

Betriebliche Standortgemeinschaften — Perspektiven gewerblicher Bestandssicherung?

Ausgangslage

Im Rahmen kommunaler Stadtentwicklungsplanung wird die gewerbliche Bestandspflege zunehmend als eine wesentliche Aufgabe erkannt. Auf den wirtschaftlichen Umstrukturierungsprozeß mit einer quantitativ und qualitativ veränderten Nachfrage nach Gewerbeflächen reagiert die räumliche Planung vielfach mit der Bereitstellung neu erschlossener Flächen, obwohl sich inzwischen auch verstärkt Strategien einer sog. Innenentwicklung durchsetzen.

Die kommunale Wirtschaftsförderung wird dabei politisch zunehmend als eine Querschnittsaufgabe verstanden, die in andere sektorale Planungsziele durchgreift. Dieser Ansatz wird getragen von der Perspektive einer zukunftsorientierten regionalen Wirtschaftsentwicklung auf der Basis internationaler technologischer Innovationen in den letzten Jahren. Adressaten des häufig aggressiven interkommunalen Wettbewerbs sind im wesentlichen ansässige, erweiterungswillige oder neuansiedlungsinteressierte größere Betriebe bzw. Konzerne (Hamburg als Stadtstaat ist ein gutes Beispiel wie beklagenswertes Opfer dieser Abwerbepolitik im Sinne eines Nullsummenspiels).

Angeichts der Tatsache, daß mittelständische Unternehmen als wirtschaftsstabilisierend gelten, was sich auch in den speziellen Mittelstandsförderprogrammen niederschlägt, muß auch die Wirtschaftsförderung der Bestandspflege, im Sinne einer Funktionssicherung und -stärkung *vorhandener* Gewerbestandorte, eine größere Bedeutung beimessen. Dazu bedarf es der eingehenden Analyse bestehender Strukturen, um deren Potentiale, aber auch Restriktionen in bezug auf eine Integration in endogene Entwicklungsstrategien wahrzunehmen und aufzugreifen.

Die planungsrechtliche Sicherung kleinräumiger Gewerbestandorte ist nach wie vor ein Problem kommunaler Planungs-

praxis, obwohl der planerische Grundsatz der Entflechtung von Gemengelagen nur noch eingeschränkt greift. Zum einen bestehen nach wie vor Harmonisierungsdefizite des Bau- und Planungsrechts mit anderen Umweltgesetzen, zum anderen ist die Wohn-, Misch- oder Kerngebietsausweisung als ordnende Umwidmung häufig im Zuge stadtteilentwicklungspolitischer Aufwertungsziele durchaus erwünscht. So wird der tendenzielle Verlust (kleingewerblicher) Produktionsstätten in Bestandsquartieren zwar beklagt, aber in Kauf genommen.

Dies gilt in besonderem Maße für die Sanierungsplanungen nach StbauFG, obwohl die Einrichtung kommunal getragener und subventionierter Gewerbehöfe die Standortsensibilität der Betriebe durch nahräumige Verlagerung auffangen sollte.

Dies gilt jedoch auch, in modifizierter Form, für alte Gewerbebestandsgebiete. Als häufig gut erschlossene Flächen sind sie einerseits von Brachenproblemen und Unternutzung gekennzeichnet. Andererseits kann ein zunehmendes Eindringen tertiärer Nutzungen, häufig in Form von Unternehmen in der Inkubationsphase mit relativ hoher Fluktuation beobachtet werden. Diese privat initiierten Reaktivierungsprozesse können sich mit der planerischen Intention einer ressourcenschonenden Flächenausweisung durchaus decken.

Untersuchungsansatz

Die Wiedernutzung von Altbausubstanz ehemaliger Fabrikkomplexe durch mehrere Einzelunternehmen auf Mietbasis stellt dabei nur eine Form des Geschoßgewerbebaus dar. Das Spektrum *betrieblicher Standortgemeinschaften* umfaßt letztendlich die gewerbliche Restnutzung im Hinterhof ebenso wie privat betriebene Gewerbezentren, aber auch die mit öffentlichen Mitteln geförderten Technologie- und Gründerzentren.

Bei letzteren wird auf Synergieeffekte zur Potenzierung privat- bzw. marktwirtschaftlichen Investitionsverhaltens gesetzt. Aspekte der Nahversorgung oder des wohnungsnahen Angebots an Arbeitsplätzen spielen hier, wenn überhaupt, nur eine untergeordnete Rolle, im Gegensatz zu den im Rahmen von Stadterneuerungsmaßnahmen kommunal eingerichteten Gewerbehöfen. Die Existenzbedingungen dieser nach privatwirtschaftlichen Renditeüberlegungen kalkulierten Gewerbeimmobilien sind bisher weitgehend unbekannt.

Ebenso existieren über Art und Umfang des gewerblichen Mietflächenangebots, der betrieblichen Nachfragestruktur sowie genaueren Standortfaktoren, vor allem auch im Gewerbegehoßbau, nur ungenaue Vorstellungen, die sich zumeist an den Erfahrungen aus dem alltäglichen Vermietungsgeschäft oder allgemein marktwirtschaftlichen Trendaussagen orientieren. Quantitative wie qualitative Gewerbeflächen-Bedarfsprognosen beziehen sich dabei im wesentlichen auf die betriebliche Nachfrage nach Flächeneigentum im Zuge erweiterungs- oder modernisierungsbedingter Verlagerungs- oder Neuansiedlungsabsichten.

Eine Analyse der Existenzbedingungen dieser Standortgemeinschaften kleiner und mittlerer Betriebe als Mieter in privaten gewerblichen Geschoßbauten kann Kriterien für eine *bestandsorientierte Wirtschaftsförderung* liefern.

Dazu wurden im Hamburg 90 Unternehmen befragt¹, die in 8 solcher privaten Gewerbehöfe Flächen gemietet haben. Die Fra-

gestellungen bezogen sich im wesentlichen auf Betriebsstrukturen, Organisationsformen, Standortkriterien und Gemeinschaftseinrichtungen.

Ausgewählte Zwischenergebnisse²

In der sektoralen Verteilung der Unternehmen handelt es sich bei der Hälfte der Betriebe um Handels- und Dienstleistungsunternehmen und bei einem Drittel um Handwerksbetriebe. Trotz definitorischer Eingrenzung der Untersuchungsobjekte auf Branchenmix/Mischnutzung mit produktiven Bereichen bestätigt der hohe Anteil von Dienstleistungen, von denen ein Viertel den „Sonstigen Dienstleistungen“ und ein Fünftel dem Großhandel zugerechnet werden kann, die Tertiärisierungstendenzen gewerblicher Flächen.

An dieser Stelle soll auf die Problematik der eindeutigen Zuordnungsfähigkeit betrieblicher Kenndaten hingewiesen werden. Dies zeigt sich u. a. am deutlichsten in der sektoralen Zuordnung, aber auch im Zusammenhang mit Beschäftigungsverhältnissen.

Die meisten Betriebe haben bis zu 20 Beschäftigte, die Hälfte sogar nur 1 bis 6 Mitarbeiter/innen. Mit einer durchschnittlichen Anzahl von knapp 10 Beschäftigten je Unternehmen kann somit lediglich die untere Grenze der Arbeitsplätze erfaßt werden. Es muß allerdings von einem zusätzlichen, relativ hohen, aber nicht greifbaren Anteil an geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen, Teilzeitarbeit, informellen Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden. Angesichts der tendenziellen Deregulierung von Beschäftigungsverhältnissen (die im familiär strukturierten Mittelstand von jeher flexibler gehandhabt wurden) wird deutlich, daß die Aussagefähigkeit solcher Angaben als Indikatoren betrieblicher Entwicklung zunehmend in Frage gestellt werden muß.

Der kleinbetrieblichen Unternehmensstruktur entspricht auch der Anteil von etwa einem Drittel Existenzgründern, nach 1980 gegründete Betriebe, unter denen sich vor allem „Sonstige Dienstleistungs-“ und Handwerksunternehmen (Graphisches Gewerbe, Atelier, Selbsthilfewerkstätten) befinden. Andererseits wurden 40 % der Betriebe bereits vor 1970 gegründet, sind also schon lange an diesem Standort.

Die angemieteten Betriebsflächen konzentrieren sich über 60 % in der Größenordnung zwischen 100 und 400 qm, wobei ein Drittel der Flächen zwischen 100 und 200 qm liegt. Die Nachfrage nach kleineren Gewerbegrundstücken findet hier die auch von Investoren und Maklern bestätigte Parallele in der Tendenz zu kleineren Mietflächen. Es sind vor allem Handwerksbetriebe und solche aus dem Bereich der „Sonstigen Dienstleistungen“ (Foto- und Tonstudio, Werbung, Design, Sportschule, Steuerberatung), die Flächen zwischen 100 und 400 qm nutzen. Auf den größeren Flächen (400 bis 1000 qm, größere Flächen werden kaum gemietet) befinden sich meist Druckereien u. ä., Kfz-Betriebe, Großhandel, Lagerbetriebe oder öffentliche Einrichtungen.

Die Mietobjekte werden zum größten Teil über informelle Kontakte gesucht und gefunden. Erst in zweiter Linie wurden Makler und der sonstige Immobilienmarkt in Anspruch genommen. Dies gilt ebenso für öffentliche Fördermittel, die nur von 7 Betrieben abgefragt wurden.

Als positive Standortfaktoren werden vor allem niedrige Mieten und die bereits vorhandenen Gebäude genannt, aber auch eine zentrale Lage in der Nähe zur Innenstadt sowie zum Absatzmarkt

hervorgehoben. Die guten Erweiterungsmöglichkeiten gelten ebenso als Qualität, wie ihr Fehlen als Mangel empfunden wurde und wichtigster Grund für die Verlagerung an diesen Standort war. Die Möglichkeit der zwischenbetrieblichen Kooperation und Kommunikation wurde dann als wichtiges positives Merkmal des jetzigen Standortes genannt.

Auch wenn vorhandene Gebäude für die Standortentscheidung sehr wesentlich waren, ergeben sich doch für die Hälfte der Betriebe zahlreiche Probleme aufgrund der häufig alten, ungenügend instandgehaltenen Bausubstanz und veralteter technischer Anlagen. Daher haben bereits 3/4 aller Betriebe selbst renoviert bzw. modernisiert, weitere 50 % planen dies in nächster Zukunft. Ebenso ist die Raumaufteilung der großen Geschoßflächen in ehemaligen Produktionshallen in kleinere Einheiten oftmals schwierig.

Als unzulänglich wird auch häufig die kleinräumige Grundstückserschließung bezeichnet, die sich in vielen Fällen durch enge Toreinfahrten und geringe Rangiermöglichkeiten auf den Höfen charakterisieren läßt. Dies führt zu Engpässen sowohl im Bereich der An- und Ablieferung, als auch im Stellplatzangebot für Mitarbeiter/innen und Kunden.

Trotz dieser Probleme sieht die Hälfte der Unternehmen Vorteile in der Lage in einem Gewerbehof, die sich insbesondere durch die unterschiedlich intensiven Kooperationsformen mit anderen Betrieben ergeben. So schätzen 93 % der Betriebe den Standort im Gewerbehof als eine längerfristige und keine zwischenzeitliche Lösung ein.

Dazu tragen offensichtlich auch die recht niedrigen Mieten bei: Weit über die Hälfte der Betriebe zahlt eine Miete zwischen 3,— und 7,— DM/qm netto kalt. Höhere Mieten (bis zu 12,— DM/qm) werden in professionell geführten Höfen mit einem entsprechenden Ausbaustandard und Gemeinschaftseinrichtungen sowohl im technischen als auch im Service-Bereich gezahlt.

Bei der gemeinsamen Grundstücksnutzung sind die gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen zum einen als technische Voraussetzung für die Produktion im Geschoßbau notwendig (z. B. Lastenaufzug oder Seilwinde), zum anderen im Servicebereich kaum vorhanden und werden auch nicht nachgefragt. Größere Bedeutung messen die Unternehmen der Möglichkeit zur zwischenbetrieblichen Zusammenarbeit und Kommunikation bei. Etwa ein Drittel der Betriebe bestätigt diese, knapp ein Fünftel wünscht sie. Die Kooperation verläuft auf einer informellen Ebene, in Form von Erfahrungs-, Material- und Informationsaustausch, wobei sich nur in wenigen Fällen wirtschaftliche Abhängigkeiten der Betriebe untereinander im Gewerbehof feststellen lassen.

Versucht man auf dieser Basis die Bedeutung privat betriebener Gewerbehöfe für Hamburg einzuschätzen, so ist neben der Wiedernutzung vorhandener Gewerbeflächen und -gebäude der beschäftigungspolitische Aspekt hervorzuheben. Auf der Grundlage der 90 befragten Unternehmen ergeben sich als untere Grenze 17 500 Arbeitsplätze in den im Rahmen dieser Untersuchung erfaßten 86 privat und 17 kommunal betriebenen Gewerbehöfen.

Entwicklungsperspektiven

Gwerbehöfe als Standortgemeinschaften kleiner und mittlerer Betriebe haben also nicht nur die Funktion eines „Brutkastens“

für Unternehmen in ihrer Gründungs- und Stabilisierungsphase, sondern dienen unter bestimmten Bedingungen durchaus auch der dauerhaften Existenz von Betrieben.

Notwendig dafür ist die langfristige *planungsrechtliche Absicherung als Gewerbestandort* (GE-, evtl. MK-Gebiet), die sich auch hier als wesentliche Voraussetzung für investive Maßnahmen sowohl seitens der Grundeigentümer als auch der Mieterbetriebe erwiesen hat.

Entsprechend der von den Betrieben genannten Problembereiche kann sich eine „*behutsame*“ *Gewerbebaumodernisierung* bestandssichernd auswirken. Dies umfaßt die baulichen Mängel ebenso wie das unattraktive Umfeld — gestalterische und ökologische Zielsetzungen müssen auch hier Eingang finden. Aus der hohen Anzahl der Betriebe, die in Renovierung und Modernisierung investiert haben, kann eine Mitwirkungsbereitschaft von dieser Seite zu längerfristiger Funktionssicherung der Gewerbestandorte abgeleitet werden.

Die Stabilität eines Gewerbehofs kann auch durch die *Form und den Umfang der zwischenbetrieblichen Kooperation* erhöht werden. Hier gilt es die Möglichkeiten zwischenbetrieblicher Kontakte zu fördern und bereits vorhandene Initiativen zur Intensivierung und Institutionalisierung wahrzunehmen und aufzugreifen. Ansatzpunkte lassen sich hier auf der baulich-räumlichen und der arbeitsorganisatorischen Ebene finden.

Dazu bedarf es jedoch einer *gemeinsamen Basis* als tragfähige Grundlage für den längerfristigen Verbleib der Betriebe im Gewerbehof und damit für die Existenz des Gewerbehofs selbst. Dies können Formen betrieblicher Organisation/Verwaltung sein (Beispiel dafür sind selbstverwaltete Unternehmen, die sich — erwerbs- oder sozialorientiert — kollektiver Selbstbestimmung verpflichten). Es kann aber auch die Schwerpunktbildung in der Branchenzusammensetzung im Sinne vor-, gleich- oder nachgeordneter Produktions-, bzw. Dienstleistungsunternehmen sein. Nicht immer war das von vornherein konzeptioniert, sondern hat sich häufig erst entwickelt und wurde schließlich zum positiven Bewertungsmaßstab der Betriebe und auch zum Belegungskriterium seitens des Vermieters.

Demgegenüber steht jedoch ein latent mögliches Konfliktpotential zwischen individuell agierenden Unternehmen; aufgrund gemeinsam genutzter Bereiche wie Erschließungsflächen entstehen hier Probleme durch unterschiedliche Nutzungsformen und -zeiten (besonders bei Wohnnutzung innerhalb des Gewerbehofs).

Zusammenfassend lassen sich zwei Erscheinungsformen betrieblicher Standortgemeinschaften feststellen: Zum einen solche mit stabiler Struktur und meist professionellem Management sowie gemeinschaftlicher Außendarstellung und solche, die sich in einem Umstrukturierungsprozeß befinden und daher als instabil gelten können. Vor allem die instabilen Gewerbehöfe stellen sich in den unterschiedlichsten Ausprägungen dar und sind in ihrer zukünftigen Entwicklung zu beeinflussen. Ob dies in Richtung einer stabilisierenden Stärkung erfolgen sollte, muß im Kontext der umgebenden Gebietsentwicklung und unter Beteiligung der Betroffenen diskutiert werden. Dazu müssen sowohl die *nutzungsstrukturelle*, die *baulich-räumliche*, *sozialräumliche Einbindung*, wie auch die *Umweltverträglichkeit*, aber auch die *ökonomischen Verflechtungen* der Unternehmen mit einbezogen werden.

Die definitorischen Abgrenzungen zwischen Gewerbehöfen, Gewerbe- und Technologiezentren sind in der Realität fließend. Es lassen sich Parallelen in bezug auf die sektorale Verteilung der Betriebe, die Schwerpunktbildung und Konzeption feststellen. Die Technologiebetonung als Belegungskriterium für Unternehmen in Technologiezentren entspricht dem u. a. häufig vorgefundenen Schwerpunkt im Bereich Foto, Graphik, Druck in Hamburger Gewerbehöfen, ist aber auch z. B. im umweltschutztechnischen Bereich vorstellbar.

Daraus abgeleitet können Gewerbehöfe als bereits bestehende Standortgemeinschaften eine förderungswürdige Alternative gegenüber der mobilitätsorientierten Förderung von Technologiezentren mit öffentlichen Mitteln, zumindest aber eine Ergänzung dazu darstellen. Im Hinblick auf technologische und umweltorientierte regionale Entwicklungsstrategien, verknüpft mit beschäftigungspolitischen Zielsetzungen, könnte sich hier ein *Ansatz für bestandsbezogene Wirtschaftsförderung* bieten.

Anmerkungen

1 In Zusammenarbeit mit Dipl.-Soz. M. Brenner, Dipl.-Ing. J. Lewin, Dipl.-Soz. M. Zirwes (c/o Konsalt Forschung Hamburg).

2 Der Beitrag enthält Zwischenergebnisse aus einem laufenden Forschungsprojekt „Private Hamburger Gewerbehöfe“, das die Autorinnen zusammen mit Prof. Dr. Christian Favenholtz am Arbeitsbereich Städtebau der Technischen Universität Hamburg-Harburg bearbeiten.

Sabine Baumgart/Christina Scherges