

Die MEISTERMEILE als Teil einer Gewerbeflächenstrategie für das Hamburger Handwerk

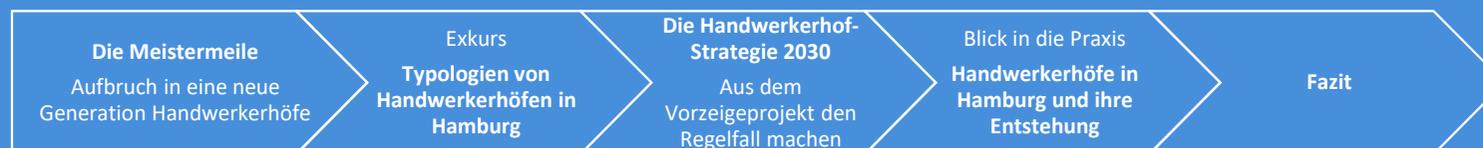
Veranstaltung „Perspektiven der Gewerbeflächenentwicklung im ASB“

18.08.2022

Henrik Strate, Handwerkskammer Hamburg



Die MEISTERMEILE als Teil einer Gewerbeflächenstrategie für das Hamburger Handwerk



Herzlich willkommen in der MEISTERMEILE



Herzlich willkommen in der MEISTERMEILE





Der Weg zur MEISTERMEILE



Fotos: Sprinkenhof, HWK, bogewisch, BWI

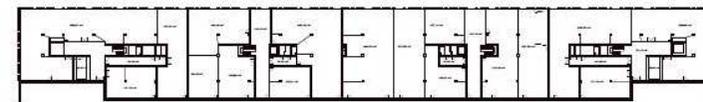
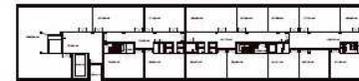


Ausstattung der MEISTERMEILE

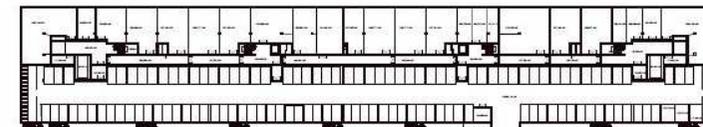
- 11.400 m² Werkstattfläche, 2.000 m² Lager
- Deckenhöhe: EG 4,10m, OG 3,10m, UG 3,15m
- Deckenbelastbarkeit:
 - EG + 1. OG 1.500 kg/m²
 - 2. + 3. OG 1.000 kg/m²
- 4 Lastenaufzüge (Traglasten 6 t bzw. 11 t)
- 116 Stellplätze Tiefgarage / 81 Stellplätze Hof
- Stellplätze für Kleintransporter und Container
- Anfangsmieten (2019-2022):
 - 9,20 EUR/m² EG
 - 8,20 EUR/m² 1. OG
 - 7,70 EUR/m² 2. und 3. OG
 - 3,50 EUR/m² UG



3. Obergeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss





Ausstattung der MEISTERMEILE

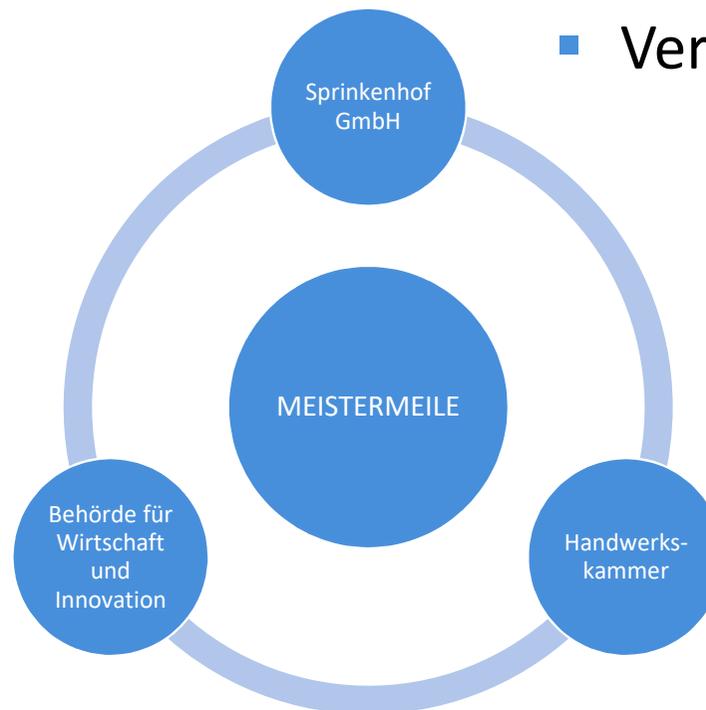
- Übergabe der Mieteinheiten im „erweiterten Rohbau“
 - Estrich verlegt
 - Mieter muss Anstrich oder Belag aufbringen
 - Elektro-Unterverteilung vorgerüstet
 - Mieter legt E-Leitungen + Licht selbst
 - Wasserleitung und Abfluss installiert
 - geeignet für Spüle oder Spülmaschine
 - Sonnenschutz installiert und betriebsbereit
 - Sat-Anschluss
 - Glasfaser-Anschluss (DTAG)
- Gemeinschafts-WC in jedem Obergeschoss
- Miet-WC zum Eigenausbau als optionales Angebot





Zuständigkeiten für die MEISTERMEILE

- Zuwendungsgeberin
- Vertragspartnerin
Masterplan Handwerk



- Bauherrin
- Vermieterin

- Impulsgeberin
- Vermarktung
- First-Stop



Zuständigkeiten für die MEISTERMEILE

- Interessenvertreter für die Mieterschaft
- Standortmarketing zum Endverbraucher

- Zuwendungsgeberin
- Vertragspartnerin Masterplan Handwerk

- Bauherrin
- Vermieterin



- Impulsgeberin
- Vermarktung
- First-Stop

Betrieb der MEISTERMEILE

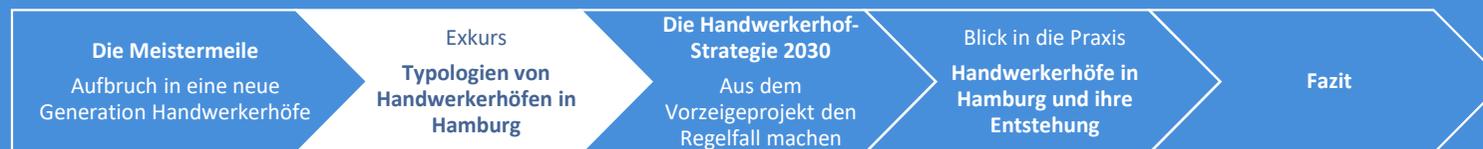




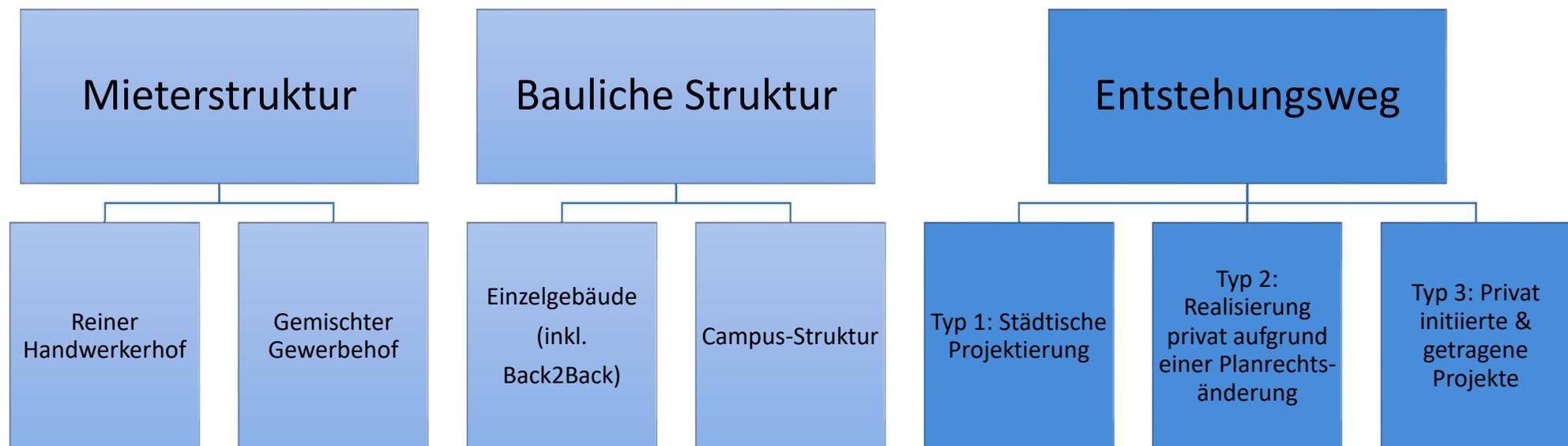
Erfahrungen aus der MEISTERMEILE

- Frühvermarktung nicht sinnvoll, Handwerk agiert kurzfristig
- Klare Grundrisse, höchstmögliche Flexibilität
- Kleine Einheiten nachgefragt
- Kombination Lagerfläche+Büro am beliebtesten
- 1,5 t Tragfähigkeit im OG unnötig
- Staffelung 1,5 t – 1,0 t – 0,5 t
- Anzahl und Art der Stellplätze entscheidend für Vermarktung
- Dimensionierung der Stellplätze
- Müllentsorgung inklusive
- Sprinter-taugliche Tiefgarage
- Durchlader-Lastenaufzüge
- Hoher Anteil Gemeinschaftsflächen negativ
- Netzwerk stark machen

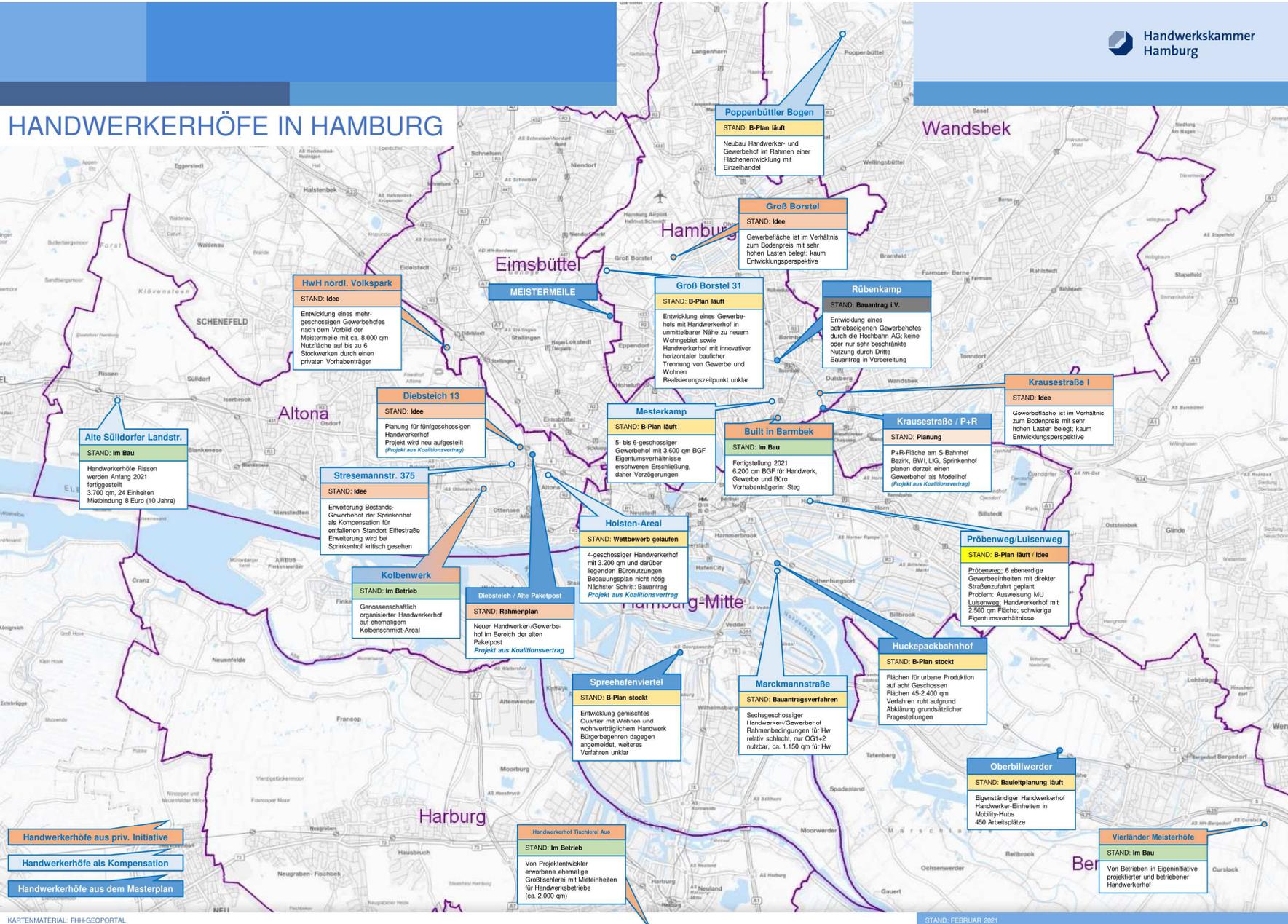
Die MEISTERMEILE als Teil einer Gewerbeflächenstrategie für das Hamburger Handwerk



Exkurs: Typologien von Handwerkerhöfen



HANDWERKERHÖFE IN HAMBURG



Die MEISTERMEILE als Teil einer Gewerbeflächenstrategie für das Hamburger Handwerk



Handwerkerhof-Strategie 2030

Aus dem Vorzeigeprojekt den Regelfall machen.



Einflussfaktoren auf klassische innerstädtische Handwerks- und Gewerbstandorte



Einflussfaktoren auf klassische innerstädtische Handwerks- und Gewerbstandorte

- Ausweisungen von Flächen (beispielsweise entlang der Magistralen) als Urbanes Gebiet gem. BauNVO bringt dem Handwerk wenig
- „Klein-Klein“ etwa bei Ausbau/Erweiterung von Bestandsobjekten bringt nicht den großen Sprung für das Handwerk



Forderungen aus dem Handwerk an die Stadt



- **Transparente städtische Planung aufstellen**
 - Konkrete Entwicklungsziele im Masterplan Handwerk 2030 verankern (mit Bindungswirkung für Politik und Verwaltung)
- **Finanzielle Grundlagen schaffen**
 - Strategisches städtisches Investitionsprogramm einsetzen
- **Handwerkerhof-Projekte zielführend begleiten**
 - u.a. „Leitplanken“ schaffen für private Investitionen, Prozessverbindlichkeit herstellen, Einbindung als Sachverständige in Wettbewerbs- und Gutachterverfahren

Vereinbarungen zwischen Handwerk und Senat



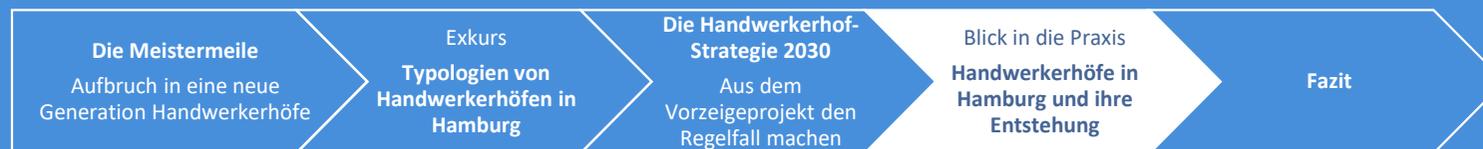
■ Ziele im Handlungsfeld 2 (Flächen für Handwerksbetriebe)

- Angebot von ausreichend bezahlbaren Gewerbeflächen für Handwerk und Gewerbe
- Strukturierte Einbindung der HWK bei Stadtentwicklungs- und Stadterneuerungsvorhaben

■ Maßnahmen im Handlungsfeld 2 (Auswahl)

- 2. Tranche Flächenübertragung an Hamburg Invest Entwicklungsges.
- Umwandlung von GE nur bei Funktionsverlust & gegen Ersatzflächen
- Handwerk bei Planrechtsänderungen berücksichtigen
- ZUKUNFTSWERKSTATT Kleiner Grasbrook

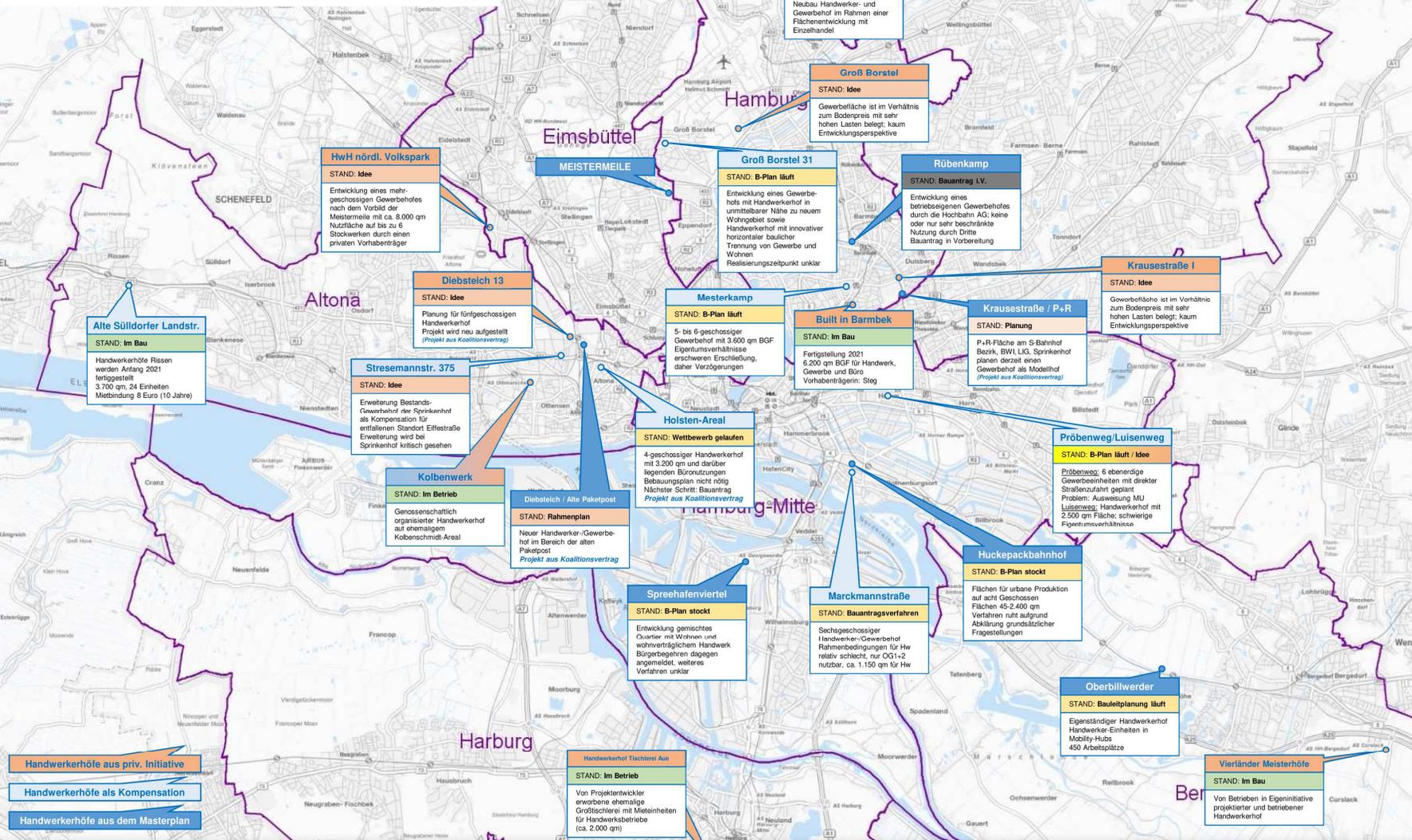
Die MEISTERMEILE als Teil einer Gewerbeflächenstrategie für das Hamburger Handwerk



Umgesetzte und in konkreter Planung befindliche Praxis-Beispiele

- Handwerkerhof Ottensen (fertiggestellt)
- Handwerkerhof Kolbenwerk (fertiggestellt)
- Die MEISTERMEILE (fertiggestellt)
- Handwerkerhof Alte Sülldorfer Landstraße (fertiggestellt)
- Handwerkerhof Holsten-Areal (B-Plan und Ausführungsplanung)
- Handwerkerhof Poppenbütteler Bogen (B-Plan und Ausführungsplanung)

HANDWERKERHÖFE IN HAMBURG



HANDWERKERHÖFE IN HAMBURG



HANDWERKERHÖFE IN HAMBURG

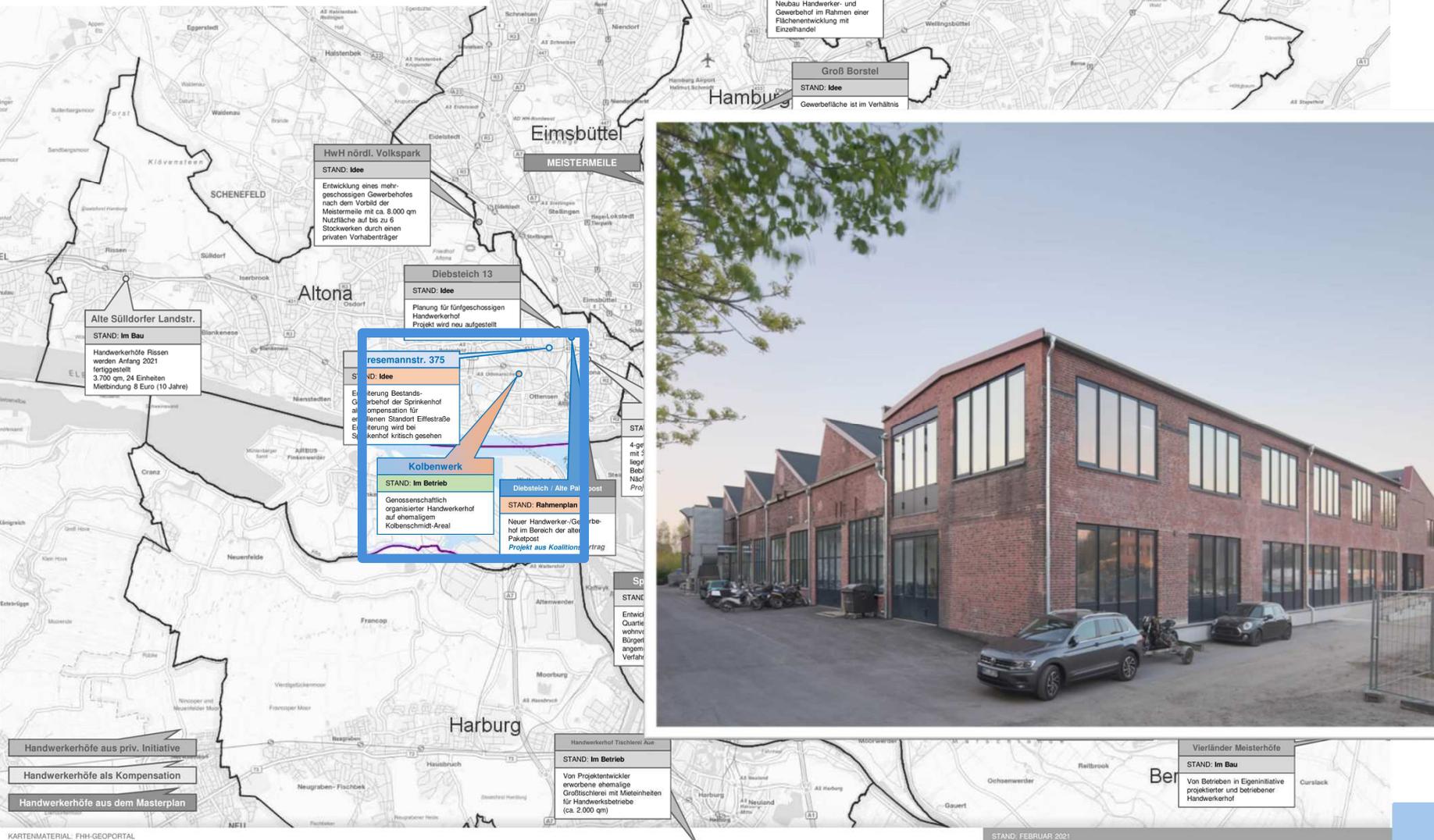


Foto: Kolbenwerk eG

HANDWERKERHÖFE IN HAMBURG



Fotos: Sprinkenhof, HWK

HANDWERKERHÖFE IN HAMBURG



HANDWERKERHÖFE IN HAMBURG

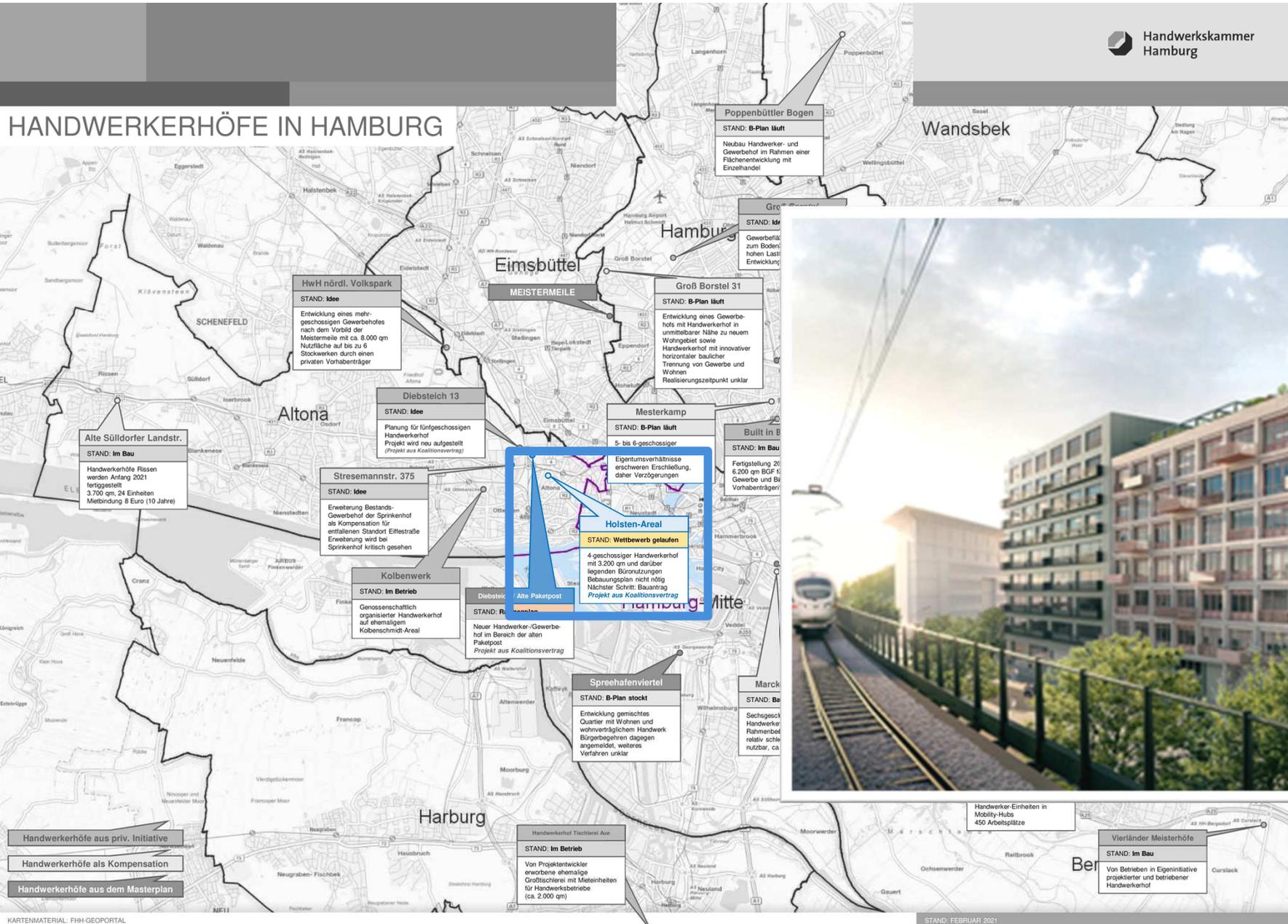
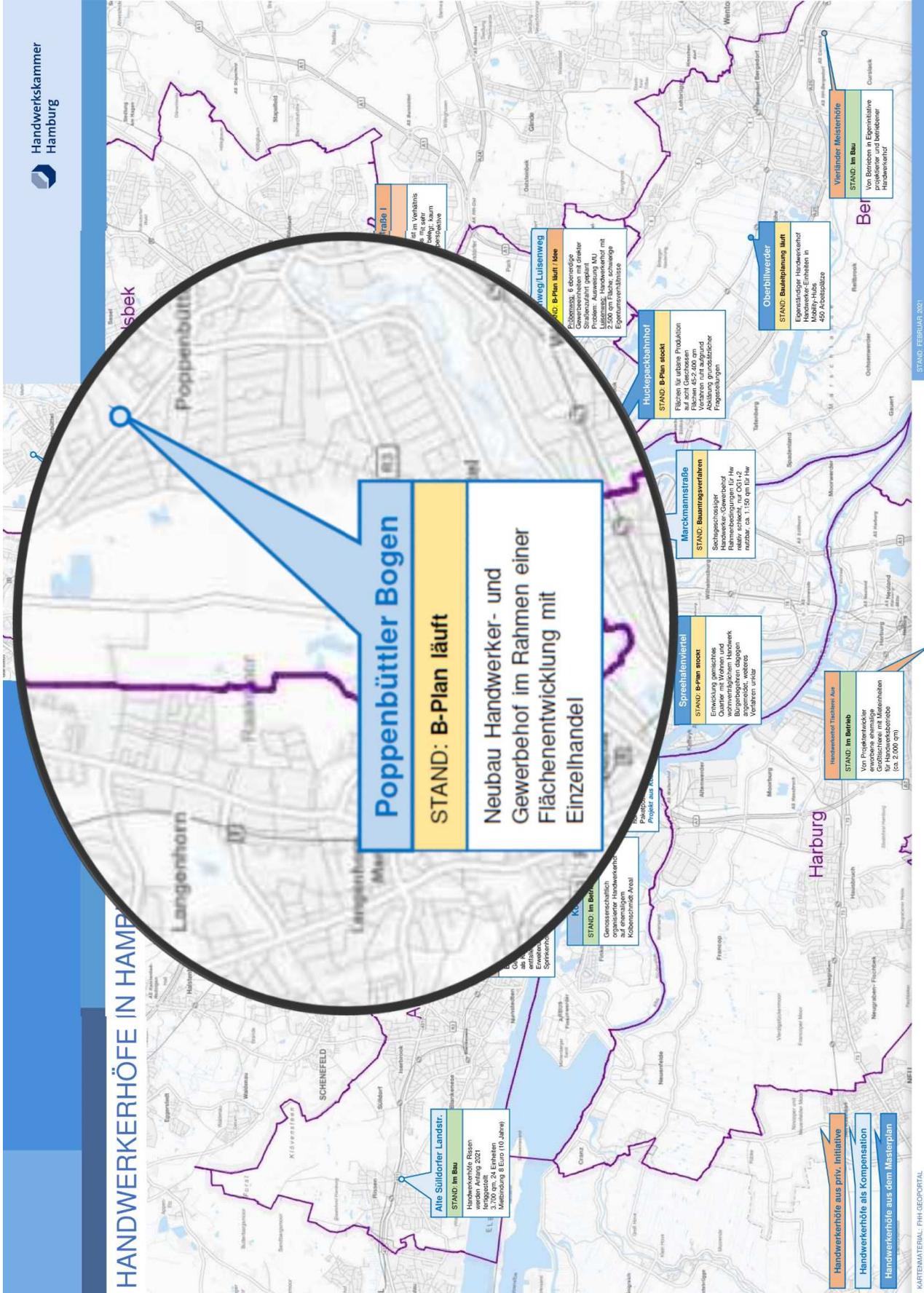


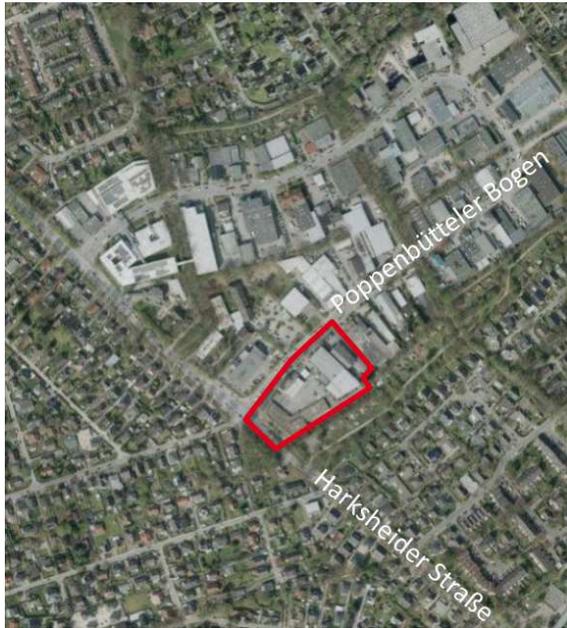
Foto: blauraum



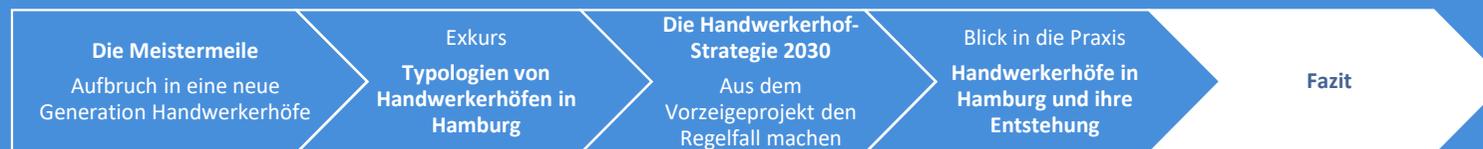
HANDWERKERHÖFE IN HAMBURG



Poppenbütteler Bogen



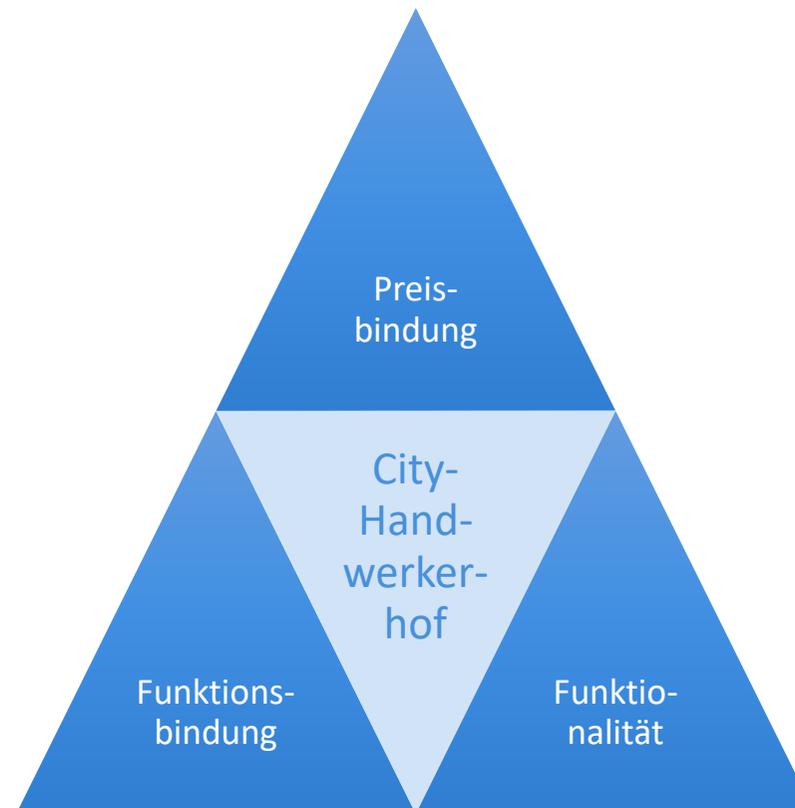
Die MEISTERMEILE als Teil einer Gewerbeflächenstrategie für das Hamburger Handwerk



Nutzeneffekte von Handwerkerhöfen

Für die Stadtentwicklung	Für die Wirtschaftsförderung
Optimierung der quartiersbezogenen Nahversorgung mit Waren und Dienstleistungen des Handwerks	Perspektiven für den Verbleib von Betrieben in der Stadt und die Sicherung der Gewerbesteuerbasis
An Magistralen als Lärmschutzriegel für nachgelagerte Wohnbebauung	Handwerkerhof als Innovationsort: Kollaboration und Nutzung gemeinsamer Infrastruktur
Bündelung von Wirtschaftsverkehren	Lokale Beschäftigungseffekte

Erfolgsfaktoren für einen City-Handwerkerhof

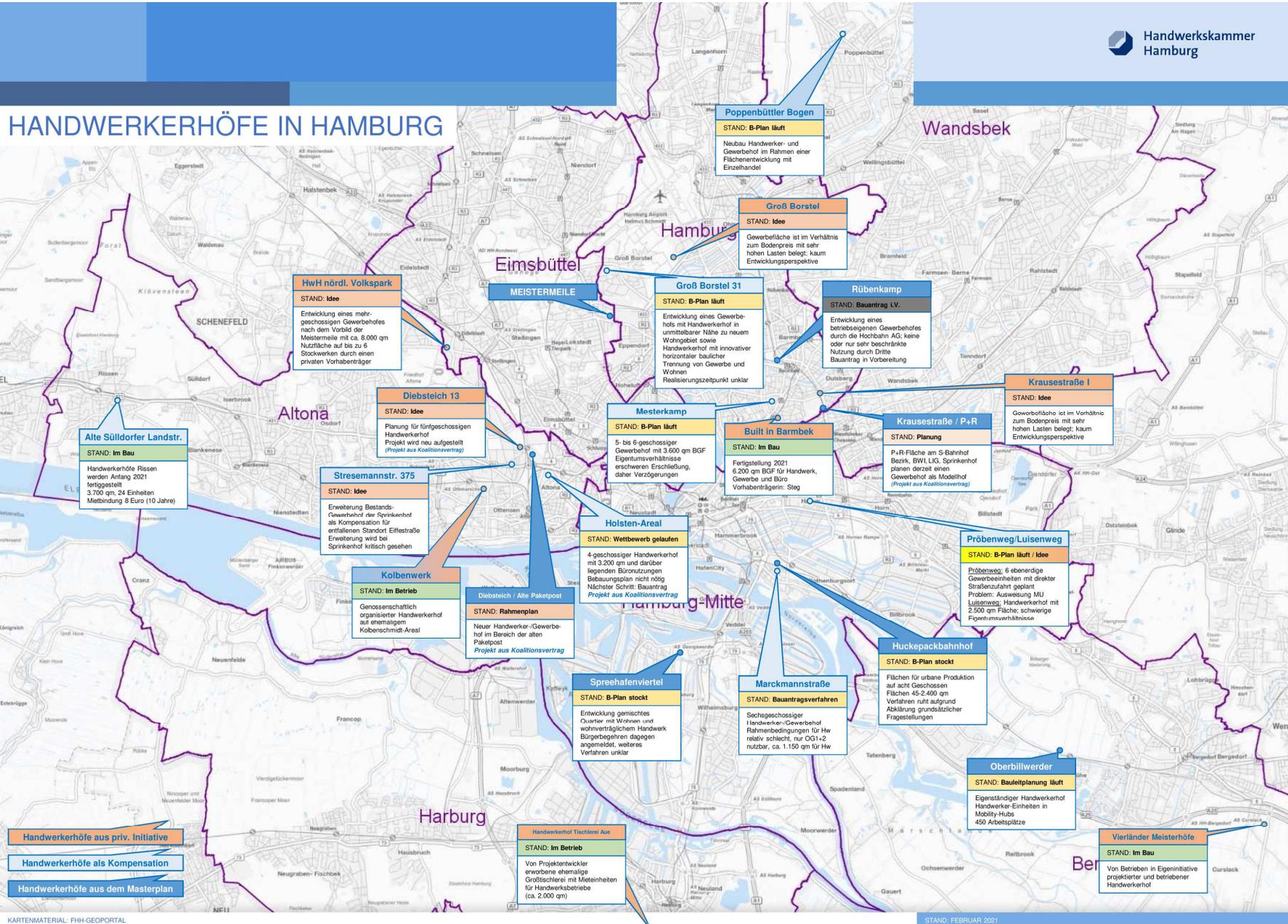


Anlage 1: Anforderungen an Beschaffenheit und Ausstattung von Räumen sowie Infrastruktur von Handwerkerhöfen

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

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

HANDWERKERHÖFE IN HAMBURG



Vielen Dank!