Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung

WIRTSCHAFTSPLAN

für das Wirtschaftsjahr 2027

Inhaltsverzeichnis

			Seite
	Deckblatt		1
	Inhaltsverzeichnis		2
1	Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung (ESFE)		
	ESFE	Erläuterung	3
	ESFE	Erfolgsplan	4
	ESFE	Vermögensplan	5 - 6
	ESFE	Investitionsplan	7
	ESFE	Finanzplan	8 - 10
	ESFE	Stellenübersicht	11
2	Hauptbetriebszweig Strategische Flächensicherung (HBZ SF)		
	HBZ SF	Erläuterung	12
	HBZ SF	Erfolgsplan	13
	HBZ SF	Vermögensplan	14
	HBZ SF	Investitionsplan	15
	HBZ SF	Finanzplan	16
3	Betriebszweig Nordport (BZ NP)		
	BZ NP	Erläuterung	17
	BZ NP	Erfolgsplan	18
	BZ NP	Vermögensplan	19
	BZ NP	Investitionsplan	20
	BZ NP	Finanzplan	21
4	Betriebszweig FREDERIKSPARK (BZ FP)		
	BZ FP	Erläuterung	22
	BZ FP	Erfolgsplan	23
	BZ FP	Vermögensplan	24
	BZ FP	Investitionsplan	25
	BZ FP	Finanzplan	26
5	Betriebszweig Ulzburger Straße (BZ Ulz)		
	BZ Ulz	Erläuterung	27
	BZ Ulz	Erfolgsplan	28
	BZ Ulz	Vermögensplan	29
	BZ Ulz	Investitionsplan	30
	BZ Ulz	Finanzplan	31
7	Übersicht der Einnahmen und Ausgaben, die sich auf den Haushalt der Stadt Norderstedt auswirken		32
8	Kreditübersicht		33
9	Zusammenstellung gem. § 12 Abs. 1 EigVO für das Wirtschaftsjahr 2027		34

1. Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung

Der Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung (ESFE) hat seit dem 01.01.2026 die Aufgaben und Inhalte der Treuhandbereiche der EGNO übernommen. Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH hat die Durchführung der Aufgaben übernommen.

Der Eigenbetrieb wird die strategische Entwicklung von Gewerbe- und Wohngebieten in der Stadt durchführen. Ebenso die Sicherstellung von Ausgleich und Ersatz. Die ehemaligen Treuhandbereiche Nordport, Frederikspark, Ulzburger Straße und Strategische Flächensicherung sind von dem Eigenbetrieb übernommen worden.

Betriebszweige

Der Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung (ESFE) führt die Entwicklung der Stadt in unterschiedlichen Betriebszweigen durch. Die ehemaligen Treuhandbereiche Nordport (NP), FREDERIKSPARK (FP) und Ulzburger Straße (ULZ), werden als Betriebszweig (BZ) geführt. Die Strategische Flächensicherung (SF) und die derzeitigen Teilprojekte werden als Hauptbetriebszweig geführt (HBZ). Teilprojekte der Strategischen Flächensicherung können zu einem späteren Zeitpunkt als gesonderte Betriebszweige (GBZ) geführt werden. Zur Durchführung der Aufgaben werden Grundstücke erworben, beplant, erschlossen, vermarktet und anschließend verkauft.

Finanzierung

Der Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung finanziert seine Tätigkeit mit Krediten und Finanzeinlagen der Stadt Norderstedt. Die Kredite sind durch den Haushalt der Stadt Norderstedt abgesichert.

Die Finanzierung erfolgt durch mehrere Finanzierungsbausteine und wird regelmäßig angepasst. Kurzfristige unterjährige Finanzbedarfe werden in der Regel mit einem variablen Finanzierungsbaustein abgebildet. Dieser kann in der benötigten Größenordnung in Anspruch genommen werden.

Die benötigte Liquidität wird in den Vermögens- und Finanzplänen der Betriebszweige und des Hauptbetriebszweiges als sonstige Ein- und Auszahlung abgebildet und durch die Finanzierung des Eigenbetriebes Strategische Flächenentwicklung sichergestellt.

Aktivierung von Kosten

Der Eigenbetrieb Strategische Flächensicherung bilanziert nach den Vorgaben des HGB. Aktiviert werden sämtliche Kosten des Grunderwerbs, der Erschließung sowie der hierfür erforderlichen Planung, Baugrunduntersuchungen und Abbrucharbeiten, soweit diese im unmittelbaren Zusammenhang mit der Herstellung des Vermögensgegenstandes stehen. Darüber hinaus werden Fremdkapitalzinsen sowie Geschäfts- und Gemeinkosten aktiviert, sofern sie projektbezogen zugeordnet werden können und auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Als Herstellungszeitraum gilt die Phase von Beginn der Erschließungs- und Ausführungsplanung (HOAI-Phase 4) bis zur Fertigstellung und Inbetriebnahme.
Kosten, die ausschließlich dem Halten oder Vorhalten von Grundstücken dienen, werden nicht aktiviert. Die Aktivierung erfolgt in angemessenem Umfang und auf Basis einer nachvollziehbaren Dokumentation. Diese Vorgehensweise folgt den handelsrechtlichen Vorgaben (§ 255 HGB) und anerkannten Handlungsempfehlungen. Damit wird sichergestellt, dass die eingesetzten Mittel transparent eingesetzt werden, die Bilanzierung prüfungssicher erfolgt und zugleich der größtmögliche wirtschaftliche Nutzen für die Stadt erreicht wird.

Ergebnis

Die Aufgabe des Eigenbetriebes ist die Entwicklung von Grundstücken. In der Anfangsphase der Projekte werden investive Maßnahmen, wie Erwerb und Erschließung, getätigt. Dies führt zunächst in der Investitonsphase zu Verlusten. Diese werden nach der Entwicklung der Grundstücke durch Flächenverkäufe kompensiert. Aktuell befinden sich die großen Projekte wie z.B. M5, Grüne Heyde oder Harkshörner Weg im Hauptbetriebszweig in der Investitionsphase. Dies führt zu dem in 2027 ausgewiesenen Verlust von € -1,505 Mio.. Es wird bei allen Projekten auf Basis der Projektkalkulationen von einem positiven Ergebnis nach Projektabschluss ausgegangen.

1.1 ERFOLGSPLAN Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung

Erträge des ESFE

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €	Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1.1	Umsatzerlöse	3.979.000	5.039.000	6.433.000	10.632.000	26.141.000	31.750.000
1.2	Sonstige betriebliche Erträge	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
1.3	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge oder Zuweisungen						
	Summe	**4.044.000**	**5.104.000**	**6.498.000**	**10.697.000**	**26.206.000**	**31.815.000**

Aufwendungen des ESFE

Nr.	Bezeichnung		Planansatz 2026 €	Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		2.387.000	3.023.000	3.860.000	6.379.000	15.685.000	19.050.000
2.1	Sonstige betriebliche Aufwendungen der Betriebszweige							
	Vermarktung		142.000	203.000	278.000	361.000	341.000	307.000
2.2	Sonstige betriebliche Aufwendungen des Eigenbetrieb							
	Bürobedarf (Briefpapier …)	100						
	Beiträge Kammern und Verbände	150						
	Sonstige (NK Geldverkehr …)	500						
	Telekommunikationskosten, Porto	50						
	Bewirtungskosten, Ausschussspesen	5.000						
	Versicherungen	8.000						
	Buchführungs-/Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Veröffentlichung	50.000	63.800	63.800	63.800	63.800	63.800	63.800
3	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar		1.074.000	1.001.000	1.058.000	1.226.000	1.262.000	1.296.000
4	Zinsen und ähnliche Aufwendungen nicht aktivierbar		2.218.000	2.293.000	3.120.000	3.326.000	3.118.000	2.228.000
5	Steuern auf Einkommen und Ertrag							
6	Sonstige Steuern		25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
	Summe		**5.909.800**	**6.608.800**	**8.404.800**	**11.380.800**	**20.494.800**	**22.969.800**

Jahresergebnis des ESFE	**-1.865.800**	**-1.504.800**	**-1.906.800**	**-683.800**	**5.711.200**	**8.845.200**

1.2 VERMÖGENSPLAN Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung (Seite 1 von 2)

Einzahlungen des ESFE

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028	Planansatz 2029	Planansatz 2030	Planansatz 2031
1	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen							
	1.1 HBZ SF				1.791.000		14.569.000	19.536.000
	1.2 BZ NP	1.303.000		1.303.000	1.300.000	4.252.000	6.048.000	546.000
	1.3 BZ FP	2.676.000		3.736.000	3.342.000	6.380.000	3.099.000	11.668.000
	1.4 BZ ULZ						2.425.000	
	Summe	**3.979.000**		**5.039.000**	**6.433.000**	**10.632.000**	**26.141.000**	**31.750.000**
2	Zins- und Bewirtschaftungserträge							
	2.1 HBZ SF	15.000		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
	2.2 BZ NP	5.000		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
	2.3 BZ FP	45.000		45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
	2.4 BZ ULZ							
	Summe	**65.000**		**65.000**	**65.000**	**65.000**	**65.000**	**65.000**
3	Sonstige Einzahlungen							
	3.0 ESFE Einzahlungen aus dem Vorjahr				3.167.000 €	1.301.000 €	9.159.000 €	12.330.000 €
	3.1 HBZ SF	4.497.000		4.022.000	926.000	6.814.000		
	3.2 BZ NP							
	3.3 BZ FP				4.611.000			
	3.4 BZ ULZ	227.000		24.000				
	Summe	**4.724.000**		**4.046.000**	**8.704.000**	**8.115.000**	**9.159.000**	**12.330.000**
4	Unterdeckung							
	4.0 ESFE							
	Summe							
	insgesamt:	**8.768.000**		**9.150.000**	**15.202.000**	**18.812.000**	**35.365.000**	**44.145.000**

1.2 VERMOGENSPLAN Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung (Seite 2 von 2)

Auszahlungen des ESFE

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028	Planansatz 2029	Planansatz 2030	Planansatz 2031
1	Investitionstätigkeit in Grundstücksentwicklung							
	1.1 HBZ SF	4.489.000		4.013.000	2.706.000	6.662.000	7.811.000	4.683.000
	1.2 BZ NP					990.000	356.000	500.000
	1.3 BZ FP	959.000		1.865.000	7.842.000	502.000	2.938.000	3.221.000
	1.4 BZ ULZ	225.000		23.000	45.000	123.000		
	Summe	**5.673.000**		**5.901.000**	**10.593.000**	**8.277.000**	**11.105.000**	**8.404.000**
2	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar							
	2.1 HBZ SF	23.000		24.000	26.000	33.000	35.000	37.000
	2.2 BZ NP	6.000		4.000	4.000	4.000	4.000	5.000
	2.3 BZ FP	13.000		12.000	12.000	13.000	12.000	12.000
	2.4 BZ ULZ	2.000		1.000	1.000	1.000	1.000	
	Summe	**44.000**		**41.000**	**43.000**	**51.000**	**52.000**	**54.000**
3	Zinsaufwendungen aktivierbar							
	3.1 HBZ SF					134.000	184.000	149.000
	3.2 BZ NP					14.000	13.000	13.000
	3.3 BZ FP	11.000		41.000	144.000		98.000	116.000
	3.4 BZ ULZ							
	Summe	**11.000**		**41.000**	**144.000**	**148.000**	**295.000**	**278.000**
4	Sonstige Auszahlungen							
	4.1 HBZ SF						6.554.000	14.682.000
	4.2 BZ NP	1.302.000		1.304.000	1.301.000	3.249.000	5.680.000	33.000
	4.3 BZ FP	1.738.000		1.863.000		5.910.000	96.000	8.364.000
	4.4 BZ ULZ							
	Summe	**3.040.000**		**3.167.000**	**1.301.000**	**9.159.000**	**12.330.000**	**23.079.000**
5	Überdeckung, Einzahlung im Folgejahr							
	5.0 ESFE				3.121.000	1.177.000	11.583.000	12.330.000
	Summe				**3.121.000**	**1.177.000**	**11.583.000**	**12.330.000**
	insgesamt:	**8.768.000**		**9.150.000**	**15.202.000**	**18.812.000**	**35.365.000**	**44.145.000**
	Saldo	**0**		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

1.3 INVESTITIONSPLAN Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung

Investitionen in Grundstücksentwicklung

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten							
	1.1 HBZ SF	4.257.000		3.757.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	500.000
	1.2 BZ NP							
	1.3 BZ FP				3.454.000			
	1.4 BZ ULZ							
	Summe	**4.257.000**		**3.757.000**	**5.954.000**	**2.500.000**	**2.500.000**	**500.000**
2	Erschließungskosten							
	2.1 HBZ SF					3.706.000	4.908.000	4.083.000
	2.2 BZ NP					400.000	356.000	360.000
	2.3 BZ FP	527.000		1.425.000	4.051.000		2.610.000	3.173.000
	2.4 BZ ULZ					100.000		
	Summe	**527.000**		**1.425.000**	**4.051.000**	**4.206.000**	**7.874.000**	**7.616.000**
3	Planungs- und Vermessungskosten							
	3.1 HBZ SF	182.000		206.000	206.000	456.000	403.000	100.000
	3.2 BZ NP							
	3.3 BZ FP	38.000		46.000	46.000	35.000	37.000	48.000
	3.4 BZ ULZ	23.000		23.000	45.000	23.000		
	Summe	**243.000**		**275.000**	**297.000**	**514.000**	**440.000**	**148.000**
4	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten							
	4.1 HBZ SF	50.000		50.000				
	4.2 BZ NP					590.000		140.000
	4.3 BZ FP	394.000		394.000	291.000	467.000	291.000	
	4.4 BZ ULZ	202.000						
	Summe	**646.000**		**444.000**	**291.000**	**1.057.000**	**291.000**	**140.000**
5	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar							
	5.1.1 HBZ SF	23.000		24.000	26.000	33.000	35.000	37.000
	5.1.2 BZ NP	6.000		4.000	4.000	4.000	4.000	5.000
	5.1.3 BZ FP	13.000		12.000	12.000	13.000	12.000	12.000
	5.1.4 BZ ULZ	2.000		1.000	1.000	1.000	1.000	
	Summe	**44.000**		**41.000**	**43.000**	**51.000**	**52.000**	**54.000**
6	Zinsaufwendungen aktivierbar							
	6.1.1 HBZ SF					134.000	184.000	149.000
	6.2.1 BZ NP					14.000	13.000	13.000
	6.3.1 BZ FP	11.000		41.000	144.000		98.000	116.000
	6.4.1 BZ ULZ							
	Summe	**11.000**		**41.000**	**144.000**	**148.000**	**295.000**	**278.000**
	Investitionen	**5.728.000**		**5.983.000**	**10.780.000**	**8.476.000**	**11.452.000**	**8.736.000**

1.4 FINANZPLAN Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung (Seite 1 von 3)

Einzahlungen des ESFE

Nr.	Bezeichnung	2026 €		2027 €	2028 €	2029 €	2030 €	2031 €
1	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen							
	1.1 HBZ SF				1.791.000		14.569.000	19.536.000
	1.2 BZ NP	1.303.000		1.303.000	1.300.000	4.252.000	6.048.000	546.000
	1.3 BZ FP	2.676.000		3.736.000	3.342.000	6.380.000	3.099.000	11.668.000
	1.4 BZ ULZ						2.425.000	
	Summe	**3.979.000**		**5.039.000**	**6.433.000**	**10.632.000**	**26.141.000**	**31.750.000**
2	Zins- und Bewirtschaftungserträge							
	2.1 HBZ SF	15.000		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
	2.2 BZ NP	5.000		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
	2.3 BZ FP	45.000		45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
	2.4 BZ ULZ							
	Summe	**65.000**		**65.000**	**65.000**	**65.000**	**65.000**	**65.000**
3	Sonstige Einzahlungen							
	3.1 HBZ SF							
	3.2 BZ NP							
	3.3 BZ FP							
	3.4 BZ ULZ							
	Summe							
4	Aufnahme von Krediten / Abruf der Kreditlinie							
	4.0 ESFE	63.800		63.800	63.800	63.800	63.800	63.800
	4.1 HBZ SF	6.288.000		5.942.000	3.448.000	9.732.000		
	4.2 BZ NP							269.000
	4.3 BZ FP				5.913.000		1.210.000	
	4.4 BZ ULZ	287.000		60.000	101.000	179.000		
	Summe	**6.638.800**		**6.065.800**	**9.525.800**	**9.974.800**	**1.273.800**	**332.800**
	insgesamt:	**10.682.800**		**11.169.800**	**16.023.800**	**20.671.800**	**27.479.800**	**32.147.800**

1.4 FINANZPLAN Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung (Seite 2 von 3)

Auszahlungen des ESFE

Nr.	Bezeichnung	2026 €		2027 €	2028 €	2029 €	2030 €	2031 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten							
	1.1 HBZ SF	4.257.000		3.757.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	500.000
	1.2 BZ NP							
	1.3 BZ FP				3.454.000			
	1.4 BZ ULZ							
	Summe	**4.257.000**		**3.757.000**	**5.954.000**	**2.500.000**	**2.500.000**	**500.000**
2	Erschließungskosten							
	2.1 HBZ SF					3.706.000	4.908.000	4.083.000
	2.2 BZ NP					400.000	356.000	360.000
	2.3 BZ FP	527.000		1.425.000	4.051.000		2.610.000	3.173.000
	2.4 BZ ULZ					100.000		
	Summe	**527.000**		**1.425.000**	**4.051.000**	**4.206.000**	**7.874.000**	**7.616.000**
3	Planungs- und Vermessungskosten							
	3.1 HBZ SF	182.000		206.000	206.000	456.000	403.000	100.000
	3.2 BZ NP							
	3.3 BZ FP	38.000		46.000	46.000	35.000	37.000	48.000
	3.4 BZ ULZ	23.000		23.000	45.000	23.000		
	Summe	**243.000**		**275.000**	**297.000**	**514.000**	**440.000**	**148.000**
4.1	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar							
	4.1.1 HBZ SF	23.000		24.000	26.000	33.000	35.000	37.000
	4.1.2 BZ NP	6.000		4.000	4.000	4.000	4.000	5.000
	4.1.3 BZ FP	13.000		12.000	12.000	13.000	12.000	12.000
	4.1.4 BZ ULZ	2.000		1.000	1.000	1.000	1.000	
	Summe	**44.000**		**41.000**	**43.000**	**51.000**	**52.000**	**54.000**
4.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar							
	4.2.1 HBZ SF	562.000		577.000	625.000	781.000	847.000	889.000
	4.2.2 BZ NP	149.000		107.000	107.000	107.000	107.000	116.000
	4.2.3 BZ FP	315.000		291.000	291.000	303.000	291.000	291.000
	4.2.4 BZ ULZ	48.000		26.000	35.000	35.000	17.000	
	Summe	**1.074.000**		**1.001.000**	**1.058.000**	**1.226.000**	**1.262.000**	**1.296.000**

1.4 FINANZPLAN Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung (Seite 3 von 3)

5	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten							
	5.1 HBZ SF	50.000		50.000				
	5.2 BZ NP					590.000		140.000
	5.3 BZ FP	394.000		394.000	291.000	467.000	291.000	
	5.4 BZ ULZ	202.000						
	Summe	**646.000**		**444.000**	**291.000**	**1.057.000**	**291.000**	**140.000**
6.1	Zinsaufwendungen aktivierbar							
	6.1.1 HBZ SF					134.000	184.000	149.000
	6.2.1 BZ NP					14.000	13.000	13.000
	6.3.1 BZ FP	11.000		41.000	144.000		98.000	116.000
	6.4.1 BZ ULZ							
	Summe	**11.000**		**41.000**	**144.000**	**148.000**	**295.000**	**278.000**
6.2	Zinsaufwendungen nicht aktivierbar							
	6.1.2 HBZ SF	1.199.000		1.250.000	1.739.000	1.896.000	1.929.000	1.362.000
	6.2.2 BZ NP	301.000		328.000	430.000	349.000	234.000	146.000
	6.3.2 BZ FP	718.000		715.000	951.000	1.081.000	955.000	720.000
	6.4.2 BZ ULZ							
	Summe	**2.218.000**		**2.293.000**	**3.120.000**	**3.326.000**	**3.118.000**	**2.228.000**
7	Vermarktungskosten							
	7.1 HBZ SF	30.000		93.000	158.000	241.000	231.000	207.000
	7.2 BZ NP	40.000		40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
	7.3 BZ FP	60.000		60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
	7.4 BZ ULZ	12.000		10.000	20.000	20.000	10.000	
	Summe	**142.000**		**203.000**	**278.000**	**361.000**	**341.000**	**307.000**
8	Sonstige Auszahlungen							
	8.0 ESFE	63.800		63.800	63.800	63.800	63.800	63.800
	8.1 HBZ SF							
	8.2 BZ NP							
	8.3 BZ FP							
	8.4 BZ ULZ							
	Summe	**63.800**		**63.800**	**63.800**	**63.800**	**63.800**	**63.800**
9	Tilgung von Krediten / Rückführung der Kreditlinie							
	9.1 HBZ SF						3.547.000	12.224.000
	9.2 BZ NP	812.000		829.000	724.000	2.753.000	5.299.000	
	9.3 BZ FP	645.000		797.000		4.466.000		7.293.000
	9.4 BZ ULZ						2.397.000	
	Summe	**1.457.000**		**1.626.000**	**724.000**	**7.219.000**	**11.243.000**	**19.517.000**
	insgesamt:	**10.682.800**		**11.169.800**	**16.023.800**	**20.671.800**	**27.479.800**	**32.147.800**
	Saldo	**0**		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

1.5 STELLENÜBERSICHT Eigenbetriebes Strategische Flächenentwicklung

Der Eigenbetrieb verfügt über kein eigenes Personal.

Die Geschäfte der Gesellschaft werden auf Grundlage von § 2 Abs. 5 der Betriebssatzung des Eigenbetriebes Strategische Flächenentwicklung durch die EGNO mbH geführt.

Der Eigenbetrieb wird von zwei Werkleiter:innen geführt. Als Organe des Eigenbetriebes werden diese an dieser Stelle nachrichtlich aufgeführt.

Marc-Mario Bertermann, Dr. Christoph Magazowski

2. Hauptbetriebszweig Strategische Flächensicherung

Allgemeines

Die Strategische Flächensicherung dient der Flächenvorsorge im gesamten Norderstedter Stadtgebiet, um städtebaulich wichtige Grundstücke im Sinne und zum Wohl der Stadt Norderstedt zu entwickeln. Für den Erwerb von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie von Ökopunkten kommt ein Erwerb auch außerhalb der Stadtgrenzen in Frage.

Es gibt zum einen punktuelle Projekte, dazu gehören die Grundstücke am Kreisel Ochsenzoll und die Gewerbefläche an der Oadby-and-Wigston-Straße. Außerdem gibt es große Gebietsentwicklungen mit den Rahmenplangebieten Harkshörner Weg (Wohngebiet nördlich und südlich vom Harkshörner Weg), Grüne Heyde (Wohngebiet zwischen Mühlenweg und Harckesheyde) und Glashütte M5 (Mischgebiet zwischen dem Glashütter Kirchenweg, Hummelsbütteler Steindamm und Fuchsmoorweg). Bereits abgeschlossen oder nahezu vollendet sind die Wohngebietsentwicklung B-291 am Buckhörner Moor sowie das Gewerbegebiet B-289 in der Bürgermeister-Bombeck-Kehre in Glashütte.

In der Strategischen Flächensicherung werden aktuell folgende Teilprojekte geführt.

- SF Allgemein
- SF Glashütte M5
- SF Grüne Heyde – Norder Heyde
- SF Grüne Heyde – Heyde Zentrum
- SF Harkshörner Weg
- SF B-152, Oadby-and-Wigston-Straße
- SF B-289 Bürgermeister-Bombeck-Kehre
- SF B-291 Buckhörner Moor

Projekte der Strategischen Flächensicherung können zukünftig aus dem Hauptbetriebszweig herausgelöst und als Gesonderter Betriebszweig geführt werden.

Grunderwerb

Der Grunderwerb berücksichtigt die Investitionen der Teilprojekte und geplante Flächenerwerbe.

Planung

Der Rahmenplan SF Glashütte M5 befindet sich im Verfahren.

Der Rahmenplan SF Grüne Heyde ist durch die Politik beschlossen werden. Der Eigenbetrieb wird auf Basis des Rahmenplanes und des Gestaltungshandbuches die Quartiere Norder Heyde und Heyde Zentrum entwickeln.

Der Rahmenplan SF Harkshörner Weg ist ebenfalls durch die Politik beschlossen werden. Auf der Basis soll Planrecht geschaffen werden. Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan B-326 ist ebenfalls Bestandteil des Harkshörner Weges.

Die einzelnen Höfe des Harkshörner Weges werden mit unterschiedlichen Schwerpunkten (wie Wohngemeinschaften, ökologisches Bauen) entwickelt.

Für die Fläche SF B-152 Oadby-and-Wigston-Straße soll durch eine B-Planänderung bedarfsgerechtes Planungsrecht geschaffen werden.

Die Bebauungspläne B-289 und B-291 sind rechtskräftig und die Flächen entwickelt.

Erschließung / Grün

Die Erschließung und das Grün werden nach Schaffung des Planungsrechtes durch den Eigenbetrieb hergestellt. Die Grünflächen werden im engen zeitlichen Kontext zu Erschließung und Verkauf geschaffen.

Die Erschließung und das Grün der bereits entwickelten Bebauungspläne B-289 und B-291 sind hergestellt.

Altlasten

Mit ggf. vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen wird nach Gebiet und Nutzungsart bedarfsgerecht umgegangen.
Rückbauten von nicht nutzbaren Bestandsgebäuden werden an dieser Stelle berücksichtigt.

Vermarktung / Verkauf

Es ist geplant, die Wohnbauflächen der Strategischen Flächensicherung im Rahmen von Konzeptvergaben zu veräußern. Das Eigentum der Flächen und die Vergabeform bieten eine größtmögliche Einflussnahme auf eine nachhaltige Entwicklung der Stadt.

Gewerbeflächen werden auf Basis von Ansiedlungskriterien vergeben.

Geschäfts- und Gemeinkosten

Die Geschäfts- und Gemeinkosten für die Strategische Flächenentwicklung werden im Rahmen der jeweiligen Projektlaufzeit

Finanzierung

Die Finanzierung wird in der Erläuterung des ESFE beschrieben.

2.1 ERFOLGSPLAN Hauptbetriebszweig Strategische Flächensicherung

Erträge des HBZ Strategische Flächensicherung

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1.1	Umsatzerlöse				1.791.000		14.569.000	19.536.000
1.2	Sonstige betriebliche Erträge	15.000		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
1.3	Zinsaufwendungen aktivierbar					134.000	184.000	149.000
1.4	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge oder Zuweisungen							
	Summe	**15.000**		**15.000**	**1.806.000**	**149.000**	**14.768.000**	**19.700.000**

Aufwendungen des HBZ Strategische Flächensicherung

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen				1.075.000		8.741.000	11.722.000
2.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar	562.000		577.000	625.000	781.000	847.000	889.000
3	Sonstige betriebliche Aufwendungen - Vermarktung -	30.000		93.000	158.000	241.000	231.000	207.000
4.1	Zinsen und ähnliche Aufwendungen aktivierbar					134.000	184.000	149.000
4.2	Zinsen und ähnliche Aufwendungen nicht aktivierbar	1.199.000		1.250.000	1.739.000	1.896.000	1.929.000	1.362.000
5	Steuern auf Einkommen und Ertrag							
6	Sonstige Steuern	10.000		10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
	Summe	**1.801.000**		**1.930.000**	**3.607.000**	**3.062.000**	**11.942.000**	**14.339.000**
	Jahresergebnis	**-1.786.000**		**-1.915.000**	**-1.801.000**	**-2.913.000**	**2.826.000**	**5.361.000**

2.2 VERMÖGENSPLAN Hauptbetriebszweig Strategische Flächensicherung

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1	Kredite							
2	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen				1.791.000		14.569.000	19.536.000
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	15.000		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
4	Sonstige Einzahlungen	4.497.000		4.022.000	926.000	6.814.000		
	insgesamt:	4.512.000		4.037.000	2.732.000	6.829.000	14.584.000	19.551.000

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1	Investitionstätigkeit in Grundstücksentwicklung	4.489.000		4.013.000	2.706.000	6.662.000	7.811.000	4.683.000
2	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	23.000		24.000	26.000	33.000	35.000	37.000
3	Zinsaufwendungen aktivierbar					134.000	184.000	149.000
4	Tilgung von Krediten							
5	Sonstige Auszahlungen						6.554.000	14.682.000
	insgesamt:	4.512.000		4.037.000	2.732.000	6.829.000	14.584.000	19.551.000

2.3 INVESTITIONSPLAN Hauptbetriebszweig Strategische Flächensicherung

Investitionen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten	4.257.000		3.757.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	500.000
2	Erschließungskosten					3.706.000	4.908.000	4.083.000
3	Planungs- und Vermessungskosten	182.000		206.000	206.000	456.000	403.000	100.000
4	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten	50.000		50.000				
5	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	23.000		24.000	26.000	33.000	35.000	37.000
6	Zinsaufwendungen aktivierbar					134.000	184.000	149.000
	insgesamt:	4.512.000		4.037.000	2.732.000	6.829.000	8.030.000	4.869.000

2.4 FINANZPLAN Hauptbetriebszweig Strategische Flächensicherung

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	2026 €		2027 €	2028 €	2029 €	2030 €	2031 €
1	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen				1.791.000		14.569.000	19.536.000
2	Zins- und Bewirtschaftungserträge	15.000		15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
3	Sonstige Einzahlungen	6.288.000		5.942.000	3.448.000	9.732.000		
	insgesamt:	6.303.000		5.957.000	5.254.000	9.747.000	14.584.000	19.551.000

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	2026 €		2027 €	2028 €	2029 €	2030 €	2031 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten	4.257.000		3.757.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	500.000
2	Erschließungskosten					3.706.000	4.908.000	4.083.000
3	Planungs- und Vermessungskosten	182.000		206.000	206.000	456.000	403.000	100.000
4.1	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	23.000		24.000	26.000	33.000	35.000	37.000
4.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar	562.000		577.000	625.000	781.000	847.000	889.000
5	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten	50.000		50.000				
6.1	Zinsaufwendungen aktivierbar					134.000	184.000	149.000
6.2	Zinsaufwendungen nicht aktivierbar	1.199.000		1.250.000	1.739.000	1.896.000	1.929.000	1.362.000
7	Vermarktungskosten	30.000		93.000	158.000	241.000	231.000	207.000
9	Sonstige Auszahlungen						3.547.000	12.224.000
	insgesamt:	6.303.000		5.957.000	5.254.000	9.747.000	14.584.000	19.551.000

3. Betriebszweig Nordport

Allgemeines

Der Nordport ist ein 28 ha großes Gewerbegebiet im Süden von Norderstedt. Es liegt direkt an der Grenze zu Hamburg und profitiert damit besonders von der Lagegunst innerhalb der Metropolregion. Auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne B-242 und B-245 2. Änderung sind neben Logistik- und Produktionsflächen hochwertige Büronutzungen entstanden. Erschlossen wird das Gebiet über die Straßen Nordportbogen, Spelterstraße, Casioplatz und Südportal. Es gibt zudem eine Grüne Mitte mit einem Viewpoint auf startende und landende Flugzeuge. Weltunternehmen wie Tesa und Casio haben ihr Head Quarter bzw. ihre Europazentrale im Nordport. Hinzu kommen namhafte Unternehmen wie Serrala, Safran Helicopter Engines Germany und Condair. Ein Hotel im Südportal, direkt an der Flughafenumgehung, macht den Nordport noch attraktiver. Die Grundstücke werden zielgerichtet an ausgewählte Unternehmen verkauft, welche die Lage und Internationalität benötigen, die das Gebiet bietet.

Das Projektende wird für das Jahr 2032 angenommen.

Grunderwerb

Für den Nordport wurden alle zur Entwicklung benötigten Flächen erworben.

Planung

Die Planung und Planrechtschaffung für den Nordport sind mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen 242 und 245 abgeschlossen.

Erschließung / Grün

Die Erschließungsstraßen sind vollständig hergestellt.
Die planerisch vorgesehenen Grünflächen und Regenrückhaltebecken sind hergestellt.

Altlasten / Baugrund

Im Bebauungsplan 242 befinden sich teilweise schädliche Bodenveränderungen auf den Bauflächen. Diese haben für die geplanten Nutzungen keine Auswirkungen. Im Rahmen der zukünftigen Bauprojekte werden die schädlichen Bodenveränderungen berücksichtigt. Ebenso findet der Umgang mit dem örtlichen Baugrund in den Kosten Berücksichtigung.

Vermarktung / Verkauf

Von den 28 ha Gewerbeflächen stehen noch ca. 6,1 ha zur Verfügung.

Geschäfts- und Gemeinkosten

Die Geschäfts- und Gemeinkosten für den Nordport werden bis zum Ende der Projektlaufzeit berücksichtigt.

Finanzierung

Die Finanzierung wird in der Erläuterung des ESFE beschrieben.

3.1 ERFOLGSPLAN Betriebszweig Nordport

Erträge des BZ Nordport

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1.1	Umsatzerlöse	1.303.000		1.303.000	1.300.000	4.252.000	6.048.000	546.000
1.2	Sonstige betriebliche Erträge	5.000		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
1.3	Zinsaufwendungen aktivierbar					14.000	13.000	13.000
1.4	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge oder Zuweisungen							
	Summe	**1.308.000**		**1.308.000**	**1.305.000**	**4.271.000**	**6.066.000**	**564.000**

Aufwendungen des BZ Nordport

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	782.000		782.000	780.000	2.551.000	3.629.000	328.000
2.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar	149.000		107.000	107.000	107.000	107.000	116.000
3	Sonstige betriebliche Aufwendungen - Vermarktung -	40.000		40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
4.1	Zinsen und ähnliche Aufwendungen aktivierbar					14.000	13.000	13.000
4.2	Zinsen und ähnliche Aufwendungen nicht aktivierbar	301.000		328.000	430.000	349.000	234.000	146.000
5	Steuern auf Einkommen und Ertrag							
6	Sonstige Steuern	5.000		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
	Summe	**1.277.000**		**1.262.000**	**1.362.000**	**3.066.000**	**4.028.000**	**648.000**
	Jahresergebnis	**31.000**		**46.000**	**-57.000**	**1.205.000**	**2.038.000**	**-84.000**

3.2 VERMÖGENSPLAN Betriebszweig Nordport

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1	Kredite							
2	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen	1.303.000		1.303.000	1.300.000	4.252.000	6.048.000	546.000
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	5.000		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
4	Sonstige Einzahlungen							
	insgesamt:	1.308.000		1.308.000	1.305.000	4.257.000	6.053.000	551.000

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1	Investitionstätigkeit in Grundstücksentwicklung					990.000	356.000	500.000
2	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	6.000		4.000	4.000	4.000	4.000	5.000
3	Zinsaufwendungen aktivierbar					14.000	13.000	13.000
4	Tilgung von Krediten							
5	Sonstige Auszahlungen	1.302.000		1.304.000	1.301.000	3.249.000	5.680.000	33.000
	insgesamt:	1.308.000		1.308.000	1.305.000	4.257.000	6.053.000	551.000

3.3 INVESTITIONSPLAN Betriebszweig Nordport

Investitionen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten							
2	Erschließungskosten					400.000	356.000	360.000
3	Planungs- und Vermessungskosten							
4	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten					590.000		140.000
5	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	6.000		4.000	4.000	4.000	4.000	5.000
6	Zinsaufwendungen aktivierbar					14.000	13.000	13.000
	insgesamt:	6.000		4.000	4.000	1.008.000	373.000	518.000

3.4 FINANZPLAN Betriebszweig Nordport

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	2026 €		2027 €	2028 €	2029 €	2030 €	2031 €
1	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen	1.303.000		1.303.000	1.300.000	4.252.000	6.048.000	546.000
2	Zins- und Bewirtschaftungserträge	5.000		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
3	Sonstige Einzahlungen							269.000
	insgesamt:	1.308.000		1.308.000	1.305.000	4.257.000	6.053.000	820.000

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	2026 €		2027 €	2028 €	2029 €	2030 €	2031 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten							
2	Erschließungskosten					400.000	356.000	360.000
3	Planungs- und Vermessungskosten							
4.1	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	6.000		4.000	4.000	4.000	4.000	5.000
4.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar	149.000		107.000	107.000	107.000	107.000	116.000
5	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten					590.000		140.000
6.1	Zinsaufwendungen aktivierbar					14.000	13.000	13.000
6.2	Zinsaufwendungen nicht aktivierbar	301.000		328.000	430.000	349.000	234.000	146.000
7	Vermarktungskosten	40.000		40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
9	Sonstige Auszahlungen	812.000		829.000	724.000	2.753.000	5.299.000	
	insgesamt:	1.308.000		1.308.000	1.305.000	4.257.000	6.053.000	820.000

4. Betriebszweig FREDERIKSPARK

Allgemeines

Der Frederikspark ist ein 200 Hektar großes Quartier im Norden von Norderstedt. Hier entstehen Flächen für Wohnen, Arbeit und Freizeit. Auf Grundlage des Rahmenplans Friedrichsgabe-Nord wurden bereits diverse rechtskräftige Bebauungspläne entwickelt: B-247, B-255, B-256, B-284, B-300, B-311, B-330. Zudem ist der B-298 im Verfahren. Weitere Bebauungspläne werden folgen. Der Frederikspark befindet sich nördlich und südlich der Quickborner Straße auf der Westseite der AKN-Trasse. Die Haltestellen Friedrichsgabe und Quickborner Straße befinden sich im Gebiet, das seit dem Jahr 2008 unter dem Namen Frederikspark vermarktet wird. Sowohl zahlreiche Bewohner:innen, besonders in der Kuno-Liesenberg-Kehre sowie dem Hermann-Klingenberg-Ring, als auch viele namhafte Unternehmen haben sich im Frederikspark niedergelassen. Dazu gehören die Bestandsunternehmen Kiesow und Jungheinrich sowie die Zimmerei Wittorf, Delta Handels GmbH, Ihre Autowerkstatt, Microdrop, Voss-IT, Emutec und MTH/GTH. Weitere Neuzugänge sind die psychosomatischen Tageskliniken, eine KiTa, ein Hospiz sowie eine Grundschule in privater Trägerschaft. Das Quartier wird langfristig entwickelt.
Die Straßen Am Umspannwerk und Lawaetzstraße wurden entsprechend ausgebaut. Die Gewerbeflächen sind über die Tycho-Brahe-Kehre sowie den Frederiksdamm, der zukünftig an die K113 herangeführt werden soll, erschlossen. Zum Frederikspark gehören auch Grundstücke nordwestlich der K113 (Kothla-Järve-Straße), die für ein Sondergebiet für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen sind. Hier können alternativ auch Gewerbeflächen entstehen.

Das Projektende wird für das Jahr 2035 angenommen.

Grunderwerb

Der Grunderwerb im Frederikspark ist, abgesehen von wenigen Flächen im südwestlichen Bereich, vollständig erfolgt. Es laufen Verhandlungen über die verbleibenden Flächen, die in der Kalkulation berücksichtigt sind. Zum Flächenbestand gehört auch ein Grundstück auf Quickborner Stadtgebiet für die Anbindung vom Frederiksdamm an die K113.

Planung

Die Planrechtschaffung im Frederikspark beruht auf dem Rahmenplan Friedrichsgabe-Nord. Dieser sieht eine Quartiersentwicklung mit Wohnen, Mischgebiet und Gewerbe vor. Er enthält auch Teile der Westtangente von Norderstedt und übergeordnete Grünzüge. Bisher haben sieben Bebauungspläne Rechtskraft erhalten. Weitere Bebauungspläne werden folgen. Das Land Schleswig-Holstein stellt mit dem Gewerbeflächenentwiclungsfond Fördermittel zur Entwicklung von Gewerbeflächen zur Verfügung. Grundlage für eine mögliche Förderung ist eine Potentialanalyse des Entwicklungsbereiches. Auf der Basis wird geprüft, ob eine Verwendung der Fördermittel sinnvoll ist.

Erschließung / Grün

Die Erschließungsstraßen Beim Umspannwerk und Lawaetzstraße sind fertiggestellt ebenso, wie die Straßen für die Quartierserschließung. Die Straßen Tycho-Brahe-Kehre und Frederiksdamm werden im Rahmen der weiteren Entwicklung verlängert. Die übergeordneten Grünflächen inklusive der Spielanlagen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind hergestellt und werden von der Bevölkerung sehr gut angenommen.

Altlasten

Die teilweise auf den Flächen im Frederikspark vorhandenen schädlichen Bodenveränderungen haben für die geplanten Nutzungen keine Auswirkungen. Der Umgang mit dem Baugrund in einem Bauvorhaben ist im Projekt berücksichtigt.

Vermarktung / Verkauf

Insgesamt stehen im Frederikspark ca. 42 ha Flächen für Wohnen und Arbeiten zur Verfügung. Wesentliche Teile der Wohnbauflächen wurden bereits verkauft und bebaut. Von den 33 ha Gewerbeflächen wurden bisher 7,6 ha veräußert. Für 17 ha ist noch Planungsrecht zu schaffen.

Geschäfts- und Gemeinkosten

Die Geschäfts- und Gemeinkosten für den Frederikspark werden bis zum Ende der Projektlaufzeitende berücksichtigt.

Finanzierung

Die Finanzierung wird in der Erläuterung des ESFE beschrieben.

4.1 ERFOLGSPLAN Betriebszweig FREDERIKSPARK

Erträge des BZ FREDERIKSPARK

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1.1	Umsatzerlöse	2.676.000		3.736.000	3.342.000	6.380.000	3.099.000	11.668.000
1.2	Sonstige betriebliche Erträge	45.000		45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
1.3	Zinsaufwendungen aktivierbar	11.000		41.000	144.000		98.000	116.000
1.4	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge oder Zuweisungen							
	Summe	**2.732.000**		**3.822.000**	**3.531.000**	**6.425.000**	**3.242.000**	**11.829.000**

Aufwendungen des BZ FREDERIKSPARK

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.606.000		2.241.000	2.005.000	3.828.000	1.859.000	7.001.000
2.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar	315.000		291.000	291.000	303.000	291.000	291.000
3	Sonstige betriebliche Aufwendungen - Vermarktung -	60.000		60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
4.1	Zinsen und ähnliche Aufwendungen aktivierbar	11.000		41.000	144.000		98.000	116.000
4.2	Zinsen und ähnliche Aufwendungen nicht aktivierbar	718.000		715.000	951.000	1.081.000	955.000	720.000
5	Steuern auf Einkommen und Ertrag							
6	Sonstige Steuern	5.000		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
	Summe	**2.715.000**		**3.353.000**	**3.456.000**	**5.277.000**	**3.268.000**	**8.193.000**
	Jahresergebnis	**17.000**		**469.000**	**75.000**	**1.148.000**	**-26.000**	**3.636.000**

4.2 VERMÖGENSPLAN Betriebszweig FREDERIKSPARK

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1	Kredite							
2	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen	2.676.000		3.736.000	3.342.000	6.380.000	3.099.000	11.668.000
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	45.000		45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
4	Sonstige Einzahlungen				4.611.000			
	insgesamt:	2.721.000		3.781.000	7.998.000	6.425.000	3.144.000	11.713.000

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1	Investitionstätigkeit in Grundstücksentwicklung	959.000		1.865.000	7.842.000	502.000	2.938.000	3.221.000
2	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	13.000		12.000	12.000	13.000	12.000	12.000
3	Zinsaufwendungen aktivierbar	11.000		41.000	144.000		98.000	116.000
4	Tilgung von Krediten							
5	Sonstige Auszahlungen	1.738.000		1.863.000		5.910.000	96.000	8.364.000
	insgesamt:	2.721.000		3.781.000	7.998.000	6.425.000	3.144.000	11.713.000

4.3 INVESTITIONSPLAN Betriebszweig FREDERIKSPARK

Investitionen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €	Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten			3.454.000			
2	Erschließungskosten	527.000	1.425.000	4.051.000		2.610.000	3.173.000
3	Planungs- und Vermessungskosten	38.000	46.000	46.000	35.000	37.000	48.000
4	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten	394.000	394.000	291.000	467.000	291.000	
5	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	13.000	12.000	12.000	13.000	12.000	12.000
6	Zinsaufwendungen aktivierbar	11.000	41.000	144.000		98.000	116.000
	insgesamt:	983.000	1.918.000	7.998.000	515.000	3.048.000	3.349.000

4.4 FINANZPLAN Betriebszweig FREDERIKSPARK

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	2026 €		2027 €	2028 €	2029 €	2030 €	2031 €
1	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen	2.676.000		3.736.000	3.342.000	6.380.000	3.099.000	11.668.000
2	Zins- und Bewirtschaftungserträge	45.000		45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
3	Sonstige Einzahlungen				5.913.000		1.210.000	
	insgesamt:	2.721.000		3.781.000	9.300.000	6.425.000	4.354.000	11.713.000

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	2026 €		2027 €	2028 €	2029 €	2030 €	2031 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten				3.454.000			
2	Erschließungskosten	527.000		1.425.000	4.051.000		2.610.000	3.173.000
3	Planungs- und Vermessungskosten	38.000		46.000	46.000	35.000	37.000	48.000
4.1	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	13.000		12.000	12.000	13.000	12.000	12.000
4.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar	315.000		291.000	291.000	303.000	291.000	291.000
5	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten	394.000		394.000	291.000	467.000	291.000	
6.1	Zinsaufwendungen aktivierbar	11.000		41.000	144.000		98.000	116.000
6.2	Zinsaufwendungen nicht aktivierbar	718.000		715.000	951.000	1.081.000	955.000	720.000
7	Vermarktungskosten	60.000		60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
9	Sonstige Auszahlungen	645.000		797.000		4.466.000		7.293.000
	insgesamt:	2.721.000		3.781.000	9.300.000	6.425.000	4.354.000	11.713.000

5. Betriebszweig Ulzburger Straße/Rüsternweg

Allgemeines

Das Gebiet Ulzburger Straße/Rüsternweg liegt in Norderstedt-Mitte in zentraler Lage. Es liegt zwischen der Ulzburger Straße und der U-Bahntrasse und unterteilt sich in einen südlichen Teil (vom sogenannten Redder bis zum Buchenweg) und einen nördlichen Teil (vom Redder bis zur Heidbergstraße). Im südlichen Teil sind bereits das Rechenzentrum der Stadtwerke mit Bürogebäude sowie ein Blockheizkraftwerk (BHKW) entstanden. Hier befindet sich noch ein freies Grundstück, welches als Mischgebiet bebaut werden kann.
Im nördlichen Teil, im Bereich des Geltungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 314 (B-314), entstehen Wohnungen. Auf einem der vier Baufelder wurde ein Modellprojekt für CO2-Einsparungen im Geförderten Wohnungsbau errichtet (Baufeld 4). Das Baufeld 3 beinhaltet Servicewohnen, eine KiTa und anteilig Geförderten Wohnungsbau. Die Bauvorhaben auf den Baufeldern 1 und 2 befinden sich im Bau. Dort entstehen Eigentums- und Mietwohnungen.

Das Projektende wird für das Jahr 2030 angenommen.

Grunderwerb

Für den Betriebszweig Ulzburger Straße wurden alle zur Entwicklung benötigten Flächen erworben.

Planung

Der nördliche Bebauungsplan Nr. 314 ist rechtskräftig, ebenso der Bebauungsplan Nr. 271 für das Rechenzentrum im Süden der Fläche. Für die Fläche zwischen Redder und Rechenzentrum wird der Bebauungsplan 324 als Mischgebietsfläche entwickelt.

Erschließung / Grün

Die innere Erschließung des B-314 wird von den Bauträger:innen hergestellt und an die Stadt übergeben. Für die Bauabschnitte 3 und 4 ist dies bereits erfolgt.

Altlasten

Die schädlichen Bodenveränderungen im B-314 beruhen auf der Baumaßnahme der U1 in Norderstedt Mitte und sind im Projekt berücksichtigt. Sie haben keine Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen.

Vermarktung / Verkauf

Die Wohnbaufläche im B-314 wurde im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens vergeben und verkauft. Die Mischgebietsfläche im B-324 soll ebenfalls im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert werden.

Geschäfts- und Gemeinkosten

Die Geschäfts- und Gemeinkosten für die Ulzburger Straße/Rüsternweg werden bis zum Ende der Projektlaufzeit berücksichtigt.

Finanzierung

Die Finanzierung wird in der Erläuterung des ESFE beschrieben.

5.1 ERFOLGSPLAN Betriebszweig Ulzburger Straße

Erträge des BZ Ulzburger Straße

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1.1	Umsatzerlöse						2.425.000	
1.2	Sonstige betriebliche Erträge							
1.3	Zinsaufwendungen aktivierbar							
1.4	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge oder Zuweisungen							
	Summe						**2.425.000**	

Aufwendungen des BZ Ulzburger Straße

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen						1.455.000	
2.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar	48.000		26.000	35.000	35.000	17.000	
3	Sonstige betriebliche Aufwendungen - Vermarktung -	12.000		10.000	20.000	20.000	10.000	
4.1	Zinsen und ähnliche Aufwendungen nicht aktivierbar							
4.2	Zinsen und ähnliche Aufwendungen nicht aktivierbar							
5	Steuern auf Einkommen und Ertrag							
6	Sonstige Steuern	5.000		5.000	5.000	5.000	5.000	
	Summe	**65.000**		**41.000**	**60.000**	**60.000**	**1.487.000**	
	Jahresergebnis	**-65.000**		**-41.000**	**-60.000**	**-60.000**	**938.000**	

5.2 VERMÖGENSPLAN Betriebszweig Ulzburger Straße

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €
1	Kredite						
2	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen						2.425.000
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge						
4	Sonstige Einzahlungen	227.000		24.000	46.000	124.000	
	insgesamt:	227.000		24.000	46.000	124.000	2.425.000

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €
1	Investitionstätigkeit in Grundstücksentwicklung	225.000		23.000	45.000	123.000	
2	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	2.000		1.000	1.000	1.000	1.000
3	Zinsaufwendungen aktivierbar						
4	Tilgung von Krediten						
5	Sonstige Auszahlungen						2.424.000
	insgesamt:	227.000		24.000	46.000	124.000	2.425.000

5.3 INVESTITIONSPLAN Betriebszweig Ulzburger Straße

Investitionen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €		Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €	Planansatz 2031 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten							
2	Erschließungskosten					100.000		
3	Planungs- und Vermessungskosten	23.000		23.000	45.000	23.000		
4	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten	202.000						
5	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	2.000		1.000	1.000	1.000	1.000	
6	Zinsaufwendungen aktivierbar							
	insgesamt:	227.000		24.000	46.000	124.000	1.000	

5.4 FINANZPLAN Betriebszweig Ulzburger Straße

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	2026 €		2027 €	2028 €	2029 €	2030 €	2031 €
1	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen						2.425.000	
2	Zins- und Bewirtschaftungserträge							
3	Sonstige Einzahlungen	287.000		60.000	101.000	179.000		
	insgesamt:	287.000		60.000	101.000	179.000	2.425.000	

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	2026 €		2027 €	2028 €	2029 €	2030 €	2031 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten							
2	Erschließungskosten					100.000		
3	Planungs- und Vermessungskosten	23.000		23.000	45.000	23.000		
4.1	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	2.000		1.000	1.000	1.000	1.000	
4.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar	48.000		26.000	35.000	35.000	17.000	
5	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten	202.000						
6.1	Zinsaufwendungen aktivierbar							
6.2	Zinsaufwendungen nicht aktivierbar							
7	Vermarktungskosten	12.000		10.000	20.000	20.000	10.000	
9	Sonstige Auszahlungen						2.397.000	
	insgesamt:	287.000		60.000	101.000	179.000	2.425.000	

6. Übersicht über die Einzahlungen und Auszahlungen, die sich auf die Finanzplanung

für den Haushalt der Stadt Norderstedt auswirken (§16 Nr. 2 EigVO)

Nr.	Bezeichnung	2026 €		2027 €	2028 €	2029 €	2030 €	2031 €
1	**Einzahlungen**	0		0	0	0	0	0
2	**Auszahlungen**	0		0	0	0	0	0

7. Kreditübersicht

7.1 Kreditlinie

	01.01.2026 €	Zugänge 2026 €	31.12.2026 €	01.01.2027 €	Zugänge 2027 €	31.12.2027 €
ESFE Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung	75.000.000	10.000.000	85.000.000	70.000.000	15.000.000	85.000.000

7.2 Finanzierungsbausteine

Die Finanzierung setzt sich aus folgenden Finanzierungsbausteinen zusammen.

2020 Baustein 1	10.000.000		10.000.000	10.000.000		10.000.000
2024 Baustein 1	10.000.000		10.000.000	10.000.000		10.000.000
2025 Baustein 1	20.000.000		20.000.000	20.000.000		20.000.000
2025 Baustein 2	10.000.000		10.000.000	10.000.000		10.000.000
2025 Baustein 3	10.000.000		10.000.000	10.000.000		10.000.000
2026 Baustein 1		10.000.000	10.000.000	10.000.000		10.000.000
2025 Baustein 4 variabel	15.000.000		15.000.000			
2027 Baustein 1 variabel noch auszuschreiben					15.000.000	15.000.000
	75.000.000	10.000.000	85.000.000	70.000.000	15.000.000	85.000.000

8. Zusammenstellung für das Wirtschaftsjahr 2027 des Eigenbetriebes Strategische Flächenentwicklung

Aufgrund des § 5 Abs. 1 Nr. 5 der Eigenbetriebsverordnung in Verbindung mit § 97 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein stellt der Hauptausschuss durch Beschluss vom 26.10.2026 den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2027 fest:

		Planansatz		Planansatz
		2026		2027
1.	**Es betragen**	€		**€**
1.1	im Erfolgsplan			
	die Erträge	**4.044.000**		**5.104.000**
	die Aufwendungen	**5.909.800**		**6.608.800**
	der Jahresgewinn			
	der Jahresverlust	**-1.865.800**		**-1.504.800**
1.2	im Vermögensplan			
	die Einzahlungen	**8.768.000**		**9.150.000**
	die Auszahlungen	**8.768.000**		**9.150.000**

2.	**Es werden festgesetzt**			
	der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen auf	**10.000.000**		**15.000.000**
2.1	der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigung auf	**0**		**0**
2.2	der Höchstbetrag der Kassenkredite auf	**1.000.000**		**1.000.000**

Norderstedt

Ort, Datum	Marc-Mario Bertermann Werkleiter	Dr. Christoph Magazowski Werkleiter