

Fiskalische und verkehrliche Auswirkungsanalyse für die potenzielle Ansiedlung eines REWE-Zentralstandorts an der L 326 in Henstedt-Ulzburg

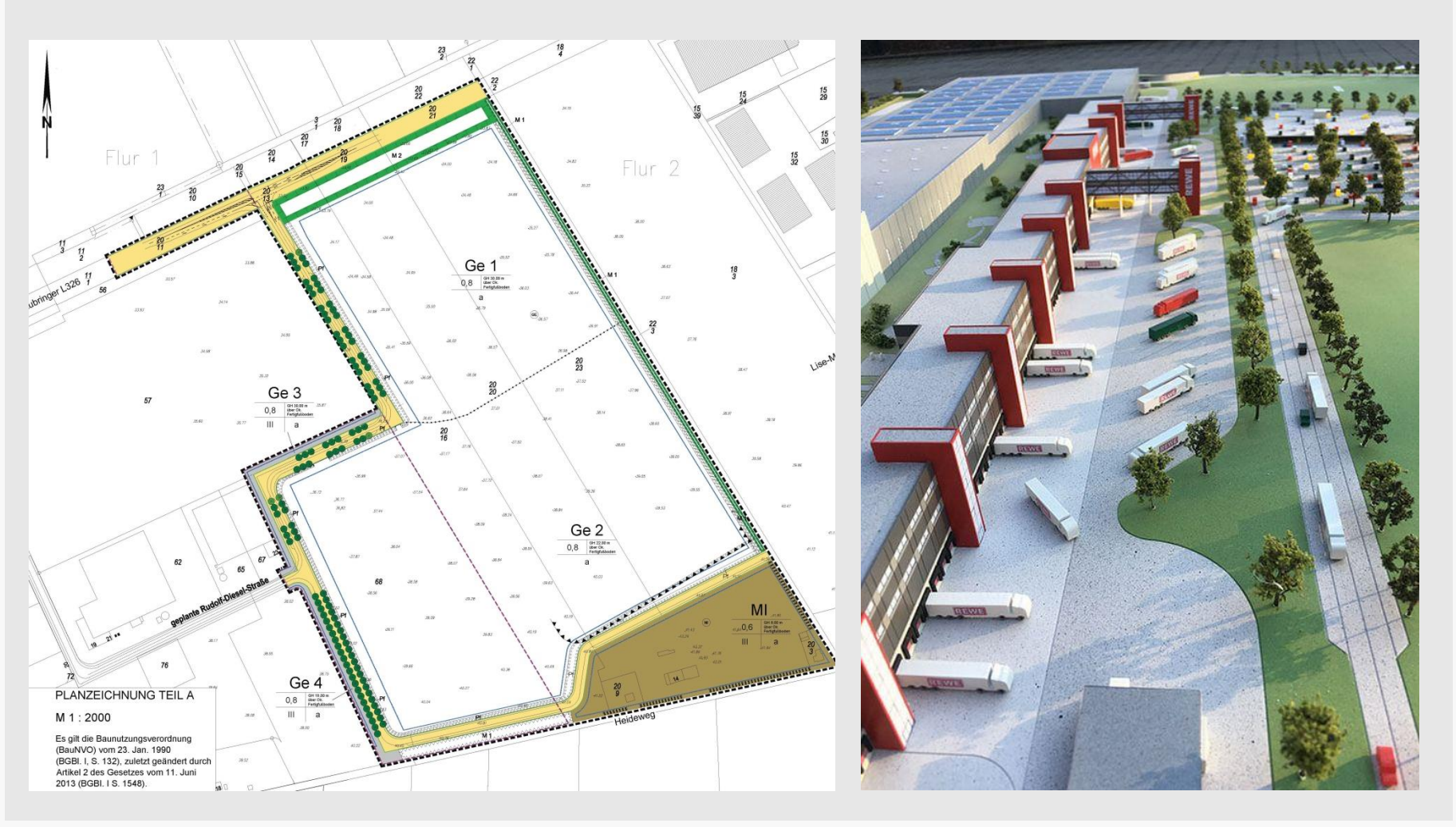
Dr. Jens-Martin Gutsche, Jens Rümenapp
Gertz Gutsche Rümenapp – Stadtentwicklung und Mobilität, Hamburg/Berlin
in Kooperation mit Norbert Nähr, Agentur Superurban

Untersuchungsgebiet: Potenzieller REWE-Standort

Gewerbegebiet Nord, 33 ha brutto (B-Plan), 25 ha Nettfläche



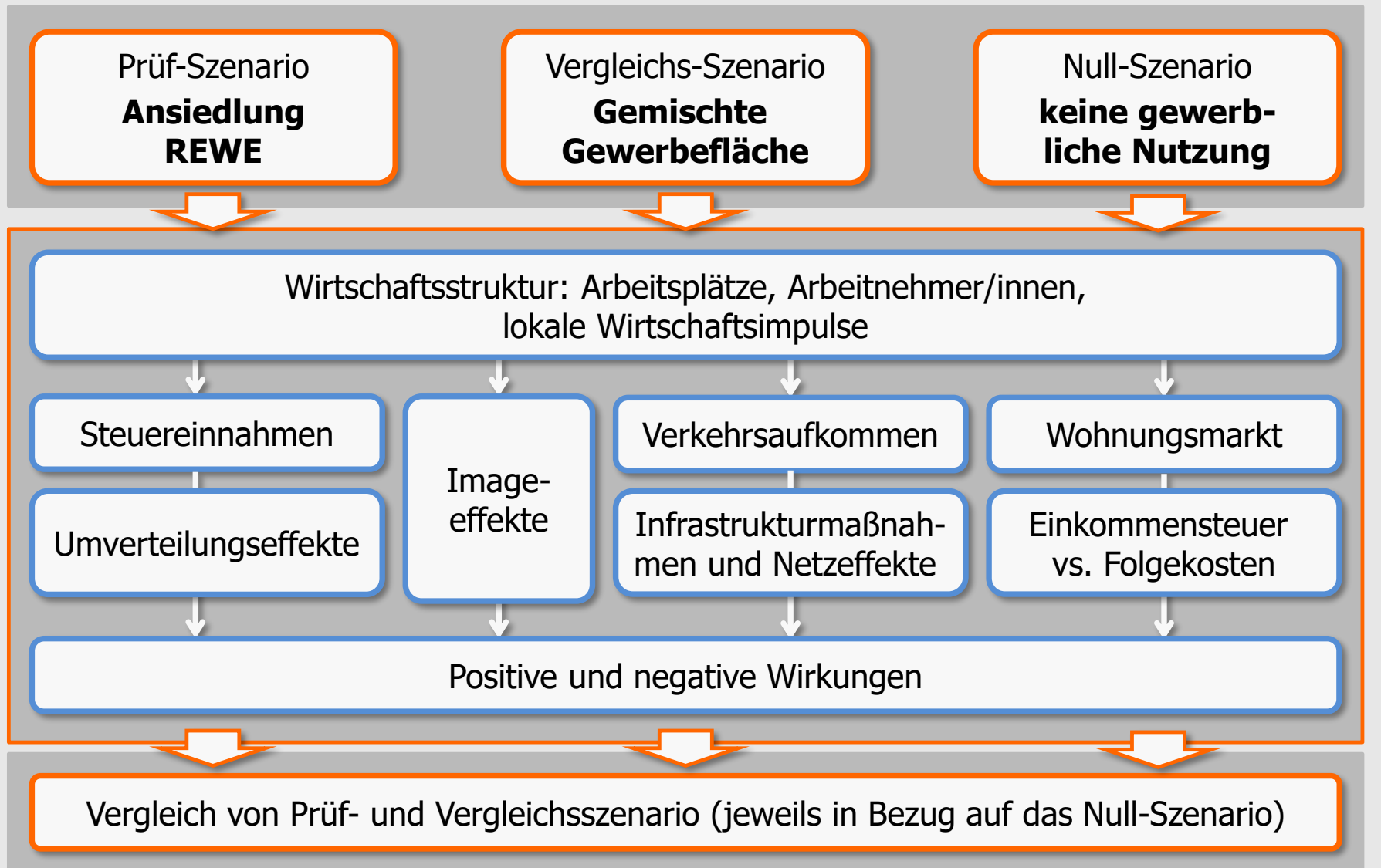
Diskutierte Ansiedlung eines Zentralstandortes der REWE Nord mit Regionallager und Schulungszentrum



Aufgabenstellung: Bewertung der Ansiedlung in den Bereichen Verkehr, fiskalische Effekte und Image



Methodisches Vorgehen



Szenariendefinition

Vergleichs-Szenario „Gemischtes Gewerbegebiet“

Das Vergleichs-Szenario

- beschreibt eine **gewerbliche Alternativnutzung** der Untersuchungsfläche
- berücksichtigt die **Wirtschafts- und Ansiedlungsstruktur** in der Region sowie die **Standorteigenschaften** des nördlichen Teils des Gewerbegebiets Nord
- geht von einer „**gemischten Gewerbefläche**“ (d.h. von keiner Großansiedlung wie im Fall von REWE) aus
- war bereits Gegenstand der Diskussion und **Beschlussfassung im FWA** (Sitzung vom 3.4.2017, Beschluss vom TOP Ö-4):
„Flächenaufteilung im Vergleichs-Szenario gemäß der bisherigen Verkäufe“

Vergleichs-Szenario: Branchenstruktur (Flächenaufteilung)

gemäß Entscheidung des Finanz- und Wirtschaftsausschusses vom 3.4.2017

Branche	Flächenanteil (in %)
Produktion / Handwerk	36%
Baugewerbe	0%
Logistik / Großhandel / Lager	41%
Kfz-Gewerbe	7%
Dienstleistungen / Büro	12%
Einzelhandel	0
Freizeit / Gastronomie	4%

Vergleichs-Szenario: Anzahl an Unternehmen

Branche	Anzahl Unternehmen	Flächen pro Unternehmen (in Klammern: Mittelwert der bisherigen Verkäufe)
Produktion / Handwerk	22	4.090 qm (4.085 qm)
Baugewerbe	0	-
Logistik / Großhandel / Lager	8	12.813 qm (13.602 qm)
Kfz-Gewerbe	3	5.833 qm (6.316 qm)
Dienstleistungen / Büro	10	3.001 qm (3.064 qm)
Einzelhandel	0	-
Freizeit / Gastronomie	1	10.000 qm (12.056 qm)
Summe	44	

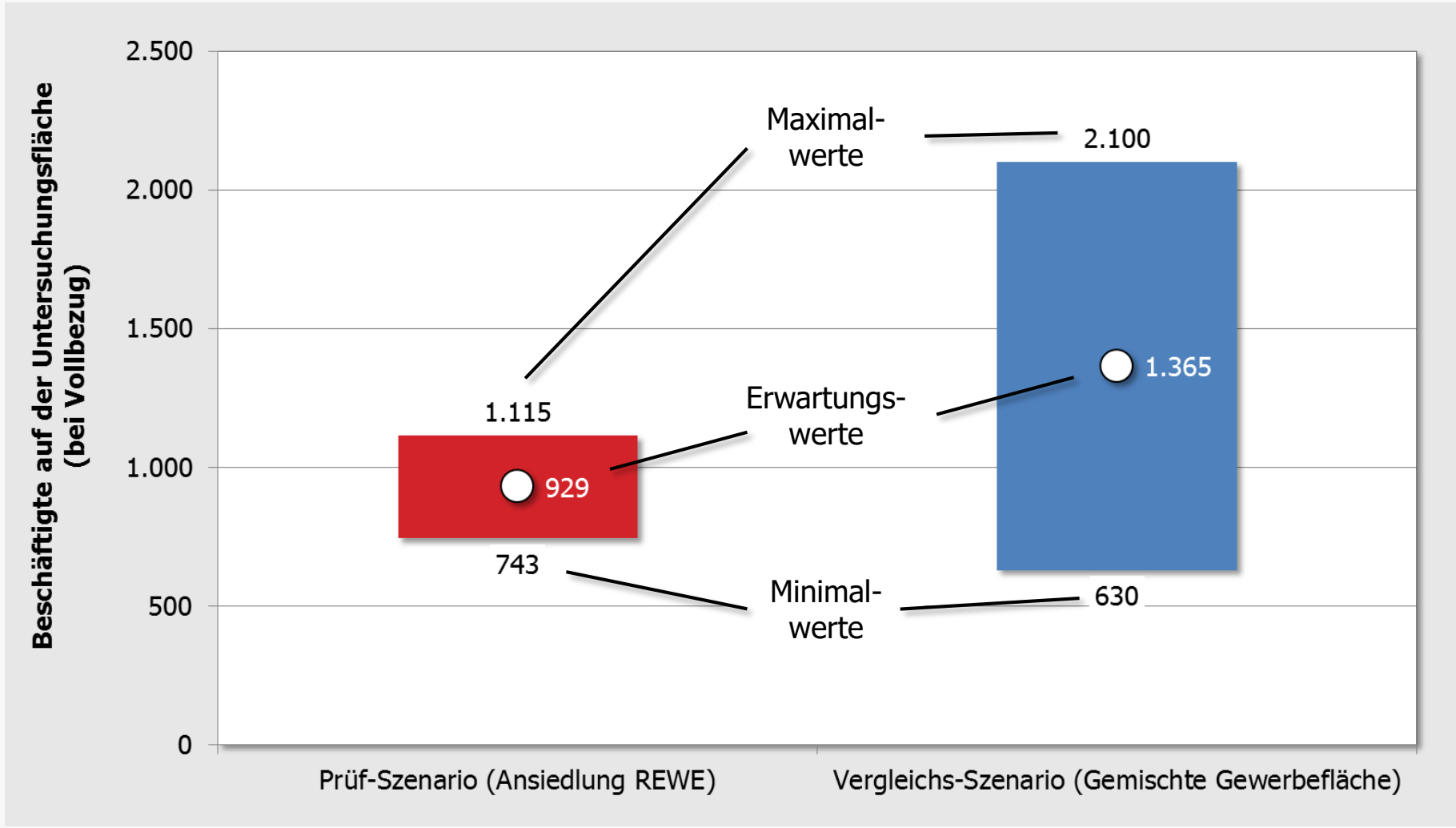
Dauer der Flächenveräußerung im Vergleichs-Szenario

	Fläche	Unternehmen
Bisherige Verkäufe 2008-2016 im Gewerbegebiet Nord	33.471 qm / Jahr	an 4,9 Unternehmen / Jahr
Rahmendaten des Vergleichs-Szenarios	25 ha (= 250.000 qm) Nettofläche	für 44 Unternehmen
Somit: Voraussichtliche Dauer der Veräußerung der Untersuchungsfläche	7,5 Jahre	9,0 Jahre
Annahme für das Vergleichsszenario		8 Jahre

Arbeitsplätze

Arbeitsplätze auf der Untersuchungsfläche

Annahmen zur Spannweite im Prüf- bzw. Vergleichs-Szenario



Ergebnisse der Szenarienbewertung (Kurzzusammenfassung)

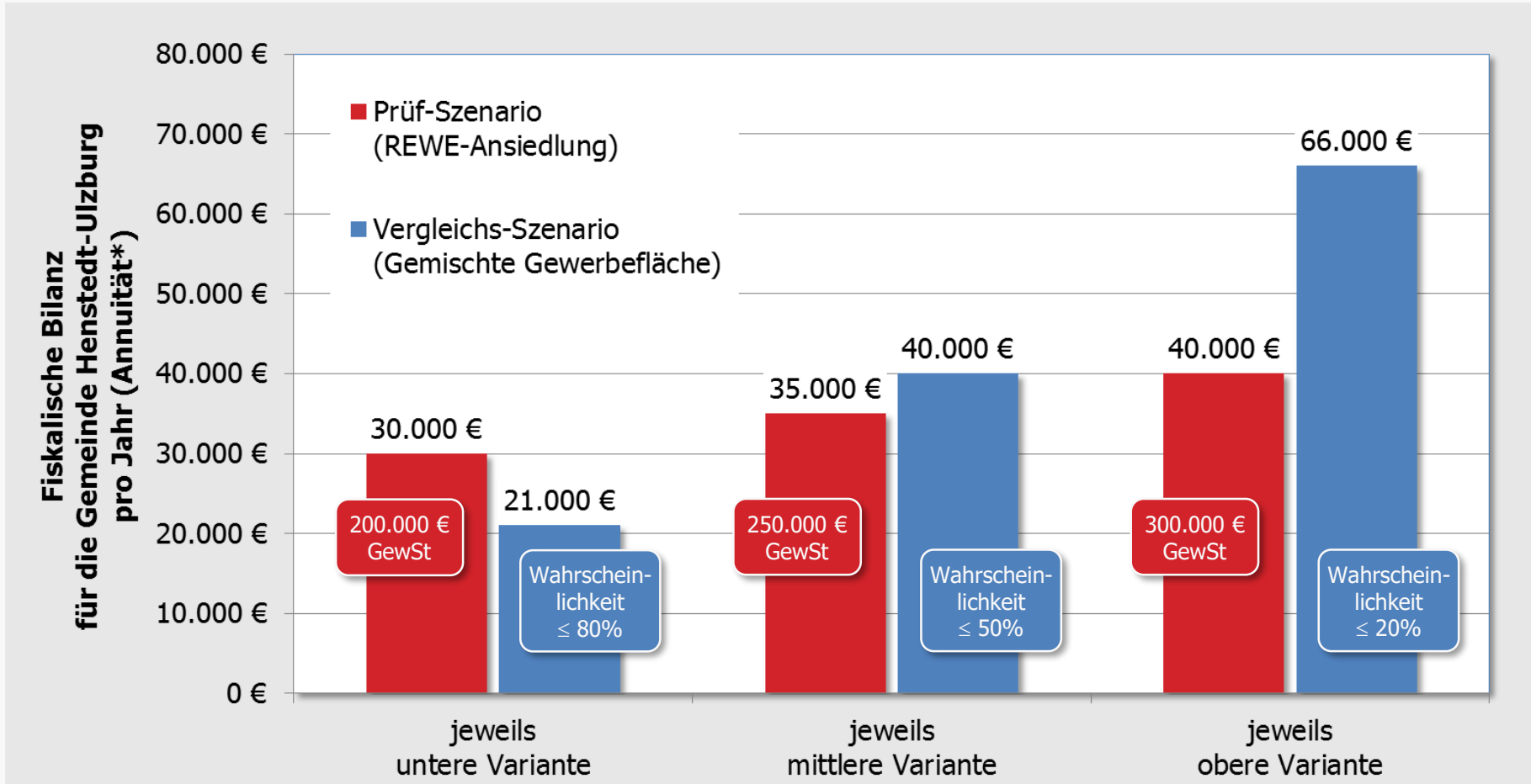
Zusammenfassung

Fiskalische Effekte

- Prüf- und Vergleichs-Szenario liegen **fiskalisch nahe beieinander**. Ein z.T. geringeres Steueraufkommen im Prüf-Szenario steht einem zeitlich verzögerten Aufbau des vollen Steueraufkommens im Vergleichs-Szenario gegenüber.
- Aufgrund der großen Varianz der Gewerbesteuerzahlungen der Unternehmen hat das **Vergleichs-Szenario** eine große Spannweite, die **mit Wahrscheinlichkeiten beschrieben** werden muss.
- Die fiskalische Bilanz, die sich mit einer **50%igen Wahrscheinlichkeit für das Vergleichs-Szenario** einstellt **entspricht** der fiskalischen Bilanz der **oberen Variante des Prüf-Szenarios** (mit einer Gewerbesteuerzahlung der Firma REWE von 300.000 EUR pro Jahr).
- Die **Interpretation** des Ergebnisses ergibt sich aus der **Risikoeinschätzung** der politischen Gremien hinsichtlich des Vergleichs-Szenarios.

Zusammenfassung: Fiskalische Effekte

Zusätzliche Nettoeinnahmen der Gemeinde Henstedt-Ulzburg pro Jahr



*) Annuität über 15 Jahre, bezogen auf das Jahr 2017, verwendeter Zinssatz: 2% p.a. real

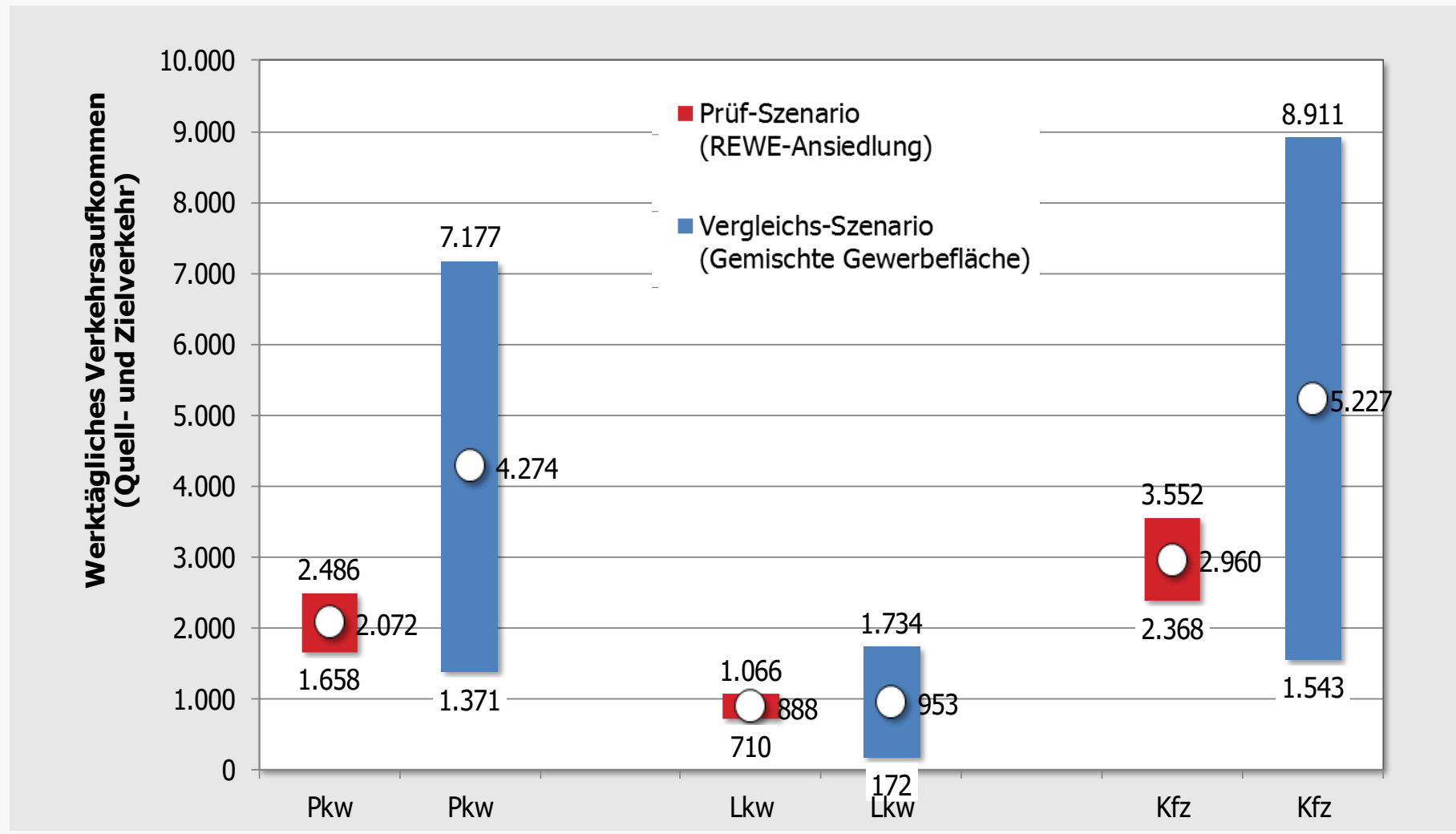
Zusammenfassung

Verkehr

- Das **Vergleichs-Szenario** weist aufgrund der höheren Beschäftigtenzahl, der kleinteiligeren Struktur und des anderen Branchenmix gegenüber dem Prüf-Szenario ein **deutlich höheres Pkw-Verkehrsaufkommen** auf.
- Beim **Lkw-Verkehrsaufkommen** gibt es hingegen **kaum Unterschiede** zwischen den beiden Szenarien.
- Das Verkehrsaufkommen im **Vergleichs-Szenario** ist aufgrund der weniger konkreten Nutzungen durch **deutlich größere Spannweiten** und damit größere Unsicherheiten geprägt.
- Die von REWE ermittelten Verkehrsaufkommen liegen unter den mit Ver_Bau berechneten Erwartungswerten, aber innerhalb der zugehörigen Spannweiten.
- Hinsichtlich der erforderlichen **Anpassungsmaßnahmen** im Straßennetz bestehen **keine Unterschiede** zwischen Prüf- und Vergleichs-Szenario.

Zusammenfassung: Verkehr

Zusätzliches Verkehrsaufkommen



Zusammenfassung

Image

- Imagewirkung in Bezug auf die drei **Szenarien**:
 - Null-Szenario: kaum relevant
 - Vergleichsszenario: abhängig von künftigen Unternehmen
 - Prüf-Szenario: mittel bis stark - vor allem im wirtschaftsaffinen Milieu

Bei Umsetzung des **Prüf-Szenarios**:

- Das Markenprofil Marke steht **nicht im Widerspruch** zum Profil der Gemeinde (Passung beim Thema „Logistik“).
- Die künftige **Image-Entwicklung der Marke REWE** kann damit auch die Image-Entwicklung der Gemeinde beeinflussen.
- Art und Umfang des Image-Effektes hängen auch davon ab, wie die **Partnerschaft** zwischen der Gemeinde und REWE **gestaltet** und die Ansiedlung künftig **kommuniziert** wird.
- Ob sich der Image-Effekt auf die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung der Gemeinde auswirkt, lässt sich nicht seriös prognostizieren.