

Antrag

**der Abgeordneten Dr. Anke Frieling, Birgit Stöver, André Trepoll,
Prof. Dr. Michael Becken, Dennis Thering, Sandro Kappe, Stefan Bereuter,
Stefanie Blaschka, Christin Christ, David Erkalp, Dennis Gladiator,
Dr. Antonia-Katharina Goldner, Sascha Greshake, Andreas Grutzeck,
Philipp Heißner, Julian Herrmann, Thilo Kleibauer, Markus Kranig,
Antje Müller-Möller, Ralf Niedmers, Richard Seelmaecker, Silke Seif,
Dr. Kaja Steffens, Nikola Tunići, Anna-Elisabeth von Treuenfels-Frowein und
Dietrich Wersich (CDU)**

Betr.: Aktenvorlage zur Aufklärung des Projektverlaufs Neuland 23

Vom 7. Januar bis zum 9. Februar 2015 lag der für den Logistikpark aufgelegte Bebauungsplan-Entwurf „Neuland 23“ im Harburger Bauamt zur Einsicht- und Stellungnahme öffentlich aus. Seit über zehn Jahren beschäftigt sich die Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) mit dem 34 ha großen Wiesengrundstück. Passiert ist seitdem nichts. Die Fläche liegt nach wie vor brach und verkommt zusehends. Die 1.500 angekündigten Arbeitsplätze sind weit und breit nicht in Sicht.

Fast 35 Millionen Euro ließ sich die Stadt die Herrichtung kosten. Dafür wurde ein wertvolles Feuchtbiotop an der A1-Abfahrt Harburg planiert. Der damalige Bürgermeister Olaf Scholz und der Produktionschef von DHL präsentierten ihren Plan „einer klimafreundlichen Logistik für Hamburg: CO₂-freie Paketzustellung durch Streetscooter Klimamodell Quartier Hub+ Neuland“.

Die geplante Ansiedelung mit dem Transportunternehmen DHL platzte 2020. Wie das „Hamburger Abendblatt“ am 4. Februar 2022 berichtete, wurde „die Fläche „HUB+ Neuland“ über die städtische „Hamburg Invest“ in einem Interessenbekundungsverfahren neu angeboten – sei es im Ganzen oder in bis zu vier Teilflächen. Nach einem Jahr ist dieses Verfahren nun kurz vor dem Ende. Nach „Hamburger Abendblatt“-Informationen hat es zahlreiche Interessenten gegeben, unter anderem doch wieder die Post. Die erhielt jedoch nicht den Zuschlag. Die Fläche soll, so heißt es, im Ganzen an einen großen Online-Handelskonzern vergeben werden.

Das Interesse an dem Gelände war aber durchaus vorhanden, wie das „Hamburger Abendblatt“ dann am 28.12.2022 schrieb: „Das Harburger Handwerk hatte Wünsche nach der Fläche, die Hamburger Hochbahn würde gern ihren Harburger Elektrobusbetriebshof hier errichten, der Bergedorfer Zigarettenfertigungsmaschinenhersteller Hauni hatte ein Auge auf Neuland23 geworfen, die Post hatte angeblich noch einmal Interesse bekundet und im Februar 2022 hatte es geheißen, dass ein Online-Handelskonzern gern ein Logistikzentrum hier bauen wollte. Das Interesse des Handwerks ist erlahmt. ‚Man hat uns relativ deutlich gemacht, dass Handwerksbetriebe hier nicht erwünscht sind‘, sagt der stellvertretende Bezirkshandwerksmeister von Harburg, Rainer Kalbe. (...) Über die Identität des Online-Händlers wird offiziell wenig verraten. Wenn man die nebulösen Hinweise, wie ‚nicht Amazon, sondern das andere Ende des Alphabets‘ und ‚Internet-Klamottenhändler‘ jedoch interpretiert, kann man qualifiziert vermuten, dass es sich um Zalando handelt.“

Der Rechnungshof der Freien und Hansestadt Hamburg hielt in seinem Jahresbericht 2023 Folgendes fest:

„Zur Bereitstellung von gewerblich-industriellen Bauflächen hat die Behörde für Wirtschaft und Innovation (BWI) bzw. die ehemalige Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI), mit Gesamtbaukosten von rund 34 Mio. Euro von September 2016 bis Juni 2019 eine ehemalige Grünlandfläche von rund 27 ha im Bebauungsplangebiet ‚Neuland 23‘ hergerichtet. Die Fläche liegt im Bezirk Hamburg-Harburg nördlich der Neuländer Straße in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A1 Anschlussstelle Harburg. Vornehmliches Ziel der Maßnahme war es, durch die Ansiedlung von Logistikbetrieben eine möglichst hohe Anzahl von Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu schaffen. Zudem wurden laut Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Einnahmen aus Grundstückserträgen und fiskalischen Erlösen von bis zu 22,5 Mio. Euro pro Jahr erwartet.

Vor diesem Hintergrund strebte die BWI eine zügige Bereitstellung und Vermarktung der Fläche an. Dieses Ziel sollte im Rahmen eines Modellprojektes zur „Entflechtung von Aufgaben und Vermeidung von Doppelarbeit“ durch den Einsatz eines Projektentwicklers realisiert werden, der die Erschließung und Vermarktung projektbezogen entwickeln und in einer Hand zusammenführen sollte. Hiermit beauftragte die BWI die Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (HIW).

Mit der Erstellung des Straßenanschlusses betraute die BWI den Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG). Sowohl die HIW als auch der LSBG setzten die Projekt-Realisierungsgesellschaft mbH (ReGe) für die technische Realisierung ein. Der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) nimmt die Eigentümerfunktion für die Grundstücke im Erschließungsgebiet wahr.

Die Zuständigkeit für die Entwicklung und Vermarktung von städtischen Flächen in eine Hand zu legen und dadurch Abstimmungsprozesse und Abläufe zu beschleunigen, war ein Teilprojekt zur Umsetzung der sog. Entflechtungsdrucksache. Dementsprechend vereinbarte die BWI mit der HIW die Termine so zu steuern und zu lenken, dass im Wesentlichen folgende Projektziele und Meilensteine eingehalten werden.

Vereinbarte Projektziele waren

- die Wahrung der geltenden Kriterien der Wirtschaftsförderung
- die Entwicklung Neuland 23 als Klima-Modellquartier
- die Einhaltung der Kostenobergrenze von (damals) rund 31 Mio. Euro brutto.

Vereinbarte Meilensteine waren

- die Hochbaureife Herrichtung der Flächen bis Mitte 2019
- die Flächeninanspruchnahme der ersten Teilfläche durch Nutzer zum Jahresbeginn 2018
- die vollständige Vermarktung aller Teilflächen bis Ende 2024.

Die BWI beauftragte die HIW mit der Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Hierfür wendete sie rund 100.000 Euro brutto auf. Die HIW sollte die Wirtschaftlichkeit der Flächenentwicklung unter Berücksichtigung aller Kosten und Erlöse sowie der fiskalischen und regional-ökonomischen Effekte untersuchen. Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sollte damit als Grundlage zur Entscheidung dienen,

- ob und unter welchen Voraussetzungen das Projekt wirtschaftlich fortzuführen ist und
- auf welche Art – Verkauf oder Erbpacht – die Gewerbeflächen vermarktet werden sollten.

Für die Auftragsbearbeitung gab die BWI der HIW vor, eine projektspezifisch modifizierte sog. Kosten- und Finanzierungsübersicht zu erstellen, wie sie bei der Projektentwicklung FHH-eigener Bauflächen für den Wohnungsbau verwendet wird. Nach dieser Vorgabe war nicht vorgesehen, die Grundstückswerte am Ende des Betrachtungszeitraums zu berücksichtigen. Im Ergebnis stellte die HIW im April 2014 fest, die Entwicklung von Neuland 23 sei angeraten, da die Erlöse bei allen Vermarktungsmodellen die Kosten überstiegen. „Aus rein betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten“

stelle ein Verkauf das günstigste Vermarktungsmodell dar, da damit am schnellsten Erlöse zu erzielen seien.

Nachdem die BWI die ersten finanziellen Mittel für die Maßnahme Neuland 23 zunächst als Investitionsmaßnahme veranschlagt hatte, differenzierte sie seit Einführung des doppelten Haushalts im Jahr 2015 die Mittel in einen konsumtiven Anteil in Höhe von 38,1 Mio. Euro und einen investiven Anteil in Höhe von 3,96 Mio. Euro.

Sie erläuterte ihr Vorgehen damit, dass es sich hierbei im Wesentlichen um eine Flächenherrichtungsmaßnahme handele, die keiner Herstellung eines Vermögensgegenstandes (wie zum Beispiel einer Straße oder Brücke) diene. Konsumtive Mittel würden daher überwiegen, investive Mittel würden hauptsächlich für den Straßenbau benötigt.

Ähnlich äußerte sich der LIG, in dessen Eigentum sich die von der Erschließungsmaßnahme betroffenen Flurstücke befinden und der sich an den Kosten mit rund 2,7 Mio. Euro beteiligt hatte. Zu der Auswirkung der Maßnahme auf die Buchwerte dieser Flurstücke erklärte der LIG, es handle sich um (Entwicklungs-)Aufwendungen für Bodenaufschüttungen bzw. Bodenaustausch in Zusammenhang mit der Vermarktung der Flurstücke, die in Höhe der oben genannten Beteiligung aufwandswirksam in der Ergebnisrechnung des LIG berücksichtigt worden seien. Nur wenn diese Maßnahmen in Zusammenhang mit der Erstellung eines Gebäudes stattgefunden hätten, wären die dafür angefallenen Ausgaben Herstellungskosten des Gebäudes und damit aktivierungsfähig gewesen.

Den Buchwert des Grundstücks vor Durchführung der Flächenherrichtungsmaßnahmen hat der LIG mit rund 4 Mio. Euro angegeben. Nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme mit Gesamtbaukosten von rund 34 Mio. Euro wurde der Verkehrswert für das baureife Grundstück zuletzt mit rund 85 Mio. Euro taxiert.

Zu den Anschaffungskosten von Grundstücken zählen auch die „nachträglichen Anschaffungskosten“, soweit es sich dabei um Aufwendungen handelt, die dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können. Hierzu können auch einzeln zurechenbare Aufwendungen für Flächenherrichtungen zählen, wenn sie sich auf die allgemeine Betriebsbereitschaft des Grundstücks auswirken, indem sie dessen bisherige abstrakte Nutzbarkeit erweitern. Daher ist es geboten, bei grundstücksbezogenen Aufwendungen für Flächenherrichtungen zu prüfen, ob sie als nachträgliche Anschaffungskosten der betroffenen Grundstücke zu aktivieren sind.“

Die Bürgerschaft möge daher beschließen:

Der Senat möge der Bürgerschaft unverzüglich sämtliche Akten, Vorgänge, Telefonnotizen, E-Mails, Vermerke, Verträge, Gutachten, Stellungnahmen und sonstigen Unterlagen sämtlicher Behörden, öffentlichen und privaten Unternehmen sowie Körperschaften öffentlichen Rechts vorlegen, die im Zusammenhang mit dem Projekt Neuland 23 stehen. Dies umfasst insbesondere, aber nicht ausschließlich, die folgenden Dokumente:

1. eine Liste der Unternehmen, die ein Interesse bekundet haben sich auf der Fläche ganz oder in Teilen niederzulassen unter Angabe der zu schaffenden Arbeitsplätze;
2. sämtliche im Rahmen von Interessenbekundungsverfahren von Interessenten eingereichten Anträge sowie die jeweiligen Ablehnungsbescheide inklusive aller Unterlagen, aus denen die Ablehnungsgründe ersichtlich werden;
3. Nachweise, wie der Beschluss getroffen wurde, die ehemalige Grünlandfläche von rund 27 ha im Bebauungsplangebiet zu planieren und herzurichten;
4. die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, mit derer Einnahmen aus Grundstückserträgen und fiskalischen Erlösen von bis zu 22,5 Millionen Euro pro Jahr erwartet wurden;
5. Unterlagen, aus denen die Vergabe der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung nachvollzogen wird, welche die HWI im Auftrag der BWI durchführen ließ;

6. Nachweise darüber, wie sich die Gesamtbaukosten von rund 34 Millionen Euro zusammensetzen;
7. das Gutachten, wie der Verkehrswert für das baureife Grundstück auf rund 85 Millionen Euro taxiert wurde;
8. Nachweise, wie die Abstimmungsprozesse und Abläufe zwischen der BWI und HIW erfolgt sind;
9. Nachweise, wie die Abstimmungsprozesse mit LSBG, ReGe, LIG und weiteren Trägern öffentlicher Bedarfe erfolgt sind;
10. Unterlagen über die vereinbarten Projektziele und Meilensteine.