

## **Entwicklung Areal Sietas (EAS)**

### **Planungsanforderungen Entwicklungs- und Erschließungskonzept (EEK)**



Entwicklung Areal Sietas

**Version 00**  
**Stand: 28.04.2026**

## Inhalt

1. Allgemein.....	3
2. Standort.....	3
3. Leistungsgegenstand / Planungsaufgabe .....	7
4. Anlagen:.....	8

## 1. Allgemein

Nach einer bewegten Geschichte um die Traditionswerft Sietas in Hamburg-Neuenfelde, die mit mehreren Insolvenzen und zuletzt einem Zwangsversteigerungsverfahren endete, soll das Werftgelände einer neuen industriellen Nutzung zugeführt werden.

Hierzu hat der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) im November 2025 das gesamte Werftgelände am Neuenfelder Fährdeich mit einer Gesamtfläche von 147.690 m<sup>2</sup> erworben. Das Areal soll freigeräumt und geeignet hinsichtlich der Straßen- und Leitungsträgeranbindung erschlossen werden und im Anschluss an einen Nutzer zur weiteren Bebauung (Suprastruktur) übergeben zu werden. In diesem Zusammenhang ist u.a. auch zu prüfen, ob zukünftig ggf. eine Nutzung der Wasserwege oder alternativ die Verfüllung des Dockbereichs wirtschaftlich sinnvoll ist.

## 2. Standort

Das Gelände der ehemaligen Sietas Werft befindet sich in Hamburg-Neuenfelde, Neuenfelder Fährdeich 88 in 21129 Hamburg.

Zum Werftgelände gehören folgende Flurstücke, die teilweise mit Gebäuden und werfttypischen Anlagen sowie reliktsicher Bausubstanz bebaut sind:

Gemarkung Hasselwerder: FS 68, 2136, 3200, 3202, 3415, 3421, 3422, 3423 und 3424 sowie Gemarkung Cranz: FS 794

Das Gelände ist für eine gewerbliche Nutzung ausgewiesen, derzeit ist ein überwiegend Leerstand und nur noch eine geringe Teilnutzung vorzufinden. Die Sprinkenhof GmbH ist vom LIG mit der Vermietung und Verkehrssicherung der Hallen und des Werftgeländes beauftragt. In den Hallen und auf dem Werftgelände befinden sich Zubehör, Maschinen- und Betriebseinrichtungen. Diese sollen separat abverkauft werden. Welche Hallen abgerissen werden sollen, ob eine Verwertung der Gebäudebaustoffe möglich ist und wie mit den dann verbliebenen Relikten des Werftstandortes umzugehen ist, wird im Rahmen der Entwicklungsplanung für das Areal festgelegt.

Der Standort soll für eine mögliche Nachnutzung z.B. als Logistikfläche ertüchtigt werden.

Zudem ist der denkmalgeschützte Portalkran „Jucho“ bei sämtlichen Maßnahmen zu berücksichtigen, zu schützen und in der Arbeits- und Bauablaufplanung zu integrieren.

Das Projektgebiet umfasst Flächen entlang des Neuenfelder Fährdeichs, unmittelbar angrenzend an die tidebeeinflusste Este und ein Werftbecken. Die Lage innerhalb des Tideeinflussbereichs der Unterelbe führt zu natürlichen Wasserstandsschwankungen und Strömungsverhältnissen, die bei Planung und Bauablauf berücksichtigt werden müssen. Darüber hinaus ist ggf. die Hamburg Port Authority (HPA) als zuständige Behörde für wasser- und hafenbezogene Belange einzubinden, da Maßnahmen an oder über Gewässern, insbesondere innerhalb des Hafengebiets, ihren Genehmigungsrahmen berühren.

Das Gelände selbst ist durch einen heterogenen Gebäudebestand, großflächige befestigte und unbefestigte Bereiche sowie die historischen Uferanlagen geprägt. Die Uferwände bestehen überwiegend aus rückverankerten Spundwänden, deren Baualter stark variiert. Die starke Verschlickung der Gewässerflächen vor den Uferbauwerken mindert die aktuelle Wassertiefe erheblich, ohne jedoch

augenscheinlich bislang die Standsicherheit der Wände zu gefährden. Bei einer zukünftigen wasserbezogenen Nutzung wäre der Räumaufwand und auch die zukünftigen Betriebskosten für ein Sedimentmanagement zu ermitteln und in der wirtschaftlichen Betrachtung mit einzubeziehen.

Die Verschlickung des Dockbereichs und der ehemaligen Kaianlagen ist weit fortgeschritten. In Abhängigkeit der geplanten künftigen Nutzung sind entsprechende Untersuchungen der Wasserflächen, der Sedimente und auch des Bauwerkszustandes der Uferbauwerke, die den wesentlichen Teil der Geländesicherung ggü. der Este bilden, erforderlich.

#### Baugrund/Altlasten

Entsprechend den durchgeführten, orientierenden Bodenuntersuchungen und aufgrund der vorliegenden Altlastenauskunft, ist mit charakteristischen Altlasten sowohl auf den Landflächen als auch in den von der Werft genutzten Wasserflächen auszugehen. Zudem besteht Altlastverdacht auf dem ehemaligen Spülfeldstandort. Der Grad der Belastung mit Altlasten und deren Parameter sind bei Nutzungsänderung zu untersuchen und zu berücksichtigen.

Grundlage der baugrund- und schadstoffbezogenen Randbedingungen sind die orientierenden und detaillierten Untersuchungen der Jahre 2012 und 2015 sowie die Gefährdungsabschätzung der BUKEA aus dem Jahr 2019. Das Gesamtareal weist demnach im Verhältnis zu seiner jahrhundertelangen Nutzung überwiegend geringe Belastungen im Boden und Stauwasser auf. Dennoch bestehen in einzelnen Bereichen relevante Schadensherde. Besonders hervorzuheben sind:

- die ehemalige Betriebstankstelle = erhöhte Kohlenwasserstoff- und PAK-Gehalte im Feststoff
- Bereich der Halle H23 = erhöhte MKW-, PAK- und Schwermetallgehalte im Boden und Stauwasser (Mineralöl Schaden im Umfeld der Halle)

Für diese Bereiche wird bei künftigen Nutzungsänderungen oder Eingriffen ein gezielter Bodenaustausch empfohlen. Zusätzlich sind in mehreren Zonen erhöhte Gehalte an Arsen, Schwermetallen und zinnorganischen Verbindungen festgestellt worden.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass Asbest bisher nur punktuell untersucht wurde und bei allen kommenden Rückbau- und Entsorgungsmaßnahmen systematisch einzubeziehen ist. Aktuelle Auskünfte aus dem Altlasthinweiskataster der BUKEA wurden bereits eingeholt (siehe Anlage 08), um mögliche Verdachtsmomente frühzeitig zu erkennen und planerisch zu berücksichtigen.

Bodenluftmessungen im Jahr 2012 ergaben, dass mit Methan in der Bodenluft zu rechnen ist und bei Neubauvorhaben zu prüfen wäre, ob gasteknische Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

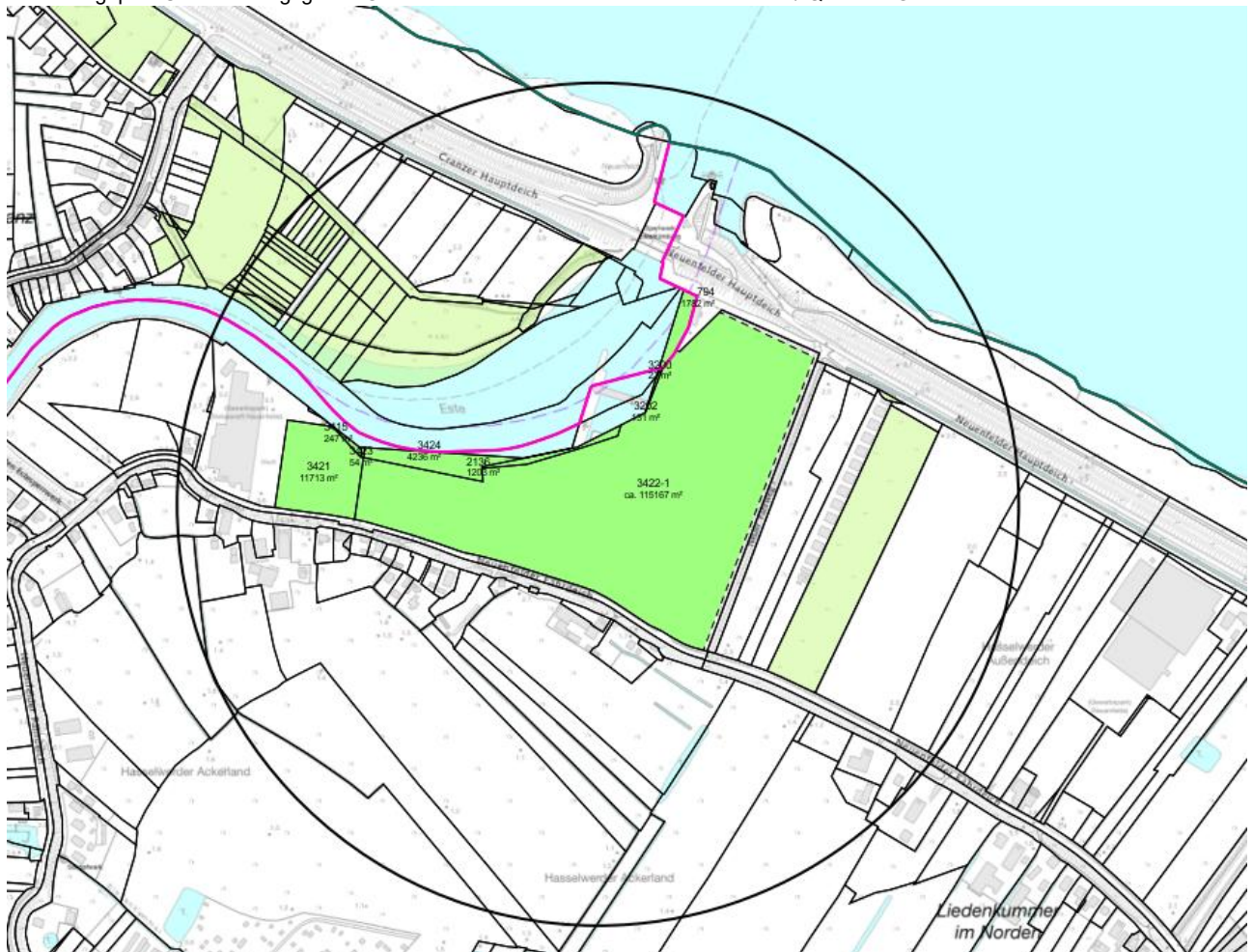
#### Genehmigung

Da große Teile des Projektareals in oder an Gewässern liegen, unterliegen viele Maßnahmen den wasserrechtlichen Genehmigungspflichten. Die HPA ist hierbei zentrale Ansprechpartnerin, insbesondere wenn bauliche Anlagen oder temporäre Einrichtungen in, an oder über Gewässern errichtet, verändert oder genutzt werden sollen. Die hierfür notwendigen Antragsunterlagen sind umfassend vorzubereiten und müssen unter anderem Lagepläne, technische Beschreibungen, statische Nachweise und Angaben zu Bauablauf und Bauzeiten enthalten. Je nach Umfang und Umweltauswirkungen der Maßnahmen kann darüber hinaus ein Planfeststellungs- oder Plangenehmigungsverfahren

erforderlich sein, in dem die Belange der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden abgewogen werden. Vor allem im Kontext größerer wasserwirtschaftlicher Maßnahmen – wie sie etwa mit Blick auf Ufer- oder Deichinfrastrukturen denkbar sind – kommt diesem Verfahren zentrale Bedeutung zu.

Die parallelen Arbeiten am Cranzer und Neuenfelder Hauptdeich führen dazu, dass Genehmigungs- und Bauprozesse zeitlich aufeinander abgestimmt sein müssen. So kann etwa vorgegeben sein, dass bestimmte Maßnahmen ausschließlich im Sommerhalbjahr durchgeführt werden dürfen, um Hochwasserschutzanforderungen oder wasserbauliche Restriktionen einzuhalten. Bezüglich der äußeren Erschließung sind die Planungen, die Genehmigungsaufgaben, die Termine und die Bauabläufe des HPA-Projektes Cranzer-Neuenfelder Hauptdeich zu berücksichtigen.

Abb. 1 Lageplan Untersuchungsgebiet Gelände ehem. Sietas Werft HH-Finkenwerder / Quelle: LIG





23.06.2024 | 02695115 | © Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

### 3. Leistungsgegenstand / Planungsaufgabe

Gegenstand dieser Planungsaufgabe ist die Durchführung einer Machbarkeitsuntersuchung einschließlich der Erstellung und Übergabe eines gesamtheitlichen Entwicklungs- und Erschließungskonzepts (EEK) samt aller dafür erforderlichen Koordinierungs-, Steuerungs-, Gutachter- und Planungsleistungen (Objektplanungs- und Ingenieurleistungen) für die folgenden Maßnahmen des ca. 15 ha großen Geländes der ehemaligen Sietas Werft in Hamburg-Neuenfelde.

Ziel ist, eine fachübergreifende Machbarkeitsuntersuchung der planungs-, verkehrs-, wasser-, umwelt- und bautechnischen sowie genehmigungsrechtlichen Rahmenbedingungen durchzuführen und die Ergebnisse in einem gesamtheitlichen Entwicklungs- und Erschließungskonzept (EEK) einschließlich Ableitung tragfähiger konzeptioneller Lösungsansätze sowie Aufstellen zugehöriger Kosten- und Terminrahmen als Grundlage für weitere Planungs- und Entscheidungsprozesse nachvollziehbar zusammenzuführen.

Das Areal soll weitestgehend freigeräumt und geeignet hinsichtlich der Straßen- und Leitungsträgeranbindung erschlossen werden. Ziel ist es im Anschluss an die Baufeldfreimachung das Areal an einen Nutzer oder Investor zur weiteren Bebauung (Suprastruktur) zu übergeben. In diesem Zusammenhang ist u.a. auch zu prüfen, ob zukünftig ggf. eine Nutzung der Wasserwege oder alternativ die Verfüllung des Dockbereichs möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist. Der Standort soll dazu für eine mögliche Nachnutzung, z.B. als Logistikfläche, ertüchtigt und vorbereitet werden.

Der Leistungsumfang beinhaltet verschiedene Fachplanungen (Fachdisziplinen) zur verkehrlichen und technischen Erschließung und Entwicklung, Untersuchungen zur Verschlickung und zur Geländesicherung der Uferbauwerke, der Erd- und Ingenieurbau mit konzeptionellen Überlegungen zur Verfüllung des Dockbereichs sowie planrechtliche Überlegungen.

Als Ergebnis ist ein schlüssiges, integriertes und zukunftsfähiges Entwicklungs- und Erschließungskonzept (EEK) zu erarbeiten und zu übergeben. Dazu gehört das Zusammenfassen der Ergebnisse inkl. Erarbeitung eines Kosten- und Terminrahmens sowie das Integrieren dritter Fachplanerleistungen bzw. deren Ergebnisse (z.B. Fachplanungen Baufeldfreimachung, Vermessung, Baugrund, Denkmalschutz, Umwelt) in das Entwicklungs- und Erschließungskonzept.

Die vom Auftraggeber (AG) beauftragten dritten Fachplaner sind vom Auftragnehmer (AN) zu koordinieren. Dabei ist vom AN sicherzustellen, dass die Ergebnisse der dritten Fachplanungen rechtzeitig eingeholt werden, damit diese durch den AN termingerecht in das Entwicklungs- und Erschließungskonzept eingearbeitet werden können.

Der denkmalgeschützte Portalkran „Jucho“ ist bei sämtlichen Maßnahmen zu berücksichtigen, zu schützen und in der Arbeits- und Bauablaufplanung zu integrieren.

Die parallele Ertüchtigung des Cranzer und Neuenfelder Hauptdeichs bedeutet, dass sich während der Projektlaufzeit baustellenbedingte Einschränkungen ergeben können. Die Deicharbeiten erfolgen überwiegend im Sommerhalbjahr, beeinflussen Verkehrsführungen und erfordern eine enge zeitliche Abstimmung mit den Maßnahmen zur Baufeldfreimachung im Werftareal. Auch technische Einrichtungen wie Entwässerungsgräben, Dränagen oder die Deichverteidigungsstraße werden im Zuge des Deichprojekts neu geordnet, was Schnittstellen zur Werftentwicklung erzeugt. Bzgl. der

verkehrlichen Erschließung sowie den Baulogistikverkehren werden bei der Projektaufgabe enge Abstimmungen mit der HPA erforderlich.

Sämtliche Planerstellungen haben gemäß Normierungskatalog der Freien und Hansestadt Hamburg in der aktuellen Fassung zu erfolgen.

Die Leistungen der nachstehend aufgeführten Fachplanungen (Fachdisziplinen) sind im Wesentlichen parallel, koordiniert und abgestimmt zu erbringen.

- Darstellung und Bewertungen zum Planrecht
- Fortschreibung Konzept verkehrliche Erschließung (Straße)
- Konzept verkehrliche Erschließung (Wasserwege)
- Konzept technische Erschließung (Medien, Ver- und Entsorgung)
- hydrologische Bewertung
- Bewertung Geländesicherung Uferbauwerke, Untersuchung Verschlickung
- Ingenieur- und Erdbau - Verfüllung Dockbereich
- baulogistische Überprüfung (Baulogistikkonzept)

Darüber hinaus sind vom Auftragnehmer übergeordnete Koordinierungs- und Steuerungsleistungen und die Zusammenfassung der Ergebnisse sowie das Erarbeiten und Übergabe eines gesamtheitlichen, integrierten Entwicklungs- und Erschließungskonzeptes durchzuführen bzw. zu erbringen. Im Zuge der Leistungserbringung sind auch Leistungen Dritter beteiligter Planer mit in das Entwicklungs- und Erschließungskonzept durch den AN zu integrieren.

#### **4. Anlagen:**

A01 Sietas Werftanlagenplan

A02 Baustufenplan

A03 Gutachten

A04 Machbarkeitsstudie Erschließung 2024

A05 Gutachten BGU 2017

A06 Inaugenscheinnahme Uferwände 2023

A07 Planfeststellung Deich CNH

A08 Altlastenauskunft