

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Jan Balcke (SPD) vom 06.06.13

und Antwort des Senats

Betr.: Vermietung von Hafенflächen

Ich frage den Senat:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf Grundlage von Auskünften der Hamburg Port Authority (HPA) und der Hamburger Hafen und Logistik AG (HHLA) wie folgt:

1. *In welcher Größenordnung befinden sich Liegenschaften der Freien und Hansestadt Hamburg im Hamburger Hafen im Eigentum von oder in Verwaltung durch oder in Pacht oder in anderen Überlassungsverhältnissen der Hamburg Port Authority (HPA)? Bitte insgesamt in Quadratmeter und Hektar darstellen sowie zusammenhängende Flächen benennen und mit Größe, planungsrechtlicher Widmung und aktueller Belegung aufführen.*

Nach dem Gesetz über die Hamburg Port Authority (HPAG), wurde der HPA das Eigentum an den für die Wahrnehmung ihrer Aufgaben erforderlichen Grundstücken übertragen. Aktuell beträgt die Gesamtfläche der im Eigentum der HPA stehenden Flächen rund 30.915.000 m², das sind rund 3.091 ha.

Die Flächen können dem als Anlage 1 beigefügten Plan entnommen werden. Sie befinden sich im Hafengebiet nach § 2 Hafenentwicklungsgesetz (HafenEG). Das Hafengebiet ist für Hafenzwecke bestimmt und damit Gegenstand einer Sonderplanung im Sinne des § 5 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB). Nur wenige Flächen befinden sich außerhalb des Hafengebiets, weil sie dort für bestimmte eigene Funktionen des Hafenbetriebs benötigt werden.

Eine flächendeckende Darstellung zusammenhängender Flächen und Ausweisung der jeweiligen Größe und aktueller Belegung ist in der für die Beantwortung einer Schriftlichen Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich. Derartige Auswertungen wären nur möglich unter händischer Auswertung aller bei der HPA vorliegenden circa 440 Mietverträge.

Im Zuge der Beantwortung der Großen Anfrage 20/8227 wurden aktuell bei der HPA für einen Großteil der HPA-Flächen Teilbereiche mit folgendem Ergebnis definiert und ausgewertet:

Buchstabe	Teilbereich	Flächengrößen des Hafens (ca.) in ha
a	<i>Kernbereich: Südlich Norderelbe, östlich Süderelbe, westlich Reiherstieg, nördlich Rethe, Spreehafen, Freihafenelbbrücke</i>	819
b	<i>Peute: Zwischen Norderelbe, A 1 und A 255 zzgl. Obergeorgswerder</i>	241
c	<i>Rethe/Kattwyk: Westlich Reiherstieg, südlich Rethe, nordöstlich Süderelbe</i>	405

Buchstabe	Teilbereich	Flächengrößen des Hafens (ca.) in ha
d	Harburger Hafen: Zwischen Süderelbe, Moorburger Hauptdeich/-straße, Seehafenstr., Dampfschiffweg	305
e	Waltershof: Westlich Süderelbe, südlich Norderelbe, östlich Köhlfleet, Vollhöfner Weiden, Begrenzung nördlich Moorburger Elbdeich	1.302
f	Nördlicher Reiherstieg: Östlich Reiherstieg, westlich Veringkanal, südlich Klütjenfelder Hafen, nördlich Äußerer Veringkanal	98
g	Südlicher Reiherstieg: Östlich Reiherstieg, westlich Georg-Wilhelm-Str., südlich Äußerer Veringkanal, nördlich Süderelbe	102

Folgende Nutzungen sind in diesen Teilbereichen vorhanden:

lfd. Nr.	Bereiche	Gesamt ha	Gesamt v.H.	a ha	b ha	c ha	d ha	e ha	f ha	g ha		
1	Industrie	207	7,19	33	18	6	2	136	3	9		
2	Trockenes & flüssiges Massengut	91	3,15	6		7	0	69		8		
3	konventionelles Stückgut (ohne Fahrzeuge)	112	3,88	99						13		
4	Kfz-Lagerung/konv. Stückgut (nur Fahrzeuge)	43	1,49	0	3	36			0	3		
5	Erdöllagerung/Raffinerie	168	5,86	105		53	2	7	1	0		
6	Logistik, Lagerei	424	14,74	149	16	36	12	199	8	5		
7	Schiffsbau/-Reparatur	69	2,39	65	2		1		2			
8	Containerumschlag	419	14,55	72				347				
9	Eisenbahn	209	7,26									
10	Brachflächen	343	11,92									
11	Grünflächen	137	4,76									
12	Spülflächen	46	1,60									
13	Verkehrsflächen	219	7,61									
14	sonst. operative Flächen	185	6,43									
15	kulturelle Nutzung	13	0,45	12	0				1			
16	Leercontainerlagerung	72	2,51	11	5	0		42	11	3		
17	Handwerk	19	0,64	2	3	5	5	1	1	1		
18	sonstige Dienstleistungen	16	0,57	4	9	2			0			
19	Einzelhandel		0,00									
20	sonstiges Gewerbe	86	2,99	43	5	7	2	21	7	0		
	Gesamt	2.877	100,00									
				a bis g = 1.738 ha = 60%								

Anmerkungen

zu 1: ohne laufende Nummern 5, 7.

zu 3: Ein Teil des Terminals O'Swaldkai wird in Kooperation zwischen dem Hafenbetrieb und einer Reederei für den Umschlag gemischter Ladung genutzt. Die Reederei ist auf eine größtmögliche Flexibilität der Ladungszusammensetzung spezialisiert. Neben Pkws werden auch andere Fahrzeuge sowie Container, Stückgut und Projektladung umgeschlagen. Wegen der Vielfalt der Umschlagsgüter ist die Fläche im Bereich konventionelles Stückgut (ohne Fahrzeuge) aufgenommen.

zu 9 – 14: Zahlenangaben a bis g liegen detailliert nicht vor.

2. *Wie hoch ist der mit dem Unternehmensverband Hafen Hamburg e.V. ausgehandelte maximale Mietpreis pro Quadratmeter pro Jahr?*

Die mit dem Unternehmensverband Hafen Hamburg e.V. (UVHH) ausgehandelte maximale Miete (laut Mietentabelle) beträgt 5,11 Euro/m² p.a. für Flächen mit der Nutzung Lagerei-, Distributions- und andere logistische Dienstleistungen (inklusive Aufschlag des Güterverkehrszentrums Altenwerder (GVZ)). Bei der Mietentabelle (Mietentabelle für Hafenflächen) handelt es sich nicht um einen verbindlichen Tarifvertrag, sondern um eine Orientierungshilfe bei der Verhandlungsführung. Die Mietpreistabelle wird alle fünf Jahre in Abstimmung zwischen der zuständigen Behörde, dem UVHH und der HPA fortgeschrieben. Die Höhe der Mieten nach der Mietentabelle orientiert sich nach Fazilitäten und Branchen. Dazu werden Aufschläge für von der HPA übernommene Polderbeiträge und im Bereich des GVZ ausgewiesen.

3. *Welches Mietniveau wurde im Jahr 2012 durch Neuabschlüsse der HPA erzielt?*

Im Jahr 2012 wurden mehrere neue Mietverträge mit Unternehmen aus der Logistik, dem Handel und dem Baugewerbe mit einer gewichteten durchschnittlichen Miete von 6,79 Euro/m² p.a. abgeschlossen.

4. *Welches Mietniveau hätte man bei Anwendung der Mietpreistabelle erreichen können?*

Bei Neuvermietungen wird die Mietpreistabelle nicht angewendet, da die Flächen über ein Vergabeverfahren angeboten werden.

5. *Wie viele der Flächen von HPA sind an die Hamburger Hafen und Logistik AG (HHLA) vermietet? Bitte Gesamtsumme nennen sowie zusammenhängende Flächen benennen und separat in Größe und Nutzung ausweisen.*

An die HHLA vermietete Flächen der HPA:

Bezeichnung	Größe in ha.	Nutzung
Altenwerder	100	Container-Terminal
Vollhöfner Weiden	16	Lagerei und Distribution
Antwerpenstraße	18	Umschlag, Lagerei
Burchardkai	153	Container-Terminal
Tollerort	56	Container-Terminal
Rosshafen	52	Umschlag, Lagerei
O'Swaldkai	59	Umschlag, Lagerei
Überseezentrum	20	Umschlag, Lagerei
Streuflächen Kleiner Grasbrook	13	Umschlag, Lagerei
	486	

6. *Zu welchem Preis (per Quadratmeter) und in welchem Überlassungsverhältnis (Miete/Pacht) sind diese Flächen an die HHLA vermietet beziehungsweise verpachtet? Bitte gemäß Aufteilung Ziffer 3. separat darstellen.*

Die Flächen sind an die HHLA vermietet. Die Höhe der Mieten unterliegt den Geschäftsgeheimnissen von HHLA und HPA. Im Übrigen siehe Antwort zu 5.

7. *Werden von der HPA gemietete Flächen durch die HHLA an Dritte untervermietet?*

Wenn ja, werden dadurch Gewinne erwirtschaftet?

Wenn ja, wird der Eigentümer an diesen Zwischengewinnen beteiligt? Bitte eine Auflistung der Anzahl, der jeweiligen Flächengröße und der jeweiligen Nutzung durch den Untermieter.

Ja, die HHLA vermietet Flächen an Dritte weiter. In Verbindung damit vermietet sie auch befestigte Freiflächen sowie Hallen- und Büroflächen in Gebäuden, die sich auf diesen Flächen befinden und im Eigentum der HHLA stehen. Der Mietpreis für die Vermietung der Fläche an die HHLA wird an den Untermieter der HHLA weitergegeben, diesbezüglich werden keine Gewinne erzielt. Für ihre eigenen baulichen Anlagen, die sich auf den Flächen befinden, erhebt die HHLA gesondert Mieten. Im Übrigen siehe Anlage 2.

- Eigentumsflächen der HPA (grau gestrichelt);
- Altenwerder (dunkelgrau gekennzeichnet, mittlerweile im Eigentum der HPA);
- Hafennutzungsgebiet (umrandet)



Anlage 2

Wesentliche Mietverhältnisse der HHLA mit konzernfremden Gesellschaften

Die Flächenangaben „Freifläche“ beziehen sich auf qm Grund und Boden. „Hallenflächen“ und „Büroflächen“ sind qm-Angaben zu vermieteter Nutzfläche.

Die Nutzungen sind allesamt auf Umschlag, Lagerei und Distribution beschränkt.

Anlage	Mieter	Mietfläche in m ²		
		Freiflächen	Lagerflächen	Büroflächen
Dradenau	Rhenus Midgard	110.931	49.535	1.283
Dradenau FF ex PP.	Rhenus Midgard	1.620		
O'Swaldkai	EDEKA - Logistikhalle H	7.500	5.850	1.805
O'Swaldkai	EDEKA - Lagerhaus D		11.240	
Vollhöfner Weiden	Sharp Nissin		27.750	2.720
Vollhöfner Weiden	Cotterell		30.000	
Vollhöfner Weiden	Oceangate		10.000	
Schuppen 59 (Streufläche Kleiner Grasbrook)	C. Steinweg	12.145	15.216	63
Rosshafen	Vollers Hamburg	34.605	41.659	635
Rosshafen	Taucher Knoth	1.850		250
Rosshafen	SHOT LOGISTICS	7.854	1.560	
Rosshafen	Rollbo Transport	2.767	11.185	750
Rosshafen	Reemtsma Cigarettenfabriken	18.220	32.177	515
Rosshafen	PCB Packing Center	63.955	25.863	811
Rosshafen	MAN Diesel SE	15.188	14.808	
Rosshafen	Krohn & Schröder	4.472	8.211	
Rosshafen	Klaus Bosselmann Transport	3.830		440
Rosshafen	Heinrich Kröger	1.000		
Rosshafen	Euroboss	6.687	20.451	367
Rosshafen	E K B Container Logistik	1.500		1.008
Rosshafen	Dried Ingredients GmbH		715	124
Rosshafen	Contex Packing GmbH	7.865	11.336	
Summe		301.989	317.556	10.771