Gewerbeflächenkonzept Altona

Hamburg
Bezirksamt Altona

Hamburgs Ziele bei der Gewerbeflächenentwicklung

Die Struktur der Hamburger Wirtschaft ist gesund. Davon profitiert die Stadt. Die gute Mischung aus Produktions-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen ist Voraussetzung für ein dauerhaftes Wachstum der Wirtschaft. Diesen Mix gilt es zu erhalten. Damit nicht genug: Hamburg ist das vitale Herz einer Metropolregion mit hoher Lebensqualität. Zu dieser gehört eine bunte und breite Palette an Arbeitsplätzen. Diese Jobs zu sichern und neue zu schaffen stellt eine enorme Herausforderung dar.

Ein starkes Fundament

Der wirtschaftliche Wandel in den vergangenen Jahrzehnten hat in Hamburg zu einem Wachstum des tertiären Sektors der Wirtschaft geführt.
Die Bedeutung des Dienstleistungsbereichs von der Logistik über das Tourismus-, Hotel- und Gaststättengewerbe, Banken, Versicherungen und Beratungen bis zu kreativen Zweigen wie Werbung, Grafik und Journalismus hat zugenommen.
Gleichzeitig ist es gelungen, den starken industriellen Kern zu erhalten. Hamburg verfügt sowohl über große, global agierende Industrieunternehmen als auch über kleine und mittelständische, regional und lokal agierende Betriebe. Wie ein Magnet zieht dieser Kern, der über viel Wissen verfügt und erheblich zur Wertschöpfung beiträgt, Dienstleistungen an.

Mit den Mosaiksteinen Produktion, Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung verfügt Hamburg über ein gutes Fundament, auf dem sich die Zukunft der Stadt aufbauen lässt. Die Stadt wird die größten Standorte des produzierenden Gewerbes im Hafen, in Finkenwerder, im Industriegebiet Billbrook und am Flughafen ebenso sichern und nachfragegerecht entwickeln wie die gewerblichen Nutzungen an vielen weiteren Standorten in Hamburg.

Hamburger Mischung als Stabilitätsfaktor

Mit der Bildung von Clustern setzt die Hamburger Wirtschaftspolitik seit Jahren strategische Schwerpunkte. Große Erfolge lassen sich vorweisen in den Bereichen IT & Medien, Luftfahrt, Logistik und Life Sciences. Auch mit jüngeren Clustern wie Erneuerbare Energien, Kreativwirtschaft, Gesundheitswirtschaft und Maritimes hat Hamburg wichtige Marken gesetzt, die die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt gegenüber anderen Metropolen stärken.

Doch Hamburg baut ebenso auf sein Handwerk. Damit die Betriebe auch künftig gute Rahamenbedingungen vorfinden, haben die Handwerkskammer und der Senat den „Masterplan Handwerk" vereinbart. Ein wichtiger Bestandteil: Den Handwerksbetrieben sollen ausreichend viele, qualitativ und preislich attraktive Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Im „Masterplan Industrie" ist festgeschrieben, dass jährlich rund 100 ha städtische Gewerbeflächen, die sofort verfügbar sind, vorzuhalten sind.

Ziel ist eine effiziente Nutzung

Wichtig: Hamburg verfügt über nur begrenzte Flächen. Darum muss bei der zukünftigen Entwicklung von Gewerbeflächen und der Unternehmensförderung auf ein harmonisches Neben- und Miteinander geachtet werden. Dazu zählt auch die Entflechtung und Trennung zwischen Gewerbe und sensiblen Wohn- und Freiraumnutzungen. Aber die Veränderungen der Arbeitswelten bieten auch große Chancen für neue Mischungen in der Stadt. Diese sollen genutzt werden.

Die Gewerbestandorte, die aus heutiger Sicht besonders zukunftsfähig sind, sollen gesichert und nachhaltig genutzt werden. Sowohl Bestandsquartiere als auch neue Flächen gilt es, möglichst effizient zu nutzen. Hiermit verbundene Umweltbelastungen für die betreffenden Stadträume und die hier lebenden Menschen sind zu minimieren. Bodenspekulationen und Versuche, die Flächen anders zu nutzen, müssen unterbunden, Produktions-, Gewerbe- und Handwerksbetriebe an innerstädtischen Standorten gehalten werden. Das kann durch klare Aussagen des Planungsrechts erreicht werden.

Gewerbliche Standorte, deren Lage für Betriebe nicht mehr ideal ist oder die sich mittlerweile besser für andere Nutzungen eignen, sind behutsam neu zu strukturieren. für solche Umwandlungen gibt es in Hamburg viele gelungene Beispiele. Zurzeit wird geprüft, ob bei einer Umwidmung einer ehemals gewerblichen Fläche die Wertsteigerung des Grundstücks verbunden werden kann mit der Verpflichtung des neuen Nutzers, sich an den Kosten für die Entwicklung anderer Gewerbestandorte zu beteiligen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt sind Grundstücke für gewerbliche Nutzung in sensiblen Landschaftsräumen die Ausnahme. Über eine mögliche Mobilisierung weiterer Flächen wird im Einzelfall nach den Interessen der Stadt und lokalen Rahmenbedingungen zu entscheiden sein.

Gute Kommunikation ist wichtig

Grundsätzlich zu beachten ist: Für eine erfolgreiche Entwicklung und Revitalisierung existierender Flächen ist eine direkte und offene Kommunikation und Kooperation mit den Betrieben vor Ort und denen, die sich mit dem Gedanken einer Ansiedelung tragen, wichtig. Vor diesem Hintergrund sollen die Zuständigkeit für die Betreuung der Unternehmen durch die Wirtschaftsförderung überprüft und neu geregelt werden.

Inhalt

	Vorwort	**6**
1.	**Einleitung - Gewerbeflächenkonzept Altona**	**9**
1.1	Anlass	9
1.2	Zielsetzung und Arbeitsweise	10
2.	**Entwicklung des Gewerbeflächenmarktes in Hamburg**	**12**
2.1	Trends der Gewerbeentwicklung in Hamburg	12
2.2	Besonderheiten des Wirtschaftstandorts Altona	14
2.3	Wirtschaftsstrukturelle Analyse	22
2.4	Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen	24
2.5	Detaillierte Zahlen der Betriebe in Altona und seinen Stadtteilen	26
3.	**Gewerbeflächenbestand im Bezirk Altona**	**29**
3.1	Nutzungsverteilung in den Gewerbe- und Industriegebieten	29
3.2	Gewerbehöfe in Altona	35
3.3	Verlust von Gewerbeflächen als Herausforderung	37
4.	**Entwicklungsperspektive der Gewerbegebiete**	**39**
4.1	Der erwartete Standard	39
4.2	Typisierung der Standorte in Altona	41
5.	**Bedarfsbestimmung**	**44**
5.1	Gewerbeflächenprognose (quantitativ)	44
5.2	Betriebsbefragung Altonaer Unternehmen (qualitativ)	45
6.	**Ziele und Strategien der Gewerbeflächenentwicklung in Altona**	**55**
6.1	Stärken und Schwächen im Überblick	55
6.2	Pflege des Bestandes und Innenentwicklung	56
6.3	Entwicklung neuer Gewerbestandorte	57
6.4	Flächenpotenziale für neue Technologien	58
6.5	Flächenpotenziale für Handwerk und Gewerbe	59
6.6	Steuerung von Einzelhandel und Dienstleistungen	59
7.	**Handlungskonzept für bestehende Gewerbeflächen**	**61**
7.1	Steckbriefe mit Bewertung und Handlungsschritten	61
8.	**Ausblick und weiteres Vorgehen**	**89**
9.	Quellenangaben	90

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

die Standortqualität einer Stadt wird im hohen Maße von der Lebensqualität, dem Wohnungs- und dem Arbeitsplatzangebot bestimmt. Von alledem hat Altona viel zu bieten. Das Wachstum der letzten Jahre führt jedoch auch zu Zielkonflikten zwischen den verschiedenen Nutzungsansprüchen. Um diese bei zukünftigen Entscheidungen umfassend bewerten zu können, haben die Bezirke Gewerbeflächenkonzepte entwickelt, die die Wohnungsbauprogramme für ein abgestimmtes Flächenmanagement ergänzen sollen.

Das Gewerbeflächenkonzept Altona ist ein wichtiger Schritt zu einer langfristig angelegten, nachhaltigen Planung unserer Gewerbe- und Industriegebiete. Erstmalig liegt eine solche Gesamtschau vor, die im Dialog mit externen Experten und dem Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, sowie den Fachbehörden, der Handelskammer, der Handwerkskammer und den Vertretern der Bezirksversammlung entstanden ist. In dem Konzept werden ausgehend von der Beschreibung des Status Quo des Gewerbeflächenmarktes und der vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete, insbesondere zukünftige Handlungsfelder und die dahinter stehenden Zielsetzungen aufgezeigt.

Die Gesamtschau macht erfreulicherweise deutlich, dass die Wirtschaftsstruktur Altonas aufgrund der vorhandenen Mischung unterschiedlicher Wirtschaftszweige eine gesunde Basis aufweist. Ein Problem Altonas stellt jedoch das begrenzte Angebot an Gewerbeflächen dar. Klar ist, dass für den Erhalt und für die Neuansiedlung von Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetrieben die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen von entscheidender Bedeutung ist. Deshalb werden zukünftig neben der Flächensicherung und der gezielten Erweiterung gewerblicher Flächen auch neue Strategien zum Flächenrecycling sowie der Nutzungsintensivierung notwendig sein.

Ich freue mich, dass die vielfältigen Herausforderungen in dem beiliegenden Konzept zu einer zukunftsweisenden Perspektive für Altona zusammengefügt sind. Jetzt gilt es, dieses Konzept mit allen Beteiligten weiter zu entwickeln. Zu diesem Dialog lade ich Sie sehr herzlich ein, da wir ein gemeinsames Ziel haben: eine qualitätsvolle und zukunftsorientierte Weiterentwicklung von Altona, in dem die Menschen gleichermaßen gerne leben, wohnen und arbeiten wollen.

Jürgen Warmke-Rose
Bezirksamtsleiter Altona

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

dieses Gewerbeflächenkonzept für den Bezirk Altona ist nicht nur das erste seiner Art überhaupt. Es enthält auch die Ergebnisse der ersten Umfrage unter Gewerbetreibenden, die es in Altona je gab. Spannende Lektüre also.

Im Jahr 2011 legte das Bezirksamt das erste Wohnbauflächenkonzept vor. Seiner Verpflichtung im „Vertrag für Hamburg" kommt der Bezirk Altona derzeit voll nach, auch, weil die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zurzeit hervorragend sind. Beim Gewerbebau sieht es anders aus: Angesichts eines unsicheren gesamtwirtschaftlichen Umfelds binden sich nicht viele Unternehmen durch eigene Investitionen in Immobilien.

Angesichts des demographischen Wandels und der Zuzüge vor allem junger Menschen kann der Hamburger Arbeitsmarkt zwar insgesamt als fast ausgeglichen gelten. Er unterliegt jedoch ständigem, weltwirtschaftlich bedingtem Wandel. Mit Ausnahme nicht exportierbarer Leistungen ist für ein Hochlohnland stets der Schritt technologischen Vorsprungs erforderlich, der es von seinen Mitbewerbern unterscheidet. Dabei ist Produktinnovation wichtiger als Prozessinnovation.

Im Durchschnitt der Altonaer Wirtschaft mangelt es an eben jener Produktinnovation (= Mangel an Nähe zu Forschung und Entwicklung). Mit ihrem unmittelbaren Umfeld sind die befragten Unternehmen Altonas durchaus zufrieden, ihr Urteil über den Bezirk fällt gemischt aus.
Eine sich gegenseitig befruchtende Agglomeration von Betrieben gleicher oder ähnlicher Branchen („Cluster") findet sich in Altona derzeit nicht. Dies, obwohl in Bahrenfeld eine der weltweit größten Synchrotron-Anlagen und mehrere Laser-Forschungsinstitute stehen.

Altona hat also Chancen, seine wirtschaftsstrukturellen Schwächen auszugleichen, zumal die „weichen Standortfaktoren" stimmig sind (Wohnqualität, Kultur, Gastronomie). Altona muss diese Chancen nur bewusst nutzen! Dazu gehören auch neue, nachhaltige Arbeitsplätze. Diese benötigen jedenfalls teilweise neue Flächen. Daran mangelt es in Altona eklatant. Dieses Gewerbeflächenkonzept zeigt unter anderem Wege zur Minderung dieses Mangels auf.

Dr.-Ing. Reinhold Gütter
Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

PHOENIXHOF
Belle Maison

1. Einleitung - Gewerbeflächenkonzept Altona

1.1 Anlass

2011 beschloss der Senat, dass jeder Hamburger Bezirk im Jahr 2012 ein Gewerbeflächenkonzept erstellen soll. Diese Konzepte dienen der Planung zukünftiger Stadtentwicklung. Oberstes Ziel dieser Planung: Die Erhaltung der Attraktivität Hamburgs als Lebensraum und Wirtschaftsstandort.

Planungssicherheit für Investoren

Politiker und Planer sind gefordert, zusammen mit der Wirtschaft verlässliche Entwicklungsperspektiven zu entwerfen und zu realisieren. Es gilt, Vorsorge zu treffen, dass für alle gewerblichen Nutzungen in der Stadt ausreichend passende Flächen und Räume zur Verfügung stehen. Deshalb hat das Dezernat für Bauen, Wirtschaft und Umwelt ein Gewerbeflächenkonzept erarbeitet. Dies wurde mit den Fachbehörden und den Kammern abgestimmt.

Das Gewerbeflächenkonzept soll angesichts der Herausforderungen einen wichtigen Beitrag dazu leisten, dass für Wirtschaft und Arbeitswelt auch in Zukunft ein vielfältiges und zukunftsfähiges Angebot an Grundstücken vorhanden ist. Die mittel- bis langfristigen Planungen der Stadt sollen Betrieben und Investoren Sicherheit geben – Sicherheit wird letztendlich entscheidend für standortrelevante Investitionen sein. Mit dem Gewerbeflächenkonzept sollen die Ziele der städtischen Flächen- und Standortpolitik allen Interessierten und Beteiligten näher gebracht werden.

Altona hat gute Karten

Altona hat im Zusammenspiel mit den übrigen Bezirken der Stadt und den umliegenden Gemeinden glänzende Perspektiven. Aber: Der Bezirk steht auch vor besonderen Herausforderungen. Dazu gehören beispielsweise strukturelle Veränderungen, die erhebliche Auswirkungen auf die Flächenanforderungen der gewerblichen Wirtschaft haben.

Außerdem stehen aufgrund des Wachstums der Stadt Gewerbeflächen vielerorts in Konkurrenz zu anderen Nutzungen - derzeit insbesondere zum Wohnen. Die Chancen, die Altona hat, sind groß. Die Aufgaben allerdings auch: So werden für die Ansiedlung neuer Unternehmen kurzfristig verfügbare, bezahlbare und qualitativ geeignete Flächen benötigt. Das momentane Angebot reicht nicht aus. Viele bestehende Gewerbegebiete wurden in der Vergangenheit sich selbst überlassen – eine systematische Bestandsentwicklung fand nur an einigen Standorten statt. Die Folge: Die Attraktivität vieler Areale ist in den vergangenen Jahren gesunken, einige sind sogar zur Brache geworden. Neue Flächen gibt es nur wenige.

Der Mix macht´s

Die Leitlinie des vorliegenden Gewerbeflächenkonzepts für Altona ist die Sicherung und Förderung des ersten Arbeitsmarktes und der wirtschaftlichen Prosperität. Dafür gilt es vor allem, vorhandene bedarfsgerechte Gewerbestandorte zu sichern und zu entwickeln. Auch die gute Mischung von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, die ein Trumpf Altonas ist, soll erhalten, möglichst noch verbessert werden. Denn für die Gewerbelandschaft Altonas gilt: Der Mix macht´s.
Besonders berücksichtigt werden muss bei der Flächenvorsorge die kräftig wachsende dienstleistungsorientierte Wirtschaft. Ihre Verflechtungen mit dem Produktionssektor nehmen zu. Altona wird diesen Trend unterstützen. Außerdem gilt es, die Mischung aus Wohnungen, Arbeitsplätzen und Versorgungshandwerk sinnvoll zu einem Ganzen zusammen zu führen.

> Die wirtschaftlichen Veränderungen stellen Hamburg und seine Bezirke vor neue Herausforderungen. Dem soll – für den Bezirk Altona – das vorliegende Gewerbeflächenkonzept Rechnung tragen.
> Problem: Es gibt zu wenig neue Flächen.
> Lösung: die systematische Entwicklung der bestehenden Gewerbeflächen.

01 Bild links: Phönixhof in der Ruhrstraße

1.2 Zielsetzung und Arbeitsweise

Der Bezirk Altona will in den nächsten Jahren ausreichend viele attraktive Gewerbeflächen zur Verfügung stellen. Darüber hinaus soll das Angebot auch qualitativ der Nachfrage entsprechen. Diese hat sich durch den Strukturwandel in den vergangenen Jahren verändert. Das Gewerbeflächen-Portfolio soll so attraktiv sein, dass ansässige Betriebe gerne bleiben und neue Unternehmen angelockt werden. Dafür hat der Bezirk Altona die vorhandenen Gewerbeflächen einer quantitativen und qualitativen Bewertung unterzogen. Geprüft wurde, ob die Standorte den Anforderungen entsprechen oder ob sie optimiert werden müssen.
Um in Altona auch zukünftig bedarfsgerechte Gewerbe- und Industrieflächen anbieten zu können, wurden – auf Grundlage der durchgeführten Analyse – mittel- bis langfristige Handlungsstrategien für die einzelnen Gewerbeflächen entwickelt. Diese werden auf den nächsten Seiten vorgestellt.

Was muss gemacht werden?

In Altona liegen insgesamt 12 Industrie- und Gewerbestandorte, die sich zum Teil aus mehreren Teilflächen zusammensetzen.
Im Mittelpunkt des vorliegenden Konzeptes stehen gewerbliche Flächen nach den §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es handelt sich zum einen um Standorte von Betrieben, die stören, aber noch nicht als „erheblich belästigend" gelten (§ 8 BauNVO). Und zum anderen um Betriebe, die angesichts ihrer Störungen oder ihres Gefahrenpotentials in anderen Baugebieten nicht zulässig sind (§ 9 BauNVO). Betroffen sind vor allem Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes, des Baugewerbes, der Verkehrswirtschaft und des Großhandels. Grundsätzlich gilt: An den zwölf Standorten können weitere Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Die Chancen dafür werden von Standort zu Standort individuell ermittelt.

Entwicklung des Gewerbeflächenmarktes

Grundlage der strategischen Ausrichtung der Gewerbeflächenentwicklung ist eine wirtschaftsstrukturelle Analyse. Diese findet sich in Kapitel 2. Analysiert wird die Wirtschaftsstruktur des Bezirks Altonas innerhalb der Metropolregion Hamburg.

02 Übersicht der Gewerbestandorte in Altona

Berücksichtigt werden sowohl bezirksspezifische Besonderheiten in Altona als auch die Entwicklung Hamburgs. Beantwortet werden auch die Fragen: Wie ist die derzeitige Nachfrage? Und wie wird diese sich in den kommenden Jahren voraussichtlich entwickeln? Herangezogen wird dafür u.a. das Gutachten „Gewerbeflächen im Bezirk Altona – Nutzungsstruktur und Bedarf" aus dem Jahr 2011.

Gewerbeflächenbestand im Bezirk Altona

Im Kapitel 3 wird erläutert, welche Nutzungsverteilung in den gewerblichen Bauflächen vorhanden ist und welche Flächenreserven derzeit bestehen. Außerdem wird vorgestellt, wie Gewerbehöfe, von denen es in Altona besonders viele gibt, organisiert sind.

Entwicklungsperspektive der Gewerbegebiete

Das Kapitel 4 gibt einen Überblick über Entwicklungen im Gewerbebau, der Wirtschaft und der Qualifikation der Beschäftigten. Ermöglicht wird dadurch eine Klassifizierung der Gewerbeflächen in Altona und ein „Brückenschlag" zwischen dem Bestand an Flächen und den wirtschaftlichen Erfordernissen. Passen die existierenden Grundstücke qualitativ zu den Anforderungen?

Bedarfsbestimmung

Im Kapitel 5 steht die quantitative Prognose im Mittelpunkt. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO wird durch drei Verfahren bestimmt:

- Genutzt wird das Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell GIFPRO,
- eine Prognose auf der Grundlage der Baufertigstellungsstatistik
- und das Ergebnis einer Befragung von Betrieben in Altona in 2010/11.

Ziel der Prognose: die Bestimmung eines ausreichenden Gewerbeflächenvolumens.

Ziele und Strategien der Gewerbeflächenentwicklung in Altona

Im Kapitel 6 geht es insbesondere um die Pflege und Entwicklung des Bestandes. Diesem Thema fällt in Anbetracht der Flächenknappheit eine zentrale Rolle zu. Eine wichtige Frage: Wie können diese Flächen künftig effizienter bewirtschaftet werden? Darüber hinaus werden neue Standorte auf ihre Eignung als künftige Gewerbeareale überprüft. Und es gilt, Standorte für neue Technologien und Produktionsformen zu identifizieren, Gewerbe- und Handwerkerhöfe auszubilden, Einzelhandel und Dienstleistungen zu steuern.

Handlungskonzept für bestehende Gewerbeflächen

Steckbriefe für alle im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebiete finden sich im Kapitel 7. Dazu gehören Bewertungen und weitere Schritte, die kurz- bis mittelfristig umgesetzt werden sollen.

Ausblick und weiteres Vorgehen

Und wie geht es weiter? Ein Blick in die Zukunft bietet das Kapitel 8. Hier wird erläutert, welche weiteren Planungsschritte und Untersuchungen notwendig sind, um Flächen, die einer Veränderung bedürfen, weiter zu entwickeln und neue Flächen qualifiziert auszuweisen.

2. Entwicklung des Gewerbeflächenmarktes in Hamburg

2.1 Trends der Gewerbeentwicklung in Hamburg

Als Handels-, Verkehrs- und Dienstleistungszentrum zählt Hamburg zu den bedeutenden Wirtschaftsstandorten in Deutschland und spielt auch europaweit im Konzert der wirtschaftsstarken Metropolen. Wichtigste Branchen sind Logistik, Hafenwirtschaft und maritime Wirtschaft, Luftfahrtindustrie (drittgrößter Standort weltweit), Konsumgüterindustrie (vor allem Lebensmittel), Chemie, Elektrotechnik, Maschinen-, Fahrzeug- und Schiffbau, Mineralölwirtschaft und Aluminiumproduktion. Dazu kommen Banken, Medien, Versicherungen und Einzelhandel sowie – mit zunehmender Bedeutung – die Bereiche Tourismus, Regenerative Energien und Life Sciences (Medizin und Biotechnologie).

Hamburg ist eine der größten Städte Nordeuropas und weltweit drittgrößter Standort der Luftfahrtindustrie. Dazu Banken-, Medien- und Dienstleistungszentrum. Zugleich sind über 90 Prozent der Betriebe Kleinstunternehmen. Nur ein Prozent aller deutschen Industriebetriebe liegen in Hamburg.

Nach einer Auswertung des Unternehmensregisters aus dem Jahre 2010 (Auswertung durch das Statistikamt Nord) sind in Hamburg rund 100.000 Unternehmen ansässig. Dabei zeigt sich eine interessante Verteilung: Gut 91 % von ihnen entfallen auf Kleinstunternehmen mit weniger als zehn Beschäftigten. Betriebe mit 10 bis 49 Beschäftigten kommen auf einen Anteil von 7 Prozent, mittelgroße Unternehmen (50 bis 249 Mitarbeiter) machen 1,6 Prozent aus – und nur 0,4 Prozent entfallen auf große Unternehmen mit 250 und mehr Mitarbeitern. In diesen Unternehmen arbeitet allerdings knapp die Hälfte aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.

Neben diesen Kennzahlen ist der Wirtschaftsstandort Hamburg auch durch seine enge wirtschaftliche Verflechtung mit dem Umland geprägt.
Dadurch konnte die Wirtschaft der Metropolregion schneller als in den meisten deutschen Großräumen expandieren. Auch im internationalen Vergleich steht Hamburg glänzend da – nicht zuletzt dank des guten Rufes speziell bei jungen und hochqualifizierten Arbeitskräften.

Industrie in Hamburg unterrepräsentiert

Laut Statistikamt Nord (Sonderauswertung März 2011) verfügte Hamburg im Jahr 2009 über 462 Betriebe des Verarbeitenden Gewerbes mit 20 und mehr Beschäftigten. Dies entspricht einem Prozent aller Industriebetriebe in Deutschland.

Die meisten Betriebe dieser Art liegen im Bezirk Mitte, zu dem auch wesentliche Teile des Hafens gehören. Altona belegt mit 56 Betrieben einen mittleren Rang, Mit 24 Unternehmen weist Bergedorf den geringsten Wert auf (siehe Grafik unten).

03 Verarbeitendes Gewerbe (> 20 Beschäftigte)

Anmerkung:
Quelle für Abb. 03-05: Statistikamt Nord für Hamburg und Schleswig-Holstein (2011): Statistik informiert, SPEZIAL Nr. II/2011 vom 15.03.2011, Regionale Verteilung der Industriebetriebe in Hamburg 2009

Gemessen an der Zahl der Beschäftigten je 1000 Einwohner ist die Industrie in Hamburg deutlich unterrepräsentiert. Während in Deutschland 70 Industriebeschäftigte auf 1000 Einwohner entfallen, liegt diese Quote in Hamburg bei 47. Bezogen auf die Hamburger Bezirke variieren die Zahlen stark: Während der Wert in Hamburg Mitte mit 118 herausragt und Harburg mit einem Wert von 62 noch knapp im Schnitt liegt, beträgt er in Altona nur noch 26 (siehe Grafik).

04 Beschäftigte in Betrieben je 1000 Einwohner

Und auch die Exportquote liegt in Hamburg mit 28 Prozent deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (42 Prozent). In Altona liegt die Quote mit 20 Prozent noch einmal darunter (siehe Grafik).

05 Exportquote der Betriebe (in %)

Wirtschaftlicher Strukturwandel und Entwicklungstendenzen

Auch die Metropolregion Hamburg spürt die Auswirkungen der Globalisierung. Dies betrifft bestehende Betriebe ebenso wie geplante Erweiterungen, Verlagerungen, Neuansiedlungen oder Abwanderungen. Die Folge: grundlegende Herausforderungen auch für die lokale Wirtschaft.

In Hamburg zeigt sich der Strukturwandel vor allem in der wirtschaftlichen Öffnung nach Osteuropa sowie in der zunehmenden Tertiärisierung der Wirtschaft, also der Entwicklung hin zur Dienstleistungsgesellschaft. Dem ging in der Vergangenheit ein starker Rückgang der Arbeitsplätze im sekundären Sektor, dem verarbeitenden Gewerbe, voraus. Heute gilt die selbe Entwicklung sogar für relativ junge Produktionen wie die Solarenergie. Hinzu kommen der technologische Wandel durch die Mikro-Elektronik und der Aufstieg der Kommunikations- und Informationstechnologie.
Beide Faktoren begünstigen die globale Vernetzung und führen zur Internationalisierung des Wirtschaftslebens – und damit des Standortwettbewerbs über die Grenzen Deutschlands und Europas hinaus.

Zwei Folgen der Globalisierung für Hamburg und seine Wirtschaft: Der Rückgang des verarbeitenden Gewerbes zugunsten des Dienstleistungssektors und die Internationalisierung des Standortwettbewerbs, die auch vor lokalen Betrieben nicht haltmacht.

2.2 Besonderheiten des Wirtschaftstandorts Altona

Aufgrund seiner Geschichte sind Strukturen und Standortverteilung innerhalb des Bezirks Altona höchst unterschiedlich. Die heutigen Stadtteile Altona und Ottensen entstanden als Industriestädte mit deutlich maritimen Bezug. Im 19. Jahrhundert konkurrierten sie sogar noch mit dem Hafen Hamburgs um die globale Bedeutung als Seehafenstandort (symbolisiert mit dem „Stuhlmann-Brunnen"). Und als Fischereihafen konnte Altona / Ottensen den Hamburger Hafen sogar bis in die 1920-iger Jahre überflügeln.

Überregional beachtet: Altonas Modell urbaner Wirtschaft

Während viele alte Fabriken im Stadtteil Altona im Zweiten Weltkrieg zerstört wurden, blieben ähnliche Gebäude in Ottensen verschont. Sie wurden – im Bundesvergleich bereits sehr früh – für Dienstleistungsgewerbe genutzt, bevorzugt im „kreativen" Bereich (z. B. Borselhof, Phoenixhof und Zeise in Ottensen, Altes Gaswerk in Bahrenfeld, Altes Bahnkraftwerk Leverkusenstraße, Alte Pianofabrik im Stadtteil Sternschanze). Daraus hat sich ein überregional zur Kenntnis genommenes „Modell urbaner Wirtschaft" entwickelt. Am Elbufer Altona / Ottensen, das vor dem Krieg besonders stark industriell genutzt wurde, fand dieses Modell eine ähnliche Umsetzung – wenn auch teils mit spektakulären Neu- und Umbauten (Dockland, Elbberg-Campus, Umnutzung alter Mälzereien und Lagerhäuser).

Die Elbvororte hingegen blieben – bis auf die frühere Elbschloß-Brauerei in Nienstedten und die Reemtsma-Zentrale in Othmarschen – weitgehend gewerbefrei. Beide Standorte sind für neue Dienstleistungen, überwiegend aber für Wohnnutzung verfügbar gemacht worden.

05 Degenhardsche Fabrik am Elbufer

06 Holzhafen West an der Großen Elbstraße

07 Gewerbehof in der Völkerstraße

08 Konzert in der Arena im Volkspark

Am Bahnhofszentrum Blankenese wurde in den vergangenen Jahren eine dienstleistungsorientierte Arbeitsplatzkonzentration erreicht.

Sonderrolle für Lurup und Bahrenfeld

Eine besondere Rolle spielen die Stadtteile Bahrenfeld und Lurup im Nordwesten. Bahrenfeld beheimatet die größten Gewerbe- und Industriegebiete des Bezirks sowie die beiden bedeutendsten Großveranstaltungshallen Nordeuropas (Volksparkstadion und „O2 World"). Lurup ist zwar entstehungsgeschichtlich bedingt vorwiegend ein Wohngebiet. An der Elbgaustraße und am Grandkuhlenweg aber liegen auch wichtige „industrielle Kerne".

Altonas bedeutendste Arbeitgeber

Beiderseits der Stadtteilgrenzen Bahrenfeld / Lurup liegen die beiden größten Arbeitgeber des Bezirks: Das Deutsche Elektronen Synchrotron (DESY) als Nummer 1 und die Euler-Hermes Kreditversicherung als Nummer 2 (gemeinsam mit dem Briefpostzentrum der Deutschen Post am Kaltenkirchener Platz). Auch die Hauptverwaltung der Konservenfabrik Carl Kühne findet sich in Bahrenfeld. Innerhalb des Bezirks ist Bahrenfeld der Stadtteil mit der höchsten Wertschöpfung.

Der Reiz Altonas liegt in der Vielfalt: Ottensen mit seinen kreativen Gewerbehöfen ist Vorbild für das „Modell urbaner Wirtschaft", am Elbufer glänzen spektakuläre Neubauten, Bahrenfeld liefert u.a. mit DESY und Euler-Hermes die höchste Wertschöpfung des Bezirks.

09 Hermes Schleifmittel an der Luruper Hauptstraße

10 B&B-Hotel auf dem ehemaligen Kühnegelände

11 Deutsches Elektronen-Synchroton (DESY) in Lurup

12 Gewerbehof Beerenstraße

Tradition und Innovation:
Eine Auswahl bekannter Unternehmen in Altona

MONTBLANC

1906 an der Berliner Friedrichstraße gegründet, wurde die Fabrik für Füllfederhalter im Jahr 1908 aus der Hauptstadt nach Hamburg verlegt. Ihr damaliger Name „Simplo Filler Pen Company", weitsichtig schon in englischer Sprache, wurde zum Symbol innovativer Schreibgeräte. Im Jahr 1924 gab das Unternehmen für ihre Füller bereits eine „lebenslange Garantie" ab. 1944 wurde die Fabrik an der Bartelssraße im Stadtteil Sternschanze zerstört. Heute produziert Montblanc seine exklusive Schreibgeräte am Hellgrundweg in Bahrenfeld. Den sechszackigen Montblanc-Stern finden qualitäts- und statusorientierte Kunden in allen Shopping-Malls internationaler Metropolen und Flughäfen.
Aber auch über Montblanc hinaus war Altona bis zur zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ein Zentrum der Produktion feiner Schreib- und Grafik-Geräte. Nicht nur Schülern und Fachleuten waren die Marken Aristo und Rotring bekannt. Nur Montblanc produziert heute noch am Standort Altona.

SAM ELECTRONICS

Altona war während der Gründerzeit (vorletzte Jahrhundertwende) ein Zentrum der maritimen Zulieferer-Industrie. Hier stellte man Teile von Schiffsmotoren, Propeller und Konserven für lange Schiffsreisen her. Im Zeitalter der Elektronik kommt es mehr auf digitale Welten an. Dafür steht das Unternehmen SAM Electronics, das aus spartenspezifischen Fusionen der Unternehmen AEG, Atlas und DEBEG gebildet wurde. SAM Electronics liegt im gewerblichen Teil des Othmarschen-Parks. Und hat immer noch einen maritimen Kern: Das Unternehmen stattet Seeschiffe mit komplexen Navigations- und Steuerungs-Systemen aus. Weit beachtet wurden die Radar- und Autopilot-Anlagen für die „Queen Victoria" der englischen Cunard-Lines. Ein Sensor-System aus 5.000 Meßpunkten steuert den Normal- und Notfallbetrieb des Luxus-Liners.

EULER-HERMES

Hermes-Kreditversicherungen trugen wesentlich zum Aufstieg Deutschlands zu einer der führenden Exportnationen der Erde bei. Auch heute noch garantieren sie den Wert deutscher Exporte in andere Länder. Mögliche Zahlungsausfälle der deutschen Industrie werden über Hermes rückversichert.
Euler-Hermes analysiert heute die Bonität von rund 40 Millionen Unternehmen weltweit und versichert internationale Transaktionen in Höhe von jährlich rund 700 Milliarden Euro. Sitz der Gesellschaft ist Paris, die deutsche Zentrale mit etwa 1.400 Mitarbeitern liegt in Bahrenfeld. Heute gehört Euler-Hermes zum französichen Zweig der Allianz-Gruppe und ist mit einem Anteil von 35 Prozent Weltmarktführer unter den Kreditversicherern.

REEDEREIEN

Als Teil des maritimen Standorts Hamburg beherbergt Altona auch einige global operierende Reedereien. Darüber hinaus ist der Standort Palmaille einer der wichtigsten Orte für die Finanzierung von Schiffs-Neubauten.
Die Reederei Deutsche Afrika-Linien John Theodor Ersberger konzentriert sich seit 1924 auf den wirtschaftlich komplizierten Kontinent Afrika und den Indischen Ozean. Dort gilt sie als Weltmarktführer.
Die im Jahr 1956 gegründete Reederei Peter Döhle Schiffahrts AG (Nienstedten) wuchs aus der Funktion eines Vertrauens-Reeders für die Küstenmotor-Schiffahrt zu einem erdumspannend führenden Reeder mit Schwerpunkt Container-Verkehr heran. Döhle dirigiert heute 400 Schiffe weltweit rund um die Uhr.

13 Ehemaliges Montblanc-Haus am Schulterblatt

14 Euler-Hermes Kreditversicherung an der Friedensallee 254

15 Montblanc am Hellgrundweg

16 SAM Electronics in der Behringstraße 120

17 Reedereizentrale in der ehemaligen Mälzerei an der Elbchaussee

18 Reedereistandort am Sandberg

19 Waidmannstraße

20 Gewerbehof an der Max-Brauer-Allee

HOLSTEN BRAUEREI

Die „Brauerei mit dem Ritter auf dem Pferd" wurde im Jahr 1879 in Altona-Nord gegründet. Bereits 2 Jahre später wurde sie zur Export-Brauerei, die im Jahr 1903 eine Zweigstelle im englischen Wandsworth gründete. In den 1920-iger Jahren expandierte Holsten durch Akquisition vieler regionaler Brauereien zunächst in Hamburg, dann in ganz Norddeutschland. Nach dem Zweiten Weltkrieg erwarb Holsten die Mehrheitsbeteiligung an der Bremer Germania-Brauerei. Aus dieser Zeit sind auch markige Werbesprüche überliefert wie: „Holsten Edel heißt mein Mädel" oder „Holsten knallt am dollsten". Holsten führte bereits im Jahr 1952 – weit vor allen anderen deutschen Brauereien – das Dosenbier ein.
Im Jahr 1976 stieg die Holsten AG in die Braunschweiger Brauerei Feldschlößchen ein und übernahm nach der deutschen Wiedervereinigung die mecklenburgische Brauerei Lubz. 1998 wurde die vom Senat der Freien und Hansestadt Hamburg vorübergehend übernommene Traditionsbrauerei Bavaria-St. Pauli in die Holsten AG inkorporiert.
So wuchs die Brauerei im Laufe ihrer Firmengeschichte durch kluge Übernahmen zu einer führenden Marke heran. Im Jahr 2004 war Holsten dann „groß genug", um selbst von einem global wirkenden Konzern übernommen zu werden: der dänischen Carlsberg-Brauerei.

Altona im weltweiten Logistik-Verbund:

BRIEFPOSTZENTRUM und UPS

Früher stand am Kaltenkirchener Platz im Bezirk Altona der große Paketpostbahnhof. Heute unterhält die Deutsche Post / DHL hier eines ihrer größten Briefpostzentren Deutschlands – eine riesige, überdachte „Umschlagmaschine". Sie bietet rund 1.500 Vollzeitstellen, verteilt auf weit mehr Arbeitnehmer/innen, die rund um die Uhr arbeiten, und ist damit – gleichauf mit der Euler-Hermes-Kreditversicherung – Altonas zweitgrößter Arbeitgeber. Räumlich verbunden mit dem Briefpostzentrum ist das internationale Seefrachtzentrum, das allerdings auch anderswo (zum Beispiel im Hafen) liegen könnte. Die Deutsche Post wird auf dem verbliebenen Gelände des früheren Frachtpostzentrums (nördlich des Metro-Großmarkts) eine Umschlagsanlage für den rasant zunehmenden Paketpostverkehr aus der Sparte Internet-Bestellungen einrichten.
Altona ist außerdem Standort des internationalen Paketdienstleisters United Parcel Service in Hamburg. Die Europa- und Nahost-Zentrale von UPS liegt am Flughafen Köln/Bonn. Ende der 1990-iger Jahre wollte UPS in Lurup expandieren, konnte jedoch nicht das hohe Preisangebot eines großen Baumarkts steigern.

DMG – Dental Milestones Guaranteed

Im Namen Dental Milestones Guaranteed steckt bereits die Philosophie des an der Elbgaustraße angesiedelten Unternehmens. Es wurde 1964 von Ernst Mühlbauer in Lurup unter dem damaligen Namen »Dental Material Gesellschaft« als Betrieb zur Produktion von Silikat-Zementen gegründet. Heute arbeiten bei DMG über 300 Mitarbeiter, die Zahnärzte und Labore weltweit mit hochwertigen Dental-Markenprodukten versorgen. Die Produktinnovation hat im Unternehmen einen hohen Stellenwert: Rund 20% der Mitarbeiter sind in den Bereichen Forschung und Produktentwicklung tätig.

MALECO Farbwerk GmbH

Die Firma Maleco ist ein mittelständisches Familienunternehmen in dritter Generation, das seit 120 Jahren in Altona geführt wird. 1889 eröffnete der 21-jährige Max Leonhart eine kleine „Handlung mit Farben, Drogen, Lacken und Chemikalien" an der Flottbeker Chaussee. Schon nach kurzer Zeit konnte er eine eigene Produktion aufbauen. Produziert und gehandelt wird dabei mit allem, was das Malerhandwerk braucht: vom Pinsel über Glaserkitt bis hin zu Farben und Lacken. 1985 übernimmt Herbert Leonhart, der Enkel des Firmengründers, die Geschäftsführung. Er forciert die ständige Neu- und Weiterentwicklung der Produkte und formt ein modernes Unternehmen mit regionalem Bezug, das seit 2002 den Namen „maleco Farbwerke" trägt. Sitz ist seitdem ein neu erbautes Firmengebäude in der Schützenstraße.

22 Holstenbrauerei

21 DMG in der Elbgaustraße 248

23 Maleco Farbwerke in der Schützenstraße

24 Briefpostzentrum / DHL und Holstenbrauerei in Altona-Nord

26 Übersicht der gewerblichen Bauflächen und Sonderstandorte in Altona

Gewerbliche Standorte
Sonderstandorte
Private Krankenhäuser und Kliniken
Volkspark Arenen
DESY
Asklepios Klinik Altona
Bundesanstalt für Fischereiwesen
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

2.3 Wirtschaftsstrukturelle Analyse

In der folgenden Analyse der Wirtschaftsstruktur kann nur bedingt auf Daten für Altona zurückgegriffen werden. Deshalb wird im Folgenden primär die Entwicklung der Stadt Hamburg betrachtet.

Betriebliches Hoch – erhöhte Flächennachfrage

Der Bedarf an gewerblicher Baufläche wird bestimmt durch die Nachfrage der Betriebe. Diese ist im Wesentlichen das Ergebnis wirtschaftlicher Aktivitäten: Eine gute wirtschaftliche Entwicklung führt – unter sonst gleichen Bedingungen – zu einer höheren Investitionstätigkeit der Unternehmen und damit oft zu einer erhöhten Flächennachfrage.
Wie gut sich eine Region wirtschaftlich entwickelt, verraten dabei auch die Beschäftigten-Zahlen. Diese zeigen für den Gesamtbereich Hamburg ein sehr deutliches Bild (siehe Tabellen unten und Grafik auf der nächsten Seite).

Weniger Beschäftigte in Industrie, mehr im Dienstleistungssektor

So ist zu erkennen, dass die Entwicklung in den verschiedenen Wirtschaftssektoren höchst unterschiedlich ist. Bei einem Wachstum der Hamburger Wirtschaft von rund 1,5 Prozent jährlich (zwischen 1998 und 2010) sank die Zahl der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe stark: von gut 115.000 Beschäftigten 1998 bis zu nur noch 96.000 im Jahr 2010.
Im Dienstleistungssektor zeigt sich dann aber der schon mehrmals erwähnte gegenteilige Trend: eine signifikante Zunahme von Beschäftigung.
Diese Entwicklung setzt sich fort: Das Niedersächsische Institut für Wirtschaftsforschung Hannover erwartet bis 2025 für Hamburg einen Rückgang von 2,5 Prozent der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe. Die gleiche Kennzahl im Dienstleistungssektor steigt in diesem Zeitraum voraussichtlich um über 12 Prozent.

		1990	1998	2010
A	Landwirtschaft, Fischerei etc.		2.835	756
B	Bergbau		191	*
C	Verarbeitendes Gewerbe	153.092	115.847	96.056
D	Energie		7.889	4.627
E	Wasser, Abwasser, Abfall etc.			7.185
F	Baugewerbe		41.056	28193
G	Handel, Instandhaltung und Rep.		138.698	133.639
H	Verkehr/Lagerei		69.744	74.098
I	Gastgewerbe		19.895	28.982
J	Information und Kommunikation		51.122	48.383
K	Finanz- und Versicherungswesen			46.´14
L	Grundstücks- und Wohnungswesen		110.807	10.420
M	Freiberufliche, wiss.- und techn. DL			78.748
N	sonstige wirtschaftl. DL			80.775
O	Öffentliche Verwaltung, Verteidigung		54.051	10.996
P	Erziehung und Unterricht		13.442	25.160
Q	Gesundheits- und Sozialwesen		64.703	81.´58
R	Kunst, Unterhaltung, Erholung		39.955	10.149
S	Erbringung sonstiger DL			22.802
T	Hauspersonal u. ä.		923	1.266
U	Exterritoriale Organisation		205	*
	keine Zuordnung möglich		*	*
	insgesamt	751.472	731.363	820.220

27 Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Hamburg, Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 – Daten: Bundesagentur für Arbeit

28 Beschäftigungsentwicklung (Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, 2011), Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

Auf einen Blick: Wirtschaftszweige und ihre Bedeutung für Hamburg

Die Portfolioanalyse (Grafik unten) zeigt, welche Branchen in Hamburg wachsen – und offenbaren ihre jeweilige Relevanz für die Hansestadt.
Das Diagramm zeigt oberhalb der waagerechten Linie die Wirtschaftszweige mit überdurchschnittlichem Wachstum. Die senkrechte Linie trennt die Branchen in solche mit geringer und solche mit hoher Bedeutung für Hamburg. Damit sind vier Felder gebildet, in die sich alle Wirtschaftszweige mit den Koordinaten Wachstum und Bedeutung einordnen lassen. Die Größe der dargestellten Kreise symbolisiert die Zahl der Branchen-Beschäftigten.

Die Analyse zeigt: Die dynamischen Wirtschaftsbereiche (oberhalb des Durchschnitts) verfügen über knapp 50 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Dazu kommt: Gerade diese Wirtschaftsbereiche weisen zusätzlich einen überproportionalen Anteil an nicht sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf – bis zu 40 Prozent in Folge des hohen Anteils an Selbständigen und „Freelancern". In der Summe dieser Zahlen wird deutlich, dass Hamburg zu den dynamischen Wirtschaften im Bundesgebiet gehört.

29 Portfolioanalyse der Stadt Hamburg, Quelle: Planquadrat Dortmund 2011 – Daten: Bundesagentur für Arbeit 2011

Zwischen-Fazit: Die Produktion bleibt essentiell

Insgesamt herrscht im Bezirk Altona folgende Situation: Bezogen auf das klassische produzierende Gewerbe ist nur eine verhaltene Nachfrage nach Gewerbeflächen im Sinne der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung zu erwarten.
Das Verarbeitende Gewerbe, aber auch die Gruppe Verkehr/Lagerei sowie das Baugewerbe werden nur im Einzelfall als Nachfrager auftreten.

Die Dienstleistungen sind dagegen sehr expansiv und der zentrale Antrieb der Hamburger und Altonaer Wirtschaftsentwicklung. Auch die urbane Produktion in kleinen und mittleren Betrieben, Forschung und Entwicklung sowie Freizeitnutzungen werden zunehmen (siehe auch Kap. 4.2).

Die rückläufige Entwicklung des Verarbeitenden Gewerbes ist allerdings kein Krisenzeichen „made in Altona". Wesentliche Einflüsse auf diesen Wirtschaftsbereich resultieren aus der globalen Wirtschaftslage, auf die mit lokalen Mitteln – wie einem Gewerbestandort – kaum Einfluss genommen werden kann. Allerdings fußt die Exportstärke Deutschlands auch in der anhaltenden Weltwirtschaftskrise darauf, dass hierzulande nicht nur Dienstleistungen, sondern weiterhin weltweit geschätzte Qualitätsprodukte hergestellt werden. Das warenproduzierende Gewerbe ist nach wie vor der Anker der deutschen Wirtschaft.

> Dienstleistungen sind wichtiger Antrieb der Hamburger und Altonaer Wirtschaftsentwicklung.
> Allerdings gilt auch heute noch: Das Exportland Deutschland kann auf das produzierende Gewerbe nicht verzichten.

2.4 Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen

Zur Bestimmung des Bedarfs an Standorten und Flächen kann die tatsächliche Nachfrage nach städtischen Gewerbeflächen zu Rate gezogen werden. Diese gibt allerdings nur einen Bruchteil der gesamten Gewerbeflächen-Nachfrage wieder. Im Bezirk Altona ist das Potential städtischer Gewerbeflächen inzwischen auf unter 1 Hektar gesunken, mithin faktisch nicht mehr existent.
Eine wichtige Datenquelle zur gewerblichen Flächennutzung ist die Baufertigstellungs-Statistik. In ihr werden die Nutzflächen und die Zahl der Vorhaben auf der Bezirksebene erfasst. Ein genauer Blick auf diese Statistik lohnt sich:

30 Baufertigstellung von Fabrik- und Werkstattfläche 2000 bis 2010
Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

Die Grafik zeigt die Situation zwischen 2000 und 2010 für die Fabrik- und Werkstattflächen in einem Box-Plot-Diagramm für alle Hamburger Bezirke. Die „Mittellinie" der Box stellt den Median und die Größe der Box die Streuung dar. Die beiden Begrenzungen zeigen das 5-Prozent und das 95-Prozent-Quantil.
Unmittelbar wird deutlich, dass in den Bezirken Altona und Eimsbüttel nur sehr kleine Objekte erstellt werden können. In Altona ist das arithmetische Mittel der errichteten Nutzfläche pro Jahr 1.640 m². In den übrigen Bezirken Hamburgs ist das Aktivitätsniveau erkennbar höher, aber die erstellten Flächen sind auch hier vergleichsweise gering. Nur in Harburg und Bergedorf sind generell größere Vorhaben gegeben, weil dort auch entsprechendes (städtisches) Gewerbeflächenpotential verfügbar ist.

Entwicklung der Fabrik- und Werkstattflächen

Bildet man eine Zeitreihe für die Jahre 2000 bis 2010, dann zeigt sich am Beispiel Altona, dass Ausreißer die Situation stark mitbestimmen. Der Trend ist unübersehbar: Seit 2004 sinkt die jährliche Bau-Produktion in Fabrik- und Werkstattflächen ab. Keine Bauleistung geht über 5.000 m² Nutzfläche/ Jahr hinaus. Für Altona zeigt die Grafik ein gleitendes Mittel von ca. 1.900 m², das die Aktivitäten im Fabrik- und Werkstattbau abdeckt. Darin nicht enthalten sind Flächen für Forschungseinrichtungen wie DESY und für gewerblich betriebene Freizeiteinrichtungen wie die O2-World, die über den genannten Werten liegen.

Entwicklung der Lager- und Handelsflächen

Die zweite große Flächennutzung in Gewerbegebieten im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO sind die Lager- und Handelsflächen.
Das gleitende Mittel für Altona liegt bei 17.000 m² pro Jahr. Es ist zehnmal höher als die Fläche für Fabrik- und Werkstattgebäude. Wie groß der Anteil der Handelsfläche hieran ist, kann nur schwer abgeschätzt werden.

Der Rückblick zeigt: Die Investitionen der Betriebe in Standorte sind rückläufig. Der Produktionsfaktor Boden wird durch Kapital (Maschinen und Anlagen) sowie zunehmend auch durch Kommunikation / IT ersetzt.

31 Nutzfläche in Fabrik- und Werkstattgebäuden in Altona, Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

◆ Fertiggestellte Nutzfläche

32 Lager- und Handelsflächen in Altona, Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

2.5 Detaillierte Zahlen der Betriebe in Altona und seinen Stadtteilen

33 Zahl der Beschäftigen in den Stadtteilen (Betriebe gemeldet bei HHK)

Altona-Altstadt	12.365
Altona-Nord	4.346
Bahrenfeld	12.934
Blankenese	1.757
Groß Flottbek	1.310
Iserbrok	630
Lurup	3.826
Nienstedten	1.499
Osdorf	2.667
Othmarschen	2.660
Ottensen	11.874
Rissen	1.162
Sternschanze	1.868
Süldorf	499
Bezirk Altona	**57.675**

35 Zahl der Beschäftigten in den Stadtteilen in absoluten Zahlen

Kammern als Interessenvertretung

Die Handelskammer Hamburg vertritt ihre Mitgliedsunternehmen – vom Ein-Mann-Betrieb bis zum international aufgestellten Konzern. Sie setzt sich vor allem für wirtschaftsfreundliche Standortbedingungen im Hamburger Wirtschaftsraum ein.

Für Altona sind bei der Handelskammer Hamburg aktuell 19.775 Betriebe mit insgesamt 57.675 Beschäftigten gemeldet.

- Mehr als 90 Prozent der Betriebe haben 1-3 Beschäftigte.
- Nur 4 Prozent der Betriebe haben mehr als 100 Beschäftige

In den Stadtteilen Altona-Altstadt, Altona-Nord, Bahrenfeld und Ottensen sind 72 Prozent der Betriebe mit insgesamt 41.519 Mitarbeitern zu finden. In den Stadtteilen Blankenese, Groß-Flottbek, Iserbrook, Nienstedten und Sternschanze gibt es keinen Betrieb, der mehr als 100 Beschäftigte hat.

Große Unternehmen mit mehr als 500 Beschäftigten sind BP Europa, Endo-Klinik Hamburg, Holsten-Brauerei, Reemtsma Cigarettenfabriken, SAM Electronics. Mehr als jeweils 1.000 Beschäftigte arbeiten bei Euler-Hermes, GL Aktiengesellschaft, Montblanc und Randstad Deutschland.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Bau- und Ausbaugewerbe	391	382	387	377	402	430	438	461	456	435	426	432
Elektro- und Metallgewerbe	532	520	508	503	491	485	499	496	477	470	462	466
Holzgewerbe	148	146	138	140	131	134	152	152	155	153	154	156
Bekleidung, Textil. Leder	136	133	130	130	148	159	179	192	216	217	234	247
Nahrungsmittelgewerbe	61	57	53	52	50	41	44	41	39	40	34	31
Gesundh., Körperpfl., Reinig.	325	339	346	354	376	410	455	489	525	577	605	613
Glas, Papier, Keramik, sonst.	72	69	67	66	68	71	76	78	78	79	77	77
Handwerk insgesamt	**1665**	**1646**	**1629**	**1622**	**1666**	**1730**	**1843**	**1909**	**1946**	**1971**	**1992**	**2022**

34 Branchenentwicklung der Handwerksbetriebe im Bezirk Altona 2000-2011

36 Handwerksbetriebe in den Stadtteilen 2011

37 Ärzte und Apotheken in den Stadtteilen 2011

38 Einwohner pro Arzt in den Stadtteilen 2011

Das Altonaer Handwerk

2011 waren bei der Handwerkskammer 2.022 Altonaer Handwerksbetriebe gemeldet. Zwischen 2000 und 2011 nahm die Gesamtzahl dabei um über 20 Prozent zu, wobei die Zahl der zulassungspflichtigen Betriebe im gleichen Zeitraum um 8 Prozent abnahm.
Die Abb. 35 zeigt, dass einzelne Branchen auffällige Veränderungen aufweisen: So verzeichneten „Bekleidung, Textil, Leder" sowie „Gesundheit, Körperpflege, Reinigung" einen Zuwachs um 80 Prozent, das Nahrungsmittelgewerbe einen Rückgang um 50 Prozent. Die anderen Branchen zeigen hingegen lediglich Veränderungen von +/- 10 Prozent.

Ein Teil der Handwerksbetriebe (z.B. Gesundheit, Bekleidung) ist mit ihrem Standort nicht auf auf GE-Flächen angewiesen.

Das Altonaer Gesundheitswesen

Neben der medizinischen Versorgung der Menschen dient das Gesundheitswesen auch der Beschäftigung. In Altona gibt es - neben diversen Privatkliniken - sieben Krankenhäuser, die insgesamt über 1.800 Betten anbieten: Das sind 16 % der Hamburger Gesamt-Versorgung! Die größten Häuser sind die Asklepios Klinik Altona (715 Betten) das Asklepios Westklinikum (440), die Endo-Klinik (250) und das Kinderkrankenhaus (180).

Die Versorgung mit niedergelassenen Ärzten und Apotheken ist in den Stadtteilen Blankenese, Groß Flottbek, Ottensen und Altona-Altstadt besonders hoch. Außerdem versorgt die Große Bergstraße mit ihrem äußerst dichten Anteil an Arztpraxen auch die Menschen der weiteren Umgebung.

3. Gewerbeflächenbestand im Bezirk Altona

3.1 Nutzungsverteilung in den Gewerbe- und Industriegebieten

Im Frühjahr 2010 wurden alle Gewerbeflächen im Bezirk Altona unter die Lupe genommen. Dazu nahmen Gutachter die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten gewerblichen Bauflächen in Augenschein und überprüften vor Ort deren tatsächliche Nutzung.

12 Standorte mit 336 Hektar

Die Flächen wurden in mehreren Klassen unterschieden: Allen voran das produzierende Gewerbe als gewerbe- bzw. industriegebietstypische Nutzung. Weiterhin werden Flächen für Betriebe des Kfz-Gewerbes sowie Logistik- und Transportwesen unterschieden.

Gesondert nachgewiesen sind auch Flächen, die von Großhandelsbetrieben genutzt werden. Kartiert wurden außerdem Flächen, auf denen Bürogebäude stehen oder Einzelhandelsfirmen zu Hause sind, die gemischt genutzt werden (Gemengelagen aus Wohnen und Arbeiten) und auf denen es Wohnparzellen und Kleingärten gibt.

Ungenutzte Flächen wurden unterschieden in drei Klassen: brach gefallene, ehemals gewerblich genutzte sowie freie Flächen. Es wurde festgestellt, dass vielerorts nur noch Teilflächen genutzt werden, oftmals als Abstellplätze oder Werkstätten. Diese Areale werden in der Kartierung als „Brachfläche mit Rest-/Nachnutzung" dargestellt.

Ergebnis: Im Bezirk Altona gibt es 12 gewerbliche Standorte, die insgesamt 12 unterschiedliche Nutzungskategorien aufweisen. Ihre Gesamtfläche beträgt knapp 336 Hektar (siehe auch Tabellen auf Seite 32 und 33). Mehr als die Hälfte der Flächen werden so genutzt, wie es nur in Gebieten nach den §§ 8 und 9 BauNVO zulässig ist.

39 Systematik der Nutzungskartierung der Gewerbeflächen, Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

40 Bild links: Gewerbehof ehemaliges Bahnkraftwerk in der Leverkusenstraße

41 Nutzungsverteilung in den Gewerbe- und Industriegebieten, Quelle: Planquadrat 2011 (Stand: Frühjahr 2010)

Produzierendes Gewerbe
Kfz-Gewerbe
Logistik / Transportwesen
Dienstleistung / Büro
Freizeit / Kultur / Gastronomie
Einzelhandel
Großhandel
Gemischte Nutzungsstruktur
Sonstige Nutzung (Wohnen etc.)
Gewerbebrache
Brachfläche (Rest- oder Mindernutzung)
Ungenutzte GE-Fläche
STELLINGEN
LANGENFELDE
HOHE LUFT WEST
HOHE LUFT OST
EIMSBÜTTEL
BAHRENFELD
STERNSCHANZE
ALTONA
NORD
ST. PAULI
OTTENSEN
ALTONA ALTSTADT

42 Nutzung der erfassten Gewerbeflächen in Altona, Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

Produzierendes Gewerbe überwiegt noch immer

Der größte Anteil an Gewerbeflächen entfällt auf das produzierende Gewerbe (siehe Grafik oben). Die 142 Hektar machen 43 Prozent der Gesamtfläche aus. Es folgen Logistik/Transport, Großhandel und Kfz-Gewerbe. Alle diese Nutzungen (zusammen 206,9 Hektar = 61,6 Prozent) sind aufgrund ihrer Immissionen auf eine gewerbliche Ausweisung nach den §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung angewiesen (siehe auch Tabelle 45).

Es gibt nur wenige ungenutzte Flächen

Rund 23,6 Hektar (7 Prozent) der erfassten Gesamtfläche sind von Einzelhandelsbetrieben belegt. Auf 43 Hektar gibt es Dienstleistungen und Büros. Anteil: etwa 13 Prozent. Diese, für ein Gewerbegebiet nicht typischen Nutzungen (92 Hektar) belegen 27,1 Prozent an der Gesamtfläche.
Der Anteil des Kfz-Gewerbes entspricht etwa dem in anderen deutschen Orten.
Was auffällt: der relativ geringe Anteil an Brachen und ungenutzten Flächen. 23,3 Hektar sind derzeit ungenutzt (Position I bis L in Abb. 44).

Von den Gewerbe- und Industrieflächen nach den §§ 8 und 9 BauNVO sind weniger als 10 Prozent „ungenutzt". In vielen deutschen Städten liegt dieser Anteil zwischen 20 und 25 Prozent.

	Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
A	Produzierendes Gewerbe	1.421.292	42,3 %
B	Kfz-Gewerbe	236.208	7,0 %
C	Logistik/Transportwesen	208.933	6,2 %
D	Dienstleistung/Büro	433.396	12,9 %
E	Einzelhandel	235.789	7,0 %
F	Freizeit/Kultur/Gastronomie	35.673	1,1 %
G	Großhandel	203.881	6,1 %
H	sonstige Nutzung	215.609	6,4 %
I	Gewerbebrache	124.768	3,7 %
K	Brachfl. m. Rest-/Zwischennutzg.	46.010	1,4 %
L	ungenutzte GE-Fläche	62.655	1,9 %
M	gemischte Nutzungsstruktur	133.423	4,0 %
	Insgesamt	3.357.583	100%

43 Erfasste Gewerbeflächen in Altona, Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

Die meisten Städte in Deutschland verfügen über größere Flächenvorräte innerhalb ihrer GE-/GI-Gebiete. Der Vergleich weist auf die relative Knappheit an Gewerbeflächen in Altona hin.

Die größten zusammenhängenden Produktionsflächen im Bezirk Altona befinden sich im Industriegebiet Windsbergring/Schnackenburgallee, Marlonring/Rondenbarg. Hier wird auf insgesamt 57 Hektar gefertigt. Nur etwa 30 Prozent werden hier anders genutzt.
Die Logistik- und Großhandelsflächen in diesem Gebiet erstrecken sich zusammen auf rund 13 Hektar. Büro/Dienstleistungen und Einzelhandel

sind hier nur vereinzelt angesiedelt. Nur vier Grundstücke in diesem Gebiet sind derzeit ungenutzt.

Viele Kfz-Betriebe nördlich der Stresemannstraße

Andere Gewerbegebiete in Altona sind deutlich kleiner. Die Nutzungsfläche für Produktion übersteigt nirgendwo 15 Hektar. Nennenswerte Standorte des verarbeitenden Gewerbes liegen in Altona in den Bereichen Ottensener Straße/Lederstraße (Bahrenfeld), Theodorstraße (Bahrenfeld), Elbgaustraße (Lurup) und Grandkuhlenweg (Lurup). Das Gebiet nördlich der Stresemannstraße ist überproportional stark durch das Kfz-Gewerbe geprägt (Anteil: 13 Prozent). Hier befinden sich 31,5 Prozent aller durch Betriebe dieser Branche belegten Flächen Altonas. In dieser Region des Bezirks gibt es mehrere Gewerbehöfe sowie einzelne ungenutzte Flächen und Brachen.

Einzelhandel zieht es nicht nur ins Zentrum

Offensichtlich ist die geografische Lage eines Gewerbegebietes in Altona entscheidend für die Nutzung. Es scheint zu gelten: Je näher ein Gebiet am Zentrum Altonas liegt, desto mehr Dienstleistungs- und Einzelhandelsunternehmen siedeln sich hier an. So ist das Areal nördlich der Stresemannstraße der zweitgrößte Einzelhandels- und der zweitgrößte Dienstleistungsstandort des Bezirks, obwaohl es einer der Gewerbeschwerpunkte sein sollte. Im Gegensatz dazu ist im westlichen Teil dieses Gebietes durch neue Bebauungspläne Einzelhandel nicht zugelassen.

Zwei außergewöhnliche Standorte im Bezirk sind Ottensen und die Theodor-Straße in Bahrenfeld: Ottensen hat die wenigsten Produktionsflächen im Gebiet. Der Anteil beträgt nur 6 Prozent. Ottensen weist neun Gewerbehöfe auf. Das Areal an der Theodor-Straße/Max-Bornstraße ist dagegen der größte Dienstleistungsstandort mit einem Drittel aller Flächen dieser Branche in Altona. Das Gebiet Theodor-Straße und „Westend Village" einschließlich der früheren BAT-Zigarettenfabrik wird ebenfalls intensiv von Betrieben genutzt. In beiden Gebieten haben Gewerbehöfe zu einer Nutzungsverdichtung geführt.

Nutzungskategorie	Altona-Altstadt (1) Mörkenstraße	Altona- Nord (2)	Altona-Nord (3) Waldmannstr.	Ottensen (4)	Othmarschen (5)	Bahrenfeld (6) Stresemannstraße	Bahrenfeld (7) Windsbergring	Bahrenfeld (8) Boschstraße	Bahrenfeld (9) Max-Born/Theodorstr.	Bahrenfeld/Lurup (10)	Lurup (11)	Osdorf (12)	Gesamtergebnis
Produzierendes Gewerbe	9.915	92.838	62.096	15.215	86.592	134.884	574.575	52.314	60.298	151.171	143.983	37.411	1.421.292
Kfz-Gewerbe		12.488		15.457	17.957	74.401	23.875	28.659	2.015	37.529	15.210	8.617	236.208
Logistik / Transportwesen			28.005		11.909	35.773	114.377			16.717		2.152	208.933
Dienstleistung / Büro	13.310		4.894	72.067	13.932	95.112	21.951	22.891	140.740	20.143	5.886	22.470	433.396
Einzelhandel	8.585	913	8.766	5.432		59.453	19.412	4.152			76.528	52.548	235.789
Freizeit/Kultur/Gastronomie				12.341	1.505	4.344		3.063	5.262		3.740	5.418	35.673
Großhandel			56.048			64.965	21.576	6.823				54.469	203.881
sonstige Nutzung	3.987	50.868	21.217	46.070	4.027	41.216		4.828	9.180		18.014	16.202	215.609
Gewerbebrache			6.439	50.786	4.541	25.126	20.689	3.370			9.088	4.729	124.768
Brachfläche mit Restnutzung				6.180	5.490		16.115		18.225				46.010
ungenutzte GE-Fläche					42.971	14.755	3.638				1.291		62.655
gemischte Nutzungsstruktur		973	1.601	37.669		8.349	11.438				61.371	11.968	133.369
Gesamtergebnis	35.797	158.080	189.066	261.217	188.924	558378	827646	126.100	235.720	225.560	335.111	215984	3.357.583

44 Nutzung (in m²) nach Ortsteilen bzw. Karten (Bezugsebene FNP), Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

45 Gewerbegebiete mit ihren Nutzungsprofilen, Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

Brachflächen und ungenutzte Gewerbegrundstücke

Die Mehrzahl der ungenutzten Grundstücke liegt in einer gewerblich geprägten Umgebung (§§ 8 und 9 BauNVO zuzuordnen). Einige brachliegende Flächen befinden sich jedoch auch in der Nachbarschaft von Dienstleistungsstandorten, vereinzelt auch von Wohngebieten. Das Immissionsrecht macht solche Standorte zunehmend prekärer. Einige Immobilieneigentümer in solchen Gebieten warten mit der Entwicklung ihrer Objekte, weil sie mit Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Wohnnutzung deutlich höhere Erträge erzielen könnten als mit gewerblicher Nutzung. Der Immobilienmarkt wirkt hier gegen das Gewerbe!

Tendenz zu Spekulationen bei privaten Flächen

Eine solche Tendenz zu Spekulationen lässt sich in Altona, dem „West-End Hamburgs", zunehmend erkennen. Fast 70 Prozent des Flächenvorrates (4,2 Hektar) befindet sich im Gebiet Gaußstraße/Barner Straße. Kleinere Brachen liegen an der Notkestraße (1,8 Hektar). In den übrigen Gebieten gibt es weniger als 10.000 m² ungenutzte Flächen.
Auffällig: Die Gewerbebrachen sind im Schnitt 9.200 m² groß – und damit größer als die genutzten Flächen für die Produktion (5.600 m²). Die Flächen mit Restnutzungen sind im Schnitt 8.950 m² groß, die völlig ungenutzten Flächen 6.600 m².

Bestand an städtischen Gewerbeflächen geht gegen Null

Der Anteil an städtischen ungenutzten Flächen ist mit derzeit 5,8 ha ausgesprochen gering. Davon ist ein Großteil entweder schon für eine gewerbliche Nutzung disponiert oder vermietet.
Die unten stehende Tabelle differenziert die Flächen danach, inwieweit die jeweilige Fläche im bezirklichen oder im gesamtstädtischen Interesse liegt
Die Unterscheidung bezieht sich auf die Frage wer Ansprechpartner für Unternehmen ist (Diskussionsstand August 2012). Deutlich ist, dass die Steuerungsmöglichkeiten über städtisches Eigentum in Altona stark eingeschränkt sind.

Fläche / Belegenheit	Größe	Stand (August 2012)
Städtische Gewerbeflächen im gesamtstädtischen Interesse		
Gasstraße	1,3 ha	Interessenbekundung
Holstenkamp / Schnackenburgallee	1,4 ha	teilweise disponiert
Rondenbarg 22	1,2 ha	Bauwagenplatz bis 2015
gesamt	**3,9 ha**	
Städtische Gewerbeflächen im bezirklichen Interesse		
Leverkusenstraße neben Nr. 29	0,1 ha	disponiert
Leverkusenstraße / Ecke Schützenstraße	0,3 ha	disponiert
Schnackenburgsallee neben Nr. 18	0,4 ha	disponiert
Hellgrundweg 105	0,3 ha	vermietet
Notkestraße 23 a	0,2 ha	vermietet
Gaußstraße / Ecke Bahrenfelder Straße	0,1 ha	disponiert
Am Diebsteich 13	0,3 ha	
Amalia-Rodrigues-Weg 6	0,2 ha	disponiert
gesamt	**1,9 ha**	

46 Bestand an städtischen Gewerbeflächenpotentialen

3.2 Gewerbehöfe in Altona

In Altona gibt es ungewöhnlich viele Gewerbehöfe in gewerblich genutzten Baugebieten oder auch in gemischt genutzten Gebieten. Ein Gewerbehof besteht aus mehrgeschossigen Einzelgebäuden oder mehreren Gebäuden in baulichem Zusammenhang. Die Flächen sind an verschiedene Nutzer vermietet. Die meisten Gewerbehöfe sind reine „Bürohöfe", nur wenige beherbergen auch produzierendes Gewerbe und Handwerk.

Einige Gewerbehöfe sind im städtischen Eigentum der Sprinkenhof AG (Barner Straße, Bahrenfelder Straße, Stresemannstraße), die Mehrheit befindet sich in Privateigentum. Die größten privaten Gewerbehöfe sind auf alten Industrie-Arealen entstanden (Altes Gaswerk, ehemalige BAT-Fabrik, Donnerstraße / Ottensen, Borselhof, Phoenixhof). Ein Sonderfall ist der Gewerbehof am Nernstweg (Ottensen): Der Eigentümer verzichtete auf eine privatwirtschaftliche Verwertung.

In Altona wurden Gewerbehöfe schon früher als in anderen Städten gegründet. Nukleus war die Sanierung im Stadtteil Ottensen, wo der Gewerbehof am Nernstweg (ehemalige „Dralle-Fabrik") entstand. Andere Gewerbehöfe hinter alten Industriemauern entstanden zum Beispiel an der Donnerstraße, an der Friedensallee (Zeise), an der Stahltwiete (Phoenixhof), an der Borselstraße (Borselhof) und an der Leverkusenstraße (Altes Bahnkraftwerk). Die Mieter in diesen Gewerbehöfen sind überwiegend Dienstleistungsbetriebe. Dasselbe gilt für die Standorte, die von der früheren HAGG (Stresemannstraße, Bahrenfelder Straße, Max-Brauer-Allee) und die von der Hollmann-Gruppe entwickelt wurden („Altes Gaswerk" und „Westend-Village").
Für Handwerker und produzierendes Gewerbe geeignete Gewerbehöfe wurden in den letzten Jahren nicht entwickelt. Hauptgrund: Es lassen sich nur relativ niedrige Mieten erzielen. Eine solche Projektentwicklung stellt eine künftige Herausforderung dar.

47 Private und städtische Gewerbehofstandorte in Altona
Quelle: Planquadrat Dortmund 2010

48 Gewerbehof Wichmannstraße

49 Gewerbehof Luruper Chaussee 125

50 Größenklassen der Mietflächen in Gewerbehöfen
Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

Das Ambiente alter Industrieanlagen ist beliebt

In den meisten Gewerbehöfen, die auf alten Industrie-Arealen entstehen, sind Dienstleistungsunternehmen zu Hause. Das Ambiente alter Industrieanlagen zieht Kreative, Gastronomen, Online-Spiele-Firmen oder Web-Agenturen an. Für klassische Handwerksbetriebe sind die verlangten Mieten in der Regel zu hoch. Dadurch entstand, was inzwischen als „Ottenser Mischung" bekannt ist. Allerdings gelingt diese gute Mischung in jüngster Zeit nicht mehr überall, weil der Bau von Wohnungen vielerorts lukrativer ist. Eine Folge: Vor allem kleinere Handwerksunternehmen müssen auf die wenigen städtischen Gewerbeflächen ausweichen, die es in Altona überhaupt noch gibt.

Kleine bis mittelgroße Gewerbe- und Handwerksbetriebe suchen meist zentrale Lagen mit Kundennähe, günstige Mieten und sichere Standorte, da sie zunehmend verdrängt. werden

Ein Beispiel: Das dafür ausgewiesene Gewerbegebiet „Leverkusen-/Leunastraße" ist mittlerweile vollständig belegt.

Zu wenig Standorte für das Kleingewerbe

Für kleingewerbliche Nutzung mit Schwerpunkt Kreativwirtschaft steht die „Viktoria-Kaserne" in Altona-Nord zur Verfügung – ein Erfolg des Bezirks Altona. In Planung ist weiterhin ein kleiner Handwerkerhof an der Ecke Gaußstraße/Bahrenfelder Straße. Außerdem wird an einer Machbarkeitsstudie für einen Gewerbehof im Geschäftsgebiet Virchowstraße/Eschelsweg gearbeitet. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten bestehen aktuell aber nicht.

Kleinere Unternehmen bevorzugen Standorte mit Merkmalen wie „günstige Mieten", „zentrale Lage", „modernes Viertel" und „Nutzungsmischung". Viele Betriebe verlassen ihre traditionellen Standorte – vor diesem Hintergrund – nicht freiwillig, sondern werden meistens verdrängt. Mittlere und größere Unternehmen bevorzugen dagegen weiterhin den klassischen Standort eines Gewerbe- und Industriegebiets.

3.3 Verlust von Gewerbeflächen

In beliebten Hamburger Bezirken, zu denen Altona gehört, gibt es ein aktuelles Phänomen: Die Immobilienwirtschaft versucht gegenwärtig nicht genutzte Gewerbestandorte für den Wohnungsbau zu nutzen. Die Bodenpreise für Wohnobjekte betragen im Kerngebiet Altona/Ottensen/Bahrenfeld das Zwei- bis Fünffache der Preise für Gewerbeflächen. Derart hohe Unterschiede verführen zu Spekulationen. Diesem Trend wurde sich in der Vergangenheit nicht deutlich entgegengestellt.
Oft konkurriert die Nutzung „Wohnen" mit Standorten für Handwerks- und Industriebetriebe. So wurden zum Beispiel folgende Gewerbeflächen in Wohnbauflächen umgewidmet: Ruhrstraße, Arnoldstraße.

Insgesamt betrug der Flächen-Transfer von gewerblichen Flächen in andere Nutzungen in den letzten zehn Jahren 43,6 Hektar (siehe Tabelle). Nach überschlägigen Ermittlungen wurden circa 20 Prozent in Wohnnutzung, circa 30 Prozent in Erholungsflächen und jeweils knapp 25 Prozent in Kerngebietes- bzw. sonstige Nutzungen umgewandelt.

Umwidmungen in Planung

Derzeit laufen vier B-Planverfahren, bei denen Gewerbe- oder Industriegebietsflächen umgewidmet werden:

- Othmarschenpark, Othmarschen 40, (3,7 ha GE zu WA)
- Hermesgelände, Lurup 63 , (1,9 ha GE zu WA)
- Celsiusweg, Bahrenfeld 62, (1,3 ha GE zu WA/MI)
- Altona-Altstadt 56 / Ottensen 59, (4,9 ha GI zu SO Fischwirtschaft, 4,6 ha zu MK).

Der B-Planentwurf Bahrenfeld 62 (Celsiusweg), stellt zum Beispiel eine Neuorganisation von untergenutzten, gewerblichen Bauflächen dar. Dabei soll Wohnungsbau und gewerbliche Nutzung in räumlicher Nähe ermöglicht werden.

		Stichtag 31.12.2001					Stichtag: 30.06.2011				
		Art der Nutzung nach BauVO bzw. BPVO					Art der Nutzung nach BauVO bzw. BPVO				
Stadtteil	Fläche (ha)	GE (ha)	GI (ha)	I (ha)	Gesamt (ha)	Anteil (%)	GE (ha)	GI (ha)	I (ha)	Gesamt (ha)	Anteil (%)
Altona-Altstadt	272,3	2,3	0,0	3,8	6,1	2,2	2,3	0,0	3,8	6,1	2,2
Sternschanze	54,4	3,5	0,0	0,0	3,5	6,4	3,7	0,0	0,0	3,7	6,8
Altona-Nord	221,8	1,0	0,3	27,7	29,0	13,1	0,9	0,2	27,7	28,9	13,0
Ottensen	279,5	4,9	0,0	7,6	12,5	4,5	6,3	0,0	5,5	11,8	4,2
Bahrenfeld	1054,4	29,8	84,6	91,9	206,3	19,6	52,6	84,9	37,4	174,9	16,6
Groß Flottbek	237,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Othmarschen	594,7	0,0	0,0	26,4	26,4	4,4	15,5	0,0	0,0	15,5	2,6
Lurup	629,3	40,2	4,8	0,0	45,0	7,2	40,4	4,8	0,0	45,2	7,2
Osdorf	725,1	24,3	0,0	0,0	24,3	3,4	24,3	0,0	0,0	24,3	3,4
Nienstedten	438,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Blankenese	773,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Iserbrook	267,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sülldorf	573,7	1,1	0,0	0,0	1,1	0,2	1,1	0,0	0,0	1,1	0,2
Rissen	1670,5	3,6	0,0	0,0	3,6	0,2	2,7	0,0	0,0	2,7	0,2
Bezirk Altona	7791,4	110,7	89,7	157,4	357,8	4,6	149,8	89,9	74,4	314,2	4,0

51 Anteil ausgewiesener Industrie- und Gewerbegebiete in Altona, Quelle: Digitales Planrecht (Stand 31.12.2001 und 30.06.2011)

4. Entwicklungsperspektive der Gewerbegebiete

Die Entwicklungsperspektiven von Gewerbeflächen in Altona orientieren sich an Qualität, Quantität und Lage. In diesem Kapitel geht es um die Qualität von Gewerbeflächen.

4.1 Der erwartete Standard

Die Zuordnung von Gewerbegebieten zu einer „Familie" (einem Cluster) hat vor allem einen Vorteil: Man identifiziert Gemeinsamkeiten von Betrieben und kann – in Wechselwirkung ökonomischer und technischer Trends – eine Entwicklungsperspektive für bestimmte Gewerbeflächen zeigen: Welche Fläche benötigen Betriebe mit mehr und solche mit weniger Publikumsverkehr? Ist die eine Fläche eher geeignet für Massenproduktion oder besser für einen Wissenschaftspark? Und wo gibt es systematische Überschneidungen, die es erlauben, Betriebe aus unterschiedlichen Clustern einem Gewerbegebiet zuzuordnen?

Um diese Fragen zu beantworten, werden Unternehmen nach ihrem Technikeinsatz und ihren Produktionssystemen typisiert. Folgende Entwicklungspole sind gutachterlich identifiziert:

- Flussorientierte Produktionssysteme, Massenproduktion für große Märkte, einfache bis mittlere Technologie (unten links);
- Komplexe Verfahren mit hohen Technologie- und Forschungsanforderungen, hochqualifizierte Mitarbeiter, geringe Stückzahlen, hohe Spezialisierung (oben rechts);
- Produktion und Dienstleistung mit starker Kundenorientierung, Ausrichtung auf lokale und regionale Märkte (unten rechts).

„Urbane Produktion" braucht Nähe zum Kunden

Die übrigen wirtschaftlichen Aktivitäten spannen sich zwischen diesen Polen auf – wobei es vielfach zu Überschneidungen kommt. So haben Dienstleistungs-Unternehmen oft einen ähnlich großen Technikeinsatz wie produzierende Betriebe, der Unterschied liegt vor allem in der Einzel- statt Massenbearbeitung. Und der Markt solcher Betriebe ist räumlich und in Bezug auf die Kunden kleiner. Deswegen sind regionale oder gar lokale Märkte für solche Unternehmen besonders wichtig: Die Nähe zum Kunden ist eine der wichtigsten Anforderungen an die Fläche.

52 Typen in Abhängigkeit von Technikeinsatz und Produktionssystem, Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

High Tech-Betriebe wollen oft einen „Campus"

Die Steigerung dieses Betriebs-Typs ist die wissenschaftlich konzipierte Produktion (z.B. in Technologiezentren oder Wissenschaftsparks). Die Mitarbeiter und Betriebsinhaber dieser Gruppe bevorzugen Standorte, die eine Assoziation mit einem klassischen „Campus" erlauben (siehe Beispiel links). In diesem Segment ist fast ausschließlich die Kreativität und Erfindungsgabe die Basis der betrieblichen Entwicklung. Betriebe dieser Art entwickeln ihr Knowhow und ihre Wettbewerbsstärke durch ihre Beschäftigten – diese bevorzugen ein urbanes Umfeld, das allerdings sensible Nutzungen (wie Wohnen) nicht aufweisen sollte.

53 Bild links: Elbberg-Campus

Basis-Fabrik: Weltmarktpreis bestimmt das Produkt, alle Kostenarten sind vorgegeben; daraus wird das minimale Fabrikkonzept mit den niedrigsten Investitionen und Betriebskosten bestimmt.

Schnelle Fabrik: Der Markt fordert eine grundlegende Verkürzung der Lieferzeit, zum Beispiel von 24 Tagen auf 2 Tage, entsprechend wird die Produktion verändert.

High-tech-Fabrik: Für individuelle Produkte (wie z.B. MB-Chips) ist es wichtig, möglichst schnell von der Entwicklung in die Produktion zu gelangen (time to market). Im Vordergrund steht die Beherrschung der Technologie und die reibungslose Inbetriebnahme der Fabrik, nicht die Optimierung der Fläche.

Kooperative Fabrik: Beispiel Smart – Fertigungstiefe von weniger als 20 Prozent, Durchlauf vom Pressen der Rohkarosse bis zur Abnahme nur 7 Stunden. Hier steht die Reduzierung von Komplexität sowie die kooperative Zusammenarbeit mit den Systemlieferanten im Vordergrund.

Wandlungsfähige Fabrik: Die Wettbewerbsfähigkeit einer Fabrik hängt von der Fähigkeit ab, sich Veränderungen anpassen zu können. Alle hierfür notwendigen Gestaltungsprozesse müssen schnell und wirtschaftlich durchgeführt werden.

54 Fabrikkonzepte, Quelle: Pawellek 2009

Die Basis-Fabrik verliert an Bedeutung

Auch der Gewerbebau differenziert seit Längerem nach verschiedenen Produktionsphilosophien – wie die in der linken Spalte aufgezeigten Fabrikkonzepte verdeutlichen.
Dabei verlieren die beiden erstgenannten Konzepte in Europa mehr und mehr an Bedeutung. Wettbewerbsvorteile entstehen für die Betriebe nur noch mit der Realisierung der übrigen drei Formen. Während die wandlungsfähige Fabrik noch Zukunft ist, sind die High-Tech-Fabrik und die Kooperative Fabrik schon heute präsent.
Wenn man also den Weg von den „alten" zu den künftigen Fabrikkonzepten verfolgt, zeigen sich die Produktionsformen von morgen in aller Deutlichkeit: Sie werden flexibler und sind unmittelbarer als früher auf den Kunden bezogen. Am Ende der Entwicklungskette wird sich die Produktion der Losgröße n = 1 nähern – was in nicht wenigen Unternehmen schon heute der Fall ist.

Fabrik der Vergangenheit	Fabrik der Zukunft
kapazitätsorientiert	materialflussorientiert
verrichtungsorientiert	produktbezogen
programmgesteuert	kundenauftragbezogen
diskontinuierlich	kontinuierlich
maximale Arbeitsteilung	minimale Arbeitsteilung
wirtschaftliche Losgrößen	Losgröße n = 1

55 Entwicklung der Produktionskonzepte, Quelle: Pawellek 2008

Typisch für die neue Produktion ist auch die enge Verbindung zwischen „Kopf- und Handarbeit", zwischen wissenschaftlicher Basis, kundenspezifischer Produktion und exzellenter handwerklicher Tätigkeit.

Folge: Die Zukunft liegt in kleineren Flächen

In der Konsequenz werden in den Gewerbegebieten weniger großflächige Grundstücke benötigt. Die künftig häufigste Nutzungsform werden kleine bis mittlere Betriebsgrundstücke, auch Gewerbehof-Formen, sein.

	Nutzungen	Anteil in Prozent	Tendenz
1	Produktion, Betriebe mit Emissionen (einschließlich Logistik)	bis 30	↘ →
2	handwerkliche Produktion	bis 5 bis 10	→
3	urbane Produktion in kleinen und mittleren Betrieben	bis 25	↗
4	Forschung und Entwicklung	bis 5	↗
5	Dienstleistung/Büros	bis 30	↑
6	Freizeit/Vergnügen	bis 5	↗

56 Nutzungen für Gewerbe- und Industrieflächen, Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

4.2 Nutzungstendenzen

Bei der Nutzung von Gewerbe- und Industrieflächen werden üblicherweise sechs Standorttypen oder Standortanforderungen beschrieben.

Die klassische Produktion wird zurückgehen

Dabei wird der Anteil für die klassische Produktion (einschließlich Logistik und Großhandel) mittelfristig etwa 30 Prozent betragen – und langfristig an Bedeutung verlieren. Die klassische handwerkliche Produktion hat nur einen Anteil von 5 Prozent und wird wesentlich von der Nähe der Gewerbegebiete zum Kunden bestimmt. Vielfach werden Handwerksbetriebe auf Grund ihrer geringen Größe und Immission aber auch außerhalb von Gewerbegebieten nach §§ 8 und 9 BauNVO ihren Standort finden. Der Wirtschaftsbereich „Urbane Produktion" wird einen Anteil von etwa 25 Prozent der nachgefragten Flächen umfassen.

Dynamisch: Dienstleistungen und Freizeit

Eine starke Dynamik weisen die Dienstleistungen auf. Ihr Anteil wird in der nächsten Dekade unter sonst gleichen Bedingungen auf eine Größenordnung von 30 Prozent steigen. Die Nutzung „Freizeit und Vergnügen" hat gegenwärtig einen geringen Anteil. Dieser dürfte in den nächsten zehn Jahren steigen, ist allerdings verbunden mit dem verfügbaren Einkommen der Wohnbevölkerung, das mittelfristig abnehmen wird. Hier sind exaktere Prognosen abzuwarten.

4.3 Typisierung der Standorte in Altona

Gegenwärtig können in Altona sechs unterschiedliche Typen von Wirtschaftsstandorten mit unterschiedlicher Gewichtung identifiziert werden (siehe Tabelle auf Seite 42). Dabei sind traditionelle Standorte für Gewerbeaktivitäten mit relevanten Immissionen und für das Handwerk. Auch für neue Formen, wie die urbane Produktion, Forschung/Entwicklung, Dienstleistungen und Freizeit/Vergnügen sind Standorte definiert.

Altonas Bedeutung für ganz Hamburg

Altona als Teil Hamburgs hat über die Bezirksgrenzen hinweg große Bedeutung für die Bereiche Freizeit/Vergnügen und Forschung/Entwicklung.
Für das Handwerk hingegen ist eine komplexe Gefährdung der Standorte zu befürchten – Gründe sind vor allem: die Veränderung von Betriebsgrößen, die zunehmenden Ruheansprüche aus benachbarter Wohnnutzung sowie der Preisdruck aus Wohnungsbauvorhaben. Dies gilt für den zunehmenden Dienstleistungssektor weit weniger.

Schwieriger wird angesichts der Immissionsgesetzgebung auch die Situation für die Produktion und Logistik. Zwar sinkt hier voraussichtlich die Nachfrage. Dennoch bleibt eine nach wie vor relevante Nachfragegruppe. Diese benötigt zur Standortsicherung einen hinreichend großen Abstand zu empfindlichen Nutzungen. Für die Logistik ist zudem ein unmittelbarer Zugang zu Hauptstraßen wichtig. Hinsichtlich beider Anforderungen sind keine Kompensationen durch andere Standortfaktoren möglich.

Die Gruppe „Urbane Produktion" hat einen geschätzten Flächenbedarf von 10 bis 15 Hektar, die in möglichst zentralen Lagen liegen sollten. Ein aktueller Fall ist die Wiedernutzung des Kolbenschmidt-Geländes (siehe Tabelle).

		Potenzielle Standorte im Bezirk Altona	Fläche	Bemerkungen
1	Produktion/Logistik	Altona-Nord (Karte 3) Bahrenfeld (Windsbergring, Karte 7)	101,6	Keine immissionssensible Nachbarschaft!
2	Handwerk	Altona-Altstadt (Königsstraße, Karte 1) Bahrenfeld (südlich Stresemannstr., Karte 6) Bahrenfeld (Boschstr. und nördlich Bahrenfelder Chaussee, Karte 8) Bahrenfeld (Kolbenschmidt-Gelände)	31,5	Teilflächen aus Karten 1 und 6)
3	urbane Produktion	Othmarschen (nördlich Behringstraße, Karte 5) Bahrenfeld (nördlich Stresemannstraße, Karte 6) Bahrenfeld (Theodorstraße, Karte 9) Bahrenfeld (Kolbenschmidt-Gelände)	98,2	Teilflächen aus Karten 5 und 6)
4	Forschung und Entwicklung	DESY-Gelände, Bundesforschungsanstalten	*)	Sondergebiete
5	Dienstleistung/Büro	Altona-Altstadt (Königsstraße, Karte 1) Altona-Nord (Neue Mitte, Karte 2) Ottensen (Bahrenfelder Str. Karte 4) Bahrenfeld (Bahrenfelder Chaussee, Karte 9)	57,4	
6	Freizeit/Vergnügen	UCI- Standort Othmarschen, SO Volkspark (Arenen)	*)	Sondergebiete und MK

57 Zuordnung der Altonaer Gewerbegebiete und Sondergebiete zu den Nutzungstypen *) = in der Gewerbeflächenbilanz nicht enthalten

Insgesamt zeigt sich: Zwar leiden die vorhandenen Flächen für emissionsgeprägte Industrie und Logistik unter der generell rückläufigen Entwicklung. Zugleich sind diese Flächen aber wertvolle Ressourcen. Denn von ihnen gehen Wechselwirkungen auf andere Nutzungen aus – vor allem auf die Urbane Produktion und die produktionsnahe Dienstleistung. Sie sind untereinander Kunden, aber vor allem auch Impulsgeber. Insofern ist es problematisch, dass Altona der einzige Bezirk ist, der für solche gewerblichen Nutzungen bisher kein Entwicklungspotential mehr aufweist. Insofern kommt der Sicherung und Innenentwicklung der bestehenden Flächen besonderes Gewicht zu.

5. Bedarfsbestimmung

5.1 Gewerbeflächenprognose (quantitativ)

Für die Gewerbeflächenprognose wurden drei Verfahren herangezogen:

	Prognose	Prognose-ergebnis	Neugründungen	Neuansiedlungen	Verlagerung	Wiedernutzung	Ergebnis
		ha	ha	ha	ha	ha	ha
1	Baufertigstellung	**31,5**	enthalten	enthalten	31,5	-	31,5
2	GIFPRO	**23,6**	1,55		33,0	11,0	23,6
3	Befragung	**12,5 (18)**	können nicht befragt werden	können nicht befragt werden	12,5	1,0	11,5 (17)

58 Vergleich der verschiedenen Prognosen, Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

- Erstens eine Schätzung auf Basis der Baufertigstellungsstatistik. Hierfür werden die bisherigen Investitionen der Betriebe herangezogen und fortgeschrieben. Nicht berücksichtigt werden Entwicklungen im F&E-Sektor (z. B. DESY) und im Freizeitsektor (z. B. Arenen).

- Der zweite Ansatz beruht auf dem so genannten Gewerbe- und Industrieflächenprognose-Modell (GIFPRO). Dafür werden Informationen über Standortentscheidungen von Betrieben bundesweit genutzt. Berücksichtigt werden Neugründungen, Neuansiedlungen und innerörtliche Velagerungen.

Auf Basis mehrerer Verfahren wurde eine Prognose erstellt. Ergebnis: Altona benötigt 25 bis 30 Hektar Gewerbeflächen, die durch die Etablierung eines Bestandsmanagements, allerdings auf etwa 17 Hektar reduziert werden können.

- Das dritte Verfahren: eine demoskopische Bestimmung des Bedarfs. Dafür wurden 1.650 Altonaer Betriebe befragt – aus den Branchen Verarbeitendes Gewerbes, Baugewerbe, Verkehr und Großhandel. Der besondere Wert dieser Daten: Die Betriebe geben Auskunft über die Qualität der Standorte und Flächen. Außerdem lassen sich auf diesem Weg Informationen über die Nachfrager gewinnen (Betriebsgröße, Betriebsalter, Branche etc.).

Bei der Anwendung der GIFPRO wurde das Regionalmodell gewählt. Es berücksichtigt die unterschiedlichen Bodenpreise und die Siedlungsstruktur. Folge: Der Flächenbedarf für Altona als Teil eines Ballungsraumes ist geringer als im Hamburger Umland. Eine unsichere Komponente der Prognose ist die betriebliche Wiedernutzung der aufgegebenen Gewerbeflächen. Nach GIFPRO entspricht die Nachfrage etwa den extrapolierten Bauleistungen. Danach beträgt die Wiedernutzungsfläche knapp 11 Hektar, weil unterstellt wird, dass rund 25 Prozent von frei werdenden Flächen wieder von Gewerbebetrieben genutzt wird.

Die Ergebnisse der Umfrage unter den Betrieben zu deren Bedarf an weiteren Flächen sind ebenfalls nicht ganz eindeutig. Einige Fragen wurden nicht oder nur teilweise beantwortet. Trotzdem lässt sich – auch aus anderen Umfragen und nach Erfahrungen der Wirtschaftsförderung – festhalten, dass etwa ein Drittel der Betriebe bis zu 50 Prozent mehr Flächen benötigen. Das würde bedeuten: Nach der Unternehmensbefragung braucht der Bezirk 17 bis 18 Hektar.

Fazit: Nimmt man alle Ergebnisse der drei Prognosen zusammen, ergibt sich unterm Strich ein Flächenbedarf des Bezirks Altona von 25 bis 30 Hektar!

Wie lassen sich die benötigten Grundstücke bereitstellen?

Probates Instrument ist ein intelligentes Management der Flächennutzung. Das heißt: Die Wechsel von einem Nutzer zum nächsten müssen möglichst reibungslos und ohne zeitliche Verzögerung ablaufen. Und gewerbliche Bauflächen dürfen nur in Ausnahmefällen in Wohnbau- und Büroflächen umgewandelt werden. Dafür ist ein cleveres Gewerbeflächenmanagement notwendig, das dafür sorgt, dass Flächen nicht zu lange leer stehen. Außerdem kann ein solches Management helfen, Brachflächen zu revitalisieren. Dadurch könnte der Bedarf an neuen Flächen auf etwa 17 Hektar gemindert werden.
Das aber reicht nicht. Um die prognostizierten Flächenbedarfe zur Verfügung stellen zu können, müssen zusätzliche Gewerbe- und Industrieflächen ausgewiesen werden. Weil das nur bedingt möglich ist, gilt es, bestehende Gewerbestandorte zu sichern und zu verdichten.

5.2 Betriebsbefragung Altonaer Unternehmen (qualitativ)

Unternehmensbefragung 2010/2011

Die Befragung Altonaer Betriebe, die das Büro Planquadrat Dortmund 2010/2011 durchgeführt hat, wurde von 250 Unternehmen beantwortet. Das entspricht 15 Prozent der angeschriebenen Betriebe. Die Hälfte der Unternehmen, die die Fragebogen ausgefüllt haben, sind Produktionsbetriebe, rund 25 Prozent Dienstleistungs- und 16 Prozent Baugewerbefirmen.

Interessant: Die meisten Unternehmen verfügen über einen nur regionalen Kundenkreis, lediglich 25 Prozent bedienen überregionale und internationale Kunden. Dadurch zeigt die Altonaer Wirtschaft einen „provinziellen Hauch".

Unternehmer sind positiv gestimmt

Zwei von drei Betrieben in Altona erwarten in den nächsten Jahren ein Wachstum. 30 Prozent gehen von einem Ausbau ihrer Belegschaft um 5 bis 10 Prozent aus. Etwa ein Drittel der Unternehmen, die auf die Fragen geantwortet haben, erwartet einen Rückgang der Beschäftigung um bis zu 10 Prozent. Auffallend: Unternehmen mittlerer Größe sehen für sich den größten Entwicklungsspielraum. Sie erwarten ein Wachstum von deutlich mehr als 5 Prozent. Und noch ein Ergebnis sticht ins Auge: Dienstleister sind generell optimistischer als Chefs produzierender Betriebe.

Hohe Produktqualität hat höchste Bedeutung

Viele Altonaer Betriebe bewegen sich auf Märkten mit einem harten Wettbewerb. Hier entscheiden drei Merkmale über Erfolg oder Misserfolg: Am wichtigsten ist eine "hohe Produktqualität". Ebenfalls nicht zu vernachlässigen sind "intensiver Kundenkontakt" und "Qualifikation der Beschäftigten". Die Befragung hat ergeben: Besonders stark sind die Betriebe im Bezirk, wenn es darum geht, Produkte individuellen Wünschen von Kunden anzupassen. Aus Altona kommen "Maßanzüge". Dafür werden hochqualifizierte Mitarbeiter benötigt. Diese Spitzenkräfte arbeiten gerne in Altona, weil der Bezirk hohe Lebensqualität bietet. Ein Nachteil, der daraus erwächst: In stadtnahen, integrierten Standorten wie Altona drängen zunehmend Wohnungsbauunternehmen auf den Markt, die mit gewerblichen Nutzern konkurrieren. Das treibt die Preise.

15 Prozent der Betriebe sind zugezogen

Von den befragten Unternehmen wurden rund 80 Prozent im Bezirk gegründet. Etwa 15 Prozent der Betriebe kommen aus den nördlich gelegenen Nachbargemeinden.

Nach Altona umgezogen sind diese Firmen im Schnitt vor zwei bis fünf Jahren. Die Studie ergab, dass die Unternehmen durchschnittlich etwa acht Monate nach einem neuen Standort gesucht hatten. Jedem zweiten Betrieb wurde nur ein einziges Grundstück angeboten, in etwa 30 Prozent der Fälle wurden zwei und in 20 Prozent der Fälle mehr als zwei Standorte offeriert. Dienstleistungsfirmen benötigten im Schnitt nur drei Monate, weil für sie die Auswahl an Standorten im Bezirk größer ist.

Kleinere Unternehmen sind häufig Mieter

Ob ein Betriebschef mit dem derzeitigen Standort seiner Firma zufrieden ist, hängt sehr davon ab, ob das Unternehmen Mieter oder Eigentümer ist.
Die Befragung ergab, dass viele Betriebe angesichts der Dynamik der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und manigfaltiger Turbulenzen das Mieten von Flächen bevorzugen. Der Vorteil: Das Unternehmen erhält sich auf diese Weise seine Flexibilität.

59 Profil der antwortenden Betriebe bei der Unternehmensbefragung 2010/2011, Quelle: Planquadrat Dortmund 2011

Gegenwärtig sind 37 Prozent der Unternehmen in Altona Eigentümer ihrer Immobilie, 63 Prozent sind Mieter. In Düsseldorf beispielsweise sind nur 20 Prozent der Unternehmen Eigentümer, in Köln etwas mehr als 30 Prozent. Grundsätzlich gilt: Ältere und größere Unternehmen sind eher Eigentümer, junge und kleine Betriebe mit weniger als fünf Beschäftigten eher Mieter oder Untermieter.

60 Monatsmiete ohne Nebenkosten (€/qm) in Altona

Ein wichtiger Punkt: Wie hoch ist die Miete, die Unternehmen derzeit bezahlen? Die Befragung ergab, dass eine erhebliche Streuung besteht und dass Betriebe am Hochpreis-Standort Altona im Schnitt bereit sind, 8,50 €/qm mtl. netto kalt zu bezahlen.

61 Betriebsgrundstücke (Größenklassen in Altona)

Die meisten Eigentümer besitzen nicht mehr als 500 Quadratmeter

Die meisten Betriebe in Altona, die Eigentümer ihrer Immobilie sind, verfügen über eine kleine Fläche von weniger als 500 Quadratmeter. Am geringsten ist der Anteil der Unternehmen, die 2.000 bis 5.000 Quadratmeter besitzen.

Fast zwei Drittel aller Betriebe in Altona sind Mieter.
8,50 €/qm netto kalt werden im Mittel als Monatsmiete gezahlt.

Urbane Standorte beliebt

In Altona werden viele Flächen zum Arbeiten und zum Wohnen genutzt. Das ist ein typisches Merkmal für den Bezirk. Fast die Hälfte der befragten Unternehmen haben ihren Standort in gemischten Gebieten (siehe Abbildung 63).

62 Betriebsstandorte nach Art der umgebenden Nutzung

Anmerkung:
In den Abbildungen 60-69 wird das Ergebnis der Altonaer Unternehmensbefragung dargestellt, die von Planquadrat Dortmund im Jahre 2010/2011 durchgeführt wurde.

63 Bewertung des aktuellen Standorts

Viele Standorte sind nicht sehr repräsentativ

In die Bewertung eines betrieblichen Standortes fließen Faktoren wie die technische Qualität, die Flächen- und Raumaufteilung und die Repräsentativität ein. Die befragten Unternehmen in Altona bewerten auch die repräsentative Qualität ihrer Standorte kritisch (siehe Abbildung 64); das gilt sowohl für produzierende Betriebe als auch für Dienstleistungsbetriebe. Produzierende Unternehmen sind mit der technischen Ausstattung sowie der Raum- und Flächenaufteilung ihrer Immobilie häufig zufriedener als Dienstleistungsfirmen. Das ist wichtig: Denn würden Produzenten diese für sie existenziell wichtigen Faktoren als unzureichend bewerten, würden sie umziehen oder schließen müssen.

Für die Autobahn die Note „1"

Und welche Schulnoten geben die Unternehmen dem Standort Altona? Das Zeugnis fällt im Mittel „befriedigend" aus. Fast jedes zweite Unternehmen bewertet die Nähe zur Autobahn mit „sehr gut". Positiv gesehen wird auch, dass in Hamburg viele Unternehmenszentralen und Kunden sitzen.

64 Standortprofil des Bezirks Altona aus Sicht der Wirtschaft

65 Eigenschaften der Gewerbestandorte in Altona

Kritischer wird von den Betrieben in Altona der Zugang zu Fach- und Führungskräften gesehen. Überraschend: Für nur 2,7 Prozent der Unternehmen ist die Nähe zu Forschung und Entwicklung wichtig. Unmittelbarer Kontakt zu solchen Einrichtungen besteht offensichtlich nur vereinzelt.

Altona grundsätzlich positiv gewertet – Problem „Stellplätze"

Ein detailliertes Bild darüber, wie die Unternehmen den Wirtschaftstandort Altona einschätzen, ergibt sich aus den Antworten auf die Frage: „Was trifft auf den Standort zu?" 15 Qualitätsmerkmale standen zur Wahl. Ergebnis: Altona wird grundsätzlich positiv bewertet. Die Aussage „für Mitarbeiter günstig" hat für die Betriebe große Bedeutung. Auch die „positive Nutzungsmischung" ist ein Faktor, der vielen Unternehmen und Mitarbeitern positiv auffällt.

Ein Beispiel für eine Maßnahme, die der Bezirk nach mehreren Beschwerden von Betrieben durchgeführt hat: Die Verlagerung einer Farbenfabrik aus der Holstentwiete an die Schützenstraße. Dadurch wurde der Verkehr in Ottensen wesentlich beruhigt.

Es folgen an dritter und vierter Stelle zwei kritische Aussagen: „unzureichende Stellplätze" und „Die Kunden bewerten den Standort nicht positiv". Beklagt wird von den Betrieben außerdem die „unzureichende Sauberkeit" und mangelhafte Erschließung.

Etwa 85 Prozent der Unternehmen in Altona bewerten ihren Standort als mindestens brauchbar. Etwa jeder fünfte Betrieb hält seinen derzeitigen Firmensitz ohne Einschränkungen für „ausgezeichnet". Für mehr als die Hälfte der Unternehmen ist er trotz gewisser Einschränkungen „positiv". Rund zehn Prozent der Unternehmen geben an, dass der Standort ohne relevante Vor- und Nachteile ist.

Die Betriebe in Altona schätzen die Qualitätsmerkmale ihres Bezirks.

66 Bewertung der Gewerbestandorte in Altona

Jedes zweite Unternehmen wird umziehen müssen

Jedes dritte befragte Unternehmen ist überzeugt, dass es künftig zusätzliche Flächen benötigt. Zwar ist die Anzahl der Betriebe, die von einem Mehrbedarf ausgehen, im produzierenden Gewerbe niedriger als im Dienstleistungssektor, dafür aber benötigen diese Unternehmen im Bedarfsfall meistens größere Flächen: Im Schnitt suchen Produktionsunternehmen dreimal so große Grundstücke wie Dienstleistungsbetriebe. Diese Flächen sind häufig unter der aktuellen Adresse der Betriebe nicht vorhanden. Folge: Jedes zweite Unternehmen wird – bleibt es beim künftigen Flächenbedarf – in den nächsten Jahren umziehen müssen.

Die Gesamtfläche, die auf Basis der Prognosen der Unternehmen im Zeitraum von zehn Jahren im Bezirk zusätzlich benötigt wird, beträgt 10,3 Hektar (netto). Rechnet man zu den Grundstücksflächen einen Erschließungsanteil von 20 Prozent hinzu, ergibt sich aus der Betriebsbefragung eine erforderliche Fläche von rund 12,5 Hektar.

Kleine Betriebe scheuen Kapitalbindung

„Wollen Sie die erforderlichen neuen Flächen lieber mieten oder kaufen?" Diese Frage beantworteten fast 60 Prozent der Betriebe mit „Mieten". Unter den Produktionsbetrieben liegt die Quote sogar bei fast 65 Prozent. Die häufigste Begründung der Mieter: Durch die Anmietung von Flächen wird die betriebliche Flexibilität erhalten. Mit einem Kauf würde man sich in ein Korsett zwängen. Als weiteres wichtiges Argument für das Mieten wurde die geringere Kapitalbindung genannt. Die Unternehmen, die Eigentümer ihrer Betriebsflächen sind, nannten als Begründung für den Kauf vorwiegend die langfristige Sicherung und die Unabhängigkeit von Dritten.

67 Zentrale Gesichtspunkte bei der Standortwahl

Betriebswirtschaftlich spricht für das Mieten von Betriebsflächen vor allem die Schonung der Liquidität. Das ist besonders für junge Unternehmen ein wichtiges Argument, denn sie müssen zunächst in Anlagen, Mitarbeiter und Marketing investieren. Die Miete ist oft auch für Unternehmensdependancen und schnell wachsende Betriebe – zumindest als Zwischenlösung – interessant. Der Kauf von Betriebsimmobilien erlaubt etablierten Unternehmen in Zeiten starker Expansion oder zur Überbrückung schwieriger Marktlagen, ihr Grundeigentum beleihen zu können. Im Fall des Misserfolgs können daraus Gewerbegrundstücke entstehen, deren Buchwert über dem Verkehrswert liegt.

Architektur und Lage sind wichtig

Die Unternehmen wurden außerdem gefragt, ob sie sich vorstellen könnten, sich in einem Gewerbehof anzusiedeln. Fast 40 Prozent antworteten mit „Ja". Unter den produzierenden Betrieben ist der Anteil geringer – auch, weil ihr Flächenbedarf größer ist als der von Dienstleistern oder Handwerkern. Selbst Firmen des Baugewerbes sehen in Gewerbehöfen eine interessante Standortalternative. Allerdings sind die Anforderungen dieser Betriebe an technische Merkmale wie Deckentraglast oder Aufzüge groß. Als Firmensitz seien Gewerbehöfe vor allem aufgrund der guten Präsentationsmöglichkeiten, einer hochwertigen Architektur und zentralen Lage attraktiv.

Auffallend: Je kleiner die Betriebe, desto beliebter ist das Mieten von Flächen in einem Gewerbehof. Bei Unternehmen mit mehr als 20 Beschäftigten nimmt die Bereitschaft, in einen Gewerbehof zu ziehen, deutlich ab. Und Firmen mit mehr als 50 Mitarbeitern können sich nur noch vereinzelt mit dem Gedanken anfreunden, ihren Firmensitz in einen Gewerbehof zu verlegen. Das gilt jedoch vor allem für Produktionsbetriebe, bei Dienstleistungsunternehmen liegt diese Grenze erst bei 100 Beschäftigten.

Firmensitze in gemischten Gebieten sind begehrt

Die Nähe zum bisherigen Standort ist für rund 37 Prozent der Betriebe der wichtigste Gesichtspunkt bei der Wahl eines neuen Firmensitzes. Entscheidend bei der Suche ist außerdem die sofortige Verfügbarkeit der Fläche. Lange warten will kein Unternehmen, das wäre existenziell gefährlich. Auffällig ist das Interesse an einem Standort in einem gemischten Baugebiet. Vor allem kleine Dienstleister und kleine Produzenten bevorzugen solche Areale, weil sie hier ihren Kunden und potentiellen Kunden sehr nahe sind. Man ist in einem Umfeld, das es leicht macht, soziale Kontakte und geschäftliche Beziehungen zu knüpfen und zu pflegen. Und man kann hier gut flexible Arbeitsverhältnisse durchsetzen, Kräfte auf Stundenbasis rekrutieren, Halbtagskräfte und Ad-hoc-Hilfen. Und die Betriebe sind leicht zu finden, liegen nicht „versteckt" in einem reinen Gewerbe- oder Industriegebiet. Außerdem lassen sich in gemischten Baugebieten Flächen zwischen 50 und 200 m² leichter finden.

Kleine Betriebe siedeln sich besonders gerne in Mischgebieten an. Das „bunte" Umfeld kommt ihrem Wunsch nach Nähe zu ihren Kunden und Geschäftspartnern entgegen. Kleine Unternehmen fühlen sich in einer intakten „Nachbarschaft" wohl.

Zunächst überraschend erscheint die Äußerung vieler Betriebe, dass für sie die Nähe zu verwandten Branchen ohne Bedeutung ist. Doch dies erklärt sich aus der Arbeitsteilung der Wirtschaft: Es bestehen nur vereinzelt Kooperationen zwischen Unternehmen gleicher Branche oder Tätigkeit. Ein Tischler braucht keinen Tischler in seiner Nachbarschaft. Eher einen Innenarchitekten oder ein Bauunternehmen. Denn Zusammenarbeit ist sinnvoll entlang der Wertschöpfungskette. Man fertigt und liefert Vorprodukte, übernimmt Dienstleistungen oder Transportaufgaben für andere Unternehmen.

Cluster, also die räumliche Nähe branchengleicher Unternehmen, gelten als positiv für Standorte. Ein berühmtes Cluster ist das Silicon Valley in Kalifornien für IT-Unternehmen. In den Stadtteilen Altona und Ottensen gab es historisch ein Cluster maritimer Zulieferer. Die Metropolregion Hamburg baut gegenwärtig das Cluster „Flugzeugproduktion" südlich der Elbe aus. Für Altona ist ein ähnliches Cluster derzeit nicht erkennbar. Ansatzpunkt könnte das weltweit bekannte DESY-Großforschungszentrums sein. Siehe hierzu auch Seite 58)

68 Zentrale Gesichtspunkte bei der Standortwahl

Resümee: „Schulnote befriedigend bis gut"

Weil an der Befragung deutlich mehr kleine Betriebe teilgenommen haben, spiegeln sich vor allem ihre Vorstellungen in den Antworten wider. Diese Unternehmen finden ihre Kunden überwiegend in der näheren Umgebung. Ihren aktuellen Standort bewerten sie als „befriedigend" bis „gut". Das Profil des Standortes Altonas wird gelobt, Infrastruktur und Image bekommen ein „gut", Sauberkeit und das mangelhafte Flächenangebot werden kritisiert.

Der Großteil der befragten Betriebe benötigt nur kleine Flächen, die meisten zwischen 50 m² und 200 m². Gemischte Baugebiete werden besonders von kleineren Firmen als attraktiv bewertet, weil hier ihre Anforderungen weitgehend erfüllt werden. Allerdings steigen in solchen Arealen in Altona die Preise, weil das Gewerbe mit dem Wohnungsbau konkurrieren muss.

Größere Unternehmen bevorzugen dagegen klassische Gewerbe- und Industriestandorte wie etwa an der Schnackenburgallee. Dort finden sie die Infrastruktur, die sie benötigen. Außerdem kommt es an solchen Standorten nicht zu Konflikten mit anderen Nutzungsarten, insbesondere dem Wohnen.

6. Ziele und Strategien der Gewerbeflächenentwicklung in Altona

Wir haben gesehen: Die Wirtschaft Altonas ist kleinteilig strukturiert. Dies ist gut für die vielen kleinen Unternehmen und für Betriebe, die auf regionalen Märkten aktiv sind oder eine starke Kundennähe brauchen. Auch fördert diese Struktur eine verhältnismäßig hohe Stabilität des Arbeitsplatzangebots.

6.1 Stärken und Schwächen im Überblick

Andererseits gibt es in Altona sehr wohl Unternehmen, die stark exportorientiert sind. Diese Firmen haben teilweise sogar Standorte in mehreren Ländern oder sind Dependancen internationaler Unternehmen.
Im Gesundheitswesen ist Altona stark vertreten, u.a. mit mehreren großen Kliniken. Auch die starke Stellung des Bereichs „Freizeit/Vergnügen" mit zwei Großveranstaltungsstätten wurde schon erwähnt.
Positiv ist das Flächenangebot für Dienstleistungen in büroähnlicher Nutzung. Hier liegt noch Potenzial: Mehrere Kerngebietsflächen sind noch nicht ausreichend genutzt oder entwickelt. Negativ: Zunehmend werden – wie im Othmarschen-Park – Gewerbe- und Kerngebietsflächen der Wohnnutzung zugeführt, nachdem überzogene Buchwerte eine gewerbliche Nutzung nicht zuließen.

Generell ungenügend ist das Flächenangebot für warenproduzierendes Gewerbe und für das Handwerk. Auch hier werden, wie mehrfach gezeigt, Unternehmen von hochpreisigen Wohn-Segmenten verdrängt. Sie finden regelhaft nur noch auf städtischen Flächen einen Ersatzstandort. Die stehen aber in Altona kaum mehr zur Verfügung. Auch die Verlagerung kleiner Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen in disponibel gewordene städtische Gebäude (Viktoria-Kaserne, Altes Finanzamt) hat ihre Grenzen. Beiträge der Immobilienwirtschaft für dieses Ziel der Wirtschaftspolitik und Gewerbeflächenentwicklung wurden bisher nicht eingefordert.

Konsequenz: Primat der Innenentwicklung

Die Flächenknappheit im Bezirk ist evident. Dazu kommen politische Zielsetzungen, wie der Erhalt der Osdorfer und der Rissen-Sülldorfer Feldmark als Naherholungsräume. Die einzig logische Konsequenz: Innenentwicklung. Als politisches Ziel wurde diese jedoch in Hamburg instrumentell nicht unterlegt. Im Unterschied zu NRW gibt es in Hamburg bislang keine Sanierungsgebiete für Gewerbeflächen. Solche Maßnahmen müssen wohl überlegt sein, da sie gewerbliche Entwicklung auch behindern können. Bei der Menge an Brachflächen im Bezirk ist das Kriterium städtebaulicher Funktionsschwäche aber durchaus erfüllt.

Allerdings: Auch wenn ein stärkeres Mangement erfolgt, sind in den Bestandsgebieten von den 23 Hektar nicht genutzter Gewerbefläche voraussichtlich nur etwa 6 Hektar kurz- bis mittelfristig reaktivierbar. Das Gewerbeflächendefizit beträgt in Altona demnach 17 Hektar.

Angesichts der Flächenwertigkeit und des hohen Bodenpreisniveaus in Altona wird es nicht möglich sein, gewerbliche Flächennachfrage für jeden wirtschaftsförderungsrelevanten Fall zu befriedigen. Bei der Neuausweisung sollten das Handwerk sowie solche Unternehmen im Fokus stehen, die vor allem auf Forschung und Entwicklung setzen. Hier hat Altona ein Defizit, dem entgegen gesteuert werden muss (Stichwort „Technologiepark").
Auf städtischen Flächen sollten Pachtverhältnisse dem Flächenverkauf vorgezogen werden, da nur so langfristige F&E-Orientierung erhalten werden kann.

Die Flächenknappheit im Bezirk Altona kann zunächst nur eine Folge haben: Primat der Innenentwicklung. Allerdings ist diese nur bei einem Viertel aller ungenutzten Gewerbeflächen möglich. Gerade bei städtischen Flächen muss genau abgewogen werden, wem diese Flächen angeboten werden.
Im Fokus sollten Handwerk und F&E-orientierte Firmen stehen.

69 Bild links: Bürogebäude im Gewerbegebiet Othmarhenpark

6.2 Pflege des Bestandes und Innenentwicklung

Im Folgenden werden weitere Strategien zur Entwicklung des Bestandes vorgestellt.

Monitoring

Ein wesentliches Problem der gegenwärtigen Entwicklung der Gewerbegebiete ist der Mangel an gesicherten Daten: Der Informationsstand zu Nutzung und Wandlungsprozessen in den Gewerbegebieten ist gering und oft eher zufällig. Damit können weder in der Verwaltung noch in der Politik Sachverhalte schlüssig vermittelt werden. Auf der Basis von Einzelbeobachtungen wird man immer erst spät eingreifen oder Maßnahmen initiieren können. Nötig wäre der Startschuss zu einem systematischen Monitoringprozess. Die Wirtschaftsförderung des Bezirks muss dafür mittelfristig mit entsprechenden Ressourcen ausgestattet werden.

Gewerbeumfeldverbesserung

In der Altonaer Unternehmensbefragung wird der Wunsch nach einem „modern" gestalteten Gewerbeumfeld geäußert. Dieser Wunsch kann durch sorgfältigere Bauberatung erfüllt werden. Bei der Grunderneuerung öffentlicher Straßen und Wege in Gewerbegebieten sollten logistische Anforderungen rechtzeitig einbezogen werden. Grund: Der Trend zu kleinteiliger Nutzung von Gewerbegrundstücken ruft automatisch mehr Lieferverkehr hervor, ohne dass auf bestehenden Gewerbeflächen Platz dafür ist. Der Fall Harkortstraße zeigt: Aus Grundstücksveräußerungen resultierende logistische Probleme des Verkäufers dürfen nicht zu Lasten der öffentlichen Verkehrsflächen übernommen werden.

Entwicklung und Pflege eines Gewerbegebiets brauchen Information, Monitoring, Modernisierung und die Kooperation aller Beteiligten. Für den letzten Wert steht das Instrument eines Business Improvement District (BID) mit seinem hohen Grad an Selbstorganisation.

Zugleich offenbart die Unternehmensbefragung, dass die antwortenden Unternehmen mit der technischen Infrastruktur überwiegend zufrieden sind. Im Vergleich zu anderen Städten wird jedoch die Wegweisung für und innerhalb von Gewerbegebieten in Hamburg bisher restriktiv gehandhabt. Auf preiswerte Art und Weise könnte hier in Zusammenarbeit zwischen Bezirksamt und Straßenverkehrsbehörde eine bessere Lösung erarbeitet werden.

BID im Gewerbegebiet

Entwicklung, Pflege und Modernisierung eines Gewerbegebietes verlangen – neben umfangreicher Information – die Kooperation der Grundstückseigentümer und Gewerbetreibenden. Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück sollten deshalb nur im Einverständnis mit den Betroffenen erfolgen. Denn diese verfügen in der Regel über genau die Informationen, die auch kleine „Maßnahmen" nachhaltig werden lassen. Vor diesem Hintergrund ist es wünschenswert, dass die Gewerbetreibenden ihre Standortentwicklung selbst organisieren. Eine Form dieser Selbstorganisation ist der Business Improvement District (BID).

Ziel eines BID ist die Stabilisierung und Modernisierung des Gebiets durch die Nutzer und Eigentümer mit Unterstützung der öffentlichen Hand. Die Eigentümer und Nutzer bilden eine Gemeinschaft, die mit eigenen Mitteln (ggf. mit öffentlicher Unterstützung) handelt. Dies betrifft im Kern die eigenen Liegenschaften an der Schnittstelle zum öffentlichen Raum. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass BIDs im Ursprungsland USA zuerst in problematischen Gewerbe- und Industriegebieten gegründet wurden und sich keineswegs auf Einzelhandelszentren konzentrieren (wie bisher in Hamburg).

6.3 Entwicklung neuer Gewerbestandorte

Fassen wir zusammen: Der ermittelte Bedarf an Gewerbeflächen im Bezirk Altona liegt bei rund 25 Hektar. Dem steht ein Gewerbeflächenangebot aus Brachen, Leerstand und bislang ungenutzten Flächen von 23 Hektar gegenüber. Wie oben dargestellt (Seiten 44 und 55), werden in den nächsten 10 Jahren im Zuge der „inneren Entwicklung" allerdings maximal sechs Hektar mobilisierbar sein. Damit fehlen im Bezirk Altona rund 17 Hektar Gewerbeflächen bis zum Jahr 2020.
Dennoch gibt es neu zu entwickelnde Gewerbestandorte im Bezirk: an der Schnackenburgallee sowie in Lurup in direkter Nachbarschaft zum Forschungszentrum DESY.

Ergänzung bestehender Flächen: Schnackenburgallee/Holstenkamp

In der Diskussion ist eine maximal 4,5 Hektar große Erweiterung des vorhandenen Industriegebietes Schnackenburgallee/Windsbergring. Die neue Fläche grenzt im Norden an das vorhandene Industriegebiet, im Süden an die Straße Holstenkamp und die dort gelegenen Friedhöfe.

Im Westen befindet sich ein Kleingartengebiet, im Osten liegen bereits gewerbliche Nutzungen. Aus Altona kommend bildet die Ergänzung den Gebietseingang zum Gewerbe- und Industriegebiet Schnackenburgallee, was eine anspruchsvolle Gestaltung erfordert. Insgesamt verfügt das Gebiet über eine sehr hohe Standortgunst.

Die vorgeschlagene Erweiterung des Industriegebiets Schnackenburgallee sollte überwiegend dem Handwerk verfügbar gemacht werden. Grund: Es liegt im „Schutzbereich" eines Störfallbetriebs, der publikumsintensive Nutzungen (z. B. Einzelhandel) und Wohnnutzung ausschließt. Hier ist der Bau eines Handwerkerhofs/Gewerbehofs denkbar.
Für Teile des Standorts interessiert sich derzeit eine Großbäckerei, die von mehr als 60 Arbeitsplätzen ausgeht. Der Standort liegt infrastrukturell exzellent in unmittelbarer Nähe des Autobahnanschlusses „Volkspark" der A7.

70 Schnackenburgallee / Holstenkamp

Größtes mögliches Gewerbegebiet Altonas: Technologiepark Lurup

Das größte potentielle Gewerbegebiet in Altona liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum international bekannten Forschungszentrum DESY am Vorhornweg im Stadtteil Lurup. Derzeit ist ein großer Teil der Fläche als Friedhofserweiterungsgebiet festgesetzt, das jedoch nicht mehr benötigt wird. Etwa die Hälfte dieser Fläche wurde von der Stadt Hamburg als zukünftige Gewerbefläche von Privat erworben, die andere Hälfte war bereits in städtischem Eigentum. Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Lurup 62 wird neben den geplanten Sportflächen eine Fläche von bis zu 5 ha für gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Da dieser Standort die einzige nennenswerte neue Gewerbefläche in Altona darstellt, sollte sie nicht als „allgemeines Gewerbegebiet" festgesetzt werden, sondern gezielt als Technologiepark für F&E-orientierte Unternehmen. Ganz klar auch mit der Erwartung, die fehlende F&E-Orientierung der Altonaer Wirtschaft auszugleichen und hier für hochqualifizierte Arbeitsplätze zu sorgen. Außerdem soll der künftige Technologie-Park entsprechend dem einstimmigen Beschluss der Bürgerschaft (Drs. 19 / 1113) modellhaft besondere ökologische Kriterien erfüllen.

6.4 Flächenpotenziale für neue Technologien

Wenn man entsprechend „monothematische" Gewerbeflächen in Deutschland und auch international betrachtet, stellt man schnell fest: Technologisch-orientierte Gewerbegebiete liegen in unmittelbarer Nähe bekannter Forschungseinrichtungen (Technische Universitäten, staatliche oder halbstaatliche, vereinzelt auch private Institute). Diese Nähe scheint wichtig für den wirtschaftlichen und städtebaulichen Erfolg von Technologieparks zu sein. Hervorragende Beispiele für blühende Technologieparks sind jene der Städte Aachen (Schwerpunkt Laser-Technik, RWTH), Dortmund (unter anderem Logistik), Erlangen (IT-Anwendungen) und Köln (Biotechnologie). In Hamburg hat sich südlich der Elbe ein räumlich disperser „Technologiepark" für Luftfahrt-Technik entwickelt.

71 Technologiepark Lurup (Vorhornweg)

Mit dem Deutschen Elektronen-Synchrotron (DESY) einschließlich dort angesiedelter Laser-Institute verfügt Altona über einen tragfähigen Nukleus für einen zukunftsfähigen Technologiepark. Deshalb hat die Stadt Hamburg in unmittelbarer Nähe zu DESY private Flächen erworben, die zusammen mit städtischen Flächen rund 11 Hektar umfassen.
Auf diesen Flächen kann der „Technologiepark Lurup" entwickelt werden. Sein Thema ergibt sich aus den Forschungs- und Entwicklungsperspektiven von DESY: Biotechnologie, Medizinforschung, Nahrungsmittelforschung, Materialforschung. DESY wirkt dabei als riesiges, für private Unternehmen unbezahlbares Labor und zieht damit einschlägig F&E-orientierte Unternehmen an.

Gesucht: Inkubator für den Technologiepark

Ein Technologiepark besteht fast immer aus einem Inkubator („Technologiezentrum" mit flexiblen Mietflächen und Dienstleistungsangeboten) und diesen umgebenden Flächen für die Ansiedlung kleiner und mittlerer Firmen. Im Fall des Standorts Lurup kann ein „Technologiezentrum" an der Luruper Chaussee zeitnah auf bestehender GE-Fläche etabliert werden. Der dazu gehörende Technologiepark kann planerisch auf den alten und neuen städtischen Flächen entwickelt werden. Um seine Zweckbestimmung nachhaltig zu sichern, sollte die planungsrechtliche Festsetzung „Sondergebiet" gewählt werden und die Grundstücksvergabe nicht auf Kauf-, sondern auf Pachtbasis erfolgen. Ein so geplanter „Technologiepark Lurup" hat das Potential, mehr als 600 zukunftsfähige Arbeitsplätze zu schaffen.

6.5 Flächenpotenziale für Handwerk und Gewerbe

Die „Altonaer Mischung" ist durch die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten geprägt. Kleine und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe sind jedoch in hohem Masse von Verdrängung aus den zentralen Lagen betroffen. Zugleich sind sie aufgrund des direkten Kundenbezugs gerade auf diese Lagen angewiesen.

Deshalb soll – neben der Sicherung von Flächen in Gewerbe- und Industriegebieten - geprüft werden, wo und in welcher Form innerstädtische Flächen für Gewerbe und Handwerksbetriebe geschaffen werden können.
In Planung ist derzeit ein kleiner Handwerkerhof an der Ecke Gaußstraße/Bahrenfelder Straße, der sich als Baugruppe organisiert. Weiterhin soll für eine Fläche im Geschäftsgebiet Virchowstraße/Eschelsweg eine Machbarkeitsstudie zur Umsetzung eines Gewerbehofes erstellt werden. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob in der Erweiterungsfläche Schnackenburgallee/Holstenkamp (siehe Kap. 6.3) ein Gewerbehof machbar ist.

> Trotz Flächenknappheit kann der Bezirk eine nachhaltige Gewerbeflächen-Entwicklung voranbringen. Zentrale Bausteine dafür sind der Technologiepark Lurup rund um einen starken Inkubator, Gewerbehöfe für das kundenintensive Handwerk und eine Steuerung des Einzelhandels und der Dienstleistungen hin zu attraktiven, zeitgemäßen Nutzungen.

6.6 Steuerung von Einzelhandel und Dienstleistungen

Einige Gewerbegebiete Altonas sind nicht nur durch die Immobilienmärkte bedroht (Wohnen). Auch das Eindringen von Einzelhandelsnutzungen nimmt zu. Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust der knappen gewerblichen Bauflächen und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges. Auch in Hinblick auf die Funktionssicherung der Stadtteilzentren sind diese Prozesse problematisch. Insofern sind gewerbliche Flächen vor Inanspruchnahme durch Einzelhandelsnutzungen zu schützen.

Nachfolgende Untersuchungen sollten zeigen, bei welchen Bebauungsplänen mit Gewerbe- und Industriegebietsausweisung der Bezirk Fremdnutzungen – wie Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten – steuern kann. Diese Untersuchung sollte nach Möglichkeit in Ergänzung und Abstimmung zu einem parallel zu erstellenden Einzelhandelskonzept für den Bezirk erfolgen.

175 - 179
SCHNACKENBURG
mobilejoker.de

7. Handlungskonzept für bestehende Gewerbeflächen

7.1 Steckbriefe mit Bewertung und Handlungsschritten

Auf den nachfolgenden Seiten werden alle Gewerbegebiete Altonas in Steckbriefen dargestellt. Ziel dieser Systematik ist eine Bewertung des jeweiligen Gebiets in Bezug auf Größe, Planrecht, Erschließung, Nutzungsstruktur, Erreichbarkeit und besondere Identität („Charakter").

Ziele setzen, nächste Schritte festlegen

Am wichtigsten aber ist der Versuch, für jede Fläche Entwicklungsziele und nächste Handlungsschritte zu formulieren – von A wie Altona-Altstadt bis R wie Rugenbarg. Jedes Gewerbegebiet wird auf einer Doppelseite behandelt – die Spalte Zielsetzung / Handlungsschritte schließt die jeweilige Betrachtung ab.

72 Übersicht der Bebauungspläne in den gewerblichen Bauflächen

73 Bild links: Schnackenburgallee 175 -179

1 Altona-Altstadt

Beschreibung	Das Gewerbegebiet, zu dem auch das Technische Rathaus Altona gehört, liegt zwischen Jessen- und Mörkenstraße sehr zentral –auch wenn es im öffentlichen Bewusstsein so nicht wahrgenommen wird. • Zum Teil reizvolle Gebäudebestände. • Vorhandene Nutzungen mit geringem Emissionsniveau – Mischung zwischen Handwerk und Dienstleistungen. • Dadurch Nähe zu Wohngebäuden möglich • Im Inneren des Gebiets vergleichsweise kleine Grundstücke für Produktion/Handwerk und Kfz-Gewerbe. • Einige Flächen untergenutzt.
Gebietsgröße (brutto)	3,58 ha
Flächengröße (netto GE/GI)	2,69 ha
Eigentümer	Privat
Planrecht mit Ausweisungen	Durchführungspläne D 331 (1957); D334 (1957), D334/1 (1959), D335 (1957): Geschäftsgebiet (östlicher Teil entspricht aktuell faktisch einem Mischgebiet).
Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm	F-Plan: Gewerbliche Baufläche LAPRO: Milieu primär „Gewerbe / Industrie"; „Verdichteter Stadtraum" im nördlichen und westlichen Randbereich. Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich Naturhaushalt.
Erschließung	gegeben
Verkehrsanbindung	A7 in ca. 5 km / A1 in ca. 9 km
Erreichbarkeit ÖPNV	Bahnhof „Altona" in ca. 10 Fußminuten / S-Königstraße in max. 5 Minuten Bus: „Große Bergstraße" und „Mörkenstraße"

Charakter / Besonderheiten	Das Gebiet funktioniert gegenwärtig als zentrumbezogener "Handwerkerstützpunkt". Sowohl für Betriebe als auch für Haushalte hat dieser wohnortnahe Standort besondere Lagequalitäten. Angesichts einer größeren Stellplatzfläche im Gebiet und zum Teil gering genutzter Kleinparzellen besteht die Möglichkeit, einen Standort für einen Gewerbehof zu bilden. Nutzung und Form entspricht der Nachfrage und Lage.
Größe nach Wirtschaftszweigen	Produzierendes Gewerbe: 0,99 ha; Dienstleistung: 1,33 ha; Einzelhandel: 0,85 ha; sonstige Nutzungen: 0,39 ha
Aktueller Branchenschwerpunkt	Handwerk
Vermarktungshemmnisse	
Problemlagen	Altersbedingte Abnutzungserscheinungen.
Erweiterungspotentiale	Verdichtungspotential vorhanden.
Umnutzungsdruck	Wegen der Standortgunst vorhanden – vor allem durch Dienstleistung.
Zielsetzung/Handlungsschritte	• Sicherung und Entwicklung für Kleingewerbe und Handwerk. • Machbarkeitsstudie zur Erstellung eines Gewerbehofs. Bei positivem Ausgang kann Investition selbst durch privaten Nutzer oder durch die FHH erfolgen.

2 Altona-Nord

Beschreibung	Das Gewerbegebiet Altona-Nord stellt mit der Holstenbrauerei einen Sonderstandort dar. • Daneben zwei weitere Einzelflächen als Industriefläche ausgewiesen. • Diese allerdings stark durch Verkehrsbelastung geprägt (Stresemannstrasse / Bahntrassen). • Im südlichen Bereich vor allem Wohnnutzung und Schule (Haubachschule).
Gebietsgröße (brutto)	15,80 ha
Flächengröße (netto GE/GI)	8,70 ha (keine Brachflächen)
Eigentümer	Privat
Planrecht mit Ausweisungen	Baustufenplan Altona-Altstadt (1955): Industriefläche, Wohngebiet Teilbebauungspläne TB 996 (1961) und TB 655 (1958): Straßenfläche
Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm	F-Plan: Gewerbliche Baufläche LAPRO: Milieu „Gewerbe / Industrie" im nördlichen Bereich; „Verdichteter Stadtraum" im südlichen Bereich. Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich Naturhaushalt.
Erschließung	gegeben
Verkehrsanbindung	A7 in ca. 3 km / A1 in ca. 11 km
Erreichbarkeit ÖPNV	Bahnhof „Altona" in ca. 12 Fußminuten / S-Bahn „Holstenstraße" in ca. 6 Min. Bus: „Kaltenkirchner Platz", „Stresemannstraße", „Holstenstraße"

Charakter / Besonderheiten	Durch die Großform der Holstenbrauerei und das angrenzende Bahnhofsareal hat das Gebiet heute einen städtebaulich peripheren Charakter. Trotz der geografischen Nähe zum Zentrum sind Einzelhandel und Dienstleistungen nur gering vertreten. Mit der Entwicklung von „Mitte Altona" werden neue Impulse auf das Gebiet zukommen.
Größe nach Wirtschaftszweigen	Produzierendes Gewerbe: 9,28 ha; Kfz: 1,24 ha; Einzelhandel: 0,09 ha; sonstige Nutzungen: 5,09 ha.
Aktueller Branchenschwerpunkt	Holstenbrauerei prägt das Areal.
Vermarktungshemmnisse	
Problemlagen	Häufiger Verkehrsstau auf der Stresemannstraße.
Erweiterungspotentiale	Keine.
Umnutzungsdruck	Besteht gegenwärtig nicht, da die Nutzung "Brauerei" in einer Hand liegt und gesichert ist. Das angrenzende Bahngelände wird nach Neuordnung allerdings einen Umnutzungs- und Modernisierungsdruck ausüben.
Zielsetzung/Handlungsschritte	• Sicherung der Produktion durch entsprechende Wirtschafts- / Standortpolitik.

3 Altona-Nord (Waidmannstraße)

Beschreibung	Das Gewerbegebiet zwischen der Waidmannstraße und dem Haferweg wird von einem großen Produktionsblock, aber auch von Kfz-Gewerbe und Logistik geprägt. • Am östlichen Rand kleine Wohnbau- und gemischt genutzte Flächen. • Dort auch kleinere Dienstleistungsfläche und eine Brache. • Fortsetzung der gewerblichen Nutzung jenseits der Bezirksgrenze nach Norden. • Zustand insgesamt befriedigend.
Gebietsgröße (brutto)	18,89 ha
Flächengröße (netto GE/GI)	16,59 ha (davon Brachfläche: 0,64 ha)
Eigentümer	Privat
Planrecht mit Ausweisung	Baustufenplan Altona—Altstadt (1952): Industriefläche
Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm	F-Plan: Gewerbliche Baufläche LAPRO: Milieu „Gewerbe / Industrie", Landschaftsachse zum Volkspark durchquert das Gebiet im Bereich der S-Bahn-Haltestelle Diebsteich. Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich Naturhaushalt.
Erschließung	Die Erschließung erfolgt jeweils vom Blockrand aus (Haferweg, Kieler Straße, Waidmannstraße und Große Bahnstraße). In der Mitte des Gebiets besteht eine weitere, aber deutlich untergeordnete Erschließungsachse (hintere Betriebszufahrten). Die Trasse resultiert offenbar aus einem ehemaligen Industriegleis für dieses Gebiet.
Verkehrsanbindung	A7 in ca. 4 km / A1 in ca. 11 km
Erreichbarkeit ÖPNV	S-Bahn „Diebsteich" in ca. 2-6 Fußminuten Bus: „Langenfelder Straße"

Charakter / Besonderheiten	Das Industriegebiet liegt derzeit in Randlage und ist groß genug, um im "Inneren" Betriebe mit leichten Emissionen aufzunehmen.
Größe nach Wirtschaftszweigen	Produzierendes Gewerbe: 6,21 ha; Logistik: 2,80 ha; Dienstleistung: 0,49 ha; Einzelhandel: 0,88; Großhandel: 5,61 ha; sonstige Nutzung: 2,13 ha; Gewerbebrache: 0,64 ha; gemischte Nutzung: 0,16 ha.
Aktueller Branchenschwerpunkt	Metallverarbeitung, Großhandel
Vermarktungshemmnisse	
Problemlagen	Durch die geplante Verlegung des Fernbahnhofes nach Diebsteich wird das Gebiet an Zentralität gewinnen und ggf. der Anteil von emissionsempfindlichen Nutzungen im Umfeld zunehmen.
Erweiterungspotentiale	Keine.
Umnutzungsdruck	Derzeit nicht erkennbar; kann bei Verlagerung des Fernbahnhofs im Laufe der nächsten Jahrzehnte aber sukzessive aufkommen.
Zielsetzung / Handlungsschritte	• Produktion (auch störendes Gewerbe) und Logistik sichern. • Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollten so präzisiert werden, dass mischgebiets- und kerngebietstaugliche Nutzung auszuschließen sind.

4 Ottensen

Beschreibung	Das Gebiet "Ottensen" zwischen Barner Straße / Behring-Straße (im Süden) und der S-Bahnlinie (im Norden) befindet sich in zentraler Lage. Entsprechend stellen die Wohnnutzung und die Dienstleistungen hier einen größeren Anteil. • Mehrere öffentliche Einrichtungen. • 9 Gewerbehöfe in Mischnutzung: Dienstleistungen und handwerksähnliche Produktionsbetriebe. • Westlicher Teil geprägt durch das ehemalige Kolbenschmidtareal. • Hier viele kleine Gewerbe- und Handwerksbetriebe in derzeit ungesicherter Zwischennutzung.
Gebietsgröße (brutto)	26,14 ha
Flächengröße (netto GE/GI)	16,86 ha (davon Brachfläche: 5,09 ha)
Eigentümer	Privat: 13,58 ha (davon Brachfläche: 4,59 ha) FHH: 1,58 ha (davon Brachfläche: 0,5 ha) FHH + Privat: ca. 1,7 ha
Planrecht mit Ausweisung	Baustufenplan Ottensen (1952): Industriefläche, Geschäftsgebiet Ottensen 30 (1985): GE III, GRZ 0,8 / GFZ 2,0
Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm,	F-Plan: Gewerbliche Baufläche LAPRO: Milieu „Gewerbe / Industrie"; ein kleiner Teil entlang der Barner Straße als „Verdichteter Stadtraum" mit „Parkanlage". Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich Naturhaushalt.
Erschließung	Gegeben; jedoch Einschränkungen aus dem ruhenden Verkehr.
Verkehrsanbindung	A7 in ca. 2 km / A1 in ca. 14 km
Erreichbarkeit ÖPNV	Bahnhof „Altona" in 7-10 Fußminuten / S-Bahn „Bahrenfeld" in 5-10 min Bus: „Gaußstraße" (östlich), „Fabrik" (südlich), „Friedensallee" (südlich), „Am Born" (südlich), „Daimlerstraße" (westlich)

Charakter / Besonderheiten	Das östliche Gebiet ist ein wichtiger Teil der typisch gemischten Struktur in Ottensen. Die Gewerbehöfe und die Dienstleistungsflächen unterstreichen die hohe Standortgunst.
Größe nach Wirtschaftszweigen	Produzierendes Gewerbe: 1,52 ha; Kfz: 1,54; Logistik: 1,19 ha; Dienstleistung; 7,21 ha; sonstige Nutzung: 4,61 ha; Gewerbebrache 5,08 ha; Brache mit Restnutzung: 0,62 ha; gemischte Nutzung: 3,77 ha
Aktueller Branchenschwerpunkt	Nicht signifikant.
Vermarktungshemmnisse	
Problemlagen und besondere Anforderungen für die Entwicklung des Standorts	Die vorhandenen Brachen deuten an, dass die Grundstückseigentümer einen Nutzungswandel in Richtung Dienstleistung/Wohnen erwarten.
Erweiterungspotentiale	Keine.
Umnutzungsdruck	Hoch (Wohnungsbau und Dienstleistungen).
Zielsetzung / Handlungsschritte	• Prüfen, wie die Fläche langfristig zu einem Standort für urbane Produktion, Kreativgewerbe und Dienstleistung entwickelt werden kann. • Besonders zu prüfen, welche "Lebenserwartung" die gegenwärtigen Gewerbehöfe haben (Besitzstruktur, Ertragsperspektiven, baulicher Erneuerungsbedarf etc.). • Daraus je nach Befund folgend: Planungsrechtliche Sicherung, Erhalt des Entwicklungsspielraums oder mittelfristiger Ersatz durch Dienstleistungsprojekte.

5 Othmarschen

Beschreibung	Das Gebiet "Othmarschen" wird im Wesentlichen durch Produktion und Logistik genutzt (östlicher Teilbereich). • Inkl. Gewerbehof, bestehend aus aufgelassener Friesenbrauerei und einem Ring neuer Gebäude (Friesenhof). • Gegenüber dem Friesenhof ein Grundstück, das in der Nutzungs- und Gebäudestruktur einem Gewerbehof ähnelt. • Weitere Grundstücke teils mit Leerständen und Unternutzung. • Die westliche Gewerbebrache wird durch das laufende Bebauungsplanverfahren „Othmarschen 40" in ein Wohngebiet (Othmarschenpark) umgewidmet.
Gebietsgröße (brutto)	18,90 ha
Flächengröße (netto GE/GI)	12,98 ha (davon Brachfläche: 4,8 ha)
Eigentümer	Privat: 11,59 ha (davon Brachfläche: 4,3 ha); FHH: 1,39 ha (davon Brachfläche: 0,5 ha)
Planrecht mit Ausweisung	Othmarschen 19 / Ottensen 51 (2006): GE III-IV, GRZ 0,8 / GFZ 2,4 Othmarschen 40 (im Verfahren): GE, GRZ 0,8 / GFZ 2,4; WA IV-VII; GRZ 0,5 / GFZ 1,8
Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm,	F-Plan: Gewerbliche Baufläche LAPRO: Milieu „Gewerbe / Industrie", Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich Naturhaushalt.
Erschließung	Gegeben; interne Erschließung könnte ggf. aufgrund des großen Baufeldes verbessert werden.
Verkehrsanbindung	A7 in ca. 1 km A1 in ca. 16 km
Erreichbarkeit ÖPNV	S-Bahn „Bahrenfeld" in ca. 2-7 Fußminuten Bus: „S Bahrenfeld" (nordöstlich), „Griegstraße" (östlich), „Behringstraße" (südlich)

Charakter / Besonderheiten	Gebiet ist einerseits durch dichte Gewerbehöfe, andererseits durch untergenutzte gewerbliche Flächen geprägt. Das Gebiet zwischen Behringstraße und dem Friesenweg gehört zu den zentralen Gewerbestandorten in Altona.
Größe nach Wirtschaftszweigen	Produzierendes Gewerbe: 8,66 ha; Kfz: 1,79 ha; Logistik: 1,19 ha; Dienstleistung: 1,39 ha; Freizeit etc.: 0,15 ha; sonstige Nutzung: 0,40 ha; Gewerbebrache: 0,45 ha; Brache mit Restnutzung: 0,59 ha; ungenutzte GE-Fläche: 4,29 ha
Aktueller Branchenschwerpunkt	Nicht signifikant.
Vermarktungshemmnisse	
Problemlagen	Ehemalige Konfliktlage zu westlich davon geplantem Wohngebiet ist planungsrechtlich bewältigt (B-Plan „Othmarschenpark 40".
Erweiterungspotentiale	Keine.
Umnutzungsdruck	Umwidmung im westlichen Bereich Othmarschenpark bereits erfolgt.
Zielsetzung / Handlungsschritte	• Bestand an Gewerbeflächen erhalten. • Zielgruppe hierfür sind vor allem Betriebe der "Urbanen Produktion". • Gezielte Ansprache auch von technisch/wissenschaftlich anspruchsvollen Produktionen.

6 Bahrenfeld (Stresemannstraße)

Beschreibung	Der gewerbliche Standort im östlichen Bahrenfeld zeigt eine große Nutzungsvielfalt. • Deutliches Gefälle innerhalb des Gebiets: • Südlich der Stresemannstraße vor allem Mischnutzung aus Dienstleistung, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. • An der nördlichen Gebietsperipherie vor allem Produktion und Handwerk. • Nutzungsverdichtung durch die große Anzahl von Gewerbehöfen. • Hohe Standortgunst.
Gebietsgröße (brutto)	55,87 ha
Flächengröße (netto GE/GI)	49,44 ha (davon Brachflächen: 2,85 ha)
Eigentümer	Privat: 47,48 ha (davon Brachfläche: 2,16 ha) FHH: 1,71 ha (davon Brachfläche: 0,69 ha) FHH+Privat: 0,25 ha
Planrecht	Baustufenplan Bahrenfeld (1954): Industrieflächen Bahrenfeld 38 (2004), Bahrenfeld 39 (2005), Bahrenfeld 43 (2006): GE, GRZ: 0,8 / GFZ 2,4
Darstellungen Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm,	F-Plan: Gewerbliche Baufläche LAPRO: Milieu primär „Gewerbe / Industrie"; kleiner Teil „Verdichteter Stadtraum" im südlichen Teil. Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich Naturhaushalt.
Erschließung	Gegeben
Verkehrsanbindung	A7 in ca. 2 km / A1 in ca. 12 km
Erreichbarkeit ÖPNV	S-Bahn „Diebsteich" in ca. 2-10 Fußminuten Bus: „S Diebsteich" (östlich), „1000 Töpfe", „Schützenstraße (Mitte)", „Bornkampsweg", „Celsiusweg", „Schützenstraße (Süd)"

Charakter / Besonderheiten	Breiter Branchenmix; zum Teil durchsetzt mit Wohnnutzung. Der Blockrand wird vielfach durch Wohngebäude des 19. Jahrhundert gebildet, im südlichen Teil führt weiterer Wohnungsbau zu einer Mischstruktur.
Größe nach Wirtschaftszweigen	Produzierendes Gewerbe: 13,48 ha; Kfz: 2,38 ha; Logistik: 3,58 ha; Dienstleistung: 9,51 ha; Einzelhandel: 5,95 ha; Freizeit: 0,43 ha; Großhandel: 6,49 ha; Brache: 2,5 ha; ungenutzte GE-Fläche: 1,48 ha.
Aktueller Branchenschwerpunkt	Nicht signifikant.
Vermarktungshemmnisse	Hohe Bodenpreise südlich der Stresemannstraße.
Problemlagen	Bereits eingedrungene Einzelhandelsnutzung.
Erweiterungspotentiale	Keine.
Umnutzungsdruck	Vor allem im südlichen Teil durch Wohnungsbau und Dienstleistungen.
Zielsetzung / Handlungsschritte	• Im nördlichen Teil Sicherung vor allem für „störende Produktion". • Im östlichen Teil (Ruhrstraße) Sicherung der kleinteiligen urbanen Produktion durch Bebauungsplanaufstellung (bisher: Baustufenplan).

7 Bahrenfeld (Schnackenburgallee)

Beschreibung	Das Gebiet an der Schnackenburgallee ist das einzige Gewerbegebiet in Altona, das nahezu ausschließlich durch die Produktion genutzt wird. • Modernes Gewerbegebiet. • Unmittelbare Einschränkungen oder Mängel sind nicht zu erkennen.
Gebietsgröße (brutto)	82,75 ha
Flächengröße (netto GE/GI)	75,11 ha (davon Brachfläche: 2,35 ha)
Eigentümer	Privat: 72,6 ha (davon Brachfläche: 0,12 ha) FHH: 2,51 ha (davon Brachfläche: 2,23 ha)
Planrecht	Bahrenfeld 4 (1968), Bahrenfeld 10 (1968), Bahrenfeld 29 (1969), Bahrenfeld 34 (1978): GI, GRZ 0,7 - 0,8 / BMZ 9,0
Darstellungen im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm	F-Plan: Gewerbliche Baufläche LAPRO: Milieu „Gewerbe / Industrie"; Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich Naturhaushalt.
Erschließung	gegeben
Verkehrsanbindung	A7 in ca. 1 km / A1 in ca. 16 km
Erreichbarkeit ÖPNV	Bus: „BAB-Auffahrt Volkspark", „Rondenbarg", „Winsberg (Nord)", „Winsberg (West)", „Winsberg (Süd)", „Marlowring", „Ruhrstraße", „Regerstraße (Ost)", „Friedhof Holstenkamp", „Holstenkamp (West)"

Charakter / Besonderheiten	Klassischer Industriestandort
Größe nach Wirtschaftszweigen	Produzierendes Gewerbe: 57,46 ha; Kfz: 2,39 ha; Logistik: 11,44 ha; Dienstleistung; 2,19 ha; Einzelhandel: 1,94 ha; Großhandel: 2,16 ha; Brache: 2,52 ha; Brache mit Rest: 1,62 ha; ungenutzte GE-Fläche: 0,36 ha; gemischte Nutzung: 1,15 ha
Aktueller Branchenschwerpunkt	Nicht signifikant.
Vermarktungshemmnisse	Keine.
Problemlagen	
Erweiterungspotentiale	Im südlichen Bereich: Kreuzung Schnackenburgallee/Holstenstraße (siehe 6.2)
Umnutzungsdruck	Nicht erkennbar.
Zielsetzung / Handlungsschritte	• Produktion sichern (B-Pläne vorhanden). • Business Improvement District (BID): Zur Verbesserung der Bewirtschaftung und Werterhaltung des Gebiets sollte geprüft werden, ob die Betriebe bzw. Grundstückseigentümer sich zu einem BID zusammenfinden wollen.

8 Bahrenfeld (Boschstraße)

Beschreibung	Das Gebiet "Boschstraße" wird eindeutig durch Produktion und Handwerk bestimmt. • Inkl. Gewerbehof mit gemischter Belegung (Dienstleistung und Gewerbe kleiner und mittlerer Größe). • Südlicher Teil: Hier stellt der Gewerbehof an der Gasstraße die verbliebene gewerbliche Nutzung im Umfeld eines Konversionsstandortes dar. • Östlich angrenzende Flächen an der Gasstraße: bereits in der Vergangenheit zu einem gemischten Quartier entwickelt.
Gebietsgröße (brutto)	12,63 ha
Flächengröße (netto GE/GI)	11,73 ha (davon Brachfläche: 0,34 ha)
Eigentümer	Privat
Planrecht mit Ausweisung	Bahrenfeld 43 (2006), Bahrenfeld 17 (2006): GE, GRZ 0,8 / GFZ 2,4
Darstellungen im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm,	F-Plan: Gewerbliche Baufläche LAPRO: Milieu „Gewerbe / Industrie". Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich Naturhaushalt.
Erschließung	gegeben
Verkehrsanbindung	A7 in ca. 2 km / A1 in ca. 14 km
Erreichbarkeit ÖPNV	S-Bahn „Bahrenfeld" von südlicher Fläche aus in ca. 2-5 Fußminuten Bus: „Friedhof Holstenkamp" (nördlich), „Regerstraße (Ost)" (nördlich), „Von-Sauer-Straße" (südwestlich)

Charakter / Besonderheiten	Klassischer Gewerbestandort inkl. Gewerbehof mit hohem Dienstleistungsanteil.
Größe nach Wirtschaftszweigen	Produzierendes Gewerbe: 5,23 ha; Kfz: 2,87 ha; Dienstleistung: 2,29 ha; Einzelhandel: 0,41 ha; Freizeit: 0,31 ha; Großhandel: 0,68 ha; sonstige Nutzungen: 0,48 ha; Brache: 0,34 ha.
Aktueller Branchenschwerpunkt	Großhandel
Vermarktungshemmnisse	Keine.
Problemlagen und besondere Anforderungen für die Entwicklung des Standorts	
Erweiterungspotentiale	Keine.
Umnutzungsdruck	Nicht erkennbar
Zielsetzung / Handlungsschritte	• Produktion sichern (B-Plan vorhanden). • Sicherung der Fläche nördlich der Boschstraße für gewerbliche, „störende Produktion". • Prüfen, ob eine Initiative zur Gewerbeumfeld-Verbesserung durch die Unternehmen Unterstützung findet.

9 Bahrenfeld (Max-Bornstraße und Theodorstraße)

Beschreibung	Das Gebiet nördlich der Notkestraße gehört zur Forschungsanlage DESY. Die Nutzung ist angesichts der Mehrgeschossigkeit sowie der Büro- und Labordominanz als Dienstleistung einzustufen. • Vorhandene "handwerkliche" Werkstätten sind in den baulichen Anlagen integriert. • Gebiet westlich der Theodorstraße: Gewerbehof auf ehemaliger Kasernenfläche. • Gebiet östlich der Theodorstraße: „Westend Village" in Fabrikschloss plus Neubauten als Dienstleistungsstandort mit Loftwohnen.
Gebietsgröße (brutto)	23,59 ha
Flächengröße (netto GE/GI)	22,73 ha (davon Brachfläche: 1,44 ha)
Eigentümer	Privat: 20,96 ha (davon Brachfläche: 1,44 ha) FHH: 0,6 ha (keine Brachfläche) FHH+Privat: 0,62 ha, Bund: 0,41 ha, Bund+Privat: 0,14 ha
Planrecht	Bahrenfeld 2 (1976): GE, GRZ 0,8 / GFZ 2,2 Bahrenfeld 7 (1985): GE, GRZ 0,6 - 0,7 / GFZ 0,7 - 1,5 Bahrenfeld 11 (1668): GE, GRZ 0,6 / GFZ 1,6
Ausweisung im B-Plan	GRZ 0,6; GFZ 0,7
Darstellungen im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm,	F-Plan: Gewerbliche Baufläche LAPRO: Milieu „Gewerbe / Industrie". Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich Naturhaushalt (südl. Teil).
Erschließung	gegeben
Verkehrsanbindung	A7 in ca. 2 km / A1 in ca. 16 km
Erreichbarkeit ÖPNV	Bus: „Luruper Chaussee (DESY)", „Trabrennbahn Bahrenfeld", „August-Kirch-Straße", „Stutsmoor"

Charakter / Besonderheiten	Beide Gebiete zeigen in Varianten eine prototypische Entwicklung künftiger Gewerbestandorte. Das nördliche Gebiet hat sich aus der Nähe zu DESY entwickelt. Das südliche Gebiet ist geprägt durch die spezifische Nutzungschance der Umnutzung eines ehemaligen Kasernenstandortes.
Größe nach Wirtschaftszweigen	Produzierendes Gewerbe: 6,02 ha; Kfz: 0,20 ha; Dienstleistung: 14,07 ha; Freizeit: 0,52 ha; sonstige Nutzungen: 0,92 ha; Brache mit Restnutzung: 1,82 ha.
Aktueller Branchenschwerpunkt	Dienstleistungen; GE-Hof Theodorstraße: produzierendes Gewerbe.
Vermarktungshemmnisse	
Problemlagen und besondere Anforderungen für die Entwicklung des Standorts	Der Gewerbehof am Theodorstieg ist durch ältere Bausubstanz geprägt, durch die Organisation als Gewerbehof ist eine erosionsartige, sukzessive Umnutzung insgesamt nicht zu erwarten. Im Bürogebiet am Bertrand-Russell-Ring bestehen Leerstände.
Erweiterungspotentiale	Keine.
Umnutzungsdruck	Nicht erkennbar.
Zielsetzung / Handlungsschritte	• Gebietscharakter an der Theodorstraße als Standort für urbane Produktion und Handwerk sichern. • Ansonsten kein unmittelbarer Handlungsbedarf. • Eignung des Bürogebiets für DESY wird zurzeit geprüft.

10 Bahrenfeld / Lurup

Beschreibung	Die beiden Teil-Flächen liegen direkt an der Grenze zum Bezirk Eimsbüttel. Die Flächen bilden den Randbereich zu dem Gewerbegebiet entlang der Schnackenburgallee. • Beide Flächen geprägt durch Produktionsbetriebe. • Keine Defizite und Besonderheiten.
Gebietsgröße (brutto)	22,54 ha
Flächengröße (netto GE/GI)	22,54 ha (keine Brachflächen)
Eigentümer	Privat: 22,24 ha FHH: 0,3 ha
Planrecht mit Ausweisung	Lurup 34 (1972): GE, GRZ 0,8 / GFZ 2,0 - 2,4 Bahrenfeld 4 (1968): GI, GRZ 0,7 / BMZ 9,0
Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm,	F-Plan: Gewerbliche Baufläche LAPRO: Milieu „Gewerbe / Industrie". Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich Naturhaushalt.
Erschließung	Gegeben
Verkehrsanbindung	A7 in ca. 2 km / A1 in ca. 17 km
Erreichbarkeit ÖPNV	S-Bahn „Eidelstedt" (+AKN) in ca. 5-10 Fußminuten, Bus: „S-Bahn Stellingen", „Lederstraße", „Am Volkspark", „Schnackenburgallee", „Hellgrundweg (Arenen)"

Charakter / Besonderheiten	Klassischer Gewerbestandort. Die dominierende Nutzung ist in beiden Gebieten die Produktion. Standort liegt in größerem Gebietszusammenhang (angrenzende Gewerbegebiete im Bezirk Eimsbüttel)
Größe nach Wirtschaftszweigen	Produzierendes Gewerbe: 15,12 ha; Kfz: 3,75 ha; Dienstleistung 2,01 ha.
Aktueller Branchenschwerpunkt	Im nördlichen Gebiet (Hellgrundweg) dominiert Fa. Montblanc.
Vermarktungshemmnisse	
Problemlagen und besondere Anforderungen für die Entwicklung des Standorts	
Erweiterungspotentiale	Keine.
Umnutzungsdruck	Nicht erkennbar.
Zielsetzung / Handlungsschritte	• Produktion und Logistik sichern. • Ansonsten kein Handlungsbedarf.

11 Lurup

Beschreibung	Das Gewerbegebiet "Grandkuhlenweg" ist von Produktion, Handel und Kfz-Betrieben geprägt. Es liegt im Siedlungszusammenhang und weist eine unmittelbare Nachbarschaft mit Wohngebieten auf. • Großformen vor allem am Grandkuhlenweg. • Deutlich kleinere Grundstücke am Gebietsrand und am Gewerbestreifen entlang der Luruper Hauptstraße. • Hermes und DMG an der Elbgaustraße. • Für den nördlichen Teil des Hermes Areals läuft derzeit ein B-Planverfahren (Lurup 63), das die Umwidmung zu Wohnungsbau vorsieht.
Gebietsgröße (brutto)	33,50 ha
Flächengröße (netto GE/GI)	31,83 ha (davon Brachfläche: 0,47 ha)
Eigentümer	Privat: 30,33 ha (davon Brachflächen: 0,47 ha) FHH: 5,13 ha (keine Brachflächen)
Planrecht mit Ausweisung	Bereich Grandkuhlenweg: Lurup 22 (1970), Lurup 20 (1970), Lurup 37 (1970), Lurup 44 (1986): GE, GRZ 0,6 - 0,8 / GFZ 0,8 – 1,2 Bereich Elbgaustraße: Lurup 38 (1972): GE, GRZ 0,8 / GFZ 2,0; Lurup 63 (im Verfahren): GE, GRZ0,8 / BMZ 9,0 Bereich Luruper Hauptstraße: Lurup 48 (1991), GE, GRZ 0,8 / GFZ 2,0; Lurup 52 (1989): GE, GRZ 0,8 / GFZ 1,0
Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm,	F-Plan: Gewerbliche Baufläche LAPRO: Milieu „Gewerbe / Industrie"; Landschaftsachse vom Volkspark durchquert das Gebiet nördlich der Elbgaustraße. Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich Naturhaushalt nördlich der Elbgaustraße.
Erschließung	gegeben
Verkehrsanbindung	A7 in ca. 4 km / A1 in ca. 20 km
Erreichbarkeit ÖPNV	Bus: „Farnhornweg", „Eckhoffplatz", „Rugenbarg (Nord)", „Kressenweg", „Tannenberg", „Stadionstraße", „Flurstraße / Rugenbarg", „Achtern Styg"

Charakter / Besonderheiten	Wohnortnaher Standort mit zum Teil recht großen Grundstücken in Nachbarschaft zu kleinteiligen Wohngebieten.
Größe nach Wirtschaftszweigen	Produzierendes Gewerbe: 13,39 ha; Kfz: 1,52 ha; Dienstleistung: 0,59 ha; Einzelhandel: 7,65 ha; Freizeit: 0,37 ha; sonstige Nutzungen: 1,80 ha; Brache: 0,9 ha, ungenutzte Fläche: 0,13 ha; gemischte Nutzung: 1,20 ha.
Aktueller Branchenschwerpunkt	Südlich Rugenbarg großflächiger Einzelhandel.
Vermarktungshemmnisse	
Problemlagen	Entlang der Luruper Hauptstraße dominiert gemischte Nutzungsstruktur, mit zum Teil untergenutzten oder brachliegenden Grundstücken.
Erweiterungspotentiale	Keine. Im direkten Umfeld des Gewerbestreifens entlang der Luruper Hauptstraße liegen jedoch potentielle Entwicklungsflächen für einen Technologiepark auf ehemaliger Friedhofserweiterungsfläche (siehe 5.2).
Umnutzungsdruck	Durch Handelsnutzungen.
Zielsetzung / Handlungsschritte	• Handwerk und Produktion sichern. • ggfs. Ankauf von Gewerbegrundstücken entlang der Luruper Hauptstraße. • An der Kreuzung Luruper Hauptstraße/Elbgaustraße Bau eines Technologiezentrums. Vorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft: Technologiepark Lurup entwickeln (Bebauungsplanverfahren Lurup 62).

12 Rugenbarg und Osdorfer Landstraße

Beschreibung	Das Gebiet "Brandstücken" ist in seiner Anlage ein klassisch-gemischtes Gewerbegebiet im direkten Siedlungszusammenhang. • In Teilbereichen recht kleine Produktionsgrundstücke, die direkt neben großen Grundstücken liegen. • Im Südwesten unmittelbare Nachbarschaft zur Wohnnutzung am Grönenweg. • Südlich gelegenes Gebiet an der Osdorfer Landstraße stark von Handel geprägt.
Gebietsgröße (brutto)	21,61 ha
Flächengröße (netto GE/GI)	20,75 ha (davon Brachfläche: 0,47 ha)
Eigentümer	Privat: 19,83 ha (davon Brachfläche: 0,47 ha) FHH: 0,92 ha
Planrecht mit Ausweisung	Nördlicher Bereich: Osdorf 22 (1969): GE, GRZ 0,6 - 0,8 / GFZ 1,2 - 1,6 Osdorf 45 (2010): GE, GRZ 0,6 - 0,8 / GFZ 1,6 - 2,4 Südlicher Bereich: Osdorf 40 (1988): GE, GRZ 0,6 / GFZ 1,2 Osdorf 33 (2001): GE, GRZ 0,6 - 0,8 / GFZ 1,6
Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm	F-Plan: Gewerbliche Baufläche LAPRO: Milieu „Gewerbe / Industrie" im nördlichen Bereich. Milieu „Verdichteter Stadtraum" im südlichen Bereich. Milieuübergreifende Funktion: Entwicklungsbereich Naturhaushalt im südlichen Bereich.
Erschließung	Gegeben
Verkehrsanbindung	A7 in ca. 5 km / A1 in ca. 18 km
Erreichbarkeit ÖPNV	S-Bahn „Königstraße" in ca. 2-5 Fußminuten Bus: „Immenbusch", „Grubenstieg" und „Rugelfeld" (nördlicher Bereich) sowie „Langelohstraße" und „Knabenweg" (südlicher Bereich)

Charakter / Besonderheiten	Wohnortnaher Standort mit Branchenmix, der stark von Handel geprägt ist.
Größe nach Wirtschaftszweigen	Produzierendes Gewerbe 3,74 ha; Kfz: 0,86 ha; Logistik: 0,21 ha; Dienstleistung: 2,25 ha; Einzelhandel 5,2 ha; Freizeit: 0,54 ha; Großhandel: 5,45 ha; Sonstige: 1,62 ha; Gewerbebrache: 0,47 ha; gemischte Nutzung: 12 ha.
Aktueller Branchenschwerpunkt	Nicht signifikant.
Vermarktungshemmnisse	
Problemlagen und besondere Anforderungen für die Entwicklung des Standorts	Im westlichen Teil des Gewerbegebiets „Brandstücken" ist weiteres Ausbreiten von Einzelhandel und Dienstleistungen wahrscheinlich. Verkehrsproblematik durch Recyclinghof der Stadtreinigung.
Erweiterungspotentiale	Keine.
Umnutzungsdruck	Durch Handelsnutzungen.
Zielsetzung / Handlungsschritte	• Handwerk und Produktion sichern. • Ansonsten kein unmittelbarer Handlungsbedarf. • Perspektivisch: Weiterer Einzelhandel und Dienstleistungen sind (entsprechend Osdorf 45) durch Bebauungsplanergänzung/-änderung auszuschließen.

Große Elbstraße

Beschreibung	Das Gebiet „Große Elbstraße" befindet sich südlich des Rathauses Altona und dem Geesthang, und erstreckt sich entlang dem Elbufer. Das Areal ist traditionell mit der Fischwirtschaft und der Elbe verbunden. • Beispielhafte bauliche Zeitzeugen, die den Hafencharakter des Gebietes stärken, sind der denkmalgeschützte Kaispeicher D mit dem Böhmspeicher sowie das Gebäude des ehemaligen Hafenstellwerkes und der sogenannte Hafenbahnhof. • In den letzten Jahren wurden verschiedene neue Bürogebäude im Plangebiet errichtet, z.T. mit herausragender Architektur. Hierzu zählen das Dockland-Gebäude, das Bürogebäude Elbberg 1 sowie der „Elbberg campus", die Columbia-Twins sowie das Gebäude des ehemaligen Englandfährterminals. • Das neue Kreuzfahrtterminal (CCII) grenzt an das Dockland an.
Gebietsgröße (brutto)	15,5 ha
Flächengröße (netto GE/GI)	9,54 ha
Eigentümer	Privat/ FHH
Planrecht mit Ausweisungen	Östliches Areal: Baustufenplan Altona-Altstadt v.1955 (Festsetzung von Industrie- und Verkehrsflächen); Nord-östliches Areal (Bereich Dt. See-Standort): Bebauungsplan Altona- Altstadt 4 v.1970 (Festsetzung von Gewerbegebiet, Grünflächen) Westliches Areal: Baustufenplan Ottensen v. 1955 (Festsetzung von Industriegebiet (max. Firsthöhe 10m, Straßenverkehrsflächen) Nord-westliches Areal (Bereich des Hafenbahnhofs) : Bebauungsplan Ottensen 2/ Othmarschen 31/ Altona-Altstadt 48 v. 2000 (Festsetzung von Straßenverkehrsflächen)
Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm	F-Plan: Gemischte Bauflächen LAPRO: Milieus Gewerbe / Industrie / Hafen
Erschließung	Die Große Elbstraße durchläuft das Gebiet. Zusammen mit der nördlichen Kaistraße schließt sie das Gebiet an das übergeordnete Straßennetz an.
Verkehrsanbindung	A7 in ca. 2 km / A1 in ca. 9 km
Erreichbarkeit ÖPNV	Bahnhof „Hamburg-Altona" in ca. 10 Fußminuten; S-Bahn „Königstraße" in ca. 5 Fußminuten; Buslinien 383 und 112, „Van-der Snissen-Straße", „Fährterminal Altona" und „Sandberg"; Hafenfähren, HADAG-Fähranbindung Linien 61 und 62; Haltestelle „Dockland - Fischereihafen"

Charakter / Besonderheiten	Das Gebiet ist geprägt von Hafen- und Gewerbebetrieben und dem Elb-Schiffsverkehr. Neben der Elbe ist der Geesthang mit seinem parkähnlichen Charakter und dem Elbhöhenweg mit einzigartigen Blickbeziehungen auf die Elbe von herausragender Bedeutung für die Attraktivität des Standortes. Aufgrund der attraktiven Lage haben gastronomische Nutzungen in den letzten Jahren stark zugenommen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt und die Stärkung des vorhandenen Fischgewerbes zu schaffen, wird derzeit ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung Altona-Altstadt 56 / Ottensen 59 aufgestellt (s.u.).
Größe nach Wirtschaftszweigen	Fischwirtschaft: 3,93 ha; Dienstleistung: 4,97 ha; Einzelhandel: 0,64 ha.
Aktueller Branchenschwerpunkt	Fischwirtschaft, Gastronomie, teilw. Büronutzung.
Vermarktungshemmnisse	
Problemlagen	Wegen der attraktiven Lage zur Elbe bestehen starke Anreize für potentielle Investoren, die gewerblichen Flächen für lukrativere Nutzungen um zu nutzen.
Erweiterungspotentiale	Keine
Umnutzungsdruck	Wegen der Standortgunst vorhanden, vor allem durch Dienstleistungen und Gastronomie.
Zielsetzung/Handlungsschritte	• Durch die Schaffung von neuem Planrecht sollen im Gebiet städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, die die besondere Lage des Gebietes berücksichtigen und dem Fischereihafencharakter Rechnung tragen. • Es ist vorgesehen, im östlichen Bereich die Fischereiwirtschaft mit der Ausweisung eines Sondergebietes „Fischwirtschaft" zu sichern. Für die übrige Bebauung ist die Ausweisung „Kerngebiet" vorgesehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen ausgeschlossen werden. Sensible Nutzungen, wie das Wohnen, sollen nur in Teilbereichen zulässig sein. • Im Ergebnis soll das Fischereihafenareal ein lebendiger Standort im Rahmen der „Perlenkette" am nördlichen Elbufer werden.

8. Ausblick und weiteres Vorgehen

Altonas Wirtschaft ist zu Beginn des zweiten Jahrzehnts des 21. Jahrhunderts geprägt durch kleine und mittelständische Betriebe, die vorwiegend lokale und regionale Märkte bedienen. Einige große mittelständische Unternehmen agieren weltweit, dazu kommen Niederlassungen weltweit tätiger Konzerne im Bezirk.

Klar ist: Altona besitzt nicht die Möglichkeit, künftig große neue Gewerbeflächen auszuweisen.
Mit der Entwicklung des Technologieparks in Lurup und der Erweiterung des Gewerbegebietes an der Schnackenburgallee hat der Bezirk seine derzeitigen Optionen weitgehend ausgeschöpft. Deshalb müssen die bestehenden Flächen mit Nachdruck erhalten und weiterentwickelt werden. Das heißt: Flächenrecycling, Nutzungsintensivierung und Brachflächenaktivierung.

Neue Wege müssen beschritten werden

Dafür erscheint es notwendig, Strategien und Anreize für die Privatwirtschaft zu schaffen. Dabei sollten alle beteiligten Ämter, Behörden und Kammern vertrauensvoll zusammenarbeiten. Und es sollten neue Arbeitsgemeinschaften und Dialogformen ins Auge gefasst werden, um Unternehmen, Grundeigentümer und Immobilienwirtschaft zu motivieren.

Die im vorliegenden Gewerbeflächenkonzept erarbeiteten Handlungsschritte gilt es, konsequent umzusetzen. Dies gilt insbesondere für aktives „Gewerbeflächenmanagement", durch das ein Teil des Flächenbedarfs gedeckt werden könnte. Dazu gehört auch der Ankauf (rudimentär genutzter) Gewerbeflächen. In Bezug auf die weiteren Handlungsschritte ist allerdings zu beachten: Die „Größe der Schritte", die gemacht werden können, hängt von den zur Verfügung stehenden personellen und finanziellen Mitteln ab.

Vom „Bestandsmanagement" bis zum „Technologiepark"

In Altona werden viele Ampeln auf „grün" gestellt: Es entwickelt sich ein Cluster, dessen Herzstücke mehrere Institute für Lasertechnik und das zweitgrößte Elektronen-Synchrotron der Welt sind.
Um die Angebotsfähigkeit an nachfragegerechten Gewerbeflächen in Altona zu stärken, gilt es aufgrund der Flächenknappheit verstärkt Bestandssicherung zu betreiben. Neue Impulse zeigen sich auch im Dienstleistungssektor. Und das Kreativgewerbe soll weiter angeworben und gehalten werden. Hier fördert der Bezirk vornehmlich Initiativen wie die in der früheren „Viktoria-Kaserne" und dem „Alten Arbeitsamt".

Zugleich muss kleinteilige und urbane Produktion, ein Trumpf der Altoner Wirtschaft, gesichert werden. Parallel soll der Bau von Handwerkerhöfen forciert werden, deren monatliche Mietpreise 8 Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten.

Bedroht wird die notwendige Entwicklung der Gewerbestandorte Altonas durch zunehmende Wohnungsbaubemühungen und Bauanträge für Einzelhandel. Deshalb sollte ein „Gewerbesicherungs-Konzept" weiter verfolgt werden, das seit Anfang letzten Jahrzehnts nördlich der Stresemannstraße in Bahrenfeld erprobt ist. Erweitert zu einem „Gewerbeflächenmanagement" könnte es das wichtigste Instrument werden, um Altonas Wirtschaft in den nächsten Jahren zu erhalten und auszubauen.

74 Bild links: Dockland Abendstimmung

9. Quellenangaben

Handelskammer Hamburg (2011), Hamburg 2030, November 2010

Handelskammer Hamburg (2012), IHK - MUSIS, Abfrage vom 13. März 2012

Handelskammer Hamburg (2011), Standpunkte: HIP Hamburg Innovations Parks - Wie man sich mit einem Netz von Technologieparks al sStandort für Hochtechnologie profiliert

Handwerkskammer (2012), Abfrage zu Mitgliedszahlen vom 19. März 2012

Pawellek, Günther (2008), Ganzheitliche Fabrikplanung, Grundlagen, Vorgehensweise, EDV-Unterstützung, Berlin/Heidelberg 2008

Planquadrat Dortmund (2011), Gewerbeflächen im Bezirk Altona, Nutzungsstruktur und Bedarf, Dortmund/Hamburg, Dezember 2011

Planquadrat Dortmund (2010), Gewerbe- und Handwerkerhöfe in Altona, Dortmund/Hamburg Mai 2010

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2011): Statistik informiert, SPEZIAL Nr. II/2011 vom 15.März 2011, Regionale Verteilung der Industriebetriebe in Hamburg 2009, Hamburg 2011

Abbildungen

Hinweis: Sofern nicht anders angegeben sind alle Karten eigener Darstellung, auf Grundlage der DSGK 1000 (Juli 2010), FHH, LGV. Vervielfältigt mit der Erlaubnis der Freien und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung.

Bildnachweis:
Sofern nicht anders angegeben, stammen Fotos vom Bezirksamt Altona, Dezernat Bauen, Wirtschaft und Umwelt.

Titelbild: Dr. Reinhold Gütter
Abb. 01, 06-09, 11, 13, 15, 18, 19, 24, 41, 54, 70, 75: Dr. Reinhold Gütter
Abb. 02, 28-33, 40, 41, 53, 55-69: Planquadrat Dortmund (2011), Gewerbeflächen im Bezirk Altona, Nutzungsstruktur und Bedarf, Dortmund/Hamburg, Dezember 2011
Abb. 03-05: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2011): Statistik informiert, SPEZIAL Nr. II/2011 vom 15.März 2011
Abb. 25: Friedel, Matthias (2009), Luftbildfotografie, www.luftbilder.de
Abb. 34-35: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Abfrage bei der Handelskammer Hamburg, IHK-MUSIS, Auszug vom 29.03.2012Abb. 27:
Abb. 36-37: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Abfrage bei der Handwerkskammer, HWR-Gewerbestatistik, Auszug vom 19.03.2012
Abb. 38-39: Eigene Darstellung, Datengrundlage: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig Holstein, Daten 2011
Abb. 47: eigene Darstellung, Datengrundlage: PAUL-Datenbank der BSU und Streuflächenanalyse für den Bezirk Altona
Abb. 48, 51: Planquadrat Dortmund (2010), Gewerbe- und Handwerkerhöfe in Altona, Dortmund/Hamburg Mai 2010
Abb. 52: Digitales Planrecht (Stand 31.12.2001 und 30.06.2011)
Abb. 74: www.mediaserver.hamburg.de/O.Heinze

Impressum

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Altona
Dezernat Bauen, Wirtschaft und Umwelt
Jessenstraße 1-3
22767 Hamburg

V.i.S.d.P.
Kerstin Godenschwege
Bezirksamt Altona
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Platz der Republik 1
22765 Hamburg
Tel.: 040-428 11 15 12
E-Mail: kerstin-godenschwege@altona.hamburg.de

Stand
Januar 2013
Beschluss der Bezirksversammlung Altona
vom 24. Januar 2013

Druck
Scharlau GmbH, Hamburg
Auflage: 500 Exemplare

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Altona
Dezernat Bauen, Wirtschaft und Umwelt
Jessenstraße 1-3, 22767 Hamburg

Hamburg