

Landeshauptstadt



Informations-  
drucksache



In den Stadtbezirksrat Kirchrode-Bemerode-Wülferode  
In den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel  
In den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und  
Liegenschaftsangelegenheiten  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 1703/2012  
Anzahl der Anlagen 1  
Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Ansiedlung eines Distributionszentrums im Bereich westlich der Weltausstellungsallee**

#### **A. Allgemeines**

Die Verwaltung unterrichtet hiermit darüber, dass sie am 03.07.2012 eine Beschlussdrucksache in die Ratsgremien eingebracht hat, mit der ermöglicht werden soll, dass die Firma NETRADA in Hannover in drei Baustufen ein Distributionszentrum errichtet. Hierdurch wird NETRADA in der Region Hannover in der ersten Baustufe mindestens 500 zusätzliche Dauerarbeitsplätze schaffen, langfristig sollen am Standort des Distributionszentrums über 1.000 Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen dauerhaft beschäftigt werden. Zudem plant NETRADA, am Standort des Distributionszentrums ein Verwaltungsgebäude mit Kapazitäten für bis zu 800 Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen zu errichten.

Im folgenden Text ist mit N. die Firma NETRADA Europe GmbH (nachfolgend „N.“) oder ein mit N. verbundenes Unternehmen oder ein von N. beauftragter Investor gemeint. (Im Vertrag sind die verschiedenen Alternativen detailliert geregelt.)

#### **B. Bauabschnitte**

Es sind drei Bauabschnitte auf den in Anlage 1 dargestellten Flächen vorgesehen:

Erster Bauabschnitt: östlich der Cousteaustraße mit einer ca. 50.000 m<sup>2</sup>-Halle  
N. kauft eine ca. 110.000 m<sup>2</sup> große, der Stadt Hannover gehörende Fläche und verpflichtet sich vertraglich, in der Region Hannover mindestens 500 zusätzliche sozialversicherungspflichtige Dauerarbeitsplätze zu schaffen. Eine reine Verlegung von Arbeitsplätzen ist ausgeschlossen.

Zweiter Bauabschnitt: 50.000 m<sup>2</sup> Hallenerweiterung nach Westen

N. erhält bis zum 31.12.2017 die Option, weitere ca. 69.000 m<sup>2</sup> Fläche zu kaufen (Parkplatzfläche der Messe plus Cousteaustraße). Nach der Erweiterung des Standortes ist eine Aufstockung des Personals auf 1.000 und mehr Mitarbeiter/innen geplant.

#### Dritter Bauabschnitt: Neues Verwaltungsgebäude am östlichen Rand der Gesamtfläche

N. erhält bis zum 31.12.2020 die Option, weitere ca. 30.000 m<sup>2</sup> Fläche für ein Verwaltungsgebäude zu kaufen. Hier könnte ein Gebäude mit Kapazitäten für bis zu 800 Arbeitnehmern und Arbeitnehmerinnen untergebracht werden.

### **C. Informationen zur Firma NETRADA**

Die heutige NETRADA wurde im Jahr 1997 unter dem Firmennamen Heycom gegründet und 2007 in den D+S-Konzern integriert. 2009 wurden alle Einzeldienstleistungen des E-Commerce-Segments des D+S-Konzerns unter der neuen Marke NETRADA zusammengefasst. Im Zuge einer strategischen Neuausrichtung der früheren D+S wurde die Muttergesellschaft der NETRADA Europe GmbH, die D+S Europe GmbH, Anfang 2012 in Netrada Holding GmbH umfirmiert.

NETRADA ist Europas größter Dienstleister im Fashion E-Commerce und bietet seit 15 Jahren Full-Service E-Commerce-Lösungen in den Bereichen Fashion, Beauty und Lifestyle an. Das Unternehmen betreibt mit mehr als 2.500 Mitarbeitern/innen und Logistikzentren in Europa, Asien und Nordamerika weltweit über 70 Länder-Online-Shops. Die Versandkapazität liegt bei bis zu 140.000 Sendungen pro Tag. In Europa vertreibt NETRADA u. a. folgende Marken: Esprit, Hugo Boss, C&A, Tommy Hilfiger, Puma, Götz, Lacoste, Triumph, Buffalo, Basler, DIM.

In der Region Hannover hat NETRADA Standorte in Garbsen, Langenhagen und Lehrte sowie seit 2011 auch eine Niederlassung mit ca. 200 Arbeitsplätzen in der Wohlenbergstraße in Hannover. Insgesamt hatte NETRADA in der Region Hannover im Jahr 2011 durchschnittlich 1.474 Dauerarbeitsplätze (einschl. nur 106 Zeitarbeitskräfte).

Das Unternehmen expandiert und beabsichtigt jetzt mit der Errichtung der neuen Anlage in Hannover den weiteren Ausbau, der auch mit einem Anstieg der Arbeitsplätze verbunden sein wird.

### **D. Besondere Gründe, die für die Ansiedlung von N. sprechen**

Aus Sicht der Verwaltung sprechen gegenüber anderen Firmen aus dem Bereich Internet-Handel folgende Gründe besonders für die Ansiedlung der Firma N.:

- Da der Textil-Handel eine besonders hohe Rücklaufquote von Paketen hat, die ausgepackt werden müssen und deren Inhalt für eine Neuversendung aufbereitet werden muss, hat diese Sparte eine besondere Arbeitsplatzdichte.
- Es handelt sich um ein in der Region beheimatetes Unternehmen, das expandiert (Standortstärkung).
- Bei den Transporten besteht eine Zusammenarbeit mit nur wenigen Spediteuren; daher sind die Verkehrsbewegungen ausschließlich über den Schnellweg leichter steuerbar.
- N. hat mit der Gewerkschaft Ver.di einen Tarifvertrag abgeschlossen.
- Durch die Aufteilung des Hallenbaus in zwei Baustufen entfällt der Zeitdruck für die Umlegung der noch in der Cousteaustraße liegenden Leitungen.
- N. hat intensive Geschäftsbeziehungen mit der in diesem Bereich schon

angesiedelten Firma fotoformplus, sodass zukünftig entsprechende Verkehrsbewegungen entfallen.

- N. ist bereit, sämtliche in den Begleitanträgen zur Bebauungsplanung von den Ratsgremien vorgegebenen Punkte vertraglich zu sichern (Einzelheiten siehe Kap. F.). Dazu wird neben dem Kauf- und Optionsvertrag ein Standortvertrag abgeschlossen.
- Nach den Planungen von N. wird es in der Endausbaustufe deutlich weniger LKW-Bewegungen pro Tag geben als den bisherigen Untersuchungen zugrunde lagen (Referenzobjekt, das dem B-Plan zugrunde liegt, geht von bis zu 400 LKW pro Tag aus, das aktuelle Projekt von unter 200 pro Tag).

## **E. Zeitplan**

Wegen seiner Expansionspläne ist N. daran interessiert, möglichst umgehend mit dem Bau der ersten Baustufe beginnen zu können. Die Ratsgremien sind daher gebeten, in der Sitzung am 20.09.2012 abschließend sowohl über den Flächennutzungsplan und den Bebauungsplan als auch über die jetzt vorgelegten Verträge zu entscheiden. Nach dem dann ablaufenden Genehmigungsverfahren durch die Region Hannover strebt die Firma N. an, im November 2012 mit den Erdbauarbeiten zu beginnen. Die Inbetriebnahme des ersten Hallenteils ist für das erste Quartal 2014 geplant.

## **F. Wesentliche inhaltliche Vertragspunkte:**

Im Kauf- und Optionsvertrag sowie dem begleitenden Standortvertrag wird insbesondere Folgendes geregelt:

### **1. Arbeitsplätze**

Die oben bereits genannte Verpflichtung von N., im ersten Bauabschnitt mindestens 500 sozialversicherungspflichtige zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen, wird detailliert vertraglich geregelt und bei Nicht-Einhaltung mit einer zu zahlenden Summe in Millionenhöhe sanktioniert. Außerdem verpflichtet sich N., mindestens 2/3 der nachzuweisenden zusätzlichen 500 Dauerarbeitsplätze mit bei N. selber eingestellten Personen (und nicht über Leiharbeitsfirmen) zu beschäftigen.

### **2. Vereinbarungen zum Verkehrsbereich**

Um zu verhindern, dass die Beschäftigten in die Wohngebiete zum Parken ausweichen, wird N. die nach der Niedersächsischen Bauordnung erforderliche Zahl von Parkplätzen den Beschäftigten kostenlos zur Verfügung stellen. Der Schichtwechsel wird so gestaltet, dass die Hochphase der An- und Abfahrten an Messetagen nicht mit denen der Messebesucher kollidiert.

Darüber hinaus verpflichtet sich N., entweder mit der ÜSTRA einen Vertrag über ein FirmenAbo abzuschließen oder die Beschäftigten durch direkte Zuschüsse so zu stellen, als ob es ein FirmenAbo gäbe.

Der Verkehr mit Nutzfahrzeugen soll dauerhaft von der benachbarten Wohnbebauung ferngehalten werden. N. verpflichtet sich, den An- und Abfahrtsverkehr des Nutzfahrzeugverkehrs so zu steuern, dass dieser nur über den Messeschnellweg erfolgt. Die Streckenführung ist in die Verträge mit den Lieferanten und Dienstleistern aufzunehmen.

Eine Endkundenbelieferung direkt aus dem Distributionszentrum wird ausgeschlossen.

Auf dem Gelände des Distributionszentrums wird die Käuferin für Lieferverkehr ausreichende Rückstauplätze schaffen. Dabei sind nicht nur die üblichen, sondern auch besondere Situationen zu berücksichtigen. Für den Fall zusätzlicher Flächenbedarfe (z. B. Aufstellflächen für Lieferverkehr) wird N. mit der Messe, der Gesellschaft für Verkehrsförderung oder auch IKEA entsprechende Vereinbarungen schließen, sodass ein ungeordneter Parksuchverkehr in den benachbarten Gebieten von vornherein ausgeschlossen wird.

### **3. Energieoptimierung**

N. beabsichtigt, den Gebäudekomplex energieoptimiert zu errichten, und übernimmt daher folgende Verpflichtungen:

#### **3.1 Photovoltaik**

Die gesamte technisch dafür infrage kommende Dachfläche soll mit Photovoltaikmodulen bestückt werden. Beim Bau der Halle wird die Statik für die Anlage ausgelegt und die Infrastruktureinrichtungen werden geschaffen. N verpflichtet sich, die Anlage innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Halle selber zu errichten oder die Dachfläche zu verpachten. Wenn aus Sicht von N. die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Einspeiseförderung) für die Anlage nicht erfüllt werden, kann die LHH einen Investor und Betreiber für eine Anlage benennen. N verpflichtet sich in diesem Fall, die Dachfläche und die Infrastruktur diesem kostenlos zur Verfügung zu stellen.

#### **3.2 Energetischer Gebäudestandard**

N. verpflichtet sich, dass bei der Gebäudehülle der Distributionshallen ein Niedrigenergie-Baustandard umgesetzt und das spätere Verwaltungsgebäude im Passivhausstandard errichtet wird. Die Energieversorgung und die Beleuchtung werden im Wirtschaftlichkeitsrahmen energieminiert.

### **4. Sonstiges**

N. verpflichtet sich zur Durchführung und aktiven Begleitung eines Nachbarschaftsdialogs während der Bauzeit und des Betriebs. Während der Bauphase gibt es ein Baustellentelefon, in der Betriebsphase, insbesondere zur schnellen Information über Falschfahrer im Wohngebiet, eine Hotline.

N. ist an einer familienfreundlichen Ausgestaltung der Arbeitsplätze interessiert . N. sucht deshalb eine Kooperation mit einer von Dritten betriebenen Kita und trifft Regelungen zur flexiblen, familienfreundlichen Arbeitszeit.

Die zur Abschirmung der Wohnbebauung evtl. erforderliche Lärmschutzwand wird nach Norden, zu der dem Betrieb abgewandten Seite, flächendeckend begrünt. N. strebt darüber hinaus an, auch die Hallenfassade teilweise zu begrünen, um ihr die optische Massivität zu nehmen.

Um die Nachbarschaft nicht unnötig zu belästigen, wird das Gebäude – mit Ausnahme eines angemessenen Firmenschriftzuges – nicht und die Gebäudeumgebung nur so weit, wie für einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderlich, beleuchtet.

### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Aus dem Kauf- und Optionsvertrag ergibt sich keine spezifische Gender-Betroffenheit. Die Inhalte dieses Vertrages sind im Wesentlichen wirtschaftlicher Natur. Mit den Vereinbarungen im Standortvertrag werden Regelungen getroffen, die die Nachbarschaft zwischen Unternehmen und Wohnbevölkerung wie auch die Arbeitsverhältnisse innerhalb des Unternehmens verbessern sollen.

### **Kostentabelle**

Die finanziellen Details unterliegen bei Grundstücksverkäufen der Vertraulichkeit der Ratsgremien. Sie sind in der parallel eingebrachten Beschlussdrucksache detailliert dargestellt.

23  
Hannover / 03.07.2012