

III. Öffentliche Gewerbehöfe

8.0 Handlungsstrategien im Rahmen kommunaler Handlungsfelder in Hamburg

Die Situation der privaten Gewerbehöfe ist nicht zu trennen von den wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen in der Stadt Hamburg (8.1) und den Flächenangeboten, die von öffentlicher Seite in diesem Teilmarkt bestehen. Dazu werden die Strategien zur Bestands- und Standortpflege von kleinen und mittleren Unternehmen in kurzer Form skizziert (8.2). Organisationsformen und Trägerschaft öffentlicher Gewerbehöfe werden anhand von Fallbeispielen dargestellt (8.3) und schließlich ein Blick in die Zukunft geworfen (8.4).

8.1 Wirtschaftsstandort Hamburg: Ausgangslage und planerische Leitlinien

Mit der Öffnung nach Osten hat sich die Lagegunst Hamburgs von einer schrumpfenden zu einer wachsenden Stadt mit 1,7 Mio. Einwohnern verbessert. Nach Berlin-West hat Hamburg unter den westdeutschen Großstädten - gefolgt von München und Frankfurt - die größten Wanderungsgewinne zu verzeichnen (Freie und Hansestadt Hamburg, 1996:a). Dem Rückgang der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe standen Beschäftigtenzuwächse bei den sonstigen Dienstleistungen, vor allem bei den unternehmensbezogenen Dienstleistungen, gegenüber. Von der Gründungsdynamik blieben die Betriebe des Handwerks eher unberührt. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke war das Handwerk mit 55 % an erster Stelle (Freie und Hansestadt Hamburg, Wirtschaftsbehörde, 1998) vertreten. Die weitgehende Tertiärisierung der Hamburger Wirtschaft hat auch die Branchenstruktur in den vorhandenen Arbeitsstättengebieten, vor allem in den gut erschlossenen und zentralen Lagen, verändert und dabei auch zur Wiedernutzung von leergefallenen Industrie- und Gewerbeflächen beigetragen.

Dennoch blieb die bauliche Dichte im gewerblich-industriellen Bestand mit der tatsächlichen Ausnutzung von nur ca. 30 % der planungsrechtlich möglichen Geschossfläche deutlich unterhalb der baulichen Dichte in gemischten Bauflächen (Freie und Hansestadt Hamburg, Stadtentwicklungsbehörde, 1996:a). Unter Beachtung der Leitziele der Stadtentwicklung sollen u. a. systematische Maßnahmen der inneren Entwicklung, der Bestandssicherung und Gebietsbetreuung, wie Networking zum Ausbau betrieblicher Kooperationsnetze und die Integration von Ar-

beitsstätten in städtische Strukturen, insbesondere die Zuordnung zu Qualifizierungs- und Technologietransfereinrichtungen, forciert werden.¹

Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts für Hamburg wurde das Konzept der „regionalen Wirtschaftskluster“ vorgelegt (Läpple/Deecke/Krüger, 1994). Unter Hinweis auf die unterdurchschnittliche Ausprägung des industriellen Bereichs wurden darin die strukturellen Schwächen der Hamburger Wirtschaft aufgezeigt. Diese wurden auf die historisch maritim geprägte Branchen- und Sektorstruktur und dem damit verbundenen hohen Anteil an traditionellen Industrie- und Dienstleistungen einerseits und gering ausgeprägte regionale Kooperationsbeziehungen und –netzwerke andererseits zurück geführt. Im Ergebnis stand stattdessen das Konzept einer flexiblen und diversifizierten Qualitätsproduktion, das das Leitbild „schlanker Unternehmen“ und deren Einbindung in zwischenbetriebliche Netzwerke formuliert. Daraus wurde eine Betrachtung der Teilökonomien im Wirtschaftsraum Hamburg abgeleitet, die über die bisherigen Branchen- und Sektorkonzepte hinausgeht. Im Zentrum stehen räumliche Funktionscluster, die die regionalspezifischen Ausprägungen von Teilökonomien und deren Verflechtungszusammenhänge erfassen.²

8.2 Strategien zur Bestands- und Standortpflege von kleinen und mittleren Unternehmen

Im Rahmen der Sanierungsverfahren wurden 1977 als Stadterneuerungsziele zur Förderung von kleinen und mittleren Unternehmen die Entlastung der Wohnumgebung von Betrieben und deren Emissionen, der Erhalt kleiner und mittlerer Unternehmen in der Nähe des Altstandorts und die Schaffung langfristig sicherer Standorte formuliert; als Maßnahme wurde Blockentkernung durchgeführt (Freie und Hansestadt Hamburg, Amt für Stadterneuerung, 1980). Mit der öffentlichen Förderung von Gewerbehöfen in Hamburg wurden die gewerbepolitischen Ziele eines attraktiven Gewerbeflächenangebots in der Nähe des Altstandorts, günstige Mietkonditionen, die Zusammenfassung von Betrieben mit gemeinsamer Nutzung technischer Einrichtungen und Verkehrsflächen, das Angebot moderner Produktions- und Dienstleistungsstandorte für kleinere und mittlere Unternehmen in dicht bewohnten Stadtteilen und die Reaktivierung von Branchen verbunden (Amt für Wirtschafts-, Mittelstands- und Verkehrsförderung der Stadt Köln, 1979).

¹ Unter den Gebietstypen gewerblicher Nutzung und Dienstleistung wird auf die hohe Anzahl privater Gewerbehöfe verwiesen.

² Die Untersuchung enthält einen methodischen Ansatz zur Entwicklung von Kriterien für die Bildung und Abgrenzung der Wirtschaftskluster, die auf der statistischen Grundlage der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und deren Gliederung nach 96 Wirtschaftszweigen aufbaut (Läpple/Deecke/Krüger, 1994).

Der subventionierte Gewerbebau bildete seit Mitte der 1970er Jahre einen Kernpunkt der Stadterneuerungsmaßnahmen im gewerblichen Bereich, der gegenüber den Sanierungsmaßnahmen gemäß Städtebauförderungsgesetz von Wohnungen und Wohnumfeld eher im Hintergrund stand.³ Mit dem Hamburger Mittelstandsbericht 1984 kamen wirtschaftspolitische Ziele der Wirtschaftsförderung explizit hinzu, die auch die Akquisition und Standortwerbung beinhalteten.

Neben den förmlichen Sanierungsverfahren gab es in Hamburg seit Mitte der 1980er Jahre als zweites Instrument flächenbezogener Stadterneuerung das Programm "Stadterneuerung in kleinen Schritten" (SIKS), das ohne großen Planungsaufwand und mit relativ geringen Eingriffen eine behutsame Wohngebietserneuerung unterstützen sollte. Für objektbezogene Erneuerungsmaßnahmen gab es verschiedene Einzelprogramme, u.a. zur Modernisierung und Instandsetzung von bestehendem Wohnraum und zum Neubau von Wohnungen; darunter war auch subventionierter Gewerbebau.

Die Stadterneuerung, bzw. nach heutiger Terminologie soziale Stadtteilentwicklung, in Hamburg umfasste mehrere Elemente. Zunächst waren dies die Förderungsmittel im Rahmen der förmlichen Sanierungsverfahren nach Baugesetzbuch bereit, die vor allem für Gebiete in der inneren Stadt, aber auch in den Großsiedlungen zum Tragen kamen. In Ergänzung zu den Bund-Länder-Programmen der Sanierung und ohne das Rechtsinstrument des Baugesetzbuches hat die Stadt 1990 das Hamburger Revitalisierungsprogramm aufgelegt. 1994 wurde das Programm "Zusätzliche Maßnahmen gegen Armut als Bestandteil sozialer Stadtentwicklung" mit acht benachteiligten sog. "Pilotstadtteilen" aufgenommen (Freie und Hansestadt Hamburg, Stadtentwicklungsbehörde, 1996:b). Alle Programme beinhalteten die Zielsetzung der Sicherung und Förderung von Handwerk und Klein-gewerbe, vorrangig unter beschäftigungspolitischen Gesichtspunkten. Fragen der Standortqualität und Quartiersentwicklung sowie Sicherung und Schaffung preiswerten Gewerberaums bildeten dabei einen Eckpfeiler. Dazu gehört die Entwicklung von Gewerbehofkonzepten für Existenzgründer oder als Erweiterungsmöglichkeiten ansässiger Unternehmen (Stadtentwicklungsgesellschaft STEG, 1996:b)

Eine notwendige Verknüpfung von Maßnahmefeldern der Stadtentwicklung, Beschäftigungspolitik und Wirtschaftsförderung begann sich zunehmend abzuzeichnen. Das Hamburger Stadtteilentwicklungsprogramm als Zusammenfassung des Revitalisierungs- und Armutsbekämpfungsprogramms, war für Wohngebiete in der äußeren Stadt ausgelegt. Bauliche Maßnahmen stehen in diesen jüngeren Stadt-

³ Dies kommt u. a. in den Verwaltungsvorschriften zur Kostenerstattung zum Ausdruck, die für betroffene Gewerbebetriebe weniger differenziert (unter „Sonstige Maßnahmen“) aufgeschlüsselt wurden und ausdrücklich als subsidiär im Verhältnis zu Förderungsmöglichkeiten anderer Träger geregelt sind (Braun, 1987).

quartieren hinter einem integrierten entwicklungsplanerischen Ansatz mit einer flexiblen Verfahrensgestaltung ohne eine förmliche Festlegung zurück. Analog zum Sanierungsträger werden hier sog. Quartiersentwickler eingesetzt.

In der Fortführung der seit Anfang der 1980er Jahre eingeleiteten Mittelstands-Orientierung ist in der Grundlagenvereinbarung für die Legislaturperiode 1997 bis 2001 der Ausbau der kleinräumigen Wirtschaftsförderung enthalten. Mit dem 1994 etablierten Modernisierungsprogramm der Wirtschaftsbehörde soll die Verdrängung von Kleingewerbebetrieben⁴ aus problematischen Stadtteilzonen verhindert werden. Dies soll z. B. durch Unterstützung bei Investitionen in ihre gewerblich genutzten Räume und Grundstücke geschehen. Damit sollen ein vielfältiges verbrauchernahes Waren- und Dienstleistungsangebot, eine vielfältige Branchenstruktur und wohnortnahe Arbeitsplätze erhalten bzw. geschaffen werden, die zu einem besseren Erscheinungsbild der Quartiere beitragen.⁵ Das Maßnahmenfeld enthält darüber hinaus Unterstützungsangebote in Krisensituationen mit der Zielsetzung der Standortsicherung, u. a. durch die Einrichtung eines "Runden Tisches"⁶, und die Entwicklung eines diesbezüglichen Frühwarnsystems (vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, Wirtschaftsbehörde, 1998).

Als integriertes Konzept auf Quartiers- und Stadtteilebene wurde 1998 in Hamburg das Programm zur sozialen Stadtteilentwicklung als übergreifendes Gesamtprogramm in Anknüpfung an die Vorgängerprogramme der Sanierung, Armutsbekämpfung und Revitalisierung vom Senat beschlossen (Mathe, 1998).⁷ Auch in der Grundlagenvereinbarung für die Legislaturperiode 1997 bis 2001 (Koalitionsvertrag 1997) wurde ein besonderer Schwerpunkt auf die Beschäftigungsförderung gelegt und ein inhaltlicher Akzent in der Verknüpfung der Beschäftigungsförderungspolitik mit der sozialen Stadtentwicklung gesetzt. Dies erforderte ein Zusammenwirken der unterschiedlichen Verwaltungsressorts, insbesondere der Stadtentwicklungsbehörde, der Wirtschaftsbehörde und der Behörde für Gesundheit, Jugend und Soziales und der sonstigen Institutionen wie Handels- und Handwerkskammer. Eine notwendige verstärkte Verknüpfung von Maßnahmenfeldern der Stadtentwicklung, Beschäftigungspolitik und Wirtschaftsförderung be-

⁴ Betriebe mit weniger als 15 Mitarbeitenden und einem Jahresergebnis unter DM 150.000,-

⁵ Die Anzahl der Anträge, die zu mehr als 70 % aus dem Handwerksbereich kommen, ist 1998 gestiegen; bisher waren es 63, davon wurden 35 genehmigt (1998).

⁶ Teilnehmende sind die Deutsche Ausgleichsbank, die Handels- und die Handwerkskammer sowie situationsbezogen weitere Kooperanten.

⁷ Expliziter Ansatz ist die Zusammenführung/Kooperation der Behörden, Verknüpfung der einzelnen Fachpolitiken und Ressourcenbündelung auf Quartiers- und Stadtteilebene. Zur Steigerung eigenverantwortlichen selbstbestimmten Handelns auf lokaler Ebene wurde ein sog. Verfügungsfond von bis zu DM 40.000,- jährlich für kleinere schnell umzusetzende Projekte in die lokale Verantwortung, d.h. Verteilung durch Beschluß der Bezirksgruppen, gegeben, basierend auf den Erfahrungen aus den Niederlanden (vgl. auch Froessler/Lang/Selle/Staubach, 1994).

gann sich abzuzeichnen. Das Hamburger Programm zur Sozialen Stadtteilentwicklung als übergreifendes Gesamtprogramm bildete eine wesentliche inhaltliche Vorlage für das auf Bundesebene 1999 beschlossene Erneuerungsprogramm „Soziale Stadt“.

Zur Verbesserung der Gewerbeflächenversorgung im Mittelstand und Handwerk bildet das aktuelle städtische Gewerbehofkonzept programmatisch einen wichtigen Baustein. Seine Schwerpunktbildung liegt auf neuen Formen von Gewerbehöfen für innovative Dienstleister und Handwerksbetrieben (vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, Wirtschaftsbehörde, 1998).⁸ Als Zentren der Stadtteilökonomie wurden 1996 weitere Funktionen als konzeptionelle Ansätze der Wirtschaftsbehörde für Gewerbehöfe als Orte formuliert:

- für Mischnutzung: Möglichkeiten zum Wohnen und Arbeiten (Loft),
- der Kooperation zur Verbesserung der Leistungskraft kleiner und mittlerer Unternehmen durch Bündelung gemeinsamer Ressourcen (örtliche Infrastruktur, Personal- und Kapitaleinsatz), Treffpunkt der örtlichen Wirtschaft,
- personeller Ressourcen für Betriebe (Personalzentrum in Kombination mit Armutsbekämpfungsprogramm oder Beschäftigungsförderung des Arbeitsamtes und Ausbildungszentren für gemeinsame Lehrlingsausbildung) und
- der Vernetzung unternehmens- / personalbezogener Dienstleistungen.

Zur Förderung des Bestands von Kleingewerbe an strukturell problematischen Standorten und Sicherung eines vielfältigen verbrauchernahen Waren- und Dienstleistungsangebots sowie wohnortnaher Arbeitsplätze gibt es ein zusätzliches Modernisierungsprogramm der Wirtschaftsbehörde. Es unterstützt Modernisierungs-, Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen an gewerblich genutzten Gebäuden und Grundstücken, wobei die Antragstellung des Kleingewerbetreibenden als Eigentümer oder Mieter erfolgen kann. Unabhängig davon richtet sich die gesamte Palette der Mittelstandsprogramme, wie ERP- oder Existenzgründungsförderung etc. an die kleingewerbliche Wirtschaft und kann von Projektentwicklern in den Pilotgebieten zielgerichtet gekoppelt werden.

⁸ In dem Bericht werden als erfolgreiche Beispiele eines themenbezogenen Gewerbehofs das "Haus der Multimediaproduzenten" in Hamburg-Ottensen, die Existenzgründeretage in der ehemaligen Rinderschlachthalle im Karolinenviertel und das Gewerbehofenhaus "Circuswiese" in Hamburg-Bergedorf hervorgehoben.

8.3 Organisationsformen und Trägerschaft öffentlicher Gewerbehöfe in Hamburg⁹

In Hamburg wurde die Planung von Gewerbehöfen bereits in den 1960er Jahren betrieben, um Kleinbetriebe aus den Baulücken der Kriegszeit zu verlagern (Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Landesplanungsamt, 1967, vgl. auch I. / 2.2). Auf der Grundlage des Aufbauplanes 1960 der Stadt Hamburg sollten die für Arbeitsstätten ausgewiesenen Flächen, die noch nicht gewerblich genutzt wurden, aktiviert werden. Als Aufgaben wurden formuliert: die Festlegung und Baureifmachung von Gewerbeflächen, Beispiele zum Aufbau von Arbeitsstättenflächen, Erfassung und Bearbeitung der gewerblichen Bebauungslücken, Verlagerung von mittelständischen Betrieben aus Gründen der Nutzungsänderung des Betriebsgrundstücks und Untersuchung über Branchenverteilung bei der Errichtung von Ladenzentren und Kleingewerbegebieten zu Versorgung der Wohnbevölkerung in neu zu errichtenden Wohnsiedlungen.

Während in den ersten Jahren nach dem Krieg die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen in Anspruch genommen werden konnten, mußten in den weiteren Jahren neue Erschließungsanlagen geplant und finanziert werden. Mit der Gesellschaft zur Förderung des Gewerbebaus (GFG) und der Sprinkenhof AG als städtischer Immobiliengesellschaft standen Träger für die Maßnahmen bereit. Geplant waren die Gewerbehöfe als zweigeschossige Bauten mit dahinterliegenden Wohntrakten.

So wurden im Aufbaubereich von "Neu-Altona" in den im Flächennutzungsplan (1959) dargestellten Gewerbegebieten u. a. Gewerbehöfe vorgesehen und auf der Grundlage eines durch den Architekten Rudolf Lodders (Hamburg) erarbeiteten Bebauungsplans drei Baublöcke in Zeilenbauweise entworfen.¹⁰ Finanziert aus dem Haushalt der Finanzbehörde mit der Handwerks- und der Handelskammer als gewerbliche Berater, der Sprinkenhof AG als künftigen Verwalter, dem Städtischen Wohnungsunternehmen "Freie Stadt" für Bauleitung und dem Planungsbüro "Neu Altona" wurde das Projekt 1959 für Betriebsverlagerungen entwickelt. Orientiert am hamburgischen Kontorhausbau, sollte die innere Aufteilung durch die Betriebe selbst vorgenommen werden. Bereits damals wurde infragegestellt, ob eine sog. Sammelanlage der sanitären Einrichtungen zweckmäßig sei. Für die vertikale Erschließung wurden Treppenhäuser und zwei Lastenaufzüge geplant, die horizontale Erschließung erfolgte über Laubengänge. Die Deckentragfähigkeit

⁹ Grundlage der Aussagen bilden die Auswertung von Materialien und Expertengespräche mit der HaGG, der Sprinkenhof AG, der Hamburgischen Gesellschaft für Wirtschaftsförderung HWF, der Wirtschaftsbehörde, dem Projektentwickler B+B e.V. und der Unternehmensberatung Plan & Rat, 1998, vgl. Anhang

¹⁰ Dazu liegen ausführliche Erläuterungen von Baudirektor Arthur Dähn vor (Dähn, 1960).

war auf 1.000 kg/qm (Erdgeschoss) bzw. 750 kg/qm ausgelegt. Die Mietkosten waren gestaffelt, in den Obergeschossen lagen sie höher.

Dennoch: "Es kann nicht die Aufgabe des Staates sein, Gewerbehöfe zu bauen. Es muß nach wie vor der gewerblichen Wirtschaft selbst überlassen bleiben, die notwendigen gewerblichen Gebäude zu erstellen. Die Hansestadt Hamburg hat sich deswegen auch nur vorübergehend zum Bau des Gewerbehofes entschlossen und möchte damit eine beispielhafte Erprobung ermöglichen. Da aber die Finanzierung, die Wirtschaftlichkeit und die Belastung solcher Bauten auf privater Basis ein mit großen Risiken behaftetes, noch ungelöstes Problem ist, sollten die Institutionen der gewerblichen Wirtschaft einen Bauträger schaffen, der als Bauherr die Durchführung solcher gewerblichen Bauaufgaben übernimmt. Dieser Bauträger müsste die Planung, die Bauvorbereitung, die Grundstücksbeschaffung, die Finanzierung, die Vermietung und den Verkauf sowie die Betreuung und die Verwaltung übernehmen" (Dähn, 1960, S.101 ff).

In Hamburg gibt es derzeit mit der HaGG und STEG und eingeschränkt der Sprinkenhof AG drei öffentlich getragene Institutionen als Träger für Gewerbehöfe. Mit den Infrastrukturprogrammen, wie „RENAVAL /Gebiet Hamburg Zentrum“ der EU, das nach dessen Auslaufen als Gewerbebrachenprogramm von der Stadt Hamburg wieder aufgelegt wurde, wurde ein großer Teil der in den 1990er Jahren in öffentlicher Hand entstandenen Gewerbehöfe als Gewerbebrachenreaktivierung gefördert. Weitere finanzielle Unterstützung erfolgte aus dem Haushalt der Stadtentwicklungsbehörde mit Städtebauförderungsmitteln; damit wurden Impulse für eine Flächenaktivierung gegeben.

8.3.1 Hamburger Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und Projektplanung mbH HaGG¹¹

Vor mehr als 20 Jahren -1976 - beschloß die Freie und Hansestadt Hamburg die Gründung der Hamburger Gesellschaft zur Gewerbebauförderung HaGG. Diese sollte zur Umsetzung des subventionierten Gewerbebaus zur Ansiedlung sanierungsbezogener Betriebe im Rahmen der Stadterneuerung dienen. Die HaGG wurde 1977 in der Rechtsform einer GmbH gegründet. Gesellschafter waren die Hamburger Gesellschaft für Beteiligungsverwaltung mbH (HGV mit 70 %) und die Handwerks- und die Handelskammer mit jeweils 15 %. Gegenstand des Unternehmens war die Bebauung und die Herrichtung von Grundstücken und Gebäuden zur gewerblichen Nutzung, deren Vergabe und Bewirtschaftung sowie die Durchführung aller damit im Zusammenhang stehenden Geschäfte wie Maßnah-

¹¹ vormals: Hamburger Gesellschaft für Gewerbebauförderung mbH HaGG

men der Stadterneuerung. Auf der Grundlage stadterneuerungs- und gewerbepolitischer Zielsetzungen wurden Förderungsgrundsätze aufgestellt, die in den darauffolgenden Jahren aufgrund von Leerständen in den Gewerbehöfen erweitert wurden.

Zunächst umfasste die Aufgabe der HaGG die Verlagerung von Betrieben aus Sanierungsgebieten. 1989 wurde die Satzung neu gefaßt und die Gesellschafterstruktur erweitert; beteiligt waren nun die Stadt Hamburg (51 %), die Handelskammer und die Handwerkskammer (jeweils 20 %) und die Stadtentwicklungsgesellschaft STEG (9 %); letztere schied jedoch nach einigen Jahren aus. Die Aufgaben der HaGG wurden um die Bewirtschaftung des Bestandes, Projektentwicklungen, Branchenreaktivierungen, Neubau für den eigenen Bestand und Baubetreuung und Beratungsservice erweitert. Zu Beginn 1997 übernahm eine Tochtergesellschaft der HaGG das operative Geschäft, die Hamburger Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und Projektplanung mbH.¹² Wurde die HaGG als Instrument der Stadterneuerung mit einem expliziten Stadtteilbezug ihrer Maßnahmen gegründet, so folgen ihre Aktivitäten inzwischen stärker stadtentwicklungspolitischen und wirtschaftspolitischen Zielen zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit.

Die HaGG betreibt derzeit etwa 20 Gewerbehöfe, davon acht im umgebauten Altbaubestand, zwei weitere sind im Bau, einer in der Modernisierung begriffen, weitere sind in Planung. In einer Broschüre zur Außendarstellung wird - neben "der maßgeschneiderten und branchengerechten Belegung der einzelnen Standorte und Räumlichkeiten" (HaGG-Broschüre für den Veringhof) - die Einbindung der Gewerbehöfe in eine gewachsene Nachbarschaft und die potentiellen Synergieeffekte durch die Standortgemeinschaft hervorgehoben.

Ein Schwerpunkt der Projektentwicklung der HaGG liegt nach wie vor auf der Reaktivierung von Gewerbebrachen und einer darauf bezogenen Kopplung unterschiedlicher Fördermittel. Entsprechend der jeweiligen Standortpotentiale verfolgt sie dabei eine Strategie der Entwicklung höherwertiger Nutzungen, mit der Akquisition großer öffentlicher Einrichtungen als Ankermieter, wie beispielsweise bei der Herrichtung des Geländes der Friesenbrauerei, einem ca. 18.000 qm großen Grundstück in räumlicher Nähe des im Entstehen begriffenen „Othmarschen Parks“, nahe der BAB-Anschlussstelle Othmarschen.

Die HaGG besitzt Eigentum oder eigentumsähnliche Rechte (Erbbaurecht) an den Grundstücken und den Gebäuden der Gewerbehöfe, um ihre Kreditfähigkeit sicher zu stellen. Das Dienstleistungsangebot der HaGG umfaßt den erweiterten Rohbau

¹² Bei Eigenkapitalanteilen von maximal 40 % angesichts geringer Eigenkapitalausstattung strebt die HaGG die unentgeltliche Überlassung der Grundstücke als Eigenkapitalaufstockung an, (derzeit max. 40% Eigenkapitalausstattung).

als qualifizierte Hülle, die weiteren Ausbauten werden gestaffelt angeboten. Nach Aussage der HaGG übernehmen 65 % der Mieterbetriebe übernehmen die Hülle mit eigenem Innenausbau, um sich den günstigen Mietzins zu sichern; 35 % lassen den Ausbau von der HaGG vornehmen, die eine Hälfte davon lassen dies dann über eine höhere Miete finanzieren, während die andere Hälfte die Projektsteuerung und den Ausbau der HaGG überlässt und die mieterspezifischen Rechnungen übernimmt.

Betrachtet man einige Strukturmerkmale der in Gewerbehöfen der HaGG ansässigen Unternehmen¹³ fällt der hohe Anteil von mehr als 50 % an Handwerksbetrieben auf. Interpretiert man diese Ergebnisse mit Hilfe der regionalen Wirtschaftscluster Hamburgs (vgl. Läßle/Deecke/Krüger, 1994), lässt sich eine Konzentration von weit über 60 % im Bereich der sog. Stadtindustrien (Industrie, produzierendes Handwerk und Baugewerbe) feststellen, gefolgt von den unternehmensorientierten Dienstleistungen (Dienstleistungen, die in die Wertschöpfung anderer Unternehmen bzw. Wirtschaftsbereiche eingehen). Deutlich nachrangig mit weniger als 10 % sind sog. Stadtteil- und Quartiersbetriebe (Dienstleistungen und Handwerksbetriebe, die stark lokal eingebunden sind z. B. durch örtlichen Absatz, Wohnsitz der Erwerbstätigen oder den bestehenden preisgünstigen Gewerberaum) und sog. Großstadtdienstleistungen (Dienstleistungen, die auf dem Einzugsbereich bzw. der Metropolfunktion Hamburgs beruhen) ansässig. Diesem gering ausgeprägten Stadtteilbezug scheint allerdings ein filigranes Netz von Kontakten zu anderen Betrieben im Gewerbehof und in seinem Umfeld gegenüber zustehen. Über 90 % der Betriebe in den vier untersuchten öffentlichen Gewerbehöfen haben Kontakte untereinander, ins Umfeld immerhin zwei Drittel der Betriebe. Bei der Art der Kontakte dominieren deutlich Kunden- und Lieferbeziehungen sowie eine auftragsbezogene Kooperation, nachrangig eine ständige Kooperation innerhalb des Gewerbehofs und in seinem Umfeld.

Vergleicht man die betriebliche Belegung in den in der Gewerbehof-Evaluierung untersuchten privaten und öffentlichen Gewerbehöfen auf der Grundlage ihrer Zuordnung nach den regionalen Wirtschaftsclustern, zeigt sich ein deutlicher Unterschied. In den öffentlichen Gewerbehöfen sind die Anteile an den regionalen Wirtschaftsclustern, die eine Zunahme an Beschäftigten aufweisen (Stadtteil- und Quartiersbetriebe, Großstadtdienstleistungen, unternehmensbezogene Dienstleistungen und Medienwirtschaft) insgesamt mit einem Anteil von 29 % vertreten; währenddessen liegt der Anteil an diesen Clustern in den beiden untersuchten privaten Gewerbehöfen bei 56 %. Dies begründet sich in erster Linie in dem ho-

¹³ Bei diesen Aussagen werden punktuelle Ergebnisse der Befragung von 44 Betrieben in vier ausgewählten öffentlichen Gewerbehöfen im Rahmen der Gewerbehof-Evaluierung zugrunde gelegt.

hen Anteil der Stadtindustrien in den öffentlichen Gewerbehöfen, der mit 66 % Anteil etwa 60 % über dem Anteil in den privaten Gewerbehöfen liegt.

Daran wird deutlich, dass die Fördergrundsätze in der Stadterneuerung im Hinblick auf den Stadtteilbezug einer definitorischen Klärung und Interpretation bedürfen; dazu dient u. a. die aktuelle Gewerbehof-Evaluierung (vgl. I. / 3.). Dies gilt sowohl für die Tätigkeitsfelder als auch für die Verankerung der Unternehmen im Stadtteil.

Fallbeispiel: Gewerbehof Stresemannstraße 375 in Hamburg-Bahrenfeld¹⁴

Der 1900 als Margarinefabrik erbaute und 1976 zu einem Gewerbehof modernisierte Komplex ist der erste errichtete Gewerbehof auf der Basis der Fördergrundsätze der Sanierungsbetroffenheit. Die Belegungsbindung wurde bei dem Pilotprojekt aufgrund von Leerständen aufgehoben und die Förderungsgrundsätze modifiziert. Der Verlustausgleich für die Differenz zwischen der ermittelten Kostenmiete und tatsächlichen Miethöhe erfolgte über jährliche Verlustausgleichszahlungen an die HaGG.

In guter Erreichbarkeit an einer der großen Ausfallstraßen zur BAB A 7 gelegen, ist das Grundstück knapp 10.000 qm groß und hat eine Hauptnutzfläche von 7.300 qm im Altbau und 4.040 qm im Neubau. In den zwei senkrecht zur Straße stehenden Gebäuderiegeln aus rotem Klinker, von denen einer 1993/94 mit Lofts aufgestockt wurde, variiert die Geschossigkeit zwischen ein und fünf Geschossen. Die Gebäude sind über einen verglasten Steg miteinander verbunden.

Die vertikale Erschließung erfolgt über gemeinschaftliche Bereiche (Treppenhauskerne, Fahrstühle). Die Außendarstellung der einzelnen Betriebe ist individuell in unterschiedlicher Größe und Plazierung auf dem Grundstück / an dem Gebäude gestaltet. Die Gebäudetiefe ist mit 20 m in einem der beiden Komplexe sehr hoch, in dem anderen liegt sie bei 11 m. Insgesamt sind 36 Betriebe ansässig, etwa die Hälfte ist dem Bereich Medien, Werbung, Design und Fotografie, Druck und Verlag zuzuordnen; die übrigen verteilen sich auf den Bereich der sonstigen Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Handwerk und Lagernutzung. Die Betriebe haben durchschnittlich 6-7 Beschäftigte, von denen mehr als ein Drittel in der näheren Umgebung wohnt. Knapp ein Drittel der Betriebe wurde in den 1990er Jahren gegründet, die Hälfte an diesem Standort; einer der derzeit ansässigen Betriebe hat aus einem Sanierungsgebiet verlagert. Als Ansiedlungsfaktoren waren die Höhe des Mietzinses, die Verkehrsanbindung und die Räume in erster Linie entscheidend, nachrangig Kundennähe, Fläche, Wohnortnähe und Nähe zu kooperierenden Betrieben. Bei gut 40 % hat sich die Anzahl der Beschäftigten an diesem Standort erhöht, auch die Umsatzentwicklung in den letzten Jahren verlief überwiegend positiv. Die einzelbetrieblich genutzten Gebäudeflächen liegen zumeist zwischen 100 und 200 qm und zwischen 200 und 400 qm; ein Fünftel der Betriebe liegt sogar unter 100 qm.

¹⁴ Dieser Gewerbehof ist einer der vier öffentlichen Gewerbehöfe, die in die Gewerbehof-Evaluierung im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg, Stadtentwicklungsbehörde einbezogen wurden. Ergebnisse der Befragung von 27 Betrieben fließen in die Aussagen ein. Weitere Grundlage bilden die Auswertung von Materialien der Freien und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, des Amts für Stadterneuerung und der HaGG (1998) sowie das Expertengespräch mit der HaGG, vgl. Anhang.



Gewerbehof Stresemannstraße 375 der Hamburger Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und Projektplanung mbH, 1998

Mit Ausnahme von zwei Unternehmen haben alle Betriebe Kontakte innerhalb des Gewerbehofs, die vor allem aus Kundenbeziehungen und auftragsbezogener Kooperation bestehen. Bei einem Viertel reicht das bis zur gemeinschaftlichen Flächen- und Infrastruktur. Etwa 70 % der Betriebe haben auch Kontakte im Umfeld des Gewerbehofs, in erster Linie Liefer- und Kundenbeziehungen, aber auch auftragsbezogene Kooperation. Als Anforderungen an die Bewirtschaftung des Gewerbehofs wird die Flexibilität von Flächen und Räumen formuliert und eine höhere Kooperationsbereitschaft bzw. Verbesserung der zwischenbetrieblichen Kommunikation und gemeinschaftliche technische und soziale Infrastruktur gewünscht.

Die überwiegende Tätigkeit der HaGG lag bisher auf der Instandsetzung und Modernisierung von gewerblich genutzten Altbauten. Mit dem „Circushof“ in Hamburg-Bergedorf legte die HaGG 1998 ein Angebot in erster Linie zur Eigentumsbildung, aber auch zur Anmietung für Kleingewerbetreibende im Neubau vor.¹⁵ Diese 16 Gewerbereihenhäuser als ein- bzw. zweigeschossige Baukörper mit vorgefertigten seriellen Elementen geplant, haben jeweils eine Nett Nutzfläche im Gebäude von ca. 122 bis 163 qm zuzüglich einer Lagerfläche im Hof von 60 bis 80 qm und direkten zweiseitigen Zugängen. Die Gebäudeeinheiten im Stahlskelettbau können teilweise oder insgesamt gekoppelt werden und basieren auf einem Achsmaß von 8,0 m/je Einheit. Eine gemeinsame Infrastruktur ist nicht geplant. Das angestrebte Branchenspektrum umfasst kleine und mittlere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mit Werkstätten und Büros mit vertikal und horizontal koppelbaren Einheiten als erweiterter Rohbau mit flexiblem Ausbau je nach Bedarf und Nutzungsart unter Einbeziehung von betrieblicher Eigenleistung. Die Nettomietkosten liegen bei DM 2.400,- /qm (incl. Hoffläche und zwei Stellplätzen), der Kaufpreis bei DM 495.000,- netto.

Ein vergleichbares Konzept zur Altersvorsorge verfolgt die HaGG in einem weiteren Objekt in Hamburg-Wilhelmsburg (vgl. Portefolien der HaGG für den Gewerbehof „Circushof“ in Bergedorf West und „Ernst August Stieg“ in Hamburg-

¹⁵ Gewerbereihenhäuser mit der Möglichkeit des Eigentumserwerbs, Mietkaufs oder Miete werden aktuell von der Berliner Landesentwicklungsgesellschaft in Berlin-Pankow oder im sog. Schack-Center in Hattingen angeboten, allerdings nicht in erster Linie als Gewerbehof, wohl aber als betriebliche Standortgemeinschaft.

Wilhelmsburg). Eigentumsbildung ist auch in einem bestehenden Gewerbehof erfolgt; in seiner zentralen Lage haben die langjährigen Mieter ihre zweigeschossigen vertikal teilbaren Einheiten zur Altersvorsorge erworben.¹⁶

8.3.2 Die Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft mbH STEG

Die zu Beginn der 1990er Jahre gegründete Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft mbH STEG hat zur Aufgabe die "bauliche Erneuerung von Quartieren als Teil umfassender Ansätze integrierter, revitalisierender Quartiersentwicklung" (Jorzick, 1996, S. 4) aufzunehmen. Als einer von acht Pilotstadtteilen im Rahmen des Programms "Zusätzliche Maßnahmen gegen Armut als Bestandteil sozialer Stadtentwicklung" wurde z. B. in Altona-Nord 1993/94 durch die STEG ein integriertes und stadtteilbezogenes Handlungs- und Maßnahmenkonzept entwickelt, verbunden mit der Etablierung eines Stadtteilmanagements zur Koordinierung der beteiligten Quartiersakteure auf einer kooperativen Basis.

Zum Erhalt von Gewerbe im Wohnquartier und wohnungsnahen Arbeitsplätze wurden von der STEG u.a. neben der Sicherung preiswerten Gewerberaums Konzepte für die Schaffung neuer Gewerberäume in aufgegebenen Gewerbebeständen als quartiersbezogene Ausweichstandorte und Angebote für Existenzgründer entwickelt und umgesetzt.

Fallbeispiel: Existenzgründeretage EGE der STEG in der ehemaligen Rinderschlachthalle¹⁷

Das Zentrum für Existenzgründer befindet sich in der umgebauten denkmalgeschützten Rinderschlachthalle (1911) als Teil des neuen Stadtteilzentrums für das Karolinenviertel mit guter Verkehrsanbindung durch einen U-Bahnanschluss. Eine Fußgängerbrücke stellt die Verbindung über die trennende Bahntrasse zwischen Schanzen- und Karolinenviertel her, die durch eine Passage durch die Rinderschlachthalle miteinander verknüpft sind. Hier entstand 1998 eine stadtteilverträgliche Mischung aus kleinen Läden, sozialen und therapeutischen Einrichtungen und Gastronomie. Trotz bestehender Gewerberaum-Überhänge in Hamburg wird der Bedarf in einzelnen Marktsegmenten nicht ausreichend erfüllt. Es sind dies Büroräume von 15 bis 30 qm für Existenzgründer, auf Wunsch mit Büroservice in Form Sekretariat, Kopierer, Fax und Telefonanlage. Das Konzept versteht sich als eine Art gewerbliches "Boardinghouse".

Mit der Entwicklung dieses Zentrums auf ca. 800 qm Fläche soll die Schwelle der Selbständigkeit aus der eigenen Wohnung heraus überwunden werden. Adressaten sind Unternehmen, die in den letzten 5 Jahren entstanden sind. Geboten werden 21 flexible Einheiten zwi-

¹⁶ Im Falle von Weiterveräußerungsabsichten soll nach Aussage der HaGG ein Zustimmungsvorbehalt der Stadt Wertsteigerungen verhindern.

¹⁷ Grundlage bilden die Auswertungen von Materialien und Veröffentlichungen der STEG sowie ein Expertengespräch mit Rat & Plan, vgl. Anhang.

schen 10 und 57 qm im 1. OG, mit Vergrößerungsmöglichkeit durch den Einbau von Zwischengeschossen. Die Mieter teilen sich zwei Besprechungsräume von 33 und 21 qm, Küche und ggf. einen Seminarraum. Die Kündigungsfristen liegen bei einem Monat, eine zeitliche Begrenzung der Mietverträge auf 3 Jahre zuzüglich einer Option von 2 Jahren ist vorgesehen. Die monatliche Miete für ein 14 qm großes Büro beträgt incl. aller Nebenkosten ca. DM 250,- zuzüglich der Servicekosten für die Bürodienste von ca. 250,- DM/Arbeitsplatz.

Ein Servicebüro soll Kopierdienst, Schreibdienst, Postbearbeitung, Bevorratung einiger Büromaterialien, Buchführungshelfertätigkeiten zur Förderung der Kooperation anbieten und sich ebenfalls aus dem Kreis der Existenzgründungen etablieren. Neben diesem Service soll ein Beratungspool steuerliche, rechtliche und betriebswirtschaftliche sowie soziale Hilfestellung vor Ort bieten und über den Mietpreis abgedeckt werden. Behörden wie Arbeitsamt, Behörde für Arbeit, Gesundheit und Soziales BAGS oder Banken sollen einbezogen werden. Bei Zusammenschluss von mehreren Existenzgründern sind günstigere Konditionen bei Beschaffung von Inventar und Material (best buy service), sogar bei der Kreditmittelbeschaffung in Koordination über ein einzurichtendes Servicebüro vorstellbar.

Die Existenzgründeretage soll sich zu einem Treffpunkt der örtlichen Wirtschaft in St. Pauli entwickeln. In dem insgesamt 4.000 qm großen Stadtteilzentrum befinden sich auch kulturelle und soziale Angebote.¹⁸ Die Finanzierung erfolgte kooperativ durch die Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsbehörde v.a. mit Fördermitteln der EU, (vgl. Stadtentwicklungsgesellschaft, Selbstdarstellung des Projekts, Nov. 1997). Bereits im Herbst 1997 waren 80 % der Flächen vergeben. Die STEG erwartet einen Beschäftigungseffekt von 80 Arbeitsplätzen und nahm eine stadtteilbezogene Auswahl der Mieter nach sich ergänzenden Branchen vor. Nur bei zu geringer Auslastung können Unternehmen aus anderen Stadtteilen aufgenommen werden, jedoch gab es bereits zum Termin der Eröffnung eine Warteliste. Zum Zeitpunkt des Einzugs stammten 70 % der Existenzgründer aus der direkten Umgebung.

8.3.3 Sprinkenhof AG

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat mit der Sprinkenhof AG als städtischer Immobiliengesellschaft einen Generalmietvertrag über die städtischen Vermögensliegenschaften abgeschlossen. Die Sprinkenhof AG, übernimmt ihrem Auftrag gemäß, alle Grundstücke aus dem Verwaltungsvermögen Hamburgs, Grundstücke und Gebäude, die die Stadt von Privateigentümern kauft sowie Grundstücke, die für planerische Zwecke oder Tausch für die öffentliche Hand von Interesse sind. Wurden bisher 80 % der Grundstücke aus dem Generalmietvertrag bewirtschaftet, so sollte 1998 die Übertragung von Grundstücken in das Eigentum der Sprinkenhof AG im Sinne einer langfristigeren Perspektive und der gezielten Vermögensmobilisierung bebauter Grundstücke erfolgen.

¹⁸ Es bestanden auch Überlegungen zu Finanzierungsleistungen durch eine Gemeinschaft von Mietern für Verhandlungen mit Banken die Bereitstellung eines Fonds für Gewerbedarlehen, zum Einwerben von Sponsoren für Anschubfinanzierung, die Gründung eines Fördervereins oder Stiftung sowie eine Kopplung des Büroservices mit Qualifizierungsmaßnahmen von Bildungsträgern (vgl. Expertengespräch mit Rat & Plan).

Dazu gehören auch Gewerbehöfe, die die Sprinkenhof AG verwaltet. Sie versteht sich in erster Linie als Großvermieter gewerblicher Flächen, weniger als Betreiber einer betrieblichen Standortgemeinschaft (vgl. Fallbeispiel „Haus der Multimedia-Produzenten“). Dennoch wird gegenüber 1987 eine umfangreichere Mieterpflege betrieben, die nicht nur eine kontinuierliche Instandhaltung und kurzfristige Reparatur sicherstellt, sondern auch Service anbietet, z. B. Außenbeleuchtung auf dem Grundstück, die früher Sache der Mieterbetriebe war. Der Ausbaustandard umfasst erweiterten Rohbau mit einem Sanitärbereich innerhalb einer Einheit von 200 bis 300 qm, die für 3 bis 4 Mietparteien (ab 50 qm) unterteilbar ist. Dieses Angebot von 50 bis 80 qm wird nach Erfahrung der Sprinkenhof AG insbesondere von Existenzgründern nachgefragt. Die Fluktuation wird seitens der Sprinkenhof AG als gering eingestuft; mehr als die Hälfte der Mieter sind länger als 10 Jahre ansässig.

1987 lagen die Mieten dieser Gewerbehöfe mit DM 5,- bis 8,- /qm im Schwerpunkt über dem Mietniveau in den privaten Gewerbehöfen. Inzwischen wurde das Mietniveau standortabhängig erhöht und liegt für Büroflächen bei DM 15,- bis DM 25,- /qm netto/kalt, bei Werkstätten zwischen DM 8,- und DM 14,- /qm; Lagerflächen sind für DM 5,- bis 6,- /qm zu mieten. Bei der Mietvertragsgestaltung werden von der Sprinkenhof AG für die Verlängerung des Vertrages anstelle der ansonsten verbreiteten Optionsrechte nach fünf Jahren Laufzeit sog. Vormietrechte¹⁹ im Rahmen eines neuen Mietverhältnisses favorisiert. Dies wird mit einer größeren Gestaltungsfreiheit im Sinne einer höheren Flexibilität gegenüber sich ändernden Flächenanforderungen von Mieterseite begründet.²⁰

Fallbeispiel: Haus der Multimediaproduzenten der Sprinkenhof AG in Hamburg-Ottensen²¹

Dieses Objekt war 1993 zunächst als Gewerbehof für verarbeitendes Gewerbe²² geplant mit einer Deckentragfähigkeit von 1.000 kg/qm im Erdgeschoß und 300 kg/qm in den Obergeschossen, einer Gebäudetiefe von 20 m, innenliegenden Räumen und einem Erdgeschoss mit 6 m Raumhöhe. Das Grundstück wurde im Erbbaurecht an die Sprinkenhof AG vergeben. Nachfragebedingt und durch die sich abzeichnenden zukünftigen Potentiale des Standorts Ottensen für Medienunternehmen wurde das Konzept für die Immobilie geändert und

¹⁹ Das Vormietrecht wird nur unwirksam, wenn keine weitere Vermietung des Objekts, z. B. aufgrund von Abbruch, erfolgt. Mit dieser Vertragsgestaltung bleibt, trotz längerer Mietverträge, die Verfügungsmöglichkeit über die städtischen Liegenschaften gesichert.

²⁰ Auch im Hamburger Technologiezentrum HIT stellt sich die Frage nach der Vermeidung von Leerständen, die durch befristete Verweildauer entsprechend der Funktion als Brutkasten entstehen können.

²¹ Grundlage bilden die Auswertung von Materialien des Projektentwicklers B+B e. V. und Expertengespräche mit der Wirtschaftsbehörde, der Sprinkenhof AG und dem Projektentwickler B+B e. V..

²² Immissionsprobleme gab es durch einen der ersten Mieter, einen Druckbetrieb, den man als eine gute Ergänzung zu dem Betriebsspektrum sah. Seine Arbeit mit emittierenden Kunststoffen und Lacken führte zu Konflikten bis eine betrieblich finanzierte Abluftanlage installiert wurde.

1997 mit der Umsetzung begonnen. Zentrale Zielsetzung der sog. Konzeptimmobilie war die Erzeugung interner und externer Synergieeffekte mit der Etablierung einer Betreibergesellschaft als Management vor Ort. Weitere Module sind ein Qualifizierungszentrum und ein multifunktionaler Veranstaltungsraum. Die Projektentwicklung erfolgte als Public Private Partnership in Kooperation mit dem Verlag Gruner & Jahr, der für die Dauer eines Jahres einen Projektentwickler zur Verfügung stellte.

Inzwischen sind 35 Mieterbetriebe mit ca. 100 Beschäftigten (durchschnittlich 3 Beschäftigte je Betrieb) ansässig, davon 5 bis 6 Existenzgründer, die jedoch nicht als Zielgruppe gelten. Verfügbar sind - neben den bereits optionierten Flächen für den Veranstaltungsraum und das Schulungszentrum - nur noch knapp 200 qm. Die speziellen edv-technischen Hochleistungsinfrastruktur-Netze (Fast-Ethernet) bestimmen die Zusammensetzung der Betriebe. Die nachgefragten Flächeneinheiten im erweiterten Rohbau bewegen sich zwischen 50 und 150 qm, wobei Mietergemeinschaften mit Untermietverhältnissen möglich sind. Die Mietverträge sind auf fünf Jahre mit Option bei sechsmonatiger Kündigungsfrist angelegt.

Vom Management, das von einem Dienstleistungsunternehmen aus dem Bereich der Beschäftigungsförderung wahrgenommen wird, werden alle Leistungen angeboten, die außerhalb des einzelbetrieblichen Kerngeschäfts liegen: Bereitstellung und Abrechnung der Infrastruktur, Empfang, Sekretariat, Postversand und weiterer Service für verschiedene Best-Buy-Angebote, Reinigung, Kopier- und Büromaterial, Getränke, Veranstaltungs- und Konferenzraum. Darüber hinaus können die Organisation von Fachtagungen, Events, Werkstattgesprächen, Entwicklung gemeinsamer Marketingkonzepte oder Internet-Präsentationen übernommen werden. Dem Management obliegt ferner die Öffentlichkeitsarbeit für das gesamte Projekt.

Die Mieten bewegen sich zwischen DM 16,- und 19,- /qm netto/kalt, höher im Erdgeschoß und im Dachgeschoss/Penthaus. Hinzu kommen Mietnebenkosten in Höhe von DM 3,50 /qm und die Betreiberleistungen entsprechend der Inanspruchnahme. Die angebotenen Betreiberleistungen sind Aufgabe des Managements; entscheidend ist die betriebliche Nachfrage, da die Leistungen nicht an den Mietvertrag gekoppelt sind. Das heißt, sie müssen von Beginn an ohne Anschubfinanzierung wirtschaftlich tragfähig sein. Bisher nehmen alle Betriebe mindestens einen Bereich der Betreiberleistungen in Anspruch, so dass noch keine Konflikte bei der betrieblichen Belegung zwischen Management und Vermieter entstanden. Der Nachfrage entsprechend sind die Arbeitszeiten des Managements inzwischen den betrieblichen Arbeitszeiten ("von 12 bis 24 Uhr") angenähert: von 8 bis 18/20 Uhr). Hohe Flexibilität und die "Veredelung von Dienstleistungen" im Sinne des Herausfindens von einzelbetrieblichen Vorteilen wird als Basis des Angebots verstanden.

Neben dem rein privatwirtschaftlich finanzierten Gewerbehof-Management sind die Betreiber im Kontext lokaler Wirtschaftsförderung von kleinen und mittleren Unternehmen auch in das sog. Adapt-Programm, das europaweit Projekte zur Entwicklung lokaler Ökonomien mit EU-Mitteln fördert, involviert. In diesem Rahmen wird, in personeller Identität über das „Haus der Multimediaproduzenten“ hinausgehend, die Multimediabranche in Ottensen und Gesamt-Hamburg einbezogen.²³ Das beinhaltet auch Betriebsbetreuung und erstreckt sich auch z.B. auf die Existenzgründeretage EGE in der ehemaligen Rinderschlachthalle als Adressaten für Serviceangebote oder räumliche Erweiterungsmöglichkeiten. Kontakte bestehen auch in den

²³ Adapt enthält drei Leistungspakete: 1. Entwicklungsberatung von kleinen und mittleren Unternehmen mit Förder- und Produktmanagement in kleinen Betrieben, Vermittlung von Informationen und Kontakten 2. Stadtteilvernetzung/Stadtteilökonomie in Form der Vernetzung kleiner Unternehmen und 3. Entwicklung gemeinsamer Marketingstrategien in Zusammenarbeit mit Weiterbildungsträgern.

Stadtteil, mit der Perspektive, das Service- und Vernetzungsangebot in diese Richtung auszuweiten. Innerhalb des „Hauses der Multimediaproduzenten“ soll ein organisierter Ausbildungsverbund die geringe Ausbildungstiefe bei den meisten Firmen ausgleichen.

Ein zweiter Bauabschnitt mit großen Raumtiefen ist geplant, mit dem das Angebotsspektrum flexibel auch für größere Mieteinheiten von 200 bis 300 qm und ggf. anderer betrieblicher Orientierung und mit ergänzenden Nutzungen wie Gastronomie erweitert werden kann.



**Haus der Multimediaproduzenten
Hamburg, 1997**

8.4 Zusammenfassung: Perspektiven für öffentliche Gewerbehöfe in Hamburg

Mit dem „Haus der Multimediaproduzenten“, der „Existenzgründeretage EGE“ und den Angeboten der HaGG wurden erste Bausteine aus Überlegungen zu Konzeptimmobilien bereits umgesetzt, jeweils mit der Maßgabe gegenseitiger Synergieeffekte und zentraler Kommunikationsmöglichkeiten.²⁴ Trotz dieser integrierten programmatischen Ansätze wird eine noch unzureichende Abstimmung der unterschiedlichen Ressorts als Programmträger in bezug auf prioritäre Maßnahmefelder problematisiert (z. B. die Bedeutung des Stadtteilbezugs bei der Verortung einzelner Maßnahmen in problematischen Stadtquartieren).

²⁴ Weitere Projekte mit privaten Investoren befinden sich in der Planung (z. B. ein Ökozentrum).

Nach dem Höhepunkt der konjunkturellen Entwicklung Ende der 1980er/Beginn der 1990er Jahre ist eine qualitative Profilierung der Flächenangebote auch bei öffentlich getragenen Gewerbehöfen deutlich.

Maßgeblich von der Wirtschaftsbehörde wurde die Initiative einer gegenseitigen Vernetzung der Unternehmen in ihrem regionalen Umfeld in Hamburg ergriffen, nicht zuletzt im Kontext europäischer Förderprogramme. Einer der Grundgedanken ist, dass Gewerbehöfe oder Branchen- und Kompetenzzentren gleichzeitig Sitz und Anlaufstelle für ein Management der Stadtteilökonomie sein sollen; das „Haus der Multimediaproduzenten“ ist eines von zwei Modellprojekten im Rahmen des Förderprogramms „Adapt“.

Die Überlegungen sowohl der Wirtschaftsbehörde (1996) wie auch der Handwerkskammer (Zukunftswerkstatt, 1997) gelten sowohl dem Eigentumserwerb kleiner und mittlerer Unternehmen in Gewerbehöfen als auch einem bestehenden preisgünstigen Mietangebot im Altbaubestand. Erste Erfahrungen werden derzeit gewonnen. Weitere Konzepte sind in Erarbeitung.²⁵

Mit der Bündelung von Fördermitteln bei Gewerbehöfen wie dem „Haus der Multimediaproduzenten“ können Dienstleistungen der Betreiber nach innen und nach außen in den Stadtteil ausgeweitet werden; dies kann sowohl auf einzelne Branchen aber auch branchenübergreifend angelegt sein, "wie ein Spinnennetz über die Stadt" (Expertengespräch mit dem Projektentwickler B+B e. V.). Je nach Blickwinkel stellen sich die Aufgabenfelder eines Managements in Gewerbehöfen unterschiedlich dar.

Zum einen werden sie lediglich als "eine Tugend aus der Not des Marktes" (Expertengespräch mit der Sprinkenhof AG) eingestuft, um die Vermietungschancen zu erhöhen. Die Angebote kompensieren eigenbetriebliche infrastrukturelle Investitionen während einer betrieblichen Anfangsphase. Mit Etablierung des Betriebs am Markt wird eine zurückgehende Nachfrage vermutet. Zum anderen werden die Betreiberleistungen in erster Linie für den Bereich neuer technologischer Infrastruktur und deren Markteinführung als sinnvolles gemeinschaftlich nutzbares Angebot angesehen. Dieses ist jedoch nur bis zum Zeitpunkt der ubiquitären Markteinführung einzelbetrieblicher Lösungen für die Unternehmen von Interesse und erfordert eine permanente Anpassung der Betreiberleistungen an den neuesten technologischen Standard. Darüber hinaus wird eine nachhaltige Tragfähigkeit dieser Leistungspakete der „Veredelung von

²⁵ Als niedrigschwelliges flexibles Flächenangebot für Nutzer, die vor der Unternehmensgründung stehen, wird auf unterem Level die Einrichtung von Gewerbehöfen nach einem Baukastenprinzip mit betreutem Eigenausbau durch die Betriebe selbst erwogen. Dies knüpft an dem 1986 etablierten Programm zur Alternativen Baubetreuung (ABB) für Wohnungsbau für Wohngruppen (Selbsthilfe je nach der finanziellen Leistungsfähigkeit in Kooperation mit den städtischen Immobiliengesellschaften) an.

dieser Leistungspakete der „Veredelung von Dienstleistungen“ in Ergänzung des betrieblichen Kerngeschäfts wesentlich von der Servicequalität und Flexibilität abhängig sein.

Weitgehende Übereinstimmung kann aus den Aussagen öffentlicher Träger zur konjunkturellen Abhängigkeit von Gewerbehöfen abgeleitet werden. Entscheidend ist es, ein Konzept zu entwickeln, das lageadäquat marktfähig ist und die Leerstände verkürzt. Somit ist für diese kleinteiligen Projekte eine kurze Realisierungsphase wichtig. Eine kooperative Zusammenarbeit untereinander wird von den öffentlichen Trägern in unterschiedlichem Maße angestrebt.

9.0 Ausgewählte Fallstudien öffentlicher Gewerbehöfe in Berlin und München

Mit der Auswahl der Städte Berlin und München für die Fallstudien wird die Intention verbunden, zum einen die langjährigen Erfahrungen mit der Einrichtung von Gewerbehöfen als Teil einer konzeptionell angelegten Strategie der Bestands- und Standortpflege kleiner und mittlerer Unternehmen aufzunehmen. Diese werden in knapper Form dargestellt. Im Rahmen der Erläuterung von Organisationsformen und Trägerschaft von öffentlichen Gewerbehöfen erfolgt zum anderen eine zusammenfassende Aufbereitung von je zwei Fallbeispielen in Berlin und München, um die Konzepte und Erfahrungen anhand von einzelnen Objekten zu vermitteln. Die beiden Fallstudien schließen mit der Betrachtung neuer Konzepte und Perspektiven für öffentliche Gewerbehöfe ab.

Resümierend erfolgt eine Zusammenschau der unterschiedlichen Strategien der öffentlichen Hand in den beiden Städten als Gegenüberstellung zur Freien und Hansestadt Hamburg (vgl. III. / 8).

9.1 Wirtschaftsstandort Berlin: Ausgangslage und planerische Leitlinien

Der wirtschaftliche Strukturwandel in Berlin war nach der Wende von einem massiven Wegbrechen der bisher hoch subventionierten Produktionsbereiche und einem Anwachsen von Dienstleistungsarbeitsplätzen gekennzeichnet.

Von den 3,45 Mio. Einwohnern auf einer Fläche von 889 qkm lebt ein Drittel in der Innenstadt Berlins, während sich die Bevölkerung stadträumlich sehr unterschiedlich verteilt, mit einem geringen Anteil in den Stadträumen West und Nordost. 44 % der 1,58 Mio. Arbeitsplätze sind in der Innenstadt, überwiegend in den westlichen, weniger in den östlichen Teilen wie Prenzlauer Berg, Friedrichshain oder Kreuzberg. Eine überdurchschnittliche Entwicklungsdynamik zeigte sich hier mit mehr als der Hälfte aller Gewerbeanmeldungen zwischen 1991 und 1994.

Durch den Anstieg der Gewerbemieten nach 1990 zeichneten sich bald Verdrängungseffekte kleiner und mittlerer Betriebe aus den innerstädtischen Stadtquartieren innerhalb des S-Bahnringes, insbesondere aus Kreuzberg als ehemals peripherem und jetzt zentralem Standort, ab. Gleichzeitig ergaben sich damit auch alternative preisgünstige Möglichkeiten der Ansiedlung und Erweiterung von Unternehmen in der Region Berlin.¹ Die Sicherung des produzierenden Gewerbes

¹ Der Bedarf und die Nachfrage nach Gewerbeflächen zeichnete sich früh ab. Bei einer 1990 im Auftrag der Wirtschaftsförderung Berlin durchgeführten Betriebsbefragung des produzierenden Gewerbes in Kreuzberg nutzten die Betriebe durchschnittlich knapp 1.000 qm und hatten überwiegend bis zu 19 Beschäftigte mit einer durchschnittlichen Verweildauer in Kreuzberg von knapp

mit dessen Arbeitsplätzen in der Stadt wurde zu einem Schwerpunkt der Wirtschaftspolitik und erforderte eine entsprechende Flächensicherung.² Die Arbeitsplatzentwicklung ist rückläufig mit einem Anteil von knapp 40 % im produktionsgeprägten Gewerbe. Die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze wird in Form einer ausgewogenen kleinräumlichen Verteilung angestrebt. Berlin möchte sich mit seinem Profil deutlich an kleine und mittlere Betriebe aus dem Investitionsgüterbereich richten.

Zwei Drittel der Arbeitsplätze des produktionsgeprägten Gewerbes sind in Streulagen, außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen, die prinzipiell erhalten werden sollen. Dazu soll ein Stadtentwicklungsplan "Gewerbe" unter Fortschreibung des 1992 vorgelegten und zunehmend als zu restriktiv empfundenen Industrieflächensicherungskonzepts (ISK) dienen.³ Die aktuelle Fortschreibung wurde 1999 vom Senat beschlossen und enthält erweiterte Nutzungsmöglichkeiten außer Handel, Wohnen und Freizeitnutzungen.

Im Rahmen des Konzepts zur Gewerbeflächenentwicklung werden Stadträume und Gewerbestandorte im Hinblick auf ihre spezifischen Qualitäten und Eignungen für zukünftige Nutzungen betrachtet und betrieblichen Standortanforderungen gegenübergestellt. Die Impulse für eine kleinräumige Wirtschaftsstruktur sollen durch Forschungseinrichtungen und Innovations- und Gründerzentren entsprechend definierter Technologiecluster gegeben werden.

Für den Stadtraum im Osten entfiel der überwiegende Teil der Arbeitsplätze auf dienstleistungsnahe Branchen. Aus der Innenstadt verdrängte Betriebe hatten mit dem Angebot positiver Konditionen Ansiedlungsinteresse auf landeseigenen Flächen gezeigt. Bei der hohen Qualifikation der Bevölkerung in Ost-Berlin gab es dort eine relativ dynamische Entwicklung. Stadtentwicklungspolitisch war die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe/Handwerk ebenso angestrebt, um den vorhandenen geringen betrieblichen Besatz an Gewerbebetrieben zu verbessern. Die Zielsetzung der Entwicklung neuer integrierter Standorte in den östlichen

25 Jahren. Die Gewerberaummieten lagen bei durchschnittlich 5,82 DM/qm bei einem Spektrum zwischen DM 2,14 und 10,- DM/qm, letzteres wurde als Obergrenze der Mietzahlungsfähigkeit artikuliert. 60 % der Betriebe wollten sich erweitern, waren sich aber über den Mangel an alternativen preisgünstigen Standorten in Kreuzberg im Klaren. Interessant ist, dass knapp 90 % der Betriebe Unterstützungsbedarf angaben, an erster Stelle bei Problemen mit Umweltschutzaufgaben, aber auch bei Gewerberaum-/Standortfragen, bei der Suche nach Kontakten zu Betrieben im Berliner Osten/Umland und schließlich beim Umgang mit öffentlichen Institutionen. Daraus wurde die Notwendigkeit der Bestandssicherung, -entwicklung und -pflege dieser Unternehmen für Kreuzberg und andere innerstädtische Bereiche abgeleitet (Kirstein, 1990).

² So wurde z. B. mit Modellrechnungen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Entwicklungsziele für den Kreuzberger Spreegürtel, Block 91 und Blockteil 110 für die Stärkung, Entwicklung und Ausbau des produzierenden Gewerbes überprüft. In allen Varianten bildeten die Kostenmieten für Büroflächen erzielbare Marktmieten ab, während die Kostenmieten für die gewerblichen Nutzungen darüber lagen. So wurden als Grenze der Wirtschaftlichkeit für eine gemischte Nutzung im Kreuzberger Spreegürtel eine max. 50 %tige gewerbliche Nutzung gesehen und dies bei Mieten, die sich sowohl im Büro- wie im gewerblichen Bereich im obersten Niveau bewegten und somit den Einsatz öffentlicher Förderprogramme erforderten (vgl. Ruschitzka, 1993)

³ Dennoch ist darauf der Grundstückspreis von heute durchschnittlich DM 220.- /qm zurückzuführen.

Stadträumen beinhaltet z. B. 0,1 Arbeitsplatz/Einwohner in Berlin-Marzahn. Gleichzeitig sollte der Bestand im Westen der Stadt, bei einer stärkeren Mischung gewerblicher wohnortverträglicher Nutzungen zur Verbesserung der Qualitäten im Wohnumfeld erhalten bleiben.

9.2 Strategien zur Bestands- und Standortpflege von kleinen und mittleren Betrieben in Berlin⁴ im Rahmen der Stadtteilentwicklung

Angesichts des unterschiedlichen Umnutzungs- bzw. Verdrängungsdrucks in der Innenstadt lagen hier Arbeitsschwerpunkte der Stadterneuerung in den Wohngebieten Prenzlauer Berg und Friedrichshain. Während in den vergangenen Jahrzehnten der Fokus der Stadtentwicklung zwangsläufig auf den Stadterneuerungsgebieten, u. a. Kreuzberg, lag, haben sich die Kräfte nun auf die Entwicklung und städtebauliche Planung Berlins zur Hauptstadt verlagert. An den Erfahrungen bei der Sanierung in Kreuzberg mit der Entwicklung innovativer Ansätze konnte man in den Stadterneuerungsgebieten im Osten Berlins ansetzen.

Die Arbeitsschwerpunkte liegen auf einer sozial orientierten Stadterneuerung mit der Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestands. Grundlage bilden "12 Leitsätze zur Stadterneuerung in Berlin" (1993) mit der Zielsetzung der erhaltenden Erneuerung des baulichen Bestandes und daraus der Entwicklung der städtebaulichen Funktion; explizit beinhaltet das die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Gewerbestruktur und der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. Winters, 1997).⁵

In den Stadterneuerungsgebieten, z. B. in den Quartieren des Prenzlauer Berg bestehen noch umfangreiche unterschiedlich gewerblich genutzte Flächen und Räume aus der Zeit der Industrialisierung (vgl. I. / 2.): Seitenflügel und Quergebäude hinter straßenseitiger Wohnbebauung, Gewerbezellen und -höfe und vor allem die für den Prenzlauer Berg typischen zahlreichen Brauereistandorte. (Hannemann, 1995). Hier sollen verstärkt Gewerbebetriebe, z. B. des grafischen

⁴ Grundlage dieser Aussagen bilden die Auswertung von Materialien und Expertengesprächen mit der Gewerbesiedlungsgesellschaft, S.T.E.R.N., Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wirtschaftsförderung Berlin GmbH, Berliner Landesentwicklungsgesellschaft BLEG, Innovations-Zentrum Berlin Management GmbH Adlershof, alle 1998, mit Innovationspark Wuhlheide Managementgesellschaft mbH, ITAG Immobilien-Treuhand- und Vermögensanlage AG, beide 1999, vgl. Anhang.

⁵ Neben den Existenzgründungs-, Investitions- und Finanzierungs- und Beratungshilfeprogrammen sowie der Förderung von Forschung, Entwicklung und Beschäftigung umfassen sog. Spezialprogramme, u. a. für das verarbeitende Gewerbe die Senkung des Kaufpreises, die Bereitstellung von Erbbaurechten und Angebote zur Ansiedlung in Gewerberäumen der Gewerbesiedlungsgesellschaft mbH GSG, im Technologie- und Innovationspark Berlin TIB oder im Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort Berlin-Adlershof bzw. den Gründerzentren als Standortgemeinschaften technologieorientierter Existenzgründungsunternehmen (vgl. Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, 1997). Für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Gründerzentren gab es Vorzugskonditionen aufgrund des Mitteleinsatzes der "Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" mit mindestens einem 50 %igen Anteil an verarbeitendem Gewerbe (sog. Positiv-Liste des Berliner Senats).

Gewerbes, mit überwiegend kleinbetrieblicher Struktur integriert und damit die Umnutzung von Fabrik- und Büroetagen in Kreuzberg, Mitte, Prenzlauer Berg und Friedrichshain mit kleinen Verlagen und Zeitungen fortgeführt werden (Lautenschläger, 1996).

Für die Entwicklung von Gewerbehöfen im Quartier ist die hofbildende Bebauung der Brauereien mit geschlossener Abgrenzung zur umgebenden Wohnnutzung für emittierende Betriebe, eine gute Voraussetzung. Jedoch stehen insbesondere aufgrund der historischen, vielfach attraktiven Bausubstanz diese Grundstücke unter Aufwertungsdruck durch die Ansiedlung von höherwertigen, teilweise großflächigen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen⁶, obwohl die Unterbringung des dadurch induzierten ruhenden Verkehrs im Quartier nicht immer einfach zu lösen ist.

Als Sanierungsziel wurde aufgrund dessen durch einen der eingesetzten Sanierungsträger, S.T.E.R.N. (Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH), die Einrichtung kommunaler Gewerbehöfe als Instrument der Wirtschaftsförderung forciert, wie bereits in Kreuzberg (Hannemann, 1995). Bei einer von betrieblicher Seite bezahlbaren Obergrenze von DM 15,- Bruttokaltmiete/qm für geeignete Räume wurde errechnet, dass mindestens 40 % der Baukosten nicht gedeckt sind.⁷ Diese Finanzierungslücke begründete bereits 1985 die Einrichtung des Gewerbehofprogramms zur Modernisierung und Instandsetzung von Gewerbehöfen. Der Anstieg der Gewerbemieten nach 1990 wurde dahingehend interpretiert, dass eine Erneuerung der Gewerbehöfe auch ohne Zuschüsse möglich sein müsste. Das Programm wurde daraufhin 1992 eingestellt.

Ein entsprechend hohes Niveau der Gewerbemieten kann – nach Einschätzung von S.T.E.R.N.- von Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe nach wie vor nicht getragen werden, so dass aus Sicht des Sanierungsträgers die Notwendigkeit öffentlicher Formen der Förderung bestehen bleibt, will man eine Verdrängung und Abwanderung dieser Betriebe verhindern. Auch im Flächennutzungsplan mit einer Flächenvorsorge bis 2010 wird explizit auf die Einrichtung von Gewerbehöfen verwiesen. Als Handlungsfelder werden vom Sanierungsträger hervorgehoben:

- die Entwicklung regionaler Nutzungsquotierungen und Ausweisung von Standorten für Handels- und Dienstleistungsflächen und Handwerks- und Produktionsflächen,

⁶ Auch durch die Ausschreibungen / Bieterverfahren der Treuhandliegenschaftsgesellschaft TLG kann eine Sicherung der Gewerbenutzung kaum durchgesetzt werden.

⁷ Bei Erneuerungskosten von DM 2.000,- /qm vermietbare Fläche können von einer Netto-Kaltmiete von DM 11,- /qm (= 15,- brutto/kalt) nur DM 1.200,- /qm bei einem Zinssatz von 9,5 % und einer Tilgung von 1 % finanziert werden (vgl. Hannemann, 1995).

- die Steuerung von Flächennutzungen über die Vergabe von städtischen Grundstücken, z. B. im Erbbaurecht,
- die Flächensicherung durch bauleitplanerisch kleinteilige Festsetzungen und sanierungsrechtlich begründete Anwendung von Miethöhenbegrenzung durch eine stärkere Verknüpfung von Sanierungszielen mit der Genehmigungspraxis bei Umnutzungsanträgen sowie die Unterstützung privater und öffentlich/privater Ansätze, z. B. Genossenschaftsmodelle (Hanemann, 1995).⁸

Im Rahmen der Sanierung wird derzeit zur Standortsicherung der Betriebe, deren Anzahl an Beschäftigten eine Größenordnung von 3-5 kaum überschreitet, eine Reduzierung der Erneuerungsmaßnahmen betrieben, die sich auf Dach- und Fachfestigkeit der Gebäude beschränkt. Sie ist gekoppelt mit dem Einsatz von personellen und finanziellen Ressourcen der Arbeitsförderung und ökologischen Förderprogrammen (z. B. gemeinsame Absauganlage), die allerdings im Rahmen der Instandsetzung nur unzureichend ineinandergreifen.⁹

In Verbindung mit dem Einsatz des sog. EFRE-Programms zur Erschließung von Gewerbeflächen kommen als Förderung die Finanzierungsmittel der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (sog. GAK-Mittel) zum Einsatz. Sie ermöglichen ein Mietniveau zwischen DM 12,50 und 15,50 /qm. Diese umfangreiche Bereitstellung von Gewerbeflächen für verarbeitendes Gewerbe mit der Konsequenz der Belegungsbindung (gemäß der sog. Positiv-Liste¹⁰ des Berliner Senats und einer auf 5 Jahre begrenzten Verweildauer der Unternehmen) könnte nach Ablauf der Frist und den folgenden Verlagerungen der Unternehmen zu Problemen auf dem Immobilienmarkt führen. Ein erneuter Standortwechsel folgt - nach Einschätzung der Sanierungsträger – kaum den Etablierungswünschen sanierungsbetroffener Klein- und Mittelbetriebe.

9.3 Organisationsformen und Trägerschaft von öffentlichen Gewerbehöfen in Berlin

In Berlin gibt es ein breites Spektrum unterschiedlicher Träger von betrieblichen Standortgemeinschaften. Zu nennen ist in erster Linie die Gewerbesiedlungsgesellschaft mbH (GSG), die inzwischen 51 Gewerbezentren und Gewerbehöfe in 12

⁸ Dazu wurde z. B. auch ein Treuhandmodell für kommunale Gewerbezentren von Statbau, Stadtentwicklungsgesellschaft mbH als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Berlin 1993 vorgelegt.

⁹ Beispielsweise kann die Erneuerung eines Dachstuhls als notwendige Dachsanierung nicht mit der Erstellung eines Gründachs verbunden werden.

¹⁰ Diese Liste wurde von einem Gremium aus den Wirtschaftsministerien der Länder und des Bundes erstellt. Sie benennt Gewerke, die die Ansiedlung weiterer Betriebe / wirtschaftlicher Infrastruktur fördern sollen, vorrangig Produktionsbetriebe, überregionale Dienstleistungen, Logistik etc..

Bezirken der Stadt betreibt. Die Bezirke Kreuzberg, Neukölln, Wedding und Prenzlauer Berg verwalten durch ihre Grundstücksämter der Bezirke ebenfalls insgesamt 10 Gewerbehöfe. Darüber hinaus sind die zahlreichen (etwa 12) Innovations- und Gründerzentren zu nennen, die entweder als singuläre Projekte in der Stadt (wie z. B. das Gründerinnenzentrum WeiberWirtschaft eG oder FOCUS Teleport) oder im räumlichen und nutzungsstrukturellen Kontext eines Gewerbeparks (wie z. B. das Innovations- und GründerZentrum Berlin-Adlershof oder das Technologie- und Gründerzentrum Innovationspark Wuhlheide GmbH) angesiedelt sind.

Diese Objekte und Komplexe unterscheiden sich außerdem in ihrer Größe sowie ihrem betrieblichen Adressatenkreis. Damit differieren Ausstattung, Infrastruktur, Service und Mietpreisniveau. Die unterschiedlichen Profilierungen bieten Möglichkeiten der kooperativen Zusammenarbeit, die bei gegenseitiger Vermittlung von Betrieben offensichtlich wenig von Konkurrenz geprägt zu sein scheint.

Im Rahmen dieser Untersuchung sind neben den Aussagen der GSG als Betreiber der meisten Gewerbehöfe in Berlin auch die Erfahrungen in Bezug auf Betreiberleistungen und grundsätzliche Entwicklungsperspektiven für betriebliche Standortgemeinschaften aus Sicht ausgewählter Betreiber von Innovations- und Gründerzentren von Interesse.

9.3.1 Die Gewerbesiedlungsgesellschaft mbH (GSG)

Mit der 1965 gegründeten Gewerbesiedlungsgesellschaft mbH (GSG) wurde eine Einrichtung der Wirtschaftsförderung u. a. für die Aufgabe der Modernisierung, Errichtung und Betreuung von Gewerbehöfen geschaffen. Damit konnten im räumlich eng begrenzten Stadtgebiet von Berlin/ West kostengünstige Unterbringungs- und Ansiedlungsräume für kleine und mittlere Gewerbebetriebe geschaffen werden. Beteiligte sind das Land Berlin (mehrheitlich), die Industrie- und Handelskammer, die Handwerkskammer und zwei Berliner Bankinstitute. Die GSG galt als Muster für die Gründung anderer Betriebsgesellschaften.

Etwa 15 Jahre später - 1980 - betreute die GSG 28 Gewerbehöfe in Berlin, 1995 waren es knapp 50 Gewerbehöfe in unterschiedlicher Ausprägung. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt DM 300 Mio., die Grundstücke wurden z. T. von der Gesellschaft, vor allem in Sanierungsgebieten, gekauft und als Sacheinlage in Höhe von DM 60 Mio. eingebracht. Die öffentlichen Zuschüsse an die GSG dienen zur Aufstockung des Eigenkapitals. Ansonsten hat sie die Gewerbehofgrundstücke in Erbbaurecht oder gepachtet. Der weit überwiegende Anteil der Gewerbehöfe liegt im Bezirk Kreuzberg als Umbau im Bestand.

Die GSG bewirtschaftet 600.000 qm Nutzfläche in ihren Gewerbehöfen, davon sind 450.000 qm vermietet. Probleme bereitet der hohe Leerstand (25 %), der vor allem in den Mitte der 1990er Jahre als Neubau errichteten Gewerbezentren im Osten der Stadt wie in Marzahn oder Pankow besteht. Aufgrund der konjunkturellen Lage wird von einem mindestens dreijährigen Vermietungszeitraum ausgegangen. Die GSG hat derzeit etwa 1.000 Mietverhältnisse mit Betrieben, mit jeweils durchschnittlich 10 Beschäftigten. Demnach sind 10.000 Beschäftigte in den Räumen der GSG ansässig.

Der Anteil an Existenzgründungsbetrieben bei der GSG beträgt ca. 15 %; für diese werden keine besonderen Konditionen angeboten. Das Mietniveau liegt angesichts des Flächenüberhangs an gewerblich nutzbaren Grundstücken bei DM 10,- bis 15,- /qm (incl. Betriebskosten/kalt). Über die haustechnischen Betreiberleistungen hinausgehend bietet die GSG keine Serviceleistungen an. Aufgrund der niedrigen Mieten, wird auch kein Bedarf gesehen, da davon ausgegangen wird, dass die EDV-technischen Medien betriebsintern angeschafft werden.

Die Flächeneinheiten werden kleiner, von ehemals 400-450 qm auf heute 100/120 qm; am besten vermietbar sind Größenordnungen von 80-150 qm. Bei kleinteiligerer Nachnutzung durch eine dementsprechend größere Anzahl von Betrieben spielen betriebsbezogene Sanitärbereiche eine wichtige Rolle. Hier muß die GSG mit Erschließungstrakten und Infrastruktur nachrüsten. Dies ist problematisch bei zweihüftigen Gebäuden mit große Raumtiefen im Bestand. Die Sanitärtrakte werden dann an den Gebäudeenden im Bereich der vertikalen Erschließungstrakte angelegt. Teilweise ist eine flexible Schaltung der Räume möglich.

Die neuen Gewerbehöfe der GSG haben 3-5 Geschosse mit einer Gebäudetiefe von 14 m, im Raster von 7,20 m Achsmaß, mit einer Deckentragfähigkeit von 1 t/qm (z. B. im Gewerbezentrum Pankow oder Tempelhof mit Flächeneinheiten zwischen 300 und 400 qm). Lastenaufzüge mit 2 t/qm Tragfähigkeit - im Altbau - 16,75 m Raumtiefe und einem Raster von 9,50 m und 7,25 m bestehen z. B. im Gewerbezentrum Tiergarten.¹¹

Die GSG steht der Bildung von Teileigentum im Stockwerk nicht nur aus eigenem Geschäftsinteresse der Bewirtschaftung skeptisch gegenüber. Sie sieht Probleme bei der Übernahme von Sanierungsmassnahmen im Falle vorhandener Kontaminationen (für das gesamte Grundstück) und begrenzter Investitionsfähigkeit und -bereitschaft der einzelnen Betriebe im Falle von Gebäudereparaturen. Zudem wird kleinen und mittleren Unternehmen weniger Interesse an der Eigentumbildung

¹¹ Bei größeren Raumtiefen in historischen Altbauten (z. B. Handwerker- und Gewerbezentrum Wilhelminenhof der Berliner Landesentwicklungsgesellschaft BLEG) mit mittigen Dunkelräumen (Lager, Service etc.) oder Werkstattnutzung mit größeren Raumtiefen.

zugeschrieben aufgrund kurzfristigerer Planung (erfahrungsgemäss etwa ein Jahr im Voraus als Grundlage für Investitionsentscheidungen). Ein langfristiges Mietverhältnis wird im übrigen als Äquivalent zur Sicherheit für Bankkredite bewertet.

Rückblickend wird - seitens der Industrie- und Handelskammer beispielsweise - problematisiert, dass die GSG, gemeinsam mit der Berliner Landesentwicklungsgesellschaft, in den letzten 10 Jahren keine aktive Grundstückspolitik im Sinne der Flächenvorsorge betrieben hat. Da die Grundstückspreise nicht in die Mietpreiskalkulation einfließen und sich dadurch das günstige Mietpreisniveau ergibt, hätte sich der nach der Wende günstige Bodenpreis positiv auf die gesamte Kostenkalkulation ausgewirkt (Strauch, 1995).

9.3.2 Ausgewählte Innovations- und Gründerzentren: Innovations- und Gründerzentrum Berlin-Adlershof und Gewerbezentrum Wuhlheide, Berlin-Köpenick

Die beiden folgenden Fallbeispiele unterscheiden sich in Bezug auf ihre Größe nach Fläche, Anzahl und Art der Betriebe sowie ihre baulich-räumliche Angebotskonzeption. Sie werden in entsprechend unterschiedlich fokussierter Aussagenschärfe dargestellt.

Fallbeispiel: Innovations- und Gründerzentrum IGZ Berlin-Adlershof¹²

Bei dem Innovations- und Gründerzentrum Berlin-Adlershof (IGZ) handelt es sich um die Weiter- bzw. Wiedernutzung des ehemaligen Standorts der Akademie der Wissenschaften (AdW) in Anknüpfung an die vormalige Nutzung des traditionellen Wissenschaftsstandorts durch Integration von Forschung und Wissenschaft mit neuen innovativen Unternehmen. Grundlage bildet ein städtebaulicher Rahmenplan (1991-93) und einzelne Bebauungspläne (seit 1994) im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Der betriebliche Adressatenkreis beinhaltet ein Spektrum technologieorientierter Unternehmen unterschiedlicher Branchen mit Forschungsnähe.

Der peripher gelegene Standort im Süd-Osten Berlins hat im Umfeld Industriegebiete, Wohnquartiere und ein Kleinsiedlungsgebiet sowie einen Landschaftspark, verfügt über einen S-Bahnanschluss und ist mit zwei Anschlussstellen an die geplante BAB angeschlossen. Er umfasst insgesamt ca. 76 ha Grundstücksfläche des ehemaligen AdW-Geländes mit einem Flächenanteil von 60 % Wirtschaftsunternehmen und 40 % wissenschaftliche Einrichtungen.

13 Forschungsinstitute befinden sich hier, mehrere Fachzentren wie das Ost-West-Kooperationszentrum und kleine Wissenschaftsunternehmen, insgesamt 230, davon 90 Betriebe mit ca. 560 Beschäftigten im IGZ.

¹² Grundlage bilden die Auswertung von Materialien des Projektträgers und ein Expertengespräch mit der Innovations- und Gründerzentraumbereinigung Berlin Management GmbH Adlershof, vgl. Anhang.

Grundlage des Neubaus des IGZ als 6-geschossiger Blockrand ist ein Bebauungsplan (Grundflächenzahl GRZ: 0,6/0,7, Geschossflächenzahl GFZ: 2,4/2,6), basierend auf einem vorhandenen, überwiegend orthogonalen Straßenraster und einer Beschränkung der Zulässigkeit auf technologie- und forschungsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen sowie einer Begrenzung der Bauhöhen. Das Gebäude gliedert sich in zwei quadratische Hauptkörper mit einer jeweils im Zentrum angeordneten Vertikalerschließung und einer Verbindung beider Baukörper ab 1. OG in Überbauung der erdgeschossigen Zufahrt. Von den 14.000 qm Gesamtnutzfläche sind 600 qm Laborflächen mit spezifischer Infrastruktur (Gas, Abzug, belüftete Schränke). Eine Aufteilung in unterschiedliche Flächengrößen ist möglich. Die Stellplätze werden ebenerdig untergebracht.

Das Projekt befindet sich in Trägerschaft der WISTA Management Gesellschaft mbH als Förderinstrument der Wirtschaftsförderung. Das IGZ wird von der Innovations-Zentrum Berlin Management GmbH Adlershof betrieben. Umfangreiche Beratung zur Unternehmensgründung und -entwicklung steht zentral im Vordergrund ("Das Entscheidende ist nicht der Prospekt, sondern das Gespräch.") Infrastruktur und Service umfassen Empfang, mietbare Besprechungsräume, Ausleihservice für Messepräsentationen, Rabattregelungen für Hotels, Leihwagen etc., Postservice, Kopierer und Beratung bei Datentelekommunikationstechnik. Nutzungs- und bedarfsgerechte Räumlichkeiten mit Kabelkanälen, gemeinschaftliche Sanitäranlagen, Teeküchen stehen im Selbstverständnis an dritter Stelle in der Rangfolge des Angebots.

Das Mietpreisniveau liegt bei DM 15,- netto/kalt/qm incl. des Vorhaltens der Infrastruktur und des Grundservices; dies entspricht DM 20,- /qm incl. der Nebenkosten (entsprechend der 2. Berechnungsverordnung). Die Finanzierung erfolgt durch den Einsatz der sog. GA-Mittel, „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ und bedingt dadurch eine Befristung der Mietverhältnisse auf 5 Jahre. Flexibilität in der Anmietung, auch kurzfristig, ist Bestandteil des Konzepts. Grund und Boden befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Vollbelegung ist mit 90 % definiert, um flexibel sein zu können.

Der Innovationspark in Köpenick knüpft ebenfalls an einen historisch gewachsenen Gewerbestandort an. Er unterscheidet sich jedoch nicht nur in seiner stadtstrukturellen Lage sowie in seiner städtebaulichen und baulich-räumlichen Situation, sondern auch in seinem betrieblichen Besatz und Adressatenkreis.

Fallbeispiel: Gewerbezentrum Wuhlheide, Berlin-Köpenick¹³

Ausgangslage des Gewerbezentrums Wuhlheide in Berlin-Köpenick war die Umnutzung des gewerblichen Gebäudebestands im Rahmen der Gründung des Innovationsparks Wuhlheide 1990. Die Fläche war der Sitz des Ministeriums für Wissenschaft und Technik auf einem Standort mit S-Bahn-Anschluss in 10-15 km Entfernung vom Stadtzentrum in Randlage im Süd-Osten der Stadt. Im Umfeld befinden sich Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung und große zusammenhängende Landschafts- und Waldflächen. Das 230 ha große Gelände wird in Erbpacht bewirtschaftet.

Derzeit sind knapp 130 Betriebe mit 1.600 Beschäftigten (durchschnittlich 12-15 Beschäftigte/Betrieb), vorwiegend aus dem Bereich der Prozeß- und Werkstofftechnik an dem Standort ansässig. Der betriebliche Adressatenkreis umfasst ein Branchenspektrum im Bereich der

¹³ Grundlage bilden die Auswertung von Materialien des Projektträgers und ein Expertengespräch mit der Innovationspark Wuhlheide Managementgesellschaft mbH, vgl. Anhang.

Optoelektronik, Informations- und Kommunikations- sowie Umwelttechnologie. Das Branchenkonzept geht von einem angestrebten Anteil dieser Firmen von 70 %, zuzüglich 30 % sonstige, vor allem unternehmensbezogene Dienstleister wie Autovermietung, Druckerei, Übersetzungsdienste etc., aus.

Die Entwicklung des Standorts, der aus einer Vielzahl von Gebäudekomplexen mit unterschiedlicher Bausubstanz und Nutzung besteht, soll sich entsprechend einer Parkkonzeption, schrittweise bis 2030 vollziehen. Die Flächeneinheiten im zwei- bis fünfgeschossigen Bestand umfassen Größenordnungen von 12-15 qm mit gemeinschaftlichen Sanitärbereichen bis zu 500-700 qm innerhalb eines Gebäudes.

Ein Baustein ist der Neubau des Gewerbezentrums "Manfred von Ardenne", das 1999 eingeweiht wurde. Die drei viergeschossigen Gebäudekomplexe sind L-förmig angelegt, zwei davon sind mit eingeschossigen Hallen (6,6 m Raumhöhe) gekoppelt. Die Flächen- und Raumorganisation erfolgt mit einer gebäudeweisen Funktionszuordnung: im Hauptgebäude mit einer Gebäudetiefe von 17 m sind neben Büro und Laborräumen, Dienstleistungsbereiche wie Empfang, Postdienst, Copy Shop, Reise- und Bankservice, Kiosk, dazu Schulungs-Konferenz- und Ausstellungsräume vorgesehen. In den angegliederten Hallen befinden sich Produktionsflächen mit seitlich integrierten Büro-, Lager- und Sozialräumen. Die Flächen werden ab 20 qm schlüsselfertig angeboten. Die Räume sind flexibel nutzbar für Forschung, Produktion, Bildung und Präsentation sowie Lager. Das Mietniveau liegt bei DM 12,- bis 15,- /qm für Büros, bei DM 10,- bis 12,- /qm für Werkstatt/Laborflächen. Diese sind an zentrale Entsorgungsschächte angeschlossen und erfordern bei Bedarf den betriebsspezifischen Einbau der Rohrleitungen, um den Aufwand bei Nachnutzung zu reduzieren. Das Projekt wurde mit Mitteln aus der sog. GA-Förderung „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ mit der entsprechenden Belegungsbindung unterstützt. Die Betreiberleistungen beinhalten ISDN-Telekommunikation. Im Service umfassen sie die o. g. begleitenden Dienstleistungen sowie Betriebsberatung und Kontaktvermittlung in die Region ("Bindeglied zwischen Idee und Vermarktung, um das Produkt reif zu machen").

9.4 Perspektiven für öffentliche Gewerbehöfe in Berlin

Angesichts des umfangreichen Immobilienbestandes an Gewerbehöfen der GSG, bestehen keine weiteren Investitionsplanungen für Neubau; der Schwerpunkt wird weiterhin auf der Bewirtschaftung der Objekte liegen. Im politischen Raum wird eine Privatisierung der GSG erwogen; dies hätte vermutlich eine Mietpreissteigerung für die Betriebe und ggf. die Veräußerung einzelner Objekte zur Folge.

Gebraucht werden - nach Einschätzung der GSG - in zunehmendem Maße Dienstleistungsgebäude, die auch handwerklich genutzt werden können, z. B. für Zulieferer und Reparatoren. Standortsichernde Strategien werden erschwert durch Strukturveränderungen im kleinbetrieblichen- und Dienstleistungsbereich mit einer entsprechenden betrieblichen Nachfrage. Dies stellt hohe Anforderungen an die juristisch eindeutige Ausformulierung kleinräumig aufzustellender Sanierungsziele. Am Rande ist auf die lediglich auf Immissionsschutz abstellende Definition der

Zulässigkeit in der Baunutzungsverordnung hinzuweisen, deren Kategorien den differenzierten gewerblichen Ausprägungen, insbesondere im kleingewerblichen Bestand, nicht entsprechen. Als entscheidender Punkt im Sanierungsverfahren wird die Stärke des Umnutzungsdruckes einzelner Standorte gesehen, wobei man die Abschöpfung der Standortgunst nicht einem späteren Immobilienmarkt überlassen will (Groth, 1995). Der Bedarf an Flächen in Gewerbehöfen in Berlin wird nach Einschätzung der Wirtschaftsförderung groß sein, weil sich zunehmend Medienbetriebe auch aus Imagegründen in den Gewerbehöfen mit attraktiver Bau-substanz ansiedeln. Für verdrängte preissensiblere Gewerbemieter bestehen unterschiedliche Angebote; so betreibt ein privates Unternehmen mehrere Gewerbehöfe und führt dieses Geschäftsfeld inzwischen in Form einer Stiftung weiter.

9.5 Wirtschaftsstandort München: Ausgangslage und planerische Leitlinien

Rahmenbedingung für die wirtschaftliche Entwicklung Münchens - mit 1,25 Mio. Einwohnern auf einer Fläche von 310 qkm - war die Herausbildung dynamischer Wachstumsbereiche der Hochtechnologie im Rahmen eines Modernisierungsprozesses der ökonomischen Basis. Das Bevölkerungswachstum nahm eine rasche Entwicklung und soziale Strukturveränderungen einhergehend mit weitgehender Stabilität des städtischen Raums trugen zur der Originalität der Stadt bei (vgl. hier und im Folgenden: Landeshauptstadt München, 1995:a). Innerhalb der Region konzentriert die Stadt ca. zwei Drittel aller Arbeitsplätze auf sich, im Umland ist die Zahl der versicherungspflichtigen Beschäftigten zwischen 1979 und 1992 im Vergleich stärker angewachsen. Damit ist eine steigende Verkehrsentwicklung und Flächenkonkurrenz zu Lasten wirtschaftlich schwächerer Nutzungen verbunden. Trotz der Expansion des Dienstleistungssektors gegenüber dem schrumpfenden gewerblich-industriellen Bereich wird die Notwendigkeit der Sicherung produzierender Kapazitäten hervorgehoben (Landeshauptstadt München, 1995:b).

Münchens Stadtentwicklung war immer von Flächenmangel gekennzeichnet. Dadurch bestand die Notwendigkeit der Umnutzung von aufgegebenen Flächen. Neben dem Großprojekt der Verlegung der Messe von München-Riem ins Erdinger Moos in den 1990er Jahren wird derzeit als "Jahrhundertchance" für die Stadtentwicklung (Stracke, 1993, S. 59) das ost-westliche Entwicklungsband Hauptbahnhof-Laim-Pasing bezeichnet, basierend auf einem Grundsatzbeschluss von 1991, der zukünftige Nutzungsvorstellungen enthielt.¹⁴ Neue Chancen werden in der

¹⁴ Es umfasst ca. 130 ha Bundesbahngelände, das schrittweise für kommunale Planungen von dem Grundeigentümer zur Verfügung gestellt und im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts als einzelne Investitionsmaßnahmen umgenutzt wird (vgl. Ude, 1993).

Öffnung nach Osteuropa gesehen; der damit verbundenen erhöhten Standortkonkurrenz soll durch Produktion im Unternehmensverbund und Kooperation von Unternehmen begegnet werden. Als Schwäche bzw. Problemfeld Münchens werden seit Jahren "der bereits notorische Mangel an bezahlbaren Flächen für Gewerbe und die damit verstärkten Nutzungskonkurrenzen" (Landeshauptstadt München, 1994, S. 7) bewertet. Kleine und mittlere Betriebe werden als eine "konjunkturrobuste Säule innerhalb der Münchner Wirtschaft" (Landeshauptstadt München, 1994, S. 14) bezeichnet. Als planerische Maßnahmen der Standortsicherung werden u. a. eine geeignete kleinteilige Parzellierung der Gewerbegebiete, deren Aktivierung und die Realisierung von Gewerbehöfen für ein Netz von flächensparenden Angeboten gestapelter Mietflächen verfolgt.

9.6 Strategien zur Bestands- und Standortpflege von kleinen und mittleren Betrieben in München im Rahmen der Stadtteilentwicklung

Im Rahmen der Stadterneuerung erfolgte durch die Flächenkonkurrenzen im innerstädtischen Bereich eine intensive Auseinandersetzung mit der Problematik der Verdrängung von kleinen und mittleren Betrieben, insbesondere des Handwerks, aus Gemengelagen (vgl. Landeshauptstadt München, 1995:b). Als Ursache der Verdrängung galten das reaktive Verhalten von Betrieben bei Immissionskonflikten mit der Nachbarschaft, die Defizite bei den planungs- und umweltschutzbezogenen Informations- und Beratungsangeboten, wirtschaftliche Umstrukturierungsprozesse (z. B. Filialisierung) sowie Mietvertragsregelungen. Die unzureichende Eigenkapitalquote bedingte eine wirtschaftliche Immobilität am Standort, Standortalternativen fehlen.

Eine kommunalpolitische Neubewertung der Gemengelagegebiete im Sinne der Bestandsorientierung der Gewerbepolitik fand ihren Niederschlag im Stadtratsbeschluß zum "Förderprogramm für Klein- und Mittelbetriebe" von 1989 (Landeshauptstadt München, 1995:b).¹⁵ Als wesentlicher Ansatzpunkt galt der notwendige Bestandsschutz angesichts bau-, nutzungs-, immissionsschutz- oder mietrechtlicher Gefährdung, insbesondere der Kfz-Branche und der Holzverarbeitenden Betriebe. Vor allem für diese Unternehmen wurde zum Erhalt der Nutzungsmischung auch die Möglichkeit der Standortverlagerung in Gewerbehöfe auf planungsrechtlich gesicherten Standorten angedacht. Im Handlungskonzept wurden Beratungsstrategien für aktive und passive Unternehmer differenziert. Die Entwicklung von

¹⁵ Eine Untersuchung typischer Problemsituationen für innerstädtische Gemengelagen, zeigte eine hohe Verdichtung und erodierende Gewerbe- und Handwerksarbeitsplätze. Mit durchschnittlich 7,5 Beschäftigten/Betrieb bestehen sie auf Mietbasis mit einer durchschnittlichen BGF unter 400 qm und mit einer ausgeprägt hohen kleinräumigen Kundenbindung im Quartier. Ein großer Teil der Unternehmen, vor allem aus den Bereichen Metallverarbeitung und Kfz wäre inzwischen nicht mehr baurechtlich genehmigungsfähig (Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bodenordnung, 1995:b).

Branchenkonzepten in Form branchenbezogener und umweltrechtlicher Anforderungsprofile und Lösungsvorschläge sollten den einzelbetrieblichen Arbeits-, Zeit- und Finanzmittelaufwand senken.

Im Rahmen von Sanierungsverfahren wurde gebäudebezogener Bestandsschutz praktiziert, um die (abgeschriebene) Bausubstanz nach altersbedingter Aufgabe der betrieblichen, ggf. störenden Nutzung zu erhalten und an einen nicht störenden Gewerbebetrieb weitergeben zu können.

9.7 Organisationsformen und Trägerschaft öffentlicher Gewerbehöfe in München¹⁶

Zur Erhaltung der sog. "Münchener Mischung" mit einem Branchenmix aus Produktionsbetrieben, Dienstleistern und Handwerk wurde 1993 ein Gewerbehof-Programm beschlossen, das in den nächsten 10 Jahren den Aufbau eines Netzes von Gewerbehöfen im Stadtgebiet München vorsah (Reiber, 1994). Die wirtschaftspolitische Zielsetzung lag in der Erhaltung der Branchenvielfalt; Gewerbehöfe wurden als "ein Gestaltungselement zur Entschärfung der Gemengelagenproblematik und zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung" (Institut für Wirtschaftsgeographie Universität München, 1993, S. 1) gesehen. Die stadtentwicklungspolitischen Ziele lagen in der intensiveren Ausnutzung knapper Grundstücksflächen und Senkung der Grundstückskosten, der Erhaltung der Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten in verträglicher Form, der Verbesserung des Wohnumfeldes durch Verringerung gewerblicher Immissionen, der Schaffung von Ersatzstandorten für sanierungsverdrängte Betriebe und dem Gewerbeflächenrecycling durch Wiedernutzung alter Fabriken (Reiber, 1994). Nicht zuletzt wurden mit der Förderung von Existenzgründungen, der Erhaltung und Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie der Qualifikation, z. B. durch den Einsatz von Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen, beschäftigungspolitische Zielsetzungen verfolgt.

9.7.1 Die Münchner Gewerbehofgesellschaft mbH (MGH)

Der erste Gewerbehof in München wurde von der Handwerkskammer München 1964 am Ostbahnhof einen vierstöckigen Handwerkerhof auf einem gepachteten Gelände errichtet. Er umfasste ca. 15.000 qm Werkstattfläche, eine Deckentragfähigkeit von 1 t/qm, Lastaufzüge mit einer Tragfähigkeit von 3,5 t und eine Tiefgarage. In dem mit drei Innenhöfen konzipierten Gebäudekomplex sind derzeit ca.

¹⁶ Grundlage dieser Aussagen bilden die Auswertung von Materialien und Expertengesprächen mit der Münchner Gewerbehofgesellschaft und der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung, einem freien Unternehmensberater sowie mit zwei Geschäftsführern je eines Gewerbehofs, alle 1998.

40 Betriebe ansässig. Für diesen Gewerbehof besteht inzwischen Sanierungsbedarf; dabei wird die Teilbarkeit der Flächeneinheiten geprüft werden müssen, da aufgrund der Erweiterungen ansässiger Betriebe große Flächeneinheiten von bis zu 800 qm entstanden sind, deren nachfragebedingt kleinteiligere Nachnutzung sicher gestellt werden muss.

Wichtigster Träger von Gewerbehöfen in München ist jedoch die 1981 von der Landeshauptstadt München, der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern und der Handwerkskammer für München und Oberbayern gegründete Münchner Gewerbehofgesellschaft mbH (MGH), die sich als "verlängerter Arm der Wirtschaftsförderung" versteht (Reiber, o. J.).

Zielgruppe der MGH sind Betriebe, die durch Verdrängungsprozesse höherwertiger Nutzungen verlagern müssen und dennoch in räumlicher Nähe zu ihrem Standort verbleiben möchten. Als generelle Zielsetzung wird der Erhalt der Mischung von Wohnen und Arbeiten formuliert, wenn auch dafür gegenüber der traditionellen Nachbarschaft andere städtebauliche Formen, wie z. B. ein Gewerbehof, gefunden werden müssen.¹⁷

Gegenstand des Unternehmens ist die Anpachtung oder Anmietung von Gewerbegebäuden, deren Aus- und Umbau sowie deren Bewirtschaftung einschließlich der Flächenvergabe. Vier Gewerbehöfe der MGH gibt es¹⁸:

- Gewerbehof am Frankfurter Ring (1983) mit 4.161 qm Mietfläche, 16 Betriebe mit ca. 170 Beschäftigten,
- Gewerbehof Westend (1. BA 1984/2. BA 1988) mit einer Mietfläche von 27.592 qm, 105 Betriebe mit ca. 820 Beschäftigten,
- Gewerbehof Perlach (1. BA 1991, Neubau) mit 1.842 qm Mietfläche Fläche, 9 Betriebe mit ca. 60 Beschäftigten,
- Gewerbehof Sendling (1996, Neubau) mit ca. 10.955 qm Mietfläche, 40-50 Betriebe (bei Vollbelegung) mit ca. 350 Beschäftigten.

Insgesamt umfassen die seit den 1970er Jahren errichteten Gewerbehöfe der MGH demnach ca. 170-180 Betriebe auf etwa 44.500 qm mit ca. 1.400 Beschäftigten. Die MGH besteht nach wie vor aus den Gesellschaftern Landeshauptstadt München (80 %), Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern (10 %) und Handwerkskammer für München und Oberbayern (10 %). Beide Kammern wirken auch bei der (nebenamtlich tätigen) Geschäftsführung mit und sind im Auf-

¹⁷ Als Beobachtung der MGH wird geschildert, dass das gewachsene Wohnen und Arbeiten in einer Gemengelage nach wie vor trägt; erst die Umstrukturierung der Quartiere durch die Ansiedlung neuer Betriebe und die Veränderung in der Bevölkerungszusammensetzung (Aufwertung innerstädtischer Quartiere) führt zunehmend zu Konfliktlagen.

¹⁸ Auf der Grundlage von eigenen Erhebungen der MGH (4/1998)

sichtsrat vertreten. Die MGH wird betreut vom Fachbereich Wirtschaftsförderung des Referats für Arbeit und Wirtschaft der Landeshauptstadt München.

Als gesellschaftsrechtliche Konstruktion gründete ein privater Bauträger eine Objektgesellschaft als GmbH & Co KG, die die Grundstücke im Erbbaurecht (Laufzeit 45 Jahre) mit den Vorteilen des Ausschlusses des finanziellen Risikos für die Stadt übernahm, einschließlich Vorsteuerabzug und Inanspruchnahme einer staatlichen Investitionszulage. Die Erfahrung und Kostenvorteile eines privaten Bauträgers konnten genutzt werden. Zum Betreiben wurde ein Mietvertrag über 30 Jahre Laufzeit zwischen Bauträger und der Münchner Gewerbehofgesellschaft mbH abgeschlossen, wobei die Stadt ggf. entstehende Verluste der Gesellschaft auszugleichen und die laufende Liquidität sicherzustellen hatte. Die Finanzierung erfolgte durch Kapitalmarkt- und Gesellschafterdarlehen der Stadt München. Der laufende Kapitaldienst soll durch die Erträge, bei einem geringen Darlehenszins und einer Tilgung und Zinsrückzahlung ab dem 30. Jahr, geleistet werden.

Zusätzlich waren auch einzelne Anlaufverluste zu finanzieren, die sich beim Gewerbehof "Frankfurter Ring" durch das Konzept des erweiterten Rohbaus aufgrund von Mietausfällen ergaben. Der Grund dafür lag in den Fristen von 5 bis 6 Monaten für das Baugenehmigungsverfahren für den Innenausbau. Inzwischen erfolgt die Baugenehmigung zunächst für die Gebäudehülle; der betriebliche Innenausbau erfolgt nach Absprache mit den einzelnen Fachressorts der Genehmigungsbehörde in Abstimmung mit den einzelbetrieblichen Belangen. Dadurch wird der zeitliche Ablauf des Verfahrens verkürzt.

Als Vergabekriterien für die Flächen wurden v. a. die Flächenverfügbarkeit, Deckenbelastbarkeit, betriebliche Bedürfnisse, z. B. nach Lage im Geschoß, Immissions- und Emissionsverträglichkeit der Betriebe, Zuordnung zu Versorgungsschächten und Aufzügen und die Konzentration der Brandlast zur Senkung des Versicherungsbeitrags formuliert.

Fallbeispiel: Gewerbehof Westend¹⁹

Begründet durch Flächenmangel wurde 1982 der Beschluss des Stadtrats zur Errichtung eines Gewerbehofs auf einem Teil des von der Stadt gekauften Geländes²⁰ einer inzwischen stillgelegten Gummi- und Asbestwarenfabrik im Westend von München gefasst. Im gültigen Bebauungsplan war Industriegebiet (GI) mit einer Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt gegenüber einer vorhandenen Bebauung mit einer Baumassenzahl von 11,0. Der neu erstellte Bebauungsplan enthielt eine Umwidmung in Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächen-

¹⁹ Grundlage dieser Aussagen bilden die Auswertung von Materialien des Projektträgers sowie Expertengespräche mit der MGH, vgl. Anhang.

²⁰ Auf dem übrigen Gelände erfolgte der Neubau von etwa 100 Wohnungen.

zahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 2,6. Der Standort liegt innenstadtnah am Mittleren Ring und ist mehrfach durch ÖPNV erschlossen. Auf dieser Fläche erfolgte die Errichtung des Gewerbehofs Westend, der als Beispiel eines Gewerbehofs für kleine Handwerks-, Industrie- und Großhandelsbetriebe aus verschiedenen Branchen gelten kann.

Der U-förmige Gebäudekomplex hat eine zweiseitige Belegenheit mit einer separaten und einer sich überlagernden Ein- und Ausfahrt. Ein 5- und 6-geschossiges Gebäude mit einer Deckentragfähigkeit von bis zu 3 t/qm wurde entkernt und umgenutzt. 14 Aufzüge mit einer Tragkraft von bis zu 7,8 t, große Vorräume und ein breites Mittelflursystem mit beidseitig angebotenen Gewerberäumen ermöglichen gute Lieferbedingungen. Neben den 87 ebenerdigen Stellplätzen wurde ein Parkhaus mit 386 Stellplätzen, auch als immissionsschützender Riegel zur benachbarten Wohnbebauung, ergänzt. Mit der Zielsetzung größtmöglicher Flexibilität und Kostensenkung durch Eigenleistungen wurde der Vorratsbau als erweiterter Rohbau mit Versorgungsanschlüssen und gemeinsam zu nutzenden Einrichtungen erstellt. Der Innenausbau wurde von den Mietern vorgenommen.

Die Flächenangebote umfassen Mieteinheiten von 10 qm bis zu 2.293 qm und betragen im Durchschnitt 300 qm. Inzwischen umfasst die vermietbare Fläche 27.592 qm bei einer BGF von 38.818 qm. Gemeinschaftseinrichtungen sind als gebäudebezogene Infrastruktur die Personen- und Lastenaufzüge, zentrale Heizungsanlage, Gemeinschaftstoiletten, ein Sondermüllraum mit getrennter Sammlung von Wertstoffen, die Briefkastenanlage und die Option des Anschlusses an Lüftungsanlagen. Als betriebsbezogene Serviceangebote gibt es Besprechungsräume mit Teeküchen, eine privat betriebene Kantine, Kopiergeräte und ein überbetriebliches Informationssystem.

Es werden langfristige Mietverträge über 10 Jahre mit einer Verlängerungsoption für weitere fünf Jahre abgeschlossen mit einer, nach drei Jahren jährlich neu festzusetzenden, an der Marktmiete orientierten Miethöhe (1994: im EG 16,50 DM/qm, im OG 14,50 DM/qm, jeweils netto/kalt). Zur Förderung von Existenzgründungen wurde eine Fläche von max. 3.000 qm zur Senkung der Miete bis zum 5. Jahr von der Stadt um 25-15 % bezuschusst. Die Betriebskosten bewegten sich 1998 zwischen 2,54 bis 4,46 DM/qm/Monat. Die Kosten lagen 1982/1983 im Umbau bei 980,- DM/qm BGF, im Neubau 1987/1988 bei 1.230,- DM/qm BGF (ohne Berücksichtigung der Außen- und Stellplatzanlagen).

Von Beginn an waren 27.770 qm voll belegt; derzeit (1998) sind es 105 Betriebe, von denen ca. 70 % etwa zu gleichen Anteilen den Bereichen Druckerei, Bau- und Ausbaugewerbe, Handel, zu höherem Anteil dem Bereich Dienstleistungen und Elektro- und Lasertechnik zuzuordnen sind. Die Zielgruppen emittierender Betriebe der Metall- und Holzverarbeitung sind mit gut 15 % vertreten. Die Hälfte der Betriebe hat bis zu fünf, 30 % sechs bis zehn Beschäftigte; So sind an diesem Standort ca. 820 Beschäftigte. Es besteht eine Warteliste für die Ansiedlung. Eine konkurrenzschützende Ausschließlichkeitsklausel bei der betrieblichen Belegung wurde von Seiten einiger Betriebe zunächst gefordert, jedoch vom Betreiber nicht gewährt. Inzwischen werden die Chancen der Zusammenarbeit von den Betrieben in der Praxis erkannt und wahrgenommen. Geplant ist der Aufbau neuer Medien - Intranet und einen Internetanschluss - als Betreiberleistung. Ein Viertel der ansässigen Betriebe hat bereits Mitwirkungsinteresse gezeigt.

Besonderes Augenmerk gilt den Agglomerationsvorteilen und Synergieeffekten, die durch die räumliche Nähe der Betriebe im Gewerbehof angestrebt werden. Die dazu in Auftrag gegebene Untersuchung (Institut für Wirtschaftsgeographie Universität München, 1993) wurde im Gewerbehof Westend vorgenommen und

bestätigte auf der Grundlage einer Betriebsbefragung in dem Gewerbehof das Vorhaben, weitere Gewerbehöfe zu bauen. Wichtigste Ansiedlungskriterien waren die Verfügbarkeit geeigneter Flächen, langfristige Mietverträge und die innerstädtische Lage. Eine positive Bewertung erfuhren, neben der Erschließung, auch die Vermeidung von Konflikten mit der Wohnbevölkerung und die Führungsvorteile. Damit wurde einmal mehr der häufig angeführte Handwerkerindividualismus kleiner und mittlerer Unternehmen nicht belegt, wobei von fast 2/3 der Betriebe insbesondere die Nähe unterschiedlicher Branchen positiv gesehen wurde.

In der o. g. Untersuchung bestätigten sich die andernorts vorgefundenen Kontakt- und Kooperationsbeziehungen innerhalb des Gewerbehofs: knapp 90 % der Unternehmen haben geschäftliche Kontakte. Mehr als 60 % sind Zulieferbeziehungen, die nur 5 % an den Gesamtlieferungen der Betriebe ausmachen, jedoch als sehr wichtig beurteilt wurden. Bei knapp 50 % der Betriebe sind dies Kundenbeziehungen innerhalb der Standortgemeinschaft, womit die Absatzmärkte außerhalb des Gewerbehofs einen hohen Stellenwert erhalten. Kooperationen bestehen auch in Form der gemeinschaftlichen Nutzung von speziellen Maschinen zur Senkung des Fixkostenanteils oder auch Nachbarschaftshilfe (z. B. Paketannahme, Sammelbestellungen). Eine Erfahrung der MGH ist, dass sich Kommunikationsformen zwischen den ansässigen Betrieben im Gewerbehof informell und eigenständig entwickeln und zu Kooperationsbeziehungen herausbilden.²¹

Insgesamt wird in der Untersuchung die Erfüllung der wirtschafts- und strukturpolitischen Ziele hinsichtlich der Sicherung und Schaffung weiterer Arbeitsplätze und Kundenbeziehungen konstatiert. Interessant ist die Feststellung, dass "insbesondere die Bereiche Druckereigewerbe, Holzbe- und -verarbeitung und Handel die am häufigsten frequentierten Branchen sind (z. B. für Werbematerial, Visitenkarten, Büromaterial und -einrichtung). Dies ist auf ihre hohe Versorgungsfunktion für vielfältige Branchen zurückzuführen. Die wichtigsten Vorteile liegen in der Zeit- und Kostenersparnis" (Institut für Wirtschaftsgeographie Universität München, 1993, S. 5-6).

Knapp 60 % der in den Gewerbehöfen ansässigen Betriebe stammen aus dem Münchner Stadtgebiet und haben im Zeitraum 1984-1993 mehr als 200 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Bei etwa 39 % der Betriebe wurde durch die Verlagerung in den Gewerbehof eine Abwanderung aus der Stadt / Region bzw. die Aufgabe des Betriebes verhindert; Platzmangel am vorherigen Standort stand an erster Stelle der Verlagerungsgründe in die Gewerbehöfe Westend und Frankfurter Ring. 83 % der Betriebe würden wieder in diesen Gewerbehof ziehen.

²¹ Währenddessen ist die Entwicklung funktionierender Kommunikationsstrukturen nach Einschätzung der MGH in Technologiezentren strukturell auf eine organisatorische Unterstützung durch den Betreiber angelegt; begründet könnte dies in dem höheren Innovationsgehalt der betrieblichen Tätigkeitsfelder aus Gründen der Konkurrenz liegen.

Bei einer von der MGH durchgeführte Analyse der 72 Mieterwechsel in den Gewerbehöfen zwischen 1988 und 1997 dominierte in allen drei untersuchten Gewerbehöfen der Umzug in einen anderen Ort. War es im Gewerbehof Perlach seit 1995 nur ein Betrieb, ergab sich im Gewerbehof Westend eine durchschnittliche Fluktuationsrate von ca. 7 % per anno. Bei mehr als 40 % war es ein Umzug in einen anderen Ort (davon ein Drittel Verlagerungen in das 1993 erweiterte Münchner Technologiezentrum (MTZ)²², bei gut 20 % durch die Geschäfts- bzw. Filialaufgabe, die weiteren 20 % waren bedingt durch Raumaufgabe bzw. Verkleinerung (v. a. seit 1994). Im Gewerbehof Frankfurter Ring waren in diesem Zeitraum 14 Mieterwechsel, davon knapp die Hälfte durch Ortswechsel und etwa ein Drittel durch Konkurs bzw. Räumungsklage. Keines der Unternehmen verließ den Standort aufgrund von Vergrößerungsabsichten des Betriebes, d. h., wenn diese bestanden, konnten sie am Standort erfüllt werden.

9.7.2 Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens Haidhausen nach Städtebauförderungsgesetz²³ wurde in unmittelbarer Nähe am Ostbahnhof ein Gewerbehof für sanierungsbedingte Betriebe im Neubau errichtet. Dafür wurde ein Gelände als Ersatz- und Ergänzungsgebiet zur Unterbringung solcher Betriebe (gemäß § 5 StBauFG, neu: § 142 Abs. 2 BauGB 1998) förmlich festgelegt und durch die Stadt München erworben. Es wurde der Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS) als staatlich anerkanntem Sanierungsträger und Treuhänder der Landeshauptstadt München übertragen, die die vom Stadtrat festgelegten Sanierungsziele in Zusammenarbeit mit den städtischen Dienststellen umsetzen sollte. Auch die MGS verwaltet einen Gewerbehof am Ostbahnhof, der mit Mitteln der Wirtschaftsförderung bezuschusst wurde.

Als Zielsetzungen wurden - neben Wohnumfeldverbesserungen bei gleichzeitiger Sicherung der Gewerbebetriebe - auch die Verknüpfung wirtschaftspolitischer und städtebaulicher Ziele formuliert, einschließlich der Lösung der Gemengelageproblematik.²⁴ Dabei wurde der generelle wirtschaftliche Strukturwandel auch bei der

²² Aus Sicht der MGH ist das MTZ definiert als eine besondere Form eines Gewerbehofs mit ca. 10.800 qm vermietbarer Fläche, auf der 63 Unternehmen ansässig sind.

²³ 1976 wurden die ersten 22 Blöcke in Haidhausen als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt, bis 1989 kamen weitere Blöcke in Giesing, in der Altstadt und Ersatz- und -ergänzungsgebiete in Haidhausen und im Westend hinzu (vgl. Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), 1996)

²⁴ Eine Untersuchung über die Auswirkungen der Sanierung in Haidhausen (Heil/Romaus, 1995) enthielt exemplarisch Aussagen über 11 sanierungsbeteiligte Betriebe. Von diesen verlagerten 3 Betriebe in den Gewerbehof, die anderen kehrten nach Abschluß der Erneuerungsmaßnahmen an ihren ursprünglichen Standort zurück. Vor allem die Zugänglichkeit als Park- und Zufahrtsmöglichkeit wurde von den Betrieben im Gewerbehof als positive Lösung bewertet. Zusammenfassend wurde die Verfügbarkeit von Ersatzflächen, z. B. in einem Gewerbehof, als Voraussetzung für die Erhaltung kleinteiliger Gewerbebestrukturen benannt.

Auswertung betrieblicher Daten im Vergleich 1966/1989 im Sanierungs- und in einem Kontrastgebiet im Rahmen des Sanierungsverfahrens deutlich: die Zunahme von Dienstleistungsunternehmen, die Abnahme von Großhandel und Produktion sowie Umstrukturierung im Einzelhandel. Das kooperativ angelegte kleinteilige betriebsbezogene Vorgehen wurde resümierend als erfolgreich bewertet: "Als wirkungsvoll zur Existenzsicherung, Förderung und Weiterentwicklung/Innovation kleinteiliger gewerblicher Strukturen hat sich die von der Stadt und der MGS entwickelte und praktizierte Strategie der Sanierung der baulich-räumlichen und standortbezogenen Bedingungen von (Klein-)Betrieben erwiesen" (vgl. Stadtratvorlage v. 14.02.1996, S. 7).

Fallbeispiel: Gewerbehof am Ostbahnhof²⁵

Bisher wurden zwei Bauabschnitte des Gewerbehofs der MGS am Ostbahnhof mit insgesamt ca. 10.000 qm Nutzfläche für 27 Betriebe im Neubau realisiert, von denen etwa die Hälfte aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Haidhausen stammten, ca. ein Fünftel aus dem Untersuchungsgebiet im unmittelbaren Umgriff zum Sanierungsgebiet, die übrigen aus sonstigen innerstädtischen Problemgebieten, aus denen sie im Rahmen der Wirtschaftsförderung verlagert wurden. Mehr als ein Drittel der nahezu ausschließlich aus dem Handwerk stammenden Betriebe sind dem Druckereigewerbe, im übrigen unterschiedlichen Bereichen zuzuordnen.

Der erste Bauabschnitt (1983) mit drei Geschossen in Rasterbauweise weist eine zweiseitige horizontale Erschließungsqualität für Kfz, jeweils über das UG und das EG auf, während der zweite Bauabschnitt (1985) mit fünf Obergeschossen über UG und EG mit jeweils einem 6-Personen- und einem Lastenaufzug (3.000 kg) in jedem der beiden Erschließungskerne in erster Linie die vertikale Erschließung löst. Angeboten wird eine Ladezone im rückwärtigen Bereich mit vermietbaren Lagerräumen und ansonsten nur Haustechnik als Gemeinschaftsanlagen. Der angebotene Standard beinhaltet erweiterten Rohbau.

Die durchschnittliche Flächengröße beträgt 350 qm und ist damit größer als in den übrigen Gewerbehöfen in München; das Spektrum umfaßt Flächeneinheiten von 60 qm bis 500 qm. Die nachgefragte Flächengröße hat sich von etwa 150 qm/Betrieb bei der Erstbelegung auf 60-90 qm in der Nachnutzung reduziert. War die Energieanlage zunächst auf einzelbetriebliche Versorgung ausgelegt, so wurde diese jetzt in Verteilereinheiten geändert, so dass eine weitere Unterteilbarkeit möglich ist. Das Flächenangebot variiert von ca. 150/160 qm und ca. 250/260 qm mit Sanitärbereichen im Erschließungskern. Die Deckentragfähigkeit beträgt je nach Stockwerk 1 bis 1,5 t.

Während der erste Bauabschnitt über Sanierungsmittel finanziert wurde, flossen aufgrund des Bedarfs etwa je zur Hälfte Sanierungs- und Wirtschaftsförderungsmittel in den zweiten Bauabschnitt (1987). Die Mietverträge sind über 10 Jahre und Verlängerungsoption von weiteren 5 Jahren abgeschlossen, vereinzelt bei kleineren Einheiten auch unbefristet mit gesetzlicher Kündigungsfrist. Das Mietniveau lag bei Erstbelegung zunächst für Werkstattflächen bei DM 10,- bis 12,- /qm netto/kalt, inzwischen liegt es bei DM 13,- bis 15,- /qm, und orientiert sich an dem marktüblichen Mietniveau.

²⁵ Die Darstellung basiert auf der Auswertung von Materialien des Projektträgers und einem Expertengespräch mit der MGS 1998, vgl. Anhang.

Mit dem dritten geplanten Bauabschnitt (geplanter Bezug Anfang 2000) soll der Komplex zu einem Gewerbepark einschließlich eines viergeschossigen Parkhauses (528 Stellplätze), das mit dem Gewerbehof über Fußgängerstege verbunden wird, ausgebaut werden. Die Fläche ist als Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,75 und einer GFZ von 2,4 ausgewiesen. Mit einer Nutzfläche von 13.000 qm sollen dort - auf der Grundlage einer Bedarfserhebung - 30 bis 35 Betriebe in einem viergeschossigen Gebäude zuzüglich Dachgeschoß Raum finden. Wie bei dem zweiten Bauabschnitt, sollen die vier Erschließungskerne jeweils mit Lastenaufzügen (4-5 t/qm Tragfähigkeit) und Geschosse mit differenzierten, auch höheren Deckentragfähigkeiten von 0,5 - 2 t/qm ausgestattet sein.

Weil sich ein Bedarf abzeichnet, sollen vermehrt Serviceeinrichtungen vorgesehen werden: Tagungsräume im Dachgeschoß, die angemietet werden können, ein privat betriebenes Bistro im EG, dessen Angebot, verbunden mit Catering, sich vorrangig, aber nicht ausschließlich, an die im Gewerbehof ansässigen Betriebe und deren Kunden richten soll; dementsprechend sollen auch die Öffnungszeiten ausgelegt werden. Ebenso sind gemeinschaftlich nutzbare Schulungsräume, ein Geräteverleih, diverse Bürodienste sowie ein Sicherheits- und ein Reinigungsservice geplant. Dieser Bauabschnitt, dessen Verwaltung durch die MGS vor Ort gesichert werden soll, muss als eigene Wirtschaftseinheit ökonomisch tragfähig sein.

Die (reinen) Baukosten lagen für den ersten Bauabschnitt bei DM 880,- /qm (ohne Aufzüge), für den zweiten Bauabschnitt bei DM 1.300,- /qm und sind für den dritten Bauabschnitt mit DM 2.300,- /qm angesetzt (einschließlich Parkhaus). Die Finanzierung erfolgt mit Mitteln der Städtebauförderung, wobei ein Kostenansatz für das mit Städtebauförderungsmitteln erworbene Grundstück nicht in der Kalkulation enthalten ist. Während im ersten und zweiten Bauabschnitt ca. 33 Betriebe mit 290 bis 350 Arbeitsplätzen ansässig sind, wird im dritten Bauabschnitt von weiteren 320 bis 400 Arbeitsplätzen ausgegangen, so dass an diesem Standort etwa 700 Arbeitsplätze sein werden.

Erfahrungen der Kooperation mit privaten Trägern von Gewerbehöfen bestehen weder bei der MGH noch bei der MGS. Das Angebot von Flächen in öffentlichen Gewerbehöfen wird als Ergänzung, nicht als Konkurrenz zum privaten Immobilienmarkt gesehen. Es soll der Kompensation von Engpässen auf dem gewerblichen Immobilienmarkt im Segment der klein parzellierten Flächen für Handwerks- und kleine Dienstleistungsunternehmen dienen. Das Betreiben eines Gewerbehofs von privaten Investoren wird als Zwischennutzung eingeschätzt, bis die Zielsetzung des Grundeigentümers mit einem eigenen Konzept, eine höhere Rendite zu erzielen, realisierbar erscheint.²⁶

9.8 Perspektiven für öffentliche Gewerbehöfe in München

Am Fallbeispiel München wird die Kooperation unterschiedlicher Träger der öffentlichen Gewerbehöfe und zwischen den Planungs- und Wirtschaftsressorts der Stadt, auch in Form personeller Identität, deutlich. Im Selbstverständnis der MGH

²⁶ Beispielhaft wird der Betrieb eines Gewerbehofs und dessen Perspektive angesprochen, das für Erweiterungszwecke des eigenen Betriebes erworbene Nachbargebäude, anderweitig zu nutzen. Die Vermietungsstrategie: möglichst wenige Betriebe, öffentliche große Nutzer/Verwaltung, Duldung des ansässigen Handwerks.

als Anbieter von gewerblichen Mietflächen außerhalb von Sanierungsgebieten gilt das öffentliche Engagement als notwendige Ergänzung des privaten Flächenangebots. Es ist als subsidiäre Maßnahme für preissensible, emittierende Unternehmen des Handwerks und der kleinbetrieblichen Dienstleistungen angelegt.

Der erkennbare Bedarf und die Nachfrage nach Dienstleistungsflächen sollen den ersten räumlichen Ausdruck in dem dritten Bauabschnitt des Gewerbehofs am Ostbahnhof finden und stehen erkennbar im Kontext der zu erwartenden Aufwertung des Stadtteils. Die Entwicklung dieses zukünftigen Gewerbeparks in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sanierungsgebiet Haidhausen kann als Bestandteil einer Bottom-up-Strategie begriffen werden.

Für eine nachhaltig tragfähige Finanzierung werden permanent neue Finanzmittel akquiriert. Als eine weitere Form der Finanzierung wird seit kurzem die Aktivierung privater Finanzmittel im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung auch für den Bau von Gewerbehöfen praktiziert. So wurde in einem Fall angestrebter Büronutzung die mit der planungsrechtlichen Änderung des Bebauungsplans von Gewerbegebiet (GE) zu Kerngebiet (MK) verbundene Höherstufung der Fläche an die Teilfinanzierung eines Gewerbehofes gekoppelt, auch um den Charakter des Gebiets als gewerbliche Fläche nicht gänzlich aufzugeben.

Die Mieten in den Gewerbehöfen der MGH sind nicht selbst tragend, sondern müssten bei Neubau etwa bei der doppelten Höhe liegen; selbst bei Umbau kann noch von ca. 70 % der Neubaukosten ausgegangen werden. Als Problem wird auch hier die geringe Eigenkapitalausstattung von Handwerks- und kleinen Dienstleistungsunternehmen erkannt, die eine flexible kurzfristige Kreditmittelvergabe im Bereich unter DM 50.000,- erfordert.

Gewerbehöfe mit Formen der Eigentumsbildung werden skeptisch beurteilt; eine betriebliche Eigentümergemeinschaft wird als Einschränkung der einzelbetrieblichen Dispositionsfreiheit gesehen. Dem steht außerdem ein zu hohes Preisniveau im Neubau als Hemmnis bei der betrieblichen Eigentumsbildung entgegen.

Die MGH ist in hohem Maße mit einer laufenden Beobachtung der Entwicklung in ihren Gewerbehöfen befasst. Eine personelle Verzahnung von Aufgabenbereichen in der Geschäftsleitung trägt wesentlich zu einer Überwindung von Ressortzuständigkeiten und guter Kooperation zwischen Wirtschaftsförderung und Bauordnung bei.²⁷ Darüberhinaus werden die eigenen Erfahrungen und Beobachtungen auch als Beratungsleistungen im Rahmen eines Informationstransfers zur Entwicklung der Umbau- bzw. Neukonzeption einschließlich der notwendigen technischen

²⁷ "Es war eine bewusste Entscheidung, dass ich hier als Schnittstelle agiere" (MGH).

Infrastruktur, bei der Belegung (Branchenmix) und bei der Verwaltung und Betreuung angeboten. Dies erfolgte u. a. in dem inzwischen abgeschlossenen Projekt EUGEN, ein europäisches Gewerbehof-Netzwerk im Auftrag der EU zur Entwicklung eines Modellprojekts für einen Gewerbehof in Kooperation mit anderen Städten, vor allem Osteuropas. Eine enge Kooperation bestehend zwischen München und Leipzig; dort hat sich inzwischen ebenfalls eine örtliche Gewerbehofgesellschaft etabliert.

9.9 Zusammenfassung: Vergleichendes Resümee der Handlungsstrategien öffentlicher Gewerbehof-Träger in Hamburg – Berlin - München

Gemeinsam ist allen drei Städten, dass auch die öffentlichen Gewerbehöfe eine Vielfalt an unterschiedlichen Ausprägungen in räumlicher und organisatorischer Dimension zeigen. Es bilden sich die wirtschaftsstrukturellen Veränderungen ab, die auch in den untersuchten privaten Gewerbehöfen in Hamburg festzustellen sind. In Abhängigkeit von der Ausformung der Trägerschaft und den beteiligten Institutionen divergieren die betrieblichen Adressatenkreise.

Auch in den öffentlichen Gewerbehöfen hat sich der betriebliche Besatz in seiner Branchenstruktur in die Richtung eines größeren Anteils an Dienstleistungsunternehmen verschoben. Dies vermittelt sich durch entsprechende Profilierungen beim Flächen- und Bewirtschaftungsangebot. Die Flächen und die räumliche Ausstattung sind – entsprechend des Adressatenkreises – lediglich Bestandteil eines umfassenden Dienstleistungspakets.

Die von betrieblicher Seite in diesen Gewerbehöfen nachgefragte Größe der Flächeneinheiten ist ebenfalls kleiner geworden und bewegt sich in ähnlichen Größenordnungen wie in den privaten Gewerbehöfen. Damit stellen sich hier die entsprechenden Anforderungen an eine notwendige Nachrüstung im Bestand in Form weiterer Sanitärbereiche und deren Zuordnung sowie eine flexible Gestaltung in der Abgrenzung von Raumeinheiten. Bei den Gewerbehof-Trägern, die aus der Sanierung und Stadterneuerung heraus entstanden sind, ist vorgabengemäß bei der Belegung eine Orientierung auf den Stadtteil gegeben. Die Ausrichtung der Gebäude ist mit hohen Deckentragfähigkeiten und Lastenaufzügen in stärkerem Maße auf gewerbliche Produktionsbetriebe ausgelegt.

Dennoch zeichnet sich eine Erweiterung der Klientel auf Dienstleistungsbetriebe ab, wie an den Fallbeispielen in Hamburg und München deutlich wird. Dies verändert die Anforderungen an die technologische Infrastruktur in den Gewerbehöfen, die ebenfalls einem Anpassungsprozess unterworfen ist. Der Zusammenarbeit der Betriebe und den zu erreichenden Synergieeffekten wird seitens eines Großteils

der Träger ein hoher Stellenwert zugewiesen. Damit verschwimmen einmal mehr die Abgrenzungen zu Gründer- und Technologiezentren. Interessant ist die beobachtete positive betriebliche Bewertung eigener praktischer Erfahrungen mit Zusammenarbeit und Kooperation von "Low-Tech-Betrieben".

Eine an den betrieblichen Interessenslagen orientierte Mieterpflege im Rahmen der Bewirtschaftung wird gleichfalls bei den Serviceleistungen öffentlicher Träger deutlich, wenn auch in unterschiedlichem Umfang. Die Bindung der Mieterbetriebe an den Standort im Gewerbehof oder, bei Gründerzentren, in deren räumlicher Nähe, wird angestrebt. Eine Rolle spielt dabei nicht zuletzt die Auslastung der Betreiberleistungen im Service- und Beratungsbereich.

Bei der Gestaltung der Trägergesellschaften werden die Vorteile größerer finanzieller Flexibilität genutzt. Die Grundstückskosten und deren Einbeziehung in die Mietkalkulation spielen eine entscheidende Rolle und fließen in unterschiedlichem Umfang in die Berechnung der Miete ein. Die von allen Trägergesellschaften angestrebte Optimierung der Kosten für Instandhaltung, Verwaltung und Mietausfallwagnis bestimmt den verbleibenden Betrag zur Abdeckung des Kapitaldienstes. Unterschiedlich ist der Umgang mit den Grundstücken der Gewerbehöfe, die in Hamburg und teilweise in Berlin in Erbbaurecht vergeben werden und bei der GSG in Berlin zur Aufstockung ihres Eigenkapitals dienen. Während dessen verfügt die MGH in München über vergleichsweise geringes Eigenkapital, und die Grundstücke fallen nach 30 Jahren (Ablauf der Regelung des Mietvertrages) an die Stadt zurück.

Angesichts der traditionell schwierigen Abgrenzung zwischen Stadterneuerung, Stadtteilentwicklung und Wirtschaftsförderung ist die Entwicklung der Gewerbehöfe von ineinandergreifenden unterschiedlichen projektbezogenen Förderungsmiteln und einer engen, aber nicht immer unproblematischen Kooperation unterschiedlicher Träger gekennzeichnet. Die jeweiligen ressortbezogenen Vorgaben für die Finanzierungsanteile sind – angesichts der nur noch eingeschränkt tragfähigen Fördergrundsätze – vor allem im Hinblick auf den Stadtteilbezug – nicht einfach zu handhaben. Hier wird der Bedarf für eine bessere Koordinierung formuliert. Eine punktuell bestehende personelle Identität kann dabei von Vorteil sein.

Auf der Ebene der räumlichen Stadt- und Stadtteilentwicklungsplanung hat München im Vergleich zu Hamburg und Berlin die größten Probleme mit Flächenengpässen. Der investive Druck auf die Flächenentwicklung im innerstädtischen Bereich ist groß und führte offensichtlich dazu, dass ein großer Teil der gewerblich genutzten Altbausubstanz in den vergangenen Jahrzehnten zugunsten einer höherwertigen Grundstücksnutzung anstelle einer Nachnutzung der bestehenden Substanz abgerissen wurde. Wenn der Druck des Immobilienmarkts auf die Flä-

che überwiegt, kann das Eingreifen der öffentlichen Hand zur Sicherung der Fläche bzw. des Standorts notwendig werden. So wurde die Fläche des Gewerbehofs Westend in München gegenüber einer höherwertigen Nutzung im Rahmen des privaten Immobilienmarkts gesichert. Gewerbehöfe können je nach Typus strategisch eine sukzessive Bottom-up-Strategie in den Stadtteilen beschleunigen oder verlangsamen.

Vereinzelt lassen sich in München Beobachtungen einer Rückwanderung des produzierenden Gewerbes in die innerstädtischen "einfachen" Gewerbegebiete erkennen, ggf. aufgrund einer angestrebten planungsrechtlichen Höherstufung der gewerblichen Gebiete im Münchner Umland. Das Modell der Münchner Gewerbehöfe hat in den letzten Jahren eine starke Publizität erfahren und wird als Baustein einer Lösungsstrategie für Flächenengpässe in Agglomerationsräumen propagiert. Der Standort für einen innerstädtischen Gewerbehof muß demnach sorgfältig gewählt werden, schnell und komfortabel erreichbar sein, einen ausreichend großen Freibereich auf dem Grundstück zur Abwicklung der betrieblichen Verkehre bieten, um die Nachbarschaft nicht zu stören.

Die wirtschaftliche Umbruchsituation in Berlin führte zu einer Vielzahl kleinräumig differenzierter räumlicher und organisatorischer Konzepte für betriebliche Standortgemeinschaften. Auch die flächenhafte Größe und Einwohnerstärke der Stadt spielen für die Breite des Angebots eine Rolle. Gewerbliche Flächenengpässe, die zu Nutzungskonkurrenzen führen, bestehen in den dicht bebauten innerstädtischen Bezirken, nicht aber in den großflächigen Gewerbearealen und tragen - neben konjunkturell begrenzter Nachfragedynamik - zur schweren Vermietbarkeit der peripher gelegenen Flächen in den Gewerbehöfen der GSG, z. B. in Marzahn, bei. Gewerbehöfe werden allein durch ihr Angebot an Flächen und Infrastruktur kaum wirtschaftsstrukturelle Impulse für diese städtischen Teilräume initiieren können.

Fotodokumentation von Gewerbehöfen



Gewerbehof der AGH / Augsburg,
05/1998



Wilhelminenhof der BLEG / Berlin,
05/1998



Gewerbehof der Handwerkskammer /
München, 05/1998



Gewerbehof am Ostbahnhof, MGS /
München, 05/1998



Gewerbehof am Ostbahnhof, MGS / München, 05/1998



Gewerbehof am Ostbahnhof, MGS / München, 05/1998



Gewerbehof Westend, MGH / München, 05/1998



Gewerbehof Westend (Parkhaus), MGH / München, 05/1998

IV. Resümee

10. Schlussfolgerungen

Gewerbehöfe haben in der Stadtentwicklung eine lange Tradition. Ihre Entstehungsgeschichte reicht in das 19. Jahrhundert zurück, als durch die Industrialisierung neue Fabrikationsanlagen im innerstädtischen Bereich benötigt wurden. Sie knüpfen an die vor allem aus Berlin bekannte Mietfabrik mit stockwerksweise organisierten Produktionsstätten, die später als sog. Kreuzberger Mischung bekannt wurde, an. Die Entstehung dieses Bautyps erfolgte in Abhängigkeit von der Trennung und Verschränkung von Wohn- und Arbeitsfunktionen und der Herausbildung von bauordnungsrechtlichen Rahmensetzungen für die Grundstücksausnutzung. Die räumliche Nähe der Betriebe implizierte damals Kooperationsmöglichkeiten auf der Ebene von Handwerksbetrieben analog zu den industriell rationalisierten Produktionsabläufen. Die räumlichen Prinzipien der gemeinsamen betrieblichen Standortorganisation waren charakterisiert durch den Grundstückszuschnitt, die äußere und innere Erschließung sowie die Bauweise und unterschieden sich im wesentlichen in der Überlagerung und Trennung von Funktionen.

Nach dem zweiten Weltkrieg und in den folgenden Jahren begünstigte der Mangel verfügbarer Gewerbeflächen eine kleinteilige, häufig provisorische Nachnutzung vorhandener gewerblicher Altbausubstanz und damit die Standortansiedlung und -sicherung von Betrieben geringerer Ertragskraft an diesen Standorten. Durch ein knappes Gewerbeflächenangebot wurden die planerischen Grundlagen für den Bau von mehrgeschossigen Gewerbehöfen durch öffentliche Träger unterstützt und als Instrument für die Entwicklung von Arbeitsstättenstandorten entdeckt. Ihre Einrichtung wurde im Zusammenhang mit Strategien der Stadterneuerung wie Standortsicherung von Betrieben oder der Reaktivierung von Gewerbestandsgebieten verfolgt. In aktuellen Konzepten sind sie als stadtteilbezogene Kristallisationspunkte im Rahmen der Quartiersentwicklung vorgesehen.

Über die Unterbringung sanierungs betroffener Betriebe hinaus gehend, waren Gewerbehöfe auch zu einem teilgruppenspezifischen Angebot zur Bestands- und Standortpflege von Unternehmen im Rahmen der kommunalen Wirtschaftsförderung geworden. Damit reihten sie sich in ein Spektrum unterschiedlicher Formen von Standortgemeinschaften ein. Als Ausschnitt kommunaler Wirtschaftsförderung für den Bereich kleiner und mittlerer Unternehmen zeigen sie heute Parallelen zu ähnlich gelagerten kommunalen Infrastruktureinrichtungen wie Gewerbe-, Gründer- und Technologiezentren.

Während die räumlichen Prinzipien der Stapelung, Überlagerung und Trennung von Nutzungen Eingang in die Diskussion aktueller Konzepte flächensparenden Gewerbebaus gefunden haben, haftet Gewerbehöfen als Einrichtung entweder die Vorstellung traditioneller kleinräumiger Produktion in mehrgeschossigen Gewerbebauten des letzten Jahrhunderts oder als geplanter Standort für sanierungsbedingte Betriebe an. Als kleinteilige betriebliche Weiter- oder Nachnutzung von gewerblicher Bausubstanz in mischstrukturierten innerstädtischen Lagen oder im Rahmen funktionsschwacher bzw. brachfallender Gewerbe- und Industrieflächen galten sie überwiegend als vom Eigentümer geduldete Zwischennutzung in Erwartung höherwertiger Grundstücksnutzung. Unterstützt wurde dies vielfach durch Planungs- und Investitionsunsicherheit sowie Defizite in der baulich-räumlichen Gestaltung.

Gewerbehöfe unterlagen als kleinräumige Arbeitsstättenstandorte in der Stadt in den letzten beiden Jahrzehnten einer dynamischen Entwicklung mit ihrem Flächen- und Infrastrukturangebot, die in ihrer Vielfalt bisher kaum erkannt wird. Als stabilisierender Faktor in der funktionalen und räumlichen Mischung im Stadtteil werden vor allem Gewerbehöfe in privater Trägerschaft noch unzureichend gewürdigt.

Die stadträumlichen Ausprägungen des generellen wirtschaftsstrukturellen Wandels einerseits und die geringere ökonomische Leistungskraft der öffentlichen Hand andererseits bilden die Rahmenbedingungen für den planerischen Umgang mit dem Bestand und der Einrichtung von Gewerbehöfen. Vor diesem Hintergrund sind die ihnen zugewiesenen und realen Funktionsbereiche zu betrachten. Offen ist, wie sich Gewerbehöfe im Kontext der Transformationsprozesse von Flächen und Räumen in der Stadt, deren Rahmenbedingungen auch in dem grundlegenden sozialen, ökonomischen und ökologischen Strukturwandel in globalen Zusammenhängen zu suchen sind, zukünftig platzieren. Es stellt sich die Frage, ob sie als private Gewerbehöfe lediglich eine Zwischennutzung darstellen oder als öffentliche Gewerbehöfe zukünftig eine Rolle als Nische für kleine Unternehmen mit Standortproblemen in der Stadt übernehmen. Es wird davon ausgegangen, dass ein Gewerbehof als ein organisatorisches Prinzip zu verstehen ist, das ein breites Spektrum morphologischer Ausprägungen entfalten kann. Als Standortgemeinschaft mehrerer Unternehmen bietet sich im Rahmen der Bewirtschaftung die Etablierung überbetrieblicher Angebote vor Ort an, wie beispielsweise neue technologische Infrastruktur, die Betreuung von Betrieben oder überbetriebliche Ausbildungsmöglichkeiten. Von Art und Umfang der finanziellen Zuwendungen hängt die Definition seiner Rolle ab: die „ewige Pflegemutter“ oder eine reine Inkubatorfunktion, wie dies für Gründer- und Technologiezentren angelegt ist.

Auf lokaler Entscheidungsebene bewegt sich die planerische Flächenbereitstellung innerhalb der Spannungsbögen zwischen angebots- und nachfrageorientierten Konzepten und zwischen großflächigem Stadtumbau mit einem hohen Integrationswiderstand und kleinräumiger Stadterneuerung mit der Sicherung und Aktivierung von sozial- und stadtverträglichen Nutzungen. Die Körnung unterschiedlicher Nutzungen und die Formulierung strategischer Bausteine für deren Umsetzung bestimmen derzeit die fachplanerische und kommunalpolitische Diskussion über die planerische Leitvorstellung einer vielfältigen nutzungsgemischten Stadt. Als ein strategischer Schritt wird die Aktivierung parzellenbezogener Investoren erprobt. Der Beitrag von Gewerbehöfen zur Stabilisierung und Entwicklung solcher Bausteine ist als Potential noch ebenso unscharf wie die unterschiedlichen Rationalitäten des privaten Investorenverhaltens.

Die Transformationsprozesse gewerblicher Altbausubstanz von Gewerbehöfen und ihre Entwicklung, aufgezeigt am Beispiel Hamburg im Zeitraum von 1987 bis 1997, stehen im Mittelpunkt dieser Untersuchung. Definiert sind sie als Standortgemeinschaft von mindestens fünf, rechtlich unabhängigen kleinen und mittleren Unternehmen auf Mietbasis, die Mischnutzung bzw. einen Branchenmix aufweisen. Diese explorative, als Langzeitstudie angelegte Untersuchung enthält vier methodische Bearbeitungsebenen:

- Anhand von Entwicklungslinien privater Gewerbehöfe und der Geschäftsstrategien ihrer Eigentümer wird mit einer Längsschnittanalyse der Vergleich zwischen 1987 und 1997 gezogen.
- Einzelne Gewerbehöfe werden in ihrem Verlauf 1987/1997 exemplarisch als Fallbeispiele dargestellt.
- Die empirischen Ergebnisse privater Gewerbehöfe werden mit dem Kontext der Einrichtung öffentlicher Gewerbehöfe in Hamburg rückgekoppelt.
- In Form von Fallstudien wird der aktuelle Diskussionsstand zur Einrichtung öffentlicher Gewerbehöfe anhand der Erfahrungen ausgewählter Städte - Berlin und München - erfasst.

Im Ergebnis werden Aussagen zu den Perspektiven von Gewerbehöfen in der Stadt (IV. / 10.1) getroffen. Besondere Aufmerksamkeit wird den Angeboten und Bewirtschaftungskonzepten privater Eigentümer von Gewerbehöfen (IV. / 10.2), über die bisher keine umfassenden empirischen Ergebnisse vorliegen, gewidmet. Unter Hinzuziehung von aktuellen Konzepten für Gewerbehöfe öffentlicher Träger (IV. / 10.3) werden schließlich Gewerbehöfe als Instrument im Rahmen politischer Strategien eingeordnet (IV. / 10.4).

10.1 Perspektiven von Gewerbehöfen

◆ Gewerbehöfe sind **Stadtbausteine**, deren stadträumliche Lage und Größenordnung den Ausgangspunkt für ihre Integration in gewachsene Stadtstrukturen bilden. In ihnen manifestiert sich der Prozess eines Wandels zur Kleinteiligkeit, die den räumlichen Niederschlag der Tertiärisierung von Tätigkeitsfeldern und die Veränderungen in der wirtschaftlichen Arbeitsteilung darstellt. Gewerbehöfe bilden hier einen Ausschnitt als einen „Mikrokosmos“ der räumlichen Nähe von kleinbetrieblichen Produktions- und Dienstleistungsunternehmen ab. Gewerbehöfe stehen dabei für Konstanz in ihrer stadträumlichen Einbindung, ihrer Bau- und Gebäudestruktur, die vielfach stadtgestalterische und architektonische Dokumente vormaliger industrieller Produktionsweisen sind. Sie sind aber gleichzeitig Ausdruck des Wandels in ihren sukzessiven Anpassungsprozessen, die von unterschiedlicher Ausprägung und strategischer Schwerpunktsetzung der Träger gekennzeichnet sind.

Die Lage der Gewerbehöfe determiniert Grundstücksgrößen sowie Art und Maß der Nutzung ebenso wie die betriebliche Nachfrage. In dem Untersuchungszeitraum 1987/1997 zeichnen sich bei den privaten und den öffentlichen Gewerbehöfen Schwerpunkte der Entwicklungsdynamik ab, deren Makrostandort von geringer Innenstadt-Zentralität, aber von der Nähe zu den Bezirks- und Entlastungszentren charakterisiert ist. Einerseits liegen die Grundstücks- bzw. Geschossflächen der Gewerbehöfe überwiegend in einer Größenordnung deutlich unter 3.500 bzw. 5.500 qm und weisen eine relativ hohe bauliche Verdichtung auf. Andererseits zeigen vor allem die privaten Gewerbehöfe in peripheren verkehrlich gut erreichbaren Lagen in der äußeren Stadt stadträumlich geprägte Mikrostandorte, die durch Grundstücks- bzw. Geschossflächen bis zu 12.500 bzw. 15.000 qm gekennzeichnet sind. Hier werden gewerbepark-ähnliche Strukturen konfiguriert. Die im vergangenen Jahrzehnt entstandenen Gewerbehöfe zählen überwiegend zu den größeren Objekten.

Die Tertiärisierungsprozesse manifestieren sich in einer in den letzten Jahren gestiegenen Nachfrage nach kleinteiligen Flächeneinheiten, die oftmals im Bereich unter 100 qm angesiedelt ist. Diese besteht auch in den privaten Gewerbehöfen. Die Nutzungsanforderungen haben sich aufgefächert und beziehen sich auf schlichte Räume auf unterem Niveau, Räume für handwerkliche Kleinproduktion sowie für Tätigkeiten auf der Schnittstelle zwischen gewerblicher Produktion, Service und Dienstleistungen. Sich ändernde zeitliche und räumliche Verknüpfungsmöglichkeiten von Arbeits- und sonstigen Lebensbereichen finden ihren Niederschlag auch in der Nachfrage nach kombinierten Nutzungen wie sog. Lofts. Es entstehen neue Konzepte für die Herrichtung und Bewirtschaftung von Gewer-

beimmobilien und zeigen neue Wohnformen mit dem Flair von Produktion. Schaut man zurück, so war dieser Bautypus im Zeitraum von mehr als 100 Jahren in der Kleinteiligkeit seiner Verschränkung und Trennung mit der ihn umgebenden Nachbarschaft bis heute stadt- und raumstrukturell überlebensfähig.

Die Eigentümer höherpreisig entwickelter Gewerbehöfe agieren vielfach als "Pioniere" in einem Stadtteil mit wahrnehmbaren Brüchen in der Nutzungsstruktur und Stadtgestalt. Dennoch bleibt der alte Baubestand in seiner stadträumlichen Einbindung erhalten. Er dient vorrangig zur Standortprofilierung als zur Kulisse. Hier zeigt sich die Patina, die für die Entwicklung neuer gemischter Gebiete angestrebt wird. Der tendenziellen Loslösung der betrieblichen Aktivitäten und der Austauschbarkeit von Standorten wird damit eine bauliche Kontinuität entgegen gesetzt. Mit der Nutzung der Nische als Nukleus bilden Gewerbehöfe einzelne Bausteine einer Bottom up-Strategie, die in ihrer Orientierung aus der Parzellenstruktur erwachsen. Die kleinteilige Parzellierung fördert einen potentiellen und bindet einen bestehenden Standortbezug von Eigennutzern und Kleininvestoren. In diesem Prozess der Umstrukturierung verflüchtigt sich der - zumeist noch über einige im Gewerbehof ansässige Betriebe gegebene – traditionelle Stadtteilbezug mit den darauffolgenden "Gentrifiern". Mit den entstehenden betrieblichen Verflechtungen bilden sich jedoch offensichtlich neue Netze der Kooperation mit der Option einer zukünftigen Verankerung im Quartier heraus.

Im Rahmen dieser Veränderungsprozesse von Wohn- und Arbeitswelten sind Gewerbehöfe kein „Auslaufmodell“ städtischer Gewerbebauten aus vergangener Produktionsweise. Sie sind integrierte, sich selbst modernisierende Stadtbausteine, die vielfach unter strategischer Nutzung des laufenden Wandels, insbesondere in gewerblich strukturierten städtischen Teilräumen einer sukzessiven Transformation unterzogen werden. Ihr Beitrag kann in der Beschleunigung, aber auch in der Verlangsamung von Bottom-up-Strategien liegen. Der Untersuchungsraum Hamburg zeigt, ebenso wie die Fallstudien Berlin und München, dass öffentliche und private Gewerbehöfe eine Erscheinungsform in Agglomerationsräumen mit teilräumlichen Flächenengpässen für kleine Unternehmen des Handwerks und der Dienstleistungen sind. Sie kompensieren sowohl einen absoluten Mangel an verfügbaren (klein)gewerblich nutzbaren Flächen, als auch in erheblichem Umfang Verdrängungseffekte und Nutzungskonkurrenzen, die im Rahmen konjunktureller Nachfragedynamik in innerstädtischen (Streu-)Lagen entstehen.

◆ Gewerbehöfe sind ein Ausschnitt des Bestandes an Gewerbeimmobilien, der **Potentiale zur Modernisierungsfähigkeit** bietet. Sie stehen in einer Polarität zwischen Konstanz und Wandel. Die Trägerschaft – öffentlich oder privat – ist noch kein differenzierendes Merkmal. Abhängig von der stadträumlichen Lage und

der verkehrlichen Erschließung sind den Transformationsprozessen der Grundstücke und Gebäude dort Grenzen gesetzt, wo diese in hohem Maße mit spezialisierten industriellen Nutzungen verbunden sind. Damit sind sie einem breiteren Spektrum an wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmern des Immobilienmarkts für eine Wiedernutzung weitgehend verschlossen. Diese – nicht neuen Erkenntnisse - bilden die Rahmenbedingung für die Potentiale von Immobilie, Investor und Nutzer. Als entscheidende Faktoren der Anpassungsfähigkeit dieser Baustruktur offenbaren sich die stadträumliche Lage, die Bausubstanz hinsichtlich ihrer Grundrissorganisation, ihrer Aufteilbarkeit und ihres Zustandes sowie ein strategisches Konzept für die Bewirtschaftung.

Städtebauliche Dichtewerte sind nicht in erster Linie die entscheidenden Parameter, sondern die Organisation auf dem Grundstück, die vom Zuschnitt und der Erschließung abhängig ist. Eine Ausdifferenzierung der betrieblichen Nachfrage nach Räumen, Angebotsformen, Infrastruktur und die potentielle Überlagerung unterschiedlicher betrieblicher Nutzungen als prägendes Merkmal betrieblicher Standortgemeinschaften ermöglicht eine Neuinterpretation der ursprünglichen räumlichen Prinzipien. Trennungen und Überlagerungen, gefordert durch eine gemeinsame betriebliche Grundstücks- und Grundrissorganisation, modellieren die Bausubstanz in funktionaler, räumlicher und sozialer Dimension. Deren Entwicklung ist zwar eng mit der jeweiligen Umgebung verknüpft, bleibt aber in ihrer Morphologie weitgehend eigenständig. Gemeinschaftliche Gebäude- und Infrastrukturnutzung basiert – neben ökonomischen Rahmensetzungen der Unternehmen - auch auf der punktuellen einzelbetrieblichen Auslastung und setzt an betriebsorganisatorischen „Takten“ von Nutzungen an (Lastenaufzüge, Teeküche, Besprechungsräume, Sanitäranlagen etc.). Die räumliche Organisation um einen sozialen Vermittlungsraum definiert ein räumliches und zeitliches Miteinanderauskommen der unterschiedlichen Nutzer, die – aus flächenökonomischer Sicht – den Anspruch auf eine ausschließlich einzelbetriebliche Eigennutzung nicht durchsetzen können bzw. wollen.

Die in den letzten Jahren entwickelten Gewerbehof-Projekte spiegeln den Investitionstrend in die Aufwertung innerstädtischer Gewerbebauten und -areale wider. Ausgedrückt wird dies u.a. mit Namensgebung als Imageträger im Sinne einer professionellen Außendarstellung, die sich auch in den Medien vermittelt. Semantisch scheint der Begriff "Gewerbehof" auch eine positiv besetzte Symbolwirkung für Tradition und Gemeinschaft zu entfalten, die gestalterisch mit modernen Stil- und Sprachelementen, teilweise anknüpfend an die frühere Nutzung des Ortes, verbunden wird.

In den stadträumlichen Lagen, in denen eine Nachfrage aus dem Dienstleistungsbereich besteht, korrespondiert dies mit dem Anteil solcher Unternehmen in den privaten und öffentlichen Gewerbehöfen. Auch die wirtschaftsstrukturellen Veränderungen im Handwerksbereich kommen in der Belegung der Gewerbehöfe entsprechend ihrer Verteilung auf die Bezirke Hamburgs zum Ausdruck, ebenso wie die steigende Anzahl der Unternehmen in der Medienwirtschaft, die auch das Bild in den Gewerbehöfen und die quantitative und qualitative Nachfrage nach Räumlichkeiten bestimmt.

10.2 Private Gewerbehöfe

◆ Die **Initiierung eines Erneuerungsprozesses** und dessen Gestaltung wird in den privaten Gewerbehöfen von spezifischen Rahmenbedingungen und einem breiten Spektrum von Handlungslogiken determiniert. Notwendige räumliche und betriebliche Umstrukturierungen werden erkannt und als Anlass und Zeitpunkt genutzt. Voraussetzung ist häufig eine deutlich instandhaltungsbedürftige Bausubstanz mit der Folge von Leerständen, deren Modernisierung die Investitionsfähigkeit und –bereitschaft der Eigentümer zur Anpassung an die Nachfrage erfordert.

Gegenüber dem funktionsbezogenen Auftrag öffentlicher Träger von Gewerbehöfen, zeichnen sich private Eigentümer von Gewerbehöfen zu einem großen Teil durch einen traditionell-ideellen und einen geographisch-materiellen Standortbezug aus. Dieser zeigt sich auch kleinräumig, bezogen auf einzelne Stadtteile. Traditioneller Standortbezug und von der Lebenssituation der Eigentümer geprägte Elemente flankieren oftmals die Entscheidung für diese Investition. Eine Abgrenzung zwischen dem persönlich-ideellen und einem geschäftlich-kalkulatorischen Bezug ist fließend und bestimmt Art, Umfang und Zeitpunkt der Marktanpassung, die von der jeweiligen Wahrnehmung der Verwertungsbedingungen geprägt ist.

Mehr als die Hälfte der Immobilien werden bereits seit mehr als 20 Jahren als betriebliche Standortgemeinschaften in Form von Gewerbehöfen betrieben. Dies bestätigt sich auch auf Seiten der Nutzer. Während jeder zweite bis dritte Betrieb vor 1990, jeder fünfte Betrieb sogar vor 1980, an diesem Standort angesiedelt hat und somit als langansässig gilt, ist bei den in den 1990er Jahren neu hinzugezogenen Unternehmen eine hohe Standortdynamik zu erkennen. Bei der Standortwahl standen sowohl 1987 als auch 1997 die vorhandenen Gebäude bzw. Räume an erster Stelle der Standortwahlfaktoren.

Modernisierungsprozesse oder eine umfassende Restrukturierung der Grundstücksaufteilung und Gebäudesubstanz werden entweder durch einen Eigentümerwechsel und / oder einen Instandhaltungstau aufgrund geringer Mieten und damit einhergehend drohender Substanzverlust initiiert. Dies zeigt sich bei der Zusammensetzung des Samples der privaten Gewerbehof-Eigentümer in den 1990er Jahren. Knapp ein Drittel der 1997 befragten Eigentümer hatte das Geschäftsfeld - das Betreiben eines Gewerbehofs - erweitert. Jeder dritte der 1997 untersuchten Gewerbehöfe wurde innerhalb der letzten 10 Jahre während des konjunkturellen Booms auf dem Immobilienmarkt vom derzeitigen Eigentümer erworben bzw. hergerichtet.

Von den jeweiligen Rahmenbedingungen des Immobilienmarkts wird auch die Investitionsstrategie für das Objekt bestimmt. Die Modernisierungsmaßnahmen wurden im wesentlichen mit der Zielsetzung der Vergrößerung der Nutzflächen, z. B. durch die Nutzung von Souterrainflächen oder durch Umnutzung von Lagerflächen vorgenommen und umfassen eine komplette Grundsanierung mit umfangreichen Umbaumaßnahmen. Vorgenommen wurde auch eine Neuorganisation der Freiflächen auf dem Grundstück, v. a. durch die Anlage der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzanlagen.

Es bestätigt sich, dass die Nutzungskontinuität als Gewerbestandort durch die kleinteilige Vermietung an Unternehmen unterschiedlicher Branchen und Leistungskraft in Anknüpfung an gewachsene Nutzungen einen Beitrag zur Erprobung der Vermarktungsfähigkeit und Positionierung des Profils des Standorts und des Objekts darstellte.

◆ Neben weitgehenden wirtschaftsstrukturell induzierten Übereinstimmungen setzen private und öffentliche Gewerbehöfe in ihren Modernisierungseffekten unterschiedliche Akzente. **Konstanz und Wandel in den Modernisierungseffekten** zeigen sich in der Investitionstätigkeit in die Bausubstanz, der Struktur der ansässigen Unternehmen und deren Kooperationen. Die Anzahl der Arbeitsplätze in Gewerbehöfen verweist auf deren erhebliche beschäftigungspolitische Dimension.

Die Entwicklung von privaten Gewerbehöfen wird nach wie vor deutlich von der Verkehrsgunst bestimmt, auf Makroebene durch gute überregionale Verbindungen und Erreichbarkeiten, auf Mikroebene in Form einer funktionsfähigen Erschließung. Dem geringeren Anteil an Gewerbehöfen mit einer hohen Innenstadtzentralität steht zum einen eine hohe Anzahl von Standorten in guter Nähe zu Bezirks- und Entlastungszentren, zum anderen ein signifikant hoher Anteil peripherer Standorte gegenüber.

Zwischen 1987 und 1997 sind die privaten Investitionen in vergleichsweise großem Umfang in die ältere Bausubstanz, d. h. vor 1945 erbaute Gebäude, geflossen. Darin enthalten sind die architektonisch begehrten Gewerbe- und Fabrikbauten - Backstein-/Massivbauten - des 19. Jahrhunderts, zu denen allein ein Fünftel der Gewerbehöfe des Samples 1997 zuzuordnen sind. An zwei Standorten wurden im Zusammenhang mit einer völligen Restrukturierung der Solitärgebäude (ehemalige Fabrikgebäude) nachgeordnete Bauten abgerissen, um ebenerdige Stellplatzanlagen zu schaffen. Neben den Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden lediglich Um- und geringfügige Anbauten im Bestand durchgeführt, aber keine neuen Gebäude erstellt.

In den überwiegenden Teil der Gewerbehöfe sind nicht nur werterhaltende, sondern auch wertverbessernde Investitionen geflossen. Einen deutlichen Anteil nehmen Maßnahmen an der Fassade als Beitrag zu einer ansprechenden Außendarstellung des Gewerbehofes ein. Ein hoher investiver Einsatz zeigt sich auch bei der Haustechnik. Die stärkere Nachfrage nach Bürofläche, vielfach in Kombination mit Werkstatt-, Service-, Reparatur- und Lagerflächen, begründet auch einen Wandel bei der Nachfrage nach technischer Infrastruktur. Eine Deckentragfähigkeit zwischen 750 kg/qm und 1,5 t/qm ist im Bestand der Gewerbehöfe ein Potential, das für die betrieblichen Abläufe häufig keine Relevanz mehr besitzt.

Wahrnehmbar ist für viele Eigentümer der stärkere Wunsch nach Individualisierung und eigene Identitätsdarstellung der Betriebe, vor allem von Nutzern aus dem Dienstleistungsbereich. Mit einem größeren Anteil an Dienstleistungsunternehmen ist diese Entwicklung mit einer stärkeren zwischenbetrieblichen Kooperation und Zusammenarbeit verbunden.

In Gewerbehöfen mit überwiegend produzierenden und handwerklichen Betrieben findet diese Entwicklung nicht statt; im Gegenteil, die gemeinschaftliche Nutzung und damit zusammenhängende Kostenersparnis wird als ein gewerbehofspezifischer Vorteil gesehen. Damit reagieren Betriebe aus dem Produktions- und Handwerksbereich preissensibler durch die Nutzung niedrigerer Ausstattungsstandards und gemeinschaftlicher Flächen- und Infrastrukturnutzung.

In privaten wie in öffentlichen Gewerbehöfen wird überwiegend erweiterter Rohbau, auch in Kombination mit schlüsselfertigen Räumen oder ausschließlich schlüsselfertige Räume angeboten. Nur wenige Eigentümer beschränken sich auf einen Mindeststandard von Dach- und Fachfestigkeit. Indem sie strategisch keinen hohen Standard herrichten, erscheint ihnen eine größere Flexibilität der

Raumnutzung - ggf. ohne eigenen investiven Einsatz - möglich. Flexibilität und Mehrfachverwendung bestimmen deutlicher als früher die Planung und den Einbau technischer Infrastruktur.

In erster Linie wird der Ausstattungsstandard der Gewerbehöfe durch das Angebot kleinteiliger Flächeneinheiten, mit neuer innerer horizontaler und vertikaler Erschließung mit neuen Sanitärbereichen sowie neuen Ver- und Entsorgungsstränge, bzw. Kommunikationsleitungen definiert. Es werden gegenläufige Ausprägungen eines insgesamt höheren Ausstattungsstandards deutlich. Zum einen wird von einem Viertel der Eigentümer mit dem Angebot schlüsselfertiger Räume ein höherer Standard vorgegeben. Ein weiteres Viertel verfolgt mit dem Angebot des erweiterten Rohbaus die Strategie einer langfristigeren Bindung der Mieterbetriebe durch deren eigene Investitionen entsprechend den betrieblichen Vorstellungen.

In unterschiedlichen Ausprägungen ist in privaten Gewerbehöfen eine Verschiebung der ansässigen Branchen zu Dienstleistungsunternehmen zu beobachten. Zu verzeichnen ist eine deutliche Abnahme von Betrieben des verarbeitenden Gewerbes und auch des Einzel- und Großhandels zugunsten von Dienstleistungsunternehmen und kommerzieller Einrichtungen bzw. Non-profit-Organisationen. Die als "gewerbehoftypisch" geltenden Betriebe des Kleingewerbes und des Handwerks sind weiterhin vertreten, u. a. auch aufgrund äußerst geringer betrieblicher Fluktuation über Jahrzehnte in manchen Objekten. Dennoch ist festzustellen, dass sich der Anteil der haushaltsbezogenen Handwerksbetriebe verringert hat.

Eine Tertiärisierungstendenz wird in etwa der Hälfte der 1997 untersuchten privaten Gewerbehöfe deutlich, in jedem Fall bei den Gewerbehöfen in mischstrukturierten Lagen. Dies trifft aber in unvermutetem Umfang auch in Gewerbehöfen inmitten industriell geprägter Stadtbereiche mit relativ unzureichender verkehrlicher Anbindung und Infrastruktur zu.

Der Schwerpunkt ansässiger Unternehmen aus dem Bereich sog. kreativer Branchen, neuer Medien, Telekommunikation hat zu einer sukzessiven Transformation der Gewerbeimmobilien geführt. Vergrößert hat sich die Anzahl der Betriebe je Gewerbehof durch verkleinerte Flächeneinheiten oder durch eine Erhöhung der vermietbaren Geschossflächen. Die kleinteiligere Flächennutzung wirkt sich auch auf die Sanitärbereiche aus, die in stärkerem Maße von Dienstleistungsunternehmen, als individuell dem Betrieb zugeordnet, nachgefragt werden. Hier bieten die Gewerbebauten der 1920/30er Jahre bzw. der 1960er Jahre durch eine flexible Stützenrasterkonstruktion bessere Voraussetzungen für eine Unterteilbarkeit als die Industrie- und Gewerbebauten des letzten Jahrhunderts und der Gründerzeit.

Bei einigen wenigen der Gewerbehöfe ist das Spektrum der angebotenen Flächen sehr breit und präsentiert dadurch eine größere Vielfalt. Aufgrund betrieblicher Erweiterungen ansässiger Dienstleistungsunternehmen sind die angemieteten Flächeneinheiten pro Betrieb in den älteren Gewerbehöfen teilweise größer geworden.

Die aktuellen Vermietungsschwierigkeiten im gewerblichen Immobilienmarkt zeigen sich auch in diesem Segment. Dennoch erweist es sich mit einem vielfältigen, anpassbaren Flächen- und Raumangebot - Kombination von Büroräumen mit Service-/Werkstatt- oder Hallenflächen – als vergleichsweise stabil im Vergleich zum Büroflächenmarkt. Der überwiegende Teil der Gewerbehof-Eigentümer, die einen mittleren Ausstattungsstandard anbieten, würde allerdings derzeit nicht in solche Immobilien investieren.

Keine signifikanten Veränderungen im betrieblichen Besatz sind in den privaten und öffentlichen Gewerbehöfen mit langjährigen Mietverhältnissen und in solchen mit geringer Investitionstätigkeit des privaten Vermieters feststellbar. Eingeschränkt gilt dies für Gewerbehöfe in gewerblich-industriell geprägten Lagen. Vermietungsschwierigkeiten bestehen aktuell auch in diesen Gewerbehöfen, unabhängig ob in privater oder öffentlicher Hand. Vergleicht man die Mieten in den Gewerbehöfen mit dem Mietniveau auf dem gewerblichen Immobilienmarkt, so positionieren sie sich überwiegend - gemessen an Lagefaktoren, Baualter und Ausstattungsstandard - im unteren Spektrum der Mieten für Büroflächen und oberhalb der Mieten für Industriegebäude.

1987 wie 1997 zeigen die privaten Gewerbehöfe konstant mit etwa einem Drittel an Existenzgründern ein enges Nebeneinander junger und etablierter Unternehmen. Auch blieb in den privaten Gewerbehöfen die Anzahl mit durchschnittlich 10 Beschäftigten je Betrieb, unabhängig von Tertiärisierungstendenzen, etwa gleich. So wurde eine beachtliche Anzahl an Arbeitsplätzen bereits 1987 in den untersuchten 103 Gewerbehöfen (einschließlich der kommunal getragenen Gewerbehöfe) mit ca. 1.200 ansässigen Betrieben und 12.000 Arbeitsplätzen erfasst. In den 38 privaten Gewerbehöfen des Samples 1997 waren es ca. 600 Betriebe mit 5.700 Arbeitsplätzen. Die damit erreichte Dichte von 170 Beschäftigten pro ha liegt im oberen Bereich erzielbarer städtebaulicher Werte für diese Form der gemischten Nutzungen und belegt ihren Beitrag zum flächensparenden Gewerbebau.

Waren Synergieeffekte durch Kooperationen 1987 eher informell ausgeprägt, drücken sie sich 1997 in deutlich höherem Maße in wirtschaftlichen Verflechtungen innerhalb des Gewerbehofs und in seinem Umfeld aus. Betriebliche Koopera-

tionen in Form von Kunden- und Lieferbeziehungen sowie punktueller Zusammenarbeit, bestimmen in einigen Gewerbehöfen auch die betriebliche Zusammensetzung, d. h. ein Betrieb zieht andere, mit ihm zusammenarbeitende Betriebe ebenfalls an diesen Standort. Dies geschieht unabhängig davon, ob es sich um Bestandsobjekte mit normaler Fluktuation oder in baulicher und betrieblicher Umstrukturierung handelt. Diese sukzessiven Verschiebungen sind auch in Gewerbehöfen mit einem hohen Anteil an Dienstleistungen, insbesondere aus dem Medienbereich, festzustellen.

Kommunikations- und Kooperationsnetze sind in vielen Gewerbehöfen, v. a. in solchen mit langjährig ansässigen Betrieben und / oder einem breiten Branchenspektrum entstanden. Dies ist unabhängig von gemeinschaftlicher Infrastruktur, sondern eher ein filigranes, vielfach von persönlichen Kontakten getragenes loses Netzwerk, das sich zu nachbarschaftlichen Kunden- und Lieferbeziehungen entwickeln kann und sich auch über den Gewerbehof hinaus in sein Umfeld erstreckt.

Eine Konstanz von Problemstrukturen ist bei Alteigentümern von Gewerbehöfen und bei in erster Linie kapitalanlage-orientierten Kleininvestoren festzustellen, die die Verwaltung und Organisation ihres Gewerbehofes nicht als Hauptgeschäftsfeld betreiben. Im Umgang mit behördlichen Strukturen scheinen sie sich nur eingeschränkt als gleichwertiger Partner zu fühlen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass vielfach - angesichts langjähriger Mietverhältnisse und kleinteiliger Instandhaltungsmaßnahmen - nur sehr punktuelle Kontakte zu öffentlichen Dienststellen bestehen, bzw. notwendig werden. An darüber hinausgehender Zusammenarbeit besteht wenig Interesse. So stehen Finanzierungsprobleme für Instandhaltung und Modernisierung eher im Mittelpunkt.

◆ Keiner der untersuchten privaten Gewerbehöfe wurde als Standort für eine betriebliche Gemeinschaft geplant bzw. als Gewerbehof gebaut. Private Gewerbehöfe sind **interpretierte Standorte**, deren Lage und Baustruktur von Investoren als tragfähig für eine wirtschaftliche Nutzung erkannt werden. Die Vorgehensweisen in der Bewirtschaftung sowie die Balance zwischen Angebots- und Nachfrageorientierung sind so vielfältig wie die Objekte. Private Gewerbehöfe sind Bestandteil eines Segments des Immobilienmarkts, in dem gewerblich genutzte Immobilien von Privatinvestoren als Kapitalanlage genutzt werden.

Die Bewirtschaftung eines Gewerbehofs erfolgt vielfach im Kontext der beruflichen Qualifikation und Tätigkeitsfelder. Sie wird als eine unternehmerische und gestaltende Entwicklungsaufgabe begriffen. Für etwa die Hälfte der 1997 befragten Gewerbehof-Eigentümer, die im Bereich Immobilienverwaltung für Wohn- und Gewerbeobjekte oder als Bauunternehmen tätig sind, gilt die Verwaltung als Haupt-

geschäftsfeld. Sie investieren somit in den Bereichen, in denen sie bisher bereits tätig waren. Für mehr als ein Drittel der Eigentümer stellt die Verwaltung ihres Gewerbehofes eine zusätzlich zu ihrer beruflichen Tätigkeit ausgeübte Aufgabe dar. Beispielsweise sind bei Erbengemeinschaften die Aufgaben je nach beruflichem Hintergrund und Zeitbudget innerhalb der Familie verteilt. Auffallend ist, dass nahezu alle aus dem beruflichen Spektrum des Architektur- oder Bauingenieurwesens bzw. aus dem kaufmännischen (teilweise auch in Kombination) oder des Steuerfachs kommen. Auch der Bezug zu solchen Gewerbeobjekten und das Interesse an baulichen Aufgaben begründet vielfach die fachliche Qualifikation bei der Bewirtschaftung.

Die wertverbessernden privaten Investitionen in den überwiegenden Teil der Gewerbehöfe während der vergangenen 10-20 Jahre zeigen eine nachfrageorientierte Investitionsstrategie, deren Auslöser für eine kleinteilige Vermarktung zunächst konjunkturell determiniert war. Mit den zwischen 1987 und 1997 vorgenommenen Investitionen seitens des Vermieters hat sich die Zufriedenheit der ansässigen Betriebe erhöht. Für die Eigentümer sind zur Verwaltung und Bewirtschaftung Aufgaben der Projektentwicklung hinzugekommen. Festzustellen ist eine, gegenüber 1987, offensivere Vermarktung von Gewerbehof-Standorten.

Die Maßnahmen wurden vielfach abschnitts- oder geschossweise im Rahmen einer Grunderneuerung und / oder bei Mieterwechsel vorgenommen. Eine kleinteilige Aktivierung von bisher nicht oder nur unzureichend vermieteten Flächen, z. B. Lagerflächen in den inneren Gebäudebereichen als besser nutzbare und damit höher vermietbare Flächen wurde durch kleinere Ein- und Umbauten erzielt. Einhergehend mit einer Flächenmobilisierung wurde bei einem Fünftel die Bausubstanz einer völligen Grundsanierung unterzogen.

Alle Gewerbehof-Eigentümer investieren vorrangig, zwei Drittel grundsätzlich ausschließlich in vorhandene Bausubstanz: *„Die Quelle muss gleich sprudeln.“* Die Eigenkapitalausstattung bzw. Liquidität spielt insbesondere bei den Alteigentümern eine wichtige Rolle. Der Zeitpunkt des Erwerbs und das Investitionsverhalten geben Hinweise auf unterschiedliche Strategien: insbesondere die in den 1970er Jahren erworbenen Objekte wurden zunächst ohne investiven Aufwand mit einem niedrigen Standard an Betriebe vermietet. Bei dem Erwerb von Gewerbehöfen mit einem hohem Investitionsstau, infolge eines äußerst niedrigen Mietniveaus, bildete der dementsprechend günstige Kaufpreis die Voraussetzung für umfangreiche Modernisierungsmassnahmen. Daraus ergab sich anschließend eine deutliche Mieterhöhung für die Gewerberäume mit entsprechender Ausstattung und Lage. Die in diesem Zusammenhang von den Eigentümern angesprochene Pro-

blematik der Einrichtung einer bauordnungsrechtlich ausreichenden Anzahl von Stellplätzen, verweist auf ein diesbezügliches zukünftig ggf. grösseres Konfliktpotential.

Ende der 1980er Jahre wurde entweder die Entscheidung für Veräußerung – auf niedrigem Niveau – oder für eine – aufwendige – Umstrukturierung getroffen. Eine hohe Steigerung der gesamten Mieterträge wurde 1997 für solche Objekte in den Gewerbehöfen erzielt, in denen eine grundlegende Restrukturierung vorgenommen worden war.

Aufgrund mangelnder Nachfrage ist der Konkurrenzdruck gegenüber den neu entstandenen Gewerbepark- und Bürohauskomplexen des vergangenen Jahrzehnts gewachsen. Das niedrige Mietpreisniveau, das aufgrund der Marktlage auch durch eine Renovierung kaum zu erhöhen ist, ist der Grund für die Zurückhaltung gegenüber umfassenden Sanierungsmaßnahmen, insbesondere bei den Gebäuden der Nachkriegszeit und der 1960/70er Jahre. Diesem Problemdruck setzen manche Gewerbehof-Eigentümer offensiv ihre Marktposition mit variabel und flexibel nutzbaren Objekten entgegen.

Angesichts des aktuellen Branchenbesatzes und der bisherigen Entwicklungstendenz in den Gewerbehöfen kann eine direkte Konkurrenz der hier angebotenen Flächen mit dem Segment reiner Büroimmobilien im Gebäudebestand - nicht im Neubau - konstatiert werden, vor allem in Abhängigkeit von der Gebäudestruktur in bezug auf Gebäudetiefen und Achsmaße. Wenn auch in den Gewerbehöfen das Flächenangebot im erweiterten Rohbau überwiegt, so gibt es auch das Niveau schlüsselfertiger Räume. Dies zeigt entweder einen angestrebten einheitlichen Ausstattungsstandard seitens des Vermieters oder sie sind durch betriebliche Investitionen entstanden. Die konjunkturelle Lage mit einem hohen Überhang an gewerblichen Flächen, insbesondere Büroflächen, führt zu einem Nachfragerückgang, insbesondere bei Gewerbehöfen mit hohen Anteilen reiner Büroflächen und unattraktiver Bausubstanz bzw. Architektur mit niedrigen Ausstattungsstandards.

Deutlich geworden sind Abhängigkeiten zwischen dem Ausbaustandard durch den Vermieter, der Miethöhe und der Mietvertragsdauer. Von Seiten der Vermieter werden Mieterinvestitionen dann begrüßt, wenn sie selbst lediglich einen investiven Mindeststandard erhalten wollen, die eigene Liquidität gering ist, die Mietvertragsdauer bei 10 und mehr Jahren auch im Interesse des Betriebes liegt oder es sich um werterhaltende oder werterhöhende Investitionen der Betriebe handelt, die sich in den insgesamt angestrebten Ausbaustandard und die Gestaltung einfügen.

Im Kontext der Inwertsetzung von Grundstücken stellen private Gewerbehöfe als kleinteilig vermietete Immobilien dementsprechend überwiegend keineswegs nur eine Zwischennutzung bis zur höherwertigen Vermarktung dar, die mit einer möglichst unproblematischen Vermietung an wenige große Unternehmen einhergeht. Diese Einschätzung eines möglichst geringen Aufwandes wird mit der kleinteiligen Risikostreuung im Rahmen eines häufig professionellen Bewirtschaftungskonzepts standortabhängig relativiert, wenn nicht widerlegt. Die strategisch angelegten Entwicklungsperspektiven von privaten Eigentümern sprechen gegen ein konzeptionsloses Angebot vorhandener Flächen und Räume. Ebenso verweisen die wertverbessernden privaten Investitionen in dem überwiegenden Teil der Gewerbehöfe darauf, dass hier eine längerfristige, wenn auch teilweise nur als Notlösung vollzogene, Geschäftsstrategie verfolgt wird. Stattdessen sind diese Objekte als ein eigenes Segment im Gewerbe-Immobilienmarkt zu erkennen. Gleichwohl ist es eine Investitionsentscheidung zweiter Wahl, die den Umgang mit einer nachhaltigen Wertsicherung und -steigerung kennzeichnet.

Da es sich bei den Gewerbehöfen um gemeinschaftlich von mehreren Unternehmen genutzte Flächen und Gebäude handelt, wird der Mieterzusammensetzung von mehr als der Hälfte der Eigentümer strategische Bedeutung zugewiesen. Bei einem Drittel der Eigentümer ist zu berücksichtigen, dass angesichts langansässiger – teilweise in der zweiten und dritten Generation der Inhaber - Unternehmen diese Überlegungen kaum eine Rolle spielen. Während 1987 mehr als die Hälfte der Eigentümer die Steuerung der Zusammensetzung der Mieterbetriebe verfolgte, zeigen 1997 die Konzepte für die Belegung der Gewerbehöfe eine deutliche Orientierung auf Mieter mit tertiären Nutzungen.

Das breit gefächerte betriebliche Spektrum dient auch einer angestrebten Risikostreuung, die sich auf unterschiedliche Branchen, eine kleinteilige Mieterstruktur, unterschiedlich befristete Mietvertragszeiten und auf das Raum- und Flächenangebot bezieht. Die an erster Stelle genannte Schwerpunktbildung von Branchen vor-, gleich- und nachgelagerter Unternehmen sowie der ebenfalls sehr häufig genannte Ausschluss störender Betriebe, verweisen zum einen auf eine angestrebte Minimierung gegenseitiger Störungen. Zum anderen ist damit auch eine imageprägende Profilbildung für die zukünftige Entwicklung verbunden. Die konjunkturell induzierte eingeschränkte Auswahlmöglichkeit bei der betrieblichen Belegung setzt derzeit allerdings Grenzen. Soziale Flexibilität bildet auch bei einem professionellen Management die Grundlage des konsensorientierten Umgangs miteinander. Dieser schließt die Anreicherung des Mietermix mit deutlich preis-

sensiblen jungen, dynamischen Existenzgründern oder künstlerischen "Paradiesvögeln" ein, letzteres sicherlich im Einklang mit der Geschäftsphilosophie. In dieser Mischkalkulation liegen Parallelen zu den Managementstrategien in großen Einzelhandelszentren.

Das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter ist stark von den persönlichen Lebensmustern und -einstellungen geprägt – dies ist typisch für kleinbetriebliche Strukturen auf der Basis eines gemeinsamen Werte- und Zielsystems, das branchenspezifisch divergieren kann. Aufgrund vielfach langjähriger Mietverhältnisse scheint eine Integration von Nutzern unterschiedlicher Leistungskraft, insbesondere bei Alteigentümern, gegeben zu sein. Die gegenseitigen Interessenslagen werden ausgehandelt. Der Grad der Professionalisierung bestimmt den Umgang von Mieter und Vermieter weniger als vermutet, da auch hier langjährige Mietverhältnisse und eine persönliche Ebene des Vertrauens bestehen.

Eine dauerhafte aktive Mieterpflege mit gutem Service wird von der überwiegenden Anzahl der Gewerbehof-Eigentümer sehr ernst genommen. Auch im kontinuierlichen Umgang ist ein flexibles und kurzfristiges Reagieren auf betriebliche Wünsche von Seiten des Vermieters entscheidend. Demgegenüber ist eine jahrzehntelang eingespielte Kooperation bei den Gewerbehöfen der sog. Alteigentümer festzustellen. In langjährigen Standortgemeinschaften spielt die Regelung bei der Organisation gemeinschaftlicher Aufgaben auf persönlicher informeller Ebene eine entscheidende Rolle, bei der der Eigentümer offensichtlich einen großen Teil der Verantwortung für den Zustand der Räume den Mieterbetrieben - vielfach auf einer informellen Basis - überließ. Etwa die Hälfte der befragten Eigentümer geben darüber hinaus einen starken Bezug zu betrieblichen Belangen an.

Die strategische Mieterpflege umfasst vielfach auch externe Dienst- und Beratungsleistungen in Bereichen handwerklicher Dienste. Hervorgehoben wird, dass die Serviceleistungen über das Übliche hinausgehen, vielfältiger geworden sind und in unterschiedlichem Umfang als Betreiberleistung, vielfach aber auch als Leistungspaket eines kommerziell agierenden Betriebes bei der Zusammensetzung der Belegung angestrebt wird. Mieterpflege wird damit Bestandteil eines strategischen Standortmarketings, bei dem das Vor-Ort-sein mit einem umfassenden Serviceangebot einhergeht und vielfach lage- und standortbedingte Nachteile kompensiert. Es lässt sich festhalten, dass sich auch die organisatorischen Rahmenbedingungen in den privaten Gewerbehöfen im Sinne der Betriebe ausdifferenziert haben und sich 1997 ein deutlich heterogeneres Bild gegenüber 1987 ergibt. Dieses scheint sich jedoch generell derzeit auf dem gewerblichen Immobilienmarkt abzuzeichnen. Geblieben ist der geringe Anteil an Gemeinschaftsangeboten im Servicebereich.

◆ Ein wesentliches **Element der Bewirtschaftungsstrategie** ist die räumliche und organisatorische **Flexibilität**, verbunden mit ökonomischer Mobilität der Eigentümer. Eine größere Flexibilität ist bei den organisatorischen Rahmenbedingungen gefragt, mit einer Tendenz zu kürzeren und zeitlich flexibleren Mietverhältnissen. Während 1987 nur geringe Leerstände angegeben wurden, werden 1997 die Fluktuationsraten bei den Gewerbehöfen mit langansässigen Betrieben nach wie vor nicht thematisiert. Erhöhte Anstrengungen zur Vermietung müssen inzwischen die Eigentümer der Gewerbehöfe mit niedrigerem Standard angesichts der Leerstandsdaten von bis zu mehr als 10 % betreiben. Dementsprechend haben sich gegenüber 1987 die Aktivitäten bei der Mietersuche erhöht und sind vielfältiger geworden. Währenddessen liegen diese bei den professionell geführten Gewerbehöfen lediglich bei 3-5 % und damit innerhalb des Rahmens, der von den Gewerbehof-Eigentümern und Immobilienexperten als unproblematisch bewertet wird bzw. sogar als Voraussetzung für eine flexible Bewirtschaftung bei gewerbehof-internen Verlagerungen gilt.

Entsprechend der Mieterwünsche werden die Mietverträge ausgestaltet. Waren 1987 noch etwa 90 % der Mietverträge mit einer üblichen Dauer von 5-10 Jahren zuzüglich Optionen angelegt, enthalten 1997 nur ca. die Hälfte der Mietverträge diese Zeiträume, während ansonsten ein breites Spektrum an vertraglichen Fristen besteht.

Das umfangreiche Angebot an Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büroflächen einerseits und die Individualität der Mieterwünsche andererseits erfordern inzwischen ein flexibles Vorgehen der Eigentümer bereits während des Vermietungsprozesses. Das gilt bei Mieterwechsel für das Aushandeln der Miethöhe ebenso wie für die Herrichtung der Räume im Rahmen enger Fristsetzungen. Eine zunehmend enge Verzahnung von Projektplanung und -umsetzung und kürzere Fristen erfordern eine Optimierung der zeitlichen Abläufe zwischen Bau- und Betriebsgenehmigungsverfahren und vielfach funktionierende Kontaktnetze. Dies schließt die erfolgreiche Beschleunigung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Verfahren ein, wie dies von einem großen Teil der Gewerbehof-Eigentümer berichtet wird.

◆ Eine sich vor zehn Jahren bereits andeutende Differenzierung bei privaten Gewerbehöfen hat sich inzwischen zu einer **Polarisierung** herausgebildet. Diese zeigt sich in den Ausprägungen sowie im Umgang mit der Immobilie in Form einer umfassenden Professionalisierung der Bewirtschaftung / Entwicklung einerseits und einer desinvestiven minimalen Verwaltung des Bestandes andererseits.

In fast einem Viertel der Gewerbehöfe der 1997 befragten privaten Eigentümer waren nahezu keine Investitionen von Seiten des Vermieters aufgrund mangelnder finanzieller Mobilität bzw. des Nachfragrückgangs vorgenommen worden. Die gegenüber 1987 vorgenommenen Investitionen haben 1997 zu einer Verminderung der in den Gewerbehöfen jeweils anzutreffenden unterschiedlichen qualitativen Flächenstandards geführt. Dadurch hat sich das Mietpreinsniveau innerhalb der Objekte angeglichen, d. h. die Gewerbehöfe sind tendenziell jeweils deutlich als Ganzes einem Gesamtstandard auf unterschiedlichem Niveau zuzuordnen und positionieren sich damit auf dem gewerblichen Mietflächenmarkt. Dies geht auch mit einem Wandel in der Außendarstellung der Gewerbehöfe, z. B. mit einem einprägsamen Namen, einheitlicher Beschilderung und Fassadengestaltung einher und dient einer gemeinsamen Identität, bzw. kann als Ausdruck geschäftsstrategischer Zielsetzungen gelten.

In einem Teil der Gewerbehöfe wurde das Angebot an Büroflächen mit der Zielsetzung einer reinen Büronutzung sukzessive vergrößert, wenn der Standort eine höherwertige Nutzung ermöglicht. Auch größere Flächeneinheiten im höheren Mietpreinsniveau für Dienstleistungsunternehmen mit flexiblerer Mietzahlungsfähigkeit (> DM 20,-) werden angeboten. Dies findet sein Pendant in der Büroflächenentwicklung der letzten Jahre mit einer ansteigenden Nachfrage nach kleineren Flächeneinheiten (unter 300 qm), verbunden mit preisinduzierten Flächenumschichtungen kleiner Dienstleistungsunternehmen.

Auch im Umgang mit der öffentlichen Hand leitet sich eine Polarisierung aus den Aussagen der Eigentümer 1997 ab, die aus ihrer Sicht Verwaltungshandeln reflektieren. Bei den professionellen Betreibern von Gewerbehöfen ist ein gewachsenes Vertrauensverhältnis und die Akzeptanz der jeweiligen Handlungslogik eine entscheidende Rahmensetzung, da bei Interessenskonflikten Chancen für kooperative Lösungen gesehen und angestrebt werden können. Währenddessen spricht die äußerst geringe Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln nur eingeschränkt für eine wirtschaftliche Potenz der privaten Gewerbehof-Eigentümer, sondern steht auch für Unkenntnis oder eine Zurückhaltung gegenüber öffentlicher, häufig als restriktiv empfundener, Einflussnahme in Abwägung zu der Notwendigkeit baulicher Investitionen.

Zeichneten sich 1987 typologische Konturen ab, so lassen sich inzwischen Muster für die Zusammenhänge zwischen Standorten der Gewerbehöfe, Gebäuden und Betreiberstrategien erkennen. Auch in der Nutzerstruktur lassen sich Schwerpunkte wahrnehmen, die sich inzwischen in Fortführung bereits damals angelegter Entwicklungen zu punktuellen Verwerfungen und vollständigen Brüchen deutlicher abbilden.

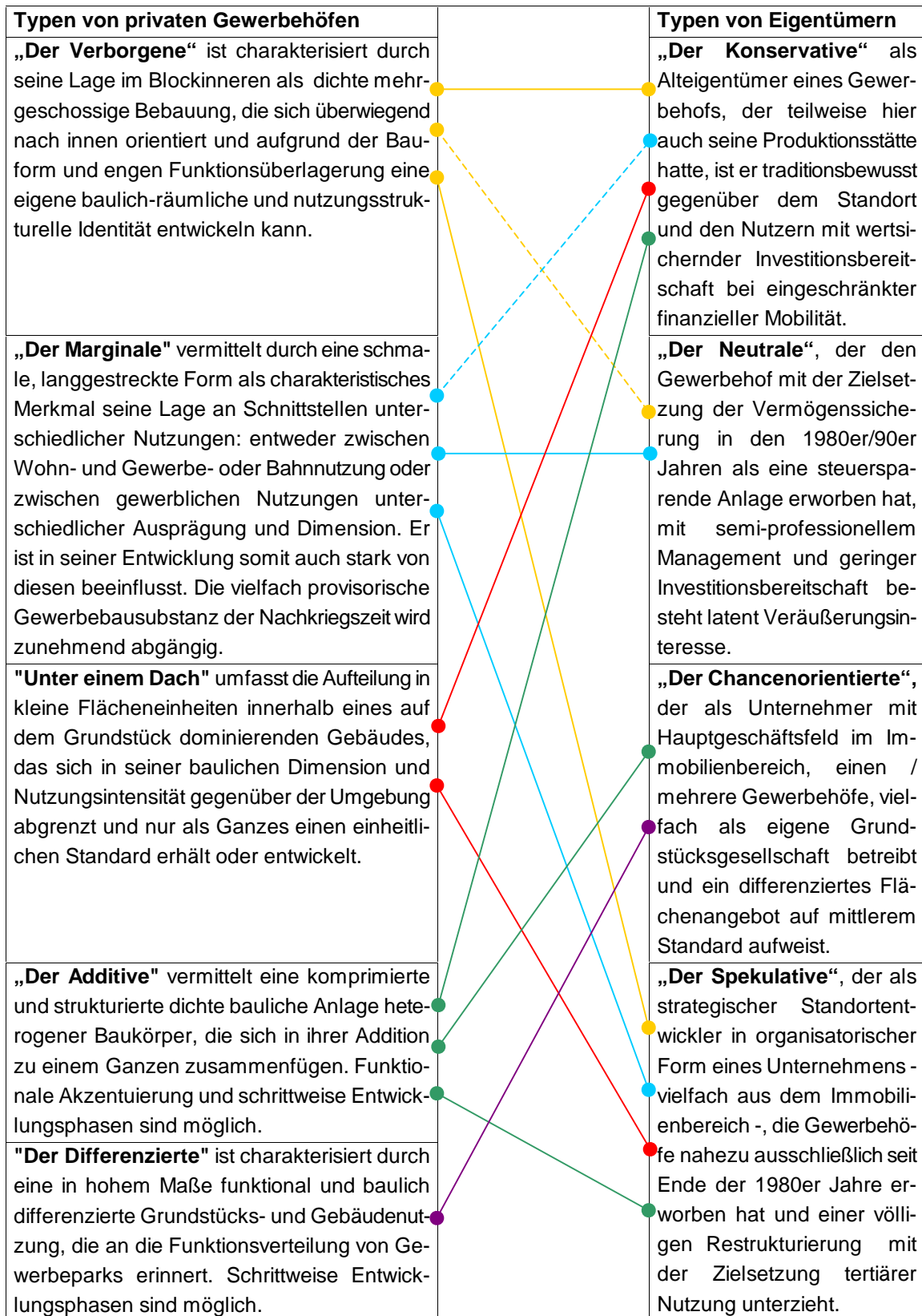


Abb. 49: Typologische Zuordnung von Eigentümern und Gewerbehöfen

Allen hier typologisch voneinander abgegrenzten Eigentümern ist gemeinsam, dass ihre Investitionsentscheidungen und der Umgang mit den Immobilien nicht nur von ökonomischen Kalkülen, sondern auch von persönlicher Orientierung und eigenen Werten getragen sind. Zu einem überwiegenden Teil kann von einer ausgeprägten Bindung des Eigentümers an den Standort des Gewerbehofs gesprochen werden. In gleicher Form kann mit der klein- und kleinstbetrieblichen Struktur eine spezifische unternehmerische Klientel in den Gewerbehöfen beschrieben werden. *"Wir haben hier bodenständige Unternehmen, langfristige Unternehmen, Leute, die selbst anpacken, die hier selbst entscheiden".*

Anhand der vier Typen von Eigentümern werden Generationen von Gewerbehöfen ablesbar. Gewerbehöfe des Typs „Der Verborgene“ oder „Unter einem Dach“ von Alteigentümern/„der Konservative“ sind als Objekte mit umfassendem Renovierungsstau und einem niedrigen Mietniveau und dem entsprechend günstigen, am Ertrag orientierten Kaufpreis interessante Immobilien für professionelle Betreiber. Dies ist in erster Linie der Standortentwickler/„der Spekulative“, der eine völlige Restrukturierung der Immobilie als höherwertiges Flächenangebot in mischstrukturierten Lagen anstrebt. Durch die Anpassungsfähigkeit dieser Objekte, bedingt durch Standort, Größe und Baustruktur (zumeist attraktive Bausubstanz aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts mit großen, hohen Räumen und großen Fenstern) gilt eine nachhaltige Vermietbarkeit als gesichert. Die umfassenden Erneuerungsmaßnahmen führen zu einer Profilbildung von Standorten und zur Ausgestaltung des diese Quartiere vielfach formenden Gentrifizierungsprozesses.

Währenddessen ist der typische Verlauf eines Modernisierungsprozesses in Gewerbehöfen in peripheren Lagen – „der Additive“ oder „der Differenzierte“ - tendenziell von schrittweiser Erneuerung gekennzeichnet. Die gewerblich-industriell geprägten Standorte legen eine sukzessive Modernisierungsstrategie des Eigentümers der Professionelle/„der Chancenorientierte“ nahe, die zunächst an einer Stabilisierung und Ergänzung betrieblicher Nutzungen mit unterschiedlichen räumlichen Standards, die den vorhandenen Flächen und Räumen entsprechen, ansetzt. Im Weiteren führt dies zu einer Mischung von kleingewerblichen und dienstleistenden Nutzungen mit lageabhängigen Akzenten einer höherwertigen tertiären Unternehmensstruktur.

Demgegenüber ist die Entwicklung der Gewerbehöfe des Typs „der Marginale“ nur wenig vorhersehbar und wird wesentlich bestimmt von der Lage und der Struktur bzw. dem baulichen Zustand der Gebäude. Werden sie als Nachkriegsgebäude in diesen Jahren abgängig, liegt die Perspektive des Standorts weniger in einem Erneuerungsprozess durch den Eigentümer, sondern kleinteilig in den Händen der ansässigen Unternehmen und deren räumlicher und finanzieller Mobilität.

Die Gewerbehof-Eigentümer sind Teil eines Investorenssegments, das sich in Form einer – vielfach aus dem unternehmerischen Kerngeschäft ausgekoppelten - Immobiliengesellschaft der Vermarktung zunächst der eigenen, bzw. weiterer gewerblicher Immobilien widmet. Die Investoren-Typen der Professionelle/„der Chancenorientierte“ und der Standortentwickler/„der Spekulative“ haben den Teilmarkt der „Professionalisierung um die Immobilie“ bis zum Facility Management erkannt. Hier bildet sich ein für dieses Immobiliensegment neuer Typ privater Investoren ab.

Trotz vergleichsweise hoher Baudichten, wie beim Gewerbehof-Typ „Der Verborgene“, ermöglicht die nach Innen orientierte Bebauung eine nutzungsstrukturell und gestalterisch eigenständige Transformation. Wechselseitige Einflussbereiche mit der unmittelbaren Umgebung ergeben sich in Bezug auf die verkehrliche Erschließung und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die niedrigste GFZ findet sich in den funktionsdifferenzierten Gewerbehöfen – „der Differenzierte“, eingeschränkt auch bei „der Additive“. Durch ihre Kleinteiligkeit bleiben räumliche und soziale Nischen nicht nur erhalten, sondern werden permanent reproduziert im Kontext einer schrittweisen Entwicklung der Flächen und Infrastruktur.

Zurückgegangen ist die Anzahl der Betriebe teilweise bei Alteigentümern/„der Konservative“, weil sich die dort ansässigen Unternehmen stark vergrößert haben oder weil größere tertiäre Unternehmen hinzugekommen sind. So besteht hier, aber auch bei den Chancenorientierten, gleichzeitig ein traditioneller und ein "neuer" Branchenmix; letzterer überwiegt bei dem Standortentwickler/„der Spekulative“ und findet sich vor allem ausgeprägt in den Gewerbehof-Typen „der Verborgene“, „Unter einem Dach“ und „der Additive“. Er ist charakterisiert von Unternehmen aus den Bereichen des verarbeitenden Gewerbes / des Handwerks einerseits und aus dienstleistenden Unternehmen mit Tätigkeitsfeldern im Bereich Bürotätigkeiten/Beratung, Service/Reparatur andererseits. Währenddessen zeigt sich in dem Gewerbehof-Typ „der Marginale“ ein breit gemischter, zumeist konzeptionsloser Branchenbesatz; in diesem Standort dokumentieren und reproduzieren sich stadträumliche Nischen im gewerblichen Immobilienbestand.

10.3 Gewerbehöfe öffentlicher Träger

◆ Die Angebote in **Gewerbehöfen in öffentlicher Trägerschaft** stehen inzwischen **im Spagat** zwischen öffentlichen Aufgaben und wirtschaftlichem Ertrag. Die stadterneuerungsbezogenen Gründe für ihre Einrichtung tragen nur noch eingeschränkt und werden von wirtschaftspolitischen Zielsetzungen überlagert. Auch bei den öffentlichen Gewerbehöfen zeigt sich der Spannungsbogen zwischen

Konstanz und Wandel anhand ihrer räumlichen Ausprägungen und ihrer Managementstrategien. Modernisierungseffekte offenbaren sich in den öffentlichen Gewerbehöfen in dem Branchenbesatz der ansässigen Unternehmen, dem konzeptionellen Umgang mit der Immobilie sowie im Management.

Öffentliche Gewerbehöfe wurden überwiegend, ebenso wie private Gewerbehöfe, zunächst ausschließlich durch umfassende Restrukturierung ehemaliger Produktions- und Gewerbebauten eingerichtet und gelten damit ebenfalls als interpretierte Standorte, deren Modernisierungsprozesse in Abhängigkeit von der programmatischen Vorgabe verlaufen.

Im Kontext der Stadtteilentwicklung entstanden sie in innenstadtnahen Gründerzeitquartieren oder mischstrukturierten Lagen mit altindustrieller Gebäudesubstanz. Dies zeigt sich in den untersuchten Städten Hamburg, Berlin und München. Die verkehrliche Erschließung ist auch für öffentliche Gewerbehöfe ein entscheidendes Lagekriterium; eine zweiseitige Belegenheit, bzw. eine Grundstücksorganisation mit getrennten An- und Abfahrten für größere Kraftfahrzeuge signalisiert nach wie vor einen entsprechenden betrieblichen Bedarf. Die Lösung der Verkehrsbeziehungen bei der Stapelung von Gewerbeflächen und damit die horizontale und vertikale Logistik bei der Organisation der unterschiedlichen Betriebe gilt auch aktuell als die entscheidende planerische Herausforderung für die Konzeption eines Gewerbehofs.

Mit einem signifikant höheren Anteil an Unternehmen, deren Funktions- und Tätigkeitsbereiche im Schwerpunkt der Fertigung und Reparatur angesiedelt sind, zeigen sich öffentliche Gewerbehöfe in höherem Maße als private Gewerbehöfe als Bewahrer von Standorten für Kleingewerbe- und Handwerksbetriebe. Dementsprechend beträgt der Anteil von Unternehmen aus Branchen, denen Beschäftigungsgewinne zugeschrieben werden, in den öffentlichen Gewerbehöfen am Beispiel Hamburgs nur etwa die Hälfte von denen in privaten Gewerbehöfen. Damit befinden sich auch die öffentlichen Gewerbehöfe mit dieser Zusammensetzung in einer Balance zwischen traditionellem betrieblichem Artenschutz und modernem Branchenbesatz, verbunden mit marktorientierter Flexibilität.

In öffentlichen Gewerbehöfen, die sich nicht explizit an Existenzgründungsunternehmen richten, zeigt das Nebeneinander von jungen und etablierten Betrieben eine parallele Entwicklung, ebenso wie bei neuen Konzepten für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Ihre Konstanz dokumentiert sich darin, dass sie als planerisches Instrument nach wie vor der Unterstützung der Standortsicherung von emittierenden und mietpreissensiblen Betrieben des produzierenden Gewerbes dienen. Dies ist an dem betrieblichen Besatz in den öffentlichen Gewerbehöfen in den untersuchten Städten ablesbar und findet seinen Niederschlag in den baulich-

räumlichen Konzepten und in der Grundrissorganisation. Dementsprechend werden eine hohe Deckentragfähigkeit und stockwerksweise differenziert ausgelegte Lastenaufzüge zur vertikalen Erschließung weiterhin im Neubau öffentlicher Gewerbehöfe als wichtig erachtet und aufgewendet. Dass die programmatisch vorgegebenen Zielgruppen – emittierende Betriebe und solche mit Stadtteilbezug – in den öffentlichen Gewerbehöfen lediglich mit einem Anteil von 15 % vertreten sind, korrespondiert mit einer geringen Nachfrage von Betrieben aus dem Stadtteil. Eine Erweiterung der Zielgruppen, verbunden mit modifizierten Fördergrundsätzen, könnte eine Kopplung von Stadtteilbezug und Funktion der Unternehmen ermöglichen, die über die sektorale und nach Arten der Betriebe definierte Abgrenzung hinausgeht.

Eine hohe Kommunikations- und Kooperationsdichte innerhalb des Gewerbehofs und in seinem Umfeld wurde in Hamburg und München dokumentiert. Sie belegt eine sukzessive Verankerung der Unternehmen am Standort, die vor allem in den Münchener Gewerbehöfen beobachtet wurde. Bestätigt haben sich die Agglomerationsvorteile mit umfangreichen, zunächst informell als Kommunikationsstrukturen gewachsen, die später zu Kunden- und Lieferbeziehungen innerhalb der öffentlichen Gewerbehöfe und in ihrem Umfeld ausgebaut wurden. Damit wird der oftmals angesprochene Handwerkerindividualismus auch in dieser Untersuchung nicht bestätigt. Für den überwiegenden Teil der in den Gewerbehöfen ansässigen Betriebe war das Konzept des Gewerbehofs ein wichtiger Ansiedlungsgrund.

Ein kleinteiligeres Flächenangebot und eine Gebäude- und Flächenaktivierung gilt auch für die öffentlichen Gewerbehöfe. Zum einen werden inzwischen spezifische Standortpotentiale kommunaler Liegenschaften unter der Berücksichtigung der Nachfrage und unter den Bedingungen des freien Bodenmarkts in einen aktiven Verwertungsprozess einbezogen; zum anderen wurde - mit der Unterstützung öffentlicher Finanzmittel - die Reaktivierung von Gewerbebrachen mittels Gewerbehöfen vorangetrieben.

Eine in den 1970er Jahren von fachlicher Seite erwogene und empfohlene geschossbezogene Aufteilbarkeit in Teileigentum, wird inzwischen konzeptionell nicht weiter verfolgt, nicht zuletzt auch aus dem Problembewusstsein heraus, das aus dem Umgang mit der Aufteilung von Wohneigentum im Altbau herrührt. Interessen von Mieterbetrieben an dem käuflichen Erwerb ihrer Einheiten bestehen dort, wo diese jeweils eine erdgeschossige Lage aufweisen. Demzufolge werden in Hamburg und Berlin mit parzellenweise angelegten Projekten eine Teilbarkeit im Neubau angeboten. Diese vereinzelt Konzepte - teilweise auch aktuelle Planungen von Gewerbereihenhäusern als flächensparender Gewerbebau im Rah-

men nachhaltiger Stadtentwicklung – sollen einen Beitrag zur vermögenssichernden Altersvorsorge der Betriebsinhaber leisten.

Betrachtet man die Entwicklung von privaten und öffentlichen Gewerbehöfen und Gewerbe- bzw. Technologiezentren in den vergangenen 20 Jahren, so gilt als Erfahrung eine nachfrage- und bedarfsinduzierte Differenzierung des Raumangebots mit flexibel teilbaren Flächeneinheiten, Infrastruktur und Deckentragfähigkeiten. Die Planung und Entwicklung öffentlicher Gewerbehöfe verläuft angesichts des Gewerbeflächenangebots auf dem freien Grundstücksmarkt zurückhaltender als in den vergangenen Jahren. Die in den 1990er Jahren eingerichteten Objekte sind überwiegend in ihrer Größenordnung einem kleineren bis mittleren Segment (bis zu 50 Betriebe) zuzuordnen und in Bauabschnitten entstanden.

Die Entwicklung und Bewirtschaftung öffentlicher und privater Gewerbehöfe unterscheidet sich nur wenig; die Transformationsprozesse haben sich angeglichen. Die Betreiber öffentlicher Gewerbehöfe agieren – in Abhängigkeit von ihrem politischen Auftrag - inzwischen ähnlich wie die Eigentümer privater Gewerbehöfe. Die Objekte werden nicht nur verwaltet, sondern unter wirtschaftlicher Optimierung einer Verwertung zugeführt. Die Betreiberleistungen an Service und Beratung unterscheiden sich bisweilen kaum von jenen in Gründer- und Technologiezentren.

Überträgt man die typologische Differenzierung auf die öffentlichen Gewerbehöfe im Altbaubestand, so ist festzustellen, dass hier eine dichte, kompakte Bebauungsstruktur überwiegt. Dies gilt für Neubau ebenso, wobei sich hier auch Gewerbehöfe in additiver Form finden. Demgegenüber ist eine Größenordnung mit gewerbepark-ähnlicher Struktur in öffentlichen Gewerbehöfen kaum anzutreffen, allenfalls als ein Baustein im Kontext großflächiger Arbeitsstättenentwicklung. Ein Gewerbehof in marginaler Struktur ist in seiner Kleinteiligkeit nicht unter den öffentlichen Gewerbehöfen.

◆ Die Ziele und Strategien verweisen auf einen **Wandel in den Funktionszuweisungen für öffentliche Gewerbehöfe**. Waren es zunächst die Ziele der Stadterneuerung – Lösung für Gemengelagen durch nahräumliche Verlagerung der Betriebsstätten, Schaffung sicherer betrieblicher Standorte – kamen mit den wirtschaftspolitischen Zielsetzungen der Wirtschaftsförderung stadtteilübergreifende Aspekte – Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen - hinzu. Dies manifestiert sich in erster Linie in Belegungskriterien, Management- und Serviceangebot, stadtteil- und quartiersbezogenen Aufgabenbereichen und finanzieller Förderung.

Die Träger öffentlicher Gewerbehöfe - dies gilt insbesondere für die Fallstudien aus Berlin und München - haben ihren spezifischen Hintergrund in ihrer Entste-

hungsgeschichte mit entsprechender Aufgabenstellung, die sich daraus ableitet. Das Belegungskriterium der Sanierungsbetroffenheit wird inzwischen weitgehend vom Quartiersbezug der Maßnahmen in Verbindung mit Förderungsstrategien im Rahmen der sozialen Stadtteilentwicklung überlagert. Der wirtschaftliche Strukturwandel hat die bisherigen Kriterien für eine zielgruppengenaue Förderung verwischt und auch die betriebliche Belegung und das Management der öffentlich getragenen Gewerbehöfe erfasst. Dies zeigt sich in Hamburg bei aktuellen Überlegungen zur Belegungspolitik und finanziellen Förderung von Gewerbehöfen. Deren beschäftigungspolitische Aufgabe divergiert je nach Sichtweise: im Vordergrund der Stadterneuerungsziele steht die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen mit Stadtteil- und Quartiersbezug, während die Ziele der Wirtschaftsförderung die Arbeitsplatzentwicklung generell enthalten.

Gewerbehöfe bieten wohnungsnah Arbeitsplätze. Gewerbehöfe – unabhängig ob öffentlich oder privat – leisten damit als integrierte Arbeitsstättenstandorte einen Beitrag zur potentiellen Aufhebung der geschlechtsdifferenzierten Arbeitsteilung. Sie tragen auch zu einer ökonomischen Unterhalts- und Alterssicherung bei, indem sie die Verknüpfung von qualifizierten Beschäftigungsformen in kleinbetrieblichen Arbeitszusammenhängen mit familiärer Reproduktionstätigkeit auch bei begrenzter Mobilität fördern. In Hamburg ist der Stadtteilbezug der Betriebe nur eingeschränkt über Arbeitsplätze gegeben, wohl aber als Standort für preissensibles Kleingewerbe. Indizien dafür sind das Mietniveau, das an erster Stelle der Standortwahlfaktoren genannt wurde und der mit zwei Dritteln hohe Anteil an Unternehmen, die den Innenausbau ihrer Räumlichkeiten selbst vornehmen.

Die Nachfrage der Betriebe und die Flächenangebote in den öffentlichen Gewerbehöfen veranschaulichen die Preissensibilität von Kleinst- und Kleinbetrieben, die diese kosten- und flächensparenden Auswirkungen gemeinschaftlicher Nutzungen benötigen. Dies betrifft insbesondere gemeinsame Erschließungskerne sowie Sanitär- und ggf. Sozialbereiche. Einzelbetriebliche Vorbehalte bestehen aus den Erfahrungen der Nutzungsorganisation kaum. Die Nachfrage nach kleinteiligen Flächeneinheiten und nach Dienstleistungsflächen stellen neue Anforderungen an die vertikale Erschließung und die Anordnung von gemeinschaftlich nutzbarer Infrastruktur, vor allem Sanitärbereiche, deren Ausbau von Kriterien der Flexibilität und Mehrfachverwendung im Hinblick auf Nachnutzungen bestimmt ist.

In den privaten und öffentlichen Gewerbehöfen sind vielfältig nutzbare Ver- und Entsorgungsnetze mit möglichst geringem betriebsspezifischen Anteil auf Veränderungen von Nutzungsmodulen ausgelegt. Bietet ein Gewerbehof hier ein robustes Grundsystem als Primärstruktur, ist dies prädestiniert für eine nahezu unein-

geschränkte Flexibilität im Einfügen betrieblich definierter Sekundärstrukturen. Diese planerischen Überlegungen bestehen auch für den Neubau flächensparender Gewerbebauten und ermöglichen ein breites Spektrum von Erweiterungsflächen und Nutzungsvarianten in einzelnen zeitlich unabhängigen Bauabschnitten. Durch entsprechende Flächenangebote in Gewerbehöfen – im Alt- oder Neubau – kann ein Beitrag zur Reduzierung von Betriebsverlagerungen und damit zur Flächeneinsparung geleistet werden.

Zu der Aufgabenerfüllung öffentlicher Gewerbehöfe gehört das Angebot überbetrieblicher Infrastruktur für solche Unternehmen, für die sich die Vorhaltung kostenaufwendiger Technologie aufgrund eigener Größe und Leistungskraft (noch) nicht auszahlt. Damit leisten öffentliche Gewerbehöfe ihren Beitrag zur Marktfähigkeit und Transformation kleiner Unternehmen. Die Tragfähigkeit der eigenwirtschaftlichen Infrastrukturangebote soll durch Außenorientierung in den Stadtteil gesichert werden. Mit einer erfolgreichen Entwicklung moderner Branchen schaffen sie allerdings die Begründung für sich selbst als öffentliches Angebot ab.

Private und öffentliche Gewerbehöfe sind Bestandteil einer gemischten räumlichen, funktionalen und sozialen Struktur, die sich ständig reproduziert. Als Baustein einer meist feinen - kleinräumigen - Körnung unterscheiden sie sich zu der Entwicklung großmaßstäblicher Strukturen in den 1970er Jahren und aktuellen Planungen zum großflächigen Stadtumbau. In Abhängigkeit von den Eigentümer- und Gewerbehof-Typen unterstützen sie mit ihrem ständigen Modernisierungsprozess eine soziale Elastizität als stabilisierendes Element im Rahmen dynamischer räumlicher und sozialer Entwicklungen.

Die Stadtplanungs- und Wirtschaftspolitik in Hamburg zeigt innovative Ansätze mit ihrem Konzept für Gewerbehöfe als Branchen- oder Kompetenzzentren und als Anlaufstelle im Rahmen von Strategien lokaler Ökonomie. Diese beziehen sich allerdings auf städtische Teilräume, die einem Gentrifizierungsprozess unterliegen. Diese sind gegenüber der bestehenden Nachfrage aus dem höherwertigen Dienstleistungsbereich von Engpässen geeigneter und verfügbarer Flächen gekennzeichnet. Demgegenüber besteht an anderer Stelle in der Stadt wenig Kongruenz zwischen stadtteilbezogenen Zielen wie der Schaffung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen und der betrieblichen Nachfrage nach Flächen; die Nachteile des Makrostandorts werden nicht durch einen höheren Ausstattungsstandard zu einem äußerst moderaten Mietpreisniveau kompensiert.

Management als gestaltende Entwicklungsaufgabe kennzeichnet auch die professionellen Träger öffentlicher Gewerbehöfe in zunehmendem Maße. Eine größtmögliche Flexibilität im Flächenangebot entsprechend der betrieblichen Nachfra-

ge, auch zu internen Verlagerungszwecken, ist ebenfalls charakteristisch. Neben der Vermietung und Verwaltung der Gewerbehöfe, werden von den professionellen Eigentümern zunehmend Aufgaben eines Betreibers in Form der Bewirtschaftung wahrgenommen, wobei auch eine getrennte Trägerschaft von Immobilienbewirtschaftung und einem sich selbst tragenden Servicemanagement erprobt wird. Die Ressourcen und Strategien divergieren je nach den mit dem Gewerbehof verbundenen Zielen und der Wahrnehmung der Verwertungsbedingungen.

Eine Polarisierung der Angebote und Managementstrategien öffentlicher Gewerbehöfe definiert unterschiedliche Adressatenkreise, die in Bezug auf die Ausstattungsstandards und den Umfang des Managements voneinander abweichen. Sie dokumentiert sich einerseits in einer Reduzierung des Standards auf unterem Niveau mit einer Beschränkung auf Dach- und Fachfestigkeit mit hohen Anteilen von betrieblichem Selbstausbau zur Sicherung preisgünstiger Mieten. Mit der Zielsetzung der Förderung von Synergieeffekten besteht andererseits ein umfangreiches Management mit Serviceangeboten. Die Aufnahme von Tagungs- und Schulungsräumen in Ergänzung bestehender oder bei der Einrichtung neuer Gewerbehöfe, wie in München und in Hamburg, verweist auf eine betriebliche Nachfrage aus dem Dienstleistungsbereich. Mit diesen nachfrageinduzierten Servicebausteinen und angebotsorientierten Beratungsdienstleistungen verschwimmen die Abgrenzungen zwischen Gewerbehöfen und Gründer- und Technologiezentren weiter.

Die Finanzierung der Einrichtung von Gewerbehöfen ist nach wie vor ein kritischer Bereich geblieben. Innovationen haben in der Erschließung neuer privater Finanzierungsformen auf der Schnittstelle zwischen privater und öffentlicher Ebene - beispielsweise in Form einer Stiftung in Berlin oder als private Finanzierung im Rahmen der „Sozialgerechten Bodennutzung“ in München – gelegen. Konkurrierende Angebote in öffentlichen und privaten Gewerbehöfen zeichnen sich ab.

10.4 Gewerbehöfe als Teil politischer Strategien

◆ Private Planungs- und Investitionsinteressen haben in der Etablierung von kleinbetrieblichen Standortgemeinschaften und Erneuerungsprozessen einen sich selbst modernisierenden Baustein für die Stadt- und Quartiersentwicklung ohne einen wesentlichen Beitrag der öffentlichen Hand entwickelt, bzw. im Bestand erhalten. **Gewerbehofbezogene Konzepte, Strategien und Träger** sollten daher nicht konkurrierend, sondern **komplementär ausgerichtet** sein. Die öffentliche Hand verfügt im wesentlichen über die Ressourcen der räumlichen Planung, der

finanziellen Förderung und Vergabe von Grundstücken und der Organisation und Durchführung von Beratung und Kommunikationsprozessen.

Mit ihrem Selbstmodernisierungspotential, ihrer Größe und Nutzungsstruktur bedürfen Gewerbehöfe keines besonderen Schutzes öffentlicher Planung. Als kleinräumiger Arbeitsstättenstandort mit hoher Arbeitsplatzdichte, verträglich zu benachbarter Wohnnutzung, erzeugen Gewerbehöfe keine Schutzbedürftigkeit benachbarter Nutzungen. Somit entstehen kaum Planungserfordernisse. Diese Potentiale von Gewerbehöfen als funktionierende Stadtbausteine gilt es zu sichern und für öffentliche Handlungsstrategien nutzbar zu gestalten. Planungs- und Investitionssicherheit sind Voraussetzungen dafür. Die 1997 untersuchten privaten Gewerbehöfe können in ihrem Bestand als Arbeitsstättenstandorte als planungsrechtlich nicht gefährdet eingestuft werden. Von den Eigentümern wurden - im Gegensatz zu 1987 - eindringende Wohnnutzungen weniger als Bedrohung des Standorts empfunden, sondern eher die wünschenswerte Kombination von Arbeits- und Wohnnutzung in funktionsgemischten Bestandsquartieren und mit attraktiver historischer Fabrikarchitektur signalisiert.

Angesichts der Verdrängungsprozesse einerseits und der angestrebten Etablierung haushalts- und quartiersbezogener Dienstleistungen zur sozialen Stabilisierung in den Stadtteilen andererseits ist die Sicherung von Betrieben unterschiedlicher Leistungskraft nach wie vor ein wichtiges Maßnahmefeld der öffentlichen Hand. Demzufolge sind differenzierte Preisniveaus bei gewerblichen Grundstücken und Räumen und die Verfügbarkeit preiswerter Gewerbe- und Dienstleistungsflächen in unterschiedlichen Angebotsstandards in kleinräumiger Streuung notwendig. Angesichts der Polarisierung von Betrieben mit unzureichender und steigender Eigenkapitalausstattung bestehen oft begrenzte Handlungsspielräume.

Daraus leitet sich die Notwendigkeit der Sicherung solcher verfügbarer preisgünstiger Flächen in öffentlichen Gewerbehöfen ab, die als Standorte für preissensible und emittierende Betriebe in Stadtteilen mit hohem ökonomischen Druck, dienen. Dazu kommen auch "schlichte" Gewerbehöfe mit niedrigem Ausstattungsstandard infrage. So können private Gewerbehöfe für eine Experimentierphase in die aktuellen Überlegungen der Wirtschaftsbehörde in Hamburg zur Bereitstellung eines niedrig-schweligen Angebots für Personen vor bzw. in der Existenzgründungsphase einbezogen werden. Für diese temporären Angebote eignen sich Standorte wie solche des Gewerbehof-Typs „der Marginale“ mit ihrer kleinteiligen Struktur. Aktuell können die konjunkturelle Lage auf dem Immobilienmarkt und die Vermietungsprobleme ein Interesse der Gewerbehof-Eigentümer daran befördern.

Angesichts der räumlichen und zeitlichen Flexibilität von betrieblichen Anforde-

rungen an die Bereitstellung von Flächen, zeigt sich die bestehende Gebäudestruktur der Gewerbehöfe als ein robustes Gerüst, das Schwankungen in der Nachfrage bedingt auffangen kann. Als Dienstleistungsgebäude, die auch handwerklich und in Verbindung mit Wohnen genutzt werden können, sind sie weniger anfällig gegenüber konjunkturellen Schwankungen.

Für Gewerbehöfe ist ebenso eine standort- und adressatenspezifische Profilbildung anzustreben, wie dies für Technologie- und Gründerzentren vorgenommen wird. Nach den langjährigen und unterschiedlichen Erfahrungen der Kommunen mit Gewerbehöfen können jetzt stärker der einzelbetriebliche Vorteil identifiziert und adressatenspezifische Angebote sowie Standortanforderungen formuliert werden. Auf der Grundlage der aufgezeigten Erkenntnisse bildet die Einrichtung öffentlicher Gewerbehöfe eine subsidiäre Ergänzung des privaten Flächenangebots in Gewerbehöfen. Dies beginnt sich auch bei deren Trägern heraus zu kristallisieren. In Abhängigkeit von ressortpolitischen und programmatischen Vorgaben ist eine Profilierung und Positionierung von Standorten angezeigt.

Im Rahmen von Arbeitsstättenplanungen ist die Erstellung eines Konzepts zur Ausweisung von Standorten für Handel und Dienstleistungen sowie für Handwerk und Produktion als relativ differenzierte sektorale Fachplanung auf gesamtstädtischer oder teilräumlicher Ebene mit stadtspezifischer Akzentuierung sinnvoll. Darin sollten auch Standorte bestehender, geplanter und möglicher Gewerbehöfe in stadträumlicher Verteilung fixiert werden. Dies sollte sich nicht auf öffentliche Gewerbehöfe beschränken, sondern bestehende Flächen und Räume von privaten betrieblichen Standortgemeinschaften einbeziehen. Neben den Grundfunktionen eines Gewerbehofs sollten profilbildende Vermarktungsbausteine, z. B. im Servicebereich, jeweils ergänzend vermittelt werden.

Für die öffentlichen Gewerbehöfe sollte, wie in München, eine laufende Beobachtung der Entwicklung und der Austausch mit anderen Städten erfolgen. Eine enge Kopplung der ressortbezogenen Programme in bezug auf Schwerpunktsetzungen und Kriterien bei der Standortwahl von Gewerbehöfen ist notwendig und ausbaufähig. Ansatzpunkte möglicher finanzieller Förderung von Gewerbehöfen bilden die Grundstücksvergabe, Anschubfinanzierung, Belegungsrechte, Investitionsförderung und die Förderung von Betreiberleistungen. Da davon auszugehen ist, dass die Baukosten sowohl im Umbau wie im Neubau für Flächen in öffentlichen Gewerbehöfen nicht kostendeckend sind, kommen der Einsatz finanzieller Fördermittel und die Förderung über günstige Konditionen der Grundstücksvergabe in Betracht. Im Rahmen der Flächenvorsorge ist die Vergabe höherwertiger städtischer Grundstücke im Erbbaurecht an private Investoren oder in Verbindung mit

einem städtebaulichen Vertrag zur Dämpfung der Bodenwertentwicklung und Grundstücksverwertung als Anteil einer indirekten Förderung zu sehen. Im Rahmen dieser Untersuchung konnten kaum Erfahrungen mit diesen Instrumenten des öffentlichen Verwaltungshandelns aufgezeigt werden. Die positiven Ergebnisse aus München mit dem Einsatz des Instruments der "Sozialgerechten Bodennutzung", die zur Teilfinanzierung eines Gewerbehofs und damit zum Erhalt des gewerblichen Flächencharakters gemacht wurden, sind nur eingeschränkt übertragbar. Das Instrument kommt bisher nur in wenigen Städten zur Anwendung; es wird in Hamburg diskutiert. Unabhängig davon werden darüber hinaus permanent private Finanzmittel zu akquirieren sein.

Zu diskutieren sind in diesem Zusammenhang auch Belegungsrechte der öffentlichen Hand in privaten Gewerbehöfen, die ein Angebot für preissensible Betriebe, wie Existenzgründer, darstellen können. Ein grundsätzliches Interesse daran ist bei einigen wenigen privaten Eigentümern gegeben, aber mit der konkreten Ausgestaltung im weiteren auszuloten. Die Einbindung der unterschiedlichen Rationalitäten des privaten Investorenverhaltens, insbesondere kleiner gewerblicher Investoren mit standortgebundenen Interessenslagen, kann für kleinräumige Strategien nutzbar ausgestaltet und eine tragfähige Kombination von privatem Know How und wirtschaftlichem Sachverstand mit den an Gemeinwohl orientierten Interessenslagen und der Einflussnahme der öffentlichen Hand hergestellt werden.

Betrachtet man den Stadtteil als Handlungsebene der Stadtentwicklung, so sind die Eigentümer von Gewerbehöfen im Rahmen dieses Beziehungsgeflechts der Gewerbetreibenden in unterschiedlicher Form für planerisches Handeln der öffentlichen Hand ansprechbar. Ansprechbar sind Eigentümer des Typs der Professionelle/„der Chancenorientierte“, eingeschränkt auch der Standortentwickler/„der Spekulative“, die im Rahmen ihrer eigenen Aktivitäten bereits über persönliche Kontakte zu den entsprechenden Dienststellen in der Verwaltung verfügen und punktuell in bestehende Kontaktnetze eingebunden sind. Während der Kleinanleger/„der Neutrale“ zunächst wenig Interesse an Kooperation zu zeigen scheint, ist diese passive Haltung ggf. durch aktivierende Ansprache über die Entwicklung gemeinsamer Perspektiven für den Standort zu mobilisieren.

Aus der typologischen Zuordnung der privaten Gewerbehof-Investoren unter dem Blickwinkel ihrer Rahmenbedingungen und Investitionskalküle ergeben sich Handlungsanforderungen an die öffentliche Hand. Angesichts der mehrfach geäußerten Liquiditätsprobleme besteht, insbesondere für Alteigentümer/„der Konservative“, die Notwendigkeit einer verbesserten Kenntnis über Förderprogramme zur finanziellen Unterstützung von baulichen Maßnahmen. Eine Kontaktaufnahme und der Aufbau eines Vertrauensverhältnisses zur öffentlichen Hand als Ansprechpartner

bei Problemen ermöglicht ggf. eine Einflussnahme auf Veräußerungsabsichten und eine zukünftige Sicherung bzw. Entwicklung des Standorts.

Es liegt die konzeptionelle Überlegung zugrunde, dass unterschiedlich motivierten und agierenden Eigentümern entsprechend angepasste Aktivitäten der öffentlichen Planung, Förderung und Organisation gegenüber stehen sollten. Fraglich ist, wie sich die einzelnen Kontaktstränge zu Netzen der Gewerbehof-Eigentümer untereinander und zu den Dienststellen der öffentlichen Hand verknüpfen lassen. Zunächst ist daran kaum Interesse von privater Seite zu erkennen. Jedoch wurde ein hoher Grad an betrieblicher Kooperation und Verflechtung innerhalb der Gewerbehöfe als auch im Stadtteil erkannt. Hier bieten sich Ansatzpunkte für überbetriebliche Angebote, die im Rahmen des Aufbaus von Netzwerken und „business links“ gesucht werden. Die Kooperation zwischen öffentlicher Hand und privaten Trägern, auch unter Beteiligung ortsansässiger Großunternehmen, ist verbesserungswürdig und sollte strategisch gestärkt werden. Situative Berührungspunkte sollen zu einem Netzwerk ausgebaut werden. Gewerbehöfe können als Pilotprojekte in öffentlicher Hand wesentliche Kristallisationspunkte darin bilden.

Gewerbehöfe sichern und fördern informelle Netzstrukturen im Stadtteil. Sie können zu einem Bestandteil von Strategien der lokalen Ökonomie werden. Gemeint sind beispielsweise die Vermittlung von Räumen für Mieterbetriebe, betriebliche Kooperationspartnerschaften und Nachfolgeregelungen, betriebsübergreifende Aus- und Fortbildung, Praktika sowie Kinderbetreuungsangebote. Institutioneller Bündnispartner für diese Maßnahmen in bezug auf Service und Informations- und Kontaktvermittlung könnten die Kammern und Verbände der Wirtschaft sein. Aktivierend zu vermitteln sind einerseits die einzelbetrieblichen Vorteile, die u. a. im Handwerksbereich zunächst nur bedingt erkannt werden, zum anderen sind die spezifischen Potentiale der unterschiedlichen Angebote und Einrichtungen herauszustellen. Für die derzeit überwiegend von Kontakten zwischen Ressortvertretern und einzelnen privaten Gewerbehof-Eigentümern persönlich getragenen Kommunikationsstrukturen sollte der Versuch unternommen werden, für diese zunächst Anlässe auf einer institutionalisierten Ebene zu schaffen.

Gewerbehöfe bleiben offensichtlich für einen bestimmten Ausschnitt der Wirtschaft im Bereich kleiner und mittlerer Unternehmen - für eine nahräumliche Mischung von Betrieben unterschiedlichen Alters und eines breiten Branchenspektrums - nach wie vor ein attraktives Flächen- und Raumangebot. Die betrieblichen Kooperationsbeziehungen innerhalb des Gewerbehofs und im Umfeld können Bestandteil einer stadtteilbezogenen, von solchen Synergieeffekten getragenen Öko-

nomie werden.

Literaturliste

- Aengevelt, Lutz (1994): Flächen-Recycling. In: Falk, Bernd (Hrsg., 1994): Gewerbe-Immobilien, Landsberg/Lech, S. 623-634
- Amt für Wirtschafts-, Mittelstands- und Verkehrsförderung der Stadt Köln (Hrsg., 1979): Subventionierter Gewerbebau, Köln
- Aring, Jürgen (1997): Nutzungsmischung aus der Sicht von Investoren. In: ExWoSt-Informationen zum Forschungsfeld Nutzungsmischung im Städtebau. Experimenteller Wohnungs- und Städtebau. Ein Forschungsprogramm des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau betreut von der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn, S. 2-8
- Baasner, Günther; Borgstädt-Schmitz, Jutta; Müller, Wolfgang; Rohr-Zänker, Ruth (1985): Probleme der Standortsicherung für Betriebe im Vorfeld von Stadterneuerungsmaßnahmen. In: Neues Archiv für Niedersachsen, Bd. 34, Heft 1, Göttingen, S. 55-70
- Baasner, Gerhard (1988): Gewerblicher Geschößbau - Chancen und Probleme. In: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.): Städtebau und gewerbliche Wirtschaft, Heft 31, Bonn, S. 117-118
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, Stand 1. März (2000), München
- Baumgart, Sabine; Scherges, Christina (1988): Private Hamburger Gewerbehöfe. Unveröffentlichter Bericht des Forschungsprojekts an der Technischen Universität Hamburg-Harburg, Arbeitsbereich Städtebau/Stadtplanung, Hamburg
- Baumgart/Pahl-Weber (1991): Standortpflege in Hamburger Gewerbe- und Industriegebieten, im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Hamburg (unveröffentlicht)
- Baumgart/Pahl-Weber (1993): Gewerbestandsuntersuchung Norderstedt, im Auftrag der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Norderstedt, Hamburg (unveröffentlicht)
- Baumgart/Pahl-Weber/Siemonsen (1999): ExWoSt "Städte der Zukunft"-Modellstadt Münster – Marktanalyse und Machbarkeitsstudie flächensparender Gewerbebau, im Auftrag der Stadt Münster (unveröffentlicht)
- Baunutzungsverordnung, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990,
- Bea, F. X.; Dichtl, E.; Schweitzer, M. (Hrsg., 1984): Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, Bd. 1: Grundfragen, Stuttgart/New York
- Behr, Iris; Werner, Peter (1986): Aktivierung und Reaktivierung ungenutzter Wohn- und Gewerbeflächen. Informationen Institut Wohnen und Umwelt, Darmstadt
- Bittenfeld, Carl Herwarth; Holz, Brigitte (1997): Gewerbe im Quartier: ein Planungshandbuch zur innovativen Funktionsmischung, Stuttgart, Berlin, Köln
- Bodmann, Marie Louise; Rieger, Franz Herbert (1988): Stadterneuerung und Gewerbe, Berlin
- Boeri, Stefano (1986): Alte Architektur für neue Technologien? Gedanken bei der Wanderung durch die Projekte. In: Bauwelt Heft 46, Berlin, S. 1752-1767
- Bonny, Hans-Werner (1995): Nutzungsmischung. Vortrag bei der Deutschen Gesellschaft für angewandte Geographie am 23.10.1995 in Hamburg

- Braun, Rainer (1987): Gewerbebauförderung im Rahmen der Stadterneuerung, Hamburg (unveröffentlichte Hausarbeit zur Laufbahnprüfung für Laufbahnbewerber des höheren allgemeinen Verwaltungsdienstes mit einem abgeschlossenen Studium der Wirtschafts- und Sozialwissenschaft, Hamburg)
- Braune, Tassilo (1987): Brachflächen ohne Investitionen: Planungsdefizit in der Bauleitplanung oder Vollzugsdefizit der Wirtschaftsförderung?, Vortrag im Rahmen der 14. Fachtagung (Institut für Städtebau und Wohnungswesen der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung München: Stadtumbau: Arbeitsplätze, Industrieförderung, Brachflächen in der Stadtplanung als Aufgabe kommunaler Planungspraxis am 8./9.10.1987 in München
- Bremm, Jürgen (1997): Zwischen Globalisierung und Regionalisierung. In: RaumPlanung 79/1997, S. 291-295
- Bretz, Michael (1998): Eigenkapitalausstattung und Insolvenzen im Mittelstand. In: Betriebswirtschaftliche Forschung und Praxis, 3/98, Herne/Berlin, S. 263-278
- Brösse, Ulrich (1985): Technologietransfer mittels Technologiezentren als Instrument der Regionalentwicklung und das Beispiel des Technologiezentrums Aachen, Ruhr-Forschungsinstitut für Innovations- und Strukturpolitik e.V., Bochum
- Bureau Municipal des Activités Économiques (1988): Dix ans de politique industrielle et artisanale, Paris
- Bullinger, Dieter; Roesler, (1982): Investitions- und Standortverhalten von Unternehmen. In: Robert Bosch Stiftung (Hrsg.): Pilotstudien zu einem Forschungsprogramm (= Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 2) Stuttgart, S. 383-468
- Bullinger, Dieter; Heuer, Hans (1987): Betriebsverlagerungen. In: Afheldt, Heik; Siebel, Walter; Sieverts, Thomas (Hrsg. im Auftrag der Robert Bosch Stiftung): Gewerbeentwicklung und Gewerbepolitik in der Großstadtregion, Gerlingen, S. 172-194
- Bullinger, Dieter (1988): Städtebau und gewerbliche Wirtschaft. In: RaumPlanung 43/1988, Dortmund, S. 257-258
- Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg., 1996): Städtebaulicher Bericht Nachhaltige Stadtentwicklung Herausforderungen an einen ressourcenschonenden und umweltverträglichen Städtebau, Bonn
- Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg., 1986): Baulandbericht 1986, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Städtebauliche Forschung 03.116, Bonn
- Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg., 1989): Städtebau und Wirtschaft - Dokumentation zum Forschungsfeld im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Forschung Heft Nr. 472, Bonn
- Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (BFLR) in Verbindung mit dem Büro für Gewerbeplanung und Stadtentwicklung (1995): Städtebau und Wirtschaft. Abschlußbericht des Forschungsfeldes, Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.), Bonn
- Burgard, Roland (1996): Die Kassen sind leer - die Aufgaben wachsen weiter. In: Bauwelt Heft 18/19, Berlin, S. 1106
- Congena Gesellschaft für Planung, Training und Organisation mbH (Hrsg., 1990): Kombi-Büro, München

- Deckarm, Manfred (1985): Stadterneuerung auf Industrie- und Gewerbebrachen in Baden-Württemberg, Stuttgart
- Dähn, Arthur (1960): Der Gewerbehof in Neu-Altona, in: Bauamt und Gemeindebau Zentralblatt für Bauverwaltungen und öffentliches Bauwesen vereinigt mit den baurechtlichen Mitteilungen, Heft 3, o.O., S. 95-102
- Defuster, Michael; Woldendorp, Tobias (1997): Das Jahr des industriellen Erbes, in: bausubstanz 5/1997, Neustadt, S. 36-39
- Dieterich, Hartmut (1985): Umwidmung brachliegender Gewerbe- und Verkehrsflächen. Forschungsprojekt des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Schriftenreihe "Städtebauliche Forschung" des Bundesministers für Raumordnung, Wohnungswesen und Städtebau, Heft 03.112/1985, Bonn
- Droth, Wolfram; Mensing, Klaus; Thinner, Petra (1991): Existenzgründungen im Bereich der unternehmensorientierten Dienstleistungen. Technische Universität Hamburg-Harburg, Forschungsschwerpunkt Stadt, Umwelt und Technik, Arbeitsbereich Sozialwissenschaftliche Grundlagen des Städtebaus, Hamburg
- Dudler, Max (1989): Projekt Gewerbehof Moabit. In: Berlinmodell Industriekultur: Entwürfe für die städtische Arbeitswelt / Architektur- u. Städtebauforum im Auftr. d. Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Berlin, S. 139
- Eisbach, Joachim (1984): Forschung und Entwicklung in Ostwestfalen-Lippe. Universität Bielefeld (Hrsg.) Eine kritische Bestandsaufnahme und Alternativen, Bielefeld
- Eisbach, Joachim (1985): Gründer- und Technologiezentren - Sackgassen kommunaler Wirtschaftsförderung, Progress-Institut für Wirtschaftsforschung, Bremen
- Elle, Hans-Dieter; u. a. (1997): Technologiezentren in Nordrhein-Westfalen. Ergebnisse einer Studie zu Entwicklung, Leistungen und Perspektiven. Ministerium für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) Düsseldorf
- Erbguth, Wilfried; Stollmann, Frank (1993): Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch private Rechtssubjekte? - Zu den Kriterien bei der Wahl der Rechtsform. In: Die öffentliche Verwaltung, September 1993, Heft 18, S. 798-809
- Fiebig, Karl-Heinz (1984): Die Kreuzberger Mischung hat Zukunft. Planungssicherheit für Betriebe und Gewerbehöfe muß jetzt geschaffen werden. In: Fiebig, Karl-Heinz; Hoffmann-Axthelm, Dieter; Knödler-Bunte, Eberhard (Hrsg., 1984): Kreuzberger Mischung. Die innerstädtische Verflechtung von Architektur, Kultur und Gewerbe, Berlin, S. 110-117
- Fiebig, Karl-Heinz (1986): Die „Kreuzberger Mischung“ hat eine Zukunft mit den Betrieben und Gewerbehöfen. Institut für Städtebau Berlin der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung (Hrsg.): Referatesammlung zu: Gewerbebetriebe und Stadterneuerung, Berlin
- Fiedler, Heinz; Wodtke, Karl-Heinz (1988): Technologiezentren in der Bundesrepublik Deutschland 1988. Mit Firmenbeschreibungen, Berlin/West
- Floeting, Holger (1996), u.a.: Funktionsmischung, Verträglichkeit und verkehrsvermeidende Konzepte; Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung: Papier zur HABITAT
- Floeting, Holger; Gaeckert, Steffi (1998): Städte im Netz. In: Computer Spezial, Nr. 1 / 1998, S. 24-27
- Forster, Gerhard (1997): Selbsttragende versus öffentlich gestützte Gewerbehöfe – Anmerkungen zum "Münchener Modell". In: Stadtplanung Wien (Hrsg.): Perspektiven der Realisierung von Gewerbehöfen im dichtverbauten Wiener Stadtgebiet, Wien, S. 19-29

- Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 22.10.1997, S. 25: Die Liebe zum Loft erwärmt auch die Herzen der Investoren (A.: Dahlkamp, Jürgen)
- Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Landesplanungsamt (1967): Bericht über die Förderung der Bautätigkeit auf Gewerbebauflächen, Hamburg, unveröffentlicht
- Freie und Hansestadt Hamburg, Amt für Stadterneuerung (1980): Gewerbebau, Hamburg
- Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Amt für Stadterneuerung (1989): Stadterneuerung in Hamburg, Gewerbebau in der Stadterneuerung, Hamburg
- Freie und Hansestadt Hamburg, Stadtentwicklungsbehörde (1996:a): Stadtentwicklungskonzept, Hamburg
- Freie und Hansestadt Hamburg, Stadtentwicklungsbehörde (1996:b): Programm-Steckbriefe. Kurzbeschreibung Hamburger Instrumente und Programme für die solidarische Stadt, Hamburg
- Freie und Hansestadt Hamburg, Wirtschaftsbehörde (1998): Die Wirtschaft in Hamburg. Jahresbericht 1998, Hamburg
- Freiraum e.V. (1987): Selbstdarstellung des Gewerbehoofs Karlsruhe
- Friedrichs, Jürgen (1998): Gentrification. In: Häußermann, Hartmut (Hrsg., 1998): Großstadt Soziologische Stichworte, Opladen, S. 57-66
- Froessler, Rolf; Lang, Markus; Selle, Klaus; Staubach, Reiner (1994): Was tun? Anregungen für die deutsche Praxis. In: Froessler, Rolf; Lang, Markus; Selle, Klaus; Staubach, Reiner (Hrsg.): Lokale Partnerschaften, Basel, S. 254-268
- Fuhrich, Manfred (1997): ExWoSt-Informationen zum Forschungsfeld „Städte der Zukunft“ Nr. 22.2. Experimenteller Wohnungs- und Städtebau. Ein Forschungsprogramm des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau betreut von der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn
- Gäfigen, Gérard (1969): Formen der praktizierten Kooperation im Hamburger Handwerk und ihre mögliche Anwendung auf verbreiteter Basis nach betrieblichen Funktionskreisen, Hamburg
- Gehlen, Franz Josef (1986): Gewerbeparcs. Vortrag im Rahmen der 14. Internationalen Shopping-Center-Tagung '86 am 23. und 24. Oktober 1986 in München, Vortragsmanuskript
- Gewerbesiedlungsgesellschaft mbH (Hrsg.) (1995): Gewerbehöfe in Berlin 1965-1995, Berlin
- Göb, Rüdiger (1987): Kommunale Wirtschaftspolitik. In: Archiv für Kommunalwissenschaften, Heft I/1987, Berlin, S. 66-87
- Göb, Rüdiger (1988): Perspektiven der Stadt- und Regionalentwicklung. 2. Fachtagung. Kommunalpolitische Informationstagung: Baugesetzbuch, Umweltschutz, Stadtentwicklung am 3./4. März 1988 in München, Institut für Städtebau und Wohnungswesen der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung München, Vortragsmanuskript
- Graff, Rainer (1984): Mixturen im Zwischenraum. In: Fiebig, Karl-Heinz; Hoffmann-Axthelm, Dieter; Knödler-Bunte, Eberhard (Hrsg.): Kreuzberger Mischung. Die innerstädtische Verflechtung von Architektur, Kultur und Gewerbe, Berlin, S. 23-40
- Groth, Klaus-Martin (1995): Planungs- und baurechtliche Möglichkeiten der Standortsicherung für verarbeitendes Gewerbe in der Stadt. In: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH (Hrsg.): Flächensicherung für Handwerksbetriebe und produzieren des Gewerbe in innerstädtischen Bereichen, Berlin, S. 90-101
- Günther, Alfred (1988): Die Planung des Technologiegebietes Dortmund. In: Stadtbauwelt 79 Heft 99 1988, S. 1556-1564

- Gürtler, Klaus (1988): Ein "Mehringhof" für Hannover? In: FLEX Nr. 1 / 1988, Hannover, S. 13
- Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1987): Neue Urbanität, Frankfurt/M
- Hahne, Peter; Jansen, Paul Günther (1982): Gewerbehöfe im Städtebau, Dortmund
- Hamberger, Karl; Albrecht, Jens H. (1997): Geldanlage Immobilien, Walhalla
- Hamburger Abendblatt Nr. 54, vom 05.03.1998, S. 38: Ein zweites Leben für Konsumartikel (A.: Hillmer, Angelika)
- Hamburger Gesellschaft für Gewerbebauförderung, HaGG (Hrsg. / 1985): Stadterneuerung in Hamburg: Gewerbehof IV - St. Georg, Hamburg
- Hamburger Wirtschaft, Heft 9/97, Hamburg: Brutkasten für neue Ideen, S. 30-32
- Hamburgische Landesbank (1987): Wachstumsbereiche und ihr Umfeld in Hamburg. Wirtschaftsanalysen 2/1987, Hamburg
- Hamburgische Landesbank (1999): Unternehmensorientierte Dienstleistungen in Hamburg
- Handelsblatt Nr. 88 vom 06./07.05.1994:a, Düsseldorf, S. B 10: Günstige Ansiedlungsmöglichkeiten für innovative Firmen. (A.: Bauer, Udo)
- Handelsblatt Nr. 88 vom 06./07.05.1994:b, Düsseldorf, S. B 10: Die Vermietung älterer Gewerdeparks bereitet zunehmend Schwierigkeiten. (A.: Fleurkens, Reinhard)
- Handelsblatt, o. Nr. vom 31.05.1999, Düsseldorf: S. 2: Musterdepot: Strategien der Profis nachspielen (A.: Johannsen, Kai; Schönauer, Felix)
- Handwerkskammer Hamburg (Jahrgänge 1980-1998): Hamburger Handwerk. Daten, Fakten, Perspektiven, Hamburg
- Handwerkskammer Düsseldorf (Hrsg., 1982): Planung und Errichtung von Gewerbehöfen. Eine Bestandsaufnahme der Gewerbehöfe in Düsseldorf, Krefeld und Wuppertal, Düsseldorf
- Hannemann, Christiane (1995): Handwerk und produzierendes Gewerbe in der Stadterneuerung, Bedingungen und Perspektiven. In: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH (Hrsg.): Flächensicherung für Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe in innerstädtischen Bereichen, Berlin, S. 74-89
- Haspel, Jörg: Hamburger Hinterhäuser (1987): Terrassen-Passagen-Wohnhöfe, Hamburg
- Hatzfeld, Ulrich (1997): Stadtentwicklung und lokale Ökonomie. In: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Lokale Ökonomie und Wirtschaftsförderung in Stadtteilen mit besonderem Erneuerungsbedarf, Dortmund, S. 31-34
- Hecker, Manfred (1984): Vom Handwerk im Hinterhof zur Kleinfabrik im Gewerbehof. Die Entwicklung der Kreuzberger Mischung. In : Werk und Zeit Nr. 3/84, Darmstadt, S. 16-19
- Heil, Karolus; Romaus, Rolf (1995): Sanierung Haidhausen. Rahmenbedingungen – Empirische Befunde - Folgerungen, (Gruppe für sozialwissenschaftliche Forschung, Gutachten), München
- Henckel, Dietrich (1981): Gewerbehöfe. Organisation und Finanzierung. Deutsches Institut für Urbanistik –difu- (Hrsg.) Berlin
- Henckel, Dietrich (1984): Science Parks, Gründerzentren. Kurzinformation. Deutsches Institut für Urbanistik -difu-, Berlin/West

- Henckel, Dietrich; u.a. (1985): Brache und Regionalstruktur. Deutsches Institut für Urbanistik -difu-, Berlin
- Henckel, Dietrich; Grabow, Busso; Knopf, Christa; Nopper, Erwin; Rauch, Nizan; Reglitz, Wolfgang (1986): Produktionstechnologien und Raumentwicklung, Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik -difu-, Band 76, Berlin
- Henckel, Dietrich; Usbeck, Hartmut (1997): Produzierendes Gewerbe in der Stadt. In: Henckel, Dietrich; Floeting, Holger; Grabow, Busso; Hollbach-Grömig, Beate; Neumann, Hans; Niemann, Heinz; Reidenbach, Michael; Usbeck, Hartmut (1997): Entscheidungsfelder städtischer Zukunft. Stuttgart; Berlin; Köln, S. 145-157
- Henckel, Dietrich (1997): Kommunen und Kooperation. In: Henckel, Dietrich; Floeting, Holger; Grabow, Busso; Hollbach-Grömig, Beate; Neumann, Hans; Niemann, Heinz; Reidenbach, Michael; Usbeck, Hartmut (1997): Entscheidungsfelder städtischer Zukunft. Stuttgart; Berlin; Köln, S. 297-329
- Henn, W.; Kettner, H.; Voss, W. (1972): Untersuchung über die Eignung von Industriebetrieben zur Unterbringung in Geschoßbauten unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, Berlin
- Hennig, Sabine; Meisel, Ulli (1989): Gewerbehöfe oder Wohnungen in alten Fabriken, Landesinstitut für Bauwesen und angewandte Bauschadensforschung (LBB) (Hrsg.), Aachen
- Heuer, Hans (1985): Gründer- und Technologiezentren - eine Fata Morgana der kommunalen Wirtschaftsförderung? In: Der Städtetag (1948) 38 Nr. 10, S. 638-641
- Heuer, Hans (1985): Instrumente kommunaler Gewerbepolitik, Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik -difu-, Band 73, Berlin
- Hoffmann-Axthelm, Dieter (1984): Neubau für die Mischung. In: Fiebig, Karl-Heinz; Hoffmann-Axthelm, Dieter; Knödler-Bunte, Eberhard (Hrsg.): Kreuzberger Mischung. Die innerstädtische Verflechtung von Architektur, Kultur und Gewerbe, Berlin, S. 53-67
- Hoffmann-Axthelm, Dieter (1987): Städtebau für die produzierende Arbeit. In: Bauwelt 1987, Heft 24, Stadtbauwelt 94, S. 910-914
- Hoffmann-Axthelm, Dieter (1995): In: deutsche bauzeitung db 5/1995, Stuttgart, S. 72-79
- Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim (1985): Industriebranche. Vorschläge zur Wiederbelebung, Hannover
- Institut für Wirtschaftsgeographie Universität München (Haas, Hans-Dieter (Ltg.), Schlederer, Barbara; Heß, Martin (1993): Gewerbehof Westend - Agglomerationsvorteile, Synergieeffekte und Standortanforderungen der Betriebe. Kurzfassung des Gutachtens im Auftrag der Landeshauptstadt München und der Münchner Gewerbehof Gesellschaft mbH, München
- Institut für Gewerbe- und Handwerksforschung (1992): Gewerbe und Handwerk 2000. Perspektiven und Szenarien, Wien
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg., 1979): Planung von Industrie- und Gewerbeparks als Instrument der Landesentwicklung in Nordrhein-Westfalen, Dortmund
- Ipsen, D.; Glasauer, H.; Heinzel, W. (o.J.): Teilmärkte und Wirtschaftsverhalten privater Miethausbesitzer. Gesamthochschule Kassel GhK, Arbeitsbericht des Fb Stadt- und Landschaftsplanung, Heft 9, Kassel
- Jacob, Hans (1974): Zielsetzung und Wirklichkeit bei bestehenden Gewerbehöfen in Hamburg und Entwicklung von Modellen für zukünftige funktionsoptimale Gewerbehöfe unter Berücksichtigung hamburgischer Verhältnisse. Gutachten zum Forschungsvorhaben, Hamburg

- Jacobs, Jane (1970): Stadt im Untergang, Frankfurt/M; Berlin
- Jessen, Johann (1993): Städtebauliche Funktionsmischung in Kern- und Randlagen, Fachkolloquium der Stadtentwicklungsbehörde am 4./5. Februar 1993 in Hamburg, Auswertungsbericht, Hamburg
- Jessen, Johann; Gothe, Kerstin (1995): Konzept Nutzungsmischung Ostfildern. Gutachten im Auftrag der Stadt Ostfildern
- Jessen, Johann (1997): Was läßt sich vom Ausland lernen?, Vortrag beim Forschungsseminar in Aachen, 7. und 8. 4. 1997. In: ExWoSt-Informationen zum Forschungsfeld „Nutzungsmischung im Städtebau“ Nr. 19.5, Bonn, S. 2-4
- Jones Lang Wootton (1996): Studie zu gewerblich genutzten und gesetzlich geschützten Denkmälern in Hamburg, Hamburg
- Jorzick, Peter (1996): Vorwort. In: Stadtentwicklungsgesellschaft STEG Hamburg: Projektreader Nr. 3, Hamburg, Eigenveröffentlichung, S. 4-5
- Junghanns, Werner (1984): Bedarfsgrundlagen für einen Gewerbehof. Eine Umfrage bei Frankfurter Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Amt für kommunale Gesamtentwicklung Stadtplanung, Frankfurt
- Kahnert, Rainer (1988): Städtebau und gewerbliche Wirtschaft. In: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.): Städtebau und gewerbliche Wirtschaft Heft 31, Bonn, S. 135-144
- Kahnert, Rainer; Kunze, Ronald (1997): Einführung zum Schwerpunkt Gewerbebrachen und Konversion. In: Jahrbuch Stadterneuerung 1997 (Arbeitskreis Stadterneuerung, Hrsg.), Berlin, S. 63-68
- Kayser, Peter (1984): Welche Chancen hat ein Technologiezentrum Nordhessen. Möglichkeiten der Zusammenarbeit zwischen regionaler Hochschule und Industrie. In: Innovation und regionale Entwicklung. Evangelische Akademie von Kurhessen-Waldeck (Hrsg.) Hofgeismar, S. 54-76
- Kirsch, Thomas; Schröder, Hermann-Dieter (1994): Medienplatz Hamburg, Hamburg
- Kirstein, Christiane (1990): Das produzierende Gewerbe in Kreuzberg nach dem 9. November 1989, Wirtschaftsförderung Berlin GmbH (Hrsg.), Berlin
- Kleineberg, Uwe; Wolf, Roland (1983): Umnutzung von Industriebrachen. In: Baumeister Nr. 10/1983, S. 944-949
- Klems, Wolfgang; Schmid, Alfons (1992): Aktionsfelder lokaler Arbeitsmarktpolitik. In: Archiv für Kommunalwissenschaften; Heft I/1992, Berlin, S. 56-69
- Klostermann, Heinz-Wilhelm (1983): Innovationsberatung kleiner und mittlerer Unternehmen in Niedersachsen durch Technologietransfer - Das niedersächsische Technologieprogramm im Rahmen der Innovationsförderung für kleine und mittlere Unternehmen, geogr. Diplomarbeit, Hannover
- Köppinger, Hermann, J. (1984): Realisierung von Gewerbehöfen durch die Stadt Köln. In: Der Städtetag Nr. 6/1984, Stuttgart, S. 432-433
- Kreibich, Rolf (1998): Stadtentwicklung und Kommunikationswirtschaft, Vortrag im Rahmen des 3. Bremer Stadtentwicklungsgesprächs in Bremen am 17.06.1998

- Läpple, Dieter; Schroeders, Peter (1988): Technologiepark Hamburg. Vorwort zum Projektbericht an der Technischen Universität Hamburg-Harburg. Stern, Stephanie; Valeske, Wolfgang (Verf.), unveröffentlicht, o. S.
- Läpple, Dieter; Deecke, Helmut; Krüger, Thomas (1994): Strukturentwicklung und Zukunftsperspektiven der Hamburger Wirtschaft unter räumlichen Gesichtspunkten, Hamburg
- Lampe, Peter (1988): Verwertung von Industriebrachen durch die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen. In: Stadtbauwelt 98, Berlin, S. 1021-1025
- Landeshauptstadt München, Referat für Arbeit und Wirtschaft (1994): Wirtschaftspolitisches Konzept für die Landeshauptstadt München, München
- Landeshauptstadt München (Hrsg., 1995:a): Soziale Entwicklung München 2000, Schriftenreihe zur Stadtentwicklung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen der "Perspektive München", München
- Landeshauptstadt München (Hrsg., 1995:b): Klein- und Mittelbetriebe in Gemengelage, Schriftenreihe zur Stadtentwicklung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung im Rahmen der "Perspektive München", München
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (1996): Vorlage für den Stadtrat vom 14.02.1996
- Lautenschläger, Rolf (1996): Medienstadt Berlin. In: Stadtbauwelt 48, Berlin, S. 2694-2695
- Liedtke, Patrick (1998): Arbeit und Beschäftigung im Umbruch. In: Freie und Hansestadt Hamburg, Senatsamt für die Gleichstellung, Hrsg. (1998): Neue Wege in die Arbeitszukunft, Hamburg, S. 6-20
- Maier, Friederike (1988): Beschäftigungspolitik vor Ort, Berlin
- Mathe, Michael (1998): Soziale Stadtteilentwicklung. In: Stadtentwicklungsbehörde Hamburg (Hrsg.): Stadtdialog Hamburg Nr. 9/1998, Hamburg, S. 6-8
- Mattern, Hans-Jürgen (1998): Bewertung kleinerer Unternehmen, dargestellt am Beispiel eines Handwerksbetriebes. In: WFA-WertermittlungsForum Aktuell, Heft 1/1998, Sinzig/Rhein, S. 17-22
- Mayntz, Renate (Hrsg.) (1981): Kommunale Wirtschaftsförderung, Schriften des Deutschen Instituts für Urbanistik –difu-, Berlin
- Meyer-Krahmer, Frieder (1988): Forschungs- und Innovationspolitik als Instrument regionaler Strukturpolitik. Referat im Rahmen des Harburger Forums 1988, Kongreß „Stadtregionen und neue Technologien in Hamburg“, 19.-21.9.1988, Manuskript
- Meuser, Philipp (1995): Fischergarten. In: Bauwelt 95, Heft 13, Berlin, S. 706-711
- Model, Otto; Creifelds, Carl; Lichtenberger, Gustav (1994): Staatsbürger-Taschenbuch, München
- Möller, Gerhard; Rohr-Zänker, Ruth (1982): Gewerbe in Stadterneuerungsgebieten. Teil A, Teil B (Betriebsbefragung), Teil C (Eigentümergebefragung), Teil D (Zusammenfassung). Berlin-Forschung Förderungsprogramm der Freien Universität für junge Wissenschaftler, Abschlussbericht des Projekts, Berlin
- Morgan, John, F.W.; Koch, Michael A.; Harrop, Martyn J. (1994): Bürohäuser – Planung und Vermarktung. In: Falk, Bernd (Hrsg., 1994): Gewerbe-Immobilien, Landsberg/Lech, S. 33-56
- Müller International Immobilien GmbH (1993): Büromarkt Bericht 1993, Düsseldorf
- Müller International Immobilien GmbH (1995): Büromarkt Bericht 1995, Düsseldorf

- Müller International Immobilien GmbH (1995): Städtereport Hamburg 1995, Düsseldorf
- Müller International Immobilien GmbH (1998): Städtereport Hamburg 1998, Düsseldorf
- Müller International Immobilien GmbH (1998): Büromarkt -Report Deutschland 1999, Düsseldorf
- Müller, Wolfgang; Wiegandt, Claus-C. (1999): Hemmnisse und Erfolgsfaktoren für gemischte Quartiere. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.): ExWoSt-Informationen zum Forschungsfeld "Nutzungsmischung im Städtebau" Nr. 19.6, Bonn S. 28-31
- Müller, Hubert; Wollmann, Hellmut (1990): Gewerbebetriebe und Mietrecht, Basel
- Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS, Hrsg., in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München-Planungsreferat HA III, 1996): Stadterneuerung in München, München
- Nake, Reinhard (1986): Überlegungen und offene Fragen zur Reaktivierung von Gewerbebrachen in Wissenschaft und Praxis. Expertengespräch des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Raumordnung und Städtebau, Bonn, Seminarmanuskript
- Naßmacher, Hiltrud (1987:a): Wirtschaftspolitik "von unten". Ansätze und Praxis der kommunalen Gewerbebestandspflege und Wirtschaftsförderung, Basel
- Naßmacher, Karl-Heinz (1987:b): Gewerbepolitik als prozessorientierte Querschnittsaufgabe. In: Afheldt, Heik; Siebel, Walter, Sieverts, Thomas (Hrsg. im Auftrag der Robert Bosch Stiftung): Gewerbeentwicklung und Gewerbepolitik in der Großstadtregion, Gerlingen
- O.A. (1990): Agieren statt reagieren, in: Zadelmarkt, Eigenveröffentlichung
- O.A. (1993): Bauen als Prozess. In: Werk, Bauen und Wohnen Nr. 11, 1993, S. 56-59
- Opitz, Gerhart (1995): Geschlossene Immobilienfonds, Freiburg
- Oswald, Hans-Peter (1997): Blickpunkt Facility Management. In: VfA Profil Heft 10/ 1997, S. 60-64
- Pett, Alexander (1993): Technologie- und Gründerzentren. Empirische Analyse eines Instruments zur Schaffung hochwertiger Arbeitsplätze, o. O.
- Pfadt, Andreas (1990): Gewerbeentwicklung, Siedlungsstruktur und Landschaftsverbrauch. Plädoyer für eine ökologische Gewerbeplanung, Hamburg
- Piore, Michael, J.; Sabel, Charles, F. (1985): Das Ende der Massenproduktion, Berlin
- Pfotenhauer, Erhart (1995): Einleitung. In: S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH (Hrsg.): Flächensicherung für Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe in innerstädtischen Bereichen, Berlin, S. 18--19
- Quiehl, Thomas (1995): Vom Gewerbegebiet zur Wissenschaftsstadt. In: Raumforschung und Raumordnung, Bonn, S. 186-197
- Rat & Plan GBR mbH (o. J., o. O): Konzeption des Existenzgründerhauses in der Rinderschlachthalle
- Reiber, Karlheinz (1994): Die Fabrik im Gewerbehof. Neue Konzeptionen und Beispiele für Handwerk und Kleinunternehmen, München
- Reiff, Bernd (1992): Industrieflächen in Dortmund. In: LÖLF-Mitteilungen, Heft 2/1992, S. 44-46

- Reiß-Schmidt, Stephan (1992): Städtebauliche Planungskonzepte für den Umgang mit Industrie-
flächen. In: LÖLF-Mitteilungen 2/1992, S. 32-43
- Richter, Sven; Scheffler, Rolf (1997): Büroflächenmarkt und Bürogebäude. In: Bauwelt Heft 21, 1997,
Berlin, S. 1202-1203
- Rohrbach, Wilhelm; Wundrack, Jürgen (1994): Zur Rentabilität von Gewerbeimmobilien. In: Falk,
Bernd (Hrsg.): Gewerbe-Immobilien, Lech/Landsberg, S. 513-528
- Rothauer, Herlinde (1985): Der Gewerbehof als Instrument der Stadterneuerung. In: Berichte zur
Raumforschung und Raumplanung der Österreichischen Gesellschaft Raumforschung und
Raumplanung, Heft 5/6, Wien, S. 27-35
- Rothauer, Herlinde (1997): Flächenvorsorge für Produktionsbetriebe in Wien - Die Bedeutung des
Gewerbehofes. In: Stadtplanung Wien (Hrsg.): Perspektiven der Realisierung von Gewerbe-
höfen im dichtverbauten Wiener Stadtgebiet, Wien, S. 7-18
- Rouge, Marianne (o.J.): Les Hotels industriels, o.O.
- Ruschitzka, Bernd (1993): Bericht Kreuzberger Spreegürtel Investitionsstandort für produzierendes
Gewerbe (Wirtschaftsförderung Berlin GmbH)
- Sartowski, Roman (1989): Praxis kommunaler Wirtschaftsförderung in Schleswig-Holstein und ihr
Beitrag zur Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, Hamburg
- Schade, Kristina (1992): Möglichkeiten und Grenzen kommunaler Wirtschaftsförderung in Klein-
städten (untersucht an Beispielen aus den neuen Bundesländern), Dissertation am Fach-
bereich Wirtschaftswissenschaften der Humboldt-Universität, Berlin
- Schlag, Rainer (1985): Technologieparks. In: Wechselwirkung Nr. 27, Hamburg, S. 46-48
- Schmengler, Thomas; Gehner, Wolfgang (1990): Gewerbeparks im Rhein-Main-Gebiet. Jones Lang
Wootton (Hrsg.), Frankfurt
- Schmidt, Hannsjörg (1984): Gewerbehöfe - Chance für junge Unternehmen? In: Demokratische
Gemeinde Nr. 9/1984, Bonn, S. 25-28
- Schmidt-Eichstaedt, Gerhard (1989): Aktuelle Probleme der Stadtentwicklung und der Kommunalpo-
litik. Ergebnisse der Umfrage 1989 bei den Mitgliedstädten der Konferenz von Dienststellen
der Stadtentwicklungsplanung des Deutschen Städtetages. Deutsches Institut für Urbanistik
-difu-, Berlin
- Schneider, Jochen (1987): Fabrikrecycling in Nordfrankreich. In: Stadtbauwelt 1987 Heft 94, Berlin,
S. 896-902
- Schneider, Ursula (Hrsg., 1997): Fabriketagen. Leben in alten Industriebauten, Hamburg
- Schönbäck, Wilfried; Titz, Thomas (1997): Zusammenfassung, Schlußfolgerungen und Empfehlun-
gen. In: Stadtplanung Wien (Hrsg.): Perspektiven der Realisierung von Gewerbehöfen im
dichtverbauten Wiener Stadtgebiet, Wien, S. 63
- Schrumpf, Heinz (1984): Technologieparks als Instrument der kommunalen Wirtschaftsförderung.
Bochum. Ruhr-Forschungsinstitut für Innovations- und Strukturpolitik e.V.
- Schückhaus, Ulrich (1998): Kooperative Leitbildentwicklung im Rahmen des Stadtmarketings. In:
Ohne Leitbild? (Becker, Heidede; Jessen, Johann; Sander, Robert, Hrsg.), Berlin, S. 144-150
- Schwarzenberg, Dirk (1997): Medienstadt Leipzig. In: Bauwelt, Heft 8, 1997, Berlin, S. 336-337

- Schwetlick, Dietmar; Winter, Ulrich (1982): "Es geht auch ohne Subventionen" - die gewerbliche Wiederverwendung aufgegebener Fabrikgebäude in Kassel. In: Mitteilungen des Informationskreises für Raumplanung, Nr. 18, Dortmund 1982, S. 7-13
- Semlinger, Klaus (1995): Kooperative Regionalentwicklung durch Mittelstandsförderung. In: Henckel, Dietrich (Hrsg.): Produzierendes Gewerbe in der Stadt. Deutsches Institut für Urbanistik – difu-, Berlin, S. 49-62
- Senator für Umweltschutz und Stadtentwicklung, Bremen (Hrsg., 1994): Funktionsmischung. Bremer Beiträge zur Stadtentwicklung 1/94 (Bearb. Bonny, Goehrt, Krysta), Bremen
- Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe (Hrsg., 1997): Förderfibel '97, Berlin
- Sieverts, Thomas (1997): Zwischenstadt, Braunschweig; Wiesbaden
- Speer, Albert (1992): Städtebau und Architektur zwischen Staat und Investoren. In: Deutsches Architektenblatt 1/92, Bonn, S. 70-72
- Sprengnetter, Hans Otto: Normalherstellungskosten (NHK 95). In: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen Arbeitsmaterialien Band II, Losebl.-Ausg., 52. Ergänzung, Stand 1995, Sinzig, o. S.
- Sprengnetter, Hans Otto: Bewirtschaftungskosten. In: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen Arbeitsmaterialien Band II, Losebl.-Ausg., 38. Ergänzung, Stand 1998, Sinzig, o. S.
- Sprengnetter, Hans Otto: Instandhaltungskosten. In: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen Arbeitsmaterialien Band II, Losebl.-Ausg., 38. Ergänzung, Stand 1995, Sinzig, o. S.
- Stern, Stephanie; Valeske, Wolfgang (1988): Technologiepark Hamburg, Projektbericht an der Technischen Universität Hamburg-Harburg, Studiengang Städtebau/Stadtplanung, Hamburg
- Sternberg, Rolf (1986): Es werden nur fünf oder sechs überleben. In: Management Wissen 12/1986, S. 58-59
- Sternberg, Rolf (1988): Technologie- und Gründerzentren als Instrument kommunaler Wirtschaftsförderung. Bewertung auf der Grundlage von Erhebungen, Dortmund
- Sternberg, Rolf; u.a. (1996): Bilanz eines Booms. Wirkungsanalyse von Technologie- und Gründerzentren in Deutschland, Dortmund
- Stracke, Ferdinand (1993): Ideen für das Entwicklungsband. In: Ude, Christian (Hrsg.): Münchner Projekte, München, S. 47-60
- Strauch, Volkmar (1995): Diskussionsbeitrag. In: S.T.E.R.N. (Hrsg.): Flächensicherung für Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe im innerstädtischen Bereich, Dokumentation der Tagung am 5.5.1994 in Berlin, S. 105-106
- Süddeutsche Zeitung Nr. 190 vom 20.08.1985, S. 17: Gründerzentren sprießen wie Pilze aus deutschen Boden.
- Taylor, Tony (1983): High-technology Industry and the development of science parks. In: Built Environment (London, 1978) 9 Nr. 1, S. 72-78
- Tietz, Bruno (1980): Handwerkhöfe in Stuttgart. Stadt Saarbrücken (Hrsg.): Beiträge zur kommunalen Wirtschaftsförderung: 2, Saarbrücken

- Tonnendorf, Thorsten (1994): Verarbeitendes Gewerbe in der Gemengelage - Analyse und Handlungsansätze aus gesamtstädtischer Sicht. In: S.T.E.R.N. (Hrsg.): Flächensicherung für Handwerksbetriebe und produzierendes Gewerbe im innerstädtischen Bereich, Dokumentation der Tagung am 5.5.1994 in Berlin, S. 34-47
- Ude, Christian (1993): Einleitung; Die Neue Messe München. In: Ude, Christian (Hrsg.): Münchner Projekte, München, S. 7-16
- Uhlig, Klaus (1976): Der Fachplan Wirtschaft im Rahmen der Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung. In: Berichte zur Raumforschung und Raumplanung Heft 5/1976. Österreichische Gesellschaft für Raumforschung und Raumplanung, Wien/New York, S. 7-19
- Umlandverband Frankfurt (1995): Region 2015, Auszug Wirtschaft, Eigenveröffentlichung
- Vauth, Werner (1986): Wirtschaftsförderung heute. In: Der Gemeinderat, Ausgabe Baden-Württemberg (Schwäbisch Hall) 29 Nr. 10, S. 20-24
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV vom 06. Dezember 1988 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997), 2000, München
- Vielberth, Johann (1985): Industrie- und Gewerbeparcs - Ein erfolgsversprechender Einkaufszentren-Typ für Industrie- und Gewerbe? Vortrag im Rahmen der 13. Internationalen Shopping -Center-Tagung '85 am 14. und 15. Oktober 1985 in Hamburg
- Wachten, Kunibert; Zlonicky, Peter (1986): Die zweite Gründerzeit der Universität Dortmund. In: Stadtbauwelt Heft 91, S. 1379-1384
- Walter, Gerd (1998): Arbeit aus dem Stadtteil für den Stadtteil? Lokale Beschäftigungswirkungen von Stadtteil- und Quartiersbetrieben. In: Jahrbuch Stadterneuerung (Arbeitskreis Stadterneuerung, Hrsg.), Berlin, S. 109-124
- Welsch, Johann (1992): Akute "Standortschwäche" oder Strategie-Defizite? - Industrie- und unternehmenspolitische Versäumnisse als Zukunftsrisiken für den "Industrie-Standort Deutschland"-. In: WSI-Mitteilungen, Heft 5/1992, S. 1-24
- Die Welt vom 03.01.1998, Hamburg: Das Ende der Bürozeit?, o. S.
- Wieczorek, Reinhard (1993): Münchner Gewerbehöfe. In: Ude, Christian (Hrsg.): Münchner Projekte, München, S. 76-90
- Wiese von Ofen, Irene (1993): Saubermannaktionen der Stadtplaner - Überlebenschancen von Kleingewerbe. In: Der Architekt Nr. 11/1983, Bonn, S. 538-541
- Winkelmann, Hans-Peter (1987): Der Technologiepark-Boom in Großbritannien. In: Raumplanung 36, Dortmund, S. 12-16
- Winkler, Bärbel; Kriebel, Lutz (1992): Strategien zur Vermeidung zukünftiger Gewerbebrachen. In: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.): Materialien zur Raumentwicklung Heft 48, Bonn, S. 1-42
- Winters, Theodor (1997): Stadterneuerung in Berlin Prenzlauer Berg. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 8/9 1997, Bonn, S. 557-572
- Wirtschaftsbehörde Hamburg (1998): Die Wirtschaft in Hamburg Jahresbericht 1997, Hamburg
- WirtschaftsWoche Nr. 37 vom 07.09.1995, S. 84-86: Viel zu holen (A.: Cullmann, Katharina)
- Wöhe, Günter (1986): Einführung in die Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, München

Wrede, Georg (1953): Bauordnung im Städtebau, in: Hamburg und seine Bauten 1929-1953, Hamburg, S. 51-56

Zadelhoff Deutschland (1990): Büromarkt. In: Zadelmarkt, Frankfurt, Eigenveröffentlichung, S. 27-44

Zeidler-Held, Ursula (1981): Kommunale Gewerbehofplanung am Beispiel Stuttgart. Stuttgart, Referat Städtebau (Hrsg.): Beiträge zur Stadtentwicklung: 18, Stuttgart

Die ZEIT Nr. 43, 16.10.1987, S. 30:a, Hamburg: Neues Leben in Ruinen. (A.: Kemmer, Heinz-Günter)

Die ZEIT Nr. 46, 06.11.1987, S. 43:b, Hamburg: Neues Leben zwischen den Helgen (A.: Junck, Volker)

Die ZEIT Nr. 49, 27.11.1987, S. 27:c, Hamburg: Von Aussteigern zu Aufsteigern (A.: Hilgenberg, Dorothea)

Ziegler, Astrid (1996): Small is beautiful - eine Illusion? In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 1/1996, Bonn, S. 49-59

Ziegler, Christiane (1987): Bereichsplanung Universität Dortmund. In: Garten und Landschaft 87 Nr. 5, S. 43-48

Zill, Gerda (1981): Kommunale Wirtschaftsförderung in Großbritannien und in der Bundesrepublik. In: Mayntz, R. (Hrsg.): Kommunale Wirtschaftsförderung: Ein Vergleich: Bundesrepublik Deutschland-Großbritannien, Stuttgart, S. 57-127

Zukunftswerkstatt e.V. der Handwerkskammer (1997): Lokale Wirtschaftsförderung für kleine und mittlere Unternehmen, Hamburg

Verzeichnis der Abbildungen

Abb. 01: Historische Gebäudetypen zur gewerblichen Nutzung in Berlin	54
Abb. 02: Gewerbezentrum Hohenschönhausen der Gewerbesiedlungsgesellschaft mbH, Berlin	59
Abb. 03: Gewerbehof Sendling der Münchner Gewerbehofgesellschaft mbH, München	60
Abb. 04: Verweigerungsgründe privater Gewerbehof-Eigentümer 1997	101
Abb. 05: Sample der Intensiv-Interviews 1997/98	104
Abb. 06: Verteilung der privaten Gewerbehöfe des Samples 1997 nach stadtstrukturellen Lagen und Hamburger Bezirken	109
Abb. 07a: Grundstücksgrößen der privaten Gewerbehöfe, Vergleich der Samples 1987 und 1997	110
Abb. 07b: Schwerpunkt in der Verteilung der Grundstücksgrößen der privaten Gewerbehöfe, Vergleich der Samples 1987 und 1997	111
Abb. 08: Entwicklung der Geschossflächen der privaten Gewerbehöfe, Vergleich der Samples 1987 und 1997	112
Abb. 09: Größe der privaten Gewerbehöfe nach Anzahl der Betriebe, Vergleich der Samples 1987 und 1997	112
Abb. 10: Branchenstruktur in den Gewerbehöfen 1987	114
Abb. 11: Entwicklung der Branchenstruktur in den privaten Gewerbehöfen, Vergleich der Samples 1987 und 1997	115
Abb. 12: Dominierende Wirtschaftsbereiche in 38 privaten Gewerbehöfen des Samples 1987	115
Abb. 13: Entwicklung der in den privaten Gewerbehöfen dominierenden Wirtschaftsbereiche, Sample 1997	116
Abb. 14: Entwicklung der Beschäftigten im Hamburger Handwerk nach Handwerksgruppen, 1980 und 1994 im Vergleich	118
Abb. 15: Entwicklung der Handwerksbetriebe und handwerksähnlichen Betriebe in Hamburg, 1980 bis 1998	118
Abb. 16: Entwicklung der Handwerksbetriebe nach Hamburger Bezirken 1980 bis 1997	119
Abb. 17: Entwicklung der handwerksähnlichen Betriebe nach Hamburger Bezirken, 1980 bis 1997	119
Abb. 18: Entwicklung der Handwerksbetriebe und handwerksähnlichen Gewerbe nach Hamburger Bezirken, 1985 / 1997	120

Abb. 19: Entwicklung der Unternehmen in den Bereichen der Hamburger Medienwirtschaft, 1984 und 1992 im Vergleich	122
Abb. 20: Entwicklung der Beschäftigten in den Bereichen der Hamburger Medienwirtschaft, 1984 und 1992 im Vergleich	122
Abb. 21: Gründungsjahr der Betriebe in den privaten Gewerbehöfen 1987	123
Abb. 22: Gründungsjahr der Betriebe in privaten Gewerbehöfen 1998	124
Abb. 23: Überwiegende Geschossigkeit der Einzelgebäude / Gebäudekomplexe und Bauweise in den privaten Gewerbehöfen des Samples 1997	126
Abb. 24: Gebäudealter und -zustand der privaten Gewerbehöfe, Vergleich der Samples 1987 und 1997	128
Abb. 25: Planungsrechtliche Situation der privaten Gewerbehöfe 1987	129
Abb. 26: Zeitpunkt der Betriebs-Ansiedlung in den privaten Gewerbehöfen 1987	130
Abb. 27: Zeitpunkt der Betriebs-Ansiedlung in privaten Gewerbehöfen 1998	130
Abb. 28: Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Zeitraum 1987-1997 in den privaten Gewerbehöfen des Samples 1997	132
Abb. 29: Vermietete Flächeneinheiten in den privaten Gewerbehöfen 1987	134
Abb. 30: Vermietete Flächeneinheiten in privaten Gewerbehöfen Sample im Rahmen der Gewerbehof-Evaluierung 1998 zum Vergleich	135
Abb. 31: Veränderungen der Mietvertragsdauer in den privaten Gewerbehöfen, Vergleich der Samples 1987 und 1997	137
Abb. 32: Ansprechpartner für die Betriebe in den privaten Gewerbehöfen, Vergleich der Samples 1987 und 1997	141
Abb. 33: Zusammenarbeit der Betriebe in privaten Gewerbehöfen 1987	142
Abb. 34: Kontakte zu anderen Betrieben im Gewerbehof, Sample im Rahmen der Gewerbehof-Evaluierung 1998 zum Vergleich	143
Abb. 35: Kontakte zu anderen Betrieben im Umfeld, Sample im Rahmen der Gewerbehof-Evaluierung 1998 zum Vergleich	143
Abb. 36: Nutzungsstruktur des Umfeldes der privaten Gewerbehöfe des Samples 1987	144
Abb. 37: Nutzungsstruktur des Umfeldes der privaten Gewerbehöfe des Samples 1997	145

Abb. 38: Zeitpunkt des Erwerbs der privaten Gewerbehöfe durch die Eigentümer, Vergleich der Samples 1987 und 1997	150
Abb. 39: Zeitpunkt der Nutzung als privaten Gewerbehof, Vergleich der Samples 1987 und 1997	151
Abb. 40: Standortbezug der privaten Gewerbehof-Eigentümer des Samples 1997	152
Abb. 41: Qualifikationsmerkmale der privaten Gewerbehof-Eigentümer des Samples 1997	153
Abb. 42: Bewirtschaftung / Verwaltung der privaten Gewerbehöfe des Samples 1997	154
Abb. 43: Konzepte für die betriebliche Zusammensetzung in den privatem Gewerbehöfen des Samples 1997	156
Abb. 44: Angebotener Ausbaustandard in den privaten Gewerbehöfen des Samples 1997	158
Abb. 45: Formen der Mietersuche der privaten Gewerbehof-Eigentümer im Vergleich des Samples 1987 und 1997	168
Abb. 46: Problembereiche der privaten Gewerbehof-Eigentümer des Samples 1997	171
Abb. 47: Kontinuierliche Kontakte der privaten Gewerbehof-Eigentümer zu öffentlichen Dienststellen bzw. in deren Auftrag Tätigen des Samples 1997	176
Abb. 48: Zuordnung von Eigentümer-Typen und Typen von Gewerbehöfen - 1997-	201
Abb. 49: Typologische Zuordnung von Eigentümern und Gewerbehöfen	293

Fotodokumentation

Hotel Industriel, Pantin, Paris (Fotos: Silke Claus)	62
Fotodokumentation: Gewerbehof-Typen	190
Thematische Fotodokumentation:	
Außendarstellung	225
Erschließungsbereiche / Grundstück	226
Erschließungsbereiche / Gebäude	228
Sekundär- und Infrastruktur	229
Gewerbehof Stresemannstrasse 375, Hamburg	241
Haus des Multimediaproduzenten, Hamburg	246
Fotodokumentation von Gewerbehöfen	273
Gewerbehof AGH, Augsburg	
Wilhelminenhof der BLEG, Berlin	
Gewerbehof der Handwerkskammer, München	
Gewerbehof der MGS am Ostbahnhof, München	
Gewerbehof der MGS am Ostbahnhof, München	
Gewerbehof der MGS am Ostbahnhof, München	
Gewerbehof Westend der MGH, München	
Gewerbehof Westend der MGH, München	

Verzeichnis der Gesprächspartner/innen der Intensiv-Interviews

Private Gewerbehof-Eigentümer/innen in Hamburg (anonymisiert)

Die Gespräche fanden in den jeweiligen Gewerbehöfen statt. Ausnahmen bildeten Nr. 03, Nr. 05, Nr. 06, Nr. 08, Nr. 15, Nr. 16 und Nr. 19, die im Unternehmenssitz außerhalb des Gewerbehofs geführt wurden, während die Gespräche Nr. 11 am Arbeitsplatz des Eigentümers und Nr. 13 im Privatwohnhaus des Eigentümers wahrgenommen wurden.

Nr. 01	30.04.1997 um 12:00-12:30 Uhr
Nr. 02	06.05.1997 um 17:00-18:30 Uhr
Nr. 03	09.05.1997 um 11:00-12:00 Uhr
Nr. 04	12.05.1997 um 15:30-16:45 Uhr
Nr. 05	14.05.1997 um 11:00-12:00 Uhr
Nr. 06	22.05.1997 um 16:00-17:45 Uhr
Nr. 07	27.05.1997 um 11:00-13:00 Uhr
Nr. 08	27.05.1997 um 14:00-15:45 Uhr
Nr. 09	28.05.1997 um 10:00-11:30 Uhr
Nr. 10	28.05.1997 um 12:00-13:00 Uhr
Nr. 11	02.06.1997 um 09:00-10:00 Uhr
Nr. 12	02.06.1997 um 11:00-13:00 Uhr
Nr. 13	02.06.1997 um 14:00-15:30 Uhr
Nr. 14	10.06.1997 um 10:00-12:00 Uhr
Nr. 15	10.06.1997 um 15:00-16:30 Uhr
Nr. 16	11.06.1997 um 12:00-13:30 Uhr
Nr. 17	12.06.1997 um 15:00-16:30 Uhr
Nr. 18	17.06.1997 um 09:00-10:00 Uhr
Nr. 19	18.06.1997 um 11:00-12:30 Uhr
Nr. 20	18.06.1997 um 15:30-16:45 Uhr
Nr. 21	19.06.1997 um 17:00-18:30 Uhr
Nr. 22	20.06.1997 um 10:30-11:45 Uhr
Nr. 23	24.06.1997 um 14:00-16:30 Uhr
Nr. 24	26.06.1997 um 16:00-17:30 Uhr
Nr. 25	02.07.1997 um 16:00-17:45 Uhr
Nr. 26	23.07.1997 um 11:00-12:30 Uhr
Nr. 27	04.08.1997 um 15:00-17:00 Uhr
Nr. 28	04.09.1997 um 14:30-15:30 Uhr

Institutionelle Gesprächspartner/innen

Hamburg

Hamburger Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und Projektplanung mbH HaGG
Herr Pohl, Geschäftsführer in den Büroräumen der HaGG
am 28.01.1998 um 11:00-12:45 Uhr

Hamburger Gesellschaft für Wirtschaftsförderung mbH HWF
Herr Hilse, Frau Krause in den Diensträumen der HWF
am 26.02.1998 um 16:00-17:30 Uhr

Freie und Hansestadt Hamburg, Wirtschaftsbehörde
Frau Klein-Beber in den Diensträumen der Wirtschaftsbehörde
am 03.03.1998 um 14:00-16:00 Uhr

B & B Projektentwicklung Beschäftigung & Bildung e. V.
Ulrike Zahn-Weber im Haus der Multimediaproduzenten
am 27.03.1998 um 14:00-15:45 Uhr

Sprinkenhof AG
Herr Köster, Herr Scholze in den Diensträumen der Sprinkenhof AG
am 21.04.1998 um 14:30-16:00 Uhr

Wirtschaftsförderung
Herr Hoppe, Wirtschaftsbeauftragter Bezirk Eimsbüttel
am 14.12.1998 um 10:00-11:30 Uhr im Bezirksamt Eimsbüttel

Stadtentwicklungsbehörde Hamburg, Amt für Stadterneuerung
Herr Jans, Amt für Stadterneuerung
am 16.09.1998 um 11:00-12:00 Uhr mit Britta Ernst, Fachreferentin für Stadtplanung
und Frauen und
am 14.07.1999 um 16:00-17:00 Uhr,
jeweils in der Stadtentwicklungsbehörde

Augsburg / München

Herr Brüggemann, Partnerkreis Ganzeitliches Management, Augsburg
Herr Guth, Geschäftsführer des AUGUSTA PARK
im AUGUSTA Park, Augsburg am 12.05.1998 um 14:00-17:30 Uhr

Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS):
Frau Senning, Herr Dr. Hohenester,
in den Diensträumen der MGS am 13.05.1998 um 10:00-12:15 Uhr

Münchener Gewerbehofgesellschaft mbH (MGH):
Herr Reiber, MGH, im Gewerbehof Westend
am 13.05.1998 um 15:00-17:00 Uhr

Münchener Gewerbehofgesellschaft mbH (MGH):
Herr Forster, Geschäftsführer des Gewerbehofs Westend
im Gewerbehof Westend am 13.05.1998 um 15:00-17:00 Uhr

Berlin

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Berlin
Herr Jannicke, Prokurist, im Büro Berlin
am 09.03.1998 um 8:30-10:00 Uhr

Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung S.T.E.R.N.:
Christiane Hannemann, in den Diensträumen der S.T.E.R.N.
am 09.03.1998 um 11:30-14:30 Uhr

Gewerbesiedlungsgesellschaft (GSG):
Herr Habermann, Geschäftsführer, in den Diensträumen der GSG
am 10.03.1998 um 9:00-10:45 Uhr

Berliner Landesentwicklungsgesellschaft BLEG
Frau Kohlsmann, Marketing/Vertrieb, in den Diensträumen der BLEG
am 10.03.1998 um 11:30-13:30 Uhr

Innovations-Zentrum Berlin Management GmbH, Berlin Adlershof IGZ
Herr Dr. Raetz, Geschäftsführer, in den Diensträumen des IGZ
am 10.03.1998 um 14:15-16:30 Uhr

Wirtschaftsförderung Berlin GmbH
Herr Bamberg, in den Diensträumen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft
am 10.03.1998 um 17:30-18:30 Uhr

Gewerbezentrum Wuhlheide, Berlin-Köpenick
Herr Dr. Rasch, Geschäftsführer, in den Diensträumen des Gewerbezentrums
am 08.06.1999 um 9:00-11:00 Uhr

Sonstige

Rat & Plan Unternehmensberatung, Hamburg
Herr Loose
am 10.01.1998 um 10:00-11:30 Uhr

Internationale Bauausstellung Emscher Park
Dieter Blase, Telefon-Interview
am 03.03.1998 um 11:20-11:45 Uhr

Prof. Dr. Hiltrud Naßmacher in ihren Räumen in der Universität Oldenburg
am 16.04.1998 um 9:00-10:15 Uhr

Gesa Consult
Ralf Peter Koschny in den Büroräumen des Stadtplanungsbüros BPW, Hamburg
am 30.04.1998 um 13:00-14:00 Uhr

Calliston Gesellschaft für Projektentwicklung
Herr Wetterkamp, Frau Nonnenprediger im Airport-Center
am 10.06.1998 um 11:00-12:30 Uhr

Immobilien-Treuhand- und Vermögensanlage AG ITAG
Herr Klein im FOCUS Teleport
am 08.06.1999 um 13:00-16:00 Uhr

Gewerbehöfe in der Stadtplanung zwischen privaten Entwicklungsträgern und kommunaler Quartiersentwicklung

Expertengespräche mit Trägern von Gewerbehöfen / sonstige Experten (Gesprächsleitfaden)

1. Aufgabenfeld des Experten, insbesondere in bezug auf Gewerbehöfe, Organisationsstruktur
2. Kommunalpolitische und planerische Vorgaben für die Einrichtung von Gewerbehöfen
3. Angebotskonzepte für Gewerbehöfe heute und Veränderungen innerhalb der vergangenen 10 Jahre
 - Adressaten
 - Flächen- und Raumgrößen / Standards
 - Ausstattung, Service
 - Mietverträge: Dauer und Mietpreise
 - Kostenverteilung zwischen Vermieter und Mieterbetrieb
 - Fluktuation
 - Mietersuche und Mieterpflege
4. Strategien im Rahmen
 - der Stadterneuerung
 - der Reaktivierung und Funktionsstärkung von ehemals gewerblich genutzten Flächen
 - des städtebaulichen Umbaus und der Entwicklung neuer Quartiere
 - privater Standortentwicklung betrieblicher Gemeinschaften
5. Probleme mit
 - anderen Behörden / Institutionen
 - politischen und gesetzlichen Vorgaben (wie Planungsrecht, Finanzmittelverwaltung)
 - privaten Investoren
 - Verfahrensorganisation
 - Finanzierung (Modalitäten der Kreditmittelvergabe z.B.)
6. Perspektiven für öffentliche und private Gewerbehöfe in bezug auf
 - Nachfrageorientierung
 - Investoren und Träger
 - Finanzierung und Förderung
 - Vernetzung öffentlich:privat

Gewerbehöfe in der Stadtplanung zwischen privaten Entwicklungsträgern und kommunaler Quartiersentwicklung

Fragestellungen: Gewerbehof-Eigentümer

0. Haupt-Geschäftsfeld ?

1. Angebotskonzept für Gewerbehof

- Gesellschaftsform
- Standort, Betriebe, Branchen, Flächen derzeit ?
- Veränderungen der Anzahl und Art der Betriebe in dem Gewerbehof / in den Gewerbehöfen (Branchen, Beschäftigte, Nutzflächen), Mieterfluktuation?
- Veränderungen in der Nachfrage nach Räumen (Art und Größe) und Infrastruktur von seiten der Betriebe?
Nachfrage nach Wohnen und Arbeiten unter einem Dach (Ateliers, Loft, freie Berufe, Handwerksbetriebe)?
Besteht eine Nachfrage nach Teileigentum nach wie vor?
- Gibt es Veränderungen bei den betrieblichen Zielgruppen und Nutzungskonzepten?
- Spielt die Ausstattung bzw. das Angebot (u.a. Gemeinschaftseinrichtungen, Stellplätze) weiterhin eine geringe Rolle?
- Werden Möglichkeiten einer begrenzten zeitlichen Zwischennutzung für manche Objekte in der Übergangsphase für sinnvoll erachtet und ermöglicht?
- Haben sich die Investitionsaufwendungen in den letzten 10-15 Jahren verändert (Verhältnis Kosten/qm Nutzfläche)?
- Kostenverteilung zwischen Investor (Vermieter) und Mieter hinsichtlich der Instandhaltung und Modernisierung?
- Finanzierungskonzept?
Inanspruchnahme öffentlicher Förderung (Art und Umfang)?
Kosten für Neu- bzw. Umbau (Bezugsgröße: qm/Nutzfläche)?
Mietentwicklung in den letzten 10-15 Jahren? Mietniveau im Gewerbehof im Vergleich zu Gewerbe-/Büromieten im Umfeld/im Quartier?

- Beurteilung der nutzungsstrukturellen Einbindung des Gewerbehofes in das Quartier? (Waren bereits ansässige Betriebe ausschlaggebend für die Nutzungsstruktur im Gewerbehof, hat sich dessen Inbetriebnahme andere Betriebsansiedlungen nach sich gezogen?)
- Imageveränderungen des Quartiers, des Standorts? Kooperationen im Gewerbehof, im Stadtteil?) Veränderungen des Quartiers, z.B. Aufwertungs-tendenzen, und Auswirkungen auf den Gewerbehof?

2. Geschäftsstrategie für Gewerbehof-Projekte

- Welche Standorte werden für Gewerbehöfe gesucht, zielgruppenorientierte Vorgehensweise, Planungsraster?
- Neubau und Bestandsobjekte von Gewerbehöfen, wo liegt der Schwerpunkt, lassen sich Entwicklungen (Gewerbehof-Generationen) abzeichnen? Welche Baustruktur wird gesucht ?
Ist ein großer Teil des Interesses nach wie vor auf kleinere Objekte in mischstrukturierten Lagen gerichtet?
- Womit konkurriert die Investition ?
- Haben sich bisherige Angebotskonzepte bewährt, welche neuen Angebotskonzepte sind für quartiersbezogene Nutzer interessant?
Mietersuche - Mieterpflege?
- Investitionsplanung bei kleinen und großen Gewerbehofobjekten hinsichtlich einer nachhaltigen Vermietbarkeit (Restnutzungsdauer und Substanz-/Grundstückswert)?
langfristige - kurzfristige Rendite ?
- Haben sich die vorgenommenen Investitionen für bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen im Gewerbehof rentiert, wenn nicht Gründe dafür und Abhängigkeiten?
Wie wird die Konjunkturabhängigkeit für Flächen- und Raumangebote in diesem Segment der kleinen Gewerbeimmobilien mit Branchenmix beurteilt, z.B. angesichts des aktuellen Leerstandes von Büroflächen?
- Kapitalstärke und Risikobereitschaft privater Nutzer und vor allem Investoren für Gewerbehöfe?
Welche Rolle spielen wirtschaftliche Anreize wie Fördermittel oder planungsrechtliche Vorteile bei der Initiierung eines Gewerbehofprojekts?
- Ist ein über die private Rendite hinausgehende Zielsetzung mit solchen Objekten verbunden, bzw. wäre ein stadtteil-/quartiersbezogenes Engagement denkbar?

3. Probleme bei der Herrichtung, Erhaltung bzw. Entwicklung eines Gewerbehofes ?

- Konstanz der Problemstrukturen in den letzten 10-15 Jahren?
- Gab es Probleme mit planungsrechtlichen Vorgaben und Rahmensetzungen, beispielsweise für die mögliche Nutzfläche oder Erschließung?
- Wo liegen Investitionshindernisse ?
- Inanspruchnahme von privaten oder öffentlichen Beratungsleistungen?

4. Rolle der öffentlichen Hand

- Aktive Herangehensweise von seitens der öffentlichen Hand (Stadtplanung, Wirtschaftsförderung) an potentielle private Investoren für Gewerbehöfe
In welcher Form?
- Haben sich die politischen Vorgaben und Rahmenbedingungen für die Träger verändert in den letzten Jahren?
- Welche organisatorischen und baulichen Vorleistungen wurden von privaten Investoren erwartet?
Welche Vorleistungen wurden von der öffentlichen Hand: Grundstückvergabe / Konditionen (wie Erbbaurecht, Grundstückssubventionierung) angeboten und getätigt?
Welche Formen der formalen Konsensbildung (z.B. Städtebaulicher Vertrag)?
- Welche Erfahrungen in der Kooperation zwischen privaten, institutionellen und öffentlichen Akteuren liegen vor (Verfahrensdauer, Akteure, Investitionen)?
- Erwartungen an die öffentliche Hand: Stadtplanung / Wirtschaftsförderung / Bauordnung / Gewerbeaufsicht zur Beseitigung von Investitionshindernissen?
- Welche planungsrechtlichen und verwaltungsorganisatorischen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen sind für die Einrichtung und Entwicklung eines privaten Gewerbehofes von Bedeutung?

Fragestellungen: Kurzleitfaden

- Hauptgeschäftsfeld
- Gesellschaftsform
- Standort, Betriebe, Branchen, Flächen des GH
- Nachfrage
- Teileigentum, Zwischennutzungen
- betriebliche Zielgruppen
- Ausstattung
- Investitionsaufwendungen / Kostenverteilung
- Finanzierungskonzept / öffentliche Förderung
- Quartier / Kooperation

Geschäftsstrategie

- Standorte, Neubau / Bestand, Baustruktur
- Konkurrierende Investitionen
- Investitionsplanung / Konjunkturabhängigkeit
- Fördermittel als Anreiz
- über Rendite hinausgehende Zielsetzung

Probleme bei der Herrichtung, Erhaltung bzw. Entwicklung eines GH

- Konstanz der Problemstrukturen
- Probleme mit planungsrechtlichen Vorgaben
- Investitionshindernisse
- Inanspruchnahme von privaten / öffentlichen Beratungsleistungen

Rolle der öffentlichen Hand

- Aktive Herangehensweise, in welcher Form
- Veränderungen politischer Vorgaben und Rahmenbedingungen
- Formen der formalen Konsensbildung
- Kooperation zwischen privaten, institutionellen und öffentlichen Akteuren
- Erwartungen an öffentliche Hand (Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, Bauordnung, Gewerbeaufsicht)
- planungsrechtliche und verwaltungsorganisatorische Voraussetzungen für Einrichtung und Entwicklung eines GH

Forschungsprojekt
"Gewerbhöfe"
der Technischen Universität
Hamburg - Harburg

LEITFADEN ZUR BEFRAGUNG DER BETRIEBE

Name und Anschrift des Betriebs:

Telefon Nummer:

Position des Gesprächspartners/ der Gesprächspartnerin:

Id. Nummer:

Gewerbhof Nr.:

-1

1 Welche Produkte werden in diesem Betrieb hergestellt,
verarbeitet, gelagert, verkauft oder verwaltet?

2 Zu welcher Branche gehört Ihr Unternehmen?

INTERVIEW: einzeln nach (Mehrfachnennungen möglich)

Grundstoff- Industrie	<input type="checkbox"/>
Investitionsgüter-Industrie	<input type="checkbox"/>
Verbrauchsgüter-Industrie	<input type="checkbox"/>
Nahrungs- u. Genussmittel-Industrie	<input type="checkbox"/>
Baugewerbe/ Bauindustrie	<input type="checkbox"/>
Energiewirtschaft/ Wasserwirtschaft	<input type="checkbox"/>
Verkehr/ Nachrichtenübermittlung	<input type="checkbox"/>
Lager-/ Garagenbetrieb	<input type="checkbox"/>
Kfz-Betrieb	<input type="checkbox"/>
Großhandel	<input type="checkbox"/>
Handwerk	<input type="checkbox"/>
Einzelhandel	<input type="checkbox"/>
Handelsvermittlung	<input type="checkbox"/>
Dienstleistungen	<input type="checkbox"/>
sonstiges	<input type="checkbox"/>

3A Handelt es sich bei Ihrem Betrieb um

* einen unabhängigen Einzel-/Stammbetrieb	<input type="checkbox"/>	4
* einen rechtlich selbständigen Teil einer Unternehmensgruppe (Tochterfirma)	<input type="checkbox"/>	4
* einen Zweigbetrieb (Filiale/Niederlassung)	<input type="checkbox"/>	3B
* einen Teil eines Firmenverbands	<input type="checkbox"/>	3B

3B Wieviele Beschäftigte hat der Stammbetrieb?

_____ Beschäftigte

3C Wo befindet sich der Stammbetrieb?

- * im Stadtteil 3D
- * im Übrigen Hamburg, nämlich
in _____ 3D
- * im Hamburger Umland 3D
- * im norddeutschen Raum 3D
- * im übrigen Bundesgebiet 3D
- * im Ausland 3D

3D Seit wann besteht der Stammbetrieb?

Jahr: _____ 3E

3E Seit wann besteht der Zweigbetrieb?

Jahr: _____ 3

4 Wann wurde die Firma gegründet?

Jahr: _____

5 Wo liegen Ihre Hauptkunden (HK) und Ihre Hauptlieferanten (HL)? (Mehrfachnennungen möglich)

- | | HK | HL |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| * im Stadtteil | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| * im Übrigen Hamburg | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| * im Hamburger Umland | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| * im übrigen norddeutschen Raum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| * im übrigen Bundesgebiet | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| * im Ausland | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

6 Hat sich die Tätigkeit Ihrer Firma an diesem Standort in den letzten 10 - 15 Jahren wesentlich verändert?

JA NEIN

Wenn ja, wie?

7 Seit wann befindet sich Ihr Betrieb an diesem Standort?

Jahr: _____

INTERVIEWER: Wenn nach 1975 zum heurigen Standort verlagert folgen Frage 8 und 9, sonst weiter mit Frage 10!

8 Wo befand sich der vorherige Standort?

- * in diesem Stadtteil
- * im Übrigen Hamburg
- * im Hamburger Umland
- * im übrigen norddeutschen Raum
- * im übrigen Bundesgebiet
- * im Ausland

9 Welche waren die Gründe, den alten Standort zu verlassen?

INTERVIEWER: einordnen nach (Mehrfachnennungen möglich) (folgende Seite)

- * fehlende Erweiterungsmöglichkeiten
- * veraltete Anlagen
- * kein eigenes Grundstück
- * Standortersplitterung
- * Änderung der Produktion
- * zu hohe Mietpreise/ Bodenpreise
- * staatliche Auflagen: Baurecht
- * staatliche Auflagen: Umweltschutz
- * gekündigt worden
- * Transportprobleme
- * fehlende Parkplätze
- * fehlende ÖPNV-Anbindung
- * Sanierungsbetroffene
- * schlechte Umweltbedingungen
- * schlechtes Gebietsimage
- * zu weit vom Stadtzentrum
- * sonstiges

10 Welches waren die wichtigsten Gründe, sich an diesem Standort anzusiedeln?

INTERVIEWER: einordnen nach (Mehrfachnennungen möglich)

- * niedrige Quadratmeterpreise
- * gute Erweiterungsmöglichkeiten
- * vorhandene Gebäude
- * kurze Verlagerungsentfernung
- * Nähe zu den Wohnsitzen der Arbeitskräfte
- * gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums
- * Nähe zum Beschaffungsmarkt
- * Führungsvorteile/ Ortskenntnis
- * Gebietsimage
- * Nähe zum Absatzmarkt
- * sonstiges

11 Wie sind Sie gerade zu diesem Grundstück bzw. Mietobjekt gekommen? (Mehrfachnennungen möglich)

- * Makler
- * Boden- bzw. Immobilienmarkt
- * Liegenschaft
- * Bezirks- / Ortsamt
- * Kammer
- * informelle Kontakte
- * Wirtschaftsförderung
- * sonstiges: _____

12 Wie beurteilen Sie heute diesen Standort? Was spricht dafür, was dagegen?

+ _____

- _____

INTERVIEWER: ggfs. ansprechen: Verkehrssituation, Image und Erweiterungsmöglichkeiten!

13 Sehen Sie Vorteile darin, daß sich Ihr Betrieb zusammen mit anderen an diesem Standort befindet?

JA NEIN

Wenn ja, welche?

14 Wie beurteilen Sie Attraktivität und Gestaltung dieses Standorts?

ATTRAKTIVITÄT:

GESTALTUNG:

15 Sind für Ihren Betrieb die Möglichkeiten für Werbung und Reklame an diesem Standort ausreichend?
(ggf. ansprechen: Hof, Fassade)

JA NEIN

Kommentar:

16 Übernimmt an diesem Standort jemand die Bewachung, z.B. der Hausmeister oder eine andere Person?

JA NEIN

Kommentar:

17 Gibt es für Ihren Betrieb Wünsche an (gemeinsame) kaufmännische Dienstleistungen in diesem Gewerbehof?

JA NEIN

Wenn ja, welche?

18A Wie nutzen Sie derzeit dieses Gebäude?

INTERVIEWER: einordnen nach (Mehrfachnennungen möglich)

- * Fertigung/ Produktion
- * Werkstatt/ Reparatur
- * Lager
- * Büro
- * Verkauf

Was dominiert? (bei Mehrfachnennungen)

18B Verfügt Ihr Betrieb auf diesem Grundstück über Freiflächen für mögliche Erweiterungsbauten?

JA NEIN

19 Wieviel Fläche haben Sie hier insgesamt gemietet?

_____ m²

Wieviel davon befindet sich in Gebäuden?

_____ %

Und wieviel als Freiflächen?

_____ %

20A Wofür benutzen Sie die Flächen, die sich nicht in Gebäuden befinden?

20B Wchten Sie für Ihren Betrieb weitere Freiflächen nutzen?

JA NEIN

Wenn ja, wieviele m² und für welche Nutzungen?

21 Nutzen Sie in der Umgebung weitere Grundstücke?

JA NEIN

Wenn ja, wofür?

22 Hat sich die Nutzung dieses Gewerbehofts durch Ihre Firma in den letzten 10 Jahren wesentlich verändert?

JA NEIN

Wenn ja, wie?

23 Treten Schwierigkeiten und/ oder Behinderungen bei der Ausübung Ihres Gewerbes auf?

JA NEIN

Wenn ja, welche?

23A Haben Sie Probleme mit den Gebäuden oder Anlagen?

JA NEIN

Wenn ja, welche?

INTERVIEWER: einordnen nach (Mehrfachnennungen möglich)

- * veraltete Gebäude
- * veraltete Anlagen
- * statische Probleme
- * Probleme d. Nutzung von Obergeschossen
- * Probleme beim Umbau

23B Haben Sie Probleme mit dem Grundstück oder der Standortumgebung?

JA NEIN

Wenn ja, welche?

INTERVIEWER: einordnen nach (Mehrfachnennungen möglich) (nachfolgende Seite)

- * fehlende Erweiterungsmöglichkeiten
- * ungunstiger Grundstücksauschnitt
- * Transportchwierigkeiten, Anlieferungsprobleme, Zufahrt
- * fehlende Parkplätze
- * Probleme der Ver- u. Entsorgung
- * Probleme mit benachbarten Betrieben
- * sonstige Probleme

23C Haben Sie weitere allgemeine Probleme?

JA NEIN

Wenn ja, welche?

INTERVIEWER: einordnen nach (Mehrfachnennungen möglich)

- * Standortzerplitterung
- * Änderung des Produktionsprogramms ist erschwert
- * Kündigung/ Enteignung
- * kein eigenes Grundstück
- * überhöhte Miet-/Bodenpreise
- * Bau-, Rechts-, Umweltschutzauflagen
- * Probleme mit Sicherheit und Kontrolle
- * sonstige Probleme

24 Gehen von den benachbarten Betrieben Störungen oder Beeinträchtigungen aus?

JA NEIN

Wenn ja, wodurch?

INTERVIEWER: einordnen nach (folgende Seite)

(Mehrfachnennungen möglich)

- * Lärm/ Erschütterungen
- * Luftverschmutzung
- * Wasser-/ Bodenverunreinigungen
- * Verkehr
- * Parken
- * Art der Grundstückerneuerung
- * sonstiges

25 Planen Sie in den nächsten Jahren Erweiterungen, Reduzierungen, Umstellungen oder Modernisierungen Ihres Betriebes?

JA NEIN

Wenn ja, was haben Sie vor?

INTERVIEWER: einordnen nach (Mehrfachnennungen möglich)

- * Erweiterung der Betriebskapazität
- * Einschränkung der Kapazität/ Flächennutzung
- * Stilllegung
- * Modernisierung im Produktionsbereich/ Lagerbereich
- * Modernisierung im Verwaltungsbereich
- * Umstellung des Produktionsprogramms
- * sonstige Maßnahmen

26 Planen Sie in überschaubarer Zukunft

- * eine Betriebsverlagerung
- * eine Teilverlagerung
- * die Errichtung eines Zweigbetriebs
- * den Erwerb eines Grundstücks in der Nachbarschaft

Wenn ja, warum?

27 Sollten Ihrer Meinung nach von Seiten der Stadt Veränderungen dieses Standorts geplant werden? Welche Verbesserungen würden Sie vorschlagen?

INTERVIEWER: einordnen nach (Mehrfachnennungen möglich)

- * Verbesserung der Erschließung
- * Überörtliche Verkehrsbindung
- * Ausbau des Straßennetzes, Fußweg
- * Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum
- * Ver- und Entsorgung (Energie, Abwasser usw.)
- * Versorgung zum täglichen Bedarf (Läden, Kneipen, Restaurants)
- * Anbindung ÖPNV
- * soziale Einrichtungen z.B. Kindertagesstätten
- * Maßnahmen um Image und Attraktivität des Standortes zu verbessern
- * Verbesserung der Umweltsituation
- * sonstiges

28A Gibt es in irgendeiner Form eine Zusammenarbeit zwischen den Betrieben an diesem Standort?

JA NEIN

Wenn ja, welche?

28B Gibt es eine Form der Zusammenarbeit zwischen den Betrieben, die Sie wünschen würden?

JA NEIN

INTERVIEWER: Fortsetzung folgende Seite!

Wenn ja, welche?

29A Gibt es an diesem Standort Einrichtungen, die von den Betrieben gemeinschaftlich genutzt werden?

JA NEIN

Wenn ja, welche?

29B Wünschen Sie Einrichtungen, die von mehreren Betrieben gemeinschaftlich genutzt werden?

JA NEIN

Wenn ja, welche?

30 Gibt es hier einen Hausmeister?

JA NEIN

31 Wie langfristig ist Ihr Mietverhältnis hier angelegt?

- * Zeitmietvertrag: Dauer _____ Jahre
- * Kündigungsfristen _____
- * Optionen: _____

32 Wie würden aus der Sicht Ihres Betriebes die "idealen Mietbedingungen" aussehen?

33 Wie hoch ist etwa Ihre pro Quadratmeter ohne Nebenkosten?

_____ DM

Kommentar: _____

34 Können Sie sich für Ihren Betrieb auch vorstellen, an einem Standort wie diesem Teileigentum zu erwerben, z.B. ein Geschäft, einen Gebäude- oder Hofanteil?

JA NEIN

Kommentar: _____

35 In welchem Zustand befanden sich Ihre Räumlichkeiten beim Einzug?

36 Sind Sie zufrieden mit der Nutzung der/des Geschosse(s), die Ihnen zur Verfügung stehen oder würden Sie lieber andere nutzen?

* Ich bin zufrieden
* Ich würde lieber nutzen: _____

.INTERVIEWER: Kommentar notieren (folgende Seite)

Kommentar: _____

37 Haben Sie an diesem Standort größere Investitionen getätigt, z.B. Umbau, Neubau, Renovierungen oder technische Investitionen an oder im Gebäude?

JA NEIN

Wenn ja, welche?

38 Planen Sie noch solche Investitionen?

JA NEIN

Wenn ja, welche?

39 Möchten Sie mit Ihrem Betrieb gern mehr Fläche nutzen, als Ihnen zur Zeit zur Verfügung steht?

JA NEIN

Wenn ja, wann ungefähr und wie?

* sofort in absehbarer Zeit
* in Gebäuden auf Freiflächen

40 Gibt es für Ihren Betrieb bestimmte Anforderungen an die Haustechnik in Bezug auf ...?

JA / NEIN / WEICHE ?

- * Energie _____
- * Wärme _____
- * Elektronik/EDV _____
- * Kran(bahn) _____
- * Aufzüge _____
- * Lager _____
- * Deckentragfähigkeit _____
- * Rampen _____
- * Erschließung von Übergangswegen _____
- * Teilbarkeit von Räumen _____
- * Licht _____
- * Klima, Belüftung _____
- * Sicherheit/Bewachung _____

41A Betrachten Sie für Ihren Betrieb den Standort auf einem von mehreren Betrieben genutzten Grundstück als Zwischenlösung, oder sehen Sie darin ein eine längerfristige Möglichkeit?

Zwischenlösung langfristig

Kommentar: _____

41B Wünschen Sie bestimmte Firmen in unmittelbarer Nachbarschaft Ihres Betriebes?

JA NEIN

INTERVIEWER: Fortsetzung folgende Seite

Wenn ja, welche?

42 Wie hoch ist die Zahl der Mitarbeiter/ Mitarbeiterinnen im Betrieb, aufgeteilt nach....?

INSGESAMT / WEIBLICH / MÄNNLICH

- * Zahl der Gehaltsempfänger (Angestellte)
- * Zahl der Lohnempfänger (Arbeiter)
- * Zahl der in der Produktion Beschäftigten (Werkkraft, Lager)
- * Zahl der in der Verwaltung Beschäftigten
- * Zahl der Überwiegend nicht auf dem Grundstück tätigen Beschäftigten wie z.B. Außendienst, Fahrer, Bauarbeiter
- * Teilzeitbeschäftigte

Insgesamt _____ Beschäftigte

43 Welche Anforderungen stellt Ihr Betrieb an das Qualifikationsniveau Ihrer Mitarbeiter ?

44 Wo wohnen Ihre Mitarbeiter/ Mitarbeiterinnen ? (%)

- * im Stadtteil _____ %
- * im übrigen Hamburg _____ %
- * außerhalb Hamburgs _____ %

45 Welche Verkehrsmittel besitzen die Mitarbeiter/ Mitarbeiterinnen überwiegend zwischen Wohnung und Betrieb?

(ANZAHL ODER %)

- * AUTO (eigene u. Mitfahrer)
- * Bus
- * U / S Bahn
- * Fahrrad
- * zu Fuß

46 Wie beurteilen die Mitarbeiter/ Mitarbeiterinnen den Standort und die Umgebung des Betriebes?

47A Wie beurteilen die Mitarbeiter die Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung?

47B Wie beurteilen die Mitarbeiter/ Mitarbeiterinnen das Angebot an gastronomischen Betrieben in der Umgebung ?

Abschließend 2 Fragen zur Situation Ihres Betriebes

48 Hat Ihr Betrieb derzeit öffentliche Förderungsmitel in Anspruch genommen?

JA NEIN

Wenn ja, welche?

49 In welcher Größenordnung liegen die jährlichen Umsätze Ihres Betriebes ?

- * bis 100.000 DM
- * 100.000 bis 500.000 DM
- * 500.000 bis 1 Mio. DM
- * über 1 Mio. DM

Vielen Dank für Ihre Gesprächsbereitschaft !

1987

Forschungsprojekt "Gewerbefläche 2"
 der
 TECHNISCHEN UNIVERSITÄT HAMBURG-HARBURG

Leitfaden zur Befragung der Grundeigentümer

Name und Anschrift:

Telefon-Nummer :

Hof-Nr. :

		Seite 1 Fall-Nr. <input type="checkbox"/> 1-2 <input type="checkbox"/> 3 Hof-Nr. <input type="checkbox"/> 4-5
1. Seit wann sind Sie Eigentümer des Grundstücks?	Jahreszahl _____ Keine Angabe 0000	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 6-7
2. Wie groß ist das Grundstück?	_____ qm Keine Angabe 00000	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 10-14
3. Wie groß ist die Geschos- fläche?	_____ qm Keine Angabe 00000	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 15-19
4. An wie viele Mietparteien haben Sie auf diesem Grundstück zur Zeit vermietet/verpachtet?	Anzahl _____ Keine Angabe 00	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 20-21
5. Welche vermieteten Flächen- größen pro Betrieb dominie- ren? (maximal 2 Antworten)	bis 200 qm 1 201 - 400 qm 2 401 - 600 qm 3 601 - 800 qm 4 801 - 1000 qm 5 > 1000 qm 6 keine Angabe 0	1. Kennung <input type="checkbox"/> 22 2. Kennung <input type="checkbox"/> 23

6. Welche Branchen dominieren auf dem Grundstück?
(maximal 3 Antworten)

Produktion	1	1. Nennung	<input type="checkbox"/>	24
Handwerk	2	2. Nennung	<input type="checkbox"/>	25
Dienstleistungen	3	3. Nennung	<input type="checkbox"/>	26
Einzelhandel	4			
Großhandel	5			
Lagerbetrieb	6			
keine Angabe	9			

7. Hat sich die Nutzung des Grundstücks in den letzten Jahren wesentlich geändert?

Ja 1 27
Nein 2

Wenn ja, wie?

mehr gewerbliches Gewerbe	1	1. Nennung	<input type="checkbox"/>	28
mehr Dienstleistungen	2	2. Nennung	<input type="checkbox"/>	29
mehr Wohnnutzung	3	3. Nennung	<input type="checkbox"/>	30
kleinere Betriebe	4			
Sonstiges	5-8			
.....		keine Angaben	<input type="checkbox"/>	0
.....		nicht betref-	<input type="checkbox"/>	9
.....		fen		

8. Stehen zur Zeit Teile der Gebäude leer?

Ja 1 31
Nein 2

Wenn ja, wieviel Geschosflächen?

..... qm 32-35
keine Angaben 0000
nicht betreffen 9999

Wenn ja, warum?

Mieterschulden	1	1. Nennung	<input type="checkbox"/>	34
andere Verhältnisse	2	2. Nennung	<input type="checkbox"/>	37
Sonstiges	3-8	3. Nennung	<input type="checkbox"/>	38
.....		keine Angaben	<input type="checkbox"/>	0
.....		nicht betr.	<input type="checkbox"/>	9

9. Was unternehmen Sie normalerweise, wenn Sie Mieter suchen?

Makler	1	1. Nennung	<input type="checkbox"/>	39
Innenrats	2	2. Nennung	<input type="checkbox"/>	40
Schilder	3	3. Nennung	<input type="checkbox"/>	41
Wandplakate	4			
Straßenschilder	5			
Sonstiges	6-8	keine Angaben	<input type="checkbox"/>	0
.....				
.....				
.....				

10. Gibt es auf dem Grundstück Flächen für mögliche Erweiterungsbauten?

Ja 1 42
Nein 2

Planen Sie zur Zeit Erweiterungsbauten auf dem Grundstück?

Ja 1 43
Nein 2 43
nicht betr. 3

Wenn ja, welche?

1. Erweiterung 44
2. Erweiterung 45
3. Erweiterung 46

keine Angaben 0
nicht betr. 9

11. Wie groß ist die Fluktuation der Betriebe auf dem Grundstück?
Pro Jahr gibt es etwa 4 Änderungen bei den Mietpartnern.

keine Angaben 00 47-48

Warum verlassen Betriebe das Grundstück?

1. <u>Erweiterung</u>	<input type="checkbox"/>	49		
2. <u>Erweiterung</u>	<input type="checkbox"/>	50		
3. <u>Erweiterung</u>	<input type="checkbox"/>	51		
.....		keine Angaben	<input type="checkbox"/>	0
.....		nicht betr.	<input type="checkbox"/>	9

12. Haben Sie auf dem Grundstück in dem letzten Jahren größere Investitionen getätigt, z.B. Umbau, Neubau, Renovierungen oder technische Investitionen?

Ja 1 53
Nein 2

Wenn ja, welche?

Umbau	Ja	Nein	<input type="checkbox"/>	53
	1	2	<input type="checkbox"/>	
Neubau	1	2	<input type="checkbox"/>	54
Renovierung	1	2	<input type="checkbox"/>	55
Technische Investitionen	1	2	<input type="checkbox"/>	56
Sonstiges				
1. Nennung	1	2	<input type="checkbox"/>	57
2. Nennung	1	2	<input type="checkbox"/>	58
Keine Angaben			<input type="checkbox"/>	0
nicht betr.			<input type="checkbox"/>	9

Wenn technische Investitionen, welche?

1. Nennung	<input type="checkbox"/>	59
2. Nennung	<input type="checkbox"/>	60
3. Nennung	<input type="checkbox"/>	61
Keine Angaben	<input type="checkbox"/>	0
nicht betr.	<input type="checkbox"/>	9

13. Planen Sie dergest. Investitionen auf dem Grundstück?

Ja 1 62
Nein 2

Wenn ja, welche?

Umbau	Ja	Nein	<input type="checkbox"/>	63
	1	2	<input type="checkbox"/>	
Neubau	1	2	<input type="checkbox"/>	64
Renovierung	1	2	<input type="checkbox"/>	65
Technische Investitionen	1	2	<input type="checkbox"/>	66
Sonstiges				
1. Nennung	1	2	<input type="checkbox"/>	67
2. Nennung	1	2	<input type="checkbox"/>	68
Keine Angaben			<input type="checkbox"/>	0
nicht betr.			<input type="checkbox"/>	9

Wenn technische Investitionen, welche?

1. Nennung _____ 69
2. Nennung _____ 70
3. Nennung _____ 71

Keine Angaben 0
nicht betr. 9

14. Von welchem Branchen kommt eine besonders starke Nachfrage nach gewerblichen Räumen?

Produktion	1	1. Nennung	<input type="checkbox"/>	72
Handwerk	2	2. Nennung	<input type="checkbox"/>	73
Dienstleistungen	3	3. Nennung	<input type="checkbox"/>	74
Einzelhandel	4		<input type="checkbox"/>	75
Großhandel	5		<input type="checkbox"/>	76
Lagerbetrieb	6		<input type="checkbox"/>	77
Keine Angaben			<input type="checkbox"/>	0

15. Welche Plüschengrößen werden besonders stark nachgefragt?

bis 100 cm	1	1. Nennung	<input type="checkbox"/>	78
201 - 400 cm	2	2. Nennung	<input type="checkbox"/>	79
401 - 600 cm	3			
601 - 800 cm	4			
801 - 1000 cm	5			
> 1000 cm	6			
Keine Angaben			<input type="checkbox"/>	0

16. Werden bestimmte Geschosse besonders stark nachgefragt?

Ja 1 80
Nein 2

Wenn ja, welche?

Erdgeschoss	1	1. Nennung	<input type="checkbox"/>	10
Dauergeschoß	2	2. Nennung	<input type="checkbox"/>	11
1. B.F.	3			
Sonstiges	4-8	Keine Angaben	<input type="checkbox"/>	0
.....		nicht betr.	<input type="checkbox"/>	9
.....				
.....				

17. Werden von den Betrieben bestimmte, noch nicht vorhandene Einrichtungen gewünscht?

	ja	nein	
Wägen	1	2	12
Lastenaufzüge	1	2	13
Perssonenaufzüge	1	2	14
Rampen	3	2	15
Hubelöfen	1	2	16
Sanitäre Anlagen	1	2	17
Kantinen	1	2	18
Bürodienst	1	2	19
Parkplatz/-haus	1	2	20
Sonstiges	1	2	21
.....	1	2	22
.....	1	2	23
.....			
keine Angaben	0		

18. Gibt es auf dem Grundstück Einrichtungen, die von den Betrieben gemeinschaftlich genutzt werden?

	ja	nein	
Wägen	1	2	24
Rampen	1	2	25
Lastenaufzüge	1	2	26
Perssonenaufzüge	1	2	27
Hubelöfen	1	2	28
sanitäre Anlagen	1	2	29
Kantinen	1	2	30
Bürodienste	1	2	31
Parkplatz/-haus	1	2	32
Sonstiges	1	2	33
.....	1	2	34
.....			
keine Angaben	0		

19. Gibt es für das Grundstück einen Verwalter?

ja 1
nein 2

20. Gibt es für das Grundstück einen Hausmeister?

ja 1
nein 2

21. Ist auf dem Grundstück auch Wohnraum vorhanden?

ja 1
nein 2

Wenn ja, in welchem Geschos?

1. Stockwerk
2. Stockwerk

Keine Angaben 0
nicht betr. 9

Wenn nein, ist schon einmal Wohnraum nachgefragt worden?

ja 1
nein 2

Keine Angaben 0
nicht betr. 9

22. Sind Ihnen Probleme bekannt, die die Betriebe mit Gebäuden, Anlagen oder dem Grundstück haben?

ja 1
nein 2

Wenn ja, welche?

	ja	nein	
Parquettmangel	1	2	40
Konflikte Mieten/Gewerbe	1	2	41
veraltete Gebäude	1	2	42
Schwierigkeiten bei An-/Abfahrt	1	2	43
fehlende Erweiterungsmöglichkeiten	1	2	44
Auflagen (Bau-Recht-Umwelt)	1	2	45
veraltete Anlagen	1	2	46
Sonstiges	1	2	47
.....	1	2	48
.....			49
keine Angaben	0		50

23. Stellen die vorhandenen Betriebe bestimmte Anforderungen an die Haustechnik in bezug auf:

	ja	nein	
Aufzüge	1	2	51
Deckentragfähigkeit	1	2	52
Rampen	1	2	53
Energie	1	2	54
Wärme	1	2	55
Klima / Belüftung	1	2	56
Licht	1	2	57
Sicherheit	1	2	58
Elektronik	1	2	59
Teilbarkeit von Räumen	1	2	60
Sonstiges	1	2	61
.....	1	2	62
.....	Keine Angaben		0
.....			
.....			

24. Verfolgen Sie bei der Zusammensetzung der Firmen dieses Grundstücks bestimmte Ziele?

ja 1
nein 2

Wenn ja, welche?

1. Ziel: _____

2. Ziel: _____

3. Ziel: _____

Keine Angaben 0
nicht betr. 9

25. Verfolgen Sie als Vermieter bestimmte Ausbaustandards, z.B. Dach- und Fachfestigkeit, Vollmodernisierung oder Neubaustandard?

ja 1
nein 2

Wenn ja, welche?

1. Nennung _____

2. Nennung _____

3. Nennung _____

Keine Angaben 0
nicht betr. 9

26. Wie langfristig sind die Mietverhältnisse angelegt?

- generell _____ Jahre Keine Angaben 00

- generell mit einer Kündigungsfrist von <u>1 Jahr 1</u> >u>1 Jahr 2</u> Keine Angaben 0

- generell mit Optionen auf weitere _____ Jahre Keine Angaben 00

- generell unterschiedlich, nämlich: _____

_____ Keine Angaben 0
nicht betroffen 9

27. Können Sie uns das Mietpreisniveau auf dem Grundstück beschreiben im Vergleich

	hoch	niedrig	gleich	
zur näheren Umgebung	1	2	3	12
zur Marktmiete	1	2	3	13
	Keine Angaben			0

28. Was ist die niedrigste, was die höchste Miete (inkl. oder exkl. Nebenkosten)?

	inkl.	exkl.	
niedrigste Miete (DM/m ²) _____	1	2	14-16
höchste Miete (DM/m ²) _____	1	2	17-19

29. Wie wichtig sind folgende Merkmale für Ihre Mietkalkulation?

	wichtig/unwichtig		
Gebüdetiefe	1 2	20	
Stockwerk	1 2	21	
Nutzung	1 2	22	
Nebenkosten	1 2	23	
Ausstattung	1 2	24	
Zustand	1 2	25	
Standort	1 2	26	
Erreichbarkeit	1 2	27	
Erschließung	1 2	28	
Sonstiges	1 2	29	
.....	1 2	30	
.....	Keine Angaben		0

3. Karte Fall-Nr. 1-2
3 3
4-5
6
7-8
9
10
11
12
13
14-16
17-19

30. Wird auf diesem Grundstück auch "Teileigentum" nachgefragt, d.h. besteht oder bestand Interesse, Gebäude oder Gebäudeteile als Eigentum zu übernehmen?

ja 1 31
nein 2

Keine Angaben 0

31. Warum betreiben Sie diesen Hof?

Familienbesitz 1 1. Nennung 32
Anlageobjekt 2 2. Nennung 33
Sonstiges 3-9 Keine Angaben 0

.....
.....
.....

32. Wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung des Grundstücks in bezug auf:

	positiv	negativ	
planungsrechtliche Ausweisung	1	2	<input type="checkbox"/> 34
umweltschutzrechtliche Auflagen	1	2	<input type="checkbox"/> 35
wirtschaftliche Stabilität der ansässigen Betriebe	1	2	<input type="checkbox"/> 36
zunehmende Wohnnutzung	1	2	<input type="checkbox"/> 37
Sonstiges	1	2	<input type="checkbox"/> 38
.....	1	2	<input type="checkbox"/> 39
.....			Keine Angaben 0

33. Wird diese Entwicklung durch die Stadt, also durch kommunale Planungen, beeinflusst?

ja 1 40
nein 2

Wenn ja, inwiefern?

1. Nennung: _____ 41
2. Nennung: _____ 42
3. Nennung: _____ Keine Angaben 0 43
nicht betr. 9

34. Gab es bisher Beeinflussungen durch die Stadt bei der Entwicklung dieses Grundstücks?

ja 1 44
nein 2

Wenn ja, welche?

1. Nennung: _____ 45
2. Nennung: _____ 46
3. Nennung: _____ 47

Keine Angaben 0
nicht betr. 9

Wenn ja, wie beurteilen Sie die Zusammenarbeit mit städtischen Stellen? Welche Erfahrungen haben Sie dabei gemacht?

1. Nennung: _____ 48
2. Nennung: _____ 49
3. Nennung: _____ 50

nicht betr. 9
Keine Angaben 0

35. Welche Erwartungen haben Sie an die Stadt für die zukünftige Entwicklung des Grundstücks:

1. Nennung: _____ 51
2. Nennung: _____ 52
3. Nennung: _____ 53

Keine Angaben 0

36. Besitzen Sie weiteres Grundeigentum in der Nachbarschaft dieses Grundstücks?

ja 1 54
nein 2

Wenn ja, handelt es sich um Gewerbenutzung?

ja 1 55
nein 2

Keine Angaben 0
nicht betr. 9

37. Sind Sie Eigentümer weiterer Gewerbeflächen in Hamburg?		ja 1	<input type="checkbox"/>	56
		nein 2	<input type="checkbox"/>	
Wenn ja, in welchem Stadtteil?	Keine Angaben	000		
_____	nicht betr.	999	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
			57-59	
In welchem Bezirk?	Keine Angaben	0		
_____	nicht betr.	9	<input type="checkbox"/>	60
38. Planen Sie in Hamburg derzeit weitere Gewerbehöfe?		ja 1	<input type="checkbox"/>	61
		nein 2	<input type="checkbox"/>	
Wenn ja, wie sehen Ihre Überlegungen aus? (Standort, Neubau, alte Fabrikanlagen, Branchenzusammensetzung)	Keine Angaben	0		
	nicht betr.	9	<input type="checkbox"/>	62
1.Nennung: _____			<input type="checkbox"/>	63
2.Nennung: _____			<input type="checkbox"/>	64
3.Nennung: _____			<input type="checkbox"/>	
Vielen Dank für Ihre Gesprächsbereitschaft!				

RECHERCHEBOGEN

1. Eigentümer/Träger des Gewerbehofs Name: _____

öffentlich _____ 1
 privat _____ 2
 Eigennutzer _____ 3
 Vermieter _____ 4

1. Nennung
2. Nennung

2. Lage des Gewerbehofs
 Belegenheit: _____
 Bezirk _____
 Stadtteil _____

3. Grundstücksgröße _____ qm

4. Zentralität
 City (Altstadt, Neustadt, St. Georg) _____ 1
 innere Stadt _____ 2
 äußere Stadt _____ 3

5. Entfernungen (km Luftlinie)
 City Rathaus _____ km
 nächstes Bezirkszentrum _____ km
 Landesgrenze _____ km

6. Gesamteinschätzung
 hohe Zentralität (City, innere Stadt oder bis zu 1 km vom Bezirkszentrum) _____ 1
 geringe Zentralität (äußere Stadt, Achsenzwischenraum und mehr als 1 km vom nächsten Bezirkszentrum) _____ 2
 mittlere Zentralität (Rest) _____ 3

1. Karte
 Fall-Nr. 1-2
 3
 Hof-Nr. 4-5
 6
 7

8
 9-11

12-16

17

18-19
 20-21
 22-23

24

7. Verkehrerschließung
 Nächste BAB-Anschlußstelle _____ km
 (A _____)
 Nächste Hauptverkehrsstraße _____ km
 (B _____)

8. Gesamteinbindung ins Straßennetz/Auffindbarkeit
 gut _____ 1
 mittel _____ 2
 schlecht _____ 3

Erläuterungen _____

9. Öffentlicher Personennahverkehr
 Nächste Schnellbahnhaltestelle _____ km
 (Linienbezeichnungen _____)
 Nächste Bushaltestelle _____ km
 (Linienbezeichnungen _____)
 Takt im Berufsverkehr _____ Minuten
 Fahrzeit zum nächsten Bezirkszentrum _____ Minuten
 _____ mal umsteigen
 Fahrzeit zum Hauptbahnhof _____ Minuten
 _____ mal umsteigen

10. Planungsrechtliche Situation
 Flächennutzungsplan-Darstellung
 1. Nennung _____
 2. Nennung _____

Programmplan
 ja _____ 1
 nein _____ 2
 Jahr _____
 Flächendarstellung _____
 nicht betroffen 99

25-26
 27-28
 29
 30
 31
 32-33
 34-35
 36-37
 38-39
 40
 41-42
 43
 44
 45
 46
 47-48
 49-50

<u>Programmplan-Entwurf</u>			
	ja	1	<input type="checkbox"/> 51
	nein	2	
	Jahr		<input type="checkbox"/> 52-53
Flächendarstellung			<input type="checkbox"/> 54-55
	nicht betr.	99	
<u>Baustufenplan</u>			
	ja	1	<input type="checkbox"/> 56
	nein	2	
	Jahr		<input type="checkbox"/> 57-58
Flächenausweisung			<input type="checkbox"/> 59-60
	nicht betr.	99	
<u>Durchführungsplan</u>			
	ja	1	<input type="checkbox"/> 61
	nein	2	
	Jahr		<input type="checkbox"/> 62-63
Flächendarstellung			<input type="checkbox"/> 64-65
	nicht betr.	99	
<u>Bebauungsplan</u>			
	ja	1	<input type="checkbox"/> 66
	nein	2	
	Jahr		<input type="checkbox"/> 67-68
Flächenausweisung			<input type="checkbox"/> 69-70
	nicht betr.	99	
<u>Bebauungsplan-Entwurf</u>			
	ja	1	<input type="checkbox"/> 71
	nein	2	
	Jahr		<input type="checkbox"/> 72-73
Flächenausweisung			<input type="checkbox"/> 74-75
	nicht betr.	99	
Erläuterungen/Besonderheiten:			<input type="checkbox"/> 76
_____			<input type="checkbox"/> 77

<u>ERHEBUNGSBOGEN</u>		2. Karte
Anschrift des Hofes		Fall-Nr. <input type="checkbox"/> 1-2
_____		<input type="checkbox"/> 3

1. <u>Beschreibung des Umfelds</u>		
a. <u>Vorkehr: Einbindung ins nachgeordnete Straßennetz</u>		
	gut	1 <input type="checkbox"/> 4
	mittel	2
	schlecht	3
Erläuterungen:		

b. <u>Lage des Gewerbehofs an:</u>		
viel befahrener Straße	1	1. Nennung <input type="checkbox"/> 7
Einbahnstraße	2	2. Nennung <input type="checkbox"/> 8
Sackgasse	3	
Verkehrsberuhigte Straße	4	
Anliegerstraße	5	
c. <u>Stellplatzangebot</u>		
	ausreichend	1 <input type="checkbox"/> 9
	knapp	2
d. <u>Nutzungsstrukturen:</u>		
Gebietstyp		
GE/GI	1	
Überwiegend GE/GI	2	<input type="checkbox"/> 10
Mischgebiet	3	
Überwiegend W	4	
WA/WR	5	
Erläuterungen/Konflikte:		

e. Branchenstruktur

	nicht vor- handen	vor- handen	domi- nant
produzierendes Gewerbe	0	1	2
Handel	0	1	2
Dienstleistungen	0	1	2

f. Immissionen aus dem Umfeld und ihre Quellen

ja _____ 1
nein _____ 2

Erläuterungen: _____

g. Versorgungssituation: täglicher Bedarf

gut _____ 1
mittel _____ 2
schlecht _____ 3

h. Versorgungssituation: Gastronomie

gut _____ 1
mittel _____ 2
schlecht _____ 3

Erläuterungen zu Versorgungssituation: _____

i. Gestaltung des öffentlichen Raumes

gut _____ 1
mittel _____ 2
schlecht _____ 3

	ja	nein
begrünt	1	2
Plätze/Freiräume	1	2
möbliert	1	2

Erläuterungen: _____

2. Beschreibung des Gewerbehofs

a. Bauweise

offen _____ 1
teils offen _____ 2
geschlossen _____ 3

Anteil überbauter Fläche

GRZ ca. _____

b. Freiflächennutzung (Anteile in %)

Verkehrsfläche	___ %	32-34
Lager	___ %	35-37
Grün	___ %	38-40
Stellplätze	___ %	41-43

c. Bodenversiegelung/Material (Anteile in %)

Asphalt	___ %	44-46
Pflaster	___ %	47-49
Verdichtung	___ %	50-52
unversiegelt	___ %	53-55

d. Verkehrserschließung/Zufahrt

	ja	nein
Torweg	1	2
eng	1	2
niedrig	1	2
mehrere Torwege	1	2
offene Zufahrt	1	2

Wendemöglichkeit für Lieferverkehr

ausreichend _____ 1
schlecht _____ 2

e. Geschossigkeit

minimal _____ Geschosse
maximal _____ Geschosse
überwiegend _____ Geschosse

f. Emissionen und deren Quellen:

ja _____ 1
nein _____ 2

Erläuterungen: _____

g. Gebäudealter und -zustand

		ja	nein
vor 1945	Urzustand	1	2
	teilsan./mod.	1	2
	vollsanfert/mod.	1	2
1945-1969	Urzustand	1	2
	teilsan./mod.	1	2
	vollsan./mod.	1	2
ab 1970	Urzustand	1	2
	teilsan./mod.	1	2
	vollsan./mod.	1	2

Erläuterungen:

h. Image/Gestaltung der Baulichkeiten und Freiflächen:

positiv 1
 teils/teils 2
 negativ 3

Erläuterungen:

i. Nutzung des Gewerbehofs seit

Keine Angaben 0000

Vorherige Nutzung:

3. Betriebe

a. Branchenstruktur

	nicht vor- handen	vorhan- den	dominant
produzierendes Gewerbe	1	2	3
Handel	1	2	3
Dienstleistungen	1	2	3

- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18-21
- 22
- 23
- 24
- 25

b. Werbung der Betriebe

nur individuell 1
 gemeinschaftlich 2
 Orientierungstafel 3

1. Nennung
 2. Nennung

c. Gemeinschaftseinrichtungen

	ja	nein
Lastenaufzug	1	2
Personenaufzug	1	2
Rampe	1	2
Sellwinde	1	2
Parkplatz/-haus	1	2
Kantine	1	2
Sonstige:	1	2
	1	2
	1	2

4. Besonderheiten/Erläuterungen:

- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38