Hamburg voraus

INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG HAMBURG

Welt-Gewerbehof

Juli 2014

IBA_HAMBURG

Stadt neu bauen

Impressum

Herausgeber:
IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

TEL. +49(0)40.226 227-0
FAX +49(0)40.226 227-315

www.iba-hamburg.de
info@iba-hamburg.de

Datum:
September 2014

Projektkoordination:
Sabine de Buhr (2009-2012), René Reckschwardt (2009-2014)

Konzeption und Gestaltung:
Kompliment*
Agentur für Stadtentwicklung, Kommunikation und Urbane Projekte
info@kompliment-hamburg.de

Texte und Redaktion:
Kompliment*
Agentur für Stadtentwicklung, Kommunikation und Urbane Projekte
René Reckschwardt
Sebastian Maaß

gefördert durch:
Europäische Union
Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
Investition in Ihre Zukunft

Inhaltsverzeichnis

	Impressum	2
	Inhaltsverzeichnis	3
A.	EINFÜHRUNG	4
A.1.	Das Projekt im Spiegel der IBA-Leitthemen	5
A.2.	Projektskizze	6
B.	GESAMTKONZEPT	7
B.1.	Gutachterverfahren	7
B.2.	Architektonisches Konzept	8
B.3.	Nutzungskonzept	10
B.4.	Energetisches Konzept	12
B.5.	Projektentwicklung	13
C.	FAZIT UND AUSBLICK	15
	ANHANG	
	Weiterführende Links	
	Abbildungsverzeichnis	

A. EINFÜHRUNG

Das IBA-Projekt Welt-Gewerbehof liegt im südlichen Wilhelmsburger Weltquartier, einem multikulturellen Wohnviertel im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SAGA GWG. Südlich des belebten Reiherstiegviertels und im Jahre 2007 noch stark sanierungsbedürftig sowie von ca. 1.700 Menschen bewohnt, wird es seit 2009 umgebaut und durch Neubauten ergänzt. Durch umfangreiche Maßnahmen haben sich Wohn- und Aufenthaltsqualität bei fast gleich bleibenden Mieten im Quartier bereits deutlich erhöht.

Vielfalt der Nationen

Die multikulturelle Zusammensetzung der nach Fertigstellung in 2015 dort lebenden 2.000 Bewohner wird nicht verloren gehen – alle früheren Mieter haben die Möglichkeit erhalten, nach dem Umbau in ihr Quartier zurück zu kehren, wovon bis Mitte 2013 bereits Menschen aus mehr als 25 Nationen Gebrauch gemacht haben. Insgesamt 84% der Bewohner sind auf der Elbinsel geblieben.

Bauliche Aufwertung

Im Süden dieses bunten Quartiers lag ein durch einzelne Gewerbetreibende genutztes, chaotisch anmutendes Areal mit wenigen Standortqualitäten und ohne Bindung zur Nachbarschaft. Im Anschluss an die in 2009 begonnenen Veränderungen im Weltquartier, war es das wesentliche Ziel eines in 2011 durchgeführten Gutachterverfahrens, ein

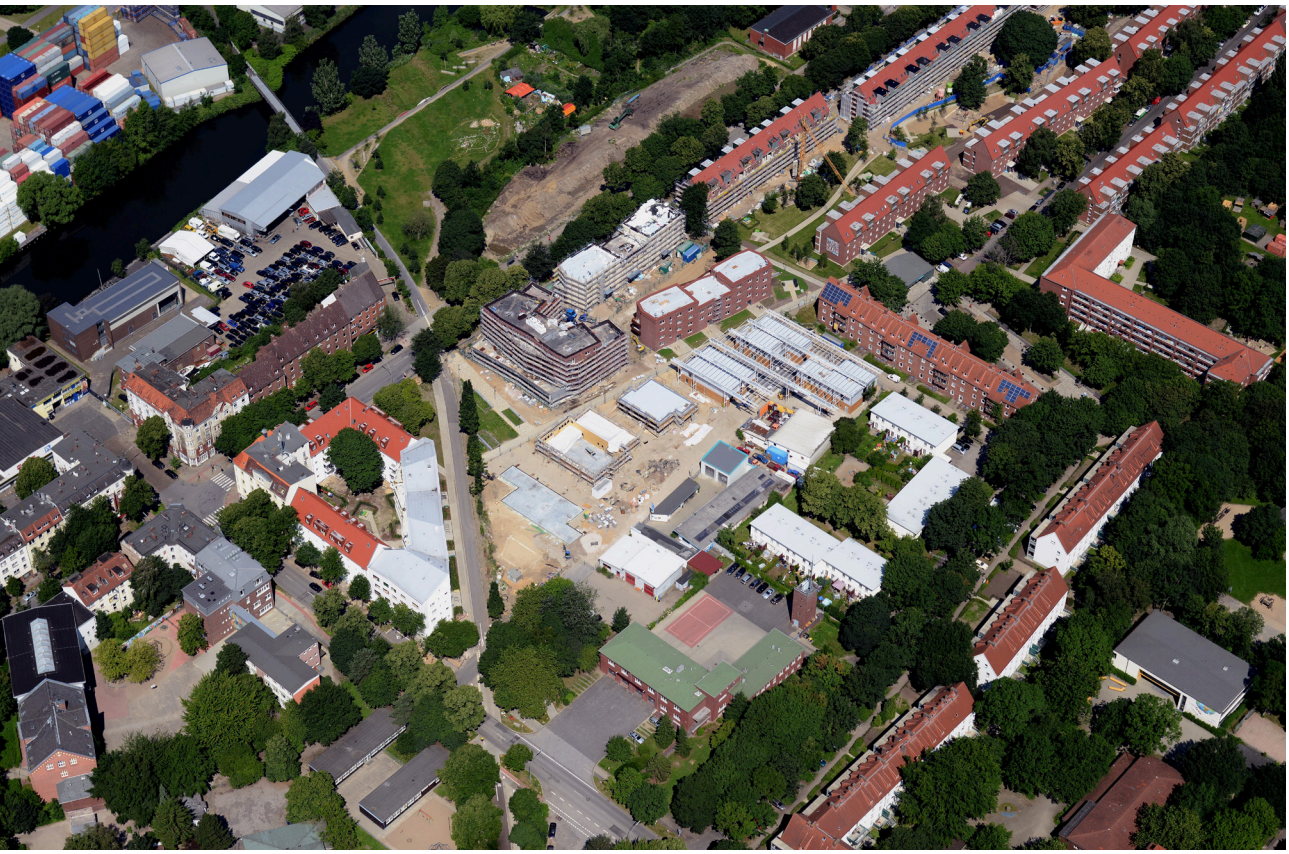

Abb. 1: Luftbild mit dem Weltqurtier im Nordosten und der Baustelle des Welt-Gewerbehofes Mitte 2013

Konzept zu finden, welches einen nachhaltigen Beitrag zur strukturellen Verbesserung der Wohn- und Arbeitssituation im Quartier leisten kann. Vorhandene, kleinteilige Ökonomien sollten erhalten bleiben und neue Nutzungen ermöglicht werden, um eine Neustrukturierung des Areals zu erreichen und einen Beitrag zur Stärkung der lokalen Ökonomie zu leisten.

Abb. 2: Das Grundstück vor dem Umbau in 2008

A.1. Das Projekt im Spiegel der IBA-Leitthemen

Das durch die GMH Gebäudemanagement Hamburg realisierte Projekt Welt-Gewerbehof wird allen drei Leitthemen der IBA Hamburg gerecht und kann somit als ein regelrechtes Multi-Talent bezeichnet werden.

Anwendung der IBA-Leitthemen

Die bewusst gestaltete Öffnung eines bislang kaum öffentlich wahrgenommenen Gewerbehofes zur benachbarten Wohnbebauung und das daraus resultierende Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten liefern einen modellhaften Beitrag zum Leitbild »Metrozonen« und stehen für eine »Sowohl als auch«-Mentalität verschiedener Nutzungen gegenüber dem »Entweder-Oder« konventioneller Konzepte. Auch dem Leitthema »Stadt im Klimawandel« wird mit erneuerbarer Energieversorgung durch die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach und dem Anschluss an das IBA-Projekt Energiebunker entsprochen. Schließlich ist es ein wichtiger Bestandteil des Konzepts, migrantische und lokale Ökonomien als zukünftige Mieter anzusprechen, was bereits seit 2009 aktiv betrieben wird – ein wesentlicher Beitrag zum Leithema »Kosmopolis«. Die inhaltliche Zielsetzung des Projekts wurde bereits 2011 in der Wettbewerbsdokumentation formuliert: »In 2013 sollte an diesem Ort ein »florierender Gewerbehof zu finden sein, in dem unterschiedliche lokale Betriebe in enger Nachbarschaft miteinander wirtschaften und einen regen Austausch mit der angrenzenden Wohnbebauung führen«.

In dem nun vorliegenden White Paper werden das architektonische und inhaltliche Konzept sowie der Planungsprozess ausführlich vorgestellt. Neben technischen Details für Fachleute sollen auch die Ziele, die man sich zu Beginn des Projekts gesetzt hatte, überprüft werden – soweit das ein knappes Jahr nach Fertigstellung im September 2013 überhaupt möglich ist.

A.2. Projektskizze

Investor	GMH Gebäudemanagement Hamburg
Projektpartner	LIG Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (ehemals Finanzbehörde/Immobilienmanagement), ,Bezirksamt Hamburg-Mitte, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU)
Architekten	Dalpiaz+Giannetti Architekten, Hamburg (1. Preis im Gutachterverfahren)
Planung und Ausführung	Birkholz Stubenrauch Architektur und Ingenieurgesellschaft mbH, Kiel
Freiraumplanung	Breimann & Bruun Garten- und Landschaftsarchitektur, Hamburg
Gewerbeförderung	Beschäftigung + Bildung e.V., Hamburg/Büro für Lokale Wirtschaft - LoWi, Hamburg in Kooperation mit Unternehmer ohne Grenzen e.V., Hamburg
Planung PV-Anlage	Averdung Ingenieurgesellschaft mbH, Hamburg
Projektdaten	
Grundstücksgröße	ca. 6.700 m^2
Bruttogeschossfläche gesamt	2.740 m^2
Nutzungseinheiten	6 Gebäude, bestehend aus 13 Grundmodulen mit ca. 35 Mieteinheiten
Energieversorgung	Eigene Photovoltaik-Anlage und Anschluss an das Nahwärmenetz des Energiebunkers
Gesamtinvestitionsvolumen	netto 5,8 Mio. Euro
Fördermittel	IBA-Exzellenzförderung 0,38 Mio. Euro, Europäischer Sozialfonds ESF 0,35 Mio. Euro, Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung RISE 0,67 Mio. Euro, EFRE-Förderung 0,73 Mio. Euro
Miethöhen	Zwischen € 3,70 und € 6,50 (Durchschnitt: € 4,40/qm) in den fünf geförderten Modulen. € 6,50 bis € 8,50 im frei finanzierten 6. Modul.
Meilensteine	04/2008: Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb Weltquartier 03/2011: Hochbauliches Gutachterverfahren Welt-Gewerbehof 11/2012: Baubeginn 10/2013: Fertigstellung und Bezug
Aktueller Branchenmix (Stand: Oktober 2014)	Modedesign, Motorrad-Umbau, Custom-Fahrradteile, 2xArchitektur, Stadtplanung, Türkische Großbäckerei, Steinmetz, Industriekletterer, Versicherung, Immobilien, Bauunternehmen, Coffee-Bags, SPD-Abgeordnetenbüro, Smutje Gastronomie, Kinder- und Jugendhilfe, Arbeits- und Bildungsförderung, Kirchenverein, Psychotherapie, Heizungs- und Lüftungsbau sowie 2 KfZ-Werkstätten in direkter Nachbarschaft

B. GESAMTKONZEPT

Sechs verschieden große Gebäude mit Werkhallen und Büros wurden unter einem transparenten Dach errichtet, das die zwischen den Gebäuden entstehenden Werkhöfe vor Witterungseinflüssen schützen soll. Die hofartige Anordnung der frei stehenden Gebäude unter einer gemeinsamen Dachkonstruktion ermöglicht das Arbeiten im Außenbereich und fördert zudem den Austausch und die Zusammenarbeit zwischen den ansässigen Betrieben.

Die verschiedenen, flexiblen ein- bis zweigeschossigen Module lassen sich je nach Bedarf an die Anforderungen der Mieter und Betriebe anpassen. Die Auswahl derer erfolgte bereits zu einem frühen Zeitpunkt, um einen ausgewogenen Branchenmix zu sichern und um Existenzgründer bereits während der Aufbauphase unterstützen zu können. Seit Mitte 2014 sind alle Einheiten im Welt-Gewerbehof vermietet.

B.1. Gutachterverfahren

Der Entwurf von Dalpiaz + Giannetti Architekten aus Hamburg ging in seiner Kraft und Zeichenhaftigkeit weit über die anderen Entwürfe des Gutachterverfahrens hinaus und wurde folgerichtig mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Die besondere Herausforderung der städtebaulichen und sozialen Einbindung bei gleichzeitig hohem qualitativen Anspruch mit IBA-Modellcharakter wurde mit der zentralen Idee eines transparent überdachten Werkhofes schlüssig umgesetzt. Diese innovative Interpretation einer Gewerbehof-Konzeption mit Überdachung sowie einfachen und flexiblen Modulen trägt zudem zur nötigen Adressbildung in einem lange vernachlässigten Quartier bei.

Abb. 3: Eingereichte Visualisierung aus dem Gutachterverfahren 2011

B.2. Architektonisches Konzept

Das architektonische und städtebauliche Konzept des Welt-Gewerbehofes lässt sich durch sechs Bausteine erläutern:

Typologie

In funktionaler Hinsicht bewegt sich das Konzept zwischen den beiden Polen Arbeits- und Begegnungsraum, der Maßstab sind die »Welt« (bzgl. der Offenheit) als auch der »Werkhof« (bzgl. der geplanten Betriebsgrößen). Eine Art Dorfstruktur dient als Leitbild für die Organisation eines Rahmens, der den alltäglichen Schaffensprozess und den ständigen Austausch der Mieter untereinander und der Besucher fördern soll. »Gängige« Gewerbehofkonzepte schirmen den Innenraum meist nach außen hin ab - hier soll eine Verknüpfung der beiden Funktionen Wohnen und Arbeiten stattfinden.

Makrostruktur

Die netzartige Struktur der Bebauung entsteht durch die Überlagerung der Nord/Süd-gerichteten Haupterschließung und der Ost/West-Orientierung der Konstruktionsrichtung

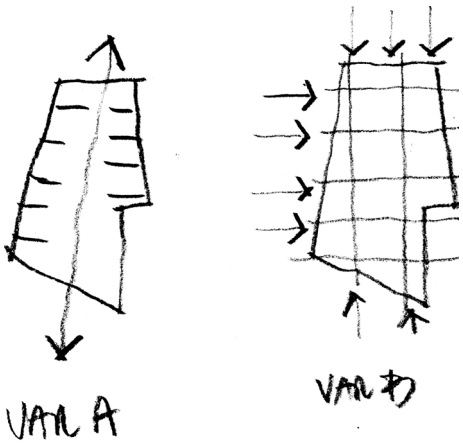

Abb. 4: Skizze zur Makrostruktur aus dem Wettbewerb

der einzelnen Module. Der unregelmäßige Grundrisszuschnitt und die zu erhaltenden Bestandsbauten führen unter Berücksichtigung der Anforderungen an Belichtung und Belüftung zu einer Reihe unterschiedlich ausgeprägter »Leerstellen« in der prinzipiell durchlaufenden Grundstruktur. Diese Brechung der Systematik erzeugt ein sehr lebendiges Raster.

Abb. 5: Visualisierung nach Überarbeitung (2012)

Mikrostruktur

Die Werkstattmodule sind von einem alternierenden Raster geprägt, das abwechselnd tiefe Felder für die eigentlichen Werkstattflächen und schmale Felder für dienende Funktionen wie Sanitäranlagen, Interne Erschließungen, Technik- und Stauräume etc. anbietet. Für jede dieser Funktionen gibt es fertige Module, die sich je nach Nutzung einer Einheit bedarfsgerecht zusammenstellen, montieren und in Fällen von Nutzerwechseln ebenso einfach wieder demontieren lassen. Die »Werkhöfe stellen Außenflächen dar, die frei von Werkstatt- oder Funktionsmodulen sind.

Abb. 6: Baulicher Zustand im Juli 2013 (die Dacheindeckung fehlt noch, die PV-Anlage ist bereits installiert)

Bauweise und Ausstattung

Die einzelnen Module sind aus vorgefertigten Holzrahmenelementen errichtet, die sich auf der Baustelle binnen weniger Tage zusammensetzen ließen. Außen sind diese jeweils gleichmäßig mit Holz (Erdgeschoss) und Polycarbonatplatten (Obergeschoss) verkleidet, innen wurden Massivholzdecken und Holzfaserplatten bzw. Estrich als Bodenbelag verbaut. Für unterschiedlichste Nutzungen stehen verschiedene Modultypen und Höhen zur Verfügung: Zweigeschossige Dienstleistungs- und Büromodule oder aber Werkstatthallen von 4,10 m oder 5,20 m Höhe, dann z.T. mit Galerie versehen. Im südlichsten Modul gibt es zusätzlich eine Gastronomiefläche, ein Ladenlokal und einen Gemeinschaftsraum Die Ausstattung der Flächen ist einfach und funktional gehalten, somit flexibel nach Mieterbedürfnissen auszugestalten.

Überdachung

Entsprechen Hallen und Werkhöfe der Vielfalt und Individualität der Betriebe, wirkt die Überdachung als integrierendes Element der Gesamtstruktur. Die 1.400 m^2 große Fläche bietet Schutz vor Niederschlägen, in Teilen auch vor Blendung, Hitze und Kälte und erlaubt dadurch eine vereinfachte Konstruktion der Gewerbemodule. Das Dach ist in etwa 8 m Höhe mit Polycarbonat-Platten eingedeckt, die über den Gebäuden ausgespart werden. Hier wurden Photovoltaik-Elemente installiert, die ähnliche Funktionen erfüllen.

Freiraumgestaltung

Die Zufahrt, der zentrale Hof und die einzelnen Werkhöfe sind als gepflasterte Fläche gestaltet. Sie kann demnach je nach Bedarf für Anlieferungen und als erweiterte Produktions-, Lager- oder Aufenthaltsfläche genutzt werden und beinhaltet die nötigen Stellplätze. Die Stützpfeiler des Daches werden mit der Zeit berankt sein, wie auch zu den angrenzenden Wohngebieten begrünte Flächen mit Baumpflanzungen angeordnet wurden. Dennoch bestehen mehrere Zugänge, um die Durchlässigkeit ins umliegende Quartier zu erhöhen.

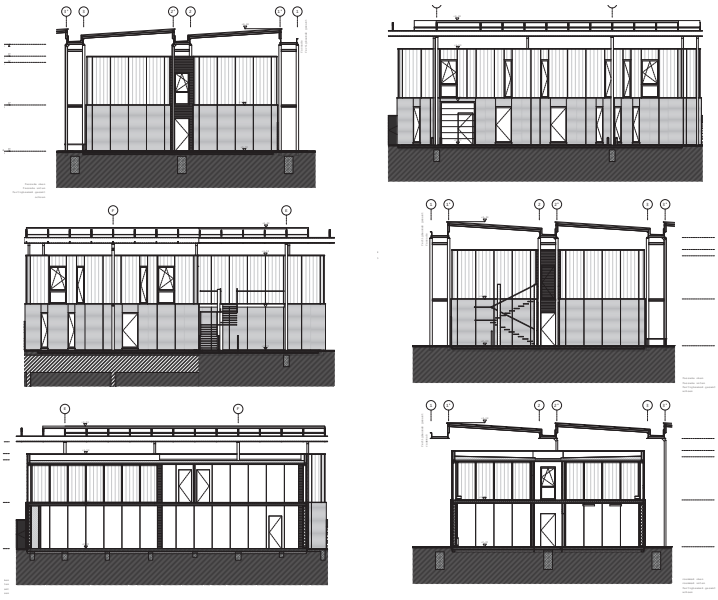

Abb. 7-12: Ansichten und Schnitte

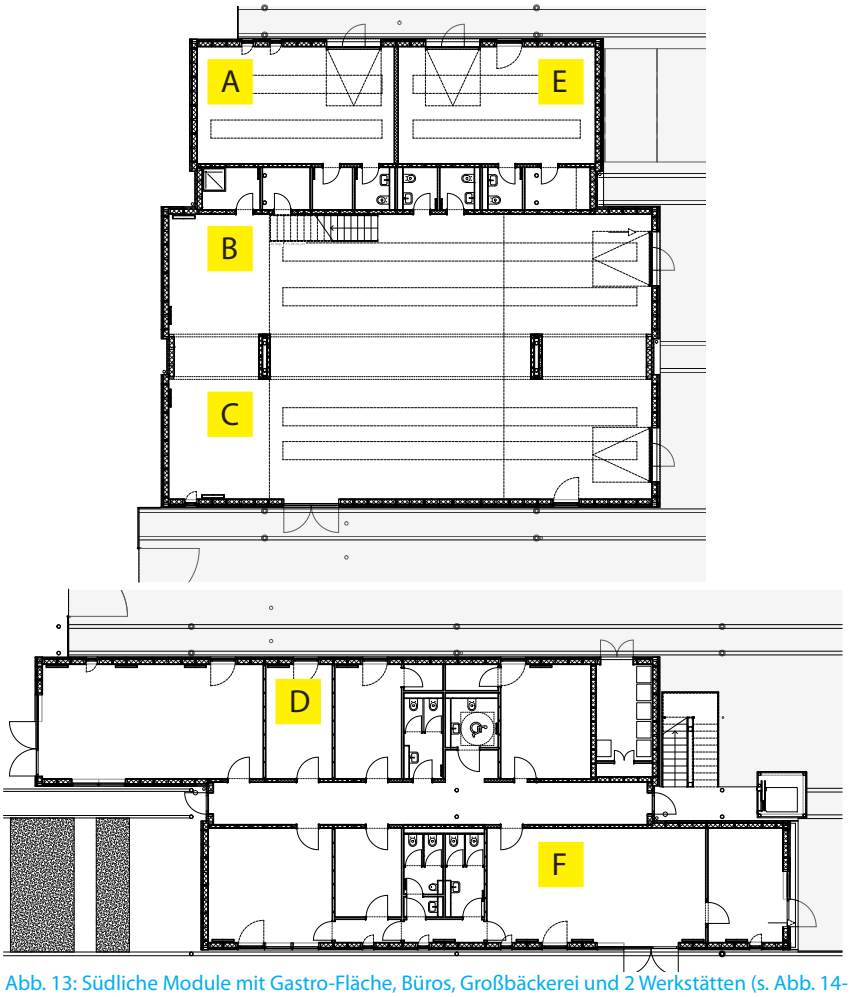

Abb. 13: Südliche Module mit Gastro-Fläche, Büros, Großbäckerei und 2 Werkstätten (s. Abb. 14-19)

B.3. Nutzungskonzept

Mit dem Konzept des Welt-Gewerbehofes sollten nicht nur im baulich-räumlichen Sinne neue Qualitäten im südlichen Reiherstiegviertel entstehen, sondern sich vor allem auch neue Perspektiven für kleine Betriebe aus dem Quartier eröffnen.

Stärkung der lokalen Ökonomie

Aufgabe und Ziel war es, die Wirtschaftsstruktur des Stadtteils mit einem neuen Angebot günstiger und nachfrageorientierter Gewerberäume zu stärken, in denen Existenzgründer, Klein- und Kleinstbetriebe sowie migrantische Ökonomien eine optimale Umgebung für ihre wirtschaftliche Existenz oder Weiterentwicklung vorfinden. Viele Betriebe und Unternehmungen im Viertel waren zuvor auf bedingt geeignete und schlecht angebundene Räumlichkeiten angewiesen und eine spürbar hohe Fluktuation bei Läden und Betrieben ließ z.T. auf wenig tragfähige Unternehmensstrukturen schließen. Deshalb sollte der neue Gewerbehof von Anfang an durch professionelle betrieblicher Förderung und Beratung begleitet werden, und so Potentiale für Beschäftigung und erwerbsnahe Tätigkeiten im Viertel heben.

Zielgruppen

Das Angebot des Welt-Gewerbehofs richtet sich generell an kleinteilige und quartiersbezogene Betriebe. Angesprochen werden Kleinunternehmer oder Existenzgründer aus dem Stadtteil, denen der Gewerbehof eine deutlich verbesserte Infrastruktur anbietet. Um mit den günstigen, größtenteils geförderten Gewerbeflächen keine wirtschafts- und strukturpolitischen Fehlanreize für solvente oder ortsfremde Unternehmen zu schaffen, wurden Bedingungen für die Neumieter festgelegt: Die Mieter des Welt-Gewerbehofs müssen entweder von den Elbinseln stammen, erstmalige Existenzgründer sein oder einen migrantischen Hintergrund aufweisen. Aufgrund der integrierten Lage in einem gemischten Wohngebiet wird bei der Vermietung auf Betriebe mit weniger lauten und störenden Produktionsweisen gesetzt.

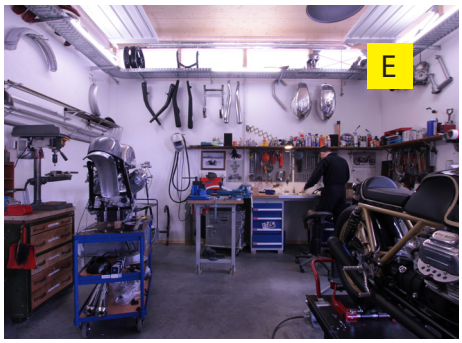

Abb. 14-19: Impressionen der Räumlichkeiten

Vielfalt unter einem Dach

Der Welt-Gewerbehof ist nicht auf eine bestimmte Branche oder ein bewusstes Cluster ausgerichtet - dies wäre aufgrund der noch schleppenden Nachfrage nach gewerblichen Flächen im Stadtteil nicht zu realisieren gewesen. Vielmehr wurde ein Branchen- und Betriebsmix angestrebt, der keine Konkurrenzsituationen hervorruft, sondern Kooperationen und Synergieeffekte durch den gemeinsamen Standort und die verbindende Hofstruktur zu schaffen imstande ist. Ein solches Netzwerk zwischen den Mietern wird auch weiterhin durch gemeinsame Infrastruktur wie Schulungsräume, offene Beratungs- und Qualifizierungsangebote sowie eine zentrale Gastronomie unterstützt. Die Gewerbemodule und -flächen an sich sprechen mit ihrer Variabilität ebenfalls verschiedenste Nutzer an. Realisiert wurden Werkstatthallen unterschiedlicher Raumhöhen und Grundflächen, flexible Büroeinheiten, Laden- und Gastronomieflächen. Mit diesem flexiblen Konzept können zukünftig sowohl innerbetriebliche Änderungsbedarfe als auch Nutzerwechsel unproblematisch umgesetzt werden.

Einzugsmanagement und betriebliche Beratung

Schon ein gutes Jahr vor Grundsteinlegung begann die Bewerbung der neuen Gewerbeflächen und interessierte Unternehmer und Bürger wurden über das Projekt und das Angebot an Gewerbeflächen informiert. Potenzielle Mieter und Unternehmer konnten sich in der Folge an feste Ansprechpartner wenden - vor Ort an das erfahrene Team aus dem Büros für Lokale Wirtschaft, Beschäftigung und Bildung e. V. und Unternehmer ohne Grenzen e. V.. Einige Interessenten konnten so in ihrer Existenzgründung oder Unternehmenserweiterung unterstützt und

die Unternehmer oder ihre Angestellten qualifiziert werden. Die früh feststehenden Mieter und die beiden KfZ-Bestandsbetriebe konnten zudem eng in die bedarfsgerechte Ausgestaltung der Gewerbeflächen einbezogen werden.

Verstetigung der Mieterbetreuung

Auch nach Bezug sind die Beratungsträger vom Vermieter GMH Gebäudemanagement Hamburg beauftragt worden, weiterhin die Mieterbetreuung zu übernehmen. Monatlich findet beispielsweise eine organisierte Mieterversammlung zum allgemeinen Austausch bzw. zur Unterstützung gemeinsamer Projekte statt.

Vermietungssituation

Die angebotenen und fertiggestellten Gewerbeeinheiten haben bislang eine hohe Nachfrage ausgelöst. Bereits bei Fertigstellung waren 18 Einheiten fest vermietet, für die restlichen Flächen überstieg die Zahl der Interessenten die Zahl der Einheiten. Seit Mitte 2014 sind nun alle Einheiten fest vermietet. Der Branchenmix geht von Handwerksbetrieben über Dienstleister bis hin zu Läden/Praxen/Gastronomie. Die Durchschnittsmiete im Welt-Gewerbehof wurde bereits vor Baubeginn durch die IBA auf 4,40 €/m² nettokalt gedeckelt und liegt damit selbst unter dem Wilhelmsburger Niveau von etwa 6,50 €/m² für gewerbliche Objekte. Außerdem wurden bisher 70% der Flächen an Betriebe bzw. Unternehmen aus Wilhelmsburg vermietet, 50% an migrantische Betriebe, so dass das Projekt seinem Anspruch gerecht wird, Verbesserungen für die lokale Wirtschaft zu bewirken und keine Verdrängungs- oder Gentrifzierungsprozesse in Gang zu setzen.

B.4. Energetisches Konzept

Bei der Realisierung des Welt-Gewerbehofs sollten wie bei allen IBA-Projekten besonders ambitionierte Nachhaltigkeitskriterien im Hinblcik auf das Leitthema »Stadt im Klimawandel« erfüllt werden. Die kompakte Anordnung, die integrierte stadträumliche Lage und die Nutzungsflexibilität kommen bereits den allgemeinen heutigen Ansprüchen nach flächensparender Bauweise, kurzen Wegen und Langlebigkeit in besonderer Weise nach.

Lokale und erneuerbare Energien

Darüber hinaus stimmt die Energiebilanz der Gewerbebauten: Der Energieverbrauch der errichteten Module ist trotz ihrer einfachen Bauweise vergleichbar gering. Zudem wird bei der Energieversorgung auf lokale und erneuerbare Erzeugung gesetzt. Mit der integrierten Photovoltaikanlage auf dem Dach kann ein Teil des Stromverbrauchs selbst gedeckt werden. Die Warmwasser- und Heizenergie wird über ein installiertes Nahwärmenetz aus dem benachbarten Energiebunker bezogen. In diesem ebenfalls von der IBA umgesetzten Projekt wird die Wärmeenergie durch Sonnenkollektoren, ein Biogas-BHKW, einen Holzhackschnitzel-Brennkessel und durch die Nutzung von Industrieabwärme weitgehend regenerativ erzeugt, effektiv zwischengespeichert und an bis zu 3.000 Haushalte in seinem Umfeld geliefert. Der Welt-Gewerbehof zählte zu den ersten angeschlossenen Abnehmern dieses wegweisenden Ökokraftwerks.

B.5. Projektentwicklung

Nachdem die Idee und Grundkonzeption eines neuen Gewerbehofs im Rahmen diverser IBA-Beteiligungsformate im städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb für das Weltquartier bereits 2007/2008 entwickelt wurde, startete das Projekt 2011 mit dem hochbaulichen Gutachterverfahren für die Gewerbemodule in eine entscheidende Phase.

Vielfältige Herausforderungen

Aus dem Verfahren mit sieben teilnehmenden Architekturbüros ging der Entwurf von dalpiaz + giannetti als Sieger hervor und wurde zur Grundlage für die weitere Umsetzung. Die Projektpartner IBA Hamburg und GMH Gebäudemanagement Hamburg als Investor schafften es anschließend in langen Abstimmungsprozessen, sowohl die inhaltlichen, ökonomischen als auch gestalterischen Ansprüche des Projekts zu realisieren. Neben der ökonomischen Darstellbarkeit war die Genehmigungsplanung an diesem integrierten Standort zwischen Wohnbebauung und Bestandsbetrieben allerdings eine große Herausforderung für die rechtzeitige Umsetzung.

Vorbereitung und Bau

Da die städtische Liegenschaft des Gewerbehofs bislang an verschiedene Bestandsmieter untervermietet war, mussten diese Betriebe vor der Herrichtung des Grundstücks und dem Baubeginn verlagert werden. Mit einem lärmintensiven Gerüstbauer und einem weiteren Betrieb konnten Vereinbarungen getroffen und Verlagerungsoptionen gefunden werden. Ein Bestandsmieter und ein weiterer direkt anliegender Betrieb, beides KfZ-Betriebe, konnten dagegen am Standort gehalten und in die Planungen einbezogen werden. Nach Freimachung und Kampfmittelsondierung konnte im November 2012 mit dem Bau begonnen werden. Die Gewerbemodule wurden vor Ort aus Holzrahmenbau-Fertigteilen montiert. Trotz des späten Starts konnte der Bau mit der abschließenden Dachmontage noch im IBA-Präsentationsjahr 2013 fertiggestellt und eröffnet werden.

Finanzierung und Förderung

Die Gesamtkosten des Projekts liegen für den Investor bei 5,7 Mio. Euro. Zur baulichen Umsetzung des zukunftsweisenden Projekts

Abb. 20: Das südliche Modul mit überdachtem Vorplatz, Ladenlokal und Gastronomiefläche

Abb. 21-24: Von der Grundsteinlegung bis zur Übergabe der Räume an die zukünftigen Mieter in 10 Monaten

wurden neben den IBA-Exzellenzmitteln in Höhe von 380.000 € auch Fördergelder des Hamburger Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE, 670.000 €) und des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE, 730.000 €) gewährt. Dadurch wurde es letztlich möglich, das sehr günstige Mietpreisniveau für ein Neubauprojekt zu realisieren. Weitere Förderung erfolgte durch den Europäischen Sozialfonds (ESF, 350.000 €), womit das professionelle Einzugsmanagement und die Existenzgründungsberatung durch die Qualifizierungsträger unterstützt wurde.

C. FAZIT UND AUSBLICK

Der Welt-Gewerbehof stellt mit seinem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, seinem auf die kleinteilige, lokale Ökonomie ausgerichteten Angebot und der räumlichen Organisation unter einer Dachkonstruktion ein für den Stadtteil Wilhelmsburg signifikantes Projekt dar.

Hohe architektonische Qualität

Die hier realisierte, eher unkonventionelle Interpretation eines wohnortnahen Gewerbehofes bietet viele Vorteile, erforderte aber auch eine gewisse Portion Mut seitens des Investors zu Beginn der Umsetzung. Die Qualität der inneren Organisation, die witterungsunabhängige Nutzung der Werkhöfe und das funktionierende und nachbarschaftliche Nebeneinander verschiedenster Nutzungen spricht jedoch für eine gelungene Umsetzung bei hoher architektonischer Qualität.

Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten

Gilt in vielen Altbauquartieren der hochverdichteten Städte ein »Entweder-Oder« bei unverträglichen Nutzungen, wurde hier ganz bewusst eine »Sowohl als auch«-Mentalität verschiedenster Nutzungen angewendet. Gerade die Schaffung von wohnortnahen und stadtverträglichen Arbeitsplätzen sichern eine gesunde Funktionsmischung im Quartier. Im Unterschied zum »Münchener Modell« hat man hier ganz bewusst auf eine kleinteilige Mischung für Klein-und Kleinstbetriebe gesetzt - bedingt durch die Wohnortnähe und die vorhandene Quartiersstruktur.

Innovatives Konzept

Die witterungsgeschützten Werkhöfe und die damit verbundene Möglichkeit für die Mieter, mit ihrer Produktion auch in den Außenraum zu treten, die dadurch intensivere Kommunikation und Interaktion mit der Umgebung sind sicherlich belebende Elemente dieses Gewerbehofkonzepts. Auch bei der Vermietung der Obergeschosse gab es keinerlei Probleme, was für die Gesamtkonzeption spricht.

Stärkung der lokalen Ökonomie

Durch die bewusste Vermietung an (migrantische) Betriebe aus dem Stadtteil und Existenzgründer wurde bei der Erstvermietung einerseits der bestehenden Sozialstruktur Rechnung getragen, andererseits konnten aber auch neue und günstige Anreize für die Schaffung von Arbeitsplätzen geschaffen werden.

Lokale Energieversorgung

Eine lokale Energieversorgung und die Effizienzsteigerung erneuerbarer Anlagen sind wichtige Bausteine zum Gelingen der Energiewende. In der Praxis können besonders effiziente erneuerbare Großanlagen aber selten ins Stadtgebiet integriert werden. Mit der integrierten Photovoltaikanlage auf dem Dach und der Anbindung an den benachbarten Energiebunker kann die lokal erzeugte Energie auf kurzem Wege zum Verbraucher gelangen.

Übertragbarkeiten und Ausblick

Im Rahmen diverser Veranstaltungen und in direkten Gesprächen mit Fachleuten seit Eröffnung des Projekts wurde deutlich, dass dieses Konzept durchaus auch in anderen (sozial schwachen) Stadtteilen und ohne Fördermittel funktionieren kann. Vorausschauend wurde vom Inves-

tor z. B. ein frei finanziertes, sechstes Modul realisiert, um den Markt entsprechend zu »testen«. Durch die gelungene Umsetzung und Vollvermietung nach einem halben Jahr ist es darüber hinaus denkbar, bei zukünftigen Projekten mehr Flächen zu produzieren und das Angebot stadtweit zu streuen, um auch andere Branchen zu akquirieren.

Abb. 25: Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten: Der Welt-Gewerbehof zwischen den Neu- und Umbauten des Weltquartiers

ANHANG

Weiterführende Links und Informationen

IBA-Projekt Welt-Gewerbehof
http://www.iba-hamburg.de/projekte/weltquartier/welt-gewerbehof/projekt/weltquartier-welt-gewerbehof.html

Welt-Gewerbehof im Magazin »Szene Hamburg«
http://www.szene-hamburg.de/stadtleben/gesellschaft/209-welt-gewerbehof/

Eine Bastion gegen das Gespenst Gentrifizierung
http://www.abendblatt.de/hamburg/harburg/article117926432/Eine-Bastion-gegen-das-Gespenst-Gentrifizierung.html

Welt-Gewerbehof in Wilhelsmburg eröffnet
http://www.ndr.de/ratgeber/reise/hamburg/Welt-Gewerbehof-in-Wilhelmsburg-eroeffnet,weltgewerbehof103.html

Abbildungsnachweis

Titelbild:	IBA Hamburg GmbH/Martin Kunze
Abb. 1:	IBA Hamburg GmbH/www.luftbilder.de
Abb. 2:	IBA Hamburg GmbH/Sabine de Buhr
Abb. 3:	Dalpiaz+Giannetti Architekten, Hamburg
Abb. 4:	Dalpiaz+Giannetti Architekten, Hamburg
Abb. 5:	IBA Hamburg GmbH/Dalpiaz+Giannetti Architekten, Hamburg
Abb. 6:	IBA Hamburg GmbH/Martin Kunze
Abb. 7-13:	Dalpiaz+Giannetti Architekten, Hamburg
Abb. 14-19:	IBA Hamburg GmbH/Kai-Michael Dietrich
Abb. 20:	IBA Hamburg GmbH/Bernadette Grimmenstein
Abb. 21:	IBA Hamburg GmbH/Martin Kunze
Abb. 22-23:	IBA Hamburg GmbH/Johannes Arlt
Abb. 24:	IBA Hamburg GmbH/Martin Kunze
Abb. 25:	IBA Hamburg GmbH/Martin Kunze