HCU | HafenCity Universität Hamburg

Gewerbeflächen in Wandsbek (Hamburg)
Leerstände, Brachen und ungenutzte Flächen

Gewerbeflächen in Wandsbek (Hamburg)
Leerstände, Brachen und ungenutzte Flächen

Bezirksamt Wandsbek
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung

Betreuung:
[redacted]
(Stadt- und Landschaftsplanung)
[redacted]
(Stadt- und Landschaftsplanung)
[redacted]
(Wirtschaftsförderung)

HCU Hamburg - Stadtplanung
AB Gewerbeplanung und
Wirtschaftsförderung
Winterhuder Weg 31
22085Hamburg
[redacted]

Bearbeiter:
[redacted]

Hamburg 2012
Redaktionell überarbeitet im August 2014

Gewerbeflächen in Wandsbek

1. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER UNTERSUCHUNG 11

2. FLÄCHENNUTZUNG IN DER STADTENTWICKLUNG 15

2.1 Leerstände und Brachen in der Stadtentwicklung 16

2.2 Anlässe im Einflussbereich der öffentlichen Verwaltung 20

2.3 Der immobilienwirtschaftliche Prozess der Brachenbildung 25

2.4 Die Vision: Ein Nutzungs- bzw. Flächenkreislauf 28

2.5 Erstes Zwischenresümee 29

3. BESTANDSAUFNAHME DER GEWERBEGEBIETE IN WANDSBEK 31

3.1 Auswertung der Kartierung 33

3.2 Exkurs: Statistik der Bautätigkeit 40

3.3 Analyse ausgewählter Wandsbeker Gewerbegebiete 44

3.3.1 Poppenbüttel (Poppenbütteler Bogen) 46
3.3.2 Hummelsbüttel (Lademannbogen) 48
3.3.3 Hummelsbüttel (Barkhausenweg) 52
3.3.4 Sasel (Saseler Bogen) 54
3.3.5 Rahlstedt (Bei der Neuen Münze/Bargkoppelweg) 55
3.3.6 Farmsen-Berne (Pezolddamm) 58
3.3.7 Bramfeld (Ellernreihe/Bramfelder Chaussee) 58
3.3.8 Bramfeld (Bramfelder Chaussee) 60
3.3.9 Steilshoop (Steilshooper Allee) 60
3.3.10 Farmsen-Berne (Ivo-Hauptmann-Ring) 63
3.3.11 Rahlstedt (Schrankenweg/Apostelweg) 65
3.3.12 Rahlstedt/Tonndorf (Rahlstedter Straße/Rahlaukamp) 65
3.3.13 Wandsbek/Tonndorf (Friedrich-Ebert-Damm) 66
3.3.14 Tonndorf(Ahrensburger Straße) 69
3.3.15 Jenfeld (Schimmelmannstraße.) 71
3.3.16 Tonndorf/Jenfeld (Albert-Schweizer-Ring) 73
3.3.17 Wandsbek (Hinschenfelder Straße/Auf dem Königslande) 75
3.3.18 Wandsbek/Marienthal (Wandsbeker Chaussee/Am Neumarkt/Gustav-Adolf-Str.) 77
3.3.19 Eilbek/Marienthal (Menckesallee) 79

3.4 Exkurs: Zur Dynamik des Nutzungswechsels 85

3.5 Zweites Zwischenresümee 88

4. GESPRÄCHE MIT GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER 93

4.1 Eigentümerbefragung - Gesprächsleitfaden 94

4.2 Ergebnisse der Eigentümergespräche 96

4.3 Drittes Zwischenresümee 104

5. FLÄCHENNUTZUNG UND FLÄCHENFREISETZUNG IN WANDSBEK 107

5.1 Das Betriebsprofil 108

5.2 Die Standortsituation der Betriebe 111

5.3 Flächenbedarf der Betriebe 117

5.4 Standortfaktoren der Betriebe Wandsbek 119
5.5 Viertes Zwischenresümee 127

6. RESÜMEE UND EMPFEHLUNG 129
6.1 Zu den Fehlstellen von Querschnittsanalysen 129
6.2 Zum Umgang mit Leerständen und Brachen 130

7. ANHANG 133

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Mietschilder im Gewerbegebiet 11
Abb. 2: Brachen im Gewerbegebiet 11
Abb. 3: Screen-Shut einer Simulation 22
Abb. 4: Schema der Siedlungs- und Standortentwicklung 24
Abb. 5: Bestandsaufnahme bzw. Kartierschlüssel 31
Abb. 6: Nutzungen in den Gewerbegebieten Wandsbek (2010) 33
Abb. 7: Mindest-, Mittel- und Höchstwerte der Nutzungen 34
Abb. 8: Spezialisierung der Gewerbegebiete 35
Abb. 9: Untersuchte Gewerbegebiete im Bezirk Wandsbek 36
Abb. 10: Box-Plot-Diagramm der Nutzungsanteile 37
Abb. 11: Häufigkeit der Flächengrößen 37
Abb. 12: Durchschnittliche Flächengröße der Nutzungen 38
Abb. 13: ... der Abgang der Nicht Wohngebäude (2008 bis 2010) 41
Abb. 14: .. aufgegebene Nicht-Wohngebäude in Wandsbek 42
Abb. 15: Baufertigstellung in Wandsbek 43
Abb. 16: Nutzungskartierung des Poppenbütteler Bogen 47
Abb. 17: Grundstücke Poppenbütteler Bogen 47
Abb. 18: Betriebe im Poppenbüttler Bogen 48
Abb. 19: Grundstücke - Lademannbogen 48
Abb. 20: Leerstand im Lademannbogen 49
Abb. 21: Nutzungskartierung des Lademannbogens 50
Abb. 22: Bürogebäudes Lademannbogen 128 – 2010 (Leerstand) und 2012 (belegt) 51
Abb. 23: Nutzungskartierung Barkhausenweg 52
Abb. 24: Barkhausenweg: links Objekt ID 766 (Brache) und rechts ID 643 (Gewerbehof Am Hehsel) 53
Abb. 25: Nutzungskartierung des Saseler Bogens 54
Abb. 26: Werkstatt- und Bürogebäude im Saseler Bogen 55
Abb. 27: Grundstücke Bei der Neuen Münze 56
Abb. 28: Nutzungskartierung Bei der Neuen Münze/Bargkoppelweg 57
Abb. 29: Nutzungskartierung des Pezolddamm 58

Abb. 30: Nutzungskartierung der Bebauungsplangebiet Bramfeld 12 und Bramfeld 7 58
Abb. 31: Grundstück an der Bramfelder Chaussee (Bramfeld 7) 59
Abb. 32: Situation im Maimoorweg (Bramfeld 12) 59
Abb. 33: Nutzungskartierung Bramfelder Chaussee (Bramfeld 48 und Bramfeld 59) 60
Abb. 34: Brachen am Hermann-Buck-Weg – Produktionsgebäude (ID 460 und ID 482) 61
Abb. 35: Hermann-Buck-Weg-Dienstleistungen (ID 477) 62
Abb. 36: Nutzungskartierung der Bebauungsplangebiete Steilshoop 3, 5 und 8 62
Abb. 37: Bauhof – eine Brache? (ID 496) Wiedernutzung 2011 (ID 824) 63
Abb. 38: Grundstücke Ivo-Hauptmann-Ring 63
Abb. 39: Maschinenbaubetrieb (ID 322) 63
Abb. 40: Nutzungskartierung des B-Plangebietes Farmsen-Berne 19 (Ivo-Hauptmann-Ring) 64
Abb. 41: Nutzungskartierung der Bebauungsplangebiete Rahlstedt 35 und Rahlstedt 65 65
Abb. 42: Nutzungskartierung der Bebauungsplangebiete Rahlstedt 7 und Tonndorf 20 66
Abb. 43: Nutzungskartierung der Bebauungsplangebiete Wandsbek 14, Wandsbek 69/ Tonndorf 29 und Wandsbek 73/Tonndorf 32 67
Abb. 44: Ausgewählte Brachen – Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Damm 68
Abb. 45: Brachflächen und Leerstände im Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Damm 68
Abb. 46: Grundstücke Friedrich-Ebert-Damm 69
Abb. 47: Neuer Bäckereibetrieb
Abb. 48: Grundstücke mit neuer Nutzung 69
Abb. 49: Grundstücke bzw. Leerstände mit einer neuen Nutzung 69
Abb. 50: Gewerbehof Ahrensburger Straße/Nutzungskartierung Ahrensburger Straße 70
Abb. 51: Nutzungskartierung Schimmelmannstraße (Jenfeld 24) 72
Abb. 52: Brache und Wiedernutzung im Plangebiet Jenfeld 24 73
Abb. 53: Brachen und Leerstände im Bereich Kroonstücken/Kuehnstraße 74
Abb. 54: Nutzungskartierung der Bebauungsplangebiete Tonndorf 8 und Tonndorf 17/Jenfeld 15 75
Abb. 55: Abriss eines Gebäudes (ID 886) sowie wechselnder Leerstand (ID 238) 75
Abb. 56: Nutzungskartierung der Bebauungsplangebiete Wandsbek 29 und der Durchführungspläne D 419, D 420 und D421 76
Abb. 57: Grundstücke Hinschenfelder Str. 77
Abb. 58: Nutzungskartierung Wandsbek 42, B 5 Wandsbek-Marienthal, Wandsbek 56, Wandsbek 77, Marienthal 28 (Am Neumarkt) 78
Abb. 59: Nutzungskartierung Menckesallee 79

Abb. 60: Beispiel eines Leerstandes in der Menckesallee (ID 122) 80
Abb. 61: Gewerbebauten ("Gewerbereihenhaus") in der Menckesallee 81
Abb. 62: Gebietskulisse in der Pappelallee/Menckesallee (ID 115 und ID 130) 81
Abb. 63: Bürogebäude mit Sondereinbauten 98
Abb. 64: Bürogebäude Lademannbogen 128 – 2010 (Leerstand) und 2012 (belegt) 99
Abb. 65: Gebäude am Ivo-Hauptmann-Ring 100
Abb. 66: Neubau auf einer Brachfläche – Usedomstraße 100
Abb. 67: Friedrich-Ebert-Damm – Brache und Dienstleistung 101
Abb. 68: Leerstand/Brache an der Pappelallee 102
Abb. 69: Betriebsgröße der antwortenden Betriebe 109
Abb. 70: Prognose der Betriebe zur Entwicklung der Beschäftigung 110
Abb. 71: Miethöhe (Euro/m²) im Monat 112
Abb. 72: Größenklassen der genutzten Fläche 113
Abb. 73: Einflussfaktoren auf die Flächenfreigabe 116
Abb. 74: Veränderungen im Umfeld des Betriebes 120
Abb. 75: Bewertung des Standortes 121
Abb. 76: Zentrale Gesichtspukte der Standortwahl 122
Abb. 77: Vergleich zwischen den empirischen und rechnerischen Ergebnissen 125

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Wahrscheinlichkeit des Nutzungswandels bzw. des Grundrentengefälles 26
Tab. 2: Flächenwerte der ungenutzten Grundstücke 38
Tab. 3: Standortfaktoren für Gewerbestandorte 45
Tab. 4: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Poppenbütteler Bogen 46
Tab. 5: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Lademannbogen 49
Tab. 6: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Barkhausenweg 52
Tab. 7: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Saseler Bogen 54
Tab. 8: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes "Bei der Neuen Münze" 56
Tab. 9: Übersicht - Nutzungen der Gewerbegebiete Steilshoop 3, 5 und 8 61
Tab. 10: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Farmsen-Berne 19 65
Tab. 11: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Rahlstedter Straße 66
Tab. 12: Übersicht - Nutzungen der Gewerbegebiete Wandsbek 69/Tonndorf 29 und Wandsbek 73/Tonndorf 32 68
Tab. 13: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Ahrensburger Straße 70
Tab. 14: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Jenfeld 24 71
Tab. 15: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Albert-Schweizer-Ring 74
Tab. 16: Übersicht - Nutzungen der Gewerbegebiete Wandsbek 29 und der Durchführungspläne D 419, D 420 und D 421 76
Tab. 17: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes (Am Neumarkt) 78
Tab. 18: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes (Menckesallee) 80
Tab. 19: Gewerbegebietscluster in Wandsbek 83

Tab. 20: Nutzungsstruktur in den Gewerbegebieten des Bezirkes Wandsbek 84
Tab. 21: Kennziffern zum Nutzungswechsel in ausgewählten Wandsbeker Gewerbegebieten für ausgewählte Straßen 86
Tab. 22: Übersicht der Interviewausfälle (nach Grundstücken) 95
Tab. 23: Fragen und Antworten der Eigentümer/Besitzer 97
Tab. 24: Standortvarianten 124

Karten im Anhang

Karte 1: Poppelbütteler Bogen (Poppenbüttel 23)
Karte 2: Lademannbogen (Hummelsbüttel 7)
Karte 3: Barkhausenweg (Hummelsbüttel 22)
Karte 4: Saseler Bogen (Sasel 5)
Karte 5: Bei der Neuen Münze (Rahlstedt 28, Rahlstedt 69)
Karte 6: Pezolddamm (Farmsen-Berne 4)
Karte 7: Ellernreihe/Bramfelder Chaussee (Bramfeld 7, Bramfeld 12)
Karte 8: Bramfelder Chaussee (Bramfeld 48, Bramfeld 59)
Karte 9: Steilshooper Allee (Steilshoop 3, Steilshoop 5, Steilhoop 8)
Karte 10: Ivo-Hauptmann-Ring (Farmsen-Berne 19)
Karte 11: Schrankenweg/Apostelweg (Rahlstedt 35, Rahlstedt 65)
Karte 12: Rahlstedter Straße, Rahlaukamp (Rahlstedt 7, Tonndorf 20)
Karte 13: Friedrich-Ebert-Damm (Wandsbek 14, Wandsbek 69/Tonndorf 29, Wandsbek 73/ Tonndorf 32
Karte 14: Ahrensburger Straße (Tonndorf 1)
Karte 15: Schimmelmannstraße (Jenfeld 24)
Karte 16: Albert-Schweitzer-Ring (Tonndorf 8, Tonndorf 17/Jenfeld 15)
Karte 17: Hinschenfelder Straße (Wandsbek 29, Durchführungspläne D 419, D 420, D 421)
Karte 18: Am Neumarkt (Wandsbek 42, Wandsbek 56, Wandsbek 77, Marienthal 28)
Karte 19: Menckesallee (Eilbek 3, Eilbek 5, Marienthal 3, Eilbek 9)

1. Anlass und Zielsetzung der Untersuchung

Geht man mit einem interessierten Blick durch die Gewerbegebiete im Bezirk Wandsbek, fallen sowohl intensiv genutzte Produktionsgrundstücke als auch der Leerstand mancher Gebäude und brach gefallene Flächen auf. Immer wieder trifft man auf Vermietungsschilder oder Kaufangebote. Es wird auch offensichtlich, dass ein Teil der Gewerbegebietsnutzungen Dienstleistungen sind, die man allgemein in zentralen Lagen erwartet, die aber offenbar die Produktion in den Gebieten zunehmend ersetzen. Neben Gebäuden in einem guten technischen Zustand trifft man auch vernachlässigte Liegenschaften.

Abb. 1: Mietschilder im Gewerbegebiet

Gewerbe- und Industriegebiete dienen nach den §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung "vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben" (§ 8 BauNVO) und "ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind" (§ 9 BauNVO)[1]. Mit diesen Formulierungen sind vor allem Produktionsbetriebe und weitere Betriebe mit Emissionen wie Transport/Logistik, Baugewerbe und Großhandel (Logistik) erfasst. Eine der wesentlichen Anforderungen an Gewerbe- und Industriegebiete ist in der Konsequenz ein ausreichender Abstand zu empfindlichen Nutzungen wie Wohnen. Dieser Abstand ist ein zentrales Mittel andere Nutzungen vor Störungen zu bewahren.

Abb. 2: Brachen im Gewerbegebiet

Gerade diese Distanz ist immer weniger – bedingt durch die intensive Siedlungstätigkeit – im Bezirk Wandsbek einzuhalten. Es bestehen nur wenige Flächen, die von ihrer Lagegunst (im Infrastrukturnetz) und von ihren Abständen her für derartige Nutzungen geeignet sind. Ein Ausweichen in neue Gebiete ist innerhalb Hamburgs bzw. des Bezirks Wandsbek meist aus Mangel an geeigneten Flächen nicht möglich. Dies macht die vorhandenen Flächen umso wertvoller.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob der wirtschaftliche Strukturwandel, das heißt die Ent-

[1] In Mischgebieten nach § 6 BauNVO sind Gewerbetriebe ebenfalls zulässig "... die das Wohnen nicht wesentlich stören."

wicklung der Dienstleistungsgesellschaft, den Bedarf an Gewerbestandorten geringer werden lässt. Aber auch, ob die Nutzung der Flächen, die mit großem Aufwand als Produktionsstandorte entwickelt wurden, durch die Dienstleistungen und ähnliche Nutzungen wirtschaftlich und stadtentwicklungspolitisch vernünftig ist.

Die Antwort auf diese Fragen lässt sich nicht unmittelbar auf der Grundlage des oben skizzierten Bildes geben. Zuerst muss geprüft werden, ob die geschilderten Eindrücke einer detaillierten Prüfung standhalten und Gewerbegebiete (i. S. der §§ 8 und 9 BauNVO) tatsächlich einen relevanten Anteil an "Fremdnutzungen" enthalten, ob die Vernachlässigungen ein relevanter Ausdruck eines "Niedergangs" sind und die Brachen und Leerstände als ein Zeichen gelten können, dass sich die Produktion (i.w.S.) als Wirtschaftsform aus Hamburg bzw. Wandsbek zurückzieht.

Die skizzierten Verhältnisse können als eine Phase im "Lebenszyklus" der Gewerbegebiete interpretiert werden. Zur Diskussion steht sowohl die Entwicklung der Gewerbegebiete als technische und städtebauliche Anlage als auch der Betriebe als Organisation.
Die gegenwärtigen Gewerbegebiete im Bezirk Wandsbek sind planungsrechtlich in der Masse innerhalb eines Jahrzehnts entwickelt worden. Sie haben damit ein Alter von ca. 40 Jahren (+/- 5 Jahre). Dies ist ein zeitlicher Rahmen, der einen "Verschleiß" der Infrastruktur oder die Entwicklung von städtebaulichen Lagenachteilen einschließen kann.
Für die Betriebe ergeben sich ähnliche Überlegungen. Neugründungen als klassische selbständige Unternehmen sind an ein biografisches Fenster des Gründers gebunden. Zur Unternehmensgründung kommt es in der Regel zwischen dem 25. und 35. Lebensjahr (vorher fehlt die berufliche Erfahrung, danach ist die verbleibende aktive Lebensspanne schon deutlich geringer).

Überlagert man beide Zyklen, dann kommt im letzten und in diesem Jahrzehnt eine Synchronisation des Nutzungszyklus der Gewerbegebiete und des Lebenszyklus einer Vielzahl von Unternehmen zustande. Beide werden gemeinsam "alt". Beim Handwerk beispielweise zeigen Untersuchungen, dass etwa zwei Drittel der Betriebe mit der Altersgrenze des Inhabers vollständig aufgegeben werden. Der ehemalige Betriebsinhaber wandelt sich damit unter anderem zum Immobilienbesitzer mit entsprechend veränderten Interessen und Zielen. Über das betriebliche Grundstück wird als Privateigentum disponiert und der Besitzer kann entsprechend, nach seinem Gutdünken, im Rahmen des Planungsrechtes verfahren. Eine Wiedernutzung durch einen Gewerbebetrieb i.e.S. der §§ 8, 9 BauNVO ist damit nicht selbstverständlich bzw. zwingend.
Es entsteht die Frage, welche Nutzung ist wahrscheinlich und welche Nutzung entspricht den planerischen Zielen des Bezirkes Wandsbek bzw. den Stadtentwicklungszielen der Freien und Hansestadt Hamburg. In diese Fragestellung wirkt

auch hinein, welche Folgewirkungen die jeweils realisierte Nutzung für das Gewerbegebiet hat. Dienstleistungsbetriebe in einem Gewerbegebiet werden von den weiteren Grundstückseigentümern beispielsweise als Signal des Wandels verstanden und induzieren weitere Umnutzungen.

Insgesamt ist das Feld "Entstehung und Verlauf des Nutzungswandels" noch wenig erforscht, da das Phänomen Strukturwandel sowie die Betriebs- und Standortentwicklung in dieser Konstellation vergleichsweise jung ist. Der Wandel der industrialisierten Stadt zur gegenwärtigen Stadtgestalt wurde – auf der Basis des Trennungsgrundsatzes – mit Hilfe der Betriebsverlagerung bzw. der Neuansiedlung auf neue Gewerbeflächen bewerkstelligt. Die aufgegebenen – meist noch innenstadtbezogenen – Standorte wurden durch Wohnen und Dienstleistungen genutzt. Ein Vorgang, der in den 1960er und 1970er Jahren auch mit den Stadtentwicklungszielen ohne Zweifel konform ging.
Die gegenwärtige Situation ist mit dieser Entwicklung nicht vergleichbar, da durch die Siedlungsaktivitäten (Wohnen und Gewerbe) der letzten 50 Jahre im Bezirk Wandsbek in Zukunft kaum noch neue Flächen zur Verfügung stehen. Hinzu kommt, dass die funktional guten Flächen für Gewerbe schon lange belegt sind. Was gegenwärtig an neuen Gewerbegebieten geschaffen werden kann, sind meist die Standorte, die vor einem Jahrzehnt im Ranking die unteren Plätze einnahmen[2].
Das Ziel der Untersuchung ist angesichts dieser Verhältnisse zuerst eine einfache Tatsachenfeststellung. Welche Nutzungssituation ist in den Gewerbegebieten Wandsbek tatsächlich gegeben? Wie viele Grundstücke sind brach gefallen bzw. werden nicht mehr genutzt? Auf dieser Basis soll in Erfahrung gebracht werden, was die Ursachen der beobachteten Leerstände und Brachen sind und welchen Einfluss die Verhältnisse des Eigentümers und die Stadtentwicklungsprozesse haben. Schließlich sollen Strategien diskutiert werden, um die Wiedernutzung dieser Flächen im Sinne der Stadtentwicklung zu induzieren.

Die Basis der Untersuchung besteht in einer Bestandsaufnahme der Gewerbegebiete in Wandsbek. Für 18 ausgewählte Gewerbegebiete des Bezirkes wurde durch Augenschein erfasst, welche Nutzungen auf den Grundstücken ihren Ort gefunden haben. Diese Kartierung bzw. Bestandsaufnahme, die 12 Nutzungen unterscheidet, lässt das Flächennutzungsmuster erkennen. Diese Bestandsaufnahme der Gewerbeareale wird fortgesetzt durch Gespräche mit den Eigentümern und einer schriftlichen Befragung der Betriebe.
In einem Exkurs wurden einige Gewerbegebiete mit Hilfe einer Adressbuchanalyse untersucht. Das Ziel dieses Arbeitsschrittes war es zu ermitteln, mit welcher

[2] Gelegentlich entstehen durch neue Autobahnen oder ähnliche Projekte neue qualifizierte Lagen. Die Zeit für diese Projekte ist aber im innerstädtischen Rahmen Hamburgs ebenfalls mehr oder weniger zu Ende gegangen.

Mobilität (Mieter- und Nutzerwechsel) man rechnen muss. Auch hier geht es um eine Informationsverdichtung zum Nutzerwechsel, zum Leerstand und zur Brache.

Die Bestandsaufnahme der Gewerbestandorte wird im Ergebnis numerisch den Umfang der Flächen, ihre Größe und typische Lage ergeben, so dass sich die oben angedeuteten Thesen differenzieren und ggf. verifizieren lassen. Die Gespräche mit den Grundstückseigentümern betreffen die ungenutzten Grundstücke bzw. leer stehenden Gebäude. Das Ziel dieser Gespräche ist die Erfassung der konkreten Beweggründe für das Verhalten bzw. die Strategien der Grundstückseigentümer. Auch dieser Untersuchungsschritt dient der Konkretisierung und Differenzierung, so dass ggf. erkannt werden kann, welche politischen oder planerischen Maßnahmen positiv steuernd auf den Nutzungsvorgang einwirken können.

In der Betriebsbefragung, die sich an die Betriebe in den 18 Gewerbegebieten und ausgewählte weitere Betriebe richtet, wird das Thema der Nutzung in einem größeren Kontext gestellt. Gefragt wird nach den Kennzeichen der Betriebe wie Größe, Branche, Gründungsjahr, aber auch danach über welche Gewerbefläche sie gegenwärtig verfügen und ob ggf. aus ihrer Sicht eine Untervermietung möglich ist und ob eine Flächenteilung mittels Reorganisation oder Umbau erfolgen kann. Parallel wird nach dem möglichen Flächenbedarf der Unternehmen gefragt und dem Stellenwert einiger Standortfaktoren. Das Ziel dieses Arbeitsschrittes ist es, einen größeren, allgemeinen Kontext zum Flächenbedarf und zur Flächenaufgabe der Betriebe herzustellen.

Im ersten folgenden Abschnitt wird die bisherige Diskussion zum Thema Leerstand/Brache zusammengefasst. Hiermit wird eine Orientierung gegeben, um die Ergebnisse der Untersuchung zu bewerten und die möglichen Maßnahmen nicht ausschließlich auf den immer auch zufälligen Ausschnitt der Untersuchungsergebnisse zu beschränken.

2. Flächennutzung in der Stadtentwicklung

Die Geschichte einer Siedlung oder einer Stadt stellt sich als permanenter Wandel dar. Die Veränderungen der Nutzungen am Marktplatz der Stadt oder der zentralen Straßenachse und die Bildung von neuen Flächennutzungsmustern (welche Nachbarschaften bei welchen Nutzungen) ist Stadtentwicklung. Dieser Wandel ist so gegenwärtig, dass er bislang nur in spezifischen Situationen Gegenstand einer wissenschaftlichen Diskussion wurde. Der Wandel von der frühbürgerlichen Stadt in eine Industriestadt und wiederum deren Wandel in eine Stadt des tertiären Sektor wurde von den Zeitgenossen jeweils zur Kenntnis genommen und kommentiert. Fast immer standen die Mehrheit der Gesellschaft und noch wichtiger, die politische Mehrheit, die aktuelle Macht, hinter diesem Wandlungsprozess.
In einer prosperierenden Industriestadt wie Dortmund, die 1840 hinsichtlich ihrer mittelalterlichen Bebauung noch mit Rotenburg ob der Tauber oder mit der Lüneburger Altstadt vergleichbar war, blieben im Industrialisierungsprozess bis 1914 nur noch das Straßennetz und einige Kirchen erhalten.
Dieser Prozess ist auch außerhalb dieses zentralen Ereignisses der Industrialisierung zu beobachten. Es lassen sich immer wieder verschiedene Ursachen erkennen, warum die Faustregel des Städtebaus, dass eine Stadt in der Regel nur 100 Jahre besteht, die Empirie auf ihrer Seite hat. War es beispielsweise in Dortmund die technisch-ökonomische Entwicklung (Teufe im Tiefbau, Bildung industrieller Organisationsform), waren es in anderen Städten die wachsenden zentralen Funktionen wie Verwaltung, Gerichte, politische und unternehmerische Administrationen, zentralisierte Funktionen der Daseinsvorsorge, die die Nutzungen einer anderen wirtschaftlichen und politischen Periode verdrängten. Diese Veränderungen und Entwicklungsprozesse werden in verschiedenen Perspektiven mal als Suburbanisierung, mal als Niedergang und mal als Aufstieg beschrieben.

Neben dem wirtschaftlichen Nutzen für die jeweils unmittelbar beteiligten Parteien, bestanden immer auch politische, ideologische Interessen, die eine Stadt und das Nutzungsmuster mit formten. Hierzu gehören Bauordnungen, die nicht nur Licht, Luft und Brandschutz sichern wollten, sondern auch "moralische Missstände", wie sie "aus dem engen Nebeneinander zwischen Arm und Reich" resultieren, bekämpfen[3]. Schließlich war und ist es auch die gesellschaftliche Billigung, die das Verhalten der Grundstückseigentümer und der Stadtverwaltungen in der Stadtentwicklung beeinflusst. Dort, wo das Prinzip der Ertragsmaximierung ohne Einschränkung eine hohe Zustimmung findet, sind andere Ergebnisse zu erwarten

[3] Ein negativer Effekt der Funktionstrennung nach der Charta von Athen ist die Verzögerung der umwelttechnischen Minderung der Emissionen. Im Ergebnis hat der Schutzabstand den Aufwand an der Quelle gemindert. Oder anders formuliert: Der Immissionsschutz per Abstand belastet die Allgemeinheit, aber nicht das Unternehmen.
Krabbe, Wolfgang R.: Die deutsche Stadt im 19. und 20. Jahrhundert. Göttingen 1989. Dürrenberger, G./Ernste, H./Furger, F./Jaeger, C./Steiner, D./Truffer, B.: Das Dilemma der modernen Stadt. Theoretische Überlegungen zur Stadtentwicklung. Berlin/Heidelberg u. a. 1992

als dort, wo eine soziale, kulturelle Rücksichtsnahme erwartet wird. Kann sich der Grundstücksbesitzer mit einer "egoistischen" Entscheidung selbst aus der Gesellschaft "ausschließen", dann wird er häufiger im Konsens mit der öffentlichen Meinung handeln[4].

2.1 Leerstände und Brachen in der Stadtentwicklung

Der Blick auf die Literatur und die Debatten zeigt, dass die Stadtentwicklung der letzten fünfzig Jahren die Brache nur wenig beachtete. Die Veränderung der Nutzungsmuster war ein kontinuierlicher Prozess, der den politischen, gesellschaftlichen Erwartungen und Anforderungen entsprach. Dennoch greift die Diskussion nach dem Wiederaufbau in den 1970er Jahre das Thema des Nutzungswandels und Brache gelegentlich auf. Es lassen sich im Rückblick vereinfacht drei Perioden erkennen.

Die ersten systematischen Auseinandersetzungen umfassen die 1970er und 1980er Jahre. Im Mittelpunkt der Erörterungen standen die wirtschaftlichen Wachstumsprozesse und die Anforderungen der Betriebe. Es waren die Jahre mit einer hohen betrieblichen Mobilität, die im Siedlungszusammenhang geräumte Standorte hinterließen[5].
Die zweite Periode wird durch den wirtschaftlichen Strukturwandel und die zunehmende internationale Arbeitsteilung beschrieben. In diesen Jahren lösen sich ganze Wirtschaftszweige im Bereich Textil und Bekleidung, aber auch der Montan-Industrie oder des Schiffsbaus auf. Während die (zum Teil schon) suburbanisierte Textil- und Bekleidungsindustrie unauffällig aufgibt und ihre Standorte und Flächen vielfach in die öffentliche Infrastruktur aufgehen, bleiben die Werft-, Zechen- und Hochofenareale angesichts ihrer enormen Größe und der besonderen Struktur als Brache länger im Stadtbild präsent.
Nach den 1990er Jahren wird die Debatte um Brachen um die Aspekte Nachhaltigkeit und Ressourcenwirtschaft angereichert. Im Mittelpunkt stehen diesmal weniger die Betriebsstätten der produzierenden Wirtschaft als die militärische Infrastruktur (Kasernen/Übungsgelände) und ehemals öffentliche Betriebe wie Post und Bahn, aber auch Krankenanstalten und ähnliche Einrichtungen.

---

4 Neuhäuser, Ch.: Unternehmen als moralische Akteure. Berlin 2011; Searle, J: R.: Die Konstruktion der gesellschaftlichen Wirklichkeit. Berlin 2011

5 Die Beobachtungen der Bundesminister für Arbeit zeigen, dass es in dieser Zeit sowohl aus Flächen- als auch aus Arbeitskräftemangel zu betrieblichen Verlagerungen kommt. Buttler, F./Gerlach, K./Liepmann, P.: Grundlagen der Regionalökonomie. Reinbek 1977
Einzelheiten in Schliebe, K.: Industrieansiedlungen. Das Standortwahlverhalten der Industriebetriebe in den Jahren von 1955 bis 1979. Bonn 1982 (= Forschungen zur Raumentwicklung, Bd. 11); Der Bundesminister für Arbeit und Sozialordnung (Hg.): Die Standortwahl der Industriebetriebe in der Bundesrepublik Deutschland und Berlin (West). verschiedene Bände zwischen 1955 und 1982; Wittenberg, W.: Neuerrichtete Industriebetriebe in der Bundesrepublik Deutschland. Gießen 1978

Brachen in den 1970er und 1980 Jahre

Ein charakteristisches Beispiel der ersten Diskussionsperiode ist die Arbeit von Heilweck[6]. Für Stuttgart erfasst sie in den 1970er Jahre vierhundert Brachen. In der Hälfte der Fälle entstanden sie aus einer Verlagerung des Betriebs ins Umland (Suburbanisierung), in einem Viertel der Fälle durch einen betrieblichen Konkurs oder Liquidation und in knapp einem Fünftel der Fälle war eine innerörtliche Verlagerung Anlass für die Aufgabe des Standortes und die entstandene Brache. Die beteiligten Unternehmen kamen aus dem Maschinenbau, der Elektrotechnik und der Druck-Industrie. Sie verließen ihre Standorte aus Flächenmangel, aber auch angesichts der zunehmenden Restriktionen auf innerstädtischen Standorten (eingeschränkte Kapazitäten der Straßen, Immissionsschutzauflagen). Es waren jene Branchen, die in dieser Zeitspanne wirtschaftlich erfolgreich waren und mit dem Ziel ihre wirtschaftliche Expansion zu sichern ihre Standorte verließen. In der vorherigen Periode, so konnte die Autorin feststellen, verließen die Branchen Textil, Bekleidung etc. als die damals expandierenden Wirtschaftsbereiche die Stadt. Diese Standorte waren verhältnismäßig klein und wurden durch den allgemeinen Ausbau der Infrastruktur und den Wohnungsbau aufgesogen.

Die Folgenutzungen der freiwerdenden Flächen der 1970er Jahren sind der expansive Einzelhandel, die Dienstleistung von Unternehmen und freien Berufen sowie Industrieverwaltungen. Es ist die städtebauliche Einleitung des wirtschaftlichen Strukturwandels von der Produktion zur Dienstleistung. Nur ein Fünftel der Flächen, die durch Betriebsaufgaben entstehen, werden nach der Erhebung Heilwecks wieder durch Industriebetriebe genutzt. Hierbei zeigt sich eine deutliche Selektion hinsichtlich der Lage. Die Produktionsbetriebe nahmen in Stuttgart nur noch die Standorte an der damaligen Siedlungsperipherie an. Die Stuttgarter Analyse zeigt deutlich, dass große Brachflächen geringere Nutzungschancen haben bzw. die erneute Nutzung einen immer längeren Vorbereitungs- und Planungszeitraum in Anspruch nahm. Der Aufwand, die hinterlassenen Gebäude abzureißen, galt als erheblich und er wurde bis zum letzten Moment hinausgezögert.

Seit den 1980er Jahren werden die aufgegebenen Flächen bzw. Grundstücke – vor allem der Produktion – nicht mehr unmittelbar nach ihrer Aufgabe umgenutzt oder wieder genutzt. Es sind zunehmend relevante planungsrechtliche, technische und wirtschaftliche Hindernisse zur Wiedernutzung entstanden. Zuerst waren es die Altlasten. Ihre Relevanz war meist schwer zu bestimmen (welche Grenzwerte?) und die gesellschaftlich akzeptierten Lösungen hatten hohe Kosten zur Folge. Als zweites Problem entwickelte sich der finanzielle Aufwand bei der Beseitigung der Vornutzung. Eine ehemalige Gießerei oder eine Maschinenfabrik verfügten inzwischen über eine Baukonstruktion, deren Beseitigung einen erheblichen Aufwand auslöste, der kaum zu kompensieren war[7]. Die "unrentierlichen" Kosten des

[6] Heilweck, I.: Freigewordene Industrieflächen. In: Berichte zur deutschen Landeskunde 1979, S. 35-48

[7] Hier ist allerdings einzuschränken, dass sich dieser Vorgang immer auch zu einem freundlichen Erpressungsspiel der kommunalen Verwaltungen nutzen lies. Es wurde immer wieder ausnahmsweise eine Nutzung zugelassen, die zur Finanzierung diente (meist Einzelhandel).

Abrisses und der Reorganisation des Standortes versuchen die Investoren durch eine hohe Ausnutzung des Grundstücks (Steigerung der Grundrente) aufzufangen. Eine weitere Komponente des Wandlungsprozesses ist schließlich die allmählich sinkende Nachfrage der Industrie nach Standorten.

Brachen in den 1990er Jahre

Die Brachen in dieser Zeit resultieren nicht mehr aus den primären wirtschaftlichen Wachstumsvorgängen der Betriebe, sondern sind vielfach Teil der internationalen Arbeitsteilung. (Die) Wirtschaftsbranchen schrumpfen und werden stillgelegt, ihre Betriebsareale sind aber wesentlich größer als bisher und ihre erneute Nutzung erweist sich ebenfalls als sehr aufwendig[8]. Die Flächen sind häufig mit 10 ha bis mehr als 100 ha sehr groß.

Die Brache wird sichtbarer und in einer speziellen ästhetischen Sicht erörtert. Eine sichtbare Brache im Öffentlichen Raum (Innenstadt, Nachbarschaft zu relevanten Nutzungen, in den für Stadtfremde zugänglichen Räumen) wird als "Schandfleck" gewertet. Hier zeigt sich ein ästhetisches Ärgernis und (so die Antizipation der Kommunalpolitik) auch ein politisches Versagen. Diese Sicht knüpft an die inner-cities-crisis-Debatte der USA und England an.

Im Kontext dieser Diskussion kommt es zu zwei Effekten. Es wurden umfangreiche Analysen realisierter Reaktivierungen vorgenommen und "best practice"-Konzepte mit differenzierten Darstellungen zur Finanzierung und zu einzelnen Detaillösungen dokumentiert[9]. Meist sind die analysierten Projekte Großbetriebe der Montanindustrie oder in der Größe vergleichbare Objekte der Bahn, Post und des Militärs.

Als Hindernis kommt ihre Lage im Siedlungsraum hinzu. Großbetriebe oder militärische Einrichtungen wünschten sich in ihrer aktiven Zeit nur selten Nachbarn. Eine Integration der aufgegebenen Standorte in die Siedlung war äußerst schwierig. Die allmähliche Absorption einer Brache in den Siedlungsraum wie in der ersten Periode war nicht mehr zu erwarten.

In dieser Konstellation wandelten sich auch zum Teil die Mittel bzw. Maßnahmen zu Reaktivierung. In Nordrhein-Westfalen wurde beispielsweise ein Bodenfonds gebildet, der derartige Flächen aufkaufte und nach ihrer Entwicklung wieder verkaufen sollte. Aus verschiedenen Gründen gelangen diese Prozesse nicht vollständig. Städtebaulich entstanden durch Grünflächen und Infrastruktureinrichtungen

---

8 Zur internationalen Arbeitsteilung und Globalisierung: Fröbel, F./Heinrichs, J./Kreye, O.: Die neue internationale Arbeitsteilung. Reinbek 1977; Deutscher Bundestag: Schlussbericht der Enquete-Kommission "Globalisierung der Weltwirtschaft – Herausforderungen und Antworten". Berlin 2002 (= Bundestagsdrucksache 14/9200)

9 Beispielsweise Brüggemann, J.: RESCUE – Das europäische best practice Handbuch. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Flächenrecycling in Stadtumbauregionen. Bonn o. J. (2005), S. 171- 175; Koll-Schretzenmayr, M.: Strategie zur Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen. Zürich 2000 (ORL-Bericht 105); Kahnert, R.: Strategien zur Vermeidung zukünftiger Gewerbebrachen. Bonn 1992 (Materialien zur Raumentwicklung, Heft 48)

gute Lösungen – wenn man über die Kosten hinweg sieht. Der Bodenfonds ist nicht mehr aktiv bzw. führt nur noch seine begonnenen Projekte zu Ende.

Brachen nach dem Jahr 2000

Um die Jahrtausendwende erreicht die Debatte zur Flächennutzung, Umnutzung und Brache einen neuen Stand. Die Wohnungsnachfrage aus Ostdeutschland und Osteuropa ging zurück und der demografische Wandel war nicht mehr zu übersehen. Verbunden mit der sich verfestigenden Diskussion zur Veränderung des globalen Klimas wurde Nachhaltigkeit und nachhaltiges Handel zu einem wichtigen Konzeptelement. Die Flächennutzung bot sich hierzu besonders an, da naturnahe Flächen eine Reihe von wichtigen klimarelevanten Parametern (Grundwasserbildung, CO_2-Bindung usw.) positiv beeinflussen.

Die Diskussion zur Flächennutzung in diesem Sinne besteht in der Bundesrepublik schon seit den frühen 1960er Jahre. Der Sachverständigen-Ausschuß für Raumordnung (SARO) postulierte beispielsweise, dass "... von der naturnahen Landschaft grundsätzlich keine weiteren Teile mehr für Industriebauten, Verkehrswege, technische Anlagen und expansive Siedlungen preiszugeben [sind]". In drei Baulandberichten der Bundesregierungen (1983, 1986 und 1993) wurde die Forderung in anderen Worten wiederholt. Ähnlich war die Stellungnahme in diversen Berichten und Analysen der Bundesländer. Zuletzt wurde in diesem Kontext die Debatte zur Nachhaltigkeit geführt[10]. Zum wiederholten Male wurde in Studien und Extrapolationen nachgewiesen, dass der Ressourcenverbrauch (hier Boden) weit über die Möglichkeiten hinausgeht. Die Brache erhielt, mit dem Ziel sie in einen Nutzungskreislauf zu integrieren, in der Stadtentwicklung die Bedeutung einer Ressource.
Mit der Nachhaltigkeit verbunden ist unmittelbar das Konzept oder die Leitidee des "Nutzungszyklus". Beschränkt man sich hier auf die Ausführungen zum Gewerbebereich, dann geht es um eine Transformation der bislang bevorzugten linearen, quantitativen Wachstumsperspektive in eine der "Reproduktion" verpflichtete Perspektive[11]. Es geht von der Nutzungsidee oder dem Nutzungskonzept über die bauliche Erstellung, der Nutzung selbst, die evtl. Nutzerwechsel über den Rückbau zur erneuten Nutzung. Der Rückbau ist der geräumten Brache bzw. einer wieder nutzbaren Fläche gleichzusetzen.

---

10 Enquetekommission des Deutschen Bundestag: Abschlußbericht der Enquete-Kommission "Schutz des Menschen und der Umwelt", Berlin 1998 (= Bundestagsdrucksache 13/11200)
Schweizerischer Nationalfonds "Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturpolitik" Nachhaltige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung. Von der Verwaltung zur aktiven Entwicklung. Bern 2011

11 Die Nachhaltigkeitsdiskussion wird stark durch das Waldwirtschaftskonzept geprägt. Der Umfang der neuen Nutzungen soll vor diesem Hintergrund der Neubildung von Brachflächen entsprechen. Dies würde in der Konsequenz der Analogie von jedem Flächenbesitzer einen "Flächenbewirtschaftungsplan" erfordern. Wie viele Gebäude (getrennt nach Nutzungen und Lage) werden niedergelegt, neu gebaut, erneuert, umgebaut usw. Dieser Plan müsste abgestimmt und genehmigt werden.

Zur praktischen Handhabung bestehen gegenwärtig keine Vorstellungen. Eine solche Bodennutzungsphilosophie würde mit dem Eigentumsgedanken kollidieren und gleichzeitig ist aus dem sozialistischen Wirtschaftssystem bekannt, dass eine Steuerung ohne Profit-Interessen sowie Gewinner und Verlierer ebenfalls nicht trivial ist.

Die stadtentwicklungspolitische Debatte zu Instrumenten und Strategien wird stark davon geprägt, wie sich die Probleme präsentieren und was im Standardfall mit Bordmitteln möglich ist. Der Grundstückseigentümer sitzt häufig am längeren Hebel. In diesem Kontext kommt es häufig zu dem Versuch mittels Förderung gegenüber dem Eigentümer ein Machtgefälle aufzubauen und über einen "Tauschhandel" das politische Ärgernis, aber in der Stadtentwicklung auch dis-funktional wirkende Element "Brache" aus der Welt zu schaffen[12].

2.2 Anlässe im Einflussbereich der öffentlichen Verwaltung

Nimmt man eine analytische Trennung vor, dann können Brachen mittelbar durch die Handlungen der öffentlichen Verwaltung entstehen. Ein "Überangebot" an gewerblichen Bauflächen führt schon rein rechnerisch unmittelbar zu ungenutzten Flächen. Die Ursache besteht aber vielfach nicht in der unzureichenden und überhöhten Prognose, sondern kann auch aus der Arbeitsteilung zwischen Planung und Wirtschaftsförderungen resultieren.
Ein weiterer Impuls resultiert aus dem Wettbewerb zwischen den Gebietskörperschaften, dem Stadt-Land-Gefälle. Instrumente sind hier die Bodenpreisdifferenzen und flexiblere Administration im After-Sale-Service usw.
Der "Verfall" der Standortqualität und die Verslumung vorhandener Gewerbeflächen ist eine dritte Ursache. Flächen bleiben nach dem Fortzug oder dem Niedergang eines oder einiger Unternehmen (lange) ungenutzt, weil die Qualität des Standortes, die Standortfaktoren und das entstandene Image für eine erneute Nutzung der Fläche nicht mehr ausreichen.

Brachen durch ein "Überangebot"

Ein Überangebot an gewerblichen Flächen entsteht in der Praxis im Versuch die Balance zwischen Lieferfähigkeit (Interesse der Wirtschaftsförderung) und Kapitalbindung (Interesse der Planung) zu halten. Gewerbeflächen lassen sich nicht in wenigen Tagen, Wochen oder Monaten herstellen. Im Normalfall sind zwischen anderthalb und zwei Jahren für die Schaffung eines Planungsrechts erforderlich.

[12] Eine aktuelle Wendung nimmt die Debatte mit den so genannten Schrottimmobilien. Siehe hierzu: Schäfer, R./Lau, P./Gerlach, U.: Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien (Schrottimmobilien). Bonn 2009 (Praxis Heft 65)

Hinzu kommen die technischen und eigentumsrechtlichen Bedingungen, die zur Nutzung einer Gewerbefläche erfüllt sein müssen. In Abhängigkeit von der Lage des gewählten Gewerbestandortes im Siedlungskörper werden zusätzlich Monate vergehen, bis eine Erschließung mittels Straßen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorliegt. Dennoch ist es nicht gerechtfertigt, den Bedarf für zehn oder fünfzehn Jahre unmittelbar verkaufsfähig auf "Lager" zu halten. Die jährliche Nachfrage wird (blendet man konjunkturelle Bewegungen einmal aus) ungefähr den Anteil der prognostizierten Gesamtfläche umfassen. Eine zu umfangreiche Bereitstellung lässt Gewerbegebiete "veralten" und besonders ungenutzte Flächen "verfallen" bzw. erfahren im Verlauf der Zeit einen Imageschaden[13]. Der Imageschaden entsteht auch über die Schlusskette, dass ungenutzte Flächen einen (vielleicht nicht erkennbaren) Mangel aufweisen (müssen). Das was keiner bislang wollte, will dann niemand mehr haben. Hierzu bedarf es keiner objektiven Tatsachen, sondern nur eines "Gefühls". Mit der Zeit kommen natürlich auch nachteilige und einschränkende Veränderungen im Umfeld hinzu, so dass mancher Mangel ein Ergebnis einer selbsterfüllenden Prophezeiung angesichts des Vorab-Urteils ist. Die empfindlichen Nutzungen werden angesichts der "Schwäche" und Nicht-Nutzung im Verlauf der Zeit an den Gewerbestandort herangeführt, weil man darauf spekuliert, dass der ursprüngliche Zweck (Standort für Produktion mit entsprechenden Emissionen) nicht mehr erfüllt oder benötigt wird.
Gleichzeitig gilt, wenn man einen Flächenüberschuss vermeiden will, dass man angesichts der differenzierten Nachfragestruktur nicht alle Standortwünsche erfüllen und nicht jeden Betrieb binden kann. Es wäre gegen jede wirtschaftliche Vernunft Kleider in jeder Farbe, in jedem Schnitt, in jedem Gewebe oder denkbaren Größe im Lager vorrätig zu halten. Dies gilt auch für Gewerbeflächen.

Einen Einblick in den Prozess geben die Lagermodelle der Logistik, deren Ziel es ist bei einem geringen Lagerbestand eine hohe Lieferbereitschaft zu gewährleisten. Die Bestellmenge hängt im ersten Schritt von der Produktionszeit ab. Benötigt die Erstellung des Produktes (einschließlich Lieferweg) mehrere Tage, dann muss dieser Zeitraum eingehalten werden, um erfolgreich eine Nachfrage zu bedienen. Damit entsteht ein Vorhersage-Problem in der Art, dass man beispielsweise fünf Tage bevor der Kunde im Laden steht und das Produkt nachfragt, der Liefer- und Produktionsauftrag erteilt sein muss. In aller Regel ist der erste Schritt, die Lieferfähigkeit zu gewährleisten, dass man die Lagermenge nicht unter den durchschnittlichen Absatz in der Lieferzeit absinken lässt. Hier besteht das Risiko in der Varianz der Liefer- und Produktionszeit[14].

---

[13] Es ähnlich wie in der Mode. Der funktionale Mangel ist bei einem Mantel aus der letzten Saison nicht zu erkennen. Aber die Farbe und der Schnitt weisen das Alter des Mantels nach. Dies ist aber ggf. für den Träger ein Mangel: Er weiß offensichtlich nicht was aktuell bzw. als modisch gilt. Er demonstriert letztlich ein Kompetenzdefizit, obwohl der Mantel schützt, wärmt und zudem seine Nutzung sehr wirtschaftlich sein kann.

[14] Vgl. Bossel, H.: Simulation dynamischer Systeme. Grundwissen, Methoden, Programme. Braunschweig 1992[2]

Diese generellen Eigenschaften bestehen auch für Gewerbeflächen. Das heißt, die Wirtschaftsförderung verkauft, was die Fläche angeht unter vielen Aspekten zufällige Mengen. Sie bestellt angesichts ihrer Vermarktungsaktivität und der für sie sichtbaren Lagerbestände bei der Planung nach ihren Erwartungen und Zielen Gewerbeflächen. Die Planung "produziert" diese Flächen, schafft das notwendige Baurecht und sichert/erstellt die Erschließung. Die Produktion dauert rund 18 Monate zuzüglich der üblichen Verzögerungen im Einzelfall. Diese unvermeidliche Lieferzeit versucht die Wirtschaftsförderungen in ihrer Bestellpolitik zu antizipieren. Simuliert man diesen Vorgang, dann lassen sich Konstellationen erkennen, die das System in Schwingungen versetzen kann. Die Grafik (Abb. 3) zeigt die Bandbreite der Verkaufsmenge, die Bestellaktivität und das Lagervolumen. Es wird deutlich, dass ein Teil der Diskussion um Flächenüberschuss und Flächenmangel endogene Ursachen hat. Noch erfolgen die Simulationsexperimente an einem sehr einfachen Modell. Es zeigt aber, dass eine zufällige Schwankung der Verkaufsmenge durch die "Bestellreaktionen" zu einem Lagerbestand führt, der den Bedarf mehrfach abdeckt. Das System neigt zu einer Flächenakkumulation, die im Stadtbild als Leerstände, Brache und ungenutzte Fläche gegenwärtig ist.

Abb. 3: Screen-Shut einer Simulation

In welchem Umfang dieser Mechanismus der "Bestellpolitik" an der Entstehung von Brachen mitwirkt, ist angesichts geringer empirischer Untersuchungen noch offen. Anderseits zeigt die teilnehmende Beobachtung in der Wirtschaftsförderung und der Stadtentwicklungsplanung sowie der Politik, dass dieser Beitrag nicht gering sein kann. Nur wenige Fakten lösen bei den Verantwortlichen eine solche "Panik" aus, wie die Bemerkung über die (absehbare) unzureichende Lieferfähigkeit gewerblicher Bauflächen.

Brachen durch Verfall/Verlust der Standortvorteile

Ein Grundstück wird im Idealfall von den Unternehmen genutzt, weil es mehr als andere verfügbare Standorte zum Erfolg des Betriebes beiträgt. Dieser Vorteil kann im Verlauf der Zeit verloren gehen. Dass dieser Effekt relevant ist, wird in der Modellsituation der Standortwahl deutlich. Das Unternehmen trifft die Standortentscheidung im Sinne Alfred Webers, nach den Lohnkosten, den erforderlichen Transportwegen und resultierenden Transportkosten (für Vormaterialien und Absatz) und eine Reihe von weiteren Faktoren.

Angesichts des wirtschaftlichen Wandels ist diese Entscheidung regelmäßig nach "einem" Tag obsolet. Die Kosten für Transport, Arbeit usw. werden sich verän-

dern. Im Sinne der reinen Theorie wären eine neue Standortkalkulation und ein neuer Standort fällig.

Dies wird aber in der Mehrzahl der Fälle nicht geschehen. Der Betrieb wird sich von einem "Weber-Betrieb" (wo kann ich erfolgreich produzieren?) in einen "von-Thünen-Betrieb" wandeln und fragen, was kann ich unter den gegebenen Standortbedingungen und Ressourcen produzieren? Dieser Prozess erklärt die allgemein geringe Mobilität der Betriebe. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass nicht alle Transformationsprozesse erfolgreich durchgeführt werden können. Dort wo die Betriebe scheitern und ihre Standorte aufgeben, sind Leerstand/Brache die Folge.

Hinzu kommt der allmähliche Verschleiß oder Verfall der Gewerbegebiete. Dieser Prozess kann zum Lebenszyklus der städtebaulichen Investitionen gezählt werden. Oft geht er auch einher mit dem Rückzug eines Großbetriebes und dem "Wildwuchs" der hinterlassenen Teilflächen. Sie werden nach den jeweils individuellen Bedürfnissen aufgeteilt, so dass schließlich eine komplexe Gemengelage von Rechten, Gewohnheiten und Nutzungen entstehen. Dieses Geflecht ist meist für lange Zeit unauflösbar und stellt sich in seiner letzten Entwicklungsphase mit der Mehrzahl der Flächen als Brache dar. Der Standort ist so unattraktiv, dass keine relevanten Ansiedlungen mehr erfolgen und die Kosten der Wiederaufbereitung den Grundstückspreis übersteigen.

Brache durch Wettbewerb (Suburbanisierung)

Die Auswertung von Bestandsaufnahmen im Bereich Gewerbeflächen zeigt vielfach ein paradoxes Ergebnis. Es lassen sich umfangreiche Brachen im Bestand nachweisen und gleichzeitig werden weitere Gewerbeflächen geschaffen. Es lässt sich vor diesem Hintergrund die These bilden: "Je mehr Flächen an der Peripherie durch die Planung entwickelt und die Wirtschaftsförderung angeboten werden, umso größer ist der Anteil der brach gefallen Gewerbegrundstücke bzw. der Leerstand im Bestand." Differenziert man die Beobachtung, dann zeigt sich, dass in dynamischen Städten die Größenordnung ungenutzter Standorte im Bestand noch größer werden kann als im Fall einer durchschnittlichen Entwicklung. Es ist offenbar ein kontraproduktiver Faktor wirksam, der in dynamischen Städten (in der Regel mit einem hohen Tertiärisierungsdruck) dafür sorgt, dass Flächen ungenutzt bleiben. Hierbei ist auch offensichtlich, dass die neuen Gewerbeflächen nicht in der Untersuchungsgemeinde geschaffen werden müssen. Auch Aktivitäten im Umland lösen diesen Effekt aus.

Der Mechanismus ist einfach. Die Brachflächen und Leerstände im Bestand werden von privaten Eigentümern auf dem Markt (meist durch die bisherigen Nutzer) angeboten. Die neuen Grundstücke liegen an der Siedlungsperipherie und werden meist von der Wirtschaftsförderung angeboten[15]. Die Flächen nachfragenden Betriebe haben in dieser Situation die Wahl zwischen peripheren und siedlungsbezogenen Flächen. Nimmt man die geforderten Preise zur Kenntnis, dann erweisen sich die älteren Flächen vom privaten Eigentümer als hochpreisig. Der Eigentümer addiert quasi seinen Einstandspreis und seine jahrzehntelange liebevolle Pflege, so dass sein Grundstückspreis je Quadratmeter die Größenordnung für Einfamilienhaus-Grundstücke erreichen kann. Das Grundstück der Wirtschaftsförderung ist dagegen niedrigpreisig, da der Bodenpreis durch den Wirtschaftsförderungsgedanken gemindert wird. Mit anderen Worten, der nachfragende Betrieb hat die Wahl zwischen einem "teureren Gebrauchtwagen" und einem "billigen Neuwagen".

Abb. 4: Schema der Siedlungs- und Standortentwicklung

Hinzu kommen ggf. verschiedene Nachteile der gebrauchten Flächen, wie die Notwendigkeit umzubauen und das nicht sicher auszuschließende Risiko von Mängeln und Belastungen durch die Vornutzung. Aber auch subjektive Faktoren führen zur Ablehnung. In der neuen Fläche gibt es kaum Nachbarn und die Kommune "garantiert alles", von der Grundstücksqualität bis zur reibungslosen Baugenehmigung auf der Grundlage des Planungsrechtes. Folgt er unter diesen Bedingungen dem Rationalitätsprinzip, wird der Betrieb in der Mehrzahl der Fälle die kommunalen Flächen der Wirtschaftsförderung an der Siedlungsperipherie erwerben. Entsprechend bleiben private Brachen im Siedlungsraum zurück.

[15] Zu dem umfangreichen Angebot an gebrauchten Flächen kommt es unter anderem durch den runden Geburtstag des Baugesetzbuches (es besteht seit 1960). In den zurückliegenden 50 Jahren hat die erste Nutzergeneration die Gewerbegebieten nach den §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung mit einem durchschnittlichen Lebenszyklus durchlaufen. Die Flächen verfügen dank ihres Planungsrechts – im Unterschied zu den Gewerbegebieten der Industrialisierungs- und Wiederaufbauphase – auch nach 50 Jahren meist über einen ausreichenden Abstand zu empfindlichen Nutzungen und der Anschluss an das Logistiksystem Straße blieb oft ohne Einschränkung. In der Konsequenz können diese Flächen der 1960er bis 1970er Jahre nahezu ohne Einschränkung wieder genutzt werden. Entsprechend werden sie auch durch die Grundstückeigentümer bzw. ehemaligen Betriebsinhaber angeboten

Das stetige Angebot der "neuen" Flächen aus den Betriebsaufgaben der älteren Betriebe setzt sich in Zukunft unverändert fort. Je erfolgreicher die Wirtschaftsförderung in den 1970er und 1980er Jahren war, umso höher ist das Kontingent gebrauchter Flächen auf den Markt. Die "neuen", gebrauchten Flächen sind als Privateigentum meist weder der Wirtschaftsförderung noch der Planung bekannt. Die Proportionalität zwischen betrieblicher Nachfrage, gebrauchten und neuen Flächen kann nur schwer gewahrt werden. Damit sind umfangreiche Brachen durch die strukturelle Situation vorprogrammiert.

Es wird deutlich, dass die Informationssituationen, in denen sich die Planung bzw. die Wirtschaftsförderung befinden, auch einen Beitrag zur Bildung von Brachen leisten. Im Falle der "Bestellpolitik" ist deutlich zu erkennen, dass der dynamisch-turbulente Prozess von Produktion und Verkauf zu einer Lagerhaltung führen kann, die einen großen Flächenvorrat generiert. Zumal keine Rückkopplung zwischen den Partnern besteht. Die Wirtschaftsförderung muss keine "Lagerkosten" und auch der Produzent muss nicht für den Lieferverzug einstehen. Also ist viel Fläche immer "gut". Auch der Verlust von Standortvorteilen wird im Diskurs zur Gewerbeflächenpolitik kaum wahrgenommen. Die Flächen werden von Betrieben wie ein ausgeschöpftes Claim oder ein gestrandetes Wrack verlassen. Es besteht weder ein gesellschaftlicher Druck (wie beim Wohnungsbau) noch (wirkungsvolle) rechtliche Handhabe diese "Zerstörung" von Gewerbestandorten aufzuhalten.

2.3 Der immobilienwirtschaftliche Prozess der Brachenbildung

In den Städten mit einem dynamischen, turbulenten Tertiärisierungsprozess wird die Wiedernutzung der Grundstücke auch durch die Interessen des Grundstückseigentümers gestaltet. Sein primäres Ziel als "homo oeconomicus" muss die maximale Grundrente sein. Ideal wäre es aus dieser Perspektive, seine alte Betriebsfläche mit einen großem Verbrauchermarkt oder einem vielgeschossiges Bürogebäude zu belegen. Diese Grundrente wäre kaum zu steigern. Stößt der Nutzungswechsel (er muss genehmigt werden) auf Probleme, beginnt eine lange Pokerpartie zwischen Eigentümer und Bauamt[16]. Gab es schon Umnutzungsfälle im Umfeld des diskutierten Grundstücks (und die Bestandsaufnahmen zeigen dies regelmäßig), dann lassen sich auch zehn und mehr Jahre Wartezeit für den Eigentümer leicht und meist lukrativ durchhalten.

[16] Provisorien aller Art zur Zwischennutzung wie Kletterwände in alten Hallen, Spielhallen oder Lagerplätze für Bauschutt und ähnliches sind in diesem Kontext sehr willkommen. Es sind Nutzungen ohne relevante Investitionen und sie sind meist von Anfang an auf einen nur geringen zeitlichen Horizont ausgerichtet. Die Einkünfte aus diesen Nutzungen geben dem Grundstücksbesitzer einen langen Atem. Hallen von Industriekomplexen mit einigen 1.000 m² Fläche geben auch bei einer Miete von 2 bis 3 €/m² ein ansehnliches, arbeits- und aufwandloses zusätzliches Einkommen. Regendichte Hallen und diebstahlsichere Objekte lassen meist keine Umnutzungsideen mehr entstehen.

Der Wandel der Nutzungen gilt als Aufstieg und Chance. Dass in diesem Vorgang auch Leerstände, Brachen mit Restnutzungen und Brachen entstehen, wird von den Chronisten und der Stadtplanung kaum wahrgenommen. Eine Zeitlang verliefen auch Nutzungsaufgabe, Abbruch und Wiedernutzung in einem einzigen, kaum zu unterscheidenden Prozess und lange Zeit war es – je nach Naturell – nur eine Meldung des Bedauerns oder des Fortschritts auf den Lokal- oder Feuilletonseiten der Zeitungen.

Henckel diskutiert die Fragestellung von Umnutzung und Wiedernutzung vor dem Hintergrund der Stadt Stuttgart und dem Ruhrgebiet[17]. Seine Ergebnisse lassen sich hier aufnehmen.
In einer Matrix analysiert er die "Nutzungsübergänge". Aus dem marktwirtschaftlichen Kontext heraus (Nachfrage und Erträge) ist mit unterschiedliche Übergangswahrscheinlichkeiten zwischen den Nutzungen zu rechnen. Die erneute Nutzung eines Grundstücks mit der ursprünglichen Nutzung ist planungsrechtlich am einfachsten und mit den geringsten Kosten aber auch Erträgen verbunden. Der Vorgang verläuft einfach und unauffällig, wenn ein entsprechendes Nachfrage- und Angebotsniveau besteht. Ein solcher Vorgang ist ein Nutzerwechsel. Ein größerer Aufwand ist immer dann gegeben, wenn es zu einem Nutzungswechsel kommt. Die Tab. 1 zeigt die möglichen Übergänge zwischen der alten und der neuen Nutzung. Es wird deutlich, dass ein Wechsel mit einem Ertragssprung oder einem Ertragsverlust verbunden ist.

Tab. 1: Wahrscheinlichkeit des Nutzungswandels bzw. des Grundrentengefälles

		Neue Nutzung					
		Landwirtschaft	Prod. Gewerbe	Dienstleistung	Wohnen	Verkehr	Brache
Alte Nutzung	Landwirtschaft		+	+ +	+ +	(+)	-
	Prod. Gewerbe	-		+	+	(+)	(-)
	Dienstleistung	- -	- -		(+)	(+)	- -
	Wohnen	- -	-	(+)		(+)	- -
	Verkehr/Gemeinbedarf	- -	o	+	+		(-)
	Brache	- -	+	+ +	+ +	(+)	

Quelle: HCU-Gewerbeplanung – in Anlehnung an Henckel 1982 mit einer veränderten Nomenklatur

In den Fällen oberhalb der Diagonalen ist ein Ertragssprung wahrscheinlich. Wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche in eine Produktions- oder eine Dienstleistungsfläche umgewandelt, dann steigt für den Grundstücksbesitzer in der Regel die Grundrente.
Etwas unsicher ist dies unter Umständen im Fall "Dienstleistung zu Wohnen", da es hier zusätzlich auf die jeweiligen Qualitäten ankommt. Die Umwandlung einer

[17] Henckel, D.: Recycling von Gewerbeflächen. Zum Problem von Umnutzung und Wiedernutzung gewerblicher Flächen. In: Archiv für Kommunalwissenschaft 1982, S. 236-255;

Nutzung in eine Verkehrsfläche folgt anderen Regeln. Die Basis sind hier diverse Gesetze, die auch Zwangsmittel zum Nutzungswandel ermöglichen. Die untere Hälfte der Matrix macht deutlich, dass der Nutzungswandel hier zum Teil an technische Grenzen stößt (Beispiel: Produktionsfläche zu Landwirtschaftsfläche) oder aus wirtschaftlichen Gründen sehr unwahrscheinlich ist (Beispiel: Wohnen zu Produktion).
Vergleicht man die einzelnen Nutzungen (Spalten), dann wird deutlich, dass ein Nutzungswechsel zu Dienstleistung oder Wohnen fast immer möglich ist. Für die Produktion ist die Perspektive deutlich eingeschränkt. Nur in zwei Fällen lassen sich positive Umwandlungen erwarten. Immer dann, wenn eine Landwirtschaftsfläche oder eine Brache[18] genutzt werden kann, ist eine positive Bilanz möglich. Hierbei gilt allerdings eine zentrale Einschränkung. Ist der Bodenwert einer Brache durch die Stadtentwicklung (Ausweitung des Zentrums, starker Wettbewerb um Standorte durch die expandierende Dienstleistung) sehr hoch, kann ein Maschinenbau-Unternehmen auch in besten wirtschaftlichen Verhältnissen die "gebildete" Grundrente nicht erwirtschaften. Vor diesem Hintergrund ist die Wahrscheinlichkeit einer Gewerbenutzung in Folge einer anderen Nutzung nicht besonders hoch.

Entscheidend für die Gestaltung der Übergangswahrscheinlichkeiten sind die spezifischen Flächenpreise für die Nutzungen. Hier besteht für das Gewerbe ein besonderes Handicap.
Der Grundstückspreis für Gewerbeflächen ist durch die Wirtschaftsförderung subventioniert, so dass die privaten Gewerbegrundstücke nur geringe Marktchancen haben[19]. Dies und die Übergangsmatrix machen deutlich, dass es dann zu einem größeren Brachflächenbestand kommen muss, wenn die Marktkonstellation einen Übergang vom Leerstand bzw. Brache zu einer gewerblichen Nutzung unwahrscheinlich macht und das Planungsrecht ein bestimmtes Umnutzungsbegehren nicht zulässt[20].
Nach den Erfahrungen hat der immobilienwirtschaftliche Prozess den größten Einfluss auf die Nutzung bzw. Nicht-Nutzung der Gewerbeflächen.

---

18 Hier bleibt die mögliche Altlast oder ein aufwendig abzureißendes Gebäude außerhalb der Betrachtung.

19 Die Weitergabe eines Unternehmens hängt von vielen Faktoren ab. Die Wahrscheinlichkeit einer Betriebsfortführung wächst mit dem ökonomischen Status (Zahl der Beschäftigten, Bilanzsumme) und dem im Betrieb gebundenen Know how. Vgl. Müller, K.: Auswirkungen des Gründungsgeschehens auf den Generationswechsel am Beispiel des Handwerks. In: Ridinger, R./Weiss, P.: Existenzgründungen und dynamische Wirtschaftsentwicklung. Berlin 1999, S. 121-142. Hiernach werden zwei Drittel der Betriebe mit der Altersgrenze des Inhabers vollständig aufgegeben, was logischerweise ein hohes Flächenangebot zur Folge hat.

20 Erinnert sei daran, dass nach §§ 8 und 9 BauNVO eine große Nutzungspalette allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist.

2.4 Die Vision: Ein Nutzungs- bzw. Flächenkreislauf

Die Beobachtung des Nutzungsprozesses legt einen "Lebenszyklus" für eine Gewerbeimmobilie nahe.
Gegenwärtig wird vor allem der Beginn des Zyklus durch die Politik und Planung beobachtet, analysiert, beeinflusst oder gesteuert. Darüber hinaus ist die Kommune (Verwaltung/Politik) über die Position der einzelnen Grundstücke im Nutzungszyklus meist nicht umfassend unterrichtet. Mit dem Verkauf der Fläche an einen privaten gewerblichen Eigentümer auf der Basis des Nutzungskonzeptes (= Planungsrechtes) verlässt das Grundstück den Gesichtskreis der Kommune. Das Grundstück erlangt erst dann wieder Relevanz, und dies als Problem, wenn es eine Brache oder ein verfallendes Gebäude (genauer ein Ärgernis) ist. Gelegentlich gelangt es auch vorher auf die Tagesordnung, wenn der Eigentümer einen Nutzungswechsel initiieren will, der durch das Planungsrecht nicht gedeckt ist.

Die "Realität" des Nutzungszyklus wird vom Alterungsprozess des Gebäudes und der Einrichtungen getragen. Produktionsstätten erfahren durch den technologischen Wandel und die turbulenten Märkte eine stetige und gegenwärtig beschleunigte Alterung. Eine Analyse von Pawellek ergibt plausible Anhaltspunkte[21]. Es gilt eine Lebensdauer von etwa 50 Jahren für das Gebäude. Die innere Struktur des Produktionsgebäudes hat eine Lebensdauer von 20 bis 30 Jahren und der technische Ausbau (Haustechnik) zwischen 8 Jahren und maximal 20 Jahren. Die produktionstechnischen Einrichtungen im engeren Sinne haben eine Lebensdauer zwischen 2 Jahren und etwa 9 Jahren.

Wird dieser bauliche Zyklus mit dem Zyklus, dem die Betriebe als Organisation unterworfen sind, verbunden, ist gegenwärtig eine Nutzungsperiode von weniger als 30 Jahren gegeben.
Bunzel/Henckel[22] haben vor einigen Jahren die These von der Verkürzung der Nutzungszyklen formuliert. Es bestehen verschiedene Prozesse, die Gebäude schneller altern lassen. Mit der allgemeinen Individualisierung verändern sich auch die zeitlichen Perspektiven. Nur noch wenige Unternehmen werden mit einer dynastischen Perspektive (á la Krupp) gegründet. Gleichzeitig hat sich der Horizont in den Finanzierungsinstrumenten verkürzt. Ein "Leben als Schnellläufer" zehrt aber erheblich an der Substanz der Gebäude und Einrichtungen. Schließlich ist es die gegenwärtige Welle der Digitalisierung, die zunehmend eine Kluft zwischen dem Bestand (Gebäude des elektro-mechanischen-Zeitalters) und den neuen

[21] Pawellek, G.: Ganzheitliche Fabrikplanung. Grundlagen, Vorgehensweise und EDV-Unterstützung. Berlin/Heidelberg u. a. 2008

[22] Bunzel, A./Henckel, D.: Verkürzung von Nutzungszyklen bei Gewerbeimmobilien - ein Problem für die Stadtplanung? In: Raumforschung und Raumordnung 2003, S. 423–435.
Sie verfügten über keinen echten empirischen Beleg und fassen mit dieser Aussage die aktuellen Diskussionen zusammen. Hierbei verweisen sie darauf, dass häufig die "Verkürzung - These" aus zirkulären Zitaten resultiert.

Verhältnissen entstehen lässt. Für führerlose Flurfahrzeuge oder digital verketteten Produktionslinien kann, auf für sie speziell entwickelten Grundrissen, eine bessere Performance und Produktivität erreicht werden, als in den herkömmlichen Gebäuden. Die Verkürzung des Lebenszyklus der Gewerbeimmobilien ist eine realistische Antizipation.
Hierzu bestehen allerdings auch Beobachtungen, die zeigen, mit welchem Aufwand Standorte und Gebäude modern bzw. leistungsfähig erhalten werden. Das Beispiel BMW in München zeigt dies aktuell[23]. Die innerbetriebliche Logistik zwischen den drei Münchener Stadtstandorten ist durch die Verkehrsverhältnisse stark gestört und droht die Produktivität der Standorte einzuschränken (Verschleiß des Standortfaktors Erreichbarkeit). Eine betriebliche Verlagerung aus München heraus ist finanziell aufwendig und hat ebenfalls Standortnachteile zur Folge. Es wird zurzeit geprüft, ob die Verbindung zwischen den drei Münchener Werken durch die Nutzung alter Luftschutzstollen, die die Werke tangieren, und ihr Ausbau als "U-Werks-Bahn" bzw. unterirdische Fließband-"Verlängerung" möglich ist. Ein Ausbau, der sicher einen mehrstelligen Millionenbetrag kosten wird, aber auch den Ertrag eines zentralen Standortes charakterisiert.

2.5 Erstes Zwischenresümee

Leerstände oder Brachen in Gewerbegebieten werden in den Debatten zur Stadtentwicklung bisher kaum systematisch erörtert. Lange Zeit erfolgte der Wandel der Wirtschaft nahezu übergangslos. Zwischen der Aufgabe einer Nutzung und der erneuten Belegung einer Fläche lag lange Zeit nur ein "Augenblick". Erst mit dem Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft und verbunden mit dem demografischen Wandel, das heißt, seit den 1990er Jahren, nimmt dieser Prozess eine auffällige Form an. Brachen sind jetzt explizit ein Teil der Stadtentwicklung.
Erst wurden einzelne Lösungen für alte Werften, Stahlwerke, Schlachthöfe und ähnliche Großbetriebe erarbeitet. Die auf diesen Standorten folgende Nutzung musste immer den Aufwand der Aufbereitung kompensieren. Wurde die Revitalisierung und erneute Besiedlung durch die privaten Eigentümer betrieben, war eine Grundrentenerhöhung durch Nutzungswandel und Nutzungsverdichtung die unabdingbare Voraussetzung.
Übernahm die öffentliche Hand die Aufgabe, war die Lösung vielfach die Kompensation eines stadtentwicklungspolitischen Defizits wie fehlende Grünanlagen, größere Anlagen für Sport und Freizeit, sozialer Wohnungsbau und ähnliches.

[23] Vgl. Süddeutsche Zeitung 21.06.2011: Wie Jurassic Park. Das Historische BMW-Stammwerk in München ist keine Fabrik wie andere – es steht mitten in der Stadt, ist eng, produziert in mehreren Etagen und die Automobilarbeiter kommen mit dem Omnibus.

Die Übergangmatrix (vgl.Tab.1, S. 24) zwischen den Nutzungen zeigt, dass ein Nutzungswechsel mit unterschiedlichen "Erträgen" verbunden ist. Vor diesem Hintergrund ist die Produktion im Nachteil. Sie ist unter den verschiedenen Nutzungen in Bezug zur Grundrente bzw. dem Ertrag fast immer die schwächere Nutzung.

Das "Lebenszykluskonzept" schärft den Blick für den Entwicklungsprozess und macht deutlich, dass das Ereignis "Brache" nicht vom Himmel fällt. Die Brache entsteht zwingend bei einer ungestörten idealen Entwicklung, so wie ein niederstürzender Baum Platz für neue Bäume schafft. Aber diese Analogie ist fehlerhaft, da niemand in einer Marktwirtschaft "Eigentümer des stürzenden Baums" und der von ihm benötigen Fläche sein kann. Die Rahmenbedingungen (die technischen, wirtschaftlichen und sozialen) lassen einen solchen Prozess nicht zu. Daher kommt es immer wieder zu Gelegenheiten einer Immobilie den Weg zur Brache zu verlegen oder aber die Brachenbildung zu beschleunigen, um die jeweils entstehende Situation auf dem Markt zu nutzen.
In diesem Vorgang ist die Planung der "gefesselte Riese". Sie kann in der Regel weder das ökonomische noch das politische Kapital aufbringen, einen eigenen Kurs zu entwickeln bzw. durchzusetzen.

Im Ergebnis muss man einen Prozess auf mehreren Wirkungsebenen, deren Interaktion und Wirkungen als Teil des Marktes unvorhersehbar sind, in Rechnung stellen. Grundstücke haben in vielerlei Hinsicht den Charakter einer Aktie. Ihr Wert ist kaum richtig zu bestimmen, da mit ihr kein Nutzen, sondern nur Rechte, ggf. Erträge verbunden sind. Ähnlich ist ein Grundstück: Mit ihm verfügt man über Rechte und ggf. Erträge, aber das Grundstück ist von unbestimmtem Nutzen[24].

Die verschiedenen wirtschaftlichen und politischen Umstände, die die Dauer und den Umfang der Brachenbildung beeinflussen, geben nur eine Annäherung an den Vorgang. Der ökonomisch rationale Spekulant deutet die vielen Zeichen der Stadtentwicklung, die es ihm erlauben, die "Marktgesetze" so zur Anwendung zubringen, dass er seinen Ertrag realisieren kann. Eine bestimmte Stadtentwicklung oder eine Wirtschafts-(förderungs)-politik ist nicht sein Anliegen.

[24] Analogie, zwischen Aktie und Grundstücke, soll als Schlaglicht genutzt werden, um die unvermeidliche Unbestimmtheit deutlich zu machen.

3. Bestandsaufnahme der Gewerbegebiete in Wandsbek

Die Bestandsaufnahme soll die impressionistisch aufgenommen Beobachtungen und theoretisch erwarteten Entwicklungen verifizieren. Konkret geht es darum, festzuhalten,

- welche Nutzungen in den Gewerbegebieten des Bezirkes Wandsbek bestehen,
- wie viele Grundstücke davon ungenutzt sind und
- in welcher Lage sich diese Brachen befinden.

Hinzu kommen weitere Merkmale wie Grundstücksgröße, Nachbarschaft usw. Im Sommer 2010 wurden die 18 ausgewählten Gewerbegebiete im Bezirk Wandsbek aufgesucht und für jedes Grundstück – auf der Basis der Deutschen Grundkarte 1:5.000 – die Nutzung nach Augenschein bestimmt. Es wurden 14 Nutzungen unterschieden (vgl. Abb. 5). Vier Nutzungen (Produktion, Kfz-Gewerbe[25], Logistik/Verkehr und Großhandel) stellen die "primäre" Belegung im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung dar (in der Grafik durch einen Pfeil markiert).

Abb. 5: Bestandsaufnahme bzw. Kartierschlüssel

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011

[25] Das Kfz-Gewerbe wurde separat erfasst, da es sich hier vielfach um eine Mischform aus Werkstatt (mit entsprechenden Emissionen) und Verkaufsstätte handelt.

Die gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe oft grundstücksweise wechselnd) ist vielfach Teil des historischen Bestandes. Die weiteren Nutzungen (wie Dienstleistungen, Freizeit usw.) resultieren aus den "offenen" Festsetzungen des Bebauungsplans, da "Gewerbebetriebe aller Art" grundsätzlich zulässig sind oder aber aus städtebaulichen Gründen explizit ausgeschlossen sind.
Nur der Einzelhandel wird inzwischen in der Mehrzahl der Gewerbegebiete auf bestimmte Teilflächen begrenzt und häufiger auch grundsätzlich ausgeschlossen.

Die "Nicht-Nutzung" der Grundstücke wurden in vier Kategorien unterschieden: In Leerstände, in Brachflächen mit einer Rest- oder Mindernutzung sowie vollständige Brache. Hinzu kommt als vierte Kategorien das (bisher) ungenutzte Grundstück.
Als Leerstand gelten Hallen, Werkstätten und Gebäude, die nach dem äußeren Eindruck ohne größere Umbauarbeiten unmittelbar bezogen und genutzt werden können. Brachen mit Restnutzungen sind Flächen und Gebäude, die schon deutliche Verfalls- und Verschleißerscheinungen aufweisen, aber – wenn auch nur in Teilflächen – noch genutzt werden. Eine Brache ist ein mehr oder weniger geräumtes Grundstück, das bislang gewerblich genutzt wurde, aber keine Gebäude oder nur eine Ruine aufweist[26]. Die ungenutzte Fläche ist eine Fläche, die planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzt ist, aber bislang noch nicht gewerblich genutzt war bzw. nur landwirtschaftlich genutzt war/ist.
Zwischen den verschiedenen Formen der "Nicht-Nutzung" bestehen Übergänge. Ein Gebäude das längere Zeit leer steht (Leerstand) und ungenutzt bleibt, wird sukzessive eine Brache. Erst ein Grundstück mit einer Restnutzung und nach der Niederlegung oder dem Verfall des Gebäudes eine Fläche ohne Restnutzung. Die Erfahrung zeigt, dass man nach einem ca. fünfjährigen Leerstand häufig von einer Brache sprechen kann (variierend mit dem Alter des Gebäudes und der Komplexität der Gebäudekonstruktion). Enthält das Gebäude – beispielsweise im Falle eines Konkurses – noch Maschinen und Einrichtungen zur Produktion, ist davon auszugehen, dass nach mehr als einem Jahr die Maschinerie unbrauchbar ist. Zum Teil ist die Einrichtung zu diesem Zeitpunkt technisch endgültig veraltet oder auch durch den Stillstand unbrauchbar geworden (Lagerschäden, verharzte Öle, Korrosion usw.)[27].

Da die Grundstücke im Rahmen der Bestandsaufnahme in der Regel nicht betreten werden konnten, war eine Prüfung, ob die Flächen vollständig belegt waren, nicht immer möglich. Schwierig bleibt vor allem die Feststellung eines Leerstandes, da, wie die Eingangsbemerkungen schon zeigten, ein Leerstand durchaus ein temporärer Zustand sein kann. Ebenso ist es bei größeren Gebäuden und Grund-

[26] Nicht geprüft werden konnte, ob die Brachflächen noch Altlasten aufweisen oder ein Altlastenverdacht für die Flächen auf Grund der Vornutzung besteht.
[27] Im Allgemeinen zeichnet sich der Konkurs eines Betriebes schon länger ab, so dass in der Regel der Maschinenpark im Falle der Betriebsstilllegung nicht mehr den neusten Stand aufweist und durch die resultierenden Schäden des Stillstandes bald nur noch Schrottwert hat.

stücken mit mehreren Gebäuden schwer den Umfang der Belegung abzuschätzen. Die Erfahrung zeigt aber, dass die Ungenauigkeiten insgesamt gering bleiben.

3.1 Auswertung der Kartierung

Im Bezirk Wandsbek wurden 18 Gebieten über 900 Grundstücke bzw. Flächen[28] mit einer Gesamtfläche von rd. 350 ha erfasst. Die Nutzungspalette ist erwartungsgemäß deutlich größer als in der engen Auslegung der §§ 8 und 9 BauNVO. Die Produktion hat (einschließlich Baugewerbe, gemessen in Fläche) einen Anteil von etwa 30,4 Prozent an allen untersuchten Flächen. Die nächste größere Nutzung mit einem Anteil von 15,5 Prozent ist das Kfz-Gewerbe mit seinen Verkaufs- und Werkstätten. Auf dem dritten Rang befinden sich die Dienstleistungen mit einem Flächenanteil von 13,9 Prozent. Diese drei Nutzungen haben zusammen einen Anteil von fast 60 Prozent an den Gewerbeflächen.

Abb. 6

Nutzungen in den Gewerbegebieten Wandsbek (2010)

Angaben in m² und Prozent

Quelle: HCU – Gewerbeplanung/Projektentwicklung 2010

Nimmt man die drei Nutzungen Einzelhandel, Großhandel und Logistik, die auf den nächsten Rängen folgen, hinzu, erreichen diese sechs Nutzungen in den untersuchten Wandsbeker Gewerbe- und Industriegebieten einen Flächenanteil von et-

[28] Die Karten zeigen, dass für die Produktion sowie die weiteren emittierenden Nutzungen und die verschiedenen Leerstandformen die Aufnahme grundstücksweise erfolgte. Für die übrigen Nutzungen wurden die Grundstücke mit gleicher Nutzung gelegentlich zusammengefasst, so dass tatsächlich die Zahl der Grundstücke noch größer sein wird.

was mehr als 80 Prozent. Die weiteren Nutzungen haben flächenmäßig gesehen eine geringe Bedeutung.

Abb. 7

Mindest-, Mittel- und Höchstwerte der Nutzungen in den ausgewählten Gewerbegebieten

Quelle: HCU – Gewerbeplanung/Projektentwicklung 2010

Bezieht man sich auf die einzelnen Gewerbegebiete, dann variiert der Anteil für Produktion, Dienstleistungen, aber auch der weiteren Nutzungen erheblich. Die Produktion (einschl. Baugewerbe) beispielsweise hat in den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereichen des Bebauungsplans Wandsbek 42 nur einen Anteil von 0,8 Prozent. Das Maximum von 44,4 Prozent ist für diese Nutzung im benachbarten Bebauungsplangebiet Wandsbek 56 festzustellen (siehe jeweils Karte 17 und 18). Der mittlere Anteil über alle Gebiete beträgt etwas weniger als 25 Prozent. Ähnliche Anteile weisen die Dienstleistungen auf. Hier ist der größte Flächenanteil 44,9 Prozent (Bebauungspläne Eilbek 3 und Eilbek 5, Karte 19). Den geringsten Anteil mit jeweils 1,8 Prozent weisen die Gewerbegebiete in den benachbarten Bebauungsplänen Rahlstedt 28 und Rahlstedt 69 auf (vgl. Karte 5).
Die folgende Grafik (vgl. Abb. 8) zeigt die Schwerpunkte Produktion und Dienstleistungen noch einmal in einer anderen Form. Das Koordinatenkreuz weist die Mittelwerte für Dienstleistungen (= 12,5 Prozent) und Produktion (= 22,5 Prozent) nach. Im oberen linken Quadranten befinden sich dann die Gebiete mit einem überdurchschnittlichen Dienstleistungsanteil und einem unterdurchschnittlichen Produktionsanteil. Diese Gebiete sind als Dienstleistungsstandorte einzuordnen. Der untere, rechte Quadrant enthält die Produktionsstandorte, da hier die Dienstleistungen gering sind und die Produktion einen überdurchschnittlich hohen Anteil aufweist. Der linke untere Quadrant enthält Sondernutzungen wie Logistik/Verkehrswesen, aber auch Einzel-

handel. Der obere rechte Quadrant ist ähnlich strukturiert: Hier kommt zu dem hohen Produktions- und Dienstleistungsanteil noch der Einzelhandel.

Abb. 8

Quelle: Quelle: HCU – Gewerbeplanung/Projektentwicklung 2010

Es gibt unter den 18 untersuchten Gewerbegebieten vier echte "Dienstleistungsgebiete" (Pappelallee, Steilshooper Allee, Hinschenfelder Str., Ahrensburger Str.). Hinzu kommen die Gebiete Poppenbütteler Bogen, Lademannbogen und Neumann-Reichardt-Straße. Man kann unmittelbar erkennen, dass die Gebiete sich in der Nähe des Wandsbeker Zentrums befinden und über einen U-Bahn- oder S-Bahnhaltepunkt verfügen. Die Produktionsstandorte in diesem Sinne sind Friedrich-Ebert-Damm, die Schimmelmannstraße und die Gebiete Barkhausenstraße sowie Bei der Neuen Münze.

Die Karte (vgl. Abb. 9) lässt dies ebenfalls gut erkennen. Die dunkelrot eingefärbten Balken symbolisieren die Produktion und die blauen Balken die Dienstleistungen und die grün gefärbten die weiteren Nutzungen. Das Kartenbild zeigt, dass offenbar ein Zusammenhang zwischen den weiteren Nutzungen (Freizeit, Einzelhandel, Mischgebietsnutzungen, Wohnen) und der Flächenreserve (hier aus Leerstand, Brache mit Restnutzungen und Brachen zusammengefasst) besteht. Die Gewerbegebiete der Bebauungspläne Eilbek 3, 5 und 9, Wandsbek 29, Wandsbek 74 sowie Farmsen-Berne 19 illustrieren diesen Zusammenhang besonders deutlich.

Abb. 9: Untersuchte Gewerbegebiete im Bezirk Wandsbek

Quelle: HCU Hamburg – Gewerbeplanung 2010

Das folgende Box-Plot-Diagramm (Abb. 10) lässt ebenfalls erkennen, dass die Dienstleistungen und die Kfz-Betriebe neben der Produktion dennoch eine nachrangige Rolle spielen. Die Anteile der Produktion weisen eine Spannweite zwischen etwas über null Prozent und fast 50 Prozent auf. Der Median der Produktion (die Mittelinie der Box) ist deutlich größer als bei den weiteren Nutzungen. Während die Produktion in allen Gewerbegebieten (wenn auch manchmal mit einem sehr kleinen Anteil) vertreten ist, bestehen Gewerbegebiete ohne Dienstleistungen oder ohne Kfz-Gewerbe. Während die Dienstleistungen sich auf die zentralen Standorte im Bezirk konzentrieren, ist das Kfz-Gewerbe naturgemäß auf die wohnstandortnahen Gebiete konzentriert (Kundennähe). Die genutzten Grundstücke sind

über alle Gewerbegebiete im Durchschnitt 3.807 m² groß. Das größte Grundstück ist 71.644 m² und das kleinste Grundstück nur 155 m² groß. Das größte Grundstück befindet sich am Friedrich-Ebert-Damm (Kfz-Gewerbe, Karte 13 im Anhang; siehe auch S. 66).

Abb. 10: Box-Plot-Diagramm der Nutzungsanteile

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2010

Die Verteilung der Grundstücke nach ihrer Flächengröße in den verschiedenen Nutzungen zeigt das Histogramm (Abb. 11). Die meisten Grundstücke in den untersuchten Gebieten haben eine Größe unter 2.000 m², wobei die häufigste Größenklasse größer 1.000 m² aber kleiner 2.000 m² ist. Die zweitgrößte Klasse stellen die Flächen unter 1.000 m² und die drittgrößte Klasse sind Grundstücke, die zwischen 2.000 m² und 3.000 m² groß sind. Grundstücke mit mehr als 6.000 m²-Fläche sind selten. Die Flächenklasse 10.000 m² und größer ist nur auf Einzelfälle beschränkt.

Abb. 11: Häufigkeit der Flächengrößen

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2010

Die Abb. 12 zeigt für alle 14 Nutzungen die durchschnittliche Grundstücksgröße. Erwartungsgemäß verfügt die Logistik mit 10.439 m² im Mittel über sehr große Einzelflächen. Dann folgen der Einzelhandel (mit durchschnittlich 5.969 m²) und die Gewerbebrache mit durchschnittlich 5.482 m². Das aktive Produktionsgrundstück hat eine Durchschnittsgröße von 3.017 m². Die bislang ungenutzten Grundstücke sind mit durchschnittlich 4.410 m² größer als die genutzte Produktionsfläche und die Brachfläche mit einer Restnutzung (durchschnittlich 2.976 m²) ist fast so groß wie die Fläche für die aktive Produktion.

Insgesamt lassen sich in den untersuchten Gebieten 87 Grundstücke als Leerstand, Brache mit Restnutzungen und Brachen identifizieren[29]. Die damit verbundene

[29] Dieses Ergebnis muss eingeschränkt werden. Die (ungeplante) lange Bearbeitungszeit zeigte, dass innerhalb eines Jahres ein Anteil der leer gezogenen Flächen wieder genutzt wurden. Gleichzeitig entstanden auch neue Leerstände. Im Weiteren Verlauf des Berichtes wird hierauf noch detaillierter eingegangen werden.

Fläche beträgt insgesamt ca. 275.585 m². Besiedelt man alle diese Flächen vereinfacht in den nächsten Jahren nur mit Produktionsbetrieben, dann wäre dies ein Standortangebot für mehr als 90 Betriebe. Damit wird deutlich, dass mit den Brachflächen in Industrie- und Gewerbegebieten ein relevantes Entwicklungspotenzial vorliegt.

Abb. 12

Durchschnittliche Flächengröße der Nutzungen

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011

Die folgende Tabelle differenziert die Ergebnisse der Bestandsaufnahme. Das größte Flächenpotential stellen die "Brache" und die "ungenutzte Fläche". Das arithmetische Mittel ist im ersten Fall rund 5.500 m² und im zweiten Fall 4.400 m². Mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 Prozent liegt die Flächengröße zwischen rd. 2.000 m² und fast 9.000 m² bzw. zwischen rd. 1.880 m² und 7.000 m² (vgl. Tab. 2). Der mittlere Wert (Median) der Grundstücke beträgt 2.700 m² und 3.500 m².

Tab. 2: Flächenwerte der ungenutzten Grundstücke

				Vertrauensintervall des Mittelwertes		
	Form	Anzahl	Mittelwert	- 5 Prozent	+ 5 Prozent	Median
1	Brache	23	5.210 m²	2.109 m²	8.312 m²	2.702 m²
2	Leerstand	41	1.946 m²	830 m²	3.063 m²	964 m²
3	Brache mit Rest	16	2.557 m²	1.636 m²	3.477 m²	1.932 m²
4	Ungenutzte Flächen	7	5.001 m²	1.727 m²	8.276 m²	3.621 m²
		87				

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011

Die beiden weiteren Kategorien (Leerstand/Brache mit Restnutzung) zeigen einen Mittelwert von rd. 2.000 m² und rd. 2.500 m². Die Grundstücke mit einem Leerstand sind in der Hälfte der Fälle kleiner als 1.000 m². Im Falle der Brache mit einer Restnutzung ist der Median ca. 2.000 m². Die größte ungenutzte Fläche weist das Gebiet "Friedrich-Ebert-Damm/Am Stadtrand" (Karte 13)[30] und das Areal einer ehemaligen Druckerei (Bei der Neuen Münze, Karte 5) auf.

Diese Größenordnungen zeigen, dass eine Wiedernutzung nicht unmittelbar an den physischen Eigenschaften des Grundstücks scheitern muss. Weist doch das Grundstück eines aktiven Gewerbebetriebes einen Median von 1.645 m² bei einem Vertrauensintervall von 2.500 bis 3.500 m² auf. Unterstellt man eine enge Korrespondenz zwischen Grundstücksgröße und der verfügbaren Nutzfläche (GRZ/GFZ), dann wäre ein Leerstand allenfalls friktionsbedingt gegeben. Das Verhältnis zwischen dem verfügbaren und genutzten Grundstück würde allenfalls in ökonomischer Hinsicht ein Hindernis bilden.

Die geringe Vergleichbarkeit zwischen dem Leerstand und der theoretisch hieraus hervorgegangenen folgenden Grundstückskategorien (Leerstand (rd. 2.000 m²) → Brache mit Restnutzung (rd. 2.500 m²) → Brache (rd. 5.000 m²)) lässt nicht erwarten, dass diese Entwicklungskette ohne Transformationen bzw. Veränderungen des Grundstücks erfolgt. Nimmt man die Daten ohne Vorbehalt an, dann würde die steigende Flächengröße auf eine "Ausweitung" hinweisen. Grundstücke mit einem Leerstand würden "ansteckend" auf ihre Nachbargrundstücke wirken. Die Bestandsaufnahme nahm häufiger "Nachbarschaften" von Brachen auf. Die größeren Brachflächen entstanden sicher auch durch eine "Zusammenlegung". Die Untersuchungsform erlaubt es nicht, dies zu verifizieren. Die Inaugenscheinnahme konnte dies nur feststellen, wenn tatsächlich ein Zaun oder eine sonstige "Grenze" (Geländesprung) durch die Brache lief.

Der Anteil der Brachen ist mit ≤ 10 Prozent an der untersuchten Fläche in Wandsbek mit anderen Städten vergleichbar. In den Oberzentren Köln oder Düsseldorf besteht beispielsweise ein starker Nutzungsdruck auf diese ungenutzten Flächen. Es besteht sowohl das Interesse, Wohnen als auch Dienstleistungen und Freizeiteinrichtungen auf gewerblichen Bauflächen zu platzieren. Aus Gesprächen und Beobachtungen wird deutlich, dass jeder Rückgang der Nutzungsintensität aufmerksam beobachtet wird. Es beginnt mit dem Rückgang des Parkdrucks im Straßenraum, setzt sich mit einer zunehmenden Zahl freier Stellplätzen auf dem Firmengelände fort und endet in der Aufgabe der dritten oder zweiten Schicht im Produktionsbetrieb. Immer wird dies vom Markt (bzw. Makler) beobachtet und zum Anlass genommen, über die Nachnutzung des Firmenareals nachzudenken

[30] Bei einer erneuten Begehung im Frühsommer 2012 waren umfangreiche Vorbereitungen für Erschließungsmaßnahmen zu erkennen (Stichstraße, Regenrückhaltebecken)

und in seinem Sinne zu beeinflussen. Gelegentlich wechselt schon vor der eigentlichen Stilllegung des Betriebes das Grundstück per Options- oder Kaufvertrag seinen Besitzer.

Die Konzentration der Brachen auf den zentralen Bereich Wandsbek zeigt, dass in diesem Bereich die speziellen immobilienwirtschaftlichen Bedingungen zusammentreffen: Lage, "Lebenszyklus-Ereignisse" und die spekulative Zurückhaltung sind nahezu gleichzeitig gegeben.
Orientiert man sich an der Übergangsmatrix (Kapitel 2), dann ist eine erneute gewerbliche Nutzung (Produktion) nicht wahrscheinlich. Allenfalls beim Leerstand kann problemlos der Nutzer gewechselt werden. Werden Aufwendungen für die Nutzung erforderlich (Umbau, Altlastensanierung, Abrisskosten etc.) wird eine Nutzung gesucht, die diese über die höhere Grundrente auch finanziert.

3.2 Exkurs: Statistik der Bautätigkeit

Im Rahmen der amtlichen Bautätigkeitsstatistik werden sowohl die Fertigstellung als auch die Abrisse und Nutzungsänderungen erfasst. Die Statistik nimmt den Abgang (Abriss) der Fabrik- und Werkstattgebäude und der Handels- und Lagergebäude – beides Nutzungen, die auf Flächen im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO angewiesen sind – auf. Ebenfalls erfasst werden die Ursache bzw. die Folgenutzung, die zum Abgang führten und das Alter der Gebäude.
Es liegen zurzeit nur die Daten der Jahrgänge zwischen 2008 und 2010 nach Bezirken vor. Es wird innerhalb der Nichtwohngebäude zwischen Infrastrukturgebäude, Anstaltsgebäude und Büro- und Verwaltungsgebäude sowie zwischen landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäude unterschieden. Letztere sind wiederum in Fabrik- und Werkstattgebäude sowie Handels- und Lagergebäude und Hotel und Gaststätte differenziert.
In Wandsbek wurden im Beobachtungszeitraum von drei Jahren 36 Nichtwohngebäude mit einer Nutzfläche von 50.900 m² aufgegeben. Darunter waren fünf Fabrik- und Werkstattgebäude mit einer mittleren Nutzfläche von rd. 4.700 m²/Jahr und 19 Handels- und Lagergebäude mit einer mittleren Nutzfläche von ca. 9.200 m²/Jahr. Damit entstehen im Jahr durch Abriss von Nichtwohngebäuden ungefähr 25.000 m² Grundstücksfläche bzw. aus den Gewerbegebäuden im engeren Sinne 18.200 m² Grundstücks- bzw. Brachfläche[31]. Über die Geschwindigkeit der Wiedernutzung ist nichts bekannt. Angesichts des zunehmenden Risikos der Vermietung und Verpachtung sowie der komplexen Kreditverhandlungen (Vorvermietungsquote) ist ein längerer sichtbarer Leerstand/Brache

[31] Die Grundstücksfläche wird im Überschlag unter Berücksichtigung der GRZ ermittelt. Im Falle aller Nichtwohngebäude wird eine GRZ von 0,8 und für die Fabrik- und Werkstattflächen sowie Lagergebäude wird eine GRZ von 0,7 bzw. 0,8 unterstellt.

zu erwarten. Deutlich wird, dass jedes Jahr in Wandsbek Brachflächen im Umfang von etwa 2,5 ha entstehen.
Die Aufbereitung nach Ursachen des Abgangs bzw. der Folgenutzung wurde nur für die Nichtwohngebäude insgesamt vorgenommen (einschließlich Dienstleistungsgebäude usw.). In 20 von 36 Fällen wurde ein neues Nichtwohngebäude errichtet. In Flächen wurden 37.000 m² Nutzfläche bzw. auf das Jahr bezogen rd. 12.500 m² Nutzfläche auf Abriss-Flächen geschaffen. Die folgende Grafik (Abb. 13) zeigt noch einmal, dass mehr als die Hälfte der Gebäude Nichtwohngebäude wurden und mehr als 70 Prozent der Nutzfläche auf ehemaligen Standorten für Nicht-Wohngebäude errichtet werden. Rund 20 Prozent der Nicht-Wohngebäude wurden aufgegeben, um neue Wohngebäude zu errichten (etwas mehr als 10 Prozent der Fläche). Weitere Nachnutzungen von Nichtwohngebäuden sind Freiflächen und Sonstiges.

Abb. 13

... der Abgang der Nicht-Wohngebäude (2008 bis 2010) war zurückzuführen auf ...

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung – Daten: Statistik-Nord 2011

Die übrigen Gründe wie neue Verkehrsflächen, außergewöhnliche Ereignisse (Brand etc.) und Nutzungsänderungen waren in den drei Jahren zwischen 2008 und 2011 nicht zu beobachten.

Bezüglich der Altersstruktur ist zu erkennen, dass die Mehrzahl der abgerissenen Nichtwohngebäude zwischen 1949 bis 1970 errichtet wurde. An zweiter Stelle sind es die Gebäude die zwischen 1971 bis 1980 entstanden. Die Jahrgänge vor 1949 haben nur einen geringen Anteil. Der aktuelle Altersschwerpunkt liegt zwischen 35 und 55 Jahre. Dies entspricht den Erwartungen.

Abb. 14

...aufgegebenen Nicht-Wohngebäude in Wandsbek

2008 bis 2010

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011 – Daten: Statistik-Nord 2011

Es zeigt sich an dieser Auswertung, dass stetig Brachflächen durch die Alterung der Gebäude entstehen. Mit diesem Vorgang ist auch ein regelmäßiger Standortverlust verbunden. Bezogen auf die hier besonders interessierenden Fabrik- und Werkstattgebäude sowie Handels- und Lagergebäude wird der Standort- und Flächenverlust noch größer sein, da bei einer Wiedernutzung durch Nicht-Wohngebäude auch die expansiven Büro- und Verwaltungsgebäude mitgezählt werden[32].

[32] Dass der Verlust an Produktions- und Lagerflächen häufig der Umwandlung in Wohnen zu zurechnen ist, zeigen Auswertungen für Nordrhein-Westfalen. Hier zeigt sich eine Differenzierung nach Ballungsräumen und Städten. Es sind zwei Tendenzen zu beobachten: In den ländlicheren Regionen entstehen häufiger Wohnungen nach der Aufgabe von nicht-landwirtschaftlichen Produktionsgebäuden, aber nur in dem Maße wie genügend Gewerbegebiete geschaffen werden können. In topografisch schwierigen Räumen und in Ballungsräumen werden Gewerbestandorte häufiger als Nachnutzung behauptet.

Die folgende Grafik (Abb. 15) zeigt die Fertigstellung der Nutzflächen von Fabrik- und Werkstattflächen und der Handels- und Lagerflächen im Bezirk Wandsbek für den Zeitraum 2000 bis 2010. Die Zeitreihe für Fabrik- und Werkstattgebäude belegt einen rückläufigen Flächenbedarf von ehemals mehr als 6.000 m² (im Jahr 2000) auf etwa 2.000 m² Nutzfläche (im Jahr 2010)[33]. Für den Bereich Handels- und Lagerflächen verlief die Entwicklung ähnlich. Die starken Schwankungen sind zum erheblichen Teil dem kleinen Territorium Wandsbek zu zuschreiben.

Abb. 15

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Daten: Statistikamt Nord - 2011

Der Trend sinkt ab und ein Niveau von 5.000 m² wird nur noch gelegentlich überschritten[34]. Auf der Basis der Baufertigstellung lässt sich – zumindest als Überschlag – auch die Flächennachfrage der Betriebe ermitteln. Insgesamt kann mit einer jährlichen Nachfrage in der Größenordnung von ca. 35.000 m² Gewerbeflächen (= 3,5 ha) gerechnet werden[35].

[33] Diese Entwicklung gilt insgesamt für das Land Hamburg, aber auch für die an Hamburg angrenzenden Kreise. Analysen der Investitionsseite – im Produzierenden Gewerbe – zeigen, dass die Investitionen der Betriebe in Flächen seit langem rückläufig sind.
Vor diesem Hintergrund ist die geringe Bauproduktion nicht auf den Flächenmangel zurückzuführen, sondern auf die strukturellen Veränderungen der Wirtschaft.

[34] Der Handelsanteil in diesem Merkmal ist im Vergleich zu den Lagerflächen sehr klein, so dass der "Fehler" hier nicht korrigiert werden soll. Die Flächennutzung ist damit tatsächlich etwas geringer als hier geschätzt wurde.

[35] Die Prognose unterstellt für Fabrik und Werkstattflächen eine GRZ von ca. 0,40 und für die Handels- und Lagerflächen eine GRZ von 0,8. Bedarf ~ 4.500/0,40 + 20.000 m²/0,8 ~ 36.000 m² (gerundet 35.000 m²)

Damit ist folgende Bilanz möglich: Durch Abriss entstehen in Wandsbek 1,82 ha Fläche im Jahr. Wird unterstellt, dass die allgemeine Wiedernutzung für Nichtwohngebäude auch für Gewerbeflächen im engeren Sinne gilt, stehen maximal 1,4 ha im Jahr aus Abriss zur Verfügung.
Aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme resultiert ein Angebot von ca. 27 ha. Werden hiervon zwischen 7 und 10 Prozent der Fläche im Jahr mobilisiert, können auf längere Zeit genügend Flächen zur Verfügung stehen.

3.3 Analyse ausgewählter Wandsbeker Gewerbegebiete

Nachfolgend werden 18 ausgewählte Gewerbegebiete detailliert durch die Kartierung ihrer Nutzung dargestellt. Für die größeren Standorte werden zudem die verschiedenen Kennziffern wie Anteil der verschiedenen Nutzungen oder Größen der Flächen ermittelt.

Unterstellt man für einen Augenblick, dass eine ideale Volkswirtschaft mit vollkommener Information, rationalen Entscheidungen usw. besteht, so dass kein Wirtschaftsgut bzw. keine Gewerbefläche ungenutzt bleibt, dann wird jede Betriebsaufgabe unmittelbar und ohne Verzögerung durch eine erneute Belegung kompensiert. Der Leerstand besteht nur eine virtuelle Sekunde. In einer solche Situation wäre ein dennoch bestehender Leerstand/Brache entweder ein Angebotsüberschuss oder aber ein Verweis auf Mängel des Grundstücks/Gebiets.
Tatsächlich ist eine solche eindeutige Situation nicht zu erwarten bzw. nicht möglich. Die erneute Nutzung eines Gewerbegrundstücks oder eines Gewerbegebäudes nimmt, auch wenn sie unmittelbar erfolgt, aus verschiedenen Gründen Zeit in Anspruch. Es beginnt mit der Räumung, die sich bei einem Konkurs länger hinziehen kann, und auch im Falle einer ordnungsgemäßen Kündigung besteht nicht unmittelbar ein vermietbares Gebäude. In Abhängigkeit der bisherigen Mietdauer sind Reparaturen oder Modernisierungen der Gebäude nicht ausgeschlossen. Ebenso kann der neue Mieter Umbauten einfordern oder selber vornehmen. Insgesamt ist auch unter besten Bedingungen ein Leerstand von einigen Wochen zu erwarten.

Kann ein Gewerbegebiet wiederholt beobachtet werden, lassen sich aus den Leerständen/Brachen und den Veränderungen hinsichtlich des Umfangs und der Lage der Brachen Schlüsse zum möglichen Anlass ziehen. Sind Grundstücke/Gebäude, die zum ersten Beobachtungszeitpunkt ungenutzt waren, in der zweiten Begehung belegt, kann ein Mangel an Gebäude/Grundstück mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Mit anderen Worten: wechselnde leerstehenden Objekte und Grundstücke sind normal.
Bleiben aber einige Grundstück immer ungenutzt oder wechseln dort die Nutzer sehr häufig, dann sind Mängel am Grundstück/Gebäude wahrscheinlich. Zieht

sich das Gewerbe insgesamt von Beobachtung zu Beobachtung ohne Folgenutzung zurück, dann kann auf einen im Standort begründeten Mangel für das Gewerbegebiet geschlossen werden.
Eine andere Situation besteht, wenn sich erweist, dass die Grundstücke, die von der Produktion frei gezogen werden, durch Dienstleistungen bzw. Nutzungen mit höheren Grundrenten belegt werden. Hier sind offenbar die Qualität und/oder die Zentralität des Gewerbegebietes und des Umfeldes gestiegen und für Nutzungen mit einem höheren Zentralitätsanspruch attraktiv geworden.

Differenziert man die Argumentation, dann zeigt sich, dass zur konkreten Ursachenzuschreibung mindestens drei Ebenen beachtet werden müssen. Die Tab. 3 zeigt die Ebenen Grundstück, Gewerbegebiet und den städtischen bzw. regionalen Kontext. Eine Konfigurationsfrequenzanalyse ergab auf der Basis von mehr als 1.500 Bewertungen durch Betriebe, dass aus der großen Anzahl von möglichen Mängeln nur eine sehr begrenzte Zahl von Eigenschaften eine Verlagerung auslöst[36]. Hierbei überschneiden sich bestimmte Faktoren. Die Lage zu den Kunden oder die Nachbarschaft kann – wie die Tabelle zeigt – in verschiedenen Kontexten relevant sein.

Tab. 3: Standortfaktoren für Gewerbestandorte

auf das Grundstück bezogene Faktoren	auf das Gewerbegebiet bezogene Faktoren	auf die Stadt/den Ortsteil/die Region bezogene Faktoren
1. Zufahrt- und Stellplätze	1. Umweltschutzaufwendungen	1. Arbeitskräfteangebot
2. Gebäudezustand	2. Image des Standortes	2. Lage zu Kunden
3. Pacht- und Mietkosten	3. Nachbarschaft	3. Lage zu Lieferanten
4. Immissionsbelastung	4. Lage zu Kunden	4. Flächenangebot
5. Flächenzuschnitt	5. Lage zu Lieferanten	5. Zugang zu Patentsberatung
6. Nachbarschaft	6. regionaler Verkehrsanschluss	6. Zugang zu Fachbibliotheken
		7. regionaler Verkehrsanschluss
		8. unternehmensorientierte Dienste

Quelle: Planquadrat Dortmund 2006

Eine hohe Signifikanz für die Ebene "Grundstück" erreichen die Faktoren Grundstückszuschnitt, Nachbarschaft und Immissionsbelastung. Im Falle des Gewerbegebietes sind es die Faktoren Lage zu Kunden, Lage zu Lieferanten und die Qualität des regionalen Verkehrsanschlusses. Auf der regionalen Ebene sind die zentralen Faktoren Arbeitskräfteangebot, der regionale Verkehrsanschluss und der Flächenvorrat.
Diese Faktoren können jeweils in einer kritischen Ausprägung auch dann noch eine Betriebsverlagerung auslösen, wenn die übrigen Standortfaktoren positiv gewertet werden. Sollte das Niveau der zentralen Faktoren nur befriedigend sein,

[36] Zum Untersuchungsergebnis im Einzelnen: Bonny, H. W. u. a.: Gewerbeflächenmonitoring. Bonn 2006 (= Forschungen; Heft 19), S. 41 ff.

kann ein unzureichendes Niveau der weiteren Standortfaktoren wie z. B. die Patentberatung oder unternehmensorientierte Dienstleistungen oder einer der übrigen Faktoren ebenfalls eine betriebliche Verlagerung und in der Folge einen Leerstand auslösen.
Differenziert man das Material nach den Wirtschaftszweigen, ergibt sich zwar eine Varianz, so zum Beispiel, dass Betriebe mit Werksverkehr oder Betriebe der Logistikbranchen den regionalen Verkehrsanschluss deutlich höher werten als "normale" Betriebe. Insgesamt aber verhalten sich die Betriebe sehr ähnlich.

3.3.1 Poppenbüttel (Poppenbütteler Bogen)

Das Gewerbegebiet Poppenbütteler Bogen liegt im Norden des Bezirks Wandsbek. Der rechtswirksame Bebauungsplan Poppenbüttel 23 vom 06.07.1977 setzt neben weiteren Nutzungen (Kleingärten, Wohnen und Gemeinbedarf (Kirche)) ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest.

Tab. 4: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Poppenbütteler Bogen

Nr.	Nutzung	Anzahl	Anteil	Fläche	Anteil an der Fläche	Mittelwert	Median
1	Produktion	41	56,9	68.554	40,4	1.672	1.269
2	Kfz-Gewerbe	7	9,7	20.889	12,3	2.984	2.404
3	Logistik/Transport	1	1,4	8.046	4,7	-	-[37]
4	Großhandel	9	12,5	25.457	15,0	2.828	1.772
5	Dienstleistung	11	15,3	39.433	23,3	3.584	3.170
6	Einzelhandel	3	4,2	7.344	4,3	-	-
	Insgesamt	72	100,0	169.723	100,0	2.357	1.578

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

In dem festgesetzten Gewerbegebiet wurden Flächen für die Produktion, für das Kfz-Gewerbe, die Logistik, den Großhandel und schließlich Flächen für die Dienstleistung ermittelt. Insgesamt verfügt das Gebiet über 72 Grundstücke und über eine Gesamtgrundstücksfläche von 169.723 m² (Mittelwert 2.357 m²; Median 1.578 m²). Die Produktion hat nach der Zahl der Grundstücke (= 56,9 Prozent) und den genutzten Flächen (= 40,4 Prozent) den größten Anteil im Gebiet. Auf dem zweiten Rang folgen die Dienstleistungen mit rd. 15,3 Prozent der Grundstücke und fast einem Viertel der Fläche (23,3 Prozent). Die nächsten Rängen nehmen das Kfz-Gewerbe und der Großhandel ein (siehe Tab. 4).

Der Mittelwert und der Median für die Produktion mit 1.672 m² und 1.269 m² verweisen auf verhältnismäßig kleine Flächen. Ihre Größenordnung liegt deutlich unter dem Gebietsdurchschnitt und dem Durchschnitt aller Wandsbeker Produktionsgrundstücke mit 2.956 m².

[37] Für Flächenkategorien mit 4 und weniger Fällen ist die Bestimmung eines Median nicht möglich bzw. nicht sinnvoll.

Abb. 16: Nutzungskartierung des Poppenbütteler Bogen

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Legende: siehe letzte ausklappbare Seite

Das Box-Plot-Diagramm (Abb. 17) zeigt die Verteilung der Grundstücksgrößen der einzelnen Nutzungen des Gebietes[38]. Das Diagramm zeigt für jede Nutzung den Median als "Mittellinie" in der Box. Die Ober- und die Unterseite der Box zeigen die Werte für das 25- und das 75-Prozent-Quartil an. Die beiden "Füßchen" geben das 5- und 95-Prozent-Quartil an. Die Box selbst präsentiert insgesamt die Hälfte der Messwerte und ihre Größe zeigt die Spannweite der Werte. Eine unsymmetrische Box zeigt darüber hinaus, dass eine größere Streuung der Werte oberhalb oder unterhalb des Median vorliegt. Die Abb. 17 macht für die Produktion deutlich, dass die Hälfte der Grundstücke zwischen 1.011 m²

Abb. 17: Grundstücke Poppenbütteler Bogen

[38] Die Nutzungen Logistik und Einzelhandel werden angesichts ihrer geringen Anzahl (1 bzw. 3 Nutzungsfälle) im Gebiet hier nicht weiter erörtert.

und 1.894 m² groß sind und die leicht unsymmetrische Form verweist darauf, dass die Zahl der größeren Grundstücke höher ist als die Zahl der kleinen Grundstücke. Insgesamt wird in der Abbildung deutlich, dass die Produktion mit ihrem Median gut beschrieben werden kann. Für die anderen Nutzungen sind die Verhältnisse differenzierter zu beschreiben. Das Kfz-Gewerbe hat eine definitiv andere Flächengrößenklasse als die Produktion und dies gilt auch für die Dienstleistungen und den Großhandel im Gebiet. Im Weiteren ist festzuhalten, dass dieses Gebiet zum Zeitpunkt der Begehung keinen Leerstand, keine Brache und keine sonstigen ungenutzten Flächen aufwies. Auffällig ist, dass einige Grundstücke über keinen eigenen unmittelbaren Zugang zu einer öffentlichen Verkehrsfläche verfügen. Es sind die Grundstücke mit der ID 586, 602, 606, 732 und 735.

Abb. 18: Betriebe im Poppenbüttler Bogen

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Stand: Aug. 2010

3.3.2 Hummelsbüttel (Lademannbogen)

Das Gewerbegebiet des Bebauungsplans Hummelsbüttel 7 vom 19.05.1977 im Lademannbogen ist 301.216 m² groß. Das Gebiet ist eines der großen Gewerbegebiete in Wandsbek. Es weist 96 Grundstücke auf. Die Hälfte dieser Grundstücke ist mit einer Produktion belegt (= 52,1 Prozent). Der Anteil der Produktion an der Fläche beträgt 40,0 Prozent. Gleichzeitig weist der Median mit 1.635 m² daraufhin, dass die Hälfte der Grundstücksfläche mit einer Nutzung durch die Produktion noch kleiner als diese Fläche ist. Damit gehört auch in diesem Gebiet die Produktion zu den Nutzungen mit einem geringen Flächenanspruch. An zweiter Stelle folgen die Dienstleistungen. Sie haben an den Grundstücken einen Anteil

Abb. 19: Grundstücke - Lademannbogen

von 14,6 Prozent und an der Fläche von 18,6 Prozent (Mittel = 3.991 m²; Median = 3.053 m²). Die weiteren wichtigen Nutzungen des Gebietes sind der Großhandel (= 8,5 Prozent) und das Kfz-Gewerbe mit 15,4 Prozent des Flächenanteils. Das Gebiet verfügt mit einem Flächenanteil von 10,2 Prozent über einen größeren Leerstand. Hinzu kommen ungenutzte und brach gefallene Flächen mit Restnutzung mit einem Anteil von zusammen ca. 1 Prozent. Insgesamt wird in diesem Gebiet eine Fläche von 33.765 m² nicht genutzt. Der Leerstand besteht aus Bürogebäuden und Gebäuden des Kfz-Gewerbes. Sie befinden sich in einem guten Zustand. Die Leerstände resultieren wahrscheinlich aus der konjunkturellen Situation und der allgemeinen Veränderung der Servicepolitik der Automobil-Unternehmen.

Tab. 5: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Lademannbogen

Nr.	Nutzung	Anzahl	Anteil	Fläche	Anteil an der Fläche	Mittelwert	Median
1	Produktion	50	52,1	120.339	40,0	2.406	1.635
2	Kfz-Gewerbe	8	8,3	46.505	15,4	5.813	2.474
3	Logistik/Transport	3	3,2	14.220	4,7	-	-
4	Großhandel	10	10,4	25.527	8,5	2.552	2.319
5	Dienstleistung	14	14,6	55.881	18,6	3.991	3.053
6	Einzelhandel	2	2,1	3.651	1,2	-	-
7	Leerstand	6	6,3	30.632	10,2	5.105	1.547
8	Brache mit Restnutzung	2	2,1	1.328	0,5	-	-
9	ungenutzte Fläche	1	1,0	1.805	0,6	-	-
		96	100,0	301.216	100,0	3.137	1.808

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Abb. 20: Leerstand im Lademannbogen

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung Aug. 2011

An das leerstehende Bürogebäude (vgl. Abb. 20, rechts) schließt eine Versand- oder Lagerhalle an (ID 652). Das zweite Gebäude verfügt im Obergeschoss über

Wohnungen (Abb. 20, links – ID 720). Eine solche Konstruktion ist aus Vermietersicht sowohl von Vorteil als auch von Nachteil. Die primäre Funktionsfläche (Werkstatt oder Lager) wird durch die Wohnfläche oder dem Büro mit einem zusätzlichen Vorteil angereichert. Diese vergleichsweise seltene Kombination von Nutzungen schlägt sich positiv im Mietpreis nieder. Der Nachteil besteht darin, dass im Falle einer erneuten Vermietung nicht nur die Gewerbefläche (Lager oder Werkstatt) "passen" muss, sondern auch die Nachfrage für die Co-Nutzung jeweils gegeben sein muss, um einen Vermietungserfolg zu erzielen. Entsprechend aufwendig kann in der Folge die Akquisition eines neuen Mieters sein.

Abb. 21: Nutzungskartierung des Lademannbogens

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010 Legende: siehe letzte ausklappbare Seite

Die Abb. 22 zeigt die Situation des Bürogebäudes Lademannbogen 128 (ID 694) im Jahr 2010 und 2012. Zum ersten Beobachtungszeitpunkt war ein Leerstand gegeben. Zum zweiten Beobachtungszeitpunkt war zu erkennen, dass das Gebäude wieder belegt ist bzw. wird. Das neue Adressschild und die renovierten Klingeltafeln belegen dies. Auch die Fläche ID 765 ist 2012 wieder neu belegt. Im gleichen Zeitraum fiel ein Bürogebäude (ID 669) brach. Für die Flächen ID 681 konnte nicht geklärt werden, ob die Fläche eine Reserve- bzw. Erweiterungsfläche des Grundstücks 680 ist/war oder ein selbständiges Grundstück. An den wenigen Fäl-

len wird deutlich, dass Leerstand etc. durch Inaugenscheinnahme nur der Anlass für weitere Recherchen sein kann.
Die Grundstücke (ID 714/ID 763 und ID 758) haben keinen unmittelbaren Zugang zu einer öffentlichen Straße. Die Flächen sind mit Produktionsaktivitäten belegt. Insgesamt zeigt das Gebiet – unter der Einschränkung der Stichtagsbeobachtung[39] – keine Auffälligkeiten, die auf einen generellen Standortmangel des Gebietes hinweisen.

Abb. 22: Bürogebäudes Lademannbogen 128 – 2010 (Leerstand) und 2012 (belegt)

Quelle: HCU Hamburg – Stand 2010 und 2012

Das Gebiet Lademannbogen ist in mancher Hinsicht exemplarisch. Ein Teil des Leerstandes ist temporär, ob aus Gründen des Eigentümerwechsels (anlässlich einer Betriebsaufgabe), der Instandsetzung/Renovierung nach einem langen Mietverhältnis oder angesichts einer lukrativen Zwischenvermietung (ID 659). In dem kurzen, partiellen Beobachtungszeitraum zwischen 2010 und 2012 werden im Gebiet Leerstände belegt und gleichzeitig entstehen sie an anderer Stelle.

Sieht man von Spezialimmobilien ab, wird der Leerstand sicher auch stark von der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Strukturwechsel der verschiedenen Wirtschaftszweige mit bestimmt.

Sie von einem Leerstand aus Qualitätsgründen oder aus der Erwartung einer Umnutzung (des Grundstücks und des Gebiets) zu unterscheiden ist auf der Informationsbasis der Begehung und Inaugenscheinnahme außerordentlich schwierig und wahrscheinlich nur möglich, wenn ein Kontakt mit dem Eigentümer entsteht.

[39] Die Bestandsaufnahme erfolgte flächendeckend für alle Gebiete im Aug. 2010. Nur die nicht genutzten Flächen wurden in der Folge noch einmal aufgesucht. Diese zweite Beobachtungswelle betraf nicht alle Grundstücke, so dass man trotz der teilweise erfolgten Mehrfach-Begehung von einer Stichtagsbeobachtung sprechen muss.

3.3.3 Hummelsbüttel (Barkhausenweg)

Das Gebiet Barkhausenweg liegt am Poppenbütteler Weg im Westen Wandsbeks. Der rechtswirksame Bebauungsplan (Hummelsbüttel 22 vom 29.10.1975) setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Insgesamt verfügt das Gebiet über 18 Grundstücke und über eine Grundstücksfläche von 101.375 m². Vier Grundstücke (= 22,2 Prozent) weisen eine Produktion als Nutzung auf. Dies ist mit 44,1 Prozent der Fälle fast die Hälfte des Gebietes.

Das Kfz-Gewerbe (einschließlich Tankstellen) verfügt über 16,7 Prozent und der Großhandel über 5,6 Prozent der Fläche. Eine weitere wesentliche Nutzung ist die Dienstleistung, die über mehr als zehn Prozent der Flächen verfügt. Drei Grundstücke können gegenwärtig mit einer gesamten Grundstücksfläche von 5.234 m² als Leerstand und Brache eingestuft werden.

Abb. 23: Nutzungskartierung Barkhausenweg

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Tab. 6: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Barkhausenweg

Nr.	Nutzung	Anzahl	Anteil	Gesamtfläche	Anteil an der Fläche
1	Produktion	4	22,2	44.660	44,1
2	Kfz-Gewerbe	3	16,7	16.235	16,0
3	Großhandel	1	5,6	8.842	8,7
4	Dienstleistung	1	5,6	12.084	11,9
5	Einzelhandel	3	16,7	4.271	4,2
6	Freizeit/Gastronomie	2	11,1	4.164	4,1
7	sonstige	1	5,6	5.885	5,8
8	Leerstand	2	11,1	1.247	1,2
9	Brache mit Restnutzung	1	5,6	3.987	3,9
		18	100,0	101.375	100,0

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Die ungenutzte Fläche im Gebiet ist mit einem Anteil von 5,1 Prozent (Leerstand + Brache mit Restnutzung) gering. Hierbei sind die beiden Brachen (ID 636 und ID 766) als eine Fläche zu behandeln. Die Kartierung zeigt, dass eine der Flächen ohne eigenständigen Zugang zum öffentlichen Straßennetz ist. Der Zugang erfolgt über die Parzelle ID 636. Beide Gebäude (Büro- und Werkstattgebäude) zeigen deutliche Spuren des Verfalls.

Abb. 24: Barkhausenweg: links Objekt ID 766 (Brache) und rechts ID 643 (Gewerbehof Am Hehsel)

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung – Stand Aug. 2010

Der Leerstand (ID 644) befindet sich in einem guten Zustand. Im Beobachtungszeitraum 2010 bis 2012 war keine Nutzung zu erkennen. Der Gewerbehof (ID 643) ist gut ausgenutzt und weist vor allem Dienstleistungen und einige Werkstätten auf. Zur Straße Am Hehsel ist der Gebäudeteil mit Wohnungen belegt. Leerstände sind nach Auskunft der Mieter nicht gegeben (2010).

3.3.4 Sasel (Saseler Bogen)

Das Gebiet Saseler Bogen ist – wie der Barkhausenweg – nur ein kleines Gewerbegebiet. Der rechtswirksame Bebauungsplan Sasel 5 vom 24.05.1968 setzt Gewerbe nach § 8 BauNVO fest. Insgesamt weist das Gebiet 35 Grundstücke bei einer Fläche von 103.757 m² auf. Die durchschnittliche Grundstücksgröße im Gebiet ist 3.051 m² und der Median 2.100 m². Insgesamt ist das Gebiet kleinteilig, aber es verfügt auch über einige sehr große Grundstücke.

Tab. 7: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Saseler Bogen

Nr.	Nutzung	Anzahl	Anteil	Gesamt-fläche	Flächen-anteil
1	Produktion	18	52,9	32.751	31,6
2	Kfz-Gewerbe	3	8,8	22.130	21,3
3	Logistik/Verkehr	1	2,9	1.680	1,6
4	Großhandel	2	5,9	5.351	5,2
5	Dienstleistung	5	14,7	21.819	21,0
6	Einzelhandel	1	2,9	5.124	4,9
7	Leerstand	2	5,9	3.745	3,6
8	Brache	1	2,9	8.281	7,9
9	ungenutzte Flächen	1	2,9	2.876	2,8
		34	100,0	103.757	99,9

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Abb. 25: Nutzungskartierung des Saseler Bogens

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Legende: siehe letzte ausklappbare Seite

Die vorherrschende Nutzung dieses Gebiets ist die Produktion. Sie belegt mehr als die Hälfte der Grundstücke und fast ein Drittel der Fläche. Die Nutzung auf dem zweiten Rang ist die Dienstleistung. Sie hat einen Anteil von rd. 15 Prozent der Grundstücke und verfügt über ein gutes Fünftel der Fläche. Ein weiterer bedeutender Nutzer ist das Kfz-Gewerbe mit 8,8 Prozent der Grundstücke und 21,3 Prozent der Flächen. Weitere vier Nutzungen sind nur mit ein oder zwei Grundstücken vertreten. Die Grundstücke für die Produktion sind wiederum vergleichsweise klein (Mittel = 1.819 m²; Median = 1.347 m²). Das Kfz-Gewerbe (= 7.376 m²) und auch die Dienstleistungen (= 4.363 m") verfügen über deutlich größere Einzelflächen.

Abb. 26: Werkstatt- und Bürogebäude im Saseler Bogen

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung – Stand Aug. 2010

Im Gebiet sind zwei Grundstücke ohne Nutzung (Leerstand). Es sind Produktionsgebäude mit einem größeren Bürotrakt. Die Aufnahme zeigt den guten Zustand des Gebäudes. Auch das zweite Gebäude weist eine ähnliche Qualität auf. Es ist gegenwärtig nicht zu erkennen, woran eine erneute Nutzung scheitert.

3.3.5 Rahlstedt (Bei der Neuen Münze/Bargkoppelweg)

Die Gewerbegebiete "Bei der Neuen Münze" und "Bargkoppelweg" werden durch die Bebauungspläne Rahlstedt 69 (19.03.1974) und Rahlstedt 28 (19.05.1970) gesteuert. Beide Bebauungspläne weisen ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO aus. Das Kartenbild vermittelt die Nutzerstruktur (Abb. 28). Das Gebiet ist 399.959 m² groß und die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 5.881 m² bei einem Median von 2.282 m². Der im Vergleich zum Durchschnitt geringe Median zeigt, dass einige sehr große Grundstücke im Gebiet bestehen (vgl. auch Abb. 27). Mehr als die Hälfte der Nutzer sind der Produktion zu zuordnen (= 56,7 Prozent). Diese Nutzung belegt rd. 40 Prozent der Fläche. Die Grundstücksflächen der Produktion gehören wiederum zu den kleineren Grundstücken im Gebiet (Mittelwert = 4.020 m²; Median = 2.150 m²).

Der südliche Gebietsteil (Rahlstedt 69) weist einen großen Logistik/Lager-Bereich auf. Vier Grundstücke sind mehr als ein Viertel der Fläche (= 25,9 Prozent; Mittelwert = 25.918 m²; Median =22.290 m²). Hinzu kommt der Großhandel, der hier einen Schwerpunkt hat (Mittelwert = 9.957 m²; Median = 3.605 m²). Sein Flächenanteil am Gebiet ist 22,4 Prozent.

Tab. 8: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Bei der Neuen Münze

Nr.	Nutzung	Anzahl	Anteil	Gesamtfläche	Anteil an der Fläche	Mittelwert	Median
1	Produktion	39	57,4	156.789	39,2	4.020	2.093
2	Kfz-Gewerbe	3	4,4	10.717	2,7	-	-
3	Logistik/Verkehr	4	5,9	103.675	25,9	25.918	22.290
4	Großhandel	1	1,5	89.617	22,4	9.957	3.605
5	Dienstleistung	3	4,4	7.143	1,8	-	-
6	Freizeit/Gastronomie	9	13,2	355	0,1	-	-
7	Leerstand	5	7,4	8.231	2,1	1.646	843
8	ungenutzte Fläche	2	2,9	18.895	4,7	-	-
9	Wohnen	2	2,9	4.537	1,1	-	-
		68	100,0	399.959	100,0	5.881	2.282

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahmen Aug. 2010

Die weiteren Nutzungen verfügen nur über einzelne Flächen. Die Wohn- und Mischnutzungen im Nordosten (Saseler Str.) innerhalb des Gewerbegebiets sind "historisch" und bestanden schon vor dem Bebauungsplan. Das Box-Plot-Diagramm (Abb. 27) zeigt die Streuung für die Nutzungen. Während die Produktion und das Kfz-Gewerbe fast eine symmetrische Box zeigen, sind die anderen Nutzungen (insbesondere die Logistik) von einzelnen größeren Flächen geprägt. Entsprechend ist ihre Box unsymmetrisch und stellt eine große Spannweite dar. Das Diagramm enthält im Falle der Produktion eine Ausnahme. Es ist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme der Betrieb ID 790, der inzwischen stillgelegte Großbetrieb verfügte über eine untypisch große Fläche. Das Gebiet weist eine große zusammenhängende ungenutzte Fläche auf (ID 536, ID 789, Schierenberg). Sie war bislang gewerblich nicht genutzt. Hinzu kommen zwei kleinere Flächen (ID 527, ID 784) an der Saseler Straße und am Bargkoppelweg (ID 525) als Brachen/Leerstände. Diese drei Flächen sind mit kleineren Werkstattgebäuden belegt. Die Flächen ID 803 und ID 548 sind auch als Leerstand dargestellt, aber in beiden Fällen kam es zum Ende der Beobachtungsperiode zu einer erneuten Nutzung.

Abb. 27: Grundstücke Bei der Neuen Münze

Die Situation am Schierenberg stellt eine besondere Konstellation dar. Nach den Recherchen besteht für die beiden großen bisher nicht genutzten Flächen (ID 536, ID 789) angesichts der angrenzenden Wohnnutzung (nördlich und östlich der Grundstücke) das Interesse des Eigentümers das Planungsrecht zu Gunsten der Wohnnutzung zu ändern. Zwischenzeitlich ist der südlich angrenzende Gewerbebetrieb aufgegeben worden (ID 790/791), so dass sich der gesamte östliche Bereich aus der Sicht des Eigentümers zur "Konfliktbereinigung" eignet. Die Wohnparzellen an der Saseler Straße. und die "neuen" Wohnflächen würden zudem einen interessanten Grundrentensprung ergeben.

Abb. 28: Nutzungskartierung Bei der Neuen Münze/Bargkoppelweg

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahmen 2010

Legende: siehe letzte ausklappbare Seite

Der im Jahr 2011 aufgegebene Betrieb (ID 790, ID 791) muss als Brache eingestuft werden, da der Betrieb eine sehr spezielle Immobilie ist und mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr genutzt werden wird. Wird die Fläche für eine erneute Produktionsnutzung erworben, entstehen unmittelbar hohe Umrüstungs- oder Abrisskosten. Diese müssen negativ in den Grundstückpreis aufgenommen werden, was wiederum den Verkauf erschwert.

3.3.6 Farmsen-Berne (Pezolddamm)

Das Gebiet am Pezolddamm (Bebauungsplan Farmsen-Berne 4 vom 10.08.1965, Änderung vom 12.02.2010) enthält zwei kleine Gewerbegebiete mit insgesamt 6 Grundstücken. Vorherrschend sind in diesem nur 20.390 m² großen Gebiet die Nutzungen Kfz-Gewerbe und Einzelhandel. Hinzu kommen Standortes eines Großhandelsbetriebes und eines Dienstleistungsbetriebes. Ein Leerstand wurde nicht beobachtet.

Abb. 29: Nutzungskartierung des Pezolddamm

Quelle: HCU-Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

3.3.7 Bramfeld (Ellernreihe/Bramfelder Chaussee)

Der Bebauungsplan Bramfeld 12 umfasst ebenfalls ein sehr kleines Gebiet. Die Nutzung ist als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) und einzelne Parzellen sind als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Abb. 30 Nutzungskartierung der Bebauungsplangebiete Bramfeld 12 und Bramfeld 7

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahmen 2010

Legende siehe letzte ausklappbare Seite

Abb. 31: Grundstück an der Bramfelder Chaussee (Bramfeld 7)

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011 (Stand: 2011)

Auffällig ist die kleinteilige Mischung aus Wohnnutzung und Produktionsnutzung. Die Grundstücke mit einer Wohnnutzung weisen einen Median von 1.983 m² und ein Durchschnittsgrundstück von 4.089 m² auf. Die Flächen sind insgesamt sehr tief und erlauben eine Verdichtung. Eine im Bebauungsplan festgesetzte Stichstraße wurde bisher noch nicht gebaut.
Einige zufällige Gespräche mit Betriebsinhabern am Standort Maimoorweg lassen erkennen, dass der Standort für die vorhandenen Betriebe von Interesse ist. Trotz der Restriktionen, die aus der Nachbarschaft mit der Wohnnutzung resultieren, will man die Standorte nicht aufgeben. Die enge Nachbarschaft wird auch als vorteilhaft gewertet, so dass eine "natürliche" Standortaufgabe durch eine Betriebsverlagerung auf mittlere Sicht nicht zu erwarten ist.

Das Gebiet Bramfeld 7 ist nahezu vollständig geräumt. Die Parzellenstruktur der Bestandsaufnahme stimmt nicht mehr mit der realen Situation überein. Es muss hier von einer Neuordnung ausgegangen werden. Über die geplante Nutzung ist nichts bekannt. Eine differenzierte Darstellung der Flächenwerte und Nutzungen ist in dieser Situation nicht sinnvoll.

Abb. 32: Situation im Maimoorweg (Bramfeld 12)

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011 (Stand 2011)

3.3.8 Bramfeld (Bramfelder Chaussee)

Das Gebiet Bramfelder Chaussee besteht aus zwei kleinen, aber separaten Gebieten. Die Bebauungspläne Bramfeld 48 und 59 setzen ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Im letzteren sind nur "das Wohnen nicht störende Betriebe zulässig". Die beiden Bebauungspläne regeln jeweils ein sehr kleines Gebiet mit insgesamt 20.440 m².

Abb. 33: Nutzungskartierung Bramfelder Chaussee (Bramfeld 48 und Bramfeld 59)

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme 2010

Legende: siehe letzte ausklappbare Seite

Im Gewerbegebiet Bramfeld 48 dominiert die Dienstleistung mit dem Kfz-Gewerbe und im Gewerbegebiet Bramfeld 59 ist eine Mischung von Wohnen und nicht-störenden, handwerksähnlichen Betrieben gegeben. Umnutzungstendenzen sind weder für die nördlichen noch für die südlichen Flächen zu erkennen.

3.3.9 Steilshoop (Steilshooper Allee)

Drei räumlich zusammenhängende Bebauungspläne setzen in unterschiedlichem Umfang Gewerbegebiete entlang der Steilshooper Allee fest. Insgesamt stehen für die gewerbliche Nutzung nach § 8 BauNVO 276.875 m² Fläche zur Verfügung.
Der Bebauungsplan Steilshoop 3 weist neben umfangreichen Wohnflächen und einer Kleingartenanlage im Bereich der Straßen Schwarzer Weg und Hermann-Buck-Straße eine gewerbliche Nutzung aus. Der Bebauungsplan Steilshoop 5 umfasst neben einem großen Wohnungsbaukomplex an der Steilshooper Allee auch einige Gewerbegrundstücke. Der Bebauungsplan Steilshoop 8 schließlich umfasst oberhalb der Straße Rudwoldtweg eine kleinere Gewerbefläche. Alle drei Teilflächen der Bebauungspläne bilden einen zusammenhängenden Gewerbestandort. Das Gewerbegebiet Steilshoop 3 verfügt nur über wenige Produktionsflächen. Flächenmäßig dominieren die Dienstleistung und das Verkehrsgewerbe. Die Produktion im engeren Sinne besteht nur auf einzelnen Grundstücken. Ähnlich ist die Nutzung im Bereich des Bebauungsplans Steilshoop 5. Die Produktion belegt ebenfalls nur Einzelflächen und zusätzlich wird das Gebiet (entlang der Steilshooper Allee) durch Freizeit-/Gastronomienutzungen

belegt. Das Gewerbegebiet im Bebauungsplan Steilshoop 8 ist von einer Tennisanlage geprägt. Hinzu kommen Flächen der Verkehrswirtschaft und der Logistik sowie weitere Einzelflächen mit Einzelhandel und Produktion.

Tab. 9: Übersicht - Nutzungen der Gewerbegebiete Steilshoop 3, 5 und 8

Nr.	Nutzung	Anzahl	Anteil	Gesamt-fläche	Anteil an der Fläche	Mittelwert	Median
1	Produktion	17	22,6	53.978	19,7	3.175	2.404
2	Kfz-Gewerbe	8	10,7	18.248	6,6	2.281	1.361
3	Logistik/Verkehr	4	5,3	25.321	9,2	6.330	6.045
4	Großhandel	3	4,0	18.029	6,5	-	-
5	Dienstleistung	13	17,3	68.049	24,6	5.234	2.313
6	Einzelhandel	9	12,0	36.734	13,7	4.081	3.925
7	Freizeit/Gastronomie	7	9,3	14.812	5,3	2.116	1.546
8	sonstige Nutzung	4	5,3	18155	6,6	4.538	2.998
9	Brache	1	1,3	2.390	0,9	-	-
10	Leerstand	5	6,7	9.587	3,5	-	-
11	Brache mit Restnutzung	1	1,3	3.326	1,2	-	-
13	Ungenutzte Flächen	1	1,3	1.372	0,5	-	-
14	Wohnen	2	2,6	6.864	2,5	-	-
		75	100,0	276.865	100,0	3.691	2.458

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme 2010

Gemessen an den meisten untersuchten Gewerbegebieten im Bezirk Wandsbek ist das Grundstück für die Produktion mit 3.175 m² (Mittelwert) etwas größer und auch der Median mit 2.404 m² macht die anderen Verhältnisse deutlich. Dagegen ist das Kfz-Gewerbe, das sonst die größeren Flächen nutzt, in diesem Gebiet kleinteiliger. Die Dienstleistungen weisen mit 5.234 m² (Mittel) und 2.813 m² (Median) "ihre" gewohnte Grundstücksgröße auf. Erstmals von Bedeutung ist der Bereich Freizeit/Gastronomie mit einem Anteil von 9,3 Prozent der Grundstücke und 5,3 Prozent der Fläche.

Abb. 34: Brachen am Hermann-Buck-Weg – Produktionsgebäude (ID 460 und ID 482)

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011

Im Gebiet wurden acht ungenutzte Grundstücke (Leerstand und Brachen) ermittelt. Die Entwicklung zwischen 2010 und 2012 führte zu einer erneuten Belegung (ID 824) und einer Teilbebauung (ID 445).

Abb. 35: Hermann-Buck-Weg-Dienstleistungen (ID 477)

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011

Abb. 36: Nutzungskartierung der Bebauungsplangebiete Steilshoop 3, 5 und 8

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme 2010

Legende: siehe letzte ausklappbare Seite

Abb. 37: Bauhof – eine Brache? (ID 496) Wiedernutzung 2011 (ID 824)

Quelle: HCU-Hamburg, Gewerbeplanung 2011

Bei einigen gering genutzten Flächen (oder Leerständen) wurde auf Nachfrage auf einen Erbpachtvertrag verwiesen, so dass die Bewertung als Brache vom Eigentümer nicht geteilt wurde (ID 496 und ID 478).

3.3.10 Farmsen-Berne (Ivo-Hauptmann-Ring)

Der Bebauungsplan Farmsen-Berne 19 setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Es ist insgesamt 96.609 m² groß und verfügt über 23 Grundstücke mit einer Durchschnittsgröße von 4.200 m². Der Median von 2.007 m² weist darauf hin, dass die Grundstücke sehr unterschiedlich in ihrer Größe sind. Die Tab. 10 weist die weiteren Einzelheiten nach. Die kleinen Flächen im Gebiet mit im Mittel 1.500 m² werden durch die Produktion genutzt. Die größeren Flächen werden für Dienstleistungszwecke, Kfz-Betriebe oder die Logistik genutzt. Das Foto zeigt einen möglichen Leerstand, der nicht eindeutig verifiziert werden konnte. Nach dem äußeren Eindruck sind das Gebäude und die Flächen ungenutzt. Nach Auskunft des Eigentümers sei die Liegenschaft vermietet.

Abb. 39: Maschinenbaubetrieb (ID 322)

Quelle: HCU-Hamburg, Gewerbeplanung 2011

Abb. 38: Grundstücke Ivo-Hauptmann-Ring

Diese Situation ist häufiger anzutreffen. In vielen Fällen ist eine Entscheidung (Brache oder Nutzung) erst nach aufwendigen Recherchen möglich. Gelegentlich verändern

sich die Verhältnisse innerhalb eines Jahres in beiden Richtungen. Das heißt, es kommt schließlich doch zu einer Stilllegung des Betriebes oder auch zu einer grundlegenden Renovierung und Wiederherstellung der Betriebsflächen. Das Box-Plot-Diagramm spiegelt die große Streuung der Grundstücksgrößen vor allem im Bereich der Einzelhandelsnutzung und des Kfz-Gewerbes wider (vgl. Abb. 38). Auch der Großhandel und die Dienstleistungen zeigen in diesem Gebiet eine größere Spannweite. Durch die geringe Fallzahlen werden allerdings die Verhältnisse etwas überzeichnet. Bei vier Fällen kann das Box-Plot-Diagramm bestenfalls als Anhaltspunkt dienen. Die Produktion ist mit dem Mittelwert (= 1.500 m²) oder dem Median (= 1.479 m²) gut beschrieben (8 Grundstücke, symmetrische Box).

Abb. 40: Nutzungskartierung des B-Plangebietes Farmsen-Berne 19 (Ivo-Hauptmann-Ring)

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme 2010

Legende: siehe letzte ausklappbare Seite

Tab. 10: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Farmsen-Berne 19

Nr.	Nutzung	Anzahl	Anteil	Gesamt-fläche	Anteil an der Fläche	Mittelwert	Median
1	Produktion	8	34,8	12.002	12,4	1.500	1.479
2	Kfz-Gewerbe	2	8,7	14.648	15,2	-	-
3	Logistik/Verkehr	1	4,4	2.007	2,1	-	-
4	Großhandel	4	17,4	21.569	22,3	5.392	4.699
5	Dienstleistung	3	13,0	11.719	12,1	-	-
6	Einzelhandel	3	13,0	30.866	31,9	-	-
7	sonstige Nutzung	1	4,4	2.668	2,8	-	-
8	Brache	1	4,4	1.130	1,2	-	-
		23	100,0	96.609	100,0	4.200	2.007

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

3.3.11 Rahlstedt (Schrankenweg/Apostelweg)

Die Bebauungspläne Rahlstedt 35 und Rahlstedt 65 setzen für einige Grundstücke östlich der Bahngleise eine Gewerbenutzung nach § 8 BauNVO (Rahlstedt 35 vom 02.02.1970) fest. Die tatsächlichen Nutzungen auf den nördlichen Flächen sind Wohnen und Kleinstbetriebe/Werkstätten. Die Flächen um den Apostelweg werden bis auf ein Grundstück (Dienstleistung) ausschließlich für Wohnzwecke genutzt.

Abb. 41: Nutzungskartierung der Bebauungsplangebiete Rahlstedt 35 und Rahlstedt 65

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Legende: siehe letzte ausklappbare Seite

3.3.12 Bramfeld/Tonndorf (Rahlstedter Straße/Rahlaukamp)

Die beiden Gebiete an der Rahlstedter Straße und am Rahlaukamp sind ebenfalls sehr klein (Rahlstedt 7 vom 16.12.1966 und Tonndorfer 20 vom 20.10.1985 (1. Änderung: 12.02.2010). Das südliche Gebiet weist nur vier Grundstücke auf. Hiervon sind zwei Grundstücke zurzeit ungenutzt. Eine Fläche ist den Dienstleistungen zuzuordnen. Das zweite nördlich gelegene Gebiet besteht ebenfalls nur aus

wenigen Grundstücken. Zwei Grundstücke sind in der Bestandsaufnahme als Brachen identifiziert worden. Die übrigen Grundstücke werden durch Kfz-Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen belegt.

Tab. 11: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Rahlstedter Straße

Nr.	Nutzung	Anzahl	Anteil	Gesamt-fläche	Fläche
1	Produktion	3	15,8	8.518	17,9
2	Kfz-Gewerbe	3	15,8	15.166	31,9
3	Logistik/Verkehr	1	5,3	1.320	2,8
4	Dienstleistung	3	15,8	5.527	11,6
5	Freizeit/	1	5,3	1.153	2,4
6	Leerstand	2	10,5	4.705	9,9
7	Brache	2	10,5	1.458	3,1
8	Wohnen	4	21,1	9.734	20,5
		19	100,0	47.581	100,0

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Abb. 42: Nutzungskartierung der Bebauungsplangebiete Rahlstedt 7 und Tonndorf 20

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Legende: siehe letzte ausklappbare Seite

3.3.13 Wandsbek/Tonndorf (Friedrich-Ebert-Damm)

Ein großes Gewerbegebiet wird durch die Bebauungspläne Wandsbek 69/Tonndorf 29 vom 11.08.1999 und Wandsbek 73/Tonndorf 32 vom 18.09.2001 gebildet. Das Gebiet hat eine Fläche von 589.833 m². Es wurden Nutzungen nach § 8 (Gewerbegebiete) und vor allem nach § 9 (Industriegebiete) BauNVO festgesetzt.
Es sind gegenwärtig 95 Grundstücke mit einer mittlere Größe von 6.208 m² vorhanden (Median = 3.236 m²). Den größten Flächenanteil hat das Kfz-Gewerbe mit rd. einem Drittel der gesamten Fläche (= 32,5 Prozent). Es folgt die Produktion mit einem Flächenanteil von 24,1 Prozent und die Dienstleistung mit 10,0 Prozent. Das Gebiet weist auch einen größeren Anteil an Brachfläche auf (= 15,1 Prozent) (vgl. Tab. 12).

Abb. 43: Nutzungskartierung der Bebauungsplangebiete Wandsbek 14, Wandsbek 69/ Tonndorf 29 und Wandsbek 73/Tonndorf 32

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme 2010

Legende: siehe letzte ausklappbare Seite

Die Grundstücke sind in diesem Gebiet im Vergleich zu den jüngeren Standorten wie Lademannbogen oder Poppenbütteler Bogen relativ groß. Die durchschnittliche Flächen des Kfz-Gewerbes sind hier 12.685 m² und der Produktion 5.642 m². Ebenfalls von besonderer Größe sind die brach gefallen Grundstücke. Das arithmetische Mittel ist 8.058 m² und der Median 5.488 m². Das Gebiet befindet sich in einer Umstrukturierung. Die Flächen an der Straße Am Stadtrand (ID 347, ID 853, ID 859; ID 348) resultieren offenbar aus Betriebsaufgaben.

Bei einer erneuten Begehung der Leerstände/Brachen konnte beobachtet werden, dass eine neue Erschließung entsteht und erste Betriebe diese Flächen wieder besiedeln. Auch die Flächen an der Tilsiter Straße, an der Angerburg Straße und der Helbingstraße weisen Brachen auf. In der Zwischenzeit kam es auch zu einer erneuten Nutzung (ID 363, ID 348, ID 371, ID 383) bzw. Neubebauung. Zum Teil sind die Flächen hier mit sehr kurzfristigen Zwischennutzungen wie eine Bauschuttdeponie und ähnlichem belegt.

Tab. 12: Übersicht - Nutzungen der Gewerbegebiete Wandsbek 69/Tonndorf 29 und Wandsbek 73/Tonndorf 32

Nr.	Nutzung	Anzahl	Anteil	Gesamt-fläche	Flächen-anteil	Mittelwert	Median
1	Produktion	28	27,5	144.770	24,5	5.170	3.341
2	Kfz-Gewerbe	15	16,5	190.286	32,3	12.685	2.899
3	Logistik/Transport	1	1,1	2.987	0,5	-	-
4	Großhandel	4	4,4	19.527	3,3	4.881	5.768
5	Dienstleistung	11	12,1	58.782	10,0	5.343	5.214
6	Einzelhandel	9	9,9	41.719	7,1	4.635	3.835
7	Freizeit/Gastronomie	3	3,3	4.757	0,8	-	-
8	sonstige Nutzung	2	2,2	8.042	1,4	-	-
9	Brache	11	12,1	88.644	15,1	8.058	5488
10	Leerstand	2	2,2	6.443	1,1	-	-
11	Brache mit Rest	3	3,3	8.273	1,4	-	-
12	ungenutzte Fläche	3	3,3	11.124	1,9	-	-
13	Wohnen	3	3,3	4.483	0,8	-	-
		95	100,0	589.833	100,0	6.208	3.236

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Abb. 44: Ausgewählte Brachen – Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Damm

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011

Abb. 45: Brachflächen und Leerstände im Gewerbegebiet Friedrich-Ebert-Damm

Quelle: HCU- Hamburg, Gewerbeplanung 2011

Abb. 46: Grundstücke Friedrich-Ebert-Damm

Das Box-Plot-Diagramm weist nach, dass das Kfz-Gewerbe und die Brachen über die großen Flächen im Gebiet verfügen. Allerdings verweist der niedrige Median der meisten Nutzungen auf die große Streuung der Flächengrößen im Gebiet. Neben den großflächigen Betrieben bestehen auch eine größere Anzahl kleinerer Grundstücke. Die Produktion, aber auch eine Reihe weitere Nutzungen, lassen dies durch ihre fast symmetrische Box deutlich erkennen.

Abb. 47: Neuer Bäckereibetrieb

Abb. 48: Grundstücke mit neuer Nutzung

Quelle: HCU Hamburg 2011, Stand Aug. 2012

Abb. 49: Grundstücke bzw. Leerstände mit einer neuen Nutzung

Quelle: HCU Hamburg – Bestandsaufnahme 2010 und 2012

3.3.14 Tonndorf (Ahrensburger Straße)

Das Gewerbegebiet an der Ahrensburger Straße (Tonndorf 1 vom 29.03.1963) ist eine kleine Fläche. Das Gebiet enthält nahezu auf jeder Parzelle eine andere Nutzung. Ein Leerstand oder eine Brache wurden nicht beobachtet.
Das Gebiet verfügt über 15 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 51.630 m². Das durchschnittliche Grundstück ist 3.524 m² bei einem Median von 2.662 m². Die Grundstücke für die Produktion sind auch an diesem Standort wiederum die kleineren Flächen bzw. Nutzungen im Gebiet.

Abb. 50: Gewerbehof Ahrensburger Str.

Nutzungskartierung Ahrensburger Str.

Quelle: HCU-Hamburg – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Tab. 13: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Ahrensburger Straße

Nr.	Nutzung	Anzahl	Anteil	Gesamtfläche	Flächenanteil
1	Produktion	3	20,0	8.319	16,1
2	Kfz-Gewerbe	3	20,0	6.730	13,1
3	Dienstleistung	2	13,3	6.837	13,2
4	Einzelhandel	3	20,0	16.696	32,3
5	Freizeit	1	6,6	2.903	6,0
6	Großhandel	1	6,6	7.933	15,4
7	gemischte Nutzung	1	6,6	703	1,4
8	Wohnen	1	6,6	1.509	2,9
		15	100,0	51.630	100,0

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Das Kartenbild zeigt eine intensiv genutzte Fläche. Die größte Fläche belegt der Einzelhandel mit fast einem Drittel der Gesamtfläche. In der Rangfolge haben der Großhandel und die Dienstleistungen die nächsten Positionen. Die Wohnumgebung, aber auch die Mischung der Nutzungen haben die Größenverhältnisse untereinander mit bestimmt.
Das Gewerbegebiet, das zeigen die baulichen Anlagen, ist aus alten Industrieanlagen bzw. einigen Werken hervorgegangen. Die ehemaligen Betriebe wurden zu privaten Gewerbehöfen mit einer vielfältigen Mischung von haushalts- und unternehmensbezogenen Dienstleistungen, aber auch handwerksähnlichen Produktionsbetrieben. Die

Entwicklung stellt eine alternative Entwicklung zu der umfangreichen Neuordnung des Gewerbestandortes Friedrich-Ebert-Damm dar.

3.3.15 Jenfeld (Schimmelmannstraße)

Das Gewerbegebiet an der Schimmelmannstraße im Bebauungsplan Jenfeld 24 vom 10.09.2007 weist 38 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 182.127 m² auf. Die durchschnittliche Fläche ist 4.792 m² bei einem Median von 3.185 m².
Die wichtigste Nutzung im Gebiet ist die Produktion mit einem Anteil von rd. 52,6 Prozent (Fläche = 53,4 Prozent). An zweiter Stelle folgt das Kfz-Gewerbe mit einem Anteil von 18,4 Prozent (Fläche = 17,1 Prozent). Die weiteren Nutzungen haben eine geringe Bedeutung.

Im Gewerbegebiet Schimmelmannstraße sind der Grundstückszuschnitt und die damit verbundene Erschließung vielfach problematisch. Es besteht keine innere Erschließung und viele Grundstücke (14 von 38 Grundstücken) haben keinen eigenen Zugang zum öffentlichen Straßennetz. Der sehr unregelmäßige Grundstückszuschnitt und die fehlende innere Erschließung lassen vermuten, dass das gegenwärtige Nutzungsbild eine Wiederbesiedlung einer aufgegeben Industrie-/Gewerbefläche darstellt (wahrscheinlich verlief auch ein Industriegleis durch das Gebiet).

Die Grundstücke ID 203, ID 209 und ID 221 sind 2010 ohne Nutzung. Seit Sommer 2012 sind zwei Grundstücke wieder genutzt: Eines als Selfstorage (ein Neubau, ID 203) und eines als Möbelhaus (Instandsetzung/Renovierung, ID 221). Die Fläche ID 209 blieb – möglicherweise angesichts des Zustandes und der Erschließung – ohne Nutzung (siehe Abb.).

Tab. 14: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Jenfeld 24

Nr.	Nutzung	Anzahl	Anteil	Gesamt-fläche	Flächen-anteil	Mittelwert	Median
1	Produktion	20	52,6	97.138	53,4	4.856	2.984
2	Kfz-Gewerbe	7	18,4	31.222	17,1	4.460	4.676
3	Logistik/Transport	2	5,2	15.686	8,6	-	-
4	Großhandel	1	2,6	14.755	8,1	-	-
5	Dienstleistung	1	2,6	8.024	4,4	-	-
8	sonstige Nutzung	1	2,6	1.771	0,9	-	-
10	Leerstand	2	5,2	6.703	3,7	-	-
12	ungenutzte Fläche	1	2,6	3.621	1,9	-	-
13	Wohnen	2	5,2	3.207	1,8	-	-
		37	100,0	182.127	100,0	4.792	3.185

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Abb. 51:Nutzungskartierung Schimmelmannstraße (Jenfeld 24)

Quelle: HCU - Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010 Legende: siehe letzte ausklappbare Seite

Das Gebiet und seine Strukturen machen den Eindruck einer ungeplanten Neu- und Wiedernutzung. Sie blieb offenbar den ehemaligen Eigentümern überlassen. Es entstand daher keine gebietsinterne Infrastruktur und keine Anpassung der Parzellenstruktur. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass im Gebiet mittelfristig ein "lock-in" entsteht und die Nutzung damit sehr eingeschränkt wird[40].

[40] Mit "lock-In" wird ein "Selbstverschluss", ein sich Einschließen verstanden. Dieser Zustand kann unter anderem aus den hohen Aktivierungskosten und den nur schwer vorab zu bestimmenden Transferkosten entstehen.

Abb.52: Brache und Wiedernutzung im Plangebiet Jenfeld 24

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Aug. 2010

3.3.16 Tonndorf/Jenfeld (Albert-Schweizer-Ring)

Dieses Gebiet gehört zu den großen Gewerbegebieten im Bezirk (Bebauungsplan Tonndorf 8 vom 10.06.1069; 1. Änderung 12.02.2010). Der nördliche, kleinere Teil des Gebietes, ist durch Wohnen geprägt und weist nur vier Grundstücke mit einer gewerblichen Nutzung auf (Kfz-Gewerbe, Produktion).

Das südliche Gebiet (Bebauungsplan Tonndorf 17/Jenfeld 15 (Teil 2) vom 24.06.1975; 1. Änderung 03.07.1990) wird dagegen von Kfz-Gewerbe und der Produktion geprägt. Sonstige Nutzungen, Einzelhandel aber auch Freizeit/Gastronomie sind nur im Einzelfall vertreten.

Auffällig ist die Grundstücksstruktur. Es bestehen häufig Grundstücke ohne unmittelbaren Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche (ID 252, ID 876, ID 263, ID 244, ID 878, ID 887, ID 889, ID 890). Gleichzeitig bestehen einige Grundstückszuschnitte, die die Nutzungsmöglichkeiten für die Betriebe stark einschränken (können). Zu-

dem weist dieses Gebiet eine Reihe von Brachen und auch Leerstand auf (= 12 Prozent).

Tab. 15: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Albert-Schweizer-Ring

Nr.	Nutzung	Anzahl	Anteil	Gesamt-fläche	Flächen-anteil	Mittelwert	Median
1	Produktion	32	42,7	93.050	32,6	2.907	1.990
2	Kfz-Gewerbe	11	14,6	46.229	16,2	4.202	2.852
3	Logistik	1	1,3	6.006	2,1	-	-
4	Dienstleistung	7	9,3	47.043	16,5	6.720	2.533
5	Einzelhandel	2	2,7	6.913	2,4	-	-
6	Großhandel	5	6,7	34.324	12,0	6.864	9.166
7	sonstige Nutzungen	3	4,0	11.009	3,9	-	-
9	Leerstand	2	2,7	1.742	0,6	-	-
10	Brache mit Rest	7	9,3	13.831	4,9	1.975	1.565
11	Wohnen	5	6,7	25.124	8,8	-	-
		75	100,0	285.271	100,0	3.803	2.393

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Abb. 53: Brachen und Leerstände im Bereich Kroonstücken/Kuehnstraße

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011

Abb. 54: Nutzungskartierung der Bebauungsplangebiete Tonndorf 8 und Tonndorf 17/Jenfeld 15

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Legende: siehe letzte ausklappbare Seite

Abb. 55: Abriss eines Gebäudes (ID 886) sowie wechselnder Leerstand (ID 238)

Quelle: HCU – Hamburg, Gewerbeplanung 2011

3.3.17 Wandsbek (Hinschenfelder Straße/Auf dem Königslande)

Das Gewerbegebiet mit den Durchführungsplänen D 419, D 420 und D 421 sowie das östlich davon gelegene Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Wandsbek 29 stellen einen älteren Siedlungsbereich Wandsbeks dar. Die Nutzung wird im Geltungsbereich der alten Durchführungspläne vom Wohnen dominiert.

Abb. 56: Nutzungskartierung der Bebauungsplangebiete Wandsbek 29 und der Durchführungspläne D 419, D 420 und D421

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Legende: siehe letzte ausklappbare Seite

Tab. 16: Übersicht - Nutzungen der Gewerbegebiete Wandsbek 29 und der Durchführungspläne D 419, D 420 und D421

Nr.	Nutzung	Anzahl	Anteil	Gesamtfläche	Flächenanteil	Mittelwert	Median
1	Produktion	35	44,3	37.415	22,6	1.069	830
2	Kfz-Gewerbe	8	10,1	15.033	9,1	1.879	1.906
3	Dienstleistung	6	7,6	12.386	7,5	2.064	1.242
4	Einzelhandel	8	10,1	43.687	26,3	5.460	4.032
5	Freizeit/Gastronomie	4	5,1	5.688	3,4	1.422	1.218
6	sonstige Nutzungen	2	2,5	3.749	2,3	-	-
7	Brache	1	1,3	3.417	2,1	-	-
8	Leerstand	2	2,5	656	0,4	-	-
9	gemischte Nutzung	2	2,5	3.861	2,3	-	-
10	Wohnen	11	13,9	39.946	24,1	3.631	3.114
		79	100,0	165.838	100,0	2.099	1.288

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Abb. 57: Grundstücke Hinschenfelder Str.

Quelle: HCU-Hamburg 2011

Die gewerbliche Nutzung befindet sich hier vorwiegend im Blockinnenbereich und im Falle von Dienstleistungen oder Kfz-Gewerbe erfolgt die Standortorientierung am Lauf (Blockrand). Die Produktion hat in diesem Gebiet einen Anteil an den Grundstücken von 44,3 Prozent und ist damit eine zentrale Nutzung. Den folgenden Rang belegt die Wohnnutzung mit einem Anteil von 13,9 Prozent. Es folgen der Einzelhandel und Kfz-Gewerbe mit jeweils rd. 10 Prozent. Nimmt man die Grundstücksfläche zum Maßstab, geht die Bedeutung der Produktion zurück. Sie nimmt dann erst den dritten Rang ein. Die Produktionsflächen sind nahezu die kleinsten Flächen im Bezirk (Mittel = 1.069; Median = 830 m²), während der Einzelhandel die größten Flächen in Anspruch nimmt.

Dieses Gebiet ist ebenfalls ein historischer Produktionsstandort und in einer Co-Evolution hat sich ein Flächennutzungsmuster ergeben, das sowohl Produktion als auch Wohnen und zentrale Funktionen zulässt. Die Produktionsflächen (kleine handwerksähnliche Betriebe) sind verblieben und zugezogen, während die expandierenden, größeren Betriebe hier keine Entwicklungsmöglichkeit finden/fanden. Dass diese Anpassung erfolgreich war, zeigt sich im geringen Leerstand und der Tatsache, dass die Produktion die meisten Nutzer stellt.

3.3.18 Wandsbek/Marienthal (Wandsbeker Chaussee/Am Neumarkt/Gustav-Adolf-Straße)

Diese Gewerbegebiete liegen ebenfalls in einem älteren Gebiet des Bezirks. Sie sind insgesamt 375.277 m² groß und verfügen über 109 Grundstücke. Hier gelten die Bebauungspläne Wandsbek 42 vom 29.10.1975 (1. Änderung 12.02.2010), Wandsbek 56 vom 19.04.1089 (1. Änderung 07.07.2011) und Wandsbek 77 vom 15.06.2011 sowie Marienthal 28 vom 15.07.2009. Im Bereich der Straße Am Neumarkt setzt der Baustufenplan Wandsbek-Marienthal von 1956 ein Gewerbegebiet fest. Die zentralen

Nutzungen sind die Produktion (Anzahl der Grundstücke 33,0 Prozent; Fläche 10,7 Prozent) und die Dienstleistungen (Anzahl der Grundstück (12,8 Prozent; Fläche 16,9 Prozent). Die Struktur der Betriebsgrundstücke ist aber deutlich grobkörniger als im Bereich Hinschenfelder Straße. Die nahe Eisenbahn und größeren Straßen haben die Entwicklung mit geformt.

Abb. 58: Nutzungskartierung Wandsbek 42, B 5 Wandsbek-Marienthal, Wandsbek 56, Wandsbek 77, Marienthal 28 (Am Neumarkt)

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Legende: siehe letzte ausklappbare Seite

Tab. 17: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Am Neumarkt

Nr.	Nutzung	Anzahl	Anteil	Gesamt-fläche	Anteil an der Fläche	Mittelwert	Median
1	Produktion	36	33,0	139.535	37,2	4.822	1.947
2	Kfz-Gewerbe	15	13,8	39.875	10,6	3.704	1.645
3	Logistik	3	2,8	28.018	7,5	-	-
4	Großhandel	3	2,8	6.586	1,8	-	-
5	Dienstleistung	14	12,8	63.670	16,9	5.825	2.476
6	Einzelhandel	4	3,7	26.546	7,1	-	-
7	Freizeit/Gaststätten	7	6,4	9.133	2,4	780	523
8	sonstige	2	1,8	3.689	0,9	-	-
9	Brache	2	1,8	16.186	4,3	-	-
10	Leerstand	6	5,5	6.391	1,7	905	628
11	Brache mit Nutzung	1	0,9	7.711	2,1	-	-
12	gemischte Nutzung	4	3,7	7.567	2,0	1.891	1.429
13	Wohnen	12	11,0	20.320	5,4	1.130	1.041
		109	100,0	375.227	100,0	4.001	1.565

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Die Produktion verfügt hier über größere Flächen (Mittel = 4.822 m²; Median 1.947 m²). Im Bezirk sind die durchschnittlichen Flächen für Produktionsbetriebe nur knapp 3.000 m² groß, was ein Hinweis auf die andere Struktur des Gebiets vermittelt. Über große Flächen (gemessen am mittleren Grundstück) verfügen noch der Einzelhandel und das Kfz-Gewerbe. Die weiteren Nutzungen haben nur einen geringen Anteil. Die Brachen und Leerstände haben einen Anteil von 6,5 Prozent, was fast dem Durchschnitt des Bezirkes entspricht. Das Gebiet ist in seiner Struktur sehr heterogen. Es verfügt über etablierte größere Betriebe, eine kleinteilige handwerksähnliche Struktur und ist mit dem Einzelhandel auf die Wohnbevölkerung im Gebiet und im Umfeld ausgerichtet. In diesem Kontext ist manche Ansiedlung hinsichtlich der Grundstückseigenschaften ein Kompromiss und/oder ein Provisorium.

3.3.19 Eilbek/Marienthal 3 (Menckesallee)

Dieses Gebiet gehört ebenfalls – wie die beiden Areale zuvor – zu den älteren Gewerbestandorten in Wandsbek. Es liegt sehr zentral und verfügt über zwei S-Bahnanschlüsse. Die Bebauungspläne Eilbek 3 (27.05.1966; 1. Änderung 12.02.1010) und Eilbek 5/Marienthal 3 vom 04.07.1966 (1. Änderung vom 12.02.2010) und Eilbek 9 vom 03.03.1980 (1. Änderung 12.02.2010) setzen hier insgesamt ein Gewerbegebiet fest. Die Besiedlung wird von den Dienstleistungen und dem Einzelhandel dominiert. Beide zusammen haben einen Flächenanteil von fast 70 Prozent. Die Produktion hat in diesem Gebiet einen Anteil von 23,3 Prozent der Grundstücke, aber nur 6,9 Prozent der Fläche inne. Die weiteren Nutzungen haben keine große Bedeutung.

Abb. 59: Nutzungskartierung Menckesallee

Das Gebiet ist ein Beispiel für eine typische Umstrukturierung zentrumsnaher Gewerbegebiete. In den letzten 10 bis 15 Jahren wurden die vorhandenen Strukturen zu

Gunsten der Dienstleistungen und des Einzelhandels aufgelöst. Produktionsstandorte sind auf kleine "Restflächen" begrenzt.
Das Gebiet weist mit seinen "Gewerbereihenhäusern" eine Besonderheit auf. In der Menckesallee bestehen einige kleinere Werkstätten mit Wohnungen für handwerksähnliche Betriebe (Elektro-Installation, Maler etc.) (vgl. Abb. 9). Ihre Anordnung ähnlich einem Reihenhaus führt zu der absolut geringen durchschnittlichen Fläche.

Die Durchschnittsfläche (= 743 m²) ist nur ein Drittel des durchschnittlichen Grundstücks im Gebiet (2.364 m²). Die Leerstände sind zum Teil durch Fusionen mit Nachbargrundstücken (ID 116) aufgelöst worden. Ein weiterer Grund für einen Leerstand ist die altersbedingte geringe Aktivität des Eigentümers (ID 122). Zwar wird in diesem Fall die Fläche angeboten, aber das Gespräch ergab, dass kleinere Umbauten und Anpassungen an die Bedürfnisse der Mieter durch den Vermieter nicht mehr vorgenommen werden.

Tab. 18: Übersicht - Nutzungen des Gewerbegebietes Menckesallee

Nr.	Nutzung	Anzahl	Anteil	Gesamt-fläche	Anteil an der Fläche	Mittelwert	Median
1	Produktion	7	23,3	5.503	6,9	743	439
2	Kfz-Gewerbe	3	10,0	4.447	5,6	1482	1.245
3	Logistik/Verkehr	1	3,3	1.883	2,4		
4	Großhandel	1	3,3	936	1,2	-	-
5	Dienstleistung	8	26,7	36.059	45,7	4.507	1.198
6	Einzelhandel	2	6,7	19.803	25,1	9.901	-
7	sonstige	1	3,3	648	0,82	-	-
8	Leerstand	3	10,0	2.067	2,6	689	544
9	gemischte Nutzung	3	10,0	3.987	5,1	1.329	771
10	Wohnen	1	3,3	3.524	4,5	-	-
		30	100,0	78.857	99,92	2.364	935

Quelle: HCU Hamburg 2011 – Bestandsaufnahme Aug. 2010

Abb. 60: Beispiel eines Leerstandes in der Menckesallee (ID 122)

Quelle: HCU-Hamburg, Gewerbeplanung 2011

Abb. 61: Gewerbebauten ("Gewerbereihenhaus") in der Menckesallee

Quelle: HCU Hamburg 2011

Ebenso findet sich im Gebiet ein typischer Spekulationsfall. Der Leerstand (Werkstatt ID 129) wurde ursprünglich gekauft, um an der begonnen Umstrukturierung zu partizipieren (Erwartung eines Großprojektes). Durch verschiedene Umstände konnte keine dieser Erwartungen erfüllt werden, so dass das Gebäude/die Werkstatthalle (von kurzfristigen Zwischenvermietungen abgesehen) immer noch ungenutzt ist.

Abb. 62: Gebietskulisse in der Pappelallee/Menckesallee (ID 115 und ID 130)

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011

Die beiden Fotos (Abb. 60) lassen die vom damaligen Käufer antizipiert Entwicklung förmlich erwarten. Was immer diese Entwicklung zur Dienstleistung verhindert hat, der Versuch sich daran anzupassen und von ihr zu gewinnen, hat möglicherweise die Brachen und Leerstände gerade mit hervorgebracht.

Fasst man die Bestandsaufnahme zusammen, muss man feststellen, dass sich die untersuchten Gewerbegebiete in Wandsbek in einem guten bzw. befriedigenden Zustand befinden[41]. Der Umfang der Brachen mit oder ohne Restnutzung ist vergleichsweise gering. Der Anteil an ungenutzten Flächen ist mit einem Anteil von 8,4 Prozent an der Gesamtfläche normal. Er entspricht ungefähr den Erfahrungen in Köln, Düsseldorf oder München.

Nimmt man die Erfahrung der Wiedernutzung für die Leerstände hinzu, dann umfasst die Fläche ohne Nutzung nur rd. 6 Prozent. Wie erläutert lassen sich die Ursachen von Brachen und Leerständen nicht unmittelbar bzw. offensichtlich im tatsächlichen Geschehen identifizieren.
Einen Flächenüberschuss (beispielsweise durch eine unzureichende Prognose oder aus anderen Gründen (siehe Kap. 2)) würde der Bezirk Wandsbek bzw. die Freie und Hansestadt Hamburg nicht wahrnehmen können. Ein Flächenüberschuss im Bereich Gewerbe würde unmittelbar andere Interessen, wie Wohnen, Dienstleistungen oder Freizeiteinrichtungen mobilisieren. Dafür sorgt der Marktmechanismus, aber auch der politisch-soziale Diskurs.

Zu erkennen ist, dass ein möglicher Flächenengpass für die Produktion bzw. für emittierende Nutzungen nicht in Verbindung mit der Brache steht, sondern zu einem relevanten Anteil durch die Dienstleistungen und den Einzelhandel verursacht wird. Beide Nutzungen sind zum Teil planmäßig in der Bauleitplanung angelegt, aber ein Teil dieser Nutzungen ist in die Gewerbegebiete "eingesickert". Die Indizien für diesen Vorgang wurden schon eingangs zusammenfassend dargestellt. Für die Dienstleistungen spricht eine zentrale Lage und auch die Grundrentendifferenz zwischen Standorten im Bezirk Mitte und Standorten in der Peripherie des Bezirkes Wandsbek (Lademannbogen, Poppenbütteler Bogen). Die Beobachtung wird durch Abb. 9 (S. 36) gut belegt.

Die Bestandsaufnahme konnte auch zeigen, dass die Umstrukturierung in Gewerbegebieten in verschiedenen Formen möglich ist. Das Gebiet Friedrich-Ebert-Damm wird gegenwärtig mittels Abriss (der im Wesentlichen abgeschlossen ist) und neue Erschließungsanlagen wieder für eine Gewerbenutzung aufbereitet. Es entsteht (zumindest in Teilen) ein neuwertiges Gewerbegebiet. Eine alternative Entwicklung stellt das Gebiet Ahrensburger Straße dar. Die dortigen Betriebsgebäude (zum Teil mehrgeschossige Produktionsgebäude) wurden in Gewerbehöfe bzw. Mietflächen umgewandelt, ohne dass erkennbar öffentliche Investitionen erforderlich waren. Der dritte Transformationsprozess lässt sich am Beispiel Schimmelmannstraße beschreiben. Hier wurde vielfach die alte Substanz der vorherigen Nutzergeneration abgerissen, aber eine planerische Neuorganisation des

[41] An Gewerbestandorte werden zwar zunehmend höhere gestalterische Anforderungen (Städtebau, Betriebsgebäude) gestellt, aber sie sind immer noch keine Villenvororte. Diese Flächen sind in erster Linie Arbeitsstandorte, deren Wandel häufiger als bei anderen Nutzungen mit Abriss und Niedergang verbunden ist.

Gewerbegebietes erfolgte nicht. Der Grundstückszuschnitt spiegelt noch die Verhältnisse des frühen 20. Jahrhunderts wider. Öffentliche Investitionen wurden auch in diesem Fall nicht getätigt. Allerdings muss man hinsichtlich der Nachhaltigkeit dieses Standortes skeptisch bleiben. Schließlich zeigt das Gebiet Hinschenfelder Straße/Auf dem Königslande noch eine weitere Variante. Hier ist eine Gemengelage bzw. Symbiose zwischen einer sehr kleinteiligen Produktion und dem Wohnen entstanden. Die ersten Ansätze hierzu waren wahrscheinlich schon in der ersten Besiedlung angelegt und wurden in den folgenden Jahrzehnten bis heute fortgesetzt. Die vier Fälle zeigen, dass unterschiedliche Entwicklungspfade bestehen. Sie sind zum Teil lageabhängig, aber auch von den ursprünglichen Nutzerstrukturen. Wesentlich ist, dass die entstandene Qualität eine Nachfrage findet und durch stetige "Nachbesserung" die aktuellen Anforderungen erfüllen kann.

In einer Clusteranalyse wurde geprüft, ob die Bestandsaufnahme im Einzelnen diese These stützt. Es lassen sich drei Cluster identifizieren[42]. Es ist zum Einen das Produktionscluster. Dies sind die Gewerbegebiete, die einen hohen (überdurchschnittlichen) Anteil an Produktionsgrundstücken aufweisen, während der Einzelhandel und die Freizeit nur eine geringe Bedeutung (Flächenanteile) haben. Auch die Dienstleistungen haben in diesen Gebieten einen geringeren Anteil. Diese Gruppe hat 7 Mitglieder bzw. Gewerbegebiete, denen man diese Eigenschaften zuordnen kann.
Das zweite Cluster kann mit dem Label "Dienstleistung" versehen werden. Hier dominieren eindeutig die Dienstleistungen und gleichzeitig sind es die Gewerbegebiete mit einem überdurchschnittlichen Reserveflächenanteil. Die Produktion ist noch vorhanden, aber sie hat in dieser Gruppe nur einen geringen Anteil. Parallel verfügen diese Gebiete über große Anteile bei den Einzelhandelsflächen und sehr große Anteile für das Kfz-Gewerbe. In dieser Gruppe befinden sich fünf Gewerbegebiete.

Tab. 19: Gewerbegebietscluster in Wandsbek

	Cluster 1 Produktion	Cluster 2 Dienstleistung	Cluster 3 Nahversorgung
1	Poppenbütteler Bogen	Steilshooper Allee	Barkhausenweg
2	Lademannbogen	Rahlstedter Straße	Ahrensburger Straße
3	Saseler Bogen	Friedrich-Ebert-Damm	Hinschenfelder Straße
4	Bei der Neuen Münze	Am Neumarkt	
5	Ivo-Hauptmann-Ring	Menckesallee	
6	Schimmelmannstraße		
7	Albert-Schweitzer-Ring		

Quelle: HCU-Hamburg, Gewerbeplanung 2011

[42] Hierzu wurden die einzelne Anteile der Nutzungen und die Gesamtgröße des Gebietes eingesetzt. Angesichts der geringen Häufigkeit von Leerständen, Brachen etc. wurden diese Flächenanteile zu einer "Reserve" addiert.

Das dritte Cluster lässt sich unter dem Label "Nahversorgung" zusammenfassen. Die Kennzeichen sind ein hoher Einzelhandelsanteil (fast das Dreifache im Vergleich zu Cluster 2 und das Fünffache im Vergleich zu Cluster 1) und ein hoher Freizeitanteil. Die Wohnnutzung ist nicht immer Teil des Gewerbeareals, sondern weist ggf. eine hohe Dichte in der Nachbarschaft auf, so dass ein entsprechendes Kundenpotenzial gegeben ist. Die Reserveflächenanteile sind relativ hoch und alle emittierenden Nutzungen (Logistik, Großhandel und Produktion) haben in diesen Gebieten einen sehr geringen Anteil. Diese Gruppe umfasst nur drei Mitglieder.
Die Clusteranalyse unterstreicht noch einmal, dass die stadtstrukturellen Prozesse, das heißt die Zentralität mancher Standorte und das Alter der Nutzungen den Nutzungsmix eines Gebietes mehr bestimmen als das reine Planungsrecht.

Tab. 20: Nutzungsstruktur in den Gewerbegebieten des Bezirkes Wandsbek

Nr.	Nutzung	Anzahl	Anteil	Gesamtfläche	Anteil an der Fläche
1	Produktion	354	38,9	1.041.366	30,2
2	Kfz-Gewerbe	108	11,9	525.542	15,2
3	Logistik/Verkehr	24	2,6	241.433	6,9
5	Dienstleistung	109	11,9	477.693	13,8
6	Einzelhandel	52	5,7	264.073	7,7
7	Freizeit	31	3,4	55.862	1,6
8	Großhandel	54	5,9	278.453	8,1
9	sonstige Nutzungen	17	1,8	55.616	1,6
10	Gewerbebrachen	23	2,5	119.845	3,5
11	Leerstand	41	4,5	79.814	2,3
12	Brache mit Restnutzungen	16	1,8	48.195	1,4
13	ungenutzte Grundstücke	7	1,0	39.693	1,2
14	gemischte Nutzung	16	1,8	50.306	1,5
15	Wohnen	54	5,9	167.804	4,9
		905	100,0	3.430.999	100,00

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011

Insgesamt macht die Bestandsaufnahme deutlich, dass eine Drift von der Produktion bzw. den emittierenden Nutzungen zu den Nutzungen, die mit empfindlichen Nutzungen kompatibel sind, stattfindet. Die eigentliche Dynamik konnte aus methodischen Gründen durch die Stichtagsbeobachtung nicht bestimmt werden. Die wenigen Gespräche und auch die einzelnen Beobachtungen, die einen weitergehenden Hintergrund vermitteln, zeigen, dass der Prozess langsam und kumulativ verläuft. Kleine Ursachen und einzelne Entscheidungen lenken den Prozess – wie das kleine Ruderblatt den legendären Tanker – allmählich in eine neue Richtung.
Es kommt darauf an, dass die neue Richtung auch tatsächlich mit dem beabsichtigten Entwicklungsziel übereinstimmt. Die letzten Jahre zeigen, dass die Rechtsprechung zu Immissionsfragen die Anforderungen weiter erhöht. In der Konsequenz bildet sich innerhalb der Gewerbegebiete, beispielsweise durch Störfallbetriebe, eine neue Funktionstrennung aus. Dieser Prozess erfolgt mit den techni-

schen Veränderungen der Produktion und mit dem Wandel der Nutzungen im Umfeld. Bleibt dieser Vorgang unbeobachtet, kann dies den Ausschluss bestimmter Nutzungen (Nutzungsformen) in Wandsbek und in Hamburg zur Folge haben.

3.4 Exkurs: Zur Dynamik des Nutzungswechsels

Die Untersuchung zum Nutzungsstand der Grundstücke in den ausgewählten Gewerbegebieten von Wandsbek erfolgte zu einem Stichtag (Aug. 2010). Die praktische Erwartung und die zufälligen Beobachtungen bei verschiedenen Begehungen zeigen, dass die Belegung der Grundstücke bzw. der Gebäude immer wieder wechselt. Die Betriebe belegen nicht immer über den gesamten Zeitraum von der Gründung bis zur Stilllegung nur eine Fläche. Entsprechend den wirtschaftlichen und ggf. technischen Anforderungen passen sie sich auch mit einem Standortwechsel an. Hinzu kommt, dass gegenwärtig gut die Hälfte der Gewerbestandortnutzer Mieter sind. Dieser Gruppe fällt der Wechsel besonders leicht[43]. In der Folge ist es besonders schwierig, den Leerstand zu bestimmen, da in den Gebäuden und Grundstücken selbstverständlich ein Wechsel der Nutzer und Nutzungen gegeben ist. Die zum Stichtag identifizierte Belegung oder der dann bestimmte Leerstand kann schon einige Tage nach der Bestandsaufnahme "Geschichte" sein.

Zur Einschätzung der Gewerbegebiete und ihres Nutzungszustandes wäre daher eine längere Beobachtungsperiode notwendig. Ideal wären ein Nutzer- und ein Eigentümerpanel. Die wiederkehrende Erfassung der Nutzer, Nutzungen und Besitzer würde zeigen, wann und unter welchen Gesichtspunkten der Standort wie bewertet wird. In manchen Fällen würde auch deutlich werden, wie eine Verlagerung oder eine Untervermietung sich anbahnt, erfolgt oder scheitert. Es ließe sich erkennen, wie der wirtschaftliche Wandel, die betriebliche Entwicklung oder Strukturveränderungen im Gewerbegebiet auf die Leerstands- und Brachenbildung Einfluss nehmen. Eine derartige Panel-Untersuchung liegt nicht vor, da der Beobachtungsaufwand erheblich ist[44].

Für diese Untersuchung konnte diese Fragestellung nur explorativ aufgenommen werden. Auf der Basis der Hamburger "Gelben Seiten" wurden in einigen ausgewählten Gewerbegebieten die Veränderungen zwischen 2000 und 2009 untersucht.

---

43 Die Betriebsbefragung ergab, dass mehr als die Hälfte der Betriebe Mieter ihrer genutzten Liegenschaft sind. Vor allem kleinere (jüngere) Betriebe sind Mieter. Ein wesentliches Motiv ist unter anderem die Flexibilität. Vgl. Kapitel 5.2, S. 107.

44 Voraussetzung für eine valide Beobachtung ist die Mitwirkung der Eigentümer und damit auch die Berücksichtigung ihrer Interessen.

Im ersten Schritt wurde eine Auswertung des Nutzerwechsels nach Straßen vorgenommen. Es wurde überprüft, welcher Betrieb sowohl im Jahr 2000 und im Jahr 2009 unter der gleichen Adresse angetroffen wurde.
Die Betriebe gelangen in die "Gelben Seiten" durch einen kostenpflichtigen Eintrag und werden vom Verlag akquiriert. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Einträge nicht alle Betriebe erfassen. Andererseits kann man davon ausgehen, dass die erfassten Betriebe eine Stichprobe darstellen und die Untersuchungsergebnisse eine Korrelation zu den tatsächlichen Verhältnissen darstellen. Einschränkend kommt hinzu, dass die Zeitspanne von zehn Jahren sehr groß ist, und das Ergebnis der Analyse in manchen Aspekten pauschal ist.

Das Auswertungskonzept lässt sich am einfachsten am Beispiel schildern. Die Menckesallee weist im Jahr 2000 insgesamt 29 Hausnummern mit einer gewerblichen Nutzung auf. Zwischen den beiden Jahren 2000 und 2009 blieben in acht Fällen die Nutzer gleich (vgl. Tab. 21, Zeile 5). Das sind etwas mehr als ein Viertel der Adressen (= 27,6 Prozent - Spalte 3). Die übrigen 21 Hausnummern zeigen eine Veränderung. Hierbei bestanden drei Konstellationen:

1. im Jahr 2000 belegte Hausnummern waren im Jahr 2009 ohne Nutzung (Leerstand)
2. im Jahr 2000 nicht belegte Hausnummern wurden im Jahr 2009 genutzt (sind belegt)
3. im Jahr 2000 belegte Hausnummern waren im Jahr 2009 mit einem anderen Nutzer belegt (Nutzerwechsel).

Unterscheidet man die 21 Fälle nach diesen Kriterien, kam es in mehr als der Hälfte der Fälle zu einer Nutzungsaufgabe (Spalte 4 – 57,1 Prozent). In 19,1 Prozent der Fälle wurde der Leerstand des Jahres 2000 im Verlauf der Zeit wieder genutzt (vgl. Spalte 5) und ein Nutzerwechsel war in etwas weniger als einem Viertel der Fälle (= 23,8 Prozent) zu beobachten (Spalte 6).

Tab. 21: Kennziffern zum Nutzungswechsel in ausgewählten Wandsbeker Gewerbe-Gebieten für ausgewählte Straßen

	Gebiet	keine Änderung	Nutzung ⇨ Leerstand	Leerstand ⇨ Nutzung	Nutzung ⇨ Nutzung	Dynamik
1	2	3	4	5	6	7
		%	alle Wechselvorgänge = 100 %			-
1	Schwarzer Weg	18,5	11,4	81,8	6,8	0,81
2	Auf dem Königslande	19,4	31,5	29,6	38,9	0,81
3	Ivo-Hauptmann-Ring	23,7	44,8	31,0	24,1	0,76
4	Hermann-Buck-Weg	25,0	22,2	44,	33,3	0,75
5	Menckesallee	27,6	57,1	19,1	23,8	0,72
6	Bei der Neuen Münze	29,7	23,1	38,5	38,5	0,70
7	Lademannbogen	35,7	48,7	18,9	32,4	0,64

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011 – Daten: eigene Berechnung

Die Tabelle (Tab. 21) zeigt die Ergebnisse für einige ausgewählte Straßen in den untersuchten Gewerbegebieten. Die Spalte 3 der Tab. 21 enthält den Anteil der

Nutzer, die sowohl 2000 als auch 2009 am gleichen Ort tätig waren. Die größte "Veränderung" in diesem Sinne weist die Straße "Schwarzer Weg" im Gewerbegebiet an der Steilshooper Allee auf. Hier sind nur 18,5 Prozent der 2000 gegebenen Nutzer im Jahr 2009 noch vorhanden. In diesem Gebiet kam es gleichzeitig zur umfangreichen Wiederbelegung der 2000er Leerstände. Mehr als 80 Prozent der Wechselvorgänge waren eine Wiedernutzung. Eine solche Größenordnung ist in keinem weiteren Gebiet gegeben. Der Lademannbogen zeichnet sich dadurch aus, dass mehr als ein Drittel der Betriebe des Jahres 2000 im Jahr 2009 noch vorhanden sind. Das ist der größte Anteil in den sieben untersuchten Straßen in den Gebieten. Gleichzeitig zeigt die Menckesallee den größten Anteil beim Wechsel von Nutzung zu Leerständen auf. Mehr als 50 Prozent der Adressen blieben im Jahr 2009 ohne (erkennbaren/ermittelbaren) Nutzer.
Die letzte Spalte der Tabelle enthält eine Ziffer zur Messung der "Dynamik". Am Beispiel Menckesallee lässt sich die Messung leicht darstellen. Würden an den vorhandenen 29 Anschriften alle Betriebe des Jahres 2000 im Jahr 2009 noch angetroffen, wäre die Mobilität bzw. die Dynamik das absolute Minimum. Mathematisch formuliert: vorhandene Adressen des Jahres minus nicht-mobile Adressen dividiert durch die noch vorhandenen Adressen = (29-29)/29 = 0. Würden alle Betriebe ihren Standort verlassen haben, wäre das Ergebnis entsprechend = (29-0)/29 = 1. Das heißt die Dynamik kann mit einer Kennziffer zwischen 0 (keine Mobilität) und 1 (vollständige Mobilität) gemessen werden. Für die Menckesallee ist dieser Wert 0,72 = (29-8)/29. Die Tab. 21 zeigt, dass der höchste Wert in den untersuchten Gebieten 0,81 (Schwarzer Weg) und der niedrigste Wert 0,64 (Lademannbogen) betrug.
Der Lademannbogen als das verhältnismäßig jüngere Gebiet hat den größten Anteil der Nutzer, die unverändert über den Beobachtungszeitraum anwesend waren. Offensichtlich hat die erste Betriebsgeneration hier noch häufig ihren Standort inne. Das Gebiet Schwarzer Weg gehört dagegen zu den älteren Standorten und weist für den gleichen Zeitraum eine geringere Konstanz der Nutzungen auf. In diesem Gebiet kam es in dem beobachteten Jahrzehnt zu einer Auffüllung mit Betrieben.

In dieser Betrachtung muss offen bleiben, ob der Prozess "Leerstand → Nutzung" durch eine Untervermietung entsteht oder in die anderer Richtung gedacht, im Falle "Nutzung → Leerstand" eine Verdrängung durch Kündigung (eines Mitnutzers) erfolgte. Im ersten Fall kommt es zu einer Verdichtung der Nutzer. Dies kann mittels Untervermietung durch den vorhandenen Hauptnutzer, aber auch durch Maßnahmen des Besitzers (neue Erschließung, Zwischenwände etc.) erfolgen. Auch der hier "beobachtete" Leerstand kann durch Verdrängung eines expandierenden Nutzers erfolgen, ohne dass real eine Fläche zur Verfügung steht bzw. auf dem Markt angeboten wird.

Mit dem Abschluss der Erstbesiedlung kommt es durch die schon geschilderten Vorgänge zu einer Erosion. Die Analyse der Adressen lässt vermuten, dass die entstandenen "Lücken" nicht kontinuierlich aufgefüllt werden.
Hierzu bieten sich zwei Thesen an: Entweder, dass ein Gebiet nach der ersten Besiedlung aus den Blick gerät und trotz der erneut verfügbaren Flächen keine Nachfrage erfolgt. Oder, dass die Auflassung bzw. Erosion zu einem Imageschaden führt und sich daher die Nachfolge durch einen neuen Nutzer verzögert. Ähnliche Effekte kann man im Einzelhandel oder auch in der Gastronomie beobachten: Ohne objektives Ereignis kann ein Betrieb in aller Munde sein oder als "alt" gelten.

Fasst man die Diskussion zusammen, wird deutlich, dass die Stichtagssicht eine Reihe von interessanten Informationen vernachlässigen muss. Gerade der Bereich Leerstand, der als Nicht-Nutzung bzw. Unternutzung am häufigsten ist, wird durch eine einmalige Beobachtung nur unzureichend erfasst. Die Adressenaufbereitung auf der Basis der "Gelben Seiten" weist zwar Lücken auf, aber sie ist ein Weg für einen schnellen und einfachen Einblick.

3.5 Zweites Zwischenresümee

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die untersuchten Gewerbegebiete im Bezirk Wandsbek insgesamt einen guten Zustand aufweisen. Dies schließt einen Leerstand und Brachen nicht aus. Der gute bauliche Zustand der meisten Leerstände und auch die beobachtete Wiedernutzung in einigen Fällen legen es nahe, diese Flächen/Gebäude als die aktuellen Reserven für die Betriebe zu werten. Die Brachen dieser Gebiete sind als Standorte der nächsten Betriebsgeneration zu sehen, wenn die jeweiligen Rahmenbedingungen (Planungsrecht, Infrastruktur, Wettbewerb usw.) gegeben sind. Der Flächenanteil der gegenwärtig ungenutzten Flächen in Wandsbek entspricht dem üblichen Rahmen einer dynamischen Wirtschaft.

Die Gewerbegebiete sind nach wie vor eindeutig – wenn auch in den verschiedenen Gebieten mit wechselnden Anteilen – Produktionsstandorte. Die Ausnahmen, wie beispielsweise Rahlaukamp (Tonndorf 20) mit nur wenigen Grundstücken, haben insgesamt keine Bedeutung.
In aller Regel trifft man auf kleine Grundstücke und entsprechend werden die Grundstücke vor allem von kleinen Betrieben genutzt. Die Dienstleistungen verfügen nicht in allen Gebieten über Standorte, da sie eindeutig zentrale und darunter möglichst moderne Standorte bevorzugen. Die Dienstleistungsflächen sind regelmäßig die größeren Grundstücke in den Gewerbegebieten und verfügen als Geschossbauten auch über die größere Nutzfläche mit einer hohen Arbeitsplatzdichte. Alle weiteren Nutzungen vom Groß- und Einzelhandel bis zur Logistik und

Freizeit haben in den Gewerbegebieten nur von Fall zu Fall eine größere Bedeutung.

Der Anteil und die Größe der Brachen entspricht vergleichbaren Städten[45]. Die durchschnittliche Brachfläche ist mit mehr als 5.482 m² größer als die durchschnittliche Grundstücksfläche der aktiven Nutzungen. Die anderen Formen ungenutzter Flächen wie Brache mit Restnutzung und der Leerstand von noch brauchbaren Gebäuden/Hallen etc. weisen geringere Flächenwerte auf.

Die beobachteten Veränderungen während dieser Untersuchung zeigen, dass hier eine hohe Dynamik besteht. Ein kleiner Teil der im Sommer 2010 ungenutzten Flächen sind zwischenzeitlich wieder belegt. Gleichzeitig sind andere Flächen frei gezogen worden.
Die Auswertung der Bautätigkeitsstatistik zeigt, dass im Jahresmittel durch den Abriss von Fabrik- und Werkstattgebäuden sowie Handels- und Lagergebäude schätzungsweise 18.000 m² Fläche im Bezirk Wandsbek freigesetzt werden. Hinzu kommen weitere Abriss- oder Brachflächen durch andere Nichtwohngebäude. Insgesamt steht eine Fläche in der Größenordnung von ca. 25.000 m² zur Verfügung. Man kann insgesamt mit einem Wiedernutzungsanteil dieser Flächen von etwa 70 Prozent rechnen. Auf den übrigen Flächen werden gegenwärtig vor allem neue Wohngebäude errichtet.

Es deutet vieles darauf hin, dass Brachen nicht nur eine Fläche für die nächste Betriebsgeneration sein können, sondern für neue Zwecke (Dienstleistung, Freizeit, Einzelhandel und Wohnen) genutzt würden.

1. Auffällig ist die Größe dieser Fläche. Nach den Erfahrungen der letzten zwei, drei Jahrzehnte mit Brachen lässt sich schließen, dass diese großen Flächen ein eigenes immobilienwirtschaftliches Entwicklungsrisiko enthalten. Der Entwicklungsaufwand für diese Flächen ist höher und entsprechend verläuft der Wiedernutzungsprozess langsamer, so dass ein "Wiedernutzungsstau" dieser Flächen zu beobachten ist. Der "Zufluss" ist gegenwärtig etwas größer als der "Abfluss" bzw. die Nutzung dieser Flächen.
2. Einiges spricht dafür, dass Brachen für den Grundstückseigner immer auch eine strategische Komponente enthalten. Sie sind nicht nur die Flächenreserve der nächsten Generation, sondern auch ein Zeichen des "Politikversagens". In der Form von beifälligen Zeitungsnotizen (beispielsweise bei Umwandlungswünschen des Eigentümers) lässt sich mit diesem Vorurteil auch Unterstützung für den Eigentümer gegen Planungskonzepte mobilisieren.
3. Brachen können auch technisch aus dem Zusammenspiel von Wirtschaftsförderung (Neuwagen/Gebrauchtwagen, siehe Kap. 2) und Wettbewerbssituation (Um-

[45] Das Aufkommen der Großbrachen ist angesichts der späten Industrialisierung Wandsbeks und auch der Wirtschaftsstruktur im Vergleich sehr gering. Hier waren weder ein Röhrenwerk (Düsseldorf) noch ein Gasmotorenwerk (Köln) mit bebauten Flächen von 10 bis 30 ha vorhanden.

land) entstehen. Die Matrix zum Nutzungswechsel zeigt, dass mit dem Wechsel zu Dienstleistung und Wohnungsbau ein höherer Ertrag erwartet werden kann. Das Interesse der Dienstleistung an einem Standort im zentralen Bereich von Wandsbek führte dort bereits zur Verdrängung der Produktionsflächen. Dies wird sich in den übrigen Gebieten voraussichtlich fortsetzen. Noch ist die Nachfrage nach Dienstleistungsstandorten in Wandsbek nicht so hoch, dass jede Brachfläche ohne Verzögerung genutzt wird. Für die Grundstücksbesitzer ist aber die Prämie in vielen Fällen schon so hoch, dass sich das Warten lohnt.
Produktion, Großhandel und Logistik agieren dagegen stärker in einem interregionalen, nationalen oder internationalen Netz. Für sie ist eine Standortverschiebung um wenige Kilometer (so lange die Mitarbeiter folgen) keine große Sache. Für die Stadt sind ein Teil dieser Unternehmen ein wichtiges wirtschaftliches Kapital. Im Ergebnis beider Vorgänge entstehen Brachen oder ein Leerstand, da das Warten auf eine "Gelegenheit" ein wesentlicher Teil der Strategie ist.

Die Bedeutung der ungenutzten Flächen für die Stadtentwicklung resultiert aus der Notwendigkeit für die Entwicklung der Betriebe (Neugründungen, Erweiterungen und ähnliches) Standorte bereitzustellen. Die sehr einfache Überschlagsrechnung zeigt, dass die jährliche Nachfrage etwa 3 ha beträgt. Diese Fläche kann rein rechnerisch aus den vorhandenen Brachen und dem Leerstand entwickelt werden. Vorausgesetzt es werden nur wenige Umnutzungen vorgenommen, verfügt der Bezirk Wandsbek über ausreichende Entwicklungsfläche.

Der Bezirk befindet sich gegenwärtig in einer Lage, die mit einem großen Verbrauchermarkt verglichen werden kann. Das Parkplatzangebot wird unter Berücksichtigung, dass die Aufenthaltsdauer eines Kunden begrenzt ist, dimensioniert, so dass durch die Abfahrt der Kunden nach ihrem Einkauf immer neue Stellplätze entstehen. Innerhalb einer gewissen Wartezeit bekommt jeder Kunde einen Stellplatz für sein Auto. Die Kunst der Verkehrplaner ist es die Wartezeit in den Spitzenstunden so zu dimensionieren, dass der Kunde die Stellplatzanlage nicht verlässt.
Eine ähnliche Situation entwickelt sich in vielen Städten. Die Aufenthaltsdauer auf einem Gewerbegrundstück ist endlich, konkreter etwa 25 bis 35 Jahre (genaueres ist nicht bekannt). Bezieht man Konkurse, Fusionen und andere besondere Ereignisse ein, wird diese "Aufenthaltsdauer" geringer. Mit einem gewissen Gewerbeflächenbestand steht durch diesen Prozess immer eine Brache oder ein Leerstand als Standort für neue Betriebe zur Verfügung.
Dieser Ausgleich setzt voraus, dass das Potenzial nicht durch Umnutzungen verringert wird und als zweite existenzielle Voraussetzung, dass man als Betrieb von diesen "Stellplatzlücken" weiß und diese auch tatsächlich beobachten kann. Diese letzten Voraussetzungen sind allerdings nicht trivial, da man anders als auf dem Parkplatz eines Verbrauchermarkts weder die Betriebsaufgaben (Abfahrten) noch die Warteschlange, der ebenfalls auf ein Grundstück wartenden Betriebe sehen kann.

Die Konsequenz dieses Status ist die Entwicklung eines differenzierten Beobachtungs- und Vermittlungssystems für Gewerbeflächen und Gewerbestandorte (Monitoring und Vermittlung von gebrauchten Gewerbeimmobilien durch die Wirtschaftsförderung).
Neben dieser mehr technischen Voraussetzung ist es noch wichtiger, einen Diskurs im Bezirk zu diesem Umnutzungs- und Wandlungsprozess zu organisieren. Es muss deutlicher werden, was der Wille der Stadtentwicklung ist und eine Ablehnung der einen oder anderen Umnutzung nicht Kleinkrämerei ist, sondern Teil der Bewirtschaftung einer knappen Ressource darstellt.

4. Gespräche mit Grundstückseigentümern

Die Erörterung zur Entstehung bzw. Entwicklung von Gewerbebrachen hat gezeigt, dass verschiedene Ebenen bestehen, die die Entstehung, Entwicklung und Wiedernutzung eines Leerstandes/einer Brache beeinflussen oder im Ablauf strukturieren (vgl. Kap. 2, S. 15ff und Kap. 3.3, S. 4445f).

Aus der Sicht des Grundstückseigentümers stellt sich vor jeder Investition in die Flächen immer die Frage des Ertrags. Er kann keine Maßnahme ergreifen oder keine Nutzung auf seiner Fläche zulassen, die sich nicht refinanziert. Der Nutzer mietet ebenfalls in aller Regel nur dann eine Fläche, wenn sie für ihn einen Ertrag generieren kann.
Diese Situation hemmt auch vorbereitende Maßnahmen, ob es die Pflege des Gebäudes oder des Grundstücks oder die Baufeldaufbereitung nach einer Nutzungsaufgabe ist. Beide, der Eigentümer und der potenzielle Mieter wollen für einen derartigen Aufwand nicht aufkommen, auch wenn eine Vernachlässigung auf die Nachbarschaft eine nachteilige Auswirkung hat (Imageverfall und ähnliches).

Aus kommunaler Sicht (ob Wirtschaftsförderung oder Stadtplanung) ist die Entwicklung von Brachen komplexer. Die Kommune bildet aus den verschiedenen Einzelinteressen der Grundstückseigentümer und Nutzer ein Flächennutzungsmuster, das einen Spagat zwischen den Einzelinteressen und der Wahrung des Allgemeinwohls ermöglicht. In dieser Position sucht sie die intakten Nutzungen im Umfeld einer Brache zu schützen, um beispielsweise einen Imageschaden des Gebietes und für die verbliebenen Nutzungen zu vermeiden. Hieraus resultiert der Versuch, Standortfaktoren zu modernisieren oder neu zu schaffen, um die Wiedernutzung eines Grundstücks zu unterstützen oder den Entwicklungsprozess zeitlich zu beschleunigen. Gleichzeitig hat die Kommune ein Interesse daran, dass ihre Investitionen in die Infrastruktur und ähnliche Aufwendungen auch genutzt werden. Ein erschlossenes und integriertes Gewerbegebiet ohne Nutzer bzw. mit nur wenigen Nutzern stellt auch für die kommunalwirtschaftliche Seite einen hohen Kostenaufwand dar[46]. Problematisch ist auch die Belegung eines Standortes mit der "falschen Nutzung". Ein Produktionsstandort weist in der Regel eine andere Lage als ein Dienstleistungsstandort auf und verfügt meist über eine kostenintensivere Infrastruktur. Leerstände und Brachen, aber auch ein Nutzungswandel sind daher aus der kommunalwirtschaftlichen Sicht immer zu prüfen und kritisch zu beobachten.

[46] Beispielsweise führen nur geringfügig genutzte Abwasserkanäle oder Trinkwasserleitungen zu überdurchschnittlichen Unterhaltskosten. Vgl. auch Rusche, K./Dittrich-Wesbuer, A.: Technische Infrastruktur in der Kostenfalle. In: Stadtforschung und Statistik 2001, S. 5-13; Nowack, M./John, M./Tränckner, J./Günther, E.: Der demografische Wandel als Gebührentreiber der Siedlungsentwässerung. In: gwf-Wasser-Abwasser 2010, S. 1076-1085

Die Bestandsaufnahme (Kap. 3, S. 31 bis 93) konnte zeigen, dass die Grundstücke mit einem Leerstand oder als Brachen in der Regel größer waren als die genutzten Grundstücke (vgl. Abb. 12, S. 38). Die Kartierung zeigt aber keine unmittelbaren Auffälligkeiten. Brachen und Leerstände sind nicht mit typischen Grundstücken oder Lagen verbunden, wenn auch offensichtlich "lange Wellen" bestehen[47].
Nur die Umnutzung der Gewerbeflächen (soweit man dies aus dem steigenden Anteil der Dienstleistungen in den Gewerbegebieten schließen kann) ist mit der Entwicklung von Zentralität verbunden (Abb. 9, S. 36), aber sicher auch mit den verfügbaren alternativen Standorten und deren Kosten.

Der Untersuchungsansatz folgt bisher einer strukturellen Argumentationslinie. Sie geht davon aus, dass bestimmte städtebauliche Strukturen wie Verkehrseinrichtungen, Grundstückszuschnitte, Lagen usw. eine spezifische Affinität zu bestimmten Nutzungen aufweisen und damit die Wiedernutzung von ehemals gewerblich genutzten Flächen fördern oder hemmen.

Der zweite Untersuchungsansatz bezieht sich auf die individuellen Verhaltensformen und Strategien der Eigentümer. In einer Eigentümerbefragung sollen ihre verschiedenen Motiv- oder Verhaltensbündel erfasst werden. Diese Informationen sollen die Zielsetzungen und Motive antizipieren und das kommunale Handeln genauer ausrichten. Beide Perspektiven sollen zu einem Diskurs über die Flächennutzung und die Ziele der Betriebe, der Eigentümer und der Kommune führen.

4.1 Eigentümerbefragung - Gesprächsleitfaden

Die grundstücksbezogene Bestandsaufnahme ermöglichte die Identifizierung der Leerstände und Brachen in den 18 ausgewählten Gewerbegebieten des Bezirkes Wandsbek. Es wurden rd. 95 Leerstände und Brachen identifiziert, deren Eigentümer ermittelt und befragt werden sollten.

Es war das Ziel, diese Grundstückseigentümer zu befragen, um die Umstände dieser Leerstände, ihre Dauer und Bedingungen sowie Möglichkeiten einer erneuten Nutzung in Erfahrung zu bringen.
Im Verlauf der Untersuchung wurde deutlich, dass ein Teil des Leerstands nur temporär bestand. Gebäude und Flächen wurden erneut vermietet, aber auch weiter verkauft oder verpachtet und entsprechend genutzt. Innerhalb von ein, zwei Jahren wurde ein Teil der zum Stichtag leerstehenden Gebäude erneut bezogen.

[47] Die Belegung in Gewerbegebieten kann offensichtlich absinken und ansteigen, ohne dass stadtbautechnische Mängel oder besondere Vorteile bekannt sind (vgl. Kapitel 3.4, S. 82).

Gleichzeitig sind aber auch neue Leerstände entstanden, die allerdings nur noch zufällig erfasst wurden.
Es war unerwartet schwer, Eigentümer für ein Gespräch zu gewinnen. Ein Hindernis war die Identifikation der Eigentümer[48]. Einige Grundstücke wurden in der Bestandsaufnahme fehlerhaft erfasst (z. B. planungsrechtliche Wohnbauflächen als GE-Flächen). Es waren auch einige Ansprechpartner krank oder sehr alt, so dass ein Gespräch nicht möglich war. Ausgeschieden wurden auch Grundstücke, die der Freien und Hansestadt Hamburg gehörten oder Flächen, in denen Planungsverfahren in Gang waren. Im Rückblick ist zu erkennen, dass ein größerer Anteil der Mieter als erwartet, in aktiven Miet- oder Verkaufsverhandlungen stand und ein Gespräch für überflüssig hielt. Schließlich kamen 8 Gespräche zustande. Diese betrafen 15 Grundstücke. Hinzu kamen einige zufällige Gespräche mit Eigentümern und Mietern im Zuge der Gebietsbegehungen oder per Telefon. Diese waren aber nur von geringerer Systematik und betrafen nur einige Aspekte des untersuchten Prozesses.

Tab. 22: Übersicht der Interviewausfälle (nach Grundstücken)

	Gründe	**Anzahl**
1	Eigentümer FHH	5
2	keine Gewerbegebiet/falsche Identifizierung	5
3	Planverfahren läuft noch bzw. ruht	9
4	Eigentümer außerhalb HH	7
5	nur telefonischer Kontakt/Alter, Krankheit	7
6	schon erneut belegt/genutzt	15
7	falsche Adressen und ohne Antwort	23
8	ungeklärter Rest	6
9	**Grundstücksfälle mit Gesprächen[49]**	**15**

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011 (Stand 2010)

Gesprächsleitfaden

Die Gespräche mit dem aktuellen Grundstücksbesitzer sollten vor allem deren immobilienwirtschaftliche Perspektive abbilden. Die Unterschiede zwischen den verschiedenen Eigentümern liegen in der zeitlichen Perspektive, in den ihnen zugänglichen Vertriebswegen, aber auch in der Tatsache, dass der eine Eigentümer seine Fläche ursprünglich als Produktionsmittel erworben hat und der andere als immobilienwirtschaftliches Objekt. Hieran knüpfen sich jeweils unterschiedliche Erwartungen.
Die Erfassung dieses Konglomerats von Gründen, Antrieben und Impulsen lässt sich in einem (strukturierten) Gespräch erfassen. Die Gespräche bleiben durch den

[48] Die aktuelle Auffassung zum Datenschutz erschwert zurzeit die Einsicht öffentlicher Register, wie das Grundbuch.
[49] Einige Gesprächspartner waren Eigentümer von mehreren Grundstücken.

Leitfaden (siehe Anlage) miteinander vergleichbar und ermöglichen es unterschiedliche Haltungen und Interessen zu erkennen.

Die Fragen 1 und 2 erfassen den Gesprächspartner und ordnen sie den verschiedenen Typen zu. In den folgenden Fragen (Frage 3 und 4) werden das Objekt, seine Größe, die Nutzfläche, das Baujahr und weitere Einzelheiten beschrieben. In Frage 4 wird konkret nach den aktuellen Funktionen gefragt (Büro, Produktion oder Sondereinbauten wie Labor). Zugleich geht es um die mögliche Miethöhe oder den Grundstückspreis sowie die Performance des Objektes. Die Frage 5 erfasst evtl. noch vorhandene Mietverhältnisse (Name, Branche, Mietverhältnisse, Fläche). Die beiden Fragen 6 und 7 differenzieren die Nutzungsverhältnisse und Eigenschaften des Grundstücks (Standortfaktoren, Ausstattung, ÖPNV-Bedingungen usw.).
Die nachfolgenden Fragen 8 bis 10 versuchen den Prozess der Nutzung, der Vermietung und die Entstehung des Leerstandes (differenziert) zu beschreiben. Im Anschluss daran werden die Aktivitäten des Eigentümers zur Wiedernutzung skizziert und nach der immobilienwirtschaftlichen Bewertung gefragt (Frage 11, Frage 12). In den weiteren Fragen 13 bis 22 werden die verschiedenen Maßnahmen zur Mobilisierung der Flächen erörtert. In den beiden letzten Fragen wird nach den Kontakten zur Stadtplanung und Wirtschaftsförderung gefragt (vgl. zu den Einzelheiten den Anhang).

Was in einem Gesprächsleitfaden nicht erfasst werden kann oder nur zufällig, sind Motive zweiter Ordnung. Alle Gesprächsteilnehmer werden versuchen rational zu argumentieren. Aussagen, dass man in dieser oder jener Entscheidung eine "Dummheit" oder einer Fehleinschätzung begangen hat, wird niemand machen[50]. Ebenso bleibt offen, welches Risiko der Eigentümer eingegangen ist und welche Konsequenzen dies hinsichtlich der Wiedernutzung oder einer Umnutzung hatte.

4.2 Ergebnisse der Eigentümergespräche

Insgesamt sind 8 Interviews zu 15 Grundstücken zustande gekommen. Das zentrale Hemmnis der Gespräche bestand – wie angedeutet – in dem geringen Interesse der Grundstückseigentümer. Man erhielt die Pacht, war in Verkaufsgesprächen oder krank und aus anderen Gründen nicht für ein Gespräch bereit. Für einen erheblichen Anteil der Grundstücke kam es so zu impliziten Verweigerungen, indem man sich auf einen Briefwechsel oder Telefonate nicht einlies (vgl. Tab. 22).

Die geführten Gespräche machen deutlich, dass unterschiedliche Voraussetzungen für die Eigentümer bestehen. Nicht alle Eigentümer haben beispielsweise Erfah-

[50] Eine solche Antwort ist auch im Rahmen einer solchen Untersuchung nicht notwendig, aber sie würde gelegentlich einen Akzent setzen oder erlauben eine Gewichtung vorzunehmen.

rungen auf dem spezifischen Segment des Gewerbeimmobilienmarkts. Einige Eigentümer kamen "ungeplant" bzw. durch eine besonders günstige Gelegenheit zu ihren Objekten. Eine andere Gruppe von Eigentümern erwirbt systematisch und mit einem langfristigen/strategischen Interesse Gewerbeimmobilien. Eine weitere Gruppe stellt der Personenkreis, der eine Immobilie als Produktionsmittel für seinen Betrieb erwirbt. Dieser Hintergrund bestimmt auch die unterschiedlich hohe Teilnahmebereitschaft der angesprochenen Eigentümer.
Die Gruppe der Betriebsinhaber oder ehemaligen Betriebsinhaber haben ihre Probleme bei der Vermarktung ihrer Liegenschaft. In der Gruppe der "ungeplanten" Eigentümer von Gewerbeimmobilien besteht vor allem ein Informationsbedarf über den "Markt". Sie möchten evtl. ihr Netzwerk ausbauen und Informationen aufnehmen. Die Eigentümer mit einem langfristigen Interesse bzw. die Profis in diesem Geschäft waren aus reiner Neugierde zu einem Gespräch bereit. Sie wollten wissen, was mit der Untersuchung gemacht würde, welche Interessen die Bezirksverwaltung zurzeit verfolgt usw.

Tab. 23: Fragen und Antworten der Eigentümer/Besitzer

	Fragestellung	Typische/häufige Antworten in Stichworten
1	Eigentümer: Immobiliengesellschaft, Einzeleigentümer, Bank, Erbpacht	Einzelpersonen (Betriebsinhaber); Besitzer von Einzelimmobilien, Immobilien-Gesellschaften (z. T. spezialisiert)
3	Grundstück: Größe/Nutzfläche, Baujahr,	Grundstücksfläche zwischen 4.000 m² und 10.000m²; Baujahr zwischen 1976 und 1990er Jahre;
4	Nutzung/Funktion, Miete/Grundstückspreis	Werkstatt mit Büroräumen, überwiegend Büro; ohne Gebäude; nur im Einzelfall Auskünfte zu Mieten/Pachten sowie Grundstückpreisen
5	Umfang/Art der Nutzung, Anzahl der Mieter	Kündigung des Mieters; Fortfall des ursprünglichen Mietzweckes (Programmänderungen bei der Arbeitsagentur); kurzfristige Zwischenvermietungen;
6	weitere ungenutzte Flächen, Ursache;	einige Interviewpartner verfügten über mehrere Brachflächen und vermietbare Objekte
7	Qualitäten, Standortfaktoren	Miet-Flächen besonders geeignet für Werkstätten, Produktionsflächen; Ein Teil der Standortfaktoren und Mängel waren den Eigentümern nicht bewusst bzw. wurden als unerheblich bewertet
8	Ablauf einer Betriebserweiterung	hierzu wurden keine Auskünfte gegeben; nur die ehemaligen Betriebsinhaber konnten allgemeine Hinweise geben
9	Restriktionen bei der Vermietung	eine Reihe von Mietern schließt sich gegenseitig aus (Film-/Studiogeschäft versus allg. Bürotätigkeit). Die Nachfrage wurde als "normal" und selbstverständlich als lage- und qualitätsabhängig bezeichnet
10	Typische Kündigungsanlässe	wurden nicht genannt oder lassen sich auf keinen einfachen Nenner bringen;
11	Bewertung des Mietobjektes	Dienstleistungsflächen wurden von ihren Eigentümern häufig als positiv eingestuft; die produktionsnahen Flächen weisen kleinere Modernisierungsrückstände bzw. Anpassungsaufwand auf (Unfallschutz etc.);
12	Technische Entwicklungshemmnisse	sind nicht bekannt bzw. wurden nicht genannt;
13	Unterstützung durch die Wirtschaftsförderung	die Kontakte zur Wirtschaftsförderung sind gering

Quelle: HCU Hamburg 2011

Einige Fallschilderungen illustrieren, welche Umstände mit einer Brache oder einem Leerstand verbunden sind. Das in Abb. 63 dargestellte Gebäude ist ein Bürogebäude im Lademannbogen und wird seit 2009 angeboten. Der Eigentümer ist ein bundesweit aktives Immobilien-Unternehmen. Das Gebäude ist in einem offensichtlich guten und gepflegten Zustand. Das unmittelbare Umfeld weist keine erkennbaren Einschränkungen oder Mängel auf. Die Nachbarn im Uhrzeiger sind: Ein weiteres Dienstleistungsgebäude, ein Einzelhandelsbetrieb und rückseitig ein Produktion/Logistik-Betrieb.
Die Lage des Gewerbegebiets innerhalb des Bezirkes Wandsbek kann zwar nicht als zentral bezeichnet werden, aber das Flächennutzungsmuster zeigt die Konsequenz der üblichen offenen Festsetzung. Es sind Betriebe "aller Art" nach § 8 Abs. 1 zulässig. Entsprechend sind neben Produktionsflächen auch der Großhandel, Flächen für Sonderzwecke (wie einen Verkehrsbetrieb) und Büroflächen im Gebiet (vgl. Kap. 3.3.2, S. 48).

Abb. 63: Bürogebäude mit Sondereinbauten

Quelle: Kartengrundlage – Bezirk Wandsbek – Foto: HCU Hamburg 2011

Das Gespräch mit der Immobiliengesellschaft ergab, dass das Gebäude nicht nur Büroflächen enthält, sondern auch Sonderflächen in Form einer Halle bzw. eines Lagerraumes (z. B. Versandhandel, Kommissionierung). Eine derartige Flächenkombination ist nicht sehr häufig. Sie stellt einerseits eine Qualität dar, anderseits lässt sich diese spezialisierte Büro-Lagerkombination nicht an Jedermann vermieten. Der Teil der Büroflächen im Gebäude, der unabhängig von den Hallen- und Lagerflächen ist, ist vermietet.
Deutlich ist die generelle Eignung des Standortes, aber auch des Gebäudes. Der Leerstand lässt sich – angesichts des spezialisierten Angebotes – nur durch die Kombination von Geduld und einer möglichst zielbezogenen Akquisition beheben. Selbst eine geringe Miete würde nicht zwingend zu einem Mieter führen.

Eine weitere Fallkonstellation zeigt sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Ein Gebäude für das äußerlich keine Mängel festzustellen waren, war bei der ersten Begehung 2010 bis auf einen Mieter völlig freigezogen. Im Verlauf von zwei Jahren (bis Sommer 2012) wurden die Büroflächen an mehrere Mieter vergeben. Aus einem Leerstand zu Beginn der Untersuchung war im Verlauf von rund einem Jahr eine vermietete Immobilie geworden. Dieses Situation zeigt, dass durch eine Stichtagsbegehung nur mit Einschränkung ein Leerstand im Sinne eines Erosionsvorgangs identifiziert werden kann.

Abb. 64: Bürogebäude Lademannbogen 128 – 2010 (Leerstand) und 2012 (belegt)

Quelle: HCU Hamburg – Stand 2010 und 2012

Eine andere Situation zeigt ein Objekt am Ivo-Hauptmann-Ring. Das Foto zeigt eine kleine eingeschossige Halle auf einem Grundstück von 1.130 m². Der Bewuchs der Flächen vor dem Eingang, aber auch der Gesamteindruck des Gebäudes spricht für einen Leerstand. Die Nachfrage bei dem Erbpachtgeber ergab, dass das Grundstück genutzt würde ("Es besteht ein Vertrag und die Pacht wird bezahlt"). Ein Gespräch mit dem Eigentümer wurde daher als unnötig abgelehnt.
Derartige Fallkonstellationen kommen in der Untersuchung mehrfach vor. Nur dann, wenn zum Eigentümer auch tatsächlich Kontakt aufgenommen werden kann, kann sicher entschieden werden, ob ein Leerstand vorliegt.

Ein weiterer Fall ist ein Grundstück in der Usedomstraße. In der Begehung 2010 wurde diese Fläche als ungenutzt eingestuft. Inzwischen wurde, wie die Nachprüfung ergab, die Fläche durch einen Betrieb neu bebaut (vgl. Abb. 66). Hier ist auch besonders auf die Gebäudequalität des Neubaus hinzuweisen. Der Betrieb ist ein Dachdeckerbetrieb, aber im Auftritt mit einem technologiegeprägten Betrieb vergleichbar.

Abb. 65: Gebäude am Ivo-Hauptmann-Ring

Quelle: Kartengrundlage – Bezirk Wandsbek – Foto: HCU Hamburg 2011

Abb. 66: Neubau auf einer Brachfläche – Usedomstraße

Quelle: Kartengrundlage – Bezirk Wandsbek – Foto: HCU Hamburg 2011

Das Gebiet "Friedrich-Ebert-Damm/Am Stadtrand" verfügt über eine Anmutung, die sowohl auf hohe Zentralität als auch auf ein klassisches Industrie- und Gewerbegebiet hinweist. Das Umfeld ist durch Kfz-Nutzung, Dienstleistungen, aber auch durch industrielle Nutzungen (Chemiebetriebe) sowie Brachen, Leerständen und Neubauten geprägt. In zwei Begehungen konnten erhebliche Veränderungen beobachtet werden. Auf den Brachflächen entstehen gegenwärtig neue, auch aufwendiger gestaltete Betriebsgebäude. Ein Teil der Flächen sind in städtischem Eigentum, ein anderer Teil der Flächen ist privat.

Abb. 67: Friedrich-Ebert-Damm – Brache und Dienstleistung

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011

Eine weitere Situation stellt schließlich das Gewerbegebiet Menckesallee/Pappelallee in Eilbek dar. Hier wurde vor längerer Zeit ein Wohn- und Werkstattgebäude erworben. Nach Aufgabe der Werkstatt und diverser Zwischennutzungen wurde begonnen, die Werkstatthalle in einen Restaurantbetrieb umzubauen (ohne Baugenehmigung). Die Baustelle wurde stillgelegt. Seit ca. 10 Jahren ist das Grundstück ungenutzt. Im gleichen Zeitraum von rund 15 Jahren wandelte sich das Umfeld dieser Wohn- und Werkstattgebäude von einem Kleingewerbegebiet in einen Dienstleistungsstandort. Es entstanden auf den Nachbargrundstücken sechs- bis achtgeschossige Objekte. Im Gespräch mit dem Eigentümer über die Nutzungsgeschichte und seine Planung wurde deutlich, dass das Wohn- und Werkstattgebäude mit zwei Zielsetzungen erworben wurde. Die Nachbarschaft (viele Arbeitsplätze) wurde als attraktiver Standortfaktor für Einrichtungen im Sinne von Freizeit/Vergnügen und Restauration eingeschätzt. Zudem erwartete er eine weitere Entwicklung dieses Gebietes mit großen Büroobjekten, die sein Grundstück wichtig (und teuer) machen würde. Die Erwartungen des Eigentümers haben sich bislang nicht erfüllt, so dass sich eine unmittelbar positive Nutzungsperspektive in den nächsten Jahren nicht abzeichnet. Die gegenwärtige faktische Strategie ist: Warten und kleinere lukrative Zwischenvermietungen in Form von Lager und ähnlichem zu realisieren.

Abb. 68: Leerstand/Brache an der Pappelallee

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011 – Kartengrundlage Bezirk Wandsbek

Die Eigentümer

Die Gespräche mit den Eigentümern lassen drei verschiedene Positionen erkennen. Einmal bestehen professionelle Immobilienwirtschaftler. Sie erwerben Immobilien mit dem Ziel eines maximalen Ertrages. Sie sind etabliert, verfügen über ein entsprechendes Know-how und können langfristige Entwicklungstrends gut einschätzen. Ihre differenzierte und diversifizierte Geschäftstätigkeit gibt ihnen die Möglichkeit, die Immobilienentwicklung des Bezirks oder der Stadt mitzubestimmen, aber auch längere Entwicklungszeiten ohne Probleme zu antizipieren bzw. zu akzeptieren. Stadtentwicklungspolitische Konflikte können sie ggf. für sich entscheiden. Eine geradezu klassische Rolle übernehmen die Eigentümer, wenn sie auf eine höherwertige Nutzung spekulieren. Vorausschauend erwerben sie Grundstücke und darunter auch Leerstände und Brachen, von denen sie nach Lage, Umfeldqualität den Trends der Stadtentwicklung und der Nachfrage erwarten, dass sie eine höherwertige Nutzung auf mittlere Sicht realisieren können. Diese Gruppe verfügt über ein umfangreiches und differenziertes Netzwerk, um ihre Chancen bezüglich ihrer Ertragserwartungen realistisch einzuschätzen. Sie nutzt die Entwicklung vom Leerstand zur Brache, um ihren Umnutzungswillen zu demonstrieren. Ein diskutierter "Schandfleck" ist für sie positiv, da sich dann Politik und Bürger für planungsrechtliche Veränderungen aussprechen. Diese Investoren haben den evtl. längeren Leerstand in den späteren Verkaufspreis oder den erforderlichen Ertrag eingerechnet. Lange Zeiten ohne Nutzungen (wenn sie erwartet wurden) machen die Umnutzung umso ertragreicher, da dieses Risiko besonderes abgegolten werden will. Sie geben erst dann ihre Ziele auf, wenn ihr Netzwerk signalisiert, dass "das Ende" der Entwicklung erreicht ist. Die Beobachtung zeigt, dass in der Mehrzahl der Fälle die Bilanz mit hohen Erträgen und Renditen abschließt[51].

[51] Vgl. Kühl, St.: Konturen des Exit-Kapitalismus. Wie Risikokapital die Art des Wirtschaftens verändert. In: Leviathan 2002, S. 195–219.

Der zweite Eigentümertyp gehört zwar ebenfalls zur professionellen Zunft, aber seine Möglichkeiten sind durch seine Spezialisierung eingeschränkter und die strategischen Interessen sind ebenfalls nur auf den Bereich ausgerichtet, auf dem er Experte ist. Dennoch erwerben diese Eigentümer immer wieder Objekte als "Gelegenheit" oder "Schnäppchen", wenn sie vollständig vermietet und renditestark sind. Sie gehen dabei das Risiko ein, dass sie Einbrüche im Vermietungsgeschäft nicht unmittelbar (selbst) lösen können. In dem für sie fremden Immobilienzweig dauert es einige Zeit bis sie sich orientiert haben und sie für ihr Objekt wieder Mietabschlüsse verzeichnen können. Diese Gruppe verfügt ebenfalls über ein Netzwerk und versucht über dieses, ihr "in Not geratenes" Objekt, ggf. zu veräußern. Auch hier ist das Umnutzungsinteresse gegeben, wenn es denn zum Verkauf oder zur Vermietung führt oder dies erleichtert, aber dieses Interesse ist nicht primär.
In aller Regel steht der Verkauf im Vordergrund, wobei der mögliche bzw. notwendige Preis nur von den Investoren der ersten Gruppe mit einem dezidierten Umnutzungsinteresse gezahlt werden kann bzw. gezahlt wird. Die erste Gruppe wird damit in ihrer Dominanz auf dem Markt bestärkt. Die Gespräche zeigen, dass man auch auf Eigentümer trifft, die zwar mit einem Entwicklungs- oder Vermarktungsziel gestartet sind, aber aus verschiedenen Gründen dieses nicht erreicht haben bzw. nicht erreichen konnten. Sie reagieren, nach dem sie eine lange Zeit als "stakeholder" agiert haben, als Verkäufer mit einem erkennbar geringeren Anspruchsniveau hinsichtlich des Erlöses und des Erlöszeitpunktes.

Der dritte Eigentümer ist der klassische Selbstnutzer seiner Immobilie. Das Wachstum des Betriebes (= Verlagerung) oder die Betriebsaufgabe mit der Altersgrenze haben sein Grundstück seiner ursprünglichen Funktion enthoben. Der Leerstand soll dies auch signalisieren und letztlich soll die Fläche an eine ähnliche Person mit einer ähnlichen Perspektive, die man einst selbst hatte, veräußert werden. Der Preis entspricht dem Wert bzw. der Funktion des Grundstücks. Sein Wille den Stadtentwicklungsprozess zu beeinflussen, ist außerordentlich gering. Es geht diesem Eigentümer mehr oder weniger um eine Art Fortsetzung seiner Entwicklung. Dafür würde er auch gegebenenfalls den Preis etwas zurücknehmen oder dem Käufer andere geldwerte Vorteile einräumen.
Der Betrieb wird vielfach schon vorab an Mitarbeiter etc. verkauft, die Liegenschaft bleibt häufiger noch im eigenen Besitz. Mit fortschreitendem Lebensalter versucht der Besitzer seine Angelegenheiten zu regeln und gleichzeitig zögert der aktuelle Mieter bzw. Betrieb die Fläche/das Gebäude zu erwerben[52]. Sei es, weil die Immobilie, die man gut kennt, aus der Sicht der Nachfolger einen Modernisierungsrückstand aufweist, sei es, weil die Nachfolger den Preis drücken wollen o-

[52] Das Grundstück war beim Verkauf der Werkstatt bzw. des Unternehmen nicht mit im Gesamtpaket, um den neuen, sich bildenden Betrieb nicht zu überlasten, aber auch um einen höheren Preis zu erzielen. Verkauft man die Liegenschaft später, so die Erwartung, wenn sich das neue Unternehmen etabliert hat, kann ein höherer Preis gefordert werden.

der aber das neue nachfolgende Unternehmen eine andere Entwicklung nimmt und nicht mehr in den alten "Maßanzug" passt (was alles nicht gegen den tendenziellen "Altruismus" des Alteigentümers spricht). Die Reaktion auf diese Unsicherheit ist die Räumung der Fläche/des Gebäudes durch den Besitzer, um es – in Analogie zum Wohnungsmarkt – leichter zu verkaufen. Die Nutzung wird nun stark von der Nachfrage und dem Nutzen der Liegenschaft für einen beliebigen Betrieb bestimmt.

Für alle drei Akteure gilt, dass der Leerstand nicht in ihrer Absicht liegt bzw. nicht zwingend aus ihren Zielen erfolgt. Er ist vielmehr ein Mittel zum Zweck. Die erste Eigentümergruppe wird den Leerstand gelegentlich strategisch herbei führen, aber die beiden anderen Eigentümergruppen betrachten ihn als letztes Mittel bzw. im Prozess der Verwertung als unvermeidlich. Nicht jede leer gefallenen Liegenschaft lässt sich mit diesen drei Fallgruppen verbinden, aber doch ein wesentlicher Anteil. Unseres Erachtens – dies zeigen die Diskussionen zu diesem Projekt in Wandsbek, aber auch an anderer Stelle – werden durch diese drei Fallgruppen etwa zwei Drittel des gesamten Leerstandes/Brachen zutreffend erfasst.
Zu diesen drei Hauptgruppen bestehen auch Zwischenformen. Die Gespräche reichen aber nicht aus, um sie eindeutig zu identifizieren. Nach unseren Beobachtungen entstehen sie vielfach aus dem "Transit" von einem Eigentümertyp zu einem anderen.

Der Wirkungsrahmen der Kommune ist für jede Besitzergruppe unterschiedlich. Der Einfluss auf die erste Gruppe (Spekulation auf Umnutzung) ist gering, wenn man davon ausgeht, dass kommunales Handeln nicht unmittelbar die Regelung der Umnutzung ist. Die zweite Gruppe stellt sich zur kommunalen Planung mehr partnerschaftlich. Ihr Interesse ist die Nutzung oder ein Verkauf, ohne dass große Kosten auflaufen. Aus dieser Perspektive wird vor allem der kommunale Service akzeptiert und ggf. gesucht. Die dritte Gruppe orientiert sich stärker am Planungsrahmen der Kommune bzw. des Bezirks. Er hat ebenfalls kein strategisches Umnutzungsinteresse und zeigt eine große Nähe zu den gewerblichen Nutzern. Er ist am stärksten an einer Kooperation mit der öffentlichen Verwaltung interessiert.

4.3 Drittes Zwischenresümee

Die Interviews reichen für eine echte Segmentierung nicht aus. Nimmt man aber auch die Hinweise und Erfahrungen aus anderen Zusammenhängen hinzu, lässt sich nach den Erfahrungen des letzten Jahrzehnts abschätzen, dass der erste Flächeneigentümer, der Immobilienwirtschaftler mit einem weiten Interessenspektrum und einem differenzierten Knowhow, einen großen Anteil des Marktes gestaltet. Er kann in einer Art "economy of scale" seine vielfältigen Aktivitäten miteinander verbinden und hohe Synergien erzeugen und so die Stadtentwicklung mit

beeinflussen. Für diesen Eigentümer ist eine Kumulation von Immobilien immer ein Gewinn. Die zweite Eigentümergruppe ist kleiner. Es fehlen ihr durch ihre Spezialisierung gerade diese Synergien, um in einer mittelfristigen Perspektive die Stadtentwicklung in ihrem Sinne umzugestalten oder zu beeinflussen.
An dritter Stelle folgen die Einzeleigentümer. Sie geben das Grundstück weiter. Sie beeinflussen weder die Stadtentwicklung noch entwickeln sie hierzu eine Position. Sie nehmen, da ihnen in der Regel nichts anderes übrig bleibt, die Stadtentwicklung wie sie ist.

Im Verhältnis zueinander kann man davon ausgehen, dass die dritte Gruppe in den letzten Jahrzehnten an Bedeutung verloren hat. Sie wird auch in Zukunft immer geringer werden und wahrscheinlich einen Marktanteil von einem Fünftel aufweisen.
Die zweite Gruppe hat sich von Anfang an nur zufällig in dem hier diskutierten Marktsegment engagiert. Es herrschte zum Zeitpunkt des Erwerbs eine sehr günstige kaufmännische Konstellation. Es ist davon auszugehen, dass diese Gruppe ihren Marktanteil nicht ausbaut. Ihr Anteil an den Markttransaktionen beträgt weniger als ein Drittel. Die verbliebene Hälfte wird vor allem von der ersten Eigentümergruppe bestimmt. Sie wird ihren Marktanteil ausweiten können, da ihr Geschäftsmodell mit der Größe ihres Anteiles immer effizienter und erfolgreicher wird.

5. Flächennutzung und Flächenfreisetzung in Wandsbek

Die Gespräche mit den Grundstückbesitzern ermöglichten es, bestimmte Verhaltensformen bzw. Strategien der Grundstücksbesitzer von Leerständen und Brachen – wenn auch mit Vorbehalt angesichts der geringen Zahl an Gesprächen – zu identifizieren und zu skizzieren. Vergleichsweise gut lässt sich die Bildung und die Geschichte eines Leerstandes oder einer Brache ermitteln, aber eine quantitative Zusammenfassung ist auf der Basis dieser Informationsquellen nicht möglich. Es konnten zudem nur die Grundstücksbesitzer gefragt werden, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine erkennbar ungenutzte Fläche/Gebäude hatten.

In einer schriftlichen Befragung wurde daher dem Prozess der Flächennutzung weiter nachgegangen. Der Ausgangspunkt war die These, dass ein Leerstand oder eine Brache mit der Alterung der Liegenschaft eine normale Entwicklungsphase ist.
Der zweiseitige Fragebogen (siehe Anlage) hat vier Themenschwerpunkte. Zuerst wird durch Branche, Betriebsgröße und Gründungsjahr sowie -ort ein wichtiger Aspekt der betrieblichen Identität ermittelt. Diese Angaben dienen vor allem dazu zu prüfen, ob bestimmte Antworten vom Alter des Betriebes oder seiner Größe und ähnlichen Faktoren (mit-) bestimmt werden. Gleichzeitig sind einige Merkmale – wie das Alter des Betriebes – ursächlich am Prozess der Brachenbildung beteiligt.
Der zweite Schwerpunkt ermittelt eine Reihe der aktuellen Standorteigenschaften. Hierzu gehört die offene Frage nach Konflikten im Zusammenhang mit dem Standort, aber auch, ob der Betrieb Mieter oder Eigentümer der genutzten Fläche ist. Es wird weiter nach der gegenwärtigen Flächengröße gefragt und bei Mietern nach dem monatlichen Mietpreis. Gleichzeitig wurde um eine Bewertung des Mietniveaus gebeten. Es werden die gegenwärtig genutzten Flächen erfasst und danach gefragt, ob "Flächenüberschüsse" bestehen und die Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Ebenso wird erfasst, ob zusätzliche Flächen für die betriebliche Entwicklung erforderlich sind und ob die erforderlichen Flächen gemietet oder gekauft werden sollen. Diese Fragen nähern sich unmittelbar der Fragestellung der Untersuchung an. Mieter sind beispielsweise mobiler und können bei einem zu hohen Preis oder bei Mängeln der Liegenschaften vergleichsweise schnell den Standort verlassen. Im Ergebnis können diese Faktoren die Bildung von Leerständen und Brachen induzieren. Die in diesem Abschnitt erfassten Merkmale sind quasi interne, auf das Umfeld und auf das Eigentümerverhalten abgestellte Gründe.
Im letzten Abschnitt geht es darum, die relevanten Standortfaktoren für die Betriebe zu erfassen. Zuerst geht es um eine Bewertung des aktuellen Standortes, dann um die zentralen Gesichtspunkte der Standortwahl und schließlich auch (soweit der Betrieb vor 1980 entstanden ist) um die möglichen Regelungen der Betriebsnachfolge. Zum Abschluss wird in einer differenzierten Frage die Gewich-

tung der einzelnen Standortfaktoren erfasst. Diese Fragen stellen auf das externe Umfeld der Betriebe ab. Zur Befragung wurden die Adressen der Hamburger Handelskammer herangezogen (Stand 2010). Ausgewählt wurden die Unternehmen bzw. Branchen, von denen erwartet werden kann, dass sie über gewerbliche Bauflächen nach den §§ 8 und 9 BauNVO verfügen und in den untersuchten Gebieten ihren Standort haben. Dies sind Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes, des Großhandels und des Verkehrs/Logistik.
Insgesamt wurden etwas mehr als 200 Anschriften ermittelt. Ihnen wurde der Fragebogen dreimal zugesandt. Der Rücklauf betrug etwa 20 Prozent. Die Auswertung zeigt, dass hinsichtlich der wichtigsten strukturellen Daten (Betriebsgröße, Wirtschaftsbereich usw.) der Rücklauf "repräsentativ" ist[53].

5.1 Das Betriebsprofil

Die 45 antwortenden Betriebe gehören in der Mehrzahl zur Industrie. Hinzu kommt der Bereich Handwerk mit ca. einem Viertel der Betriebe, so dass die Produktion im engeren Sinne insgesamt einen Anteil von mehr als drei Viertel der Antwortenden stellt. Einen geringen Anteil hat der Bereich Großhandel/Handel (rd. 10 Prozent) und die übrigen werden unter sonstige erfasst[54].
Die drei wichtigsten Branchen der antwortenden Betriebe sind der Maschinenbau die Druckerei-Industrie und der Großhandel[55]. Hiervon ist der Maschinenbau, wenn man die vielen Einzelnennungen, die man im weitesten Sinne dem Maschinenbau (Luftfahrzeugbau, Maschinenbau, Elektronik usw.) zuordnen kann, zusammenfasst, die größte Gruppe. Diese Struktur entspricht ungefähr den Adressen der versandten Fragebögen.
Die Betriebe sind vor allem selbständige Einzelunternehmen. Deutsche und ausländische Tochtergesellschaften haben nur einen kleinen Anteil und auch der Anteil der Unternehmen, deren Hauptsitz Wandsbek ist, ist gering. Hier macht sich bemerkbar, dass Wandsbek keine selbständige Stadt ist. Die Unternehmen mit Zweigstellen im Bundesgebiet oder auch weltweit und die deutschen und ausländischen Tochtergesellschaften bevorzugen den Bezirk Hamburg-Mitte.

Die antwortenden Betriebe sind, in Beschäftigten gemessen, vergleichsweise klein[56]. Nur wenige Betriebe sind größer als 50 Beschäftigte. Die Mehrzahl der antwortenden Betriebe gehören zu der Größenklasse "kleiner 5 Beschäftigte" und zu den beiden Gruppen "10 bis 20 Beschäftigte" sowie "20 bis 50 Beschäftigte". Die Grafik (Abb. 69) zeigt die weiteren Einzelheiten. Diese Größenstruktur gilt inzwischen generell für die Betriebe des Produzierenden Gewerbes.

[53] Zur Stichprobe: Lippe, P. von der/Kladroba, Andreas: Repräsentativität von Stichproben. In: Marketing 2002, S. 139-145
[54] Frage F3_2: In welcher Branche ist Ihr Betrieb tätig? Antwortvorgabe: Handwerk, Industrie und Handel
[55] Frage F3_1: In welcher Branche ist Ihr Betrieb tätig? keine Antwortvorgabe
[56] Frage F5_1: Zahl der Beschäftigten am 30.06.2011 (einschließlich Teilzeit, Auszubildende)

Für die Hamburger Bezirke liegt kein Nachweis der Beschäftigten vor. Einen Anhaltspunkt gibt die Sonderauswertung des Statistikamtes Nord aus dem Jahr 2011, die die Industrieberichterstattung nach Bezirken ausgewertet hat. Hiernach verfügt der Bezirk Wandsbek über 13,6 Prozent der Hamburger Industriebetriebe. Dies sind 63 Betriebe. Eine Beschäftigtenzahl wurde nicht veröffentlicht.

Abb. 69

Betriebsgrößen der antwortenden Betriebe

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011 – Daten: Betriebsbefragung Wandsbek 2011

Bezieht man die Befragungsergebnisse auf die genannten Beschäftigtengrößenklassen, dann erfasst diese Umfrage in der Größenklasse "über 100 Beschäftigten" etwa 90 Prozent aller genannten Beschäftigten. Der Anteil der beiden kleinen Klassen bleibt unter einem Prozent, obwohl sie 95 Prozent der Betriebe stellen[57].

Im Zusammenhang mit der Zahl der Beschäftigten wurde nach der voraussichtlichen Entwicklung gefragt[58]. Ein Viertel der Betriebe hat diese Frage nicht beantwortet und etwa die Hälfte der Betriebe nannte ein Null-Wachstum. Eine ausgesprochen positive Erwartung hatte das übrige Viertel der antwortenden Betriebe. (vgl. Abb. 70).

[57] Die größten Unternehmen des Bezirkes Wandsbek wie Otto oder die Techniker Kasse sind Dienstleistungsbetriebe und wurden daher nicht befragt.

[58] Frage F5_2: Mit welcher jährlichen Beschäftigungsentwicklung (insgesamt) rechnen Sie in den nächsten Jahren? Bitte nennen Sie uns Ihre Erwartung in Prozent je Jahr

Abb. 70

Prognose der Beschäftigungsentwicklung

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011 – Daten: Betriebsbefragung Wandsbek 2011

Verbindet man die Betriebsgröße mit der Wachstumsrate, dann wird eine positive Entwicklung in allen Betriebsgrößen erwartet. Nur für die Größenklasse "5 bis 10 Beschäftigte" sind die Erwartungen erkennbar geringer. Das Wachstum wird vor allem durch die Industrie und den Großhandel getragen. Das Handwerk schätzt seine Entwicklung verhaltener als die Industriebetriebe ein.

Die Altersstruktur der Betriebe zeigt keine Auffälligkeiten[59]. Die meisten Betriebe wurden in den letzten zwanzig Jahren gegründet (rd. 40 Prozent). Die übrigen Jahrgänge sind geringer besetzt, da in dieser Gruppe durch Stilllegungen aus den verschiedenen Gründen Betriebe aus dem Wirtschaftsleben ausgeschieden sind. Insgesamt entspricht die Struktur der in anderen Untersuchungen.
Als Gründungsort geben drei Viertel der Betriebe den Bezirk Wandsbek an[60]. Die übrigen Betriebe nennen vor allem die unmittelbar angrenzenden Bezirke und in Einzelfällen die angrenzenden Kommunen des Kreises Stormarn. Die ergänzende Frage zum Jahr der Zuwanderung bei den Betrieben, die außerhalb von Wandsbek gegründet wurden, weist in vielen Fällen keine Angaben auf[61]. Die wenigen Angaben lassen erkennen, dass es meist nur wenige Jahre nach der Gründung zu einem Standortwechsel kam. Ein Ergebnis, das auch in anderen Befragungen zu beobachten ist. Dieses Verhalten ist – wie schon oben skizziert – durch verschiedene

59 Frage F6_1: Wann und wo wurde Ihr Betrieb gegründet? Bitte nennen Sie das Gründungsjahr.
60 Frage F6_2: In welcher Kommune oder Bezirk erfolgte die Gründung?
61 Frage F6_3: Wenn Ihr Betrieb nicht in Wandsbek gegründet wurde, seit wann haben Sie hier ihren Standort? Nennen Sie bitte das Jahr.

Aspekte begründet. Der Gründungsstandort ist meist noch ein Provisorium und besonders kostengünstig. Ein "endgültiger" Standort wird auch erst dann gewählt, wenn der Betrieb auf dem Markt Fuß gefasst hat. Der provisorische Charakter des ersten Standortes führt innerhalb weniger Jahre nach der Gründung häufig zu einem Standortwechsel.

Insgesamt kann man festhalten, dass die Wandsbeker Betriebe in den Gewerbebieten vor allem kleine Betriebe sowohl im Handwerk als auch in der Industrie sind. Regionalpolitisch ist die Situation widersprüchlich: Aktuell sind die Entwicklungseffekte dieser Betriebe gering. Ein zehnprozentiges Wachstum von zehn Prozent stellt nur rund ein Prozent bezogen auf die Gesamtheit dar. Aus dieser Entwicklung entsteht aber schließlich in den nächsten Jahrzehnten das eine oder andere große Unternehmen, das den Arbeitsmarkt und Wirtschaft des Bezirkes Wandsbek bestimmt. Ein Viertel der Betriebe erwartet für die nächsten Jahre eine positive Entwicklung, zum Teil mit einem Beschäftigungswachstum von mehr als 5 Prozent.
Damit wird deutlich, dass der Bereich Produktion bzw. die Kernnutzungen nach den §§ 8 und 9 BauNVO auch in Zukunft für die Entwicklung des Bezirks Wandsbek und der Freien und Hansestadt Hamburg relevant bleiben.

5.2 Die Standortsituation der Betriebe

Die unmittelbare und offene Frage zur Standortsituation der Betriebe, ob es in den letzten Jahren zu Problemen im Zusammenhang mit dem Standort kam, wurde sehr häufig beantwortet (ohne Angaben = 5 Prozent)[62]. Nur ein sehr geringer Anteil der antwortenden Betriebe gab an, dass es in den letzten Jahren zu Konflikten kam. Mehr als 80 Prozent der Betriebe sahen sich durch ihren Standort keinen Einschränkungen ausgesetzt bzw. keinen Anlass zu einer Auseinandersetzung.
Als Anlass für Konflikte wurden sowohl Nachbarschaftskonflikte, ausgelöst durch Emissionen (Staub, Lärm) als auch Konflikte mit der Administration wie Denkmalschutzamt oder Baugenehmigungsbehörde genannt. Insgesamt waren die verschiedenen Kommentare ausgesprochen positiv.

Etwas mehr als die Hälfte der antwortenden Betriebe sind Mieter der genutzten Liegenschaft[63]. Entsprechend ist der Anteil der Eigentümer etwas geringer. In den Betriebsgrößenklassen ≤ 20 Beschäftigten überwiegen eindeutig die Mieter. In

[62] Frage 7: Gab es in den letzten Jahren im Zusammenhang mit Ihrem Standort Probleme? Keine Antwortvorgaben, aber eine Stützung durch den Hinweis auf mögliche Nachbarschaftskonflikte, Erschließungsprobleme, Probleme beim An- und Umbau oder ähnlichem.
[63] Frage F8_1: Wem gehört die gegenwärtig genutzte Fläche? Antwortvorgabe: (1) Ich bin Eigentümer, (2) Ich bin Mieter.

den größeren Betrieben wächst der Anteil der Eigentümer bis auf etwas über die Hälfte an. Noch stärker als mit der Größe ist das Merkmal Eigentümer/Mieter mit dem Betriebsalter verbunden. Betriebe, die vor 1950 gegründet wurden, sind in der Hälfte der Fälle Eigentümer der genutzten Liegenschaften. Aus den Gründungskohorten 1990 bis 2000 und 2000 bis 2010 sind die Unternehmen zwischen zwei Drittel und fast 80 Prozent Mieter. Insgesamt besteht eine deutliche Entwicklung von einem Eigentumsverhältnis zu einem Mietverhältnis.

Die Betriebe wurden in diesem Kontext auch nach der Miete (€/m² ohne Nebenkosten) gefragt[64]. Die Grafik (Abb. 71) zeigt die Verteilung. Die mittlere monatliche Miete beträgt 7,34 €/m² bei einem Vertrauensintervall von 5,18 €/m² und 9,51 €/m² und einem Median von 6,07 €/m².

Abb. 71

Miethöhe [Euro/m²] im Monat

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011 – Daten: Betriebsbefragung Wandsbek 2011

Die Grafik zeigt auch, dass etwas mehr als die Hälfte der Betriebe eine Miete zwischen 3 und 9 €/m² zahlen müssen. Verbindet man die Mietzahlung mit dem Betriebsalter, dann sind die Verhältnisse ähnlich wie auf dem Wohnungsmarkt: Je älter der Mietvertrag, je geringer der Mietzins. Entsprechend weisen jüngere Betriebe eine in der Tendenz höhere Miete auf. Das Betriebsalter hat großen Einfluss auf das Ergebnis, da ältere Betriebe auch häufiger Eigentümer sind und für einzelne Altersgänge (vor 1970) nur wenige Daten über Mietzahlungen vorliegen.

[64] Frage F8_2: Wie viel Miete zahlen Sie im Monat [€/m², Netto, kalt]?

Die Betriebe wurde zudem gebeten die Miethöhe zu bewerten[65]. Etwa 20 Prozent der Betriebe bewerteten ihre Miete als niedriger als ortsüblich. Zehn Prozent bewerteten sie als höher als sie in Wandsbek üblich sei und die übrigen sahen ihre Miete als ortsüblicher Durchschnitt. Hierbei gelten die Mieten ≤ 9 €/m² als ortsüblich.

Gefragt wurde schließlich, wie groß die aktuelle Grundstücks-/Nutzfläche der Betriebe ist[66]. Die Auswertung (vgl. Abb. 72) zeigt, dass die mittleren Flächen am häufigsten vertreten sind. Die Flächengrößenklasse 2.000 bis 5.000 m² hat einen Anteil von 45 Prozent. Dann folgen in der Häufigkeit vor allem die kleinen Flächenklassen mit 1.000 bis 2.000 m² und geringer. Flächen über 5.000 m² Grundstücksflächen sind insgesamt außerordentlich gering (vgl. auch Kapitel 3 zur Bestandsaufnahme).

Abb. 72

Größenklassen der genutzten Flächen

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011 – Daten: Betriebsbefragung Wandsbek 2011

Die Industrie und das Handwerk nutzen ähnliche Grundstücksgrößen. Die Flächen des Handwerks sind geringfügig kleiner (Flächen unter 500 m² sind hier häufiger) und die Industrie ist in den Größenklassen über 1.000 m² häufiger vertreten. Beide Wirtschaftsbereiche haben in den Flächenklassen über 2.000 m² eine ähnlich starke Belegung. Eine Verbindung zwischen Gründungsjahr und Betriebsgröße lässt

[65] Frage F8_3: Wie schätzen Sie diese Miete (unter Berücksichtigung von Lage und Qualität) ein? Antwortvorgabe: (1) niedriger als ortsüblich; (2) höher als ortsüblich; (3) ortsüblicher Durchschnitt

[66] Frage F9_1: Über welche Grundstücksfläche verfügen Sie an Ihrem Standort? (eine sorgfältige Schätzung ist ausreichend) Gesamtfläche Ihres Betriebsgrundstücks [m²].

sich nicht nachweisen. Große und kleine Flächen verteilen sich über alle Jahrgänge in etwa gleich.
Die Frage nach den gegebenen Reserveflächen wurde kaum beantwortet[67]. Es wurden nur wenige Angaben gemacht und die genannten Reserveflächen waren sehr gering (meist Flächen von 500 m² nebst einigen Fällen mit 1.000 und 2.000 m²). Die Problematik dieser Frage besteht darin, dass für den Betrieb eine unbebaute Fläche nicht sicher als Reservefläche eingestuft werden kann. Viele ungenutzte Teilflächen sind baurechtliche Abstandsfläche oder mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten belegte Flächen.

Die Intensität der Flächennutzung kann durch die Bildung der Flächenkennziffer (Fläche je Beschäftigter) abgeschätzt werden. Schließt man die beiden Ausreißer aus (jene Betriebe, die nur einen Beschäftigten bei einer sehr großen Betriebsfläche aufweisen), dann ist die durchschnittliche Flächenkennziffer 95,2 m²/Beschäftigten. Das Vertrauensintervall liegt zwischen 66,2 m² und 123,9 m² bei einem Median von 75,4 m²/Beschäftigen. Verbindet man die Flächenkennziffer mit dem Gründungsjahr, dann zeigen die älteren Betriebe häufiger eine größere Flächenkennziffer. Dies sind offenbar zum Teil Betriebsflächen, die noch vor einem anderen technischen Hintergrund entwickelt wurden. Die Miniaturisierung auch der Produktionsmaschinen und auch der Anstieg der Produktivität bei einem nur langsam wachsenden Marktvolumen führt zu einem geringeren Flächenbedarf. Bei einer unveränderten Grundstücksgröße steigt die Flächenkennziffer, bei sinkender Belegschaft. Die Differenzierung nach Branchen zeigt, dass der Maschinenbau und die Druckerei-Industrie mit ihren kompakten Anlagen die Größenordnung der Flächenkennziffer beeinflussen. Aber auch das Transportwesen/Logistik zeigt in Wandsbek eine moderate Kennziffer.

Im Kontext der Grundstücksfrage wurde nach den Stellplätzen gefragt[68]. Diese Flächen sind bauordnungsrechtlich auf dem Betriebsgrundstück nachzuweisen. Vielfach kann man beobachten, dass im Verlauf der Betriebsentwicklung die Fahrzeuge in den öffentlichen Raum gedrängt werden, das heißt, die betriebliche Stellplatzanlage als Flächenreserve genutzt wird.

67 Frage F9_2: Was davon sind Reserveflächen?
68 Frage F9_3: Gehören Stellplätze zum Grundstück? Antwortvorgabe: (1) Ja; (2) Nein.

Nur zwanzig Prozent der antwortenden Betriebe gaben an, dass sie über keine eigenen Stellplätze verfügen und den öffentlichen Straßenraum nutzen[69]. Die übrigen Betriebe verfügen offenbar über Stellplatzanlagen. In Verbindung mit der Größe des Betriebsgrundstücks zeigt sich, dass auch Betriebe mit sehr kleinen Grundstücken über Stellplatzanlagen verfügen. Ab einer Grundstücksgröße von 2.000 m² konnte keine Verdrängung der Stellplätze beobachtet werden.
Ein weiterer relevanter Gesichtspunkt der Flächennutzung ist die Obergeschossnutzung. Mehr als 80 Prozent der antwortenden Betriebe verfügen über ein Oberschoss[70]. In mehr als der Hälfte der Fälle wird es von dem Unternehmen selbst genutzt und in den übrigen Fällen erfolgt eine Untervermietung. Die Nutzung der Obergeschosse erfolgt in einem Drittel der Fälle durch Produktion und dann durch unternehmens- aber auch haushaltsbezogene Dienstleistungen.

Nur wenige Betriebe geben an, dass sie beabsichtigen in absehbarer Zeit einen Teil der Flächen unterzuvermieten oder zu verpachten[71]. Entsprechend sind die verfügbaren Flächen aus diesem Vorgang gering. Auf die anschließende Frage, ob eine Untervermietung durch organisatorische/technische Änderungen möglich wäre, zeigen die Antworten ein großes Potenzial. Rund 40 Prozent der antwortenden Betriebe bejahen die Frage[72]. Die Betriebe, die sich der Industrie zurechnen, sehen häufiger als das Handwerk und der Großhandel die Möglichkeit einer Untervermietung in diesem Sinne. Hierbei geben vor allem die älteren Betriebe (Gründungsjahr vor 1970) zu erkennen, dass sie Fläche zur Verfügung stellen können. Bezüglich der notwendigen Veränderungen im Gebäude waren die Antworten nicht sehr zahlreich[73]. In der Mehrzahl der Fälle bedarf es einer Reorganisation des Grundrisses durch neue Wände etc.
Greift man an dieser Stelle die Flächenkennziffer noch einmal auf, dann haben die Betriebe, die einen Umbau bzw. eine Untervermietung für möglich halten, eine größere Flächenkennziffer (140 m²/Besch. zu 115 m²/Besch.)

Die Bereitschaft oder auch die Fähigkeit der Untervermietung wird von verschiedenen Faktoren bestimmt. Die Pfadanalyse (Abb. 73) zeigt, dass der Wirtschaftsbereich, der Betriebstyp, die Betriebsgröße, das Wachstum und die Besitzform sowie die Flächenkennziffer Einfluss haben. Nicht alle Beziehungen sind signifikant, so dass die Regressionskoeffizienten nur die ungefähre Größe des Einflusses

69 Frage F9_4: Wenn nein [keine Stellplätze], wo parken die Beschäftigten/Kunden: offene Frage
70 Frage F9_5: Haben die von Ihnen genutzten Gebäude Obergeschosse? Antwortvorgabe: (1) Ja; (2) Nein.
71 Frage F10_1: Werden Sie in absehbarer Zeit Betriebsflächen aufgeben oder (unter-)vermieten/ verpachten? Antwortvorgabe: ja, nein – ich benötige die Flächen auf jeden Fall selbst.
72 Frage F11_1: Ist eine Untervermietung durch organisatorische/technische Änderungen in den Gebäuden möglich? (ohne substantielle Einschränkungen Ihrer Aktivitäten): Antwortvorgabe (1) Ja; (2) Nein.
73 Frage F11_2: Welche Voraussetzungen müssen geschaffen werden? Antwortvorgabe: offene Frage
Frage F11_3 Können ein Umbau oder andere Maßnahmen zur Nutzung beitragen? Antwortvorgabe: (1) Ja; (2) Nein.

symbolisieren sollen. Zusätzlich bestehen auch noch zwischen den einzelnen Faktoren Interaktionen[74].

Abb. 73
Einflussfaktoren auf die Flächenfreigabe (Pfadanalyse)

Erklärung der Abkürzungen (die Reihenfolge entspricht der Abbildung):

Wirtschaftsberei	Wirtschaftsbereiche	Betriebstyp	(selbständig, Tochter usw.)
Beschäftigte	Beschäftigte	Besitzform	Mieter/Pächter, Eigentümer
Wachstum	Beschäftigungswachstum d. Betriebs	FKZ	(Fläche/Beschäftigte)
Fläche freigeben	ja/nein		

*** signifikante Beziehung; 95 Prozent; ** ... 90 Prozent; * ... 85 Prozent

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011 – Daten: Betriebsbefragung Wandsbek 2011

Selbständige Einzelbetriebe können administrativ unkomplizierter eine Teilfläche ihrer Betriebsfläche zur Verfügung stellen als beispielsweise deutsche und ausländische Tochtergesellschaften. Der Betriebstyp bestimmt auch, ob der Nutzer Mieter oder Eigentümer ist. Dies wiederum beeinflusst die Freigabe einer Fläche für Dritte mit. Ebenso hängt die Fähigkeit eine Teilfläche zur Verfügung zu stellen von der Betriebsgröße, dem erwarteten Wachstum der Beschäftigung und davon ab, wie die Flächen ausgenutzt sind (Beschäftigte/m² - FKZ).

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Betriebe an ihren Standorten keine existenziellen Standortprobleme benennen. In aller Regel leistet der Standort seine erforderlichen Dienste. Die Flächen und die Betriebe in Wandsbek sind verhältnismäßig kleinteilig. Ein Viertel der Flächen ist kleiner als 1.000 m² und fast zwei Drittel der Flächen kleiner als 2.000 m²[75]. Die Mieten mit weniger als 9 €/m² und Monat gelten als ortsüblich. Deutlich wird auch, dass im Bestand durch Reorganisation und Umbau wichtige Flächen mobilisiert werden können. Das mögliche Flächenangebot lässt sich indes nicht abschätzen.

[74] Die Vorzeichen der Koeffizienten werden von der jeweils benutzten Skalierung bestimmt.
[75] Diese geringen Flächen (meist unter 2.000 m²) sind auch das Ergebnis der Bestandsaufnahme. Vgl. Kapitel 3

5.3 Flächenbedarf der Betriebe

Der Anlass der Betriebe Flächen nachzufragen, ist sowohl der Markt (betriebliches Wachstum) als auch der Verschleiß des Standortes, der durch technische (Produkt-) Innovationen oder Prozesse der Stadtentwicklung (z. B. heranrückende empfindliche Nutzung) gegeben sein kann. Im Allgemeinen hat der Betrieb verschiedene Lösungsmöglichkeiten für sein primäres Entwicklungsproblem. Er wird dann Gewerbeflächen nachfragen, wenn dies für ihn eine günstige Lösung betrieblicher Probleme ist. Mittels Gewerbeflächen lassen sich einfach und konventionell Produktionskapazitäten schaffen. Eine Neugründung beispielsweise hat zur Flächennachfrage keine Alternative. Unternehmerische Tätigkeit und Produktion setzen ein Grundstück voraus[76]. In einer Befragung kann dieser Bedarf nicht erfasst werden, da künftige Betriebe nicht befragt werden können.
Für schon bestehende Unternehmen stellt sich mit der Kapazitätsfrage aber auch die Frage nach Alternativen zur flächenhaften Erweiterung. Beispielsweise kann die Fertigungstiefe verringert werden (Teile zukaufen) oder eine Flächen sparende Produktionstechnik eingeführt oder ggf. entwickelt werden. In der Regel besteht die Wahl zwischen einer Lösung im Rahmen der schon verfügbaren Fläche und einer Grundstücksbeschaffung[77].

Fragt man nach der empirischen Häufigkeit dieser Entscheidungssituation und Anlässen einer Standortnachfrage, dann zeigen die verschiedenen Untersuchungen, dass sowohl die "Produkt-Innovation" als auch der Standortverschleiß im unmittelbaren und mittelbaren Sinne von geringer Häufigkeit sind. Am häufigsten erfolgt eine Flächennachfrage bei einer Kapazitätsausweitung. Betriebe können die Spannungen, die mit dieser Situation verbunden sind (geringere Produktivität, Einschränkungen der Produktionskapazität und ähnliches), einige Jahre "aushalten". Eine Verlagerung erfolgt daher erst anlässlich eines konkreten Ereignisses wie eines größeren Auftrags oder einer guten Bonität.

---

76 Dieser Zusammenhang besteht allerdings nicht in der hier formulierten Rigorosität. Es sind Unternehmen bekannt – wie beispielsweise Etienne Aigner – die mit einem Produkt auf dem Markt auftreten, ohne über eigene Fertigungskapazitäten zu verfügen. Aigner verfügte beispielsweise nur über ein Management und alle Produkte wurden in Fremdbetrieben hergestellt. Nur die Aktivitäten, die mit den Eigentümerrechten untrennbar verbunden waren, wurden von diesem Unternehmen selbst betrieben.
Auch das serviceorientierte Handwerk kommt häufig ohne Werkstatt aus: Möbelmontage, Elektro-, Klima- oder Sanitärbetriebe oder die Wartung und Reparatur der EDV-Peripherie wie Drucker etc. werden von Betrieben ohne Werkstatt erledigt. Die Betriebe bestehen aus mehreren kleinen LKWs (Sprinter). Die Beschäftigten erhalten durch ihre modernen Kommunikationsmittel ihren Auftrag. Der Betriebsinhaber, der ggf. über ein kleines Büro verfügt, kennt den (elektronisch fortgeschriebenen) "Standardbesatz" des Sprinters mit Werkzeugen und Ersatzteilen. Bei der Auftragsbearbeitung (Terminabsprache und telefonischer Ferndiagnose) ordert er gegebenenfalls die weiteren erforderlichen Materialien und auch – wenn notwendig – einen zweiten Kollegen zur Arbeitsstelle. Die Materialien und Ersatzteile werden nachts geliefert und im Werkstattwagen (für den der Kurierdienst einen Schlüssel besitzt) eingelagert. Unverzichtbar ist das Kommunikationsnetz. Eine Werkstatt oder ein Gewerbegrundstück sind nicht zwingend erforderlich.

77 Weiermann, C.: Flächenengpässe oder Gewerbeflächennot in München. Wie wachsen kleine und mittelständische Unternehmen heute auf begrenzten Flächen. München 2003 (= Schriften des Instituts für Wirtschaftsgeografie der Universität München, Heft 19)

Unternehmensinterviews zeigen, dass diese hier skizzierten primären Anlässe der Nachfrage eine notwendige, aber noch keine hinreichende Bedingung zur Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen sind. Ebenso wichtige Einflüsse resultieren aus der Stellung der Betriebe im Lebenszyklus. Als weitere Bedingung für Nachfrage gelten die Betriebsgröße (in Beschäftigten) und das Wachstum des Betriebes. Es ist deutlich zu erkennen, dass größere Betriebe nur noch selten verlagern, da jenseits der 50 Beschäftigten der Aufwand enorm steigt. Das Wachstum als weitere mögliche Bedingung der Flächennachfrage wirkt wie Rückenwind und stimuliert sowohl den Entscheidungsprozess des Betriebes als auch der weiteren am Prozess beteiligten Akteure von der Wirtschaftsförderung bis zu den Banken.

Vor diesem Hintergrund wurde nach der zusätzlich benötigen Gewerbefläche in den nächsten fünf Jahren gefragt[78]. Die Auswertung zeigt, dass rund ein Fünftel (= 21,9 Prozent) der antwortenden Betriebe in den nächsten fünf Jahren zusätzlicher Flächen bedarf. Dies ist gemessen an vergleichbaren Untersuchungen die untere Intervallgrenze des "normalen" Satzes, der regelmäßig zwischen 20 Prozent und unter 30 Prozent liegt. Der Flächenbedarf weist eine ähnliche Struktur wie die vorhandenen Flächen auf. Die erforderlichen Flächen sind kleinteilig strukturiert. Flächen über 10.000 m² wurden nicht genannt.
Da in aller Regel die zusätzliche Fläche nicht unmittelbar im Anschluss an das vorhandene Grundstück gebildet werden kann, wurden die Betriebe gefragt, ob zur Realisierung der erforderlichen Flächen eine Verlagerung erforderlich ist[79]. Mehr als 80 Prozent der Betriebe mit einem künftigen Flächenbedarf erwarten, dass eine Verlagerung erforderlich wird. Dies erhöht entsprechend noch einmal den Flächenbedarf insgesamt[80]. Die Betriebe erwarten einen Flächenbedarf von insgesamt 5.000 m² für den Zeitraum von fünf Jahren bzw. von 10.000 m² für zehn Jahre[81].

Hieran schließt die Frage an, ob der Betrieb die Fläche lieber mieten oder kaufen möchte. Mehr als 60 Prozent der Betriebe mit Flächenbedarf bevorzugen eine Mietfläche. Die Industriebetriebe wollen ihre Flächen lieber kaufen als mieten, während die übrigen Wirtschaftsbereiche lieber mieten als kaufen. Die Differenzierung nach Branchen zeigt, dass das Kaufmotiv offenbar mit dem Umfang der (festen) Einbauten verbunden ist, soweit man dies aus den Branchen schließen kann (Elektronik mietet, Maschinenbau oder Chemie kaufen häufiger). Ein weiterer Einfluss resultiert aus dem bisherigen Grundstückstatus. Mieter bevorzugen auch künftig eine Mietfläche und Eigentümer wiederum bevorzugen Eigentum.

[78] Frage F12_1: Haben Sie in den nächsten fünf Jahren Bedarf an zusätzlicher Gewerbefläche? Antwortvorgabe (1) Ja; (2) Nein.
[79] Frage F12_3: Ist [zur Realisierung des Bedarfs] eine Verlagerung des Betriebes erforderlich? Antwortvorgabe: (1) Ja; (2) Nein.
[80] Frage F12_4: Wenn ja, wie groß sollte die neue Fläche insgesamt sein?
[81] Der Prognosezeitraum im Fragebogen wurde bewusst auf den Zeitraum von fünf Jahren begrenzt. Für den Zehnjahreszeitraum wurde vereinfacht die Fortsetzung des Entwicklungsprozesses unterstellt und das Ergebnis verdoppelt.

Ältere Betriebe (vor 1970) favorisieren – wenn sie noch Flächenbedarf haben – ebenfalls den Kauf der Fläche. Die Prognose zur Beschäftigungsentwicklung hat keinen Einfluss auf die Entscheidung "mieten oder kaufen".

Angesichts der vergleichsweise kleinen Grundstücksflächen und Flächenkennziffern stellt sich die Frage, ob Gewerbehöfe von den Betrieben akzeptiert werden. Obwohl relativ viele Betriebe die Frage beantworteten, gab nur jeder 6. Betrieb an, dass er eine Fläche in einem Gewerbehof als Alternative in Erwägung ziehen würde[82]. Es wurden auch in der Nachfrage nur wenige spezielle Anforderungen genannt[83]. Die meisten Anforderungen betrafen den Standort in Form der verkehrliche Anbindung per Lkw und ÖPNV, aber nicht den Gewerbehof selbst.

Fasst man diesen Abschnitt zusammen, dann ist zuerkennen, dass die Betriebe einen relevanten Flächenbedarf haben. Die Gesamtfläche ist mit 1 ha nicht besonders hoch und die Flächen sind sehr kleinteilig, wie im Bestand, strukturiert. Ein Teil dieser Flächen ist nur zu realisieren, wenn der Betrieb seinen Standort wechselt. Insgesamt gab die Mehrheit der Betriebe an, dass sie eine Mietfläche bevorzugen würden. Eine Einschränkung zum Mietmodell äußern Betriebe, die größere Einbauten vornehmen müssen (Maschinenbau, Chemische Industrie). Sie müssen oder wollen ihre Flächen kaufen.

5.4 Standortfaktoren der Betriebe im Bezirk Wandsbek

Ein wesentlicher Grund Produktionsbetriebe und anderer Unternehmen nicht an jeder beliebigen Stelle im Siedlungsgebiet einen Standort zur Verfügung zu stellen, besteht in den unvermeidlichen Emissionen, die mit der Produktion oder anderen Betriebsabläufen verbunden sind. Entsprechend wurden die Unternehmen nach ihrem Emissionsstatus gefragt[84]. Weniger als 10 Prozent der antwortenden Betriebe geben an, dass ihre Aktivitäten mit besonderen Immissionen verbunden sind. Im Vergleich zu ähnlichen Untersuchungen ist dies ein geringerer Anteil. Seit vielen Jahren kann man beobachten, dass die Zahl der emittierenden und damit störenden Betriebe (an der Gesamtwirtschaft) rückläufig ist, da die technische Entwicklung das Emissionsniveau stetig vermindert. Hinzu kommen noch zwei Einflüsse, die aus der Wandsbeker Situation resultieren. Die Befragung erfasst einen sehr großen Anteil kleiner Betriebe (< 5 und 5 bis 10 Beschäftigte) deren Immissionsniveau gering ist. Hinzu kommt, dass der Bezirk Wandsbek als Teil der

82 Frage F14_1: Wäre für Sie eine Mietfläche in einem Gewerbehof eine Alternative zu einem Gewerbegrundstück? Antwortvorgabe: (1) Ja; (2) Nein.

83 Frage F14_2: Falls ja, Hätten Sie in diesem Fall spezielle Anforderungen an Lage und Ausstattung? offene Frage, ohne Antwortvorgabe.

84 Frage F15: Haben Sie aufgrund ihrer betrieblichen Emissionen besondere Standortanforderungen? Antwortvorgabe: (1) Ja; (2) Nein.
Wenn ja, Welche Immissionen und welche Standortanforderungen? offene Frage

Freien und Hansestadt Hamburg eine "tertiärisierte" Gewerbestruktur aufweist. Diese meist dienstleistungs- und technologiegeprägten Betriebe haben ebenfalls – im Vergleich zur klassischen Massenfertigung – ein geringeres Emissionsniveau. Die meisten Betriebe geben an, dass ihre Immissionen vor allem Lärm und Staub sind. Besondere Standortanforderungen, die über eine Gewerbegebietsausweisung (§ 8 BauNVO) hinausgehen, nannte aber kein Betrieb.

In der Stadtplanung und vor allem bei der Gewerbegebietsentwicklung beobachtet man seit einigen Jahrzehnten den Wandel der Produktionsstandorte in tertiäre Standorte bzw. Büro- und Dienstleistungsflächen. In diesem Kontext wurden die Betriebe gefragt, wie sich ihr Umfeld in den letzten Jahren verändert hat[85].
Ein gutes Drittel gab an, dass die Zahl der Dienstleistungsbetriebe in ihrem Umfeld zugenommen habe. Auf dem nächsten Rang kam der Handel (= 25 Prozent). Hierauf folgt als nächste Nutzung der Bereich Verkehr/Logistik. Jeder fünfte Betrieb sieht diese Nutzung im Vormarsch (rund 20 Prozent).
An vierter Stelle folgt dann die Brache bzw. der Leerstand. Etwa 8 Prozent der Betriebe gaben an, dass diese (Nicht-) Nutzung in ihrem Umfeld einen größeren Anteil gewonnen hat. Erst danach, an fünfter Stelle, wird das Verarbeitende Gewerbe genannt (vgl. Abb. 74). Auf die offene Frage anderer Veränderungen wurde nur in einigen Einzelfällen geantwortet (siehe sonstige).

Abb. 74

Veränderungen im Umfeld des Betriebes

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011 – Daten: Betriebsbefragung Wandsbek 2011

[85] Frage F16: Wie hat sich das Umfeld Ihres Betriebe verändert? Welche Nutzungen haben nach Ihren Beobachtung in der Nachbarschaft zugenommen? (Bitte geben Sie nur zwei Antworten)

Eine zentrale Stellung in der Umfrage hat die Frage zur Qualität des aktuellen Standortes[86]. Die Befragten haben sich, sieht man von den unmittelbar betriebsbezogenen Fragen ab, in rd. zehn Fragen mit ihrer Standortentwicklung befasst und sollen mit dieser Antwort den aktuellen Standort zusammenfassend bewerten. Es wird eine symmetrische Frage mit den beiden Extremurteilen "... wird den Anforderungen ohne Einschränkungen gerecht" und "... ist unbrauchbar" gestellt. Die neutrale Mitte "ohne Vor- und Nachteile brauchbar" wird ergänzt durch jeweils eine Zwischenstufe.
Die Abb. 75 zeigt das Ergebnis der Auswertung. Kein Betrieb bewertet seinen Standort als unbrauchbar. Gleichzeitig bewertete etwa die Hälfte der Betriebe ihren Standort als ohne Einschränkung brauchbar. Nimmt man hierzu die Standorte, die fast immer den Anforderung gerecht werden, dann erreicht das positive Urteil die 80-Prozent-Grenze. Nur etwa 8 Prozent der Betriebe beurteilen ihren Standort negativ (nur mit Einschränkungen brauchbar) und rd. 12 Prozent sehen in ihrem Standort ein Gleichgewicht der Vor- und Nachteile.
Insgesamt ist die Standortbewertung ausgesprochen positiv. Generell beteiligen sich an Umfragen zum Standort vor allem Betriebe, die Standortprobleme, Flächenmangel bzw. Anliegen haben, die durch die Befragung erfasst oder auch wieder ins Bewusstsein gehoben werden. Vor diesem Hintergrund ist das Ergebnis exzellent.

Abb. 75

Bewertung des Standortes

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011 – Daten: Betriebsbefragung Wandsbek 2011

[86] Frage F17: Wie bewerten Sie den aktuellen Standort Ihres Betriebes? (Bitte machen Sie nur **eine Angabe**). Antwortvorgabe: siehe Abb. 75.

Verbindet man dieses Urteil mit den Wirtschaftsbereichen, dann lassen sich Unterschiede erkennen. Der Bereich Handwerk bewertet in der Mehrheit (mehr 60 Prozent) seine Standorte als "ohne Einschränkung" brauchbar, aber er gehört zu den Bereichen mit dem höchsten Anteil "mit Einschränkungen brauchbar" (rd. 20 Prozent). Die Industrie bewertet im Schwerpunkt ihre Standorte mit "fast immer brauchbar" und weniger häufig "ohne Einschränkungen" und "mit Einschränkungen". Generell positiver werten der Großhandel, die Logistik und die Sonstigen. Damit erhält das sehr positive Bild eine deutliche Einschränkung, da die zentrale Klientel ihre Standorte kritisch bewertet. Verbindet man den Wandel des betrieblichen Umfeldes mit den Urteilen zum Standort, dann wird deutlich, dass das Urteil zum Standort dann häufiger positiv ist, wenn auch das Umfeld durch Produktionsbetriebe und Verkehr/Logistik geprägt ist. Häufiger kritisch ist das Urteil, wenn im Umfeld die Dienstleistungen, Handel aber auch die Leerstände/Brachen zugenommen haben. Die Prüfung dieser Standorturteile im Zusammenhang mit dem Gründungsjahr zeigt, dass die Kritik vor allem von älteren Unternehmen kommt (Gründungsjahr vor 1990). Ebenso sind es häufig die kleineren Betriebe (< 20 Beschäftigte), die ihren Standort kritischer als im Durchschnitt bewerten. Auch die Betriebe, die einen Gewerbeflächenbedarf genannt haben, bewerten ihren Standort kritischer. Hier wird insgesamt eine Gemengelage deutlich. Die älteren Betriebe befinden sich zum Teil in für Wandsbeker Verhältnisse zentralen Standorten und die kleineren, jüngeren Betriebe in – wie schon ausgeführt – in provisorischen Standorten. Diese sind wiederum mit den Betrieben mit einer Flächennachfrage häufig identisch.

Abb. 76

Zentrale Gesichtspunkte der Standortwahl

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011 – Daten: Betriebsbefragung Wandsbek 2011

Schließlich wurde die Betriebe nach ihren zentralen Gesichtspunkten bei der Standortwahl gefragt[87]. Es standen sieben Antwortenvorgaben zur Verfügung und drei Leerzeilen als offene Antworten. Diese letzte Antwortkategorie wurde nur einige Male genutzt (sonstige) – vgl. Abb. 76.

Zentral ist das Interesse der Betriebe im Falle der Mobilität möglichst in unmittelbarer Nähe zu verbleiben. Dieser Standortfaktor erweist sich auch in vergleichbaren Befragungen als dominant. Diese Antwort ist auch mit der Bewertung der Standortqualitäten kompatibel, die eine sehr positive Bewertung des gegenwärtigen Standortes durch die Betriebe ergab.
Erst mit einem größeren Abstand werden die weiteren Standortfaktoren genannt. Eine relevante Gruppe bilden die Faktoren "leicht auffindbar", "sofort verfügbar" und "Nähe zur Autobahn". Der Standortfaktor "leicht auffindbar" ist sicher ein primäres Interesse eines jeden Betriebes, der einen entsprechenden Materialzufluss oder häufigen Kundenbesuch hat. Der dritte Rang wird von einem zentralen Anliegen der Betriebe geprägt, das Verlagerungsverfahren nicht endlos auszudehnen, da ein solcher Prozess erhebliche Ressourcen der Geschäftsleitung absorbiert. Verlagerungen aus welchen Gründen auch immer, aber meist um eine Expansion zu realisieren, werden von den Unternehmen so lange herausgezögert bis ein Großauftrag, eine unabweisbare technische Innovation oder auch ein Wechsel in der Geschäftsführung dieses Ereignis geradezu zwanghaft auslösen. Befragungen – an anderer Stelle – zeigen, dass zwischen dem Beschluss zur Verlagerung und der Standortwahl (Grundstücks-/Miet- oder Pachtvertrag) nur wenige Monate verstreichen. In der Regel ist dieser Zeitraum kleiner als 9 Monate und nur bei größeren Betriebe (> 50 Beschäftigte) werden Zeiträume von 12 bis 18 Monaten erreicht. Gelingt es in diesem Zeitraum nicht einen neuen Standort in Besitz zu nehmen, gilt das Vorhaben als gescheitert.

In der letzten Frage zur Standortwahl wurde nach den Präferenzen der Betriebe bei verschiedenen Kombinationen der Standortfaktoren gefragt. Benutzt wurde hierzu eine Conjointanalyse, die die partiellen Beiträge einzelner Standortmerkmale misst, die zum Gesamturteil führen[88].
Mit dieser Kombination wird vermieden, dass jeder Faktor separat auf das Exzellenzniveau gehoben wird. Fast immer ist eine realistische Standortentscheidung ein Kompromiss zwischen verschiedenen Anforderungen. In der Befragung wurden die vier Faktoren Lage, Qualität des Produktionsgebäudes, Nachbarschaft und Art des Besitzes kombiniert. Jeder dieser Faktoren hat drei Ausprägungen, so dass 3 * 3 * 3 * 3 = 81 verschiedene Standort-Varianten möglich sind. Diese Varianten werden den potenziellen Kunden bzw. dem Standort suchenden Betriebe zur Ab-

87 Frage F18: Was sind Ihre zentralen Gesichtspunkte bei der möglichen Standortwahl (nennen Sie drei der wichtigsten Punkte) Antwortvorgaben siehe Abb. 76

88 Zu den konzeptionellen und technischen Einzelheiten: Reborn, S./Stark, B./Döbler, Th.: Conjoint-Analyse. Eine beispielorientierte Einführung. Stuttgart 2001; Bonny, H. W.: Conjointanalyse. Eine Technik zur Gewerbeplanung. In: Raumforschung und Raumordnung 1999, S. 46 -52

stimmung vorgelegt. Eine Bewertung von 81 Standortalternativen aber ist nicht möglich, so dass nach einem Verfahren aus der Teststatistik neun Kombinationen ausgewählt und zur Abstimmung gestellt werden. Aus der vergebenen Präferenzreihe (beste Lösung: Rang 1, zweitbeste Variante: Rang 2) lässt sich ermitteln, wie die einzelnen Faktoren bewertet werden und welchen Einfluss die verschiedenen Merkmalsausprägungen auf das Urteil haben.

Tab. 24: Standortvarianten

	Lage	Qualität der Betriebsgebäude	Nachbarschaft am Standort	Besitzverhältnis	Rang
1	vor allem eine autobahnbezogene Lage	eine sehr einfache Architektur	vor allem Produktionsbetriebe und ähnliches	als Mieter oder Pächter der Fläche	
2	vor allem eine autobahnbezogene Lage	eine repräsentative Seite beispielsweise zur Straße	gemischte Nutzungen mit Dienstleistungen	als Eigentümer der Fläche und Gebäude	
3	vor allem eine autobahnbezogene Lage	eine hochwertige repräsentative Architektur	in Verbindung zum urbanen Umfeld, Gastronomie, Dienstleistungen usw.	als Mieter in einem Gewerbehof	
4	eine siedlungsbezogene Lage z. B. in der Nähe des Ortszentrums	eine sehr einfache Architektur	gemischte Nutzungen mit Dienstleistungen	als Mieter in einem Gewerbehof	
5	eine siedlungsbezogene Lage z. B. in der Nähe des Ortszentrums	eine repräsentative Seite beispielsweise zur Straße	in Verbindung zum urbanen Umfeld, Gastronomie, Dienstleistungen usw.	als Mieter oder Pächter der Fläche	
6	eine siedlungsbezogene Lage z. B. in der Nähe des Ortszentrums	eine hochwertige repräsentative Architektur	Vor allem Produktionsbetriebe und ähnliches	als Eigentümer der Fläche und Gebäude	
7	am Siedlungsrand, aber auf jeden Fall mit großen Abständen zum Wohnen	eine sehr einfache Architektur	in Verbindung zum urbanen Umfeld, Gastronomie, Dienstleistungen usw.	als Mieter in einem Gewerbehof	
8	am Siedlungsrand, aber auf jeden Fall mit großen Abständen zum Wohnen	eine repräsentative Seite beispielsweise zur Straße	vor allem Produktionsbetriebe und ähnliches	als Mieter oder Pächter der Fläche	
9	am Siedlungsrand, aber auf jeden Fall mit großen Abständen zum Wohnen	eine hochwertige repräsentative Architektur	gemischte Nutzungen mit Dienstleistungen	als Eigentümer der Flächen und Gebäude	

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011 – Daten: Betriebsbefragung Wandsbek 2011

Die neun Alternativen zeigt Tab. 24. Die von den Betrieben vergebenen Ränge lassen sich durch die unten notierte Gleichung mit den in der Tabelle genannten Merkmalen und ihren Ausprägungen rekonstruieren. Der Rang einer Standortalternative errechnet sich iterativ aus der Lage, der baulichen Qualität, der Nachbarschaft und der Art des Besitzes. Gesucht werden die Koeffizienten, die den gegeben Rang abbilden können.

$$G_k = \mu + \beta * A_m + \beta * B_m + \ldots$$

G_k Gesamtnutzwert für Stimulus k

μ konstanter Term der Nutzenschätzung

$\beta * A_m$ Teilnutzwert für die Ausprägung m der Eigenschaft A

$\beta * B_m$ Teilnutzwert für die Ausprägung m der Eigenschaft B

Die Abb. 77 zeigt, dass die berechneten Ränge und die durch den Betrieb 1 vergebenen Ränge identisch sind.

Abb. 77

Vergleich zwischen den empirischen und rechnerischen Ergebnissen

Quelle: HCU Hamburg, Gewerbeplanung 2011 – Daten: Betriebsbefragung Wandsbek 2011

Der Betrieb bevorzugt von den 9 angebotenen Standorten die Standortvariante 5 (Rang 1). Der bevorzugte Standort hat eine siedlungsbezogene Lage, mit einer repräsentativen Seite, einer Verbindung zum urbanen Umfeld und als Besitzform ein Mietverhältnis. Auf dem zweiten Rang wurde ein ähnlicher Standort gesetzt, nur ist hier das Umfeld vor allem durch Produktionsbetriebe geprägt (Standortvariante 8). Diese perfekte Übereinstimmung zwischen Berechnung und empirische Wahl gilt nur für diesen Betrieb.

Nimmt man alle Betriebe (die antworteten[89]) zusammen, ergibt sich die im Folgenden dargestellte Gleichung. Die Betriebe insgesamt werten hinsichtlich des Merkmals Lage, die Ausprägung Autobahnnähe sehr positiv (größter Teilnutzen für das Merkmal Lage). Bezüglich der Qualität ist die so genannte "repräsentative Seite" vom größten Nutzen und hinsichtlich der Nachbarschaften hat die Umgebung, die aus Produktionsbetrieben besteht, den größten Nutzen für die Betriebe. Bezüglich der Besitzverhältnisse wird das "Eigentum" positiv bewertet. Aus diesen Angaben kann der nutzenmaximale Standort abgeleitet werden. Hiernach sollte er über einen Autobahnanschluss verfügen, das Fabrikgebäude sollte eine re-

[89] Die Frage ist sehr komplex, so dass nur eine kleine Gruppe der Betriebe sie beantwortet hat (18 Betriebe). Die Zahl der Antworten reicht für eine grundsätzliche Orientierung hinsichtlich der betrieblichen Präferenzen aber aus.

präsentative Seite aufweisen und die Nachbarschaft aus Produktionsbetrieben bestehen. Bezüglich der Besitzverfassung bevorzugen die Unternehmen unter den hier gestellten Bedingungen das Eigentum.

Normiert man diese Teilnutzenwerte, lässt sich das Gewicht der Merkmale an der Standortentscheidung bestimmen. Entscheidend ist die Lage mit einem Entscheidungsgewicht von 38,4 Prozent. Es folgt die Besitzform mit einem Gewicht von 26,5 Prozent und dann die Qualität der Gebäude (= 18,5 Prozent) und die Nachbarschaft (= 16,6 Prozent).
Die betriebliche Bewertung weist eine größere Streuung auf. Es ist zu erkennen, dass zu den beiden Merkmalen Qualität und Nachbarschaft eine vergleichsweise einheitliche Meinung besteht. Auch bezüglich der Besitzverfassung ist die Streuung nicht besonders hoch.
Sehr unterschiedlich sind die Bewertungen der Lage. Das Gewicht an einer Standortentscheidung kann sehr gering, aber auch sehr hoch sein. Verbindet man die Gewichtung mit dem Betriebsalter fällt die Bedeutung des Faktors Lage etwas ab. Ähnlich ist die Situation, wenn die Betriebsgröße mit der Lage verbunden wird. Je kleiner der Betrieb, umso geringer ist die Bedeutung dieses Faktors. Die Standortbeurteilung und auch die Tatsache, dass der Betrieb Mieter ist, hat ebenfalls Einfluss. Mieter geben der Lage ein höheres Gewicht und Betriebe, die ihren Standort positiv bewerten, räumen der Lage eine geringere Bedeutung ein.
Die letzte Frage betrifft die Betriebsnachfolge und ihre mögliche Verbindung zu Brachen- oder Leerstandsbildung[90]. Durch die einschränkenden Bedingungen ist die Zahl der Antworten begrenzt, da jüngere Unternehmen nicht antworten müssen/sollen. Von den Betrieben mit dem Gründungsdatum vor dem Jahr 1980 geben mit 45,8 Prozent fast die Hälfte an, dass eine Nachfolgeregelung besteht.
Es wurde auch um eine Angabe über die Art der Nachfolge gebeten[91]. Die Mehrzahl der Betriebe (ca. 70 Prozent) wird innerhalb der Familie weiter gegeben. Die weiteren Angaben verteilen die Nachfolge fast gleich auf alle weiteren Vorgaben. Allerdings gibt kein Betrieb an, dass ein Verkauf an Dritte erfolgt, wohl aber, dass er – neben der Weitergabe an einen Mitarbeiter/Gesellschafter – geschlossen/stillgelegt wird.

durchschnittliche Effekte:

Variable		Effekt (Teilnutzenwert)
Konstante		5.004
V12	Lage	
	1 = Autobahn	1.130
	2 = Siedlung	0.119
	3 = Rand	-1.248
V13	Qualität	
	1 = einfach	-0.156
	2 = repräsentati	0.756
	3 = hochwertig	-0.600
V14	Nachbarschaf	
	1 = ProdBetriebe	0.233
	2 = gemischt	-0.133
	3 = urbanesUmfel	-0.100
V15	Verfassung	
	1 = Mieter	-0.411
	2 = Eigentümer	0.511
	3 = Gewerbehof	-0.100

[90] Frage F19_1: Wenn Sie ein selbständiges Einzelunternehmen sind und vor 1980 gegründet wurden, gibt es schon Überlegungen zur Betriebsnachfolge? Antwortvorgabe: (1) Ja; (2) Nein.
[91] Frage F19_2: Wenn ja, (1) ein Mitglied der Familie, (2) ein Mitarbeiter, (3) jüngere Partner/Gesellschafter, (4) wird an Dritte verkauft, (5) wird geschlossen und die Flächen/Gebäude veräußert.

5.5 Viertes Zwischenresümee

Insgesamt zeigt die Befragung der Wandsbeker Betriebe ein positives Bild der Gewerbestandorte und der betrieblichen Entwicklung. Die produzierenden Betriebe (i. w. S.) weisen eine günstige Entwicklung auf und verweisen auf eine gute Standortsituation im Bezirk. Kein Betrieb nannte im Zusammenhang mit dem Standort relevante Probleme, die über den Alltag hinausgehen.
Die Mehrzahl der Betriebe sind Mieter, wobei nicht entschieden werden kann, ob dies das Ergebnis der neuen Entwicklung ist (induziert durch die Bilanzvorschriften etc.) oder ein Phänomen des Betriebsalters oder der veränderten sozialen Konstellation ist. Die verschiedenen Antworten der Betriebe (Frage 8 und Frage 20) zeigen, dass verschiedene Aspekte auf das Verhalten der Betriebe einwirken. Die neuen Flächen, die die Betriebe in den nächsten Jahren für Entwicklung benötigen, würden ebenfalls zu einem großen Anteil gemietet werden.
Die gegenwärtigen Grundstücke der antwortenden Betriebe sind vergleichsweise klein und auch die zusätzlichen bzw. neuen Flächen sind vielfach Flächen unter 500 m² und in der Mehrzahl der Fälle Flächen ≤ 5.000 m². Die Flächenanforderungen unter 500 m² sind vielfach Kandidaten für einen Gewerbehof. Ein Gewerbehof ist deshalb ein relevantes Standortangebot, da der Flächenaufwand (Erschließung, Abstandsflächen) je Betrieb fast um den Faktor 10 reduziert werden kann. Allerdings ist nicht die kleine Fläche das alleinige Merkmal, welches die Eignung für einen Gewerbehof bestimmt. Betriebe, die eine Corporate Identity entwickelt haben oder größerer technischer Einbauten bedürfen, eignen sich weniger für einen Gewerbehof.
Hinzu kommt, dass sich das Produkt "Gewerbehof" nicht allein per Angebot "verkauft", sondern für diese Standortform muss geworben werden und eine Anpassung auf Hamburger/Wandsbeker Verhältnisse vorgenommen werden.

Die Befragungsergebnisse zeigen auch, dass die Flächen in vielen Fällen noch besser genutzt werden können. Durch die Verringerung der betrieblichen Aktivitäten (Frage 10) werden Flächen bereitgestellt (ca. 0,2 ha/Jahr). Hinzu kommt, dass offenbar noch "Luft" in den aktiven Betrieben besteht. Ein größerer Anteil von Betriebe bejaht die Frage nach Reserven in ihrem Bestand (= 42,8 Prozent; Frage 11). Zum Teil bedarf es geringer Umbauten und organisatorischer Maßnahmen, um diese Flächen zu aktivieren.

Die Betriebe weisen nur zu einen geringem Anteil eine mit Emissionen verbundene Produktion auf. Dies ist zu einem Teil auf den wirtschaftlichen Strukturwandel zurückzuführen. Schmutzige und laute Arbeitsplätze können seit langem nicht mehr mit Arbeitskräften besetzt werden. Sie werden durch neue Technologie und Verfahren ersetzt oder im Rahmen der internationalen Arbeitsteilung verlagert.
Die Frage zum Nutzungswandel im Umfeld der Betriebe zeigte, dass die Dienstleistungen einen erheblichen Anteil an der Veränderung des Umfeldes haben. Die

Betriebe reagieren in der Frage 20, trotz ihres positiven Urteils zu ihrem aktuellen Standort, auf "ein gemischtes Umfeld mit Dienstleistungen" kritisch. Ihr Ideal ist ein Gewerbe- und Mischgebiet im engeren Sinne.

Die Befragung konnte das Thema Brache nur mittelbar und indirekt thematisieren. Aber es wird deutlich, dass sich die Wiedervermietung einer Produktionsstätte bzw. einer Fläche hinziehen kann, wenn das Umfeld von den Betrieben kritisch bewertet wird. Verzögerungen führen in diesem Sinne einmal zu einem Verfall der baulichen Anlagen und damit zu einer Brache, aber generieren auch neue "Nutzer". Die vergeblich angebotene Fläche hat eines Tages so viel Geld gekostet, dass nur eine ertragsstarke Nutzung die Bilanz wieder ausgleichen kann. Damit entsteht ein circulus vitiosus, der die gewerbliche Nutzung immer weiter vertreibt. Dieser Prozess wird nicht so schnell verlaufen, dass man ihn unmittelbar und anschaulich beobachten kann, aber seine Wirkungen sind schon in den Gewerbegebieten mit einer zentrennahen Lage in Wandsbek wahrnehmbar.

6. Resümee und Empfehlung

Die Untersuchung hatte das Ziel, den Zustand der Gewerbegebiete in Wandsbek aufzunehmen und im Hinblick auf die vorhandenen Brachen und Leerstände auszuwerten.
Es ging zuerst unmittelbar um die Frage, welche Nutzungen in den verschiedenen Gebieten ihren Standort gefunden haben und in welchem Maße sie auch tatsächlich für Produktion und Unternehmen mit produktionsähnlichen Emissionen (Logistik/Großhandel) genutzt werden. Zum Zweiten ging es um den Umfang der Leerstände, der Brachen und ungenutzten Flächen sowie sonstigen Flächenreserven und den Möglichkeiten der Wiedernutzung.
Der Anlass für diese beiden Untersuchungsfragen sind zwei miteinander verbundene Konstellationen. Mit dem Wandel von der industriegeprägten Wirtschaft zur Dienstleistungsgesellschaft stellt sich die Frage, ob die Gewerbestandorte für die Produktion im gegenwärtigen Umfang erhalten bleiben können. Gleichzeitig werden durch die Produktionsbetriebe und die übrigen emittierenden Nutzungen bzw. ihre Vertreter neue zusätzliche Standorte gefordert. Diese Fragestellung wurde durch eine umfassende Inventur von 18 ausgewählten Gewerbegebieten im Bezirk Wandsbek bearbeitet. Diese Gebiete bzw. jedes Grundstück dieser Gebiete wurden im Sommer 2010 aufgesucht und die Nutzungen nach Augenschein aufgenommen. Hierbei wurden vierzehn Nutzungen unterschieden und einschließlich Brachen und Leerständen erfasst.
Mit den Eigentümern der Leerstände und Brachen wurden Interviews geführt, um Motive oder evtl. Hemmnisse für die Nicht-Nutzung zu ermitteln. Parallel wurde mittels Fragebogen die Struktur der Betriebe in diesen Gebieten nach ihrem Flächenbedarf, aber auch den möglichen Flächenangeboten per Untermiete etc. erfasst. Gleichzeitig wurden die Betriebe in der Befragung gebeten, die Qualität ihrer Standorte bzw. Flächen zu bewerten.

6.1 Querschnittsanalysen und Stichtagsergebnisse

Diese Untersuchung hat den Zustand bzw. die Nutzung der Grundstücke für einen Stichtag erfasst. Für die Leerstände und Brachflächen wurde noch einmal ein Jahr später eine Kontrolle vorgenommen.
Es wurde deutlich, dass nach einem Jahr ein Teil des Leerstandes nicht mehr bestand, aber gleichzeitig andere Gebäude leer gefallen waren. Man kann vermuten, dass – ähnlich wie im Wohnungsbau – eine Leerstandsquote unvermeidlich und auch funktional erforderlich ist.
Die allgemeine Diskussion in der Gewerbeplanung zeigt, dass die Betriebsflächen kleiner werden und die Untermiet- und Mietverhältnisse im Verlauf der letzten zehn Jahre einen immer größeren Anteil aufweisen. Die bislang vorherrschende

Maxime "ein Betrieb - eine Werkstatt/ein Gebäude/ein Grundstück" verliert an Bedeutung. Die Analyse ausgewählter Gewerbegebiete zeigt einen steigenden Anteil an Untermietverhältnissen. Über diese Prozesse (Verringerung der Nutzfläche (Schrumpfen), Bildung von Untermietverhältnissen, Expansion, Aufgabe von Untermietverhältnissen) ist wenig bekannt[92]. Gegenwärtig besteht kein Konzept diesen komplexen, nach außen hin weitgehend unsichtbaren Vorgang zu beobachten oder zu erfassen.
Vor diesem Hintergrund muss in der Fortführung der Brachenanalyse ein stärker zeitbezogenes Instrumentarium entwickelt werden und auch der zeitliche Verlauf der Flächennutzung stärker beachtet werden.

6.2 Zum Umgang mit Leerständen und Brachen

Die Bestandsaufnahme ergab, dass die untersuchten 18 Gewerbegebiete im Schwerpunkt immer noch Gebiete mit produzierenden (emittierenden) Nutzungen sind. Rund 30 Prozent der Gesamtfläche ist mit dieser Nutzung belegt. Die Nutzung auf dem zweiten Rang mit einem Anteil von 15 Prozent ist das Kfz-Gewerbe, das mit seinen Werkstätten ebenfalls dem Produktionsbereich zuzuordnen ist. Auf dem dritten Rang folgen die Dienstleistungen (Büroflächen), mit einem Anteil von rd. 14 Prozent. Die Leerstände und Brachflächen haben insgesamt mit 8,4 Prozent einen geringen Anteil. Das Gewerbeflächenangebot in Wandsbek beträgt in dieser Form etwa 28 ha.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass das Flächennutzungsmuster, das heißt die jeweiligen Anteile der Produktion, der Dienstleistungen oder der Brachen in Abhängigkeit von der Lage und der städtebaulichen Qualität des Umfeldes steht. Zentrumsnahe Gewerbegebiete weisen einen größeren Anteil an Dienstleistungsnutzungen (Büroflächen) und ungenutzten Flächen auf als ein zentrumsfernes Gewerbegebiet.
Brachen sind in diesem Kontext (auch) ein Zeichen des städtebaulichen Wandels. Auch die Befragung der Betriebe zeigt, dass in den letzten Jahren die Zahl der Dienstleistungs- und Brachflächen in den Gebieten insgesamt größer geworden ist. Auf der einfachen physischen Ebene, wie Flächengröße oder Erschließung ist für die Nutzung der Brachflächen kein Hindernis zu erkennen. Die gegenwärtig ungenutzten Grundstücke sind meist größer als die durch Produktion genutzten Grundstücke. Die Lage der Brachflächen ist überdurchschnittlich häufig zentral.

[92] Dies ist schon unmittelbar zu erkennen, wenn man in Analogie zur Wohnungswirtschaft danach fragt, ob es für Mietverhältnisse der Produktion einen Filteringprozess usw. gibt.

In der Diskussion zur Brachenentstehung (Kapitel 2), aber auch in den Gesprächen (Kapitel 4) und in der Betriebsbefragung (Kapitel 5) wird deutlich, dass die erneute Nutzung einer brach gefallenen Fläche voraussetzungsreich ist. Die Analyse der regional- und immobilienwirtschaftlichen Einflussfaktoren zeigt, dass die gegenwärtige Konstellation von Nachfrage und Angebot sowie der Bodenpreise die gewerbliche Wiedernutzung einer Gewerbebrache bzw. eines Grundstücks mit einer Produktionsnutzung nicht zum Selbstläufer macht.

Brachen sind, ob man als Erklärungskonzept den Lebenszyklus von Betrieben und städtebaulichen Anlagen heranzieht oder das Paradigma der Standortwahl zugrunde legt, ein selbstverständlicher Teil der Stadtentwicklung. Im primären Urbanisierungsprozess des 19. Jahrhunderts (Industrialisierung) und seiner Fortsetzung im Wiederaufbau und der Entwicklung der Dienstleistungsgesellschaft war die Zeitspanne zwischen Stilllegung/Brache und erneuter Nutzung (sowie Umnutzung) immer sehr gering und stützte sich auf einen umfassenden gesellschaftlichen und politischen Konsens. Die Brache wurde deshalb kaum wahrgenommen. Sie war in dieser Zeit weder Politikversagen noch ein Zeichen, das besonderes Handeln erforderte. Gegenwärtig werden Brachen aus den verschiedenen Gründen anders bewertet. Der Wechsel "Nutzung-Brache-erneute Nutzung" verläuft heute vergleichsweise langsam und ein Konsens über die Nutzung ist häufig nicht mehr herstellbar.
Wesentlich ist auch das veränderte Investitionsmotiv. Die Nutzungsentwicklung während der Industrialisierung war geprägt vom Gebrauchswert. Gewerbegebäude und Betriebsgelände wurden von Unternehmen für die eigene Nutzung entwickelt. Mit der Dienstleistungsgesellschaft verliert dieses Motiv an Bedeutung. Büro- und Dienstleistungsflächen werden angesichts ihres Tauschwertes errichtet. Eine Nutzung dieser Flächen ist nicht zwingend. Die Generierung der Einnahmen erfolgt – zumindest in den ersten Lebensphasen – über den Verkauf der Immobilien anlässlich ihrer potenziellen Fähigkeit der Einnahmengenerierung (Entwickler-Konzept). Die Folge dieser Veränderung ist ein stärker am Tauschwert orientiertes Verhalten, was sowohl die Stadtplanung beeinflusst als auch die Struktur der Eigentümer (einzelne private Eigentümer, Gesellschaften etc.) verändert.

Die Interviews lassen drei zentrale Eigentümergruppen erkennen. Zuerst kann der professionelle Immobilien-Unternehmer identifiziert werden. Er kann mit Hilfe seines Netzwerkes, seinen Erfahrungen und seiner langjährigen Praxis sehr gut einschätzen, wie sich ein Standort mittelfristig verändert und welcher Ertrag aus einer Umnutzung einer gewerblichen Brache zu einer neuen Wohnnutzung oder Bürofläche zu erwarten ist. Sein Interesse gilt nicht der eigentlichen Nutzung, sondern dem Ertrag bzw. der Rendite. In manchen Aspekten hat er sich von der so genannten Realwirtschaft abgekoppelt. Er wird auch in andere Anlageformen investieren, aber bevorzugt in Grundstücke, da er hier die größeren Erfahrungen und

Erfolge hat. Das macht ihn aber auch bezüglich der Nutzung flexibel und auch offen für Alternativen, solange seine Anforderungen an den Ertrag erfüllt werden.

Die zweite Eigentümergruppe ist "unfreiwillig" in den Besitz eines Gewerbeobjektes gekommen. Sie erwarb ursprünglich ein Renditeobjekt, das aber seine zentrale Eigenschaft durch die Aufgabe der Nutzung unerwartet und vorzeitig verloren hat. Das Interesse dieser Gruppe ist es, das "in Not geratene Objekt" möglichst bald wieder in Wert zu setzen, wozu ihr gelegentlich die Kompetenz fehlt. Vor diesem Hintergrund wird die Brache vielfach veräußert, bevor es zu ernsthaften Verlusten kommt.

Der dritte Eigentümertyp ist ursprünglich Nutzer der Brachfläche oder des Leerstandes gewesen. Er hat das Grundstück seinerzeit nicht mit seinem Betrieb verkauft, um den Käufer nicht weiter zu belasten und in einem zweiten Verkauf einen evtl. höheren Kaufpreis für seine Betriebsfläche zu erzielen. Sein alter Betrieb blieb gegen Miete oft weiterhin Nutzer der Fläche. Nach einigen Jahren erweist sich die Erwartung, das Grundstück an seinen ehemaligen Betrieb zu veräußern, als trügerisch. Der Betrieb hat sich mit dem/den neuen Inhaber(n) verändert und sowohl Standort als auch Ausstattung und Flächen erweisen sich nicht mehr als passend[93]. Der Flächenbesitzer will aber, auch angesichts seines Alters, seinen komplizierten Grundbesitz auf jeden Fall veräußern. Er versucht ihn – über sein ehemaliges Netz – als "wertvollen Gebrauchtwagen" weiterzugeben. Häufig wird dann die Fläche von den professionellen Immobilien-Unternehmern erworben. Diese ergänzen damit ihr Portfolio, und sie erhöhen, unter Umständen durch den steigenden Anteil der Brachflächen im Gebiet, den Druck zu Gunsten ihres Umnutzungsziels.

Der Wirkungsrahmen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Bezirksverwaltung Wandsbek auf diese drei Gruppen ist angesichts ihrer Motive und Interessenstruktur sehr unterschiedlich. Am einfachsten ist der Umgang mit der letzten Gruppe. Der ehemalige Betriebsinhaber wird seine Fläche auch der Stadt übereignen und ist – wie die Gespräche ergaben – auch bereit, von den ursprünglichen Preisvorstellungen etwas abzurücken. Allerdings wird er die Flächen nicht als Rohbauland veräußern.
Auch die zweite Gruppe wird gegebenenfalls ihre Flächen an die öffentliche Hand weiter veräußern. Nachdem das brach gefallene Objekt keine Rendite mehr generiert, ist die Eigentumsaufgabe naheliegend. Hier wird aber der Preis hoch sein, da die letzte Eigenkapitalrendite einen wichtigen Maßstab zum Wert bzw. Nutzen des Grund-

[93] Man kann davon ausgehen, dass der alte Betriebsinhaber schon einige Jahre vor seinem Ausscheiden seine Investitionen verringert hat und auch die neuen Inhaber sich einige Jahre mit Investitionen zurückhielten. Nach vielleicht zehn Jahren verhaltener Neuerungen wird spätestens jetzt eine grundlegende Reorganisation notwendig. Gerade dies stellt dann auch die Frage, ob dies am alten Standort und unter den alten Rahmendingungen erfolgen muss. Es setzt ein Prozess ein, der ggf. als Suburbanisierung registriert wird, weil das Unternehmen den Bezirk oder Hamburg vor diesem Hintergrund verlässt.

stücks geliefert hat. Ein Umstand, der den Besitzübergang erschwert, aber auch andere Wettbewerber um das Grundstück auf den Plan ruft. Hierzu gehören dann auch die Investoren der ersten Gruppe.
Diesem Interessengeflecht kann die Kommune nur strategisch begegnen. Hierzu gehören eindeutige, konkrete Planungsziele und schließlich auch eine Bauleitplanung, die es ermöglicht diese Ziele auch vor dem Verwaltungsgericht durchsetzen[94].

Aus der Betriebsbefragung folgt, dass die Mehrzahl der Betriebe sehr klein ist, aber über ein relevantes Wachstumspotenzial verfügt. Ein Viertel der antwortenden Betriebe erwartet in den nächsten fünf Jahren ein Beschäftigtenwachstum von 2 bis 10 Prozent. Auf dieses Arbeitsmarktpotenzial usw. kann letztlich nicht verzichtet werden. Die Betriebe nannten keine aktuellen, unmittelbaren Standortprobleme. Die Standorte in Wandsbek wurden bis auf einige Ausnahmen sehr positiv bewertet. Die Träger der kritischen Urteile waren kleinere Betriebe und Betriebe, die in der Befragung einen Flächenbedarf nannten. Das heißt, dass eine unzureichende Pflege und Entwicklung der vorhandenen Gewerbegebiete die dynamischen Betriebe aus dem Bezirk hinausdrängen können.
Ein weiteres Ergebnis der Befragung ist der hohe Anteil an Betrieben, die ihre Fläche mieten und auch in Zukunft mieten wollen. Dies betrifft etwas mehr als die Hälfte der Betriebe. Hinzu kommt, dass vor allem die kleineren Betriebe dieses Interesse aufweisen. Ein Teil dieser Gruppe würde auch – so das Ergebnis der expliziten Nachfrage – einen Gewerbehofstandort akzeptieren.

Das hier skizzierte Ergebnis der Betriebsbefragung zum Flächenbedarf und zur Entwicklung des betrieblichen Umfeldes lässt sich nur in einem Flächenmanagment-Ansatz einer Lösung zuführen.
Es wird in Wandsbek, aber auch in anderen Untersuchungen in einem ähnlichen Kontext deutlich, dass die Anforderungen der Betriebe an ihr Umfeld gestiegen sind. Standorte, die ohne oder nur mit geringer Einschränkung brauchbar sind, verfügen über eine moderne Stadtgestalt, ein modernes Flair, ein günstiges Umfeld für die Mitarbeiter (keine Angsträume, mittägliche Ver- und Besorgung usw.) und weitere ergänzende Nutzungen.

Die möglichen Defizite der Gewerbegebiete können nur die Betriebe bzw. die Eigentümer der Grundstücke konkret benennen. Die Eigentümer und Nutzer müssen sich in einem Prozess der Gewerbeumfeldverbesserung engagieren. Nach den Erfahrungen im ExWoSt-Programm und an anderen Standorten kann die kommunale Verwaltung nur eine Unterstützung geben. Dort, wo der Wille zu entsprechenden Maßnahmen nicht gegeben ist, muss geprüft werden, ob auf mittlere und längere Sicht eine Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB möglich ist.

[94] Dies heißt in der Konsequenz, dass ein Standortkonzept "Produktion" und ein Standortkonzept "Dienstleistungen" usw. entwickelt wird. Dass dies nicht einfach sein wird, zeigt der mehr als zwanzigjährige Prozess des rechtssicheren Einzelhandelsauschlusses in Gebieten nach §§ 8 und 9 BauNVO.

Der erforderliche Flächenbedarf kann für die Betriebe in verschiedenen Formen zur Verfügung gestellt werden. Einmal durch ein Angebot an Flächen sparenden Gewerbehofformen. Machbarkeitsstudien an anderer Stelle zeigen, dass Gewerbehöfe mit einer Miete von ca. 9,00 €/m² und einer Größe von 8.000 bis 10.000 m² wirtschaftlich betrieben werden können. Das zweite Mittel der "Flächengewinnung" ist die Einschränkung des unkoordinierten Nutzungswechsels.

Ein Mittel ist, in wertvollen und ausgewählten Gebieten auf den Verkauf von städtischen Liegenschaften zu verzichten[95] und brach gefallene Grundstücke etwa mit Hilfe des besonderen Vorkaufsrechtes gemäß § 25 BauGB sukzessive in städtischen Besitz zu bringen. Gelingt es diesen Ansatz glaubhaft zu vertreten, werden als Bracheneigentümer in den ausgewählten Produktionsgebieten nur noch die ehemals selbstnutzende Eigentümergruppe auftreten.
Insgesamt ist der Schluss gerechtfertigt, dass auch unter restriktiven Bedingungen Mittel und Maßnahmen zur Verfügung stehen, Standorte/Flächen für die gewerblichen Nutzungen in einer Dienstleistungsgesellschaft zu entwickeln. Die Entwicklung der "Produktion" leistet weiterhin einen relevanten Beitrag zum Arbeitsmarkt und zum Sozialprodukt, auf den man nicht verzichten sollte.

Die Untersuchung macht deutlich, dass der status quo nicht stabil ist und ein "Rückweg" im Sinne eines Nutzungszyklus nicht zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund kann eine Veränderungen und Verbesserung der Situation durch gezielte Maßnahmen erreicht werden.
Eine zentrale Maßnahme zur verbesserten Steuerung der gewerblichen Flächennutzung ist ein eindeutiges Konzept mit Aussagen darüber, welche Gebiete teilweise oder ganz der emittierenden Produktion vorbehalten bleiben sollen (insbesondere evtl. Störfallbetrieben).
Es bedarf hierzu eines differenzierten städtebaulichen Konzeptes. Diese setzt eine eindeutige Zielsetzung der Stadtentwicklung voraus und es müssen alle Wirtschaftsflächen vom Handwerk über die Flächen für Büro und Freizeit bis zum Industriebetrieb in diese Diskussion aufgenommen werden.
Eine weitere und ggf. auch alternative/ergänzende Maßnahme ist die Entwicklung von BIDs für Gewerbegebiete. Die Flächen und Standorte sind das Vermögen der Betriebe und der Haushalte und sie müssen daran interessiert sein ihr Vermögen zu erhalten. Hinzu kommen praktische Gründe. Nur die Betriebe vor Ort wissen tatsächlich was sich als soziale und politische Restriktion entwickelt hat. Im Projekt "Gewerbeumfeldverbesserung" des BBSR wurde deutlich, dass schon ein unaufgeräumtes Umfeld die Rekrutierung von Beschäftigten erheblich erschwert. In einem Experiment hat ein Betrieb zeigen können, dass die Rekrutierung des Wunschkandidaten (mittleres Management/Ingenieure) bei freundlichem, schönem Wetter häufiger mög-

[95] Diese Strategie wird in der Regel bei Hafenflächen angewandt. Hier sind die öffentlichen Investitionen und sonstigen Aufwendungen so hoch, dass sich ein Verkauf von "Wassergrundstücken" von verbietet.

lich ist als bei Regen und trüber Wetterlage. Ausschlaggebend war dabei die Wirkung des benachbarten Grundstücks (unaufgeräumt, desolat). Derartige kleine, aber wirksame Mängel können durch die Betriebe vor Ort leichter erkannt und ohne hohen Aufwand beseitigt werden.
Eine Voraussetzung hierfür ist eine funktionale und im zunehmenden Maße auch städtebauliche und architektonische Gestaltung der Standorte. Standorte und Produktionsstätten sind "... nicht mehr als [die] bloße funktionale Hülle für die Produktion [zu sehen]. [Sie sollen] ... auch die Kompetenz und das Selbstverständnis des Unternehmen ausdrücken. ... wenn Kunden ... sehen, wie sauber und klar strukturiert bei uns gearbeitet wird, schafft das Vertrauen in die Zuverlässigkeit des Produktes"[96]. Unter diesen Bedingungen entstehen eine Standortbindung und das Interesse der Belegschaft sowie der Unternehmen ihren Standort zu pflegen und zu entwickeln.

25. November 2012
redaktionell überarbeitet im August 2014
[redacted]

[96] Kammüller (seinerzeit Geschäftsführer der Hella, Lippstadt) in einem Interview der Wirtschaftswoche (25.05.2000, S. 211)