

Gesprächsprotokoll Sanierungsbeirat	Teilnehmer	Zusätzlicher Verteiler
Datum: 22.06.2010 Ort: Stadtteilbüro	siehe Teilnehmer- liste	Abwesende Beiratsmitglieder laut Teilnehmerliste Protokoll ist öffentlich

TOP 1: Begrüßung

Frau Ahrens begrüßte die Teilnehmer und erläuterte kurz den Hintergrund der Erstellung einer Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens.

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat bereits im Rahmen der Voruntersuchung 2004 für das Sanierungsgebiet zusammen in einer Arbeitsgemeinschaft ein Einzelhandelsgutachten für die Fuhlsbüttler Straße erstellt. Im Rahmen der Grobabstimmung des Bebauungsplanes Barmbek-Nord 17, in dem sich der Hertiekomplex befindet, wurde festgestellt, dass eine gutachterliche Einschätzung des konkreten Bedarfs an derzeitigen Einzelhandelsflächen erforderlich ist. Der Bebauungsplan soll die planerischen Voraussetzungen für eine Neuordnung der Flächen schaffen. Daher hat der Bezirk die BIG beauftragt, eine Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens an die CIMA in Auftrag zu geben.

TOP 2: Präsentation des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens

Die Agenda des Einzelhandelsgutachtens setzt sich wie folgt zusammen: Methodik, Ausgangssituation, Angebots- und Nachfragesituation, Einzelhandelsanalyse, Leerstände/Dienstleistungen, Stärken- Schwächenanalyse, Fazit Analyse, Branchen- und Sortimentskonzept für das Sanierungsgebiet, Betriebsgrößen und Flächenpotentiale im Sanierungsgebiet, Exkurs: Mirkostandort Hertie-Immobilie.

Das Gutachten wird im Protokoll nur auszugsweise und mit seinen wesentlichen Aussagen festgehalten.

Methodik

1. Analyse des Sanierungsgebietes
2. Gegenüberstellung der Daten von 2003 mit den Daten von 2010
3. Analyse Bereich „bis Ring 2“

Es wurden rd. 18.000m² Verkaufsfläche und 128 Einzelhandelsbetriebe (incl. Bereich bis Ring 2) erhoben; Leerstandssituation und Dienstleistungsbesatz wurden analysiert; es fand eine Kundenherkunftsbefragung statt.

Angebotssituation/Kaufkraftanalyse

Für 2010 wird ein Ausgabesatz pro Kopf im Einzelhandel von 5.288 Euro zu Grunde gelegt. Für Barmbek-Nord liegt dieser Satz bei 5.039 Euro je Einwohner.

Fazit: leicht benachteiligter Stadtteil, aber Potentiale durch Flächenreserven, geplante Neubauprojekte im Wohnungsbau und gute Anbindung durch den Barmbeker Bahnhof.

Das erweiterte Marktgebiet beschränkt sich sehr stark auf benachbarte Stadtteile.

Periodischer Bedarf ist stärker vertreten als aperiodischer Bedarf (ohne Globetrotter), dieser ist nicht ausreichend besetzt für ein Bezirkszentrum. Dennoch sieht das Gutachten für Nahversorgung noch Bedarf insbesondere in einer tiefgreifenden Vielfalt.

Es gilt vorhandenes und künftiges Kaufkraftpotential im Stadtteil stärker an den Standort zu binden, z.B. auch Kunden des Globetrotter stärker zu Kopplungskäufen zu animieren.

Um sich vom Einkaufszentrum Hamburger Meile abzusetzen, ist ein anderes Einkaufserlebnis, die Ansprache anderer Zielgruppen und die Hebung des qualitativen Niveaus erforderlich.

Stärken- Schwächenanalyse

Potentiale: Fläche Hertie und angrenzender freiwerdender ZOB, Globetrotter als Frequenzbringer, geplante Neubauprojekte im Umfeld etc.

Risiken: Trading-Down-Effekt, Hertie als negativer Leuchtturm, Einbindung der Eigentümer schwierig (Mieten und Ladengrößen verhindern z.T. positive Entwicklung)

Hertie-Immobilie

Eine Imagekampagne während der Bauzeit Bahnhof und Vorplätze könnte eine Verschärfung des Trading-Down-Prozesses auffangen, da die leerstehende Immobilie im Moment als negativer „Leuchtturm“ im Umfeld der Fuhle angesehen werden kann.

Die Analyse zeigt folgende mögliche Potentiale:

- Shop-in-Shop Konzepte,
- Ergänzung bei einer Shop-in-Shop Lösung wäre ein Baufachmarkt oder Elektromarkt kleinerer Größe.
- Standort für Lebensmitteleinzelhandel (ein Verbrauchermarkt mit einer höheren Angebotsvielfalt und –breite könnte das vorhandene Angebot sinnvoll ergänzen)
- Zeitgemäße Bekleidungsfilialisten brauchen eine Fläche von 300 bis 1.200m². Vertikal orientierte Anbieter (z.B. C&A, H&M) 2.000 bis 3.000m²

Im Gegensatz zu vielen kleinen Filialisten, die eine 1A-Lage voraussetzen, achten Vertikale eher auf ein Kundenpotenzial (meist 50.000 Einwohnern) im Marktgebiet. Dieses Potenzial wird am Standort nicht ganz erreicht, könnte aber durch die Lage im Verkehrsnetz kompensiert werden.

Für die Ansiedlung eines Kinos ist der Markt in Hamburg eher schwierig.

Der Trend bei Shoppingcentern geht hin zum „offenen Center“. Dieser Trend könnte auch in Kombination mit der Fuhle genutzt werden. Ein neues Center könnte sich zum Beispiel zur Piazzetta hin gestalterisch öffnen und dort einen Vorplatz mit Aufenthaltsqualität entstehen lassen. Eine Gestaltung des Umfeldes kann entscheidend sein, um ein Shoppingcenter und die angrenzenden Läden als eine Einheit zu erleben.

Es wird empfohlen, für den Standort einen Investorenwettbewerb durchzuführen oder einen Projektentwickler für Beratungsleistungen hinzuzuziehen, sollte sich keine ausreichende Vielfalt an Investoren für den Standort finden. Dabei sind die Wechselwirkungen mit Entwicklungen an der Fuhlsbüttler Straße zu beachten.

Fazit Analyse

Die Schließung des Hertiekaufhauses konnte bisher nicht auf der Fuhlsbüttler Straße kompensiert werden.

Wenige Ansiedlungen zeigen Potential der Fuhlsbüttler Straße, es überwiegt aber der Eindruck eines Sanierungsgebietes mit ablesbarem Trading-Down-Effekt.

Um sich vom Einkaufszentrum Hamburger Meile abzusetzen, ist ein anderes Einkaufserlebnis erforderlich.

Der Hertiestandort nimmt eine Schlüsselposition ein: kann ein Impulsprojekt sein, im Moment aber noch negativer „Leuchtturm“.

Städtebauliche Maßnahmen zur Aufwertung der Fuhlsbüttler Straße, die Einbeziehung der Eigentümer (hinsichtlich Veränderung an Mieten/Ladengröße), Ausweisung neuer Flächenpotentiale sowie flankierende Maßnahmen des Stadtmarketings und Monitorings können das Bezirkszentrum stärken.

Fragen zum Einzelhandelsgutachten

„Wie sollte eine Fachmarktansiedlung im Bereich Möbel am Hertiestandort sich abgrenzen zur Hamburger Straße?“

Rückmeldung der CIMA dazu: nicht das typische Angebot ist gefragt wie z.B. Roller, sondern gelungene Nischenkonzepte sind gefragt, z.B. City-Konzepte der bekannten Möbelhäuser.

„Wie kann man Kunden von Globetrotter in die Fuhlsbüttler Straße ziehen?“

Rückmeldung der CIMA dazu: durch eine Verbesserung der räumlichen Verbindung; diese wird schon durch Umbaumaßnahmen am Bahnhof und Öffnung des Durchstiches Ost begünstigt. Bei Gestaltung des Straßenraumes Nord und Süd verbinden; eine Wegeführung muss darauf abgestimmt sein. Ggf. Werbemaßnahmen initiieren und Infos über Shoppingmöglichkeiten über Globetrotter streuen. Es ist allerdings richtig, dass eine Barrierewirkung bestehen bleiben wird. Die Qualität der Angebote auf der Fuhle spielt eine wichtige Rolle um auch Anziehungseffekte zu generieren.

Anregung dazu aus dem Teilnehmerkreis: bauliche Leitmaßnahmen erforderlich.

Frage der Aktualität des Gutachtens, wenn der Bahnhofsumbau 2014 abgeschlossen ist?

Der Verhandlungsprozess mit möglichen Investoren wird schon vor dem Abschluss der Umbaumaßnahmen Bahnhof/ZOB beginnen. Auch das B-Planverfahren ist bereits gestartet. Hier liefert das Gutachten wichtige Orientierungswerte. Sollte sich ein Investorenkonzept konkretisieren, wird in jedem Fall ein eigenständiges Verträglichkeitsgutachten, das auch Wechselwirkungen zur Fuhle berücksichtigt, erforderlich. Für die Beurteilung der mittelfristigen Entwicklung im Sanierungsgebiet werden Daten aus der Analyse mitgeliefert, die es ermöglichen Schlüsselindikatoren zu bilden, um Entwicklungen auch künftig aufzuzeigen.

Weitere Anregungen aus dem Teilnehmerkreis

-Ggf. können sich einige Läden an der Fuhlsbüttler Straße zusammenschließen und eine Art Shop-in-Shop Konzept realisieren. Dort könnte dann auch die gewünschte Branchenvielfalt entstehen.

Rückmeldung der CIMA dazu:

Wäre eine mögliche Option, allerdings sollte die Abgrenzung zur Hamburger Meile insbesondere hinsichtlich Identität/Zielgruppen/Einkaufserlebnis beachtet werden. Für den erfolgreichen Auftritt eines Shop-in-Shop-Konzeptes ist in der Summe immer eine gewisse kritische Masse notwendig (Minimum 8.000 bis 10.000m²). Gerade hier könnte das Zusammenspiel von Hertie-Standort und Fuhle sich begünstigend auswirken.

Problem bei geplanten Neuansiedlungen an der Fuhlsbüttler Straße scheint u.a. das hohe Mietniveau bei Gewerberaumvermietung zu sein. Auch Außenstellflächen seien teuer.

-Da die Abgrenzung zur Hamburger Meile schwierig wird und die Anziehungskraft der Fuhlsbüttler Straße derzeit zu gering ist, könnte man Zielgruppen direkt durch temporäre Veranstaltung und Events auf der Fuhlsbüttler Straße ansprechen. Die Fuhlsbüttler Straße als Einkaufstraße könnte so bekannter gemacht werden und man könnte die Menschen für Barmbek interessieren und begeistern.

Rückmeldung der CIMA dazu: Veranstaltungen zur Imageaufwertung sind positiv für den Standort, dabei sind ausreichend finanzielle Mittel für entsprechende Werbung wichtig. Die Wirkung dieser weichen Faktoren sollte aber auch nicht überschätzt werden (viele geschieht bereits heute). Verbesserte Rahmenbedingungen (Ladengrößen, Mieten, Hertie Leerstand, Gestaltung Fuhlsbüttler Straße) sind weiterhin Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche Sanierung.

Dazu verwies Frau Ahrens, BIG-STÄDTEBAU, auf die Mittel aus dem Verfügungsfonds. Für Einzelmaßnahmen die der Imageaufwertung und Stadtteilaufwertungen dienen stehen jährlich 10.000,00 Euro zur Verfügung. Die Mittel sind über die Sanierungsträgerin BIG-STÄDTEBAU beim Sanierungsbeirat zu beantragen.

TOP 3: Sonstiges

Der Sammlertermin zur Präsentation der Ergebnisse aus den Workshops zum Umbau der Fuhlsbüttler Straße findet im Rahmen des Stadtteilgespräches am 29.06. um 18 Uhr im Gemeindesaal der Kirchengemeinde, Tieloh 26, statt.

Das Netzwerk der Stadtteileinrichtungen plant ein Fest rund um den Barmbeker Bahnhof, um den Baufortschritt zu feiern. Bitte den Termin 24.09.2010 ca. ab 15 Uhr schon einmal vormerken. Eine gesonderte Einladung an den Sanierungsbeirat wird noch erfolgen.

Nächstes Treffen des Sanierungsbeirates findet am **31.08.2010 um 18.30 Uhr** im Stadtteilbüro statt (Achtung: vor Beginn der Sitzung soll ein Foto vom Sanierungsbeirat gemacht werden).

i.A. Ruschka