



**HANDWERKER- UND**

**GEWERBEHÖFE**

**FÜR HAMBURG**

**Fortschreibung des Hamburger  
Gewerbehofkonzeptes 2024**

# Impressum

**Herausgeberin und Redaktion:**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Behörde für Wirtschaft und Innovation  
Alter Steinweg 4, 20459 Hamburg  
<https://www.hamburg.de/bwi>

**V.i.S.d.P.:**

Pressesprecher Martin Helfrich

**Titelillustration:**

Entwurf der Visualisierung des Gewerbehofes Heselstücken  
erstellt durch © graadwies / Urban Beta

**Gestaltung (außer Karten):**

Ralf Jacobson

**Karten:**

© Kartographie LGV-Hamburg

Hamburg, Februar 2024

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Bestandsaufnahme – Nachfrage, Gewerbehofanzahl, Anforderungen .....</b>	<b>6</b>
2.1. Hohe Nachfrage und Handlungsdruck aufgrund von Nutzungskonkurrenzen.....	6
2.2. Die Zahl der Gewerbehöfe steigt kontinuierlich .....	8
2.3. Die Entwicklung der Anforderungen an Gewerbehöfe .....	14
<b>3. Die drei strategischen Ansätze für mehr Handwerker- und Gewerbehöfe .....</b>	<b>16</b>
3.1. Der erste strategische Ansatz: Mehr „öffentliche Gewerbehöfe“ nach dem Vorbild der „Meistermeile“ .....	16
3.2. Der zweite strategische Ansatz: Ermöglichen von privaten Gewerbehöfen auf städtischen Flächen.....	18
3.3. Der dritte strategische Ansatz: Private Gewerbehöfe auf privatem Grund mittels städtebaulicher Verträge.....	21
<b>4. Synergien, Nachhaltigkeit und Klimaschutz durch Gewerbehöfe.....</b>	<b>25</b>
<b>5. Fazit / Ausblick.....</b>	<b>27</b>

# 1. Einleitung

## 1. Einleitung

Um Handwerksbetriebe und kleine Unternehmen in der Stadt zu halten, ihnen vor Ort Entwicklungsmöglichkeiten zu geben und außerdem neue Betriebe anzusiedeln, ist neben dem Erhalt der bestehenden Gewerbeflächen die Förderung von Handwerker- und Gewerbehöfen ein wichtiges Ziel der Hamburger Wirtschafts- und Stadtentwicklungspolitik. Bereits der 2011 erstmalig zwischen Senat und Handwerkskammer vereinbarte „Masterplan Handwerk 2020“ identifizierte bei zunehmender Flächenknappheit und wachsender Bevölkerung Handwerker- und Gewerbehöfe als wichtigen Baustein für die Versorgung vor allem des Handwerks mit geeigneten Arbeitsstätten.

2014 wurde ein Handwerker- und Gewerbehofkonzept veröffentlicht, das die erste systematische Übersicht über private und städtische Gewerbehöfe in Hamburg darstellte.<sup>1</sup> Es griff die Erfahrungen aus anderen Städten, insbesondere München, auf und mündete in Empfehlungen für zukünftige Gewerbehofstandorte in Hamburg. Von zentraler Bedeutung war angesichts zunehmender Flächenknappheit die Fokussierung auf ein Wachstum in die Höhe im Sinne eines „gestapelten Gewerbebaus“, ausgelegt auf höhere Lasten auch in oberen Geschossen.

In der Folge bis 2019 errichtete die Sprinkenhof GmbH in Lokstedt die „Meistermeile“ am Offakamp als Prototyp eines Gewerbehofs neuen Typs. Die hohe Auslastung und damit der Erfolg dieses Projektes beweist, dass Handwerk unter bestimmten Voraussetzungen sehr wohl „in die Etage“ zieht. Notwendig dafür ist neben einer innerstädtischen Lage vor allem eine baulich geeignete und auf die Zielgruppe ausgerichtete Ausführung sowie ein angemessenes Mietpreisniveau. Letzteres erwies sich angesichts höherer Baukosten für die „Stapelung“ aber auch als zu bewältigende Herausforderung für zukünftige Folgeprojekte.

Bei der Regierungsbildung 2020 haben sich die Regierungsparteien zur „Idee der Meistermeile“ bekannt und beschlossen, diese neue Form des Gewerbebaus in enger Zusammenarbeit des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), mit der Hamburger Gesellschaft für Gewerbebauförderung mbH (HaGG) und der Wirtschaftsbehörde auf weitere Flächen auszuweiten.<sup>2</sup>

Ein Positionspapier der Handwerkskammer aus 2021<sup>3</sup> unterstreicht noch einmal sehr deutlich die Bedeutung dieses strategischen Ansatzes und auch im 2022 fortgeschriebenen „Masterplan Handwerk 2030“ wird das Ziel bekräftigt und konkretisiert.<sup>4</sup>

Nicht zuletzt hat die Hamburgische Bürgerschaft den Senat mit Drucksache 22/9167 ersucht, *„(...) in Abstimmung mit den Bezirken zu prüfen, wo geeignete Flächen für die Schaffung weiterer Handwerker- und Gewerbehöfe in Hamburg vorhanden sind, und ergänzend darzustellen, welchen Beitrag zur Klimaneutralität Gewerbehöfe leisten können (...).“*

**Im längerfristig laufenden Prozess stellt dieser Bericht den aktuellen Umsetzungsstand und die weiteren Schritte im fortlaufenden Bemühen des Senats für mehr attraktive Gewerbe- und Handwerkerhöfe für Hamburg dar.**

Dieser Bericht umfasst eine Bestandsaufnahme (Abschnitt 2) über die Nachfragesituation, den konkret erfolgten und geplanten Zuwachs an Gewerbehöfen in der Stadt und die Entwicklung der qualitativen und quantitativen Anforderungen im Markt. Im Abschnitt 3 wird dargelegt, mit welchen Strategien der Senat seit dem letzten Gewerbehofbericht 2014 das Ziel verfolgt, neue nachfragegerechte Gewerbehöfe zu schaffen. Im vierten Abschnitt wird dem obigen Bürgerschaftlichen Ersuchen folgend auf die Frage eingegangen, inwiefern Gewerbehöfe einen Beitrag zum Klimaschutz leisten können. Den Abschluss bildet ein Fazit (Abschnitt 5).

- <sup>1</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation. (2014). Handwerker- und Gewerbehöfe. Bericht 2014 - Überblick über private und städtische Gewerbehöfe in Hamburg. Hamburg. Von <https://www.hamburg.de/contentblob/8425474/02efbe815ac958b292a2c6ddd84b42b8/data/broschuere-gewerbehoefe.pdf> abgerufen am 14.12.2023.
- <sup>2</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Senatskanzlei. (2020). Koalitionsvertrag über die Zusammenarbeit in der 22. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft. Von <https://www.hamburg.de/senatsthemen/koalitionsvertrag/wirtschaft/> abgerufen am 14.12.2023.
- <sup>3</sup> Handwerkskammer Hamburg. (2021). Handwerkerhof-Strategie 2030 für Hamburg - Positionspapier der Handwerkskammer Hamburg. Hamburg. Von <https://www.hwk-hamburg.de/artikel/standorte-fuer-handwerker-93,327,211.html#handwerkerhofstrategie> abgerufen am 14.12.2023.
- <sup>4</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Wirtschaft und Innovation und Handwerkskammer Hamburg. (2022). Masterplan Handwerk 2030. Von <https://www.hamburg.de/contentblob/16106218/710c185c66db71e223038486489e23b1/data/masterplan-handwerk-2030.pdf> abgerufen am 14.12.2023.
- <sup>5</sup> Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg. (2022). Drucksache 22/9167. Von [https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/80871/zukunftsmodell\\_handwerker\\_und\\_gewerbehoefe.pdf](https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/80871/zukunftsmodell_handwerker_und_gewerbehoefe.pdf) abgerufen am 14.12.2023.

## 2. Bestandsaufnahme – Nachfrage, Gewerbehoftanzahl, Anforderungen

### 2.1. Hohe Nachfrage und Handlungsdruck aufgrund von Nutzungskonkurrenzen

Das Spannungsfeld der verschiedenen Bedarfe und der daraus resultierenden Flächenkonkurrenz in der Wachsenden Stadt Hamburg beschreibt die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen folgendermaßen: *„Stadtentwicklung im 21. Jahrhundert erfordert eine kontinuierliche Anpassung der Stadt an neue Bedarfe und Herausforderungen, die die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Wirtschaft an sie stellen. Trotz des Einwohnerwachstums und des steigenden Bedarfs an Flächen für das Wohnen, Arbeitsstätten, die soziale Infrastruktur, kulturelle Angebote sowie attraktive Freiräume und Sportanlagen steht die flächenschonende Innenentwicklung ebenso im Mittelpunkt aller strategischen Überlegungen der Hamburger Stadtentwicklung wie verantwortungsvolles Abwägen von Bedarfen. Die Mischung von Wohnen und Arbeiten in Gebäude und Quartier und die Aufwertung der öffentlichen Räume sowie die flächenschonende Bebauung zählen hier zu den wesentlichen Maßnahmen“.*<sup>6</sup>

In der Praxis bedeutet dies die richtige und notwendige Verdichtung für Handwerksbetriebe und kleinere Unternehmen, insbesondere, wenn diese im Sinne der Baunutzungsverordnung als „störend“ gelten und in räumlicher Nähe mit Wohnbauvorhaben geplant werden. Gleichfalls gehen damit höhere Herausforderungen als für Vorhaben mit „nicht störendem“ Gewerbe einher. Diese kleinen Betriebe des „störenden“ Gewerbes, die es in großer Zahl in Hamburg gibt, stehen daher auch in besonderer Weise im Fokus dieses Konzeptes. Eine verdichtete Mischung von Wohnen und Arbeiten in Gebäude und Quartier ist für sie nicht so leicht zu erreichen, wie es wünschenswert wäre.

Bereits 2014 hat das Gewerbehoftkonzept vor diesem Hintergrund eine schleichende Verdrängung von Handwerk und kleinen Unternehmen insbesondere aus innerstädtischen Quartieren konstatiert. Aufgrund der starken Flächenkonkurrenz, steigenden Anforderungen an den Immissionsschutz infolge des immer häufiger fehlenden Abstands von Wohnen und Gewerbe bzw. durch an störendes Gewerbe heranrückende Wohnungsbauvorhaben, deutlich gestiegener Bodenpreise, dem großen Bedarf an Wohnraum für eine seit 2014 um rund 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsenen Stadt, der nachfolgenden Umwandlungen von vormaligen Arbeitsstätten und zu guter Letzt aufgrund der geringeren Renditen in der Gewerbeflächenvermietung besteht diese Gefahr fort. Als Folge eines eingeschränkten Ersatzflächenmarktes droht tendenziell eine Abwanderung von Handwerksbetrieben und kleineren Unternehmen ins Umland. Wohnquartiersnahe Arbeitsplätze gehen in solchen Fällen verloren, die Nahversorgung mit Handwerkerleistungen in den Stadtteilen nimmt ab, die Gewerbesteuererinnahmen in Hamburg sinken. Hinzu kommen negative Umwelt- und Klimaauswirkungen aufgrund der gesteigerten Pendelverkehre aus dem Umland.<sup>7</sup> Diese Beschreibung gilt insbesondere innerhalb des sogenannten zweiten Ringes (Straßenzug um das Stadtzentrum herum). Aber auch in der äußeren Urbanisierungszone jenseits des zweiten Ringes steigt der Bedarf beziehungsweise gibt es eine entsprechende Nachfrage.

Verstärkt wird die Entwicklung teilweise durch einen zumindest in der Vergangenheit ausgeprägten Wunsch nach Eigentum statt Erbbaurecht oder Miete im Handwerk, der immer weniger erfüllt werden kann. Miet- oder Erbbaurechtsangebote wurden also weniger angenommen. Hinzu kommen relativ kurzfristige Planungshorizonte kleiner Unternehmen. Selbst bei der Vermarktung der „Meistermeile“ am Offakamp hat sich gezeigt, dass Mietverträge erst dann abgeschlossen werden, wenn ein fixer Einzugs-termin zugesagt werden kann. Weitere Hemmnisse sind im Vergleich zu Gebäuden für Einzelnutzer komplexere und damit höhere Anforderungen an die Gebäudestruktur und den Betrieb sowie die für die Akzeptanz erforderliche Zentralität.

Aus diesen Gründen bietet der Markt an Gewerbeimmobilien allein kein ausreichendes Angebot für kleine Betriebe des störenden Gewerbes - bei einer gleichzeitig steigenden Nachfrage nach handwerklichen Leistungen und Produkten und einem daher für das Handwerk in den letzten Jahren guten Marktumfeld.

Als Indikator für die hohe Nachfrage insgesamt lässt sich neben Marktanalysen und eigenen Beobachtungen die Leerstandsquote der von der Sprinkenhof GmbH verwalteten Gewerbeimmobilien heranziehen. Diese liegt gemäß dem Geschäftsbericht der Sprinkenhof GmbH von 2022 bereinigt um den planungsbetroffenen Leerstand bei 0,24 % und ist damit gegenüber dem Vorjahr mit 0,73 % von einem ohnehin schon sehr niedrigen Niveau noch einmal gesunken.

Diese Zahlen deuten im Übrigen auch darauf hin, dass die Auswirkungen der epidemiologischen COVID-19-Lage und auch die des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine in Hamburg keinen nennenswerten Einfluss auf die Nachfrage von Gewerbeimmobilien gehabt haben. Dies gilt zumindest für das Handwerk und Gewerbe, das Flächen in Gewerbehöfen nachfragt.

Der hohen Nachfrage entgegen wirkt auch nicht mehr folgender Umstand, der früher hilfreich war. So sind vereinzelt bestehende Gewerbehöfe in Hamburg durch Umnutzung vormals größerer, von industrieller Produktion genutzter Gebäude entstanden, die für eine zeitgemäße industrielle Nutzung nicht mehr geeignet waren. Durch eine kleinteilige Vermietung alter größerer Bausubstanz wurden dabei günstige Mieten möglich. Zwischenzeitlich ist das Potenzial an ungenutzten industriellen Produktionsgebäuden für vergleichbare Konversionen in Hamburg allerdings weitgehend ausgeschöpft. Neue Gewerbehöfe können entsprechend – auch mit Blick auf die spezifischen Anforderungen der Zielgruppe - im Wesentlichen nur noch im Neubau entstehen, was starken Einfluss auf die Kostenstrukturen hat.

**Um die nutzungsgemischte Stadt zu erhalten, Arbeitsplatzangebote in vielen Qualifikationsstufen sicherzustellen und eine wohnortnahe Versorgung mit erforderlichen Dienstleistungen vor allem auch im Handwerk zu ermöglichen, ist die Fortsetzung des städtischen Bemühens und eine laufend angepasste städtische Strategie zur Erweiterung des Angebots an Handwerker- und Gewerbehöfen zwingend notwendig.** Bei steigender Flächenkonkurrenz ermöglichen Handwerker- bzw. Gewerbehöfe flächensparend und mit Synergien für die Betriebe den Verbleib, eine Entwicklung oder eine neue Ansiedlung von Handwerkerinnen und Handwerkern und kleinen Betrieben in der Stadt.

## **2.2. Die Zahl der Gewerbehöfe steigt kontinuierlich**

Seit 2014 ist die Zahl der Gewerbe- und Handwerkerhöfe in Hamburg substantziell gestiegen.

Bei einem Gewerbe beziehungsweise Handwerkerhof handelt es sich hierbei um ein mehrgeschossiges Gebäude beziehungsweise einen Gebäudekomplex oft im verkehrsgünstig gelegenen Kernstadtgebiet. In diesem ist eine Mehrzahl an kleinen und mittleren Unternehmen ansässig, die idealerweise alle auf gemeinsame infrastrukturelle Einrichtungen zurückgreifen können. In diesem Bericht werden vor allem Gewerbehöfe<sup>8</sup> mit dem Schwerpunkt „störendes“ Gewerbe betrachtet, also keine Projekte, die ausschließlich auf Büro beziehungsweise Einzelhandel ausgerichtet sind.

<sup>8</sup> Der Begriff Gewerbehof wird in dieser Ausprägung oftmals synonym zu dem Begriff Handwerkerhof gebraucht. Eine Einschränkung auf in der Handwerksrolle eingetragene Unternehmen erfolgt nur im Ausnahmefall (z.B. Meistermeile).

**Seit dem letzten Gewerbehofbericht im Jahr 2014 wurden in diesem Sinne neun Handwerker- beziehungsweise Gewerbehöfe neu fertiggestellt. Diese sind:**

**1) Meistermeile**

Die fünfgeschossige „Meistermeile“ am Offakamp in Eimsbüttel wurde bis 2019 als städtisches Projekt durch die Sprinkenhof GmbH realisiert und bietet auf insgesamt 10.161 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche multifunktionale Flächen für rund 100 Handwerks- und Produktionsbetriebe. Die Erstvermarktung konnte mit einer Auslastung von 92,5 % bereits nach drei Jahren abgeschlossen werden.

**2) Built in Barmbek**

Der 2021 fertiggestellte Handwerkerhof am Holsteinischen Kamp / Marschnerstraße in Hamburg-Nord ist ein Gewerbehof mit ca. 6.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, in dem alle Flächen für ca. 50 Betriebe und Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, Gewerbe Dienstleistung und Kreativwirtschaft vermietet sind; realisiert durch die Vorhabenträgerin steg.

**3) Handwerkerhof Ottensen**

Der viergeschossige private Hof auf städtischer Fläche an der Gaußstraße/ Bahrenfelder Straße 321 in Altona versteht sich als selbstverwaltetes Zentrum des Handwerks.

**4) Das Handwerkerhaus**

Der private Gewerbehof auf städtischer Fläche in der Straße Zur Haidkoppel (Wandsbek) wurde mit 520 qm BGF für vier Betriebe (45 Arbeitsplätze, Stand 2021) errichtet und wird vollständig ohne fossile Energieträger betrieben. Für die Mieterinnen und Mieter wird ein Energiemonitoring mit Autarkieanzeige zur Verfügung gestellt.

**5) Werkhof Rissen**

Das als privater Handwerkerhof auf Basis eines städtebaulichen Vertrages errichtete Gebäude bietet an der Alten Sülldorfer Landstraße in Altona 24 moderne Einheiten auf drei Ebenen. Der Hof dient als Schallschutz und ist als Back-to-Back-Lösung direkt angrenzend an die Wohnnutzungen umgesetzt.

**6) Glasbläserhöfe Weidenbaumsweg**

Der private Gewerbepark auf Basis eines städtebaulichen Vertrages im Weidenbaumsweg, Bergedorf, wurde 2018 fertiggestellt. Auf dem Areal wird eine Photo voltaikanlage betrieben und es sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorhanden.

## **7) Am Schilfpark**

Der private Gewerbehof in Bergedorf auf Basis eines städtebaulichen Vertrages soll gemäß Kaufvertrag zur Entwicklung des Areals als Forschungs- und Entwicklungspark beitragen. Die Nutzungsbindung besteht für einen Zeitraum von fünf Jahren nach Baufertigstellung.

## **8) Kolbenschmidt-Areal (Halle 7)**

Nach der Betriebsaufgabe des Unternehmens Kolbenschmidt wurde durch einen städtebaulichen Vertrag eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe auf dem Areal an der Friedensallee in Altona gesichert. Günstige Gewerbeflächen konnten dadurch erreicht werden, dass sich das bereits auf dem Gelände ansässige Kleingewerbe zu einer Genossenschaft zusammenschloss und im März 2019 das Grundstück sowie die sanierte und teils erweiterte Halle 7 kaufen konnte. Der Ausbau/Neubau der Halle 7 hat im Jahr 2022 den dritten Preis des BDA Hamburger Architekturpreises erhalten.

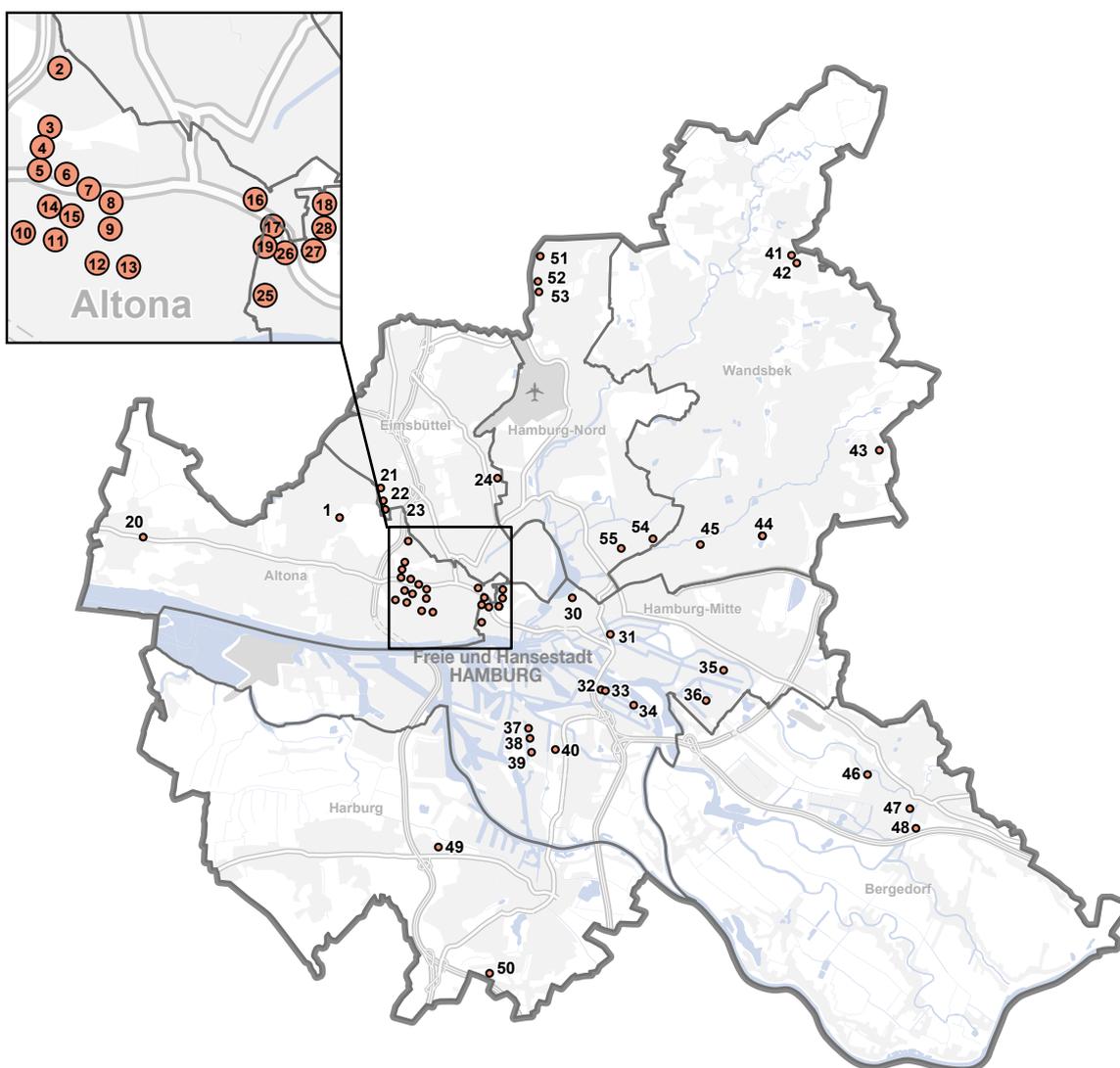
## **9) Elbcraft**

Dieser private Gewerbehof in zentraler Lage direkt an den Elbbrücken (Veddel) wurde 2016 fertiggestellt. Jede Mieteinheit verfügt über einen eigenen Ladehof mit Sektionaltor. Das Gebäude wurde als Energieeffizienzhaus (KFW 70) errichtet, sodass Mieterinnen und Mieter von günstigen Betriebskosten profitieren.

<sup>1</sup> Vgl. <https://www.bda-bund.de/awards/halle-7-kolbenhoefe-3-preisrang/>, abgerufen am 14.12.2023, Begründung der Jury hier: „Die produktive Stadt braucht bezahlbare Flächen, auch für mitunter lautes Gewerbe. Die Sheddach-Halle auf dem Kolbenschmidt-Areal, das zu einem neuen Wohnquartier entwickelt wird, ist ein seltener Glücksfall: Um die Zwischennutzer auf Dauer mit günstigen Mieten halten zu können, wurde der Bestand nur minimal ausgebessert und der notwendige Neubauteil so camoufliert, dass er erst auf den zweiten Blick zu erkennen ist. Autoschrauber und Handwerker im Wohngebiet: Hier wird die Nutzungsmischung ernst genommen und die Industriearchitektur nicht künstlich überhöht.“

Mit Vorlage dieses Berichtes weist das Hamburger Stadtgebiet damit insgesamt **55 Gewerbehöfe** auf.<sup>10</sup> Die Objekte verfügen über unterschiedliche Ausstattung und Zielgruppen und verteilen sich sehr unterschiedlich im Hamburger Stadtgebiet und auf die einzelnen Bezirke.<sup>11</sup>

### Karte 1: Übersicht der bestehenden Gewerbe- und Handwerkerhöfe in Hamburg



<sup>10</sup> Vgl. Karte 1: Übersicht Gewerbehöfe.

<sup>11</sup> Vgl. hierfür auch den Gewerbehofbericht 2014

**Tabelle 1: Übersicht der bestehenden Gewerbe- und Handwerkerhöfe in Hamburg**

Nr.	Name/Straße	Nr.	Name/Straße	Nr.	Name/Straße
<b>Bezirk Altona</b>		<b>Bezirk Altona</b>		<b>Bezirk Wandsbek</b>	
1	Techhof Lurup, Luruper Hauptstraße 80 a-d	21	Fangdieckstraße 64	41	HandwerkerHaus, Zur Haidkoppel 1
2	Rotri-Gewerbepark, Schnackenburgallee 43	22	Schnackenburgallee-Volkspark, Schnackenburgallee 175	42	Energie+Kontor, Zur Haidkoppel 1
3	Holstenkamp 84	23	Schnackenburgallee 149	43	Merkurpark, Merkurring 4
4	Moritzhof, Boschstraße 15	24	Meistermeile, Offakamp	44	Hanse-Hof-Wandsbek, Kuehnstraße 65-75
5	Gewerbehof Bahrenfelder Chaussee 49	<b>Bezirk Mitte</b>		45	Kedenburgstraße 44
6	Strese 374 (Alte Dosenfabrik), Stresemannstr. 374	34	Gründeretage Große Freiheit, Simon-von-Utrecht-Straße 1	<b>Bezirk Bergedorf</b>	
7	Strese 375, Stresemannstraße 375	35	gamecity:Port, Lerchenstraße 28a	46	Circushof, Billwerder Billdeich 601
8	Gewerbehof Stahlwiete 13	27	Karostar - Musikhaus St. Pauli, Neuer Kamp 32	47	Neue Glasbläserhöfe, Weidenbaumsweg 91a
9	Handwerkerhof Ottensen, Bahrenfeld Str. 14	28	Etage 21, Neuer Kamp 30	48	Am Schilfpark 37
10	Friesenweg 5	29	Alte Rinderschlachthalle. Neuer Kamp 30	<b>Bezirk Harburg</b>	
11	Kolbenhöfe - Halle 7, Friedensallee 128	30	Haus des Kunsthandwerks, Koppel 66	49	Tempowerk, Tempowerkring 1b
12	Haus der Multimediaproduzen- ten, Behringstraße 14	31	Hochwasserbassin, Süderstraße 112	50	Puhsthorf Sinstorf, Sinstorfer Kirchweg 74-92
13	Gewerbehof Hagen, Hohenesch 65	32	Elbcraft, Peutestraße 8	<b>Bezirk Hamburg-Nord</b>	
14	Westend Village, Gasstr. 2	33	Peute 22 (HPA Gewerbehof), Peutestraße 22	51	Essener Bogen 3
15	Otto von Bahrenpark / Altes Gaswerk, Gasstr. 2	34	Elbe Gewerbe Zentrum, Peutestraße 51	52	Valvo Park, Essener Straße 4
16	MAX 218, Max-Brauer-Allee 218	35	Gewerbehof Billbrook Park, Moorfleeter Straße 27	53	Essener Straße 4a
17	Gewerbehof Schilleroper, Stresemannstraße 42	36	Bredowstraße, Bredowstraße 16	54	Blechtrommel, Krausestraße 102
18	Schanzen-Höfe, Lagerstraße 30a	37	Veringhof, Am Veringhof 9	55	Built in Barmbek, Holsteinischer Kamp 37
19	Sprungschanze – Gründerhaus St. Pauli, Bernstorffstr. 120	38	Puhsthorf Neuhöfer Straße 23		
20	Werkhof Rissen, Alte Sülldorfer Landstraße 400C	39	Weltgewerbehof IBA, Rotenhäuser Straße 79		
		40	Puhsthorf Jaffe 12, Jaffestraße 2-12		

Nicht nur die Anzahl der Gewerbehöfe hat sich positiv entwickelt, sondern auch ihre Auffindbarkeit für Firmen, die einen Ort für sich suchen, konnte deutlich erleichtert werden. So hat die Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (HIW) ihre Immobiliendatenbank<sup>12</sup> überarbeitet und die Darstellungsmöglichkeiten für Handwerker- und Gewerbehöfe und die sich über mehrere Gebäude erstreckenden Gewerbeterritorien erweitert. Gewerbehöfbetreibende können ihre Mietangebote dort laufend aktuell halten, Nachfragende können die vorhandenen Angebote über eine digitale Karte oder gezielte Suchfunktionen identifizieren.

Dazu gehören auch die Gewerbehöfe der städtischen Sprinkenhof GmbH sowie ihrer assoziierten Unternehmen, insbesondere der Hamburger Gesellschaft für Gewerbebauförderung mbH (HaGG). Die Sprinkenhof GmbH hat 2018 die Gewerbehöfe-Aktivitäten in einem eigenen Portfolio gebündelt, in dem momentan 13 Gewerbehöfe enthalten sind.<sup>13</sup>

**Elf weitere Gewerbehöfe befinden sich derzeit in Planung bzw. Realisierung und elf Gewerbehöfe wurden als Potenzial identifiziert.<sup>14</sup> Diese sind:**

#### **Aktuell geplante Projekte städtischer Gesellschaften**

- ▶ Krausestraße 116 (in Planung durch die Sprinkenhof GmbH)
- ▶ Stresemannstraße 375 (Bestand Sprinkenhof GmbH – Umbau und Erweiterung in Planung)
- ▶ Haus der Multimediaproduzenten, Behringstraße 14 (Bestand Sprinkenhof GmbH – geplanter Umbau)

#### **(Private) Projekte auf städtischen Flächen und städtischen Potenzialflächen**

- ▶ Kurt-Oldenburg-Straße 14 (in Planung)
- ▶ Am Diebsteich 13 (in Planung)
- ▶ Heselstücken 15 (in Planung)
- ▶ Vierländer Meisterhöfe, Curslacker Heerweg 254 (in Planung)
- ▶ Marschnerstraße 21 (Erweiterung von Built in Barmbek auf einer Privatfläche in Planung durch die steg)
- ▶ Krausestraße (Potenzial)
- ▶ Ernst-August-Stieg/Hafenrandstraße (Potenzial)
- ▶ Fischbeker Reethen (Potenzial)
- ▶ Oberbillwerder (Potenzial)
- ▶ Vogt-Kölln-Straße (Potenzial)
- ▶ Meesterkamp (Potenzial)
- ▶ Helmut-Nack-Straße 2-4 (Potenzial)
- ▶ Spreehafenviertel (Potenzial)

<sup>12</sup> VURL: <https://invest-immobilien.hamburg/de/gewerbeimmobilien-und-grundstuecke/handwerker-and-gewerbehoefe>, abgerufen am 14.12.2023.

<sup>13</sup> Zugriff möglich über folgende Website: <https://www.sprinkenhof.de/asset-management/gewerbehoefe>, abgerufen am 14.12.2023. Um die Übersichtlichkeit der Darstellung zu erhöhen, wird im Weiteren zwischen der Sprinkenhof GmbH und ihren assoziierten Unternehmen nicht weiter unterschieden.

<sup>14</sup> Details zu den einzelnen Projekten finden sich im Kapitel 3.

### **Private Projekte auf Basis städtebaulicher Verträge (im Zusammenhang mit Planrechtsänderungen)**

- ▶ Pröbenweg, Pröbenweg 29 (in Planung)
- ▶ Marckmannstraße, Marckmannstraße 25 (in Planung)
- ▶ Schwarzkopf-Areal, Hohenzollernring 127 (in Planung)
- ▶ Holsten-Areal, Holstenstraße 224 (Potenzial, städtebaulicher Vertrag ausverhandelt)
- ▶ Warnholtzstraße, Warnholtzstraße 4 (Potenzial, städtebaulicher Vertrag in Verhandlung)
- ▶ Hauskoppel, Hauskoppel 9 (Potenzial, Umwandlung voraussichtlich über Bebauungsplanverfahren)

### **2.3. Die Entwicklung der Anforderungen an Gewerbehöfe**

Die Anforderungen der Zielgruppe haben sich in den letzten Jahren aufgrund der zunehmenden Flächenknappheit auf einem moderaten Niveau weiterentwickelt. So ist inzwischen – auch in Folge des Beispiels „Meistermeile“ – eine steigende Akzeptanz hinsichtlich einer Mehrgeschossigkeit im Gewerbehofbau vorhanden, sofern die übrigen betriebsspezifischen und finanziellen Rahmenbedingungen stimmen. Auch ist damit die Bereitschaft, zu mieten statt Eigentum zu erwerben, gestiegen.

Gewerbehöfe mit der oben definierten Zielgruppe wurden bisher ausschließlich auf Flächen mit einer gewerblichen Ausweisung (GE) realisiert. Für die 2017 neu eingeführte Baugebietskategorie des Urbanen Gebiets (MU), die eine qualitative Mischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe ermöglichen soll, fehlen aktuell in Hamburg noch praktische und auf der Ebene der Bebauungsplanung städtebaulich ausgereifte Best-Practice-Beispiele, die ein auskömmliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe für alle Zielgruppen (Anwohnerinnen und Anwohner sowie Gewerbetreibende) gleichermaßen zufriedenstellend ermöglichen und potenzielle Konflikte im Immissionsschutz bewältigen.

Für die vertragliche Integration eines Handwerker- und Gewerbehofs in ein Urbanes Gebiet bedarf es dabei eines tragfähigen städtebaulichen Konzepts, das sich beispielsweise durch die Ausrichtung von Baukörpern, die horizontale oder vertikale Gliederung von Gebäuden sowie durch Passivlärmschutz für den Wohnungsbau aktiv mit möglichen Immissionsschutzproblemen auseinandersetzt. Gleichfalls sind auch in verdichteter Bauweise und bei knappen Freiflächen für das Handwerk und das Gewerbe Flächen nachweise auf Privatgrund von Liefer- und Ladebereichen für Stellplätze gemäß Bauprüfdienst Mobilitätsnachweis unerlässlich, um marktgängige Angebote zu schaffen. Auch die Ausnutzung der planrechtlich durchaus gegebenen Möglichkeit, eine überwiegende gewerbliche Nutzung im Urbanen Gebiet festzusetzen, könnte dazu beitragen, die Attraktivität des MU für produzierendes Gewerbe und Handwerk in der Praxis zu steigern. Der sich in der Planung befindliche Gewerbehof am Pröbenweg, der als erster in Hamburg im MU realisiert werden soll, wird dabei im Weiteren wichtige praxis-

erprobte Erkenntnisse liefern und der Senat wird auch die Möglichkeit eines überwiegend gewerblich angelegten MU Plangebiets für kleinere emittierende Unternehmen und Handwerker prüfen.

Folgende grundsätzliche Anforderungen an Handwerker- und Gewerbehöfe, die auch im Abschnitt II.2 des Positionspapieres der Handwerkskammer<sup>15</sup> bereits umfassend dargestellt und auch von den Erfahrungen der Sprinkenhof GmbH bestätigt werden, sind für die Attraktivität eines Handwerker- beziehungsweise Gewerbehofs entscheidend:

- ▶ **Miethöhe:** Die steigenden Energiekosten wirken sich negativ auf die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit aus. Die weitere Entwicklung der von den Betrieben akzeptierten Mietpreise hängt auch von der wirtschaftlichen Entwicklung in einem seit 1995<sup>16</sup> jetzt erstmals wieder von Inflation geprägtem Umfeld sowie der Preisentwicklung für Flächenangebote im Hamburger Umland ab. Gewünscht sind zudem aus Sicht der Betriebe flexible Mietlaufzeiten.
- ▶ **Lage:** Besonders beliebt sind zentrale Lagen mit einem hohen Potenzial an auf kurzem Weg erreichbaren Kundinnen und Kunden. Bei einer Verlagerung ist die Nähe zum bisherigen Standort auf Grund der bestehenden Kundinnen- und Kundenbindungen von besonderer Bedeutung. Wichtig ist neben einer guten Zugänglichkeit auch eine visuelle Sichtbarkeit zumindest des Gewerbehofs.
- ▶ **Mietfläche:** Nachgefragt werden insbesondere sehr große (ca. 300 m<sup>2</sup>) und kleine (unter 50 m<sup>2</sup>) Flächen. Dabei fördert ein modulartiger Aufbau anpassbar an Flächengröße den längerfristigen Verbleib der Unternehmen im Objekt. Erdgeschoss-Flächen mit Sektionaltoren sind weiterhin sehr beliebt, vor allem bei Unternehmen, bei denen täglich Fahrzeuge be- oder entladen werden.
- ▶ **Bauliche Gestaltung:** Die Erfahrung zeigt, dass ausreichend Lagerflächen und Stellplätze erforderlich sind. Bei der Planung wird der Bedarf der Betriebe an Stellplätzen für Betriebsfahrzeuge (insbesondere Transporter/Sprinter), Mitarbeitende und Kundinnen und Kunden leicht unterschätzt. Mehr Akzeptanz als noch vor ca. 10 Jahren findet allerdings eine Vermietung in höheren Etagen. Voraussetzung dafür sind allerdings hohe Deckenhöhen, erhöhte Deckentraglasten und ausreichend groß dimensionierte Lastenaufzüge, was die Baukosten jedoch erheblich steigen lässt.

<sup>15</sup> Handwerkskammer Hamburg. (2021). Handwerkerhof-Strategie 2030 für Hamburg - Positionspapier der Handwerkskammer Hamburg. Von <https://www.hwk-hamburg.de/artikel/standorte-fuer-handwerker-93,327,211.html#handwerkerhofstrategie> abgerufen am 14.12.2023.

<sup>16</sup> Verbraucherpreisindex & Inflationsraten - Basisjahr 2015 (Tabelle) (finanz-tools.de). Von <https://www.finanz-tools.de/inflation/verbraucherpreisindex-basisjahr-2015> abgerufen am 05.01.2024

### 3. Die drei strategischen Ansätze für mehr Handwerker- und Gewerbehöfe

Der Senat verfolgt laufend drei Ansatzpunkte bei der Entwicklung neuer Handwerker- und Gewerbehöfe:

- ▶ Eine Ausweitung des Angebots an öffentlichen Gewerbehöfen.
- ▶ Eine Veräußerung städtischer Gewerbeflächen, insbesondere der Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft mbH & Co KG (HIE) an private Gewerbehöfbetreibende.
- ▶ Die Vereinbarung von Gewerbehöfen in städtebaulichen Verträgen im Zuge der Umwandlung von privaten Gewerbeflächen.

In allen drei Bereichen konnten, wie bereits dargestellt, seit dem Bericht von 2014 bereits eine Reihe von Projekten fertig gestellt werden (Vgl. Abschnitt 2.1). Weitere 23 Projekte befinden sich, wie angesprochen, in unterschiedlichen Stadien der Vorbereitung.

#### 3.1. Der erste strategische Ansatz: Mehr „öffentliche Gewerbehöfe“ nach dem Vorbild der „Meistermeile“

Die erfolgreiche Umsetzung des Pilotvorhabens „Meistermeile“, bei dem die Stadt durch die Sprinkenhof GmbH auf einem eigenen Grundstück einen mehrstöckigen Handwerkerhof errichtet hat, hat das Interesse an mehrstöckigen sehr verdichteten Handwerker- und Gewerbehöfen auf Seiten der Immobilienanbietenden, der Nachfragerinnen und Nachfrager und auch der Gesamtgesellschaft deutlich gestärkt und auch überregional Beachtung gefunden. Daher liegt die Prüfung der Übertragbarkeit dieses Modells auf andere Flächen nahe. Aus diesem Projekt werden hierbei Erkenntnisse gezogen und das Konzept in Detailfragen weiterentwickelt.



Ansicht Meistermeile © HWK Hamburg / ISOHAUS Bedachungen GmbH & Co KG

Die „**Meistermeile**“ ist ein Standort für rund 100 Handwerks- und Produktionsbetriebe aus mehr als 30 Gewerken mit insgesamt 10.161 m<sup>2</sup> in multifunktionalen Werkstatt- und Büroflächen und über 2.000 m<sup>2</sup> Lagerräumen, gestapelt auf insgesamt fünf Ebenen. Bau und Betrieb der Meistermeile haben die Kompetenzen bei der Sprinkenhof GmbH in Hinsicht auf den gestapelten Gewerbebau erweitert und die Kooperation

zwischen Sprinkenhof GmbH und Handwerkskammer vertieft. Die ursprünglich für 2023 angestrebte Vollvermietungsquote von 92,5 % konnte trotz epidemiologischer COVID-19-Lage und dem Russischen Angriffskrieg auf die Ukraine bereits in 2022 – drei Jahre nach der Eröffnung – erreicht werden. Dies unterstreicht die hohe Akzeptanz bei den Mieterinnen und Mietern, die allesamt in der Handwerksrolle eingetragen sind.

Eine einfache mehrfache Replikation der „Meistermeile“ scheidet bisher sowohl an der mangelnden Verfügbarkeit an ausreichend großen Gewerbeflächen, als auch an dem damit verbundenen hohen ergänzenden Zuwendungsbedarf (Drucksache 21/4849). Vor diesem Hintergrund wird bei der HaGG ein Portfolio-Ansatz verfolgt, bei dem die Erträge der bestehenden Gewerbehöfe auch in Investitionen in Erweiterungen oder Neubauten investiert werden, wobei der laufende Betrieb jedes einzelnen Hofes selbstverständlich wirtschaftlich gesichert sein muss.



Entwurf Gewerbehof Krausestraße ©3D Visualisierungen: [dreideSIGN](#)

So plant die HaGG an der **Krausestraße** auf der Fläche des obsolet gewordenen P+R-Parkplatzes Friedrichsberg/Krausestraße einen Gewerbe- und Handwerkerhof mit vier Vollgeschossen zzgl. Kellergeschoss mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt rund 4.300 m<sup>2</sup>. Die Mieteinheiten werden flexibel kombinierbar geplant, um ab einer Größe von rund 35 m<sup>2</sup> die individuellen Flächen-

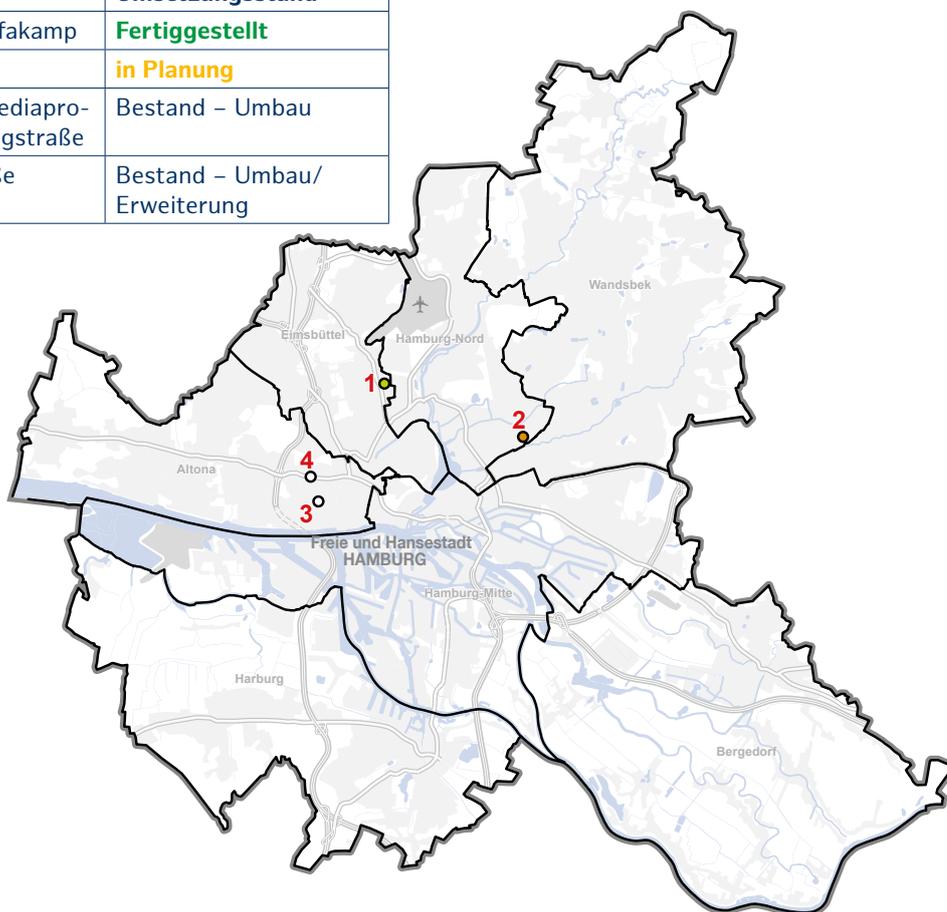
bedarfe von Mietinteressentinnen und -interessanten erfüllen zu können. Die im Erdgeschoss geplanten Mieteinheiten sollen neben zwei Hauptzugängen über Tore erschlossen werden. Dabei prüft die HaGG, ob eine Realisierung auch im Effizienzstandard 40 möglich ist. Aufgrund der Nähe zur S-Bahn-Station Friedrichsberg und der sehr guten ÖPNV-Anbindung des Grundstücks wird ein innovatives Mobilitätskonzept angestrebt. Mit Blick auf die hohen Bau- und Finanzierungskosten sowie zur Konkretisierung der Planung und Prüfung der Finanzierungsmöglichkeiten wurde auch die Kommission für Bodenordnung (KfB) befasst. Ein Bauvorbescheidsverfahren wird durchgeführt. Der Standort ist aufgrund der zentralen und gut angebundenen Lage attraktiv. Konflikte mit Wohnbebauung in der Umgebung sind nicht zu erwarten. Der Spatenstich für den Gewerbehof ist nach aktuellem Stand für das Jahr 2025 geplant.

Auf dem Gewerbehof „**Strese 375**“ prüft die HaGG die bauliche Machbar- und Genehmigungsfähigkeit einer Nachverdichtung des Grundstücks mit einem Bürogebäude als Null-Energie-Haus mit einer Bruttogrundfläche von rund 1.500 m<sup>2</sup>. Es ist angedacht, das Gebäude modular in Holz-Hybrid-Bauweise mit Fassaden- und Dachbegrünung und einer Reversibilität im Lebenszyklus zu planen.

Folgende Karte zeigt die fertiggestellten und geplanten Handwerker- und Gewerbehof-Projekte städtischer Gesellschaften seit 2014:

**Karte 2: Projekte städtischer Gesellschaften seit 2014**

Nr.	Projektname	Umsetzungsstand
1	Meistermeile, Offakamp	Fertiggestellt
2	Krausestraße	in Planung
3	Haus der Multimediaproduzenten, Behringstraße	Bestand – Umbau
4	Stresemannstraße	Bestand – Umbau/ Erweiterung



### 3.2. Der zweite strategische Ansatz: Ermöglichen von privaten Gewerbehöfen auf städtischen Flächen

Nicht jeder Gewerbehof muss durch eine städtische Gesellschaft errichtet werden. Da städtische Gewerbeflächen, die ohne spekulative Preisaufschläge verkauft werden, ein knappes Gut in der Stadt sind, kann auch das Instrument der Direktvergabe von Wirtschaftsförderungsflächen für das Ziel eines erhöhten Angebots an Gewerbehöfen genutzt werden.

Handwerksbetriebe und mittelständische Produktionsunternehmen sind traditionell eine sehr wichtige Zielgruppe für die Wirtschaftsförderung – gerade, weil diesen Unternehmen oft die Finanzkraft fehlt, um sich auf dem privaten Markt selbst mit den erforderlichen Flächen zu versorgen. Durch die Anpassung der Wirtschaftsförderungskriterien 2020 wurden die Bedingungen für eine Vergabe zur Realisierung von Gewerbehöfen verbessert. Insbesondere im Bereich des Handwerks gestaltet sich eine Vorvermarktung als Herausforderung, da viele Handwerksbetriebe eine vergleichswei-

se konservative Herangehensweise an räumliche Veränderungen haben. Die Betriebe wollen die Flächen erleben und kennenlernen, sodass eine Vorvermietung vor der Entscheidung zur Grundstücksvergabe schwierig zu realisieren ist. Entsprechend hat die Absenkung der zu erreichenden Vorvermietungsquote von 75 % auf 25 % im Rahmen der Anpassung der Wirtschaftsförderungskriterien zu einer deutlichen Erleichterung für die Realisierung von Gewerbehöfen geführt.



Handwerkerhof Ottensen © Behörde für Wirtschaft und Innovation

Seit dem „Pioniervorhaben“ **„Handwerkerhof Ottensen“** sind auf (ehemals) städtischen Flächen zwischenzeitlich eine Reihe von Nachfolgern unterschiedlicher Art entstanden:

Die HIE hat bereits mehrere Flächenvergaben für Handwerker und Gewerbehöfe vorgenommen. Ein besonders klimafreundlicher Ge-

werbehof wird derzeit im Bezirk Hamburg-Nord in der Straße **Heselstücken** geplant: Auf vier Stockwerken soll ein Gewerbehof errichtet werden, der die QNG-PLUS Anforderungen<sup>17</sup> (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) erfüllt. Unter anderem soll die Energieversorgung regenerativ über Photovoltaik auf dem Dach und an der Fassade gewonnen werden und die Wärmeversorgung durch Abwärme aus dem Pyrolysewerk in Verbindung mit Nahwärmenetz erfolgen.

Weitere private Projekte durch Flächenvergaben durch die HIE sind an der **Kurt-Oldenburg-Straße** sowie Zur **Haidkoppel** in Wandsbek und Am Diebsteich in Altona geplant. Darüber hinaus ist ein zusätzliches Projekt an der Vogt-Kölln-Straße in Eimsbüttel in Planung.

Anders als die beschriebenen Projekte basiert das Vorhaben „Built in Barmbek“ der steg Hamburg auf einer Konzeptausschreibung. Hierdurch sollte das gewünschte Element von aus dem Sanierungsfonds Hamburg 2020 öffentlich geförderten Band-Probenräumen sowie einer Probebühne für junge Musiker mit einem sog. Bandhaus optimal integriert werden. Das Ergebnis ist ein Muster für eine auf engem



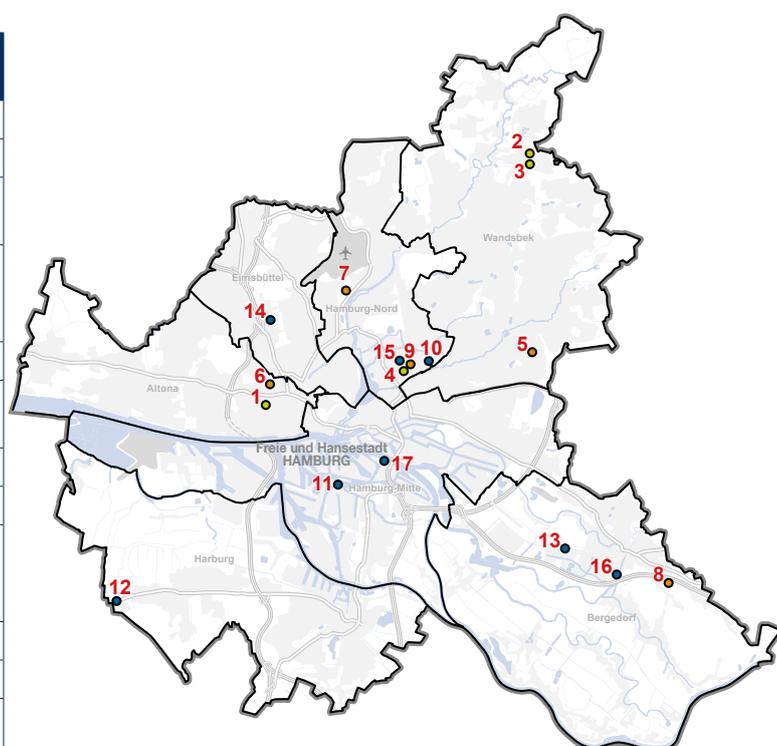
Built in Barmbek © steg

<sup>15</sup> QNG Anforderungen | QNG von <https://www.qng.info/qng/qng-anforderungen/> abgerufen am 05.01.2024

Raum gestapelte Gewerbenutzung in einer engen Nachbarschaft zum Wohnen. Attraktive Büroflächen und gewerblich genutzte Mansarden werden für eine Querfinanzierung genutzt. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die vergleichsweise geringe Anzahl verfügbarer Stellplätze begünstigt eine spezielle Fokussierung der Mieterinnen und Mieter, die sich nicht an jedem Ort reproduzieren lässt.

Die Berücksichtigung von Gewerbehöfen oder Gewerbehofelementen bei der Vergabe von Wirtschaftsförderungsflächen zeigt sich entsprechend als ein effektives Förderinstrument. Insbesondere bei der Vergabe im Wege des Erbbaurechts kann eine langfristige Sicherung des Nutzungszwecks erreicht werden. Die Wirtschaftlichkeit dieser Projekte (und der von den Mieterinnen und Mietern zu zahlenden Mietpreisen) hängt allerdings auch von der allgemeinen Entwicklung der Bodenpreise sowie den Bau- und Finanzierungskosten ab.

Karte 3: Private Gewerbehöfe auf städtischen Flächen		
Nr.	Projektname	Umsetzungsstand
1	Gaußstraße	Fertiggestellt
2	Energie+ Kontor, Zur Haidkoppel	Fertiggestellt
3	Handwerker-Haus, Zur Haidkoppel	Fertiggestellt
4	Built in Barmbek	Fertiggestellt
5	Kurt-Oldenburg-Straße	in Planung
6	Am Diebsteich	in Planung
7	Heselstücken	in Planung
8	Vierländer Meisterhöfe, Curslacker Heerweg	in Planung
9	Marschnerstraße	in Planung
10	Krausestraße	Potenzial
11	Ernst-August-Stieg	Potenzial
12	Fischbeker Reethen	Potenzial
13	Oberbillwerder	Potenzial
14	Vogt-Kölln-Straße	Potenzial
15	Meesterkamp	Potenzial
16	Helmut-Nack-Straße	Potenzial
17	Spreehafen-viertel	Potenzial



### 3.3. Der dritte strategische Ansatz: Private Gewerbehöfe auf privatem Grund mittels städtebaulicher Verträge

Der größte Anteil der seit 2014 geplanten Gewerbehofprojekte entfällt auf die Vereinbarung entsprechender Vorhaben im Zuge von städtebaulichen Verträgen mit Privaten. Anlass ist in vielen Fällen das (im Einzelfall ggf. auch spekulative) Interesse privater Eigentümerinnen und Eigentümer, bisher in Teilen dysfunktionale und/oder durch angrenzende Wohnnutzungen nicht mehr marktgerechte Gewerbeflächen aufzugeben und für Wohnnutzungen zu überplanen.

#### **Im Masterplan Handwerk 2030 wurden hierzu folgende Verabredungen getroffen:**

*„[E]ine Umwandlung von GE-Flächen erfolgt nur in Abstimmung mit integrierten Gebietsentwicklungen und sofern diese Flächen auch zu üblichen Gewerbepreisen nicht mehr für Handwerk und Gewerbe marktgängig sind. Eine Umwandlung von Teilflächen, die für das Gewerbe geeignet sind, erfolgt nur gegen eine Bereitstellung von Ersatzraum in gestapelter Form auf verkleinerter Fläche (Gewerbehof) durch die Planbegünstigten vor Ort oder in unmittelbarer Umgebung.“<sup>18</sup>*

Dieser Ansatz bietet die Chance, im Zuge der Umwandlungen ein zwar von der Grundfläche reduziertes, aber gleichzeitig modernisiertes und nachhaltig gestärktes Gewerbeflächenangebot zu schaffen. Die Einhaltung entsprechender Absprachen mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern werden von den zuständigen Bezirksämtern gemeinsam mit der Behörde für Wirtschaft (BWI) und Innovation und der Handwerkskammer Hamburg (HWK) gesichert.



Kolbenschmidt-Areal (Halle 7) © freiland

Auch wenn die Rentabilität eines Gewerbehofs auf Grund der spezifischen Bauanforderungen tendenziell geringer ausfällt als bei Wohnbebauung, kann dabei ein Gewerbehof auch Vorteile in der Quartiersgestaltung für die angrenzende Wohnbebauung bieten, etwa in Funktion als Lärmschutzriegel zu weiteren Gewerbestandorten oder Bahntrassen.

Um zu gewährleisten, dass am Standort ein funktionierender Gewerbehof entsteht, sind detaillierte Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und

<sup>18</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Wirtschaft und Innovation und Handwerkskammer Hamburg. (2022). Masterplan Handwerk 2030. Von <https://www.hamburg.de/contentblob/16106218/710c185c66db71e223038486489e23b1/data/masterplan-handwerk-2030.pdf> abgerufen am 14.12.2023.

den Investorinnen und Investoren unerlässlich soweit dies über die planungsrechtlichen Instrumentarien von Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung durchsetzbar ist. Städtebauliche Verträge nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) sowie Durchführungsverträge nach § 12 BauGB (bei Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen) regeln bei Umwandlungen die Übernahme bestimmter städtebaulicher Projekte durch Investorinnen bzw. Investoren. Darin können unter anderem Belange des sozialen Wohnungsbaus, der Verkehrsinfrastruktur oder des Naturschutzes geregelt werden. Bei Umwandlungen von Gewerbeflächen bietet es sich an, auch die Anforderungen an den Bau eines Gewerbehofs aufzunehmen. Die in den letzten Jahren gewonnenen Erfahrungen zeigen, dass diese Anforderungen einen hohen Detailgrad aufweisen müssen, um den Interpretationsspielraum gering zu halten.

In Bezug auf Gewerbehöfe sind in städtebaulichen Verträgen insbesondere die Ausstattung sowie die Nutzungsbindung zu regeln. Da sich die Rahmenbedingungen bei Umwandlungen hinsichtlich des Standortes, der Zielgruppen und der Nachfrage teilweise unterscheiden, kann es hier zwar keinen standardisierten Vertragstext geben. Trotzdem gleichen sich die Anforderungen in vielen Punkten. In folgender Tabelle sind die Aspekte aufgeführt, die typischerweise in einem städtebaulichen Vertrag hinsichtlich der Entstehung eines Gewerbehofs geregelt werden müssen:

<b>Aspekt</b>	<b>Anforderung</b>	<b>Mögliches Beispiel</b>
Mietfläche	Für die Verträge muss die genaue Mietfläche bestimmt werden.	Richtlinie zur Ermittlung der Mietfläche für Nicht-Wohngebäude von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (gif) oder Flächenberechnung nach DIN 277.
Definition der Zielgruppe	Eine unzureichende Definition der gewünschten Betriebe kann zu Missverständnissen mit Vorhabenträgerinnen und -trägern führen. Daher sollte die Zielgruppe für die Gewerbeflächen möglichst genau beschrieben werden.	Der Gewerbehof-/Handwerkerhof dient ausschließlich der Unterbringung von Handwerksbetrieben und produzierenden kleinen Gewerbebetrieben. Dies schließt störendes Gewerbe ein, wenn und soweit dieses bauplanungs- und bauordnungsrechtlich zulässig ist.
Kosten für Dach und Fach	Eine Verständigung darüber, bei wem die Kosten für „Dach und Fach“, Modernisierungen und Ersatzinvestitionen liegen und wer die laufende Instandhaltung auf den Mietflächen trägt.	Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Kosten für Dach und Fach bei der Vermieterin oder dem Vermieter verbleiben (sogenannter Double-Net-Mietvertrag).
Definition der Ausstattungsmerkmale	Zur Definition der Ausstattungsmerkmale sollte eine Abstimmung mit der Handwerkskammer erfolgen.	Die Merkmale umfassen: Flächenzuschnitt/ -größen, Deckenhöhe, Boden- bzw. Deckentraglast, Flure, Bodenbelag, Anstriche, Fenster, Türen, technische Infrastruktur, Schalldämmung, Lastenaufzug, Sanitär-einrichtungen, Lagerflächen, Erschließung, Stellplätze
Mietpreis	Die Preisgestaltung ist abhängig von der Lage des jeweiligen Standortes und sollte marktgerecht sein.	Bauplanungsrechtliche Festsetzung zur Verortung von Handwerksbetrieben und Festschreibung einer Vermietung zu marktgerechten Preisen im städtebaulichen Vertrag.

Allerdings kann der städtebauliche Vertrag vor allem die Ausgestaltung absichern – die Auswahl der Mietenden obliegt im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen den Vermietenden. Daher ist es von besonderer Bedeutung, dass Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und Projektentwickelnde auch inhaltlich hinter dem Konzept des Gewerbehofs stehen.

Dieser Ansatz wurde von der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) seit 2013 bisher in acht Fällen verfolgt, die teilweise noch in baulicher Umsetzung sind; weitere Anwendungsfälle sind in der Diskussion.

Baulich realisiert wurden bisher der **Gewerbehof Stahlwiete**, der **Werkhof Rissen** (in einer innovativen Back-to-Back-Lösung), die **Halle 7** auf dem Kolbenhof-Areal, der **Gewerbehof Am Schilfpark** sowie das **Stark Center** in Poppenbüttel. Der Gewerbehof Marckmannstraße in Rothenburgsort befindet sich derzeit im Bau und wird voraussichtlich 2025 fertiggestellt.

Bei den Vorhaben in Rissen und Wandsbek gestaltet sich die Vermarktung jedoch schwierig: Zum einen ist das geforderte Preisniveau am oberen Marktpreis. Zum anderen scheuen Handwerkerinnen und Handwerker offenbar weiterhin auch bei vor-



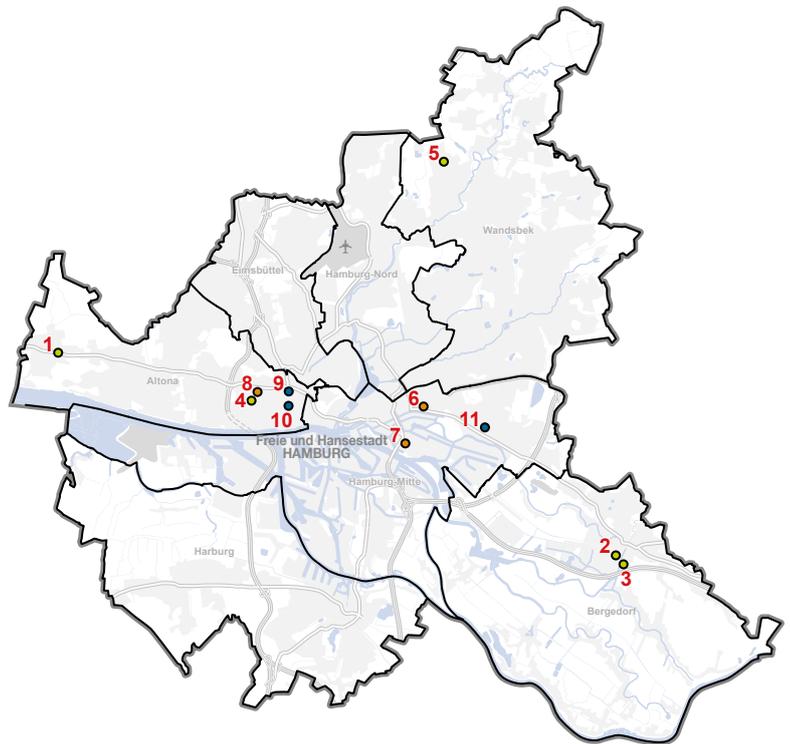
Bauabschnitt 2 des Stark Centers © Stark Home/Teppich Stark GmbH & Co. KG

handener GE-Ausweisung eine zu große Nähe zum Wohnen. Auch in der Stahlwiete war ein langer Vermarktungszeitraum zu beobachten. Die jetzt etablierten Nutzungen sind überwiegend nicht auf eine GE-Ausweisung angewiesen.

**Die Vorhaben Präbenweg** und **Friedensallee** harren weiter der Realisierung. Hier zeigt sich, dass die von der FHH beim Abschluss derartiger Absichten implizit angenommene Quersubventionierung des Gewerbebaus durch das ermöglichte Wohnungsbaupotenzial in der Praxis auf Umsetzungsprobleme stößt. So werden die Bauvorhaben von den Investorinnen und Investoren vielfach auf eigene Projekte aufgeteilt, der Gewerbebau wird dann vergleichbaren Rentabilitätsanforderungen unterworfen wie der Wohnungsbau.

**Karte 4: Private Projekte auf Basis städtebaulicher Verträge seit 2014 (im Zusammenhang mit Planrechtsänderungen)**

Nr.	Projektname	Umsetzungsstand
1	Alte Sülldorfer Landstraße	Fertiggestellt
2	Glasbläserhöfe & Weidenbaumsweg	Fertiggestellt
3	Am Schilfpark	Fertiggestellt
4	Kolbenschmidt-Areal (Halle 7), Leonore-Mau-Weg	Fertiggestellt
5	Poppenbütteler Bogen	Fertiggestellt
6	Pröbenweg	in Planung
7	Marckmannstraße	in Planung
8	Schwarzkopf-Areal (Hohenzollernring)	in Planung
9	Holsten-Areal	Potenzial
10	Warnholtzstraße	Potenzial
11	Hauskoppel	Potenzial



Vor dem Hintergrund der festgestellten Realisierungs- und Umsetzungsprobleme wird der Senat die bereits beschlossenen Vorhaben nachdrücklich weiterverfolgen – bei neuen Umwandlungsgesuchen jedoch auch vor dem Hintergrund der insgesamt weiter zunehmenden Knappheit an Standorten für das störende Gewerbe sehr genau prüfen, ob nicht auch insgesamt ein Erhalt der Gewerbeflächen möglich oder sogar geboten ist.

## 4. Synergien, Nachhaltigkeit und Klimaschutz durch Gewerbehöfe

### 4. Synergien, Nachhaltigkeit und Klimaschutz durch Gewerbehöfe

Handwerker- und Gewerbehöfe tragen durch ihre innerstädtische Lage und vielfach auch durch die Möglichkeit zur Abbildung von Liefer- und Leistungsketten innerhalb eines Gewerbehofs zu einer Verringerung von Verkehrsbewegungen sowohl zwischen Unternehmen, als auch zu den Endkundinnen und Endkunden bei. Handwerkerhöfe eröffnen Handwerksbetrieben neue, nachhaltige Perspektiven in der Stadt zu bleiben, dort zu wachsen und ihren Erfolg auszubauen. In gestapelter Form bieten Gewerbehöfe eine besonders effiziente Ausnutzung der knappen vorhandenen Gewerbefläche und senken damit die Flächenversiegelung und den Flächenverbrauch insgesamt. Durch die Zentralisierung von Betrieben an einem Standort ermöglichen Handwerker- und Gewerbehöfe auch einen verbesserten Informationsfluss, während die Fragmentierung insbesondere im Bereich der kleinen und mittleren Unternehmen sonst zum Beispiel Beratungsangebote erschwert.

Das diesem Bericht auch zugrundeliegende Bürgerschaftliche Ersuchen (Drs. 22/9167) bittet um die Darstellung des Beitrags von Gewerbehöfen zur Klimaneutralität. Aufgrund des hohen Eigenstromverbrauchs und der oftmals benötigten Prozessenergie ist eine Klimaneutralität zum jetzigen Zeitpunkt eine große Herausforderung, da die Handwerker- und Gewerbehöfe gerade in zentraler Lage sehr flächeneffizient gebaut werden und damit die Verfügbarkeit von Flächen für die Erzeugung Erneuerbarer Energien in der Regel eng begrenzt ist. Gleichwohl leisten insbesondere neu errichtete Gewerbehöfe einen Beitrag zu Nachhaltigkeit und Klimaschutz, indem die Projekte in dem jeweils aktuellsten Baustandard sowie einer besonders energieeffizienten Ausstattung realisiert werden. Eine CO<sub>2</sub>-arme Energieversorgung, Wärmeversorgung aus Erneuerbaren Energien oder der Nutzung von Abwärme, der Anschluss an das kommunale Wärmenetz, eine klimaschonende Bauweise, begrünte Dächer und Fassaden, PV-Elemente, Ladestationen für E-Fahrzeuge und Lastenräder, nachhaltige Mobilitätslösungen oder die Umrüstung auf ressourcenschonende Leuchtmittel sind weitere mögliche Bausteine auf dem Weg hin zum klimaschonenden bis klimaneutralen Bau und Betrieb von Gewerbehöfen – Ambitionen, die bei dem auf einer Wirtschaftsförderungsfläche in Planung befindlichen Gewerbehofprojekt Heselstücken oder dem privat errichteten Handwerkerhof Ottensen bereits verfolgt werden. Die dargestellten Maßnahmen entsprechenden bereits heute den Hebelmaßnahmen des Sektors G.2.3 des Hamburger Klimaplan<sup>19</sup> und werden auch bei zukünftigen Vorhaben berücksichtigt.

<sup>19</sup> <https://www.hamburg.de/contentblob/17316156/3e7a3ecd6a6a1aad26d71db335a373fa/data/d-zweite-fortschreibung-hamburger-klimaplan.pdf>, abgerufen am 05.01.2024, Übersicht der Maßnahmen auf Seite 210 des Dokuments

Insgesamt kommt der Nachhaltigkeit bei privaten und den städtischen Akteurinnen und Akteuren eine besondere Bedeutung zu: Die Sprinkenhof GmbH wird bis 2024 ihr gesamtes Portfolio an Gewerbehöfen hinsichtlich Nachverdichtungspotenzialen analysieren. Die konkreten Projekte werden dabei maßgeblich unter dem Aspekt des Klimaschutzes geplant.

Auch bei der Vergabe von Wirtschaftsförderungsflächen für Gewerbehöfe erfährt der Klimaschutz eine deutliche Stärkung: Seit 2019 fließt das Kriterium „Grundstücksausnutzung, Bau- und Freiraumgestaltung, Umweltschutz und Nachhaltigkeit“ mit 25 Pro-



Entwurf der Visualisierung des Gewerbehofes Heselstücken erstellt durch © graadwies / Urban Beta

zent statt vormals mit 15 Prozent in die Gesamtbewertung ein. Das schlägt sich auch in den Projekten nieder, die auf städtischen Flächen durch Private realisiert wurden. Beispielsweise wird der 2022 fertiggestellte Gewerbehof Energie+Kontor in Wandsbek vollständig ohne fossile Energieträger betrieben.

Wie auch privat initiierte Gewerbehöfe zukünftiger Generationen das Thema Nachhaltigkeit angehen, zeigen die Planungen des Gewerbehofes Heselstücken in Groß Borstel: Das Gebäude wird die Anforderungen QNG-PLUS erfüllen; der benötigte Strom wird durch Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach und an der Fassade, die Wärme durch Abwärme aus dem Pyrolysewerk in Verbindung mit dem Nahwärmenetz erzeugt. Zudem ist die Verwendung von klimaneutralem Beton für die Garage und den Aufzugs-/Treppenhaukern geplant, die übrigen Bauteile bestehen aus Massivholz.

## 5. Fazit / Ausblick

Seit dem letzten Gewerbehofbericht im Jahr 2014 wurden als ein Ergebnis der entsprechenden Bemühungen des Senats neun Handwerker- beziehungsweise Gewerbehöfe mit dem Schwerpunkt „störendes“ Gewerbe fertiggestellt.

Handwerker- und Gewerbehöfe bieten eine effiziente Form der Flächennutzung und leisten einen wichtigen Beitrag, um auch in einer dichter werdenden Stadt ein ausreichendes Flächenangebot für gewerbliche Nutzerinnen und Nutzer bereitzustellen. Insbesondere in der Urbanisierungszone sollten auch die Handwerkernutzungen auf mindestens drei Etagen gestapelt werden. Weitere Geschosse können – auch im Sinne einer Querfinanzierung – für ergänzende Funktionen und Büronutzungen vorgesehen werden.

Die FHH wird daher weiterhin den Bestand an Arbeitsstättenflächen daraufhin prüfen, ob hier die Umsetzung eines Gewerbehofs sinnvoll und wirtschaftlich tragfähig ist – sei es in städtischer Regie oder durch die Vergabe an einen Privaten. Das Potenzial an hierfür geeigneten Flächen über die bereits in Aussicht genommenen hinaus ist jedoch begrenzt. Umsetzungen durch die Sprinkenhof GmbH erfordern in der Regel zudem einen städtischen Zuschuss, der auch mit Blick auf die Umsetzung der Ziele des Hamburger Klimaplanes in zukünftigen Verhandlungen zum Haushalt regelhaft eingeworben werden muss. Neben dem erfolgreichen Pilotprojekt „Meistermeile“, das bereits nach drei Jahren eine Vollvermietung vorweisen kann, plant die Sprinkenhof GmbH bereits Folgeprojekte, wie den Gewerbehof an der Krausestraße (Modulbauweise), und überprüft den Bestand hinsichtlich energetischer Optimierungen.

Sollten planrechtliche Gewerbeflächen auf Grund von störimpfindlichen Nutzungen in der Umgebung nicht mehr in Gänze marktgängig sein, kann ein Gewerbehof einen Ausgleich bei einer partiellen Umwandlung bieten. Auch in diesen Fällen ist eine Umsetzung auf einem GE-Planrecht zur Verbesserung der Marktakzeptanz anzustreben, ergänzend sollen auch Konzepte mit einer engeren Verzahnung mit Wohnnutzung innerhalb von MU-Planrecht verfolgt werden. Die erfolgreiche Umsetzung eines Gewerbehofanteils im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages hängt jedoch in sehr starkem Maße davon ab, inwieweit das Konzept durch Grundeigentümerinnen und -eigentümer sowie Projektentwickelnde mitgetragen wird.

Im Zuge der stärkeren Konzentration auf die Entwicklung bestehender Gewerbestandorte könnten zudem private Eigentümerinnen und Eigentümer von untergenutzten Grundstücken auf die Möglichkeit einer Entwicklung von Gewerbehöfen hingewiesen und gegebenenfalls Kontakte zu erfahrenen Entwicklerinnen und Entwicklern oder Betreiberinnen und Betreibern hergestellt werden. Die Hebung dieser privaten Flächenpotenziale wäre wünschenswert, ist erfahrungsgemäß jedoch herausfordernd, da Flächeneigentümerinnen und -eigentümer in dieser Situation oftmals versuchen, ertragreichere Nutzungen zu etablieren.

Wichtig bleibt weiterhin neben dem intensiven Bemühen um weitere Gewerbehöfe auch die Entwicklung und das Vorhalten von größeren Flächen zur Ansiedlung oder Verlagerung von Unternehmen oder für die Berücksichtigung von flächenbeanspruchenden Handwerksbetrieben mit Fokus auf Erdgeschoss- und zugeordnete Freiraumflächen. Für beides wird sich der Senat weiter aktiv einsetzen.



Hamburg

Behörde für Wirtschaft  
und Innovation