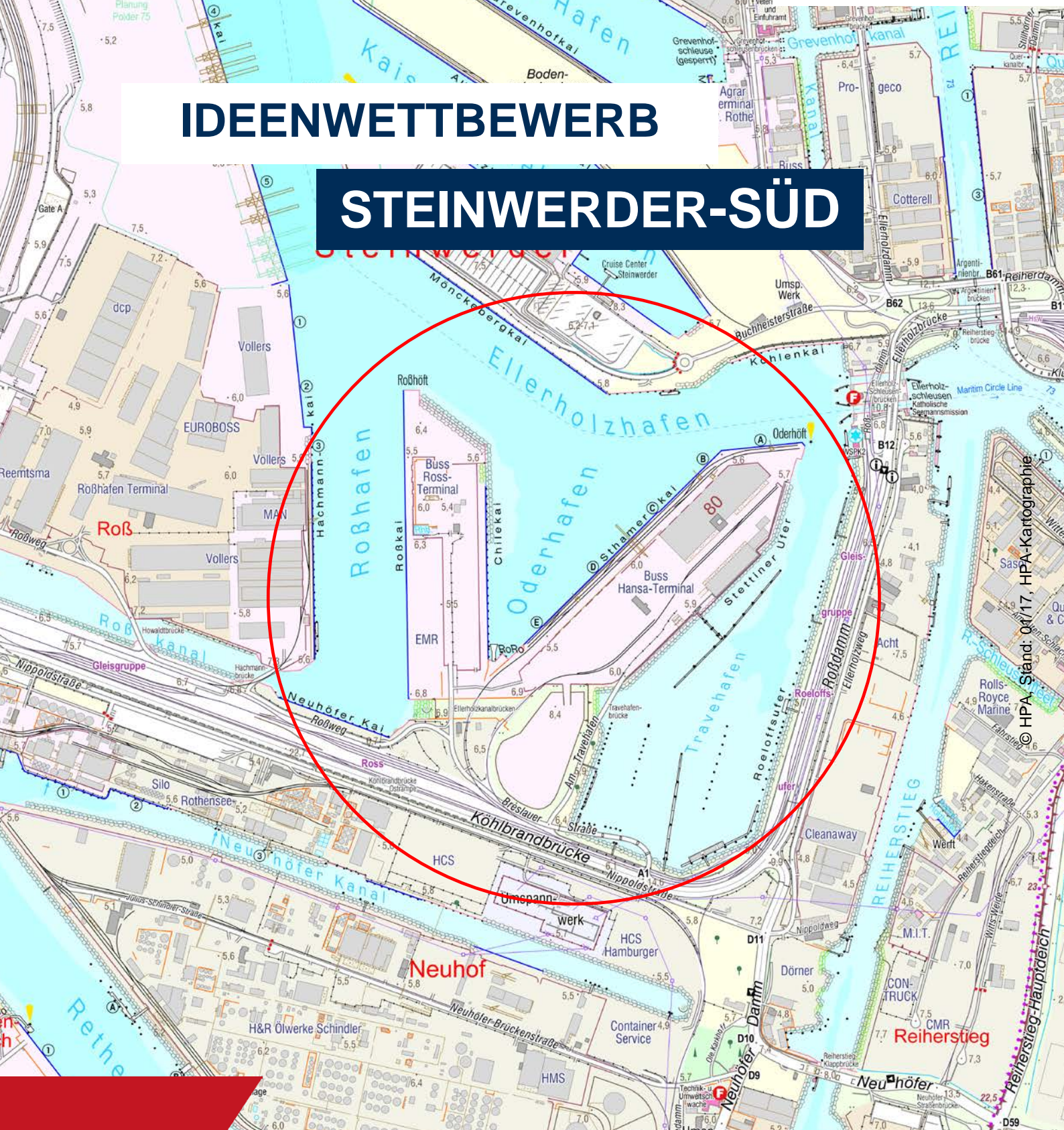


IDEENWETTBEWERB

STEINWERDER-SÜD



A. Einleitung

Zu dem Prozess, dem Inhalt und den Ergebnissen des durchgeführten Ideenwettbewerbs Steinwerder-Süd haben die Hamburg Port Authority (nachfolgend: **HPA**) und Bird & Bird LLP diesen Abschlussbericht erstellt. Er beinhaltet sowohl eine Gesamtbeurteilung der eingegangenen innovativen Flächenentwicklungskonzepte (nachfolgend: **Konzepte**) als auch einen Überblick über die prämierten Beiträge. Der Abschlussbericht schließt mit einer Handlungsempfehlung zum weiteren Vorgehen ab.

Dieser Abschlussbericht verbleibt im Eigentum der HPA. Jeder, dem dieses Dokument überlassen wird, verpflichtet sich dazu, es weder ganz noch teilweise Dritten zugänglich zu machen und sämtliche darin enthaltenen Informationen streng vertraulich zu behandeln.

B. Zielsetzung

Im Rahmen ihrer Aufgabe, die Wertschöpfung des Hamburger Hafens konsequent zu steigern, prüft die HPA fortlaufend Möglichkeiten innovativer Flächenentwicklungen. Unter diesem Vorzeichen hat sich die HPA dazu entschieden, im Frühjahr 2017 ein Markterkundungsverfahren, ausgestaltet als internationaler Ideenwettbewerb, zur künftigen Nutzung des Gebietes Steinwerder-Süd im zentralen Hafengebiet durchzuführen. Das Ziel der HPA bestand darin, durch den Ideenwettbewerb ergänzende Lösungsvorschläge für eine effiziente, innovative, nachhaltige sowie zukunftsfähige Flächennutzung für dieses Areal zu initiieren. In diesem Zusammenhang und im Einklang mit der derzeitigen Hafenstrategie sind die Teilnehmer des Ideenwettbewerbs dazu aufgefordert worden, innovative Flächenentwicklungskonzepte auszuarbeiten, die lösungsorientierte Nutzungsmöglichkeiten aufzeigen.

C. Verlauf des Verfahrens

Der durchgeführte Ideenwettbewerb, der kein förmliches Vergabeverfahren darstellt, wurde am 12. Januar 2017 im Supplement zum Amtsblatt der Europäischen Union europaweit bekanntgemacht. Flankierend hierzu hat die HPA zahlreiche Multiplikatoren (Verbände, Interessenvertretungen) und potenzielle Teilnehmer im In- und Ausland durch Pressemitteilung sowie durch gezielte Anschreiben auf den Ideenwettbewerb aufmerksam gemacht. Daraufhin haben sich rd. 70 Teilnehmer für den Ideenwettbewerb registriert. Nach Unterzeichnung einer Vertraulichkeitsvereinbarung erhielten diese Teilnehmer Zugangsdaten für den Download der für den Ideenwettbewerb maßgeb-

lichen und erforderlichen Unterlagen, insbesondere des Informationsmemorandums, das den konkreten Gegenstand des Ideenwettbewerbs darstellt. Darüber hinaus wurden die Teilnehmer auf diesem Wege über die zu beachtenden Rahmenbedingungen und Parameter für eine Einreichung von Konzepten für die Flächennutzung des Gebiets Steinwerder-Süd informiert. Die bis dahin zugelassenen Teilnehmer (erste Auswertungsphase) erhielten sodann die Gelegenheit, ihre Konzepte in jeweiligen Präsentationsterminen vorzustellen und etwaigen Anpassungsbedarf der Konzepte mit der HPA zu erörtern. Im Anschluss hieran wurden die Teilnehmer aufgefordert, entsprechend den Diskussionsergebnissen überarbeitete Konzepte einzureichen. Diese überarbeiteten Konzepte waren Gegenstand einer zweiten Auswertungsphase, in der mittels der im Informationsmemorandum vorab mitgeteilten Bewertungskriterien der Wirtschaftlichkeit, des wirtschaftlichen Nutzens für die HPA und die Region, Innovationsgrad, Nachhaltigkeit, der gestalterischen und technischen Qualität der Konzepte diese analysiert und durch eine externe, unabhängige Jury bewertet wurden. Diese hochrangig besetzte fünfköpfige Jury wurde vorab von der HPA gebildet und bewertete die Konzepte nach einer erfolgten Zulässigkeitsprüfung durch Bird & Bird LLP und einer fachlichen Vor-Analyse der Konzepte durch die HPA.

Verfahrensschritt	Datum
Europaweite Bekanntmachung	12.01.2017
Bereitstellung des Informationsmemorandums	ab 23.01.2017
Einreichung der indikativen Konzepte	30.03.2017
Vorläufige Prüfung und Auswertung der Konzepte durch Bird & Bird LLP und HPA und Abschichtung des Teilnehmerkreises	bis 05.04.2017
Einreichung der überarbeiteten finalen Konzepte durch die ausgewählten Teilnehmer	26.04.2017
Jurysitzung	29.05.2017
Prämierung der besten Konzepte	19.09.2017

D. Ergebnis

Nach dem Ergebnis der durch die Jury vorgenommenen Wertung besetzte die **ZPMC Germany GmbH** für China Communications Construction Company Limited mit dem besten Konzept Platz 1 und wurde gemäß der Ankündigung im Informationsmemorandum mit einem Preisgeld in Höhe von 40.000 EUR prämiert. Den zweiten Platz belegte gemäß der Wertung durch die Jury der Teilnehmer **C. Steinweg (Süd-West Terminal) GmbH & Co. KG** in Zusammenarbeit mit Rotterdam Short Sea Terminals B.V., Rotterdam und wurde mit einem Preisgeld in Höhe von 30.000 EUR prämiert. Einen Innovationspreis, verbunden mit einer Prämierung in Höhe von 25.000 EUR erhielt das Konzept der **AG Hamburger Lagerhalter und Quartiersleute GbR**.

Das bestplatzierte Konzept des Teilnehmers **ZPMC Germany GmbH** für China Communications Construction Company Limited konnte mit dem Aufbau eines interkontinentalen Infrastruktur-Netzes zwischen Europa und China überzeugen, welches zudem die Errichtung eines Logistik- und Terminal-Hubs beinhaltet und traditionelle Prozesse und Nutzungsvarianten durch innovative Technologien zur Steigerung der Effizienz verbindet. Bestandteil des Konzepts ist u.a. der Betrieb eines Containerterminals, welcher durch Automatisierung und modernste Handling-Technologie überzeugt. Zudem ist dieser ausgerichtet auf den zu errichtenden Logistik-Park. Hierfür sind u.a. die Ansiedlung eines E-Commerce-Unternehmens mit internationaler Ausrichtung vorgesehen sowie smarte, automatisierte Lagerhallen, verbunden mit einem e-Hub im Rahmen der Initiative Electronic World Trade Platform (eWTP).

Der Wettbewerbsbeitrag basiert auf einer Verfüllung des Oderhafens und den Rückbau der Höftspitzen Roß und Hansa.



Abbildung 1: Layout des Konzeptes von ZPMC Germany GmbH für China Communications Construction Company Ltd.

Das Konzept von **ZPMC Germany GmbH** für China Communications Construction Company Limited beinhaltet ein vollfinanziertes Konzessionsmodell. Das bedeutet, dass die gesamte Realisierung der Maßnahme, inklusive aller Investitionen in Infra- und Suprastruktur, von ZPMC/CCCC getragen werden.

Das auf Platz zwei der Wertung platzierte Konzept des Teilnehmers **C. Steinweg (Süd-West Terminal) GmbH & Co. KG** in Zusammenarbeit mit Rotterdam Short Sea Terminals B.V. sieht drei verschiedene Nutzungsmodelle vor. Zum einen ist die Realisierung eines Short Sea-Terminals vorgesehen, der für den Bereich Industrie oder Logistik genutzt werden kann. Zudem soll ein Teil der Fläche als Logistikfläche mit Kühl- und Lebensmittellogistik genutzt werden, wobei hier der Teilnehmer bereits in seinem Konzept einen bestimmten Anbieter mit der Ausrichtung auf Lebensmittellogistik benennt und hierin auch vorteilhafte Synergien zu dem konzeptionierten Short Sea-Terminal darstellt. Weiterhin besteht Raum für eine Industrie-/Technologiefläche mit einer guten Anbindung an alle Verkehrsträger. Die Nutzung der Fläche für Industrie weist insbesondere aufgrund des Zugangs zu seeschifftiefem Wasser einen standortbezogener Vorteil auf.

Das Konzept basiert auf einer Verfüllung des Oderhafens und den Rückbau der Höftspitzen Roß und Hansa.

C. Steinweg (Süd-West Terminal) GmbH & Co. KG würde das Short-Sea-Terminal selbst betreiben, für die beiden anderen Flächen müssten zusätzliche Nutzer gefunden werden. Das Konzept basiert auf dem klassischen Landlord-Modell, in dem die HPA in Infrastruktur investiert und von den Nutzern eine jährliche Flächenmiete erhält.



Abbildung 2: Layout des Konzeptes von C. Steinweg (Süd-West Terminal) GmbH & Co. KG

Mit dem Beitrag der **Arbeitsgemeinschaft Hamburger Lagerhalter und Quartiersleute GbR**, welcher mit dem Innovationspreis ausgezeichnet worden ist, ist eine Bündelung der Hamburger Nahrungs- und Genussmittellogistik mit einer gemeinsamen Nutzung von Infra- und Suprastruktur durch die Verbindung der Wertschöpfungsstufen und Einbeziehung des Tourismus vorgesehen. Schwerpunkt dieses Konzepts ist insbesondere die Gründung eines Gemeinschaftsunternehmens im Hinblick auf die zu erwartenden Verkehrsströme zur gemeinsamen Nutzung der Kaianlagen, der Intralogistik sowie eines virtuellen Container Lagerdepots und Bearbeitungsanlagen. Die Verbindung von Lagerung und Produktion wird durch die Bildung von Produktionsstätten für Verarbeitung/Veredelung/Verpackung sowie Trocken- und Kühllagerhäuser und von innerbetrieblichen Warentransporten über eine „*Transport-Tube*“ hergestellt. Die

Etablierung eines Innovations-/Schulungszentrums für die Lebensmitteltechnologie soll zudem weitere Impulse für eine Weiterentwicklung der Strategie setzen. Besonders ist hier zur optimalen Flächenauslastung die Errichtung mehrstöckiger Produktionsstätten sowie die autarke Energieversorgung zu nennen.

Für das Nutzungskonzept ist eine Verfüllung des Travehafens vorgesehen, da dadurch mehr Fläche entsteht als bei einer Verfüllung des Oderhafens. Darüber hinaus wird durch diesen Flächenzuschnitt die Errichtung der Lager- und Produktionsgebäude auf einem einheitlichen Baugrund (ehemaliger Travehafen) ermöglicht. Insgesamt basiert das Konzept auf einer Fläche von 63 ha.

Das Konzept legt das klassische Landlord-Modell zugrunde, in dem die HPA in Infrastruktur investiert und von den Nutzern eine jährliche Flächenmiete erhält. Die Unternehmen der Arbeitsgemeinschaft wären Nutzer/Mieter für die Umschlags-, Lager- und Produktionsflächen, für die weiteren Flächen müssten konkrete Nutzer gefunden werden.

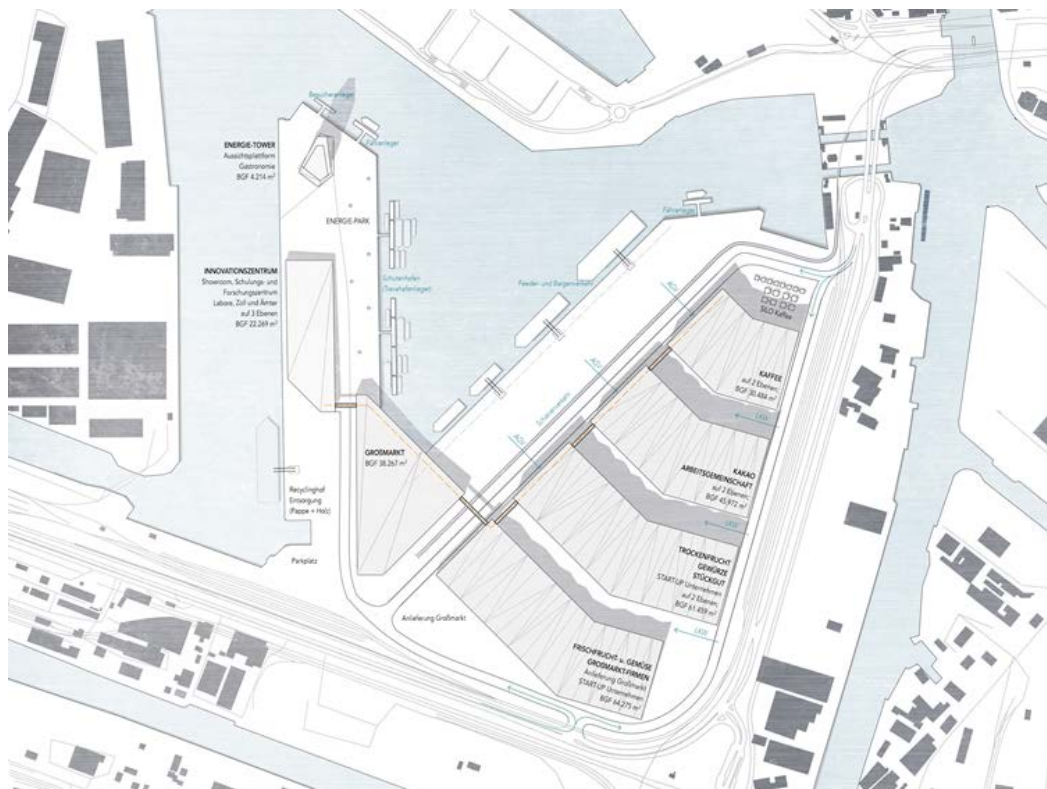


Abbildung 2: Layout des Konzeptes der Arbeitsgemeinschaft Hamburger Lagerhalter und Quartiersleute GbR

Insgesamt wurde der HPA durch den internationalen Ideenwettbewerb eine beträchtliche Bandbreite von zum Teil sehr detaillierten und darüber hinaus kombinierbaren Konzepten unterbreitet, welche die Überlegungen für eine neue Flächennutzung für das Gebiet Steinwerder-Süd sinnvoll ergänzen können. Damit hat der private Sektor im Sinne der „Kundenperspektive“ frühzeitig die Gelegenheit erhalten, seine Überlegungen zu dem Projekt Steinwerder – Süd detailliert vorzustellen, zu erläutern und auch die Voraussetzungen und Anforderungen für eine spätere mögliche Beteiligung an der Umsetzung des Projektes zu definieren.

Einige Konzepte der Teilnehmer bestehen aus mehreren Teilbereichen, so dass eine vielschichtige parallele Nutzung der Projektfläche denkbar ist und damit auch das Risiko des Betriebs besser verteilt werden würde. Der Vorteil solcher Konzepte liegt insbesondere darin, dass gerade hier verschiedene Stufen der Wertschöpfung (Umschlag und Logistik, Lagerung sowie Produktion) miteinander verbunden werden und hierdurch hohe Effizienzvorteile entstehen könnten.

Gemeinsame und zentrale Ausgangslage aller Konzepte ist die Verfüllung des Oderhafens und der Rückbau der Höftspitzen Roß und Hansa, so dass für das Gebiet Steinwerder-Süd künftig bei einer (Teil-) Realisierung eines oder mehrerer Konzepte eine deutlich größere Fläche als bislang nutzbar wäre. Ein Beitrag (der **Arbeitsgemeinschaft Hamburger Lagerhalter und Quartiersleute GbR**) sieht zudem eine Verfüllung des Travehafens vor, wobei hierdurch ein größerer nutzbarer Flächenanteil als bei einer Verfüllung des Oderhafens entstehen würde.

Beinahe alle Konzepte haben das Landlord-Modell zugrunde gelegt. Hiernach investiert HPA in die zu realisierende Infrastruktur der Projektfläche und erhält zur Refinanzierung von den Nutzern eine jährliche Flächenmiete. Darüber hinaus werden auch Organisationsmodelle aufgestellt, welche Investitionen der HPA in die Suprastruktur vorsehen. Im Rahmen der konzipierten Finanzierung sehen die Beiträge überwiegend eine Refinanzierung der HPA durch die Erhebung von jährlichen Mietzahlungen durch die Betreiber/Nutzer vor. Zum Teil ist hier eine erfolgsabhängige Entgeltstruktur vorgesehen, etwa für vorgesehene Terminalflächen und Kaianlagen als Bestandteile der Infrastruktur. Als einziger Teilnehmer hat **ZPMC Germany GmbH** für China Communications Construction Company Limited ein vollfinanziertes Konzessionsmodell angeboten, welches gemäß der Einschätzung der HPA deren Finanzierungsrisiken bzw. wirtschaftliche Risiken deutlich senken würde.

Weitere Konzepte enthalten zur Finanzierung des Projektes und dessen Wirtschaftlichkeit des Betriebs überwiegend schlüssige Planungsannahmen und ein Geschäftsmodell. Zudem legen einige Konzepte eine gute Auslastung des entsprechenden Betriebs und damit verbundene nachhaltige Arbeitsplätze nahe. Da ein Teil der Konzepte jedoch konkrete und vollständige Parameter für eine aussagekräftige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nicht enthält, müsste die HPA im Falle einer Realisierungsabsicht eines oder mehrerer Konzepte entsprechende Finanzierungsmöglichkeiten und die Wirtschaftlichkeit des Betriebs einer eigenen Prüfung unterziehen, wobei die von den Teilnehmern herangezogenen Finanzierungsmodelle durchaus hierzu als Ausgangslage dienen können. Um ein abschließendes Bild über die Wirtschaftlichkeit der Konzepte zu erzielen, müssten zudem Angaben der Teilnehmer, insbesondere die Kostenschätzungen, durch die HPA validiert bzw. vervollständigt werden.

Für eine Projektrealisierung ist für die HPA entscheidend, wie die standortbezogene Marktlage verschiedener Nutzungsperspektiven eingeschätzt wird und damit eine erfolgreiche Vermarktung der Fläche wahrscheinlich ist. Dies wurde der HPA insbesondere dadurch positiv signalisiert, indem einige Teilnehmer bereits konkrete Bedingungen für eine Projektrealisierung genannt haben und auch zum Teil eine eigene Bereitschaft zur Übernahme des Betriebs der konzeptionierten Suprastruktureinrichtung und der hierfür erforderlichen Investitionen angekündigt haben. Andere Teilnehmer haben zum Teil für die Flächennutzung potentielle Partner/Mieter bezeichnet.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass von einigen Beiträgen weitere wichtige positive Effekte für den Hamburger Hafen und die Freie und Hansestadt einhergehen und deren Profil deutlich schärfen würden. Dies insbesondere aufgrund einer positiven Prognose für die Akquisition neuer Ladungsmengen und Warenströme sowie für die Erschließung neuer Kundengruppen für den Hamburger Hafen. Hervorzuheben ist auch, dass von den Konzepten die Schaffung neuer Arbeitsplätze in Aussicht gestellt wird. Es ist davon auszugehen, dass im Falle einer Projektrealisierung einer Vielzahl der Konzepte eine Stärkung der Wirtschaftskraft in Hamburg und der Metropolregion erzielt werden könnte. Erhebliche Vorteile werden für direkt mit der Hafenwirtschaft verbundene Wirtschaftseinheiten erwartet, zudem ergeben sich positive Impulse für die hafenbezogene Industrie.

E. Handlungsempfehlung

Als nächster Schritt sollte auf Seiten der HPA nun eine interne Entscheidungsfindung vorangetrieben werden. Auf Grundlage der Konzepte und dieses Abschlussberichts sollte die HPA eruieren, ob Interesse und Bereitschaft besteht, das projektgegenständliche Gebiet Steinwerder-Süd im Sinne eines Konzeptes oder durch eine Kombination verschiedener Konzepte umzugestalten. Gleiches dürfte für das Realisierungsmodell gelten, mit welchem bereits Bedingungen für eine Umsetzung der jeweiligen Konzepte vorgesehen sind. Wir empfehlen eine zeitnahe Entscheidungsfindung, damit das durch den Ideenwettbewerb im Markt geweckte Interesse an dem Projekt für eine erfolgreiche Realisierung genutzt werden kann.

Düsseldorf / Hamburg, 5. Oktober 2017

Bird & Bird

Bird & Bird LLP
Carl-Theodor-Str. 6
40213 Düsseldorf



Hamburg Port Authority
Hamburg Port Authority AÖR
Neuer Wandrahm 4
22767 Hamburg