

Fragen zum Panattoni Park Northeim

1) Warum braucht es aus Ihrer Sicht einen Panattoni Park in Northeim?

Das Unternehmen Panattoni betreibt für jeden Standort umfassende Analysen. Neben unserem ausführlichen internen Marktresearch und der Kommunikation mit den verschiedenen Maklerhäusern wurden zusätzlich Standortdaten des Fraunhoferinstituts herangezogen. Demnach bietet die Achse Hannover/Göttingen hohe Potentiale für die Umgebung Northeims. Ebenfalls förderlich ist die Zuordnung der Region zur „blauen Banane“, eine der wichtigsten Handelsrouten innerhalb Europas.

Northeim bietet beste Voraussetzungen. Die Lage an der Autobahnaus/-abfahrt Northeim West und die Zentralität in der Mitte Deutschlands macht es zu einem optimalen Standort für eine überregionale Versorgung. Zentrale Flächen in dieser Größenordnung, die sich für ein solches Vorhaben eignen, sind nur selten zu finden und sprechen für den Standort Northeim.

2) Welche Chancen sehen Sie für Ihr Unternehmen, für die Stadt, gesamtgesellschaftlich und gesamtwirtschaftlich?

Für die Stadt Northeim bietet die Neuansiedlung viele positive Effekte. Durch das Projekt kommt es zu einer Stärkung der örtlichen Wirtschaftsleistung (u. a. durch zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen) und einer Verbesserung der Infrastruktur. Es werden neue Arbeitsplätze geschaffen - nicht nur in Northeim direkt, sondern auch in umliegenden Gemeinden. Außerdem entstehen bspw. durch die notwendige Wartung und Instandhaltung der Immobilie oder auch durch die Außenanlagenpflege Aufträge für örtliche Unternehmen und Handwerksbetriebe. Üblicherweise haben unsere Projekte eine sogenannte „Sogwirkung“, sodass sich weitere Industrieunternehmen in den Regionen ansiedeln, welche z. B. auch mit dem benannten Vorhaben bzw. dessen Mietern zusammenarbeiten.

3) Welche konkreten Berechnungen zu Chancen und Risiken wurden erstellt? Liegen sie der Stadt Northeim vor?

Wie in der 1. Frage beschrieben, führt Panattoni entsprechende Analysen vorab durch. Northeim bietet neben der Lage auch eine auskömmliche Verfügbarkeit von Arbeitskräften, was für die Ansiedlung eines zentralen Versorgungsstandorts essenziell ist.

4) Wann und wie erfolgte die erste Kontaktaufnahme mit der Stadt Northeim?

Seit dem Sommer 2023 ist die Stadt Northeim mit der Firma Panattoni in dem Grundstück und zu den potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten im Austausch. Es gab vorab einige Abstimmungen zu dem Konzept, das auf Anregung und unter Berücksichtigung der Belange der Stadt mehrfach angepasst wurde. Bereits zu Beginn der Gespräche hat Panattoni angeregt, die Öffentlichkeit in die weitere Abstimmung miteinzubeziehen.

Panattoni wurde durch ein regionales Maklerunternehmen auf das Grundstück in Northeim aufmerksam gemacht und hat sich anschließend direkt an die Stadt Northeim gewandt.

5) Über welche möglichen Standorte im Stadtgebiet wurde konkret gesprochen?

Grundsätzlich kann nur über Flächen gesprochen werden, die Panattoni bekannt sind und bei denen der Eigentümer zu einem Verkauf bereit ist. In diesem Fall wurde mit dem Verkäufer des Grundstücks eine Einigung erzielt; erst dann wurde das Gespräch mit der Stadt gesucht. Im weiteren Planungsverlauf bzw. in den Gesprächen mit den Anwohnern wurde das Thema „Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik“ mehrfach thematisiert. Aus verschiedenen Gründen eignet sich diese Fläche für unsere Entwicklung nicht. Wir werden dennoch nochmals ein Gespräch mit dem Eigentümer des Geländes führen, um alle möglichen Optionen umfassend abgewogen zu haben.

6) Wurden andere Optionen - und speziell Brownfield-Optionen - als die Ackerfläche an der Autobahnabfahrt A7 Northeim West eingehend geprüft? Wenn ja, welche und aus welchem Grund wurden sie verworfen?

Siehe Frage vorab.

7) Werden derzeit noch weitere Alternativstandorte - und speziell Brownfield-Standorte - im Stadtgebiet geprüft?

Panattoni entwickelt rund 85 % seiner Vorhaben auf sogenannten Brownfields. Die Entscheidung für den Standort in Northeim berücksichtigt unter anderem die folgenden Punkte:

- Eine verkehrliche Anbindung ohne Beeinträchtigung der Anlieger: Das Verkehrsaufkommen sollte nicht durch urbane Gebiete geführt werden. Eine direkte Lage zur Autobahn wird daher bevorzugt.
- Eine Brownfieldfläche muss eine entsprechende Größe aufweisen. Die Standortentscheidung für Northeim beruht u. a. auf dem Ziel der Entwicklung eines zentralen Versorgungsstandorts für unsere Kunden. Dafür wiederum ist eine entsprechende Mietflächengröße Voraussetzung.
- Die Eigentümer der leerstehenden Gewerbeobjekte müssen auch verkaufsbereit sein.
- Die wirtschaftlichen Parameter müssen vergleichbar sein. Brownfieldstandorte haben üblicherweise höhere Entwicklungskosten. Für eine Entwicklung in Northeim ist es essenziell, eine attraktive Marktmiete zu generieren, um möglichst viele Nutzer anziehen zu können.

8) Welchen Branchenmix erwarten Sie im Panattoni Park Northeim bzw. welchen streben Sie an?

Für den Panattoni Park Northeim ist es sowohl denkbar, dass ein Mieter die gesamte Fläche nimmt als auch, dass die Halle von vielen verschiedenen Nutzern angemietet wird. Die Halle eignet sich für die Anforderungen verschiedenster Nutzer. Die Gebäudestruktur lässt sich flexibel an die jeweiligen Bedürfnisse der Mieterinteressenten anpassen und ist daher für eine Vielzahl von Branchen zur Anmietung interessant. Dadurch entsteht keine Abhängigkeit von einzelnen Branchen / Mietern, und eine gewisse Flexibilität bzgl. aktueller Nachfrage im Markt bleibt bestehen.

9) Liegen Ihnen schon konkrete Anfragen für eine Ansiedlung im Panattoni Park Northeim vor?

Aktuell können keine finalen Gespräche mit potenziellen Mietern geführt werden, da die Planung noch nicht ausreichend finalisiert ist, um verlässlich an den Markt heranzutreten. Mit der Vermarktung der Flächen wird daher erst zu einem späteren Zeitpunkt gestartet, wenn das Bebauungsplanverfahren weiter fortgeschritten ist.

Allerdings gab es aufgrund der zahlreichen Pressemeldungen über das Vorhaben bereits mehre konkrete Nutzeranfragen zu dem Grundstück.

10) Wenn ja, von Firmen welcher Branchen?

Aus Gründen der vertraulichen Zusammenarbeit mit unseren Kunden und des noch sehr frühen Planungsstadiums können noch keine weiteren Angaben zu den Nutzeranfragen gemacht werden.

11) Wie unterscheidet sich die Zahlungsbereitschaft zwischen Logistikunternehmen und produzierenden Unternehmen? Für wen sind Ihre Angebote interessanter und bezahlbarer?

Dazu können keine pauschalen Aussagen getroffen werden. Der Preis zur Anmietung einer Immobilie bestimmt sich sowohl aus Lage- als auch aus den Ausstattungskriterien der Halle. Umso höher die Anforderungen der Nutzer an die Halle sind, desto höher wird der kalkulierte Mietpreis sein. Wir haben uns entschieden, eine attraktive Marktmiete für den Standort vorzusehen. Wir denken daher, dass die Ansiedlung sowohl für Nutzer aus der Logistikbranche als auch aus den produzierenden Branchen sehr interessant sein wird.

12) Wie priorisieren bzw. lenken Sie die Vermietung der zahlreichen freien Kapazitäten in Panattoni Parks im gesamten Bundesgebiet?

Panattoni verfügt über eine eigene Vermietungsabteilung und legt sehr viel Wert auf eine zügige Vermietung und kompetente Beratung unserer Nutzer. Wir werden zudem mit lokalen und überregionalen Maklern zusammenarbeiten, um ein schnellen Mieterfolg zu erzielen.

13) Warum braucht es trotz zahlreicher freier Kapazitäten noch einen weiteren Panattoni Park?

Panattoni hat seit dem Markteintritt 2014 in Deutschland über 100 Projekte fertiggestellt, bzw. einzelne Projekte befinden sich aktuell im Bau. Fast alle unsere bisher fertiggestellten Projekte sind zurzeit voll vermietet. Viele der bereits fertiggestellten Projekte waren bereits vor dem Baustart oder während der Bauphase vermietet. In Deutschland ist es für Gemeinden nicht einfach möglich neue Gewerbegebiete

auszuweisen und damit neue Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen. Dementsprechend herrscht in der Industrie/Logistik nach wie vor ein allgemeiner Flächenmangel.

Freie Kapazitäten allein lösen oft nicht spezifische Anforderungen einzelner Nutzer an den Standort. Es ist zu beachten, dass wir bei dem Panattoni Park Northeim frühestens in Q3 / Q4 2028 mit einer Fertigstellung rechnen. Dies führt zu keiner Überschneidung der bereits fertiggestellten Parks.

14) Nach welchen Maßgaben erfolgt die Vermietung?

Aufgrund der langen Realisierungsdauer des Projektes in Northeim wird mit der konkreten Nutzeransprache erst im weiteren Planungsverlauf begonnen. Bei der Auswahl der passenden Nutzer wird darauf geachtet, dass diese wirtschaftlich solide sind und ihr Nutzungskonzept genehmigungsfähig ist. Dafür ist unter anderem entscheidend, dass die Festsetzungen, die im Rahmen des Bebauungsplans getroffen werden, beachtet werden. Da wir eine Neubauimmobilie mit umfangreichen Nachhaltigkeitskriterien planen, legen wir den Fokus auf die Auswahl eines passenden Nutzers und dessen Geschäftsmodell.

15) Ist Ihnen der Wert der Ackerflächen im Leinetal an der A7 Abfahrt Northeim West mit „äußerst hoher Bodenfruchtbarkeit“ und sehr hoher Feldkapazität und damit die Bedeutung für Lebensmittelerzeugung, Klima und Umwelt bewusst?

Die Bodenfruchtbarkeit der Ackerfläche an der A7, die wir planen zu überbauen, ist uns bewusst. Allerdings wurde bereits 2005 im Flächennutzungsplan der Stadt Northeim die gesamte Fläche als Gewerbefläche dargestellt. Dies bringt das beabsichtigte städtebauliche Ziel für diese Fläche zum Ausdruck.

Selbstverständlich sind jedoch die aufgrund der durch unser Projekt verursachten Eingriffe auszugleichen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die Neuversiegelung werden im Rahmen des Bauleitverfahrens festgelegt. Dabei ist davon auszugehen, dass die Ausgleichsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen zu einer höheren Bodenqualität führen werden als auf den aktuellen Ackerflächen.

16) Kennen Sie die gesetzlichen Reduktionsziele für die Flächenneuversiegelung in Niedersachsen laut Niedersächsischem Naturschutzgesetz?

Die Umsetzung der Thematik obliegt den Städten und Gemeinden.

17) Wie schätzen Sie Ihre Mitwirkungspflicht ein, den Flächenverbrauch zu begrenzen?

Dass der Flächenverbrauch weitestgehend reduziert und Flächen sinnvoll genutzt werden, um Umwelt, Kultur und Lebensqualität zu schützen, sollte in der heutigen Zeit oberstes Prinzip sein.

Wir als Projektentwickler tragen die Verantwortung, Eingriffe zu vermeiden oder zu minimieren, indem wir alternative Nutzungen prüfen und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen. Darüber hinaus ist es uns wichtig unsere Flächennutzung transparent zu machen und frühzeitig alle betroffenen Akteure in den Prozess einzubinden und zu beteiligen. Ziel ist es, eine ausgewogene Lösung zu finden, die wirtschaftliche Chancen ermöglicht und gleichzeitig einen ökologischen Ausgleich bietet. Neben den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden wir auch alle möglichen Maßnahmen in unserer Neubauhalle umsetzen, die ökologischen Mehrwert bieten, bspw. durch Dach- und Fassadenbegrünung. Gleichzeitig wurde bei der Planung darauf geachtet, dass die Fläche nicht maximal ausgelastet wird, sondern ausreichend Platz für Grünflächen beibehalten wird.

18) Welche Risikoanalysen für negative Umweltauswirkungen der Flächenversiegelung wurden schon erstellt? Liegen sie der Stadt Northeim bereits vor?

Im Rahmen der Ankaufprüfung wurde eine erste artenschutzrechtliche Machbarkeit durchgeführt; dabei wurde der Standort umfassend geprüft. Im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt. Diese Prüfung wird die Auswirkungen des Vorhabens auf sämtliche umwelt- und naturschutzbezogene Belange untersuchen, Standort- und Planungsalternativen beleuchten sowie Mitigations- und Ausgleichsmaßnahmen prüfen und festlegen.

19) Wie schätzen Sie die Verhältnismäßigkeit von Eingriff in die Kulturlandschaft einerseits und Zahl der erwartbaren Arbeitsplätze und damit Chancen für die Stadt andererseits ein?

Einerseits gilt: Eingriffe in die Kulturlandschaft sind grundsätzlich zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, sollten diese minimiert und sensibel geplant werden. Darüber hinaus können Eingriffe gemäß den dafür geltenden gesetzlichen Vorschriften ausgeglichen werden. Dabei ist u.a. die Äquivalenz zwischen der durch den Eingriff verlorenen und der durch die Ausgleichsmaßnahmen geschaffenen natürlichen Funktionen zu beachten.

Auf der anderen Seite bieten Neuentwicklungen wirtschaftliche Chancen für eine Stadt und die Gesellschaft, indem neue und vielfältige Arbeitsplätze sowie Ausbildungspotenziale geschaffen werden, höhere Steuereinnahmen erzielt werden und eine bessere Infrastruktur entsteht. Ziel und Aufgabe des Bauleitplanverfahrens ist es,

u. a. zwischen den Umweltbelangen und den wirtschaftlichen Interessen einen gerechten Ausgleich herzustellen.

20) Warum sollten Firmen, die sich in Northeim ansiedeln möchten, das nicht ohne Panattoni Park schaffen?

Die Planungshorizonte und Bauzeiten von Logistik- und Industrieimmobilien verlängern sich zunehmend. Viele Nutzer können selten mit so langen Vorlaufzeiten planen. Durch unsere Panattoni Park-Lösungen, die wir ohne Vorvermietung bauen, können wir den Nutzern kurzfristig Anmietungsmöglichkeiten bieten, die flexibel auf deren Anforderungen hin angepasst werden. Neben den hohen Kosten für die Baurechtschaffung eines solchen Plangebietes und dessen Erschließung (die sonst von der Gemeinde bezahlt würden), ist es aktuell so, dass Firmen Mietlösungen bevorzugen. Wir bieten den Nutzern die Möglichkeit, ihre Eigeninvestition gering zu halten und trotzdem weitere Potenziale zu heben.

21) Welchen Vorteil bieten Sie ansiedlungswilligen Unternehmen?

Panattoni bietet den Nutzern neben den sehr modernen und flexiblen Logistikflächen ganzheitliche Servicelösungen aus einer Hand an, die eine schnelle Inbetriebnahme und stabile betriebliche Abläufe, unterstützt durch unser inhouse-Property-Management-Team bleibt für den Nutzer das Unternehmen Panattoni auch nach Mietvertragsabschluss als Ansprechpartner bestehen. Wir haben weiterhin auch einige Partner, die wir unseren Nutzern im Zuge der Ansiedlung zur Verfügung stellen. Neben Planern/Architekten ist das z. B. die Firma Jungheinrich, mit der wir eine Partnerschaft haben. Unsere Nutzer werden von Anfang an kompetent beraten. Ein wichtiges Ziel ist es, dass unsere Kunden gerne auch erneut mit uns über weitere Ansiedlungen sprechen.