
#H15

„Handwerksquartier“ Heselstücken 15
Projektskizze, aktualisiert Januar 2025

Für Hamburg gilt leider auch, was für jede deutsche Großstadt gilt: Handwerksbetriebe, kleine und mittlere Gewerbetreibende oder Startups haben es schwer, geeignete und bezahlbare zentrumsnahe Gewerbeflächen zu finden.

Unsere Vision

Wir als Gewerbetreibende wünschen uns im Gebiet Groß Borstel ein großes gemeinsames Werks-Gelände, um hier bedarfsgerechte und flexible Flächen für kleine und mittelgroße Handwerksbetriebe und mehr entwickeln zu können.

Funktionierende Stadtquartiere haben Begegnungsorte und Willkommenskultur. Es gibt Austausch, Synergien, nachbarschaftliche Hilfe und Zusammenhalt. Ein funktionierendes Quartier bildet städtebaulich eine lebendige Einheit und passt sich in die Umgebung ein. Diese Qualitäten wünschen wir uns auch für unser „Handwerksquartier“.

Wir sehen uns dem gesellschaftlichen Ziel der Klimaneutralität verpflichtet. Über eine ökologische Bauweise und Gebäudeausstattung unserer Firmenbauten wollen wir als Unternehmer für unser ökonomisches Fortbestehen langfristig Sorge tragen.

Als lokale Akteur:innen verfolgen wir gemeinsam das Ziel, nutzergetragen ein zukunftsfähiges Modell eines lebenswerten und erfolgreichen Gewerbequartiers zu entwickeln. **Hierfür haben wir im November 2022 die Genossenschaft „Handwerk im Quartier“ gegründet, die hinter der Projektentwicklung und späterem Betrieb des Quartiers steht.**



Die Liegenschaft

Die Liegenschaft Heselstücken 15 ist eines der wenigen noch verfügbaren Gewerbegrundstücke in Hamburg-Nord. Es ist es von Lage und Größe her ideal für unser geplantes Handwerksquartier.

Der Bezirk Nord hat im Herbst 2022 das umgebende Gewerbegebiet „Sportallee / Weg-beim-Jäger“ zu einem „Klimaschutz-Pilotstandort CO2-freies Gewerbe“ erklärt.

Dieses Vorhaben unterstützen wir sehr gern und streben an, über Bauweise und Energieversorgung ein Modellprojekt für den Standort zu werden. Mit Bezirk und Klimaschutzbeauftragten sind wir im Austausch.

Eckdaten Liegenschaft 1974

Heselstücken 15, 22453 Hamburg

Einordnung

Groß-Borstel, Hamburg-Nord

Gemarkung/Flurstück(e)

1974 – 5.828 qm (verfügbarer Baugrund)

Bebauungsplan - Vorgaben

- Nutzung: Gewerbegebiet (G)
- Geschosse: 4 Vollgeschosse
- Grundflächenzahl GRZ: 0,8
- Geschossflächenzahl GFZ: 2,0

Architektur

- # ökologische (Massiv-)Holzbauweise
- # Photovoltaik in die Architektur integriert
- # Fassadenbegrünung und/oder Dachgärten
- # Permakultur in der Außenraumgestaltung

Betrieb

- # Nahwärmenetz mit Produktionsabwärme aus Pyrolysewerk
- # V2G-Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge, zugänglich auch für Externe

Urbanes

- # Wohnen auf Zeit für Betriebsangehörige
- # soziales Miteinander / Begegnungsorte, Cantina, offen auch für Externe

Soziales

- # Werkstätten, Raum und Kurse bieten, Anbindung an den Stadtteil

Ökologie und Ökonomie

Klimaschutz fängt mit der Bauweise an. Holzbau vermeidet CO₂-Emissionen nicht nur bei der Errichtung der Gebäude. Darüberhinaus können hierfür aktuelle Förderprogramme in Anspruch genommen werden. Im Hinblick auf eine zukünftige CO₂-Bepreisung kann Photovoltaik im Zusammenspiel mit der Kraft-Wärmekopplung ganzjährig einen wirtschaftlichen Anteil zur CO₂-neutralen Energieversorgung beitragen. Auf das Mikroklima oder auch Raumklima haben Dachgärten oder Fassadenbegrünung einen positiven Einfluss.

Die Wärmeversorgung der Gewerbebauten kann über die Produktionsabwärme des Pyrolysewerks erfolgen. Das Pyrolysewerk wird Pflanzenkohle produzieren und als eigenständiger Betrieb des Genossenschaftsmitglieds Carboverde GmbH in der Genossenschaft fungieren. Mit dem Bezirk wird darüber hinaus die Möglichkeit einer CO₂-freien Nahwärmeversorgung benachbarter Liegenschaften geprüft.

Die E-Lademöglichkeiten sollen den Handwerksbetrieben den Umstieg auf E-Mobilität erleichtern sowie über „Vehicle-2-Grid“-Technologie den Eigenverbrauch des produzierten Stroms optimieren.



Entwurf Bauvorbescheid
(Stand September 2023)

Stand des Bebauungsvorhaben

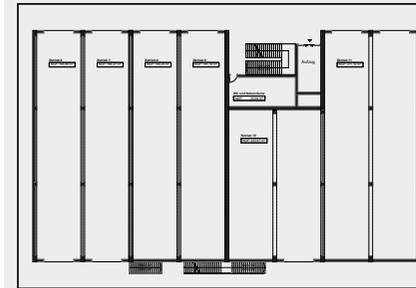
Das Büro Graadwies aus Kiel hat mit ihrem Partner Urban Beta basierend auf bestehenden Konzept-Studien für uns einen Entwurf in Holz-/Hybridbauweise bis zur Bauvoranfrage entwickelt. Der Bauvorbescheid ist erteilt.

Unsere Finanzierung der weiteren Planungsphasen bis zum Bauantrag ist bereits gesichert. Für die Begleitung in der Planung und späterer Bauphase haben wir ab 2025 für die Lawaetz-Stiftung als Unterstützung an unserer Seite.

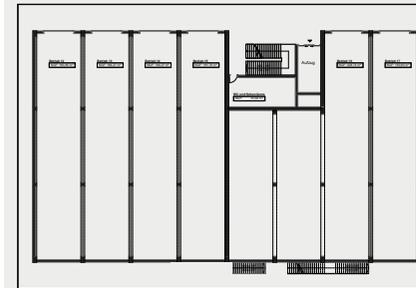


Grundriss und Außengelände (Stand Bauvoranfrage)

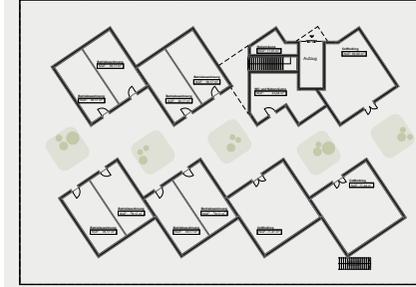
Grundriss 1.OG



Grundriss 2.OG



Grundriss 3.OG



© 2023 graadwies / Urban Beta

Bebauung und Erschließung

Das Grundstück muss nach aktuellen baurechtlichen Vorgaben umlaufend einen Grünstreifen in einer Breite von mindestens 6,00 m freihalten, den wir ökologisch nutzen wollen (Stichworte Permakultur / Insekten-schutz).

Nur mit Tiefgaragen lassen sich nach aktuellem Sachstand die Parkplatzvorgaben aus der aktuellen Fachanweisung des Bezirks erfüllen. Darüberhinaus melden auch die bisher interessierten Gewerke einen reichlichen Platzbedarf für Fuhrpark und Mitarbeiter-PKWs an (zukünftig zunehmend dann elektrisch). Unabhängig davon soll am Verkehrskonzept im Hinblick auf einen reduzierten Autoverkehr im Projektverlauf weiter gearbeitet werden.

Nutzer:in	Gewerk		vergeben:
Arbor Artist GmbH	Baumpflegebetrieb	Gründungsmitglied	200
Astwerk e.K.	Baumpflegebetrieb	Gründungsmitglied	250
Bokonet GmbH	IT / Fahrzeugtechnik	Gründungsmitglied	200
CERO Biochar GmbH	Pyrolysewerk		(nur Außenfläche)
Consulting Beram Mahmoud	Werkstatt / Schulungen		100
Handwerkerkollektiv Stadtlander GmbH	Tischlerei	Gründungsmitglied	700
herrtischler Daniel Stascheit	Tischlerei	Gründungsmitglied	300
Somann Holzbau Zimmerei GmbH	Zimmerei		200
Treesolutions GmbH + Co. KG	Baumpflegebetrieb	Gründungsmitglied	240
Nutzfläche reserviert:			2.190
weiteres Konzept / reserviert	(In Abhängigkeit auch von >> Genehmigungsfähigkeit)		verplant:
Gastronomie / Catering	Betreiber:in offen		300
Stadtteil-Arbeit, Soziales Schulungswerkraum	Betreiber:in offen		400
Wohnen auf Zeit für Betriebsangehörige	Betreiber:in offen		500
zusätzlich verplant:			1.200

Freie Nutzflächen für Genossenschaftsmitglieder

Wir gehen mit der aktuellen Planung von rund 4.800 qm zu vermietender Nutzfläche aus. Bisher sind davon fast die Hälfte reservierte Flächen. Weitere Flächen werden zunächst frei gehalten, bis geklärt ist, ob sich ein:e Betreiber:in findet bzw. die Genehmigungsfähigkeit final geklärt wird. Für rund 2.000-2.500 qm Fläche in den Obergeschossen werden aktuell weitere nutzende Genossenschaftsmitglieder gesucht.

Das Gewerbegebiet Heselstücken ist aus unserer Sicht gut geeignet für Gewerbe oder auch entsprechende Schulungs- und Bildungsangebote. Das flughafennahe Gebiet ist ausreichend urban gelegen, um für unsere in Hamburg tätigen Handwerksbetriebe mit ihren in Hamburg (Nord) ansässigen Mitarbeitern attraktiv zu sein. Vor allem diese Firmen sehen wir als Mitglieder einer zukünftigen Genossenschaft.

Wir wollen unseren Beitrag leisten, nachhaltigen und attraktiven Gewerberaum in Hamburg zu schaffen und zu sichern.



Stand Jan. 25

Wir glauben an die Magie und den Erfolg von lokalem, nachhaltigem und zukunftsorientiertem Handwerk und Unternehmertum!

Wie gehts weiter?

Als großen Meilenstein haben wir als Genossenschaft iGr. im Mai 2023 mit der städtischen Hamburger Immobilien Entwicklungsgesellschaft (HIE) einen Erbpachtvertrag abgeschlossen. Nun haben wir feste Rahmenbedingungen und die Aufgabe, Projektentwicklung und Finanzierung voran zu bringen.

Aktuelle / bisherige Zeitschiene:

PH01:

- >> Konzeptstudien, Vorplanung
- >> Genossenschaftsgründung (Nov 22)

PH02:

- >> (Mai 23) Abschluss Pachtvertrag mit aufschiebender Bedingung
- >> Detaillierung Planung, Entwurf bis Genehmigung, qualifizierte Gesamtkostenschätzung
- >> Einwerbung Eigenkapital und weiterer Geno-Mitglieder
- >> Finanzierung/Bank

PH03-05:

- >> Start der Projektrealisierung /Bauphase
- >> Fertigstellung des Projektes bis Winter 2028 geplant

Kontakt über:

post@h15-hamburg.net
Gerriet Stadtlander (Vorstand)
+49 (0)40 468 56 990
Daniel Somann (Vorstand)
+49 (0)40 439 10 110

www.h15-hamburg.net