

Workshop

„Zukunftsbilder für den ehemaligen Huckepackbahnhof Rothenburgsort“

Ergebnisdokumentation Oktober 2013

Workshop

„Zukunftsbilder für den ehemaligen Huckepackbahnhof Rothenburgsort“

Auftraggeber:

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Klosterwall 8
20095 Hamburg
Ansprechpartner: [REDACTED]

Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
der Freien und Hansestadt Hamburg
Millerntorplatz 1
20359 Hamburg
Ansprechpartner: [REDACTED]

Moderation und Verfasser der Dokumentation:

Georg Consulting
Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie
Bei den Mühren 70
20457 Hamburg
Ansprechpartner: Achim Georg, Dr. Silvia Stiller

T. 040 63 70 78-21
F. 040 41 33 88-34
www.georg-ic.de

Hamburg, Oktober 2013

Inhalt

	Seite
1. Der Huckepackbahnhof Rothenburgsort	4
2. Workshop Zukunftsbilder	7
3. Vorträge	9
4. Ergebnisse Arbeitsgruppen	14
5. Zusammenfassung und Ausblick	36
Teilnehmerliste	39

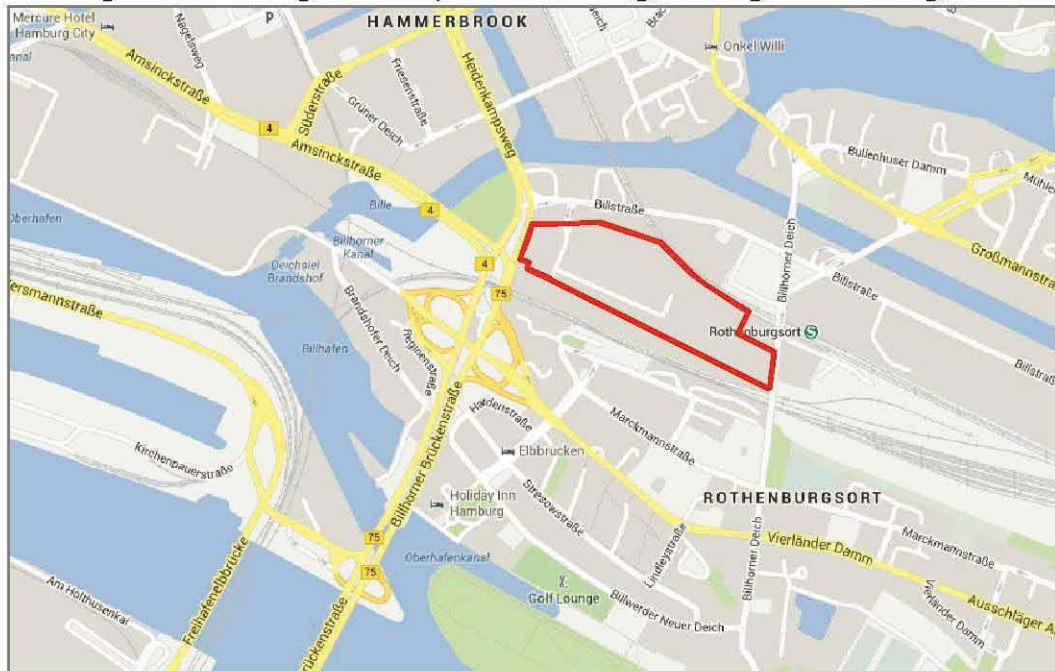
1. Der Huckepackbahnhof Rothenburgsort

Der Standort des ehemaligen Huckepackbahnhofes befindet sich im nordwestlichen Teilbereich des Stadtteils Rothenburgsort, der zum Bezirk Hamburg-Mitte gehört. Am westlichen Rand des Stadtteils treffen die Bundesstraßen 4 (Amsinckstraße) und 75 (Heidenkampsweg) zusammen, um als Billhorner Brückenstraße in südwestlicher Richtung weiterzuführen. Ca. 5 km und 8 bis 10 Fahrminuten südlich des Standortes verläuft die Bundesautobahn 1, die als Umgehung Hamburgs hier die Norderelbe in Richtung des Autobahnkreuzes Hamburg-Süd überquert. Der Stadtteil wird von den Flussläufen der Elbe und Bille begrenzt, sodass an vielen Stellen Bezüge zum Wasser vorhanden sind. Im Norden des Stadtteils findet sich schwerpunktmäßig Gewerbe- und Industrienutzung. Der Süden des Stadtteils Rothenburgsort ist vor allem durch Wohnnutzung geprägt.

Im April 2002 beschloss die Hamburger Senatskommission für Stadtentwicklung und Umwelt, den ehemaligen Huckepackbahnhof Rothenburgsort zukünftig neuen gewerblichen Nutzungen zuzuführen. Nach Freistellung des Geländes ließ die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt im Jahr 2007 den Masterplan Elbbrücken erarbeiten, der Entwicklungsperspektiven für die südöstliche Eingangssituation Hamburgs, von der Veddel bis zum Heidenkampsweg, aufzeigt und weite Teile von Rothenburgsort, einschließlich den Huckepackbahnhof, einbezieht. Mit dem Bebauungsplanverfahren Rothenburgsort 17 sollen wesentliche Zielsetzungen des Masterplans Elbbrücken für den Standort des ehemaligen Huckepackbahnhofs gesichert und umgesetzt werden.

Der Standort des ehemaligen Huckepackbahnhofs ist knapp 11 Hektar groß und liegt an einer der zentralen Entrée-Situationen Hamburgs zwischen den Elbbrücken und der City-Süd. Der Hamburger Hauptbahnhof und die Innenstadt sind nur ca. 2,5 km vom Standort entfernt. Es handelt sich bei den Flächen um einen der größten zentrumsnahen Standorte für eine gewerbliche Nutzung. Der Standortbereich wird nördlich durch eine Fernbahn- und S-Bahntrasse und im Süden durch Güterbahntrassen begrenzt. Die S-Bahnhaltestelle Rothenburgsort befindet sich unweit des Standortes. Eine gute Erreichbarkeit des S-Bahnhofes vom Projektstandort aus ist mit entsprechenden städtebaulichen Maßnahmen herzustellen.

Abb. Lage des ehemaligen Huckepackbahnhofs (grobe Lage-Darstellung)



Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung, Kartengrundlage Google Maps

Abb. Luftbild des ehemaligen Huckepackbahnhofs (grobe Lage-Darstellung)



Quelle: Georg Consulting, eigene Darstellung, Kartengrundlage Google Maps

Der Standort des ehemaligen Huckepackbahnhofs soll gewerblich genutzt werden. Auch war bzw. ist zu berücksichtigen, dass mittlerweile eine Entscheidung darüber gefallen ist, die Opernwerkstätten auf dem Standort anzusiedeln. Durch diese Nutzung wird voraussichtlich etwa ein Drittel der im B-Plan-Entwurf Rothenburgsort 17 (siehe im Weiteren) ausgewiesenen Gewerbefläche bzw. ein Viertel des gesamten Areals zwischen den Bahndämmen belegt. Der Standort des ehemaligen Huckepackbahnhofs ist Teilbereich des oben bereits erwähnten Bebauungsplangebiets Rothenburgsort 17 (Arbeitsstand Fachamt SL v. 30.05.2013 nach Einleitungsbeschluss des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte v. 14.09.2011). Der Planentwurf umfasst hier etwa rd. 7.200 m² Kerngebietsflächen (MK), die sich im Wesentlichen entlang der Billhorner Brückenstraße konzentrieren, sowie etwa 80.500 m² große, für Gewerbenutzung (GE) vorgesehene Flächen, die östlich an die Kerngebietsgrenzen angrenzen.

2. Workshop Zukunftsbilder

Um sinnvolle und tragfähige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten für den Standort zu finden, wurde am 2. September 2013 ein Workshop mit dem Thema „Zukunftsbilder für den ehemaligen Huckebackbahnhof Rothenburgsort“ durchgeführt.

Im Rahmen des Workshops sollten das zukünftige gewerbliche Nutzungs- und Ansiedlungsspektrum erörtert und die folgenden Fragestellungen diskutiert und beantwortet werden:

- Für welche gewerblichen Nutzer ist der Standort überhaupt geeignet?
- Welche städtebaulichen Potenziale hat der Standort?
- Welche Nachfrage am Markt gibt es aktuell und ist zukünftig wahrscheinlich?
- Welche Nachfrage kann der Standort überhaupt binden bzw. abschöpfen - mit welchem Standort- und Vermarktungskonzept?
- Welche Ziele und Vorgaben gibt es?
- Mit welchem Standortprofil ist eine erfolgreiche Entwicklung und Vermarktung unter der Berücksichtigung städtebaulicher Belange und der nachhaltigen Schaffung von Arbeitsplätzen möglich?
- Welche umsetzungsorientierten Empfehlungen zur Entwicklung und Vermarktung des Standortes können gegeben werden?

Der Workshop gliederte sich in einen einführenden Teil, in dem Referenten Impulsvorträge zur Nutzung des Standortes gehalten haben. Im Anschluss an die Vorträge wurden in vier Arbeitsgruppen Ideen der Nutzung aufgenommen und diskutiert, bevor in einer abschließenden Plenumsrunde die Ergebnisse der Arbeitsgruppen vorgestellt wurden.

Zu dem Workshop waren unterschiedliche Akteure eingeladen:

- Vertreter aus dem Stadtteil
- Vertreter der politischen Fraktionen
- Behördenvertreter
- Planer
- Vertreter der Kammern
- Vertreter der Hamburger Wirtschaftsförderung

- Vertreter von Clusterinitiativen (z. B. Kreativwirtschaft)
- Projektentwickler und Makler

Die Nutzungsmöglichkeiten des Standortes konnten somit in einem breiten Meinungs- und Ideen-Mix diskutiert werden.

3. Vorträge

3.1 Entwicklungspotenziale Huckepackbahnhof

■■■■■ Oberbaudirektor Hamburg

■■■■■ betonte in seinem Vortrag die besonderen Standortqualitäten des ehemaligen Huckepackbahnhofs und wies auf eine wünschenswerte mehrgeschossige und effiziente Bebauung des Areals hin.

Der Standort des Huckepackbahnhofs Rothenburgsort zeichnet sich vor allem durch seine zentrale Lage und gute Erreichbarkeit aus. Das Grundstück selbst ist jedoch schwierig zu erschließen, da es durch Straßen und Bahngleise eingegrenzt wird.

Die Neugestaltung dieses Standorts stellt durch seine Präsenz an Hamburgs wichtigster Nord-Süd Verkehrsachse die Frage in den Mittelpunkt, wie sich Hamburgs Stadteingang zukünftig präsentiert.

Die Anlage einer Allee entlang der Billhorner Brückenstraße ist bereits beschlossen. Eine Aufwertung des Grünzuges entlang des Hochwasserbeckens sowie der Bille sind wünschenswert.

Die Lärmbelastung durch die angrenzenden Verkehrswege ist hoch, sodass eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden kann.

Sinnvoller ist die gewerbliche Nutzung mit einer anspruchsvollen Entwicklung, wie sie die Opernwerkstätten darstellen. Diese bringen zudem hoch spezialisierte Beschäftigte mit hohem künstlerischem Anspruch mit sich. Wünschenswert ist die Realisierung mehrgeschossiger, effizienter Gewerbebauten (Beispiele: Speicherstadt, Merkur Park).



3.2 Zukunft Huckepackbahnhof

Amtsleiter Bezirksamt Hamburg-Mitte

wies in seinem Vortrag vor allem auf die Möglichkeit und Notwendigkeit hin, den Standort des ehemaligen Huckepackbahnhofs zu „öffnen“ und „erlebbar“ zu machen.

Das Gebiet ist geprägt durch die Zerstörungen während des zweiten Weltkriegs und dem anschließenden Wiederaufbau. Bisher wurden die Gebiete südlich des Hauptbahnhofs eher vernachlässigt; es fehlt der Anschluss an das Stadtgebiet und die Urbanität. Der nördlich gelegene Stadtteil Hammerbrook ist bereits in einem Wandel und



wird sich zukünftig weiter verändern. Die Wiederbesiedelung als Wohnstandort hat bereits eingesetzt. Gleichzeitig besteht ein intensiver Bezug zum Wasser. Die Verbindung zum Stadtteil Rothenburgsort soll ebenfalls verbessert werden.

Eine sich herausbildende Entwicklungsachse, die den Standort des ehemaligen Huckepackbahnhofs beeinflusst, ist die von West nach Ost wachsende HafenCity. Das zu beplanende Areal ist derzeit eine Barriere zwischen der HafenCity und Rothenburgsort.

Es ist ebenfalls zu beobachten, dass sich in der Umgebung des Standortes kreatives Gewerbe ansiedelt (z. B. Künstlercampus). Eine Herausforderung besteht darin, passende Betriebe zu finden und diese in den bestehenden Entwicklungsprozess einzubinden. Dabei gilt es die Verkehrsbelastung, die mit einem Gewerbegebiet einhergeht, für das angrenzende Wohngebiet nicht zu steigern bzw. verträglich zu gestalten.

3.3 Technologiestandort Huckepackbahnhof

[REDACTED] Leiter der Abteilung Stadtentwicklung, Stadtverkehr der
Handelskammer Hamburg

[REDACTED] stellte in seinem Vortrag relevante Aspekte für eine technologie-orientierte Entwicklung des ehemaligen Huckepackbahnhofs dar.

Hamburg sollte sich stärker als Standort für Hochtechnologie und Innovation profilieren. Technologieparks sind ein geeignetes Instrument, um Synergien zwischen Wissenschaft und Wirtschaft zu realisieren. Die notwendige angebotsorientierte Gewerbeflächenentwicklung bekommt durch ein Technologieparkkonzept ein „Gesicht“.

In Deutschland gibt es rund 346 Technologieparks bzw. Innovationszentren. Mehr als 40.000 Unternehmensgründungen wurden hierdurch induziert bzw. begleitet und mehr als 248.000 hochwertige Arbeitsplätze konnten durch die Parks geschaffen werden. Hamburg hat mit nur einem Technologiepark noch erheblichen Nachholbedarf.

Die Handelskammer hat ein Konzept für Hamburger Innovations- und Technologieparks (HIP) erarbeitet und sieht im Standortbereich Rothenburgsort einen geeigneten Standort für diese Idee. Für den Erfolg eines Technologieparks ist die Fokussierung auf einen Themenschwerpunkt wichtig. Ebenso sollte ein Inkubationszentrum für



gründungswillige Wissenschaftler vorhanden sein. Vorteilhaft sind zudem günstige Mieten und gemeinsam nutzbare Infrastruktur. Wichtig ist, dass größere Flächen in der Nähe für Wachstum und Ansiedlung technologieorientierter, bereits etablierter Unternehmen sowie für Ausgründungen zur Verfügung stehen.

Anker für einen Technologiepark in Rothenburgsort könnte ein auf dem Standort anzusiedelndes Fraunhofer-Institut für Grüne Technologien (z. B. Energiewirtschaft/-versorgung, ökologisches Bauen, Biotechnologie, Nanotechnologie) sein.

3.4 Handwerkszentrum Elbbrücken

■■■■■ Leiter Betriebsberatung der Handwerkskammer Hamburg

Für Herrn ■■■■■ hat der Standort ein hohes Potenzial für die Ansiedlung von gewerblichen Handwerksunternehmen.

Die Standortberatung der Handwerkskammer Hamburg hat seit Anfang 2012 rund 100 Gewerbeflächenanfragen mit einem Volumen von insgesamt 5,2 ha Grundstücks- und 2,5 ha Nutzfläche zu verzeichnen gehabt.



Zur „Problemgruppe“ im Handwerk gehört emittierendes Handwerk (insbesondere metall- und holzverarbeitendes Handwerk sowie das Bau- und Ausbauhandwerk). Diese beispielhaft genannten Nutzer benötigen Gewerbegebiete und können weniger gut in mischgenutzte Lagen platziert werden.

Der Standort des ehemaligen Huckepackbahnhofs bildet einen Teil des „Eingangstors“ nach Hamburg und zeichnet sich für eine Gewerbenutzung in sehr zentraler Lage aus.

Das Umfeld des Standortes ist stark lärmbelastet (Schiene/Straße), sodass aufgrund dieses Aspektes eine Gewerbenutzung naheliegend ist.

Insgesamt handelt es sich bei dem Standort um eine attraktive Fläche in Größe und Zuschnitt. Der Standort könnte u. a. eine Auffangfunktion für innerstädtische Betriebsverlagerungen sein. Als Maß der Bebaubarkeit könnte man sich auch „gestapeltes Gewerbe“ vorstellen (Beispiele hierfür gibt es in München).

Der Opernfundus könnte ein Nukleus für das Gebiet werden (gläserne Manufaktur, gläserne Werkstätten/Ausstellungsflächen) und dem Standort ein Image verleihen. Zur Standort- und Adressenbildung würden eine städtebaulich einheitliche Gestaltung und die Fokussierung auf ein Handwerkszentrum beitragen.

3.5 Standortauswahl-Verfahren

Leiter Portfoliomanagement Siemens Real Estate

erläuterte in seinem Vortrag das Vorgehen bei der Standortsuche und Standortbewertung.

Siemens Real Estate agiert sehr strukturiert bei der Standortauswahl. Ziel ist die Sicherstellung einer transparenten Evaluierung von Standorten.



Die wesentlichen Aspekte hierbei sind:

- Klärung des Bedarfs (neue Immobilie oder neuer Standort?)
- Identifizierung des optimalen Standortes in Bezug auf strategischen, operativen und finanziellen Erfolg

Zunächst erfolgt eine Identifikation der schwerpunktmäßigen Tätigkeiten und der damit verbundenen Anforderungen wie zum Beispiel Verkauf, Forschung und Entwicklung, Fertigung. Darauf aufbauend erfolgt die Definition eines spezifischen Standortprofils gemäß den Geschäftsanforderungen.

Der systematische Vergleich von geeigneten Standorten berücksichtigt auch Folgeziele, wie z. B.:

- Bestimmung konkurrierender Standorte
- Nutzung der Vorteile bevorzugter Regionen
- Höchstmögliche Markt-/Kundennähe
- Sicherstellung langfristiger Entwicklungspotenziale
- Unterstützung von überbetrieblichen Standortmöglichkeiten

Die relevanten Aspekte werden am Ende im Rahmen eines Scoring-Verfahrens gewichtet.

4. Ergebnisse der Arbeitsgruppen

4.1 Arbeitsgruppe 1

Leitung: [REDACTED]

Teilnehmer, u. a.: [REDACTED]
[REDACTED]

Protokollantin: [REDACTED] (Georg Consulting)

Die Leiterin der Arbeitsgruppe weist auf das Diskussionsziel hin, welches die Erarbeitung von umsetzbaren und tragfähigen Entwicklungsstrategien für den Standort ist. Die Teilnehmer befassen sich zunächst mit der historischen Nutzung des Standortes Ende der 1980er Jahre, als auf dem für den Opernfundus vorgesehenen Grundstücksteil eine große Halle des Huckepackbahnhofs angesiedelt war.



Bewertung der Gegebenheiten und Rahmenbedingungen

Die Teilnehmer sind einheitlich der Meinung, dass die Stärken und Schwächen des Standortes in den einführenden Vorträgen schon sehr gut dargestellt worden sind.

Sie heben als gravierende Schwächen des Standortes noch einmal hervor:

- Begrenzung des Grundstücks durch Gleisanlagen führt zu hoher Lärmbelastung
- ungeklärte Verkehrserschließung (Gutachten in Arbeit)
- städtische Flächen plus kleine Privatflächen, derzeit kein Planungsrecht für Fläche („weißer Fleck“)
- Schadstoffe (Altlasten) in Prüfung

Anschließend wurden die folgenden Fragen diskutiert:

- Für welche Entwicklungsmöglichkeiten sprechen die Standortpotenziale?
- Was ist für den Standort und die Stadt Hamburg an dieser Stelle im Stadtgebiet sinnvoll?
- Gibt es eventuell Anknüpfungspunkte durch die nahe HafenCity?

Dabei wird argumentativ besonders an die Visionen aus den Impulsvorträgen angeknüpft und es werden die folgenden Ideen diskutiert:

- zweite Speicherstadt
- mehrgeschossige Gewerbeflächen
- Kreativwirtschaft
- Technologiepark/technologieorientierte Nutzung

Potenzial als Standort für Handwerk/Kleingewerbe

- Die Workshop-Teilnehmer bewerten diese Nutzungsform als zielführend und positiv.
- Die Ansiedlung von Speditionen und ähnlichen Unternehmen wird wegen des Verkehrsaufkommens und der schwierigen Verkehrserschließung als kritisch betrachtet.
- Die Stadtteilvertreter weisen darauf hin, dass die Unternehmen in Rothenburgsort (im Umfeld des Standortes des ehemaligen Huckepackbahnhofes) bei der Entwicklung des neuen Gewerbestandortes berücksichtigt werden

sollten; gegebenenfalls macht eine Verlagerung von Unternehmen in Mischlage Sinn, um im Umfeld Platz für Wohnungsnutzung zu schaffen.

- Die Verlagerung von Gewerbe bringe jedoch nicht unbedingt Vorteile.
- Wohnungsbau ist kritisch zu sehen (Lärmbelastung und für viele Unternehmen notwendige 24-Std.-Genehmigung).
- Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Verlagerung von Betrieben derzeit nicht geplant ist, auch Wohnungsbau steht derzeit nicht zur Diskussion.

Potenzial als Standort für Kreativwirtschafts-Unternehmen

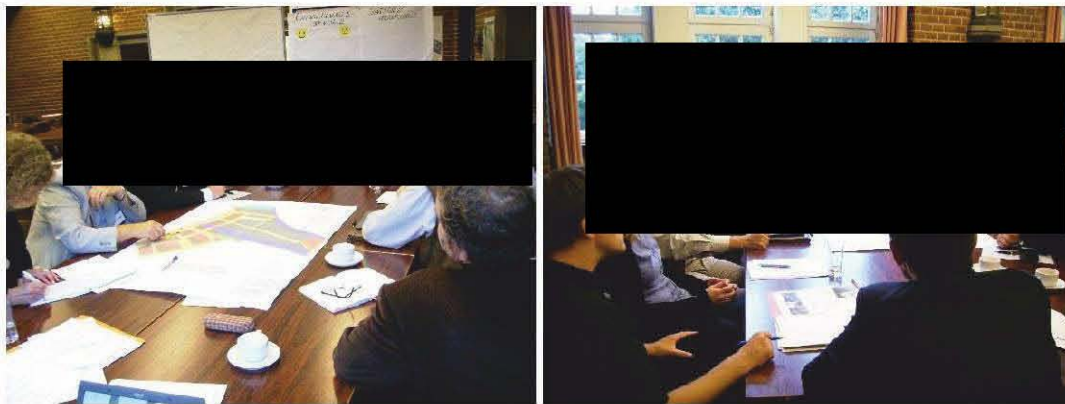
- Ausgangspunkt: Der Standort ist bereits definiert durch die Opernwerkstätten; dadurch ergeben sich Anknüpfungspunkte für die Kreativwirtschaft und das Handwerk.
- Die Kombination aus Kreativwirtschaft und Handwerk stellt eine Chance für die Gesamtausrichtung der Nutzung am Standort dar.
- Die „Stapelbarkeit“ von Flächen (Mehrgeschossigkeit der Nutzung) ist kein Problem für die Kreativwirtschaft.
- Allerdings dürften die zu erwartenden Mietpreise erfahrungsgemäß problematisch sein.
- Eine zentrale Herausforderung stellt die Konzeptentwicklung für die Nutzung einer neuen Immobilie durch Unternehmen der Kreativwirtschaft dar.
- Für Kreativwirtschaftsunternehmen könnte eine branchenbezogene Konzentration am Standort interessant sein, beispielsweise für Medien/IT.
- Generell stellt sich aber die Frage, ob Rothenburgsort Kreative anziehen kann. Welche Bedingungen müssten dazu geschaffen werden? Welcher Imageeffekt könnte vom Opernfundus ausgehen?
- Auch müsste die Frage beantwortet werden, ob es Potenziale für kreativbezogene Bildungseinrichtungen gibt, die an den Opernfundus gekoppelt werden könnten.

Potenzial als Standort für produzierende Unternehmen

- Die Gebäudeart Hallenform wird für die Produktion bevorzugt; Mehrgeschossigkeit schränkt die Möglichkeiten zur Nutzung durch

produzierende Unternehmen sowie eine spätere Folgenutzung und Flexibilität in der Nutzung stark ein.

- Wird das Konzept zu stark auf die Kreativwirtschaft und die Nutzungsform Handwerk/Gewerbepark fokussiert, beschränkt dies die Nutzung durch andere industrienähe Unternehmen.
- Eventuell wäre die Ansiedlung eines (zweiten) Ankerunternehmens wünschenswert.



Potenzial als Standort für einen Technologiepark

- In Hamburg gibt es Aufholbedarf in den wissensbasierten Industrien, die Ansiedlung eines Fraunhofer-Instituts wäre sinnvoll. Allerdings stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob der „lange Atem“ für die Realisierung eines Technologieparks vorhanden ist.
- Eine weitere zentrale Fragestellung wäre, wie Kreativität und Technologie auf dem Standort in sinnvoller Weise verbunden werden könnten.
- Es wird als Problem angesehen, dass die Fläche langfristig nicht innerhalb eines Technologieparkkonzeptes vermarktbare ist, da häufig langer Leerstand gegeben ist, bis die „richtigen“ Unternehmen für die Ansiedlung gefunden worden sind.
- Außerdem sind weitere Technologieparks an anderen Standorten Hamburgs angedacht und Rothenburgsort bietet keine unmittelbare Nähe zu einer bestehenden Forschungseinrichtung.
- Es wird weiterhin infrage gestellt, ob neben den Opernwerkstätten noch genügend Fläche vorhanden ist, um einen Technologiepark realisieren zu können.

- Insgesamt wird die Nutzung des Standortes innerhalb eines Technologiepark-Konzepts aus vielen Perspektiven heraus als nicht sinnvoll erachtet.

Generelle Anmerkungen: Was ist bei dem Nutzungskonzept zu beachten?

- Übergreifend wird darauf hingewiesen, dass es kaum Neuansiedlungen von (Industrie-)Unternehmen in Hamburg/Deutschland gibt.
- Der Nachfragebedarf in Hamburg besteht bei kleinen Flächen für handwerkliches Gewerbe, nicht für Industrieansiedlungen.
- Die gesamte Fläche sollte nicht unter ein Label wie „Kreativwirtschaft/Oper“ fallen, damit die Flexibilität bei der Nutzung bzw. Vermarktung erhalten bleibt.
- Es sollten verschiedene Gebäudehöhen zur unterschiedlichen Nutzung berücksichtigt werden; einzig auf Handwerk zu setzen wäre aus städteplanerischer Sicht nicht anzustreben.
- Auf Nachfrage aus dem Bestand und auf eine exogene Nachfrage sollte flexibel reagiert werden können.
- Es besteht ein hohes Konkurrenzangebot für die Fläche – man sollte nicht zu sehr auf Ankermieter setzen.
- Die Voraussetzungen für Investitionen sind z. B. 24-Std.-Genehmigungen, Verkehrsanbindung, Eingeschossigkeit.
- Eher kontrovers wird die Verbindung/Nähe des Standortes zur HafenCity gesehen (sowohl positive Einschätzung als auch der Hinweis, dass der Standort alleine funktionieren muss).
- In gewissem Umfang ist Wohnen auf Zeit (Boardinghaus/Hotelnutzung (gewerbliche Nutzung!)) im Umfeld denkbar.
- Für Einzelhandel ist der Standort keinesfalls geeignet (unter anderem zu verkehrsintensiv, keine Sichtbarkeit).
- Die Auswirkungen der Opernwerkstätten für den Standort sind noch nicht absehbar, sie können auch einengen und die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes negativ beeinflussen.
- Evtl. ist eine Studie zur Nachfrage notwendig, um den Bedarf und die Nutzbarkeit für den Standort abzuschätzen.



Abgestimmtes zusammenfassendes Fazit der Diskussion

- Im Gesamtfazit werden positive Effekte durch die Platzierung des Opernfundus gesehen.
- Die Ansiedlung von Handwerk ist ein tragfähiges Nutzungskonzept, auch in Mehrgeschossigkeit.
- Unternehmen aus dem Stadtteil sollten in die Nutzung am Standort eingebunden werden.
- Ein mögliches Problem könnte die Miethöhe für potenzielle Nutzer darstellen.
- Das Konzept für einen Technologiepark ist nicht weiter zu verfolgen (lange Entwicklungsdauer und Konkurrenz sowie keine idealen Standortbedingungen).
- Eine mögliche Ballung könnte im Bereich Kreativwirtschaft/Medien/IT erfolgen.
- Wohnen erscheint nicht sinnvoll (aber evtl. Hotel/Boardinghaus).

Abschlussvisionen 2030

- Der Standort in Rothenburgsort ist voll erschlossen und hat positive Auswirkungen auf den ganzen Stadtteil.
- Der Opernfundus befindet sich immer noch allein am Standort.
- Die Anbindung an die HafenCity ist realisiert, der städtebauliche Anspruch ist verwirklicht, Arbeitsplätze sind entstanden und der Standort ist ein belebtes Tor nach Hamburg.
- Die Opernwerkstätten haben eine starke Ausstrahlung, ein Gewerbehof mit Handwerk und Ähnlichem hat sich etabliert, Restflächen: Patchwork, Betriebe aus dem Stadtteil sind umgesiedelt worden, um andere Bauplanungen in Rothenburgsort zu erleichtern; der Grünzug ist fertig.
- Die „Rothenburger“ heißen die Entwicklung willkommen, die verkehrliche Erschließung ist grundlegend, der „Durchstich“ der Bahn ist essenziell für den Erfolg (teilweise kritisch für Anliegen des Stadtteils).
- Die Lärmproblematik ist geringer, da die Elektromobilität insgesamt gestiegen ist.
- Hamburg wächst nach Osten, es gibt vielfältige Nutzung, viele Arbeitsplätze im Verhältnis zur Fläche, kleingewerbliche Nutzung, Handwerk, Gewerbe, Kreativwirtschaft, IT.

4.2 Arbeitsgruppe 2

Leitung: [REDACTED]

Teilnehmer, u. a.: [REDACTED]
[REDACTED]

Protokollantin: [REDACTED] (Georg Consulting)

Zunächst wurden die Intention und das Ziel der Gruppenarbeit erläutert und die Anknüpfungspunkte für die Standortentwicklung aus den Impulsreferaten zusammengefasst.

Diese lauten stichwortartig:

- Standort für Handwerk („Auffangbecken“ für Handwerksunternehmen)
- Standort für eine technologieorientierte Gewerbeentwicklung („Technologiepark“)
- Standort als „zweite Speicherstadt“ („gestapelte Gewerbeflächen“)
- Standort für nicht störendes Gewerbe und wichtiger Impuls für Rothenburgsort („städtebaulicher Anspruch an die Standortentwicklung“)

Die Gruppenarbeit und Diskussion wurde entlang der folgenden Aspekte strukturiert:

- Entwicklungspotenziale und -restriktionen
- Anknüpfungspunkte und Synergien zur geplanten Ansiedlung des Opernfundus
- Standortideen
- Konkrete Umsetzung und Standortentwicklung



Entwicklungspotenziale und -restriktionen

Zu den wesentlichen Potenzialen zählten die Teilnehmer die folgenden Aspekte:

- Attraktive Lage (Eingangstor zu Hamburg)
- Tabula rasa-Fläche („vieles ist möglich“)
- „Gewerbegebiet als Oase“ (eigenes bzw. spezielles Standortimage ist möglich)
- Stadtteil im Wandel (zum Teil Ansiedlung von Kreativen aufgrund bisher günstiger Mieten)

Zu den wesentlichen Restriktionen zählten die Teilnehmer die folgenden Aspekte:

- Enklavenartige Insellage
- Standort und Stadtteil werden bei Einfahrt von Süden nach Hamburg nicht wahrgenommen (die Bedeutung als Entrée für Hamburg sollte daher nicht überschätzt werden, da auch nur eine begrenzte Sichtbarkeit entlang der Billhorner Brückenstraße gegeben ist).
- Standort hat keine „Verbindung“ zum Stadtteil. Es ist keine klare städtebauliche Struktur vorhanden.

- Lärmemissionen durch die Bahntrassen und Straßen, Berücksichtigung des angrenzenden Wohnstandortes. Die Lärmemissionen dürfen nicht gesteigert werden
- Bisher geringe Wahrnehmbarkeit des Stadtraums an dieser Stelle
- Keine gute Standortlage für kundenorientiertes Gewerbe und Handwerk, keine „Laufzone“

Die Teilnehmer sind sich einig, dass die Standorteigenschaften die Nutzungsmöglichkeiten selektieren. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass durch die Schaffung von städtebaulichen Qualitäten und der Imagebildung Restriktionen abgemildert und die vorhandenen Entwicklungspotenziale in Wert gesetzt werden können.

Anknüpfungspunkte und Synergien zum geplanten Opernfundus

Die möglichen Anknüpfungspunkte zum Opernfundus wurden kontrovers diskutiert. Ein Teil der Akteure sieht eine deutliche Impulsgebung für die Standortentwicklung und für das Nutzerspektrum. Andere wiederum betonten eine vom Opernfundus unabhängige Entwicklung der restlichen Gewerbeflächen.

Als Anknüpfungspunkte zum Opernfundus betrachten die Teilnehmer die folgenden Aspekte:

- Der Opernfundus legt für den gesamten Standort einen Nutzungsmix aus Handwerk und Kultur (Kreative) nahe; der Schwerpunkt könnte durch die Ansiedlung eines Technologieparks gesetzt werden (Frage nach ausreichendem Flächenpotenzial).
- Es wird darauf hingewiesen, dass der „Hamburger Westen“ als Standort der Kreativwirtschaft bekannt ist und es bereits vielversprechende Ansätze für die Kreativwirtschaft im „Hamburger Osten“ gibt.
- Für den Standort könnte der Fokus auf der gewerblichen Kreativwirtschaft (z. B. Messebauer) in Verbindung mit spezialisiertem Handwerk (z. B. Möbel) gelegt werden.
- Der Opernfundus selbst könnte zur Öffnung und Frequentierung des Standortes und damit zum Image und zur Adressenbildung wesentlich beitragen. Angeregt werden ergänzende bzw. integrierte Veranstaltungsflächen, Gastronomieflächen (für die Nutzer des Standortes und die Öffentlichkeit zugänglich) sowie Lehrwerkstätten und Proberäume.

Als einschränkende Auswirkungen des Opernfundus betrachteten die Teilnehmer folgende Aspekte:

- Die Ansiedlung eines Technologieparks ist aufgrund fehlender Impulse und des durch den Opernfundus begrenzten Flächenpotenzials schwierig.
- Der mit dem Opernfundus verbundene Schwerpunkt der Ansiedlung von Handwerk und Kreativwirtschaft ist eine große Herausforderung, da die Lage problematisch (siehe Restriktionen) und der Stadtteil Rothenburgsort bei Kreativen bisher wenig bekannt ist.
- Die Realisierung von Büroräumen macht angesichts des hohen Leerstands in der benachbarten HafenCity keinen Sinn.
- Ebenfalls kritisch wird die Umsetzung mehrgeschossiger Gebäude für handwerkliche Nutzungen bewertet. Es gibt kaum Tätigkeiten von Handwerkern oder produzierendem Gewerbe, das im Obergeschoss realisiert werden kann. Zudem sind die Preise in höheren Etagen für das Handwerk zu hoch.
- Handwerk ist von Verdrängung durch die Kreativwirtschaft bedroht (Beispiel Gewerbehöfe Ottensen).
- Wohnnutzung kann aus verschiedenen Gründen ausgeschlossen werden: Lärmbelastung, Vorurteile seitens lärmemittierender Unternehmen gegen Wohnstandorte.

Insgesamt bestand unter den Teilnehmern Einigkeit über eine anzustrebende Nutzungsmischung. Eine klare Imagebildung ist auf jeden Fall entscheidend. Die Rolle des Opernfundus wird dabei divers betrachtet. Der Bau mehrgeschossiger Gewerbebauten erfordert eine strukturierte und technisch durchdachte Planung (flexible Grundrisse, Deckenhöhe, Traglasten, etc.) sowie eine ausführliche Analyse möglicher Nutzergruppen und bereits realisierter Fallbeispiele.

Nutzungsideen

Entsprechend der noch fehlenden Nutzungs- und Umsetzungsstrategie wurde eine Vielzahl von Nutzungsideen kontrovers diskutiert. Die meisten Nutzungsideen setzen eine vorhergehende Analyse voraus.

Als positive Aspekte denkbarer Nutzungen betrachteten die Teilnehmer folgende Aspekte:

- Mehrstöckige Gebäude bieten den Vorteil der Emissionsarmut.
- Die Kombination von Handwerk und produzierendem Gewerbe kann Synergien schaffen. Beide Nutzergruppen sind lärmunempfindlich. Die Bündelung von Strukturen am Standort zur gemeinsamen Wertschöpfung wäre sinnvoll.
- Die oberen Geschosse könnten mit Büronutzung belegt werden. Handwerk und Produktion ausschließlich im Erdgeschoss.
- Evtl. ist „Share-Economy“ denkbar (gemeinsame Nutzung von Maschinen und Ressourcen. Schaffung eines Netzwerkes).
- Denkbar ist auch die thematische Verteilung beispielsweise nach Arbeitsschwerpunkten (Möbel, Holz, Textil, etc.).
- Trotz der Vorgaben durch den Opernfundus sollte der Fokus auch auf technologieorientierte Unternehmen gelegt werden.

Als negative Aspekte denkbarer Nutzungen oder nicht zu realisierende Nutzungen betrachteten die Teilnehmer Folgendes:

- Mehrstöckige Gebäude sind für Handwerk und produzierendes Gewerbe ungeeignet.
- Synergieeffekte durch Netzwerkbildung bei Handwerksbetrieben sind schwierig.

Aspekte konkreter Umsetzung und Standortentwicklung

Hinsichtlich der konkreten Standortentwicklung gaben die Teilnehmer die folgenden Statements:

- Der Opernfundus ist kein Impuls für die Ansiedlung eines Technologieparks/Gründerzentrums.
- Junge Existenzgründer, die die Urbanität suchen, haben viele Vorteile: innerstädtische Lage, gute Adresse, Kundennähe. Wer sich innerstädtisch niederlassen möchte, wird auch Mehrgeschossigkeit in Kauf nehmen.
- Bei entsprechender Bauweise können die Nutzungen offen gehalten werden. So ist eine spätere Anpassung an die Entwicklung im Stadtteil möglich und eine nachhaltige Nutzung des Areals gesichert.

- Eine mehrgeschossige Bauweise entlang der Billhorner Brückenstraße schafft eine klare Raumkante, dahinter wären auch niedrigere Bauten denkbar.

Als Herausforderung bei der Umsetzung und Standortentwicklung wurden durch die Teilnehmer folgende Aspekte identifiziert:

- Bis 2016 soll der Opernfundus am Standort realisiert werden. Zuvor erfolgen eine Kampfmittelräumung sowie die Erschließung. Durch den engen Zeitplan ist die Lage des Opernfundus nicht variabel.
- Der Opernfundus wird als Barriere zwischen dem Gebiet und dem S-Bahnhof wahrgenommen.
- Die Realisierung von Gewerbehöfen in Hamburg „krankt“ am mangelnden Bedarf. Die Situation sei nicht vergleichbar mit München (ca. 80 % Belegung bei Realisierung). Es läuft also auf eine Subventionierung hinaus. Das Finanzierungsmodell ist fraglich.
- Der Opernfundus schränkt die Suche nach passenden Nutzungen ein. Es sollte auch berücksichtigt werden, welche unabhängigen oder anderen Nutzungen in Fragen kommen.
- Der Bezug zum Umfeld darf nicht vernachlässigt werden.
- Die Verkehrsanbindung muss optimiert werden und die Anbindung an den ÖPNV sollte (auch im Bebauungsplan) überprüft werden.

Insgesamt konnten viele Nutzungsideen gesammelt werden, deren Umsetzbarkeit es im weiteren Arbeitsprozess zu prüfen gilt.

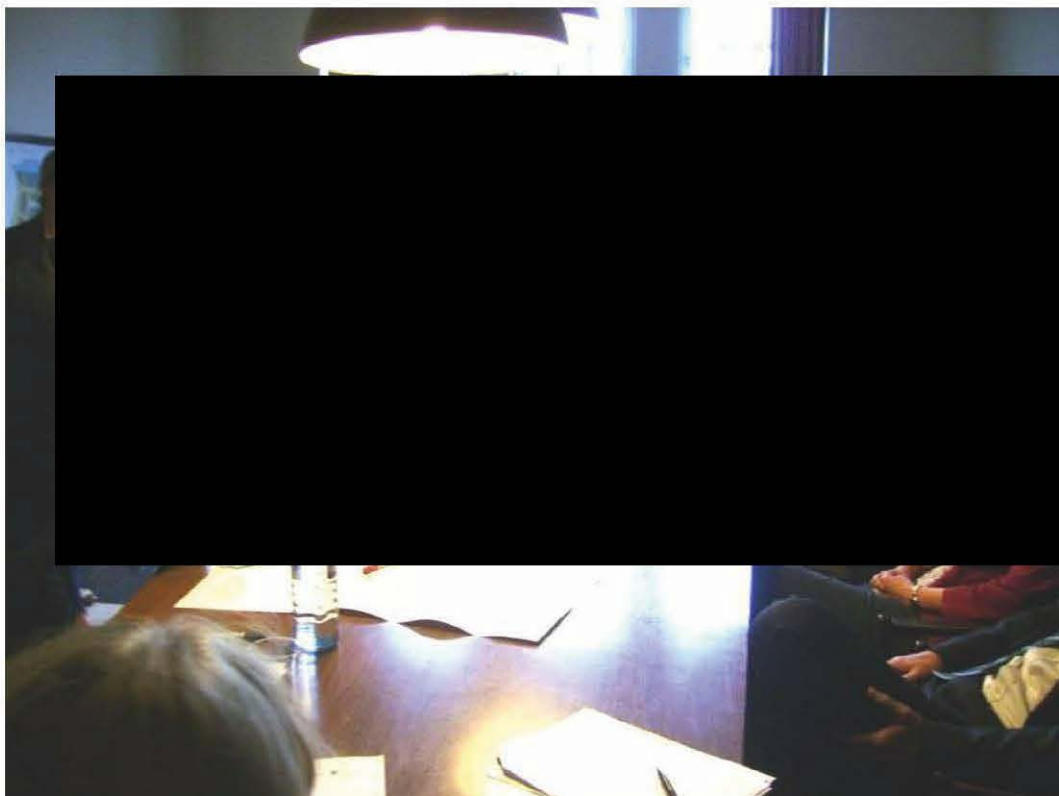
4.3 Arbeitsgruppe 3

Leitung: [REDACTED]

Teilnehmer, u. a.: [REDACTED]

Protokollantin [REDACTED] (Georg Consulting)

Durch Herrn [REDACTED] als Leiter der Arbeitsgruppe wird zunächst die Zielsetzung dargelegt. Es sollen insbesondere die Chancen und Ideen für das Gebiet herausgearbeitet werden. Er schlägt vor, dass sich zunächst die Vertreter der Privatwirtschaft, Politik und Initiativen einbringen (**erste Runde**) und daran anschließend die Behördenvertreter (**zweite Runde**).



Ideenfindung aus der ersten Runde

- Der Opernfundus schafft ein Potenzial für die Einbindung von Kreativität und schließt großflächige Gewerbeansiedlungen wie Speditionen aus. Es muss darauf geachtet werden, dass der Verkehr für das Gebiet den Stadtteil nicht belastet.
- Der Alster-Bille-Elbe-Grünzug ist eine hohe Qualität des Standortes und könnte die Entwicklung als Kreativstandort/-Cluster begünstigen (Stichworte: Ateliers, attraktive Wasserstandorte, Werkstätten in Höfen mit produzierendem Gewerbe/High End-Handwerk).
- Eine Verknüpfung mit dem Brandshof wäre denkbar. Die Rösterei Marckmannstraße wünscht einen stabileren Standort, denkbar sind auch Kleinbrauereien. Die neben dem Opernfundus vorgesehenen Werkstätten der Oper sind kreatives und künstlerisches Handwerk. Wünschenswert wären Impulse für die Zukunft des Handwerks vor Ort, etwa im Bereich Theatermalerei und Stuckateurhandwerk.
- Die Bürger aus Rothenburgsort sollten „mitgenommen“ werden. Es muss also stadtteilbezogen geplant werden. Ein wichtiger Aspekt dabei ist die Berufsausbildung bzw. die Ansiedlung von Ausbildungsbetrieben.
- Die Stadt sollte Geld für die Entwicklung des Areals und den Stadtteil bereitstellen. Die Einbindung des Opernfundus in den Stadtteil bietet Chancen und ist zugleich diskussionsbedürftig.
- Es sollten zudem die Voraussetzungen für künftig anzusiedelnde Wohnbebauung geschaffen werden, um den Stadtteil zu stärken. Übergangsbereiche haben dabei eine besondere Bedeutung für die Wohnnutzung.

Ideenfindung aus der zweiten Runde

- Es könnte ein neuer Typus Gewerbe entstehen wie handwerkliche Lebensmittelherstellung und -produktion z. B. in Form von Kleinbrauereien. Das Potenzial der Opernwerkstätten muss in die Wahl der anzusiedelnden Nutzungen einbezogen werden, beispielsweise durch Öffnung für Besucher.
- Es gilt zu überlegen, welche Effekte die Opernwerkstätten für die Umgebung haben. Welche Synergie-Effekte könnten entstehen? Gibt es in der Umgebung andere Opern-Dienstleister? In diesem Zusammenhang wurde auch das Thema „Probe-Bühnenbetrieb“ kontrovers diskutiert

(allerdings ist festzustellen, dass auch ein Probestück relativ hohe räumliche und finanzielle Kapazitäten erfordert).

- Das Areal bietet die Chance zur Realisierung einer großen zusammenhängenden Fläche. Es sollte jedoch ein städtebaulicher Zusammenhang zwischen den Opernwerkstätten und der übrigen Nutzung hergestellt werden.
- Die geplante Zeitachse für die Realisierung der neuen Dekorationswerkstätten ist kritisch, da die Werkstätten nur in einer Sommerpause umziehen können. Um ein Opern-Cluster realisieren zu können, würde noch mehr Platz benötigt, wodurch anderes Handwerk eventuell ausgeschlossen werden würde. Die Zusammenlegung mit Dekorationswerkstätten anderer Bühnen ist ebenfalls schwierig, denn die Werkstätten sind sehr stark auf die jeweilige Bühne und Inszenierung bezogen bzw. in diese laufend eingebunden.
- Eine Bereicherung könnte die Anbindung der Fahrradwege an den Grünzug darstellen.
- Es gilt, „Stadt in der Stadt“ zu schaffen. Es muss eine Vielfalt von Nutzungen entstehen. Dem Grünraum muss ein „Gesicht“ gegeben werden. Ebenso wichtig ist die Schaffung von Verbindungsachsen zum Wasser. Wie kann man zudem die „Player“ (auch im Stadtraum) sichtbar machen? Hierbei ist das Thema Außengestaltung wichtig: Es kommt auf die Gestaltungsmaßstäbe und eine langfristige Gestaltungsperspektive an. Dabei müssen die Strukturen flexibel sein und können auch temporäre Nutzungen beinhalten.
- Hervorzuheben im Gebiet und in dessen Umfeld sind die Wasserbezüge, die Grünachse sowie die Zentralität.
- Der Opernfundus legt die Entwicklungsrichtung fest und schließt einen Technologie-Park damit wahrscheinlich aus (Gefahr der Überfrachtung). Eine handwerkliche Prägung schafft Potenziale wie die Schaffung eines Handwerkszentrums, welches wiederum Synergie-Effekte bietet. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, Ausbildungsplätze schaffen zu können. Neue Arbeitsplätze dienen als Chance für Arbeitsuchende in der Umgebung und schaffen so Bezüge zum Umfeld.
- Der Opernfundus prägt künftige Planungen und hat ebenfalls Einfluss auf die Vermarktungsstrategien. Gleichzeitig legt er den zeitlichen Horizont für die Realisierung fest. Synergien zum Opernfundus könnten mit Kooperationspartnern der Oper entstehen. Diese sind jedoch vielleicht nicht

ausreichend, um die gesamte Fläche zu füllen. Hier könnte ein Handwerkerhof abhelfen.

- Ein Technologiepark ist aufgrund der geringen Fläche auszuschließen. Die Idee einer zweiten Speicherstadt, von Gewerbe neuerer Qualität oder Gewerbe im Stockwerk wird vom Markt nicht realisiert. Es sollte ein entsprechendes tragfähiges Betreibermodell erarbeitet werden. Eine längerfristige Planung ist wegen der Kurzlebigkeit von Unternehmen eher schwierig.
- Im Hinblick auf das Kerngebiet im Westen gilt es, Synergien zwischen verschiedenen Gebietstypen bzw. zu den Opernwerkstätten und weiteren gewerblichen Nutzungen im Gebiet zu finden.
- Der Vorteil des Gebiets: Büro, Fertigung etc. kann räumlich nah bei einander realisiert werden. Hierfür müssen jedoch auch die passenden Nutzer gesucht werden. Ziel sollte es sein, eine belastbare Vermarktungsstrategie zu erarbeiten. Es besteht die Gefahr der Überfrachtung. (Es wird darauf hingewiesen, dass Projektentwickler und Investoren in der Arbeitsgruppe nicht vertreten sind).
- Sehr gut passend wäre künstlerisch ausgerichtetes Gewerbe. Handwerk kann man grundsätzlich stapeln, ist aber allein nicht ausreichend für die Fläche. Es muss ein Image geschaffen werden (Handwerk + ...). Projektentwickler könnten hier sicher Ideen liefern. Ein hohes Potenzial bei der städtebaulichen Entwicklung liegt in dem Übergang zum Wohnquartier Rothenburgsort.

Gemeinsame Diskussion in der Arbeitsgruppe

In der Diskussionsrunde aller Teilnehmer der Arbeitsgruppe, wurden zudem folgende Punkte vertieft oder zusätzlich angemerkt:

- Die Opernwerkstätten produzieren im Wesentlichen selbst und vergeben keine Aufträge nach außen. Synergie-Effekte im Zulieferbereich sind somit grundsätzlich nicht zu erwarten.
- Die Synergie-Effekte der Opernwerkstätten mit anderen Theaterbühnen wurde kontrovers diskutiert und konnte nicht abschließend geklärt werden. Es gibt Praxiserfahrungen, die solchen Synergie-Effekten entgegen stehen.
- Auch wenn die Opernwerkstätten keine Aufträge nach außen vergeben, könnten Synergie-Effekte durch die symbolische Standort-Prägung ent-

stehen (z. B. durch die räumliche Nähe ähnlicher Betriebe, durch die Werkstätten und den Fundus ggf. als Besuchermagnet oder die Schaffung von einschlägigen Ausbildungsstätten).

- Die Flächen sollen nicht an Projektentwickler verkauft werden, sondern zunächst sollte die Stadt selbst ein Konzept aufstellen. Im Anschluss daran sollten ggf. verschiedene Projektentwickler Synergie-Effekte herstellen.
- Es sollte sich Zeit genommen werden für die Vergabe an Investoren; andere Beispiele zeigen, dass Gewerbe- und Standortentwicklung Zeit benötigt. Allerdings gibt es einen Konflikt zwischen Wirtschaftlichkeit und Vermarktungszeitraum, der berücksichtigt bzw. geklärt werden muss.
- Die Fläche muss nicht in einem Guss entwickelt werden, Vielfalt benötigt Zeit. Vorschlag: Im Quartier sollten Abschnitte und Bausteine für unterschiedliche Nutzungen, Außengestaltung, etc. festgelegt werden.
- Handwerk ist vielfältig und nicht nur Holz und Metall, auch Lebensmittel, diese Nutzungen können auch in ein II. Obergeschoss von „gestapelten Gewerbe“ einziehen.
- Ergänzender Vorschlag: Azubi-Wohnheim.

Im weiteren Vorgehen werden die Aspekte durch Herrn [REDACTED] geclustert und dem Plenum in der gemeinsamen Zusammenfassung vorgestellt.



4.4 Arbeitsgruppe 4

Leitung: [REDACTED]

Teilnehmer, u. a.: [REDACTED]

Protokollantin [REDACTED] (Georg Consulting)

Bewertung der Gegebenheiten und Rahmenbedingungen

Die Teilnehmer weisen auf die folgenden zentralen Aspekte der Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung und gewerbliche Nutzung des Standorts hin:

- Die Verkehrsanbindung wird als schlecht bewertet.
- Die Lärmbelastung ist hoch.
- Bei der Entwicklung des Standortes sollte eine zusätzliche Belastung der Anwohner, insbesondere aufgrund zunehmender Verkehre der gewerblichen Nutzung, niedrig gehalten werden.
- Die Synergieeffekte des Opernfundus für andere gewerbliche Nutzungen sind wahrscheinlich sehr begrenzt.
- Architektonisch setzt der Opernfundus einen hochwertigen Standard, an dem sich bei der weiteren Bebauung orientiert werden sollte.
- Für Dienstleistungsunternehmen gibt es in Hamburg eher keine Flächenengpässe.
- Der Standort hat (noch) nicht den besten Namen.

Aufgrund der gegebenen Rahmenbedingungen kommen die Teilnehmer zu den folgenden zentralen Schlussfolgerungen (siehe zur näheren Darstellung weiter unten).

- Die Priorität sollte auf der gewerblichen Nutzung der Flächen liegen.
- Handwerklich-künstlerisches Gewerbe in größerem Umfang anzusiedeln ist unrealistisch, weil es keine entsprechenden Unternehmen gibt (wenig Synergie des Opernfundus) und weil die Mieten zu hoch sein werden (hochwertige Architektur).
- Mehrstöckige Gewerbehöfe sind schwierig zu realisieren und zu vermarkten, weil Gewerbe günstige Flächen im Erdgeschoss bevorzugt. Mit

hochwertiger Architektur ist so ein Projekt nur mit erheblichen öffentlichen Zuschüssen realisierbar (Beispiel München).



Bei der gewerblichen Nutzung ist eine Reihe von Aspekten zu berücksichtigen

- Bezüglich der Stapelbarkeit von Gewerbeflächen wird auf die Größe der einzelnen Baufelder hingewiesen, Minimum der Felder sollte 1 ha sein.
- Handwerkerbetriebe brauchen eine Ebene; Betriebe über mehrere Ebenen sind für einige der Teilnehmer nur schwierig vorstellbar. Welche Gewerbebetriebe nutzen die zweite oder dritte Etage?
- Die Höhe der Gebäude ist mit erheblichen Nutzungskosten verbunden.
- Es gibt den Hinweis auf die Notwendigkeit von Subventionierung von Gewerbehöfen, besonders um die Mehrgeschossigkeit für Unternehmen attraktiver zu machen.
- Ein mehrstöckiger Gewerbehof müsste durch die Stadt Hamburg auf jeden Fall als Pilot-Projekt unterstützt werden, weil dies privatwirtschaftlich nur schwierig umsetzbar ist.
- Für kundenorientiertes Gewerbe, welches Laufkundschaft erzeugt, ist die Erreichbarkeit des Standortes als eher suboptimal einzuschätzen.

- Für die gewerbliche Nutzung ist eine gute verkehrliche Anbindung zentral und sollte gewährleistet werden.
- Gewerbe, welches Schwerlastverkehr induziert, wird von Anwohnern generell abgelehnt.
- Eine zentrale Frage ist, ob das Gebiet auch „Auffangbecken“ für zu verlagernde Betriebe z. B. aus Wilhelmsburg oder dem „Billebecken“ sein könnte. Allerdings zählen die zu verlagernden Betriebe zu sehr unterschiedlichen Branchen, wie mittelständige Druckereibetriebe, Reisswolf etc.

Weitergehend wurde diskutiert, welche Unternehmen von den Opernwerkstätten profitieren könnten

- Ateliers, Textilbetriebe könnten gut zum Konzept des Opernfundus passen und sich eventuell um die Opernwerkstätten ansiedeln.
- Kultur- und Kreativgewerbe ist den anderen potenziellen Ansiedlern wie z. B. Druckereien und produzierendem Gewerbe gegenüberzustellen; allerdings müssen auch wirtschaftliche Argumente (Aufwand und Erlöse) berücksichtigt werden.
- Für Siemens (und andere große Unternehmen) ist Rothenburgsort keine so gute Adresse. Die Opernwerkstätten sind aber positiv zu bewerten und könnten andere Unternehmen an den Standort ziehen.
- Es gibt aber auch die Befürchtung, dass die Opernwerkstatt ein „closed-shop“ sein könnte.
- Die Idee einer „Gläsernen Werkstatt“ könnte weiter diskutiert werden.
- Messebauer könnten für den Standort interessant sein (hierzu zählen generell kleinere Unternehmen die eventuell Synergien zum Opernfundus entwickeln könnten).
- Musikübungsräume werden in Hamburg dringend benötigt. Die rückwärtigen Flächen des Standortes wären dafür sehr gut geeignet.

Ergänzend wird die Notwendigkeit eines zweiten Ankermieters erörtert

- Das Operngebäude wird von der Billhorner Brückenstraße aus nicht sichtbar sein.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Standort im vorderen Bereiche einen zweiten Ankermieter mit hochwertiger Architektur benötigt. Dies könnte

beispielsweise ein Bürodienstleister sein, der sein Headquarter dort einrichtet.

- Brillante Architektur motiviert andere Unternehmen, auch so zu bauen.

Zusammenfassend sind für die Nutzung des Gebietes verschiedene Ideen entwickelt worden:

- Es sollte ein weiterer Ankermieter mit Synergieeffekten zum Opernfundus gesucht werden.
- Eine Möglichkeit der Nutzung wäre im südwestlichen Areal eine kombinierte Büro (Vorderseite)-Gewerbenutzung (Hinterseite).
- Im nördlichen Areal könnte ein mehrgeschossiger Gewerbehof platziert werden, wenn dies trotz der zu erwartenden Subventionen favorisiert wird.
- Das südöstliche Areal könnte bzgl. der Nutzung offen gehalten werden mit Möglichkeiten für die folgende Typen von Unternehmen/-aktivitäten:
 - Unternehmen mit inhaltlicher Nähe zum Opernfundus (Ateliers, Textilbetriebe, Messebau etc.)
 - Unternehmen, die von anderen Standorten verlagert werden (innerstädtische Verlagerungen)
 - Musikübungsräume
 - Augenmerk auf kleinere Betriebe legen
- Insgesamt könnte für das gesamte Areal auch ein modernes Energienutzungskonzept angedacht werden (Elektromobilität).

5. Zusammenfassung und Ausblick

Effekte des Opernfundus

Im Anschluss an die Gruppenarbeit wurden die jeweiligen Ergebnisse im Plenum vorgestellt. Zahlreiche Argumente sprechen dafür, dass die Opernwerkstätten für den Standort prägend sein werden. Das betrifft vor allem die Lage und Größenordnung des geplanten Vorhabens und Objektes. Der Opernfundus wird dem Standort ein Profil geben und eignet sich daher auch zur Standort- und Adressenbildung. Ob und in welchem Umfang der Opernfundus aber eine Gravitationskraft oder Synergiewirkungen auf andere Branchen und Unternehmen ausübt, konnte nicht abschließend geklärt werden. Hierzu sind weitere Untersuchungen bzw. Erörterungen notwendig. Kurzfristig könnten sich aus den Produktionsbedingungen von Fundus und Werkstätten eventuell sogar Restriktionen für den Standort ergeben.

Funktion als Einfallstor zu Hamburg ist zu relativieren

Die Funktion des Standorts als „Einfallstor“ zu Hamburg sollte nach Meinung der Mehrzahl der Teilnehmer nicht überschätzt werden, da nur ein geringer Teil des Standortes von der Billhorner Brückenstraße aus sichtbar und wahrnehmbar ist. Dieser Bereich, der allerdings stark lärmbelastet ist, gebührt im Rahmen der Standortentwicklung aber eine besondere Beachtung.

Städtebauliche Qualitäten als Standortmerkmal entwickeln

Ein zentraler Aspekt der Inhalte der Arbeitsgruppen war der Hinweis auf die Berücksichtigung bzw. die Schaffung städtebaulicher Qualitäten für den Standort. Dies resultiert einerseits aus dem Umfeld mit einer teilweisen Wohnnutzung. Andererseits wurde der Anspruch erhoben, den Standort attraktiv zu gestalten (positiver Impuls für den Stadtteil) sowie den Standort „zu öffnen“ und attraktiv für Unternehmen, Kunden und Besucher zu machen. In diesem Zusammenhang kommt dem Alster-Bille-Elbe-Grünzug eine entsprechende Bedeutung zu. In weiterer Konsequenz bedeutet die Fokussierung auf städtebauliche Qualitäten eine (zumindest teilweise) Ausrichtung auf Nutzer und Unternehmen, die Wert auf eine ansprechende Architektur legen. Zumindest sollte dieser Aspekt für die zentralen und gut sichtbaren Lagen und Grundstücke entlang der Standortachse berücksichtigt werden.

Kleinteilige Flächenvermarktung favorisieren

Aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme durch die Opernwerkstätten und dem -fundus und des relativ überschaubaren restlichen frei vermarktbaren Flächenpotenzials wurde schwerpunktmäßig für eine eher kleinteilige Flächenvermarktung plädiert. Dies spricht für die Ansiedlung von Handwerk, Kleingewerbe, gewerblicher Kreativwirtschaft und auch Existenzgründern. Dies impliziert einerseits den Verkauf von Grundstücken mit überschaubaren Grundstücksgrößen und andererseits die Bereitstellung von gewerblichen Mietflächen. Letzteres beinhaltet die Frage nach den Realisierungsmöglichkeiten von „gestapelten Gewerbeflächen“ (z. B. Gewerbehöfe).

„Stapelbare Flächen“ nur für spezielle Nutzergruppen attraktiv

Der Vorteil von „gestapelten Flächen“ ist die hohe Effizienz der Nutzung der knappen Gewerbeflächen in zentraler Lage in Hamburg, verbunden mit einer wahrscheinlich hohen Arbeitsplatzintensität. Generell muss jedoch eine Klärung dahin gehend erfolgen, welche gewerblichen Branchen und Nutzer bereit sind, zweite oder dritte Etagen zu akzeptieren. Auch stellt sich bei der Realisierung von Gewerbehöfen erfahrungsgemäß die Frage der Wirtschaftlichkeit bzw. der Bereitschaft, diese Immobilienart zu subventionieren. Für die diskutierte technologieorientierte Standortentwicklung scheint das verbleibende Flächenpotenzial durch die hohe Flächeninanspruchnahme des Opernfundus wahrscheinlich zu klein. Unabhängig davon könnte sich aber im Einzelfall und bei einem attraktiven Nutzungsmix wissensorientiertes Gewerbe am Standort ansiedeln.

Nutzungsmischung sollte Standort prägen

Eine grundlegende Übereinstimmung bestand auch darin, dass eine gewerbliche Nutzungsmischung für den Standort angestrebt werden sollte. In diesem Zusammenhang ist die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes sinnvoll. Möglicherweise empfehlen sich „thematisierte Baufelder“, um Nutzungskonflikte zwischen den einzelnen Ansiedlern und Branchen so gering wie möglich zu halten. Auch dürften die einzelnen Nutzergruppen eine unterschiedliche Kauf- und Mietzahlungsbereitschaft haben, die im Rahmen der Standortentwicklung berücksichtigt werden muss. Ein umsetzungsorientiertes Nutzungskonzept sollte den Prozess der Standortentwicklung strategisch steuern und vor allem dazu beitragen, dass die „richtigen Unternehmen an die richtige Stelle“ im Gebiet platziert werden. Die Nutzungsmischung sollte sich auch in einer flexiblen Geschossigkeit

(gleichzeitig mehr- und eingeschossige Bauweise) widerspiegeln, wobei sich eine mehrgeschossige Bauweise vor allem entlang der Haupteerschließungsachse konzentrieren sollte. Möglicherweise ergeben sich durch den Opernfundus, Kreativwirtschaft und Handwerksunternehmen auch Anknüpfungspunkte für ergänzende (Aus-)Bildungseinrichtungen am Standort.

Weiterhin bestand Einigkeit darüber, dass stark emittierende Betriebe und/oder Betriebe, die einen erheblichen Schwerlastverkehr induzieren würden, für den Standort nicht favorisiert werden.

Umsetzungsorientiertes Nutzungskonzept und Standortprofil erarbeiten

In einem weitergehenden Abwägungs- und Diskussionsprozess sind auf der Basis der Ergebnisse des Workshops verschiedene Nutzungskonzepte/-szenarien zu entwickeln und diese mit den Verantwortlichen weitergehend zu diskutieren. Im Ergebnis ist ein favorisiertes und umsetzungsfähiges Nutzungs- und Vermarktungskonzept mit den folgenden übergeordneten Bausteinen anzustreben:

- Verortung von Nachfrage- und Nutzergruppen auf dem Standort
- Flächeninanspruchnahme der Nachfrage- und Nutzergruppen
- Definition von Entwicklungsabschnitten und Baufeldern
- Standortbezogener Preisspiegel und Vermarktungshorizont
- Arbeitsplatzintensität

Teilnehmerliste

	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
	Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH
	Georg Consulting
	Hit-Technopark GmbH & Co. KG
	Hamburgs wilder Osten
	Hamburgs Wilder Osten
	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
	Grossmann & Berger GmbH
	Kulturbehörde
	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
	SPD-Fraktion
	CBRE GmbH
	Georg Consulting
	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
	Georg Consulting
	Gustav A. Cellarius
	Georg Consulting
	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
	Bezirksamt Hamburg-Mitte
	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
	Hamburgs Wilder Osten
	HafenCity Universität Hamburg
	Georg Consulting
	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
	Bezirksamt Hamburg-Mitte
	Hamburgische Staatsoper
	Bezirksamt Hamburg-Mitte
	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
	SPD-Fraktion
	Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
	Engel & Völkers
	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
	Grossmann & Berger GmbH
	Hochschule für Ökonomie und Management FOM

	Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH
	Georg Consulting
	Georg Consulting
	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
	Hamburgs Wilder Osten
	Engel & Völkers
	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
	Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
	Georg Consulting
	Handelskammer Hamburg
	Hamburgs Wilder Osten
	Fraktion Die Linke
	Georg Consulting
	SPD
	Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen
	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
	Industrieplanung GmbH
	Handwerkskammer Hamburg
	Siemens
	Handwerkskammer Hamburg
	FDP
	Bezirksamt Hamburg-Mitte
	Stadtteilrat Rothenburgsort