann sich auf eine Investition ab 20000 Euro einrichten. Ab da wird es spannend. Im Einzelfall kann das auch das Herausreißen von Wänden bedeuten, denn was man aus einem Bad machen kann, sieht Rainer Kalbe beim ersten Betreten des Raumes: „Natürlich geht es darum, was sich der Kunde vorstellt. Aber häufig ist das Bewusstsein für das Machbare gar nicht vorhanden – weil man die Möglichkeiten nicht kennt. Da ist eine intensive Beratung hilfreich.“ Hartmann Haustechnik liefert im Übrigen das Gesamtpaket: Steht eine Badsanierung an, werden auch die Maler- und Spachtelarbeiten, der Trockenbau, das Verlegen der Fliesen, Maurer- und Tischlerarbeiten, die Elektrik und natürlich die Klempnerarbeiten von Hartmann-Mitarbeitern übernommen. Kalbe: „Nur wenn wir echte Engpässe haben, arbeiten wir mit befreundeten Unternehmen zusammen – mir ist wichtig, dass der Kunde beste Qualität bekommt.“ Zu Beginn eines Auftrags steht immer ein Vor-Ort-Termin: der erste Blick auf das sanierungsbedürftige Bad oder den Rohbau. Dann werden die Vorstellungen des Kunden abgefragt. Bad oder Dusche? Beides? Wie verlaufen die Anschlüsse und was heißt das für die Planung? Ist der Einbau einer bodengleichen Dusche technisch machbar (Kalbe: „Im Notfall

bohren wir uns von außen unter der Kellersohle bis zum Duschablauf.“?) Und dann kommt der kreative Moment. Es sind diese Sekunden im Denken eines Gestalters, in denen erste Entwürfe wie ein Bild vor dem inneren Auge erscheinen. Das ist der Moment, den Rainer Kalbe besonders mag.

Tipp: „Sehr hilfreich ist es, wenn der Kunde vor einer konkreten Badplanung einfach mal Fotos zum Beispiel aus Zeitschriften sammelt und vorlegt. Das gibt mir einen Eindruck vom Geschmack“, sagt Rainer Kalbe und gibt damit einen wertvollen Tipp. In Designerkreisen wird von einem Moodboard gesprochen – eine Sammlung von stilprägenden Fotos und Farbmustern. Mood bedeutet im Englischen Stimmung, und genau die muss der professionelle Badplaner einfangen.

Virtuell unter die Dusche

Stehen die Eckwerte fest, geht der Planer Kalbe in mehreren Schritten vor: Als erstes wird die Dusche im Raum platziert – alles Weitere ergibt sich daraus. Die Toilette bekommt einen eher unauffälligen Platz, denn sie soll das neue Bad nicht dominieren. Es folgen erste grobe Skizzen und ein Angebot. Je nachdem, wie klar die Vorstellungen des Kunden sind, erfolgt der Besuch einer Badausstellung vorher oder nachher. Stehen die Komponenten fest, ist Hartmann Haustechnik technisch so ausgerüstet, dass am Rechner eine 3D-Ansicht erstellt werden kann. Ausgestattet mit einer Virtual-Reality-Brille kann der Kunde dann schon mal die Dusche betreten – rein virtuell natürlich.

Im Planungsprozess geht es nun immer weiter ins Detail: Fliesengrößen und -verlegungspläne werden diskutiert, die Spiegelfrage wird geklärt, das große Thema Beleuchtung (LED-Lichttrouten, Orientierungslicht bei Nacht, Deckeneinbaulampen, eine beleuchtete Duschrinne), die Nutzung der häufig vorhandenen Badabseite für Einbauschränke und dezente Ablageflächen sowie die Materialfrage. Kalbe: „Die Kombination aus Holz, Glas, Naturstein und Metall eröffnet viele Möglichkeiten. Bis hin zu Glasböden mit Beleuchtung. Hier entscheidet sich am Ende konkret, wie das neue Bad wirkt. Dabei gilt oft ‚weniger ist mehr‘, denn selbst neue Bäder wirken manchmal so trendy, dass es schon fast schmerzt. Ich empfehle einen zeitlosen Stil. Es darf gern mal etwas gewagt sein, aber möglichst zeitlos. Das ist die Philosophie von Hartmann Haustechnik. Wir freuen uns, wenn wir außergewöhnliche Bäder bauen dürfen, die sich durch ein zeitloses edles Design und raffinierte Details auszeichnen. Mit klaren Strukturen und ruhiger Ausstrahlung.“

Web: www.hartmann-haustechnik.info



Er sorgt mit seinen AGUASAVE und AGUACLEAN - Modulen für sauberes Heizungswasser und eine längere Lebensdauer von Kesseln, Pumpen, Wärmetauschern und Brennwertthermen: der Hittfelder Unternehmer Hans-Peter Jungmann.

Foto: Wolfgang Becker

Stichwort Magnetit

Magnetit, veraltet auch als Magneteisen oder Magneteisenstein sowie unter seiner chemischen Bezeichnung Eisen(II,III)-oxid bekannt, ist ein Mineral aus der Klasse der „Oxide und Hydroxide“ und die stabilste Verbindung zwischen Eisen und Sauerstoff. Er kristallisiert im kubischen Kristallsystem mit der allgemeinen chemischen Zusammensetzung Fe₃O₄. Magnetit entwickelt bei natürlicher Entstehung meist zentimetergroße, oktaederförmige Kristalle, aber auch körnige bis massige Aggregate von graubrauner bis schwarzer, metallisch glänzender Farbe. Aufgrund seines hohen Eisenanteils von bis zu 72,4 Prozent und seines starken Magnetismus gehört Magnetit zu den wichtigsten Eisenerzen und Rohstoffen für die Elektroindustrie. Magnetit im Heizungskreislauf ist dagegen eine feine bis feinstkörnige Oxidationsform von Eisen, die im Wasser schwebt und sich an bestimmten Stellen wie in Pumpen und Wärmetauschern ablagert. Quelle: Wikipedia

Damit die Heizung länger lebt

AGUASAVE und AGUACLEAN: Hittfelder Unternehmen AFS Solutions entwickelt und baut Module für die Wasseraufbereitung in Heizkreisläufen – Gespräch mit Hans-Peter Jungmann

Wenn jemals eine Heizung entlüftet oder einen Heizkörper demontiert hat, der kennt das „schwarze Wasser“. Das Wasser in vielen Heizkreisläufen ist eine schwarze Brühe, die sich mit den Jahren gebildet hat. Die Färbung entsteht durch Oxidationsprozesse erst während des Betriebs der Heizungsanlage, denn gewöhnlich werden die Heizungsrohre und die Kessel mit klarem Leitungswasser gefüllt. Im Leitungswasser sind zahlreiche Mineralien und Salze vorhanden: unter anderem Chloride, Sulfate, Phosphate und Nitrate, aber auch Eisen. Durch die zugeführte Wärme wird das natürliche Gleichgewicht im Wasser gestört und es beginnt ein schleichender Prozess, der zur Bildung von Korrosionen, Ablagerungen und Verschlämmungen führt – darunter auch Magnetit, mehrfach oxidiertes Eisen. Was diese Stoffe in modernen Heizungsanlagen anrichten können, darüber weiß Hans-Peter Jungmann bestens Bescheid. Der Unternehmer hat in Hittfeld mit der AFS Solutions GmbH eine Firma aufgebaut, die Geräte entwickelt und baut, die sowohl neue Heizungsanlagen schützen als auch bestehende Anlagen reinigen können und somit einen energieeffizienten Betrieb ermöglichen.

Vorsicht, schwarzes Wasser!

Jungmann befasst sich seit mehr als 30 Jahren mit dem Thema Wasseraufbereitung und Filtration – unter anderem für Industriekunden. Was dort bei vielen Prozessen gang und gäbe ist, wird jetzt auch im Privathaushalt zunehmend ein Thema. Der Unternehmer: „Dazu müssen wir uns nur die Heiztechnik von vor 30 Jahren und die heute üblichen Brennwertthermen anschauen. Die Geräte sind immer kleiner und komplexer geworden, und deutlich effektiver. Wenn früher schwarzes Wasser durch den Kessel lief, machte das nichts aus. Heute sind in den Geräten feinste Regel- und Thermostatventile, Düsen und Kanäle sowie Hocheffizienzpumpen vorhanden. Durch Korrosionsprodukte, Ablagerungen und Magnetit werden die Materialien angegriffen und die Bauteile setzen sich schnell zu oder werden beschädigt, fallen aus oder müssen viel früher erneuert werden. Das war der Auslöser für die Entwicklung der Module AGUASAVE und AGUACLEAN.“

In seinem professionellen „AFS Heizungswasser-Handbuch“ zeigt Jungmann einige Fotobeispiele aus der Praxis, die eindrucksvoll belegen, was Korrosionen, oxidierte Bestandteile und mit bakteriellen Kolonien belastetes Wasser, aber auch Ablagerungen im Heizkreislauf anrichten können. Dabei steckt die Ursache wie so häufig im Detail, erläutert Jungmann: „Im Heizungsbau werden neben unzähligen anderen Materialien nach wie vor auch Stahlrohre und -ventile verwendet. Ist eine Anlage montiert, macht der Installateur eine Druckprobe. Dazu nimmt er gern Leitungswasser, denn Druckluft ist teuer. Also bleiben Reste im Rohr zurück und die Oxidation beginnt bereits,

bevor die Anlage überhaupt in Betrieb genommen wurde. Wird der Heizungskreislauf jetzt auch noch mit nicht aufbereitetem Leitungswasser gefüllt, finden schon beim ersten Einschalten der Kesselanlage Ausfällungen und Ablagerungen im Kessel statt. Im Anschluss sammeln sich viele verschiedene Reaktionsprodukte in Pumpen und Wärmetauschern, die die Funktion des gesamten Systems beeinträchtigen und im Endeffekt zu Schäden und hohen Energieverlusten führen. Auch Bakterien können sich schnell ausbreiten, weil heutzutage mit niedrigen Vorlauftemperaturen gearbeitet wird. So kann die Heizungsanlage schlimmstenfalls zum Brutreaktor werden – bis hin zu regelrecht verschleimten Rohrleitungen. Jungmann: „Das wäre dann der Super-GAU.“

Thema für Hauseigentümer und Wohnungsgesellschaften

Auf der technischen Seite lässt sich das Problem schnell, effektiv und für den Nutzer sehr komfortabel beheben, das hat Jungmann mit seinen vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technik geförderten Entwicklungen eindrucksvoll und erfolgreich bewiesen. Die Praxis zeige jedoch, dass das Bewusstsein vieler Installationsbetriebe noch nicht so stark ausgeprägt ist. Jungmann: „Wer hat an dieser Technik ein wirklich berechtigtes Interesse? Der Hausbesitzer. Die Wohnungsbaugesellschaft. Der Immobilieneigentümer. Er kann dafür sorgen, dass Lebensdauer und Energieeffizienz der Heizanlage optimiert werden und die Therme, die Pumpe oder der Wärmetauscher nicht bereits kurze Zeit nach Beginn der Gewährleistung ihre Funktion versagen.“

Jungmann arbeitet mittlerweile mit dem Heizungshersteller Brötje zusammen, der die AGUASAVE-Technologie als Eigenmarke anbietet: „Hier wird bereits darüber nachgedacht, die Gewährleistungszeiträume eventuell auszuweiten, wenn das Heizungswasser aufbereitet und der Betrieb der Anlage dokumentiert ist.“ Das Modul AGUASAVE gibt es in drei Größen – für große Heizungsanlagen ab 110 Kilowatt Heizleistung, für den Bereich 20 bis 110 kW (Modell Kompakt) sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser (Modell Home) bis 20 kW. Das Füll- und Ergänzungswasser wird in einem qualitätsüberwachten Prozess aufbereitet und mit einem Vollschutzprodukt behandelt. Außerdem bieten die beiden größeren Varianten über einen Drucksensor die vollautomatische Nachspeisung mit Wasser. Jungmann: „In Mehrfamilienhäusern besorgt das normalerweise die Druckhalterstation. Auf die kann mit dem Einsatz eines AGUASAVE-Moduls bei Neubauten verzichtet werden, was einer Einsparung von 1500 bis 2000 Euro entspricht.“

90 Prozent aller Bauaktivitäten in Deutschland finden laut Jungmann derzeit allerdings in Bestandsgebäuden statt, die saniert werden müssen. Da es in großen Wohnanlagen problematisch ist, den gesamten Heizkreislauf komplett zu entleeren, ist dies ein Fall für den Einsatz des AGUACLEAN-Moduls. Diese Technologie ist seit April 2016 europaweit patentiert und sorgt für eine nachhaltige Entfernung aller im Heizungswasser

enthaltenen Schwebeteilchen, Verschmutzungen und gelösten Inhaltsstoffe. Über einen Bypass wird das Modul in den Kreislauf eingebaut und filtriert bis zu 1,4 Kubikmeter Heizungswasser pro Stunde. Auch hier bietet AFS Solutions mit den Modellen Kompakt und Home zwei weitere Varianten für kleinere Heizungsanlagen an.

Eisspeicher, BHKW, Geothermie

Jungmann: „Unsere Technologie ist überall dort sinnvoll, wo Wärmetauscher verwendet werden. Ob Eisspeicher, Blockheizkraftwerke, Kühl- und Wärmesegel, bei allen Pufferspeichern und auch im Bereich der Geothermie – mit dem Aufbereitungsmodul AGUASAVE wird das Wasser optimal aufbereitet und mit dem zusätzlich eingebauten, qualitätsgesteuerten Filtermodul AGUACLEAN werden dann auch die gelösten Rückstände entfernt. So kann

das Heizungsnetz seine Aufgaben wieder energieschonend und nachhaltig übernehmen. Die Kosten sind dabei überschaubar: Die kleinere Home-Variante der Module liegt bei jeweils 600 Euro, die Mehrfamilienhaus-Varianten kosten etwa 1500 Euro und die Module für den professionellen Einsatz in großen Projekten etwa 2500 Euro. Hans-Peter Jungmanns innovatives Konzept scheint aufzugehen: Mittlerweile hat sein junges Unternehmen bereits 3500 Heizungswasser-Module verkauft. Dieses Jahr sollen in Hittfeld weitere 1000 Module produziert werden, in den kommenden Jahren soll die Zahl dann stetig steigen. 2012 wurde die AFS Solutions GmbH gegründet. Aus damals zwei Mitarbeitern sind mittlerweile 20 geworden. wb

» Web: www.aguasave.de



SCHLARMANN von GEYSO

Partner des
Hamburg-Stands auf der
EXPO REAL
Halle B2
Stand 430

Immobilien... bewegen!

Ob Kauf oder Verkauf, Neubau oder Vermietung, ja selbst Immobilienentwicklung und Baugenehmigungen können schnell mal in die Sackgasse führen. Privat oder gewerblich. Mit der fachübergreifenden Beratung unserer spezialisierten Rechtsanwälte, Steuerberater und Wirtschaftsprüfer navigieren wir Sie erfolgreich an allen Fallstricken vorbei. Auch an den unsichtbaren. Fordern Sie unsere kostenlose Immobilienbroschüre an.

SCHLARMANN von GEYSO
Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer Partnerschaft mbB
Tel. +49 40 697989-0 · Fax +49 40 697989-110
www.schlarmannvongeyso.de



Foto: fotolia, Rainer Fuhrmann



Per Handy kann kontrolliert werden, ob sich ein Unbefugter auf dem Firmengelände oder in den Räumen herumtreibt. Der rote Kreis zeigt die Stelle, an der die Überwachungskamera platziert ist.

Sie erläutern die Möglichkeiten der Sicherheitstechnik: Thorsten Rebenstorf, Technischer Leiter, und Vertriebsleiter Michael Wrobel vor einer Schauinstallation bei Henning Elektrotechnik in Sinstorf.

Am besten, man baut ohne Türen und Fenster – das ist relativ sicher.“ Thorsten Rebenstorf, Technischer Leiter und Prokurist bei Henning Elektrotechnik in Sinstorf, beurteilt das Thema Sicherheit ganz nüchtern und mit einem ordentlichen Schuss Humor. Auch er weiß: 100-prozentige Sicherheit gegen Einbrecher gibt es nicht, aber vielleicht 90 Prozent und mehr. Wie die zu schaffen sind, darüber sprach B&P mit Thorsten Rebenstorf und Michael Wrobel, Leiter Vertrieb und ebenfalls Prokurist. Beide haben einen hervorragenden Blick für das Machbare – und das ist technisch betrachtet eine ganze Menge. Wer sich für Sicherheitstechnik im Haus interessiert, kann hier allerlei lernen.

Grundsätzlich gibt es drei Systeme, die separat für sich funktionieren, im Idealfall aber zu einem System zusammengeführt werden: Videoüberwachung, Zutrittskontrolle und die klassische Einbruchmeldeanlage. Rebenstorf: „Der Kunde kann diese drei Säulen unabhängig voneinander montieren lassen oder aber auch ein vernetztes System bestellen – was einige Vorteile mit sich bringt.“

Do it yourself ist kompliziert

Von der „Do-it-yourself-Alarmanlage“ bis zum zentral gesteuerten Sicherheitssystem im Smart Home – die Bandbreite ist groß. Wrobel: „Natürlich kann man sich bei uns die Komponenten bestellen und selbst montieren. Für technisch Begabte ist das auch kein großes Problem; kompliziert kann es erst werden, wenn bei der Inbetriebnahme Fehler auftreten.“ Wer so eine Lösung dennoch vorzieht, muss mit rund 1000 Euro Materialkosten rechnen. Soll es professionell werden, muss der Fachmann ran. Henning Elektrotechnik konfiguriert die Anlagen nach den Vorstellungen des Kunden. Rebenstorf: „Am Anfang steht immer die Frage: Was will der Kunde erreichen?“

Eine kurze technische Übersicht: Einbruchmeldeanlagen können per Kabel oder per Funk betrieben werden. Funklösungen eignen sich eher für Bestandsbauten, haben aber den Nachteil, dass die Technik nach zehn Jahren meistens ausgetauscht werden sollte. Nachhaltiger ist

So werden Gebäude gegen unerwünschten Besuch gesichert – Expertengespräch bei Henning Elektrotechnik

der Kabelbetrieb – ein Thema für Neubauten oder Komplettsanierungen, denn nachträgliche Verkabelungen in bestehenden Häusern sind in der Regel sehr aufwendig und entsprechend teuer. Miteinander verbunden werden Sensoren wie Bewegungsmelder, Magnetkontakte an Fenster und Türen sowie Glasbruchmelder, eventuell Kameras, die Steuerung und natürlich die Alarm-Komponenten: die berühmte Blitzleuchte oder eine Sirene. Dass im Alarmfall auch eine Meldung auf dem Handy erfolgen kann oder eine Schaltung zu einem Wachdienst, ist ebenfalls denkbar.

Finger weg vom Rollladen!

Rebenstorf: „Im intelligenten Haus mit zentraler Steuerung kann im Alarmfall beispielsweise die volle Beleuchtung angeschaltet werden – das mögen Einbrecher nicht. Das Verschließen von Türen und das Herunterfahren von Rollläden ist dagegen untersagt, denn das wäre Freiheitsberaubung. So komisch das auch klingen mag, aber der Hausbewohner hätte dann juristisch schlechte Karten. Im Übrigen rät die Kripo allein schon aus Sicherheitsgründen: Schaffen Sie Möglichkeiten, dass der Einbrecher das Haus verlassen kann. Schützen Sie damit Ihr eigenes Leben“

Videoanlagen können sowohl innen als auch außen angebracht werden und auf Wunsch per App über das Handy aus der Ferne gesteuert werden – ein Thema für Gewerbetreibende, die so ihren Betrieb überwachen und im Ernstfall sofort die Polizei alarmieren können. Ein Rekorder zeichnet die Bilder auf. Wrobel: „Sicherheit hat in der Bedürfnispyramide einen hohen Stellenwert. Wir merken: Der Markt zieht an, die Nachfrage nach Sicherheitstechnik steigt.“ Um hier dem

Kunden noch mehr Service bieten zu können, ist die Firma Henning auf der Suche nach einem weiteren Betriebsstandort im Großbereich Harburg oder dem angrenzenden Umland.

Mit Vorsicht sind dagegen WLAN-gesteuerte Kameras zu genießen, sagen die Experten. Vor allem im Haus. Wer technisch versiert ist, könnte sich relativ schnell in das WLAN-Netz des Nachbarn einschleichen. Solche Einfallstore nutzen auch professionelle Einbrecher. Wer nicht gehackt werden will, setzt auf Draht. Diesen Rat gibt Rebenstorf seinen Kunden. Dass die Technik auch witzige Aspekte hat, mag überraschen: „Es gibt Anlagen, die schalten im Alarmfall auf täuschend echtes Hundegebell um.“ Und für das Smart Home werden lernfähige Systeme angeboten, die sich den individuellen Beleuchtungsrhythmus im Haus merken und eine Anwesenheitssimulation fahren, wenn die Bewohner nicht zu Hause sind.

Perfekt ist die Kombination

Derlei Steuerungsfunktionen lassen sich perfekt mit den Sicherheitskomponenten im Bereich der Zugangskontrolle koppeln: Fingerprint-Leser, Augenscan, Kartenleser, Tastatur-Schlösser, elektronische Schlüssel. Letztere lassen sich so programmieren, dass der Besitzer beispielsweise nur zu bestimmten Zeiten ins Haus kann – perfekt für Unternehmen oder auch für die Reinigungskraft, die zweimal die Woche abends ins Haus muss. Wrobel: „Manche Systeme haben Schwächen – beispielsweise lässt sich Fingerprint von Profis überlisten. Perfekt ist immer die Kombi zweier Systeme wie elektronischer Schlüssel und Augenscan. Das ist sicher.“

Das Thema kann Technikfans im Smart Home so richtig auf Touren bringen: Der Schlüssel meldet, dass die Ehefrau nach Hause kommt und der Rechner schaltet automatisch das Licht im Flur und in den oberen Räumen an, weil er weiß, dass sie dort immer zuerst hingehht. Wird der Hausherr erkannt, geht das Licht in der Küche an und der Kühlschrank öffnet sich – so beginnen ideale Feierabende, bei denen es auch fast egal wäre, wenn das Haus tatsächlich keine Fenster hätte... wwb

» Web: www.henning-elektrotechnik.eu



Heizungsinstallation | Sanitärinstallation | Bäder | Steuerungs- und Regelungstechnik

Qualität,
die verbindet.

HARTMANN
HAUSTECHNIK

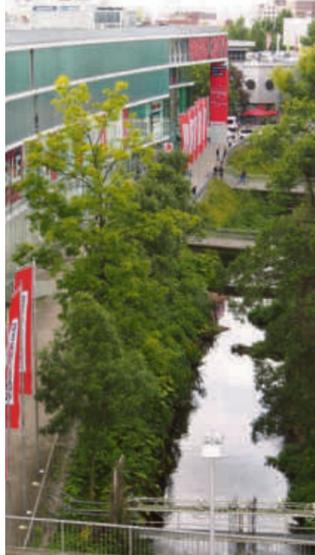
... bewegen, fließen, leben ...

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



Zum Teil haben die Apartments Einbauschränke, wie Olaf Schneider hier demonstriert.

Ausblick: Im Westen schließt sich das Phoenix-Center an.



Ab Oktober sollen im ehemaligen Phoenix-Verwaltungsgebäude Studenten wohnen.

Klein, aber fein: Die Bäder sind mit Dusche ausgestattet.

Phoenix-Erbe entpuppt sich als Investment-Coup

Harburg: Haspa finanziert Umnutzung des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes – 159 Studenten-Apartments über dem Seevekanal

Es ist vielleicht nicht das schönste Harburger Gebäude, aber ganz sicher eines der ungewöhnlichsten und eines mit bewegter Industriegeschichte: Das repräsentative Verwaltungsgebäude der ehemaligen Phoenix AG an der Hannoverschen Straße, dessen Ursprünge auf 1929/30 zurückgehen, erlebt zurzeit eine ungeahnte Entwicklung und wird in absehbarer Zeit neu belebt. Das Besondere an diesem Bau, der vielen als Entree Harburgs gilt: Er steht nicht nur unter Denkmalschutz, sondern auch größtenteils „über Wasser“. Das klingt zunächst einmal etwas eigenartig, aber tatsächlich fließt der Seevekanal unterhalb des Bauwerks hindurch – es hat also einen „Keller“, der mit Recht feucht, um nicht zu sagen nass ist. So kommt es, dass auf einem betretbaren Grundstück von nur 700 Quadratmetern Fläche im Herzen Harburgs mehr als 6500 Quadratmeter Bruttogeschossfläche stehen.

Zwei Investoren haben sich davon nicht abschrecken lassen. Olaf Schneider und Tilman Nottebohm haben aus den Büros im Nordflügel mittlerweile 159 Studenten-Apartments gemacht und diese nach und nach bundesweit an Anleger verkauft. Stephan Willhaus, zuständiger Immobilienkunden-Betreuer im Firmenkunden-Center Hamburg Süd, betreut das Objekt seit Jahren und hat die erfolgreiche Projektentwicklung mit vorangetrieben.

Frühzeitige Idee

Wer aus dem Harburger Bahnhof heraustritt, schaut direkt auf den langgestreckten, nach wie vor eindrucksvollen Verwaltungsbau. Nachdem die Phoenix AG an die Continental AG verkauft worden war und sich die Verwaltung weitestgehend aus Harburg zurückzog, gab es bereits erste Überlegungen, wie sich so ein Bau wohl nutzen ließe. Mann der ersten Stunde war der Harburger Projektentwickler und Investor Udo Stein. Er kaufte das Industriedenkmal im Sommer 2013 zusammen mit dem Hamburger Projektentwickler Thomas Niemann der Hansestadt ab und hatte schon frühzeitig die Idee, hier einmal Wohnraum für Studenten zu schaffen. Stein machte sich an die Arbeit und sorgte dafür, dass zunächst die baurechtliche Situation vorbereitet wurde. Anfang 2015 verkaufte er die Immobilie an die Profund Bauträger und Projektentwicklung mit Sitz in Gera. Deren Geschäftsführer, Olaf Schneider, gründete mit Tilman Nottebohm die OT PHOENIX Hamburg GmbH. Beide setzten das Projekt Studentisches Wohnen erfolgreich um. Der Wahl-Hamburger Nottebohm und Schneider sind gleichberechtigte Gesellschafter der Profund.

Willhaus: „Heute haben wir hier 159 Apartments, darunter acht Doppelapartments für zwei Personen. Die Apartments haben knapp 20 Quadratmeter Grundfläche und sind mit Schrank, Pantry, Bett, Schreibtisch und tollen Bädern ausgestattet. Baustart war Mitte 2016, jetzt sind die ersten Einheiten fertig.“ Was Willhaus besonders

imponiert: Die Investoren brachten die Studentenwohnungen über drei Vertriebspartner bundesweit als Geldanlage an den Markt. Nur etwa die Hälfte wurde an Anleger aus der Metropolregion Hamburg verkauft, die andere Hälfte fand Käufer in der ganzen Republik. Innerhalb eines guten Jahres waren alle Apartments verkauft. Der Clou: Von den Erwerbskosten können aus Gründen des Denkmalschutzes hohe Anteile steuerlich abgeschrieben werden. Um den Vorgaben gerecht zu werden, wurden sogar die aufwendig getäfelten und mit Holz verkleideten Vorstandszimmer der ehemaligen Phoenix-Führung hinter Trockenbauwänden gesichert – für den Fall, dass sie eines Tages doch noch mal wichtig werden könnten.

Schneider: „Wir haben hier ein All-in-Konzept verwirklicht und viel in Technik investiert, zum Beispiel in eine kontrollierte Be- und Entlüftung aller Räume.“ Die Gesamtinvestition beziffert er auf 16,5 Millionen Euro. Die Miete für ein voll ausgestattetes Einzimmer-Apartment inklusive Heizung und Internet soll bei 450 Euro liegen. Nottebohm: „Wir haben uns da an den Hamburger Verhältnissen orientiert und bieten darüber hinaus Vollaussattung. Der Student muss nur noch seine Bücher in den Schrank stellen und den WLAN-Schlüssel in den PC eingeben.“ Sogar einen neuen Lastenaufzug aus dem Untergeschoss ins Erdgeschoss gibt es, um Müllbehälter und Fahrräder zu transportieren.

Eine Reihe von Apartments ist bereits vermietet. Zum Semesterbeginn Anfang Oktober sollen die neuen Mieter einziehen.

Boardinghouse geplant

Für die Haspa ist dieses Harburger Projekt eine Top-Story, denn aus einer leerstehenden Büro-Immobilie zu Beginn dieser Geschichte sind mittlerweile 159 Studentenwohnungen geworden. Die Haspa war von Anfang an als Partner im Boot und konnte auch einige Endfinanzierungen übernehmen. Doch damit ist die Story noch nicht zu Ende, denn die Studenten bewohnen künftig nur einen Flügel des Gebäudes, das mit Schallschutz-Verglasung der Klasse 5 ausgestattet ist. Die Südhälfte ist noch größer und ging nach mehreren Stationen Ende 2016 an einen überregionalen Projektentwickler. Die Sauer Real Estate AG aus der Schweiz will über dem Seevekanal ab Sommer 2018 ein Boardinghouse mit 226 Zimmern (mit Kitchenette, Fitnessraum im Keller, Gastronomie im denkmalgeschützten Saal) bauen und ist laut Willhaus derzeit dabei, das Baurecht zu schaffen. Investment: 20 Millionen Euro.

Die Profund-Gesellschafter planen und realisieren ihrerseits bereits neue Vorhaben an den Standorten München, Dresden (500 Wohnungen), Freiburg (Flüchtlingsunterkunft mit Umnutzungsoption) und Hamburg. wb

>> www.haspa.de



Investoren und Finanzier vor Harburger Phoenix-Kulisse in einem neuen Studenten-Apartment: Olaf Schneider (von links) und Tilman Nottebohm beim Ortstermin mit Haspa-Immobilienkunden-Betreuer Stephan Willhaus.

Fotos: Wolfgang Becker

DER WIRTSCHAFTSRAUM IM SÜDEN HAMBURGS

Mobilität, Wirtschaftskraft und Lebensqualität

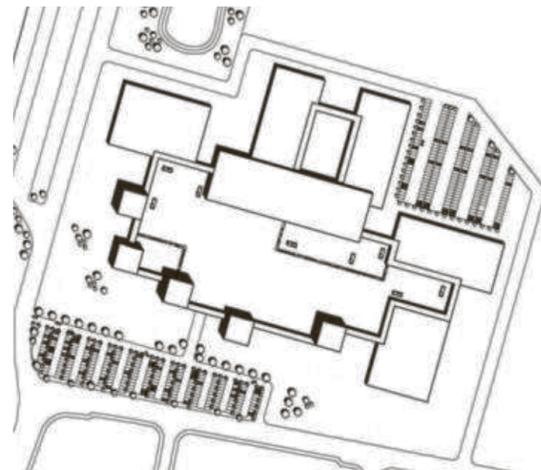
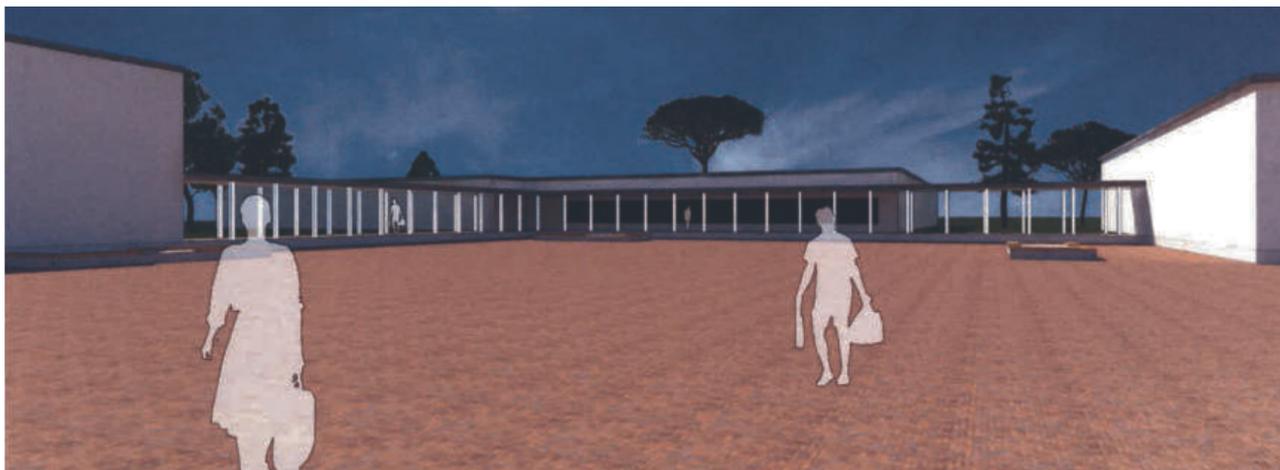


Landkreis Harburg – zwischen Elbe & Heide

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. 0 41 81-92 36 0 | www.wlh.eu



Erste grobe Planungsskizzen vermitteln einen Eindruck, wie der Food-Campus aussehen könnte – wenn sich etwa ein halbes Dutzend Lebensmittelhersteller aus verschiedenen Branchen finden.

Vorhang auf für das GenussReich Bispingen

Lebensmittelland Niedersachsen: Mit einer ambitionierten Idee rollt Bürgermeisterin Sabine Schlüter den roten Teppich für Food-Produzenten aus – Gläserne Produktionsstätten mit Show-Charakter

Die Ausschreibung des Wettbewerbs steht unmittelbar bevor: Mit einem kreativen wie ambitionierten Projekt will Bispingens Bürgermeisterin Sabine Schlüter ihre Gemeinde in ein GenussReich verwandeln. Dahinter verbirgt sich ein einzigartiges Vorhaben, das großen Lebensmittelherstellern die Möglichkeit zu einer groß angelegten Offensive für mehr Transparenz verhilft. Ziel ist es, etwa ein halbes Dutzend Unternehmen für die Idee einer gläsernen Produktion zu begeistern. Gelingt das Vorhaben, entsteht direkt an der A7 vor den Toren Hamburgs ein Wallfahrtsort der klassischen Food-Produktion. Der Heidekreis hat bereits eine positive Einschätzung abgegeben – so lange die Einzelhandelsstruktur der umliegenden Orte nicht beeinträchtigt wird.



Bispingens Bürgermeisterin Sabine Schlüter plant mit dem GenussReich einen Standort, an dem die klassische Lebensmittelherstellung transparent gemacht werden soll.

Bispingen ist als prosperierende Gemeinde für den Heidetourismus, aber auch den spannenden Freizeit-Tourismus bereits bestens aufgestellt. Zahlreiche Ziele locken Besucher aus nah und fern (2,4 Millionen Tagesgäste pro Jahr, 1,2 Millionen Übernachtungen). Die Mischung aus Erholung in romantischer Natur oder auf dem Wellness-Areal von CenterParcs und sportlicher Betätigung auf der Kart-Bahn oder im Snow Dome kommt gut an. Nachdem die Pläne, in Bispingen ein Outlet-Center zu bauen, mittlerweile ad acta gelegt sind, hat sich die Bürgermeisterin auf die Ideensuche begeben und das Thema Lebensmittel für sich entdeckt: „Kaum ein Thema wird so kritisch beäugt wie die Lebensmittelherstellung. Dabei machen die weitau-

meisten Unternehmen dieser Branche einen wirklich guten Job. Wir suchen Unternehmer, die erkannt haben, dass nur die Kennzeichnung von Lebensmitteln Verbraucher nicht ausreichend überzeugt, und die bereit sind, ihre Produktion transparent zu machen.“

Gläserne Produktion

Einen Platz für die gläserne Lebensmittelproduktion hat Sabine Schlüter bereits gefunden: zwischen dem neuen Gewerbegebiet Gauß'scher Bogen und dem Snow Dome. Dort stehen insgesamt bis zu zwölf Hektar

Fläche zur Verfügung. Den Begriff GenussReich hat sie sich schützen lassen. Pünktlich zur Expo Real soll das Thema nun kommuniziert werden.

Unter dem Motto „Lebensmittel lieben, heißt wissen, wie sie entstehen“ geht es nun in die heiße Phase. Sabine Schlüter will gezielt niedersächsische Unternehmen der Food-Branche ansprechen, aber durchaus auch bundesweit für ihre Idee werben. Das Konzept richtet sich gezielt an die klassische Lebensmittelproduktion, denn sie bildet die Hauptquelle der allgemeinen Versorgung. Im Exposé der Gemeinde Bispingen ist von einem „Schulterblick in den Kochtopf moderner, typisch niedersächsischer Nahrungsmittel“ die Rede. Die Bürgermeisterin: „Die Idee ist, dass interessierte Besucher einen direkten Einblick in die Produktion bekommen.“ Der Standort liegt mitten im Dreieck Hamburg, Hannover, Bremen und ist über die A7 sehr gut erreichbar. Zudem wird eine erstklassige Breitbandversorgung mit 1000 Mbit/s angeboten.

Förderung ist möglich

Nicht nur im Heidekreis, sondern auch im Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz ist das Projekt bereits erörtert und positiv bewertet worden, denn es passt sich homogen in die Marketingoffensive „Lebensmittelland Niedersachsen“ ein. Aus Sicht der Landes- und Regionalplanung gilt das touristische Großprojekt mit Gastronomie, Showrooms und gläserner Lebensmittelproduktion

als unterstützenswert. Ein Einzelhandels-großprojekt wäre dagegen mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar.

Die Initiatorin hofft, dass sich Bewerber aus verschiedenen Branchen für die Idee begeistern lassen: „Die potenziellen Produzenten werden direkt von uns angesprochen. Eine Förderung ist möglich.“ Im Wettbewerbsverfahren sollen Teilflächen vergeben werden – und zwar so, dass am Ende ein Ergebnis von großer Vielfalt zustande kommt. Eine Food-Akademie, flankierende Sonderveranstaltungen (Verkostungen, Vorträge) und eine Sprinter-Flotte mit Elektroantrieben sollen das Angebot auf dem geplanten Campus-Gelände abrunden. Im Exposé heißt es: „Konkret sollen mindestens fünf große Lebensmittel- und Getränkehersteller mit europäischem/niedersächsischem Hintergrund mit je einer exemplarischen Produktionskette für ein möglichst prominentes Produkt ihrer Herstellungspalette werben.“ Und: „Jeder Hersteller ist aufgefordert, die Produktion hinter seiner ästhetisch-originellen Hallenfassade gläsern zu errichten.“

Die produzierten Lebensmittel sollen unter dem Label „GenussReich GmbH“ über den umliegenden Lebensmittelhandel vertrieben werden. Auch ein regelmäßiger Markt könnte in Bispingen stattfinden. Auf dem Horstfeld, so heißt das Gelände, auf dem das GenussReich entstehen soll, wäre zudem noch Platz für das Projekt „Meistermeile“ – eine Konzentration von Handwerksbetrieben. wb

» Web: www.bispingen.de



Mit Blick auf den Lotsekanal



Der erste Eindruck: Roter Backstein soll dafür sorgen, dass sich der Neubau in die Binnenhafen-Architektur einpasst.

So baut Fraunhofer in Harburg

Auswahl der Architekten erfolgt: Berliner Büro plant modernes Gebäude im Binnenhafen.

Bereits 2016 stand fest: Das Fraunhofer-Center für Maritime Logistik und Dienstleistungen CML erhält einen Neubau auf einem Wassergrundstück im Harburger Binnenhafen. Die erste hamburgische Einrichtung der Fraunhofer-Gesellschaft mit Sitz an der TU Hamburg wird auf dem Gelände am Lotsekanal einen dauerhaften Standort mit viel Zukunftspotenzial erhalten. Jetzt hat Fraunhofer die ersten Pläne vorgestellt.

Anfang Juli ist die Entscheidung für das Berliner Architekturbüro BHBVT Gesellschaft von Architekten mbH gefallen. BHBVT hat bereits für andere Fraunhofer-Einrichtungen gebaut und auch dieses Mal großes Einfühlungsvermögen in die Anforderungen von Forschungseinrichtungen bewiesen. Bereits der erste Entwurf kommt den Anforderungen des CML sehr nahe. Die Fassade greift in hanseatischer Tradition die Backsteinoptik des ehemaligen Hafengeländes auf und der Eingangsbereich ist dem Kanal zugewandt. Die Ausrichtung zum Wasser ist den maritimen Forschern sehr wichtig. Großzügige Laborräume und Werkstätten profitieren

vom Wasserzugang, der durch eine Pontonanlage auch die ganz praktische Umsetzung von Forschungsergebnissen ermöglichen wird. Das helle sechsstöckige Gebäude wird neben einem großzügigen Eingangsbereich moderne Konferenz- und Veranstaltungsräume bekommen und die vier oberen Etagen werden Platz für mehr als 80 Wissenschaftler, Studenten und die Verwaltung bieten.

Insgesamt 2400 Quadratmeter werden den Mitarbeitern des CML zur Verfügung stehen, davon 800 für Labore und Werkstätten und 1600 für die Büros der Wissenschaftler. Wenn diese Flächen nicht mehr ausreichen sollten, kann auf dem Grundstück ein zweiter Bauabschnitt umgesetzt werden. Insgesamt 20 Millionen Euro sind für das Vorhaben veranschlagt. Die Finanzierung des Projektes wird zu 50 Prozent aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) sowie je zu 25 Prozent durch die Freie und Hansestadt Hamburg und Fraunhofer gedeckt. Bis 2019 der Bau begonnen wird, müssen noch viele Detailplanungen am Entwurf und die Vorbereitung des Baugrundes durchge-

führt werden. Die Fertigstellung wird für das Jahr 2021 erwartet. Die Mitarbeiter des CML haben die ersten Entwürfe auch bereits begutachten können und freuen sich auf die Flächen und das innovative Raumkonzept. Die Flure in dem neuen Gebäude werden nämlich nicht geradeaus, sondern in einem Kreis verlaufen.

Das Fraunhofer CML

Das Fraunhofer-Center für Maritime Logistik und Dienstleistungen CML entwickelt und optimiert Prozesse und Systeme entlang der maritimen Supply Chain. In praxisorientierten Forschungsprojekten unterstützt das CML private und öffentliche Auftraggeber aus den Bereichen Hafenbetrieb, Logistikdienstleistung und Schifffahrt bei der Initiierung und Realisierung von Innovationen. Am 2010 gegründeten Fraunhofer CML arbeiten zurzeit 25 Wissenschaftler sowie 15 Studenten. Das Fraunhofer CML ist Institutsteil des Fraunhofer-Instituts für Materialfluss und Logistik IML in Dortmund unter der Leitung von Prof. Dr.-Ing. Uwe Clausen.



Das IHS-Team ist umgezogen: Rolf-Peter Koch (von links), Inhaber Ingomar Schumacher-Hahn, Thorsten von Schassen, Bea Feldtmann, Michael Tiedemann, Sandra Bremer, Philip Laing, Sandra Gehrke, Detlef Sass und Sascha Ligensa. Fotos: IHS

Ingomar Schumacher-Hahn

„Wir verstehen uns als Mediatoren der Immobilienwirtschaft“

Mit dem ICC will der Stader Immobilienfachwirt ein branchenspezifisches Netzwerk unter einem Dach aufbauen

Der Visitenkarten-Fächer spricht für sich: Da ist die ISH Immobilien, die Hanseatische Immobilienverwaltung Stade (HIS), da ist Stade Apartments. Und wenn Ingomar Schumacher-Hahn dann noch die DSW Immobilien GmbH & Co. KG und sein jüngstes Projekt, das Immobilien Competence Center in Stade (ICC), erwähnt, ist die Verwirrung eigentlich komplett. Doch der Immobilienfachwirt hat den Überblick, und im Gespräch entfaltet er das in sich logische strategische Netzwerk eines regionalen Immobilienspezialisten. Beim B&P-Besuch bei Ingomar Schumacher-Hahn Mitte August ist noch alles beim Alten: An der Thuner Straße 35 drängen sich die acht Mitarbeiter in einem Büro, das zu Lebzeiten von Tante Emma & Co. mal ein Kaufmannsladen war. Eine kleine, einladende Wohlfühl-Oase der Immobilienwirtschaft, die zuletzt allerdings aus allen Nähten platze. Mittlerweile ist der Befreiungsschlag gelungen. Ingomar Schumacher-Hahn und sein Team sind zwar der Straße treu geblieben, haben sich jetzt aber in den ehemaligen Räumen der Sparkasse Stade-Altes Land niedergelassen.

ICC

Der Umzug markiert eine neue Ära, denn der Unternehmer will in der Thuner Straße 86a mit dem ICC, (steht für Immobilien Competence Center), einen Ort etablieren, an dem der potenzielle Kunde – Käufer oder Verkäufer, Investor oder Anleger, Mieter oder Vermieter – alle immobilienrelevanten Themen unter einem Dach findet. Schumacher-Hahn: „Wir haben hier ca. 350 Quadratmeter Fläche inklusive eines Tresorraums zur Verfügung. Die Idee des ICC ist es, das Netzwerk aufzubauen und diese Einrichtung auch für branchenverwandte Fremdfirmen zu öffnen. Wir wollen Anbieter mit unterschiedlichen Kompetenzen im ICC ansiedeln und damit den Zentrumscharakter begründen.“ Ein vergleichbares Projekt im Stader Umfeld ist Schumacher-Hahn nicht bekannt. Er selbst bringt mit den oben genannten Gesellschaften geballte Kompetenz mit.

ISH Immobilien

Die ISH ist ein auf den Immobilienvertrieb spezialisiertes Unternehmen mit acht Mitarbeitern. Private und gewerbliche Immobilien oder auch nur reine Grundstücke werden hier zwischen Käufern und Verkäufern vermittelt. Schumacher-Hahn: „Unser Schwerpunkt ist allerdings eindeutig der Vertrieb von Wohnimmobilien an private Kunden und Anleger.“ Der ISH-Aktionsradius reicht mittlerweile von Cuxhaven über Stade bis nach Buchholz im Landkreis Harburg. Schumacher-Hahn: „Gerade bei der älteren Generation, die sich jetzt von ihren Häusern und Grundstücken trennen möchte, hat der Immobilien-Boom einen positiven Effekt auf die Bestandsimmobilien. Deshalb verstehen wir uns hier vor allem auch als Mediatoren,

die die Preisvorstellungen von Verkäufer und Käufer so in Einklang bringen, dass am Ende beide Seiten zufrieden sind.“ ISH arbeitet dabei auf Basis einer fundierten Immobilienwertermittlung. Web: www.ish-immobilien.de

HIS

Die Hanseatische Immobilienverwaltung Stade (HIS), geführt durch Thorsten von Schassen (mehr als 25 Jahre als Verwalter aktiv), arbeitet nach dem Motto „Professionell – Transparent – Hanseatisch“ und hat sich auf die Verwaltung von Wohnimmobilien in der Elbe-Weser-Region spezialisiert. Der Schwerpunkt liegt in der Eigentums- und Mietverwaltung. Web: www.his-immobilienverwaltung.de

DSW Immobilien

Das Kürzel DSW steht für die Namen Diesing, Schumacher-Hahn und Waldvogel. Im vorigen Jahr taten sich das Architekturbüro Diesing (Planung), der Immobilienfachwirt Schumacher-Hahn (Vertrieb) und das Ingenieurbüro Waldvogel (Bauausführung, Bauleitung) zusammen und gründeten eine eigene Bau-trägergesellschaft. Zum Start wurde im neuen Stader Wohngebiet Riensförde ein Wohnhaus mit 15 Eigentumswohnungen gebaut. Eine ist noch zu haben, alle anderen sind verkauft. Zum 1. Dezember soll das Objekt an die neuen Eigentümer übergeben werden. Web: www.dsw-immo.de

Stade Apartments

Der Slogan lautet „Wohnen auf Zeit“ – hinter Stade Apartments verbirgt sich ein Immobilienportal für Stade und Umgebung, auf dem Interessierte möblierte Wohnungen finden können. Viele sind auch für wenige Tage buchbar, doch die Idee ist eigentlich eine andere: „Diese Angebote richten sich an alle Personen, zum Beispiel Geschäftsleute und Mitarbeiter von Unternehmen, die für ein paar Wochen oder Monate ein möbliertes Apartment benötigen. Stade Apartments ist eine Art dezentrales Boardinghouse und bietet für jeden Geschmack etwas“, sagt Schumacher-Hahn. Und wer ausspannen möchte: Auch Ferienwohnungen sind auf dem Portal zu finden. Web: www.stade-apartments.de

Zur Person

Ingomar Schumacher-Hahn ist seit 1994 im Stader Immobiliengeschäft aktiv. Damals setzte er das „gemeinschaftlich-ökologische Wohnen“ in der ehemaligen Von-Goeben-Kaserne mit um. Später baute er vier ehemalige Mannschaftsunterkünfte zu Eigentumswohnungen um und für vier weitere dieser Gebäude übernahm er den Vertrieb. Längst ist mit Stade-Ottenbeck ein neuer Stadtteil entstanden – ein leuchtendes Beispiel für die gelungene Entwicklung von Konversionsflächen. wb



Der Entwurf von Frenzel und Frenzel: So werden die neuen Wohnhäuser im Neubaugebiet „Ole Wisch“ in Buchholz aussehen.

Wohnen in Buchholz

terra Real Estate GmbH legt Grundstein für Projekt „Ole Wisch“



Die Brüder Andreas (links) und Michael Tietz bei der Grundsteinlegung. Sie haben mit der terra Real Estate GmbH die neue Immobiliensparte des Handels- und Speditionsunternehmens begründet. Foto: terra

Die Stadt Buchholz ist weiterhin auf Wachstumskurs. Nicht nur Lückenbebauung ist ein großes Thema, auch neue Wohngebiete entstehen: Jetzt hat die terra Real Estate GmbH den Grundstein für das Neubauprojekt „Ole Wisch“ gelegt. Im Norden der Stadt entstehen unweit der Straße Schaftrift auf einer 1,8 Hektar großen Fläche 179 Wohneinheiten (45 bis knapp 100 Quadratmeter) in insgesamt zehn Gebäuden. terra hat das Projekt geplant, tritt jetzt jedoch erstmals auch als Bauherrin auf. Allerdings nur für einen Teil der Wohnungen: 130 Einheiten wurden an die BPD Immobilienentwicklungsgesellschaft verkauft und sind bis auf wenige Ausnahmen bereits als Wohneigentum veräußert worden. Die verbleiben-

den 49 Wohnungen baut terra für den eigenen Bestand – sie sollen vermietet werden. Darunter sind 35 Sozialwohnungen. Zwei kleinere Einzelhandelsflächen und eine Kita mit 59 Plätzen runden das Vorhaben „Ole Wisch“ ab und bieten gerade Familien mit Kindern eine komfortable Wohnperspektive in der Nordheidestadt. Den architektonischen Schliff hat der renommierte Buxtehuder Architekt Christoph Frenzel beigegeben. Die Kita soll zum Schuljahresbeginn 2018 fertig werden, die Wohnungen bis zum Frühjahr 2019. Die terra Real Estate GmbH, eine Tochter der terra Handels- und Speditions-gesellschaft mbH, hatte im vorigen Jahr vor allem mit ihren Plänen zum Neubau des Bahnhofsquartiers für Aufsehen gesorgt. wb



Wohlfühlen ist einfach.

Sichern Sie sich jetzt Ihren Traum vom Eigenheim! Sparkassen-Baufinanzierung mit Top-Konditionen.



spk-sal.de

Sonderkontingent: Effektiver Jahreszins 1,99 % (bonitätsabhängig) mit für 15 Jahre gebundenem Sollzinssatz von 1,97 % p.a., zzgl. Grundschuldeintrags- und Gebäudeversicherungskosten, für Nettodarlehensbeträge ab 100.000 Euro, grundpfandrechtl. gesichertes Darlehen. Solange der Vorrat reicht! Sparkasse Stade-Altes Land, Pferdemarkt 11a, 21682 Stade.

Sparkasse Stade-Altes Land

Es gibt drei wichtige Lebensphasen im Leben seiner Kunden: Die eine ist das Eingehen einer Lebensgemeinschaft wie der Ehe. Eine weitere ist die Gründung einer Familie. Und die dritte Phase ist der „Nestbau“ – der Bau beziehungsweise der Erwerb des Eigenheims. Daran hat sich nur wenig geändert in den vielen Jahren seiner Tätigkeit als Sparkassenbetriebswirt und Gesamtverantwortlicher für den Privatkundenbereich. „Bei einer wichtigen Lebensphase – dem Nestbau – haben wir die Chance, den Kunden zu unterstützen. Nämlich mit unseren umfangreichen und individuellen Lösungen unserer Baufinanzierung“, sagt Bodo Stoldt. Er versteht sich und sein Team in der Wohnungsbaufinanzierung dabei als Lebensabschnittsbegleiter und weiß um die Verantwortung für seine Kunden, die „mit dem Hausbau einen wichtigen Meilenstein ihres Lebens“ legen. Deshalb sei diese Phase sehr emotional für den Kunden und müsse entsprechend betreut werden: „Wir beraten den Kunden ganzheitlich“, sagt Bodo Stoldt, denn für Kunde wie Sparkasse müsse das Finanzierungsgeschäft über die Kreditlaufzeit hinaus eine Win-win-Situation sein.

Einheitliche Struktur

Die ganzheitliche Beratung des Kunden beginnt mit einem persönlichen Gespräch in einem der neun Beratungs-Center der Sparkasse zwischen Bützfleth und Finkenwerder. Um reine Fakten abzuklopfen, geht man hier zunächst streng nach Plan vor. Die einheitliche Struktur des Beratungsprozesses gibt vor, Wünsche und Ziele des Kunden hinsichtlich der maximalen Rate, Zinssicherheit, Flexibilität, Sondertilgung und staatlichen Fördermöglichkeiten zu definieren. Aufbauend auf die Erkenntnisse dieses Gesprächs wird ein Finanzierungskonzept erstellt. Angesichts der momentanen Niedrigzinsphase befindet sich der Kunde in einer komfortablen Situation. Dennoch liegt es Bodo Stoldt und seinem Berater-Team am Herzen, dass die Lebensumstände des Kunden auf Herz und Nieren geprüft werden und die Belastungsgrenze genau ausgelotet wird. Es wird deutlich, dass aus dem geplanten „Nestbau“ auch gleichzeitig eine Altersvorsorge werden kann. „Die Immobilie ist die einzige Form der Altersvorsorge, die ich heute schon nutzen



„Bauen war noch nie so günstig wie heute“, sagt Bodo Stoldt, Bereichsleiter Privatkunden bei der Sparkasse Stade-Altes Land.

Foto: Julia Balzer

Wie viel Haus kann ich mir leisten?

Sparkasse Stade-Altes Land: Bereichsleiter Privatkunden Bodo Stoldt zum Thema Immobilien-Finanzierung

kann“, ist Bodo Stoldt von der Kapitalanlage Immobilie überzeugt. Den Standort Stade sieht der Marktkenner dabei überaus positiv, profitiere dieser immer mehr von der Metropolregion Hamburg – und hoffentlich bald auch von der langersehnten Autobahn.

Wohnen, wo andere Urlaub machen . . .

In Stade wie in jeder Stadt zählt: Lage, Lage, Lage. Diese Immobilien-Regel gilt immer noch, hat aber ihren Preis. Kann sich der Kunde keine 1a-Lage leisten, werden gemeinsam Alternativen gesucht. Die gebe es reichlich in einer „Region, wo andere Urlaub machen“. Dabei hilft dann das Team der Immobilienberater. Wer in Stade und Umgebung eine Immobilie kauft, werde sie bei Bedarf auch immer gut wieder verkaufen können, ist sich Bodo Stoldt sicher.

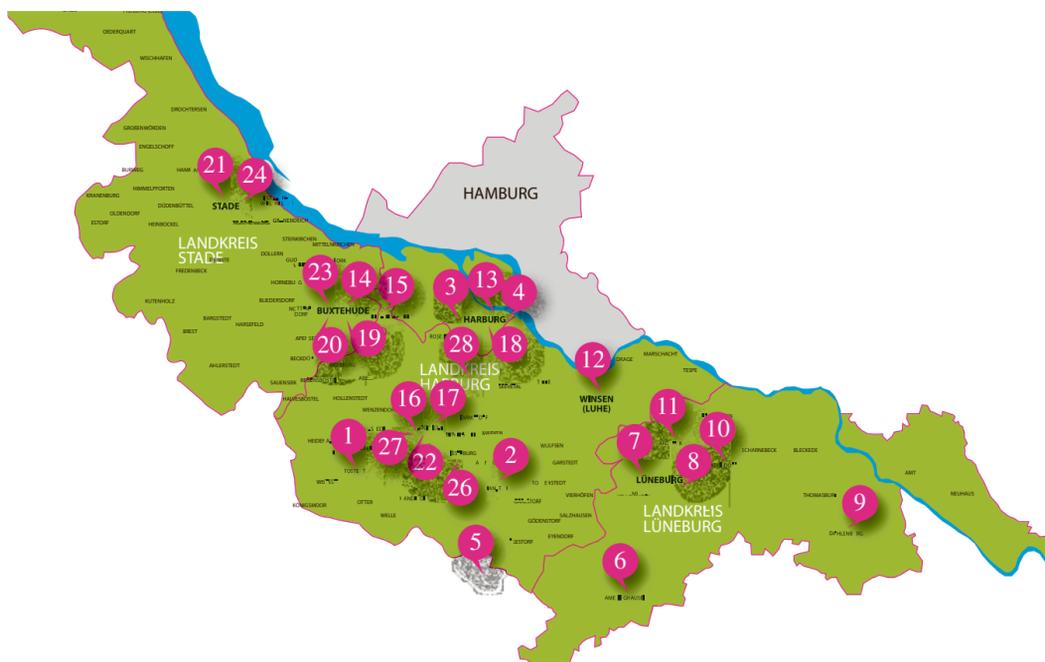
Drei Grundsätze bei der Finanzierung einer Immobilie, auf die seine Berater größten Wert legen, geben dem Kunden Sicherheit: Eine Sparkassen-Baufinanzierung mit Standardtilgung und einer möglichen jährlichen Sondertilgung von fünf Prozent. Ein Förderdarlehen zum Beispiel bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau mit staatlichem Tilgungszuschuss. Die Einbringung eines Bausparvertrages. Das ergibt die Chance auf eine Festzinsbindung für die gesamte Laufzeit. Diese Grundsätze sind stets verlässlich und bilden in der gesamten Komplexität des Baufinanzierungsgeschäfts die Basis für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Nicht ohne Grund ist die Sparkasse Stade-Altes Land bereits seit 181 Jahren am Markt und das werde auch in Zukunft so sein, ist sich Bodo Stoldt sicher.

» Web: www.spk-sal.de

- 1 Volksbank Lüneburger Heide eG Filiale Tostedt Bahnhofstraße 15 21255 Tostedt
- 2 Volksbank Lüneburger Heide eG Filiale Hanstedt Winsener Straße 2 21271 Hanstedt
- 3 TuTech Innovation (Harburg) Harburger Schloßstraße 6-12 21079 Hamburg
- 4 Elbcampus (Harburg) Zum Handwerkszentrum 1 21079 Hamburg
- 5 Volksbank Lüneburger Heide eG Filiale Bispingen Bahnhofstraße 7-9 29646 Bispingen
- 6 Volksbank Lüneburger Heide eG Filiale Amelinghausen Bahnhofstraße 7-9 29646 Bispingen
- 7 Volksbank Lüneburger Heide eG Filiale Lüneburg Am Ochsenmarkt 2 21335 Lüneburg
- 8 Wirtschaftsförderung Lüneburg Walter-Bötcher-Straße 15, 21337 Lüneburg
- 9 Volksbank Lüneburger Heide eG Filiale Dahlenburg Lüneburger Landstraße 8 21368 Dahlenburg
- 10 Volksbank Lüneburger Heide eG Filiale Adendorf Sandweg 1 21365 Adendorf
- 11 Volksbank Lüneburger Heide eG Filiale Bardowick Bahnhofstraße 2 21357 Bardowick
- 12 Volksbank Lüneburger Heide eG Filiale Winsen Rathausstraße 52 21423 Winsen/Luhe
- 13 Sparkasse Harburg-Buxtehude Filiale Harburg Sand 2 21073 Hamburg
- 14 Sparkasse Harburg-Buxtehude Filiale Buxtehude Bahnhofstraße 16-18 21614 Buxtehude
- 15 Sparkasse Harburg-Buxtehude Filiale Neu Wulmstorf Bahnhofstraße 21b 21629 Neu Wulmstorf
- 16 ISI Zentrum für Gründung, Business & Innovation Bäckerstraße 6 21244 Buchholz
- 17 Sparkasse Harburg-Buxtehude Filiale Buchholz Poststraße 2 21244 Buchholz
- 18 hit-Technopark (Harburg) Tempowerkring 6 21079 Hamburg
- 19 Mercedes Tesmer Lüneburger Schanze 14 21614 Buxtehude
- 20 Hochschule 21 Harburger Straße 6 21614 Buxtehude
- 21 PFH Hansecampus Stade Airbus-Straße 6 21684 Stade
- 22 Hans Tesmer AG & Co. KG Buchholz Ritscherstraße 32 21244 Buchholz
- 23 Buxtehuder Tageblatt Zwischen den Brücken 6 21614 Buxtehude
- 24 Stader Tageblatt Pressehaus Glückstädter Straße 10 21682 Stade
- 26 Kuhn+Witte Allerbekring 2-12 21266 Jesteburg
- 27 Volksbank Lüneburger Heide eG Filiale Buchholz Breite Straße 9 21244 Buchholz
- 28 STS Seevetaler Transport Service GmbH Beckedorfer Bogen 33 21218 Seevetal

Sie möchten B&P lesen? Schauen Sie doch mal rein

Business & People – Das Wirtschaftsmagazin aus der Metropolregion Hamburg erscheint vierteljährlich in den Landkreisen Harburg, Stade und Lüneburg sowie im Süden des Hamburger Stadtgebiets (Harburg, Wilhelmsburg). 60 000 Exemplare werden gedruckt und gezielt an Unternehmen und wirtschaftsinteressierte Leser verteilt. Ein Teil der Auflage liegt unter den aufgeführten Adressen zum Mitnehmen bereit.



WWW.BUSINESS-PEOPLE-MAGAZIN.DE

BUSINESS & PEOPLE



Mit viel Praxiserfahrung in den Job

INTERVIEW Bau- und Immobilienmanagement an der hochschule 21

hochschule 21
genial dual

Prof. Dr. Benjamin Beug und Dr. Ingo Hadrych lehren in Buxtehude im dualen Studiengang Bau- und Immobilienmanagement. Im B&P-Interview beantworten Sie Fragen rund um ihr Fachgebiet.

Wodurch zeichnet sich der Studiengang aus?

Hadrych: Bau- und Immobilienmanagement ist ein typischer Studiengang für Generalisten. Die angehenden Manager für Bau- und Immobilienprojekte lernen alle Facetten ihrer späteren Tätigkeit kennen. Das reicht von den technischen Themen über baubetriebliche Fragestellungen bis hin zu öffentlich-rechtlichen Themen wie Bebauungsplan- und Planfeststellungsverfahren sowie zur Betriebs- und Volkswirtschaftslehre. Alle diese Themen spielen später bei der Entwicklung und Umsetzung von Bau- und Immobilienprojekten eine Rolle. Leiter solcher Projekte müssen diese Themen beherrschen, nicht immer in aller Tiefe, aber sie müssen mit den entsprechenden Experten auf Augenhöhe sprechen können. Genau hierfür bilden wir aus.

Beug: Der Studiengang verbindet wirtschaftswissenschaftliche und ingenieurwissenschaftliche Bereiche. Am Ende des Studiums sind die Studenten ausgebildete Wirtschaftsingenieure und können in vielen unterschiedlichen Bereichen der Bau- und Immobilienbranche tätig werden. Ein Großteil der Studenten ist noch sehr jung. Viele von ihnen wissen noch nicht genau, wie ihre berufliche Zukunft konkret ausse-

hen soll. Genau auf diese Frage haben wir mit unserem Studiengang eine passende Antwort gefunden. Sie können sich weiter entwickeln und in verschiedenen Bereichen ausprobieren.

Wo arbeiten die Absolventen später?

Beug: Aufgrund der generalistischen Ausbildung ist die Bandbreite der späteren Tätigkeiten enorm groß. Klassischerweise denkt man bei Bau und Immobilien natürlich an Bauträger, Projektentwickler, Bauunternehmen und auch Makler. Darüber hinaus gibt es aber eine Vielzahl an weiteren Unternehmen, die Bau- und Immobilienmanager brauchen – zum Beispiel institutionelle Anleger wie Fondsgesellschaften oder auch Versicherungen und Ärzteversorgungskammern. Ein anderes Beispiel sind im Retail-Bereich die großen Filialisten und Einzelhandelsketten, die alle eigene Bau- und Immobilien- sowie Expansionsabteilungen haben, deren Aufgabe es ist, neue Standorte für Märkte und Filialen zu entwickeln. Auch hier sind Bau- und Immobilienmanager, wie wir sie ausbilden, gefragte Mitarbeiter.

Die Lehre an der hochschule 21 ist ja bekannt für ihren hohen Praxisbezug. Den Begriff „anwendungsorientiert“ hört man oft. Wie äußert sich das im Fach Bau- und Immobilienmanagement?

Hadrych: In der Tat werben heute sehr viele Hochschulen damit, dass sie eine anwendungsnahe, praxisorientierte Ausbildung bieten. Für die Ausbildung an der hs21 gilt

dies aus meiner Sicht jedoch in besonderem Maße. Der Studierende verbringt bei uns fast genauso viel Zeit im Praxisbetrieb wie im theoretischen Studium, was schon per se einen ganz anderen Praxisbezug liefert, als in einem klassischen Studiengang, der vielleicht gerade einmal zehn Wochen Pflichtpraktikum für das gesamte Studium umfasst. Außerdem verfügen alle Lehrenden der hs21 über weitreichende Praxiserfahrungen und haben auch als Dozenten noch enge Kontakte zur Praxis. Dies führt dann zu entsprechend praxisnahen Projekten, die im Rahmen der Lehrveranstaltungen bearbeitet werden.

Beug: Bei uns an der hochschule21 findet das duale System Anwendung – und zwar das wirklich praktizierte duale System, das weit über lediglich als „dual getarnte Praktika“ hinausgeht, so wie es an manchen Hochschulen der Fall ist. Wir bieten im Unterschied zu anderen Hochschulen gewissermaßen ein „Komplettprogramm“, denn bei uns erhalten die Studenten ein Full-Service-Studium, das exakt auf die Probleme und Herausforderungen der Wirtschaft abgestimmt ist. Ich denke, anwendungsorientierter und vielseitiger als dieses Komplettpaket von Wirtschaft und Wissenschaft geht es nicht!

Und wie läuft so ein duales Studium in Buxtehude genau ab?

Hadrych: Im Wesentlichen gliedert sich jedes Semester des Studiums in zwei jeweils etwa zwölf Wochen umfassende Phasen: eine Theoriephase, in der hier an der Hochschule ganz klassisch in Vorlesungen und Übungen

das notwendige theoretische Wissen vermittelt wird. In der anschließenden Praxisphase ist der Student voll in die Abläufe seines Betriebs integriert und arbeitet hier an konkreten Projekten mit. Abgeschlossen wird die Praxisphase dann durch eine Praxisarbeit, die in der Hochschule im Rahmen eines kurzen Vortrags vorgestellt wird.

Welche Vorteile habe ich denn als Praxispartner?

Beug: Erstens hat der Praxispartner die Chance, in der Zusammenarbeit zwischen Hochschule und Praxisbetrieb seinen eigenen Nachwuchs auszubilden und einen Mitarbeiter mit Praxiserfahrung zu bekommen, der hervorragend eingearbeitet ist. Zweitens kann der Betrieb durch den Kontakt zur Hochschule bei nicht alltäglichen Problemen einfach mal nachfragen. Der große Vorteil dabei ist ja, dass die Hochschule und ihre Experten keine wirtschaftlichen Interessen verfolgen, eine entsprechende Auskunft also im Regelfall neutral und nicht interessengesteuert ist. Ein Beispiel: Wir bekommen zurzeit viele Fragen zum „Building Information Modeling“, da viele Betriebe zu diesem Thema eine neutrale Beratung suchen.

Also ist ein dualer Student eine gute Investition, wenn man mal betriebswirtschaftlich denkt?

Hadrych: Diese Frage wird natürlich immer mal wieder gestellt, da wir als private Hochschule eben nicht ohne Studiengebühren auskommen. Aber gerade in der heutigen

Im B&P-Interview: Dr. Ingo Hadrych (links) und Professor Dr. Benjamin Beug. Foto: hs21

Zeit mit einem hohen Bedarf an qualifizierten Ingenieuren müssen Firmen in erheblichem Maße in die Akquisition von Mitarbeitern investieren. Typische Investitionen sind dabei Personalanzeigen in Online- und Printmedien oder auch die Einschaltung von Personalvermittlern. Die hierfür anfallenden Kosten sind nicht unerheblich, der Erfolg solcher Maßnahmen ist jedoch durchaus mit großen Fragezeichen verbunden. Seine Mittel stattdessen in einen dual Studierenden zu investieren, ist meines Erachtens eine sinnvolle und kluge Entscheidung.

Wie stellen Sie sich den Studiengang Bau- und Immobilienmanagement in den nächsten fünf Jahren vor?

Beug: Schon jetzt und auch in Zukunft wird es sehr viele Herausforderungen geben, denen wir uns als Hochschule stellen müssen. Einige der immer wichtiger werdenden Themen im Sinne der zunehmenden Digitalisierung sind beispielsweise Industrie 4.0 und die vollumfängliche Digitalisierung der Arbeitswelt. Dieses sind nur einige der Punkte auf unserer Agenda, die wir in unserem Lehrangebot weiterführend intensivieren möchten. Unser Alleinstellungsmerkmal mit dem vielfältigen „Modulmix“ aus Wirtschafts- und Ingenieurwissenschaften gilt dennoch als Kernbotschaft und gewissermaßen als das tragende Konstrukt unseres Studiengangs.

Eine Bühne für den Nachwuchs im internationalen Immobilienmanagement

Auf der Expo Real in München: Studenten der hochschule 21 präsentieren IREC-Ergebnisse – Thematisch geht es um das Thema Studentenwohnen 4.0



Das IREC Team 2017 (von links): Svenja Ruschmeyer, Sarah-Lynn Philipp, Samantha Wilkins, Prof. Sabine Zippel, Julia Oehlerking, hs21-Geschäftsführer Dr. Rolf Jäger, Karoline Seifert, Alena Hammer und Annika Barkmann.

Foto: hs21

Es ist schon etwas Besonderes für eine Handvoll Studierende der hochschule 21, wenn sie im Oktober auf dem Podium der Expo Real in München die Ergebnisse der diesjährigen IREC einem Fachpublikum präsentieren dürfen. „Die Challenge war eine großartige Chance, erste Erfahrungen in der Immobilienwirtschaft zu machen. Dass wir unsere Arbeit jetzt auf der Expo Real vorstellen können, ist natürlich super“, sagt Samantha Wilkins, Studentin im Studiengang Bau- und Immobilienmanagement.

Die IREC (International Real Estate Challenge) ist ein hochkarätiger Wettbewerb für Studierende aus den Fachbereichen Immobilienwirtschaft, Immobilienmanagement und Architektur. Mitmachen kann aber nicht jeder: Die Teilnehmer

werden von renommierten, internationalen Hochschulen ausgesucht und bearbeiten in international zusammengestellten Teams eine Wettbewerbsaufgabe, die von einem Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft gestellt wird. Dabei ist das knapp zweiwöchige Projekt so angelegt, dass die Gruppen nach einer gemeinsamen Auftaktveranstaltung in die jeweiligen Gastländer reisen, dort an der Entwicklung eines Immobilienprojektes arbeiten und entsprechende Beispiele aus der lokalen Praxis kennenlernen. „Neben der fachlichen Übung bietet IREC Studierenden einen großartigen Austausch mit Kommilitonen aus anderen Ländern und renommierten Experten aus der Immobilienbranche“, betont Dr. Sabine Zippel, Professorin für Baumanage-

ment und Projektentwicklung an der hochschule 21. Partner aus der Praxis, die den seit 1999 jährlich stattfindenden Wettbewerb mit Input unterstützen, gibt es einige – und es kommen immer neue hinzu. So wurde die diesjährige IREC zum Thema „Studentenwohnen 4.0“ von der Berliner Wohnungsbaugesellschaft Howoge gefördert. Auch das Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) ist engagiert: Der international tätige Verband der Immobilienwirtschaft hat in diesem Jahr ein studentisches Team in Brüssel betreut und war Schirmherr der Veranstaltung. „Das zeigt, dass wir uns mit IREC bereits einen guten Namen gemacht haben“, sagt Sabine Zippel.

Internationalisierung einer dynamischen Branche

Die IREC sei eine echte Bereicherung, nicht nur für die Studenten, sondern auch für die Lehrenden und die Unternehmen. Der Netzwerkgedanke spiele hier eine große Rolle, betont die Professorin. „Der Wettbewerb liefert uns außerdem wichtige Informationen über den europäischen Immobilienmarkt. So entsteht im Idealfall eine statistische Datenbank, auf die die Branche zugreifen kann. Außerdem entwickeln die Studenten jedes Mal aufs Neue Ideen und Ansätze, die wir uns vielleicht gar nicht mehr zu denken trauen“, sagt die Professorin. Die Internationalisierung in dieser dynamischen Branche könne auf diesem Wege gut vorangetrieben werden. Sabine Zippel hat 2016 erstmalig die Gesamtverantwortung für die Veranstaltung übernommen. Durch die Einführung einer eigenen Homepage, den Gewinn von Kooperationspartnern, die Auswertung der gewonnenen Daten im Nachgang sowie die Durchführung der großen Abschlussveranstaltung konnte die IREC kontinuierlich professionalisiert werden. ma

» Web: www.irec-global.net

2018: IREC in Hamburg

Die IREC 2018 wird in Hamburg stattfinden. Als Kooperationspartner konnten bereits die Union Investment, die Haspa und das Beratungsunternehmen Drees & Sommer gewonnen werden. Das RICS hat wieder zugesagt, die Schirmherrschaft zu übernehmen. Das Thema in diesem Jahr: die Auswirkung der zunehmenden Digitalisierung auf das Workplace Design. Rund 80 Studenten aus acht verschiedenen Ländern werden an der nächsten IREC teilnehmen. Die Abschlussveranstaltung, bei der die drei besten Gruppen ihre Ergebnisse präsentieren werden, wird am 16. Januar stattfinden.

Wir sind ungezogen!

Immobilienvermittlung
Wertermittlung
Projektentwicklung
Hausverwaltung
Wohnen auf Zeit

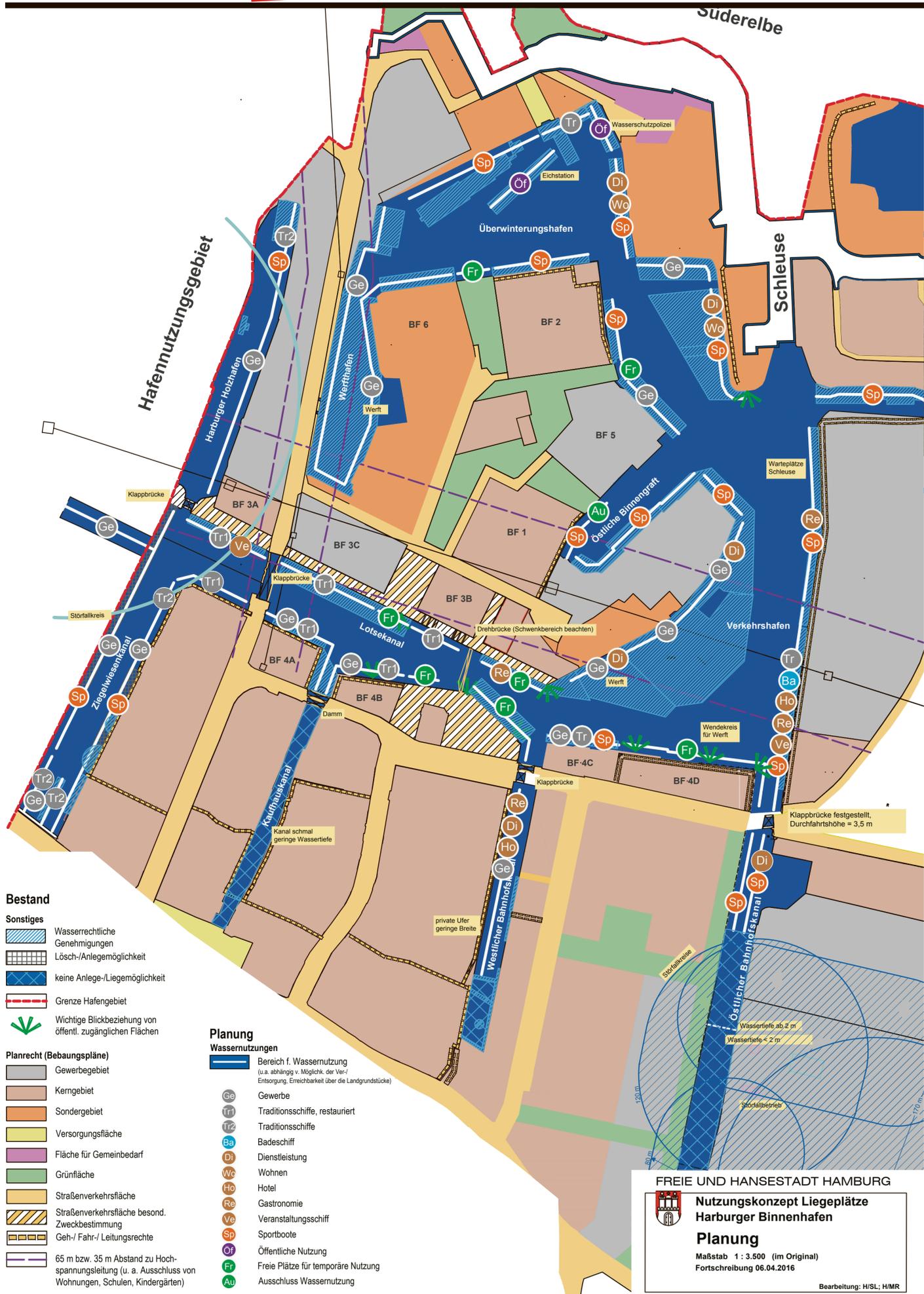
Sie finden uns in der
Thuner Str. 86 a
ehem. Sparkasse Stadt-Altes Land

Telefon 04141 - 79 77 111 info@ish-immobilien.de
Fax 04141 - 79 77 177 www.ish-immobilien.de

Das neue Firmennetzwerk „rund um die Immobilie“ in Stade

Immobilien Competence Center dsw immobilien HIS HANSEATISCHE IMMOBILIENVERWALTUNG STADE APARTMENTS Wohnen auf Zeit

Der Traum vom Leben im Hafen



„Graue Lieger“ bringen Farbe in den Wilhelmsburger Spreehafen.

Nicht ganz legal, aber geduldet: Hausboot am Treidelweg, hinter dem „Handelshof“.

Sie pflegen gute nachbarschaftliche Beziehungen: Hausbootbesitzer Werner Pfeifer und Jörn Hilgert, Wasserschutzpolizist und „BünaBe“ im Harburger Binnenhafen auf der schwimmenden Terrasse der „Stader Sand“.

Schwer zu realisieren: Wohnen auf dem Wasser – Schwimmende Häuser und Hausboote bleiben oft nur die geduldete Ausnahme

Von Martina Berliner

Wenn Werner Pfeifer auf seiner Sonnenterrasse sitzt, hört er leises Schnattern einer Entenfamilie und Plätschern von Wasser, aber auch lautes Schleifen und Hämmern von der nahe gelegenen Jöhnk Werft und dem Wasserbauunternehmen Hirdes Boskalis. Güterwagons auf den Elbbrücken verursachen anhaltendes dumpfes Rumpeln. Es ist eine besondere Idylle, die Werner Pfeifer umgibt. Der 57-Jährige lebt im Harburger Binnenhafen auf der „Stader Sand“, einer zum Wohnschiff umgebauten Hafenfähre. Er habe auch noch eine Wohnung an Land, aber dort sei er immer seltener, sagt der Musiker und Journalist. „Hier fühle ich mich am wohlsten.“ Dabei ist der Komfort genauso wenig perfekt wie die Umgebung. Das 27 Meter lange Schiff hat 26 einfach verglaste Scheiben, was enorme Heizkosten bedeutet. Und die Fähre, Baujahr 1955, muss wie alle Hausboote zur Dichtigkeitsprüfung alle paar Jahre ins Dock. Dorthin muss sie geschleppt werden, weil sie keinen eigenen Antrieb mehr hat. Dazu kommen regelmäßig Entrostungs- und Malerarbeiten, die Befüllung beziehungsweise Entleerung der Frischwasser- und Fäkal tanks. Kurz: Billig ist das Wohnen auf der „Stader Sand“ nicht, auch wenn Pfeifer als Besitzer der Steganlage am Harburger Hauptdeich keine Liegegebühr zahlen muss. Um die Kosten zu stemmen, vermietet der „Hafenbarde“ das Schiff für Feiern und Events. Allerdings fährt er dieses Angebot deutlich zurück, seit er die „Fischhalle“ betreibt, das neue Veranstaltungszentrum am Kanalplatz.

Die Kosten sind hoch

Ob alt oder neu: Die Anschaffungs-, Erschließungs- und Unterhaltungskosten eines schwimmenden Hauses sind hoch. Ein modernes „Floating Home“, wie es in Hammerbrook am Victoriakai-Ufer liegt, kostet mit zwei Zimmern und 117 Quadratmetern Wohnfläche 589.000 Euro. Ein Wohnschiff Marke Eigenbau ist für den Durchschnittsverdiener ebenfalls kaum zu realisieren, weil seit einigen Jahren strenge Auflagen zu erfüllen sind. In Hamburg-Mitte wurde ein Genehmigungs-Leitfaden entwickelt, der festlegt, wie Hausboote ans Strom-, Wasser- sowie Abwassernetz angeschlossen und gegen wechselnde Wasserstände gesichert werden müssen. Solche rechtlichen Vorgaben gibt es übrigens nicht nur an der Elbe. Auch in Amsterdam, dem Mekka der Hausbootfans, gelten inzwischen verschärfte Umwelt- und Statik-Auflagen. Viele Romantiker müssen ihre Projekte wegen Geldmangels und falscher Finanzierungsstellungen aufgeben – zumal potentielle Hausbootbesitzer von Banken oft keinen Kredit erhalten.



Werner Pfeifer auf dem Oberdeck seiner Hafenfähre. Er mag den Blick auf Schlossinsel und Schaufelbagger.

Denn Wasserflächen können in Hamburg nicht erworben werden. Liegeplätze werden nur verpachtet. Das bedeutet, dass dem Hausboot kein Grundstück zugeordnet werden kann und somit keine Beleihungsmöglichkeit gegeben ist. Werner Pfeifer weiß nicht, wie viel er in das Schiff investiert hat, seit er es 1990 erwarb und umzubauen begann. Gut möglich, dass er für das Geld locker ein Haus an Land hätte bauen können. Der Liedermacher zuckt die Achseln. Das war für ihn nie eine Option. Denn er liebt ja gerade Wasser und Hafenflair, diese maritime Mischung aus Gewerbe und Wohnen. Er begeistert sich für das unmittelbare Nebeneinander der luxuriösen Schlossinsel-Domizile, Traditionsschiffe und schicken Yachten. Er liebt den Blick auf Schaufelbagger und Schuten und Schrott. Genau das bedeutet für ihn Lebensqualität. Obwohl, wie er zugibt, bei Ostwind das monotone Rauschen der Autobahn 1 und bei Westwind die Rauchfahne aus dem Kohlekraftwerk Moorburg herüberwehen. Trotzdem bekommt er regelmäßig Anfragen nach Liegeplätzen an seiner Steganlage, die er abschlägig beantwortet muss, weil bei ihm alles besetzt ist.

Die große Sehnsucht

Viele Menschen denken und empfinden wie Werner Pfeifer. Die Sehnsucht nach einem schwimmenden Domizil ist groß, das Angebot von Liegeplätzen klein. In Stade finden sich gerade einmal drei Wasserereale im Holzhafen, alle verpachtet und bewohnt. Es

möglicher Gesundheitsgefährdung durch hohe Schadstoffbelastung des Gewässerbodens, Anwohnerschutz, schutzwürdigen Grün- und Naturflächen am Ufer, erhaltenen Blickachsen über freies Wasser, möglichen Einschränkungen maritimen Freizeitverkehrs durch Lieger. Vor allem aber ist der Mangel an geeigneten Wasserflächen darin begründet, dass große Areale in Hafengebiet und Gewerbegebieten der Verwaltungshoheit der Hamburg Port Authority (HPA) unterliegen. Dort ist das Wohnen generell unzulässig. Als Werner Pfeifer 1999 seine Steganlage baute, gehörte der Harburger Binnenhafen noch dazu. Somit war nur „hafenkonformes Gewerbe“ möglich. Pfeifers Firma für Bootslagerung, An- und Verkauf, entsprach dieser Auflage. Er führt das Unternehmen bis heute.

2005 wurde der Binnenhafen aus dem Bereich der HPA entlassen und dem Bezirk Harburg unterstellt. Auf Pfeifers Betreiben kamen Behördenmitarbeiter und Hafenanlieger auf der „Stader Sand“ zum Gespräch zusammen. So entstanden gegenseitiges Vertrauen, Wertschätzung und ein Plan, mit dem alle Beteiligten leben können, wie Pfeifer sagt. Trotzdem gibt es in Harburg offiziell bis heute keine Hausboote, wie Pressesprecherin Anne Pilatz erklärt. Dessen ungeachtet existiert seit April vergangenen Jahres ein Liegeplatzkonzept, das festschreibt, wo Wohnen, Gewerbe und Freizeitanlagen erlaubt sind. Über entsprechende Anträge werde im Einzelfall entschieden, sagt sie. Freilich: Auch dort, wo eigentlich keine Wohnschiffe vorgesehen sind, liegen vereinzelt schwimmende Häuser, augenscheinlich bewohnt. Jörn Hilgert, Wasserschutzpolizist und im Binnenhafen bürgernahe Beamter, kennt die Diskrepanz zwischen Plan und Realität. Aber: „Warum sollen wir da ein Fass aufmachen?“

In der rechtlichen Grauzone

Auch in Hamburg-Mitte will man gar nicht so genau wissen, was die Spatzen von den Dächern pfeifen. Auf vielen der Hausboote im Wilhelmsburger Spreehafen wird nicht nur gearbeitet, wie es dem Plan entspräche, der lediglich gewerbliche Nutzung vorsieht. „Stadt bekannt ist nicht gleichbedeutend mit amtsbekannt“, heißt es in der Behörde hinter vorgehaltener Hand. Nicht ausgeschlossen, dass es für einige der schwimmenden Objekte Genehmigungen aus längst vergangenen Zeiten gäbe. „Graue Lieger“ nennen die Beamten Schwimmhäuser, die in rechtlicher Grauzone dümpeln. Dabei sind oftmals gerade sie, die den Hafen mit ihren farbigen Fassaden und eigenwilligen Bewohnern bunt gestalten. „Wir sind hier doch das Salz in der Suppe“, sagt Werner Pfeifer.

» www.hamburg.de/mitte/wasserleben

EXPO REAL

Hamburg präsentiert sich als „Freihafen für Innovationen“

F&I-Parks, der Hamburg Innovation Port und das CityScienceLab stehen für ein neues Hamburg-Bild

2017 blickt die ganze Welt auf Hamburg. Im Januar eröffnete mit der Elbphilharmonie eines der spektakulärsten Konzerthäuser der Welt, im Juni löste Hamburg Berlin als deutsche Gründerhauptstadt ab. Und am 1. September ging mit dem European XFEL eine einzigartige Forschungsanlage an der Elbe in Betrieb. Elf europäische Länder investierten mehr als 1,5 Milliarden Euro in einen Röntgenlaser, der völlig neue Forschungsmöglichkeiten für Naturwissenschaftler und industrielle Anwender ermöglicht. Auf der Immobilienmesse Expo Real in München präsentiert sich die Hansestadt in diesem Jahr deshalb als „Freihafen für Innovationen“. Vier städtische Forschungs- und Innovations-Parks, der geplante Hamburg Innovation Park (HIP) im Harburger Binnenhafen und das CityScienceLab der Hafencity Universität, in Kooperation mit dem Media Lab des MIT (USA) repräsentieren in München den Innovationsstandort Hamburg. Am Hamburger Gemeinschaftsstand auf der Expo Real 2017 beteiligen sich 64 Partner. Die HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH stellt sich unter ihrem neuen Namen „Hamburg Invest“ vor (siehe Interview Seite 2, Immobilien-Special). Erstmals besuchen drei Hamburger Senatoren die Expo Real: Frank Horch, Senator für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt und Finanzsenator Dr. Peter Tschentscher werben bei Veranstaltungen und in Gesprächen mit Investoren für die Hansestadt.

Drei F&I-Parks geplant

Die Hamburger Innovationslandschaft ist breit aufgestellt. In zahlreichen Technologiebereichen wie der zivilen Luftfahrtindustrie, der Windenergie, der Laser- und Röntgentechnologie und der Hafencity-Logistik nimmt Hamburg eine herausragende Stellung ein. Die Hansestadt ist damit einerseits diversifizierter als viele andere Metropolen und gleichzeitig hoch spezialisiert. Das verschafft der Elbmetropole die Technologieführerschaft auf den unterschiedlichsten Feldern. Ausgründungen aus Hochschulen und Forschungseinrichtungen sind wichtige Quellen für Innovationen. Allerdings brauchen diese Startups ein wirtschaftsorientiertes Umfeld, in dem sie sich gemeinsam mit anderen Gründungen befruchten, Synergien nutzen und auch Unterstützung bei der Etablierung professioneller Unternehmensstrukturen erfahren. Forschungs- und Innovations-Parks (F&I) sind deshalb oft der ideale Nährboden für die Weltmarktführer von morgen. Aktuell sind in der Hansestadt drei F&I-Parks zu den Schwerpunkten Life Sciences, Lasertechnologie und Green Technologies geplant. Ein vierter F&I-Park im Umfeld der Luftfahrtindustrie besteht bereits.

Auch die Immobilienbranche entdeckt F&I-Parks als Geschäftsmodell. Auf dem Gelände von HC Hagemann im Harburger Binnenhafen tut sich etwas: Zwischen Blohmstraße und Ziegelwiesenkanal starten die ersten Arbeiten zum Projekt Hamburg Innovation Port (HIP), einem neuen Forschungs- und Technologiezentrum. Ab 2018 sollen 8000 Quadratmeter Büro- und Forschungsfläche für Unternehmen, Gründer wie auch für den Erweiterungsbedarf der Technischen Universität Hamburg zur Verfügung stehen. Insgesamt soll der HIP eines Tages auf einer Fläche von 70.000 Quadratmetern Raum für mehr als 3000 Arbeitsplätze bieten.

Hamburger Gemeinschaftsstand

Am Hamburger Gemeinschaftsstand auf der Expo Real 2017 beteiligen sich 64 Unternehmen und Gesellschaften – darunter zehn Premiumpartner, zu denen auch die Haspa zählt. Unter den Ausstellern sind auch diverse Akteure aus dem Hamburger Süden, darunter Aug. Prien Immobilien, HIP Hamburg Innovation Port, IBA Hamburg und die Süderelbe AG, die wiederum mit der Hans E.H. Puhst Grundstücksverwaltung, dem hit-Technopark, SchlarmannvonGeysso, der Sparkasse Harburg-Buxtehude und der Wirtschaftsförderung im Landkreis Harburg GmbH WLH Präsenz zeigen wird. ak



„Das gehört Euch!“

Die soziale Komponente im Wohnungsbau – Gespräch mit IBA-Geschäftsführerin Karen Pein

Ob dieser Satz bei jedem angekommen ist? „Das gehört Euch!“, rief Karen Pein, Geschäftsführerin der IBA Hamburg GmbH den zahlreichen Kindern und Jugendlichen bei der Eröffnung des „Sport- und Spielbands“ im neuen Wohngebiet Vogelkamp Neugraben zu. Kurz nach der offiziellen Eröffnung nahmen die Kids die langgezogene Anlage mit Spiele- und Sportgeräten in Beschlag. Skeptiker sehen bereits die ersten Graffiti-Schmierereien auf der neuen Parcours-Anlage, aber Karen Pein ist zuversichtlich, dass Qualität vor Vandalismus schützt. Sie setzt auf die Selbstkontrolle der Zielgruppe – ein interessantes und spannendes Experiment, das Aufschlüsse darüber geben könnte, wie künftig mit der Gestaltung von öffentlichen Anlagen wie Spielplatz & Co. umzugehen ist.

„Wir setzen nach wie vor hohe Qualitätsmaßstäbe bei der Entwicklung unserer Bauprojekte an – das gilt für die Architektur ebenso wie für die öffentliche Infrastruktur. Ich bin davon überzeugt, dass die selbstreinigenden Kräfte geweckt werden, wenn wir den Kindern und Jugendlichen sagen, dass beispielsweise eine Parcours-Anlage, wie wir sie in Neugraben sehen, für sie gebaut wurde. Das gehört ihnen! Sie dürfen es einfach nutzen. Kostenlos. Ich bin sicher, dass dieser Gedanke etwas Positives auslöst und die Dinge pfleglicher behandelt werden. Das funktioniert aber nur, wenn wir den Kindern etwas richtig Gutes an die Hand geben“, sagt die IBA-Chefin.

„Wohnhof-Feeling“

Dieser soziologische Ansatz ist bemerkenswert, zieht sich aber auch an anderer Stelle wie ein roter Faden durch die IBA-Aktivitäten. Im Fischbeker Heidbrook, dem ehemaligen Gelände der Röttiger-Kaserne im Norden der Fischbeker Heide, sind mittlerweile die ersten Häuser bezogen. Oberhalb

des großen Hangs sind sogenannte Wohnhöfe entstanden – Einzelgrundstücke, die sich um eine kleine Gemeinschaftsfläche gruppieren. Und die wird den Anliegern als gemeinschaftlich zu pflegendes Areal an die Hand gegeben. Karen Pein: „Wir haben die Grundstückskäufer eingeladen. Manche haben bei der Gelegenheit erstmals ihre neuen Nachbarn kennengelernt. Das Wohnhof-Feeling entwickelt eine soziale Dynamik, denn die Leute verstehen, dass diese Fläche zu ihrer Visitenkarte wird.“ Kurz: Dort entscheidet sich der erste Eindruck. Die Idee dahinter: Die Anlieger übernehmen Verantwortung für diese Fläche, sorgen für eine gute Visitenkarte und entwickeln sich so zu einer echten Gemeinschaft.

Dass im Fischbeker Heidbrook bislang nur Privatleute gebaut haben, macht es der IBA in ihrem Ansinnen relativ leicht. Karen Pein: „Nun kommen aber



OBEN: Karen Pein und Bezirksamtsleiter Thomas Völsch bei der offiziellen Übergabe der Freizeitanlage an die Öffentlichkeit.

Foto: Wolfgang Becker

„Das gehört Euch“: Die neue Parcours-Anlage ist Teil des Sport- und Spielbandes im Süden des Vogelkamps. Hier reihen sich diverse Sport- und Spielmöglichkeiten aneinander.

IBA Hamburg / Andreas Bock

LINKS: Das wird der Eingangsbereich zum Wohngebiet Vogelkamp Neugraben: Zwei achtstöckige Gebäude mit insgesamt 70 Mietwohnungen bilden mit dem zentralen Platz (baut die IBA) ein Tor nach Norden. Ein Investor ist gefunden, das Grundstück ist anhand gegeben. In dem Wohngebiet werden final 1500 Wohneinheiten entstanden sein, in denen schätzungsweise 3000 Menschen wohnen. Durch das Tor gelangen sie direkt zum S-Bahnhof und in das Zentrum Neugraben mit seinen Einkaufsmöglichkeiten.

Entwurf: HPP Architekten

die Investoren und Bauträger – die gilt es, ebenfalls in diese Dynamik hineinzuziehen. Unser Ziel ist es, Wohngebiete zu entwickeln, in denen eine stabile Struktur entsteht. So stabil, dass auch gesellschaftliche Probleme bewältigt werden können.“ Die IBA bietet dazu ein Rahmenprogramm an, das dieses Ziel unterstützt: Straßenfeste und Workshops mit dem Naturschutzbund beispielsweise zu Themen wie der ökologisch sinnvollen Gartenbepflanzung und der Regenwasserrückhaltung auf dem eigenen Grundstück. wb

28. September 2017 um Punkt 12 Uhr . . .

Die Nachfrage nach Grundstücken ist sowohl im Vogelkamp Neugraben als auch im Fischbeker Heidbrook ungebrochen. Karen Pein berichtet von Wartelisten und „mehr Bewerbern als Flächen“. Als der dritte Bauabschnitt im Fischbeker Heidbrook mit knapp 40 Grundstücken in die Vermarktung ging, war am ersten Tag fast alles belegt. Jetzt steht wieder so ein Tag im Kalender: Am 28. September um Punkt 12 Uhr werden 44 neue Grundstücke im Gebiet Vogelkamp Neugraben an den Markt gebracht. Wer bauen will, muss sich bewerben, denn auch hier gilt „Quality first“. Karen Pein sagt: „Die Maßstäbe sind hoch, aber gutes Image entsteht durch die Gesamtwirkung eines Quartiers.“ Wichtig zu wissen: Wer sich am 28. September vor 12 Uhr bewirbt, kann

nicht berücksichtigt werden. Diese Regelung zeigt, wie hoch der Nachfragedruck tatsächlich ist. Zusätzlich werden Bauträger in beiden Gebieten Reihenhäuser errichten – rund 90 im Heidbrook und knapp 30 im Vogelkamp. Was die IBA-Chefin besonders freut: „Das Gebiet Vogelkamp Neugraben zieht zurzeit richtig stark an. Die Infrastruktur ist aber auch hervorragend. Und Investoren finden das Gebiet spannend. Hier ist es durch die Nähe zum Zentrum Neugraben und zur S-Bahn städtischer. Im Fischbeker Heidbrook ist es dagegen eher idyllisch. Aber auch hier spüren wir die Aufwärtsbewegung.“ wb

>> Infos und Kontakt für Bewerber: <https://naturverbunden-wohnen.de/angebote>



Wir überwinden Grenzen für Ihren Erfolg.

Süderelbe AG
Metropolregion Hamburg

IHR ANSPRECHPARTNER IM HAMBURGER SÜDEN FÜR

- // Standortentwicklung
- // Suche, Verkauf und Vermietung von Büro-, Handels-, Industrie- und Logistikflächen
- // Nationales und internationales Standortmarketing

www.suederelbe.de



„HUB+ Neuland“ aus der Luft: Hier wird die Dimension der derzeit größten Hamburger Gewerbegebietsplanung deutlich. Zur Orientierung: Rechts verläuft die A1, unten der Harburger Autobahnzubringer Neuländer Straße. Foto: HI



Entlang der A7 sind zwei Auffangbecken für das Wasser aus dem Torf angelegt worden. Eines dient zur Klärung, das andere als Pufferspeicher (Foto). Das saubere Wasser wird dosiert in die Neuländer Wettern geleitet und landet schließlich in der Elbe.



HI-Mitarbeiter Ulrich Roder leitet das Gesamtprojekt. Hier steht der Bauingenieur an einem der Schächte, über die das aus dem Torf herausgedrückte Wasser abgepumpt wird.



Diese Messpegel sind überall auf der Fläche verteilt. Sie senken sich mit der Sandplatte langsam ab und geben Aufschluss über den Setzungsvergang.

Aus Neuland wird Posthausen...

Hamburgs derzeit größte Gewerbefläche liegt in Harburg: 26,6 Hektar gehen an DP DHL – Gesamtprojektleiter Ulrich Roder (HWF) über die Erschließung

Von Wolfgang Becker

So weit das Auge reicht. 670 000 Kubikmeter Sand lässt die Hansestadt Hamburg derzeit in Neuland anliefern, um das neue Gewerbegebiet „HUB+ Neuland“ an der A1 zu erschließen. Ulrich Roder ist Bauingenieur in Diensten Hamburg Invest, ehemals Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung HWF, und mit der Gesamtprojektleitung beauftragt. Hauptaufgabe: Die 26,6 Hektar große Fläche muss trockengelegt und standsticher hergerichtet werden, bevor sie 2019 komplett an die Deutsche Post übergeben wird. Die Post-Tochter DHL wird dort eines ihrer bundesweit vier großen Paketverteilzentren errichten und insgesamt knapp 1400 Jobs anbieten, darunter fast 1000 neue. Im Herbst 2016 hatte Bürgermeister Olaf Scholz bekanntgegeben, welcher der vier Bewerber den Zuschlag für die derzeit größte zusammenhängende Gewerbefläche Hamburgs bekommt. Die Deutsche Post überzeugte mit einem auch architektonisch anspruchsvollen Konzept und einer Arbeitsplatzzusage, die die in der Ausschreibung geforderten 1200 sogar noch übertraf. Dazu wird eine kleine „DHL-Stadt“ errichtet, wie Roder sagt: „Hier sollen künftig unter anderem 50 000 Pakete verteilt werden – pro Stunde.“ Trotzdem soll der DHL-Park auch ökologische Anfor-

derungen erfüllen: großflächige Dachbegrünung, Solaranlagen auf den Dächern und energiesparende Bauweise. So wird aus Neuland Posthausen...

Bis zu acht Meter Torf

Zurzeit wird die Fläche vorbereitet. Eine komplexe Aufgabe, denn im Untergrund ist eine bis zu acht Meter mächtige Torfschicht verborgen. Roder: „Das kann man sich am besten wie einen riesigen Schwamm vorstellen. Die Schicht hat sich mit Wasser vollgesogen – bevor wir hier bauen können, muss das Wasser quasi herausgedrückt werden.“ Das geschieht, indem in mehreren Abschnitten eine bis zu fünf Meter hohe Sandschicht aufgebracht wird. Hunderttausende Tonnen Sand lagern auf dem Torf und drücken das Wasser über Vertikal- und Horizontaldräns in die dafür vorgesehenen Brunnenschächte. Von dort wird es in die Auffangbecken entlang der A1 am Autobahnzubringer Harburg gepumpt, gereinigt und dosiert in die Vorflut abgegeben. Das Generalunternehmen Bodo Freimuth hat sieben Sandlieferanten im Einsatz. Jeden Tag kommen 100 Lastwagen und kippen den Sand auf die Fläche. Schicht um Schicht (insgesamt etwa 30 Zentimeter) wird der Sand von Raupen und Radladern verteilt und anschließend verdichtet. Im der Autobahn am nächsten gelegenen Baufeld drei sind die erforderlichen fünf Meter bereits erreicht. Sobald die Setzungsbewegung nachlässt, wird die obere

Schicht wieder abgetragen und auf die nächsten Baufelder gebracht. Am Ende soll die „Sandplatte“ gut einen Meter tief im Boden eingesunken sein und noch einmal genauso hoch heraus schauen. Die Stadt investiert in dieses Projekt einen mittleren zweistelligen Millionenbetrag. Überall auf der Fläche ragen Messpegel aus dem Sand. Roder: „Wir merken jetzt, dass die Setzung schneller voranschreitet als gedacht. Allerdings ist sie auch ungleichmäßig – vermutlich, weil die Torfschicht auch unterschiedlich stark ist. Das heißt: In einigen Bereichen werden wir weniger Sand benötigen, in anderen mehr. Eigentlich sollten rund 240 000 Kubikmeter Sand wieder abgefahren werden. Aber es kann sogar sein, dass wir nichts mehr abfahren müssen.“ Insgesamt werden für die Erschließung des Gewerbegebiets 1,3 Millionen Kubikmeter Boden bewegt. Das entspricht der Ladung von etwa 93 000 Sattelkippern.

„Wir sind im Zeitplan“

Kompliziert ist auch die Entwässerung. Der Rand der Sandfläche wird abgedichtet und bildet eine ringförmige Wanne, um Niederschlagswasser im Sandkörper zurückhalten zu können. Rund um die Fläche wird ein Ring aus sogenannten Rigolen gebaut – das sind mit Vlies umhüllte großvolumige Kiesschüttungen, in deren Zwischenräumen sich Oberflächenwasser sammelt, das dann wieder über einen Drainage-Ring zu einem Schacht fließt

und von dort gedrosselt in die Wettern abgegeben wird. Roder: „Wir gewährleisten so mit 0,6 Liter pro Sekunde und Hektar einen sehr geringen Abfluss aus der Fläche.“ Selbst Sommer wie der diesjährige machen ihm nicht zu schaffen. Trotz Dauerregens bleibt die verdichtete Sandfläche befahrbar, sodass die Arbeiten nicht ins Stocken geraten: „Wir sind im Zeitplan“, sagt der Bauingenieur. Der feuchte Sommer habe die angewendeten Maßnahmen zur Vermeidung von Staubemission, um Beeinträchtigungen auf der A1 durch Flugsand zu unterbinden. Das „HUB+ Neuland“ ist zugleich ein Modellprojekt für die neue Struktur der HWF (siehe auch B&P-Interview Seite 3), die jetzt als Hamburg Invest (HI) alles unter einem Dach vereint. Ulrich Roder ist Teil des Teams, das dafür sorgt, dass die Hansestadt ansiedlungs- und expansionswilligen Unternehmen Flächenlösungen aus einer Hand anbieten kann. Er sagt: „Diese Fläche in Neuland ist natürlich das Sahnestück in Hamburg.“ Andere Gewerbegebietsentwicklungen scheiterten zum Beispiel zunächst am Vorkommen der Tellerschnecke – so geschehen in Bergedorf. Doch auch in Neuland waren Biologen im Einsatz, um Amphibien, seltene Fische wie den Schlammpeitzger (in manchen Regionen auch „Furzgrundel“ genannt) sowie bedrohte Pflanzenarten anzusiedeln. Nach dem 1. Spatenstich im September letzten Jahres kam der Sand. Viel Sand...

„Ein eigentümlicher Zauber umgibt das Erkennen von Maß und Harmonie“

(Carl Friedrich Gauß)



Bispingen – Schon immer ein Erfolg

Bereits Carl Friedrich Gauß (1788-1855) wusste in welcher A-Lage sich Bispingen befindet. Hier am Wilseder Berg, dem höchsten Punkt der norddeutschen Tiefebene, vermaß er im System trigonometrische Punkte. Bei klarer Sicht hatte man im 19. Jahrhundert einen Blick bis ins 40km entfernte Hamburg. Noch heute erinnert ein Gedenkstein auf dem Wilseder Berg an ihn.

Wussten Sie schon, dass der Wilseder Berg deshalb auch auf dem früheren 10 Mark Schein abgebildet war?

Heute erinnert das direkt an der A7 neben dem geplanten GenussReich Bispingen, SNOW DOME, VERRÜCKTEM HAUS und Ralf Schumacher Kart & Bowl liegende Wirtschaftsgebiet Gauß'scher Bogen an den berühmten Mathematiker.



Gonnnnnng!

Christoph Birkel arbeitet an einem
Zukunftsprojekt für den hit-Technopark

Von Wolfgang Becker

Es ist fast schade, dass die Digitalisierung so leise daherkommt. Würde sie Töne erzeugen, ließe sich das zu erwartende akustische Signal vielleicht am ehesten mit einem gewaltigen Gong-Schlag vergleichen, der durch Mark und Bein geht, alles zum Vibrieren bringt und lange nachhallt. Was also tun, wenn die Zeit für einen Moment stillzustehen scheint, sich die Zeiger der Uhr aber in Wahrheit immer schneller drehen? Eine Strategie entwickeln, um sich für die Zukunft zu rüsten! Genau dies tut derzeit Christoph Birkel, Inhaber und Geschäftsführer des hit-Technoparks in Harburg: „Ich stelle mir die Frage, wo der hit-Technopark in zehn Jahren steht. Wo wollen wir hin?“ Birkel hat sich dazu mit Matthias Abel einen versierten Sparringspartner gesucht. Abel ist Partner bei Haruki, einer Strategie- und Innovationsberatungsagentur aus Hamburg.

Was wir gut können . . .

Eigentlich winkt Birkel bei dem Begriff Innovation schon ab. „Ich finde, das Wort wirkt mittlerweile abgegriffen. Klar, alle wollen Innovationen. Aber wie geht das eigentlich? Wie können wir dem innovativen Zufall auf die Sprünge helfen? Das lässt sich auch auf einen Gewerbepark übertragen: Gebäude anbieten kann jeder, aber entscheidend ist: Was passiert da . . .?“ Mit diesem Ansatz ist Birkel in die Diskussion gestartet und mittlerweile an einem Punkt, an dem klar wird: Es geht nicht etwa nur um neue Ideen, sondern um etwas Größeres – die Schaffung einer kreativen Atmosphäre. Genau das soll der Technopark der Zukunft bieten.

Im Silicon Valley, so wird vielfach berichtet, herrscht genau diese Atmosphäre. Ideen sind nicht geheim,

sondern werden offen diskutiert. Zunehmend erwachsen neue Geschäftsmodelle aus einer Art von Schwarmintelligenz. Viele Köpfe tragen dazu bei. Ein Modell, das deutschen Innovationsmechanismen in jeder Weise widerspricht, wie Abel bestätigt: „Je erfolgreicher wir werden, desto stärker kreisen wir um unser eigenes Geschäftsmodell. Wir konzentrieren uns auf das, was wir gut können. Und wir sind darauf getrimmt, das noch besser zu machen, was wir schon gut können.“ Oder anders ausgedrückt: „Wir kochen erstmal allein ein leckeres Süppchen, das wir dann präsentieren.“

Von wegen „Viele Köche verderben den Brei“ – Matthias Abel ist da anderer Meinung: „Besser wird meine Idee, wenn wir unser Wissen zusammentun. Niemand ist so schlau wie alle zusammen.“ Deshalb, so seine Überzeugung, müsse der Prozess des Prototyping neu definiert werden. Die Historie ist allerdings eine andere. Abel: „Geistiges Eigentum wird vielfach noch als Wettbewerbsvorteil betrachtet, weil es immer so war. Sicherlich ist ein Monopol eine gute Idee, aber mittlerweile geht es um die kritische Masse. Die Geschichte lässt uns keine Chance – wir müssen umdenken.“ Kurz: Alleingänge waren gestern, ab sofort ist die Community klar im Vorteil.

„Wir sehen den Trend“

Auch Birkel sagt: „Sharing ist das neue Gesellschaftsmodell. Schauen wir nur auf die junge Generation, sie wächst mit dem Smartphone auf und teilt ständig alles Mögliche. Wobei Geschwindigkeit belohnt wird. Wir sehen diesen Trend und fragen uns, wie wir unseren Mietern den Weg dahin erleichtern können.“ Birkel möchte eine reale wie digitale Plattform begründen, die offene Kontakte zwischen Unternehmen herstellt. Warum sollte nicht ein Konzern mit einer kleinen Firma zusammenar-



Üben sich in der Kunst, die Zukunft zu denken: Christoph Birkel (links), Geschäftsführer des hit-Technoparks, und Berater Matthias Abel von Haruki.
Foto: Wolfgang Becker

beiten? Entsprechende Veranstaltungsmodulare sollen diesen Ansatz fördern. Mitte September gab es dazu ein erstes Treffen mit Designern, Grafikern und Architekten, also Vertretern aus der Kreativwirtschaft und Ingenieuren aus dem hit-Technopark. Weitere Treffen werden folgen. Im zweiten Schritt sollen Kompetenzen zusammengeschaltet werden – bis hin zum Teilen von Ressourcen. Birkel: „Dazu brauchen wir Transparenz: Wer kann etwas? Wer hat etwas? Wer braucht etwas? Am Ende ist es eine neue Kultur.“ Abel: „Die Plattform ist eigentlich egal – es geht um das Mindset.“ Also eine Veränderung der Denkweise. Der Berater sagt auch: „Ich glaube, das passiert gerade überall in den Unternehmen. Aber: Wo Neues passieren soll, funktioniert das nicht in den klassischen hierarchischen Strukturen. Deshalb gilt auch: Wer innovativ sein will, muss weg von dem Prinzip ‚Verantwortung für Ideen‘ hin zu dem Prinzip ‚Verantwortung für Ideen‘.“

Christoph Birkel ist bereits konkret geworden. Er befragte eine Auswahl seiner 110 Mieter und machte eine Bestandsaufnahme, besuchte andere Technoparks und Coworking-Spaces. Er baut deutschlandweit Kontakte zu Gründern, Inkubatoren und Trendsettern auf und veranstaltete einen Workshop zur eigenen Standortbestimmung. Und er stellte sich am Ende die ökonomische Frage, ob das Thema eines ist, mit dem sich Geld verdienen lässt. Sein Fazit: „Innovationen entstehen nicht, weil es draußen draufsteht. Der hit-Technopark will mehr als nur ein Vermieter sein, wir werden eine Innovationsplattform. Und ich kann mir gut vorstellen, dass wir diese Rolle über die Grenzen des Technoparks ausweiten. Das hier ist keine geschlossene Veranstaltung.“

Jetzt bewerben

„Grüne Hausnummer“ belohnt energieeffizientes Bauen und Sanieren



Wer energieeffizient baut oder saniert, schon die Umwelt – und kann dafür eine Auszeichnung erhalten: Noch bis zum 31. Oktober 2017 können sich Hauseigentümer bei der gemeinsamen Klimaschutzleitstelle von Hansestadt und Landkreis Lüneburg um eine „Grüne Hausnummer“ bewerben. Für die erste Bewerbungsrunde sind zusätzlich sogar Geldpreise in Höhe von insgesamt 1750 Euro zu gewinnen.

„Besonders für diejenigen, die mit Mitteln der nationalen Förderbank Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gebaut oder saniert haben, sehe ich gute Chancen für eine Auszeichnung“, sagt Stefanie Nicklaus von der gemein-

samen Klimaschutzleitstelle von Hansestadt und Landkreis Lüneburg. Schon zweimal wurden die „Grünen Hausnummern“ an Hauseigentümer in Hansestadt und Landkreis Lüneburg verliehen. 90 Gebäude in der Region tragen bereits die besondere Auszeichnung. Organisiert wird die Verleihung der „Grünen Hausnummern“ durch die Klimaschutzleitstelle, die Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen und den Verband für Wohneigentum Niedersachsen e. V..

„Mit der Auszeichnung wollen wir diejenigen belohnen, die schon früh an die Zukunft gedacht haben und besonders energieeffizient gebaut oder saniert haben“, sagt Kreisrätin Sigrid Vossers, die in diesem Jahr wieder die Prämierung übernehmen wird. „Die ‚Grüne Hausnummer‘ würdigt den privaten Einsatz für den Klimaschutz.“ Mit den Hinweistafeln an der Hauswand sollen die vielen guten Beispiele auch für die Öffentlichkeit sichtbar werden und zum Nachahmen anregen.

■ Weitere Informationen zur Kampagne sowie einen Bewerbungsvordruck finden Interessierte unter www.landkreis-lueneburg.de/gruenehausnummer. Unter der Nummer 0 41 31/26 12 47 beantwortet Stefanie Nicklaus von der Klimaschutzleitstelle Fragen zum Bewerbungsverfahren.

Hamburg Leuchtfestland



Hamburg Leuchtfestland plant ein Wohnprojekt für junge unheilbar chronisch kranke Menschen. Dieses Haus wird FESTLAND heißen und voraussichtlich ab 2019 jungen Menschen mit Multipler Sklerose, Aids, Querschnittslähmungen oder fortschreitenden Muskel- oder Nervenerkrankungen einen Ort bieten, an dem sie auch bleiben können, wenn es ihnen schlechter geht.

Ihre Hilfe zählt! Lassen Sie uns gemeinsam dafür Sorge tragen, dieses so notwendige wie sinnvolle Wohnprojekt FESTLAND für junge unheilbar chronisch kranke Menschen zu realisieren.

Spendenkonto:
IBAN DE11 2512 0510 0900 1001 00



festland@hamburg-leuchtfestland.de
Telefon 040-387380



Die Ansicht von Westen: Links der geplante Elbtower, rechts der neue Stadtteil Grasbrook – so stellen sich die Planer den städtebaulichen Brückenschlag gen Süden vor.
Entwurf: Hosoya Schaefer Architects

Neuer Stadtteil auf dem Kleinen Grasbrook

Hamburg: Bürgermeister Olaf Scholz stellt Pläne vor – Nach dem No zu Olympia kommt jetzt das Yes zum Wohnen

Das Nein der Hamburger zu den Olympia-Plänen für 2024 sorgt bei vielen Senatsmitgliedern immer noch für schlechte Erinnerungen an eine vertane Chance, aber jetzt gibt es eine neue: Bürgermeister Olaf Scholz hat Pläne für den Bau eines neuen Stadtteils auf dem Kleinen Grasbrook vorgestellt. Dort sollen Wohnungen für etwa 6000 Menschen sowie 16 000 Arbeitsplätze, Einkaufsmöglichkeiten, eine Grundschule und Kitas entstehen. Der Plan ist keineswegs überraschend – er zeigt das auf, was nach Olympia ohnehin hätte entstehen sollen: ein städtebaulicher Brückenschlag Richtung Süden. Der Kleine Grasbrook stellt die Verbindung zur Veddel, nach Wilhelmsburg und damit auch nach Harburg her. Die Hansestadt wächst zusammen. Der geschickte Schachzug des Bürgermeisters: Er hat Olympia einfach übersprungen.

Der neue Stadtteil wird neben Wohnungen auch Raum für neue Büros, Gewerbegebäude, Forschungsstätten und Labore bieten. Auch Bestandsgebäude sollen dafür genutzt werden. Insgesamt entsteht auf einer Fläche von etwa 46 Hektar mit rund 880 000 Quadratmetern oberirdischer Bruttogeschossfläche ein Stadtentwicklungsvorhaben, das die Dimension eines guten Drittels der HafenCity haben wird. Es werden mehrere Kilometer öffentlich zugängliche, direkt am Wasser gelegene

Bereiche geschaffen – kombiniert mit attraktiven Grünanlagen und hochwertigen öffentlichen Stadträumen. Geplant ist ein gemischter Stadtteil, wie ihn eine lebendige Metropole braucht. Ein Ort, in dem sich Altes und Neues verbinden kann, mit einer sinnvollen Abstufung zwischen Wohnen, Arbeiten und Hafennutzung.

Der neue Stadtteil „Grasbrook“ wird voraussichtlich drei Quartiere umfassen: das Quartier Moldauhafen für Wohnbebauung in doppelter Wasserlage zwischen Elbe und Moldauhafen, das gemischt-genutzte Freihafenquartier sowie das Hafentorquartier, das den Saalehafen einfasst und den Südraum des Moldauhafens bildet und ausschließlich vielfältigen, gewerblichen Nutzungen mit einer Mischung von neuen und alten Gebäuden vorbehalten ist. Hier können schrittweise Einzelvorhaben entstehen, unabhängig von Lärmschutzfragen, weil die Bauten in diesem Bereich ausschließlich gewerbliche Nutzungen umfassen. Dieses Quartier bildet zugleich den Übergang zu den Hafennutzungen, die mit 53 Hektar weiterhin die größte Fläche des Kleinen Grasbrooks einnehmen wird. Verantwortlich für die Entwicklung des neuen Stadtteils wird die stadteigene HafenCity Hamburg GmbH sein. Mit der Freimachung der Flächen und der Entwicklung der Infrastruktur kann zum Teil möglicherweise bereits 2019 begonnen werden.