



*Eigenbetrieb **Strategische
Flächenentwicklung***

Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung

WIRTSCHAFTSPLAN

für das Wirtschaftsjahr 2026

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 2026	34

1. Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung

Der Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung (ESFE) wird ab dem 01.01.2026 die Aufgaben und Inhalte der Treuhandbereiche der EGNO übernehmen. Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH wird die Durchführung der Aufgaben übernehmen.

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 werden von dem Eigenbetrieb übernommen.

Betriebszweige

Der Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung (ESFE) wird die Entwicklung der Stadt in unterschiedlichen Betriebszweigen durchführen. 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 Investitionsphase 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 2026 ausgewiesenen Verlust von € -1,865 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 €
1.1	Umsatzerlöse		3.979.000
1.2	Sonstige betriebliche Erträge		65.000
1.3	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge oder Zuweisungen		
		<u>Summe</u>	<u>4.044.000</u>

Aufwendungen des ESFE

Nr.	Bezeichnung		Planansatz 2026 €
1	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		2.387.000
2.1	Sonstige betriebliche Aufwendungen Vermarktung		142.000
2.2	Sonstige betriebliche Aufwendungen 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
3	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar		1.074.000
4	Zinsen und ähnliche Aufwendungen nicht aktivierbar		2.218.000
6	Sonstige Steuern		25.000
		<u>Summe</u>	<u>5.909.800</u>

Jahresergebnis des ESFE		<u>-1.865.800</u>
--------------------------------	--	--------------------------

1.2 VERMÖGENSPLAN Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung

Einzahlungen des ESFE

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €
1	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen	
	1.1 HBZ SF	
	1.2 BZ NP	1.303.000
	1.3 BZ FP	2.676.000
	1.4 BZ ULZ	
	Summe	<u>3.979.000</u>
2	Zins- und Bewirtschaftungserträge	
	2.1 HBZ SF	15.000
	2.2 BZ NP	5.000
	2.3 BZ FP	45.000
	2.4 BZ ULZ	
	Summe	<u>65.000</u>
3	Sonstige Einzahlungen	
	3.0 ESFE Einzahlungen aus dem Vorjahr	
	3.1 HBZ SF	4.497.000
	3.2 BZ NP	
	3.3 BZ FP	
	3.4 BZ ULZ	227.000
	Summe	<u>4.724.000</u>
4	Unterdeckung	
	4.0 ESFE	
	Summe	
insgesamt:		<u>8.768.000</u>

Auszahlungen des ESFE

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €
1	Investitionstätigkeit in Grundstücksentwicklung	
1.1	HBZ SF	4.489.000
1.2	BZ NP	
1.3	BZ FP	959.000
1.4	BZ ULZ	225.000
	Summe	<u>5.673.000</u>
2	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	
2.1	HBZ SF	23.000
2.2	BZ NP	6.000
2.3	BZ FP	13.000
2.4	BZ ULZ	2.000
	Summe	<u>44.000</u>
3	Zinsaufwendungen aktivierbar	
3.1	HBZ SF	
3.2	BZ NP	
3.3	BZ FP	11.000
3.4	BZ ULZ	
	Summe	<u>11.000</u>
4	Sonstige Auszahlungen	
4.1	HBZ SF	
4.2	BZ NP	1.302.000
4.3	BZ FP	1.738.000
4.4	BZ ULZ	
	Summe	<u>3.040.000</u>
5	Überdeckung, Einzahlung im Folgejahr	
5.0	ESFE	
	Summe	
	insgesamt:	<u>8.768.000</u>
	Saldo	<u>0</u>

1.3 INVESTITIONSPLAN Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung

Investitionen in Grundstücksentwicklung

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €	Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten					
	1.1 HBZ SF	4.257.000	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	<u>4.257.000</u>	<u>5.954.000</u>	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>	<u>500.000</u>
2	Erschließungskosten					
	2.1 HBZ SF			750.000	6.013.000	3.354.000
	2.2 BZ NP		400.000	200.000	516.000	
	2.3 BZ FP	527.000	2.103.000	2.813.000	1.583.000	3.652.000
	2.4 BZ ULZ		153.000	153.000		
	Summe	<u>527.000</u>	<u>2.656.000</u>	<u>3.916.000</u>	<u>8.112.000</u>	<u>7.006.000</u>
3	Planungs- und Vermessungskosten					
	3.1 HBZ SF	182.000	303.000	424.000	336.000	93.000
	3.2 BZ NP					
	3.3 BZ FP	38.000	50.000	50.000	55.000	31.000
	3.4 BZ ULZ	23.000	45.000	23.000		
	Summe	<u>243.000</u>	<u>398.000</u>	<u>497.000</u>	<u>391.000</u>	<u>124.000</u>
4	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten					
	4.1 HBZ SF	50.000				
	4.2 BZ NP		590.000		140.000	
	4.3 BZ FP	394.000	291.000	467.000	291.000	
	4.4 BZ ULZ	202.000				
	Summe	<u>646.000</u>	<u>881.000</u>	<u>467.000</u>	<u>431.000</u>	
5	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar					
	5.1.1 HBZ SF	23.000	28.000	31.000	35.000	36.000
	5.1.2 BZ NP	6.000	6.000	5.000	5.000	4.000
	5.1.3 BZ FP	13.000	14.000	14.000	14.000	14.000
	5.1.4 BZ ULZ	2.000	2.000	1.000		
	Summe	<u>44.000</u>	<u>50.000</u>	<u>51.000</u>	<u>54.000</u>	<u>54.000</u>
6	Zinsaufwendungen aktivierbar					
	6.1.1 HBZ SF			27.000	218.000	125.000
	6.2.1 BZ NP		283.000	305.000	79.000	50.000
	6.3.1 BZ FP	11.000	64.000	102.000	57.000	136.000
	6.4.1 BZ ULZ					
	Summe	<u>11.000</u>	<u>347.000</u>	<u>434.000</u>	<u>354.000</u>	<u>311.000</u>
	Investitionen	<u>5.728.000</u>	<u>10.286.000</u>	<u>7.865.000</u>	<u>11.842.000</u>	<u>7.995.000</u>

1.4 FINANZPLAN Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung

Einzahlungen des ESFE

Nr.	Bezeichnung	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €	2030 €
1	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen					
	1.1 HBZ SF		1.791.000		3.446.000	18.113.000
	1.2 BZ NP	1.303.000	3.477.000	2.253.000	8.050.000	7.192.000
	1.3 BZ FP	2.676.000	4.755.000	9.153.000	9.555.000	6.629.000
	1.4 BZ ULZ			2.425.000		
	Summe	<u>3.979.000</u>	<u>10.023.000</u>	<u>13.831.000</u>	<u>21.051.000</u>	<u>31.934.000</u>
2	Zins- und Bewirtschaftungserträge					
	2.1 HBZ SF	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
	2.2 BZ NP	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
	2.3 BZ FP	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
	2.4 BZ ULZ					
	Summe	<u>65.000</u>	<u>65.000</u>	<u>65.000</u>	<u>65.000</u>	<u>65.000</u>
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
	4.1 HBZ SF	6.288.000	3.174.000	6.367.000	8.451.000	
	4.2 BZ NP					
	4.3 BZ FP		2.320.000			
	4.4 BZ ULZ	287.000	276.000			
	Summe	<u>6.638.800</u>	<u>5.833.800</u>	<u>6.430.800</u>	<u>8.514.800</u>	<u>63.800</u>
	insgesamt:	<u>10.682.800</u>	<u>15.921.800</u>	<u>20.326.800</u>	<u>29.630.800</u>	<u>32.062.800</u>

Auszahlungen des ESFE

Nr.	Bezeichnung	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €	2030 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten					
	1.1 HBZ SF	4.257.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	500.000
	1.2 BZ NP		3.454.000			
	1.3 BZ FP					
	1.4 BZ ULZ					
	Summe	<u>4.257.000</u>	<u>5.954.000</u>	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>	<u>500.000</u>
2	Erschließungskosten					
	2.1 HBZ SF			750.000	6.013.000	3.354.000
	2.2 BZ NP		400.000	200.000	516.000	
	2.3 BZ FP	527.000	2.103.000	2.813.000	1.583.000	3.652.000
	2.4 BZ ULZ		153.000	153.000		
	Summe	<u>527.000</u>	<u>2.656.000</u>	<u>3.916.000</u>	<u>8.112.000</u>	<u>7.006.000</u>
3	Planungs- und Vermessungskosten					
	3.1 HBZ SF	182.000	303.000	424.000	336.000	93.000
	3.2 BZ NP					
	3.3 BZ FP	38.000	50.000	50.000	55.000	31.000
	3.4 BZ ULZ	23.000	45.000	23.000		
	Summe	<u>243.000</u>	<u>398.000</u>	<u>497.000</u>	<u>391.000</u>	<u>124.000</u>
4.1	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar					
	4.1.1 HBZ SF	23.000	28.000	31.000	35.000	36.000
	4.1.2 BZ NP	6.000	6.000	5.000	5.000	4.000
	4.1.3 BZ FP	13.000	14.000	14.000	14.000	14.000
	4.1.4 BZ ULZ	2.000	2.000	1.000		
	Summe	<u>44.000</u>	<u>50.000</u>	<u>51.000</u>	<u>54.000</u>	<u>54.000</u>
4.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar					
	4.2.1 HBZ SF	562.000	684.000	737.000	832.000	856.000
	4.2.2 BZ NP	149.000	149.000	126.000	126.000	95.000
	4.2.3 BZ FP	315.000	326.000	326.000	326.000	326.000
	4.2.4 BZ ULZ	48.000	52.000	26.000		
	Summe	<u>1.074.000</u>	<u>1.211.000</u>	<u>1.215.000</u>	<u>1.284.000</u>	<u>1.277.000</u>

5	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten					
	5.1 HBZ SF	50.000				
	5.2 BZ NP		590.000		140.000	
	5.3 BZ FP	394.000	291.000	467.000	291.000	
	5.4 BZ ULZ	202.000				
	Summe	<u>646.000</u>	<u>881.000</u>	<u>467.000</u>	<u>431.000</u>	
6.1	Zinsaufwendungen aktivierbar					
	6.1.1 HBZ SF			27.000	218.000	125.000
	6.2.1 BZ NP		283.000	305.000	79.000	50.000
	6.3.1 BZ FP	11.000	64.000	102.000	57.000	136.000
	6.4.1 BZ ULZ					
	Summe	<u>11.000</u>	<u>347.000</u>	<u>434.000</u>	<u>354.000</u>	<u>311.000</u>
6.2	Zinsaufwendungen nicht aktivierbar					
	6.1.2 HBZ SF	1.199.000	1.378.000	1.757.000	1.741.000	2.010.000
	6.2.2 BZ NP	301.000	279.000	301.000	73.000	59.000
	6.3.2 BZ FP	718.000	758.000	829.000	693.000	612.000
	6.4.2 BZ ULZ					
	Summe	<u>2.218.000</u>	<u>2.415.000</u>	<u>2.887.000</u>	<u>2.507.000</u>	<u>2.681.000</u>
7	Vermarktungskosten					
	7.1 HBZ SF	30.000	87.000	156.000	237.000	237.000
	7.2 BZ NP	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
	7.3 BZ FP	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
	7.4 BZ ULZ	12.000	24.000	24.000		
	Summe	<u>142.000</u>	<u>211.000</u>	<u>280.000</u>	<u>337.000</u>	<u>337.000</u>
8	Sonstige Auszahlungen					
	8.0 ESFE	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	<u>63.800</u>	<u>63.800</u>	<u>63.800</u>	<u>63.800</u>	<u>63.800</u>
9	Tilgung von Krediten / Rückführung der Kreditlinie					
	9.1 HBZ SF					10.917.000
	9.2 BZ NP	812.000	1.735.000	1.281.000	7.076.000	6.949.000
	9.3 BZ FP	645.000		4.537.000	6.521.000	1.843.000
	9.4 BZ ULZ			2.198.000		
	Summe	<u>1.457.000</u>	<u>1.735.000</u>	<u>8.016.000</u>	<u>13.597.000</u>	<u>19.709.000</u>
	insgesamt:	<u>10.682.800</u>	<u>15.921.800</u>	<u>20.326.800</u>	<u>29.630.800</u>	<u>32.062.800</u>
	Saldo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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. Im Juni fand die erste Bürger:innenbeteiligung statt. Auf Basis des Rahmenplanes wird Planrecht geschaffen.

Der Rahmenplan SF Grüne Heyde soll zum Jahresende durch die Politik beschlossen werden. Der Eigenbetrieb wird auf Basis des Rahmenplanes und des Gestaltungshandbuchs die Quartiere Norder Heyde und Heyde Zentrum entwickeln.

Der Rahmenplan SF Harkshörner Weg soll ebenfalls Anfang des Jahres 2026 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.

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.

Geschäfts- und Gemeinkosten

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

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 €
1.1	Umsatzerlöse	
1.2	Sonstige betriebliche Erträge	15.000
1.3	Zinsaufwendungen aktivierbar	
1.4	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge oder Zuweisungen	
	<u>Summe</u>	<u>15.000</u>

Aufwendungen des HBZ Strategische Flächensicherung

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €
1	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	
2.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar	562.000
3	Sonstige betriebliche Aufwendungen - Vermarktung -	30.000
4.1	Zinsen und ähnliche Aufwendungen aktivierbar	
4.2	Zinsen und ähnliche Aufwendungen nicht aktivierbar	1.199.000
5	Steuern auf Einkommen und Ertrag	
6	Sonstige Steuern	10.000
	<u>Summe</u>	<u>1.801.000</u>
	Jahresergebnis	<u>-1.786.000</u>

2.2 **VERMÖGENSPLAN Hauptbetriebszweig Strategische Flächensicherung**

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €
1	Kredite	
2	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen	
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	15.000
4	Sonstige Einzahlungen	4.497.000
	insgesamt:	4.512.000

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €
1	Investitionstätigkeit in Grundstücksentwicklung	4.489.000
2	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	23.000
3	Zinsaufwendungen aktivierbar	
4	Tilgung von Krediten	
5	Sonstige Auszahlungen	
	insgesamt:	4.512.000

2.3 INVESTITIONSPLAN Hauptbetriebszweig Strategische Flächensicherung

Investitionen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €	Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten	4.257.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	500.000
2	Erschließungskosten			750.000	6.013.000	3.354.000
3	Planungs- und Vermessungskosten	182.000	303.000	424.000	336.000	93.000
4	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten	50.000				
5	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	23.000	28.000	31.000	35.000	36.000
6	Zinsaufwendungen aktivierbar			27.000	218.000	125.000
	insgesamt:	4.512.000	2.831.000	3.732.000	9.102.000	4.108.000

2.4 FINANZPLAN Hauptbetriebszweig Strategische Flächensicherung

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €	2030 €
1	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen		1.791.000		3.446.000	18.113.000
2	Zins- und Bewirtschaftungserträge	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
3	Sonstige Einzahlungen	6.288.000	3.174.000	6.367.000	8.451.000	
	insgesamt:	6.303.000	4.980.000	6.382.000	11.912.000	18.128.000

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €	2030 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten	4.257.000	2.500.000	2.500.000	2.500.000	500.000
2	Erschließungskosten			750.000	6.013.000	3.354.000
3	Planungs- und Vermessungskosten	182.000	303.000	424.000	336.000	93.000
4.1	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	23.000	28.000	31.000	35.000	36.000
4.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar	562.000	684.000	737.000	832.000	856.000
5	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten	50.000				
6.1	Zinsaufwendungen aktivierbar			27.000	218.000	125.000
6.2	Zinsaufwendungen nicht aktivierbar	1.199.000	1.378.000	1.757.000	1.741.000	2.010.000
7	Vermarktungskosten	30.000	87.000	156.000	237.000	237.000
9	Sonstige Auszahlungen					10.917.000
	insgesamt:	6.303.000	4.980.000	6.382.000	11.912.000	18.128.000

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 2030 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 im Jahr 2030 berücksichtigt.

Finanzierung

Die Finanzierung wird in der Erläuterung des ESFE beschrieben.

3.1 ERFOLGSPLAN Betriebszweig Nordport

Erträge des BZ Nordport

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €
1.1	Umsatzerlöse	1.303.000
1.2	Sonstige betriebliche Erträge	5.000
1.3	Zinsaufwendungen aktivierbar	
1.4	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge oder Zuweisungen	
	<u>Summe</u>	<u>1.308.000</u>

Aufwendungen des BZ Nordport

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €
1	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	782.000
2.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar	149.000
3	Sonstige betriebliche Aufwendungen - Vermarktung -	40.000
4.1	Zinsen und ähnliche Aufwendungen aktivierbar	
4.2	Zinsen und ähnliche Aufwendungen nicht aktivierbar	301.000
5	Steuern auf Einkommen und Ertrag	
6	Sonstige Steuern	5.000
	<u>Summe</u>	<u>1.277.000</u>
	Jahresergebnis	<u>31.000</u>

3.2 **VERMÖGENSPLAN Betriebszweig Nordport**

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €
1	Kredite	
2	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen	1.303.000
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	5.000
4	Sonstige Einzahlungen	
insgesamt:		1.308.000

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €
1	Investitionstätigkeit in Grundstücksentwicklung	
2	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	6.000
3	Zinsaufwendungen aktivierbar	
4	Tilgung von Krediten	
5	Sonstige Auszahlungen	1.302.000
insgesamt:		1.308.000

3.3 INVESTITIONSPLAN Betriebszweig Nordport

Investitionen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €	Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten					
2	Erschließungskosten		400.000	200.000	516.000	
3	Planungs- und Vermessungskosten					
4	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten		590.000		140.000	
5	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	6.000	6.000	5.000	5.000	4.000
6	Zinsaufwendungen aktivierbar		283.000	305.000	79.000	50.000
	insgesamt:	6.000	1.279.000	510.000	740.000	54.000

3.4 FINANZPLAN Betriebszweig Nordport

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €	2030 €
1	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen	1.303.000	3.477.000	2.253.000	8.050.000	7.192.000
2	Zins- und Bewirtschaftungserträge	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
3	Sonstige Einzahlungen					
	insgesamt:	1.308.000	3.482.000	2.258.000	8.055.000	7.197.000

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €	2030 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten					
2	Erschließungskosten		400.000	200.000	516.000	
3	Planungs- und Vermessungskosten					
4.1	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	6.000	6.000	5.000	5.000	4.000
4.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar	149.000	149.000	126.000	126.000	95.000
5	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten		590.000		140.000	
6.1	Zinsaufwendungen aktivierbar		283.000	305.000	79.000	50.000
6.2	Zinsaufwendungen nicht aktivierbar	301.000	279.000	301.000	73.000	59.000
7	Vermarktungskosten	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
9	Sonstige Auszahlungen	812.000	1.735.000	1.281.000	7.076.000	6.949.000
	insgesamt:	1.308.000	3.482.000	2.258.000	8.055.000	7.197.000

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 2034 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 die sieben Bebauungspläne Rechtskraft erhalten. Weitere Bebauungspläne werden folgen.

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 Projektlaufzeit im Jahr 2034 berücksichtigt.

Finanzierung

Die Finanzierung wird in der Erläuterung des ESFE beschrieben.

4.1 ERFOLGSPLAN Betriebszweig FREDERIKSPARK

Erträge des BZ FREDERIKSPARK

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €
1.1	Umsatzerlöse	2.676.000
1.2	Sonstige betriebliche Erträge	45.000
1.3	Zinsaufwendungen aktivierbar	11.000
1.4	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge oder Zuweisungen	
	<u>Summe</u>	<u>2.732.000</u>

Aufwendungen des BZ FREDERIKSPARK

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €
1	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.606.000
2.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar	315.000
3	Sonstige betriebliche Aufwendungen - Vermarktung -	60.000
4.1	Zinsen und ähnliche Aufwendungen aktivierbar	11.000
4.2	Zinsen und ähnliche Aufwendungen nicht aktivierbar	718.000
5	Steuern auf Einkommen und Ertrag	
6	Sonstige Steuern	5.000
	<u>Summe</u>	<u>2.715.000</u>
	Jahresergebnis	<u>17.000</u>

4.2 **VERMÖGENSPLAN Betriebszweig FREDERIKSPARK**

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €
1	Kredite	
2	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen	2.676.000
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	45.000
4	Sonstige Einzahlungen	
	insgesamt:	2.721.000

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €
1	Investitionstätigkeit in Grundstücksentwicklung	959.000
2	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	13.000
3	Zinsaufwendungen aktivierbar	11.000
4	Tilgung von Krediten	
5	Sonstige Auszahlungen	1.738.000
	insgesamt:	2.721.000

4.3 **INVESTITIONSPLAN Betriebszweig FREDERIKSPARK**

Investitionen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €	Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten		3.454.000			
2	Erschließungskosten	527.000	2.103.000	2.813.000	1.583.000	3.652.000
3	Planungs- und Vermessungskosten	38.000	50.000	50.000	55.000	31.000
4	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten	394.000	291.000	467.000	291.000	
5	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	13.000	14.000	14.000	14.000	14.000
6	Zinsaufwendungen aktivierbar	11.000	64.000	102.000	57.000	136.000
	insgesamt:	983.000	5.976.000	3.446.000	2.000.000	3.833.000

4.4 FINANZPLAN Betriebszweig FREDERIKSPARK

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €	2030 €
1	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen	2.676.000	4.755.000	9.153.000	9.555.000	6.629.000
2	Zins- und Bewirtschaftungserträge	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
3	Sonstige Einzahlungen		2.320.000			
	insgesamt:	2.721.000	7.120.000	9.198.000	9.600.000	6.674.000

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €	2030 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten		3.454.000			
2	Erschließungskosten	527.000	2.103.000	2.813.000	1.583.000	3.652.000
3	Planungs- und Vermessungskosten	38.000	50.000	50.000	55.000	31.000
4.1	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	13.000	14.000	14.000	14.000	14.000
4.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar	315.000	326.000	326.000	326.000	326.000
5	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten	394.000	291.000	467.000	291.000	
6.1	Zinsaufwendungen aktivierbar	11.000	64.000	102.000	57.000	136.000
6.2	Zinsaufwendungen nicht aktivierbar	718.000	758.000	829.000	693.000	612.000
7	Vermarktungskosten	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
9	Sonstige Auszahlungen	645.000		4.537.000	6.521.000	1.843.000
	insgesamt:	2.721.000	7.120.000	9.198.000	9.600.000	6.674.000

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 2028 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 im Jahr 2028 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 €
1.1	Umsatzerlöse	
1.2	Sonstige betriebliche Erträge	
1.3	Zinsaufwendungen aktivierbar	
1.4	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge oder Zuweisungen	
	<u>Summe</u>	

Aufwendungen des BZ Ulzburger Straße

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €
1	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	
2.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar	48.000
3	Sonstige betriebliche Aufwendungen - Vermarktung -	12.000
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
	<u>Summe</u>	<u>65.000</u>
	Jahresergebnis	<u>-65.000</u>

5.2 **VERMÖGENSPLAN Betriebszweig Ulzburger Straße**

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €
1	Kredite	
2	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen	
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	
4	Sonstige Einzahlungen	227.000
insgesamt:		227.000

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €
1	Investitionstätigkeit in Grundstücksentwicklung	225.000
2	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	2.000
3	Zinsaufwendungen aktivierbar	
4	Tilgung von Krediten	
5	Sonstige Auszahlungen	
insgesamt:		227.000

5.3 INVESTITIONSPLAN Betriebszweig Ulzburger Straße

Investitionen

Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2026 €	Planansatz 2027 €	Planansatz 2028 €	Planansatz 2029 €	Planansatz 2030 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten					
2	Erschließungskosten		153.000	153.000		
3	Planungs- und Vermessungskosten	23.000	45.000	23.000		
4	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten	202.000				
5	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	2.000	2.000	1.000		
6	Zinsaufwendungen aktivierbar					
	insgesamt:	227.000	200.000	177.000		

5.4 FINANZPLAN Betriebszweig Ulzburger Straße

Einzahlungen

Nr.	Bezeichnung	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €	2030 €
1	Einzahlungen aus dem Verkauf von Vermögensgegenständen			2.425.000		
2	Zins- und Bewirtschaftungserträge					
3	Sonstige Einzahlungen	287.000	276.000			
	insgesamt:	287.000	276.000	2.425.000		

Auszahlungen

Nr.	Bezeichnung	2026 €	2027 €	2028 €	2029 €	2030 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten					
2	Erschließungskosten		153.000	153.000		
3	Planungs- und Vermessungskosten	23.000	45.000	23.000		
4.1	Geschäfts- und Gemeinkosten aktivierbar	2.000	2.000	1.000		
4.2	Geschäfts- und Gemeinkosten nicht aktivierbar	48.000	52.000	26.000		
5	Baugrund-, Sanierungs- und Rückbaukosten	202.000				
6.1	Zinsaufwendungen aktivierbar					
6.2	Zinsaufwendungen nicht aktivierbar					
7	Vermarktungskosten	12.000	24.000	24.000		
9	Sonstige Auszahlungen			2.198.000		
	insgesamt:	287.000	276.000	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 €
1	Einzahlungen	0	0	0	0	0
2	Auszahlungen	0	0	0	0	0

7. Kreditübersicht

7.1 Kreditlinie

	01.01.2026	Zugänge 2026	31.12.2026
	€	€	€
ESFE Eigenbetrieb Strategische Flächenentwicklung	75.000.000	10.000.000	85.000.000

7.2 Finanzierungsbausteine

Die Finanzierung setzt sich aus folgenden Finanzierungsbausteinen zusammen.

2020 Baustein 1	10.000.000		10.000.000
2024 Baustein 1	10.000.000		10.000.000
2025 Baustein 1	20.000.000		20.000.000
2025 Baustein 2	10.000.000		10.000.000
2025 Baustein 3	10.000.000		10.000.000
2026 Baustein 1 noch auszuschreiben		10.000.000	10.000.000
2025 Baustein 4 variabel	15.000.000		15.000.000
	<u>75.000.000</u>	<u>10.000.000</u>	<u>85.000.000</u>

8. Zusammenstellung für das Wirtschaftsjahr 2026 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 10.12.2025 den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2026 fest:

	Planansatz
	2026
1. Es betragen	€
1.1 im Erfolgsplan	
die Erträge	<u>4.044.000</u>
die Aufwendungen	<u>5.909.800</u>
der Jahresgewinn	
der Jahresverlust	<u>-1.865.800</u>
1.2 im Vermögensplan	
die Einzahlungen	<u>8.768.000</u>
die Auszahlungen	<u>8.768.000</u>

2. Es werden festgesetzt	
der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen auf	<u>10.000.000</u>
2.1 der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigung auf	<u>0</u>
2.2 der Höchstbetrag der Kassenkredite auf	<u>1.000.000</u>

Norderstedt

Ort, Datum

Marc-Mario Bertermann
Werkleiter

Dr. Christoph Magazowski
Werkleiter