



Handwerker- und Gewerbehöfe

Bericht 2014 – Überblick über private und städtische Gewerbehöfe in Hamburg

Inhalt

Einleitung	5
1. Anlass.....	5
2. Grundlegende Problematik und betrachteter Lösungsansatz	5
2.1 Flächenknappheit und Abwanderungstendenzen im Handwerk	5
2.2 Gewerbehöfe als Lösungsansatz	6
2.3 Definition „Gewerbehof“	6
2.4. Aufbau des Berichts.....	7
3. Bestandsaufnahme der Gewerbehofsituation in der FHH	8
3.1 Städtische Gewerbehöfe	8
3.1.1 Förderungen in Hamburg.....	8
3.1.2 Andere Einzelförderungen zur Errichtung von Gewerbeimmobilien	13
3.1.3 Nicht geförderte Gewerbehöfe in städtischem Eigentum (SpriAG)	14
3.2 Private Gewerbehöfe in der FHH.....	14
3.2.1 Handwerkerhof Ottensen	15
3.2.2 Glasbläserhöfe.....	15
3.2.3 Dr. Justus-Brinckmann-Quartier.....	15
3.3 Fazit zur Gewerbehofsituation in Hamburg.....	16
4. Gewerbehöfe in anderen Metropolen	16
4.1 Das Münchener Gewerbehofmodell.....	16
4.2 Erfolgsfaktoren des Münchener Modells.....	17
5. Übertragbarkeit auf Hamburg	19
5.1 Flächensituation	19
5.2 Spezialisierte städtische Gesellschaft	20
5.3 Finanzierungsbasis.....	20
5.4 Nutzungskonzept	21
5.5 Bedarfsanalyse und Umsetzung in konkrete Vorhaben.....	21
5.6 Anforderungen an geeignete Flächen	22
5.7 Bauliche Anforderungen.....	23
5.7.1 „klassischer Gewerbehof“	23
5.7.2 Modell „München Laim“	23
5.7.3 Differenzierte Anwendung in Abhängigkeit von der stadträumlichen Lage	24
5.8 Finanzierungsbedarfe	24
6. Vergleich möglicher Organisationsformen	25
6.1 Öffentlicher Bauträger und Betreiber	25
6.2 Ausschreibung mit städtischem Grundstück und Zweckbindung	26

6.3	Schaffung finanzieller Anreize für Private	26
7.	Standortvorschläge für Gewerbehöfe	27
7.1	Offakamp	27
7.2	Ehemaliger Huckpackbahnhof Rothenburgsort.....	28
7.3	zukünftige mögliche attraktive Standortalternativen für Gewerbehöfe	29
7.4	Erneuerung von bestehenden Gewerbehöfen und Umbau von Bestandsimmobilien	29
8.	Handlungsempfehlung	30
9.	Anhang: Gewerbehofsteckbriefe.....	31
9.1	Im Rahmen der BWVI-Programme geförderte Gewerbehöfe	31
9.1.1	Am Veringhof	31
9.1.2	Circushof (Zirkuswiese/ Gewerbehof Bergedorf West)	34
9.1.3	Internet-Factory	37
9.1.4	Städtischer Gewerbehof Friesenhof	39
9.1.5	Haus der Multimediaproduzenten	41
9.1.6	Kleingewerbehäus City	43
9.1.7	gamecity:Port	45
9.2	Andere öffentlich geförderte Gewerbehöfen	47
9.2.1	Karostar - Musikhaus St. Pauli	47
9.2.2	Sprungschanze - Gründerhaus St. Pauli	50
9.2.3	Gewerbehof Dulsberg HaGG „Blechtrommel“	53
9.2.4	Gewerbeateliers Jaffestraße 6 „Margarinefabrik“	56
9.2.5	Hochwasserbassin.....	58
9.2.6	Welt-Gewerbehof (Schlüsselprojekt Weltquartier)	60
9.3	Private Gewerbehöfe	62
9.3.1	Hanse Hof Wandsbek - Gewerbepark –.....	62
9.3.2	Puhsthof (Neuhöfer Straße).....	64
9.3.3	Elbe - Gewerbe - Zentrum	65
10.	Abkürzungsverzeichnis	67
	Impressum	68

Einleitung

1. Anlass

Mit dem Arbeitsprogramm des Senates für die 20. Legislaturperiode hat die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) federführend den Auftrag erhalten, Gewerbe- und Handwerkerhöfe zu entwickeln, die es Handwerksbetrieben erlauben auch in der verdichteten Stadt ihre Dienste kundennah anzubieten. Hiermit wird eine mehrjährige Diskussion in der Stadt und insbesondere auch eine Forderung der Handwerkskammer Hamburg (HWK) aufgegriffen.

In dem am 2. September 2011 vereinbarten „Masterplan Handwerk 2020“ wird festgestellt: „Handwerkskammer und Senat stimmen darin überein, dass Gewerbehöfe ein Baustein für eine Versorgung des Handwerks mit qualitativ geeigneten Flächen sein können. Der Senat wird daher ein Handlungskonzept für Handwerks- und Gewerbehöfe vorlegen.“

Dieser Bericht dient der Zusammenfassung des derzeitigen Kenntnisstandes zur

- grundlegenden Problematik,
- den bisherigen Erfahrungen in Hamburg und
- den Erfahrungen aus anderen Städten

sowie der Entwicklung von Handlungsansätzen für Hamburg und dient, insbesondere vor dem Hintergrund der oben genannten Festsetzungen im Masterplan Handwerk, als Grundlage für die Entscheidung über die Errichtung eines städtischen Gewerbe-/Handwerkerhofes.

2. Grundlegende Problematik und betrachteter Lösungsansatz

2.1 Flächenknappheit und Abwanderungstendenzen im Handwerk

Mit der zunehmenden Nutzungsverdichtung in einigen städtischen Bereichen entstehen immer häufiger Immissionsschutzprobleme zwischen Wohnnutzungen und angestammten Handwerksbetrieben oder Betrieben des produzierenden Gewerbes. Wo entsprechende angemietete Flächen durch Entwickler aufgekauft werden, werden die bisher ansässigen Betriebe oft verdrängt. Unternehmen mit Grundeigentum sehen sich mit Emissionsschutzaufgaben, Nachbarschaftsbeschwerden bzw. -klagen und fehlenden Expansionsmöglichkeiten konfrontiert.

Aus der zunehmenden Flächenkonkurrenz zwischen Wohnbebauung und Gewerbeflächen, bzw. der Umwandlung von Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen, ergibt sich zudem ein steigendes Preisniveau in entsprechenden Lagen. Dieses trifft insbesondere kleinere Betriebe, die eine hohe Preissensibilität aufweisen und oft nur über geringe Rücklagen verfügen.

Da auch die verfügbaren städtischen Flächen in verdichteten Lagen immer seltener werden und sich preislich entsprechend der haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen an dem Verkehrswert orientieren müssen, besteht in vielen Fällen keine Möglichkeit für eine standortnahe Verlagerung.

Dieses wiederum trifft alle jene Betriebe besonders, die in starkem Maße durch einen bestehenden Kundenstamm getragen werden, der nur in begrenztem Umfang bereit ist, die mit einer längeren Anfahrt verbundene Kostensteigerung zu tragen.

Diese Grundproblematik wird von der Handwerkskammer als ursächlich für einen deutlich erkennbaren Trend der Abnahme der Betriebsdichte von Handwerksbetrieben der Gruppe A (ausbildungsberechtigte Meisterbetriebe) gesehen, der sich nach ihren Analysen in den nächsten Jahren noch verstärken dürfte:

Die vorliegenden statistischen Informationen erlauben einen wissenschaftlich fundierten Nachweis dieses Zusammenhanges nicht. Allerdings entspricht es der Beobachtung der verschiede-

nen Akteure der Wirtschaftsförderung, dass Handwerksunternehmen zwar in vielen Fällen ihren Flächenbedarf untereinander lösen, es aber dennoch in einer relevanten Teilgruppe Versorgungsschwierigkeiten gibt, die insbesondere in Zusammenhang mit der Verdichtung der Wohnnutzungen im Stadtgebiet stehen. Nach einer nicht repräsentativen Umfrage der Handwerkskammer Hamburg im Jahr 2011 gaben 54 % der Befragten an, im Falle einer Verlagerung das Umland in Betracht zu ziehen, wenn andernorts günstigere Gewerbeflächen vorhanden sind.¹ Dies wird auch von der Erhebung, des Volkswirtschaftlichen Institutes für Mittelstand und Handwerk an der Universität Göttingen (ifh) belegt, welches im Zeitraum von 2000 bis 2007 eine sinkende Zahl von Handwerksbetrieben in Hamburg im Vergleich zum deutschlandweiten Trend aufzeigt.² Daher ist es geboten, der Versorgung des Handwerks mit kundennahen und bezahlbaren Gewerbeflächen eine größere Aufmerksamkeit zu widmen, um eine breite, stabile Mischung von Wirtschaftszweigen zu sichern. Nicht zuletzt trägt ein breit gefächertes Angebot an wohnortnahen Arbeits- und Ausbildungsplätzen auch dazu bei, den Standort Hamburg weiterhin attraktiv zu vermarkten. Ziel ist es das Hamburger Handwerk mit günstigen Gewerbeflächen zu versorgen.

2.2 Gewerbehöfe als Lösungsansatz

Mehrstöckige Gewerbehöfe bieten sich möglicherweise als Lösungsansatz für diese Problematik an:

- Die gestapelte Bauweise der Gewerbehöfe ermöglicht eine aus städtebaulicher und immobilienwirtschaftlicher Sicht gewünschte Steigerung der Nutzungsintensität auf zunehmend knappen Gewerbeflächen.
- Eine verdichtete und mehrstöckige Bebauung führt zu höheren Herstellungskosten. Diese können in der Regel von Handwerksbetrieben und anderen kleineren Betrieben des produzierenden Gewerbes nicht allein finanziert werden. Da Gewerbehöfe zu einer besseren Grundstücksausnutzung führen, verteilen sich diese Kosten auf eine höhere Zahl von Gewerbebetrieben.
- Weiterhin können sich in Gewerbehöfen auch Synergieeffekte und Möglichkeiten der Zusammenarbeit (gegenseitige Auftragsvermittlung/ gemeinsame Aufträge etc.) ergeben, die zu weiteren Kostenreduktionen führen können.

Im Folgenden ist zu untersuchen, unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Maßnahmen und Instrumenten dieser theoretisch schlüssige Ansatz sich erfolgversprechend realisieren lässt. Hierzu wird zunächst eine Bestandsaufnahme der bisherigen Erfahrungen mit städtischen und privaten Gewerbehöfen in Hamburg vorgenommen.

2.3 Definition „Gewerbehof“

Die Erfassung von Gewerbehöfen setzt eine definitorische Abgrenzung voraus. Grundsätzlich handelt es sich bei einem Gewerbehof um ein meist mehrgeschossiges Gebäude bzw. einen Gebäudekomplex im verkehrsgünstig gelegenen Kernstadtgebiet. In diesem ist eine Mehrzahl an kleinen und mittleren Unternehmen ansässig, die alle auf gemeinsame infrastrukturelle Einrichtungen zurückgreifen (gemeinschaftliche Einrichtungen bleiben ein zusätzliches Merkmal). Gewerbehöfe werden dabei durch eine Trägergesellschaft einheitlich verwaltet. Sie sind damit von anderen Begrifflichkeiten, mit denen räumliche Ansammlungen von Gewerbeunternehmen bezeichnet werden, abgrenzbar.³ Diese werden nachstehend zur besseren Verdeutlichung kurz aufgeführt.

1) Artikel aus dem Magazin Nord Handwerk, Ausgabe Juni 2011, Seite 22 „Abwanderung ist eine Option“

2) „Darstellung der Handwerksstrukturen im MORO-Gebiet NORD“; Dr. Klaus Müller, ifh Universität Göttingen

3) vgl. Sabine Baumgart 2001, S. 47 ff. Gewerbehöfe in der Stadt, zwischen privaten Entwicklungsträger und kommunaler Quartierentwicklung, Universität Stuttgart, Stuttgart.

Gewerbezentren	Ansammlung von Gewerberäumen für KMU des sekundären und tertiären Sektors mit Gemeinschaftseinrichtungen im Neubau oder durch Umnutzung bestehender Betriebsgebäude. Diese werden meist von privaten Investoren erstellt.
Gewebepark	Ein zusammenhängendes und in sich geschlossenes Gewerbegebiet. Dieses Konzept ermöglicht die gemeinsame Nutzung von Hallen-, Service- und Büroflächen. Von anderen Gewerbegebieten unterscheiden sich Gewebeparks wesentlich dadurch, dass sie nach einer bestimmten Konzeptidee von einem privaten oder öffentlichen Investor erschlossen, bebaut und anschließend an gewerbliche Nutzer verkauft oder vermietet werden. Darüber hinaus profitieren Gewebeparks von einem einheitlichen Management. ⁴
Büroparks	Büroparks entstehen für Nutzer von großen Büroflächen. Sie zeichnen sich durch eine günstige Lage und gute verkehrliche Anbindung an überörtliche Straßen und Flughäfen aus. Sie stellen besondere Anforderungen an den Standort, denn sie brauchen auch repräsentative Liegenschaften. ⁵
Technologiezentren und -parks	Diese werden von Labor- und Büroflächen dominiert und lassen sich daher den FuE-Immobilien ⁶ zuordnen. Sie sind z. T. sehr speziell und hochwertig ausgestattet (Reinräume, vibrationsfreie Statik). Insbesondere wenn der naturwissenschaftliche Grad abnimmt (z. B. bei IuK-Unternehmen), nimmt der Büroflächenanteil zu. ⁷
Gründerzentren (bzw. Gründerparks als größere Variante)	Diese haben vor allem die Aufgabe, die Gründung selbstständiger Existenzen zu erleichtern und jungen Unternehmen Hilfestellung zu geben, bis diese sich wirtschaftlich etabliert haben. Gründerparks können meistens nicht auf wirtschaftlicher Basis betrieben werden und brauchen daher Sponsoren oder Unterstützung der öffentlichen Hand. ⁸

2.4. Aufbau des Berichts

Im folgenden Bericht wird zunächst eine Bestandsaufnahme der Gewerbehoofsituation in der FHH dargestellt. Dabei wird unterschieden zwischen öffentlich geförderten Gewerbehöfen (mit denen i.d.R. wirtschaftsfördernde Zielsetzungen im weiteren Sinne verbunden sind) und rein privatwirtschaftlich organisierten Gewerbehöfen. Dabei wird auch auf neuere Überlegungen, geplante, z.T. auch erst kürzlich verworfene Konzepte eingegangen.

An diese Bestandsaufnahme schließt eine Darstellung der Gewerbehofkonzepte in anderen Metropolregionen, insbesondere des Münchener Modells an.

Darauf aufbauend werden die zentralen Fragestellungen herausgearbeitet und schließlich Zielvorstellungen und Handlungsvorschläge entwickelt. Der Anhang in Kapitel 9 enthält Steckbriefe ausgewählter Gewerbehöfe zur Veranschaulichung.

4) vgl. Vielberth, Johann (1999), Das Große Handbuch. Gewebeparks, Verlag Moderne Industrie S. 43 ff.

5) vgl. BulwienGesa AG, 2011, S. 80 Standort und Zielgruppenanalyse – Gewerbliche Nachfragestrukturen in Hamburg-Rothenburgsort

6) Forschung und Entwicklung

7) vgl. BulwienGesa AG, 2011, S. 80 Standort und Zielgruppenanalyse – Gewerbliche Nachfragestrukturen in Hamburg-Rothenburgsort

8) vgl. BulwienGesa AG, 2011, S. 81 Standort und Zielgruppenanalyse – Gewerbliche Nachfragestrukturen in Hamburg-Rothenburgsort

Im Zuge der Erstellung des Berichts wurden drei Workshops mit Beteiligung der Bezirksämter, der zuständigen Behörden, den Kammern sowie weiteren öffentlichen und privaten Akteuren durchgeführt, deren Erkenntnisse in die Analysen eingeflossen sind.

3. Bestandsaufnahme der Gewerbehofsituation in der FHH

3.1 Städtische Gewerbehöfe

Das Konzept der vorhandenen städtisch geförderten Gewerbehöfe in Hamburg fußt im Wesentlichen auf zwei Förderprogrammen der Wirtschaftsbehörde, die beide die Reaktivierung brachliegender Gewerbeflächen in der FHH im Fokus hatten (Steckbriefe siehe 9.1). Nach Abschluss dieser Programme wurde nur noch im Einzelfall die Erstellung von Gewerbehöfen gefördert. Daneben wurden von anderen Behörden weitere Fördermaßnahmen zur Verfügung gestellt, die allerdings unterschiedliche Zielrichtungen hatten. Diese werden unter Kapitel 3.1.2. angeführt (Steckbriefe siehe 9.2) Darüber hinaus gibt es auch Gewerbehöfe im Eigentum städtischer Gesellschafter, die ohne gesonderte Förderung entstanden sind.

3.1.1 Förderungen in Hamburg

Im Zusammenhang mit dem gewerblichen Strukturwandel der 1970er Jahre zeichneten sich auch in Hamburg Tendenzen ab, dass kleine und mittlere Betriebe, Handwerksbetriebe und Existenzgründer, an ihren bisherigen Standorten Veränderungs- und Verdrängungsprozessen ausgesetzt waren, die Maßnahmen zur Sicherung gewerblicher Strukturen erforderten. Zum Beispiel wurden in den Stadtteilen Altona, St. Georg und St. Pauli ab Mitte der 1970er Jahre Mittel der Städtebauförderung (u.a. aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm des Bundes) für die Gewerbehöfe Stresemannstraße 375 und Schilleroper / Stresemannstraße sowie den Kunsthandwerkerhof Koppel 66 eingesetzt. Um kleinen und mittleren Betrieben einen Verbleib im Bereich des bisherigen Standortes zu ermöglichen nutzte die Wirtschaftsbehörde ab 1991 außerdem Mittel aus dem Gemeinschaftsprogramm RENAVAL und warb parallel Mittel im Hamburger Haushalt ein. Darüber hinaus sind in Fördergebieten des Rahmenprogramms Integrierte Stadtentwicklung (RISE) weitere Projekte realisiert worden – wie z. B. in 2000/2001 das Projekt „Sprungchance – Gründerhaus St. Pauli“ (vgl. 9.2.2).

RENAVAL

Das Programm RENAVAL wurde als sogenannte „Gemeinschaftsinitiative“ von der europäischen Kommission aus Mitteln des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) Ende 1991 für zwei Jahre unterstützt. Es hatte das Ziel, die zu dem Zeitpunkt stark angeschlagene Schiffbauindustrie der EU-Staaten zu restrukturieren. In Hamburg hatte das Programm RENAVAL insgesamt ein Budget von 8,2 Mio. €, wovon 5,5 Mio. € für Gewerbehöfe eingesetzt worden sind. Ziel des RENAVAL Programms war hauptsächlich die Förderung des Hamburger Zentrums mit dem Hafengebiet⁹:

- Infrastrukturmaßnahmen zur Sanierung ehemaliger Werft- und Industriegelände
- Unterstützung von Beratungsstellen für die Industrie (z.B. Einrichtungen zur Förderung unternehmerischer Initiativen) und für Studien über den Zugang der KMU zu Risikokapital
- Ausbau der technologischen Infrastruktur und Innovationsförderung (z.B. Einrichtung eines rechnergestützten Informationssystems für die Lagerung und den Transport gefährlicher Güter durch dieses Gebiet)

9) Pressemitteilung der EG; Regionalmaßnahmen: Kommission unterstützt die Umstellung des Schiffbaugebietes in Hamburg

Die Wirtschaftsbehörde beteiligte sich ab 1991 mit Mitteln aus diesem Programm am Bau von zwei Gewerbehöfen auf brachliegenden Gewerbegrundstücken (Behringstraße 28 und Friesenweg 5 in Altona). Der Bau dieser Gewerbehöfe wurde mit 10,9 Mio. DM (= 5,5 Mio. €) EU-Mitteln gefördert und damit die zur Verfügung stehenden EU-Mittel dieses Programms vollständig ausgeschöpft. Ergänzend wurden rund 8,8 Mio. € aus dem Hamburger Haushalt eingesetzt.

Die Förderung mit den Gemeinschaftsmitteln war von der EU-Kommission auf die Stadtregion Hamburg Zentrum (Altona, Eimsbüttel, Hamburg-Mitte, und Hamburg-Nord) begrenzt worden. Eine weitere Vorgabe aus dem RENAVAL-Programm war, dass keine direkten Beihilfen an die Unternehmen gewährt werden und nur kleine und mittlere Betriebe in die Gewerbehöfe einziehen dürfen.

Gewerbebrachenprogramm

Um auch in den übrigen Hamburger Stadtteilen Verdrängungsprozessen vorbeugen zu können, wurden von der Wirtschaftsbehörde Mittel im Hamburger Haushalt eingeworben und zur Beteiligung am Bau von Gewerbehöfen „außerhalb des RENAVAL-Gebietes“ eingesetzt. Dieses Gewerbebrachenprogramm wurde 1991 aufgelegt. Aufgabe war das Errichten von Gewerbehöfen auf Gewerbebrachen, die so zur Nachnutzung reaktiviert werden sollten.

Das Programmvolumen betrug in den Jahren 1991 – 2008 insgesamt rd. 10,8 Mio. €. Es wurden insgesamt sieben Gewerbehöfe gefördert.

Es gab für dieses Programm keine verbindliche Richtlinie, es orientierte sich inhaltlich aber an den Richtlinien des RENAVAL Programms. Zielgruppen waren kleine und mittlere Unternehmen (KMU) und Existenzgründer, die von Verdrängung bedroht waren.

Durch eine Brachenaktivierung und Bebauung der Flächen konnten nun auch außerhalb des RENAVAL Gebietes mit Hilfe städtischer Immobiliengesellschaften Mieten am unteren Ende der Marktpreisspanne angeboten werden.

Übersicht der geförderten Gewerbehöfe: RENAVAL / Gewerbebrachenprogramm

Gewerbehof	Adresse	BGF (m ²)	Bausubstanz	Zielgruppen	Auslastung		Miete Min./ Max. (€/m ²)	Förder- summe (in Tsd. €)
					(in v.H.)	qualifizierte Auslastung (in v.H.) ¹⁰		
<i>Am Veringhof (9.1.1)</i>	Am Veringhof 9-21, HH-Mitte	9.200 (NF ca. 7.700)	Neubau	Produzierende, dienstleistende, oder handwerkliche Leistungen erbringende KMU, Sanierungs- und Planungsbedingte, Existenzgründer	58,3 %	11,1 %	6,50/7,50	1.789,5
<i>Friesenweg (9.1.4) (Renaval)</i>	Friesenweg 5-7, Altona	20.650 (NF ca. 14.062)	Neubau und er- füchtigter Altbau	KMU, produzierende Betriebe, bevorzugt Handwerker	98,5 %	20,4 %	6,00/11,00	3.374,5
<i>Circushof (9.1.2)</i>	Billwerder Bill- deich 601, Berge- dorf	2.700 (dv. anerkannt 1.350)	Neubau	Produzierendes Gewerbe, Dienstleister, Handwerker	93,1 %	38,5 %	ca.5,75	545,6
<i>Internet-Factory (9.1.3)</i>	Barnerstr. 14, Altona	1.483	Altbau	Multimedia, insbesondere KMU, Existenz- gründer	60 %	50 %	4,44/8,11	347,7
<i>Haus der Multimedia- produzenten (9.1.5)</i>	Behringstr. 28, Altona	6.500	Neubau	Multimedia, insbesondere KMU, Existenz- gründer	87,4 %	54,6 %	7,65/10,75	488,5
<i>Haus der Multimedia- produzenten II (9.1.5)</i>	Behringstr. 16, Altona	11.000	Neubau	Multimedia, insbesondere KMU, Existenz- gründer	68 %	46 %	7,65/10,85	3.732,4
<i>Behringstraße 14 (9.1.5)</i>	Behringstraße 14, Altona	475	Altbau	Multimedia, insbesondere KMU, Existenz- gründer	100 %	100 %	7,16	115,6
<i>Kleingewerbehaus City¹¹ (9.1.6)</i>	Große Reichenstr. 14, HH-Mitte	1838	Neubau	Handwerker	-	-	8,00	(851,0) ¹²

Fußnoten 10, 11, 12

- 10) (dem Förderziel entsprechende Auslastung d.h. Vermietung erfolgt an Handwerksbetriebe oder produzierendes Gewerbe)
- 11) Die Zuwendung wurde durch die SpriAG im Jahr 2009 zurückgezahlt, da keine dem Zuwendungsbescheid entsprechenden Mietverträge geschlossen werden konnten.
- 12) Die Zuwendung wurde durch die SpriAG im Jahr 2009 zurückgezahlt, da keine dem Zuwendungsbescheid entsprechenden Mietverträge geschlossen werden konnten.

3.1.1.1 Zuwendungsempfänger

Zur Verbesserung der Versorgung mit Gewerbeflächen wurde vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit der Maßnahmen und aus beihilferechtlichen Gründen auf eine Objektförderung abgestellt, zumal das RENAVAL Programm eine direkte Förderung von Unternehmen ausschloss.

Dabei wurde ausschließlich auf städtische Gesellschaften als Zuwendungsempfänger und Bauherren von Gewerbehöfen zurückgegriffen, um so die beihilferechtlichen Probleme zu minimieren. Da diese städtischen Gesellschaften nicht im europäischen Wettbewerb tätig sind, war durch die Zahlung der Subventionen keine Handelsverzerrung zu befürchten. Die Zuwendungen gingen an die folgenden Unternehmen:

Hamburger Gesellschaft für Gewerbebauförderung

Die Hamburger Gesellschaft für Gewerbebauförderung mbH (HaGG-Vermögen) wurde 1977 gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Bebauung und Herrichtung von Grundstücken zur gewerblichen Nutzung sowie die Verwaltung und Nutzung des Grund- und Kapitalvermögens. Ihren Gesellschaftszweck soll die vermögensverwaltende HaGG-Vermögen nach den Vorgaben des Senats als flankierende und unterstützende Maßnahmen der Stadterneuerung verwirklichen. Die Vermietung von gewerblichem Nutzraum soll an sanierungs- und planungsbedingte sowie neu gegründete Betriebe erfolgen. Gesellschafter der HaGG war bis 2013 mit 94 % die FHH und mit jeweils 3 % die Handwerkskammer sowie die Handelskammer Hamburg. Seit 2013 ist die Freie und Hansestadt Hamburg alleinige Gesellschafterin der HaGG-Vermögen. Die Hamburger Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und Projektplanung mbH (HaGG Projekt) verwaltet hingegen eigenen und angemieteten Bestand im Rahmen gewerblicher Tätigkeit. Ihr Gesellschaftszweck ist die Bebauung und Herrichtung von Grundstücken und Gebäuden zur gewerblichen Nutzung, deren Vergabe und Bewirtschaftung. Sie war bis zum Verkauf des Nachhaltigkeitszentrums „VIVO“ an die Verwaltungsgesellschaft Hamburgischer Gebäude GmbH & Co. KG alleinige Kommanditistin der 1. HaGG Hamburger Immobilienbeteiligungs GmbH & Co. KG, der das Grundstück gehörte.

Im Rahmen des RENAVAL-Programms hatte die HaGG-Vermögen die Aufgaben einer Entwicklungsagentur für Branchenrecycling und Nutzungsaktivierung übernommen. So stammten die ersten Gewerbehofprojekte Behringstraße 28 (9.1.5) und Friesenweg 5 (9.1.4) auch von der HaGG-Vermögen. Da die HaGG mit der Verwirklichung von zwei großen Gewerbehofprojekten an die personellen Grenzen stieß, wurde die Verwirklichung an die städtische SpriAG - Sprinkenhof AG (Sprinkenhof) vergeben. Auch die Sprinkenhof verfügte aufgrund ihrer bisherigen Tätigkeiten über Erfahrungen beim Bau und der anschließenden Vermietung von Gewerbehöfen.

SpriAG - Sprinkenhof AG (Sprinkenhof)

Die Sprinkenhof als 100%ige Tochter der HGTV Hamburger Gesellschaft für Vermögens- und Beteiligungsmanagement mbH (HGTV) verwaltet einen Großteil des gewerblichen Immobilienbestandes der FHH.

Die Aufgaben der Sprinkenhof sind vielfältig, sie ist gleichzeitig u.a. zuständig für die Vermietung von Gewerbeflächen, den Betrieb von Parkhäusern und die An- und Vermietung von Gebäuden für die unterschiedlichen Verwaltungsinstanzen der Stadt. Sie hat mit Förderung der Stadt Gewerbehöfe errichtet, die auf spezielle Zielgruppen ausgelegt waren - insbesondere die IT-Branche; die Sprinkenhof betreibt drei Gewerbehöfe mit dieser speziellen Ausrichtung. Geförderte Gewerbehöfe gehören nur zu einem kleinen Ausschnitt zu den Tätigkeiten der Sprinkenhof.

3.1.1.2 Sonstige Zuwendungsbedingungen

Die Beteiligung der Wirtschaftsbehörde an den Baukosten der Gewerbehöfe betrug bis zu 40 % der Baukosten. Daraus ergab sich eine durchschnittliche Zuschusshöhe von ca. 250 € je m² Bruttogeschossfläche (BGF).

Ziel war es, die Mieten in den Gewerbehöfen auf ein erträgliches Maß zu senken. Dabei wurde der untere Rand der Marktpreisspanne angestrebt, um das Entstehen von Subventionstatbeständen bei den Mietern zu verhindern. Entsprechende Auflagen sind Gegenstand der Zuwendungsbescheide.

Die jeweilige städtische Immobiliengesellschaft übernahm auch das Centermanagement bei Themenimmobilien und die Vermarktung der Angebotsflächen.¹³

In den Zuwendungsbescheiden wurden unterschiedlich ausformulierte Auflagen in Hinsicht auf die Zusammensetzung der Mieter gemacht, um tatsächlich die gewünschte Zielgruppe zu erreichen. Die Laufzeit dieser Zweck- und Preisbindung beträgt i.d.R. 20 Jahre. Mindestens alle zwei Jahre muss von den Betreibern über die Auslastung der Gewerbehöfe und den Anteil der Mieter, die der Zielgruppe entsprechen, berichtet werden.

3.1.1.3 Erfahrungen mit der Gewerbehofförderung durch die BWVI

Nachdem die ersten Gewerbehöfe fertiggestellt waren, sah man sich mit Leerstand und schwerer Vermarktbarkeit konfrontiert. Bei fast allen Höfen ist festzustellen, dass eine wirtschaftlich adäquate Auslastung nur zu Kosten der Vermietung jenseits der Zielgruppe erreicht werden konnte. Es fanden sich also innerhalb der jeweiligen Zielgruppe nicht ausreichend Mieter, denen der Gewerbehof attraktiv vorkam.

Mit Ausnahme des sehr kleinen Objektes Behringstraße 14 (9.1.5) (1 Einheit) liegt die maximale qualifizierte (also dem Förderziel entsprechende) Auslastung bei 54,6 %, im schlechtesten Fall wird nur 11,1 % erreicht. Diese Zahlen weisen bei einer sonst als eher gut zu bewertenden Belegungsrate von durchschnittlich 85 % deutlich auf einen systematischen Mangel hin.

Eine eindeutige Ursache ist nicht festzustellen. Aus heutiger Sicht, sind jedoch die folgenden Faktoren als mitausschlaggebend aufzuführen:

- Soweit es sich um Neubauten oder sehr umfangreich ertüchtigte Altbauten handelte, lag das Mietpreisniveau höher als in noch immer verstreut zu findendem Altbaubestand.
- Es fanden sich keine Handwerker, die in die oberen Etagen der Gewerbehöfe einzogen, obwohl Lastenaufzüge (entsprechend dem damaligen Standard) vorhanden waren.
- Vor allen Dingen waren die Höfe an vorgegebenen, weil verfügbaren Flächen erstellt worden, zum Teil auch verbunden mit der Absicht einer Aufwertung der entsprechenden Gegenden. Die dort konkret vorhandene Nachfrage wurde im Vorhinein nicht vertieft geprüft. Die Lage war daher vielfach gerade für Handwerker nicht optimal.

Das letzte Projekt, das im Rahmen des Gewerbebrachenprogramms umgesetzt wurde, war der Bau des Gewerbehofes in der Großen Reichenstraße (9.1.6.) Dieses Verfahren endete mit der Rückforderung der Zuwendung 2008, da keine dem Zuwendungsbescheid entsprechenden Mieter gefunden werden konnten. Die der Förderung zu Grunde liegende Hypothese, dass günstige Flächen auch im innersten Stadtzentrum für Handwerker attraktiv seien, konnte trotz intensiver Einbeziehung der Handwerkskammer in Konzept und Vermarktung nicht bestätigt werden; gleichwohl gelang es durch eine Drittverwendung eine Fehlinvestition zu vermeiden. Anzunehmen

13) vgl. Aktenzeichen 719.122-001 Bd.:11; Vermerk: Prüfung des Gewerbebrachenprogrammes durch den Rechnungshof

ist, dass die örtliche Nachfrage nach Handwerksleistungen nicht ausreichend hoch ist, um eine Ansiedlung hier zu rechtfertigen.

3.1.2 Andere Einzelförderungen zur Errichtung von Gewerbeimmobilien

Neben der Förderung durch die Wirtschaftsbehörde werden Gewerbeimmobilien auch aus Mitteln anderer Fachbehörden der Freien und Hansestadt Hamburg gefördert.

3.1.2.1 *steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH*

Als Sanierungsträgerin ist die steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH (steg) treuhänderisch für die FHH tätig. Sie wurde 1989 als städtische Gesellschaft vom Senat der Freien und Hansestadt Hamburg gegründet. Seit 1999 nimmt die steg zudem Aufgaben des Gebietsmanagements im Rahmen der Stadtteilentwicklung und Tätigkeiten als Projektentwicklerin wahr. Die steg wurde im Jahr 2003 durch einen Management-Buy-out privatisiert. Das für die FHH verwaltete Vermögen verblieb im Eigentum der Stadt.

Im Rahmen der Gebietsentwicklungsprozesse wurden seit Mitte der 1990er-Jahre insbesondere in den Stadtteilen St. Pauli und Sternschanze Gründerimmobilien u.a. mit Mitteln der Städtebauförderung entwickelt und realisiert – darunter die „Alte Rinderschlachthalle“ mit der „Etage 21“, der „KaroStar“ (9.2.1) und die „Sprungchance“ (9.2.2).

Im Rahmen geförderter Gebietsentwicklungsprozesse der Städtebauförderung und der Integrierten Stadtentwicklung erhielt die steg Projektförderungen für die Errichtung von Gewerbeflächen. Bei diesen handelt es sich nicht um klassische Gewerbehöfe, sondern meist um Gründerzentren/-etagen mit einer jeweils spezifischen Ausrichtung wie z. B.:

- Karostar (9.2.1), ein Existenzgründerhaus für kreative Gründer aus der Musikszene, in 2006 mit Mitteln des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) gefördert.
- gamecity:Port, eine Existenzgründeretage für Startups aus der Computerspiele-Szene mit Mitteln der damaligen Behörde für Kultur, Sport und Medien in 2006 gefördert.
- Frauenwirtschaftszentrum, dessen Betrieb durch den Verein Unternehmer ohne Grenzen aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds (ESF) in 2010 unterstützt wird.¹⁴
- Gründerhaus Eifflerstraße, für die kreativ-, medien-, und kulturwirtschaftliche Branche, aus EFRE gefördert in 2013 (vgl. dazu <http://www.hamburg.de/contentblob/4020724/data/zuwendungsbescheid-eifflerstrasse.pdf>).

Die im Jahr 2003 privatisierte steg betreibt darüber hinaus auch weitere Gründerzentren und Existenzgründungsetagen, ohne direkte staatliche Unterstützung. Unter Berücksichtigung der Anforderungen der unterschiedlichen Zielgruppen können aber auch diese Projekte als Referenzen für die Lösung von spezifischen mit der Errichtung und der Förderung von Gewerbehöfen verbundenen Problemen dienen.

3.1.2.2 *Förderung in der Integrierten Stadtentwicklung*

Insbesondere die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) hat im Rahmen der Gebietsentwicklung zahlreiche Gründer- und Themenimmobilien aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert. Der Einsatz von Mitteln konzentriert sich auf dafür festgelegte Gebiete (vgl. die aktuelle Übersichtskarte online <http://www.hamburg.de/contentblob/3152156/data/foerdergebiete-risekarte.pdf>). Die Regularien sind festgehalten in der Globalrichtlinie und den Förderrichtlinien. Soll ein Handwerker- und Gewerbehof in einem dieser Gebiete errichtet werden, müssen die Ziele dafür kompatibel sein mit den gebietsspezifischen Zielen, die im Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) für das jeweilige Gebiet formuliert sind. Ein Handwerker- und Gewerbehof sollte also

14) vgl.: <http://uog-ev.de/frauenwirtschaftszentrum/frauenwirtschaftszentrum/>

grundsätzlich im Kontext eines IEK für ein Fördergebiet entwickelt werden, um für eine Förderung im Rahmen von RISE berücksichtigt werden zu können. Bei der Förderung eines Handwerker- und Gewerbehofes sind vor allem auch Fragen zur Vernetzung im Gebiet bzw. zur Nachhaltigkeit der Investition zu klären. Konzeptionelle Überlegungen sind dazu mit dem Gebietsmanagement unter Beteiligung der Bürger und Akteure zu entwickeln.

In Abstimmung mit dem Bezirksamt kann der im RISE-Gebiet tätige Gebietsentwickler die Entwicklung und Konzeption bis zur Nutzerakquise und Klärung von baulichen und rechtlichen Fragen unterstützen, ggf. auch übernehmen. Hier kann eine gemeinsame Förderung aus BWVI und RISE-Mitteln sowie privaten Mitteln im Einzelfall erwogen werden. In der Regel hat der Gebietsentwickler Kontakt zu den ortsansässigen Akteuren und Gewerbetreibenden, Betrieben und Startups. Eine Abstimmung der Förderung mit der BSU ist erforderlich.

3.1.3 Nicht geförderte Gewerbehöfe in städtischem Eigentum (SpriAG)

Die Sprinkenhof verwaltet neben den geförderten Objekten aus dem Gewerbebrachenprogramm noch andere Gewerbeeinheiten mit mehreren gewerblichen Nutzern, die Gewerbehöfen ähnlich sind. Diese stammen nicht aus einem Förderprogramm, sondern wurden von der Sprinkenhof selbst errichtet oder angekauft und werden von ihr verwaltet und vermietet. Da die Sprinkenhof für diese Immobilien keine staatliche Förderung erhalten hat, ist sie bei der Vergabe der Mietflächen nicht an Auflagen gebunden und kann diese ohne Zweckbindung vergeben.

3.2 Private Gewerbehöfe in der FHH

Neben den Gewerbehöfen, die durch staatliche Programme gefördert wurden, gibt es in Hamburg noch eine Reihe privater Gewerbehöfe.

Diese haben eine wichtige Bedeutung, da der Gewerbeflächenbedarf nicht ausschließlich durch städtische Angebote im verdichteten Stadtgebiet abgedeckt werden kann. Der Handwerker, der über seiner Werkstatt eine Wohnung hat, ist in einem verdichteten Stadtgebiet wie Hamburg die Ausnahme. Dort wo er anzutreffen ist, wird dieses Geschäftsmodell seltener. Dies aus einer Vielzahl von Gründen. Teilweise vergrößert sich der Platzbedarf für Wohnen oder Arbeiten oder die erzielbaren Gewinne durch den Wohnungsbau sind interessant, um den Betrieb an einen anderen Standort zu verlagern und den modernen Anforderungen anzupassen. Auch eine heranrückende Wohnbebauung und eine lärmsensible Nachbarschaft waren in der Vergangenheit Gründe, die einen wirtschaftlich sinnvollen Betrieb des Gewerbes erschwerten und zu einem Standortwechsel beitrugen. Gewerbehöfe stellen eine Alternative dar, um den Bedarf an bezahlbarem Gewerberaum sicherzustellen.

Derzeit sind circa 80 private Gewerbehöfe im Stadtgebiet vorhanden, wobei sich, mit 39 Objekten, ein Großteil auf den Bezirk Altona konzentriert. Einer eventuellen Sättigung des Marktes widerspricht die Tendenz der Verdrängung der Handwerker aus den privaten Gewerbehöfen, die seit den späten 90er Jahren festzustellen ist. Von 1987 – 1997 hat die Zahl der Handwerker in den privaten Höfen um 13 % abgenommen, dafür hat sich die Zahl der Dienstleister um 16 % erhöht.¹⁵ Dieser Prozess verschärft sich aufgrund der zunehmenden Tertiärisierung der Wirtschaft weiter. Dabei muss festgehalten werden, dass es eine ganze Bandbreite unterschiedlicher Eigentümer, Gewerbehöfe und Gewerbehofstandorte gibt, in denen sich die Situation unterschiedlich entwickelt.

Die Nachfrageeinschätzung der privaten Betreiber von Gewerbehöfen ist durchweg positiv. So wird das Konzept als zukunftsfruchtig angesehen und der Bedarf als weiterhin steigend erach-

15) vgl. Sabine Baumgart 2001, S. 115: Gewerbehöfe in der Stadt, zwischen privaten Entwicklungsträger und kommunaler Quartierentwicklung, Universität Stuttgart, Stuttgart.

tet. Dafür spricht, dass aktuell neue Gewerbehofprojekte in Hamburg von privater Seite erstellt werden; exemplarisch werden nachfolgend drei Entwicklungskonzepte vorgestellt.

3.2.1 Handwerkerhof Ottensen

Ein Zusammenschluss von derzeit 16 Betrieben und Einzelunternehmern aus Handwerk und Dienstleistung plant einen Handwerkerhof auf dem Grundstück Gaußstraße 170 in Altona. Das Grundstück hat eine Grundfläche von 1080 m². Trägergesellschaft für dieses Projekt ist die Handwerkerhof Ottensen GmbH. Diese GmbH besteht aus zwei Gesellschaftern: dem bereits gegründeten Verein Handwerkerhof Ottensen e.V., in dem alle zukünftigen Nutzer Mitglied werden, und dem Mietshäuser Syndikat (MHS). Die GmbH plant, finanziert und verwaltet den Handwerkerhof. Das Gebäude wird auf vier Stockwerken mit ca. 1.470 m² Nutzfläche in qualifizierter Rohbauweise erstellt, der Ausbau erfolgt durch die jeweiligen Mieter. Von den 1.470 m² Nutzfläche sind 1.050 m² für Werkstätten und 420 m² für Büro/Gemeinschaftsflächen vorgesehen. Das Konzept beinhaltet einen gemeinsam nutzbaren Besprechungsraum, Küche, Sanitäranlagen und einen Lastenaufzug. Die kleinste mietbare Einheit soll ca. 60 m² betragen, im Bedarfsfall werden Kleinstmieter zusammengefasst (<http://www.neustadtarchitekten.de/projekte/handwerkerhof-ottensen/handwerkerhof-ottensen.pdf>).

3.2.2 Glasbläserhöfe

In Bergedorf ist die Errichtung eines Handwerkerhofes im Rahmen des Komplexes Glasbläserhöfe beabsichtigt. Auf neun Hektar entstehen eine Miet- und Eigentumseinheit (gesamt 380 Wohnungen) und ein Gewerbehof – als zentrumsnahes Areal mit der modernen Kombination von Leben und Arbeiten. Die baurechtliche Ausweisung sieht für das gesamte Gebiet Mischgebiet (MI) vor. Der Gewerbehof ist in klassischer Baukörperform im Halbkreis geplant. Im Erdgeschoss befindet sich mit einer großen Deckenhöhe Platz für produzierendes Gewerbe, das einzige Obergeschoss ist für Lager- und Büroräume reserviert.

Die Planung des Gewerbehofes sieht ein Gebäude vor, welches eine Kombination aus einer kleinteiligen, flexibel erweiterbaren Aufgliederung von Werkstätten (ab 40 m²), Lagerräumen (ab 15 m²) und untergeordneten Büroflächen (ab 10 m²) bietet. Das Konzept beinhaltet zudem einen Ausstellungsraum, welcher für die Präsentation von Produkten und Firmenevents zeitlich begrenzt genutzt werden kann. Das zweite Geschoss wird nicht mit einem Schwerlastaufzug erreichbar sein. Die Bruttogeschossfläche (BGF) wird mindestens 5.000 m² und höchstens 10.000 m² betragen. Das geschätzte Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf 100 Millionen €. Das Projekt soll Ende des Jahres 2015 fertiggestellt sein.

3.2.3 Dr. Justus-Brinckmann-Quartier

Im Jahr 2011 wurde in Zusammenarbeit mit dem Bezirk Bergedorf, der Hamburgischen Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH (HWF) und dem Architekturbüro petersen pörksen partner Büro Hamburg das Handwerkerhofprojekt Dr. Justus-Brinckmann-Quartier mit Unterstützung der Handwerkskammer Hamburg entwickelt.

Das neue Quartier am Walter-Rudolphi-Weg, direkt an der S-Bahn-Station Allermöhe, sollte mehr als nur ein Arbeits- und Handelsplatz werden. Hier sollten Arbeit und alltägliches Leben entsprechend der Tradition der europäischen Stadt wieder auf einem Raum zusammengeführt werden. Die dafür notwendige Infrastruktur mit Einkauf-, Freizeit- und schulischen Einrichtungen ist am vorgesehenen Standort bereits vorhanden. Das Konzept sah mehrere Gewerbehallen in variablen Größen, Stellplätze und ausreichende Rangierflächen vor. Dabei sollten die Gewerbehallen als Lärmschutzriegel zwischen S-Bahn-Trasse und dem angrenzenden Wohngebiet dienen. Südlich der Gewerbehallen sah das Konzept private Wohnhäuser mit Gärten nach Süden vor. Das Projekt ist bedingt durch Lageprobleme nicht realisiert worden.

3.3 Fazit zur Gewerbehoofsituation in Hamburg

Als Fazit zur Gewerbehoofsituation in Hamburg ist festzuhalten, dass in der Vergangenheit von städtischer und privater Seite viele Angebote geschaffen wurden, um die Nachfrage auf dem Gewerbemarkt zu bedienen. Während die privaten Gewerbehöfe teilweise sehr erfolgreich auf dem Markt agieren und eine gute Mischung der einzelnen Branchen in den einzelnen Höfen realisieren konnten, waren die städtischen Gewerbeimmobilien bisher nur begrenzt konkurrenzfähig.

In der Gesamtheit lässt sich feststellen, dass sich bei den städtischen Höfen das Festhalten an einer bestimmten Zielgruppe, der des produzierenden Gewerbes, und eine durch staatliche Subventionierung notwendige Zweckbindung die Entwicklung einzelner Höfe nachteilig auswirkte. Dies lag daran, dass teilweise der Verdrängungsdruck auf die Handwerksbetriebe geringer war als angenommen und so die städtischen Gewerbehöfe nicht vollständig – entsprechend der Zweckbindung – gefüllt werden konnten. Dies führte zu Leerstand und letztendlich einer geringeren Akzeptanz der Höfe mit der Folge einer Vermietung an andere Branchen oder sogar der Herausnahme aus der Zweckbindung.

Für die Zukunft ist ein starres Festhalten an einzelnen Branchen nicht empfehlenswert. Um Hamburgs Handwerk zu unterstützen, sollte eine Mischung aus produzierendem Handwerk und anderen Gewerbetreibenden zugelassen werden.

Generell wird es durch Zuzug, Attraktivitätssteigerung und Umwandlung von Gewerbeflächen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten für Handwerker schwieriger werden, günstige Gewerbeflächen anzumieten. Um hier Alternativen zu schaffen, stellen Gewerbehöfe eine sinnvolle Lösung dar.

4. Gewerbehöfe in anderen Metropolen

Um die Erfahrungen anderer Metropolen aufnehmen zu können, wurden die Strategien in Bezug auf die Förderung von Gewerbehöfen in München, Leipzig und Düsseldorf näher betrachtet. Dabei zeigte sich, dass das Leipziger Modell sich sehr eng am Münchener Vorbild bewegt, während die Situation in Düsseldorf weitgehend mit den hiesigen Gegebenheiten übereinstimmt. Daher wird im Folgenden nur das Münchener Modell näher betrachtet.

4.1 Das Münchener Gewerbehofmodell

Im Jahr 1981 wurde, initiiert von der Landeshauptstadt München, der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern und der Handwerkskammer für München und Oberbayern die Münchner Gewerbehofgesellschaft mbH (MGH) gegründet. Die Idee war, dass sich eine städtische Gesellschaft alleine und ausschließlich um das Bauen, Verwalten und Vermarkten von Gewerbehöfen kümmert. Die MGH verfügte über ein Stammkapital i.H.v. 6 Mio. €, die als Bareinlage getätigt wurde. Mit dem Pilotprojekt am Frankfurter Ring wurde 1983 der erste Gewerbehof eröffnet.

Der zweite Gewerbehof – Westend - entstand mit dem ersten Bauabschnitt im Jahr 1984 und wurde 1988 erweitert. Mit 27.000 m² ist er bis heute der größte Gewerbehof der MGH. Im Westend wurde, als flächensparende Lösung für suchende und von der Abwanderung bedrohte kleine und mittel-ständische Handwerks- und Produktionsbetriebe das Konzept des „stapelbaren“ Gewerbes entwickelt und umgesetzt. In dem mehrstöckigen Gewerbehof, einem bauliches Novum, wurde durch eine gute Infrastruktur von Lastenaufzügen, Deckentragfähigkeit und breiten Gängen produzierendes Gewerbe mit schweren Maschinen in den oberen Stockwerken angesiedelt.

Der Bedarf wuchs stetig, so dass in den folgenden Jahren weitere Gewerbehöfe entstanden: 1991 wurde der Gewerbehof in Perlach errichtet und 1997 der Gewerbehof in Sendling fertiggestellt. 1998 schloss sich die MGH mit der Münchner Technologiezentrum Betriebsgesellschaft

mbH (MTZ) zusammen und es entstand die MGH – Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH. Das Aufgabenspektrum erweiterte sich um die Förderung von jungen, innovativen Unternehmen aus zukunftsorientierten Technologiebranchen.¹⁶

Der jüngste Gewerbehof eröffnete im Juni 2011 in München Laim mit 11.000 m² Gewerbefläche. Mittlerweile bieten sechs verschiedene Gewerbehöfe insgesamt mehr als 64.000 m² Mietfläche an, die rund 260 Betriebe aufgenommen haben. Daneben wird von der MGH ein Technologiezentrum betrieben mit 7.600 m² Flächenangebot und über 90 Firmen.¹⁷¹⁸

Die Ansiedlung von Gewerbehöfen in Münchener Randlagen gestaltet sich der MGH zufolge eher schwierig. Eine geeignete Lage ist in München insbesondere in der Nähe zum Mittleren Ring, der als Zubringer zu allen wichtigen Verkehrsachsen der Stadt fungiert, vorhanden. Teilweise werden in München auch Konversionsflächen als Standort für ein neues Gewerbehofprojekt genutzt. Grundsätzlich werden Neubauten gegenüber Bestandbauten aus betriebswirtschaftlichen Gründen vorgezogen. Derzeit entwickelt die MGH einen weiteren Gewerbehof im Münchner Norden, der sich nach erfolgreichem Realisierungswettbewerb in der Detailplanung des Neubaus des Gewerbehofes Nord an der Wilhelmine-Reichard-Straße befindet.

Das Münchner Modell wurde bundesweit und international übernommen und die EU förderte das Projekt EUGEN (Europäisches Gewerbehofnetzwerk), welches auf den Erfahrungen der MGH basierte.

4.2 Erfolgsfaktoren des Münchener Modells

Die Münchner Gewerbehöfe haben eine Größe von 1.800 m² bis zu 27.000 m² Mietfläche. Sie sind mit Lastenaufzügen ausgestattet und die Tragfähigkeit der Decken ist für den Transport von großen Lasten ausgelegt. Insgesamt bietet die MGH 63.800 m² Fläche in Gewerbehöfen an und 7.600 m² im Technologiezentrum. Nach Angaben der MGH haben die Gewerbehöfe in München eine Auslastung von ca. 95 %. Nur der Gewerbehof in Laim, 2011, hat eine geringere Auslastung von bisher über 60 % (2013). 70 % der Mieter geben an, dass neben den vergleichsweise günstigen Mietpreisen und der sofortigen Verfügbarkeit, die Kooperation mit anderen Gewerbetreibenden ein Vorteil ist und einer der Gründe war, in einen Gewerbehof einzuziehen. Die Miethöhe in München beträgt zwischen 6,80 - 9,80 €/m² Nettokaltmiete (zusätzlich 1,70 € Betriebskostenvorauszahlung, 0,50 € Heizkosten und 0,20 € Müllentsorgung).

Dieser Erfolg des Münchener Gewerbehofmodells beruht auf unterschiedlichen Gründen.

Die Gründung einer eigenen Gewerbehofgesellschaft, welche ausschließlich für den Bau und die Vermarktung der Gewerbeflächen verantwortlich ist, ist einer der Wesentlichen. Eine auf den Gewerbekunden spezialisierte Gesellschaft ist näher am Kunden und kann die Bedürfnisse des Marktes schneller erfassen. Darüber hinaus ist mittels der Beteiligung der beiden Kammern als Gesellschafter trotz ihres geringen Anteils von jeweils 0,4 % eine enge organisatorische Einbindung dieser beiden wichtigen Akteure in München sichergestellt worden. Die Stadt München bürgt im vollen Umfang für die MGH und versorgt sie mit Liquidität. Weiter gab und gibt es in München wenige private Gewerbehöfe.

Die Finanzierung der Gewerbehöfe erfolgte zu einem Teil aus Mitteln der „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN), zum anderen Teil aus den erzielten Einnahmen. Nach eigenen Angaben legt die MGH großen Wert auf eine seriöse Kalkulation bei der Finanzierung, die u. a. auch die Instandhaltung berücksichtigt. Hierbei kalkuliert die MGH mit einer Auslastung von 90 % über 30

16) „Die Münchner Gewerbehöfe – eine starke Gemeinschaft“, Herausgeber MGH, www.mgh-muc.de

17) Präsentation der MGH von 2009, sowie: <http://www.mgh-muc.de/>

18) „Die Münchner Gewerbehöfe – eine starke Gemeinschaft“, Herausgeber MGH, www.mgh-muc.de

Jahre. Nach Möglichkeit beschränkt sich der städtische Beitrag auf einen Investitionszuschuss, sodass Dauersubventionen einzelner Gewerbehöfe vermieden werden.

Das Hauptmerkmal der Münchener Gewerbehöfe ist die Mehrstöckigkeit. Die Bereitschaft, in ein höher gelegenes Stockwerk zu ziehen, liegt zu einem an der großen Flächenknappheit in München und zum anderen in der baulichen Ausstattung der Höfe. In München wurde mit Lastenaufzügen, die eine Traglast bis 7.800 kg haben und mit PKWs und Gabelstaplern zu befahren sind, sowie einer Deckenbelastung, die abhängig vom Geschoss zwischen 0,5 t bis 1,5 t pro m² beträgt den modernen Anforderungen Rechnung getragen. Diese Bauweise ermöglicht es den Handwerkern, in höhere Geschosse zu ziehen und auch große Lasten zwischen den Geschossen problemlos transportieren zu können. Außerdem wurden zum Teil Tiefgaragen unter den Höfen errichtet, die eine besondere Durchfahrts Höhe haben, so dass dort größere Kastenwagen problemlos ein- und ausfahren können.

Weiterhin verfügen die Gewerbehöfe über große Freiflächen, die es auch einer größeren Anzahl von Mietern möglich machen, ihre Waren problemlos und zeitgerecht zu bewegen. Neben einer angemessenen Größe von Freiflächen wird in München bei der Planung von Gewerbehöfen insbesondere darauf geachtet, dass Einrichtungen wie Ladezonen und Lastenaufzüge mindestens doppelt vorhanden sind, damit es im Belegungs- bzw. Wartungsfall nicht zu Störungen im Nutzungsablauf kommt.

Ein besonders modernes Konzept eines Gewerbehofes verkörpert der 2011 eröffnete Gewerbehof in München Laim. Äußerlich ist dieser Gewerbehof wie ein modernes Bürogebäude erstellt und bietet trotzdem ausreichenden Platz für produzierendes Gewerbe bis in die obersten Stockwerke. Diese Bauform weicht deutlich von den bisher vorhandenen Hamburger Gewerbehöfen ab und stellt eine sehr interessante und moderne Alternative zum klassischen Gewerbehof dar.

Die MGH verfügt inzwischen über langjährige Erfahrungen beim Bau und Betrieb von Gewerbehöfen. Aufgrund des umfangreichen Leistungsverzeichnisses mit detaillierten Anforderungen haben sich Architektenwettbewerbe bezüglich des Baus von Gewerbehöfen inzwischen schwerpunktmäßig zu Fassadenwettbewerben entwickelt.

Vor Planung und Errichtung eines Gewerbehofes wird eine Standort- und Nachfrageanalyse ggf. unter Einbeziehung externer Expertise durchgeführt. Somit kann eine bedingte Auslastungssicherheit identifiziert werden. Zudem wird auf eine flexible Baugestaltung geachtet, um die Option für eine spätere Umnutzung offenzuhalten. Von zielgruppenfremden Zwischenvermietungen wird aufgrund der damit verbundenen möglichen Schwierigkeiten in München generell abgesehen, beispielsweise lärmsensible Büroarbeitsplätze.

In ein erfolgreiches Handlungskonzept für Handwerks- und Gewerbehöfe in Hamburg sollte vom Münchener Gewerbehofmodell die an der Nachfrage orientierte Standortwahl, das finanzielle Engagement der Stadt, sowie die moderne Bauweise der Gewerbehöfe mit Lastenaufzügen für KFZ und Gabelstaplerfahrzeugen übernommen werden. Zudem sollten Tiefgaragen mit ausreichender Höhe und Kapazität eingeplant werden, die Kunden die Anfahrt zu dem Gewerbehof erleichtern, indem sie hinreichend Raum für ruhenden Verkehr anbieten. Aus den bisherigen Erfahrungen mit den Hamburger Gewerbehöfen ist ein attraktiver Standort mit einer nahen ÖPNV Anbindung Voraussetzung für einen für die Zielgruppe der Gewerbetreibenden interessanten Gewerbehof. Erforderlich ist zudem, dass bei dem Start der Realisierung des Gewerbehofes bereits feste Mietverhältnisse für einen hohen Anteil der Flächen vorliegen, damit eine anfängliche Finanzierung gesichert ist.

5. Übertragbarkeit auf Hamburg

Warum ist das Münchner Gewerbehofmodell so erfolgreich? Warum sind die öffentlich geförderten Handwerkerhöfe in Hamburg in der Vergangenheit vergleichsweise wenig nachgefragt worden? Sind die Situationen beider Städte überhaupt vergleichbar?

5.1 Flächensituation

Entscheidend ist, ob in beiden Städten München und Hamburg die Verdrängung des produzierenden Gewerbes vergleichbar ist. Dabei sollen die folgenden Zahlen als Indiz gelten, da keine spezifischeren Zahlen und Erhebungen beider Städte vorliegen:

	Hamburg	München
Einwohnerzahl ¹⁹	1 706 696 Einwohner	1 348 335 Einwohner
Fläche	755,26 km ²	310,43 km ²
Bevölkerungsdichte/	2.260 Einwohner pro km ²	4.343 Einwohner pro km ²
Urbanisierungszone	4.200 Einwohner pro km ²	

Anhand der Tabelle wird deutlich, dass in München die Bevölkerungsdichte höher ist als in Hamburg - bezogen auf das gesamte Stadtgebiet. Daher könnte man davon ausgehen, dass der Verdrängungsdruck in München größer ist, da die Nachfrage nach Raum immer mehrere Interessenten ansprechen wird. Dies könnte zu der Aussage führen, warum in München das Gewerbehofkonzept so erfolgreich ist. Vergleicht man allerdings die für die Hamburger Urbanisierungszone betreffende Einwohnerzahl mit München so liegt die Einwohnerdichte mit 4.200 Einwohnern pro/km² gleich auf. Diese Zahlen sind mit München vergleichbar. Die Urbanisierungszone in Hamburg wird durch die Stadtteile Bahrenfeld, Stellingen, Lokstedt, Groß Borstel, Alsterdorf, Steilshoop, Bramfeld und Horn abgegrenzt. Daher kann kein Rückschluss allein von der Bevölkerungsdichte auf den Verdrängungsdruck für Gewerbetreibende gezogen werden, ein Indiz mag es eventuell sein. Gleichwohl ist die Bereitschaft der Münchener Gewerbetreibenden, in ein höher gelegenes Stockwerk zu ziehen, größer als bei Hamburger Gewerbetreibenden, die gegebenenfalls noch Alternativflächen in der Nachbarschaft oder im näheren Umfeld finden. Daher sind beide Städte für das Gewerbehofkonzept nur bedingt vergleichbar. Bisher ist in Hamburg – abgesehen von den Kernbereichen in Altona - noch keine große Nachfrage für produzierendes Gewerbe in weiter oben liegenden Stockwerken wahrnehmbar. Allerdings ist zu erwarten, dass sich die Situation in Hamburg durch Verdichtung, Verdrängung und Bevölkerungszuwachs verschärfen wird.²⁰

19) <https://ergebnisse.zensus2011.de>

20) Die Berechnungen des Statistik Amtes Nord – „Bevölkerungsentwicklung in Hamburg bis 2030“ rechnen mit 1,853 Mio. http://www.statistik-nord.de/uploads/tx_standdocuments/A_I_8_j10_H.pdf

Die Karte stellt die Urbanisierungszone für das Hamburger Stadtgebiet dar.



5.2 Spezialisierte städtische Gesellschaft

Wie schon aufgezeigt ist eines der Hauptvorteile des Münchner Gewerbehofmodells eine eigene städtische Gesellschaft, die ausschließlich für den Bau und die Vermarktung zuständig ist, die Münchner Gewerbehofgesellschaft mbH (MGH). Diese wurde bei Gründung 1995 mit einem Treuhandvermögen von 6 Mio. € ausgestattet, geleistet als Einlage durch die Stadt München bei Gründung der Gesellschaft. Zudem werden die Grundstücke für die Gewerbehöfe teilweise kostenlos zur Verfügung gestellt, wenn sie sich im Eigentum der Stadt befinden.

Bei den Hamburger Gewerbehöfen – wie auch in Düsseldorf - gibt es dagegen keine städtische Gewerbehofgesellschaft sondern mit der Sprinkenhof eine städtische Gesellschaft, die hauptsächlich für die Stadt im Bereich gewerblicher Vermietung tätig ist und auch Gewerbehofentwicklung, Bau und Verwaltung mit betreut. Die städtische HaGG-Vermögen, insbesondere aber ihre Tochter, die HaGG Projekt, ist ausschließlich auf den Bau, die Vermarktung und die Verwaltung von Gewerbehöfen ausgerichtet, auch wenn ihr Geschäft in der Vergangenheit stagnierte.

5.3 Finanzierungsbasis

Darüber hinaus hat die Landeshauptstadt München mit der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) ein Instrument zur Mitfinanzierung städtebaulicher Planungen geschaffen. Die Grundlage ist die Überlegung, dass Grundeigentümer sich an den Folgekosten der Planungen beteiligen sollen, die durch die Schaffung neuen Baurechts verursacht werden und von denen die Planungsbegünstigten profitieren. Planungsbegünstigte können die Eigentümer, aber auch künftige Erwerber sein, als Investoren oder Bau- und Immobilienunternehmen. SoBoN ist die Grundlage für den

Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und Privaten. Dabei übernimmt der Private die Kosten der Planungen für die Stadt. Ein Drittel des Wertzuwachses, der durch die Neuplanung des Grundstücks entsteht, muss bei dem Privaten verbleiben. Der Zuwachs errechnet sich aus einem Vergleich des Grundstückswertes vor Planung und dem Wert aufgrund der rechtsverbindlichen Planung. Die Gewerbeausgleichsforderung umfasst des Weiteren, dass der Planungsbegünstigte für mindestens 30 % der durch Umwidmung verlorengegangenen Geschossfläche für gewerbliche Nutzung eine Ersatzlösung schaffen muss. Kann dieser selbst keinen Ausgleich erbringen, kann er sich an dem Münchner Gewerbehofprogramm beteiligen. In diesem Fall hat er Zweidrittel der nicht durch Mieten gedeckten Investitionskosten für einen Gewerbehof zu tragen, das übrige Drittel trägt die Stadt München. Daher ist die Finanzierung und die damit verbundene Risikoverteilung mit München nicht vergleichbar. In Hamburg tragen die Sprinkenhof/HGV und die HaGG Gruppe das volle wirtschaftliche Risiko.

Mit Hilfe der durch SoBoN erzielten Einnahmen ist es möglich, die Münchner Gewerbehof Gesellschaft (MGH) mit entsprechenden finanziellen Mitteln auszustatten, damit diese neue Gewerbehöfe erstellt.

In Hamburg gibt es im Rahmen der Regelungen über Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung die Möglichkeit Planungsbegünstigte an den Kosten zu beteiligen. Erste Beispielrechnungen zeigen jedoch, dass die Ertragskraft (solange die Erträge für die bereits bisher berücksichtigten Kostenkomponenten nicht gekürzt werden sollen) auf Grund der niedrigeren Grundstückspreise in Hamburg deutlich geringer sein wird, als in München. Eine direkte Übernahme des Münchener Finanzierungsmodells wird daher nicht möglich sein.

5.4 Nutzungskonzept

Gwerbehöfe sollen günstigen Gewerberaum für kleine und mittlere Gewerbebetriebe zur Verfügung stellen. Klassische Nutzung ist eine Mischung aus unterschiedlichen Handwerksbetrieben, die sich im Idealfall ergänzen und Synergien schaffen. Gewerbehöfe sollen aber auch Existenzgründern die Möglichkeit geben, erweiterbaren Gewerberaum anzumieten und bei Erweiterungsbedarf diesen zur Verfügung stellen. Die kleinste anmietbare Einheit sollte zwischen 40 bis 120 m² groß sein. Die größte anmietbare Fläche sollte 500 m² nicht übersteigen. Sollte der Betrieb darüber hinaus Erweiterungsbedarf benötigen, muss er außerhalb des Gewerbehofes Flächen anmieten oder erwerben. Diese Richtwerte haben sich in der Vergangenheit in den Gewerbehöfen in Hamburg und München als praktikable Größen herausgestellt. Bei der Vermietung muss mit einer Anlaufphase von ungefähr zwei Jahren gerechnet werden, bis alle Einheiten nachgefragt werden.

5.5 Bedarfsanalyse und Umsetzung in konkrete Vorhaben

Der dringendste Bedarf für Gewerberaum besteht in innerstädtischen Bereichen, die über eine hervorragende städtebauliche Lage verfügen. In diesen Gebieten werden Handwerksbetriebe oder produzierendes Gewerbe für die wohnortnahe Versorgung aufgrund der Preissteigerungen der Wohnimmobilien verdrängt. Vielfach haben die Betriebe reagiert und haben selbst in privaten Gewerbehöfen eine Alternative gefunden. Insbesondere im Bezirk Altona bestehen viele private Gewerbehöfe, die von der günstigen Lage, der guten Anbindung und dem attraktiven Wohnquartier profitieren. Die Vielzahl der Gewerbehöfe in Altona ist teilweise historisch bedingt. Hier wurden alte aufgegebene vormals industriell genutzte Gebäude kleinteilig und relativ günstig vermietet.

Hervorzuheben ist der private Zusammenschluss von mehreren Gewerbetreibenden, die auf einem städtischen Grundstück einen privaten Gewerbehof erstellen (Handwerkerhof Ottensen, siehe auch 3.2.1). Die Dichte von privaten und städtischen Gewerbehöfen in Altona zeigt, dass dieser Bezirk für Gewerbetreibende derzeit sehr attraktiv ist und das Angebot an Gewerbeflächen

die Nachfrage nicht decken kann. Ebenso attraktiv für einen Gewerbehof mit interessanten, innerstädtischen Lagen sind die Bezirke Eimsbüttel, Hamburg - Mitte, Hamburg - Nord und Wandsbek.

Davon unterscheidet sich der Bedarf in den Bezirken Bergedorf und Harburg. Beide Bezirke haben durch private Gewerbehöfe und städtische Grundstücke eine noch vergleichsweise ausreichende Ausstattung mit Gewerbeflächen und derzeit weniger Probleme, den Bedarf von Handwerksbetrieben zu decken. Allerdings stehen beide Bezirke in Konkurrenz mit dem benachbarten Umland. Dort ist meist günstigerer Gewerberaum verfügbar, der verkehrlich gleichwertig gut angebunden ist.

Zwei Beispiele in Hamburg haben in der Vergangenheit nicht den Erwartungen entsprochen, die städtischen Gewerbehöfe „Veringhof“ (9.1.1) und „Große Reichenstraße“ (9.1.6.). Die Beispiele zeigen, wie wichtig eine Bedarfsanalyse für den Erfolg eines Gewerbehofes ist. Der Veringhof wurde auf einem freien städtischen Grundstück im Bezirk Harburg Mitte der 90er Jahre durch die HaGG-Vermögen erstellt, da die Sprinkenhof ihn zum damaligen Zeitpunkt für unwirtschaftlich hielt. Er wurde in klassischer Bauform halbkreisartig für umgerechnet rund 11 Mio. € gebaut. Im Erdgeschoss bietet er ausreichend Platz für produzierendes Gewerbe. In den oberen Etagen, die problemlos mit Lastenaufzügen erreichbar sind, sollten Büros, Existenzgründer und andere Gewerbetreibende einziehen. Der Veringhof wurde für seine Architektur ausgezeichnet und war für damalige Verhältnisse sehr modern. Trotzdem war es für die Sprinkenhof, die seit 2002 die Geschäftsführung der HaGG-Gruppe übernommen hatte, sehr schwierig, gewerbliche Mieter für den Hof zu finden; die Nachfrage nach diesen Gewerbeflächen war - aufgrund alternativer Ansiedlungsmöglichkeiten im Umfeld - zu gering. Zudem liegt der Gewerbehof am Ende eines Wendehammers und ist verkehrlich nicht optimal angebunden. Durchgangsverkehr ist nicht vorhanden und die nächste ÖPNV Anbindung ist vergleichsweise weit entfernt. Dies führte dazu, dass von der ursprünglichen Zweckbindung, nur an produzierendes Gewerbe zu vermieten, abgewichen werden musste.

Ein weiteres Beispiel ist der Gewerbehof „Große Reichenstraße“ im Bezirk Mitte. Dieser Gewerbehof, mit einer hervorragenden Lage direkt in der Hamburger Innenstadt, war für Handwerker und Gewerbetreibende erstellt worden, die die Versorgung der umliegenden Bürogebäude übernehmen sollten. Die dahinterstehende Überlegung war, Handwerksbetrieben in der Innenstadt Gewerberaum zu bieten, in der Hoffnung, dass Aufträge durch die Betreiber der Bürogebäude vergeben würden. Dabei haben viele Bürogebäude ein eigenes Facility Management oder Rahmenverträge mit Betrieben, die eine Vergabe an Dritte ausschließen. Dieser Standort erwies sich als unvermietbar für die eigentliche Zielgruppe von Handwerkern und wurde nach kurzer Zeit aus der Zweckbindung herausgenommen, um einen weiteren Leerstand zu vermeiden und den Hof für andere Gewerbetreibende zu öffnen.

Hilfreich für die Standortanalyse können Verdrängungstendenzen durch Neuplanungen eines (Bau-) Gebietes sein. Ebenso können die Handels- und die Handwerkskammer auf Bedarfe aufmerksam machen. Die Nachfrage sollte für jeden geplanten Gewerbehofstandort im einzeln geprüft werden, um die standortspezifischen Umstände genau zu analysieren.

5.6 Anforderungen an geeignete Flächen

Als ideale Grundstücksgröße für einen Gewerbehof hat sich eine Größe von ca. 10.000 m² erwiesen. Kleinere Gewerbehöfe sind möglich und in der Vergangenheit aus verschiedenen städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Flächenverfügbarkeit erstellt worden, die Verluste durch Rangier- und Funktionsflächen sind dort jedoch im Verhältnis größer. Größere Gewerbehöfe sind schwieriger in der Vermarktung. Weitere Anforderungen an einen guten Gewerbehofstandort sind neben der guten innerstädtischen Lage, die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr und eine exzellente verkehrliche Anbindung für den An- und Abfahrtsverkehr. Zudem muss der Gewerbehof über ausreichende Rangier- und Parkflächen auf dem Grundstück verfügen.

Wünschenswert ist eine deutliche Sichtbarkeit für den fließenden Verkehr, dies ist aber nicht unbedingt erforderlich.

Die Fläche sollte im Bebauungsplan bereits als Gewerbefläche ausgewiesen sein und der Abstand zur Wohnbebauung ausreichend bemessen, um auch lärmintensiveres Gewerbe und einen uneingeschränkten An- und Abfahrtsverkehr zuzulassen. Möglich ist ebenfalls eine Ausweisung als Mischgebiet. Diese Ausweisung kann sinnvoll sein, wenn sich die Fläche in der Nähe zur Wohnbebauung (siehe unter 3.2.2 Glasbläserhöfe) befindet, führt aber zu Einschränkungen bei den maximalen Lärmspitzen.

5.7 Bauliche Anforderungen

Die baulichen Anforderungen sind von den unterschiedlichen Typen der Gewerbehöfe abhängig. Die Erstellung erfolgt grundsätzlich in qualifizierter Rohbauweise, so dass die Mieter die angemieteten Räumlichkeiten nach eigenen Wünschen gestalten können. Zudem sind die einzelnen anmietbaren Flächen in der Regel zwischen 40 – 120 m² groß und können durch Zusammenlegung einzelner Abschnitte erweitert werden. Gewerbetreibende, die einen höheren Flächenbedarf haben als 500 m², sind keine typischen Nutzer eines Gewerbehofes, sondern ab dieser Flächengröße wird ein eigener Standort favorisiert bzw. ist der Gewerbehof weniger geeignet. Grundsätzlich soll nach drei unterschiedlichen Gewerbehoftypologien unterschieden werden:

5.7.1 „klassischer Gewerbehof“

Die Bauform des „klassischen Gewerbehofes“ ist eine halbkreisförmige Gebäudeanordnung mit maximal drei Etagen. Die untere Etage ist für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe vorgesehen. Die Deckenhöhe im Erdgeschoss beträgt mindestens 4 Meter und verfügt über große Rolltore. Im Innenhofbereich steht ausreichend Platz für Rangier- und Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die oberen Etagen entsprechen mit einer Deckenhöhe bis zu 3 Metern standardisierter Büroflächen, die mit Lastenaufzügen gut zu erreichen sind, aber weniger von produzierendem Gewerbe nachgefragt werden. Im klassischen Gewerbehof ist eine gemeinsame Infrastruktur vorhanden, die den Mietern zur Verfügung gestellt wird, beispielsweise die gemeinsame Nutzung von Empfang, Telefonanlagen und Servicemanagement. Teilweise ist diese klassische Bauform der Gewerbehöfe aus der Nachnutzung ehemaliger industrieller Gebäudekomplexe entstanden.

5.7.2 Modell „München Laim“

Der Münchner Gewerbehof im Stadtteil Laim ist einer der modernsten Gewerbehöfe von der Bauform und bietet sich für verdichtete Innenstadtlagen an. Baulich ist diese Gewerbehofform als Gebäuderiegel mit fünf Etagen (EG und vier Geschosse) ausgestattet und ist von einem modernen Bürogebäude äußerlich nicht zu unterscheiden. Im unteren Bereich befindet sich eine Tiefgarage mit einer ausreichenden Deckenhöhe von mindestens 4 Metern, um das Befahren mit kleinen Lkws und Transportern zu ermöglichen. Das Erdgeschoss entspricht der klassischen Version und bietet klassischen Gewerbetrieben die Möglichkeit, Räume anzumieten. Im rückwärtigen Bereich, der von der Straße nicht eingesehen werden kann, befindet sich die Einfahrt zur Tiefgarage und ausreichend Rangiermöglichkeit für Lkws. Das Gebäude verfügt über Lastenaufzüge, die von Transportern befahren werden können, sowie Flure mit einer Breite von 3 Metern und einer Deckentraglast von 1 t/m², um auch in den oberen Stockwerken eine gewerbliche Nutzung realisieren zu können. Baulich ist diese Form des Gewerbehofes die modernere Form eines Gewerbehofes.

Zwar nicht von der äußerlichen Gestaltung, aber von der Bauweise ähnlich, ist einer der privaten Gewerbehöfe in Hamburg, das Elbe-Gewerbe-Zentrum (9.3.3.) Das Gebäude ist in den dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts als Margarinefabrik in Form eines 5-geschossigen Gebäuderiegels erstellt worden und wird heutzutage als Gewerbehof genutzt. Ebenfalls im rückwärtigen

Bereich befinden sich Rangier- und Ladezonen, infrastrukturelle Einrichtungen können gemeinschaftlich genutzt werden. Obwohl das Gebäude vergleichsweise alt ist, ist die Idee der Schaffung von attraktivem Gewerberaum im verdichteten Stadtgebiet nach wie vor aktuell. Der Gewerbehof beherbergt rund 140 Unternehmen aus 25 verschiedenen Branchen. Dies belegt deutlich, dass ein Gewerbehof von einer Mischung der Branchen profitiert und eine Zweckbindung an einzelne Berufsgruppen möglichst vermieden werden sollte.

5.7.3 Differenzierte Anwendung in Abhängigkeit von der stadträumlichen Lage

Bisher war es in Hamburg nicht möglich, Handwerksbetriebe davon zu überzeugen, in den ersten oder zweiten Stock eines Gewerbehofes zu ziehen, was hauptsächlich auf die fehlenden baulichen Voraussetzungen zurückzuführen ist. Meist befinden sich in den derzeitigen oberen Stockwerken Büronutzungen, die nicht auf einen Gewerbehof angewiesen sind. Um Leerstände zu minimieren und zu vermeiden, werden die Büromieter in Gewerbehöfen gerne angenommen, auch um eine Belebung des Gewerbehofes zu erreichen und eine Quersubventionierung durch höhere Büromieten zu erreichen. Für das Hamburger Stadtgebiet bietet sich daher eine Mischung der beiden Nutzungsarten an. In den innerstädtischen Lagen ist eine Bauform nach Art des Münchner Gewerbehofes Laim sinnvoll, um eine Vielzahl an Handwerksbetrieben aufzunehmen, wenn eine Gestaltung mit vier bis fünf Stockwerken bauplanungsrechtlich möglich ist. In den äußeren Bezirken oder in Stadtteilen, die verkehrlich weniger gut angebunden sind, sollte das klassische Modell favorisiert werden, da die Ressentiments des produzierenden Gewerbes, in höher gelegene Stockwerke zu ziehen, eine Vermarktbarkeit sehr erschweren und in der Folge die baulichen Anforderungen dafür nicht im Verhältnis zu den zu erzielbaren Erlösen stehen. Die Befürchtung, dass der eigene Kundenstamm den Gewerbebetrieb in höheren Etagen schlechter erreichen wird, ist in den lokaler geprägten Ortsteilen schwierig zu widerlegen.

Die weiteren baulichen Anforderungen sollten übernommen werden: Flexible Raumgestaltung, Erstellung in einer qualifizierten Rohbauweise, ausreichende Park- und Rangiermöglichkeiten, gegebenenfalls Tiefgarage, ausreichende Deckenhöhe im Erdgeschoss, Lastenaufzüge und eine entsprechende Deckentraglast.

5.8 Finanzierungsbedarfe

Als Maßstab für einen optimalen Gewerbehof wird die Ausstattung und Gestaltung des letzten Münchner Gewerbehofes Laim, der den modernsten Ansprüchen an ein Funktionsgebäude aktueller Art erfüllt, herangezogen. Der Gewerbehof wurde im April 2011 nach einer Bauzeit von nur 2 Jahren eröffnet. Dieser ist nur bedingt vergleichbar mit dem Hamburger Gewerbehof Am Veringhof 9 - 21, da dieser 1995 eröffnet worden ist und die Baukosten, sowie die Anforderungen an die technische Ausstattung in den letzten 20 Jahren gestiegen sind. Als Vergleich für die Höhe der Baukosten soll daher auch der im September 2013 eröffnete Weltgewerbehof der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt herangezogen werden, der unweit vom Veringhof erstellt wurde.

	Gwerbehof Laim (München)	Gwerbehof Veringhof	Weltgewerbehof
Erstellungsjahr	2009 - 2011	1993 – 1995	2012 - 2013
Grundstücksgröße	10.000 m ²	7.300 m ²	5.450 m ²
Erstellungskosten ohne Grundstück	25 Mio. €	11,03 Mio. €	3,28 Mio. €
BGF	18.500 m ²	9.500 m ²	2.400 m ²
Mietfläche	11.000 m ²		
Kosten pro m ² BGF	1.351 € pro m ²	1.161 € pro m ²	1.366 € pro m ²
Miethöhe pro m ²	6,50 (KG) – 9,80 (OG) €/m ²	5,50 – 6,50 €/m ²	4,20 - 6,00 €/m ²

Die Erstellungskosten für den aktuellen Gewerbehof in München Laim, der 2011 eröffnet worden ist, betragen ohne Grundstück ca. 25 Mio. € bei einer Grundstücksgröße von 11.000 m² und 18.500 m² Bruttogeschossfläche. Nach den Berechnungen der SpriAG ist mit ähnlichen Baukosten in Hamburg zu rechnen, wenn man den baulichen Standard und die Größe übernimmt.

Die Berechnungen haben einen Wert zwischen 1150 € und 1350 € pro m² Bruttogeschossfläche ergeben. Ein relevanter Faktor für diesen Wert ist die Traglast der Geschossdecken. Wird diese verringert, könnten Kostensenkungen möglich sein. So wird in einem Gutachten, welches der Bezirk Altona zu Gewerbehöfen in Auftrag gegeben hat, von einem Preis von 900 € pro m² BGF (ohne Tiefgarage) ausgegangen. Hier sind nur teilweise die höheren Deckentraglasten für die oberen Geschosse eingeschlossen, die Nutzbarkeit für Handwerk und produzierendes Gewerbe dieser Geschosse ist damit eingeschränkt. Die höheren Kosten des IBA Weltgewerbehofes ergeben sich aus der besonderen architektonischen Gestaltung.

Neben den Erstellungskosten sind die Grundstückskosten zu tragen. Sollte sich das Gewerbegrundstück nicht im Eigentum der Stadt befinden, muss dies auf dem privaten Markt angekauft werden; andernfalls sind die entgangenen Erlöse einer anderen Verwertung zu berücksichtigen. Der Preis richtet sich in beiden Fällen nach der Lage und Möglichkeiten der Bebauung nach Planrecht.

Schließlich muss mit einer Startphase von mindestens zwei Jahren gerechnet werden, in der nicht alle Einheiten nachgefragt werden und dadurch Mietausfälle entstehen.

6. Vergleich möglicher Organisationsformen

6.1 Öffentlicher Bauträger und Betreiber

Um auf die unterschiedlichen Ansprüche der Handwerker und Mieter in einem Gewerbehof eingehen zu können, ist eine professionelle gewerbliche Vermietung unter marktgerechten Bedingungen wünschenswert. Eine städtische Gesellschaft mit einem eigenen Geschäftsfeld kann eine passende Lösung sein, um schnell und flexibel auf die Bedürfnisse des Marktes eingehen zu können. Darüber hinaus hat die Gesellschaft, wenn sie im Gewerbemarkt verankert ist, die Möglichkeit am Marktgeschehen teilzunehmen und neue Entwicklungen möglichst frühzeitig zu erkennen. Die Landeshauptstadt München, die Industrie- und Handelskammer und die Handwerkskammer haben im Rahmen einer aktiven Wirtschaftspolitik im Jahre 1981 die MGH - Münchner Gewerbehofgesellschaft mbH und im Jahr 1984 die Münchner Technologiezentrum Betriebsgesellschaft mbH (MTZ) gegründet, die sich 1998 zur MGH- Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH zusammenschlossen haben.

Das Münchner Modell mit einer eigenständigen Gesellschaft ist die beste Möglichkeit, um Gewerbehöfe zu entwickeln, zu erstellen und zu bewirtschaften. Allerdings ist das Gewerbehofgeschäft nicht gewinnorientiert und nicht kostendeckend, die Mieteinnahmen decken schätzungsweise ein Drittel bis die Hälfte der Bewirtschaftungs- und Erstellungskosten, ein weiteres Drittel wird durch das Instrument SoBon (Sozialgerechte Bodennutzung) finanziert. Es verbleibt ein Teil der Ausgaben, die nicht durch direkte oder indirekte Einnahmen refinanziert werden kann. Darüber hinaus sieht die Finanzierung auch nicht unerhebliche Anlauf- und Betriebsverluste vor, d.h. neben Investitionszuschüssen gibt es Betriebsmittelzuschüsse.

Dies muss als Teil der Wirtschaftsförderung betrachtet werden, um Existenzgründern, Kleinbetrieben und Handwerkern im verdichteten Stadtgebiet eine Grundlage für das wirtschaftliche Handeln zu geben. Das Beispiel der 1. HaGG Hamburger Immobilienbeteiligung GmbH & co. KG zeigt dies deutlich auf.

Auch in Hamburg gab es mit der HaGG-Unternehmensgruppe selbständige Gesellschaften, die Gewerbehöfe entwickelten, bauten und betreiben. Sie war in der Gesellschafterkonstella-

tion bei der HaGG-Vermögen (Eigentümer Stadt und Kammern) mit der Münchener Gewerbehofgesellschaft mbH (MGH) vergleichbar. Im Gegensatz zur MGH war sie aber mit wesentlich weniger Kapital ausgestattet und auch das Instrument SoBon (Sozialgerechte Bodennutzung) stand als Finanzierungshilfe in Hamburg nicht zur Verfügung. Neben der HaGG-Vermögen hat auch die städtische Sprinkenhof den Bau und den Betrieb von städtischen Gewerbehöfen betrieben. Im Gegensatz zu den stark geförderten Gewerbehöfen in München konnten sich die städtischen Gewerbehöfe in Hamburg nicht erfolgreich am Markt etablieren und beide städtischen Gesellschaften erwirtschafteten teilweise Verluste. Wichtige Gründe hierfür waren große private Altbaugewerbehöfe mit geringeren Mieten als in den städtischen Neubaugewerbehöfen und, bedingt durch die in Hamburg eingesetzte europäische Anteilsförderung, eine enge Unternehmenszweckbindung. Die politische Vorgabe für die inzwischen entstandene HaGG-Gruppe, einen Öko-Gewerbehof (VIVO Nachhaltigkeitszentrum) zu bauen, führte bei der eigens hierfür gegründeten 1. HaGG KG zu weiteren hohen Verlusten.

6.2 Ausschreibung mit städtischem Grundstück und Zweckbindung

Eine weitere Möglichkeit, Gewerbehöfe zu realisieren, ist die Ausschreibung städtischer Grundstücke mit der Zweckbindung, Gewerbehöfe zu erstellen. In den Ausschreibungstext müssen dann dezidiert die Bedingungen eines Gewerbehofes aufgenommen werden. Je nach Betreibermodell sind in der Ausschreibung Miethöhe, Mietdauer und eine gewissen Anzahl von gewerblichen Mietern zu berücksichtigen. Der private Investor ist an den Bau eines Gewerbehofes gebunden. Der Vorteil für die Stadt ist, dass das unternehmerische Risiko auf den privaten Betreiber verlagert wird, der wiederum einen entsprechenden Aufschlag berechnen wird. Derzeit ist der private Gewerbeimmobilienmarkt finanziell nicht derart lukrativ, dass mit einer großen Anzahl an Betreibern gerechnet werden kann. Der Nachteil an diesem Modell ist, dass die Einflussnahme auf die Mieterstruktur nur sehr gering ist. Man wird dem privaten Investor nur bedingt Mietstrukturen auferlegen können. Für einen erfolgreichen Gewerbehof sind Monostrukturen nicht unbedingt notwendig, da vielmehr eine Mischung der Mieter sinnvoll ist, Querfinanzierungen erlaubt und weitere Synergien schafft.

Derzeit (Stand August 2013) plant die Hans Puhst Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG den Bau eines acht Millionen Euro teuren Gewerbehofes in der Jaffestraße in Wilhelmsburg auf einer rund 6.000 m² großen Grundstücksfläche.²¹ Das Unternehmen Puhst plant zwei Gebäuderiegel mit Hallen und Gewerbeateliers, die für Handwerker, aber auch für Unternehmen aus der Produktion und der Kreativwirtschaft offen stehen wie beispielsweise Architekten, Grafikern, Designer und Werbeagenturen.²²

Ob die Reduktion des Grundstückspreises oder die Verringerung des Miet- oder Erbbaurechtzinses bei der Veräußerung und Bereitstellung des Grundstücks für Gewerbehöfe ein mit dem EU-Beihilferecht vereinbares Vorgehen sein kann, wäre noch im Detail zu prüfen. Vom Verkehrswert abweichende Konditionen bzw. marktunübliche Nutzerkonditionen bedürfen der Zustimmung der Bürgerschaft.

6.3 Schaffung finanzieller Anreize für Private

Als Alternative zu dem bisherigen Vorgehen ist eine finanzielle Förderung eines privaten Betreibers für die Erstellung von Gewerberaum für Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe vorstellbar - vergleichsweise einer Förderung für Wohnungsbau. Pro erstelltem m², der an Gewerbetreibende vermietet wird, wird eine Förderung durch die Stadt Hamburg vorgenommen.

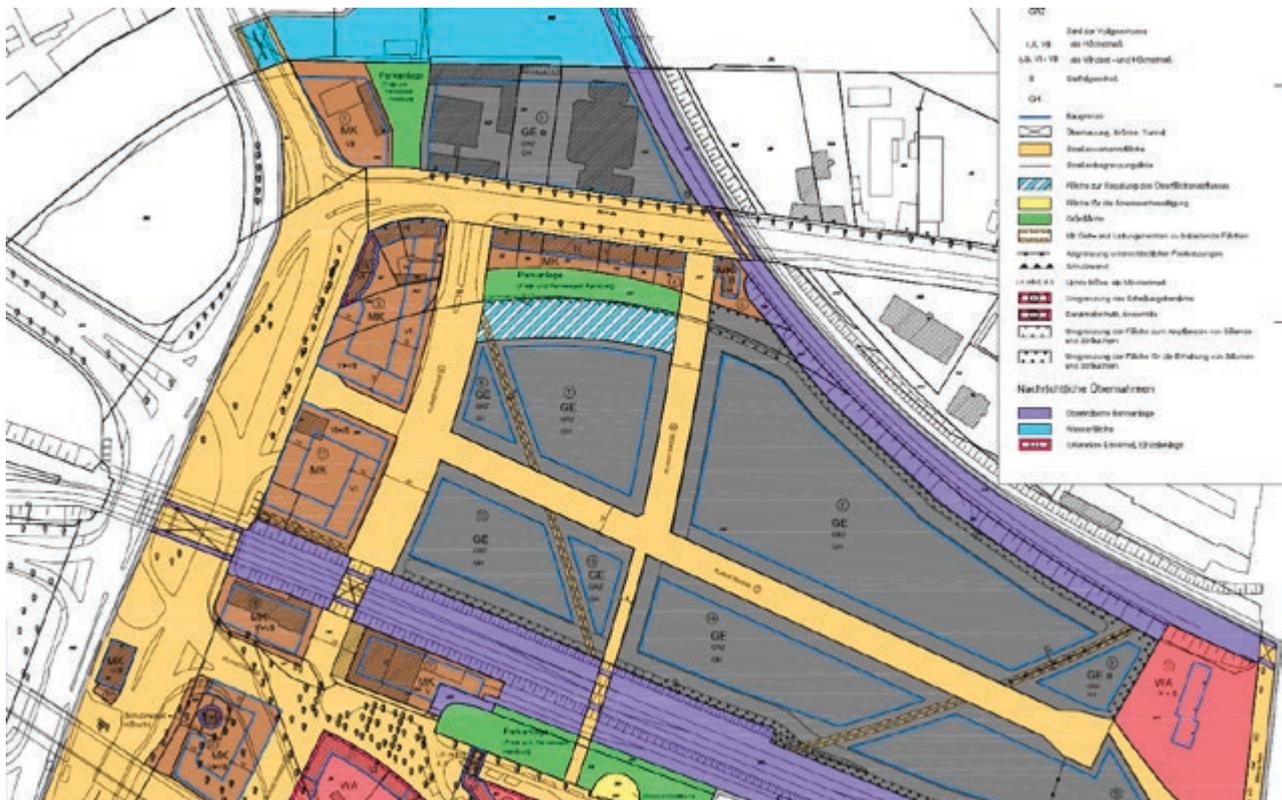
21) Artikel in der Beilage der HAN „Business + People“ März 2012 „Hans E.H. Puhst baut Gewerbeflächen für die Ansprüche von morgen“

22) Artikel in der Beilage der HAN „Business + People“ März 2012 „Hans E.H. Puhst baut Gewerbeflächen für die Ansprüche von morgen“

7.2 Ehemaliger Huckpackbahnhof Rothenburgsort

Der ehemalige Huckpackbahnhof befindet sich im nordwestlichen Teilbereich des Stadtteils Rothenburgsort, der zum Bezirk Hamburg-Mitte gehört. Am westlichen Rand des Stadtteils treffen die Bundesstraße 4 und 75 zusammen, um als Billhorner Brückenstraße in südwestlicher Richtung weiterzuführen. Ca. 5 km südlich des Standortes verläuft die Bundesautobahn 1, die als Umgehung Hamburgs hier die Norderelbe in Richtung des Autobahnkreuzes Hamburg-Süd überquert. Im Norden des Stadtteils findet sich schwerpunktmäßig Gewerbe- und Industrienutzung. Der Süden des Stadtteils Rothenburgsort ist vor allem durch Wohnnutzung geprägt.

Der Standort ist knapp 11 Hektar groß und liegt an einer der zentralen Entrée-Situationen Hamburgs zwischen den Elbbrücken und der City-Süd. Der Hamburger Hauptbahnhof und die Innenstadt sind nur ca. 2,5 km vom Standort entfernt. Es handelt sich bei den Flächen um einen der größten zentrumsnahen Standorte für eine gewerbliche Nutzung. Die Kerngebietsflächen (MK) umfassen rd. 7.200 m² und konzentrieren sich im Wesentlichen entlang der Billhorner Brückenstraße. Die für Gewerbenutzung (GE) vorgesehenen Flächen umfassen knapp 80.500 m² und grenzen östlich an die Kerngebietsflächen an. Sie werden durch eine west-ostverlaufende Innererschließung angebunden. Die momentan vorhandene Erschließung des Standortes erfolgt über die Billstraße.



Innerhalb der groben planerischen Festlegungen soll das zukünftige Nutzungs- und Ansiedlungsspektrum auf den übrigen Flächen in einem Workshop-Verfahren erörtert und bestimmt werden. Ziel des Senats ist eine überwiegend verdichtete Gewerbebebauung in nachhaltig nutzbaren Strukturen. Auf der nordöstlichen GE-Fläche plant der Senat die Ansiedlung der Opernwerkstätten. Für einen Gewerbehof geeignet ist insbesondere die ca. 10.000 m² große Gewerbefläche im nordwestlichen Bereich.

7.3 zukünftige mögliche attraktive Standortalternativen für Gewerbehöfe

Als weiterer attraktiver Standort ist der Bereich der Kieler Straße mit Anbindung an die Autobahn A7 sicherlich geeignet für einen modernen Gewerbehofstandort. Die hohe Geschossflächenzahl, die gute Lage und die hervorragende Erreichbarkeit mit der Nähe zur Innenstadt bieten sich für einen Gewerbehof an. Allerdings ist hier derzeit kein städtisches Grundstück verfügbar.

Auch in den Bezirken Altona und Hamburg - Nord gibt es mögliche attraktive Gewerbehofstandorte, wie zum Beispiel die städtische Gewerbefläche am Holstenkamp / Ecke Schnackenburgallee, in der Gaußstraße (beide Altona) oder in der Marschnerstraße (Hamburg - Nord). Für diese Flächen gibt es aber konkurrierende Nutzungsinteressen.

Stadträumlich ebenfalls gut geeignet sind die im städtischen Eigentum befindlichen Flächen im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Dulsberg 6 / Barmbek – Süd 7 entlang der Krausestraße in Dulsberg. Hier befindet sich auch der Gewerbehof „Blechtrommel“ (s.u. 9.2.3.).

Weiterhin wird in Altona derzeit eine Machbarkeitsstudie für einen Gewerbehof auf einer privaten, untergenutzten Fläche am Eschelsweg durch das Bezirksamt Altona und die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation erstellt. Inwiefern die privaten Eigentümer für eine entsprechende Entwicklung zu gewinnen sind, ist noch offen.

7.4 Erneuerung von bestehenden Gewerbehöfen und Umbau von Bestandsimmobilien

Alternativ oder ergänzend zum Bau neuer Gewerbehöfe kann grundsätzlich auch die Revitalisierung älterer Bestandsimmobilien, die nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen, zu einem verbesserten Flächenangebot beitragen. Beispielsweise gibt es Modernisierungspotenziale im städtischen Objekt Wiesendamm 22-30 in Barmbek im Bezirk Hamburg – Nord aus dem Jahr 1914. Aufgrund der Spezialität der einzelnen Bestandsimmobilien muss jeder Einzelfall individuell beurteilt werden, abhängig von der Mietsituation und der Vermarktungslage.

Dabei kann es sich um ehemalige Gewerbehöfe handeln, die nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt werden oder alte Gewerbeimmobilien, die eine Grundlage für eine – meist eingeschossige - Gewerbehofnutzung darstellen können. Dort wo alte Fabrikgebäude aufgegeben werden, bildet sich rasch eine gewerbliche Zwischennutzung. Diese bei einer Umplanung nicht zu vertreiben, sondern mit in ein bestehendes Konzept zu integrieren ist aber nicht leicht zu realisieren.

Ein privates Beispiel ist das ehemalige „Kolbenschmidt“ Gelände der Rheinmetall AG in der Friedensalle 128 im Bezirk Altona. Nach dem die Produktion aufgegeben wurde, haben Gewerbetreibende die Hallen angemietet und ein lebendiges Gewerbeareal geschaffen (www.kolbenhof.org). Es wäre wünschenswert, wenn dies teilweise in ein zukünftiges Konzept integriert wird. Hier laufen Verhandlungen mit dem Eigentümer, um die gewerbliche Nutzung teilweise zu sichern.

Nach der erfolgreichen Etablierung der IFB Hamburg sollte in den Jahren 2014/15 geprüft werden, ob gezielte Darlehensprogramme private Anbieter, insbesondere auch zur Revitalisierung von Bestandsimmobilien unterstützen können.

8. Handlungsempfehlung

Empfehlenswert sind Gewerbehöfe in einem verdichteten Stadtgebiet, zentral gelegen, optimal mit dem ÖPNV angebunden und mit ausreichenden Stell- oder Tiefgaragenplätzen ausgestattet. Die bauliche Ausgestaltung für Gewerbehöfe sollte im Innenstadtbereich mehrstöckig sein, die oberen Geschosse sollten entsprechend dem Münchener Vorbild mit Lastenaufzügen auch für Handwerksbetriebe, gut erreichbar sein. Außerhalb des Innenstadtbereiches (Ring 2) ist eine baulich einfachere Version mit einem Erdgeschoss für Handwerker und einem oder zwei Obergeschossen mit Büro- und Geschäftsräumen ausreichend, um die Kosten in Relation zu dem Bedarf zu belassen. Als optimale Größe hat sich eine Grundstücksgröße von ca. 10.000 m² herausgestellt.

Um möglichst frei bei der Vermarktung zu sein, sollte auf eine Zweckbindung für eine eng begrenzte Zielgruppe und eine thematische Spezialisierung verzichtet werden. Andernfalls sind nach den bisherigen Erfahrungen Leerstände und Vermarktungshemmnisse zu erwarten.

Da bisher bei den Unternehmen der Zielgruppe noch keine hohe Akzeptanz für eine Unterbringung auf oberen Etagen besteht, muss gerade bei einem Pilotprojekt mit längeren Vermarktungsdauern gerechnet werden. Um eine Umnutzung für leichter akquirierbare Mieter (Büros, Fitnessstudios etc.) zu vermeiden, wird trotz der vermutlich höheren Belastung des öffentlichen Haushalts einem öffentlichen Betreiber der Vorzug gegeben.

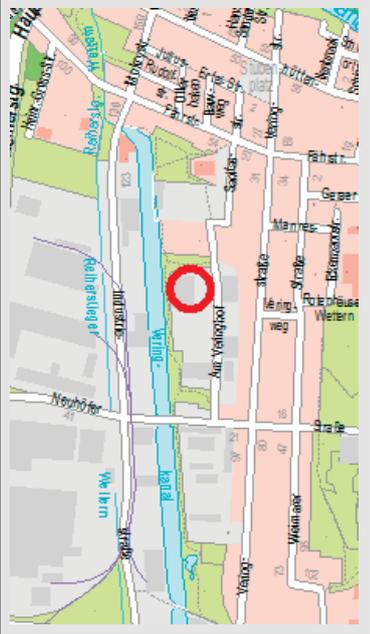
Für Hamburg ist die Gründung einer neuen, eigenen Gewerbehofgesellschaft nicht zwingend erforderlich und erscheint auch nicht zweckmäßig (siehe 6.1). In der Vergangenheit hatten die Sprinkenhof und die HaGG Unternehmensgruppe die Aufgabe, städtische Gewerbehöfe zu entwickeln und zu realisieren. Dort besteht eine große Marktkennntnis über die Bedürfnisse der Gewerbetreibenden. Die Sprinkenhof verfügt in den Bereichen Gewerbebau und Gewerbevermarktung über eine lange Erfahrung und ist im Hamburger Markt außerordentlich anerkannt und verankert. Die erforderlichen Managementkapazitäten können ebenso wie nicht auszuschließende wirtschaftliche Risiken durch die Sprinkenhof über die HaGG-Projekt besser abgebildet werden, als in einer ansonsten parallel zu gründenden, weiteren und unmittelbaren Spezialgesellschaft. Daher bietet sich die Bildung eines eigenen Geschäftsfelds „Gewerbehöfe“ innerhalb der Sprinkenhof an.

Die erste geeignete und derzeit einzige unmittelbar nutzbare städtische Fläche ist die Fläche am Offakamp (7.1). Um die Nachfrage der Handwerksbetriebe besser abschätzen zu können, haben sich Senat und Handwerkskammer bei der Ermittlung der Bedarfsanalyse auf ein abgestuftes Verfahren geeinigt. Die Handwerkskammer wird im Wesentlichen die Werbung für den Hof übernehmen, wobei auch die Handelskammer in das Vermarktungskonzept eingebunden werden soll. Bevor die endgültige Entscheidung zum Bau eines Gewerbehofes gefällt wird, soll der Bedarf der Betriebe durch Absichtserklärungen und Vormietverträge fixiert werden. Ziel ist, für 80 % der vermietbaren Flächen vor Beginn der Ausschreibungen Nachfrage zu belegen. Damit können die Interessen der künftigen Nutzer auch intensiv bei der Ausgestaltung des Gewerbehofes berücksichtigt werden.

9. Anhang: Gewerbehofsteckbriefe

9.1 Im Rahmen der BWVI-Programme geförderte Gewerbehöfe

9.1.1 Am Veringhof

		
Adresse:	Am Veringhof 9-21, 21107 Hamburg	
Baujahr:	1994	
Grundstücksgröße:	7.430 m ²	
BGF:	9500 m ² (ca. 9200 m ² Nutzfläche)	
Eigentümer:	HaGG/SpriAG	
Betreiber:	HaGG/SpriAG	
Mietniveau:	4,00 bis 8,85 €/m ²	
Gefördert bzw. initiiert durch:	BWA	
Gesamtkosten:	Investitionskosten ohne Grundstück 8.403.593 €	
Fördervolumen:	1.789.500 €	
	Konzept:	Entwicklung / Bewertung:
Lage und infrastrukturelle Erschließung	<p>Es stand eine Gewerbebrache (ehem. AGA-GAS Gelände) zur Verfügung und es wurde von der Politik, Verwaltung und Projektentwickler HaGG angenommen, dass dies ein idealer Standort für einen Gewerbehof für kleine und mittlere produzierende Unternehmen in Wilhelmsburg sei</p> <p>Es wurden bei der Projektentwicklung im Jahre 1990 keine großen Stellplätze oder eine Tiefgarage eingeplant.</p>	<p>Lage ist wesentliche Voraussetzung für die Akzeptanz des Projekts bei den Nutzern. Dies wurde bei der Projektentwicklung in den 90iger Jahren noch nicht so gesehen. Ein wesentlicher Nachteil in den ersten Jahren des Gewerbehofs war die schlechte verkehrliche Anbindung des Gewerbehofs.</p>

<p>Nachfrage, Zielgruppe(n):</p>	<p>Für kleine und mittlere Unternehmen sowie Existenzgründer geplant.</p> <p>Die Betriebe müssen produzierenden, dienstleistenden oder handwerklichen Tätigkeiten nachgehen.</p> <p>Einzelhandel ist ausgeschlossen.</p> <p>Innerhalb der Zweckbindung war eine Nutzungsmischung beabsichtigt, sonst nicht.</p> <p>Handwerker und produzierende Betriebe sind zu bevorzugen.</p> <p>Die Abschätzung des Bedarfs basierte auf der Annahme von Politik und Kammern, dass kleine und mittlere Betriebe durch Neubauten und hohen Mieten einem Verdrängungsprozess ausgesetzt sind. Zum damaligen Zeitpunkt wurden sowohl Gewerbeflächen als auch Gewerbehöfe auf Vorrat erschlossen und gebaut.</p> <p>Ansprache an potenzielle Kunden erfolgte durch Presse, Kammern, örtliche Wirtschaftsbeauftragte und Informationsveranstaltungen im Gewerbehof.</p>	<p>Der Gewerbehof wurde auf Vorrat erstellt. Es waren während der Projektierung und des Baus keine konkreten Mietnachfragen der Zielgruppe kleiner und mittlerer Unternehmer und Existenzgründer vorhanden.</p> <p>Zu keiner Zeit eine befriedigende Auslastung durch Mieter der im Zuwendungsbescheid festgelegten Zielgruppe, insbesondere nicht durch Handwerksbetriebe.</p>
<p>Bauliche Besonderheiten:</p>	<p>Neubau; geschlossene/offene Bauweise, Zuwegung, Laderampen, Lastenfahrstühle, Deckentragfähigkeit.</p> <p>Dem technischen Stand und den Anforderungen der damaligen Zeit entsprechend, z.B. mit Lastenfahrstühlen und hoher Deckentragfähigkeit</p> <p>Angebotener Ausstattungsgrad: Qualifizierte Rohbauhülle und dem Unternehmenswunsch entsprechender Ausbau.</p>	
<p>Betrieb</p>	<p>Keine Gemeinschaftseinrichtungen wie Besprechungsraum, Küchen, WCs.</p> <p>Kein gemeinsames Marketing sondern Vermarktung der Räume über den Gewerbehofbetreiber HaGG/SpriAG</p>	

Zusammenfassende Bewertung	Die Neubaumieten sind höher als die Mieten für den Altbestand wie im Puhsthof (siehe 9.3.2.) Daher werden zuerst diese Flächen nachgefragt. Der Veringhof in Wilhelmsburg wurde aus diesem Grund und auf Grund der schlechten verkehrlichen Lage zu keiner Zeit von der im Zuwendungsbescheid festgelegten Zielgruppe nachgefragt.
----------------------------	--

9.1.2 Circushof (Zirkuswiese/ Gewerbehof Bergedorf West)

	
Adresse:	Billwerder Billdeich 601, 21033 Hamburg
Baujahr:	1999
Grundstücksgröße:	ca. 8.000 m ² GE
BGF:	2.700 m ² bzw. 1.350 m ² (nur Gewerbehof)
Eigentümer:	Freie und Hansestadt Hamburg
Betreiber:	HaGG
Mietniveau:	ca. 5,75 €/m ²
gefördert bzw. initiiert durch:	BWA - Gewerbebrachenprogramm sowie Senat der FHH /STEB im Rahmen des „Armutsbekämpfungsprogramms“
Gesamtkosten:	Investitionskosten ohne Grundstück 5.899.000 € (Lt. Lawaetz-Nutzungskonzept von 1996: 11.500.000 DM; Az. 719.122-14/1/1)
Fördervolumen:	545.600 € (40% Anteil BWA an der FHH -Gesamtförderung)

	Konzept:	Entwicklung / Bewertung:
Lage und infrastrukturelle Erschließung:	<p>Der Standort wurde im Rahmen des Gewerbebrachenprogramms ausgewählt mit dem Ziel, an zentralen Stellen der Stadt Brachen zu aktivieren, zwecks Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben bzw. Existenzgründungen.</p> <p>Die Gewerbeflächen befinden sich am westlichen Rand von Bergedorf, im Kreuzungsbereich Ladenbeker Furtweg/ Billwerder Billdeich.</p> <p>Der Gewerbehof grenzt unmittelbar an eine in den 60er Anfang 70er Jahre errichtete überwiegend monostrukturierte Großsiedlung im Stadtteil Bergedorf West.</p>	<p>Die Standortwahl für den Gewerbehof orientierte sich an den als Brachflächen definierten bislang ungenutzten Freiflächen. Eine Standort- bzw. Bedarfsanalyse fand nicht statt.</p> <p>Die vorgegebene Betriebsgröße sah eine Beschränkung auf max. 15 - 20 Mitarbeiter vor, dies schließt eine Expansion von vornherein aus.</p> <p>Die Anbindung an das Fernstraßennetz und ÖPNV - Verbindungen sind suboptimal.</p> <p>Aufgrund überdurchschnittlicher Arbeitslosigkeit und Mangel an Arbeits-/ Ausbildungsstätten wurde dieses Gebiet zudem zum Pilotprojekt im Programm "Armutsbekämpfung in Hamburg" erklärt. Die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen hatte hohe Priorität.</p>
Nachfrage, Zielgruppe(n):	<p>Auf dem Gewerbehof war die Ansiedlung von kleinen und mittleren Unternehmen aus dem produzierenden Bereich bzw. Handwerk vorgesehen.</p> <p>Einzelhandel, Restaurants oder Freiberufler waren grundsätzlich ausgeschlossen, Ausnahmen bedurften der Zustimmung ebenso die Ansiedlung von Kraftfahrzeugbetrieben.</p> <p>Für die Mieter bestand die Option, auch Teileigentum zu erwerben.</p> <p>Die Ansprache potenzieller Kunden erfolgt über die HaGG.</p> <p>Eine gemeinsame Infrastruktur ist nicht vorhanden.</p>	<p>Die Nachfrage war anfänglich erfolgversprechend, konnte sich jedoch im Zeitablauf nicht positiv stabilisieren.</p> <p>Eine langfristige Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes ließ sich nicht wie geplant realisieren.</p>

<p>Bauliche Besonderheiten:</p>	<p>Nach Erschließung der Brachfläche wurde das von der FHH erworbene Grundstück mit 16 flexibel nutzbaren, erweiterbaren Einheiten bebaut.</p> <p>Die geschlossene ein- bis zweigeschossige Bauweise im Hallensystem, sieht eine Galerieebene zwecks Erweiterung vor.</p> <p>Wegen der vorrangig ebenerdigen Nutzung sind keine Laderampen oder Lastenfahrstühle vorgesehen.</p> <p>Die einzelnen Einheiten verfügen über eine Grundausstattung:</p> <p>Elektrozuleitung, Sanitär-Einheit, Anschluss für eine Teeküche, sowie je zwei Oberlichter.</p> <p>Deckenaufleger für den Einbau eines Zwischengeschosses innerhalb der Halle sind vorhanden. Der Industriefußboden ist mit Kfz und Kleintransporter befahrbar.</p>	<p>Die Deckentragfähigkeit lässt vorrangig nur eine Büro- bzw. Lagernutzung zu.</p>
<p>Zusammenfassende Bewertung:</p>	<p>Die Erwartungen an den Gewerbehof konnten mangels zielgruppenspezifischer Nachfrage nicht erfüllt werden. Die qualifizierte Auslastung ist mit 38% eher gering.</p>	

9.1.3 Internet-Factory

		
Adresse:	Barnerstraße 14, 22296 Hamburg	
Baujahr:	2000	
Grundstücksgröße:	ca. 1.040 m ²	
BGF:	1.483 m ²	
Eigentümer:	Freie und Hansestadt Hamburg	
Betreiber:	SpriAG	
Mietniveau:	4,44 bis 8,11 €/m ²	
Gefördert bzw. initiiert durch:	BWA	
Gesamtkosten:	Investitionskosten ohne Grundstück 869.159 €	
Fördervolumen:	347.000 €	
	Konzept:	Entwicklung / Bewertung:
Lage und infrastrukturelle Erschließung:	Die Internet-Factory liegt im Stadtteil Ottensen in der Barnerstraße in unmittelbarer Nähe des Hauses der Multimediaproduzenten.	Die Internet-Factory war als Ergänzung für das Haus der Multimediaproduzenten in der Behringstraße gedacht. Die Standortwahl orientierte sich daher an dem bereits bestehenden Standort, dem Haus der Multimediaproduzenten.
Nachfrage, Zielgruppe(n):	Während das Haus der Multimediaproduzenten ein Neubau ist und höhere Mieten als ein Altbau hat, sollten mit dem renovierten Altbehördenbau in der Barnerstraße Flächen zu günstigeren Mieten zur Verfügung gestellt werden.	Die Erweiterung richtete sich an kleinere und mittlere Unternehmen, sowie Existenzgründern aus dem Multimediabereich. Geplant in Zeiten des boomenden Multimediemarktes, fertiggestellt allerdings erst im Zeitpunkt des Einbruchs der Branche. Teile sind vermietet, die noch freien Flächen sind insbesondere für Existenzgründer geeignet, da es sich vorwiegend um kleinere Büroflächen handelt.

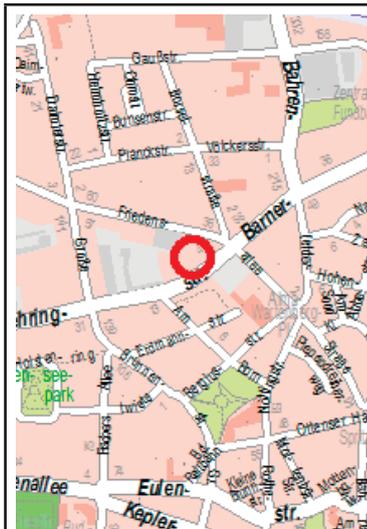
Bauliche Besonderheiten:	Altbau, wenig attraktives Gebäude.	Der bestehende Behördenaltbau wurde mit moderner Kommunikationsausstattung renoviert.
Zusammenfassende Bewertung:	Das ehemalige Gebäude des Landesamtes für Informationstechnik in der Barnerstraße ist ein Nachkriegsbau und wurde nach Renovierung nur zögerlich von kleinen und mittleren Unternehmen, sowie Existenzgründern aus der Medienbranche nachgefragt. Zur Vermeidung von längerem Leerstand wurde auch an Unternehmen außerhalb der Zielgruppe vermietet.	

9.1.4 Städtischer Gewerbehof Friesenhof

		
Adresse:	Friesenweg 5/7, 22761 Hamburg	
Baujahr:	1994	
Grundstücksgröße:	16.495 m ²	
BGF:	9.200 m ²	
Eigentümer:	HaGG/SpriAG	
Betreiber:	HaGG/SpriAG	
Mietniveau:	7,00 bis 8,50 €/m ²	
Gefördert bzw. initiiert durch:	BWA	
Gesamtkosten:	Investitionskosten ohne Grundstück 11.500.999 €	
Fördervolumen:	3.374.500 €	
	Konzept:	Entwicklung / Bewertung:
Lage und infrastrukturelle Erschließung	<p>Da Mittel aus dem EU-Programm RENAVAL zur Verfügung standen und Politik und Verwaltung günstigen Mietraum für kleine und mittlere Unternehmen und auch für Existenzgründer schaffen wollten, wurde die Gewerbebrache der alten Friesenbrauerei als Standort für einen Gewerbehof ausgewählt.</p> <p>Der Gewerbehof wurde mit einer Tiefgaragenanlage und Stellplätzen auf dem Gewerbehofgelände ausgestattet</p> <p>Die Infrastrukturelle Anbindung des Gewerbehofes ist gut.</p>	<p>Lage ist wesentliche Voraussetzung für die Akzeptanz des Projekts bei den Nutzern. Obwohl dies bei der Projektentwicklung in den 90iger Jahren noch nicht so gesehen wurde, liegt der Friesenhof doch zentral und ist gut an die öffentliche Infrastruktur angeschlossen. Daher wohl auch eine befriedigende Auslastung. Eine Standortanalyse hat nicht stattgefunden</p>

<p>Nachfrage, Zielgruppe(n):</p>	<p>Für kleine und mittlere Unternehmen sowie Existenzgründer geplant. Die Betriebe müssen produzierenden oder handwerklichen Tätigkeiten nachgehen. Einzelhandel ist ausgeschlossen</p> <p>Innerhalb der Zweckbindung war eine Nutzungsmischung beabsichtigt, sonst nicht.</p> <p>Handwerker und produzierende Betriebe sind zu bevorzugen.</p> <p>Die Abschätzung des Bedarfs basierte auf der Annahme von Politik und Kammern, dass kleine und mittlere Betriebe durch Neubauten und hohe Mieten an den Altstandorten einem Verdrängungsprozess ausgesetzt sind. Zum damaligen Zeitpunkt wurden sowohl Gewerbeflächen als auch Gewerbehöfe auf Vorrat erschlossen und gebaut</p> <p>Die Ansprache an potenzielle Kunden erfolgt durch Presse, Kammern, örtliche Wirtschaftsbeauftragte sowie übers Internet</p>	<p>Der Gewerbehof wurde auf Vorrat erstellt. Durch die Festlegung im Zuwendungsbescheid auf eine Zielgruppe keine optimale Auslastung möglich.</p>
<p>Bauliche Besonderheiten:</p>	<p>Neubau</p> <p>Dem technischen Stand und Anforderungen der damaligen Zeit entsprechend, z.B. mit Lastenfahrstühlen und hoher Deckentragfähigkeit</p> <p>Angebotener Ausstattungsgrad: Qualifizierte Rohbauhülle und dem Unternehmenswunsch entsprechender Ausbau.</p>	
<p>Betrieb</p>	<p>Keine Gemeinschaftseinrichtungen wie Besprechungsraum, Küchen, WCs.</p>	
<p>Zusammenfassende Bewertung</p>	<p>Obwohl auf Vorrat gebaut doch zufriedenstellende Auslastung, wenn auch nicht immer entsprechend der Zweckbindung</p>	

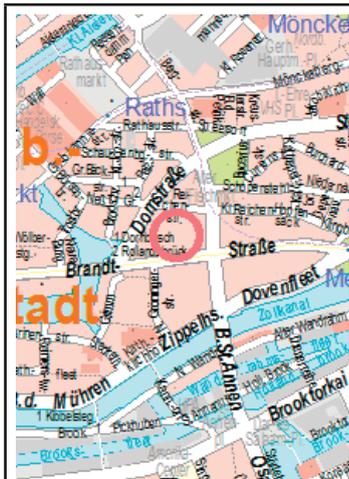
9.1.5 Haus der Multimediaproduzenten



Adresse:	Behringstraße 14, 16 und 28, 22296 Hamburg
Baujahr:	1993 – 2001
Grundstücksgröße:	Ca. 9.000 m ²
BGF:	Ca. 18.000 m ²
Eigentümer:	SpriAG
Betreiber:	SpriAG
Mietniveau:	1. und 2. Bauabschnitt: 7,65 bis 10,73 €/ m ² , Altbau: 7,16 €/ m ²
Gefördert bzw. initiiert durch:	BWA
Gesamtkosten:	Investitionskosten ohne Grundstück 26.909.606 € (Gewerbehof Haller-Meurer, Umwandlung zum 1. BA Haus der Multimediaproduzenten, Altbau und 2.BA Haus der Multimediaproduzenten)
Fördervolumen:	6.535.058 € (gesamt)

	Konzept:	Entwicklung / Bewertung:
Lage und infrastrukturelle Erschließung:	Das Haus der Multimediaproduzenten setzt sich aus drei Gebäudekomplexen zusammen, 1. und 2. Bauabschnitt und einem Altbau teil. Der erste Bauabschnitt wurde zunächst als Gewer behof „Haller Meurer“ für verarbeitendes Gewerbe geplant und gebaut. Aufgrund mangelnder Nachfrage und durch die sich abzeichnenden zukünftigen Potentiale des Standortes Ottensen für Medienunternehmer wurde das Konzept Gewer behof mit qualifizierter Rohbauhülle in die Themenimmobilie „Haus der Multimediaproduzenten“ geändert.	Das Haus der Multimediaproduzenten befindet sich im Stadtteil Ottensen in der Behringstraße. Es stand eine Gewerbebrache (ehem. Haller-Meurer Gelände) zur Verfügung und es wurde von Politik, Verwaltung und dem Projektentwickler HaGG angenommen, dass dies ein idealer Standort für einen Gewer behof für kleine und mittlere produzierende Unternehmen sowie Existenzgründer sei. Es wurde keine Bedarfsanalyse durchgeführt sondern die Annahme von Politik und Kammern zugrundegelegt, dass diese Unternehmen durch Neubauten am Standort und hohen Mieten einem Verdrängungsprozess ausgesetzt sind.
Nachfrage, Zielgruppe(n):	Nach baulichen Veränderungen (Büro statt Gewerbeflächen) ging die Immobilie 1997 als Haus der Multimediaproduzenten an den Markt. Zielgruppe waren Unternehmen aus dem damals boomenden Multimediemarkt.	Die 6.500 m ² Büroflächen des 1. Bauabschnitts waren schnell vermietet und es wurde ein zweiter Bauabschnitt geplant und gebaut. Aufgrund des Einbruchs des Multimediemarktes Ende der 90iger Jahre gab es dann in beiden Bauabschnitten Leerstände. Die geförderten Flächen im Altbau sind an einen Druckereibetrieb vermietet.
Bauliche Besonderheiten:	Überwiegend Neubau mit Büronutzung.	
Zusammenfassende Bewertung:	Erfolgreich im Rahmen des Medienbooms Ende der 90ziger Jahre gestartet, hatte der Gewer behof große Einbrüche mit dem Ende des Medienbooms. Mittlerweile sind jedoch wieder alle Flächen vermietet und das Gebäude wird von kleinen und mittleren Betrieben, aufgrund der modernen Ausstattung und zentralen Lage, gut angenommen.	

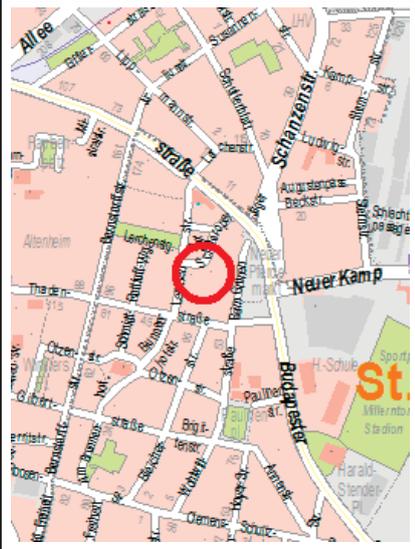
9.1.6 Kleingewerbehaus City



Adresse:	Große Reichenstraße 14, 20457 Hamburg
Baujahr:	2007
Grundstücksgröße:	ca. 900 m ²
BGF:	1.838 m ²
Eigentümer:	SpriAG
Betreiber:	SpriAG
Mietniveau:	8 €/m ²
Gefördert bzw. initiiert durch:	BWA
Gesamtkosten:	Investitionskosten ohne Grundstück 2.128.968 €
Fördervolumen:	(851.000 € wurde zurückgezahlt s.a. Fußnote 11 und 12)

	Konzept:	Entwicklung / Bewertung:
Lage und infrastrukturelle Erschließung:	Das Kleingewerbehaus City befindet sich im Bezirk Hamburg-Mitte in der Großen Reichenstraße in bester Innenstadtlage. Die Anbindung an das Fernstraßennetz und ÖPNV - Verbindungen sind exzellent.	Die Standortwahl für den Gewerbehof orientierte sich an Handwerksbetrieben, die als Serviceanbieter zur Versorgung der innerstädtischen Bürogebäude gedacht waren. Eine Standort- bzw. Bedarfsanalyse fand nicht statt.
Nachfrage, Zielgruppe(n):	Von der HWK, der Politik und der Verwaltung wurde angenommen, dass Handwerksunternehmen im Innenstadtbereich Verdrängungsprozessen ausgesetzt sind. Die Projektentwicklung und der Bau fanden in enger Abstimmung mit der HWK statt. Die Funktion des Projektentwicklers und Bauherren übernahm die SpriAG. Der Handwerkerhof wurde als Doppelprojekt mit einem Kontorhaus mit attraktiver Architektur errichtet. Es wurden Flächen ab 50 m ² aufwärts angeboten.	Eine langfristige Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes ließ sich nicht wie geplant realisieren: Die Nachfrage war sehr gering, ein Goldschmid und eine Näherei hatten Interesse bekundet. Klassische Handwerksbetriebe haben die Flächen – aufgrund der baulichen Ausstattung – gar nicht nachgefragt. Nach zweijährigem Leerstand wurde die öffentliche Förderung von der SpriAG 2009 zurückgezahlt.
Bauliche Besonderheiten:	Neubau, die einzelnen Einheiten verfügen über eine moderne Ausstattung.	Für klassische Handwerksbetriebe war die bauliche Ausstattung nicht attraktiv, Lastenaufzüge fehlten und die Ausrichtung war eher auf Betriebe mit Büronutzung ausgerichtet.
Zusammenfassende Bewertung:	Trotz intensiver Bemühungen der SpriAG und auch der Handwerkskammer konnten keine Handwerksbetriebe als Mieter gewonnen werden. Zukünftig sollte ein Projekt daher erst begonnen werden, wenn ein gewisser Anteil der zu vermietenden Flächen fest vergeben ist.	

9.1.7 gamecity:Port

		
Adresse:	Lerchenstraße 28a, 22767 Hamburg	
Baujahr:	2008 (Eröffnung)	
Grundstücksgröße:	1.131 m ²	
BGF:	ca. 500 m ² (ca. 460 m ² Nutzfläche)	
Eigentümer:	Gunske Höfe GmbH	
Betreiber:	steg Hamburg mbH	
Mietniveau:	6,90 EUR/m ² (in den ersten zwei Jahren) zzgl. 3,20 EUR/m ² BK/HK + MwSt.	
gefördert bzw. initiiert durch:	Initiator: Hamburg@work; gefördert durch: Behörde für Wirtschaft und Arbeit (investiver Zuschuss)	
Gesamtkosten:	Ca. 500.000 €	
Fördervolumen:	Ca. 190.000 €	
	Konzept:	Entwicklung / Bewertung:
Lage und infrastrukturelle Erschließung	<p>St. Pauli/Sternschanze als wichtigster Standort kreativer Produktion in Hamburg. Beste Voraussetzungen für kreative Arbeitsprozesse (tlw. weiche Faktoren): hohe „kreative Dichte“, Nähe zu potenziellen Zulieferern/Abnehmern, hohes Potenzial für Synergien und Konvergenzen, viele Orte für informellen Austausch etc. Auch harte Faktoren: Zentrale Lage, optimale Verkehrsanbindung, hohes Arbeitskräftepotenzial, Branchennähe etc.</p> <p>Stellplätze: Über Baulast auf Nachbargrundstück gesichert (gleicher Eigentümer, Grundstück gehört zu Gewerbehof). Später ggf. Nachweis in TG.</p>	<p>Lage ist wesentliche Voraussetzung für Akzeptanz des Projektes bei den Nutzern.</p> <p>Lage entwickelt sich verstärkt von „alternativ“ zu „exklusiv“ (Aufwertungsdruck auf St. Pauli), umso wichtiger wird das günstige Flächenangebot an diesem Standort.</p> <p>Standortwahl hat sich als richtig erwiesen, aus o.g. Gründen.</p>

<p>Nachfrage, Zielgruppe(n):</p>	<p>Themenimmobilie speziell für Existenzgründer aus der Games-Branche. Nutzungsmischung in der Gründeretage selbst weniger Teil des Konzeptes, eher Mischung im Quartier.</p> <p>Etage ist Teil eines Gewerbehofes, dort auch Handwerk (z.B. Kfz-Werkstatt).</p> <p>Bedarfsschätzung wurde ermittelt durch Hamburg@work</p> <p>Ansprache Kunden:</p> <p>Homepage www.gamecity-port.de; mittlerweile v.a. branchenintern „Mund-zu-Mund“</p>	<p>Nachfrage stabil auf hohem Niveau, Vollvermietung.</p> <p>Betriebs-Mindestgröße nicht zu benennen, viele 1-2 - Personen-Firmen, tlw. starke/s Wachstum/Schrumpfung (spezifisch v.a. für kreativwirtschaftliche Unternehmen)</p>
<p>Bauliche Besonderheiten:</p>	<p>Reine Büronutzung, eine Etage innerhalb eines ungenutzten Fabrikgebäudes.</p> <p>Lage im Gebäude: 1. OG. Ausstattungsgrad relativ hoch. Kein Fahrstuhl.</p>	<p>Besonderheit Grundrisse: Kleinstbüros (ab 15 m²), daher gut für Gründer geeignet (Angebot ist erfolgreich), nur für Unternehmen mit bis zu 3 Mitarbeitern.</p>
<p>Betrieb:</p>	<p>Gemeinsame Nutzung von Besprechungsraum, Küche, WCs.</p> <p>Kein gemeinsames Marketing. Lediglich Homepage vom Betreiber.</p>	<p>Teilen von Infrastrukturen aus Kostengründen für Existenzgründer ist sinnvoll / Das Projekt zielt zudem auf einen internen Austausch der Computerspiel-Branche.</p>
<p>Zusammenfassende Bewertung:</p>	<p>Junge Betriebe aus der Computerbranche können in der ehemaligen Fabrik aus den fünfziger Jahren insgesamt 16 Einzelbüros nutzen. Die Mietverträge sind flexibel und ermöglichen den Gründern, ohne große Umstände ein- und auszuziehen. Die Mieten werden von der FHH subventioniert.</p>	

9.2 Andere öffentlich geförderte Gewerbehöfen

9.2.1 Karostar - Musikhaus St. Pauli



Adresse:	Neuer Kamp 32, 20357 Hamburg
Baujahr:	2003-2006
Grundstücksgröße:	7.500 m ²
BGF:	2.500 m ²
Eigentümer:	steg Hamburg mbH
Betreiber:	steg Hamburg mbH
Mietniveau:	<u>Büros</u> : 5,50–6,50 €/m ² zzgl. 3,00 €/m ² BK/HK + MwSt. <u>Tonstudios</u> : 9,00 €/m ² zzgl. 3,00 €/m ² BK/HK + MwSt. <u>Läden</u> : 9,00 €/m ² zzgl. 3,00 €/m ² BK/HK + MwSt.
gefördert bzw. initiiert durch:	BWVI bzw. steg Hamburg mbH
Gesamtkosten	5,6 Mio. € Gesamtkosten
Fördervolumen:	2 Mio. € (1. Mio. € EFRE, 1. Mio. € BWA)

	Konzept:	Entwicklung / Bewertung:
Lage und infrastrukturelle Erschließung	<p>Das Gebäude (Neubau mit 37 Stellplätzen in der Tiefgarage) des Karostar liegt auf dem vormaligen Schlachthofgelände, unmittelbar an der Wegeverbindung zwischen Karolinen- und Schanzenviertel.</p> <p>Der benachbarte Musikclub Knust in der alten Rinderschlachthalle, viele Läden, Agenturen sowie der regelmäßig stattfindende Flohmarkt sorgen für ein „szenenahes“ Umfeld.</p>	Das Karostar Musikhaus wurde speziell für junge Unternehmen und Existenzgründer aus der Musikbranche errichtet. Durch die Konzentration von mehreren Firmen an einem Standort und eine gemeinsam genutzte Infrastruktur werden Austausch und Kooperation innerhalb der Branche unterstützt.
Nachfrage, Zielgruppe(n):	<p>Das Konzept für die Immobilie wurde in enger Zusammenarbeit mit der Musikbranche geplant. Zielgruppe des Hauses sind junge Unternehmen und Existenzgründer aus der Musikwirtschaft. Folgender Branchenmix ist kennzeichnend: Musiker, Plattenlabels, Musik-Einzelhandel, Musikverlage, Audio- und Videoproduktion, Eventagenturen, Institut für DJing und Digital Music Production etc.</p> <p>Die Kundenansprache erfolgt u.a. über die Homepage http://www.karostar.de/, die Vermietung über die steg Hamburg mbH (Kurt Reinken).</p>	100 % Auslastung

<p>Bauliche Besonderheiten:</p>	<p>Neubau mit zwei dreigeschossigen Solitären (Riegel und Würfel) im Ensemble der alten Schlachthofgebäude; Einbindung in die Verkehrs- und Erschließungsflächen des alten Schlachthofgeländes, insbesondere an den öffentlichen Fuß- und Radweg zwischen Karolinen- und Schanzenviertel.</p> <p>Neben Büroflächen (33 Einzel-/Gruppenbüros) in unterschiedlichen Größen beinhaltet der „Karostar“ auch 4 Ladengeschäfte und 3 Tonstudios. Es besteht die Möglichkeit, Einzelarbeitsplätze in einer Co-Working-Fläche anzumieten.</p> <p>Der öffentliche Vorplatz des „Karostar“ (Schlachthofgelände) ist mit Holzaufbauten als Aufenthaltsbereich angelegt und eignet sich insbesondere auch für Open-Air-Kino oder leisere Musik-Events.</p>	<p>Spezialimmobilie für Musiklabor St. Pauli</p>
<p>Betrieb:</p>	<p>Die bauliche Infrastruktur beinhaltet gemeinsam genutzte Bereiche (Konferenzraum, Küche/Aufenthaltsbereich, Kopierer).</p> <p>Auf der Homepage des Karostar (http://www.karostar.de/) präsentieren sich die Einzelmietler gemeinsam in kurzen Portraits und Links zu ihren eigenen Homepages.</p> <p>Die räumliche Nähe von Agenturen mit unterschiedlichem Profil, Studios und Läden begünstigt neue Geschäftspartnerschaften unter den Einzelmietern und die Entwicklung neuartiger Produktions- und Vertriebsmodelle.</p>	

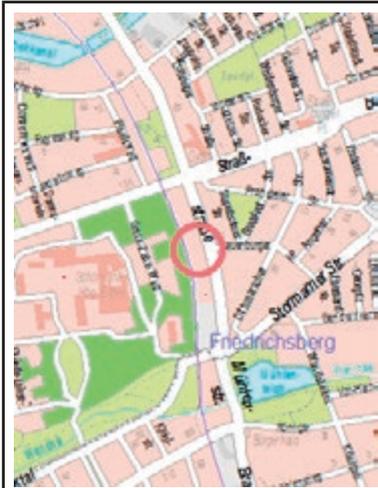
9.2.2 Sprungchance - Gründerhaus St. Pauli

		
Adresse:	Bernstorffstraße 120, 22767 Hamburg	
Baujahr:	2000 2001	
Grundstücksgröße:	647 m ²	
BGF:	1.000 m ² (Projektbereich)	
Eigentümer:	Feldmann & Peters	
Betreiber:	steg Hamburg mbH	
Mietniveau:	2001 – 2010 Anstieg der Nettokaltmiete in drei Stufen von 6,40 Euro auf 8,44 Euro pro m ² (gegenüber einer Kostenmiete von 10,22 Euro pro m ²)	
gefördert bzw. initiiert durch:	BSU bzw. steg Hamburg mbH	
Gesamtkosten:		
Fördervolumen:		
	Konzept:	Entwicklung / Bewertung:
Lage und infrastrukturelle Erschließung	<p>Unter anderem als Folge des Sanierungsverfahrens setzte im Sanierungsgebiet St. Pauli Nord S1 in der zweiten Hälfte der 90er Jahre ein neuer Existenzgründertrend ein. Dieser positive Trend sollte unterstützt werden.</p> <p>Zu Stellplatzfragen wird in Evaluation keine Angabe gemacht. (Es handelt sich um einen Neubau.)</p> <p>Wesentliche Bestimmungsfaktoren waren die innerstädtische Lage, die Mischgebietsstruktur und die Vielfalt der Quartiere im Stadtteil St. Pauli.</p>	<p>Es ist deutlich erkennbar, dass der Erfolg dieses Gründerzentrums auch mit seiner Lage zu tun hat. Offenbar ist es gelungen, den Standort dieses Gründerzentrums so auszuwählen, dass sehr viele Interessenten direkt vor Ort „abgeholt“ werden konnten. Eine Untersuchung hat ergeben, dass die Mieterschaft zu 90 % aus St. Pauli oder dem direkten Umfeld von St. Pauli stammt.</p> <p>Die Lagequalität hat sich in den letzten Jahren weiter verbessert, da sich der Gewerbebesatz im Umfeld deutlich erhöht hat, sodass die Kooperationsmöglichkeiten der Unternehmensgründer gestiegen sind.</p> <p>Derartige Überlegungen / Prognosen wurden von Anfang an in die Standortwahl einbezogen.</p>

<p>Nachfrage, Zielgruppe(n):</p>	<p>Das Konzept wurde ausgerichtet auf junge Existenzgründer, die Räume für Kleinstgewerbe nachfragen.</p> <p>Bei der Auswahl der Unternehmen wird ein breiter Branchenmix angestrebt.</p> <p>Im Konzept ist die Präsenz des klassischen Handwerks ausdrücklich gewünscht.</p> <p>Der Bedarf an einer solchen Einrichtung wurde im Grundsatz bereits Mitte der 90er Jahre vom Sanierungsträger erkannt. Die Ansprache potenzieller Kunden erfolgte in der ersten Phase über Plakate, Internet, E-Mail-Newsletter und Quartiersnachrichten. Es meldeten sich daraufhin ca. 130 Personen, mit denen intensive Gespräche zur Ermittlung der konkreten Bedarfslage geführt wurden.</p>	<p>Der Auslastungsgrad bewegte sich im Evaluationszeitraum (2001 bis 2005) zwischen 91 und 100 %.</p> <p>Die 100%ige Auslastung gab es nur im ersten Jahr. Durch die ab 2002 allgemein verschlechterte Wirtschaftslage kam es zu einer Verringerung der Auslastung, die jedoch moderat ausfiel (s. o.).</p> <p>Die angestrebte „breite Nutzungsmischung“ wurde im Berichtszeitraum nur bedingt erreicht, da die Mischung zwar Bereiche wie Journalismus, Film und Architektur, nicht aber das klassische Handwerk erfasste.</p> <p>Die bauliche Konzeption des Hauses legt den Schwerpunkt eindeutig auf eher viele kleine Betriebe, statt wenige große.</p>
<p>Bauliche Besonderheiten:</p>	<p>Neubau. Die Büros haben eine Größe zwischen 17 und 51 m² und werden unmöbliert vermietet. Es steht ein Konferenzraum im Erdgeschoss (mit Overhead-Projektor und Flipchart) zur Verfügung. Auf jeder Etage gibt es eine voll ausgestattete Küche. Ein Reinigungsservice hält die Gemeinschaftsflächen sauber.</p>	<p>Zählt man zu den baulichen Besonderheiten den Zuschnitt der Räume sowie das Vorhandensein eines großen Besprechungsraumes und Etagenküchen, haben die baulichen Besonderheiten einen Einfluss auf den Erfolg.</p> <p>Nachfrager, die sich auf Grund der baulichen Gegebenheiten gegen einen Einzug entscheiden, werden in der Evaluation nicht erwähnt. Klar ist allerdings, dass das o. g. Raumkonzept nur für Klein- und Kleinstunternehmen attraktiv ist.</p> <p>Die Ausstattung des Gebäudes wird von vielen Befragten als wichtiger Grund für Zufriedenheit genannt.</p>

<p>Betrieb:</p>	<p>Die technische und kaufmännische Objektverwaltung liegt bei der steg. Sie trifft die Auswahlentscheidungen hinsichtlich der Mieter und übernimmt deren Betreuung. Hierfür erhält die steg von der Eigentümergemeinschaft eine monatliche Pauschalvergütung (bei Vertragsabschluss waren dies 614 Euro). Ein gemeinsames Marketing gibt es nicht. Gemeinschaftseinrichtungen: s. o..</p>	<p>Die Gemeinschaftseinrichtungen werden gut angenommen und von vielen Befragten als Grund für Zufriedenheit genannt.</p> <p>Auch die Betreuung durch die steg gehört zu den am häufigsten genannten Gründen für Zufriedenheit und Weiterempfehlung.</p>
<p>Zusammenfassende Bewertung:</p>	<p>Der Zielerreichungsgrad des Projektes ist hoch. Dies gilt sowohl im Hinblick auf das Ziel, einen wesentlichen Beitrag zur Förderung von Existenzgründungen zu leisten, als auch für die quartiersbezogene Zielsetzung, die lokale Ökonomie zu stärken. Letzteres bezieht sich auch auf die Kleinunternehmen im Umfeld, deren Existenzbedingungen durch die Kooperationsmöglichkeiten mit den Mietern des Gründerhauses positiv beeinflusst werden. Wichtigste Erfolgsfaktoren sind laut Evaluation die Gruppierung „Mietkosten / Kündigungsfristen / Lage“ (bei Befragung mit je 38 % am häufigsten genannt) sowie die Gruppierung „Vorhandene technische und räumliche Ausstattung / Architektur / Repräsentatives Büro“ (mit je 28 % auf Platz 2). Klar ist damit auch, dass die Mietsubvention durch die Städtebauförderung eine ganz wesentliche Voraussetzung für den Erfolg ist.</p>	

9.3.3 Gewerbehof Dulsberg HaGG „Blechtrommel“



Adresse:	Krausestraße 102-104, Baublock 424-023, Flurstück 1413, 22083 Hamburg
Baujahr:	1998 bis 1999
Grundstücksgröße:	Ca. 2.150 m ²
BGF:	1.600 Quadratmeter Gesamtnutzfläche
Eigentümer:	Freie und Hansestadt Hamburg
Betreiber:	Hamburger Gesellschaft für Gewerbebauförderung (HaGG)
Mietniveau:	Im Zeitpunkt des Erlasses sollte der Mietzins 7,93 € (DM 15,50) pro m ² Nutzfläche nicht überschreiten.
gefördert bzw. initiiert durch:	BSU (Integrierte Stadtteilentwicklung)
Gesamtkosten:	Gesamtkosten 2.341.038,66 € (4.578.673,65 DM)
Fördervolumen:	gefördert mit 830.169,11 € (1.623.669,65 DM) Zuwendungsbescheid v. 07.06.1997

	Konzept:	Entwicklung / Bewertung:
Lage und infrastrukturelle Erschließung	<p>Das Grundstück liegt im Pilotgebiet Dulsberg des Armutsbekämpfungsprogramms. Da in Dulsberg neben dem Einzelhandel nur wenig Gewerbe angesiedelt ist, sollten für Kleinst- und Kleinunternehmer preiswerte Gewerberäume zur Verfügung gestellt werden.</p> <p>An der gesamten Krausestraße bestanden Pachtverhältnisse (behelfsmäßige eingeschossige Gebäude aus den 50er Jahren) auf Widerruf (wegen der Straßen und DB-Vorbehaltsflächen). Dies hat Expansions- und Investitionsabsichten / -erfordernisse bei Gewerbetreibenden verhindert.</p> <p>Das Baugrundstück liegt zentral in einem ca. 300m langen Gewerbegebiet an der Krausestraße zwischen S-Bahnhof Friedrichsberg und der Straßenkreuzung Dehnhaid / Straßburger Straße.</p>	<p>Dieses Gewerbegebiet stellt den westlichen Rand des Quartiers Dulsberg dar und entspricht mit der Lage am Bahndamm und an einer Hauptstraße dem Idealtypus eines wohnnahen Gewerbegebietes, da Beeinträchtigungen des Wohnens ausgeschlossen sind.</p>
Nachfrage, Zielgruppe(n):	<p>Der Neubau des Gewerbehofes dient der Ansiedlung von kleinen und mittleren produzierenden, dienstleistenden und handwerklichen Betrieben und neu gegründeten Betrieben (Existenzgründer). Es sollen möglichst niedrighschwellige, quartiersbezogene Arbeitsplätze neu geschaffen werden. Nachrangig sind die neuen Baulichkeiten darüber hinaus sanierungs- und planungsbedingten Betrieben anzubieten.</p>	<p>Es sind Mieter aus den Bereichen verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistung und Handel in den Gewerbehof eingezogen. Mittlerweile arbeiten in den 9 Gewerbeeinheiten rund 65 Beschäftigte.</p>

<p>Bauliche Besonderheiten:</p>	<p>Nach Auflösung der befristeten Mietverhältnisse und Räumung des Grundstücks, Neubau eines Gewerbehofes mit einer offenen Stellplatzanlage (22 Stück). Der Konzeptentwurf sieht einen gegliederten zweigeschossigen Riegel vor. Der Baukörper ist mittig geteilt, in diesem Bereich erfolgt die Zufahrt zum Hof, hier befindet sich auch die Treppe in das Obergeschoss. Die Erschließung des Obergeschosses erfolgt durch einen Laubengang an der Hofseite des Gebäudes, für Lastenverkehr ist ein zusätzlicher Lastenaufzug vorgesehen.</p> <p>Aufgrund der Fassadengestaltung erhielt das Objekt den Namen Blechtrommel.</p>	
<p>Zusammenfassende Bewertung</p>	<p>Eine generelle Stärkung der Gewerbesituation konnte erreicht werden, allerdings führte dies nicht eindeutig nachweislich zu einer deutlich zusätzlichen Beschäftigung von Bewohnern des Dulsberg (im Sinne des festgelegten Erneuerungsgebietes).</p>	

9.2.4 Gewerbebetriebs Jaffestraße 6 „Margarinefabrik“

		
Adresse:	Jaffestraße 6, 21109 Hamburg-Wilhelmsburg	
Baujahr:	2005	
Grundstücksgröße:	11.710 m ²	
BGF:	1.500 m ² Atelierflächen	
Eigentümer:	Puhst Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, Hans E.H., Neuhöfer Straße 23, 21107 Hamburg	
Betreiber:	Puhst Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG, Hans E.H., Neuhöfer Straße 23, 21107 Hamburg	
Mietniveau:	Ca. 5 €/m ² (Stand 2005)	
gefördert bzw. initiiert durch:	BSU (Integrierte Stadtteilentwicklung)	
Gesamtkosten:	Privates Umbauprojekt mit ca. 20%iger öffentlicher Förderung im Rahmen ExWoSt-Stadtumbau-West	
Fördervolumen:		
	Konzept:	Entwicklung / Bewertung:
Lage und infrastrukturelle Erschließung	Mit diesem innovativen Projekt soll ein Baustein zur Attraktivitätssteigerung und Imageaufwertung Wilhelmsburgs geschaffen und Neu-Wilhelmsburger auf die Elbinsel geholt werden. Wichtiges Ziel ist außerdem der Erhalt des für Wilhelmsburg baukulturell und stadtstrukturell wichtigen Baukörpers.	Stellplätze auf ehem. Fabrikgelände in ausreichender Zahl vorhanden. Attraktive Wasserlage am Jaffe-Davids-Kanal.

Nachfrage, Zielgruppe(n):	Arbeitsstätten für freischaffende Künstler und Existenzgründer im produzierenden, dienstleistenden und handwerklichen Gewerbe.	Bei einer 100%igen Auslastung haben wir folgenden Nutzer-Mix: Verpackungsunternehmen, Architekt, Computer-Firmen, Design-Unternehmen, Uhrmacher, Print-Gewerbe und Kreativ-Branche. Die Nachfrage ist konstant, die Mieter fühlen sich in der Mischnutzung wohl.
Bauliche Besonderheiten:	<p>Historisches, baukulturell und stadtstrukturell bedeutendes ehemaliges Fabrikgebäude.</p> <p>Ateliers mit Loftcharakter, teilweise bewohnbar, erneuerte und vergrößerte Fenster und Balkonanbau.</p> <p>Ateliers wurden voll ausgebaut an die Künstler übergeben.</p>	Die Architektur des Gebäudes (Loft-Charakter) hat mit zum Erfolg beigetragen.
Betrieb	Im Jahr 2007 wurde in einer gemeinsamen Aktivität der Künstler ein Kalender „Kreative Köpfe unter unseren Dächern“ geschaffen.	Das Management und das Marketing erfolgen zentral durch den Eigentümer. Durch den Eigentümer wurde auch eine für alle Mieter nutzbare Freizeitanlage am Jaffe-David-Kanal eingerichtet, die gut angenommen wird.
Zusammenfassende Bewertung	<p>Das Ergebnis dieser Maßnahme ist sehr positiv. Aufgrund der besonderen Grundrisse und Ausstattung der Räumlichkeiten konnten interessante Mieter aus anderen Hamburger Stadtteilen geworben werden. Die Mieter waren u. a. von der außergewöhnlichen Architektur und den tragbaren Mieten überzeugt. Bereits kurz nach Fertigstellung waren sämtliche Ateliers vermietet. Die positive Entwicklung zeigt sich auch daran, dass es bis 2007 nur in einem Atelier zu einem Mieterwechsel kam.</p> <p>In 2012 war immer noch Vollvermietung zu verzeichnen. Die Einrichtung leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung und Aufwertung Wilhelmsburgs.</p>	

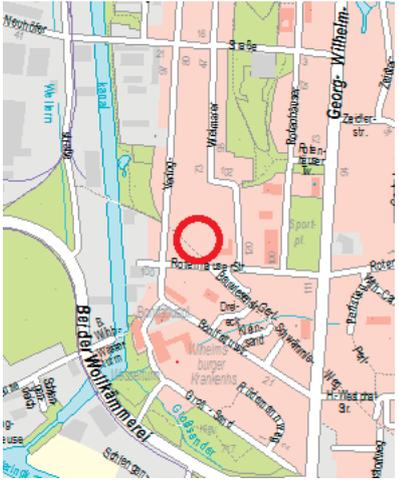
9.2.5 Hochwasserbassin



Adresse:	Süderstraße 112, 114, 20537 Hamburg
Baujahr:	ca. 1937
Grundstücksgröße:	3.600 m ²
BGF:	4.570 m ²
Eigentümer:	Geplant ist, dass die Gebäude – vorbehaltlich der Ergebnisse der Kostenberechnung gemäß Leistungsphase 1-3, die derzeit erstellt wird – in das Verwaltungsvermögen der Kulturbehörde übertragen werden. Das Grundstück soll im Allgemeinen Grundvermögen der FHH verbleiben.
Betreiber:	Hamburg Kreativ Gesellschaft/Nutzer
Mietniveau:	2 - 3,00 €/m ² BGF, wobei sämtliche Instandsetzungsinvestitionen sowie der Betrieb von den Nutzern selbst geleistet werden muss.
gefördert bzw. initiiert durch:	Kulturbehörde und Hamburg Kreativ Gesellschaft
Gesamtkosten:	ca. 500.000 €.
Fördervolumen:	ca. 500.000 €.

	Konzept (projektiert):
Lage und infrastrukturelle Erschließung	<p>Das Areal „Hochwasserbassin“ wird von der Süderstraße im Norden, der Bahnlinie im Osten und dem Kanal „Hochwasserbassin“ im Westen begrenzt. Das Areal und die Gebäude werden Teil eines von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) geplanten Grünzugs, der vom „Berliner Bogen“ bis zum Elbpark Entenwerder reichen wird. Parkplätze sind auf dem Gelände vorhanden, die Busstationen sind fußläufig erreichbar.</p> <p>Der Standort City-Süd stellt aufgrund seiner zentralen Lage zur Innenstadt und zur HafenCity sowie der guten Verkehrsinfrastruktur einen wichtigen Stadtraum dar. Durch die sinkende Nachfrage nach Büroimmobilien und dem vergleichsweise preisgünstigen Raum ist die City-Süd nicht zuletzt auch für Nutzer aus dem Kulturbereich und der Kreativwirtschaft attraktiv. In unmittelbarer Nähe befinden sich bereits kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen, wie z.B. im Kraftwerk Bille oder im Künstlerhaus an der Wendenstraße.</p>
Nachfrage, Zielgruppe(n):	Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens wurden zwei Nutzergemeinschaften ausgewählt, die die Gebäude nutzen sollen.
Bauliche Besonderheiten:	Die Gebäude sollen in einem einfachen Standard mit KB-Mitteln saniert werden (Dach&Fach). Darüber hinaus notwendige Maßnahmen werden durch die Nutzer geleistet (Heizungsanlage komplett, Toiletten inklusive Zu- und Abwasser, Strom, Telefon- und Internet, sämtliche Umbauten, Fenster und Türen im Außen- und Innenbereich sowie die Außenanlagen).
Betrieb	Der Betrieb des Areals erfolgt durch die ausgewählten Nutzergemeinschaften. Die Vermietung der Gebäude erfolgt durch die Hamburg Kreativ Gesellschaft.
Zusammenfassende Bewertung	<p>Die Kulturbehörde betreibt mit Unterstützung aller beteiligten Fachbehörden das Vorhaben, im ehemaligen Betriebshof der Hamburger Wasserwerke am Hochwasserbassin günstige Räume für Künstler und Akteure der Kreativwirtschaft zu schaffen.</p> <p>Geplant ist ein Nutzungskonzept, das neben Künstlerateliers, Proberäumen, Tonstudios, Werkstätten, Ausstellungs- und Veranstaltungsflächen auch eine Gastronomie beinhaltet. Im Verwaltungsgebäude mit Fahrzeughalle soll eine Werkstatt für den Bau von Filmproduktionsfahrzeugen sowie ein Schallplattenpresswerk entstehen.</p> <p>Ziel des Projekts ist es, dass leerstehende Gebäude wieder in Nutzung zu bringen und günstige Arbeitsräume zu schaffen, die im besten Fall die Vernetzung der Kreativschaffenden aus verschiedenen Disziplinen befördern und zur Bereicherung des Grünzugs und des monostrukturierten Bürostandorts City-Süd beitragen.</p>

9.2.6 Welt-Gewerbehof (Schlüsselprojekt Weltquartier)

	
Adresse:	Rotenhäuser Straße 75, 21107 Hamburg-Wilhelmsburg; Erschließungsstraße ist noch herzustellen
Baujahr:	Fertigstellung im September 2013
Grundstücksgröße:	Ca. 6.700 m ²
BGF:	Ca. 2.400 m ² Mietfläche
Eigentümer:	GMH Gebäudemanagement Hamburg GmbH
Betreiber:	GMH Gebäudemanagement Hamburg GmbH (ESF-Beauftragte: Unternehmer ohne Grenzen e.V., Büro für lokale Wirtschaft)
Mietniveau:	Durchschnitt 4,40 Euro/m ² netto kalt
gefördert bzw. initiiert durch:	Durch Förderung mit Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und aus dem Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE), sowie durch die Preisgestaltung bei der Vermietung der Gewerbeeinheiten finanziert, sollen Verdrängungsprozesse unterbunden und neue Entwicklungsperspektiven für Klein- und Kleinstbetriebe der lokalen und migrantischen Ökonomie geschaffen werden.
Gesamtkosten:	rd. 5.790 Tsd. €
Fördervolumen:	rd. 1.780 Tsd. € (730 Tsd. € EFRE-Mittel, 670 Tsd. € Mittel der Integrierten Stadtteilentwicklung Programmsegment Stadtumbau-West, 380 Tsd. € IBA-Mittel) vorgesehen

	Konzept:
Lage und infrastrukturelle Erschließung	Im Rahmen der Umgestaltung des Weltquartiers soll die Fläche des Gewerbehofs besser in das Viertel (mit überwiegender Wohnnutzung) eingebunden werden, in seinen Funktionen gestärkt und durch die Ansiedlung neuer Betriebe weiterentwickelt werden.
Nachfrage, Zielgruppe(n):	Es sollen kleine Handwerks- und Gewerbebetriebe, Existenzgründer und migrantische Ökonomien des Stadtteils angesprochen werden. Durch kostengünstige Gewerbemieten sollen Chancen für Beschäftigung und erwerbsnahe Tätigkeiten entstehen und die Lebens- und Wohnverhältnisse der im Gebiet lebenden Menschen damit verbessert werden.
Bauliche Besonderheiten:	<p>Das Quartier soll durch den Welt-Gewerbehof mit seinen flexiblen Moduleinheiten funktional und städtebaulich aufgewertet werden, um eine nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung der kleinteiligen ökonomischen Einheiten zu ermöglichen. Bereitgestellt werden Büros, Werkhöfe, Werkstätten sowie je eine Gastronomiefläche- und Ladenfläche und Galerie.</p> <p>Der gesamte Gewerbehof wird großflächig durch ein alle Gewerbeeinheiten überspannendes Dach überdeckt, das durch die Eindeckung mit Photovoltaikzellen gleichzeitig als Energieanlage dient.</p>
Betrieb	<p>In dem ansässigen Gastronomiebetrieb wird eine Pfortnerfunktion bereitgestellt.</p> <p>Die unterschiedlichen Gewerbetreibenden werden in Form von Clustern angeordnet.</p> <p>Je nach Grundrissaufteilung sind sanitäre Einrichtungen und Küchen gemeinschaftlich zu nutzen.</p> <p>In den überdachten Außenbereichen ist gemeinschaftliches Arbeiten begrüßenswert.</p>
Zusammenfassende Bewertung	<p>Das Projekt ist im September 2013 eröffnet worden. Bisher besteht große Nachfrage nach den angebotenen Flächen.</p> <p>Das Konzept ist vor allem auf die Einbindung in den Stadtteil und die lokale Ökonomie ausgerichtet. Eine Nutzungsverdichtung durch die Stapelung von produzierendem Gewerbe ist nicht beabsichtigt.</p>

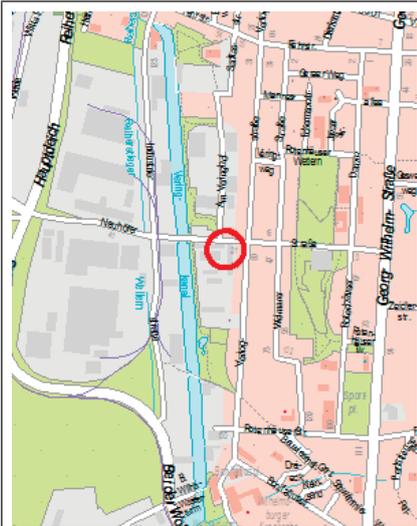
9.3 Private Gewerbehöfe

9.3.1 Hanse Hof Wandsbek - Gewerbepark –

	
<p>Adresse:</p>	<p>Kuehnstraße 65-75 und Albert-Schweitzer-Ring 18-29, 22045 Hamburg</p>
<p>Baujahr:</p>	<p>ab 1990 bis heute</p>
<p>Grundstücksgröße:</p>	<p>ca. 60.000 m²</p>
<p>BGF:</p>	<p>ca. 33.000 m²</p>
<p>Eigentümer:</p>	<p>ADOLF WEBER Gruppe</p>
<p>Betreiber:</p>	<p>ADOLF WEBER KG Grundbesitz- und Baugesellschaft</p>
<p>Mietniveau:</p>	<p>6,40 €/m² bis 9,25 €/m² / ab 150 m²</p>
<p>gefördert bzw. initiiert durch:</p>	<p>privat</p>
<p>Gesamtkosten:</p>	<p>keine Angaben</p>
<p>Fördervolumen:</p>	<p>-</p>

	Konzept und Entwicklung:
Lage und infrastrukturelle Erschließung:	<p>Die Gebäude erstrecken sich in parkähnlicher Gestaltung auf dem Gelände des ehemaligen Bauhofes der ADOLF WEBER KG zwischen der Kuehnstraße und dem Albert-Schweitzer-Ring. Von Hainbuchen gesäumte großzügige Verbindungswege sowie begrünte Freiflächen setzen natürliche Akzente. Auf dem Grundstück wurden in mehreren Bauabschnitten Gebäude mit Büro-, Lager-, Service- und Ausstellungsflächen errichtet, u.a. auch diverse mieterspezifische Produktions- und Bürogebäude. Mehr als 600 Außenstellplätze und zwei Tiefgaragen bieten ausreichend Parkflächen. Individuell reservierbare Tagungs- und Konferenzräume inkl. Verpflegung sind Teil des Services, den der Gewerbepark bietet.</p> <p>Direkt an der Kuehnstraße halten die HVV-Buslinien 162 und 262. Die S-Bahnstation Tonndorf ist ca. 0,9 km entfernt. Die Anbindung an das Autobahnnetz A1/A24 befindet sich in 2 km Entfernung. Die Fahrzeit in die Innenstadt beträgt ca. 20 min und zum Flughafen ca. 30 min.</p> <p>Weiterhin werden Erweiterungsmöglichkeiten durch mieterspezifische Neubauprojekte und Grundstückszukäufe geprüft und realisiert. Durch die Expansion des Gewerbeparks kann der Service und die Angebotsflexibilität für die Mieter verbessert werden. Des Weiteren wird derzeit die Etablierung von einem BackCafé und einer Kita angestrebt.</p>
Nachfrage, Zielgruppe(n):	Der Hanse Hof Wandsbek wurde für mittelständische Firmen konzipiert, die neben Büroflächen auch Lager-, Service- oder Ausstellungsflächen benötigen.
Bauliche Besonderheiten:	Der Hanse Hof Wandsbek bietet flexible Flächenlösungen. So können die Büro-, Lager-, Service- und Ausstellungsflächen auf die Wunschvorstellungen der jeweiligen Nutzer zugeschnitten oder neu erstellt werden.
Betrieb:	<p>Das Management des Businessparks erfolgt durch den Eigentümer, die ADOLF WEBER KG.</p> <p>Neben dem kaufmännischen Management und dem technischen Objektservice verfügt die ADOLF WEBER KG über unternehmenseigene Architekten und Bauingenieure, die die Mieter bei der Planung und Realisierung individueller Gestaltungsmöglichkeiten der Flächen unterstützen.</p>

9.3.2 PuhsthoF (Neuhöfer Straße)



Adresse:	Neuhöfer Straße 23, 21107 Hamburg
Baujahr:	div.
Grundstücksgröße:	15.000 m ²
BGF:	Keine Angaben
Eigentümer:	Hans E.H. Puhst GmbH & Co. KG
Betreiber:	Hans E.H. Puhst GmbH & Co. KG
Mietniveau:	Keine Angaben
Gefördert bzw. initiiert durch:	Entfällt
Gesamtkosten:	Keine Angaben
Fördervolumen:	Entfällt
	Konzept und Entwicklung:
Lage und infrastrukturelle Erschließung	<p>Nach dem zweiten Weltkrieg wurde durch Herrn Hans Edmund Heinrich Puhst das Gelände einer ehemaligen Magarinefabrik als zukünftiger Standort für sein Hoch- und Tiefbauunternehmen erworben. Da das Gelände als Sitz für dieses Unternehmen zu groß war, wurden Teile an andere Unternehmen vermietet.</p> <p>Während nach Schrumpfungsphasen das Bauunternehmen in den 80er Jahren aufgegeben wurde, wurde zwischenzeitlich der Bereich Betreuung und Vermietung von Gewerbehöfen kontinuierlich ausgebaut.</p>
Nachfrage, Zielgruppe(n):	Der Gewerbehof wurde nicht als solcher nach heutigem Verständnis geplant, sondern war ursprünglich Betriebsstätte einer Margarinefabrik. Für das klassische Handwerk sind insbesondere die Erdgeschossflächen geeignet.
Bauliche Besonderheiten:	Heterogenes Gebäudeensemble mit verschiedenen Baualtern und verschiedenen Geschossigkeiten.
Betrieb	Management des Gewerbehofes erfolgt durch den privaten Betreiber.

9.3.3 Elbe - Gewerbe - Zentrum

	
Adresse:	Peutestraße 51-53, 20539 Hamburg
Baujahr:	30er des 19. Jh.
Grundstücksgröße:	30.000 m ²
BGF:	Keine Angaben
Eigentümer:	G. Reitinger Grundstücksgesellschaft mbH
Betreiber:	G. Reitinger Grundstücksgesellschaft mbH
Mietniveau:	Keine Angaben
Gefördert bzw. initiiert durch:	Entfällt
Gesamtkosten -dv. Investitionen:	Keine Angaben
Fördervolumen:	Entfällt
Erfolgt eine Förderung der Betriebskosten:	Keine Angaben
	Konzept und Entwicklung:
Lage und infrastrukturelle Er- schließung	Die Gebäude wurden in den dreißiger Jahren des vorigen Jahrhunderts ursprünglich als Margarine-Fabrik und Kaffee-Rösterei konzipiert und erbaut. Der Gewerbekomplex auf den Industriegrundstücken Peutestraße 51-53 wurde 1979 von Herrn Gert Reitinger erworben. Seit 1982 werden Flächen zur Nutzung als Lager, Werkstatt, Produktion, Büro und Atelier vermietet.
Nachfrage, Zielgruppe(n):	Ursprünglich: Margarine-Fabrik, Kaffee-Rösterei. Der Gewerbekomplex beherbergt eine Vielzahl Branchen bestehend aus Kleinst-, Klein- und Mittelbetrieben. Im EGZ sind über 120 Firmen aus ca. 25 verschiedenen Branchen des Handels und Gewerbes ansässig. Neben Werkstätten für Tischlereien, Schlossereien und Maschinenbau, Abpack- und Abfüllbetrieben sind im EGZ u.a. auch Druckereien, Laborbetriebe für Analytik und Umweltschutz, diverse Speditionsbüros, Werkstätten für Innovationstechnik, Studios für Fotografie, Design und Ausstellung vertreten. Das EGZ ist zu 100 % ausgelastet.

<p>Bauliche Besonderheiten:</p>	<p>Der Gewerbekomplex besteht aus vier roten Backstein-Gewerbegebäuden sowie einer großen Lagerhalle. Dabei stehen Raumgrößen von 50 – 1.500 m² mit Deckenhöhen bis zu 7 m zur Verfügung. Die Innenausstattung der Räume ist je nach Nutzung und Wünschen der Mieter individuell gestaltet. Die Warenannahme und –abgabe erfolgt zu den einzelnen Geschossen des Hauptgebäudes über Rampen. Mehrere Lastenaufzüge mit jeweils bis zu 3 t Tragfähigkeit und Stauzonen sorgen neben den separaten Treppenhäusern für den Warenumschlag in den Obergeschossen. Unternehmensspezifische räumliche Anpassungen (Vergrößerung oder Verkleinerung) sind bei Bedarf innerhalb des EGZ möglich, so dass ein Standortwechsel nicht notwendig wird. Auf dem Gelände des EGZ sind ausreichend Parkmöglichkeiten für Mieter, Mitarbeiter und Besucher vorhanden.</p>
<p>Betrieb</p>	<p>Zentral für alle Mieter und deren Mitarbeiter steht ein Hausrestaurant zur Verfügung. Dieses kann auch als Aufenthaltsraum genutzt werden. Daran angeschlossen sind separate Tagungsräume, die von den Mietern in Absprache mit dem Restaurant-Pächter genutzt werden können. Darüber hinaus stehen den Mietern zentrale Sozialräume für Damen und Herren mit Wasch-, Dusch- und Umkleieräumen sowie einem Erste-Hilfe-Raum zur Verfügung. Die einzelnen Etagen sind teilweise mit Gemeinschafts-Pantries als Kommunikationszentren ausgestattet. Darüber hinaus erfolgt die Verwaltung und Haustechnik als Mieter-Service vor Ort, Überwachungsmaßnahmen stellen für die Mieter Vorteile bei den Versicherungs-Gesellschaften sicher.</p>

10. Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogeschossfläche
BWVI	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
HWK	Handwerkskammer
FHH	Freie und Hansestadt Hamburg
FuE	Forschung und Entwicklung
GFZ	Geschossflächenzahl
GH	Geschosshöhe
GRZ	Grundflächenzahl
HaGG	Hamburger Gesellschaft für Gewerbebauförderung mbH
IFB	Hamburgische Investitions- und Förderbank
IuK	Information und Kommunikation
MGH	Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
SoBoN	Sozialgerechten Bodenordnung
SpriAG	Sprinkenhof AG
STEG	Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg (steg)

Impressum

Herausgeber:

Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation

Alter Steinweg 4, 20459 Hamburg

www.bwvi.hamburg.de

V.i.S.d.P.: Pressesprecherin Susanne Meinecke

Redaktion:

Torsten Gasser, Referatsleiter und Rüdiger Klee

Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation

Titelillustration:

Visualisierung Gewerbehof am Offakamp © bogevischs buero München

Druck: Druckerei der JVA Fuhlsbüttel

Stand: Mai 2014

Auflage: 500

Handwerker- und Gewerbebehöfe

Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation

Alter Steinweg 4

20459 Hamburg

Tel.: 040 428 410

Fax: 040 428 23-2239

www.hamburg.de/bwvi



Hamburg

Behörde für Wirtschaft,
Verkehr und Innovation