

Studie über Entwicklungsmöglichkeiten für kleinteilige Einzelhandels- und Gewerbe- flächen im zukünftigen Moosrosenquartier in Hamburg-Bramfeld



Inhalt

1. Anlass der Studie 1
2. Einleitung 2
3. Wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung im Stadtteil Bramfeld 3
 - 3.1 Funktion des Stadtteils Bramfeld als Einzelhandelsstandort 3
 - 3.2 Stärkung des Ortszentrums 3
 - 3.3 Einfluss des Stadtteilzentrums auf lokale D-Zentren 4
4. Standortanalyse Moosrosenquartier – ein neues D-Zentrum zur Nahversorgung? 6
 - 4.1 Qualifizierte Nahversorgung – wissenschaftliche Betrachtung 6
 - 4.2 Einzelhandelsangebote im direkten Umfeld 7
 - 4.3 Kaufkraft für das Moosrosenquartier – eine Einschätzung 10
 - 4.4 Exkurs – Strukturwandel im Einzelhandel 11
 - 4.4.1 *Die Perspektive der Nachfrageseite* 11
 - 4.4.2 *Die Perspektive der Angebotsseite* 12
 - 4.5 Wohnverträgliches Gewerbe im Moosrosenquartier 12
 - 4.5.1 *Gastronomie* 13
 - 4.5.2 *Gesundheit* 14
 - 4.5.3 *Sonstige ruhige Gewerbe* 14
 - 4.5.4 *Kunst und Kultur* 16
5. Eine kurze Zwischenbilanz 17
6. Erfahrungswerte mit vergleichbaren Standorten 17
 - 6.1 Wohnsiedlung Hegholt in Bramfeld 17
 - 6.2 Eilbeker Einkaufsmeile an der Wandsbeker Chaussee 18
 - 6.3 Einkaufsstrassen nach Durchführung von BIDs in B-Zentren: Wandsbek und Harburg 18
 - 6.4 Quartier rund um den Schinkelplatz 18
 - 6.5 Neubau: Vermietungsschwierigkeiten im Zentrum Bramfelds 20
 - 6.6 Planung: Nahversorgung im Neubaugebiet Pergolenviertel 20
7. Hamburger Leitlinien in Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung 21
8. Zusammenfassung und Handlungsempfehlung 22
9. Verzeichnisse 24
10. Anlagen 25
 - Handelskammer Hamburg: Einschätzung –
Projektierte Einzelhandelsflächen an der Bramfelder Chaussee 25
 - BRAMFELD-Interessen-Gemeinschaft e. V.
Stellungnahme zum Einzelhandel im Moosrosenquartier 27

1. Anlass der Studie

In Hamburg-Bramfeld wird derzeit eines der größten Neubaugebiete in Hamburg geplant. Rund um den Moosrosenweg entsteht das so genannte Moosrosenquartier mit rund 1.200 Wohnungen im für Hamburg typischen Drittel-Mix aus öffentlich geförderten Wohnungen – darunter 150 Sozialwohnungen, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen. Darüber hinaus entsteht an der Bramfelder Spitze ein neues Bürogebäude. Vorgesehen sind zudem eine Kita und ein Park mit einem Spielplatz.

Den städtebaulichen Wettbewerb gewann das Hamburger Büro KPW Papay Warncke und Partner Architekten. Projektentwickler für die Bramfelder Spitze und das am Moosrosenweg südlich gelegene ehemalige OTTO-Areal, das Platz für mindestens 700 Wohnungen bietet, ist die evoreal GmbH. Das nördliche Areal am Moosrosenweg, das ehemals Vattenfall gehörte, entwickelt die Quantum Immobilien AG mit rund 500 Wohnungen. Der Bau des neuen Quartiers soll im Jahr 2020 starten.

Ein Bestandteil der Auslobung zum städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb für die Bebauung am Moosrosenweg war, entlang der Bramfelder Chaussee kleinteilig einen »Mix aus wohnverträglichem Gewerbe, sozialen Einrichtungen, Gastro und Nahversorgung«¹ vorzusehen. Die Nutzungen sollen auf den öffentlichen Raum bezogen publikumswirksam sein.² Diese Vorgaben sollen nun in die neuen Bebauungspläne Bramfeld 70 und 71, die den Bebauungsplan Bramfeld 36 ersetzen werden, aufgenommen werden.

Die Studie soll Aufschluss darüber geben, ob an dieser Stelle, auf welche Art und mit welchem Grad der gewünschte Mix sinnvoll realisiert werden kann.

Dazu ist es notwendig, im Sinne des wohnverträglichen Gewerbes die Entwicklung des Einzelhandels und der Dienstleistungsbetriebe in Bramfeld sowohl im Ortszentrum, als auch in den zum Zentrum untergeordneten Einkaufslagen zu betrachten. Kern der Studie ist die Standortanalyse zum Moosrosenquartier. Untersucht werden die Voraussetzungen, die sich einer potentiellen Gewerbeansiedlung an der Bramfelder Chaussee bieten. Der Blick fällt dabei auf den Standort selbst, aber auch auf das direkte Umfeld mit seinen bereits vorhandenen gewerblichen Einrichtungen.

Aus wissenschaftlicher Sicht wird der Strukturwandel im Einzelhandel und die Entwicklung kleinteiliger Gewerbeflächen skizziert, um dieser Studie fundierte Einschätzungen und Werte beizufügen. Wegweisend und über die Theorie hinaus reichend sind aber auch Erfahrungen, die an anderen, vergleichbaren Standorten gesammelt werden. Beispiele dazu werden in dieser Studie aufgezeigt.

¹ D&K, S.25

² Ebenda

Nicht zuletzt behandelt die Studie einen Beschluss der Senatskommission zu den »Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel«. Eine Zusammenfassung und Handlungsempfehlung schließen diese Studie ab.

2. Einleitung

In den Stadtentwicklungskonzepten vieler Städte wird das Ziel verfolgt urbane Quartiere mit gemischten Nutzungen zu schaffen. Die Stadtplanung möchte mit diesem Konzept den Fehlern aus dem Wohnungsbau der 1950er bis 1980er Jahre begegnen, die im Geiste der Funktionstrennung erbaut wurden. Hier finden sich nur geringe Ausprägungen von Nutzungsmischungen. Die Stadtplanung folgte damals noch im Grundsatz der Idee der Charta von Athen von 1933 und der daraus resultierten Baunutzungsverordnung aus den 1960er Jahren.³

Bei der Planung von urbanen, gemischten Quartieren muss untersucht werden, welche Grundvoraussetzungen für ein Gelingen maßgeblich sind. Bei der Diskussion über bauliche Strukturen wird jedoch häufig die Frage vernachlässigt, »wie sich die spezifischen Bedingungen in einem Quartier auf das Zusammenleben von Bewohnern respektive die wirtschaftliche Existenz von Unternehmen auswirken«⁴. Wirtschaftliche und gesellschaftliche Prozesse müssen also betrachtet und in die Stadtentwicklung einbezogen werden. Aus dem gesellschaftlichen Kontext heraus sollte die Aufgabenstellungen für die baulichen Struktur abgeleitet werden mit dem Ziel ein in seiner Nutzungsmischung stabiles Quartier zu schaffen.

Werden wirtschaftliche und gesellschaftliche Prozesse nicht beachtet, so bedeutet das im Umkehrschluss, dass mit der baulichen und räumlichen Struktur versucht wird, die Gesellschaft zu formen.⁵ Wenn sich diese aber nicht formen lässt, wäre ein Raum geschaffen, die nicht dem gesellschaftlichen Leben entspräche und somit nicht genutzt würde. Denn »bauliche Voraussetzungen für eine Mischung – selbst wenn diese genutzt werden – müssen nicht zwangsläufig zu einer gelebten Mischung führen«⁶.

Vor diesem Hintergrund stellt diese Studie die wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklungen im Stadtteil Bramfeld in den Vordergrund, um so auf mögliche Mischformen in Hinblick auf Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe im zukünftigen Moosrosenquartier schließen zu können.

3 Feldtkeller, 2016, S. 38

2 4 Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH, 2015, S. 30

5 Ebenda, S. 30

6 Ebenda, S. 9

3. Wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung im Stadtteil Bramfeld

3.1 Funktion des Stadtteils Bramfeld als Einzelhandelsstandort

Das Stadtteilzentrum Bramfelds wird in seiner Betrachtung als Einzelhandelsstandort in Hamburg als so genanntes C-Zentrum definiert. Damit ordnet sich Bramfeld gemeinsam mit elf weiteren Stadtteilzentren der Hamburger Innenstadt als A-Zentrum, den zehn B1-Bezirkszentren und den acht B2-Bezirksentlastungszentren unter. Den »C-Zentren« wiederum werden 109 Nahversorgungszentren, die »D-Zentren« untergeordnet. C- sowie D-Zentren haben die Funktion, primär die Grundversorgung für den Stadtteil und seine Teilbereiche sicherzustellen und insbesondere die weniger mobilen Bevölkerungsschichten anzusprechen, die auf Angebote in Wohnungsnähe angewiesen sind.⁷ Im Umfeld des Moosrosenwegs werden die D-Zentren Fabriciusstraße und die Haldesdorfer Straße (Wohnsiedlung Hegholt) als solche nicht mehr definiert.⁸

3.2 Stärkung des Ortszentrums

Im Jahr 2002 entwickelte das Bezirksamt Wandsbek gemeinsam mit Akteuren aus dem Stadtteil das »Projekt Zukunft Bramfeld 2.0« – ein neuer Rahmenplan für den Ortskern⁹, auf dessen Grundlage erhebliche bauliche Veränderungen im Stadtteilzentrum umgesetzt worden sind bzw. sich noch in der Umsetzungsphase befinden.

So wurde auf dem ehemaligen Grundstück des Baumarktes Max Bahr an der Bramfelder Chaussee / Ecke Herthastraße ein neues Einkaufszentrum errichtet. Im Frühjahr 2011 eröffnete hier die »Marktplatz Galerie Bramfeld« mit 60 Geschäften und einer Verkaufsfläche von 19.500 m². Ankermieter sind REWE, H&M, C&A, Saturn und das Spielwarengeschäft Hartfelder. Fast zeitgleich und in direkter Nachbarschaft eröffnete eine neue Kaufland-Filiale anstelle des ehemaligen Karstadt- und späteren Herti-Warenhauses. Kaufland mit einer Verkaufsfläche von knapp 5.500 m² dient in erster Linie dem täglichen Versorgungseinkauf, deckt aber auch große Bereiche im Non-Food-Bereich ab und stellt hierbei durchaus eine Konkurrenz zur Marktplatz Galerie (Doppelangebote) und zum Umfeld dar.

Im August 2013 wurde die Umgestaltung des Marktplatzes zu einer attraktiven Fläche mit Aufenthaltsqualität abgeschlossen. Hier findet zweimal wöchentlich ein Wochenmarkt statt, der als zusätzlicher Frequenzbringer zu bewerten ist.

Oben Visualisierung der neuen Fußgängerpassage »BraDo«. Eröffnung: Ende 2018/Anfang 2019.

Unten Im April 2011 wurde die Marktplatz Galerie mit 60 Geschäften eröffnet.



⁷ Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2014, S. 8

⁸ GMA, 2017, S. 25

⁹ Bezirksamt Wandsbek, 2013

2015 begann der Bau der ersten Fußgängerpassage in Bramfeld – das »BraDo«. Sie wird die Verbindung zwischen Marktplatz und Bramfelder Dorfplatz herstellen und im Erdgeschoss weitere kleinteilige Einkaufsmöglichkeiten bieten. Die Eröffnung ist für Ende 2018 bzw. Anfang 2019 vorgesehen. Die neue Fußgängerpassage komplementiert das so genannte Bramfelder Dreieck, das seine Eckpunkte am Marktplatz, an der Bramfelder Chaussee/ Ecke Herthastraße und am Dorfplatz findet.

Vis à vis befindet sich der Kulturladen Brakula. Die Sanierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes wurde vor einem Jahr abgeschlossen. Mit der nun geplanten Erweiterung zu einer »Kulturinsel« unter Einbezug des ehemaligen Försterhauses soll das Kulturangebot in Bramfeld noch ausgebaut werden.

Mit den Planungen zum Bau der neuen U-Bahnlinie 5, die ihre Endhaltestelle am Bramfelder Dorfplatz erhält, soll auch der Bramfelder Dorfplatz neu gestaltet werden.¹⁰

Das Ziel der Rahmenplanung »Zukunft Bramfeld 2.0«, die Qualitäten im Zentrum Bramfelds zu erhalten, kann schon jetzt als erfüllt betrachtet werden. Das Einzelhandelsangebot wurde allein schon durch die Eröffnung der Marktplatz Galerie um ein erhebliches Maß gesteigert. Sowohl die Marktplatz Galerie als auch Kaufland bilden starke Publikumsmagneten.

Die Neuorientierung auf das Bramfelder Dreieck beeinflusst die Einzelhandels- und Dienstleistungslandschaft im Umfeld jedoch stark.

3.3 Einfluss des Stadtteilzentrums auf D-Zentren

Das Einzugsgebiet der Marktplatz Galerie umfasst insgesamt rund 300.000 Menschen.¹¹ Kaufland orientiert sich nach Einzugsgebieten, die mindestens 25.000 potentielle Kunden bieten.¹² Angesichts dieser Aufstellung kann dem Bramfelder Stadtteilzentrum eher eine überregionale Bedeutung zugeschrieben werden. Bramfeld zählt rund 52.300 Einwohner und ist bezogen auf seine Bevölkerungsdichte der fünftgrößte Stadtteil Hamburgs.¹³

Bereits vor den strukturellen Veränderungen im Zentrum Bramfelds war zu beobachten, dass sich die lange Einkaufsstraße Bramfelder Chaussee veränderte. Kleinere Fachgeschäfte verschwanden und hinterließen lang andauernde Leerstände. Die Eröffnung von Kaufland und der Marktplatz Galerie forcierten die Abwanderung des Einzelhandels im nahen Umkreis und darüber hinaus. Publikumsmagneten an der Chaussee wie das Möbelhaus Dänisches Bettenlager, die Buchhandlung Heymann oder das Spielwarengeschäft Hartfelder zogen in das Einkaufszentrum. Das Fachhaus Damms direkt am Bramfelder Dorfplatz beklagte über Jahre hinweg den Einbruch der Kundschaft. Im Jahr 2017 schloss auch dieses Geschäft als eines der letzten alteingesessenen Fachgeschäfte für Haushaltswaren Hamburgs.

Weiter nördlich an der Bramfelder Chaussee fanden sich für Ladenleerstände nicht einmal mehr Dienstleistungsunternehmen als Nachmieter. An der Bramfelder Chaussee 305–307 wurden die Ladenflächen zu Wohnraum umgebaut. Unweit an der Bramfelder Chaussee 268–272 wurde der Bestand abgerissen, um auch hier Wohnraum zu errichten. Kleinteilige Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind nicht vorgesehen.¹⁴ Verschwunden sind an diesen Stellen ein Elektrofachgeschäft, ein Weinladen und ein Fahrradhändler.

In den frühen 2000er Jahren und insbesondere seit Eröffnung von Marktplatz Galerie und Kaufland war zudem zu beobachten, dass sich die kleinteilige Geschäftswelt auch in den D-Zentren wie der Fabriciusstraße nicht mehr halten konnte. Die Geschäftsvielfalt hier reduziert sich u. a. auf einen kleinen Lebensmittelladen, zwei Bäcker, eine Bankfiliale, eine Änderungsschneiderei und diverse Imbisse und Gaststätten. Selbst für eine kreative Nachnutzung einer Einzelhandelsfläche fand sich nicht ausreichend Kundschaft. Die Massivholztischlerei Röber, die für rund zwei Jahre an der Fabriciusstraße 123 saß, existiert dort nicht mehr.

Das Zebra Einkaufszentrum, das Mitte der 1990er Jahre als kleines Nahversorgungscenter am südlichen Ende der Fabriciusstraße errichtet wurde, hatte von Anfang an mit Vermietungsschwierigkeiten zu kämpfen. Bis heute ist dort der Branchenmix im Einzelhandel nicht gelungen. Vor kurzem wurden kleine Ladeneinheiten, die sich in der Heinrich-Helbing-Straße in direkter Nachbarschaft zur Fabriciusstraße befanden, in Wohnraum umgewandelt.

Aktuell werden die Bramfelder Chaussee, die Haldesdorfer Straße und auch die Fabriciusstraße nicht mehr als D-Zentren eingestuft. Gutachter des Instituts GMA empfahlen noch im Jahr 2017, auf die Wiedereinstufung hinzuwirken.¹⁵



Oben Bramfelder Chaussee nördlich des Dorfplatzes. Einzelhandelsläden verschwinden so wie Lütten Shop oder der Budnikowski (rechts).

Unten Fabriciusstraße: Viele Fachgeschäfte sind weg. Heute dominieren Friseure, Spielhallen und Gaststätten.



¹⁴ siehe: <https://www.dreiklang-bramfeld.de/>

¹⁵ GMA, 2017, S. 25

¹⁶ D&K, 2017, S. 25

4. Standortanalyse Moosrosenquartier – ein neues D-Zentrum zur Nahversorgung?

Für das Moosrosenquartier wird der Bau von rund 1.200 Wohnungen geplant. Auf Erdgeschossesebene entlang der Bramfelder Chaussee sollen für die Nahversorgung der neuen Bewohner auf einer Länge von rund 200 bis 300 Metern kleinteilige, publikumswirksame Nutzungen etabliert werden, die den Raum an der Bramfelder Chaussee beleben sollen.¹⁶ Die Chaussee ist eine vierspurige, stark belastete Hauptverkehrsader mit rund 40.000 PKWs und LKWs am Tag. Parkplatzmöglichkeiten sind derzeit in diesem Bereich an der Chaussee nicht vorhanden, eine Anlieferungsstraße ist nicht geplant.

Abgesehen von den für den Einzelhandel räumlichen Schwierigkeiten (kleine Flächen – wenig Warenpräsenz, vergleichsweise hohe Mieten da Neubau, schwierige Warenlogistik, kaum PKW-Stellplätze) stellt sich grundsätzlich die Frage, ob die Kaufkraft vor Ort das Überleben des Gewerbetreibenden sichert. Um diese Frage zu beantworten, muss zum einen das direkte Umfeld nach entsprechenden Nahversorgungseinrichtungen und zum anderen die Struktur der zukünftigen Kaufströme untersucht werden.

4.1 Qualifizierte Nahversorgung – wissenschaftliche Betrachtung

Die Wissenschaft umschreibt den Begriff Nahversorgung immer mit zwei Dimensionen: einer inhaltlichen und einer räumlichen.¹⁷

Die inhaltliche Dimension bezieht sich auf das ausreichende Warenangebot von Gütern für den kurzfristigen Bedarf, die primär und unter Einzelhandels Gesichtspunkten der Grundversorgung zuzuschreiben sind. Dazu zählen insbesondere Lebensmittel. Darüber hinaus umfasst Nahversorgung auch einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie z. B. Banken, Sparkassen und Postdienstleistungen, Handwerksleistungen wie Friseure und teilweise Gastronomieangebote, Bildungseinrichtungen, Kulturangebote und die medizinische Versorgung (Ärzte, Apotheken etc.). Das Vorhandensein mindestens eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes wird häufig als Grundvoraussetzung angesehen.

Die räumliche Dimension bezieht sich auf die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen, wobei die fußläufige Entfernung vom Wohnort zu den Versorgungseinrichtungen maßgeblich ist. Um unterversorgte Gebiete zu identifizieren, werden in der Regel Kreise oder lineare Pufferzonen um die Versorgungsstandorte gezogen. Auf diese Weise werden Luftlinienentfernungen bemessen. Die Radien sind bundesweit jedoch nicht einheitlich festgelegt. Auch bedeutet die Luftlinie nicht gleich die reale Entfernung zwischen Wohnen und Einkaufen.



Die Wissenschaft geht von einer guten fußläufigen Erreichbarkeit aus, wenn die Distanz nicht mehr als 300 m beträgt. Als mittlere Distanz werden Entfernungen von 300 bis 600 Metern eingestuft, während die Fernzone 600 bis 1.000 Meter beschreibt. Im allgemeinen hat sich die Wissenschaft darauf verständigt, die Fernzone als den äußeren Rand für eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung zu markieren.¹⁸

4.2 Einzelhandelsangebote im direkten Umfeld

Im direkten Umfeld zum Moosrosenquartier findet sich eine Reihe von Nahversorgern, die sich in der Mehrzahl fußläufig im Radius von rund 500 m (realer Fußweg) befinden. Fast alle Versorgungseinrichtungen verfügen über eine ausgezeichnete Kfz-Verkehrs-anbindung, eine großzügige Stellplatzwahl, eine sehr gute Logistikandienung und nicht zuletzt über eine optimale optische Präsenz.

Hervorzuheben ist das große EDEKA Center Struve, das überregional den Ruf als einer der bestsortierten Lebensmittelläden genießt und darüber hinaus auch einen Zeitschriftenhandel und einen Bäcker beinhaltet.

Die Lebensmitteldiscounter, die mit Verkaufsflächen zum Großteil von über 1.000 m² ebenfalls im direkten Umfeld aufwarten, bieten eine Sortimentsgestaltung an, die im Jahresverlauf mehrere tausend Artikel aus nahezu allen Warengruppen beinhaltet.

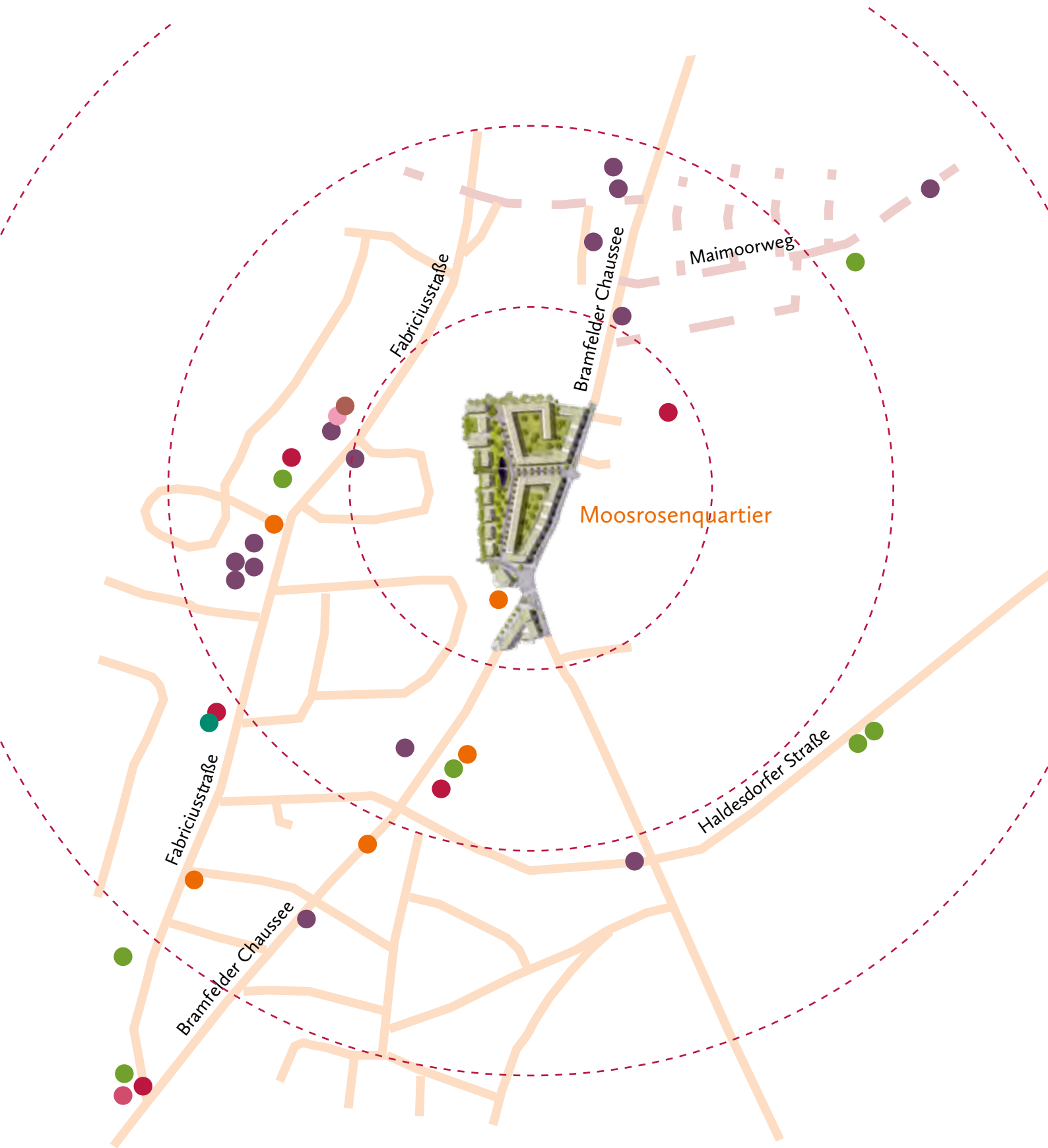
Diese sorgten allerdings schon in der Vergangenheit dafür, dass die kleineren Einzelhandels-geschäfte in den D-Zentren Fabriciusstraße und Haldesdorfer Straße aufgeben mussten.



Im Bauhaus gegenüber des Moosrosenquartiers befindet sich auch ein gut sortierter Bäcker mit Bistro.



Teils stimmen noch die Nahversorgungsangebote an der Fabriciusstraße: Lebensmittel, Bank, Bäcker, Reinigung, Schuh- und Schlüsseldienst, Eiscafé. Gutachter (GMA) empfehlen, diesen Standort zu stärken.



Bank

Hamburger Sparkasse, Fabriciusstr. 105

Bäckerei

Bäckerei Allwörden, Bramfelder Ch. 136

Dat Backhus, Bramfelder Ch. 84

Bäckerei Daube, Fabriciusstr. 105

Alster Bäckerei, Fabriciusstr. 63

Nur Hier, Fabriciusstr. 1 (EKZ Zebra)

Blumen

Absolut Floristik, Fabriciusstr. 63

Lebensmittel

EDEKA Struve, Bramfelder Ch. 84-86

EDEKA Aktiv Markt, Fabriciusstr. 99

Penny, Maimoorweg 46

Netto, Fabriciusstr. 21-23

Lidl, Haldesdorfer Str. 78-80

Aldi, Haldesdorfer Str. 86

REWE, Fabriciusstr. 1 (EKZ Zebra)

Farid Supermarkt, Fabriciusstr. 95

Kiosk

Zeitschriften, Tabakwaren Martinß,
Bramfelder Ch. 97 c

Zeitschriftenhandel im EDEKA Struve,
Bramfelder Ch. 84-86

Journal GbR, Fabriciusstr. 97

Tankstelle Aral, Bramfelder Ch. 66

Tankstelle Esso, Fabriciusstr. 46

Drogerie

Budnikowski, Fabriciusstr. 1 (EKZ Zebra)

Essen & Trinken: Restaurant

Restaurant SpiessTaverne, Bramfelder Ch. 48

Essen & Trinken: Imbiss

Crazy Croque, Fabriciusstr. 93

Domino's Hamburg Bramfeld,
Bramfelder Ch. 69

Hollywood Canteen Bramfeld,
Bramfelder Ch. 165

Karizma-Kebap, Fabriciusstr. 91

Pizza Max Bramfeld, Bramfelder Ch. 175

Nonno's Pizza-Manufaktur, Fabriciusstr. 111

Sushi Dreams, Bramfelder Ch. 185

Essen & Trinken: Gaststätte

Moravia Quelle, Bramfelder Ch. 154

Roseneck e. V., Fabriciusstr. 120

Enjoy Darts, Haldesdorfer Str. 52

Bramfelder Hof, Maimoorweg 64

Essen & Trinken: Eiscafé

Eiscafé Venezia, Fabriciusstr. 69

Eiscafé Arktis, Werner-Otto-Straße 42

Reinigung

Textilreinigung Taufisch, Fabriciusstr. 105

4.3 Kaufkraft für das Moosrosenquartier – eine Einschätzung

Einzelhändler, die sich im zukünftigen Moosrosenquartier ansiedeln, sind fast ausschließlich auf die Kaufkraft der neuen Bewohner des Quartiers angewiesen. Angebote für die Grundversorgung und auch Dienstleistungen sind im nahen Umfeld ausreichend vorhanden, so dass mit einem Zuwachs der Kaufkraft aus den Nachbargebieten des Moosrosenquartiers kaum zu rechnen ist.

Darüber hinaus ist nicht zu erwarten, dass die Belegschaften der Unternehmen OTTO oder Hamburg Stromnetz den Einzelhandel auf der gegenüberliegenden Straßenseite nutzen werden. Sie verfügen auf ihrem Firmengelände über eine Vollversorgung (Betriebsgastronomie, diverse Dienstleistungen). Die Mitarbeiter erledigen Einkäufe und andere Besorgungen erfahrungsgemäß auf ihrem Arbeitsweg, nicht jedoch fußläufig auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Auch das neue Bürohaus, das an der Bramfelder Spitze entsteht, wird nur im geringen Umfang zusätzliche Kaufkraft generieren. Für die Mitarbeiter wird hier ein Gastronomiebereich mit Café vorgesehen.

Diese Einschätzungen beruhen auf Erfahrungen, die in ähnlichen Gebieten mit vergleichbaren Verwaltungsbauten gesammelt wurden, so beispielsweise seit den 1970er Jahren in der City Nord. Das Zentrum als geplanter Nahversorgungsort für die Mitarbeiter der Unternehmen funktionierte von Anfang an und auch bis heute nicht. Die Mitarbeiter nutzen die Versorgungseinrichtungen in ihren Unternehmenshäusern und erledigen ihre Einkäufe auf dem Weg nach Haus.

Auch kann heutzutage nicht mehr allein auf der Grundlage eines dichten Wohnumfelds auf eine ausreichende Kaufkraft für den kleinteiligen Einzelhandel vor Ort geschlossen werden. Das zeigt sich in vielen älteren Wohngebieten, die vielerorts im Erdgeschossbereich Ladenzeilen aufweisen, die heutzutage fast allesamt kaum noch Einzelhandel beherbergen. Vermehrt werden diese Einheiten heute der Büronutzung zugeschrieben oder sogar in Wohnraum umgewandelt. Eine Studie von KPMG prognostiziert für den Einzelhandel mit Flächen unter 400 m² keine Zukunft mehr.¹⁹ Das Einkaufsverhalten hat sich verändert.

Umwandlung in Wohnungen an der Bramfelder Chaussee, wo sich zuvor zwei Einzelhandelsläden befanden.



Kleine Einzelhandelsflächen ohne Parkplatzmöglichkeiten haben im direkten Wohnumfeld wenig Chancen zu überleben. Der Aldi schloss bereits vor Jahren am Maimoorweg. Eine Nachnutzung gibt es bis heute nicht.

10 19 KPMG AG, 2016, S. 23 ff.

4.4 Exkurs: Strukturwandel im Einzelhandel

Bereits seit den 1960er Jahren vollzieht sich in der deutschen Einzelhandelslandschaft ein tiefgreifender struktureller Wandel bedingt durch verschiedene Entwicklungsprozesse sowohl auf der Angebots- als auch auf der Nachfrageseite.²⁰ Diese Veränderungen müssen bei den Überlegungen, Einzelhandel im Moosrosenquartier zu etablieren, zusätzlich zu den schon angesprochenen Gegebenheiten in Betracht gezogen werden.

4.4.1 Die Perspektive der Nachfrageseite

In Hinsicht auf demografische und sozioökonomische Aspekte (eine zunehmend ältere Bevölkerung, sinkende Haushaltsgrößen, Individualisierung der Lebensstile), Mobilität und Einkommensverhältnisse, die alle das individuelle Einkaufsmuster bestimmen, lassen sich folgende Trends ableiten:

Das Einkaufen wird durch eine hohe Preis- und Zeitsensibilität bestimmt. Konsumenten variieren zwischen dem zeitsparenden Preiskauf und dem unterhaltsamen Erlebniskauf, was einerseits den hohen Zulauf zu den Discountern erklärt (Kofferraumeinkauf) und andererseits den Markt an Spitzenprodukten belebt. Wobei für Unterhaltung und Erlebnis-einkäufe meist große Einkaufszentren aufgesucht und Geschäfte mit langen Öffnungszeiten bevorzugt werden.

Ein weiterer Trend ist die Bequemlichkeit. Der Onlinemarkt wächst überproportional zu lasten des stationären Handels.²¹ Die Abendzeiten und der Samstag, gefolgt von Freitag und Sonntag sind mittlerweile laut Umsatzanalysen als Haupteinkaufszeiten im Online-Bereich zu bewerten.²² Zunehmend deckt der Online-Markt den Nahversorgungsbereich ab, auch rund um den Moosrosenweg. Einen Lieferservice bieten der EDEKA Struve an der Bramfelder Chaussee 84–86 und der REWE im EKZ Zebra an der Fabriciusstraße 1 an.

Der EDEKA Struve ist nur 500 m vom Moosrosenweg entfernt und bietet einen Lieferservice für Lebensmittel an.



Diese Ladenzeile befindet sich an der Bramfelder Chaussee direkt gegenüber der Marktplatz Galerie. Die Gewerbeflächen sind heute überwiegend an Dienstleistungsunternehmen (Bereiche Gesundheit, Versicherung) vermietet oder dienen als Büro.

²⁰ Kulke, 2010

²¹ Statista 2018

²² Handelsblatt, 2017

4.4.2 Die Perspektive der Angebotsseite

Die Entlastung der innerstädtischen Zentren mit der Einrichtung dezentraler Einkaufszentren sorgte für erste große Verschiebungen im Einkaufsverhalten. Die Etablierung großer Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter, die neben einer großen Warenauswahl auch über ein Non-Food-Sortiment verfügen und zudem bequem mit dem PKW erreichbar sind, führen seit den 1980er Jahren ebenfalls dazu, dass kleinere Einzelhandelsläden (Tante-Emma-Läden, traditionelle Fachgeschäfte) enorme Marktanteile verloren und vielerorts schließen mussten.²³ Insgesamt wird der Einzelhandelsumsatz durch immer weniger, immer größere Unternehmen erwirtschaftet. Internationale Unternehmen verfügen über zahlreiche Filialen und können aufgrund ihrer Größe kostengünstiger wirtschaften. Sie dominieren mittlerweile die deutsche Einzelhandelslandschaft zulasten der inhabergeführten Einzelgeschäfte.²⁴



Die beiden großen Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl an der Haldesdorfer Straße sorgten dafür, dass kleinere Geschäfte im Umland aufgeben mussten.

4.5 Wohnverträgliches Gewerbe im Moosrosenquartier

Neben dem Einzelhandel, der in klassischer Weise kleinteilige Gewerbeflächen in einem Mischgebiet für Wohnen, Arbeiten und Versorgung belegt, müssen für eine umfassende Beurteilung von gewünschten lebendigen Nutzungen entlang der Bramfelder Chaussee weitere Branchen, die dem wohnverträglichen Gewerbe zugeordnet werden können, betrachtet werden.

Für den Begriff »wohnverträgliches Gewerbe« findet sich in der Wissenschaft keine klare Definition, eher eine Zuordnung von Branchen, die allgemein hin als »ruhige Gewerbe« bzw. als »nicht störend« wahrgenommen werden. Seitens der Stadtplanung wird abgewogen, wie viel Lärm, wie viel zusätzlicher Verkehr, welche Geruchsbelästigungen Bewohnern in einem urbanen Stadtquartier zugemutet werden können.

Unter diesem Gesichtspunkt werden in dieser Studie folgende Branchen für eine mögliche Ansiedlung im Moosrosenquartier untersucht:

- Gastronomie
- Gesundheit
- Sonstige ruhige Gewerbe
- Kunst und Kultur

²³ Jürgens, 2014

12 ²⁴ HDE und BVL, 2013

4.5.1 Gastronomie

Cafés, Gaststätten und Restaurants leben in erster Linie von Standorten mit hoher Aufenthaltsqualität und hoher Lebendigkeit. Sie müssen Ihren Kunden ein zum Verweilen einladendes Ambiente bieten. Ein ausgewogenes Maß an Laufkundschaft sichert zudem ihre Existenz.

Die Lärmbelastung der Bramfelder Chaussee stellt jedoch eine große Einschränkung für eine angemessene Aufenthaltsqualität dar. Sie beschränkt den Betrieb auf den Innenbereich. Wie bereits weiter oben ausgeführt (Punkt 2.3), wird der Gastronomie voraussichtlich die notwendige Laufkundschaft fehlen.



In dieser Geschäftszeile an der Barmbeker Straße existiert nur noch ein kleines Café. Alle anderen Gewerbeflächen stehen entweder leer oder werden als Büroflächen genutzt. Die lebendige Gertigstraße schließt an diese Geschäftszeile direkt an, belebt sie allerdings nicht.

Diese Erfahrung haben etliche gastronomische Einrichtungen sammeln müssen, die sich in den vergangenen Jahren mit einem Standort an der Bramfelder Chaussee versuchten. Restaurants, Gaststätten und Cafés wechselten in verhältnismäßig kurzer Folge ihre Besitzer oder mussten schließen. So verzeichnet das Café, das sich an der Bramfelder Chaussee 265 in dem Kulturladen Brakula befindet, in den letzten vier Jahren drei verschiedene Betreiber. Dabei ist hier aufgrund der vielen kulturellen Treffpunkte im Hause und der Bushaltestelle direkt vor der Tür durchaus Lebendigkeit und Laufkundschaft gegeben. Besucher des Steak House Cordoba am Bramfelder Dorfplatz 3 nutzen kaum die Außenterrasse aufgrund der lärmenden Chaussee. Ein kleines Café an der Bramfelder Chaussee 328 musste nach mehrmaligem Besitzerwechsel im Jahr 2016 aufgrund der hier fehlenden Laufkundschaft letztendlich schließen. Gastronomische Einrichtungen, die sich in Bramfeld an der Chaussee längerfristig halten, sind überwiegend Imbisse mit Lieferservice – also Einrichtungen, die keine Aufenthaltsqualität bieten müssen.

Darüber hinaus muss auch aus Sicht der Wohnbevölkerung die Ansiedlung einer Gastronomie unter den Gesichtspunkten zusätzlicher Lärm- und Geruchsbelästigung (späte Öffnungszeiten, feiernde Gesellschaften, Musik, Abluft durch Fettabschneider, etc.) berücksichtigt werden.

4.5.2 Gesundheit

Ärzte, Apotheken, Therapie- und Pflegeeinrichtungen sind Bereiche, die im städtischen Umfeld weiter wachsen, aber auch zunehmend zentralisiert werden. Das betrifft vor allem die Ärzteschaft, die sich vielerorts in Hamburg in so genannten »Ärztelhäusern« findet, so auch in Bramfeld. Das »Gesundheitszentrum Hamburg Bramfeld« an der Herthastraße 12 beinhaltet sämtliche Fachrichtungen von A wie Allergologie bis Z wie Zahnimplantologie. Ein weiteres Arztzentrum mit sieben Praxen wird zeitnah in der neuen Fußgängerpassage eröffnet. Allein im Ortszentrum befinden sich vier Apotheken: Hummel-Apotheke, Dorfplatz Apotheke, easyApotheke, Neptun-Apotheke. Eine fünfte wird zeitnah in der Marktplatz-Galerie eröffnen, eine sechste im neuen Ärztehaus am BraDo. In der Nähe des Moosrosenweges befinden sich die Eulen Apotheke am Hellbrookkamp 33–35 und die Bramfelder Apotheke an der Bramfelder Chaussee 187.



Ambulante Pflegedienste finden sich häufig in ehemaligen Einzelhandelsflächen so wie hier an der Jarrestraße 90. Publikumswirksam sind solche Einrichtungen jedoch nicht.

Abgesehen von den vielen Therapie- und Pflegeeinrichtungen im Ortszentrum finden sich im direkten Umkreis zum Moosrosenquartier bereits diverse gesundheitsorientierte Einrichtungen. Einige Beispiele: Physiotherapie Henning Hein, Pflegedienst Lamek, Hanse Ambulanter Pflegedienst, AlsterCare Ambulante Pflege GmbH, ASB Sozialstation Bramfeld, Die Brücke, Ambulante Familienhilfe, Interkultureller Pflegedienst.

4.5.3 Sonstige ruhige Gewerbe

Bei der Frage, welche sonstigen Gewerbebetriebe für eine Ansiedlung im Moosrosenquartier in Frage kommen, müssen die Rahmenbedingungen wie fehlende Kundenparkplätze und Anlieferungsstraße mit in Betracht gezogen werden. So werden sich Betriebe mit Warenlogistik oder hohem PKW-Aufkommen (DHL-Shop, Tischlerei, Klempnerei, Reinigungsbetrieb, etc.) im Moosrosenquartier nicht ansiedeln.



Selbst in den lebendigen Stadtteilen Winterhude und Uhlenhorst schwinden die Fachgeschäfte. Stattdessen überwiegen folgende Angebote: Friseur, Sonnenstudio, Textilpflege, Kosmetik.

Typische Frequenzbringer wie Bank- oder Postfilialen werden seit Jahren in dezentralen Lagen geschlossen und sich daher nicht im Moosrosenquartier ansiedeln. Die Unternehmen konzentrieren sich auf den Erhalt der Filialen in Ortszentren. Am Bramfelder Dorfplatz befindet sich eine Postbank-Filiale und (noch) andere Bank-Filialen. Die Dresdner Bank, die Commerzbank und die Deutsche Bank haben jedoch ihre Filialen an der Bramfelder Chaussee bereits aufgegeben. Die Haspa selbst wird noch in diesem Jahr drei Filialen an der Bramfelder Chaussee schließen, um diese dann in einer neuen, modern ausgerichteten Filiale im BraDo zu vereinen. Derzeit erhält die Haspa ihren Standort an der Fabriciusstraße – durchaus eine Besonderheit in dieser Lage.



Die Ladenzeile in der Drosselstraße: Friseur, Thai Massage, Fahrschule, Änderungsschneiderei.

Die Ansiedlung anderer Dienstleister, zum Beispiel Bildungseinrichtungen wie Schülerhilfen (derer gibt es schon drei Einrichtungen im direkten Umfeld), soziale Einrichtungen wie Beratungsstellen, Vereine (in der Regel können sich diese Mieten im Neubau nicht leisten), Fahrschulen (im Umkreis bereits vier Einrichtungen vorhanden) oder Rechtsanwälte, Steuerberater und Immobilienmakler kommen insofern nicht für die Gewerbezeile an der Bramfelder Chaussee in Betracht, da sie der Büronutzung zuzuordnen sind. Sie sind nicht publikumswirksam und benötigen keine Flächen im Erdgeschoss mit Schaufenstergestaltung. Für Büronutzung ist die Entwicklung an der Bramfelder Spitze vorgesehen.

Die Entwicklung in ehemaligen branchenreichen Einzelhandelsgebieten zeigt jedoch folgendes Bild: Gewisse Gewerbebereiche erstarken und füllen die Einzelhandelsflächen, die einst andere Fachgeschäfte einnahmen. In vielen Einkaufsstrassen in B-, C- oder D-Zentren sind in großer Dichte folgende Einrichtungen vorzufinden:

- Änderungsschneidereien
- Friseure
- Kosmetik- und Nagelstudios
- Sonnenstudios
- Spielhallen
- Textilpflege
- Wettbüros

Beispiele aus der Geschäftswelt in Barmbek Nord, Fuhlsbüttler Straße: Geldwechselgeschäft, zwei Mobiltelefonanbieter, Pfandkredit und Euroshop, Eiscafé, Bankfiliale, Spielhalle, Leihhaus. Die Geschäftszeile befindet sich weit des U- und S-Bahnhofs Barmbek mit viel Laufkundschaft. Wege und Straße wurden aufwendig saniert.



Der Vollständigkeit halber, obwohl dem Einzelhandel und der Gastronomie zuzuordnen, sollen noch diese Bereiche genannt werden:

- Geschäfte mit Billigangeboten wie Euroshop, Tedi
- Geschäfte mit Angeboten rund um Mobiltelefonie
- Imbisse wie Dönerläden oder Pizzamanufakturen

Alle diese Einrichtungen sind rund um den Moosrosenweg in ausreichender Anzahl vorhanden. Eine Auflistung würde den Rahmen dieser Studie sprengen.

4.5.4 Kunst und Kultur

Kunst und Kultur sind gern gesehene Bereiche für eine Belebung von Quartieren. Jedoch kommt dieser Bereich für das Moosrosenquartier aus folgendem Grund nicht in Frage: Seit Jahren wird seitens des Bezirksamts Wandsbek gemeinsam mit vielen Bramfelder Akteuren das Ziel verfolgt, den kulturellen Standort rund um den Bramfelder Kulturladen, kurz Brakula, zu stärken. Seit über zehn Jahren bemüht sich der Verein Kulturinsel e. V. um die Etablierung einer weiteren kulturellen Einrichtung im ehemaligen Försterhaus in direkter Nachbarschaft zum Brakula. Mittel für eine Sanierung und einen entsprechenden Umbau stehen bereit. Das Bezirksamt Wandsbek ist hier direkt involviert. Der Brakula selbst ist als denkmalgeschütztes Gebäude vor kurzem saniert worden.

Eine Ansiedlung von Kunst und Kultur im Moosrosenquartier würde sich hinsichtlich der Ziele, das Bramfelder Kulturleben im Zentrum zu erweitern, als kontraproduktiv erweisen.

Der Brakula ist
Bramfelds Kulturzentrum
am Bramfelder Dorfplatz.
Hier soll der Kulturbereich
weiter ausgebaut werden.



5. Eine kurze Zwischenbilanz

Umfangreich wurde in dieser Studie bereits dargestellt, dass die Etablierung von Einzelhandel im zukünftigen Moosrosenquartier nicht ratsam ist. Bei der Betrachtung der weiteren Möglichkeiten für eine wohnverträgliche Gewerbeansiedlung müssen einige Branchen aus den genannten Gründen ausgeschlossen werden. Bei anderen Branchen stellt sich grundsätzlich die Frage, ob derartige Einrichtungen der Idee einer publikumswirksamen Nutzung an der Bramfelder Chaussee überhaupt gerecht werden.

Wie eingangs ausgeführt, muss die Entscheidung für die bauliche Struktur am Moosrosenweg aus einer gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Perspektive getroffen werden. Prognosen, die über ein noch nicht existierendes Quartier getroffen werden, lassen natürlich immer Spielräume zu. Darum gilt es, Erfahrungswerte, die an vergleichbaren Standorten gesammelt werden, als Entscheidungshilfen zu verstehen.

6. Erfahrungswerte mit vergleichbaren Standorten

6.1 Wohnsiedlung Hegholt in Bramfeld

Hegholt ist eine Wohnsiedlung der 1960er Jahre mit vergleichbaren Einwohnerzahlen, die nun im Moosrosenquartier erwartet werden. Auf einem Gebiet von 27,34 ha befinden sich 1388 Wohnungen, geplant damals für 2.602 Einwohner.²⁵ Im Kern sah die Planung eine kleinteilige Nahversorgung u. a. an der Haldesdorfer Straße vor. Im Januar 2018 ist der letzte Laden, ein Friseur, weggezogen. Bis auf einen Imbiss stehen derzeit alle Flächen leer.

Die ehemalige Geschäftszeile an der Haldesdorfer Straße steht bis auf einen Imbiss leer.



6.2 Eilbeker Einkaufsmeile an der Wandsbeker Chaussee

Im Jahr 2015 haben die Eilbeker Einzelhändler den Kampf und ihre Existenz aufgegeben. Sie lösten die Interessengemeinschaft und die eigene Einkaufsmeile auf.²⁶ Es ist der Niedergang einer Einkaufszeile an der Wandsbeker Chaussee, die vor allem in Konkurrenz zu den nahen Einkaufszentren Wandsbeker Quarree und der Hamburger Meile nicht mehr bestehen konnte. Die Interessengemeinschaft vertrat ursprünglich etwa 70 Geschäfte zwischen der Hammer Straße und Wartenau. Zum Schluss waren noch zehn engagiert. Die Stadt regte an, ein BID für dieses Gebiet ins Leben zu rufen. Die Grundeigentümer zeigten kein Interesse.

6.3 Einkaufsstraßen nach Durchführung von BIDs in B-Zentren: Wandsbek und Harburg

Im Jahr 2008 wurde mit dem BID Wandsbek das dritte Hamburger BID seit Einführung des Modells auf den Weg gebracht. Der öffentliche Raum rund um die Wandsbeker Marktstraße und der Schloßstraße zwischen Brauhausstraße und dem Ring 2 wurde zum großzügigen Boulevard mit neuen Geh- und Radwegen sowie Parkplatzflächen ausgebaut. Wer heute jenseits des Wandsbeker Quarrees die Wandsbeker Marktstraße entlanggeht, wird feststellen, dass die Neugestaltung kein Garant für einen gesunden Branchenmix von Einzelhandelsläden in kleinteiligen Flächen darstellt.

In Harburg zogen die Eigentümer nach der Beendigung des BIDs Lüneburger Straße im Oktober 2016 Bilanz: Der Ertrag sei zu wenig, die Beiträge zu hoch²⁷. In Folge versuchte die Citymanagerin in Harburg ein BID in Mini-Form für die Lüneburger Straße zu initiieren. Derweil wurde im Februar 2017 das BID Sand-Hölertwiete ins Leben gerufen.²⁸ Die Fußgängerzone Lüneburger Straße ist eine seit 400 Jahren gewachsene Einkaufsstraße, die in Konkurrenz zum großen EKZ Phoenix-Center steht und seit Eröffnung des Zentrums kränkelt.

Der BID in Wandsbek verhalf dazu, die Einkaufsstraße am Leben zu halten. Doch jenseits des Wandsbeker Quarrees dominieren Gaststätten und Läden mit Billigangeboten.

An der ehemals lebendigen Einkaufsstraße Wandsbeker Chaussee in Eilbek existieren nur noch wenige Fachgeschäfte.



²⁶ Abendblatt, 15.6.2015

²⁷ Abendblatt, 30.11.2016

²⁸ Abendblatt, 15.2.2017

6.4 Quartier rund um den Schinkelplatz

Rund um den Schinkelplatz befindet sich eine Geschosswohnbausiedlung, die ab Anfang des 20. Jahrhundert erbaut wurde. Sie umfasst 1.974 Wohnungen, die damals für 2.785 Einwohner errichtet wurden. Die Nutzungsstruktur im Umfeld des Schinkelplatzes ist durch eine gewachsene Mischung von Wohnen, Arbeiten und Versorgungseinrichtungen gekennzeichnet. Bis in die 1980er Jahre hinein gab es in den Nebengebäuden der Innenhöfe noch viele kleine Handwerksbetriebe. Die Erdgeschosszonen des Quartiers wiesen viele Einzelhandelsflächen auf.²⁹

Obwohl der Schinkelplatz heute noch ein ausgesprochen lebendiges Quartier mit einer vielschichtigen Bevölkerung darstellt, wird auch hier der Strukturwandel im Einzelhandel sichtbar. Die Gertigstraße weist noch ein buntes Nebeneinander von Einzelhandelsläden und gastronomischen Angeboten auf, doch schon am Mühlenkamp schrumpft die Branchenvielfalt trotz der Bemühungen der dortigen Interessengemeinschaft. Abseits der Gertigstraße finden sich für die vielen punktuellen Einzelhandelsflächen in den Nebenstraßen kaum Nachmieter. Hier überwiegen Büronutzungen. Der Leerstand wird plötzlich sichtbar an der Mündung der Gertigstraße in die viel befahrene Barmbeker Straße. An dieser Stelle findet sich nur noch ein Café. Alle anderen rund zehn Gewerbeeinheiten stehen entweder leer oder werden als Büro genutzt.



In direkter Nachbarschaft zur Gertigstraße häufen sich die Leerstände in den ehemaligen Einzelhandelsflächen rund um den Schinkelplatz. Trotz der großen Bewohnerschaft konnten die Nahversorgungseinrichtungen hier nicht mehr überleben.



6.5 Neubau: Vermietungsschwierigkeiten im Zentrum Bramfelds

Nach Wunsch der bezirklichen Stadtplanung wird die neue Fußgängerpassage vom Marktplatz zum Bramfelder Dorfplatz mit einer geschlossenen Einzelhandelszeile versehen. Diese gliedert sich in kleinteiligen Flächen von zumeist 50 bis 100 m² Fläche (9 Einheiten) und einer Einheit mit rund 250 m² Fläche. Als Ankermieter konnte vor rund einem Jahr die Haspa gewonnen werden, die mit ihrer neuen Filiale die einzig große Fläche von rund 1.000 m² beziehen (3 Gewerbeeinheiten zusammengefasst), dafür aber in Bramfeld drei Filialen schließen wird (Bramfelder Chaussee 226, 248 und 312). Die Vermietung aller anderen Flächen gestaltet sich als schwierig, will man einen gesunden Branchenmix erhalten. Bis zum heutigen Tag sind nur drei weitere Flächen vermietet.³⁰ Der Grund dafür ist das Überangebot an Geschäften im nahen Umkreis. Im Prinzip ist bereits alles in mehrfacher Ausführung vorhanden.

6.6 Einzelhandelsplanung im Neubaugebiet Pergolenviertel

Östlich der City Nord entsteht derzeit das neue Wohnquartier Pergolenviertel mit rund 1.400 Wohnungen, eine mit dem Moosrosenquartier vergleichbare Größe. Kleinteiligen Flächen für die Nahversorgung sind in diesem Quartier nicht vorgesehen. Im Norden und Süden des Quartiers soll jeweils ein Vollsortimenter angesiedelt werden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten unweit an der Fuhlsbüttler Straße oder am Alsterdorfer Markt werden als ausreichend angesehen. Darüber hinaus erwarten die Stadtplaner des Bezirksamtes Nord nicht, dass die neuen Bewohner des Pergolenviertels das Zentrum in der City Nord beleben werden.³¹



Die Fußgängerpassage
»BraDo« wenige Monate
vor Eröffnung. Heute
sind 5 von 10 Einzelhandels-
flächen vermietet.

³⁰ BraDo, Vermietungsstand online am 8.9.2018

³¹ Aussage Hans-Peter Boltres,
Bezirksamt Hamburg-Nord, am 24.8.2018

7. Hamburger Leitlinien in Hinblick der Einzelhandelsentwicklung

Am 23. Januar 2014 beschließt die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau die »Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze«. In diesem Beschluss nimmt die Senatskommission Bezug auf die strukturellen Veränderungen im Einzelhandel und richtet den Fokus darauf, eine Entwicklung des Einzelhandels »vordringlich« in den Zentren abzubilden.³² In dem Beschluss heißt es weiter: »Eine Ansiedlung von Einzelhandel außerhalb der Zentren soll nur im Einzelfall und unter Abwägung anderer Nutzungsansprüche erfolgen. Eher ist im Fall gravierender Fehlentwicklungen ein Zurücksteuern von Einzelhandelsflächen zu erwägen, um die zentralen Standorte zu stützen.«³³



Der Bedarf an kleinteiligen Gewerbeflächen sinkt weiter. So gab Hamburgs älteste Konditorei in der Hellbrookstraße auf. Die Fläche direkt daneben steht ebenfalls leer.

Genau dieser Ansatz ist auch bereits im Bebauungsplan Bramfeld 36 verankert. Im Jahr 2008 wurde der Bebauungsplan Bramfeld 36, der zukünftig durch die Bebauungspläne Bramfeld 71 und 72 (Wohnbebauung am Moosrosenweg) und Bramfeld 65 (Bebauung an der Bramfelder Spitze) ersetzt werden soll, insofern geändert, als dass für das Gebiet die weitere Ansiedlung von Einzelhandel im klassischen Sinn ausgeschlossen wird. Zum einen war beabsichtigt, die »in der Umgebung liegenden Zentren in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung zu sichern«³⁴, zum anderen wollte man »eine Schwächung der Zentralitätswirkung des Ortskerns vermeiden«³⁵.

Wie bereits in dieser Studie erläutert, ist in den vergangenen zehn Jahren Bramfelds Stadtteilzentrum umfassend modernisiert und um Einkaufsmöglichkeiten erweitert worden, so dass das Stadtteilzentrum heute eine überregionale Anziehungskraft auf Konsumenten ausübt. Darüber hinaus weist das direkte Umfeld eine Vielzahl an Nahversorgungseinrichtungen auf.

Die Senatskommission weist in Ihrem Beschluss darauf hin, dass »für Verkaufsflächen-erweiterungen, insbes. innerhalb der Bezirks- und Stadtteilzentren, zu berücksichtigen ist, dass generell – trotz wachsender Bevölkerung – nicht mit erheblichen Umsatzsteigerungen im Einzelhandel zu rechnen ist.«³⁶ Die Steigerung von Verkaufsflächen führe unweigerlich zur Umverteilung der Umsätze im Stadtgebiet. Gleichzeitig sinke die durchschnittliche Flächenproduktivität der Einzelhandelsbetriebe.³⁷

21 32 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2017, S. 4
33 Ebenda

34 B-Plan Bramfeld 36, S. 2
35 Ebenda, S. 10

36 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2017, S. 4
37 Ebenda

Abgesehen von dem Ansatz, die Einzelhandelslandschaft in den Zentren zu stärken, spricht sich die Senatskommission für eine wohnortnahe Grundversorgung aus – im Sinne einer »Stadt der kurzen Wege«, die auch Rücksicht auf Menschen mit eingeschränkter Mobilität nimmt. Als relevant für die Nahversorgung werden in den Leitlinien folgende Warenbereiche vorgesehen: Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen sowie Zeitungen und Zeitschriften.

Folgt man den Leitlinien des Senats und berücksichtigt man dabei die bereits vorhandenen Versorgungseinrichtungen im direkten Umfeld des Moosrosenquartiers, so ist aus diesen Gründen die Etablierung einer Nahversorgung im Moosrosenquartier nicht erforderlich.



Verhangen sind auch die Einzelhandelsflächen in den Häusern an der Hufnerstraße.

8. Zusammenfassung und Handlungsempfehlung

Folgende Aspekte müssen vor der Ausweisung von Gewerbeflächen im Moosrosenweg beachtet werden:

Wettbewerbssituation im Umfeld lässt keine weiteren kleinteilige Gewerbeflächen zu

- Der in den vergangenen zehn Jahren modernisierte und um Einkaufsflächen erweiterte Bramfelder Ortskern hat große Magnetwirkung über den Stadtteil hinaus.
- Vom Moosrosenquartier aus ist das Zentrum mit drei Buslinien direkt erreichbar. Sowohl die große Konkurrenz im Ortskern als auch der Beschluss der Senatskommission schließen weitere Verkaufsflächen außerhalb des Zentrums aus.
- Das Angebot für die Grundversorgung im nahen Umkreis ist umfassend und ausreichend. Nahebei befinden sich große Vollsortimenter, die in der Vergangenheit dafür gesorgt haben, dass kleinere Einzelhandelsflächen schließen mussten (zum Beispiel an der Fabriciusstraße).

Flächen und Infrastruktur sind für Anbieter unattraktiv:

- etablierte Wettbewerber im Umfeld gefährden die Existenz der neuen Gewerbetreibenden im Moosrosenquartier
- wenig Warenpräsenz auf kleinteiligen Flächen
- vergleichsweise hohe Mieten, da Vermietung im Neubau
- wenig Parkraum
- schwierige Warenlogistik (Anlieferung)
- keine Aufenthaltsqualität an der Bramfelder Chaussee
- eingeschränkte Anbindung an den ÖPNV (nur Buslinien)

Zu wenig Kaufkraft:

- keine Laufkundschaft (Mitarbeiter von OTTO, Stromnetz Hamburg oder vom Büroneubau an der Bramfelder Spitze sind auf ihrem Gelände voll versorgt)
- Frequenzbringer sind bereits im direkten Umfeld angesiedelt (EDEKA Struve, Bauhaus mit Bäcker Allwörden, Kiosk direkt an der Bushaltestelle)
- Das Einkaufsverhalten hat sich verändert (Onlinemärkte, Großeinkäufe, Erlebniseinkäufe in Einkaufslagen mit großer Vielfalt)

Unter den oben ausgeführten Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Gewerbeansiedlung ist es nicht zu empfehlen, im Moosrosenquartier entlang der Bramfelder Chaussee eine durchgehende Gewerbezeile zu etablieren. Eine Etablierung von zusätzlichen Verkaufsf lächen entspricht nicht dem Ziel, das Bramfelder Zentrum zu schützen und wäre auch nicht im Sinne von Einzelhändlern, die im Moosrosenquartier aufgrund der in dieser Studie genannten Aspekte keine gesunde wirtschaftliche Existenz aufbauen können. Hier verweist die Studie auch auf die Stellungnahmen der Handelskammer und der BRAMFELD-Interessen-Gemeinschaft e. V. in der Anlage.

Es sollte außerdem in Erwägung gezogen werden, dass eine nicht funktionierende Gewerbezeile mit hoher Leerstandsrate oder wenig ansprechenden Einrichtungen sich immer negativ auf das gesamte Erscheinungsbild und die dortige Aufenthaltsqualität des Quartiers auswirkt. Damit wird das beabsichtigte Ziel, hier ein lebendiges Quartier mit publikums-wirksamen Nutzungen zu schaffen, konterkariert.

9. Verzeichnisse

- Baaser, Ursula (Köln) und Zehner, Klaus (Köln): »Nahversorgung im Wandel – die Auswirkungen des Strukturwandels im Lebensmitteleinzelhandel auf die Versorgungsqualität benachteiligter Stadtbewohner«, in: Geographische Handelsforschung, Nr. 34, Juli 2014
- Bebauungsplan Bramfeld 36, Begründung zur Änderung des Bebauungsplans, 2008. Online einsehbar: bramfeld36_3463_snap_1_11852_snap_1.PDF
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: »Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze«, Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 23.01.2014
- Bezirksamt Wandsbek (Hg.): »Projekt Zukunft Bramfeld 2.0 – Ein neuer Rahmenplan für den Ortskern«, Hamburg, März 2013
- Bezirksamt Wandsbek (Hg.): »Modernisierung abgeschlossen. Neuer Bramfelder Marktplatz eingeweiht«. Hamburg, 2013
- BraDo: Aktuelle Vermietung der Gewerbeflächen. Einsehbar online: <https://brado-passage.de>
- D&K drost consult GmbH: »Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb Moosrosenweg in Hamburg-Bramfeld«, Juli 2017
- Drucksache 20-4613: Bezirksliches Nahversorgungskonzept Wandsbek – Zwischenbericht des Gutachters, 10.7.2017
- Drucksache 20-5812: Wirtschafts- und Verkehrsausschusses am 1.3.2018
- Feldtkeller, Andreas: »Warum die Mischung von Wohnen und Gewerbe nicht vorankommt – und was man dagegen tun könnte«, in: *Bauwelt* 35.2016, S. 38-39
- GfK, GeoMarketing: *Verträglichkeitsanalyse für eine geplante Kaufland-Filiale in Hamburg-Bramfeld*. Hamburg, 2009
- GfK, GeoMarketing: *Ergänzung zur Verträglichkeitsanalyse für eine geplante Kaufland-Filiale in Hamburg-Bramfeld*. Hamburg, 2009
- GMA Forschung / Beratung / Umsetzung: »Nahversorgungskonzepte für die Hamburger Bezirke – Zwischenbericht Wandsbek«. Planungsausschuss Bezirk Wandsbek, 18.7.2017
- Hamburger Abendblatt: »Eilbeker Einzelhandel gibt die eigene Einkaufsmeile auf«, 15.6.2015
- Hamburger Abendblatt: »Citymanagerin setzt auf ein neues BID Lüneburger Straße«, 30.11.2016
- Hamburger Abendblatt: »BID Sand-Hölerlwiese«, 15.2.2017
- Handelsblatt: »So kauft Deutschland online ein«, 1.6.2017
- Harms, Hans / Schubert, Dirk: »Wohnen in Hamburg – ein Stadtführer«, Band 11 der Reihe *Stadt Planung Geschichte*, Hrsg. Gerhard Fehl, Juan Rodrigues-Lores, Volker Roscher – Lehrstuhl für Planungstheorie an der RWTH Aachen, Hans Christians Verlag, Hamburg, 1989
- HDE und BVL (Hg.): »Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel«, eine Studie im Auftrag des Handelsverbands Deutschland (HDE) und des Bundesverbandes des Deutschen Lebensmittelhandels (BVL), Hamburg/ Regensburg, 26.3.2013
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen, LEG Arbeitsmarkt- und Strukturentwicklung GmbH (Hg.): »Nahversorgung im Quartier«. Dokumentation des 7. Fachgesprächs »Wohnungsunternehmen als Akteure in der integrierten Stadt(teil)entwicklung«, Dortmund, 31.5.2007
- Jürgens, Ulrich: »Forschungsfrage zur Nahversorgung«, Aus: *Kieler Arbeitspapiere zur Landeskunde und Raumordnung*, Bd. 54 (2014), S. 1-6
- KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (Hg.): »Trends im Handel 2025. Erfolgreiche Zeiten von Omni-Business«. Eine gemeinsame Studie von EHI, HDE, Kantar TNS (ehemals TNS Infratest) und KPMG, 2016
- Kulke, Elmar: »Einzelhandel«, in: Dietrich Hencke, Kester von Kuczowski, Petra Lau, Elke Pahl-Weber, Florian Stellmacher (Hg.): *Planen – Bauen – Umwelt. Ein Handbuch*. Wiesbaden, 2010, S. 125-131
- Marktplatz Galerie Bramfeld: »Daten und Fakten«. Hamburg, 31.3.2011
- Pressestelle des Senats: »Standort Wandsbek Markt wird gestärkt. Senat beschließt BID«, 10.7.2008
- Statista: *Anteil der Online-Käufer an der Bevölkerung in Deutschland von 2000 bis 2016*. Online: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/2054/umfrage/anteil-der-online-kaeuer-in-deutschland>, 2018
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Regionaldaten für Bramfeld, 31.12.2017
- Schote, Heiner: »Einzelhandel – wie es weitergeht«, ein Beitrag in der *Hamburger Wirtschaft*, April 2009
- ZEIT ONLINE: »Phone-Shop, Shisha-Lounge, Leerstand«, 21.11.2014

8. Anlage 1

Handelskammer Hamburg: Einschätzung –
Projektierte Einzelhandelsflächen an der Bramfelder Chaussee

SOGGIA
Frau
Sylvia Soggia
Quartiers- und Projektmanagement
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Hülsdornweg 1 g
22179 Hamburg

Unser Zeichen: GII/5/MKk
Telefon: 040 36138-277
Telefax: 040 36138-299
E-Mail: michael.kuhlmann@hk24.de

Hamburg, 22. August 2018

Projektierte Einzelhandelsflächen an der Bramfelder Chaussee

Sehr geehrte Frau Soggia,

Sie baten uns um eine Einschätzung der in Projektierung befindlichen Einzelhandelsflächen im Erdgeschoß eines Neubauvorhabens rund um den Moorrosenweg an der Bramfelder Chaussee. Die Errichtung des so genannten Moosrosenquartiers soll rund 1.000 bis 1.200 Wohnungen beinhalten.

Wir haben zunächst die Versorgungssituation rund um den Standort geprüft. Wir gehen davon aus, dass die zukünftige Wohnlage durch ein kleinteiliges Nahversorgungsangebot "auf den ersten Blick" an Attraktivität gewinnen und die umgebenden Quartiere ebenfalls davon profitieren sollen.

Allerdings sehen wir mit der Entwicklung und Bereitstellung von kleinteiligen Einzelhandelsflächen an dieser Stelle mögliche Risiken auf Seiten der Bauherren als auch insbesondere auf Seiten potenzieller Mieter bzw. Betreiber von kleinen Ladeneinheiten (in Größen von bis zu 800 m²). Gründe für unsere Einschätzung liegen in

- dem Niedergang eben solcher Ladentypen des Einzelhandels entlang der Fabriciusstraße, die als ehemaliger Nahversorgungsstandort die im Süden und Westen des Projektgebietes umgebende Wohnquartiere versorgte.
- den hochwertigen innerbetrieblichen Versorgungsangeboten (z.B. Kantinen) in den Unternehmen auf den gewerblichen Bauflächen des östlich angrenzenden Gewerbegebietes rund um den "Otto-Versand" und Stromnetz Hamburg sowie der voraussichtlich geringen Nachfrage aus dem südlich gelegenen, gewerblich genutzten Areal zwischen Haldesdorfer Straße, Werner-Otto-Straße und der Bramfelder Chaussee.
- der Wettbewerbssituation gegenüber anderen Anbietern klassischer Nahversorgungsangebote entlang der Bramfelder Chaussee, die gerade von den Beschäftigten in den umgebenden Gewerbegebieten "auf dem Weg" (zur und von der Arbeit) angefahren werden können. Mit dem E-Center Struve-Bramfeld ist zudem ein attraktiver Vollsortimenter in fußläufiger Erreichbarkeit des projektierten Standortes.

Nicht zuletzt sollte der zentrale Versorgungsbereich im Stadtteilzentrum Bramfeld nicht weiter geschwächt werden, zumal auch hier die kleinflächigen Nahversorgungsanbieter ebenfalls erheblich unter Druck stehen.

Schon heute sind kleinteilige Angebotsformen im Stadtteilzentrum unter erheblichem wirtschaftlichen Druck. Sie profitieren von der Zentralität dieses Standortes, gerade auch im Zusammenhang mit entsprechend vielfältige Komplementärangeboten zur Nahversorgung. Nicht zuletzt kommen auch stationär gehandelte, klassischen Sortimente des täglichen Bedarfs durch den Onlinehandel unter Druck.

Wir sehen die Entwicklung kleinteiliger Einzelhandelsflächen für die Nahversorgung am vorgesehenen Standort aus der Perspektive eines Investors, der umgebenden Nachfrage, des schätzenswerten Bramfelder Stadtteilzentrums und aus der Perspektive potenzieller Mieter kritisch.

Mit freundlichen Grüßen

HANDELSKAMMER HAMBURG
Handel



Michael Kuhlmann
Referent

8. Anlage 2

BRAMFELD-Interessen-Gemeinschaft e. V.

Stellungnahme zum Einzelhandel im Moosrosenquartier

BRAIN Stellschooper Str. 311 22309 Hamburg

SOGGIA – Quartiers- und Projektmanagement
Frau Sylvia Soggia
Hülsdornweg 1g

22179 Hamburg



BRAMFELD-Interessen-
Gemeinschaft e. V.

www.bramfeld.hamburg

Vereinsregister Hamburg
VR 17718

Vorstand

Peter Dreßler
Dreßler Sanitärtechnik
Stellschooper Str. 311
22309 Hamburg
Tel. (040) 641 40 23
Fax (040) 641 46 15
info@dressler-hamburg.de

Manfred Schuler
Manfred Schuler Immobilien
Trittaufer Amtsweg 19
22179 Hamburg
Tel. (040) 642 237 40
Fax (040) 642 237 42
info@schuler-online.com

kommissarisch
Doreen Malbaum
SMTH Steuerberater Rechts-
Anwalt Partnerschaft mbB
Trittaufer Amtsweg 25
22179 Hamburg
Tel. (040) 642 181 - 0
Fax (040) 642 181 - 24

Hamburg, den 24.8.2018

Einzelhandel im Moosrosenquartier

Sehr geehrte Frau Soggia,

im Rahmen Ihrer Erarbeitung einer Studie über die Etablierung von Einzelhandel im zukünftigen Moosrosenquartier bitten Sie uns um eine Stellungnahme.

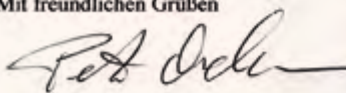

Grundsätzlich begrüßen wir die Planung für den Wohnungsbau rund um den Moosrosenweg sehr. Wir erhoffen uns dadurch eine weitere Stärkung und Aufwertung unseres Stadtteils.

Die Idee, in dem neuen Quartier Einzelhandelsflächen zu schaffen, sehen wir jedoch als äußerst schwierig in der Umsetzung und schließen uns grundsätzlich der Einschätzung der Handelskammer vom 22.8.2018 an. Zum einen ist die Nahversorgung im direkten Umfeld zum neuen Quartier bereits gegeben, sodass zusätzlicher Einzelhandel entweder den vorhandenen schwächen oder aber seinerseits nicht den notwendigen Zulauf für eine Existenz erhalten wird. Diese Erfahrungen haben wir bereits an anderen Stellen sammeln müssen.

Heute konzentriert sich der Einzelhandels in Bramfeld im Bereich der Marktplatz Galerie, Kaufland und dem Bramfelder Dorfplatz. Hier sollen Ende des Jahres in der neuen Fußgängerpassage neue Läden eröffnet werden. Die Vermietung weiterer Ladenflächen im weiteren Umfeld gestaltet sich bereits schwierig.

Wir würden es deshalb begrüßen, wenn der Einzelhandel in Bramfeld nicht mehr dezentralisiert wird und hoffen, dass durch den Zuzug der neuen Bewohner die Kaufkraft in unserem Bramfelder Zentrum gestärkt wird.

Mit freundlichen Grüßen

BRAIN – BRAMFELD-Interessen-Gemeinschaft e. V.

Stellschooper Str. 311 22309 Hamburg
Telefon (040) 641 40 23 Fax (040) 641 40 23
Email info@bramfeld-brain.de

Bankverbindung Hamburger Sparkasse
IBAN DE 41 2005 0550 1294 1259 58
BIC HASPDENH



Impressum

Autorin

Sylvia Soggia, www.soggia.de

Gestaltung

Manja Hellpap, www.typografie.berlin

Bildnachweis

KPW Papay Warncke und Partner Architekten: Cover

CDS Wohnbau GmbH: S. 3

Sylvia Soggia: alle anderen Abbildungen

ISBN 978-3-00-060854-4