

STANDORT- UND NACHFRAGEANALYSE GEWERBEGEBIET HOHENFELDER ALLEE



FOTO: GEORG CONSULTING (2017).

ERGEBNISBERICHT

MAI 2018

AUFTRAGGEBER:

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, SL11

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
T 040 428 04 6008
F 040 427 90 4959
www.hamburg.de/hamburg-nord/stadt-und-landschaftsplanung/

AUFTRAGNEHMER:

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
T 040 300 68 37 0
F 040 300 68 37 20
www.georg-ic.de

ANSPRECHPARTNER UND VERFASSER:

Achim Georg
Marco Gaffrey

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	4
1 EINLEITUNG	8
2 STANDORTANALYSE	10
2.1 POSITIONIERUNG IM STADTTEIL	10
2.2 VERKEHRLICHE ANBINDUNG UND BREITBANDINFRASTRUKTUR	12
2.3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	13
2.4 EIGENTÜMER- UND NUTZUNGSSTRUKTUR.....	14
2.5 ZWISCHENFAZIT STANDORTANALYSE	22
3 EXKURS: TRANSFORMATIONSPROZESS VON STANDORTEN MIT HANDLUNGSBEDARF	23
4 MARKTANALYSE.....	27
4.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE	27
4.2 NACHFRAGE UND ZIELGRUPPEN	30
4.3 POTENZIALANALYSE.....	40
4.3.1 Handwerk- und Kleingewerbe	41
4.3.2 Produzierendes Gewerbe.....	42
4.3.3 Urbane Produktion	43
4.3.4 Dienstleistungen.....	44
4.3.5 Kreativwirtschaft	45
4.4 ZWISCHENFAZIT MARKTANALYSE.....	46
5 STANDORTKONZEPT.....	47
5.1 NUTZUNGSSZENARIO	47
5.1.1 Nutzungsszenario Handwerker- und Gewerbehöfe.....	51
5.1.2 Nutzungsszenario innovativer Gewerbestandort für urbane und smarte Produktion	55
5.1.3 Maßnahmen und weiteres Vorgehen.....	57
QUELLENVERZEICHNIS	60

ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende Studie befasst sich mit den Potenzialen des Gewerbegebietes an der Hohenfelder Allee im Hamburger Stadtteil Hohenfelde. Der Standort zeichnet sich durch eine zentrale Lage und gute verkehrliche Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen und den öffentlichen Nahverkehr aus. Er weist mit rund 3,5 Hektar Nutzfläche eine wirtschaftliche Größe auf.

Die Studie ist in drei Leistungsbausteine unterteilt. Im Rahmen einer Standortanalyse werden die Stärken und Schwächen des Standortes identifiziert und bewertet sowie Handlungsbedarfe aus Standortsicht abgeleitet. In einem nächsten Schritt erfolgt eine Marktanalyse, die die Standortgegebenheiten mit den Anforderungen von ausgewählten Nachfrage- und Zielgruppen spiegelt und hinsichtlich ihrer Eignung bewertet. Auf Basis der Analysen wird ein Standortkonzept mit zwei Nutzungsszenarien entwickelt. Die Szenarien beinhalten u. a. Aussagen zur Revitalisierung der vorhandenen Potenzialflächen, zu den zukünftigen gewerblichen Nutzungen und zur räumlichen Struktur. Des Weiteren werden Empfehlungen zur Standortprofilierung erarbeitet sowie zu Fördermitteln dargelegt.

Standortanalyse zeigt erhebliche städtebauliche und funktionale Mängel

Der Standort weist insgesamt städtebauliche und funktionale Mängel auf. Die Bebauungsstruktur der gewerblich genutzten Bereiche ist größtenteils veraltet. Das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes ist wenig attraktiv. Viele Flächen sind aktuell mindergenutzt, vereinzelt gibt es Leerstand. Es besteht ein hoher Anteil von Nutzungen mit relativ geringer Flächenproduktivität und Wertschöpfung. Als Nachteil erweist sich die Anbindung der gewerblichen Standorte an der Hohenfelder Allee an die Wohnsammelstraßen Wandsbeker Stieg und Güntherstraße. Die gewerblich genutzten Grundstücke westlich und östlich der Hohenfelder Allee weisen teilweise großzügige Flächenzuschnitte auf. Allerdings entsprechen die Grundstücke nicht immer den marktgängigen Anforderungen. Die Eigentümerstruktur ist sehr kleinteilig und weitestgehend durch Private geprägt. Lediglich drei Flurstücke im östlichen Teilgebiet, an der Hochbahntrasse gelegen, befinden sich im Eigentum der öffentlichen Hand.

Chancen für eine Reaktivierung des Gewerbegebietes ergeben sich durch eine Flächenoptimierung und höhere Ausnutzung der Grundstücke. Um den gewerblichen Standort zukunftsfähig weiterzuentwickeln, ist – insbesondere entlang der Hohenfelder Allee – eine Flächenzusammenlegung erforderlich. Bisher besteht seitens der privaten Eigentümer jedoch eine eher geringe Entwicklungsbereitschaft für neue gewerbliche Nutzungen. Aufgrund der zentralen Lage und guten verkehrlichen Anbindung, sowie der hohen Nachfrage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt, ist die Wertschöpfungserwartung der Eigentümer entsprechend hoch und eher auf die Entwicklung von Wohnungsbau ausgerichtet. Ohne eine Änderung der planungsrechtlichen Ausnutzbarkeit der Flächen, ist eine Reaktivierung des Standortes mit einer guten und nachfrageorientierten Ausstattung wirtschaftlich nicht tragfähig realisierbar.

Chancen für Handwerk und urbane Produktion

Der Abgleich der Anforderungen verschiedener Zielgruppen mit den Rahmenbedingungen im Projektgebiet zeigt, dass der Standort für die betrachteten Dienstleistungsbereiche (technische und serviceorientierte sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen), forschungs- und technologieorientierte Unternehmen sowie Handwerk und Kleingewerbe am ehesten in Frage kommt. Für verkehrsintensive Nutzungen bzw. Unternehmen mit 24-Stundenbetrieb sind die Grundstücke, insbesondere durch die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz über die Wohnsammelstraßen, nur bedingt geeignet.

In Bezug auf das produzierende Gewerbe eignet sich der Standort, aufgrund der geringen Nutzflächen von insgesamt rund 3,5 Hektar sowie der Nutzungen im Umfeld, nur unter Berücksichtigung von Kleinteiligkeit und Verträglichkeit. Chancen ergeben sich durch die urbane Produktion, die gerade in dieser Standortlage neue Impulse in der Hamburger Stadtentwicklung setzen könnte. Weiterführend trifft dies auch auf die smarte Produktion (Kleinserien, Prototypen etc.) zu. Hierzu passen service- und technisch-orientierte Dienstleistungen, für die die Nähe zum Kunden ein zentraler Aspekt bei der Standortwahl ist. Die Bereiche der Kreativwirtschaft, die ebenfalls fertigung aktiv sind (z. B. Messe- und Modellbauer, Industriedesigner) können als ergänzende Nutzergruppe in Betracht gezogen werden.

Zukunftsfester Gewerbestandort im urbanen Umfeld

Auf Grundlage der Ergebnisse der Standort- und Marktanalyse werden für das Gewerbegebiet Hohenfelder Allee zwei Nutzungsszenarien weiterverfolgt.

- Erstens werden Maßnahmen zur Etablierung von Handwerker- und Gewerbehöfen dargelegt.
- Zweitens werden Handlungsempfehlungen für die Entwicklung eines innovativen Gewerbestandortes für urbane und smarte Produktion erläutert.

Die Einschätzung nach Nutzungsszenarien ist insofern sinnvoll, als dass sich ein Standort für urbane Produktion wahrscheinlich nur im Rahmen eines entsprechenden Modellprojektes realisieren lässt. Das erste Szenario kommt dann zum Tragen, wenn sich für das zweite Szenario keine breite Unterstützung findet. Im Szenario „urbane Produktion“ ist es durchaus denkbar, dass auf einem Grundstück ein Handwerker- und/oder Gewerbehof platziert wird. Die Umfeldnutzungen erfordern eine verträgliche gewerbliche Nutzung. Hierfür steht die Vision eines zukunftsfesten emissionsarmen Gewerbestandortes im urbanen Umfeld.

Für eine Reaktivierung des Gewerbegebietes ergeben sich nutzungsunabhängige Ziele, die für die Neupositionierung des Standortes relevant sind. Diese sind neben einer guten technischen Infrastruktur, eine höhere Flächenproduktivität durch beispielsweise eine mehrgeschossige gewerbliche Bebauung und eine generelle städtebauliche Aufwertung des Gebietes sowohl im privaten, als auch im öffentlichen Raum. Darüber hinaus wird das gewerbliche Flächenangebot in den zentralen Lagen Hamburgs gestärkt.

Die Neustrukturierung des Gebietes kann auf den Teilflächen östlich und westlich der Hohenfelder Allee voneinander unabhängig erfolgen. Aufgrund der geringeren Anzahl der Grundstückseigentümer und vergleichsweise großzügigen, aber für neue gewerbliche Nutzungen ungünstig zugeschnittenen, Flurstücke sollte für die östlich der Hohenfelder Allee gelegenen Flächen eine Flächenzusammenlegung oder Bodenordnung durchgeführt werden, um diese ganzheitlich entwickeln zu können. Davon unabhängig können die Potenzialflächen westlich der Hohenfelder Allee schrittweise nutzungsintensiviert werden. Die Hinterhöfe, die heute über den Mühlendamm erschlossen werden, bieten ein Nachverdichtungspotenzial auch für ergänzende Wohnnutzungen. Teilweise ist auch in diesem Teilgebiet eine Neuordnung der Grundstücksaufteilungen notwendig.

Für die Grundstücke westlich der Hohenfelder Allee sowie die genannten Hinterhöfe könnte eine Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) sinnvoll sein, um ein mögliches Nebeneinander zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung nachhaltig steuern zu können. Für den östlichen Bereich wird planungsrechtlich weiterhin eine Ausweisung für gewerbliche Nutzungen (GE) vorgeschlagen. Durch die Änderung des Planungsrechts könnte insgesamt eine höhere bauliche Dichte im Projektgebiet erreicht werden. Darüber hinaus sollten bei der Fortentwicklung und Neupositionierung des Standortes Anforderungen an den Klimaschutz und Energieeffizienz berücksichtigt werden.

Durch eine Änderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen wird die Reaktivierung des Standortes unterstützt, da dadurch für Unternehmer, Nutzer und Eigentümer eine Planungs- und Investitionssicherheit geschaffen wird.

Mit der Etablierung von Handwerker- und Gewerbehöfen können im Gebiet Hohenfelder Allee moderne und nachhaltige Räumlichkeiten für Handwerksbetriebe und Kleingewerbe in zentraler Lage geschaffen und das Standortimage aufgewertet werden. Durch die Nachverdichtung im Geschoss können deutlich mehr Unternehmen angesiedelt werden. Infolgedessen erhöht sich die Unternehmens- und Arbeitsplatzdichte und damit die Wertschöpfung am gewerblichen Standort. Nicht zuletzt kann dadurch der Verdrängung von Handwerksbetrieben aus dem Stadtgebiet der FHH entgegengewirkt werden. Georg Consulting empfiehlt für die Realisierung der Handwerker- und Gewerbehöfe einen privaten Träger. Dieser sollte an einer langfristigen Investition interessiert sein und die Mietflächen auch nach Fertigstellung verwalten. Hamburger Beispiele für private Handwerker- und Gewerbehöfe gibt es in unterschiedlicher Ausgestaltung. Auf zwei Beispiele (Handwerkerhof Ottensen, Elbcraft) wird im Kapitel 5.1.1 verwiesen.

Des Weiteren wird eine Positionierung des Projektgebietes als innovativer Gewerbestandort für produzierende Unternehmen vorgeschlagen, die in einem urbanen Umfeld verträglich produzieren können. Der Standort könnte als Modellstandort mit modernen Mikrofabriken eine Pionierrolle für die urbane Produktion in Hamburg einnehmen. Diese innovativen stadtaffinen Unternehmen generieren eine hohe Wertschöpfung und profitieren von der Nähe zu Kunden, Absatzmärkten und Mitarbeitern.

Zukünftige Nutzer sind kleinere produzierende Unternehmen (z. B. Start-ups), die auf smarte Produktionsmethoden, u. a. additive Verfahren, zurückgreifen. Die Produktion bezieht sich in der Regel auf eine kleinere Stückzahl, die auf Nachfrage („on demand“) produziert wird und nur ein geringes Verkehrsaufkommen mit sich bringt. Es kann sich dabei um einfache Produkte (z. B. Lebensmittel), spezialisierte technologieorientierte oder mechanische Fabrikate (z. B. medizinische Produkte, elektronische Komponenten) oder auch um Bekleidung und Textilien handeln. Die Zielgruppe hat einen hohen Anspruch an das Erscheinungsbild und die stadträumliche Einbindung des Standortes. Dementsprechend sollten das städtebauliche Konzept und die Architektur zeitgemäß und innovativ sein. Die vorhandenen Gebäude sollten nachhaltig umgebaut, saniert oder abgerissen werden. Auf freigegebenen Grundstücken sollte eine nachfragegerechte Bodenordnung erfolgen. Eine urbane städtebauliche Struktur wird durch mehrgeschossige Gewerbeimmobilien erzielt.

Projektinitiierung

Um eine erfolgreiche Bodenordnung des östlichen Gewerbebestandes zu gewährleisten, wird eine strukturierte Flächenrevitalisierung durch einen Akteur empfohlen. Zunächst sollten gezielt Gespräche mit den vier Grundstückseigentümern östlich der Hohenfelder Allee geführt werden, um deren Verkaufsbereitschaft zu eruieren. Der Grundstückskauf sollte durch die Stadt Hamburg (z. B. HIW Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH) erfolgen. Die Stadt hat so die Möglichkeit die Neupositionierung der gewerblich genutzten Flächen direkt zu lenken und Einfluss zu nehmen. Alternativ könnte darüber nachgedacht werden, die Grundstückseigentümer über eine Projektentwicklungsgesellschaft bei der Revitalisierung der Gewerbeflächen finanziell einzubinden.

Aufgrund der hohen Lagegunst des Gebietes und der Flächennachfrage in Hamburg ist davon auszugehen, dass die Grundstückseigentümer hohe Preiserwartungen haben. Des Weiteren müssen finanzielle Mittel für die Flächenräumung und -aufbereitung bereitgestellt werden. Es entstehen Kosten für die Stadt, die eine wirtschaftlich tragfähige Flächenrevitalisierung erschweren. Deshalb wird empfohlen entsprechende Fördermittel (z. B. Städtebauförderung, EFRE-Fonds) zu akquirieren.

1 EINLEITUNG

Der Hamburger Stadtteil Hohenfelde ist maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt. An der Hohenfelder Allee befindet sich das einzige Gewerbegebiet des Stadtteils. Die zentrale Lage und Nähe zu innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen machen den Standort sowohl für eine gewerbliche Nutzung als auch für das Wohnen attraktiv. Aktuell ist der Standort jedoch durch erhebliche städtebauliche und funktionale Mängel geprägt. Die Bebauungsstruktur ist veraltet, die Flächen sind teilweise ungünstig zugeschnitten. Einige Bestandsimmobilien stehen leer. Die Anbindung des Standortes erfolgt über Wohnstraßen, wodurch es zu Nutzungskonflikten mit dem gewerblichen Verkehr kommt.

Vor dem Hintergrund der kontinuierlich ansteigenden Flächenbedarfe und Flächenkonkurrenz zwischen Gewerbe und Wohnen zeigte sich in den vergangenen Jahren ein abwartendes spekulatives Verhalten der Grundstückseigentümer. Infolgedessen fanden kaum Investitionen in den Bestand statt. Die aktuellen gewerblichen Nutzungen zeichnen sich durch eine relativ geringe Wertschöpfung aus.

Um die Reaktivierung des Gewerbebestandes zu initiieren wurde eine Standort- und Marktanalyse beauftragt, welche die Standortbedingungen im Hinblick auf neue Ansiedlungsoptionen und die dafür notwendigen Voraussetzungen untersucht. Die vorliegende Studie setzt sich aus drei Leistungsbausteinen zusammen. Im Rahmen einer Standortanalyse werden zunächst die Stärken und Schwächen des Standortes identifiziert und bewertet sowie Handlungsbedarfe aus Standort-sicht abgeleitet. In einem nächsten Schritt erfolgt eine Marktanalyse. Die Standortgegebenheiten werden mit den Anforderungen von ausgewählten Nachfrage- und Zielgruppen gespiegelt und hinsichtlich ihrer Eignung bewertet.

Auf Basis der vorangegangenen Analysen wird ein Standortkonzept entwickelt. Das Konzept beinhaltet u. a. Aussagen zur Revitalisierung und Transformation der vorhandenen Potenzialflächen, zu den zukünftigen gewerblichen Nutzungen und zur räumlichen Struktur. Des Weiteren werden Arbeitsplatzeffekte und Mietpreise eingeschätzt, Empfehlungen zur Standortprofilierung erarbeitet sowie zu Fördermitteln dargelegt (vgl. Abbildung 1).

ABBILDUNG 1: ÜBERSICHT LEISTUNGSBAUSTEINE



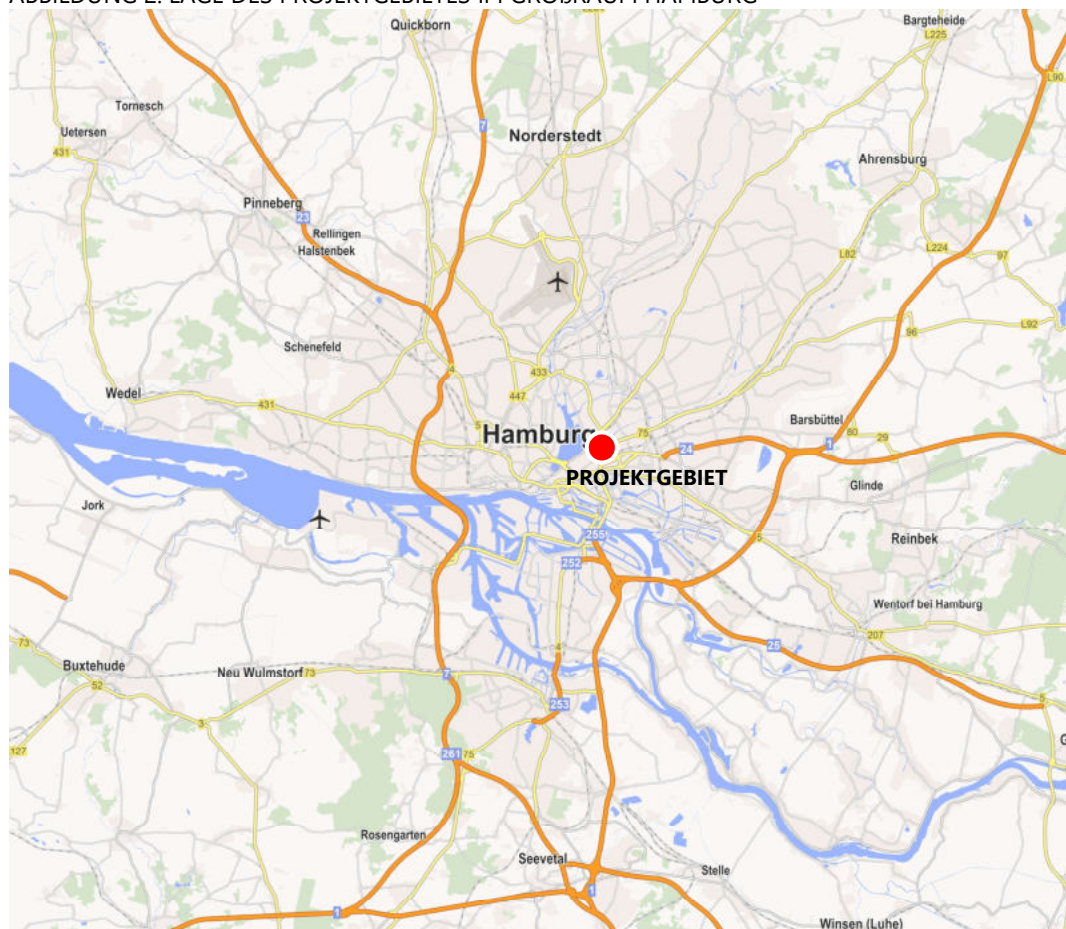
QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

2 STANDORTANALYSE

2.1 POSITIONIERUNG IM STADTTTEIL

Der Hamburger Stadtteil Hohenfelde liegt innenstadtnah östlich der Außenalster und bildet den südlichsten Teil des Bezirks Hamburg-Nord (vgl. Abbildung 2). Die Entfernung zur Innenstadt beträgt nur rund zwei Kilometer. Hohenfelde gehört mit einer Gesamtfläche von 1,15 Quadratkilometern und 9.460 Einwohnern¹ zu den kleinsten Stadtteilen Hamburgs. Das Untersuchungsgebiet an der Hohenfelder Allee, welches zentral im Stadtteil liegt, umfasst insgesamt rund 7,9 Hektar.

ABBILDUNG 2: LAGE DES PROJEKTGEBIETES IM GROßRAUM HAMBURG

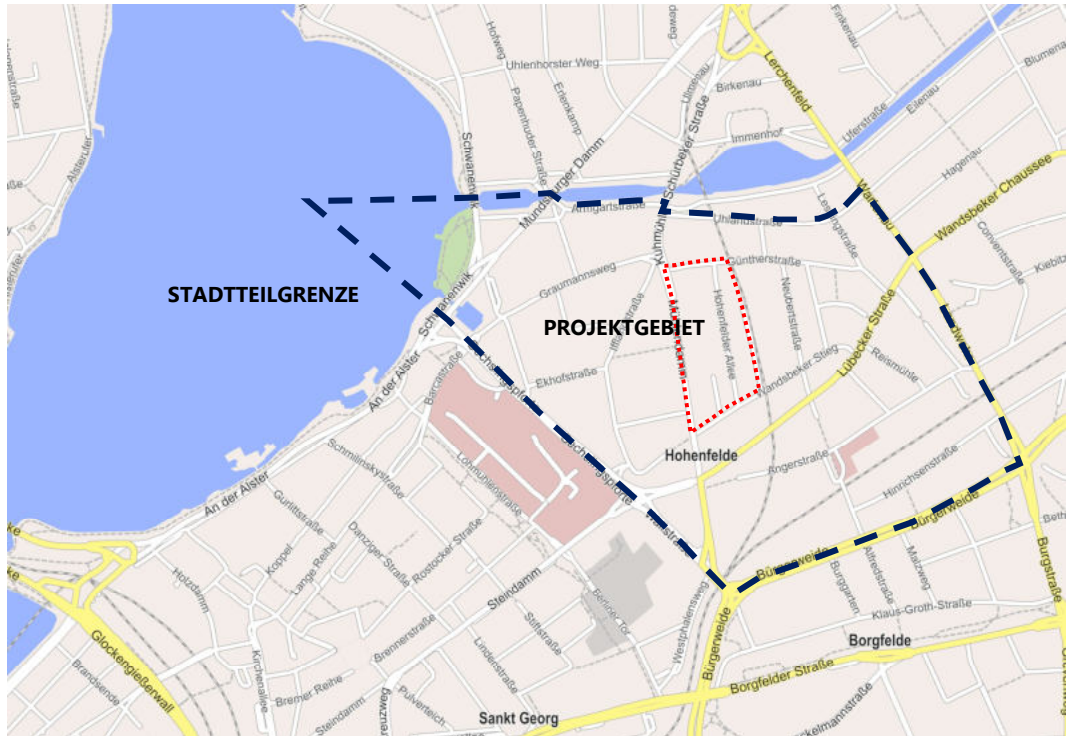


QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Der Stadtteil wird im Osten (Wartenau/Landwehr, B 5), Süden (Bürgerweide) und Westen (Sechslingspforte/Wallstraße) durch Hauptverkehrsstraßen begrenzt. Im Norden bilden die Armgartstraße und Umlandstraße die Grenze zum nördlich angrenzenden Stadtteil Uhlenhorst. Weitere angrenzende Stadtteile sind Eilbek (Ost), Borgfelde (Süd) und Sankt Georg (West). Das Projektgebiet liegt zentral im Stadtteil zwischen Güntherstraße (Nord), Bahntrasse der U 3 (Ost), Wandsbeker Stieg (Süd) und Mühlendamm (West) (vgl. Abbildung 3).

¹ Hamburger Stadtteilprofile, Statistikamt Nord (Stand: Nov 2016)

ABBILDUNG 3: LAGE DES PROJEKTGEBIETES IM HAMBURGER STADTTEIL HOHENFELDE



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2017); GEORG CONSULTING (2017).

ABBILDUNG 4: KARTENDARSTELLUNG UND LUFTBILD PROJEKTGEBIET

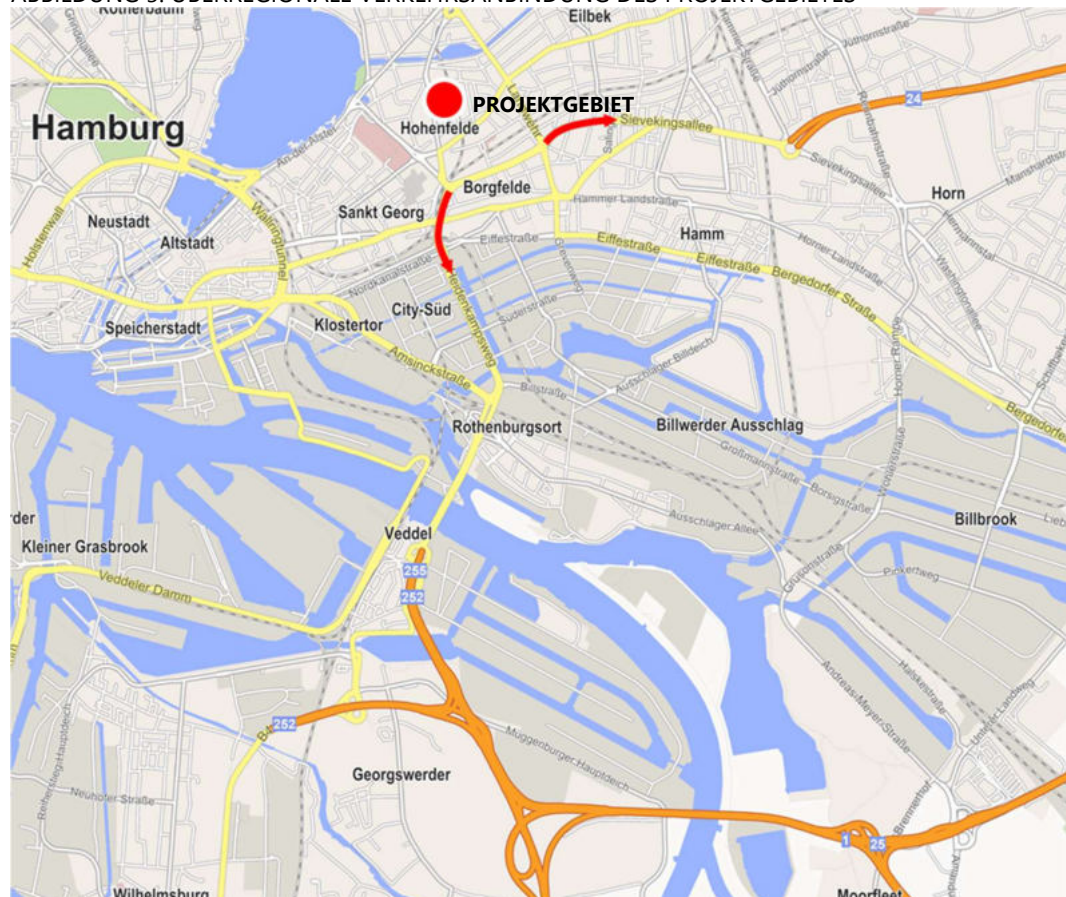


QUELLE: BEZIRK HAMBURG-NORD (2016).

2.2 VERKEHRLICHE ANBINDUNG UND BREITBANDINFRASTRUKTUR

Die Hohenfelder Allee bildet die zentrale Erschließungsstraße für die Gewerbebetriebe im Projektgebiet. Die Hauptverkehrsstraßen sind über die Güntherstraße bzw. den Wandsbeker Stieg erreichbar, welche weitestgehend durch Wohnbebauung geprägt sind (vgl. Abbildung 4). Parallel zur Hochbahntrasse verläuft ein nicht öffentlich gewidmeter Weg, der aktuell zur Erschließung der schmalen rückwärtigen Gewerbegrundstücke genutzt wird. Über den Heidenkampsweg (B 75) erreicht man in rund 4,5 Kilometer Entfernung die Elbbrücken und den Abzweig Veddel (A 255) mit Anschluss an die A 1. Die A 24 (Horner Kreisel) ist über die Sievekingsallee 3,8 Kilometer entfernt (vgl. Abbildung 5). Die Fahrzeit von der U-Bahnhaltestelle Uhlandstraße bis zum Hauptbahnhof beträgt lediglich sechs Minuten.

ABBILDUNG 5: ÜBERREGIONALE VERKEHRSANBINDUNG DES PROJEKTGEBIETES



QUELLEN: GFK GEOMARKETING GMBH (2017); GEORG CONSULTING (2017).

Die Breitbandinfrastruktur wurde im Rahmen der Fortschreibung der bezirklichen Gewerbeflächenkonzepte im Projektgebiet stichpunktartig erhoben. Der Standort ist über die Verteilerkästen mit Glasfaser und damit für Geschwindigkeiten von bis zu 100 Mbit/s angeschlossen. Die entsprechenden Leitungen vom Verteilerkasten bis zu den jeweiligen Grundstücken sind jedoch noch nicht vollständig ausgebaut, wodurch teilweise niedrigere Übertragungsraten gemessen wurden. Generell ist eine leistungsfähige Anbindung bei Ertüchtigung der „letzten Meile“ aber möglich.

2.3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Bebauungsplan Hohenfelde 4 aus dem Jahr 1968 gilt für das gesamte Projektgebiet und darüber hinaus für die östlich der Hochbahn gelegenen Flächen bis zur Neubertstraße sowie den gesamten Bereich südlich des Wandsbeker Stiegs bis zu den Gleisanlagen der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck.

Entlang des Mühlendamms und dem Beginn der Güntherstraße ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Bereich nördlich des Wandsbeker Stiegs, der Richardallee sowie der südwestliche Teil der Hohenfelder Allee sind als normales Wohngebiet dargestellt. Das Gewerbegebiet ist in drei Baufelder unterteilt. Dort ist eine maximal dreigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,6 möglich. Es gilt eine GFZ von 1,6 im Bereich westlich der Hohenfelder Allee und 1,3 östlich der Hohenfelder Allee (vgl. Abbildung 6). Östlich der Hohenfelder Allee sind die beiden gewerblichen Baufelder durch eine Grünfläche unterteilt.

ABBILDUNG 6: AUSSCHNITT BEBAUUNGSPLAN HF4



QUELLE: BEZIRK HAMBURG-NORD (2016).

2.4 EIGENTÜMER- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Eigentümerstruktur im Projektgebiet ist kleinteilig. Ohne Berücksichtigung der öffentlich gewidmeten Straßenflächen, unterteilt sich das Projektgebiet in 36 Flurstücke, wovon sich 33 im privaten Besitz befinden. Der Freien und Hansestadt Hamburg gehören die drei Flurstücke 1380, 1418 und 1422 (grau eingefärbt), die sich im östlichen Bereich parallel zur Hochbahntrasse befinden. Die Flurstücke sind teilweise, wie z. B. im östlichen Bereich zwischen Hohenfelder Allee und Hochbahntrasse, ungünstig zugeschnitten (vgl. Abbildung 7).

ABBILDUNG 7: EIGENTÜMERSTRUKTUR IM PROJEKTGEBIET – UNTERTEILUNG NACH FLURSTÜCKEN
EIGENTUMSVERHÄLTNISSE



QUELLE: BEZIRK HAMBURG-NORD (2016).

Im Stadtteil Hohenfelde stellt das Wohnen die dominierende Nutzung dar (70 ha bzw. 61 % der Gesamtfläche). Einzelhandel ist primär am östlichen Ende der Lübe-

cker Straße zu finden. Teilweise gibt es Einzelhandels- und dienstleistungsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss von Wohngebäuden, wie auch im Projektgebiet. Teilweise stehen Ladenlokale leer. Gewerblich und industriell genutzte Flächen befinden sich lediglich im Projektgebiet entlang der Hohenfelder Allee (vgl. Abbildung 8). Das Projektgebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad von etwa 70 bis 90 Prozent auf; dies gilt insbesondere für die gewerblich genutzten Grundstücke. Die Bebauungsstruktur entlang der Hohenfelder Allee ist sehr vielfältig. Die gewerblich genutzten Gebäude entstammen weitestgehend aus den 1950er und 1960er Jahren.

ABBILDUNG 8: NUTZUNGSSTRUKTUR IM PROJEKTGEBIET



QUELLEN: BEZIRK HAMBURG-NORD (2016); GEORG CONSULTING (2017).

Die Bebauungsstruktur östlich der Hohenfelder Allee ist durch wenige, größere Gewerbebauten sowie einen hohen Anteil an Stellplatzflächen geprägt. Im nördlichen Bereich sind die Grundstücksflächen weitestgehend unbebaut und werden als Stellplatz von der dort ansässigen Kfz-Werkstatt genutzt. Südlich davon befinden sich zwei ein- bis zweigeschossige Lagerhallen, die aktuell von Speditionen genutzt werden. Die Betriebe tragen im Wesentlichen zur Verkehrsbelastung im Untersuchungsgebiet bei. Im südlichen Bereich befindet sich ein bis zu viergeschossiges Bürogebäude der vhw eG (Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft). Die Gebäude wurden versetzt zur Fluchtlinie errichtet. Hierdurch sowie aufgrund der Freiflächen zwischen den Gebäuden ergibt sich kein einheitliches Straßenbild (vgl. Abbildung 9).

ABBILDUNG 9: IMPRESSIONEN – HOHENFELDER ALLEE (ÖSTLICHE SEITE, VON NORD NACH SÜD)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Auf den rückwärtigen Grundstücken entlang der nicht öffentlich gewidmeten Straße an der Hochbahntrasse befinden sich ebenfalls ein- bis zweigeschossige Lagergebäude und Stellplatzflächen (vgl. Abbildung 10). Die Grundstücke weisen ebenfalls einen hohen Anteil unbebauter, aber versiegelter Fläche auf. Aktuelle

Nutzer sind kleinere Kfz-Betriebe sowie eine Reinigungsfirma für Teppiche (vgl. Abbildung 8).

ABBILDUNG 10: IMPRESSIONEN – STRAÙE AN DER HOCHBAHNTRASSE (VON NORD NACH SÜD)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Der westliche Bereich ist zur Straße hin deutlich geordneter und durchgehend bis zur Fluchtlinie an der Hohenfelder Allee bebaut. Die Grundstücke weisen eine kleinteiligere Bebauungs- und Nutzungsstruktur auf. Die Bebauung umfasst ein- bis zweigeschossige gewerblich genutzte Gebäude mit Klinkerfassade, wodurch sich auf dieser Seite eine im Vergleich zum östlichen Bereich städtebaulich höhere Attraktivität ergibt (vgl. Abbildung 11). Im Norden befindet sich auf dem Grundstück unterhalb der JAK Akademie für Design GmbH ein Gebäude mit Wohnungen, Büros und Gewerbehallen, welche ehemals von einem Busunternehmen genutzt wurden und zum Zeitpunkt der Begehung leer standen. Südlich dieser Gewerbehallen sind ein Kfz-Betrieb sowie ein Vertrieb für Veranstaltungstechnik ansässig. Auf dieser Höhe ist vom Mühlendamm bis zur Hohenfelder Allee eine Wegeverbindung möglich. Südlich grenzen ein weiterer Kfz-Betrieb, ein Eisenwarenhändler sowie eine Druckerei an (vgl. Abbildung 8). Im südlichen Bereich der Hohenfelder

Allee schließen dreigeschossige Wohngebäude aus der Nachkriegszeit an die gewerblich genutzten Grundstücke an. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass es in Süd-Nord-Richtung ein Geländegefälle mit mehr als einem Meter Differenz gibt.

ABBILDUNG 11: IMPRESSIONEN – HOHENFELDER ALLEE (WESTLICHE SEITE, VON NORD NACH SÜD)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Zwischen den Gewerbebetrieben an der Hohenfelder Allee und den Wohngebäuden am Mühlendamm gibt es in den Hinterhöfen keine bauliche oder funktionale Trennung, wodurch Lärmemissionen die Wohnnutzung beeinträchtigen können. Teilweise werden die Hinterhöfe über den Mühlendamm erschlossen. In den Hinterhöfen befinden sich u. a. Bürogebäude (z. B. Mühlendamm 66, Mühlendamm 84a). Diese Gebäude verfügen über mehrere Mieteinheiten (vgl. Abbildung 12).

ABBILDUNG 12: IMPRESSIONEN – HINTERHÖFE HOHENFELDER ALLEE/MÜHLENDAMM



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Der Mühlendamm ist weitestgehend durch Wohnnutzung geprägt. Im Bereich Güntherstraße/Mühlendamm befinden sich im Erdgeschoss kleine dienstleistungsorientierte Unternehmen (z. B. Fußpflege, Kosmetik). Auf der östlichen Seite des Mühlendamms sind die Erdgeschossflächen nur teilweise gewerblich genutzt. Die Bebauungsstruktur stammt weitestgehend aus der Nachkriegszeit. Auf dem Grundstück Mühlendamm 78–80 befindet sich ein kleiner Gewerbehof, der u. a. von einem Kfz-Sachverständigenbüro genutzt wird. Im südlichen Abschnitt des Mühlendamms gibt es einige kleingewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss. Diese Struktur setzt sich im Wandsbeker Stieg fort. Die Richardallee, die eine Sackgasse ist, verfügt über dreigeschossige Wohngebäude – ebenfalls aus der Nachkriegszeit (vgl. Abbildung 13). Am Ende der Richardallee befinden sich Privatgaragen.

ABBILDUNG 13: IMPRESSIONEN – GÜNTHERSTRASSE, MÜHLENDAMM, WANDSBEKER STIEG, RICHARDALLEE (VON NORD NACH SÜD)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Das Untersuchungsgebiet weist insbesondere im gewerblich genutzten Bereich entlang der Hohenfelder Allee erhebliche funktionale und städtebauliche Mängel auf. Einige Gebäude lassen aufgrund ihres Erscheinungsbildes auf einen Modernisierungsbedarf schließen. Der Straßenraum wirkt unstrukturiert. Einen Fußgängerweg gibt es lediglich auf der westlichen Seite der Hohenfelder Allee. Dieser ist jedoch sehr schmal. Zur heterogenen städtebaulichen Struktur trägt die unregelmäßige Bebauung im östlichen Bereich bei.

Das Gebiet weist im Hinblick auf die zentrale Lage im Hamburger Stadtgebiet städtebaulich eine sehr geringe Dichte auf. Durch die geringe bauliche Verdichtung einiger Grundstücke und die niedrige Geschosshöhe von in der Regel ein bis zwei Geschossen, ergibt sich ein erhebliches Nachverdichtungspotenzial im Untersuchungsgebiet.

ABBILDUNG 14: STÄDTEBAULICHE UND FUNKTIONALE MÄNGEL IM PROJEKTGEBIET (BEISPIELE)



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

2.5 ZWISCHENFAZIT STANDORTANALYSE

Der Projektstandort zeichnet sich durch eine zentrale Lage im Hamburger Stadtgebiet mit guter verkehrlicher Anbindung aus. Als Nachteil erweist sich die kleinräumliche Erschließung der Gewerbebetriebe in der Hohenfelder Allee über die Wohnsammelstraßen Güntherstraße und Wandsbeker Stieg.

Die Bebauungsstruktur der gewerblich genutzten Bereiche entlang der Hohenfelder Allee und der Hinterhöfe, die teilweise die Adresse Mühlendamm führen, ist größtenteils veraltet. Das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes ist wenig attraktiv. Viele Flächen sind aktuell mindergenutzt, vereinzelt gibt es Leerstand. Es besteht ein hoher Anteil von Nutzungen mit relativ geringer Wertschöpfung.

Die gewerblich genutzten Grundstücke an der Hohenfelder Allee weisen teilweise großzügige Flächenzuschnitte auf. Allerdings entsprechen die Grundstücke nicht immer den marktgängigen Anforderungen. Die Eigentümerstruktur ist kleinteilig und weitestgehend durch Private geprägt. Lediglich drei Flurstücke an der Hochbahntrasse gehören der öffentlichen Hand.

Chancen für den Standort ergeben sich durch eine Bodenordnung und Flächenoptimierung, insbesondere im östlichen Teil der Hohenfelder Allee. Bisher besteht seitens der privaten Eigentümer jedoch eine geringe Entwicklungsbereitschaft für neue gewerbliche Nutzungen. Hierzu trägt im Wesentlichen der hohe Nachfrage- und Druck auf dem Hamburger Wohnungsmarkt und die zentrale Lage des Untersuchungsgebietes bei. Ziel sollte es sein, das Projektgebiet als modernen Gewerbeort im urbanen Umfeld fortzuentwickeln bzw. zu profilieren.

TABELLE 1: ZUSAMMENFASSUNG DES AKTUELLEN STANDORTPROFILS

AKTUELLES STANDORTPROFIL
Zentrale Lage und gute Erreichbarkeit PKW, Transporter & ÖPNV
Eher Wertschöpfungsarme Nutzungen (geringe Flächenproduktivität)
Branchenmix aus Dienstleistungen, Handwerk, (Kfz-)Handel und Spedition, untergeordnet auch Wohnnutzung
Hoher Versiegelungsgrad bei geringer Flächenausnutzung (eingeschossige Gebäude, Stellplätze, Leerstand)
Heterogene Bebauung unterschiedlichen Baualters und baulichen Zustands, insgesamt geringer Vegetationsanteil, z. T. erhaltenswerte Gewerbearchitekturen
Wenig attraktives Stadtbild, ungestalteter Straßenraum
Ungünstige Flächenzuschnitte
Max. Bruttogeschosfläche nach geltendem Planungsrecht: Ost 11.700 m ² (GFZ 1,3 GRZ 0,6), West 22.100 m ² (GFZ 1,6 GRZ 0,6)

QUELLEN: GEORG CONSULTING (2017).

3 EXKURS: TRANSFORMATIONSPROZESS VON STANDORTEN MIT HANDLUNGSBEDARF

Flächenrecycling und Flächenrevitalisierung

Ältere Industrie- und Gewerbegebiete, wie z. B. das Gewerbegebiet Hohenfelder Allee, sind – neben den massiven Veränderungen der Wirtschaftsaktivität – ebenso mit einem deutlichen Investitionsbedarf für die optimierte Nutzung von untergenutzten Grundstücken, der Sanierung oder dem Abbruch von Gebäuden sowie der Anpassung der Infrastrukturen konfrontiert.

Angesichts des hohen Flächenverbrauchs kommt der Wiedereingliederung unter- oder ungenutzter Flächen in den Flächenkreislauf eine wachsende Bedeutung zu. Dieser Prozess wird als Flächenrecycling bezeichnet und gilt aufgrund der zahlreichen Akteure als komplex. Flächeneigentümer, Investoren, Stadt- und Raumplaner sowie politische Akteure sind beteiligt und haben sehr unterschiedliche Interessen. Zudem sind oft mehrere Fachämter zuständig, da verschiedene Rechtsbereiche (u. a. Umweltrecht, Bauplanungs- und Raumplanungsrecht) zusammenwirken. Die Rentabilität von Flächenrecycling wird vom örtlichen Immobilienmarkt und den durch die Bodenpreise erzielbaren Erlösen bestimmt. Grundsätzlich kann zwischen den folgenden Möglichkeiten unterschieden werden:

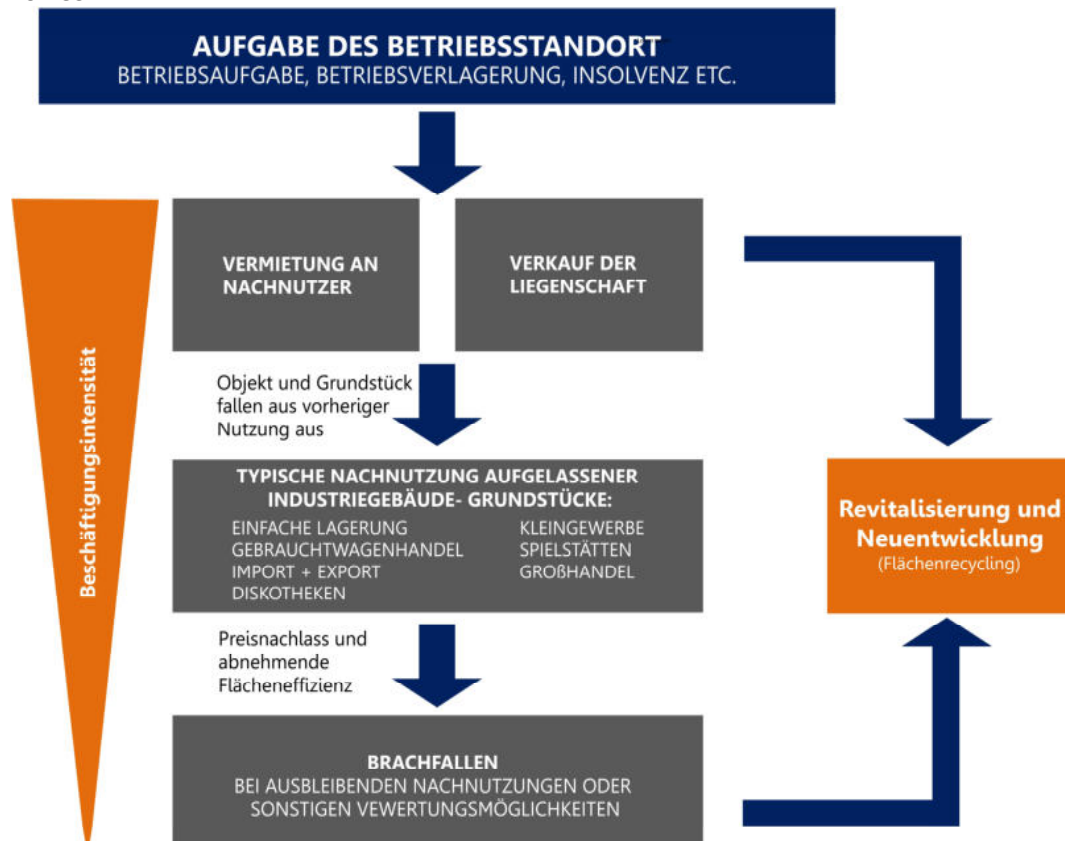
- Standorte und Flächen, bei denen der zu erwartende Ertrag des Flächenrecyclings deutlich über den erwarteten Kosten der Baureifmachung liegt (z. B. Grundstücke in guter Mikrolage). Diese Flächen und Grundstücke sind auch ohne zusätzliche Subventionen (z. B. Fördermittel) für private Investitionen attraktiv und liegen daher nicht lange Zeit brach.
- Standorte und Flächen, bei denen die Rentabilität aufgrund von Risiken nicht sicher ist. Um Risiken zu mindern, Kosten zu verteilen und den Prozess zu beschleunigen, sind in aller Regel unterstützende und ergänzende Maßnahmen notwendig. Dazu gehören z. B. die Optimierung der Erschließung und Anbindung sowie die Korrektur ungeeigneter Parzellenzuschnitte.
- Standorte und Flächen, bei denen der zu erwartende Ertrag des Flächenrecyclings deutlich unter den zu erwartenden Kosten der Baureifmachung liegt. Diese Flächen und Grundstücke können nur mit Hilfe öffentlicher Subventionen entwickelt bzw. revitalisiert werden. Diese Standorte und Grundstücke bleiben nicht selten über einen langen Zeithorizont Brachflächen oder untergenutzt.

Wirtschaftlicher Strukturwandel und Betriebsschließungen sind meist die Ursache für das Entstehen von Leerstand und untergenutzten Grundstücken. In aller Regel sind Grundstücks- und Objekteigentümer dann bestrebt, Objekte und Grundstücke so lange zu nutzen, wie mit diesen ein wirtschaftlicher Ertrag erzielt werden kann. Dieser Trend ist auch im Gewerbegebiet Hohenfelder Allee feststellbar. Hier wirken sich die hohen Preise in Folge der anhaltend hohen Flächennachfrage bei gleichzeitiger Flächenknappheit restriktiv auf Revitalisierungsmaßnahmen aus.

Ohne Revitalisierungsmaßnahmen erfolgt die Nachnutzung von älteren, nicht mehr nachfragegerechten Objekten und Grundstücken jedoch meist durch die Gewährung von Preisnachlässen (Verkauf, Miete). Grundstücke fallen somit erst dann brach, wenn keine Nutzer mehr gefunden werden können und sich Revitalisierungsmaßnahmen als nicht lohnend erweisen.

Nachnutzungen im Bestand ziehen erfahrungsgemäß Nutzer mit vergleichsweise geringer Mietzahlungsbereitschaft an (z. B. Kleingewerbe, Spielstätten, Gebrauchtwagenhandel, Import-Export, Großhandel). In der Abfolge von Nachnutzungen ohne Revitalisierung sinkt in aller Regel die Flächeneffizienz. Meist ist damit auch ein Rückgang der Beschäftigungsintensität verbunden (vgl. Abbildung 15).

ABBILDUNG 15: SCHEMA ZUM TRANSFORMATIONSPROZESS VON STANDORTEN MIT HANDLUNGSBEDARF



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Im Gewerbegebiet Hohenfelder Allee zeigt sich darüber hinaus, dass Revitalisierungsmaßnahmen aus spekulativen Gründen nicht durchgeführt werden. Einzelne Grundstückseigentümer erwarten, u. a. aufgrund der zentralen Lage und der Umfeldnutzungen, eine planungsrechtliche Genehmigung von Wohn- oder wohnähnlichen Nutzungen im Projektgebiet. Die Realisierung von mehrgeschossigem Wohnungsbau ist weitaus lukrativer als die Errichtung neuer Gewerbebauten. Hierzu tragen aktuelle Preisentwicklungen infolge der hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt maßgeblich bei.

Neustrukturierung von Bestandsgebieten

In vielen älteren Industrie- und Gewerbegebieten führen eine unzureichende Infrastruktur (Verkehr, Telekommunikationsnetze), das Fehlen von Reserve- und Erweiterungsflächen, bauliche Mängel und Leerstände zu einem Negativimage. Viele Unternehmen bevorzugen aufgrund dessen Flächen in neu erschlossenen Industrie- und Gewerbegebieten – ein Faktor, der auch zum Flächenverbrauch insgesamt beiträgt. Ohne Gegensteuerung besteht die Gefahr, dass in alten Industrie- und Gewerbebeständen Investitionen ausbleiben. Deshalb sind entsprechende Maßnahmen zur qualifizierten Aufwertung eines Standortes zentral bei der Etablierung von Flächen auf dem Markt. Diese Maßnahmen sollten auf die notwendigen Standortanforderungen der Zielgruppe abgestimmt sein, um Ansiedlungen von Unternehmen zu realisieren.

Für die Neustrukturierung von Bestandsgebieten müssen in aller Regel die Flächenzuschnitte, die städtebauliche Situation und Infrastrukturausstattung optimiert werden. Hierzu ist die Einbindung der relevanten Akteure zentral. Es muss das Interesse der jeweiligen Akteure identifiziert und geprüft werden, in welchem Umfang dieses im Rahmen des Planungsprozesses Berücksichtigung finden kann.

TABELLE 2: AKTEURSEBENEN UND EINFLUSSMÖGLICHKEITEN

AKTEURE	KERNINTERESSEN AM GWERBESTANDORT	EINFLUSSMÖGLICHKEITEN AUF DEN GWERBESTANDORT	HALTUNG GEGENÜBER GESTALTERISCHEN ASPEKTEN
Betrieb/ Unternehmen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute verkehrliche Anbindung und Infrastrukturausstattung ▪ Konfliktfreier Betrieb ▪ Reibungsloser Ablauf, Ansiedlung oder Erweiterung ▪ Möglichkeit für Expansionsflächen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Groß, insbesondere, wenn wenige Restriktionen vorliegen ▪ Groß, wenn zahlreiche Arbeitsplätze vom Betrieb abhängen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unterschiedlich – branchenabhängig ▪ Verwirklichung eigener Vorstellungen und Zwänge
Stadtplanung/ Kommune	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute Flächenausnutzung ▪ Konfliktfreie Nutzung und evtl. Funktionsmischung ▪ Stadtverträgliche Ausprägung ▪ Ökonomische Tragfähigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bedingt über Bauleitplanung ▪ Groß, sofern städtisches Eigentum vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Positiv – zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten ▪ Positiv – offen, um eine Ansiedlung zu erleichtern
Projektentwickler/ Investor	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Günstige Grundstückspreise ▪ Niedrige Bauauflagen und Baukosten ▪ Vermarktbares Gebietsprofil ▪ Schnelle und langfristige Vermarktung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Groß hinsichtlich der Planungen und Ausführungen ▪ Groß in Verhandlungen mit Kommunen ▪ Groß in Verhandlungen mit Nutzern und Mietern 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Positiv, wenn Vermarktungsschwierigkeiten drohen ▪ Positiv, wenn die Gestaltung als Marketing dient
Grundstückseigentümer (privat, kommunal)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hohe Bodenpreise ▪ Hohe Mietpreise ▪ Unkomplizierte und nachhaltige Nutzer ▪ Imagerträchtige Adresse und Gebietsatmosphäre 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mäßig im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Positiv, wenn als Marketinginstrument verstanden ▪ Positiv, wenn dadurch Preise gehalten oder das Preisniveau gesteigert werden kann
Wirtschaftsförderung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ▪ Bedeutende und dauerhafte Ansiedlungen ▪ Betriebspflege und Bestandsentwicklung ▪ Positive Vermarktungsperspektiven 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Groß durch die Auswahl von Betrieben und Betriebsprofilen ▪ Groß über Fördermittelbestimmungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Positiv, wenn als Aspekt nachhaltiger Entwicklung und Optimierung verstanden
Betriebsangehörige	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute Erreichbarkeit ▪ Gute Aufenthaltsatmosphäre ▪ Zum Teil Versorgungsmöglichkeiten ▪ Möglichkeiten für Mittagstisch 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Positiv, wenn als Steigerung der Aufenthaltsqualität verstanden
Zulieferer und Kunden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gute Erreichbarkeit ▪ Gute Orientierung im Gebiet ▪ Ausreichender Parkraum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neutral, darf Funktion und Orientierung nicht behindern ▪ Positiv, wenn Orientierung und Erreichbarkeit optimiert werden

QUELLEN: STADT BAU KULTUR NRW (2007); GEORG CONSULTING (2017).

4 MARKTANALYSE

4.1 ÜBERGEORDNETE TRENDS DER GEWERBEFLÄCHENNACHFRAGE

Die Gewerbeflächennachfrage in Deutschland wird von zahlreichen gesellschaftlichen und ökonomischen Trends beeinflusst. Zu den relevanten übergeordneten Trends zählt u. a. die anhaltende Internationalisierung der Märkte. Diese Entwicklung führt zu einer Zunahme grenzübergreifender Wirtschaftsverflechtungen sowie zur Verschärfung des Standortwettbewerbs.

Nur noch im Ausnahmefall, wie bei Porsche in Leipzig oder Mercedes in Bremen, suchen industriell-gewerbliche Großunternehmen neue Standorte in Deutschland. Der Mittelstand hat die Großunternehmen als wichtige Nachfragegruppe abgelöst. Dies hat dazu geführt, dass die Flächennachfrage, mit Ausnahme der Logistik und des großflächigen Einzelhandels, deutlich kleinteiliger geworden ist. So bewegen sich die nachgefragten Flächengrößen (ohne Logistik) bundesweit schwerpunktmäßig in einer Spanne zwischen 2.000 und 6.000 Quadratmetern. In den großen Städten hat im Vergleich zum Grundstücksmarkt auch der Gebrauchtmarkt, also der Kauf oder die Miete von Gewerbeimmobilien, eine hohe Bedeutung.

Digitalisierung und urbane Produktion

Der anhaltende wirtschaftliche Strukturwandel ist eng mit der zunehmenden Digitalisierung verknüpft. Die Digitalisierung führt zu einer zunehmenden Vernetzung von Mensch und Maschine sowie von Maschinen untereinander. Im Rahmen dieses Prozesses entstehen neue Fertigungsmethoden, wie etwa additive Produktionsverfahren (3D-Druck). Der 3D-Druck ermöglicht eine individuelle und nachfragebezogene Produktion von Kleinserien und findet beispielsweise Anwendung in der Herstellung von Prototypen (vgl. Tabelle 3). Des Weiteren gehen digitalisierte Fertigungsmethoden meist mit einer Reduzierung des Ressourcenverbrauchs, des Flächenbedarfs und von Emissionen einher. Dadurch ergeben sich neue Möglichkeiten für die Integration von Industrie und Gewerbe im städtischen Umfeld („urbane Produktion“). Produktionsstätten von Unternehmen, die die Vorteile digitalisierter Fertigungsmethoden nutzen, werden als „Smart Factories“ bezeichnet.

Urbane Produktion reduziert also nicht nur die negativen Auswirkungen von Industrie und Gewerbe im städtischen Umfeld. Sie leistet auch einen positiven Beitrag in Bezug auf die Wertschöpfung, Gewerbesteuererinnahmen, Schaffung von Arbeitsplätzen und Kaufkraft in der Stadt. Die Nähe von Arbeits- und Wohnort begünstigt flexiblere Produktionsprozesse und Arbeitszeitmodelle sowie eine Reduzierung der Verkehre.

Eine leistungsfähige I&K-Infrastruktur ist die Grundvoraussetzung für die Etablierung urbaner Produktion in der Stadt. Über die I&K-Infrastruktur hinaus steigen die Anforderungen an Gewerbebestandorte. Das Erscheinungsbild gewinnt an Bedeutung. Dies gilt insbesondere für hochtechnisierte Unternehmen.

Die Wertschöpfungsprozesse im urbanen Umfeld zeichnen sich durch eine dezentrale Struktur aus. Vorteile gegenüber großen Produktionsstätten sind aus städtebaulicher Sicht die architektonische Einbettung in das Stadtgefüge. Gerade das städtische Umfeld mit seiner Vielzahl an Unternehmen ermöglicht den Aufbau von Produktionsnetzwerken. In ihnen können die Betriebe beispielsweise von gemeinschaftlich organisierten Distributionsprozessen, Lagerflächen, Verwaltungsprozessen oder sogar Mitarbeiterplanungen profitieren. Weitere Chancen bieten Prototyping-Center für 3D-Modelle, die von mehreren Unternehmen genutzt werden. Unternehmen können sich so den Kostenaufwand für Maschinen teilen.

Die Digitalisierung als Treiber des Strukturwandels der Arbeitswelt zu einer Dienstleistungswirtschaft und Wissensökonomie begünstigt ebenfalls die zu beobachtende zunehmende Mobilität der Arbeitskräfte, die sowohl den Wohnort als auch den Arbeitsplatz betrifft. Dies resultiert in einer zunehmenden Diversität der Arbeitskräfte. Großstädte wie Hamburg profitieren aktuell vom Zuzug gut ausgebildeter, junger Facharbeitskräfte. Gleichzeitig nimmt der Anteil der Freiberufler zu. Diese gewinnen als Zielgruppe in der Vermarktung von Grundstücks- und Mietflächen an Bedeutung. Weiterhin gibt es im sekundären Sektor einen Wandel der Tätigkeiten und Berufsbilder. Hier gewinnen die Büro-, Forschungs- und Entwicklungsarbeiten an Bedeutung (Tertiärisierung und Technisierung innerhalb des Verarbeitenden Gewerbes). Damit steigt auch die Bedeutung von Büroflächen an den entsprechenden Standorten an.

Durch den Energieumbau und Klimaschutzziele kommt es zu einem Bedeutungszuwachs der Ressourcen- und Energieeffizienz. Die Recyclingwirtschaft, das SHK-Handwerk (Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik) sowie Unternehmen, die Umwelttechnologien anbieten, können davon profitieren. Gewerbegebiete müssen sich in diesem Zuge als innovative und moderne Standorte profilieren. Dies gilt auch in diesem Fall für Bestandsgebiete.

Der Wandel der Arbeitswelt und von Fertigungsmethoden begünstigen die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten, der sich im Trend zur mischgenutzten Stadt und zu mischgenutzten Quartieren äußert. Planungsrechtlich ist ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten oft mit Hürden verbunden. Durch die neue Planungskategorie Urbanes Gebiet (MU), ergeben sich jedoch neue Möglichkeiten diese Trennung zu überwinden. Angesichts der zunehmenden Flächenkonkurrenz zwischen Wohnen und Gewerbe wird in den größeren Metropolen auch über „gestapeltes Gewerbe“ nachgedacht.

Die Technologiestiftung Berlin hat sich im Rahmen einer Untersuchung zur Produktion in der Stadt mit potenziellen Produktgruppen beschäftigt und eine entsprechende Einschätzung zur stadträumlichen Verortung vorgenommen. Die folgende Tabelle zeigt, dass auch sogenannte High-End- und Manufaktur-Produkte wie Bekleidung, Kosmetik, Möbel und Schuhe zur urbanen Produktion gezählt werden.

TABELLE 3: MARKTSEGMENTE FÜR URBANE PRODUKTION

PRODUKTGRUPPE	PRODUKTBEISPIELE	INNERSTÄDTISCHE PRODUKTION (MI, GEe)	PRODUKTION IM INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET (GE, GI)
HALBZEUGE, PROTOTYPEN, VERPACKUNGEN, GEHÄUSE, ERSATZTEILE	Produktentwicklung und Prototypenbau	+	O
	Baupläne herunterladen und im nächsten „FabberStore“ (Anbieter für 3D-Druck) ausdrucken	+	-
SERIELLE PRODUKTION Z. B. MASCHINENBAU	Antriebsmotoren, Turbinen, etc.	-	+
	3D Drucker, Roboter	O	O
HIGH-TECH, LASERTECHNIK, MEDIZINTECHNIK, PHARMA	Zahnersatz oder Prothetik	+	+
	Orthopädieprodukte/Medizinprodukte	+	+
	Pharmazeutische Produkte	-	+
LEBENS- UND PFLEGEMITTEL	Mini-Brauereien, Urban-Gardening, Schokolade	+	O
	Kaffee, Bier, Gebäck, Drogeriewaren	O	+
HIGH-END-NISCHEN-PRODUKTE UND EINZELSTÜCKE	Bekleidung, Schuhe, Parfüm, Möbel, Brillen, etc.	+	-
ELEKTRO- UND TELEKOMMUNIKATIONS-PRODUKTE	Leuchten, Leuchtmittel, IKT-Hardware	O	+

+ GEEIGNET; O BEDINGT GEEIGNET; - NICHT GEEIGNET.

QUELLEN: TECHNOLOGIE STIFTUNG BERLIN, PRODUKTION IN DER STADT (2016).

Für den Standort Hohenfelder Allee würden im Szenario urbane Produktion vor allem die folgenden Produktgruppen in Frage kommen:

- Herstellung von Prototypen
- Herstellung medizinischer und elektronischer Geräte
- Lebens- und Pflegemittel
- Manufakturprodukte (Bekleidung, Schuhe, Kosmetik etc.)

4.2 NACHFRAGE UND ZIELGRUPPEN

Betriebe stellen unterschiedliche Anforderungen an ein Grundstück. Standortfaktoren, wie beispielsweise die verkehrliche Anbindung oder Grundstückspreise, kommt dabei eine individuelle Bedeutung zu. Im Rahmen der Neustrukturierung von bestehenden Gewerbegebieten ist für die Entwicklung eines nachhaltigen Standortkonzeptes deshalb die Identifizierung von potenziellen Nutzern ein zentraler Bestandteil.

Im Folgenden werden die relevanten Standortfaktoren und Grundstücksanforderungen hinsichtlich der Aspekte Fläche, Verkehrsanbindung, sonstige Infrastruktur und Nähe zu Mitarbeitern bzw. Partnern für die einzelnen Nachfragegruppen aufgezeigt. Die Einschätzung und Bewertung der Faktoren erfolgte durch Hamburger Unternehmen im Rahmen einer großvolumigen Unternehmensbefragung als Teil des Gutachtens „Spezifikation und Typologie der Gewerbeflächennachfrage bis 2025 in Hamburg“.

Die Ergebnisse der großvolumigen Unternehmensbefragung werden mit den Aspekten des Projektstandortes gespiegelt. Die Bewertungsergebnisse zeigen (vgl. Tabellen 4 bis 11), dass vor allem die Nutzergruppen

- Handwerk & Kleingewerbe
- Forschungs- und technologieorientierte Unternehmen
- Technische und serviceorientierte Dienstleistungen
- Unternehmensbezogene Dienstleistungen

für den Standort Hohenfelder Allee in Frage kommen. Nachfolgend werden ausgewählte Bewertungsaspekte für die einzelnen Nutzergruppen kurz erläutert:

Für Handwerk und Kleingewerbe weist der Standort vielfältige Vorteile auf (z. B. zentrale Lage und Nähe zu Kunden, Flächenangebot). Die hohen Grundstückspreise und die kleinräumige Verkehrssituation stellen jedoch wesentliche Hemmnisse für diese Nutzergruppe dar.

Für das klassische produzierende Gewerbe (größere Produktionsunternehmen) ist der Standort u. a. aufgrund der Flächensituation (geringes Flächenpotenzial, nur kleine bis mittlere Grundstücke, keine Erweiterungsmöglichkeiten des Gebiets) und vor allem aufgrund des Wohnumfeldes weniger geeignet. Möglichkeiten für den Standort ergeben sich eventuell im Hinblick auf neue emissionsarme Fertigungsmethoden (urbane Produktion).

Für kleine und mittelgroße forschungs- und technologieorientierte Unternehmen (nicht störendes Gewerbe mit relativ hohem Büroflächenanteil) bietet der Standort beispielsweise aufgrund seiner integrierten Lage und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit von Verkehrsknotenpunkten (z. B. Hauptbahnhof, Flughafen) positive Anknüpfungspunkte. Als Nachteil kann hier ebenfalls die Flächensituation (geringes Flächenangebot, eventuell zu geringe Grundstücksgrößen) bewertet werden.

Für das klassische Speditionsgewerbe ist der Standort weniger geeignet. Die Flächen- und Grundstückssituation (geringe Grundstückstiefen) sowie die verkehrliche Belastung des Quartiers und Standortes durch intensive Lieferverkehre sprechen gegen diese Nutzergruppe.

Die Ansiedlungsmöglichkeiten für die sogenannten Kurier-, Express- und Postdienste (KEP-Dienste) werden ebenfalls als eher nachrangig bewertet. Diese benötigen in aller Regel zwar etwas kleinere Grundstücke als Speditionen und die integrierte Lage kann hier sogar als ein positiver Standortfaktor bewertet werden (Nähe zu Endkunden). Dennoch würden sie erheblich, ähnlich dem Speditionsgewerbe, zur Verkehrsbelastung im Quartier beitragen. Die Lärmbelastung durch intensive Lieferverkehre würde sich u. U. durch die Umstellung auf E-Mobilität verringern lassen.

Sehr positive Möglichkeiten werden für unternehmensbezogene, technische und serviceorientierte Dienstleistungen gesehen. Diese Nutzergruppen fragen eher kleine bis mittelgroße Grundstücke nach, verursachen nicht so intensive Verkehre wie Speditionen oder KEP-Dienste und favorisieren ein urbanes Umfeld für ihren Unternehmenssitz. Zu den technischen und serviceorientierten Dienstleistungen zählen z. B. Wartungs- und Reparaturdienste für Geräte und Maschinen.

TABELLE 4: STANDORTFAKTOREN UND GRUNDSTÜCKSANFORDERUNGEN HANDWERK UND KLEINGEWERBE

FLÄCHEN	VERKEHRSANBINDUNG	SONSTIGE INFRASTRUKTUR	NÄHE MITARBEITER PARTNER
Grundstückspreis Konfliktfreies Umfeld	Gute Erreichbarkeit LKW und PKW	Breitbandanschluss/schnelles Internet	Nähe zu Kunden
Verfügbarkeit GE/GI-Flächen Gebäude Miete/Kauf Erweiterungsmöglichkeiten Verkehrs-/Lärmemissionen Flexible Grundstücksgrößen Intensive Bebauung	Gute Erreichbarkeit Nähe zu Fernstraßen/Autobahnen	Kapazitäten Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	Nähe zu Mitarbeitern Branchenkontakte Nähe zu Zulieferern
24-Stundenbetrieb hohe Geschossigkeit urbanes Umfeld Gute Sichtbarkeit	Nähe/direkter Anschluss ÖPNV, Erreichbarkeit/Nähe Flughafen Hafenanbindung/Nähe Hafen Anbindung/Nähe Güterbahn		Nähe zu anderen Betrieben des Unternehmens Nähe zu Dienstleistern Verfügbarkeit Rohstoffe/ Vorprodukte Möglichkeit Kooperation Hochschule, F&E

BEURTEILUNG* | ABGLEICH MIT PROJEKTGEBIET HOHENFELDER ALLEE:



*DIE FAKTOREN FLÄCHEN UND VERKEHRSANBINDUNG WERDEN DOPPELT GEWICHTET

GESAMTBEURTEILUNG**



** ++ (4,5-5,0) + (3,5-4,4) ± (2,5-3,4) - (1,5-2,4) -- (1,0-1,4)

ENTSCHEIDENDE FAKTOREN WICHTIGE FAKTOREN NACHRANGIGE FAKTOREN ++ SEHR GEEIGNET + GEEIGNET ± BEDINGT GEEIGNET - WENIGER GEEIGNET -- NICHT GEEIGNET

QUELLEN: HWWI, GEORG CONSULTING (2013); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 5: STANDORTFAKTOREN UND GRUNDSTÜCKSANFORDERUNGEN PRODUZIERENDES GEWERBE (ALLGEMEIN)

FLÄCHEN	VERKEHRSANBINDUNG	SONSTIGE INFRASTRUKTUR	NÄHE MITARBEITER PARTNER
<ul style="list-style-type: none"> Verfügbarkeit GE/GI-Flächen Grundstückspreis 24-Stundenbetrieb Konfliktfreies Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> Gute Erreichbarkeit LKW 	<ul style="list-style-type: none"> Kapazitäten Ver- und Entsorgungsinfrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> Nähe zu Dienstleistern Nähe zu Mitarbeitern
<ul style="list-style-type: none"> Erweiterungsmöglichkeiten Intensive Bebauung Verkehrs-/Lärmemission Flexible Grundstücksgrößen Gebäude (Miete/Kauf) 	<ul style="list-style-type: none"> Gute Erreichbarkeit/Nähe Fernstraße/Autobahn Gute Erreichbarkeit PKW Nähe/direkter Anschluss ÖPNV 	<ul style="list-style-type: none"> Breitbandanschluss/schnelles Internet 	<ul style="list-style-type: none"> Nähe zu Kunden Nähe zu Zulieferern Nähe zu anderen Betrieben des Unternehmens Branchenkontakte Verfügbarkeit Rohstoffe/ Vorprodukte Kooperation Hochschule, F&E
<ul style="list-style-type: none"> Hohe Geschossigkeit Urbanes Umfeld Gute Sichtbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> Hafenanbindung/Nähe zum Hafen Erreichbarkeit /Nähe Flughafen Anbindung/Nähe Güterbahn 		

BEURTEILUNG* | ABGLEICH MIT PROJEKTGEBIET HOHENFELDER ALLEE:



*DIE FAKTOREN FLÄCHEN UND VERKEHRSANBINDUNG WERDEN DOPPELT GEWICHTET

GESAMTBEURTEILUNG**



** ++ (4,5-5,0) + (3,5-4,4) ± (2,5-3,4) - (1,5-2,4) -- (1,0-1,4)

ENTSCHEIDENDE FAKTOREN	WICHTIGE FAKTOREN	NACHRANGIGE FAKTOREN	++ SEHR GEEIGNET	+ GEEIGNET	± BEDINGT GEEIGNET	- WENIGER GEEIGNET	-- NICHT GEEIGNET
------------------------	-------------------	----------------------	------------------	------------	--------------------	--------------------	-------------------

QUELLEN: HWWI, GEORG CONSULTING (2013); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 6: STANDORTFAKTOREN UND GRUNDSTÜCKSANFORDERUNGEN FORSCHUNGS- UND TECHNOLOGIEORIENTIERTE UNTERNEHMEN

FLÄCHEN	VERKEHRSANBINDUNG	SONSTIGE INFRASTRUKTUR	NÄHE MITARBEITER PARTNER
<ul style="list-style-type: none"> Verfügbarkeit GE/GI-Flächen Grundstückspreis Gebäude Miete/Kauf Konfliktfreies Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> Gute Erreichbarkeit/Nähe Fernstraße/Autobahn Gute Erreichbarkeit PKW Nähe/direkter Anschluss ÖPNV 	<ul style="list-style-type: none"> Breitbandanschluss/schnelles Internet Kapazitäten Ver- und Entsorgungsinfrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> Nähe zu Mitarbeitern Kooperation Hochschule, F&E
<ul style="list-style-type: none"> Erweiterungsmöglichkeiten Flexible Grundstücksgrößen 	<ul style="list-style-type: none"> Erreichbarkeit/Nähe Flughafen 		<ul style="list-style-type: none"> Nähe zu Kunden Nähe zu Zulieferern Nähe zu Dienstleistern Nähe zu anderen Betrieben des Unternehmens Branchenkontakte Verfügbarkeit Rohstoffe/ Vorprodukte
<ul style="list-style-type: none"> Intensive Bebauung Hohe Geschossigkeit Urbanes Umfeld 24-Stundenbetrieb Verkehrs-/Lärmemissionen Gute Sichtbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> Gute Erreichbarkeit LKW Hafenanbindung/Nähe Hafen Anbindung/Nähe Güterbahn 		

BEURTEILUNG* | ABGLEICH MIT PROJEKTGEBIET HOHENFELDER ALLEE:



*DIE FAKTOREN FLÄCHEN UND VERKEHRSANBINDUNG WERDEN DOPPELT GEWICHTET

GESAMTBEURTEILUNG**



** ++ (4,5-5,0) + (3,5-4,4) ± (2,5-3,4) - (1,5-2,4) -- (1,0-1,4)

ENTSCHEIDENDEFAKTOREN WICHTIGE FAKTOREN NACHRANGIGE FAKTOREN ++ SEHR GEEIGNET + GEEIGNET ± BEDINGT GEEIGNET - WENIGER GEEIGNET -- NICHT GEEIGNET

QUELLEN: HWWI, GEORG CONSULTING (2013); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 7: STANDORTFAKTOREN UND GRUNDSTÜCKSANFORDERUNGEN SPEDITIONSGEWERBE

FLÄCHEN	VERKEHRSANBINDUNG	SONSTIGE INFRASTRUKTUR	NÄHE MITARBEITER PARTNER
24-Stundenbetrieb Konfliktfreies Umfeld	Gute Erreichbarkeit/Nähe Fernstraße/Autobahn Gute Erreichbarkeit LKW	Kapazitäten Ver- und Entsorgungsinfrastruktur Breitbandanschluss/schnelles Internet	Nähe zu Dienstleistern
Verfügbarkeit GE/GI-Flächen Flexible Grundstücksgrößen Grundstückspreis Gebäude Miete/Kauf Erweiterungsmöglichkeiten Verkehrs-/Lärmemission	Hafenanbindung/Nähe Hafen Gute Erreichbarkeit PKW Nähe/direkter Anschluss ÖPNV		Nähe zu Mitarbeitern Nähe zu Kunden Nähe zu Zulieferern Nähe zu anderen Betrieben des Unternehmens Branchenkontakte Verfügbarkeit Rohstoffe/ Vorprodukte Kooperation Hochschule, F&E
Intensive Bebauung Urbanes Umfeld Hohe Geschossigkeit Gute Sichtbarkeit	Erreichbarkeit/Nähe Flughafen Anbindung/Nähe Güterbahn		

BEURTEILUNG* | ABGLEICH MIT PROJEKTGEBIET HOHENFELDER ALLEE:

--	--	±	±
----	----	---	---

*DIE FAKTOREN FLÄCHEN UND VERKEHRSANBINDUNG WERDEN DOPPELT GEWICHTET

GESAMTBEURTEILUNG**

- | 1,7

** ++ (4,5-5,0) + (3,5-4,4) ± (2,5-3,4) - (1,5-2,4) -- (1,0-1,4)

ENTSCHEIDENDE FAKTOREN	WICHTIGE FAKTOREN	NACHRANGIGE FAKTOREN	++ SEHR GEEIGNET + GEEIGNET ± BEDINGT GEEIGNET - WENIGER GEEIGNET -- NICHT GEEIGNET
------------------------	-------------------	----------------------	---

QUELLEN: HWWI, GEORG CONSULTING (2013); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 8: STANDORTFAKTOREN UND GRUNDSTÜCKSANFORDERUNGEN KEP-DIENSTE (KURIER- EXPRESS- UND POSTDIENSTE)

FLÄCHEN	VERKEHRSANBINDUNG	SONSTIGE INFRASTRUKTUR	NÄHE MITARBEITER PARTNER
24-Stundenbetrieb Konfliktfreies Umfeld	Gute Erreichbarkeit/Nähe Fernstraße/Autobahn Gute Erreichbarkeit LKW	Kapazitäten Ver- und Entsorgungsinfrastruktur Breitbandanschluss/schnelles Internet	Nähe zu Kunden
Verfügbarkeit GE/GI-Flächen Flexible Grundstücksgrößen Grundstückspreis Gebäude Miete/Kauf Erweiterungsmöglichkeiten Verkehrs-/Lärmemission	Erreichbarkeit/Nähe Flughafen Gute Erreichbarkeit PKW		Nähe zu Mitarbeitern Nähe zu Zulieferern Nähe zu Dienstleistern
Intensive Bebauung Urbanes Umfeld Hohe Geschossigkeit Gute Sichtbarkeit	Nähe/direkter Anschluss ÖPNV Anbindung/Nähe Güterbahn Hafenanbindung/Nähe Hafen		Nähe zu anderen Betrieben des Unternehmens Branchenkontakte Verfügbarkeit Rohstoffe/ Vorprodukte Kooperation Hochschule, F&E

BEURTEILUNG* | ABGLEICH MIT PROJEKTGEBIET HOHENFELDER ALLEE:

--	-	±	+
----	---	---	---

*DIE FAKTOREN FLÄCHEN UND VERKEHRSANBINDUNG WERDEN DOPPELT GEWICHTET

GESAMTBEURTEILUNG**

- | 2,2

** ++ (4,5-5,0) + (3,5-4,4) ± (2,5-3,4) - (1,5-2,4) -- (1,0-1,4)

ENTSCHEIDENDE FAKTOREN	WICHTIGE FAKTOREN	NACHRANGIGE FAKTOREN
------------------------	-------------------	----------------------

++ SEHR GEEIGNET + GEEIGNET ± BEDINGT GEEIGNET - WENIGER GEEIGNET -- NICHT GEEIGNET

QUELLEN: HWWI, GEORG CONSULTING (2013); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 9: STANDORTFAKTOREN UND GRUNDSTÜCKSANFORDERUNGEN TECHNISCHE UND SERVICEORIENTIERTE DIENSTLEISTUNGEN

FLÄCHEN	VERKEHRSANBINDUNG	SONSTIGE INFRASTRUKTUR	NÄHE MITARBEITER PARTNER
<ul style="list-style-type: none"> Verfügbarkeit GE/GI-Flächen Erweiterungsflächen Intensive Bebauung Gebäude Miete/Kauf Flexible Grundstücksgrößen Grundstückspreis Konfliktfreies Umfeld Gute Sichtbarkeit 	<ul style="list-style-type: none"> Gute Erreichbarkeit/Nähe Fernstraße/Autobahn Gute Erreichbarkeit PKW Nähe/direkter Anschluss ÖPNV 	<ul style="list-style-type: none"> Breitbandanschluss/schnelles Internet 	<ul style="list-style-type: none"> Nähe zu Kunden Nähe zu Mitarbeitern
<ul style="list-style-type: none"> 24-Stundenbetrieb Verkehr-/Lärmemissionen Hohe Geschossigkeit Urbanes Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> Gute Erreichbarkeit LKW Erreichbarkeit/Nähe Flughafen Anbindung/Nähe Güterbahn Anbindung Hafen/Nähe Hafen 	<ul style="list-style-type: none"> Kapazitäten Ver- und Entsorgungsinfrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> Nähe zu anderen Betrieben des Unternehmens Nähe zu Zulieferern Nähe zu Dienstleistern Branchenkontakte Verfügbarkeit Rohstoffe/ Vorprodukte Kooperation Hochschule, F&E

BEURTEILUNG* | ABGLEICH MIT PROJEKTGEBIET HOHENFELDER ALLEE:



*DIE FAKTOREN FLÄCHEN UND VERKEHRSANBINDUNG WERDEN DOPPELT GEWICHTET

GESAMTBEURTEILUNG**



** ++ (4,5-5,0) + (3,5-4,4) ± (2,5-3,4) - (1,5-2,4) -- (1,0-1,4)



QUELLEN: HWWI, GEORG CONSULTING (2013); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 10: STANDORTFAKTOREN UND GRUNDSTÜCKSANFORDERUNGEN UNTERNEHMENSBEZOGENE DIENSTLEISTUNGEN

FLÄCHEN	VERKEHRSANBINDUNG	SONSTIGE INFRASTRUKTUR	NÄHE MITARBEITER PARTNER
Konfliktfreies Umfeld	Gute Erreichbarkeit PKW Nähe/direkter Anschluss ÖPNV	Breitbandanschluss/schnelles Internet	Nähe zu Mitarbeitern Nähe zu Kunden Nähe zu Dienstleistern Branchenkontakte
Gebäude Miete/Kauf Erweiterungsmöglichkeiten Grundstückspreis Urbanes Umfeld Gute Sichtbarkeit	Gute Erreichbarkeit/Nähe Fernstraße/Autobahn	Kapazitäten Ver- und Entsorgungsinfrastruktur	Nähe zu anderen Betrieben des Unternehmens Kooperation Hochschule, F&E Nähe zu Zulieferern Verfügbarkeit Rohstoffe/ Vorprodukte
Hohe Geschossigkeit Intensive Bebauung Flexible Grundstücksgrößen Verkehrs-/Lärmemissionen 24-Stundenbetrieb Verfügbarkeit GE-/GI-Flächen	Erreichbarkeit/Nähe Flughafen Hafenanbindung/Nähe Hafen Anbindung/Nähe Güterbahn Gute Erreichbarkeit LKW		

BEURTEILUNG* | ABGLEICH MIT PROJEKTGEBIET HOHENFELDER ALLEE:



*DIE FAKTOREN FLÄCHEN UND VERKEHRSANBINDUNG WERDEN DOPPELT GEWICHTET

GESAMTBEURTEILUNG**



** ++ (4,5-5,0) + (3,5-4,4) ± (2,5-3,4) - (1,5-2,4) -- (1,0-1,4)



++ SEHR GEEIGNET + GEEIGNET ± BEDINGT GEEIGNET - WENIGER GEEIGNET -- NICHT GEEIGNET

QUELLEN: HWWI, GEORG CONSULTING (2013); GEORG CONSULTING (2017).

TABELLE 11: ÜBERSICHT ZUR BEWERTUNG DER EINZELNEN ZIELGRUPPEN

NUTZERGRUPPE	FLÄCHEN	VERKEHRSANBINDUNG	SONST. INFRASTRUKTUR	NÄHE	GESAMT
HANDWERK & KLEINGEWERBE	±	±	+	+	+ 3,5
PRODUZIERENDES GEWERBE	-	±	-	+	± 2,8
FORSCHUNGS- & TECHNOLOGIEORIENTIERTE UNTERNEHMEN	±	++	+	++	+ 4,2
SPEDITIONSGEWERBE	--	--	±	±	- 1,7
KEP-DIENSTE	--	-	±	+	- 2,2
DL TECHNISCH, SERVICEORIENTIERT	++	++	+	+	++ 4,7
DL UNTERNEHMENSBEZOGEN	+	++	+	+	+ 4,3

*DIE FAKTOREN FLÄCHEN UND VERKEHRSANBINDUNG WERDEN DOPPELT GEWICHTET

++ (4,5-5,0) + (3,5-4,4) ± (2,5-3,4) - (1,5-2,4) -- (1,0-1,4)

++ SEHR GEEIGNET + GEEIGNET ± BEDINGT GEEIGNET - WENIGER GEEIGNET -- NICHT GEEIGNET

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

4.3 POTENZIALANALYSE

Neben der Identifizierung der zukünftigen Nutzer werden darüber hinaus Potenzialanalysen zu ausgewählten Marktsegmenten durchgeführt:

- Handwerker- und Kleingewerbe
- Produzierendes Gewerbe
- Urbane Produktion
- Dienstleistungen
- Kreativwirtschaft

Die Betrachtung der Marktsegmente erfolgt unter den Aspekten der jeweiligen wirtschaftlichen Bedeutung für die Stadt Hamburg und Branchenentwicklung, immobilienbezogenen Faktoren sowie zukünftigen Trends. Anhand der Ergebnisse der Markt- und Potenzialanalyse werden Rückschlüsse auf das Standortkonzept gezogen.

4.3.1 HANDWERK- UND KLEINGEWERBE

ASPEKTE	
BEDEUTUNG FÜR DIE STADT HAMBURG	Das Handwerk bildet einen zentralen Baustein der Hamburger Wirtschaft. Der Netto-Umsatz im Hamburger Handwerk umfasste im Jahr 2016 etwa 13,5 Mrd. Euro. Dieser wurde von insgesamt 14.902 Handwerksbetrieben erwirtschaftet, in denen es rund 128.700 Beschäftigte gab. Der Senat hat sich zum Ziel gesetzt das Handwerk in der Stadt zu Stärken und weiterzuentwickeln. Deshalb wurde zusammen mit der Handwerkskammer der „Masterplan Handwerk 2020“ verabschiedet, der seit Veröffentlichung im Jahr 2011 jährlich fortgeschrieben und vereinbarte Maßnahmen darin überprüft werden.
BRANCHEN-ENTWICKLUNG	Nachdem die Anzahl der Handwerksbetriebe im Zeitraum 2004 bis 2012 anstieg, gab es in den vergangenen vier Jahren einen rückläufigen Trend. Insgesamt gab es zum Jahresende 2016 rund 600 Betriebe weniger als 2012. Dabei zeigen sich innerhalb des Handwerks unterschiedliche Entwicklungen. Während beispielsweise die Zahl der Tischlereien, Maler-/Lackierereien, Installateure und Maurer abnahm, stieg die Betriebszahl von Gebäudereinigern, Fliesenlegern und Raumausstattern deutlich an. Der Umsatz stieg seit 2012 um etwa 13 % an. Die Beschäftigtenzahl blieb weitestgehend stabil.
IMMOBILIEN-BEZOGENE FAKTOREN	Handwerks- und kleingewerbliche Betriebe sind vor allem auf günstige Miet- bzw. Grundstückskaufpreise angewiesen. Gerade in Großstädten mit all den konkurrierenden Nutzungen ist es für diese Nutzergruppe schwierig, eine Vielzahl geeigneter Grundstücke zu finden. Handwerkerhöfe können dabei einen Beitrag zur Gewährleistung von entsprechenden Flächen oder Räumlichkeiten leisten. Deren Errichtung muss in aller Regel kosteneffizient erfolgen, um ein niedriges Mietpreisniveau zu erzielen. Für moderne Mietflächen in Handwerkerhöfen werden aktuell zwischen 9,00 bis 11,00 Euro/qm nettokalt aufgerufen.
ZUKÜNFTIGE TRENDS	Der Hamburger Senat setzt sich dafür ein, auch zukünftig ausreichend qualitativ und preislich geeignete Flächen für Handwerksbetriebe im Stadtgebiet vorweisen zu können und fördert u. a. den Bau von Handwerkerhöfen. Dabei stehen insbesondere verdichtete Quartiere im Fokus. Branchenübergreifende Themen wie der Fachkräftemangel, Energiegewinnung, Innovation und die Digitalisierung stellen auch das Handwerk vor große Herausforderungen.
CHANCEN UND RISIKEN FÜR DEN STANDORT HOHENFELDER ALLEE	Der Standort wäre, wie die Bewertung dargelegt hat (vgl. Kapitel 4.2) ein geeigneter Bereich, wo innenstadtnah (nicht störende) Handwerksunternehmen angesiedelt werden können. Anders als in anderen Stadtteilen (z. B. Altona) zeigt sich im Standortbereich noch kein Verdrängungswettbewerb seitens der Kreativwirtschaft oder Büronutzung. Handwerksunternehmen würden von der zentralen innerstädtischen Lage und der damit verbundenen Nähe zu Kunden profitieren. Risiken für Handwerksunternehmen am Standort werden nicht gesehen, sofern störende Betriebe (wie z. B. Backbetriebe) ausgeschlossen werden. Für ausstellungsorientiertes Handwerk (z. B. SHK-Handwerk, Küchenstudios) könnte der Standort etwas zu „versteckt“ liegen.

4.3.2 PRODUZIERENDES GEWERBE

ASPEKTE	
BEDEUTUNG FÜR DIE STADT HAMBURG	Jeder zehnte Beschäftigte in Hamburg ist im Verarbeitenden Gewerbe tätig. Im Produzierenden Gewerbe (zusätzlich Energie- und Wasserversorgung, Baugewerbe) waren es 2016 knapp 16 %. Dies entspricht rund 100.000 bzw. 146.000 Beschäftigte. Die Zahl der Unternehmen umfasste rund 2.300 bzw. 6.000. Der Anteil an der Bruttowertschöpfung Hamburgs ist in den vergangenen Jahren angestiegen. Das Produzierende Gewerbe trug zu 17,5 % zur Wirtschaftsleistung bei, davon entfiel ein Großteil auf das Verarbeitende Gewerbe (13 %).
BRANCHEN-ENTWICKLUNG	Der Beschäftigungsaufbau im Produzierenden Gewerbe fiel in den vergangenen Jahren bundesweit geringer aus als in den Dienstleistungsbranchen. In Hamburg lässt sich ein ähnlicher Trend beobachten. Die Beschäftigung im Verarbeitenden Gewerbe blieb stabil (+0,4 %) gegenüber einem Wachstum von 2,8 % bundesweit. Die Bruttowertschöpfung und somit auch die Produktivität (BWS je Erwerbstätigen) stieg hingegen um rund 20 % an (Hamburg gesamt: +14 %). Die Zahl der Betriebe verringerte sich leicht, wobei diese Entwicklung besonders kleinere Betriebe mit bis zu neun Beschäftigten betraf.
IMMOBILIEN-BEZOGENE FAKTOREN	In Hamburg wurden im ersten Halbjahr 2017 290.000 qm Lager-, Logistik- und Industrieflächen umgesetzt (Eigennutzer, Mieter). Auf letztere Kategorie entfielen davon 18 % bzw. rund 52.000 qm. Die Durchschnitts- und Spitzenmiete (nettokalt) blieb im Vergleich zum Vorjahr stabil bei 4,80 bzw. 5,80 Euro/qm. Durch die fortlaufende Automatisierung und Digitalisierung der Produktionsprozesse ergeben sich veränderte Flächenbedarfe. Die Tertiärisierung führt zu einer höheren Büroflächennachfrage.
ZUKÜNFTIGE TRENDS	Nur noch in Ausnahmefällen suchen industrielle Großunternehmen neue Standorte. Der Flächenbedarf hat sich von der Beschäftigtenentwicklung abgekoppelt und orientiert sich an der konjunkturellen Entwicklung. Zwei anhaltende Megatrends werden auch weiterhin das Produzierende Gewerbe prägen. Die Digitalisierung trägt zur Innovationskraft des Wirtschaftszweigs bei und öffnet neue Möglichkeiten für individualisierte und verträglichere Produktionsprozesse. Auch die anhaltende Internationalisierung der Weltwirtschaft birgt Herausforderungen und Potenziale für die Industrie.
CHANCEN UND RISIKEN FÜR DEN STANDORT HOHENFELDER ALLEE	Die Bewertung der Standort- und Grundstücksaspekte hat gezeigt, dass der Standort kein primär geeigneter Bereich für die Ansiedlung produzierender Unternehmen ist. Das urbane Umfeld sowie die Flächensituation (geringes Flächenpotenzial, ungünstige Grundstückezuschnitte) sprechen gegen eine Positionierung des Standortes für mittlere und größere Produktionsunternehmen. Diese würden zudem Standorte bevorzugen, die restriktionsfrei sind (evtl. einen 24-Stundenbetrieb ermöglichen), über Erweiterungsmöglichkeiten verfügen und verkehrlich günstig zu den überregional bedeutenden Verkehrsachsen liegen. Für den Standort Hohenfelder Allee können sich aber im Rahmen neuer „stadtverträglicher“ Fertigungsmethoden infolge der zunehmenden Digitalisierung Ansiedlungsmöglichkeiten ergeben. Unter dem Stichwort „urbane Produktion“ könnten nicht störende, kleinere produzierende Unternehmen angesiedelt werden.

4.3.3 URBANE PRODUKTION

ASPEKTE	
BEDEUTUNG FÜR DIE STADT HAMBURG	Neue umweltschonende und emissionsarme Fertigungsmethoden ermöglichen eine emissionsarme oder -freie Produktion – gerade auch im urbanen Umfeld. Die zunehmende Digitalisierung der Produktionsprozesse und Fertigungsmethoden eröffnet somit neue Spielräume für „stadtverträgliche wissensorientierte Industrien“. Der Beschäftigtenanteil der wissensintensiven Industrien im Verarbeitenden Gewerbe lag in Hamburg im Jahr 2015 bei 7,1 % (D: 10,8 %), was rund 65.000 Arbeitsplätzen entspricht.
BRANCHEN-ENTWICKLUNG	Die Zahl der Beschäftigten in den wissensintensiven Industrien im Verarbeitenden Gewerbe ist im Zeitraum 2008 bis 2015 in Hamburg um -0,3 % gesunken (D: +4,4 %). In den jeweiligen Branchen zeigten sich dabei unterschiedliche Entwicklungen. So stieg die Beschäftigtenzahl in den hochspezialisierten Bereichen Sonstiger Fahrzeugbau (+12,5 %), Pharmazie (+59,8 %) und Herstellung von elektrischen Ausrüstungen (+128,5 %) deutlich an. Letztere zählt zu den Schwerpunktbranchen von Industrie-4.0-Anbietern (siehe auch Anhang). Daten zur Wertschöpfung liegen nicht gesondert vor.
IMMOBILIEN-BEZOGENE FAKTOREN	Für urbane Produktionsstätten sind vor allem kleinteilige und hochwertige Gewerbeflächen mit einer guten Erreichbarkeit im Stadtgebiet relevant. Der hohe Digitalisierungsgrad verlangt vor allem bei wissensintensiven Produkten eine leistungsstarke I&K-Infrastruktur am Standort. Des Weiteren ist eine hohe städtebauliche Attraktivität und ansprechende Architektur der jeweiligen Immobilie von Bedeutung. Services wie ein 3D-Lab (Prototyping-Center) können Impulse für Standorte mit Fokus auf urbaner Produktion setzen.
ZUKÜNFTIGE TRENDS	Der fortlaufende technologische Fortschritt im Rahmen der Digitalisierung wird zu einer zunehmenden Verträglichkeit von Fabriken in städtischen Räumen beitragen sowie die Spielräume für individualisierte Produkte (z. B. durch 3D-Druck) schaffen. Unternehmen nutzen zunehmend diese Potenziale und die damit verbundenen Innovationen. Neue Produktionstechnologien unterstützen dabei die Herausbildung von kleinräumlichen lokalen Produktionsnetzwerken für Güter, die auch lokal konsumiert werden.
CHANCEN UND RISIKEN FÜR DEN STANDORT HOHENFELDER ALLEE	Für kleine Unternehmen mit verträglichen Produktionsmethoden wäre der Standort Hohenfelder Allee gut geeignet. Hier könnte ein Modellstandort für Hamburg entstehen, an dem gezeigt werden könnte, dass Industrie zur Stadt gehört. Für die Herstellung von Kleinserien, Prototypen und High-End-Produkten (z. B. im Bereich Medizintechnik, elektronische Komponenten), aber auch für Produkte aus der Stadt für die Stadt (z. B. Manufakturen im Bereich Bekleidung, Lebensmittel, Kosmetik) wäre der Standort gut geeignet.

4.3.4 DIENSTLEISTUNGEN

ASPEKTE	
BEDEUTUNG FÜR DIE STADT HAMBURG	Hamburg ist eine der wichtigsten Dienstleistungsstandorte in Deutschland. Die Dienstleistungen tragen zu einem wesentlichen Teil zur Wirtschaftsleistung und entsprechend den Beschäftigtenverhältnissen bei. Ihr Anteil an der Bruttowertschöpfung lag 2015 bei 82,5 %. Etwa 767.000 Beschäftigte sind in den Dienstleistungen in Hamburg tätig (84 %). Die Dienstleistungsbranchen fragen hauptsächlich Büroflächen nach. Die Bedeutung der Dienstleistungen für die lokale Wirtschaft spiegeln sich auch auf dem Hamburger Büromarkt wider, der zu den fünf größten in Deutschland gehört.
BRANCHEN-ENTWICKLUNG	In den Dienstleistungsbranchen sind in Hamburg im Zeitraum 2008 bis 2015 über 100.000 zusätzliche Beschäftigungsverhältnisse hinzugekommen, was einem Wachstum von 16,8 % entspricht (D: +14,7 %). In den wissensintensiven Dienstleistungen lag das entsprechende Wachstum sogar bei 20,9 % (D: +17,8 %). Durch das dynamischere Wachstum in den wissensintensiven Branchen, ist ihr Anteil an der Gesamtbeschäftigung, die um 14,4 % zunahm, weiter auf 29,6 % angestiegen. Bundesweit lag der Anteil bei 20,6 %. Die Bruttowertschöpfung ist im selben Zeitraum um 12,6 % angestiegen.
IMMOBILIEN-BEZOGENE FAKTOREN	Der Büromarkt profitiert von der positiven konjunkturellen Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt. Der jährliche Büroflächenumsatz ist 2016 das vierte Jahr in Folge angestiegen und erreichte den höchsten Wert seit 2007 (552.000 qm). Im Zuge dessen verringerte sich die Leerstandsrate auf 5,4 %. Die Angebotsverknappung führt dabei zu höheren Mietpreisen. Diese lagen im Teilmarkt östliche Außenalster-St. Georg, zu dem auch Hohenfelde gehört bei 9,00–16,00 Euro/qm. Größte Flächennachfrager waren 2016 die Industrie (18 %) und unternehmensbezogene Dienstleistungen (15 %).
ZUKÜNFTIGE TRENDS	Die Tertiärisierung der Wirtschaftsstruktur wird weiterhin anhalten – auch in Teilbereichen der Industrie, die immer stärker durch Dienstleistungen geprägt ist. Allgemein geht der Trend zu „Smart Services“, eine Kombination aus Produktmärkten, physischen Dienstleistungen und digitalen Angeboten, der im Wesentlichen durch die Digitalisierung getrieben wird. Produktivitätsgewinne gehen dabei besonders auf Investitionen in die IT- und Kommunikationsbranche zurück.
CHANCEN UND RISIKEN FÜR DEN STANDORT HOHENFELDER ALLEE	Der Standort Hohenfelder Allee ist kein etablierter Dienstleistungsstandort, wenn gleich die großen Bürostandorte City-Süd und Steindamm nicht weit vom Standort entfernt liegen. Chancen für den Standort im Bereich Dienstleistungen werden nicht primär in den unternehmensbezogenen Dienstleistungen gesehen, sondern viel stärker im Bereich der technischen Services (z. B. Wartungs- und Reparaturleistungen für Geräte und Maschinen). Diese Art von Dienstleistungen würde gut zur Nutzergruppe Handwerk und Kleingewerbe, aber auch zu ausgewählten Bereichen der Kreativwirtschaft (z. B. Messebauer, Industriedesigner) passen.

4.3.5 KREATIVWIRTSCHAFT

ASPEKTE	
BEDEUTUNG FÜR DIE STADT HAMBURG	Die Hamburger Kreativwirtschaft setzt jährlich rund elf Milliarden Euro um, was in etwa 2,6 % der Wirtschaftsleistung entspricht. Insgesamt gibt es rund 87.500 Erwerbstätige, wobei auch geringfügig Tätige (Selbstständige, Minijobber) eingeschlossen sind. In der Branche ist knapp ein Drittel der Erwerbstätigen selbstständig, davon ist wiederum die Hälfte geringfügig tätig. Insgesamt ist die Beschäftigungsstruktur in der Hamburg Kreativwirtschaft heterogen und kleinteilig. Gleichzeitig ist der Anteil der Hochschulabsolventen mit 25 % deutlich höher als auf dem gesamten Arbeitsmarkt (20 %).
BRANCHEN-ENTWICKLUNG	Im Zeitraum 2010 bis 2013 stieg der Umsatz in der Kreativwirtschaft um 4,1 % pro Jahr. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg zwischen 2009 bis 2013 um 10,2 % an und damit stärker als in der Hamburger Gesamtwirtschaft (+7,9 %). Insgesamt zeigt sich also eine positive Entwicklung der Branche in Hamburg, wenngleich 14.000 Selbstständige und 9.000 Arbeitnehmer geringfügig tätig sind (<17.500 Euro/Jahr).
IMMOBILIEN-BEZOGENE FAKTOREN	Viele Akteure in der Kreativwirtschaft sind auf günstige Mietflächen angewiesen. Einerseits bieten in diesem Zusammenhang ungenutzte Immobilien in weniger nachgefragten Lagen Potenziale, die dann nach- bzw. zwischengenutzt werden. Kreative gelten in diesem Fall oft als Pioniere für objekt- und/oder quartiersbezogene Revitalisierungsprozesse. Andererseits stellen Kommunen geförderte Mietflächen speziell für Kreative zur Verfügung (z. B. Co-Working). Kreative haben eine leicht höhere Mietzahlungsbereitschaft als Handwerk, wodurch es zur Verdrängung letzterer kommen kann.
ZUKÜNFTIGE TRENDS	Die Innovationskraft der Kreativwirtschaft wurde in der Vergangenheit unterschätzt, da sie den gängigen Parametern zur Messung technischer Innovation nicht gerecht wurde. Der Innovationsbegriff hat sich mittlerweile geweitet und kreativen Innovationen kommt eine größere Bedeutung zu. Cross-sektorale Kooperationen bieten dabei mögliche Impulse für Innovationen in der kreativen sowie auch klassischen Wirtschaft. Generell gilt ebenfalls für die Kreativwirtschaft, dass die Digitalisierung ein Schlüssel für Innovationen und Wachstum ist. Dabei zeigt sich, dass die Nachfrage nach digitalen Leistungen zunimmt.
CHANCEN UND RISIKEN FÜR DEN STANDORT HOHENFELDER ALLEE	Der Standort ist kein bevorzugter Standort für die Kreativwirtschaft. Dennoch würden sich im Rahmen eines neuen Gesamtkonzepts für ausgewählte Bereiche der Kreativwirtschaft Ansiedlungspotenziale zeigen. Im Bereich Messebau, Modellbau und Industriedesign gibt es vielfältige Überschneidungen zum Handwerk. Die aufgeführten Bereiche der Kreativwirtschaft fragen zudem ähnliche Standorte, Grundstücksgrößen und/oder Mietobjekte (Hallen, Werkstätten) wie das Handwerk nach. Andere Bereiche der Kreativwirtschaft sind wissensintensiv und mit Treiber von Innovationen in der Industrie. Insofern würde die Kreativwirtschaft (Werbung, Architektur, Design) eine sinnvolle Ergänzung zum Nutzungsansatz der urbanen Produktion darstellen.

4.4 ZWISCHENFAZIT MARKTANALYSE

Der Abgleich der Anforderungen verschiedener Zielgruppen mit den Rahmenbedingungen im Projektgebiet zeigt, dass der Standort für die betrachteten Dienstleistungsbereiche, forschungs- und technologieorientierte Unternehmen sowie Handwerk und Kleingewerbe am ehesten in Frage kommt. Für verkehrsintensive Nutzungen bzw. Unternehmen mit 24-Stundenbetrieb sind die Grundstücke entlang der Hohenfelder Allee, insbesondere durch die Erschließung über die Wohnstraßen, weniger geeignet.

Gerade für Handwerksbetriebe und das Kleingewerbe wird es durch die zunehmende Flächenknappheit und die Konkurrenz zwischen Wohnen und Gewerbe schwierig, geeignete Grundstücks- oder Mietflächen in zentralen Lagen zu finden. Zudem ist die Mietzahlungsbereitschaft der Betriebe gering. Am Projektstandort könnte die Flächennachfrage dieser Nutzergruppe bedient und so ein Beitrag zu einer flächendeckenden Versorgung mit Handwerksbetrieben geleistet werden.

In Bezug auf das Produzierende Gewerbe eignet sich der Standort, aufgrund der Gesamtgröße des Projektgebietes sowie der Nutzungen im Umfeld, nur unter Berücksichtigung von Kleinteiligkeit und Verträglichkeit. Chancen ergeben sich durch die urbane Produktion, die gerade in dieser Standortlage neue Impulse in der Hamburger Stadtentwicklung setzen könnte. Weiterführend trifft dies auch auf die smarte Produktion (Kleinserien, Prototypen etc.) zu. Hierzu passen service- und technisch-orientierte Dienstleistungen, für die die Nähe zum Kunden ein zentraler Aspekt bei der Standortwahl ist. Die Kreativwirtschaft kann als ergänzende Nutzergruppe in Betracht gezogen werden.

TABELLE 12: ZUSAMMENFASSUNG DES AKTUELLEN UND ZUKÜNFTIGEN STANDORTPROFILS

AKTUELLES STANDORTPROFIL	ZUKÜNFTIGES STANDORTPROFIL
Zentrale Lage und gute Erreichbarkeit PKW, Transporter & ÖPNV	Zentrale Lage und gute Erreichbarkeit PKW, Transporter & ÖPNV
Eher Wertschöpfungsarme Nutzungen (geringe Flächenproduktivität)	Wertschöpfungsintensivere Nutzungen bei einer gleichzeitig hohen Flächenproduktivität
Branchenmix aus Dienstleistungen, Handwerk, (Kfz-)Handel und Spedition, untergeordnet auch Wohnnutzung	Urbane Produktion (Mikrofabrik, Rapid Prototyping-Werkstätten), Handwerk, unternehmensorientierte Dienstleistungen
Hoher Versiegelungsgrad bei geringer Flächenausnutzung (eingeschossige Gebäude, Stellplätze, Leerstand)	Intensive Flächenausnutzung auf den Grundstücken und höhere Geschossigkeit
Heterogene Bebauung unterschiedlichen Baualters und baulichen Zustands, insgesamt geringer Vegetationsanteil, z. T. erhaltenswerte Gewerbearchitekturen	Städtebauliche Neuordnung, Modernisierung, Neubau und nachhaltiges energetisches Konzept
Wenig attraktives Stadtbild, ungestalteter Straßenraum	Aufwertung des öffentlichen Raumes, neue Qualitäten, Berücksichtigung der Anforderungen hinsichtlich Klima und Energie.
Ungünstige Flächenzuschnitte	Neuordnung der Flurstücke
Max. Bruttogeschossfläche nach geltendem Planungsrecht: Ost 11.700 m ² (GFZ 1,3 GRZ 0,6), West 22.100 m ² (GFZ 1,6 GRZ 0,6)	Mögliche Bruttogeschossfläche mit geändertem Planungsrecht: Ost 21.600 m ² (GFZ 2,4 GRZ 0,6), West 55.200 m ² (GFZ 3,0 GRZ 0,8)

QUELLEN: GEORG CONSULTING (2017).

5 STANDORTKONZEPT

5.1 NUTZUNGSSZENARIO

Insgesamt zeigt sich ein erheblicher Handlungsbedarf am Gewerbestandort Hohenfelder Allee, um die aktuelle Nutzungssituation zu verbessern. Der Standort verfügt über eine hohe Lagegunst und gute verkehrliche Anbindung, welche jedoch kleinräumlich über kurze Wohnstraßen erfolgt. Es bestehen städtebauliche und funktionale Mängel. Die Bebauungsstruktur der gewerblich genutzten Bereiche ist größtenteils veraltet. Die aktuellen Nutzungen erbringen eine relativ geringe Wertschöpfung. Einige Grundstücke sind sichtbar mindergenutzt, vereinzelt gibt es Leerstand. Die kleinteilige, größtenteils private Eigentümerstruktur und ungünstige Grundstückszuschnitte erweisen sich als nachteilig für die Neupositionierung und Fortentwicklung des Standortes. Darüber hinaus führen Spekulationen über eine Flächenumnutzung hin zu Wohnen oder wohnähnlichen Nutzungen, im Zuge des hohen Nachfragedrucks auf dem Hamburger Wohnungsmarkt, zu einem abwartenden Verhalten bei den Grundstückseigentümern.

Der Standort eignet sich aufgrund der Lage und überschaubaren Größe des Areals vor allem für die in der Potenzialanalyse betrachteten Dienstleistungsbereiche, forschungs- und technologieorientierte Unternehmen sowie Handwerk und Kleingewerbe mit geringer Verkehrsintensität. Die Umfeldnutzungen erfordern eine verträgliche gewerbliche Nutzung. Hierfür steht die Vision eines zukunftsfesten Gewerbestandortes mit geringen bis keinen Emissionen im urbanen Umfeld.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Standort- und Marktanalyse werden für das Gewerbegebiet Hohenfelder Allee zunächst zwei getrennte Nutzungsszenarien weiterverfolgt, um die grundsätzlich verschiedenen Möglichkeiten für den Standortbereich aufzuzeigen. Erstens werden Maßnahmen zur Etablierung von Handwerker- und Gewerbehöfen dargelegt. Zweitens werden Handlungsempfehlungen für die Entwicklung eines innovativen Gewerbestandortes für urbane und smarte Produktion erläutert (vgl. Abbildung 16). Ein Standortkonzept dieser Art würde neue Impulse in der Hamburger Stadtentwicklung setzen. Das Standortkonzept für urbane Produktion schließt dabei die Etablierung eines (innovativen) Handwerker- und Gewerbehofs als ergänzenden Baustein nicht aus.

ABBILDUNG 16: VISION GEWERBESTANDORT HOHENFELDER ALLEE



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Für beide Nutzungsszenarien ergeben sich nutzungsunabhängige Ziele, die für die Neupositionierung des Standortes relevant sind. Diese betreffen die Nachverdichtung durch eine mehrgeschossige gewerbliche Nutzung sowie die generelle Stärkung des gewerblichen Flächenangebotes in zentralen Lagen Hamburgs. Im Folgenden werden weitere Handlungsempfehlungen für den Standort im Allgemeinen sowie für die beiden Nutzungsszenarien formuliert:

Räumliche Neustrukturierung

Die Neustrukturierung der Gewerbeflächen erfolgt in zwei Entwicklungsstufen. Aufgrund der geringeren Anzahl der Grundstückseigentümer und vergleichsweise großzügigen Flurstückszuschnitte, erfolgt zunächst auf den Flächen östlich der Hohenfelder Allee, mit Ausnahme der vhw-Fläche (Flurstück 1407), eine Bodenordnung. Die Bestandsgebäude werden abgebrochen und die ungünstigen Zuschnitte in marktgerechte Parzellen unterteilt. Danach werden die Potenzialflächen westlich der Hohenfelder Allee entwickelt (zweite Entwicklungsstufe). Sie reichen vom Jasper-Gelände im Norden bis zum Flurstück 1249 (Hohenfelder Allee 11), welches an die Wohnbebauung angrenzt. Die Grundstückstiefe orientiert sich an den bisherigen Zuschnitten im südlichen Bereich (vgl. Abbildung 17). Initialprojekt wäre das ehemalige Jasper-Gelände, dem sich eine schrittweise Grundstücksentwicklung Richtung Süden anschließen würde.

Die Hinterhöfe, die vom Mühlendamm aus erschlossen werden, bieten Nachverdichtungspotenziale für Wohnen. Für eine Nachverdichtung ist eine Neuordnung der Grundstückszuschnitte notwendig. Durch eine neue städtebauliche Struktur könnte die Anzahl der Wohnungen und Gewerbeflächen im Quartier deutlich erhöht werden (vgl. Abbildung 17).

Planungsrechtliche Ausweisungen

Durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans könnte insgesamt eine höhere bauliche Dichte im Projektgebiet erzielt werden. Das Areal östlich der Hohenfelder Allee umfasst ohne das vhw-Areal und das Flurstück 1422 (nicht gewidmete Straße) etwa 15.000 Quadratmeter. Auf Grundlage des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans dürften rund 9.000 Quadratmeter der Flächen östlich der Hohenfelder Allee bebaut werden (GRZ 0,6). Die maximale Geschossflächenzahl beträgt rund 11.700 Quadratmeter (GFZ 1,3). Es darf maximal dreigeschossig gebaut werden. Zum Vergleich: Der aktuelle Bebauungsplan für den Handwerkerhof Meistermeile in Hamburg-Lokstedt weist eine GFZ von 2,4 auf. Dies entspricht der maximalen GFZ für GE-Flächen. Für den östlichen Bereich wird weiterhin eine GE-Nutzung vorgeschlagen. Für die Fläche östlich der Hohenfelder Allee entspräche eine Erhöhung der GFZ auf 2,4 einer Geschossfläche von 21.600 Quadratmetern (+85 %).

Westlich der Hohenfelder Allee umfassen die für Gewerbe- und Wohnzwecke vorgesehenen Flächen rund 23.000 Quadratmeter. Die GRZ beträgt ebenfalls 0,6, womit laut geltendem Planungsrecht rund 13.800 Quadratmeter überbaut werden dürften. Die maximale Geschossflächenzahl liegt aktuell bei rund 22.100 Quadrat-

metern (GFZ 1,6). Durch die enge räumliche Verzahnung von Wohnen und Gewerbe im Bereich zwischen Mühlendamm und Hohenfelder Allee wird die Ausweisung des Bereichs als Urbanes Gebiet empfohlen (vgl. Abbildung 17). Die neue Planungskategorie (MU) sieht eine GFZ von bis zu 3,0 und eine GRZ von ebenfalls 0,8 vor. Damit könnte auch in diesem Bereich die Geschossfläche deutlich auf 55.200 Quadratmeter erhöht werden (+150 %). Um auch weiterhin ausreichend gewerbliche Flächen zur Verfügung zu stellen, wird der Wohnanteil mit einem Drittel angesetzt. Die Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen läge dann bei rund 36.800 Quadratmetern.

TABELLE 13: AKTUELLE UND MÖGLICHE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE AM STANDORT

TEILFLÄCHE	AKTUELLE MAX. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE (BGF)	MÖGLICHE MAX. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE (BGF)
Östlich der Hohenfelder Allee	11.700 m ² (GFZ 1,3 GRZ 0,6)	21.600 m ² (GFZ 2,4 GRZ 0,6)
Westlich der Hohenfelder Allee	22.100 m ² (GFZ 1,6 GRZ 0,6)	55.200 m ² (GFZ 3,0 GRZ 0,8), davon: - Gewerbe: 36.800 m ² - Wohnen: 18.400 m ²

QUELLEN: GEORG CONSULTING (2017).

Nutzungsmischung

Der östliche Bereich des Projektgebietes sollte ausschließlich gewerblich genutzt werden. Die Nutzungsmischung kann hier innerhalb der gewerblichen Branchen (z. B. Dienstleistungen und produzierende Unternehmen) horizontal und vertikal erfolgen. Im westlichen Bereich wäre durch eine MU-Ausweisung sowohl eine horizontale als auch vertikale Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe möglich. Nach §6a Urbanes Gebiet der Baunutzungsverordnung kann beispielsweise festgesetzt werden, dass bestimmte Geschosse nur für Wohnungen oder ein bestimmter Gebäudeteil oder Anteil der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zulässig sind.

Erschließung

Die Erschließung der Gewerbegrundstücke in der Hohenfelder Allee erfolgt auch zukünftig über die Sammelstraßen Güntherstraße und Wandsbeker Stieg. Aufgrund der Erschließungssituation sind verkehrsintensive Nutzungen nicht für den Standort geeignet. Die gewerblichen Nutzungen sollten in Bezug auf die Umgebung verträglich sein.

Arbeitsplatzeffekte

Die Stadt Hamburg sieht in den Kriterien für die Vergabe städtischer Gewerbe- und Industrieflächen eine Arbeitsplatzdichte von mindestens 100 Personen pro Hektar vor. Davon sind u. a. kleine Betriebe und Handwerksbetriebe mit weniger als 15 Mitarbeitern ausgenommen. Für sie gilt ein Wert von 50 Arbeitsplätzen je Hektar. Aufgrund der zentralen Lage und Möglichkeiten der baulichen Dichte wird ein Referenzwert von 60 bis 70 Arbeitsplätzen pro Hektar für realistisch erachtet, der im

Zeitverlauf (Reifephase) ansteigen kann. Bezieht man den Flächenanteil der gewerblichen Nutzungen im westlichen Bereich ebenfalls auf zwei Drittel (1,5 ha), ergeben sich für die Flächen östlich und westlich der Hohenfelder Allee jeweils rund 90 bis 105 Arbeitsplätze.

ABBILDUNG 17: RÄUMLICHE NEUSTRUKTURIERUNG IM PROJEKTGEBIET



QUELLEN: BEZIRK HAMBURG-NORD (2016); GEORG CONSULTING (2017).

5.1.1 NUTZUNGSSZENARIO HANDWERKER- UND GEWERBEHÖFE

Zukünftiges Standortimage

In diesem Szenario werden auf den Entwicklungsflächen Handwerker- und Gewerbehöfe errichtet. Somit entstehen moderne gut gestaltete Gebäude mit Räumlichkeiten für Handwerksbetriebe und Kleingewerbe in zentraler, urbaner Lage. Durch die Nachverdichtung können deutlich mehr und differenzierte Unternehmen angesiedelt werden und es kann ein Kooperationsnetzwerk aufgebaut werden. Infolgedessen erhöht sich die Bedeutung des Gewerbegebietes kleinräumig und gesamtstädtisch sowie die Wertschöpfung am Standort. Der Verdrängung von Handwerksbetrieben aus dem Stadtgebiet kann damit lokal und regional entgegengewirkt werden, was zu den Zielsetzungen des Hamburger Senats wie auch einem positiven Standortimage beiträgt.

Zielgruppen

Das Handwerk ist ein bedeutender Bereich der Hamburger Wirtschaft. Der Standort ist vor allem für Handwerksbetriebe mit Kunden im zentralen Stadtgebiet interessant. Dies können u. a. Malerbetriebe, Tischlereien oder das SHK-Gewerbe sein. Im Bereich des Kleingewerbes sind Unternehmen interessant, die ebenfalls von Verdrängungsprozessen betroffen sind. Somit wird u. a. eine quartierbezogene Versorgung mit Handwerksbetrieben, wie sie im Masterplan Handwerk der Stadt Hamburg als Ziel gesetzt ist, sichergestellt.

Städtebau und Gebäudetypen

Durch den Abriss der Bestandsimmobilien östlich der Hohenfelder Allee kann eine völlig neue städtebauliche Situation geschaffen werden. Die bisher langgestreckten Grundstücke und Gebäude weichen nachfragegerechten Neubauten. Die Architektur sollte ansprechend und energetisch optimiert sein und zum Wohnumfeld passen. Aufgrund der Preissensibilität der Zielgruppen sollte auf eine kosteneffiziente Erstellung der Gebäude Wert gelegt werden. Darüber hinaus sollten mit der Weiterentwicklung des Standortes die Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz berücksichtigt werden.

Ausstattungsqualitäten

Die Neubauten bieten moderne und nachfragegerechte Räumlichkeiten für die Mieter. Die Zielgruppe fragt Werkstatt-, Büro- und Lagerflächen nach. Der jeweilige Anteil dieser drei Flächentypen kann je nach Nutzer variieren. Im Bereich Handwerk sind die Büroflächen jedoch in der Regel weniger bedeutend, während die Werkstattflächen einen großen Anteil einnehmen. Der jeweilige Anteil ist nutzerabhängig. Um die Vermarktbarkeit zu erhöhen, sind flexible Raumkonzepte von Vorteil. Bei mehrgeschossigen Gewerbenutzungen sind Lastenaufzüge einzuplanen, um auch in den Obergeschossen eine reibungslose Warenannahme und Distribution zu gewährleisten. Des Weiteren ist eine leistungsfähige Breitbandanbindung zentraler Bestandteil moderner Gewerbeimmobilien.

Mietpreise

Die Mietpreise für moderne Flächen in Handwerkerhöfen liegen in Hamburg aktuell zwischen rund 9,00 bis 11,00 Euro/qm nettokalt (vgl. Kapitel 4.3.1). Bei öffentlich geförderten Projekten können die Mietpreise etwas abweichen. Beispielsweise beträgt der Mietpreis in der öffentlich geförderten Meistermeile in Hamburg-Lokstedt zwischen 7,70 bis 9,20 Euro/qm zzgl. MwSt. im 2./3. OG bzw. EG. Für die zentrale Standortlage des Projektstandortes dürfte ein Mietniveau in der entsprechenden Größenordnung realisierbar sein.

Die tatsächliche Mietfläche wird mit einem Anteil von 85 Prozent der Bruttogeschossfläche angesetzt. Auf den Flächen östlich der Hohenfelder Allee sind bei einer maximalen Mietfläche von rund 18.400 Quadratmetern Mieteinnahmen von insgesamt etwa 166.000 bis 202.000 Euro pro Monat realisierbar. Westlich der Hohenfelder Alle würden sich bei einem Gewerbeanteil von zwei Dritteln (ca. 36.800 m²) und einer entsprechenden Mietfläche von rund 31.300 Quadratmetern die Mieteinnahmen auf rund 282.000 bis 344.000 Euro pro Monat belaufen.

Die realisierbare Mietfläche für Wohnraum wird im Wohnungsbau ebenfalls mit rund 85 Prozent der Bruttogeschossfläche berechnet. Sie entspricht damit rund 15.600 Quadratmetern. Im Mietenspiegel 2017 der Stadt Hamburg wird die Mietpreisspanne für Neubauten (Baualtersklasse 2011–2016) in der Wohnlage mit einer Mietpreisspanne von etwa 10,00 bis 15,00 Euro/qm im Monat angegeben². Die Mieteinnahmen im Wohnsegment würden sich entsprechend auf 156.000 bis 234.000 Euro pro Monat summieren. In diesem Nutzungsszenario sind also insgesamt Mieteinnahmen von rund 604.000 bis 780.000 Euro pro Monat bzw. 7,2 bis 9,4 Mio. Euro pro Jahr möglich.

TABELLE 14: MÖGLICHE MIETEINNAHMEN BEI DER REALISIERUNG VON HANDWERKER- UND GEWERBEHÖFEN AM STANDORT

TEILFLÄCHE	MÖGLICHE MAX. MIETFLÄCHE	MIETANSATZ	MÖGLICHE MIETEINNAHMEN PRO MONAT
Östlich der Hohenfelder Allee	18.400 m ²	9,00–11,00 Euro/qm	ca. 166.000–202.000 Euro
Westlich der Hohenfelder Allee (Gewerbe)	31.300 m ²	9,00–11,00 Euro/qm	ca. 282.000–344.000 Euro
Westlich der Hohenfelder Allee (Wohnen)	15.600 m ²	10,00–15,00 Euro/qm	ca. 156.000–234.000 Euro
Gesamt	65.300 m²		ca. 604.000–780.000 Euro

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Träger

Georg Consulting empfiehlt für die Realisierung der Handwerker- und Gewerbehöfe einen privaten Träger. Dieser sollte an einer langfristigen Investition interes-

² Abfrage Online-Rechner Mietenspiegel 2017 der Stadt Hamburg. Suchadresse: Mühlendamm; Baualtersklasse: 2011–2016; Ausstattung: mit Bad und Sammelheizung; Wohnfläche: 41 m² bis unter 66 m² (9,79–15,05 Euro | Ø 12,32 Euro), 66 m² bis unter 91 m² (10,10–14,43 Euro | Ø 12,28 Euro).

siert sein und die Mietflächen auch nach Fertigstellung verwalten. Hamburger Beispiele für private Handwerker- und Gewerbehöfe gibt es in unterschiedlicher Ausgestaltung. Der Vorteil einer privaten Entwicklung ist u. a., dass ohne Förderung keine Zweckbindung der Mietflächen greift und somit eine höhere Flexibilität bei der Mieterauswahl besteht. Im Folgenden werden zwei Beispiele aufgezeigt.

Handwerkerhof Ottensen

Ein Beispiel ist der Handwerkerhof Ottensen in der Gaußstraße. Auf einem 1.080 Quadratmeter großen Grundstück wurde von 16 Betrieben ein viergeschossiges Gebäude mit einer Nutzfläche von knapp 1.500 Quadratmetern in 16 Einheiten errichtet. Vor dem Grundstücksankauf wurde ein Verein gegründet, dem alle Nutzer angehören. Danach erfolgte die Gründung einer Trägergesellschaft als GmbH (Handwerkerhof Ottensen Verwaltungsgesellschaft mbH) mit zwei Gesellschaftern – dem Verein und dem Mietshäusersyndikat³. Die Gesellschaft agiert nach dem Genossenschaftsprinzip ohne Gewinnerzielungsabsichten. Bauherren und Investoren nutzen die Flächen selbst. Das Investitionsvolumen belief sich auf rund 2,9 Mio. Euro. Der Eigenkapitalanteil wurde maßgeblich durch zinsgünstige Direktkredite eingesammelt. Der restliche Betrag in Höhe von rund 2,2 Mio. Euro wurde von der GLS-Bank bereitgestellt. Das städtische Grundstück konnte zu einem vergünstigten Preisniveau von 210 Euro/qm erworben werden. Ziel des Projektes ist die Bereitstellung stabiler und kalkulierbarer Mietflächen in zentraler Lage in gemeinschaftlicher Realisierung sowie die Vernetzung der einzelnen Betriebe. Die Gewerberäume (EG – 2. OG) werden für 8,61 Euro/qm nettokalt vermietet. Im dritten Obergeschoss wurden Büroflächen errichtet, die mit einer Miete von 13,62 Euro/qm die günstigen Gewerbemieten querfinanzieren. Die Fertigstellung erfolgte in qualifizierter Rohbauweise, die Mieter können die Flächen dann selbst gestalten.

Elbcraft

Ein weiteres Beispiel für einen privaten Gewerbehof ist das Projekt Elbcraft im Hamburger Stadtteil Veddel. Die Mietflächen eignen sich für Dienstleistungs-, Handwerks- und Handelsunternehmen und sind nach einem Reihenhof-Prinzip gegliedert. Der sogenannte Gewerbecampus verfügt über sieben zweigeschossige Mieteinheiten. Diese umfassen eine Hallenfläche (110-135 qm) sowie ein Halbgeschoss mit einer Bürofläche (55-60 qm) sowie eine Hoffläche (50 qm) und zwei Stellplätze (vgl. Abbildung 19). Die Projektentwicklung erfolgte ohne Fördergelder.

Jede Mieteinheit verfügt über einen eigenen Ladehof auf einem eingezäunten Gelände. Die Mietpreise betragen etwa 11,00 Euro/qm nettokalt im Monat. Das Grundstück des Projektes umfasst rund 2.300 Quadratmeter inklusive 15 zusätzlichen Stellplätzen. Die Bruttogeschossfläche beträgt rund 1.900 Quadratmeter. Eine ähnliche Bebauungsstruktur könnte als Ergänzung zu einem mehrgeschossigen Handwerker- und Gewerbehof, wie am Beispiel in Ottensen aufgezeigt, erfolgen.

³ Das Mietshäusersyndikat ist ein bundesweiter Solidarverbund für Baugemeinschaften. Monatlich zahlen alle Projekte Solidarbeiträge ein, um neue Projekte mit GmbH-Beteiligung zu gründen. Im Gegenzug bietet das Mietshäusersyndikat einen regen Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer zwischen den Projekten und mit ehrenamtlichen Beratern an (vgl. Montag Stiftung Urbane Räume 2018).

ABBILDUNG 18: MEHRGESCHOSSIGER HANDWERKERHOF IN HAMBURG-OTTENSEN



QUELLE: NEUSTADTARCHITEKTEN (2017).

ABBILDUNG 19: GEWERBECAMPUS ELBCRAFT IN HAMBURG-VEDEL



QUELLE: ELBCRAFT IMMOBILIEN GMBH & CO.KG (2017).

5.1.2 NUTZUNGSSZENARIO INNOVATIVER GEWERBESTANDORT FÜR URBANE UND SMARTE PRODUKTION

Zukünftiges Standortimage

Das Nutzungsszenario sieht die Positionierung des Projektgebietes als einen innovativen Gewerbestandort für produzierende Unternehmen vor, die smarte Produktionsmethoden anwenden und dadurch auch in einem urbanen Umfeld verträglich produzieren können. Der Standort könnte als Modellstandort mit modernen Mikrofabriken eine Pionierrolle für die urbane Produktion in Hamburg einnehmen. Die innovativen Unternehmen generieren eine hohe Wertschöpfung und profitieren von der Nähe zu Kunden, Absatzmärkten und Mitarbeitern.

Zielgruppen

Zukünftige Nutzer sind kleinere produzierende Unternehmen (z. B. Start-ups), die auf smarte Produktionsmethoden, u. a. additive Verfahren, zurückgreifen. Dazu zählt z. B. die Herstellung von Prototypen oder Kleinserien (z. B. medizinische Geräte, elektronische Komponenten und Geräte). Die Produktion sollte wenig Verkehre verursachen. Ferner sind Manufakturen z. B. im Bereich Bekleidung, Textilien, Kosmetik und Lebensmittel Zielgruppen im Standortkonzept.

Städtebau/Gebäudetypen

Die Zielgruppe hat einen hohen Anspruch an das Erscheinungsbild des Standortes. Dementsprechend sollten das städtebauliche Konzept und die Architektur einen modernen Charakter aufweisen. Die vorhandenen Gebäude werden abgerissen und die Grundstücke nachfragegerecht neu geordnet. Eine urbane städtebauliche Struktur wird durch mehrgeschossige Gewerbeimmobilien erzielt. Um für eine vertikale Produktion Erweiterungspotenziale zu gewährleisten, sollten bei der Gebäudeplanung bereits Möglichkeiten für eine Aufstockung bedacht werden.

Ausstattungsqualitäten

Die Ausstattung der Mietflächen ist an den Anforderungen der Zielgruppe auszurichten. Durch den hohen Digitalisierungsgrad ist eine überdurchschnittlich leistungsfähige Breitbandanbindung essentiell. Die Mietflächen sollten modern und flexibel gestaltet werden, um sie für Mieter interessant zu machen. Wichtig ist eine Kombination aus Werkstatt-, Büro- und Lagerflächen. Hierfür eignen sich großzügige Grundrisse, die mit Trendwänden individuell unterteilt werden können. Ein Alleinstellungsmerkmal wären Gemeinschaftsflächen für bestimmte Maschinen, die die Unternehmen sich teilen können (z. B. 3D-Lab). Des Weiteren sind durch die mehrgeschossige Nutzung Lastenaufzüge einzubauen.

Mietpreise

Da es sich bei den potenziellen Mietern meist um Start-ups und/oder kleinere Gewerbebetriebe handelt, ist das Mietpreisniveau nicht zu hoch anzusetzen. Das Maklerhaus Jones Lang LaSalle hat im Jahr 2015 eine Untersuchung des Berliner Mietmarktes für Start-ups vorgenommen. Laut der Untersuchung zahlen Start-ups in

Berlin im Zeitraum 2011 bis 2015 im Durchschnitt 12,03 Euro/qm nettokalt für Büroflächen. Dies entspricht einem Niveau von 90 Prozent der auf den Gesamtmarkt bezogenen Durchschnittsmiete (13,39 Euro/qm). Für die Stadt Hamburg liegen keine gesonderten Daten vor⁴. In der Stadt Hamburg würde der Vergleichswert bei 12,90 Euro/qm nettokalt liegen (Durchschnittsmiete: 14,34 Euro/qm). Diese Annahme setzt voraus, dass Start-ups für die Mietflächen eine ähnliche Mietzahlungsbereitschaft wie für klassische Büroflächen hätten. Diese sollte aufgrund der hohen Ausstattungsqualität und der Bereitstellung von Produktionsmaschinen gegeben sein. Die Mieteinnahmen würden sich folglich auf rund 237.000 Euro pro Monat östlich der Hohenfelder Allee und weitere 404.000 Euro pro Monat westlich der Hohenfelder Allee für die gewerblichen Nutzungen belaufen. Unter Berücksichtigung der möglichen Mieteinnahmen für Wohnnutzungen ergäbe sich eine mögliche Gesamtsumme von etwa 797.000 bis 875.000 Euro pro Monat bzw. 9,6 bis 10,5 Mio. Euro pro Jahr für das gesamte Projektgebiet.

TABELLE 15: MÖGLICHE MIETEINNAHMEN BEI DER REALISIERUNG EINES INNOVATIVEN GEWERBESTANDORTES FÜR URBANE UND SMARTE PRODUKTION AM STANDORT

TEILFLÄCHE	MÖGLICHE MAX. MIETFLÄCHE	MIETANSATZ	MÖGLICHE MIETEINNAHMEN PRO MONAT
Östlich der Hohenfelder Allee	18.400 m ²	12,90 Euro/qm	ca. 237.000 Euro
Westlich der Hohenfelder Allee (Gewerbe)	31.300 m ²	12,90 Euro/qm	ca. 404.000 Euro
Westlich der Hohenfelder Allee (Wohnen)	15.600 m ²	10,00–15,00 Euro/qm	ca. 156.000–234.000 Euro
Gesamt	65.300 m²		ca. 797.000–875.000 Euro

QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Träger

Die Grundstücke werden an private produzierende Unternehmen vergeben, die den Kriterien einer verträglichen urbanen Produktion entsprechen. Des Weiteren kommen private Investoren in Betracht, die Mietflächen für produzierende Unternehmen anbieten. Dies könnte beispielsweise ein privat geführtes Gründerzentrum mit Fokus auf urbane Produktion sein.

Chancen für die Etablierung eines Modellstandortes für urbane und smarte Produktion ergeben sich durch die Errichtung eines Gründer- und Innovationszentrums auf den Flächen östlich der Hohenfelder Allee. Ein entsprechendes Flächenangebot kann produktionsorientierte Gründer und/oder kleine Betriebe am Standort Hamburg binden. Für die Mieterauswahl sollten Auswahlkriterien erarbeitet werden. Zusätzliche Impulse können durch die Vernetzung mit Universitäten und dortigen Forschungsprojekten sowie mit der Kreativwirtschaft gesetzt werden. Das Gründer- und Innovationszentrum sollte in den Gemeinschaftsräumen den Mietern

⁴ Aktuellere Daten zu Mietpreisen im Start-up-Segment lagen bei Redaktionsschluss nicht vor. Der Mietmarkt für Start-ups in Hamburg wurde bisher nicht gesondert erfasst.

modernste Produktionsanlagen zur Verfügung stellen (z. B. 3D-Lab). Gründerzentren sind in der Regel auf öffentliche Fördermittel angewiesen.

5.1.3 MAßNAHMEN UND WEITERES VORGEHEN

Projektinitiierung

Die Revitalisierung der Gewerbeflächen wird durch verschiedene Faktoren erschwert. Gründe hierfür sind vor allem die kleinteilige Eigentümerstruktur, die ungünstigen Flächenzuschnitte und die hohe Nachfrage auf dem Hamburg Wohnungsmarkt, die zu spekulativem Verhalten der Grundstückseigentümer anregt. Um eine erfolgreiche Neustrukturierung des Gewerbestandortes zu gewährleisten, wird deshalb eine strukturierte Flächenrevitalisierung durch einen Akteur empfohlen.

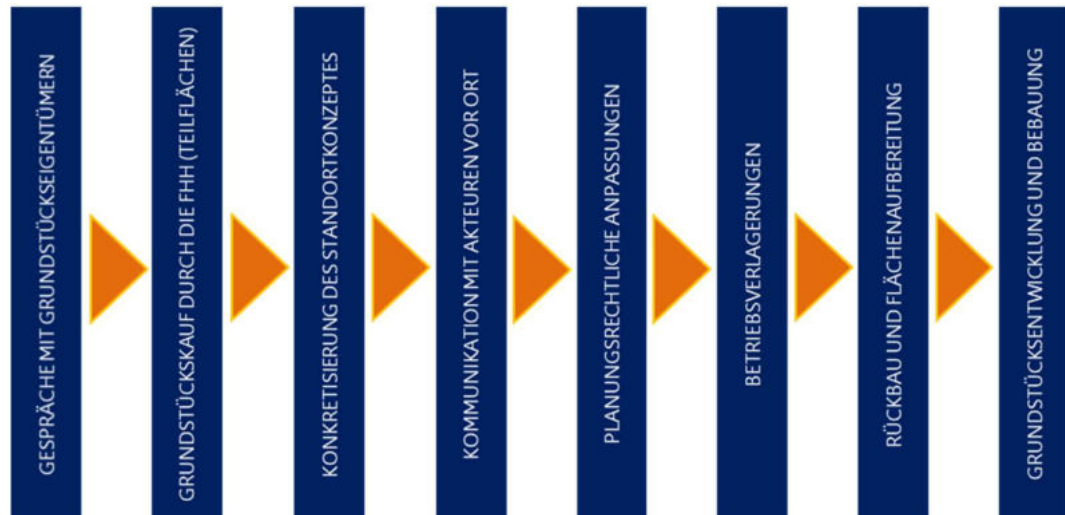
Die Flächen östlich der Hohenfelder Allee eignen sich aufgrund der in diesem Bereich vergleichsweise übersichtlichen Eigentümerstruktur und relativen Entfernung zur Wohnbebauung als erste Entwicklungsstufe. Zunächst sollten gezielt Gespräche mit den vier Grundstückseigentümern geführt werden, um deren Verkaufsbereitschaft zu eruieren. Der Grundstückskauf sollte durch die Stadt Hamburg (z. B. HIW Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH) unter Einbindung der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (Referat für wirtschaftsbezogene Stadt- und Regionalplanung, Referat Gewerbeflächenvergabe) erfolgen. Die Stadt hat so die Möglichkeit die Neupositionierung der gewerblich genutzten Flächen direkt zu lenken und Einfluss zu nehmen. Alternativ könnte darüber nachgedacht werden die Grundstückseigentümer über eine Projektentwicklungsgesellschaft bei der Revitalisierung der Gewerbeflächen finanziell einzubinden.

Gleichzeitig sollte das Standortkonzept weiter konkretisiert werden. Die Stadt Hamburg muss sich zunächst auf eines der beiden Nutzungskonzepte festlegen. Danach sind weitere städtebauliche Analysen für die jeweilige Nutzung durchzuführen. Auf Grundlage der Analyseergebnisse sind ein städtebauliches Konzept und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu erarbeiten. Dabei sollten die Akteure (Eigentümer, Betriebe) vor Ort informiert sowie Chancen und Risiken der zukünftigen Standortentwicklung aufgezeigt werden. Als konkrete Maßnahme wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans empfohlen, der eine höhere Bebaubarkeit und stärkere Nutzungsmischung erlaubt. Hierbei könnte die Planungskategorie Urbanes Gebiet (MU) Anwendung finden.

Vor dem Flächenankauf sollten etwaige Unternehmensverlagerungen der heute ansässigen Betriebe geprüft werden. Um eine größere Akzeptanz zu schaffen, sollten den betroffenen Unternehmen (und Grundstückseigentümern sofern diese auch dort ihren Betrieb haben) Standortalternativen aufgezeigt und bei einer Betriebsverlagerung eine Begleitung angeboten werden. Danach kann mit der eigentlichen Grundstücksentwicklung begonnen werden. Nach Abschluss der Unternehmensverlagerungen sind die vorhandenen Gebäude östlich der Hohenfelder Allee abzutragen. Nach dem erfolgreichen Rückbau erfolgt dann die Flächenaufbereitung und Bebauung.

Für die gewerblich genutzten Flächen westlich der Hohenfelder Allee wird eine sukzessive Entwicklung empfohlen. Die Eigentümerstruktur ist hier weitaus kleinteiliger und ein Flächenankauf wahrscheinlich langwieriger. Die Grundstückszuschnitte erfordern auch hier teilweise eine Neuordnung.

ABBILDUNG 20: PROJEKTINITIIERUNG



QUELLE: GEORG CONSULTING (2017).

Finanzierung und Fördermöglichkeiten

Aufgrund der hohen Lagegunst und Flächennachfrage in Hamburg ist davon auszugehen, dass die Grundstückseigentümer marktübliche Preise aufrufen werden. Des Weiteren müssen finanzielle Mittel für die Flächenräumung und -aufbereitung bereitgestellt werden. Die spätere Flächenvermarktung wird dann wieder zu marktüblichen Preisen erfolgen. Es entstehen also Kosten für die Stadt, die eine wirtschaftlich tragfähige Flächenrevitalisierung erschweren. Deshalb wird empfohlen entsprechende Fördermittel zu akquirieren.

Die Städtebauförderung bildet das zentrale Förderinstrument bei der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Deutschland. Viele der untergeordneten Förderprogramme beziehen sich auf Wohnquartiere, Innenstädte und Ortskerne sowie Industrie- oder Militärbrachen. Für Gewerbegebiete können aber auch Fördermittel beantragt werden.

Ein Beispiel ist das Förderprogramm „Stadtumbau West“ (§§ 171a-171d BauGB). In Einzelfällen werden auch Investitionsvorhaben in Gewerbegebieten finanziell unterstützt. Ein Förderprojekt umfasste die Aufwertung des Gewerbebestandes Neukölln-Südring in Berlin. Ein Großteil der Investitionssumme wurde in diesem Fall für die Instandsetzung des öffentlichen Raums und der Verkehrsinfrastruktur verwendet.

Ein weiteres planungsrechtliches Instrument zur Standortentwicklung ist die Festlegung eines Sanierungsgebietes (§§ 136-164b BauGB). Um ein Sanierungsgebiet festlegen zu können, müssen städtebauliche Missstände vorhanden sein. Diese sind in vorbereitenden Untersuchungen festzustellen. Auf dieser Grundlage wer-

den Ziele und Zwecke der Sanierung sowie die Gebietsabgrenzung bestimmt. Danach erfolgt eine Erörterung unter Einbeziehung der Betroffenen sowie die Erarbeitung eines Sozialplans und die Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht in Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange der zuständigen Landesbehörde. Im Anschluss erfolgt dann die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Das Verfahren liegt im Verantwortungsbereich der Kommune, kann aber an einen externen Sanierungsträger vergeben werden. Das Programm ist auf maximal 15 Jahre begrenzt, kann aber durch einen Beschluss verlängert werden.

Weitere Möglichkeiten ergeben sich durch die Teilnahme an Forschungsprojekten, wie z. B. das bundesweite ExWoSt-Programm (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) „Nachhaltige Weiterentwicklung von Gewerbegebieten“, in dem auch das Hamburger Gewerbegebiet Billbrook-Rothenburgsort als Forschungsobjekt fungiert. Hier wurden u. a. ein Quartiersmanagement und weitergehende Analysen durch Fördermittel finanziert.

Die Hamburger Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation vergibt über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) Fördermittel für den Themenbereich „Förderung von Forschung, Entwicklung und Innovation“. Oberstes Ziel sind „Investitionen in Wachstum und Beschäftigung“. In der Förderperiode 2014 bis 2020 stehen rund 55 Millionen Euro zur Verfügung. Die Umsetzung erfolgt durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB).

Wirtschaftliche Tragfähigkeit

Um attraktive preisgünstige Mietflächen für Handwerksbetriebe und Kleingewerbe bzw. kleinere produzierende Unternehmen (z. B. Start-ups) am Standort realisieren zu können, sind die privaten Träger auf günstige Grundstückspreise angewiesen. Nur so kann eine wirtschaftlich tragfähige Projektentwicklung erfolgen. Das Beispiel des Handwerkerhofs in Ottensen zeigt welches Grundstückspreisniveau (210 Euro/qm) für eine erfolgreiche Projektrealisierung in etwa gegeben sein muss.

Die Tragfähigkeit kann durch die Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe im westlichen Bereich des Projektstandortes, da das Mietpreisniveau im Wohnungsbau höher liegt, positiv beeinflusst werden. Ein wesentliches Risiko für die Reaktivierung der Gewerbeflächen im Projektgebiet stellen jedoch die komplexe Eigentümerstruktur und deren Preisvorstellungen dar. Letztere kann dazu führen, dass sich die Refinanzierung der Grundstückstransaktionen für die Stadt Hamburg nicht vollständig darstellen lässt.

Insgesamt bietet der Standort Hohenfelder Allee durch seine zentrale Lage und Gesamtgröße interessante Möglichkeiten für die Entwicklung eines stadtweiten Modellstandortes für eines der beiden Nutzungsszenarien. Mit der Etablierung eines innovativen Gewerbebestandes für urbane und smarte Produktionsprozesse kann der Standort eine Vorreiterrolle für andere Gewerbeflächen in integrierter Lage übernehmen. Die verhältnismäßig geringe Standortgröße kann sich dabei als Vorteil für eine vollständige und erfolgreiche Flächenentwicklung erweisen.

QUELLENVERZEICHNIS

CBRE (2016): Marketview Hamburg Büromarkt, Q4 2015.

ELBCRAFT Immobilien GmbH & Co. KG (2017): Elbcraft - Die Neue Adresse Für Kreative Köpfe Und Hände, [online] <http://www.elbcraft.de/ELBCRAFT/>

Freie und Hansestadt Hamburg (2018): Online-Rechner Mietenspiegel 2017; [online] <http://www.hamburg.de/formular-online-mietenspiegel/>

GfK Geomarketing GmbH (2017): RegioGraph 2017.

HWWI; Georg Consulting (2013): Spezifikation und Typologie der Gewerbeflächennachfrage bis 2025 in Hamburg.

Jones Lang LaSalle (2015): Berliner Start-Ups als Büronutzer ...auf dem Weg zum Establishment?

Jones Lang LaSalle (2017): Office Market Profile Berlin | 4. Quartal 2016.

Montag Stiftung Urbane Räume (2018): Handwerkerhof Hamburg-Ottensen, [online] <http://neue-nachbarschaft.de/immovielen/handwerkerhof-hamburg-ottensen/>

Neustadtarchitekten (2017): Handwerkerhof Ottensen, [online] <https://www.neustadtarchitekten.de/projekte/HandwerkerhofOttensen/>

Stadt Bau Kultur NRW (2007): Stadt Bau Kultur NRW (2007): Werkstattbericht [5]. Orte der Arbeit. Möglichkeiten zur gestalterischen Aufwertung von Gewerbegebieten.

Technologie Stiftung Berlin (2016): Produktion in der Stadt. Berliner Mischung 2.0