



Handwerkerhof-Strategie 2030 für Hamburg

Positionspapier der Handwerkskammer Hamburg



Inhalt

4	I. Ausgangslage
7	II. Handwerkerhöfe in Hamburg – Qualitativer und Quantitativer Bedarf
11	III. Ist-Stand in Hamburg
13	IV. Hamburg braucht eine Handwerkerhof-Strategie 2030 – Forderungen
18	Anlage 1
20	Anlage 2
24	Anlage 3

I. Ausgangslage

1. Handwerk braucht Platz in der verdichteten Metropole

Verfügbare, geeignete und bezahlbare Gewerbeflächen sind – neben qualifiziertem Nachwuchs – existenzielle Voraussetzung für Fortbestand und Weiterentwicklung des Hamburger Handwerks. Insbesondere produzierende und damit im planungsrechtlichen Sinne „störende“ Betriebe finden kaum noch passende Flächen in der Stadt. Und zunehmend betrifft dieses Problem nicht mehr allein verarbeitende sowie Bau- und Ausbaubetriebe, sondern auch Betriebe etwa aus dem Dienstleistungs- und Nahrungsmittelhandwerk. Angesichts dieser Entwicklung dürfte sich in den kommenden zehn Jahren immer dringlicher die Frage nach der Zukunft von Handwerksflächen bei fortschreitender Verdichtung stellen – verbunden mit der Sorge um Abstriche bei Nahversorgung, Lebensqualität und Wertschöpfung, wenn immer mehr Handwerksbetriebe aus ihren angestammten Lagen im Quartier verdrängt werden. Ferner muss über den Bestand hinaus auch in integrierten Lagen Raum bleiben für die Neuansiedlung von Betrieben, seien es Neugründungen aus Hamburg selbst oder Ansiedlungen aus der Metropolregion und darüber hinaus.

Auch vermeintlich innovative Rezepte der Flächenpolitik können an der beschriebenen Problematik bislang allenfalls bedingt etwas ändern: Die Ausweisung von Flächen als Urbane Gebiete etwa, die ein Nebeneinander von Leben und Arbeiten im Quartier ermöglichen sollen, muss sich in der Praxis zunächst noch beweisen. Hier ist vor allem nach dem bisher geltenden Planrecht zu differenzieren: Werden bestehende Mischgebiete überplant, so verbessert sich die Situation der Betriebe, insbesondere im Hinblick auf zulässige Lärmemissionen. Handelt es sich allerdings um bestehende Gewerbegebiete, so ent-

steht kein Vorteil für Betriebe, sondern die heranrückende Wohnbebauung verschärft die Konkurrenzsituation im Quartier eher noch. Bisher jedenfalls lassen sich die von der Stadt erhofften positiven Effekte für das Handwerk nicht belegen.

Aus Sicht des Handwerks spricht alles dafür, dass derlei Maßnahmen allein nicht ausreichen werden, um das Problem zu lösen. Angesichts der zunehmenden Verknappung und Verteuerung des Flächenangebots aufgrund immer härter konkurrierender Nutzungsansprüche (Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Grün) sowie politischer Initiativen wie der laufenden Ausweitung des Bewohnerparkens in vielen Quartieren, das dort ansässige Handwerksbetriebe zusätzlich unter Druck setzt, verfolgt die Handwerkskammer Hamburg daher seit mehreren Jahren eine mehrgleisige Gewerbeflächenstrategie. Diese rückt neben dem Schutz bestehender Betriebsstätten und der Neuausweisung handwerksgeeigneter Gewerbeflächen auch die Errichtung von Handwerkerhöfen in den Fokus, um so passend ausgestattete und zugleich bezahlbare Gewerbefläche im innerstädtisch verdichteten Raum entstehen zu lassen.

2. Handwerkerhöfe als Teil einer Flächenstrategie für urbanes Handwerk

a) Realisierungsvarianten für Handwerkerhöfe

Generell zeichnen sich Handwerkerhöfe durch folgende Merkmale aus:

- Mehrgeschossigkeit („gestapeltes Handwerk“)
- Mehrere Betriebe aus unterschiedlichen Gewerken mit überwiegend eigenen Betriebsräumen

- Betriebe nutzen gemeinsame Einrichtungen; diese gehören allerdings nicht zur Standardausstattung
- Verkehrsgünstige Lage für Betriebe, Zulieferer und Kunden
- Trägerschaft durch einen Eigentümer oder ein Eigentümerkonsortium (Verein, Genossenschaft, Eigentümergemeinschaft)
- Größenbegrenzung v. a. als innerstädtische Lösung für Betriebe mit einem Flächenbedarf bis 500 m²
- Bauliche und technische Eignung für die Ansiedlung produzierender Handwerksbetriebe.

Wir unterscheiden davon ausgehend grundsätzlich folgende Typen von Handwerkerhöfen:

■ Nach Mieterstruktur:

- **Reiner Handwerkerhof:** Hier sind allein Handwerksbetriebe angesiedelt.
- **Gemischter Handwerkerhof:** Hier finden sich auch nicht-handwerkliche Unternehmen, idealerweise mit geschäftlichen Anknüpfungspunkten zum Handwerk. Zu unterscheiden sind hierbei Handwerkerhöfe, in denen ausschließlich produzierende Betriebe ansässig sind und solche, in denen ebenfalls reine Büronutzer Flächen angemietet haben, da diese häufig eine geringere Toleranz gegenüber produzierenden Betrieben (Lärm, Gerüche etc.) aufbringen.

■ Nach baulicher Struktur:

- Einzelgebäude
- Gebäudekomplexe/Campus-Struktur

■ Nach Entstehungsweg:

- **Typ 1:** Städtische Projektierung von Neubauten
- **Typ 2:** Realisierung eines Gewerbeanteils durch Investoren und Projektentwickler über Planrechtsänderung bzw. städtebauliche Verträge (z.B. Holsten-Quartier, Marckmannstraße, Prübenweg), indem der Gewerbeflächenanteil, der durch die

Umwandlung verloren geht, bei der neuen Entwicklung in gestapelter Form nachgewiesen werden muss.

- **Typ 3:** Privat initiierte Projekte auf von der Stadt erworbenen (z. B. Handwerkerhof Ottensen, Altona@Work am Diebsteich, Built-in-Barmbek oder Greenmile Energie+Kontor in Bergstedt) oder privaten Flächen (z.B. Elbcraft, Vierländer Meisterhöfe)

b) Nutzeneffekte von Handwerkerhöfen für Städtebau, Verkehr, Wirtschaftsförderung und Innovation

Handwerkerhöfe setzen als Element der Stadtentwicklung und Mittelstandsförderung positive Impulse. Ein quartiersbezogener Handwerkerhof mit Platz für Verkaufs- und Produktionsstätten sowie für klassisches Ladenhandwerk kann den eingangs angesprochenen Verdrängungseffekt kompensieren und die Nahversorgung des jeweiligen Quartiers stärken. Durch die Ansiedlung zahlreicher Betriebe an einem Standort verkürzen sich die Lieferwege. Emissionsreduzierung und geringere Straßenauslastung sind die Folge. Durch das Vorhalten von Parkplätzen am Standort des Handwerkerhofes kann man den Druck auf den öffentlichen Parkraum im betroffenen Quartier reduzieren. An Magistralen angesiedelte Handwerkerhöfe können als Lärmschutzriegel für die dahinter befindliche Wohnbebauung dienen, dadurch haben „störende“ Gewerke (wieder) die Möglichkeit, sich in innerstädtischen Lagen anzusiedeln.

Perspektivisch bietet ein Handwerkerhof in innerstädtischer Lage den Vorteil, wachsende Kundenbedarfe bedienen zu können. Bedingt durch die demografische Entwicklung der Gesellschaft wird etwa der Bedarf an Betrieben der Gesundheitshandwerke wachsen, die innerstädtische Lagen für die Versorgung ihrer Kunden benötigen. Wachsende Ansprüche an das Handwerk entstehen auch durch die Entwicklung zum Smart Home und zur Smart City, wobei hierbei weniger die Planung und Durchführung von Projekten im Vordergrund

stehen, sondern vielmehr die kurzen Wege bei der Wartung und dem Beheben technischer Störfälle. Handwerkerhöfe eröffnen Handwerksbetrieben neue, nachhaltige Perspektiven, in der Stadt zu bleiben, dort zu wachsen und ihren Erfolg auszubauen – und damit auch langfristig zur Gewerbesteuerbasis der Stadt beizutragen.

Handwerkerhöfe können zudem Innovationssorte sein: Viele Handwerksbetriebe selbst sind Innovatoren, die neue Produkte, Verfahren oder Dienstleistungen entwickeln. Die Bündelung von Betrieben an gemeinsamen Standorten schafft ferner Potenzial für Kollaboration, und damit für schnellere und effektivere Innovationstätigkeit und mehr wirtschaftlichen Erfolg. Bei der Errichtung von Handwerkhöfen können zudem neueste Bau- und Umweltstandards getestet werden.

Hamburg hat in den vergangenen Jahren unterschiedliche Modelle von Handwerkhöfen entwickelt und umgesetzt, aus denen Handwerk, städtische Akteure und die Immobilienwirtschaft Erkenntnisse ziehen können. Sie belegen schon heute die oben genannten Nutzeneffekte. In diesem Zusammenhang lohnt sich insbesondere der Blick auf das Beispiel der MEISTERMEILE am Offakamp, gleichermaßen aber auch auf den Handwerkerhof Ottensen oder das Kolbenwerk in Altona, die aus dem Handwerk heraus realisiert wurden. Beachtung verdienen auch Modelle außerhalb Hamburgs wie die Handwerkerhöfe I und II in Wedel, die Crafts Men Places in Düsseldorf mit vier Standorten, oder München mit seinen bald neun Gewerbehöfen.

II. Handwerkerhöfe in Hamburg – Quantitativer und Qualitativer Bedarf

1. Flächenbedarf des Hamburger Handwerks

Die gemeinsam von der Handwerkskammer und der Wirtschaftsbehörde in Auftrag gegebene Situations- und Potenzialanalyse „Handwerk in Hamburg“ aus dem Jahr 2017 stellt fest: „Die (...) Trends in der Stadtentwicklung haben schon heute konkrete Auswirkungen auf die Hamburger Betriebe und werden im Bereich der Risiken hauptsächlich durch die steigenden Flächenpreise im Handwerk und die daraus folgenden Verdrängungseffekte wahrgenommen.“ Während demnach in den B1-Gewerken viele Kleinbetriebe und Soloselbständige zu beobachten sind, die über keine Betriebsstätte verfügen und damit in ihrer Entwicklung auch nicht beeinträchtigt sind, stellt die eingeschränkte Gewerbeflächenverfügbarkeit für die gängigen Betriebsgrößen und -stätten in den A-Gewerken ein Entwicklungshemmnis dar. Gerade sie haben eine erhebliche Bedeutung für Beschäftigung und Wertschöpfung im Handwerk.

Auch aus der laufenden Beratung unserer Mitgliedsbetriebe in Standortfragen wissen wir, dass Handwerksbetriebe immer wieder vor große Probleme gestellt sind, wenn sie einen geeigneten Standort bzw. bezahlbare Gewerbeflächen suchen. Auch die bezirkliche Wirtschaftsförderung ist hier über die Bezirke hinweg nur noch beschränkt angebotsfähig. Dabei wird zudem immer wieder deutlich, dass gerade auch über den Kreis der Bestandunternehmen hinaus Flächenreserven für Neuansiedlungen aus Hamburg selbst und von anderswo erforderlich sind, wenn die Stadt das Potenzial ihrer grundsätzlichen Anziehungskraft für mittelständische Leistungsträger ausschöpfen will.

Auch darüber hinaus gibt es zahlreiche Entwicklungen, die als Indikatoren für eine

eingeschränkte Gewerbeflächenverfügbarkeit taugen: Die Wohnungsbauoffensive hat mit der Vorgabe von 10.000 jährlichen Baugenehmigungen noch einmal an Dynamik gewonnen und verschärft die Flächenkonkurrenz zu Lasten gewerblicher Nutzungen. Die flächenbezogene Wirtschaftsförderung hat in ihrer Wirkung deutlich eingebüßt, seitdem die sogenannten Wirtschaftsförderungsflächen durch die Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft HIE nur noch zum Verkehrswert veräußert werden und der Zugang für Handwerksbetriebe damit weiter eingeschränkt worden ist. Zudem ist die Zahl der für Handwerk geeigneten und zugänglichen Flächen im Portfolio der HIE überschaubar. Die Nachfragesituation und die Leerstandsquote stellen sich bei den von der Sprinkenhof GmbH verwalteten städtischen Gewerbeimmobilien laut Geschäftsbericht 2019 sehr gut dar: „Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist je nach Lage und Ausstattung unterschiedlich, aber weiterhin sehr gut. (...) Die Leerstandsquote betrug bereinigt (ohne den planungsbetroffenen Leerstand) 1,70 % (Vorjahr: 3,01 %). Dies weist damit auf eine sehr gute Vermietungssituation hin.“ Ergänzend sei angemerkt, dass über den bloßen quantitativen Bedarf hinaus auch qualitative Anforderungen an eine handwerksgeeignete Fläche zu stellen sind. Gelegentliche Verweise der Stadt darauf, dass mancherorts in der Stadt planerisch für Handwerk nutzbare (aber mit Blick auf Schnitt, Erschließung und Infrastruktur eben schlicht ungeeignete) Flächen teils lange leer blieben, greifen daher zu kurz.

Einige dieser Aspekte mag die Coronakrise vorübergehend relativieren – mittel- und langfristig bleibt es aber dabei: Gewerbeflächenknappheit, Preissteigerung und Verdrängung sind Entwicklungen, mit denen das

Hamburger Handwerk zunehmend konfrontiert ist. Die Priorisierung des Wohnungsbaus in der städtischen Flächenstrategie leistet hierzu angesichts endlicher Flächen in der Stadt einen Beitrag. Sie hat ihre Berechtigung, aber es muss trotz allem Raum bleiben für die Betriebe, die Bürgerinnen und Bürger mit Produkten und Dienstleistungen versorgen. Daher ist die Stadt gefordert, gemeinsam mit dem Handwerk nachhaltig funktionierende Lösungen für das Miteinander von Wohnen und Handwerk zu entwickeln.

2. Erfolgsfaktoren und Hemmnisse für Handwerkerhof-Projekte

Seit vielen Jahren begleitet die Handwerkskammer Gewerbehofprojekte im Dialog mit städtischen Stellen und privaten Akteuren. Mehr als alles andere hat die Beteiligung der Kammer an der Entstehung und Markteinführung der MEISTERMEILE am Offakamp Erfahrungswerte hinsichtlich der Erfolgskriterien und Hemmnisse von Handwerkerhofprojekten entstehen lassen, die im Folgenden als Grundlage für unsere Empfehlungen herangezogen werden. Ausgehend davon lassen sich folgende grundsätzliche Anforderungen an Handwerkerhöfe formulieren:

a) Lage und Fläche

Eine gute, mit Bezug auf das Quartier integrierte Lage ist für den Erfolg eines Projektes am bedeutsamsten. Das Grundstück selbst sollte als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen sein, um sicherzustellen, dass auch störende Betriebe sich ansiedeln können. Ein Abstand zur Wohnbebauung ist empfehlenswert, aber nicht obligatorisch, zumal in zentralen Lagen häufig räumliche Gemengelagen vorliegen – architektonische und technische Lösungen hierfür können Stadt und Entwickler gemein-

sam und im Dialog mit dem Umfeld finden (vgl. umgebende Wohnbebauung der MEISTERMEILE).

Es sollte im Sinne einer effizienten Nutzung des Stadtraums mindestens eine Gebäudehöhe von 12 m bzw. 3-Geschossigkeit zulässig sein, bevorzugt in Sichtlage. Erforderlich ist eine ausreichend dimensionierte Grundstücksgröße (je nach Gewerbehof – bei Münchener Modell (Vorbild der MEISTERMEILE) sind ca. 10.000 m² optimal, bei Höfen in integrierten Lagen reicht eine entsprechend kleinere Fläche aus). Notwendig sind in jedem Fall genügend Freiflächen (Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden, Verkehrsflächen, An- und Ablieferverkehr, Entsorgung/Müll etc.). Erst hierdurch können reibungslose Abläufe sichergestellt werden.

b) Anbindung/Infrastruktur

Maßgeblich – wie bei anderen Unternehmensansiedlungen auch – ist neben der Einbindung ins Quartier und der damit gewährleisteten Nähe zu den Kunden auch die schnelle Erreichbarkeit der für die Mitarbeiter der Betriebe notwendigen Angebote (etwa Supermärkte, Restaurants/Imbiss/Bäckereien in der nahen Umgebung). Die Bündelung zahlreicher Betriebe mit entsprechend vielen kaufkräftigen Mitarbeitern an einem Standort schafft an den entsprechenden Standorten neue Perspektiven auch für diese Branchen. Von besonderer Bedeutung ist zudem eine gute Verkehrsanbindung, nicht zuletzt durch den ÖPNV.

c) Beschaffenheit und Ausstattung von Räumen, Infrastruktur

Handwerksbetriebe haben vielfach besondere technische Anforderungen, die sich in Bedürfnissen hinsichtlich der Beschaffenheit und Ausstattung der vermieteten Räume niederschlagen. Aus den bei der MEISTERMEILE

gesammelten praktischen Erfahrungen lassen sich grundsätzliche Anforderungen an die Planung und Ausgestaltung von Handwerkerhöfen ableiten, die in Anlage 1 ausgeführt sind.

d) Mietpreis

Zu hohe Grundstückspreise, welche die Kosten des Gesamtprojekts und damit auch die spätere Miete erhöhen, stellen ein Hemmnis für die Entwicklung eines Handwerkerhofes dar. Handwerksbetriebe sind preissensibel. Neben der Lage führt eine marktgerechte Miete, die eher im unteren Mietpreissegment angesiedelt ist, zum Erfolg eines Handwerkerhofes.

Handwerksbetriebe sind mehr als andere Branchen auf möglichst niedrige Gewerbemieten angewiesen. Gerade flächenintensive Handwerksbetriebe mit Werkstätten oder einer zwingend erforderlichen Lagerhaltung erzielen naturgemäß einen relativ zur Fläche vergleichsweise geringen Umsatz. Zugleich kommen die meisten Betriebe aus Lagen mit Mieten im Bereich von 4,00 bis 6,00 Euro netto/kalt. Bei einem Umzug aus flächenintensiven Einzellagen in Geschosslagen moderner Handwerkerhöfe (gerade Neubauten), ist ein Mietensprung auf 10,00 bis 15,00 Euro netto/kalt nicht realisierbar. Hier hilft auch nur selten eine mietbedingte Reduzierung der Betriebsfläche unter Aufgabe einer traditionell gepflegten Lagerhaltung.

Nach Möglichkeit sollte daher die Miete gedeckelt werden, um bezahlbare Flächen für Handwerksbetriebe zur Verfügung zu stellen. Ausgegangen von einer integrierten Lage sollte sich der Mietpreis für Flächen im Handwerkerhof auf derzeit maximal 8-10 Euro netto/kalt (durchschnittlich über alle Etagen) belaufen. Darüber hinaus sollte klar ersichtlich sein, welche Nebenkosten hinzuzurechnen sind. Die Erfahrung mit der Vermietung

von Flächen in der MEISTERMEILE zeigt, dass die anteiligen Mietkosten für Nebenflächen (Nebenflächenanteile) zu Beginn in die Nettokaltmiete pro Quadratmeter eingepreist und nicht am Schluss auf die (zunächst günstige) Miete aufgeschlagen werden sollten. Gemeinschaftlich nutzbare Einrichtungen (Telefonzentrale/Empfang, Gemeinschaftsküche, Besprechungsräume etc.) sollten zurückhaltend geplant werden, um zusätzlich Mietkosten zu sparen. Ferner sollten Planende auf eine zu aufwändige Architektur des Gebäudes (bspw. mit großen Eingangsbereichen und großzügigen Treppenhäusern) verzichten, um die o.g. Nebenflächenanteile und damit die Miete gering zu halten. Auch sollten Kosten für eine Dekontamination (vor-)belasteter Flächen nicht in die Kalkulation einfließen; dies sind „Sowieso-Kosten“ – die Stadt müsste sie auch tragen, wenn sie die Flächen anderweitig für eigene Zwecke nutzte.

e) Träger- und Betreibermodelle

Grundsätzlich sind Handwerkerhöfe von öffentlichen Betreibern zu bevorzugen. Die Mietpreise sind moderat, Mietlaufzeiten flexibel verhandelbar und sprunghafte Mietpreisteigerungen langfristig nicht zu erwarten. Somit erlangen die Betriebe eine hohe Planungssicherheit. Bei Höfen privater Betreiber sind die Rahmenbedingungen langfristig vertraglich zu fixieren. Dieses kann bei notwendigen Planrechtsänderungen oder beim Erwerb einer städtischen Fläche (ggf. im Erbbaurecht) geschehen. In beiden Fällen sind die Rahmenbedingung der Stadt gut, um mit dem Investor zu verhandeln. Zu empfehlen ist das Fixieren von Mietpreisen mittels städtebaulichen Vertrags über einen Zeitraum von zehn Jahren. Zusätzlich sollte für die jeweilige Fläche eine unbefristete Nutzungsbindung gelten. Nach Ablauf der ersten zehn Jahre ist mit umfangreichen Mietpreisteigerungen zu rechnen, welche durch eine Nutzungsbindung

teilweise abgedeckt werden können. Hierdurch verhindert die Stadt, dass Flächen nach Jahren am Markt beispielsweise zu Büroflächen umgenutzt werden und dem Handwerk nicht mehr zur Verfügung stehen.

f) Vergabepaxis

In der Vergangenheit hat die Stadt zahlreiche städtische Gewerbegrundstücke an städtische Gesellschaften wie die HaGG oder die Sprinkenhof vergeben, um auf diesen Flächen Gewerbehöfe zu errichten. Einige städtische Flächen, die bedingt durch Altlasten und andere Restriktionen schwer entwickelbar sind (wie bspw. die Fläche in der Krausestra-

ße/S-Bahn- und straßenparallele Gewerbefläche), hat man dem freien Markt zur Verfügung gestellt. Die Erfahrung hat jedoch gezeigt, dass der Markt für diese problembehafteten Grundstücke zumeist keine Konzepte entwickeln kann, die – bedingt durch den immer noch hohen Grundstückspreis und die Kosten für die Nutzbarmachung des Grundstücks – mit Blick auf das Handwerk marktgängig wären. In diesen Fällen sollten daher zukünftig wieder vermehrt städtische Gesellschaften hinzugezogen werden, um auf diesen schwer zu entwickelnden Flächen Handwerkerhöfe zu errichten.

III. Ist-Stand in Hamburg

1. Bestehende Vereinbarungen und Programme

Das Ziel, den Hamburger Handwerksbetrieben sowie Neuansiedlungen aus dem Handwerk mit Handwerkerhöfen eine neue Flächenperspektive in der Stadt zu geben, ist bisher in folgenden handwerkpolitischen Vereinbarungen und Programmen verankert:

- Der „Masterplan Handwerk 2020“ führt als Senatsvereinbarung seit seiner ersten Unterzeichnung im Jahr 2011 die Übereinkunft mit, Handwerkerhöfe als „Baustein zur Versorgung des Handwerks mit geeigneten Flächen“ zu betrachten und entsprechende Vorhaben zu prüfen und zu entwickeln. Mit der Masterplan-Fortschreibung 2015 wurde diese Übereinkunft auch auf Vorhaben privater Investoren auf städtischen Grundstücken ausgeweitet. In der Masterplan-Fortschreibung 2019 vereinbarten Senat und Handwerkskammer schließlich ein Investitionsprogramm, um neue städtische Handwerkerhöfe nach dem Vorbild der MEISTERMEILE zu schaffen. Der Masterplan Handwerk wird im Jahr 2021 für die Zeit bis 2030 neu verhandelt und unterzeichnet.
- Die „Situations- und Potenzialanalyse Handwerk in Hamburg“ (2017), die Wirtschaftsbehörde und Kammer gemeinsam in Aufträgen, beschrieb die standortbezogenen Risiken für Hamburgs Handwerksbetriebe und stellte ihnen die MEISTERMEILE als eine der Stärken der SWOT-Analyse im Sektor Stadtentwicklung gegenüber.
- In ihrem „Handlungsprogramm 2024“ hob die Vollversammlung der Handwerkskammer Ende 2019 die besondere Bedeutung von Handwerkerhöfen für die künftige Verfügbarkeit von Gewerbeflächen hervor und bewertete die MEISTERMEILE als „richtungsweisend“.
- Im 2020 verabschiedeten Koalitionsvertrag haben sich die Senatsparteien zur „Idee der

MEISTERMEILE“ bekannt und vereinbart, dass das Konzept der „mehrgeschossigen Gewerbeimmobilie zur Ansiedlung von Handwerksbetrieben im Stadtgebiet [...] auf weitere Flächen ausgeweitet werden“ soll. Konkret benannt werden die Flächen Holstenquartier (Altona), Diebsteich (Altona) und Krausestraße (Nord) [S. 45]. Das Handwerk begrüßt die Absicht des Senats, weitere Handwerkerhöfe an innerstädtischen Standorten zu errichten. Dieser strategische Ansatz ist jedoch mit dem geplanten „Fachkonzept Wirtschaftsförderung“ zu verzahnen, damit die Bereitstellung von Gewerbegrundstücken für die Ansiedlung und Entwicklung von Unternehmen in Hamburg die Planung von Handwerkerhöfen nicht konterkariert. [S. 53 f.]

2. Bestehende Entwicklungsprojekte für Handwerkerhöfe Hamburg

In Hamburg sind in den vergangenen Jahren einige neue Gewerbe-/Handwerkerhofprojekte entstanden, deren Entwicklung die Handwerkskammer vielfach begleitet oder verfolgt hat. Die Tabelle in Anlage 2 sowie die Übersichtskarte in Anlage 3 führen die aktuellen Projekte auf. Die Handwerkskammer unterscheidet bei diesen Gewerbe-/Handwerkerhöfen drei unterschiedliche Typen:

- **Typ 1: Städtische Projektierung und Vermietung** (insbesondere durch Vereinbarungen im Masterplan Handwerk 2020)
- **Typ 2: Durch Umwandlungsprozesse initiierte Projekte** (mit einhergehender Planrechtsänderung); städtebauliche Entwicklungsprojekte durch private Vorhabenträger, die vornehmlich die Umwandlung von Gewerbeflächen zu Gunsten von Wohnungs-

bau projektieren; im Gegenzug für diese Planungsgewinne werden Bauabschnitte mit Gewerbenutzung eingefordert (teilweise mit ausdrücklicher Bindung zu Gunsten des Handwerks), deren Zweck- und Preisbindung durch städtebauliche Verträge zwischen FHH und Projektentwickler festgelegt werden.

- **Typ 3: Privat initiierte Projekte;** Gewerbehofprojekte durch private Träger entweder auf eigenen Flächen oder auf erworbenen oder gepachteten Flächen über die HIE

Die Übersicht in Anlage 2 macht aus Sicht des Handwerks deutlich, dass die bislang geplanten Projekte – die zudem mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu 100% realisiert werden – nicht hinreichend sind, um den beschriebenen Verdrängungseffekten zulasten des Handwerks genug an Flächenzuwächsen entgegenzusetzen – dies gilt bereits für den Unternehmensbestand, um von ambitionierten Zielen bei der Neuansiedlung von Betrieben nicht zu sprechen.

IV. Hamburg braucht eine Handwerkerhof-Strategie 2030 – Forderungen

Seit mehr als zehn Jahren sind Handwerkskammer und Stadt projektbezogen – namentlich im Zusammenhang mit der MEISTER-MEILE am Offakamp – gemeinsam darum bemüht, die Potenziale von Handwerkerhöfen bestmöglich für die Stadt nutzbar zu machen. Jetzt, in den frühen 2020er-Jahren, besteht Bedarf für ein Fazit des bisher Erreichten und für eine abgestimmte strategische Planung, wie Hamburg in diesem wichtigen Arbeitsfeld angesichts eines immer dichter mit Nutzungen belegten Stadtraums (städtebaulich, verkehrlich, quartierssoziologisch, naturräumlich) bis 2030 einen spürbaren Sprung nach vorne erreichen kann.

Für uns lautet dieses Fazit:

Hamburg braucht eine Handwerkerhof-Strategie 2030,

- damit 2030 Handwerk auch weiterhin seinen Platz in den Quartieren unserer Stadt hat und seine verschiedenen Funktionen im lokalen Nahraum erfüllen kann (als örtlicher Versorger der wachsenden Bevölkerung mit Produkten und Dienstleistungen des Handwerks, als Arbeitgeber, als Ausbilder).
- damit Handwerk die Chance hat, in neuen baulichen Zusammenhängen schneller, nachhaltiger und innovativer für seine Kunden zu arbeiten.
- damit im Interesse der gesamten Stadt Leistungskraft und Wertschöpfung des Handwerks gestärkt werden, und nicht verdrängt.

Mit dem Bündnis für das Wohnen (2011) hat Hamburg bundesweit Maßstäbe gesetzt, den Wohnungsbau in der Metropole wirksam in Bewegung zu bringen. Gleichzeitig zählt das Handwerk als elementarer Bestandteil der Arbeitswelt in den Stadtteilen und Quartieren aufgrund der spürbaren Verdrängung den Preis für diese Entwicklung. Dieser negative Effekt

für das Handwerk steht dabei in klarem Widerspruch auch zu zentralen Zielen des Bündnisses für Quartiere (2014), mit dem die Stadt sich die „Revitalisierung des lokalen Gewerbes bei gleichzeitiger Stärkung der Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten“, die „Entwicklung und Stärkung der Nahversorgung“ sowie „betriebsvertragliche Formen des Mit- und Nebeneinanders von Produktion, Dienstleistung, Handel, Bildung, Freizeit und Wohnen“ zum Leitbild gemacht hat. Dies gilt gleichermaßen für das Konzept des „Quartiers der Zukunft“, das laut Koalitionsvertrag des Senats von 2020 Wohnen und Arbeiten verbinden soll.

Mit einer Handwerkerhof-Strategie 2030 kann und muss Hamburg die Stabilität des lokal verankerten Handwerks unterstützen und als Ziel nachhaltiger, integrierter und zukunftsorientierter Stadtentwicklung festlegen. Die Sicherung des Handwerks vor Ort sollte auf allen Ebenen der Stadt gezielt gefördert werden. Das bedeutet auch, dass die Stadt den Erhalt des Handwerks in den Quartieren als in finanzieller Hinsicht dauerhaft zu förderndes Ziel anerkennen muss. Ähnlich wie beim Wohnungsbau gibt es auch hier einen strukturellen Förderbedarf, der seine Rechtfertigung im politischen Willen zum Erhalt kleiner und mittlerer Betriebsstrukturen nah am Kunden und der sozialen Funktionen der Betriebe im Quartier findet.

Um zu einer solchen Strategie zu kommen, muss Hamburg an den folgenden Themen arbeiten:

1. Transparente städtische Planung aufstellen

Das Thema Handwerkerhöfe braucht in der Hamburger Mittelstandspolitik klare Priorität. Es bietet die Chance für Hamburgs Wirtschaftspolitik, ganz praktisch „Ja“ zur Zukunft

des Handwerks in der Stadt zu sagen und dazu in konkreten Projekten und stetigem Handeln zu stehen. Das kostet Aufwand und das geht nicht nebenbei – das zunehmende Flächenproblem der Betriebe in unserer Stadt wird sich nicht von selbst lösen. Die Politik kann jetzt, noch zu Beginn der 2020er Jahre, die Weichen stellen. Wie sie das tut, wird darüber entscheiden, ob das Handwerk 2030 noch seinen Platz nah bei den Menschen in den Quartieren hat und ob das Ziel des Nutzungsgemischten Quartiers auch im Lichte der zunehmenden Verdichtung des städtischen Raums eine Realität bleibt. Hamburg kann mit mehr und mit besseren Handwerkerhöfen einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt des Handwerks in der Stadt leisten und bundesweit Maßstab für eine zukunftsfähige, urbane Stadtentwicklung setzen. Transparent entwickelt, professionell begleitet und systematisch geplant, wird die Handwerkerhof-Strategie als wichtige Säule eines Masterplans Handwerk 2030 die Stadtentwicklung der kommenden Dekade maßgeblich beeinflussen.

2. Finanzielle Grundlagen schaffen

Der Bau von Handwerkerhöfen, wie Hamburg sie braucht, ist – ähnlich wie an anderen erfolgreichen Standorten in Deutschland – nur mit aktiver Unterstützung der öffentlichen Hand möglich. Dazu gehört die Bereitstellung von Flächen, von Wissen und auch von Fördermöglichkeiten. Hamburg braucht deshalb ein entsprechendes Investitionsprogramm des Senats – etwa nach dem Vorbild Münchens.

Handwerkerhöfe erfordern ein verhältnismäßig hohes Investitionsvolumen bei relativ geringen Mieterlösen. Zudem sind auch in gestapelter Bauweise für Rangier-, Lager-

und vor allem Stellplatzflächen relativ große Grundstücke mit Freiflächen erforderlich. Die Projektentwicklung ist für individuelle Vorhabenträger wie Baugemeinschaften oder Einzelprojekte relativ aufwändig.

Bei Stand-alone-Projekten ohne eine Querfinanzierung durch Wohnungsbauanteile ist eine Mietpreisdämpfung nur schwer zu realisieren. Als Investitions- und Renditeobjekt ist ein Handwerkerhof folglich vergleichsweise unattraktiv, da er mit hohen Baukosten (aufgrund der Ausstattungsmerkmale), starker Beanspruchung des Objekts, hohen Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie niedrigen Mieteinnahmen im Vergleich zu anderen Nutzungen verbunden ist. Daher gibt es in Hamburg nur wenig Investoren und Entwickler, die sich auf die singuläre Realisierung von Gewerbe- und Handwerkerhöfen spezialisiert haben. Bisherige Anreize wie das Bereitstellen städtischer Grundstücke haben aufgrund der Grundstückspreisentwicklung auch bei städtischen Liegenschaften bislang nur bedingt zu der gewünschten Umsetzungsaktivität geführt.

Bereits 2019 haben Senat und Handwerkskammer deshalb vereinbart, dass bei programmatischer Förderung des Wohnungsbaus auch der Gewerbehofbau einer ähnlichen Förderung bedarf, wenn das Handwerk nicht zunehmend aus der Stadt verdrängt werden soll und gemischt genutzte Quartiere erhalten bleiben sollen. Es ist nun dringend notwendig, dass an dieser Stelle Worten auch Taten folgen. Denn bislang gibt es keine umfängliche finanzielle Unterstützung für ein solches Investitionsprogramm. Wie schon im Rahmen der jüngsten Fortschreibung des Masterplan Handwerk zu diesem Thema deutlich geworden ist, verfolgt die Stadt die Strategie, anlass- bzw. objektbezogen zu investieren. Legt man die bisherige Entwicklungsgeschwindigkeit

zugrunde, wird dies nicht ausreichen, um einen genügenden Beitrag zur Deckung des Flächenbedarfs der Betriebe zu leisten.

Ein solches Investitionsprogramm muss zum einen städtische Immobilienentwickler tätig werden lassen und zum anderen auch privaten Entwicklern ermöglichen, Handwerksbetrieben auskömmliche Rahmenbedingungen für die Flächenanmietung in Handwerkerhöfen zu garantieren. Dies zeigen zahlreiche Beispiele rein privater Investments, die unter Marktbedingungen allenfalls einen niedrigen Anteil von Ladenhandwerk in die jeweilige Immobilie aufnehmen – oder gar nicht erst zustande kommen. Letzteres ist dabei eben gerade kein Beleg dafür, dass es keinen Bedarf für Handwerkerhöfe gäbe, sondern vielmehr ein Beleg für ein Versagen des aufgeheizten Immobilienmarkts. Die Stadt muss daher Anreize für Private schaffen, Gewerbehöfe zu realisieren.

3. Handwerkerhof-Projekte zielführend begleiten

Neben planerischen und finanziellen Grundlagen ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Entwicklung von Handwerkerhöfen durch alle Akteure der öffentlichen Hand (insbesondere Senatsbehörden und Bezirksämter) zielführend begleitet wird. Je nach Typ des Gewerbehofprojekts sind die Anforderungen dabei im Einzelnen unterschiedlich:

Typ 1: Städtische Projektierung von Neubauten

■ Insbesondere die Fachbehörden BWI und BSW und städtischen Gesellschaften (IBA, BBEG, HCG, Sprinkenhof) sind bei Leuchtturm-Projekten dieser Kategorie wichtig. Hier hat die Stadt das Potenzial, besonders vorbildliche Projekte zu schaffen, die wiederum Impulse für den privaten Sektor (lokal wie überregional) bringen.

- Die Flächen für potenzielle Handwerkerhöfe dieser Kategorie werden in der Regel in Workshopverfahren sowie darauffolgenden Bebauungsplanverfahren festgelegt. Handwerker-/Gewerbehöfe müssen in den Verfahren einen entsprechend hohen Stellenwert erhalten. Das vornehmliche Ziel aller Akteure sollte sein, bei der Planung neuer Projekte die hier formulierten Qualitätskriterien von Handwerkerhöfen zu berücksichtigen. Anderenfalls finden sich keine Mieter – und im schlechtesten Fall wird dies bei späteren Vorhaben als Beleg dafür angeführt, dass kein Bedarf an weiteren Flächen für Handwerkerhöfe bestehe.
- Sobald die Rahmenbedingungen geschaffen sind, kommt die bezirkliche Ebene ins Spiel. Hier muss das Projekt mit Unterstützung der Fachämter für Stadt- und Landschaftsplanung und der Wirtschaftsförderung vorangetrieben werden. Die Bezirke sollten dabei die Handwerkskammer, ähnlich wie die Wirtschaftsbehörde, frühzeitig als Sachverständige in die Workshops einbinden.

Typ 2: Realisierung eines Gewerbeanteils durch Investoren und Projektentwickler

- Handwerkerhöfe dieser Kategorie entstehen als Kompensation für einen Gewerbeflächenverlust an anderer Stelle. Hier ist das Interesse der Vorhabenträger an einer engen Nutzungsbindung naturgemäß zunächst mäßig und es sind frühzeitig – etwa über Letters of Intent – Eckpunkte wie Ausstattungsmerkmale, Mietpreisdämpfung und Nutzungsvorgaben im Einzelnen verbindlich zu machen. Ferner muss klar geregelt werden, dass die Zusagen des Investors im Letter of Intent bei einem Weiterverkauf von Flächen auf den Käufer übergehen.
- Immer wieder versuchen Investoren die Ausstattung von Höfen im Laufe des Verfahrens zu verringern, um Kosten einzuspa-

ren, oder neue Eigentümer fühlen sich bei Weiterverkauf der Flächen nicht mehr an die Absprachen mit dem Bezirk gebunden. Dies führt dazu, dass in solchen Fällen keine marktgängigen Flächen entstehen und der Hof letztlich nicht als Kompensation für einen umfangreichen Gewerbeflächenverlust taugt. Eine spätere Umnutzung von Gewerbehofflächen zu Büroflächen ist im schlechtesten Fall die Folge.

- Die entscheidende Rolle bei der Verhinderung solcher Fehlentwicklungen kommt den Bezirken zu. Sie müssen die Festsetzungen des städtebaulichen Vertrags gegenüber dem Investor verteidigen. In der Vergangenheit haben einige Bezirke diese Aufgabe souverän erfüllt; andere haben versucht, die Verhandlungen mit dem Investor zu großen Teilen der Wirtschaftsbehörde oder der Handwerkskammer zu überlassen. Durch einen intensiven Erfahrungsaustausch der Bezirke untereinander könnten diese ihre fachlichen Kompetenzen auf diesem Gebiet weiter ausbauen und in solchen Situationen effektiver handeln.

Typ 3: Privat initiierte Projekte

Auch bei Höfen dieses Typs sollte die Stadt Investoren bestmöglich unterstützen. Insbesondere im Bauantragsverfahren können die bezirklichen Planungsämter zu einer Beschleunigung des Projektverlaufs beitragen. Handelt es sich um eine städtische Fläche, sollte auf deren zeitnahe Vergabe hingearbeitet werden. Mit der Hamburg Invest Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH ist ein starker Partner vorhanden, der Investoren bereits in der Vergangenheit kompetent und zielführend unterstützt hat. Es empfiehlt sich, die Rolle der städtischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft in diesem Bereich weiter zu stärken.

Unabhängig vom Typ des jeweiligen Entwicklungsprojekts sollten die städtischen Akteure frühzeitig den Dialog mit dem Handwerk suchen. Die Handwerkskammer steht als Ansprechpartnerin bereit – sie kann im direkten Kontakt mit ihren Mitgliedsbetrieben dazu beitragen, dass Planungen für Handwerkerhöfe marktgerecht ausfallen und einen optimalen Beitrag zur strukturellen Förderung des Handwerks in der Stadt leisten. Insbesondere sollte die Stadt das Handwerk in dieser Form regelhaft als sachverständige Stelle in Wettbewerbsverfahren einbeziehen, wenn neue Handwerkerhöfe entstehen sollen.

Anlage 1: Anforderungen an Beschaffenheit und Ausstattung von Räumen sowie Infrastruktur von Handwerkerhöfen

Merkmale	Anforderungen
Flächenzuschnitt und -größen	Erforderlich sind flexible Grundrisse (Zusammenschluss bzw. Trennung einzelner Flächen muss möglich sein). Flächengrößen zwischen 30 m ² und 300 m ² sind sinnvoll, wobei die Nutzung durchschnittlich zwischen 80 und 120 m ² liegt. Vereinzelt werden allerdings auch größere Flächen nachgefragt, daher sollten Planungen eine größtmögliche Variabilität bei der Aufteilung der Geschosse sicherstellen.
Deckenhöhe (lichte Höhe)	Sie sollte mindestens 4,10 m im Erdgeschoss und mindestens 3,10 m in Obergeschossen betragen.
Boden- bzw. Deckenlast	Die erforderliche Deckentraglast ist von der Größe des jeweiligen Handwerkerhofes abhängig. Sind die Flächen in dem Handwerkerhof sehr klein, sind zumeist auch die Betriebe kleiner und die Deckentraglast kann verringert werden, da in der Regel keine großen Maschinen aufgestellt werden müssen. Bei größeren Handwerkerhöfen empfiehlt sich im Erdgeschoss eine Deckentraglast von 1,5 t/m ² , da hier größere Betriebe wie Metallbauer, Glaser und Kfz-Betriebe Flächen nachfragen. Grundsätzlich sollte auch bei kleineren Höfen eine Traglast von mindestens 1,0 t/m ² im Erdgeschoss gegeben sein. In den Obergeschossen empfiehlt sich eine Deckentraglast von 0,75 t/m ² . Ggf. kann die Deckentraglast in den Obergeschossen auf 0,5 t/m ² reduziert werden. Dadurch wird allerdings das Aufstellen von manchen Maschinen erschwert, sofern nicht eine Umverteilung der Last auf die Fläche möglich ist.) Zu berücksichtigen ist hierbei ferner, dass die Deckentraglast den Transport schwerer Maschinen bis in die jeweilige Mieteinheit ermöglichen muss und daher nicht zu gering dimensioniert sein darf.
Flure	Sie sollten eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen.
Fenster	Je nach Lage (Nähe zu Wohnbebauung) sind Schallschutzfenster erforderlich. Die Dimensionierung der Fenster sollte ein Maximum an natürlicher Belichtung (Tageslicht) ermöglichen; Sonnenschutz sollte bereits eingebaut sein.
Türen	Notwendig sind Brandschutztüren, doppelflügelig, mind. 2 m breit und 2,20 m hoch.
Wände	Es sollte sichergestellt sein, dass einerseits durch Leichtbauwände eine serielle Kopplung von mehreren Einheiten für einen Nutzer ermöglicht wird, gleichzeitig mindestens eine Wand je Einheit tragend aufgearbeitet wird, an der Maschinen bzw. Schwerlastregale montiert werden können.
Technische Infrastruktur	Alle Einheiten benötigen neben den üblichen technischen Standards Zugang zu Starkstromanschlüssen, Anbindung an das Glasfasernetz, optional Anschluss an Lüftungsschacht/Versorgungskanal. Es empfiehlt sich ferner das Vorhalten von Leerrohren (insbesondere für Strom und Klingeldrähte), damit größere Einheiten leichter geteilt werden können. Notwendig ist auch ein zentraler Postbereich mit Briefkästen in unterschiedlichen Größen. Eine Paketablage/Station ist zu empfehlen.

Merkmale	Anforderungen
Lastenaufzug	Sollte mit mindestens 3,5 t Traglast und einer Größe von mindestens 2 m x 2,50 m x 3 m (B x H x L) geplant werden; bevorzugt Durchlader (um Logistikeiten zu reduzieren). Bei größeren Höfen empfiehlt sich ein weiterer Aufzug mit 6 t Traglast, 2,50 m x 3 m x 4 m (B x H x L), und ggf. – bei ähnlich großen Höfen wie der MEISTERMEILE – zusätzlich ein Aufzug mit 11 t Traglast und mind. 2,90 m x 2,20 m x 6 m (B x H x L). Sofern sich ein Großteil der Stellplätze in der Tiefgarage befindet, sollte der Lastenaufzug in der Tiefgarage beladen werden können.
Sanitär-einrichtungen	Ausreichend Gemeinschafts-WCs (in Teilen barrierefrei). Zusätzlich sollten je Etage 1-2 einzelne WC-Einheiten anmietbar sein (die Ausbauerne für die einzelnen WC-Einheiten sollten entsprechende Leitungen und einen WC-Block enthalten). Alternativ sollten Vorkehrungen getroffen werden, dass in den jeweiligen Mieteinheiten WCs eingebaut werden können.
Lagerflächen	Nach Möglichkeit sollten diese separat, trocken, unbeheizt und zu günstigerer Miete zur Verfügung gestellt werden (ggf. im Untergeschoss, allerdings sind in integrierten Lagen in der Regel wenig oberirdische Stellflächen verfügbar, so dass das Untergeschoss vollständig als Tiefgarage genutzt werden muss und nicht für Lagerzwecke zur Verfügung steht). Die Erfahrungen in der MEISTERMEILE zeigen, dass ein Elektroanschluss mit separatem Zähler in den Lagereinheiten vorgehalten werden sollte.
Erschließung	Die Erschließung sollte ebenerdig mit ausreichend dimensionierten Lieferzonen erfolgen (zu bestimmten (Stoß-)Zeiten müssen viele Betriebe ihre Fahrzeuge gleichzeitig be- bzw. entladen). Sicherzustellen ist ferner eine durchgängige LKW-Andienbarkeit (Lieferverkehre/ Materialanlieferungen).
Parkraum/ Stellplätze	Der Parkraum kann zum Engpass werden, der den gesamten Markterfolg eines Handwerkerhofes gefährdet. Daher ist es dringend erforderlich, mindestens zwei Stellplätze je 50 m ² zu vermietender Fläche einzuplanen. Ferner sollte eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge an genügend Stellplätzen vorhanden sein. Falls die Stellplätze vorwiegend in der Tiefgarage liegen, muss die durchfahrbare Höhe mindestens 2,50 m betragen, damit eine Befahrbarkeit für die üblicherweise eingesetzten Transporter-Klassen sichergestellt ist.

Anlage 2: Bestehende Entwicklungsprojekte für Handwerkerhöfe Hamburg

Status	Projekt	Konzept / Idee	Planungsstand nächster Schritt	Umsetzungshemmnisse / Störungen im Verfahren	Eignung für das Handwerk
TYP 1: Höfe, die seitens der Stadt initiiert werden (mittels Masterplan)					
Planung	Spreehafen-viertel	zwei- und dreigeschossige Gebäuderiegel mit dazwischenliegenden Hallen- und Hofflächen für wohnverträgliches Handwerk	Bebauungsplan in Aufstellung	Bürgerbegehren gegen das gesamte Vorhaben	ja
Idee	Oberbillwerder	ebenerdige Handwerker-Einheiten in drei „Mobility Hubs“ sowie ein bzw. zwei eigenständige Handwerkerhöfe an einem Standort mit rund 12.000 m ² Bruttogeschossfläche	Realisierung Anfang bis Mitte der 2030er Jahre	Funktionalität des Handwerkerhofes darf nicht durch zu geringe Stellplatz-Kapazitäten gefährdet werden; Ausweisung als GE an Stelle von MU wichtig, um als vollwertige Gewerbefläche nutzbar zu sein	unklar
Idee	Diebsteich / Alte Paketpost	neuer Gewerbe-/Handwerkerhof im Bereich der alten Paketpost	Planungen noch am Anfang (Rahmenplanung / vorbereitende Untersuchungen)		unklar
Idee	Huckepack-bahnhof	Schaffung von Flächen für urbane Produktion auf acht Geschossen mit Größen von ca. 45 bis 2.400 m ² und Deckenhöhen von 4,8 m bis 8 m	Bebauungsplanverfahren ruht zur Abklärung grundsätzlicher Fragestellungen, Wiederaufnahme in 2020 angestrebt.		bedingt
Planung	Krausestraße / P+R	Bezirksamt, BWI, LIG und Sprinkenhof planen Gewerbehof auf P+R-Fläche an der südlichen Krausestraße.	Fläche ist kürzlich von der P+R-Gesellschaft aufgegeben worden und steht für gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Planungen stehen am Anfang		ja

Status	Projekt	Konzept / Idee	Planungsstand nächster Schritt	Umsetzungshemmnisse / Störungen im Verfahren	Eignung für das Handwerk
TYP 2: Höfe, die als Kompensation für einen Gewerbeflächenverlust gefordert werden					
Im Bau	Alte Sülldorfer Landstraße/ „Handwerkerhöfe Rissen“	Handwerkerhof mit ca. 3.700 m ² , unterteilt auf 24 Einheiten von 61 m ² bis 167 m ² . Mietpreisbindung für die ersten zehn Jahre 8 €/m ² (im Durchschnitt) durch städtebaulichen Vertrag.	Bezug der Flächen voraussichtlich ab IV. Quartal 2020.		ja
Planung	Marckmannstraße	Sechsgeschossiger Handwerker-/Gewerbehof geplant. Durch aktuelle Planungen (beengter Lieferbereich, teils schlechte Belichtung der Flächen, wenig Sprinter-Stellplätze etc.) werden für die Ansiedlung von Handwerk voraussichtlich lediglich die ersten zwei Geschosse (ca. 1.150 m ²) für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben geeignet sein.	Bebauungsplan in Aufstellung		bedingt
Planung	Pröbenweg / Luisenweg	Sechs ebenerdige Gewerbeeinheiten mit direkter Straßenzufahrt für Handwerksbetriebe geplant, die das angrenzende Wohnen nicht wesentlich stören.	Bebauungsplan in Aufstellung	Schwierige Erschließungssituation	bedingt
Idee	Pröbenweg / Luisenweg	Perspektivisch neuer Handwerkerhof mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 2.500 m ² im Luisenweg		Aufgrund der vorliegenden Eigentumsverhältnisse wird eine Entwicklung erst in einem zweiten Bauabschnitt erfolgen können.	unklar

Status	Projekt	Konzept / Idee	Planungsstand nächster Schritt	Umsetzungshemmnisse / Störungen im Verfahren	Eignung für das Handwerk
TYP 2: Höfe, die als Kompensation für einen Gewerbeflächenverlust gefordert werden					
Planung	Holsten-Areal	Viergeschossiger Handwerker-/Gewerbehof mit darüber liegenden Büronutzungen geplant. Die anteilige Flächen-größe des Handwerkerhofs umfasst ca. 3.200 m ² Bruttogeschossfläche.	Wettbewerb fand statt; Handwerkerhof kann im Zuge geltenden Planrechts mit dem neuen Verwaltungsgebäude und Hotelkomplex gebaut werden; Erschließungs- und Verkehrskonzept in Abstimmung		bedingt
Planung	Mesterkamp	Planung eines fünf- bis sechsgeschossigen Gewerbehofs mit ca. 3.600 m ² Bruttogeschossfläche	Bebauungsplan in Aufstellung	Erschließung erfolgt teilweise über private Fläche, die durch den Grundeigentümer nicht veräußert wird; Konzept zur Erschließung muss ggf. umgeplant werden	unklar
Planung	Groß Borstel 31 Papenreye Petersenpark	Entwicklung eines Gewerbehofs mit Handwerkerhof in unmittelbarer Nähe zu neuem Wohngebiet sowie Handwerkerhof mit innovativer horizontaler baulicher Trennung von Gewerbe und Wohnen	Bebauungsplan in Aufstellung	Vorhabenträger realisiert zunächst Wohnungsbau Gewerbliche Flächen teilweise noch durch andere Nutzungen belegt	ja
Planung	Poppenbütteler Bogen (Poppenbüttel 47)	Dreigeschossiger Handwerker-/ Gewerbehof auf gemischt genutzter Fläche für Einzelhandel (Lebensmittel, Drogerie), handwerksbezogenem Einzelhandel (Teppich- und Innenausstatter) und Handwerkerhof für weitere Mieter	Bebauungsplan in Aufstellung Realisierung des HWH für 2025 projektiert		ja
Idee	Erweiterung Stresemannstraße 375	Erweiterung des bestehenden Gewerbehofes der Sprinkenhof; interne Überlegungen der Sprinkenhof als Kompensation für die im MPH enthaltene Fläche Eiffestraße, die nicht mehr zur Verfügung steht;	/.	Erweiterung im Bestand würde Freiraum für bestehende Betriebe reduzieren; daher sieht Sprinkenhof dies ohne eine Flächenerweiterung kritisch	unklar

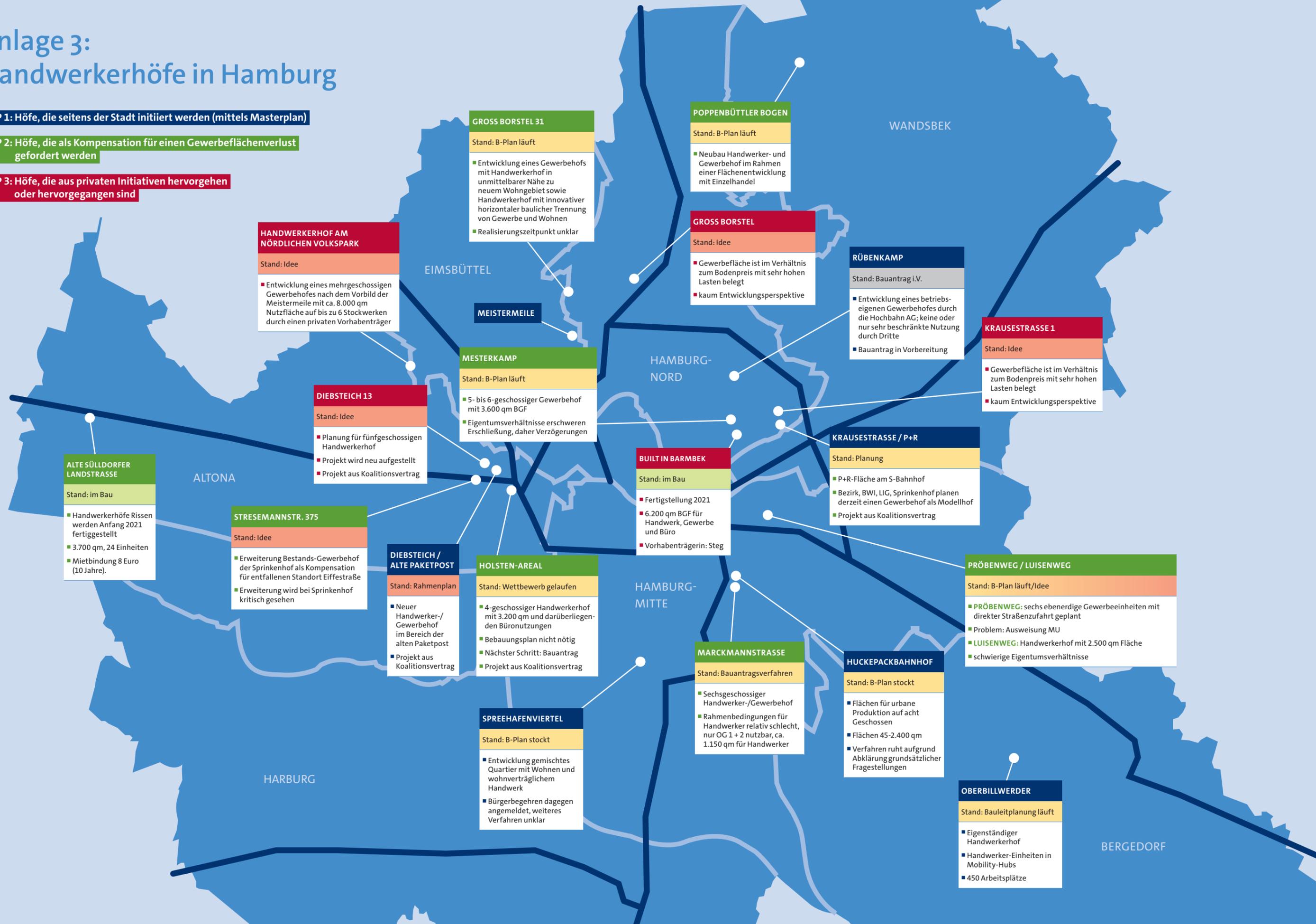
Status	Projekt	Konzept / Idee	Planungsstand nächster Schritt	Umsetzungshemmnisse / Störungen im Verfahren	Eignung für das Handwerk
TYP 3: Höfe, die aus privaten Initiativen hervorgehen oder hervorgegangen sind					
Idee	Diebsteich 13	Fünfgeschossiger Handwerkerhof auf städtischer Fläche westlich der Bahn	Da der ursprüngliche Entwickler abgesprungen ist, wird das Projekt derzeit neu aufgestellt.		
Idee	Krausestraße/ S-Bahn- und straßenparallele Gewerbefläche	diverse Konzepte in den vergangenen Jahren geprüft	keine Entwicklungsperspektive	Die Gewerbefläche ist im Verhältnis zum erwarteten Bodenpreis mit sehr hohen Lasten belegt, die eine Investition durch private Gewerbe-Immobilienentwickler bisher ausgeschlossen haben. Auch für die städtischen Akteure sind die Kostenerwartungen zu hoch.	unklar
Im Bau	Holsteinischer Kamp/ Marschnerstraße/ „Built in Barmbek“	Gewerbehof mit ca. 6.200 m ² Bruttogeschossfläche für Handwerk, Gewerbe und Büros.	derzeit im Bau, Fertigstellung 2021 geplant. Reservierung von Flächen aktuell bei der steg Hamburg mbH möglich.		bedingt
Idee	Handwerkerhof Groß Borstel	Entwicklung eines Handwerkerhofes durch mehrere Handwerksbetriebe auf einer HIE-Fläche in Erbpacht	Entwickler-Konsortium sammelt sich, sucht Investor, verhandelt mit HIE	Vergabe durch HIE als Erbpacht an eine durch Handwerker getragene Baugemeinschaft	ja
Idee	Handwerkerhof am nördlichen Volkspark	Entwicklung eines mehrgeschossigen Gewerbehofes nach dem Vorbild der Meistermeile mit ca. 8.000 qm Nutzfläche auf bis zu 6 Stockwerken durch einen privaten Vorhabenträger	Planrecht vorhanden Überarbeitung der Entwürfe und Vernetzung mit weiteren erfolgreichen Projekten Beratung durch Hwk und Bezirk		ja

Anlage 3: Handwerkerhöfe in Hamburg

TYP 1: Höfe, die seitens der Stadt initiiert werden (mittels Masterplan)

TYP 2: Höfe, die als Kompensation für einen Gewerbeflächenverlust gefordert werden

TYP 3: Höfe, die aus privaten Initiativen hervorgehen oder hervorgegangen sind



ALTE SÜLLDORFER LANDSTRASSE
Stand: im Bau
■ Handwerkerhöfe Rissen werden Anfang 2021 fertiggestellt
■ 3.700 qm, 24 Einheiten
■ Mietbindung 8 Euro (10 Jahre).

STRESEMANNSTR. 375
Stand: Idee
■ Erweiterung Bestands-Gewerbehof der Sprinkenhof als Kompensation für entfallenen Standort Eiffestraße
■ Erweiterung wird bei Sprinkenhof kritisch gesehen

DIEBSTEICH / ALTE PAKETPOST
Stand: Rahmenplan
■ Neuer Handwerker-/Gewerbehof im Bereich der alten Paketpost
■ Projekt aus Koalitionsvertrag

HOLSTEN-AREAL
Stand: Wettbewerb gelaufen
■ 4-geschossiger Handwerkerhof mit 3.200 qm und darüberliegenden Büronutzungen
■ Bebauungsplan nicht nötig
■ Nächster Schritt: Bauantrag
■ Projekt aus Koalitionsvertrag

SPREEHAFENVIERTEL
Stand: B-Plan stockt
■ Entwicklung gemischtes Quartier mit Wohnen und wohnverträglichem Handwerk
■ Bürgerbegehren dagegen angemeldet, weiteres Verfahren unklar

HANDWERKERHOF AM NÖRDLICHEN VOLKSPARK
Stand: Idee
■ Entwicklung eines mehrgeschossigen Gewerbehofes nach dem Vorbild der Meistermeile mit ca. 8.000 qm Nutzfläche auf bis zu 6 Stockwerken durch einen privaten Vorhabenträger

DIEBSTEICH 13
Stand: Idee
■ Planung für fünfgeschossigen Handwerkerhof
■ Projekt wird neu aufgestellt
■ Projekt aus Koalitionsvertrag

MESTERKAMP
Stand: B-Plan läuft
■ 5- bis 6-geschossiger Gewerbehof mit 3.600 qm BGF
■ Eigentumsverhältnisse erschweren Erschließung, daher Verzögerungen

GROSS BORSTEL 31
Stand: B-Plan läuft
■ Entwicklung eines Gewerbehofs mit Handwerkerhof in unmittelbarer Nähe zu neuem Wohngebiet sowie Handwerkerhof mit innovativer horizontaler baulicher Trennung von Gewerbe und Wohnen
■ Realisierungszeitpunkt unklar

BUILT IN BARMBEK
Stand: im Bau
■ Fertigstellung 2021
■ 6.200 qm BGF für Handwerk, Gewerbe und Büro
■ Vorhabenträgerin: Steg

MARCKMANNSTRASSE
Stand: Bauantragsverfahren
■ Sechsgeschossiger Handwerker-/Gewerbehof
■ Rahmenbedingungen für Handwerker relativ schlecht, nur OG 1 + 2 nutzbar, ca. 1.150 qm für Handwerker

GROSS BORSTEL
Stand: Idee
■ Gewerbefläche ist im Verhältnis zum Bodenpreis mit sehr hohen Lasten belegt
■ kaum Entwicklungsperspektive

POPPENBÜTTLER BOGEN
Stand: B-Plan läuft
■ Neubau Handwerker- und Gewerbehof im Rahmen einer Flächenentwicklung mit Einzelhandel

KRAUSESTRASSE / P+R
Stand: Planung
■ P+R-Fläche am S-Bahnhof
■ Bezirk, BWI, LiG, Sprinkenhof planen derzeit einen Gewerbehof als Modellhof
■ Projekt aus Koalitionsvertrag

HUCKEPAKBAHNHOF
Stand: B-Plan stockt
■ Flächen für urbane Produktion auf acht Geschossen
■ Flächen 45-2.400 qm
■ Verfahren ruht aufgrund Abklärung grundsätzlicher Fragestellungen

RÜBENKAMP
Stand: Bauantrag i.V.
■ Entwicklung eines betriebseigenen Gewerbehofes durch die Hochbahn AG; keine oder nur sehr beschränkte Nutzung durch Dritte
■ Bauantrag in Vorbereitung

OBERBILLWERDER
Stand: Bauleitplanung läuft
■ Eigenständiger Handwerkerhof
■ Handwerker-Einheiten in Mobility-Hubs
■ 450 Arbeitsplätze

PRÖBENWEG / LUISENWEG
Stand: B-Plan läuft/Idee
■ PRÖBENWEG: sechs ebenerdige Gewerbeeinheiten mit direkter Straßenzufahrt geplant
■ Problem: Ausweisung MU
■ LUISENWEG: Handwerkerhof mit 2.500 qm Fläche
■ schwierige Eigentumsverhältnisse

KRAUSESTRASSE 1
Stand: Idee
■ Gewerbefläche ist im Verhältnis zum Bodenpreis mit sehr hohen Lasten belegt
■ kaum Entwicklungsperspektive



Impressum

Herausgeber
Handwerkskammer Hamburg
Holstenwall 12
20355 Hamburg
Telefon 012 3456-0
info@hwk-hamburg.de
hwk-hamburg.de

Autor*innen:

Andreas Kутtenkeuler, Melanie Mierau,
Henrik Strate, Jörg Ungerer,
Niels Weidner, Christoph Herting

Titelbild und Seite 26-27: bogevischs buero

Stand: März 2021