



# Nutzungskonzept Einzelhandels- und Gewerbeflächen für den neuen Stadt- teil Oberbillwerder in Hamburg-Bergedorf

---

**Auftraggeber:** IBA Projektentwicklungsgesellschaft  
mbH & Co. KG

**Projektleitung:**



Hamburg, am 04.11.2020

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist das Dokument nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



### **Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**

Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München

Poststraße 25  
20354 Hamburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Telefon: 040 / 30 99 77 78-0  
Telefax: 040 / 30 99 77 78-9  
E-Mail: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz)  
Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

## Vorbemerkung

Im Juni 2020 erteilte die IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, den Auftrag zur Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für die Einzelhandels- und Gewerbeflächen in dem in der Projektierung befindlichen Stadtteil Oberbillwerder, der ab Mitte der 20er Jahre zum 105. Hamburger Stadtteil hochbaulich realisiert werden und zum Ende der 30er Jahre Wohnraum für gut 15.000 Einwohner, rd. 4.500 Studierende<sup>1</sup> sowie rd. 1.500 Arbeitsplätze<sup>2</sup> bieten soll.

Die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Hamburg, soll in diesem Zusammenhang aufbauend auf dem bezirklichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept Hamburg-Bergedorf, das zwischen 2016 und 2018 durch die GMA erarbeitet worden ist, eine problemadäquate und zielorientierte Expertise erstellen. Ziel ist es, basierend auf den standort-, markt- und potenzielseitigen Erkenntnissen im Rahmen einer planerischen Grundlagenstudie das Fundament für ein sinnvolles und empfehlenswertes Flächenprogramm an Einzelhandel und Gewerbeflächen zu schaffen, dass der herausgehobenen Stellung dieses Standortes entspricht, den Markt nicht ‚überfrachtet‘ und zugleich zentrenverträglich ist. Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers eigenes Grundlagenmaterial, statistische Daten des Statistischen Landesamtes Nord, des Statistischen Bundesamtes und der Freien und Hansestadt Hamburg zur Verfügung. Im Juni / Juli 2020 erfolgten des Weiteren eine Standortbesichtigung sowie eine Erhebung der Wettbewerbssituation durch die GMA.

Vier übergreifende Abstimmungstermine gemeinsam mit dem Auftraggeber und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Bergedorf fanden am 02.07., am 23.07., am 13.08. und am 07.10.2020 statt, bei dem die sich abzeichnenden Ergebnisse präsentiert wurden.

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung und -findung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Freien und Hansestadt Hamburg. Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

G M A  
Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Hamburg, den 04.11.2020  
[REDACTED]

<sup>1</sup>

Quelle: Angaben HAW Hamburg

<sup>2</sup>

Bezogen auf die in diesem Gutachten betrachteten gewerblichen Nutzungsbausteine (ohne Arbeitsplätze im HomeOffice, ohne Arbeitsplätze in sozialen und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kitas etc.).

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen und Aufgabenstellung</b>	<b>6</b>
1. Ausgangslage und Planvorhaben	6
2. Wesentliche Strukturdaten des Bezirks Bergedorf	8
2.1 Siedlungsstruktur	8
2.2 Verkehrsinfrastruktur	10
2.3 Daten zur Sozial- und Wirtschaftsstruktur	10
3. Masterplan Hamburg-Oberbillwerder	13
3.1 Räumliche Verteilung der Wohneinheiten / Einwohner auf die einzelnen Quartiere	15
3.2 Lage, Umfeld und Nutzungsstrukturen	16
3.3 Verkehrliche Rahmenbedingungen	17
3.4 Zusammenfassende Standortbewertung	18
<b>II. Wettbewerbssituation Teilmarkt Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen Bergedorf</b>	<b>20</b>
1. Allgemeine Rahmenbedingungen	20
1.1 Entwicklungen der letzten Jahre	20
1.2 Konsequenzen für die (Innen-) Stadtentwicklung	23
1.3 Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung	25
1.4 Potenzielles Einzugsgebiet von Oberbillwerder	28
2. Versorgungs- und Wettbewerbssituation im Einzelhandel	31
2.1 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum	31
2.2 Versorgungssituation im Untersuchungsraum	34
2.3 Dienstleistungsbetriebe in Hamburger Ortszentren	36
2.4 Empfehlungen für den Bereich Einzelhandel	38
3. Nutzungsmix von Gastronomie und Dienstleistungen in Stadtteil- / Ortszentren in Hamburg	39
3.1 Dienstleistungsbetriebe in Hamburger Stadtteil- / Ortszentren	39
3.2 Gastronomiebetriebe in Hamburger Stadtteil- / Ortszentren	41
3.3 Empfehlungen für den Bereich Gastronomie und Dienstleistung	42
<b>III. Wettbewerbssituation Teilmarkt Büroflächen Bergedorf</b>	<b>43</b>

1.	Allgemeine Rahmendaten für die Freie und Hansestadt Hamburg	43
2.	Büromarkt in Bergedorf	44
<b>IV.</b>	<b>Wettbewerbssituation Teilmarkt Handwerk und prod. Gewerbe</b>	<b>47</b>
1.	Allgemeine Rahmenbedingungen	47
2.	Ansiedlungspotenziale in Hamburg-Oberbillwerder	48
2.1	Definition von Zielgruppen	48
2.2	Anforderungen der einzelnen Zielgruppen / Nutzungen	49
3.	Nachfragestruktur der Nutzungen in Hamburg-Bergedorf	50
4.	Räumliches Nutzungskonzept unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs und der Standortanforderungen der ermittelten Zielgruppen	53
5.	Kunst-, Musik- und Kreativwirtschaft	54
<b>V.</b>	<b>Gewerbliches Nutzungskonzept für Oberbillwerder</b>	<b>56</b>
1.	Empfehlungen für ein marktgerechtes Nutzungskonzept	56
2.	Empfehlungen zur (stufenweise Realisierung der) Flächengröße im Einzelhandel	61
2.1	Umsatzprognose für den Handelsbaustein Nahversorgung auf Basis des Marktanteilkonzeptes	63
3.	Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung	65
3.1	Methodik	65
3.2	Umsatzumverteilungen Startgröße (bis 2031)	66
3.3	Bewertung städtebaulicher Auswirkungen Startgröße	68
3.4	Umsatzumverteilungen 2. Phase	70
3.5	Bewertung städtebaulicher Auswirkungen 2. Phase	71
<b>VI.</b>	<b>Abschließende Zusammenfassung der Ergebnisse</b>	<b>74</b>

## I. Grundlagen und Aufgabenstellung

### 1. Ausgangslage und Planvorhaben

Die IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg, ist als städtische Projektentwicklerin der Freien und Hansestadt Hamburg mit der Projektentwicklung und Vermarktung der Flächen in Oberbillwerder im Hamburger Bezirk Bergedorf betraut. Mit rd. 124 ha ist Oberbillwerder nach der HafenCity Hamburgs zweitgrößtes Stadtentwicklungsprojekt und zugleich der 105. Stadtteil der Freien und Hansestadt Hamburg, der in mehreren Bauabschnitten bis Ende der 30er Jahre realisiert werden soll.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 erfolgte Ende 2019 auf Grundlage des am 26.02.2019 vom Senat beschlossenen Masterplans. Dabei ist im Wesentlichen die Festsetzung gemischt-genutzter Baugebiete, allgemeiner Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Grünanlagen und einer Sportanlage vorgesehen.

Der Masterplan für Oberbillwerder folgt dem Grundgedanken eines in die Umgebung integrierten Stadtteils mit vielseitigen Angeboten für Bildung, Kultur, Freizeit etc. Das Zentrum soll das BahnQuartier bilden, das funktional an den südlich gelegenen Fleetplatz anknüpft. Öffentlichkeitswirksame Erdgeschosszonen sind entlang der Zentralen Achse sowie der sieben eher dezentral situierten Quartiersplätze<sup>3</sup> vorgesehen, von denen fünf in den äußeren Wohngebieten gelegen sind und zwei Quartiersplätze im engeren baulichen Zusammenhang mit der Zentralen Achse stehen.

Konzeptionell sollen nördlich der S-Bahnstation Allermöhe ab Mitte dieser Dekade zwischen 6.500 – 7.000 Wohneinheiten mit zwischen 650.000 – 700.000 m<sup>2</sup> BGF Wohnfläche, rd. 1.500 Arbeitsplätzen<sup>4</sup> und ein Hochschulstandort für rd. 4.500 Studierende entstehen. Dabei ist die Ansiedlung der HAW Hamburg (Hochschule für angewandte Wissenschaften) mit ihrer Fakultät Life Sciences sowie dem Department Pflege und Management vorgesehen. Eine Schwerpunktsetzung besteht auf die Branchen Ernährung, Gesundheit und Bewegung. Oberbillwerder wird Modellstadtteil für die Active City. Zudem werden im Rahmen dieses Gutachtens die Flächenbedarfe für Kunst und Kreativwirtschaft betrachtet. Flächen für soziale und öffentliche Einrichtungen sind nicht Gegenstand der Untersuchung.

Die IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG hat die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH um ein Angebot gebeten, das die Bedarfe an Größenordnung und

<sup>3</sup> An den Quartiersplätzen sind sog. „Mobility Hubs“ geplant, die in den Obergeschossen Parkraum und im Erdgeschoss Flächen für ergänzende Nutzungen (Dienstleistung, Service, Handel etc.) bereitstellen sollen.

<sup>4</sup> Bezogen auf die in diesem Gutachten betrachteten gewerblichen Nutzungsbausteine (ohne Arbeitsplätze im HomeOffice, ohne Arbeitsplätze in sozialen und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kitas etc.).

Angebotstypen für groß- und kleinflächigen Einzelhandel (Nahversorgung) und weiterer Gewerbeflächenpotenziale (Büro, Handwerk und produzierendes Gewerbe) ermittelt.

Folgende Fragstellungen sind zu klären:

- // Wie sind die **Standortrahmenbedingungen** für die Projektentwicklung Oberbillwerder einzuschätzen?
- // Von welchen **potenzial-** und **marktseitigen** Gegebenheiten ist für die Projektentwicklung Oberbillwerder für die Nutzungsbausteine Nahversorgung sowie Büro / produzierendes Gewerbe auszugehen?
- // Von welchen kurz-, mittel- und langfristigen **Nahversorgungsbedarfen** und konkreten Verkaufsflächen (Anzahl, Flächen, Arbeitsplätze) nach Betriebstypen wäre auszugehen und wo wären diese unter Berücksichtigung ihrer Tragfähigkeit zu **verorten** (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie)?
- // Welche Größenordnungen erscheinen für den Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie vor dem Hintergrund der wettbewerbsrelevanten Strukturen im Hamburger Osten **verträglich** und nicht-zentrenschädlich?
- // Von welchen **Bedarfen** für die Nutzungsbausteine Büro / Praxen sowie im produzierenden Gewerbe und konkreten Flächen (Anzahl, Flächen, Arbeitsplätze) nach Betriebsstätten ist auszugehen und wo sind diese unter Berücksichtigung ihrer Tragfähigkeit zu **verorten**?
- // Welchen Einfluss hat der **bauabschnittsweise Realisierungszeitraum** (bis Ende der 2030er Jahre) auf die Entwicklung der Angebote sowohl im Bereich Nahversorgung als auch für Büro und produzierendes Gewerbe? Wie müssten **Startcluster / Pioniere** dimensioniert und konzipiert sein, um intern vernünftig funktionieren zu können?
- // Welche positiven / negativen Erfahrungen einschlägiger **(inter-) nationaler Referenzprojekte** sind für die Projektentwicklung und das Nutzungskonzept Oberbillwerder zu formulieren?

## **2. Wesentliche Strukturdaten des Bezirks Bergedorf**

### **2.1 Siedlungsstruktur**

Der Bezirk Bergedorf liegt südöstlich im Hamburger Stadtgebiet. Er befindet sich nördlich der Elbe und grenzt an den Hamburger Bezirk Hamburg-Mitte sowie an den niedersächsischen Landkreis Harburg und die schleswig-holsteinischen Landkreise Herzogtum-Lauenburg und Stormarn an. Klar erkennbar ist die Gliederung des Bezirks in den dichter besiedelten Norden, mit den Stadtteilen Bergedorf, Lohbrügge und Neuallermöhe, sowie den durch die Elbmarsch geprägten Süden mit den Vier- und Marschlanden. Die bandartige Siedlungsstruktur in dieser Kulturlandschaft geht auf die Eindeichung und Parzellierung in Marschhufen zurück.

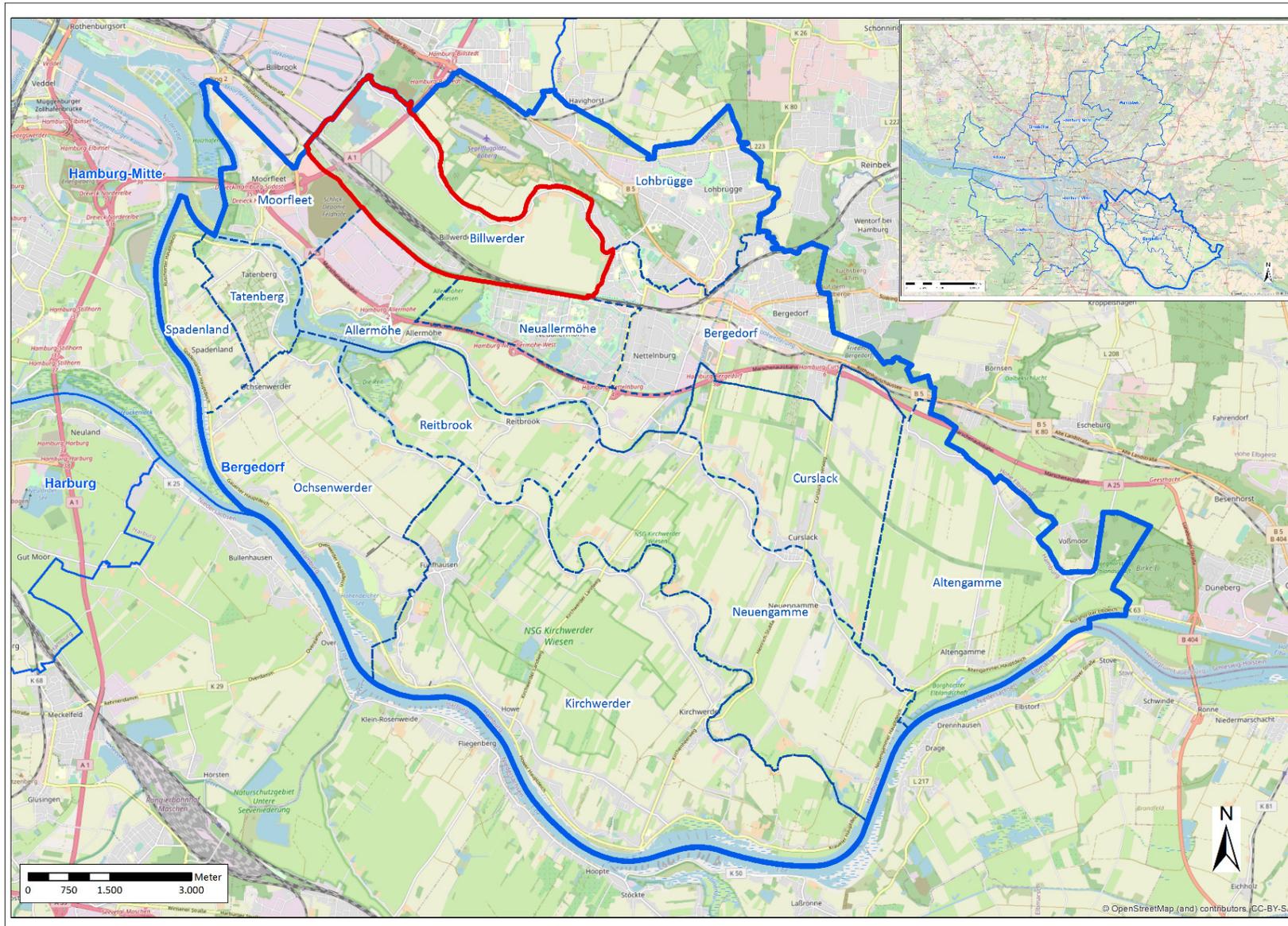
Die Einwohnerentwicklung im Bezirk Bergedorf verlief in den letzten Jahren durchweg positiv, da der Bezirk zwischen 2014 und 2018 seine Einwohnerzahl um ca. 6.800 Einwohner bzw. ca. 5,2 % steigern konnte.

Bergedorf ist ein Schwerpunkt der künftigen Bevölkerungsentwicklung in der Freien und Hansestadt Hamburg wird durch die Errichtung mehrerer Wohnquartiere entlang des Schleusengrabs sowie des neuen Stadtteils Oberbillwerder auch zukünftig deutliche Wanderungsgewinne erzielen.

Bevölkerungsschwerpunkte liegen in den urbanen Stadtteilen Bergedorf und Lohbrügge mit über 34.000 bzw. 39.000 Einwohnern, sowie dem in den 1980er und 90er Jahren neu angelegten Stadtteil Neuallermöhe mit fast 24.000 Einwohnern.

Die Vier- und Marschlande weisen insgesamt geringere Einwohnerzahlen auf, große Teile der Flächen sind durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. So ist auch weiterhin abgesehen von der Neuentwicklung Oberbillwerder die stärkste Wohnungsbautätigkeit in den bisherigen Bevölkerungsschwerpunkten zu erwarten. Diese Entwicklung ist entsprechend im bezirklichen Wohnungsbauprogramm abgebildet.

**Karte 1: Lage des Bezirks Bergedorf in Hamburg**



**Legende**

- Bezirksgrenze
- Stadtteilgrenze
- Stadtteil Billwerder

Kartengrundlage:  
© OpenStreetMap-Mitwirkende;  
GMA-Bearbeitung 2020

## 2.2 Verkehrsinfrastruktur

Der Bezirk Bergedorf wird hauptsächlich über die Bundesstraße B5 erschlossen, die in Ost-West-Richtung durch den dichter besiedelten Norden des Bezirks verläuft. Die BAB 25 stellt eine Verbindung von der BAB 1 bis Geesthacht dar und verläuft parallel zur B5, die eine Anbindung an den Bezirk Hamburg-Mitte sowie das östliche Umland darstellt und bei Geesthacht in die B 404 übergeht. Diese stellt auch die erste feste Elbquerung östlich der BAB 1 dar, so dass der Bezirk Bergedorf nicht direkt an das niedersächsische Umland angebunden ist. Zusätzlich sind mehrere Hauptverkehrsstraßen vorhanden, wobei in den Vier- und Marschlanden Hauptstraßen an der Stirnseite der Marschhufen strukturprägend sind, die durch Stichstraßen verbunden sind.

Mit dem Bahnhof Hamburg-Bergedorf ist der Bezirk an EC und RE-Verbindungen angebunden, das leistungsstarke ÖPNV-Netz des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) besteht aus dem S-Bahnnetz (die zwei Linien S 2, S 21) sowie Metro-, XpressBus (X 30, X 32) und Stadtbussen<sup>5</sup>.

Besondere Bedeutung kommt in Hamburg dem Radverkehr zu. Hamburgs Radverkehrsstrategie bildet die Grundlage für eine systematische und in das Gesamtverkehrssystem integrierte Förderung des Radverkehrs. Zu den Maßnahmen gehören unter anderem die bauliche Entwicklung des Hamburger Radwegenetzes (Herrichtung des Veloroutennetzes, Anlage markierter Radverkehrsführungen, Instandsetzung / Ausbau der benutzungspflichtigen und sonstigen Radwege). Auch im Rahmen des Busoptimierungsprogrammes werden Radverkehrsführungen auf markierte Radverkehrsführungen im Straßenraum verlegt. Im Bezirk Bergedorf verlaufen die Velorouten 8 von Bergedorf über Lohbrügge und Billstedt in die Hamburger Innenstadt sowie 9 von Bergedorf über Allermöhe, Billwerder und die HafenCity.

## 2.3 Daten zur Sozial- und Wirtschaftsstruktur

Nachfolgend werden die wesentlichen Daten zur Sozial- und Wirtschaftsstruktur der Hamburger Stadtteile Billwerder, Neuallermöhe im Vergleich zum Bezirk Bergedorf und der Freien und Hansestadt Hamburg aufbereitet. Danach sind folgende Strukturen und Entwicklungen charakteristisch:

- /// Während Billwerder mit rd. 3.900 Einwohnern und dörflichen Strukturen zu den kleineren und gering verdichteten Bergedorfer Stadtteilen zählt, stellt sich die Situation in Neuallermöhe komplett anders dar, da der Stadtteil mit rd. 23.600 Einwohnern den drittgrößten und einen hochverdichteten Bergedorfer Stadtteil repräsentiert.
- /// Billwerder konnte seine Einwohnerzahl zwischen 2014 und 2018 um fast 200 % steigern, während die Einwohnerzahl in Neuallermöhe im gleichen Betrachtungszeitraum

<sup>5</sup> Im Fernverkehr bestehen EuroCity-Verbindungen bis nach Budapest und Prag.

leicht rückläufig war (- 0,6%). Ursächlich steht dies in Zusammenhang mit der Errichtung einer der größten Flüchtlingsheime in Deutschland am Mittleren Landweg, wo in 800 Wohneinheiten rd. 2.500 Menschen eingezogen sind. Dementsprechend fällt der Anteil von Einwohnern mit Migrationshintergrund in den beiden Stadtteilen weit überdurchschnittlich aus. Die Eigentümergesellschaft SAGA hat in 2020 mit der Umwandlung der Unterkunft in regulären Wohnraum und der Vermarktung (160 WE) im Projekt „MiLa“ begonnen.

- /// In beiden Bergedorfer Stadtteilen leben überdurchschnittlich viele Bürger/-innen unter 18 Jahren und unterproportional weniger ältere Menschen. Das Erwerbspersonenpotenzial (18- bis 65jährige) liegt etwa auf dem Bergedorfer / Hamburger Niveau.
- /// Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Billwerder (2,9 Ew. / Haushalt) und Neuallermöhe (2,5 Ew. / Haushalt) liegt jeweils weit über dem Bergedorfer und Hamburger Niveau, weshalb Ein-Personen-Haushalte dort in signifikantem Umfang geringer anzutreffen sind.
- /// Während der Anteil an Leistungsempfängern nach SGB II mit 53,2 % infolge der Belegung durch die Flüchtlingsunterkunft Mittlerer Landweg insbesondere in Billwerder weit überdurchschnittlich ausfällt, ist demgegenüber der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter im Stadtteil (19,5%) gering ausgeprägt. Neuallermöhe entspricht diesbezüglich eher dem Bergedorfer und Hamburger Niveau, wobei auf den erhöhten Anteil an Leistungsempfängern nach SGB II hinzuweisen ist.
- /// Die durchschnittliche Wohnfläche / je Einwohner sowie die infrastrukturelle Ausstattung mit Ärzten und Zahnärzten ist in den beiden Bergedorfer Stadtteilen und insbesondere in Billwerder weit unterdurchschnittlich ausgeprägt. Diese Unterversorgung bietet gute Anknüpfungspunkte für die gewerbliche Projektentwicklung Oberbillwerder.
- /// Der Motorisierungsgrad fällt vor allem in Billwerder weit unterdurchschnittlich aus.

Tabelle 1: Soziodemographische / –ökonomische Daten im Vergleich

Information	Stadtteil		Bezirk	Stadt
	Billwerder	Neuallermöhe	Bergedorf	Hamburg
<b>Wohnbevölkerung 31.12.2018</b>	3.901	23.620	129.599	1.891.810
<b>Wohnbevölkerung 31.12.2014</b>	1.335	23.762	122.815	1.788.994
Veränderung 2014 / 2018 abs.	2.566	-142	6.784	102.816
Veränderung in %	192,2%	-0,6%	5,5%	5,7%
<b>Altersstruktur in %</b>				
unter 18 Jahre	29,6%	23,1%	18,4%	16,4%
18 bis 65Jährige	62,4%	67,7%	63,0%	65,5%
über 65 Jahre	8,0%	9,2%	18,6%	18,1%
<b>Fläche in km<sup>2</sup></b>	9,5	4,2	154,7	755,1
<b>Einwohnerdichte (Ew. / km<sup>2</sup>)</b>	410,6	5.623,8	837,7	2.505,4
Einwohner mit Migrationshintergrund in %	74,7%	64,6%	38,6%	35,5%
<b>Haushalte 2018 abs.</b>	1.357	9.621	62.561	1.041.724
davon Ein-Personen-Haushalte in %	31,0%	31,2%	43,3%	54,5%
Durchschnittliche Haushaltsgröße in Ew.	2,9	2,5	2,1	1,8
<b>Soz.versicherungspflichtig Beschäftigte 2018 abs.</b>	762	10.101	51.626	762.480
Anteil soz.versicherungspflichtig Beschäftigte / Ew. in %	19,5%	42,8%	39,8%	40,3%
Leistungsempfänger/-innen nach SGB II 2018 abs.	2.077	3.826	14.515	187.384
Leistungsempfänger/-innen nach SGB II in % der EW. 2018	53,2%	16,2%	11,2%	9,9%
<b>Wohnungen 2018 abs.</b>	562	9.229	58.589	956.476
Wohnfläche in m <sup>2</sup> 2018 abs.	7.643,2	289.790,6	2.214.664,2	36.824.326,0
Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup> / Ew.	13,6	31,4	37,8	38,5
<b>Kindergärten 2018 abs.</b>	5	7	63	1.106
Kindergärten / 1.000 EW. 2018	1,3	0,3	0,5	0,6
<b>Grundschulen 2018 abs.</b>	1	3	18	204
Grundschulen / 1.000 EW. 2018	0,3	0,1	0,1	0,1
<b>Niedergelassene Ärzte 2018 abs.</b>	0	16	231	5.018
Niedergelassene Ärzte / 1.000 EW. 2018	0	0,7	1,8	2,7
<b>Zahnärzte 2018 abs.</b>	0	8	95	1.736
Zahnärzte / 1.000 EW. 2018	0	0,3	0,7	0,9
<b>Motorisierungsgrad (PKW / 1.000 Ew.)</b>	160	333	387	334

Quelle: Statistikamt Nord, NORD.regional Band 21, Hamburger Stadtteil-Profile Berichtsjahr 2018

### 3. Masterplan Hamburg-Oberbillwerder

Der Masterplan für die Entwicklung des neuen Stadtteils Oberbillwerder auf Grundlage des Siegerentwurfs der Verfasser Adept, Karres en Brands und Transsolar KlimaEngineering basiert auf dem Leitgedanken der „Connected City“ und wurde am 26. Februar 2019 vom Senat der Freien und Hansestadt Hamburg beschlossen.

Die IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG ist als städtische Projektentwicklerin der Freien und Hansestadt Hamburg mit der Projektentwicklung und Vermarktung von Oberbillwerder im Bezirk Bergedorf betraut. Mit rd. 124 ha ist Oberbillwerder nach der HafenCity Hamburgs zweitgrößtes Stadtentwicklungsprojekt und zugleich der 105. Stadtteil der Freien und Hansestadt Hamburg, der in mehreren Bauabschnitten bis Ende der 30er Jahre realisiert werden soll.

Der Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 erfolgte Ende 2019 auf Grundlage des am 26. Februar 2019 vom Senat beschlossenen Masterplans. Dabei ist im Wesentlichen die Festsetzung gemischt-genutzter Baugebiete (BahnQuartier, Blaues Quartier, GartenQuartier, Grünes Quartier und ParkQuartier), allgemeiner Wohngebiete, Gemeinbedarfsflächen, Verkehrsflächen, Grünanlagen und einer Sportanlage vorgesehen.

Konzeptionell sollen nördlich der S-Bahnstation Allermöhe ab Mitte dieser Dekade zwischen 6.500 – 7.000 Wohneinheiten mit zwischen 650.000 – 700.000 m<sup>2</sup> BGF Wohnfläche, rd. 1.500 Arbeitsplätze<sup>6</sup> (ohne Schulen, Kitas etc.) und ein Hochschulstandort für rd. 4.500 Studierende entstehen. Dabei ist die Ansiedlung der HAW Hamburg (Hochschule für angewandte Wissenschaften) mit ihrer Fakultät Life Sciences sowie dem Department Pflege und Management vorgesehen. Eine Schwerpunktsetzung besteht auf die Branchen Ernährung, Gesundheit und Bewegung. Oberbillwerder wird Modellstadtteil für die Active City.

Der Masterplan für Oberbillwerder folgt dem Grundgedanken eines in die Umgebung integrierten Stadtteils mit vielseitigen Angeboten für Bildung, Kultur, Freizeit etc. und gliedert sich in folgende Quartiere:

- /// BahnQuartier
- /// Blaues Quartier
- /// GartenQuartier
- /// Grünes Quartier
- /// ParkQuartier

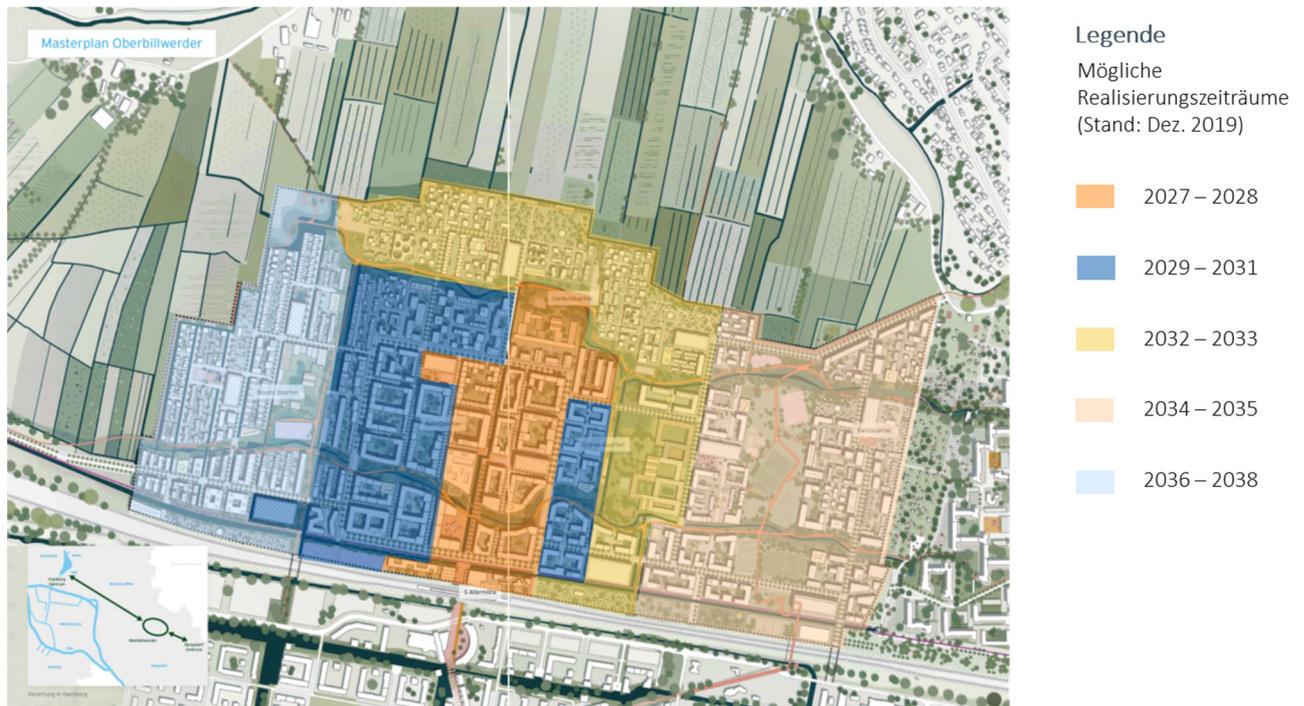
<sup>6</sup> Bezogen auf die in diesem Gutachten betrachteten gewerblichen Nutzungsbausteine (ohne Arbeitsplätze im HomeOffice, ohne Arbeitsplätze in sozialen und Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Kitas etc.).

Nach dem Masterplan soll das Zentrum das BahnQuartier bilden, das funktional an den südlich gelegenen Fleetplatz anknüpft. Öffentlichkeitswirksame Erdgeschosszonen sind entlang der **Zentralen Achse** sowie der sieben eher dezentral situierten Quartiersplätze vorgesehen, von denen fünf in den äußeren Wohngebieten gelegen sind und **zwei Quartiersplätze** im engeren baulichen Zusammenhang mit der Zentralen Achse stehen.

Die Zentrale Achse (Promenade) in Oberbillwerder wird von der IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG konzeptionell als Verlängerung des Fleetplatzes nach Norden gesehen. Im Sinne der Connected City wird die Verbindung der Stadteile über die Barriere der Bahntrasse hinaus sowohl gestalterische als auch nutzungsbasierte Anreize und Lösungsansätze erfordern. So sollten die vorgesehenen Nutzungen in Oberbillwerder teils auch komplementär zum Fleetplatz gesehen werden, andersherum könnte u.a. der Wochenmarkt auf dem Fleetplatz als Anziehungspunkt für Bewohnerinnen des neuen Stadtteils dienen.

Neben den Bedarfen der Stadtteilbewohnerinnen von Oberbillwerder sollen somit auch Unterversorgungen der Nachbarstadtteile Berücksichtigung finden und dadurch ein funktionaler Mehrwert gebildet werden. Nach Ermittlung der Gesamtbedarfe aus dem Bestand und dem Potential wird im nächsten Schritt die räumliche Verteilung entlang der Achse weiter konkretisiert. An den Quartiersplätzen sind sog. „**Mobility Hubs**“ geplant, die in den Obergeschossen Parkraum und im Erdgeschoss Flächen für ergänzende Nutzungen (Dienstleistung, Service, Handel etc.) bereitstellen sollen.

Eine zeitliche Prognose der Entwicklungsstufen der hochbaulichen Realisierung des Stadtteils sowie der Entwicklung der Einwohnerzahlen zeigen die beiden folgenden Grafiken.

**Abbildung 1: Baufelder nach Entwicklungsstufen Oberbillwerder**


Quelle: IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, GMA-Bearbeitung 2020

### 3.1 Räumliche Verteilung der Wohneinheiten / Einwohner auf die einzelnen Quartiere

Für die Berechnung der räumlichen Verteilung der Wohneinheiten / Einwohner auf die einzelnen Quartiere wurden folgende Eingangsdaten zugrunde gelegt:

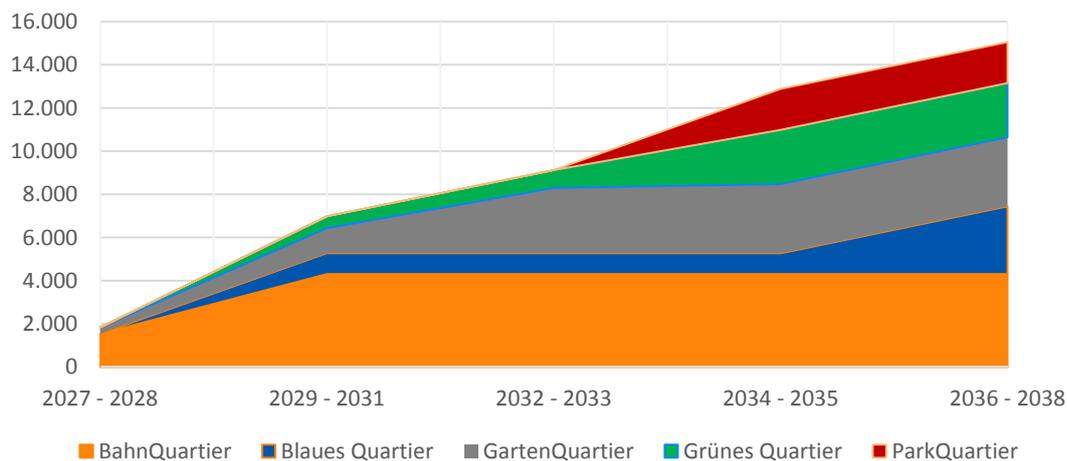
- /// Verhältnis Geschoßfläche / Wohneinheit (Näherung: 1 WE je 100 m<sup>2</sup> BGF)
- /// Haushaltsgrößen (Richtwert : 2,2 EW je Haushalt)
- /// Endausbau 2038 (Richtwert): rd. 15.000 Einwohner

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Wohneinheiten-/ Einwohnerverteilung auf die einzelnen Quartiere in Oberbillwerder, wobei neben einem Minimal- und Maximalwert auch ein Mittelwert angegeben wird.

**Tabelle 2: Wohneinheiten- / Einwohnerverteilung auf die einzelnen Quartiere**

Quartier	BGF Wohnen min.	BGF Wohnen max.	WE min.	WE max.	HH-Größe	EW min.	EW max.	EW Mittelwert
BahnQuartier	176.440	215.161	1.764	2.152	2,2	3.881	4.734	4.308
Blaues Quartier	111.760	173.080	1.118	1.731	2,2	2.460	3.808	3.134
GartenQuartier	130.174	160.946	1.302	1.609	2,2	2.864	3.540	3.202
Grünes Quartier	91.542	136.698	915	1.367	2,2	2.013	3.007	2.510
ParkQuartier	84.249	88.154	842	882	2,2	1.852	1.940	1.896
<b>Summe</b>	<b>594.165</b>	<b>774.039</b>	<b>5.941</b>	<b>7.741</b>		<b>13.070</b>	<b>17.030</b>	<b>15.050</b>

Quelle: IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Bearbeitung GMA 2020. Flächenermittlung auf Grundlage des Vorentwurfs Bebauungsplan Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 („Oberbillwerder“).

**Abbildung 2: Einwohnerentwicklung nach Quartieren Oberbillwerder**

Quelle: IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Bearbeitung GMA 2020

### 3.2 Lage, Umfeld und Nutzungsstrukturen

Der rd. 124 ha große Mikro-Standort des künftigen 105.ten Hamburger Stadtteils befindet sich in exponierter Lage im Stadtteil Billwerder unmittelbar nördlich der S-Bahnstation Allermöhe (S2, S 21), die hier auf dem Bahndamm in Hochlage verläuft und des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs Billwerder-Allermöhe, der um den Fleetplatz entwickelt wurde. Die Entfernung ins Bergedorfer Zentrum beträgt rd. 4 km östliche Distanz; in die Hamburger Innenstadt sind es rd. 19 km nordwestliche Entfernung.

Das unmittelbar nördlich der S-Bahnlinie gelegene Entwicklungsareal für den zukünftigen Stadtteil Hamburg-Oberbillwerder liegt etwas abseits des Dorfes Billwerder und wird derzeit überwie-

gend landwirtschaftlich genutzt. Südlich der S-Bahn ist in den 90er Jahren mit drei- bis viergeschossigem Geschosswohnungsbau in viertelkreisrunder Form rund um den Fleetplatz das einheitlich entwickelte Zentrum Billwerder-Allermöhe entstanden. Das Zentrum wird von einem Edeka-Markt, etwa zehn nahversorgungsorientierten Einzelhandelsbetrieben (u.a. Penny, Rossmann, Multi Markt, Fleethaus Apotheke, Dallmeyer Backhaus, Blumen am Fleet, Bäckerei Heinz etc.), gastronomischen Einrichtungen (NES Café, SAX Bar, Fleet Grill House etc.), Dienstleistungsnutzungen (Haspa, Ideal Reinigung, Fahrschule, Rechtsanwälte etc.) sowie öffentlichen Einrichtungen (Bücherhalle, Stadtteilbüro Neuallermöhe, Kita etc.) geprägt. Der Fleetplatz ist eindeutiger Kristallisationspunkt des bestehenden Ortszentrums Billwerder-Allermöhe und soll mit den künftigen Versorgungseinrichtungen in Oberbillwerder zu dem gemeinsamen Ortszentrum weiterentwickelt werden (siehe Kapitel III.3). Samstags findet auf dem Fleetplatz ein Wochenmarkt statt.

Neben Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau sind im Umfeld des Fleetplatzes ansonsten noch die zwei Studentenwohnanlagen sowie die The Christ Apostolic Church zu nennen.

### **3.3 Verkehrliche Rahmenbedingungen**

Gemäß des Masterplanes soll in Oberbillwerder ein zukunftsfähiges und komfortables Mobilitätskonzept verwirklicht werden, für das der öffentliche Personennahverkehr gestärkt, ein Umsteigen auf den nicht motorisierten Verkehr gefördert sowie ein einladendes Rad- und Fußwegenetz installiert werden soll. Mit diesen Angeboten soll ein niedriger Anteil des motorisierten Individualverkehrs von 20% am Gesamtverkehr erreicht werden.

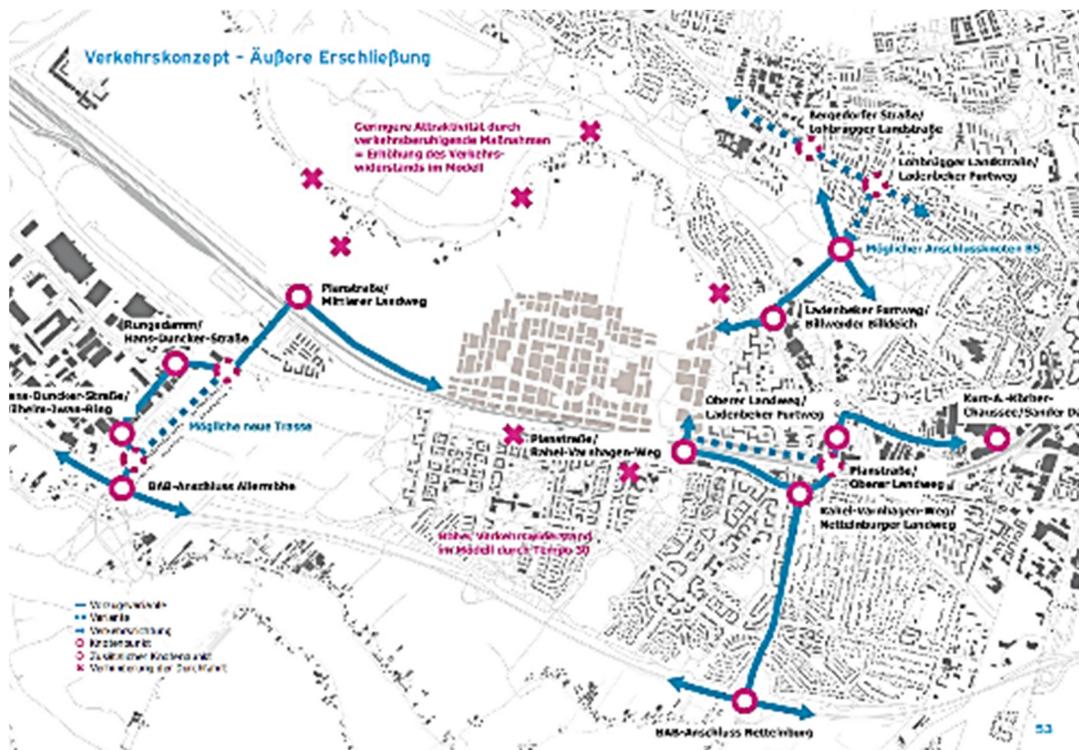
Ausgangspunkt ist die S-Bahnstation Allermöhe, die Haltepunkt der beiden S-Bahnlinien (S 2, S 21) im Hamburger Verkehrsverbund ist. Ferner halten hier auch die Buslinien 12, 230, 321, 329, 335, 529 und 629 im Hamburger Verkehrsverbund (HVV), deren Endpunkte teilweise (Busse 12, 239, 321) bis ins Bergedorfer Zentrum verlängert werden sollen. Für Radfahrer und Fußgänger sollen die bestehende Veloroute 9 (Bergedorf – Innenstadt) als Trasse für den Radschnellweg Geesthacht – Hamburg ausgebaut und weitere Querungsmöglichkeiten des stark trennenden S-Bahndammes installiert werden.

Im MIV soll die Anbindung an das übergeordnete Hamburger Straßennetz über drei Anbindungspunkte sichergestellt werden<sup>7</sup>. Die abschließende Entscheidung über den Um-/ Ausbaumaßnahmen an den Verkehrsknoten steht noch aus.

<sup>7</sup>

Folgende Anbindungspunkte sind vorgesehen: Im Westen zum Mittleren Landweg / BAB 25; im Südosten über Margit-Zinke-Straße und Rahel-Varnhagen-Weg zum Nettelburger Landweg / BAB 25 und im Nordosten über den Billwerder Deich und den Ladenbeker Firtweg zur B5.

Karte 2: Mobilitäts- und Verkehrskonzept äußere Erschließung Oberbillwerder



Quelle: Masterplan Oberbillwerder Januar 2019

### 3.4 Zusammenfassende Standortbewertung

Der als zz. noch ungenutzte, künftig aber als zentraler Versorgungsbereich vorgesehene Standort im BahnQuartier in Oberbillwerder ist aus Gutachtersicht für die Aufnahme von gewerblichen Einrichtungen geradezu prädestiniert und verfügt vor allem in der Langfristperspektive über sehr gute Standortqualitäten für gewerbliche Nutzungen. Gründe hierfür sind das mit rd. 15.000 Einwohnern sehr nennenswerte Ziel-Einwohnerpotenzial des kommenden 105. Hamburger Stadtteils, die (gemeinsam mit dem südlich benachbarten Fleetplatz) Einstufung als Ortszentrum Billwerder-Allermöhe, die gute Visibilität und die gute Erreichbarkeit aus dem fußläufigen Umfeld.

Positiv wird von den Gutachtern auch gesehen, dass das weiten Teilen des Hamburger / Bergedorfer Publikums durch die Historie gewerblich völlig unbekanntes Projektareal gemäß Vorstellungen des Auftraggebers in mehreren Bauabschnitten und durch umfassende ‚kritische Masse‘ komplett neu eingeführt und nachhaltig auf der Hamburger Landkarte positioniert wird. Auch die gute ÖPNV-Erreichbarkeit, das vorgesehene Mobilitätskonzept mit Vorrang Rad / Fußgängerverkehr sowie die Erreichbarkeit im motorisierten Individualverkehr, die sich mit Umsetzung der Verkehrsplanungen (Stichworte: Verlängerung der Buslinien, bessere / weitere Querungsmöglichkeiten des S-Bahndammes und Installierung / Ausbau von Anbindungspunkten etc.) noch verbessern dürften, finden hier ihren positiven Niederschlag.

Deutlich ist aber auch anzuführen, dass der Stadtteil gemäß Masterplan etappenweise entstehen wird und voraussichtlich erst mit Vollendung des ersten Entwicklungsabschnittes (u.a. BahnQuartier) im Jahr 2031 ein hinreichendes Einwohnerpotenzial von rd. 7.500 Menschen aufweisen wird.

Kurz- bis mittelfristig ist insofern davon auszugehen, dass diese zu erwartenden Standort- / Einwohnerimpulse sich erst sukzessive in gewünschtem Umfang entfalten können und insofern die Mieter / Betreiber bereit und in der Lage sein müssen, mit diesem Umstand zu leben / klar zu kommen.

Was die einzelnen Nutzungen angeht, sind die standortseitigen Rahmenbedingungen und Gegebenheiten für Nahversorgung (Einzelhandel, inkl. Gastronomie / einzelhandelsnaher Dienstleistungen), Handwerk und musik- / kreativwirtschaftliche Nutzungen infolge der Verlagerung des Standorts der HAW Hamburg eindeutig besser zu beurteilen, als für Büronutzungen und produzierendes Gewerbe, für die der Standort aus Sicht der Gutachter eher nur zweite / dritte Wahl sein dürfte. Ein fehlender standörtlicher Eignungsgrad für Büro und produzierendes Gewerbe wurde auch bereits im Gewerbeflächenkonzept Bergedorf 2018 herausgestellt.

Mit Blick auf das bestehende Zentrum Billwerder-Allermöhe kann dieses von der Entwicklung nur profitieren, wenn zwischen diesen städtischen Bereichen mehrere sinnfällige bzw. fußgänger-/radfahrerfreundliche An- und Verbindungen geschaffen werden. Die hierzu vorgesehenen Planungen werden in diesem Kontext von den Gutachtern positiv gesehen.

Diese Befunde sollten bei der Dimensionierung und Strukturierung der gewerblichen Nutzungen in Oberbillwerder unbedingt berücksichtigt werden.

## II. Wettbewerbssituation Teilmarkt Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen Bergedorf

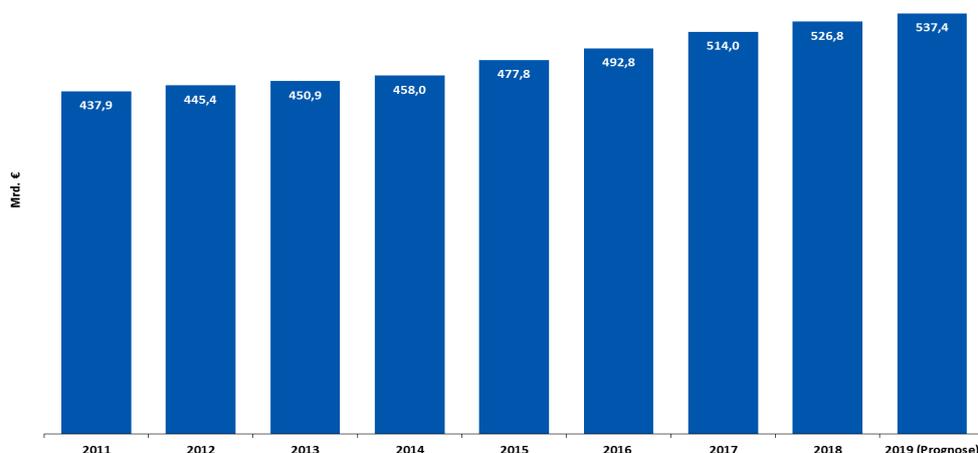
### 1. Allgemeine Rahmenbedingungen

Die Ortszentren finden sich in der äußeren Stadt und übernehmen eine Versorgungsfunktion für den jeweiligen Stadtteil mit Schwerpunkt im periodischen Bedarf, weisen dabei aber eine im gesamtstädtischen Kontext wahrnehmbare Identifikationsfunktion auf. Infolgedessen soll das Einzelhandelsangebot des Ortszentrums Neuallermöhe-Oberbillwerder so gestaltet und bemessen sein, dass für die Einwohner von Oberbillwerder und Neuallermöhe ein identitätsstiftender Mittelpunkt mit umfassendem Angebot im periodischen Bedarf entsteht, der im aperiodischen Bedarf nur arrondierende Angebote für die Einwohner der beiden Stadtteile bereithält ohne ein Einzugsgebiet anzusprechen, das über die Stadtteilgrenzen hinausgeht. Um diese grob abgesteckte Versorgungsfunktion genauer zu definieren werden im Folgenden die zur Verfügung stehende Kaufkraft ermittelt, der Wettbewerb untersucht und daraus potenzielle Betriebstypen sowie Größenordnungen abgeleitet.

#### 1.1 Entwicklungen der letzten Jahre

Über den gesamten Handel hinweg war die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland bis 2011 noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet. In den letzten Jahren hat sich das Flächenwachstum bundesweit jedoch deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen.<sup>8</sup> Nach einer Corona-bedingten Wachstumsdelle wird sich der Aufschwung in Deutschland zumindest langfristig nach Prognosen aller Wirtschaftsinstitute fortsetzen. Davon profitiert dann auch das Konsumklima, was auch perspektivisch zu einem weiteren Anstieg der Umsätze im Einzelhandel geführt hat und führen wird. Vor allem Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren erwiesen sich während der Pandemie als krisenresistent.<sup>9</sup>

**Abbildung 3: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel 2011 – 2019 (Prognose)**



Quelle: Statistisches Bundesamt; HDE, zit in: handelsdaten aktuell 2019, S. 64

<sup>8</sup> Zwischen 2012 und 2019 betrug der Anstieg nur noch rd. 2 % (Vgl. Kapitel III. 3.).  
<sup>9</sup> Umsatzwachstum Einzelhandel in Deutschland (2017 bzw. 2018): + 2,0 %; Angaben HDE, Prognose 2018.

Das gute konjunkturelle Umfeld in Deutschland insgesamt war – anders als in den Jahren Anfang der letzten Dekade – zuletzt kein Garant mehr für Flächenwachstum im Einzelhandel; ein guter Teil des Umsatzwachstums entfiel auf den Onlinehandel. Viele Handelsunternehmen unterscheiden kaum noch zwischen stationär und online und ermöglichen dem „hybriden“ Kunden, für den „online“ und „offline“ zwei attraktive Absatzkanäle darstellen, den Zugang zur Ware.

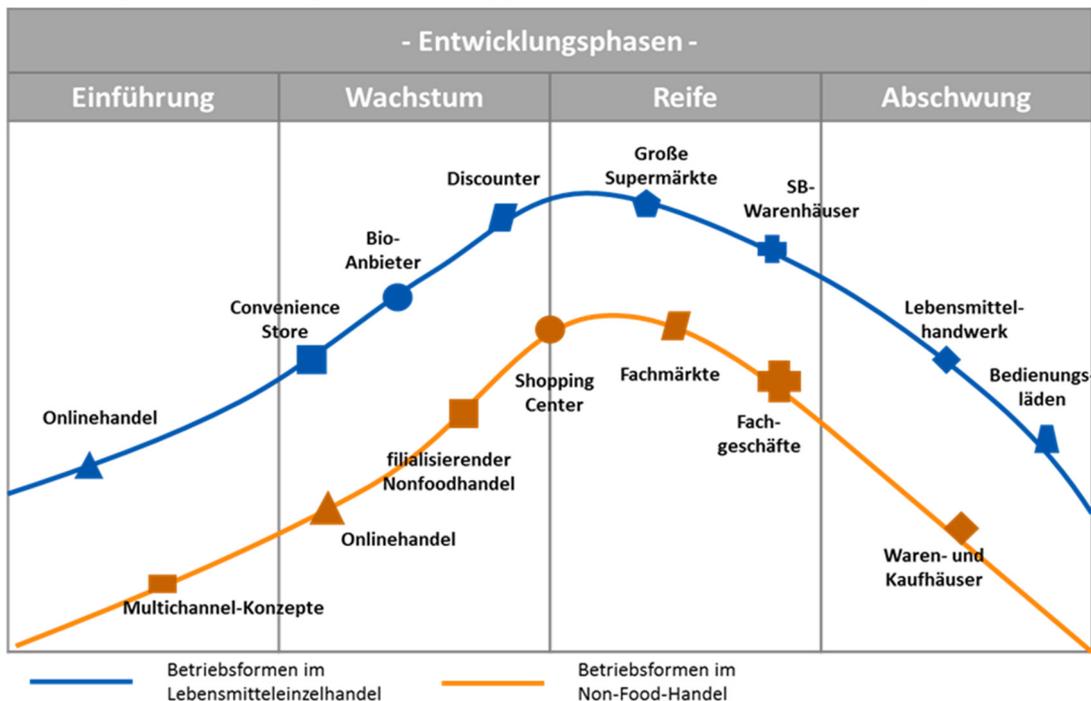
**Abbildung 4: Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers**



GMA-Darstellung 2020

Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Ausbildung unterschiedlicher Betriebstypen im Einzelhandel. Diese sind schematisch in der folgenden Abbildung dargestellt.

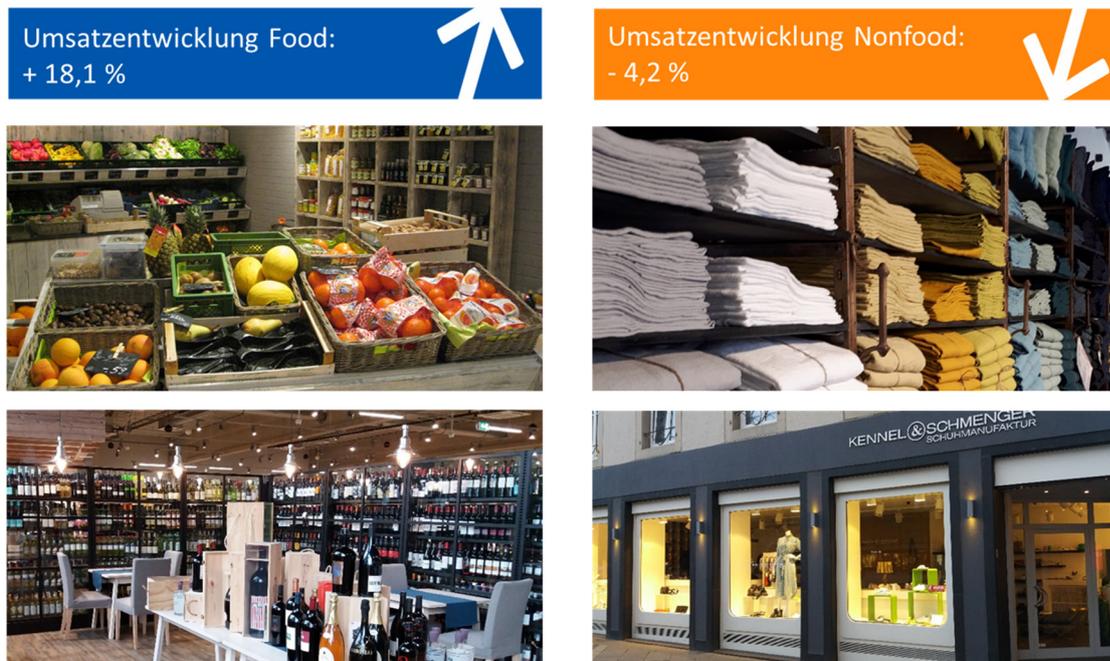
**Abbildung 5: Entwicklung der Betriebstypen im Einzelhandel nach Lebenszyklusphase**



GMA-Darstellung 2020

Als zentraler Veränderungsfaktor der weiteren Einzelhandelsentwicklung ist die **Digitalisierung** herauszustellen: Die Folgen sind im **Nonfoodsegment** (v. a. in zentrenprägenden Sortimenten) offensichtlich – Textil- und Schuhanbieter, Elektronik- und Buchhändler zählen zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgegeben haben.

**Abbildung 6: Umsatzentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel Food / Nonfood 2008 – 2018**



GMA-Darstellung 2020, in Anlehnung an Habona-Report 2018

Im **Lebensmittelbereich** zeigt sich, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der (Online-) Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben: In Städten trifft die onlineaffine Kundschaft i. d. R. auf ein sehr engmaschiges Netz an Nahversorgern.<sup>10</sup> Im ländlichen Raum bzw. einwohnerschwächeren Räumen hingegen, wo der Onlinelebensmittelhandel einen tatsächlichen Mehrwert i. S. von Versorgungssicherheit darstellen könnte, wurde bislang noch kein nachhaltig rentables Geschäftsmodell entwickelt. Kostendruck und Umweltschutz lassen eine ökonomisch nachhaltige Lösung der „Logistik der letzten Meile“<sup>11</sup> kaum möglich erscheinen.<sup>12</sup>

Die **Polarisierung** zwischen dem sog. „Run-Shopping“ (versorgungsorientierter Routineeinkauf) und dem „Fun-Shopping“ (freizeitorientierter Späßeinkauf) setzt sich fort und wird durch die Möglichkeiten der Digitalisierung angetrieben. In der Folge verliert die sog. „unprofilierter Mitte“

<sup>10</sup> Zum Teil auch mit erweiterten Öffnungszeiten, Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise weit in die Abendstunden geöffnet.

<sup>11</sup> Damit wird umgangssprachlich die „Endzustellung“ von Logistikkosten zum Endverbraucher bezeichnet – in dünn besiedelten Räumen fehlt oft der Logistikerunternehmer.

<sup>12</sup> Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; online-Lebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 – 9.

weiter an Bedeutung. Gewinner sind neben den digitalen Marktplätzen und Plattformen v. a. attraktive und multifunktionale Innenstädte, die das Grundbedürfnis nach gemeinschaftlichem „Erlebnis“ und nach Sensation bzw. Aufenthaltsqualität bedienen.

Verbrauchernahe und gut erreichbare Nahversorgungslagen profitieren von der Entwicklung, da sie neben dem Faktor Zeitersparnis und kurze Wege zunehmend auch die emotionale Ebene ansprechen.

**Abbildung 7: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte**



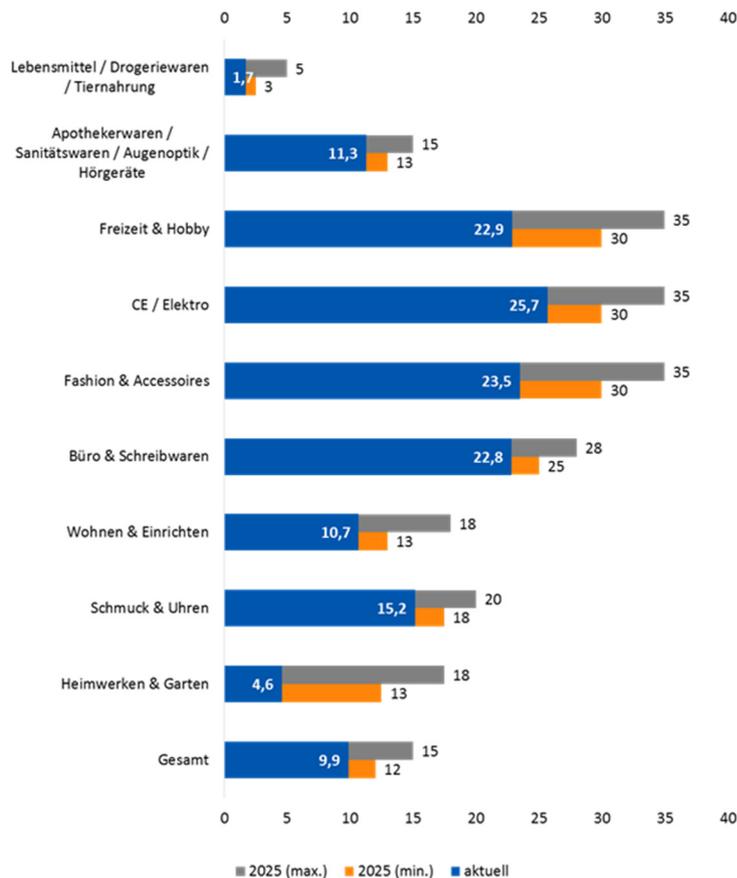
GMA-Darstellung 2020

## 1.2 Konsequenzen für die (Innen-) Stadtentwicklung

Konsens besteht darin, dass der digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die sog. zentrenrelevanten Sortimente werden vergleichsweise stark vom Onlinehandel bedient (z. B. Fashion und Accessoires). Trotz wachsender Marktanteile wird mittelfristig der stationäre Einzelhandel der wichtigste Einkaufskanal bleiben (vgl. Abbildung 7).

In welchem Umfang der Flächenbedarf im stationären Einzelhandel v. a. aufgrund logistischer Entwicklungen (City-Logistik, same-hour-delivery, letzte Meile etc.) sinken wird und in welchem Umfang ein steigender Flächenbedarf für Lager und Logistik in den Gewerbegebieten einhergeht, ist noch nicht abschließend geklärt. Praktisch sämtliche Experten gehen allerdings davon aus, dass der Flächenbedarf vor allem bei der Nahversorgung (Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) unverändert hoch sein wird. Damit eröffnen sich an gut im Markt positionierten Standorten, auch für den stationären Handel weiterhin Chancen, da Entwickler und Handelsunternehmen vorrangig dort Standorte nachfragen werden.

Abbildung 8: Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2025



GMA-Darstellung 2020

Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten (vgl. Abbildung 8):

- (1) Zentrale Innenstadtlagen und ausreichend große Einkaufszentren in **Metropolen** und **Großstädten** können nach wie vor eine anhaltend hohe Flächennachfrage erzeugen. Dort ist auch die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- (2) Durch den digitalen Wandel sind die Herausforderungen für Mittelstädte am größten. So bestehen mit Blick auf den Einzelhandel die größten Entwicklungschancen in Zentren, welche es schaffen, ein umfassendes, freizeit- und erlebnisorientiertes Angebot vorzuhalten.
- (3) Die Handelsbedeutung von Kleinstädten wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur-, Kur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a. m.) beschränken.

Abbildung 9: Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels



GMA-Darstellung 2020

Für die Zentrumsentwicklung in Hamburg-Oberbillwerder sollte daher eine attraktive und flexible Einzelhandelslage angestrebt werden, die auf ein umfassendes Nahversorgungsangebot mit ergänzenden, individuellen Handelsbausteinen, Gastronomie und Aufenthaltsqualität setzt.

### 1.3 Angebotsstrukturen und Entwicklungen der Nahversorgung

Die Nahversorgung wird heute durch sehr unterschiedliche Anbieter- und Betriebsformen abgedeckt, wobei insbesondere die Lebensmittelmärkte strukturprägend sind. Es werden folgende Betriebstypen vom EHI Köln unterschieden<sup>13</sup>:

#### **Kleines Lebensmittelgeschäft**

Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood I-Sortiment<sup>14</sup> anbietet.

#### **Lebensmitteldiscounter**

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m<sup>2</sup>, das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II<sup>15</sup> führt.

#### **Supermarkt**

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m<sup>2</sup> und 2.500 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist.

<sup>13</sup> vgl. EHI Handelsdaten aktuell 2018, Seite 381.

<sup>14</sup> Drogeriewaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.

<sup>15</sup> Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.

**Convenience Store**

Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m<sup>2</sup>, das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte anbietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

**Ethnischer Lebensmittelmarkt**

Als ethnische Lebensmittelmärkte werden Lebensmittelmärkte bezeichnet, die i. d. R. von Inhabern mit Migrationshintergrund geführt werden und überwiegend ausländische Lebensmittelspezialangebote führen, wie z. B. Asiamarkt.

**Großer Supermarkt**

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I- und Nonfood II-Artikel führt.

**SB-Warenhaus**

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>, das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Besondere Bedeutung für die Entwicklung des **Lebensmitteleinzelhandels** kommt discountierenden Angebotsformen zu. Es handelt es sich um Vertriebskonzepte, die auf eine konsequente Niedrigpreispolitik setzen wie z. B. Lebensmitteldiscounter. Diese verfügen über einen Marktanteil im Lebensmittelsektor von ca. 45 %<sup>16</sup>, wobei mittlerweile über 16.000 Lebensmitteldiscounter in Deutschland vorhanden sind. Supermärkte und SB-Warenhäuser konnten ebenfalls in den letzten Jahren noch expandieren, kleinere Lebensmittelgeschäfte hingegen verzeichneten einen hohen Bedeutungsverlust. So verringerte sich die Anzahl der kleineren Lebensmittelgeschäfte von über 11.200 (2010) auf etwa 8.600 Geschäfte (2018)<sup>17</sup>. Als Standorte für großflächige Lebensmitteldiscounter oder Supermärkte wurden in den letzten Jahren aufgrund raumordnerischer Vorgaben zunehmend Standorte in städtebaulich integrierten Lagen nachgefragt.

In einem Lebensmitteldiscounter werden im feststehenden Sortiment (ohne wöchentliche Aktionswaren) zwischen 1.200 Artikel (Aldi Nord) und 4.000 Artikel (Netto Markendiscout) angeboten. Ein Supermarkt führt auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> bereits über 15.000 Artikel und auf einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m<sup>2</sup> über 30.000 Artikel. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt sowohl bei Discountern als auch bei Supermärkten auf den kurzfristigen Bedarf, wenngleich mit unterschiedlichen Anteilen. Bei Discountern liegt dieser Anteil bei etwa 85 %, bei kleineren Supermärkten bei rd. 95 % und bei großen Supermärkten bei etwa 75 %.

<sup>16</sup> Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Handelsdaten aktuell, 2019.

<sup>17</sup> Quelle: EHI Köln (Euro Handels Institut), Handelsdaten aktuell, 2019.

**Tabelle 3: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen**

mögliche / typische Angebote	Beispiele	Mindest-Einwohnerzahl im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (ca.-Werte)
Großer Supermarkt	E-Center, famila, Rewe-Center	15.000	2.500
Supermarkt	Edeka, Rewe, Markant	7.000	1.800
Lebensmitteldiscounter	Aldi-Nord	8.000	1.200 – 1.400
	Lidl	8.000	1.300 – 1.500
	Netto Markendiscout	3.000	800 – 1.100
Biomarkt	Denn's, Alnatura	ab 30.000	300 – 800
Getränkemarkt	Hol ab	5.000 – 10.000	300 – 500
Drogeriemarkt Rossmann	-	ab 10.000	600 – 800
Drogeriemarkt dm	-	ab 20.000	800

GMA-Standortforschung 2020

Die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel wird durch demographische Faktoren beeinflusst, wie die älter werdende Gesellschaft, heterogene Lebens- / Familienbilder und zunehmende Unterschiede zwischen ländlichen und urbanen Regionen.<sup>18</sup> Auch der technologische Wandel wirkt sich im Lebensmitteleinzelhandel aus. So führt der Einsatz neuer Technologien zu ständigen Optimierungsprozessen, v. a. in der Warenlogistik und in der Warenbewirtschaftung. Hinsichtlich der Verkaufsflächengrößen, Sortimente etc. sind folgende Veränderungen zu erwarten:

- / Die umsatzstärksten Betreiber im Lebensmittelhandel, aber auch im Drogeriehandel, werden weiterhin ihr **Standortnetz** konsequent **optimieren** und **modernisieren**. Das beinhaltet v. a. den Neubau (nach dem Leitgedanken der Nachhaltigkeit konzipiertes und entwickeltes „green building“) und die Erweiterung der Verkaufsfläche. In Abhängigkeit vom Betriebstyp und vom jeweiligen Betreiber werden unterschiedliche Größen als zukunftsfähig angesehen.
- / Grundsätzlich ziehen sich die Themen **Bio, regionale Produkte, internationale Produkte**, zunehmend auch **fair** gehandelte Produkte, durch die gesamte Branche. War es lange eine Nische für die „Kleinen“, bieten jetzt alle Betreiber diese Sortimente an. Gleichzeitig bildete sich der Betriebstyp des „Biosupermarktes“ heraus.
- / Auch kleinere Verpackungsgrößen und bequemes Einkaufen durch breitere Gänge sowie niedrigere Regalhöhen für die Kunden werden zu größeren Einheiten beitragen.
- / Strukturveränderungen werden sich durch den **Onlinehandel** ergeben. Allerdings konzentrierte sich der Erfolg im Lebensmittelhandel bislang auf Spezialanbieter für logistikaffine und wenig preissensible Produkte (z. B. Wein, Spirituosen). Über den gesamten Lebensmittelhandel machte dies nicht einmal einen Umsatzanteil von 1 % aus. Ak-

<sup>18</sup> Vielfach gehören ländliche Regionen zu den sog. Entleerungsgebieten, während städtische Regionen von Zuwanderungsgewinnen profitieren.

tuell haben sich jedoch alle Händler dem Thema angenommen, wobei neben dem klassischen Onlinehandel mit Bring- bzw. Lieferservice (z. B. edeka24, rewe.de) dem Konzept des Drive-In-Modells tendenziell größere Erfolgchancen in Deutschland eingeräumt werden. Es bleibt jedoch abzuwarten, in welchem Umfang und Dauer sich die Marktanteile, v. a. vor dem Hintergrund des vergleichsweise sehr engen und leistungsfähigen stationären Grundversorgungsnetzes in Deutschland, verschieben werden.

#### 1.4 Potenzielles Einzugsgebiet von Oberbillwerder

Die Abgrenzung des Marktgebietes des zukünftigen Ortszentrums stellt eine wesentliche Grundlage zur Ermittlung des Bevölkerungspotenzials und der damit zur Verfügung stehenden Kaufkraft dar. Als Marktgebiet wird der Raum bezeichnet, in dem sich die Verbraucher zum Einkauf überwiegend auf einen Einzelhandelsstandort orientieren.

Bei der Abgrenzung des Marktgebietes für das Ortszentrum Billwerder-Allermöhe wurden folgende Kriterien herangezogen:

- /// Planungen für den Stadtteil Oberbillwerder
- /// Angebotssituation im Bezirk Bergedorf
- /// Angebots- bzw. Wettbewerbssituation an Wettbewerbsstandorten
- /// Verkehrliche und topografische Gegebenheiten und die damit zusammenhängenden Zeit-Distanz-Werte

Durch die Lage im Westen des Bezirks Bergedorf wird das Marktgebiet durch die unbesiedelten Bereiche von Billwerder, Allermöhe und Lohbrügge begrenzt, im Osten wirkt das Hauptzentrum Bergedorf als Wettbewerbsstandort. Im Süden wird das Einzugsgebiet nicht wesentlich über die BAB 25 hinausreichen.

Darüber hinaus ist mit dem werktätlich hier anzutreffenden Arbeitskräfte- / Studentenpotenzial, die sich überschlägig auf knapp 6.000 Menschen addieren, von nennenswerten Streuumsätzen auszugehen.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für den Einzelhandel im (gemeinsamen) Ortszentrum Billwerder-Allermöhe folgendes Marktgebiet abgrenzen:<sup>19</sup>

/// <b>Zone I:</b> Oberbillwerder	15.050 EW
/// <b>Zone II:</b> Neuallermöhe-West	13.812 EW
/// <b>Zone III:</b> Neuallermöhe-Ost, GWS <sup>20</sup> Bergedorf-West	15.875 EW
<b>Zone I – III gesamt</b>	<b>44.737 EW.</b>

<sup>19</sup> Quelle Einwohnerzahlen: Statistikamt Nord, Stand 31.12.2018  
<sup>20</sup> GWS = Großwohnsiedlung

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Bereiche Neuallermöhe und Billwerder (107,7) liegt dieser über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0), auch für die Siedlung Bergedorf-West liegt ein überdurchschnittlicher Wert vor, wenngleich der Hamburger Durchschnitt (fast 108) nicht ganz erreicht wird.

Bei Zugrundelegung der überschlägig kalkulierten Einwohnerzahl für Oberbillwerder, aktuellen Einwohnerwerten und des Kaufkraftniveaus errechnet sich im Marktgebiet des zukünftig erweiterten Zentrums Billwerder-Allermöhe ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen von **ca. 290,7 Mio. €**. Verglichen mit dem Einzelhandelskonzept 2018 (rd. 229,8 Mio. €) ist durch die um rd. 4.500 Einwohner höheren Bevölkerungszahlen<sup>21</sup> im Einzugsgebiet ein Potenzialplus von rd. 61 Mio. € (= rd. 26,5%) zu konstatieren.

Nach warengruppenspezifischer Berechnung anhand amtlicher statistischer Angaben ermittelt sowie nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für das perspektivische Marktgebiet wie in nachfolgender Tabelle dargestellt<sup>22</sup>.

**Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet (nur Mittelwert)**

Information	Zone I	Zone II	Zone III	EZG Gesamt
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<b>35,8</b>	<b>32,9</b>	<b>37,8</b>	<b>106,5</b>
Gesundheit, Körperpflege	7,3	6,7	7,7	21,7
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	3,2	2,9	3,4	9,5
<b>Kurzfristiger Bedarf insg.</b>	<b>46,3</b>	<b>42,5</b>	<b>48,9</b>	<b>137,7</b>
Bücher, Schreib- / Spielwaren	4,0	3,7	4,2	11,9
Bekleidung, Schuhe, Sport	11,9	10,9	12,5	35,3
<b>Mittelfristiger Bedarf insg.</b>	<b>15,9</b>	<b>14,6</b>	<b>16,7</b>	<b>47,2</b>
Elektrowaren, Medien, Foto	9,1	8,3	9,6	27,0
Hausrat, Einrichtung, Möbel	10,0	9,1	10,5	29,6
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	8,4	7,8	8,9	25,1
Optik / Uhren, Schmuck	2,5	2,3	2,7	7,5
Sonstige Sortimente	5,6	5,1	5,9	16,6
<b>Langfristiger Bedarf insg.</b>	<b>35,6</b>	<b>32,6</b>	<b>37,6</b>	<b>105,8</b>
<b>Nichtlebensmittel insg.</b>	<b>62,0</b>	<b>56,8</b>	<b>65,4</b>	<b>184,2</b>
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>97,8</b>	<b>89,7</b>	<b>103,2</b>	<b>290,7</b>

Quelle: GMA, eigene Berechnungen 2020

<sup>21</sup> Im Einzelhandelskonzept 2018 wurde bei identischer Abgrenzung für den Planungsraum Oberbillwerder von einem Einwohnerpotenzial von rd. 40.200 Einwohner ausgegangen, was rd. 4.500 Einwohner weniger sind, als heutzutage (rd. 44.700 Einwohner) anrechenbar.

<sup>22</sup> Rechenweg: Einwohnerzahl x Ausgabebetrag pro Kopf und Warengruppe x Kaufkraftkoeffizient = Kaufkraft

Speziell was die **endogene Nachfrage** in Oberbillwerder der künftigen rd. 15.000 Bürger in der zeitlichen Entwicklung angeht, zeigen die nachfolgenden Tabellen die zeitliche Entwicklung der Einzelhandelsnachfrage.

**Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet (in Bandbreiten)**

Quartier	kurzfristiger Bedarf in Mio. €		mittelfristiger Bedarf in Mio. €		langfristiger Bedarf in Mio. €		Kaufkraft insg. in Mio. €	
	Von	bis	von	Bis	von	bis	von	Bis
BahnQuartier	11,9	14,6	4,1	5,0	9,2	11,2	25,2	30,8
Blaues Quartier	7,6	11,7	2,6	4,0	5,8	9,0	16,0	24,8
GartenQuartier	8,8	10,9	3,0	3,7	6,8	8,4	18,6	23,0
Grünes Quartier	6,2	9,3	2,1	3,2	4,8	7,1	13,1	19,5
ParkQuartier	5,7	6,0	2,0	2,0	4,4	4,6	12,0	12,6
<b>Summe</b>	<b>40,2</b>	<b>52,4</b>	<b>13,8</b>	<b>18,0</b>	<b>30,9</b>	<b>40,3</b>	<b>85,0</b>	<b>110,7</b>

Quelle: IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Bearbeitung GMA 2020

Nach dieser Prognose repräsentiert Oberbillwerder mit rd. 85 - 111 Mio. € p.a. (im Mittel: rd. 98 Mio. € p.a.) ein nennenswertes Kaufkraftvolumen, von dem gut ein Drittel der gesamten Nachfrageplattform im Einzugsgebiet auf den kurzfristigen Bedarf entfällt.

Für den unter Nahversorgungsgesichtspunkten besonders relevanten kurzfristigen Bedarf<sup>23</sup> ist von folgender kumulierter zeitlicher Entwicklung bzw. dem Zuwachs (jeweils in Bandbreiten) auszugehen:

<sup>23</sup> Die Warengruppen: Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit & Körperpflege sowie Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf.

**Tabelle 6: Kaufkraftzuwachs kurzfristiger Bedarf in Mio. € (nur Mittelwert)**

Quartier	2027 - 2028	2029 - 2031	2032 - 2033	2034 - 2035	2036 - 2038
BahnQuartier	4,7	8,5	-	-	-
Blaues Quartier	-	3,0	-	-	6,7
GartenQuartier	0,9	2,7	5,7	0,5	-
Grünes Quartier	-	1,7	0,8	5,2	-
ParkQuartier	-	-	-	5,8	-
<b>Summe</b>	<b>5,6</b>	<b>15,9</b>	<b>6,6</b>	<b>11,6</b>	<b>6,7</b>

Quelle: GMA eigene Berechnungen 2020

**Tabelle 7: Kumulierte Kaufkraft kurzfristiger Bedarf in Mio. € (nur Mittelwert)**

Quartier	2027 - 2028	2029 - 2031	2032 - 2033	2034 - 2035	2036 - 2038
BahnQuartier	4,7	13,3	13,3	13,3	13,3
Blaues Quartier	-	3,0	3,0	3,0	9,6
GartenQuartier	0,9	3,6	9,3	9,9	9,9
Grünes Quartier	-	1,7	2,5	7,7	7,7
ParkQuartier	-	-	-	5,8	5,8
<b>Summe</b>	<b>5,6</b>	<b>21,5</b>	<b>28,1</b>	<b>39,7</b>	<b>46,3</b>

Quelle: GMA eigene Berechnungen 2020

Klar ersichtlich ist, dass sich die endogene Nachfrage / der endogene Bedarf sukzessive mit der Zeit entwickelt. Dies gilt auch für den kurzfristigen Bedarf, der vor allem in der Startphase bis 2031 stark wächst, während sich das prozentuale Wachstum dann etwas abschwächt.

## 2. Versorgungs- und Wettbewerbssituation im Einzelhandel

### 2.1 Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum

Zur Ermittlung tragfähiger Einzelhandelsstrukturen für Hamburg-Oberbillwerder und zur Bewertung der Zentrenverträglichkeit ist zunächst die Angebots- und Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum darzustellen und zu bewerten. Ausgehend davon lassen sich die durch das Vorhaben zu erwartenden prüfungsrelevanten städtebaulichen Auswirkungen ermitteln.

- Ortszentrum Billwerder-Allermöhe:** In den 90er Jahren südlich der S-Bahnstation Allermöhe um drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbau in viertelkreisrunder Form rund um den Fleetplatz einheitlich entwickelter Standortbereich (rd. 2.300 m<sup>2</sup> VK) mit einem Edeka-Markt, der als Magnetbetrieb fungiert sowie den zwei recht kleinen Filialen von Penny und Rossmann sowie kleinflächigen Anbietern. Samstags findet auf dem Fleetplatz ein Wochenmarkt statt. Die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel definieren innerhalb des Ortszentrums Neuallermöhe-Oberbillwerder den zentralen Versorgungsbereich Billwerder-Allermöhe. Der Fleetplatz stellt den südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs dar. Mit Blick auf die Anbindung / Verzahnung von Neuallermöhe und Oberbillwerder hatte die GMA im Zentrenkonzept Bergedorf 2018 hingewiesen: *„Das bestehende Zentrum ist durch die viertelkreisförmige Gestaltung stark auf den zentralen Fleetplatz ausgerichtet und aufgrund der östlich und westlich anschließenden Wohnbebauung und des südlich verlaufenden Fleetes (ebenfalls mit Wohnbebauung) in der Weiterentwicklung räumlich eingeschränkt. Perspektivisch ist eine Entwicklung des Zentrums, insbesondere im Hinblick auf möglichen großflächigen Einzelhandel, daher nur in nördlicher Richtung zu verwirklichen. Der Flächennutzungsplan sieht diese Entwicklungsachse bereits vor. Hierzu ist die Zäsur des Bahndamms zu überwinden, wozu die Unterführung mit Zugang zur S-Bahnstation bereits die notwendige Grundlage liefert und eine ebenerdige Verbindung der beiden Zentrumsteile ermöglichen kann. Diese ist gegenüber einer aufgeständerten Brückenlösung wie im EKZ Bergedorf West eindeutig zu bevorzugen.“*<sup>24</sup> Gemäß Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg ist für diesen Standort (Mikro-Standortumfeld) folgendes vorgesehen: *„Mit dem geplanten Stadtteil Oberbillwerder nördlich der S-Bahn erhält das bestehende Zentrum einen großen Impuls. Die Bau- und Nutzungsdichte an der S-Bahnhaltestelle, die erweiterten Versorgungsangebote, private und öffentliche Dienstleistungen sowie soziale und kulturelle Angebote werden das bestehende Zentrum stärken. Weiterhin wird die Entwicklung des Ortszentrums durch die qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes, das geplante zukunftsweisende Mobilitätskonzept und die Integration des neuen Stadtteils in die vorhandene Stadtstruktur unterstützt und dazu beitragen, das Ortszentrum auch im gesamtstädtischen Kontext zu profilieren. Gleichwohl ist an diesem Standort keine großmaßstäbliche, in Konkurrenz zum Bergedorfer Hauptzentrum stehende Einzelhandelsentwicklung vorstellbar. Der bestehende Zentrumsteil südlich der S-Bahn ist Teil des RISE-Fördergebietes Neuallermöhe. ...“*<sup>25</sup>
- Nahversorgungszentrum Bergedorf-West:** Im Stadtteil Bergedorf inmitten einer Großwohnsiedlung der 70er Jahre unmittelbar nördlich der S-Bahnstation Nettelburg ge-

<sup>24</sup> Siehe Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bergedorf 2018, Seite 163.

<sup>25</sup> Siehe Freie und Hansestadt Hamburg: Zentren – Raum für urbanes Leben! Zentrenkonzept 2019, S 65/ 66.

legenes Zentrum (mit aktuell rd. 1.700 m<sup>2</sup> VK). Nukleus ist die sehr ‚in die Jahre gekommene‘ Einkaufspassage am Werner-Neben-Platz, die deutliche Erosionserscheinungen aufweist und für einen Neubau bereits teilweise entmietet ist. Anstelle des Bestandsbaus sollen hier in einem Neubau kurz- bis mittelfristig moderne Handelsflächen in einer Größenordnung von rd. 2.500 m<sup>2</sup> VK (u.a. Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt, Apotheke, Lotto / Toto, Blumen, Optiker, Friseur) entstehen, der zum Bezug der ersten Wohnungen in Oberbillwerder bereits fertiggestellt sein dürfte. Planerisch laufen derzeit noch Diskussionen über die Verortung des Handelsbausteins; alternativ stehen noch der zu überplanende Grundstücksbereich oder der Parkplatz in Rede. Ergänzt wird das Angebot durch einen benachbarten Nahversorgungsneubau aus dem Jahr 2019 mit Aldi, Budnikowsky (Umzug aus der Einkaufspassage) und Dat Backhus.

- **Nahversorgungszentrum ABC-Zentrum Neuallermöhe:** Kleineres, in den 80er Jahren einheitlich geplantes und entwickeltes Nahversorgungszentrum (rd. 1.600 m<sup>2</sup> VK) rund um den Edith-Stein-Platz südlich der S-Bahnstation Nettelburg mit einem Edeka-Markt als Magnetbetrieb sowie kleinteiligen Ladenlokalen und einem freitäglichen Wochenmarkt. Im östlichen Standortverbund ist ein Lidl-Markt außerhalb des Zentrums situiert, der zu erweitern beabsichtigt, allerdings derzeit kaum Kopplungseffekte mit dem introvertierten Zentrum aufweist.
- **Grachtenplatz Neuallermöhe:** Am Grachtenplatz ist das Grachtenhaus mit einem Penny Discounter zu finden, der in die ehemals von Aldi genutzte Fläche eingezogen ist. Das Angebot wird um weitere kleinteilige Einzelhandelsbetriebe ergänzt, insgesamt ist der Standort vor allem durch medizinische Angebote (Ärztehaus, Pflegedienst) geprägt. Die Ladenfront ist dem Wasser zugewandt und nur über den rückwärtig gelegenen Parkplatz zu erreichen, so dass das Grachtenhaus vom Henriette-Herz-Ring nicht sichtbar ist. Auch wenn insofern die Standortrahmenbedingungen für den Betrieb von Einzelhandelsflächen nicht einfach sind, übernimmt der Bereich Grachtenplatz eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete (Nahversorgungslage).
- Neben den erwähnten Standorten sind noch die Versorgungseinrichtungen mit dem Schwerpunkt kurzfristiger Bedarf im **Hauptzentrum Bergedorf** (Marktkauf, 2x Edeka, Penny, 3x Budnikowsky, 2x Rossmann, dm Drogerie, denn's) und Kaufland im **CCB-Bauteil Fachmarktzentrum** vor allem noch der Penny-Markt am **Oberen Landweg** von Relevanz.

**Tabelle 8: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum**

Zentraler Versorgungsbereich	Standort	Wettbewerber	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup> (ca.-Werte)
OZ Billwerder-Allermöhe	Fleetplatz 1	Rossmann	230
OZ Billwerder-Allermöhe	Fleetplatz 3	Penny	400
OZ Billwerder-Allermöhe	Fleetplatz 2-4	Edeka	1.330
NVZ ABC-Zentrum	Edith-Stein-Platz 4	Edeka	1.100
NVZ Bergedorf West	Friedrich-Frank-Bogen	Vollsortimenter NN / Planung	1.500
NVZ Bergedorf West	Friedrich-Frank-Bogen	Budnikowsky	500
NVZ Bergedorf West	Friedrich-Frank-Bogen	Aldi	1.200
NVZ Bergedorf West	Friedrich-Frank-Bogen	Drogerie NN / Planung	750
	Rahel-Varnhagen-Weg	Lidl	1.000
NVL Grachtenplatz	Grachtenplatz	Penny	800
	Oberer Landweg	Penny	800
Hauptzentrum Bergedorf	Bergedorfer Straße 131	Budnikowsky	300
Hauptzentrum Bergedorf	Bergedorfer Straße 148	Edeka	540
Hauptzentrum Bergedorf	Kupferhof 21	Budnikowsky	500
Hauptzentrum Bergedorf	Kupferhof 4	Edeka	1.200
Hauptzentrum Bergedorf	Sachsente 58	denn's Biomarkt	400
Hauptzentrum Bergedorf	Weidenbaumsweg 2	Rossmann	700
Hauptzentrum Bergedorf	Alte Holstenstraße 23	dm	550
Hauptzentrum Bergedorf	Alte Holstenstraße 23	Penny	800
Hauptzentrum Bergedorf	Alte Holstenstraße 28	Rossmann	600
Hauptzentrum Bergedorf	Alte Holstenstraße 30 – 32	Marktkauf	8.400
Hauptzentrum Bergedorf	Alte Holstenstraße 30 – 32	Budnikowsky	570
SO FMZ Bergedorf	Bergedorfer Straße 106	Kaufland	4.300

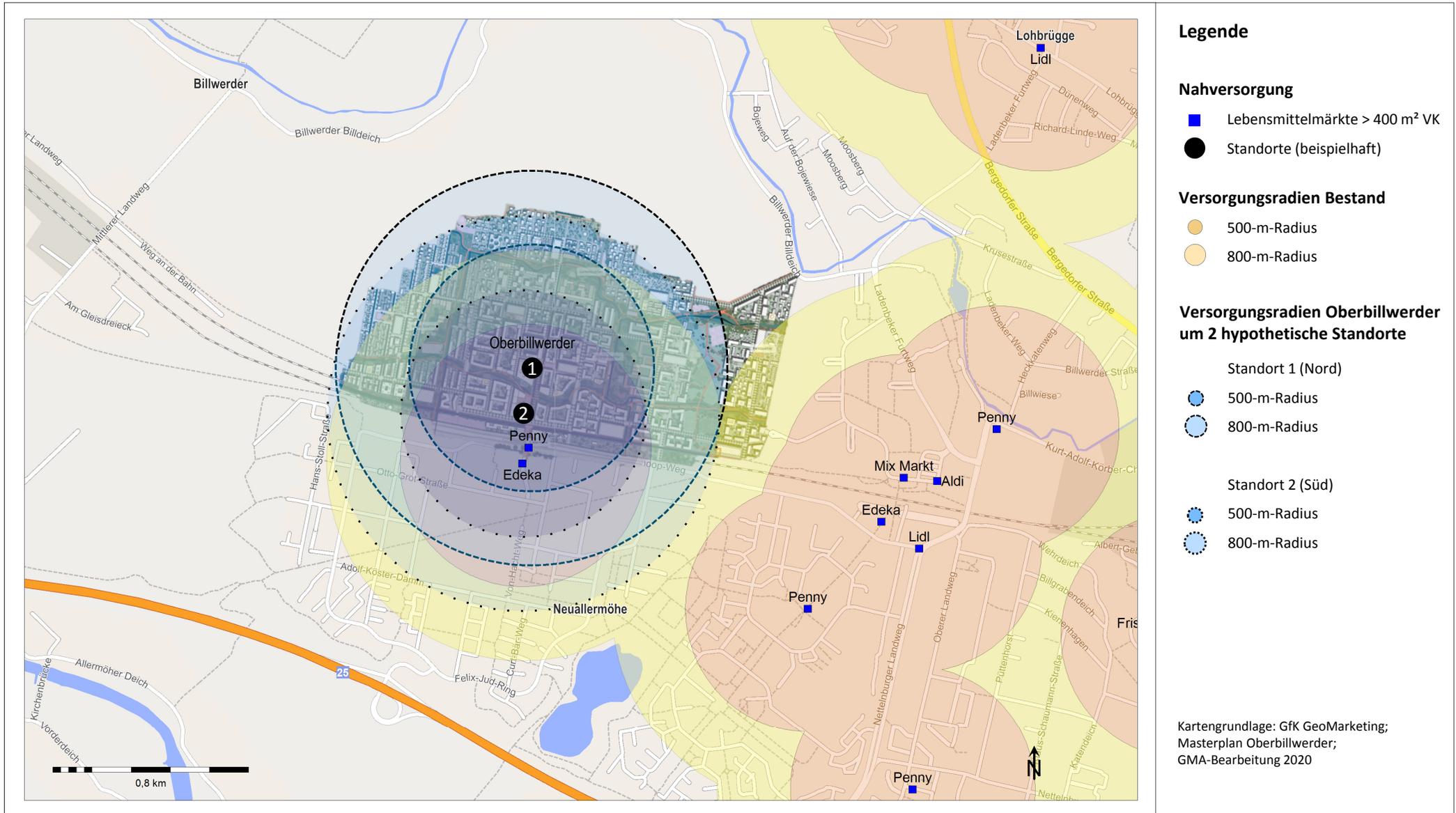
GMA-Erhebung 2020, auf Basis der gesamtstädtischen Flächenerhebung 06 / 2018, Verkaufsflächen ohne Flächen der Konzessionäre. OZ = Ortszentrum; NVZ = Nahversorgungszentrum; NVL = Nahversorgungslage; SO FMZ = Sondergebiet Fachmarktzentrum.

## 2.2 Versorgungssituation im Untersuchungsraum

Die fußläufige Nahversorgung lässt sich durch die Möglichkeit beschreiben, einen Nahversorger innerhalb von 10 Gehminuten erreichen zu können. Um dies messbar zu machen wird üblicherweise ein Radius von 500 – 800 m, allerdings max. von 1.000 m in Ansatz gebracht<sup>26</sup>.

<sup>26</sup> vgl. hierzu exemplarisch HCU; HafenCity Universität Hamburg und IREBS-International Real Estate Business School Regensburg: qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel, März 2013; GMA-Langzeitstudie zu tatsächlichen Auswirkungen von großflächigem Einzelhandel; 2015 / 2016), GMA-Befragungsergebnisse im Rahmen von Kundenwohnortenerhebungen an zahlreichen Einzelhandelsstandorten im Bundesgebiet, auch in der Metropolregion Hamburg.

### Karte 3: Fußläufige Versorgungssituation im Untersuchungsraum



Für das unbebaute Entwicklungsgebiet Oberbillwerder, das erst ab 2027 bis 2038 stufenweise verwirklicht werden soll, liegen derzeit weder Wohnungen, noch Versorgungseinrichtungen vor.

Zur Simulation des künftigen Versorgungsnetzes der Nahversorgung hat die GMA daher die bestehenden 500m- / 800m-Radien um alle Bergedorfer Nahversorgungsanbieter (> 400 m<sup>2</sup> VK) im Stadtteil Neuallermöhe und einen standardisierten 800 m-Radius in der Zentralen Achse für Oberbillwerder übereinander gelegt. Klar ersichtlich ist, dass sich die Versorgungsradien für das bestehende Zentrum Billwerder-Allermöhe mit denen prospektiver Nahversorgungsanbieter in Oberbillwerder zwangsläufig weitgehend überlappen / überschneiden.

Für eine erste Übergangszeit könnte die Nahversorgung überbrückungsweise durch die bestehenden Einzelhandelanbieter am Fleetplatz im bestehenden zentralen Versorgungsbereich Billwerder-Allermöhe sicher gestellt werden. Umsatzseitig werden diese Betriebe in dieser Phase in weit überdurchschnittlichem Umfang von den Wohnungsbau-Maßnahmen im Entwicklungsgebiet Oberbillwerder profitieren können.

### 2.3 Dienstleistungsbetriebe in Hamburger Ortszentren

Um eine angemessene Ausstattung hinsichtlich des qualitativen und quantitativen Angebotes für Oberbillwerder ableiten zu können, hat die GMA die Anzahl der Ladeneinheiten, die Verkaufsflächen und die Anzahl der Komplementärnutzungen von insgesamt 22 Stadtteil- und Ortszentren<sup>27</sup> in Hamburg ausgewertet und in Bezug zu der Wohnbevölkerung im fußläufigen Nahbereich<sup>28</sup> gesetzt. Hieraus lassen sich Rückschlüsse bezüglich der Realisierungschancen bzw. der potenziellen Nachfrage nach entsprechenden Angeboten für Oberbillwerder ziehen. Für Oberbillwerder ist zu berücksichtigen, dass Ortszentren (8 Zentren) meist weniger Betriebe aufweisen als Stadtteilzentren (14 Zentren). Einen der größten Anteile an Einzelhandelsnutzungen in Ortszentren (ohne Stadtteilzentren) haben Angebote des periodischen Bedarfs. Von den durchschnittlich ca. 36 Einzelhandelsnutzungen pro zentralem Versorgungsbereich gehören ca. 16 Betriebe zum Lebensmittelsektor. Supermarkt und / oder Discounter bilden üblicherweise die Grundlage, ergänzt um weitere Spezialanbieter. Folgende Angebote im Einzelhandelssektor sind in Ortszentren in Hamburg üblicherweise anzutreffen:

<sup>27</sup> Die Auswertung der 8 Ortsteilzentren allein liefert keine aussagekräftigen Werte, da Zentren wie Jenfeld (Einkaufszentrum), Horn (Nahversorgungszentrum mit langfristiger Entwicklungsperspektive) oder Othmarschen (kleinteilige Boutiquen-Meile entlang der Waitzstraße) kaum mit Oberbillwerder vergleichbar sind. Zudem soll das Ortszentrum Oberbillwerder-Allermöhe ähnlich wie ein Stadtteilzentrum auch der Versorgung von Neuallermöhe dienen, also teilweise über die Stadtteilgrenze hinauswirken.

<sup>28</sup> = Radius von 500 m um das jeweilige Nahversorgungszentrum, entspricht etwa 10 Gehminuten

**Tabelle 9: Durchschnittliche Ausstattung Einzelhandel in Hamburg**

Häufigkeit	Nutzung	Betriebe je Zentrum	EW je Einheit im Nahbereich
Häufig, in jedem Zentrum	Bäckerei	3,6	8.460
	Bekleidung	3,3	9.196
	Apotheke	2,6	11.750
	Kiosk	2,1	14.100
	Blumen	2,0	15.107
	Optik	1,9	16.269
	Internationale Lebensmittel	1,3	23.500
	Drogeriemarkt	1,3	23.500
	Akustik	1,1	26.438
üblich in jedem 2. Zentrum	Supermarkt	1,0	30.215
	Mobilfunk	1,0	30.215
	Buchhandlung	0,9	35.251
	Feinkost	0,9	35.251
	sonstiges	0,9	35.251
	Fisch	0,9	35.251
	Kinderbekleidung	0,9	35.251
	Schuhe	0,9	35.251
	Uhren, Schmuck	0,9	35.251
	Discounter	0,7	42.301
	Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik	0,7	42.301
	Möbel	0,7	42.301
	Obst und Gemüse	0,6	52.876
	Getränke	0,6	52.876
	Spielwaren	0,6	52.876
	Heimtextilien, Nähen	0,6	52.876
weniger üblich in jedem 3. Zentrum	Sanitätshaus	0,4	70.501
	Schreibwaren	0,4	70.501
	Elektrohaushaltsgeräte	0,4	70.501
	Unterhaltungselektronik	0,4	70.501
	Fahrräder	0,3	105.752
	Parfümerie	0,3	105.752
	Raumausstatter	0,3	105.752
	SBW-Warenhaus	0,3	105.752
	Biomarkt	0,3	105.752
	Sportartikel	0,3	105.752
Kunst	0,3	105.752	

Häufigkeit	Nutzung	Betriebe je Zentrum	EW je Einheit im Nahbereich
vereinzelte in jedem 10. Zentrum	Badausstattung	0,3	105.752
	Fleischerei	0,1	211.503
	Getränkemarkt	0,1	211.503
	Teeladen	0,1	211.503
	Zoofachmarkt	0,1	211.503
	Küchen	0,1	211.503

Quelle: GMA 2020

## 2.4 Empfehlungen für den Bereich Einzelhandel

Mit ca. 44.000 Einwohnern im Einzugsgebiet (nach Fertigstellung, inkl. Großwohnsiedlung Bergedorf-West) besteht eine Tragfähigkeit für ein **umfassendes Nahversorgungsangebot**<sup>29</sup>, das einen großen Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt und mit wachsender Einwohnerzahl sogar spezialisierte Angebote wie einen Biomarkt umfassen kann. Ein entsprechender Branchenmix sollte die Grundversorgungsfunktion mit dem Leitbild der „Active-City“ verbinden.

Um die Versorgungsfunktion im **aperiodischen Bedarf abzurunden** sollten sich die zusätzliche Angebote an der lokalen Kaufkraft orientieren, wobei insbesondere der mittelfristige Bedarf (insb. die Sortimentsbereiche **Bekleidung, Schuhe, Sport** und **Bücher, Papier / Büro / Schreibwaren, Spielwaren**) infrage kommt; letztere Sortimente sind allein schon aufgrund der HAW Hamburg-Verlagerung von höherer Relevanz. Auch für **Haushaltswaren / Heimtextilien** und **Mobilfunk / Elektronik** dürfte Bedarf vorhanden sein. Großflächige Bau- und Möbelmärkte sollten in Oberbillwerder nicht angesiedelt werden.

Als Modellstadtteil für die Active-City, Sport- und Bewegung bietet sich ein Angebot aus dem Bereich **Fahrrad** an. Vor dem Hintergrund der wachsenden E-Mobilität (e-Bikes, E-Lastenräder etc.) sind zusätzliche Entwicklungsperspektiven in Oberbillwerder erkennbar.

Unter den ergänzenden, nahversorgungsaffinen Nutzungen (z. B. **Floristik, Kiosk, Lebensmittelhandwerk**) finden sich **medizinische Angebote wie Optik und Hörgeräteakustik** sowie generell **Uhren / Schmuck**. Diese Angebote finden sich in dem meisten Hamburger Orts- und Stadtteilzentren und sollten auch in Oberbillwerder eingeplant werden.

<sup>29</sup> SB-Warenhäuser mit wesentlich über das nähere Umfeld hinausgehendem Einzugsgebiet sind gem. Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel in Ortszentren nicht vorgesehen.

### 3. Nutzungsmix von Gastronomie und Dienstleistungen in Stadtteil- / Ortszentren in Hamburg

Kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen beleben Quartiere und stellen ein wohnortnahes Angebot mit Waren und Dienstleistungen sicher. In Stadtteil- und Ortszentren profitieren diese Nutzungen von der Anziehungskraft der Magnetbetriebe (Supermarkt oder Discounter) und sind entsprechend häufiger vorzufinden. Deshalb stellen nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe und die sog. Komplementärnutzungen gerade in zentralen Versorgungsbereichen in Standortkombination mit den Magnetbetrieben eine von Kunden gewünschte Multifunktionalität sicher. Durch diesen Funktionsmix erhöhen sich der Kundenzustrom sowie die Kundenaustauschbeziehungen. Neben gastronomischen Einrichtungen, Beherbergungsbetrieben, Banken, Versicherungen und Reisebüros zählen auch Freizeitangebote (z. B. Kino, Theater, Museum) sowie Verwaltungseinrichtungen (z. B. Bezirksämter), kulturelle Einrichtungen (z. B. Museen), Bildungs- und Sozialeinrichtungen (z. B. VHS, Kindergarten) zu wichtigen Komplementärangeboten. Darüber hinaus tragen kleinteilige Nutzungen bei geringerer Konzentration auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu einer urbanen Nutzungsmischung in den Quartieren bei. Hier stehen vor allem die Erdgeschossnutzungen im Fokus. Nutzungen, die nicht unmittelbar auf Spontanbesuche durch Laufkundschaft angewiesen sind (Büros, Praxen, Ateliers etc.), finden sich auch häufig in Obergeschossen.

#### 3.1 Dienstleistungsbetriebe in Hamburger Stadtteil- / Ortszentren

Einen der größten Anteile an den ergänzenden Nutzungen in Stadtteil- und Ortszentren haben Dienstleistungen. Von den durchschnittlich ca. 52 Komplementärnutzungen pro zentralem Versorgungsbereich gehören ca. 33 Betriebe zum Dienstleistungssektor. Folgende Angebote im Dienstleistungssektor sind in Hamburg üblicherweise anzutreffen:

**Tabelle 10: Durchschnittliche Ausstattung Dienstleistung in Hamburg**

Häufigkeit	Nutzung	Betriebe je Zentrum	EW je Einheit im Nahbereich
Häufig, in jedem Zentrum	Friseur	6,5	1.489
	Geldinstitut	4,2	2.274
	Änderungsschneiderei	1,8	5.288
	Arztpraxis	1,7	5.716
	Reisebüro	1,6	5.875
	Immobilien	1,6	6.043
	Kosmetikstudio	1,3	7.293
	Textilreinigung	1,3	7.554
	Nagelstudio	1,0	9.196

Häufigkeit	Nutzung	Betriebe je Zentrum	EW je Einheit im Nahbereich
	Pflegedienst	1,0	9.196
	Facharzt	1,0	9.614
üblich in jedem 2. Zentrum	Fahrschule	0,9	11.132
	Versicherung	0,9	11.132
	Schuhmacher / Schlüsseldienst	0,9	11.132
	Zahnarzt	0,8	11.750
	Beratung / Betreuung	0,7	13.219
	Physiotherapie	0,6	16.269
	sonst. Dienstleistung	0,5	19.228
	Fotostudio	0,5	21.150
	weniger üblich in jedem 3. Zentrum	Sonnenstudio	0,4
Waschsalon		0,3	35.251
Selten in jedem 5. Zentrum	Copyshop	0,2	42.301
	Fußpflege	0,2	42.301
	Rechtsanwalt	0,2	42.301
	Bestattungen	0,2	52.876
	Gesundheitszentrum	0,2	52.876
	Massagesalon	0,2	52.876
	Steuerberater	0,2	52.876
	EDV-Dienstleistungen	0,2	52.876
vereinzelt in jedem 10. Zentrum	Ergotherapie	0,1	70.501
	Internetcafe	0,1	70.501
	Tattoostudio	0,1	70.501
	Therapie	0,1	70.501
	Tickets	0,1	70.501
	Geldtransfer	0,1	105.752
	Gold Ankauf	0,1	105.752
	Hebamme	0,1	105.752
	Heilpraktiker	0,1	105.752
	Hundesalon	0,1	105.752
	Nähstube	0,1	105.752
	Personalservice	0,1	105.752
	Post	0,1	105.752
	Tierarzt	0,1	105.752
	Architekturbüro	< 0,1	211.503
	Atelier	< 0,1	211.503
	Autovermietung	< 0,1	211.503
Klinik	< 0,1	211.503	

Häufigkeit	Nutzung	Betriebe je Zentrum	EW je Einheit im Nahbereich
	Notar	< 0,1	211.503
	Raumgestaltung	< 0,1	211.503
	Seniorenresidenz	< 0,1	211.503
	Refillstation (Druckertinte)	< 0,1	211.503
	Taxidienst	< 0,1	211.503
	Haus- und Grundstücksverwaltung	< 0,1	211.503

Quelle: GMA 2020

Zu den am **häufigsten** anzutreffenden Dienstleistungen gehören mit deutlichem Abstand Friseur und Geldinstitute (Banken, Sparkassen). Auch weitere Anbieter konsumnaher Dienstleistungen, die dem Grundbedarf zuzuordnen sind, finden sich meist mehrfach in Stadtteil- bzw. Ortszentren. Dazu zählen Änderungsschneidereien, Reisebüros, Kosmetikstudios, Textilreinigungsbetriebe und Nagelstudios. Neben Arztpraxen gehören auch spezialisierte medizinische Angebote wie Pflegedienste und Fachärzte zur Grundausstattung, ebenso die Immobilienmakler. Hier zeigt sich die Versorgungsbedeutung von Stadtteil- und Ortszentren, die eine wesentlich über den fußläufigen Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion übernehmen.

Zu den **üblichen** Nutzungen eines Stadtteil- / Ortszentrums gehören außerdem Schuhmacher / Schlüsseldienst, Fahrschule, Zahnarzt, Versicherung, Fotostudio sowie unterschiedliche Beratungs- und Betreuungsangebote, die insbesondere von der Sozialstruktur und der Nachfrage nach entsprechenden Angeboten abhängig sind. In Ergänzung zu entsprechenden Fachärzten sind Physiotherapeuten wahrscheinlich, außerdem finden sich üblicherweise weitere Dienstleistungsanbieter.

### 3.2 Gastronomiebetriebe in Hamburger Stadtteil- / Ortszentren

Gastronomische Angebote tragen maßgeblich zur Aufenthaltsqualität und zur kommunikationsbildenden Funktion eines Zentrums bei. Im Durchschnitt sind in einem Stadtteil- oder Ortszentrum ca. 13 Gastronomiebetriebe vorhanden. Am **Häufigsten** sind Restaurants, Cafés und Imbissbetriebe in Stadtteil- / Ortszentren zu finden, rechnerisch hat jedes Zentrum mehrere Betriebe zu verzeichnen<sup>30</sup>. Restaurants (inkl. Schnellrestaurants) liegen dabei mit rechnerisch 6 – 7 Betrieben pro Zentrum deutlich an der Spitze. Ergänzend kommen hier die Gastronomiebereiche hinzu, die häufig von Filialbäckereien betrieben werden. In **jedem zweiten Stadtteil- / Ortszentren** finden sich Bars und Kneipen. Diese siedeln sich oft in Bereichen mit höherer Nutzungskonzentration und entsprechenden Kundenfrequenzen an. Reine Lieferdienste sind in Stadtteil- und Ortszentren weniger üblich, zumal sie nicht auf Laufkundschaft angewiesen sind, auch Hotels gehören mit ihrem großen Flächenbedarf in Stadtteil- und Ortszentren in Hamburg eher nicht zu

<sup>30</sup> Dieser Schnitt wird insbesondere durch Vergleichszentren in der inneren Stadt hochgezogen

den üblichen Nutzungen. Folgende Betriebe aus dem Bereich Gastronomie / Hotellerie sind in Hamburger Stadtteil- / Ortszentren angetroffen worden:

**Tabelle 11: Durchschnittliche Ausstattung Gastronomie in Hamburg**

Häufigkeit	Nutzung	Betriebe je Zentrum	EW je Einheit im Nahbereich
Häufig, in jedem Zentrum	Restaurant	6,6	1.449
	Café	1,7	5.716
	Imbiss	1,5	6.609
	Eiscafé	1,3	7.554
Üblich, in jedem 2. Zentrum	Kneipe	0,7	14.100
	Bar	0,5	17.625
weniger üblich, in jedem 3. Zentrum	Lieferdienst	0,4	26.438
	Bistro	0,3	35.251
vereinzelt in jedem 10. Zentrum	Hotel	0,1	105.752
	Partyservice	< 0,1	211.503
	Shishabar	< 0,1	211.503

Quelle: GMA 2020

### 3.3 Empfehlungen für den Bereich Gastronomie und Dienstleistung

Für Oberbillwerder sind Gastronomieangebote zu empfehlen, die Aufenthaltsqualität erzeugen und am Bedarf der Bevölkerung in Oberbillwerder und Neuallermöhe ausgerichtet sind. Dies sind insbesondere **Restaurants, Bars, Cafés / Eiscafé**s und **Imbissbetriebe**. Durch die künftige Präsenz der HAW Hamburg ist der Standort aus Gutachtersicht auch für **Copy Shops** sowie weiteren **Dienstleistungen für Studierende** von großem Interesse.

### III. Wettbewerbssituation Teilmarkt Büroflächen Bergedorf

#### 1. Allgemeine Rahmendaten für die Freie und Hansestadt Hamburg

Die Freie und Hansestadt Hamburg stellt einen der ‚big six‘ (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Düsseldorf, Stuttgart), der dominierenden Büro-, Dienstleistungs- und Verwaltungsstandorte in der Bundesrepublik Deutschland, dar. Hamburg profitiert von seiner Funktion als norddeutsche Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum sowie von seiner Drehscheibenfunktion für Nord- und Nordosteuropa. Mit über 80 % der Erwerbstätigen im sog. tertiären Sektor ist Hamburg größter deutscher Außenhandelsstandort und Standort für Unternehmensdienstleistungen sowie dominierender deutscher Medienstandort, zweitgrößter europäischer Sitz der zivilen Luftfahrtindustrie (nach Toulouse) und verfügt nach Rotterdam über den zweitgrößten Seehafen Europas. Speziell im Dienstleistungs- und Verwaltungsbereich stellt Hamburg über mehr als 110.000 Beschäftigte im Gesundheitssektor, rd. 60.000 Arbeitsplätze im Medienbereich sowie knapp 50.000 Arbeitsplätze im IT- und Kommunikationsbereich und zählt zu den deutschen Top 3-Standorten im Banken- und Versicherungssektor.

Auch wenn derzeit coronabedingt merkliche Dämpfungseffekten erkennbar sind, erwarten alle befragten Experten, dass sich der Hamburger Büroflächenmarkt als außerordentlich robust erweisen und bei der Beschäftigung spätestens wieder Mitte des Jahrzehnts zulegen wird.

Schon allein ein Blick auf die beiden letzten Jahrzehnte im Bürobereich in Deutschland zeigt, dass der Bürosektor einem sog. ‚Schweinezyklus‘ folgt, so dass auf einen Nachfrageboom ein Projektierungs- und Bauboom folgt, der bei einem Abebben der Nachfrage mit hohen Leerständen enden kann, bevor bei einem Ansteigen der Nachfrage der nächste ‚Schweinezyklus‘ beginnt.

Nach Angaben des größten Hamburger Maklerhauses Großmann & Berger hat sich der Hamburger Büroflächenbestand im letzten Jahr um rd. 545.000 m<sup>2</sup> auf rd. 13,8 Mio. m<sup>2</sup> bzw. über rd. 7,7 m<sup>2</sup> / Ew. erhöht, was im Vergleich zu den übrigen der deutschen ‚big six‘ eine unterdurchschnittliche Ausstattung signalisiert<sup>31</sup>.

Verglichen im langjährigen Zehn-Jahres-Mittel von rd. 531.000 m<sup>2</sup> umgesetzter Flächen konnte auch in 2019 in leicht höheres Umsatzvolumen erzielt werden. Hingegen erwies sich das erste Halbjahr 2020 mit einem Büroflächenumsatz von nur rd. 165.000 m<sup>2</sup> durch den Corona-Lockdown als das umsatzschwächste Halbjahr seit 2004. 2020 wird der Büroflächenumsatz / die Nachfrage das langjährige Zehn-Jahres-Mittel sicherlich deutlich untertreffen.

Mit Blick auf die Angebots- und Nachfragestrukturen ist klar zu erkennen, dass knapp zwei Drittel des hamburgweiten Flächenumsatzes im 1. Halbjahr 2020 (~ 165.000 m<sup>2</sup>) auf die vier Teilmärkte City / Innenstadt, City-Süd, City-Nord und Hafen-City entfällt, während der Flächenumsatz in allen

<sup>31</sup> Büroflächenbestand / Einwohner 2018 zum Vergleich: Berlin (rd. 5,2 m<sup>2</sup> / Ew.), München (rd. 13,5 m<sup>2</sup> / Ew.), Frankfurt (rd. 16,0 m<sup>2</sup> / Ew.), Düsseldorf (rd. 15,2 m<sup>2</sup> / Ew.) und Stuttgart (rd. 12,5 m<sup>2</sup> / Ew.).

übrigen Hamburger Teilräumen ein Vermarktungsvolumen von 10.000 m<sup>2</sup> kaum erreicht und selten übertroffen hat.

## 2. Büromarkt in Bergedorf

Differenziert man diese gesamthamburgischen Aussagen nach räumlichen Teileinheiten ist festzustellen, dass der Teilraum Bergedorf bei den namhaften überregional agierenden Maklerhäusern mangels Nachfrage keine Rolle spielt und - wenn überhaupt - nur gemeinsam mit anderen Stadtteilen aggregiert ausgewiesen wird. So beziffert das Maklerhaus Grossmann & Berger den Büroflächenbestand im gesamten Teilraum Hamburg-Ost, der neben Bergedorf auch die Wald-dörfer, Billstedt, Billbrook, Rahlstedt, Farmsen, Berne, Horn und Hamm umfasst, auf zusammen rd. 1 Mio. m<sup>2</sup> (nur etwa 7,2 % des hamburgischen Bestandes), was die eher geringe Relevanz auf dem Hamburger Büroflächenmarkt dokumentiert. Größte (partielle Eigen-) Nutzer von Büroflächen in Bergedorf sind die in Bergedorf ansässige Körber-Gruppe /-Stiftung, das Bezirksamt und öffentliche Einrichtungen (Stadtreinigung, Feuerwehr, Bücherhalle etc.).

Den Jahresumsatz in dem sehr ausgedehnten Teilraum Hamburg-Ost quantifiziert Grossmann & Berger für das 1. Hj. 2020 lediglich auf 4.000 m<sup>2</sup>, was einem Anteil von 2,4 % am hamburgweiten Flächenumsatz entspricht und die geringe Nachfragedynamik des Marktes plakativ unterstreicht. Unter den 10 größten Bürovermietungen /-verkäufen Hamburgs in 2019 lag kein einziger Flächenabsatz in Bergedorf.

Bergedorf ist eher ein lokaler, nischenhafter Markt (in Form von Büroergänzungen z.B. bei Industrie-, Logistik- und Handwerksbetrieben) und spricht vor allem personenbezogene Dienstleister (u.a. Ärzte, Rechtsanwälte, Versicherungen, Makler, Sparkassen- und Bankfilialen, Steuerberater) an, die über einen gewissen Nahbereich verfügen müssen. Nachfrager von außen, z.B. in Form eines größeren Eigennutzers (z.B. öffentliche Einrichtungen wie Amtsgericht oder Verwaltungsstellen gehören zu diesem Nutzertyp) zeigen kaum Engagement im Bezirk Bergedorf.

Praktisch unabhängig vom Standort befindet sich das Gros der Bergedorfer Flächennachfragen im sehr kleinteiligen (100 - 250 m<sup>2</sup>) und kleineren (250 - 500 m<sup>2</sup>) Marktsegment, während die Mietvertragsabschlüsse im mittelgroßen (> 500 m<sup>2</sup> – 2.000 m<sup>2</sup>) und großen (> 2.000 m<sup>2</sup>) Nachfragesegment von der Anzahl her praktisch kaum nachgefragt werden.

Trotz geringerem Fertigstellungsvolumen seit 2014 sieht Großmann & Berger für die Angebotslage auf dem gesamthamburgischen Büroflächenmarkt in Folge der Auswirkungen der Corona-Krise eine Trendwende. Ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau nimmt das Büroflächenangebot wieder zu. Damit einhergehend ist die Leerstandsquote im Teilraum Hamburg-Ost auf im-

merhin 2,7 % (~ rd. 26.000 m<sup>2</sup>) angestiegen. Rein rechnerisch könnte derzeit in diesem weiträumigen Teilraum allein aus dem Leerstand etwa die 6,65-jahresdurchschnittliche Nachfrage befriedigt werden.

**Karte 4: Hamburger Büro-Teilmärkte im Überblick 2020 Q 1 / Q 2**



Quelle: Grossmann & Berger, Marktbericht Gewerbe / Büovermietung Hamburg 2020 Q 1-2.

**Fazit:** Der hamburgische Bezirk Bergedorf präsentiert sich als kleiner und lokal / regional geprägter Büro- und Dienstleistungsstandort, der im Wesentlichen über eine Funktion als lokaler Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort verfügt, aber büroseitig eindeutig ‚im Schatten‘ der Freien und Hansestadt Hamburg steht. Da ein vergleichsweise hoher Leerstand für den Hamburger Teilraum Ost, zu dem auch Bergedorf zählt, von rd. 26.000 m<sup>2</sup> (knapp 3 % des Bestandes) auf eine nach Expertenangaben nur schwach ausgeprägte Nachfrage trifft (= Halbjahresumsatz vermieteter / verkaufter Büroflächen im Teilraum Ost von rd. 4.000 m<sup>2</sup>), dürfte derzeit etwa das Siebenfache der mittleren jahresdurchschnittlichen Nachfrage neue Mieter / Nutzer suchen. Selbst unter Berücksichtigung, dass ein gewisser Teil der leerstehenden Flächen unter heutigen Aspekten nur noch mit hohem Aufwand vermarktungsfähig sein dürften, scheint eine Vermarktung von Büroflächen in größerem Umfang marktseitigen Restriktionen zu unterliegen.

Zudem sollte ganz generell gesehen werden, dass Bürostandorte wie Oberbillwerder, die sich durch eine Lage außerhalb klassischer und / oder durch ‚schiere Masse‘ zu entwickelnder Bürolagen befinden, stark marktabhängig sind. Üblicherweise laufen jene Lagen in Boomzeiten als letzte Standorte voll, da sie nur dann von Überschwappeffekten profitieren können, wenn Nutzer in Zeiten nachlassender Konjunktur eine Standortprofilierung anstreben. Sie stellen aber zugleich

auch jene Standorte dar, die als erste Lagen wieder leergezogen werden. Beispiele namhafter Büroentwicklungen außerhalb guter und nachgefragter Bürolagen in Hamburg sind z.B. an der Bramfelder Chaussee (u.a. Otto Versand und Techniker Krankenkasse), der Kieler Straße (mit u.a. Büropark Kieler Straße) sowie dem Friedrich-Ebert-Damm (mit der LVA) anzutreffen. Diese zeigen deutlich auf, dass die Möglichkeit zur erfolgreichen Standortentwicklung nur über großvolumige Eigennutzer besteht, die auch von der Hochschule für Angewandte Wissenschaft (HAW Hamburg) nur teilweise abgebildet werden können.

Sollte aber - aus welchen Gründen auch immer - kein prominenter und bonitätsstarker Mieter, bereit und in der Lage sein, Büroflächen im größerem Umfang zu vertraglich akzeptablen Konditionen (hinsichtlich Laufzeit, Miethöhe, Ausbaustandards etc.) verbindlich anzumieten, plädieren die Gutachter dafür, dass Büro- und Praxisflächen in Oberbillwerder lediglich in überschaubaren Rahmen angeboten werden und sich vorrangig auf die kleinteilige Klientel der klassischen Citydienstleister zu konzentrieren, die in quartiersbezogenen Erdgeschosslagen üblicherweise anzutreffen sind. Berücksichtigt man ferner, dass Corona die Büroarbeitswelt nachhaltig verändert hat (Stichwort: Home-Office) dürfte sich eine aus Gutachtersicht nachhaltig sicher absetzbare Größenordnung auf zwischen rd. 2.000 - 2.500 m<sup>2</sup> Mietfläche (~ 2.500 – 3.000 m<sup>2</sup> BGF) belaufen, was bei der skizzierten Präferenznachfrage (rd. 100 – 150 m<sup>2</sup>) etwa 20 – 25 Mietungen entsprechen und in dem langen Zeitraum von fast 20 Jahren absetzbar sein wird.

## IV. Wettbewerbssituation Teilmarkt Handwerk und prod. Gewerbe

### 1. Allgemeine Rahmenbedingungen

Die Freie und Hansestadt Hamburg stellt, wie im Kapitel Wettbewerbssituation Teilmarkt Büroflächen verdeutlicht, einen der dynamischsten und wettbewerbsintensivsten Wirtschaftsstandorte in Deutschland dar<sup>32</sup>. Entsprechend schwierig ist es, innerstädtische Flächen für klassische Handwerksbetriebe oder Unternehmen des produzierenden Gewerbes zu finden. Diese sind häufig nicht in der Lage, die aufgerufenen (Miet-)Preise für Gewerbe oder Mischgebietsflächen, aber auch Immobilien zu bezahlen. Gleichzeitig reagieren Anwohner zunehmend sensibel auf Lärm und sonstige Emissionen.

Handwerks- und Produktionsbetriebe sind aufgrund dessen besonders stark von Verdrängungsprozessen innerhalb der Stadt betroffen. Gerade Betriebe in gewachsenen Stadtteillagen werden zunehmend aus ihren angestammten Lagen verdrängt. Auch durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum rücken beispielsweise Wohnnutzungen, aber auch finanzkräftigere Büro- bzw. Dienstleistungsanbieter nach. Folglich geht der Trend im Handwerk, aber auch in den weiteren produzierenden Gewerben eindeutig in Gewerbe- und Industriegebiete. Insbesondere größere Betriebe mit mehr als 20 Mitarbeitenden oder jene, welche emissionsintensiv arbeiten, sind bestrebt, ihren Standort zu verlagern. Unabhängig dieser Verdrängungsprozesse bedingen verändernde Arbeitsabläufe und Sicherheitsaspekte eine Neustrukturierung vieler Betriebe, welche sich am angestammten Standort häufig nicht realisieren lässt.

All diese Gründe führen dazu, dass in den vergangenen Jahrzehnten eine zunehmende Entmischung von früher divers geprägten Innenstadtquartieren stattfand. Die moderne Stadtentwicklungsplanung strebt deshalb eine Umkehr dieser Entwicklung an. Im Sinne einer nachhaltigen und verkehrswarmen Stadtentwicklung ist es ein wesentliches Ziel, die Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort zu verkürzen. Diese Paradigmen verfolgt auch die Planung des neuen Stadtteils in Hamburg-Oberbillwerder.

### Exkurs: Gewerbeflächenentwicklungskonzept Hamburg-Bergedorf

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ist es zwingend notwendig, auf bereits bestehende Konzeptionen zurückzugreifen. Dazu zählt u. a. das durch die Stadt Hamburg im Jahr 2018 erstellte Gewerbeflächenkonzept für den Bezirk Bergedorf. Dieses geht bereits auf den neuen Stadtteil Oberbillwerder ein und trifft Aussagen über eine mögliche Profilierung des Standortes,

<sup>32</sup> Da das Handwerkswesen in der Freien und Hansestadt Hamburg bei weitem nicht so gut dokumentiert ist, wie der Einzelhandel und der Bürobereich, basieren die gutachterlichen Einschätzungen auf den geführten Expertengesprächen u.a. mit der Handwerkskammer Hamburg.

wobei diese von der tatsächlichen Entwicklungsplanung und den festgesetzten Entwicklungsstrategien und Zielsetzungen im Stadtteil abhängig sind. Das Konzept geht davon aus, dass der Standort Oberbillwerder zumindest in Teilen zu einem modernen und attraktiven Gewerbestandort entwickelt werden kann, dessen Schwerpunkt vornehmlich auf wissensintensiven und dienstleistungsorientierten Angeboten liegt. Ergänzend zu der Schwerpunktsetzung als Wohnstandort sollen neue Arbeitsplätze geschaffen werden, welche jedoch potenziell nur eine bezirkliche Bedeutung erfahren.<sup>33</sup>

## **2. Ansiedlungspotenziale in Hamburg-Oberbillwerder**

### **2.1 Definition von Zielgruppen**

Vor der Prüfung und Bewertung möglicher Ansiedlungspotenziale im neuen Stadtteil Hamburg-Oberbillwerder durch Betriebe des Handwerks und der Produktion ist zunächst zu prüfen, welche Zielgruppen Interesse an einer Ansiedlung haben könnten. Wer für die Vermarktung der dafür vorgesehenen Baufelder infrage kommt, hängt sowohl von den städtebaulichen Rahmenbedingungen, als auch der siedlungsräumlichen Lage oder der verkehrlichen Erreichbarkeit innerhalb des Bezirks Bergedorf, aber auch der gesamten Freien und Hansestadt Hamburg, ab.

Wie das Gewerbeflächenentwicklungskonzept Bergedorf aus dem Jahr 2018 festhält, handelt es sich beim neuen Stadtteil Oberbillwerder nicht um einen klassischen Gewerbestandort. Folglich sieht der Masterplan Oberbillwerder, aber auch das Gewerbeflächenentwicklungskonzept zwar Potenzial für die Ansiedlung von klassisch-gewerblichen Nutzungen, diese sollten jedoch mit den Entwicklungszielen der Planung des neuen Stadtteils als Modellstadt für die Active City mit den Schwerpunkten Ernährung, Gesundheit, Bewegung und Kreativwirtschaft vereinbar sein. Gleichzeitig soll durch die Ansiedlung von gewerblichen Nutzern eine attraktive und im Hinblick auf einen lebendigen Stadtteil gesunde Nutzungsdurchmischung ermöglicht werden. Aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen kommen aber nur solche Betriebe infrage, deren Standortanforderungen für einen verdichteten, urbanen Stadtteil geeignet sind. Neben Anbietern im Schnittbereich zwischen Kreativwirtschaft und produzierendem Gewerbe sind dies u. a.

- ///** hochwertige und spezialisierte Handwerksbetriebe
- ///** sog. urbane Manufakturen
- ///** technisch innovative Betriebe des produzierenden Gewerbes.

<sup>33</sup> vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, Gewerbeflächenentwicklungskonzept, Bezirk Bergedorf, S.83

Ob und inwiefern Ansiedlungspotenziale für Betriebe aus den genannten Zielgruppen in Oberbillwerder bestehen, wird im Folgenden untersucht. Gleichzeitig wird aufgezeigt, ob mögliche Synergieeffekte durch die geplante Ansiedlung der HAW Hamburg bestehen.

## **2.2 Anforderungen der einzelnen Zielgruppen / Nutzungen**

Wesentlich für die Prüfung von Ansiedlungspotenzialen einzelner Branchen bzw. in diesem konkreten Fall des Handwerks oder produzierenden Gewerbes ist eine genaue Kenntnis der Anforderungen bzw. der eingeforderten Standortfaktoren an einen möglichen Standort. Im Wesentlichen lassen sich diese in drei Gruppen unterscheiden:

- /// Infrastruktur
- /// Lage
- /// bauliche Voraussetzungen

Die Standortanforderungen von Handwerksbetrieben und sog. urbanen Manufakturen sind vergleichbar und teilweise dieselben wie bei größeren produzierenden Betrieben. Neben der sozialen Infrastruktur und weiteren weichen Standortfaktoren spielen nach wie vor klassische, harte Standortfaktoren bei der Wahl des Standortes eine gewichtige Rolle. Dies ist die verkehrliche Anbindung, insbesondere auch an das übergeordnete Straßennetz, da viele Betriebe weit über den Standort hinaus tätig sind. Ebenfalls zu diesem Komplex gehört die Nähe zu Kunden, sofern enge Verflechtungen im Stadtteil bestehen. Hier ist auf die Lage des neuen Stadtteils Hamburg-Oberbillwerder im südöstlichen Randbereich außerhalb des Ringes 2 der Freien und Hansestadt Hamburg hinzuweisen. Insbesondere Betriebe aus zentralen Standorten bzw. Stadtteilen werden mangels Alternativen dort nach möglichen Alternativstandorten oder Erweiterungsflächen suchen. Den dritten Bereich bilden die baulichen Voraussetzungen des Standortes. Hier ist ein Kriterium das Stellplatzangebot vor Ort, insbesondere für Fahrzeuge bzw. die Anlieferung und Beladung von Transportern. Diese benötigt nicht nur ausreichend Platz, sondern bedingt auch Emissionen, welche häufig Grund für die ursprüngliche Standortverlagerung bzw. den Gedanken, sich räumlich zu verändern, sind. Die Entfernung von lärmsensiblen Anliegern ist für Handwerksbetriebe, aber auch sonstige produzierende Betriebe, ein zentraler Standortfaktor. Hier ist insbesondere auf eine bauliche Gestaltung Wert zu legen, die für das Umfeld zu einer möglichst geringen Lärmbelastung führt.

Positiv für einen verdichteten und urbanen Standort wie den geplanten Stadtteil Hamburg-Oberbillwerder ist, dass statistisch jeder vierte Handwerksbetrieb seine Lage in einem gemischt genutzten Gebiet (inkl. Wohnen) hat. Gerade für kleinere Betriebe mit z.T. deutlich weniger als 20 Mitarbeitern stellen diese Lagen, unter der Voraussetzung, dass die Arbeitsabläufe vor Ort mit

den Umfeldnutzungen verträglich sind, damit nach wie vor einen attraktiven Standort dar. Größere Betriebe präferieren u. a. aufgrund des höheren Platzbedarfs, aber auch ihrer jeweiligen Gewerke Flächen und Immobilien in Siedlungsrandbereichen, z.B. in Gewerbegebieten.

Neben den beschriebenen Anforderungen des Handwerks bzw. des produzierenden Gewerbes ist eine zentrale Stellschraube für die Möglichkeit im Stadtteil Hamburg-Oberbillwerder, die projektierten Nutzungen ansiedeln zu können, der Mietpreis.

Insbesondere das Handwerk, aber auch junge innovative Unternehmen sind besonders preissensibel und können häufig die regulär auf dem Immobilienmarkt aufgerufenen Preise nicht bezahlen. Insofern ist im Rahmen der Stadtteilentwicklung zu prüfen, ob möglicherweise der Mietpreis an den Umsatz gekoppelt werden kann oder anderweitig eine Subventionierung möglich ist.

### **3. Nachfragestruktur der Nutzungen in Hamburg-Bergedorf**

Die Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen bzw. anmietbaren Räumlichkeiten für Betriebe des Handwerks und des produzierenden Gewerbes geht klar über den Bezirk Hamburg-Bergedorf hinaus. In Hamburg besteht insgesamt ein Mangel an bezahlbaren Flächen und Entwicklungsräumen für Handwerksbetriebe und andere kleinere, innovative produzierende Unternehmen. Die Nachfrage wird perspektivisch deshalb auch überwiegend von außerhalb des Bezirks Bergedorf stammen. Zielgruppe sind weniger gewachsene, an ihrem Standort verwurzelte Betriebe aus dem direkten Umfeld, dem Bezirk Hamburg-Bergedorf, sondern vielmehr junge Unternehmen, welche sich noch in der Wachstums- und Entwicklungsphase befinden, die im gesamten Stadtgebiet von Hamburg nach Räumlichkeiten suchen (müssen).

Im Hinblick auf die Vermarktung bzw. die Nachfrage ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere Handwerksbetriebe Standortentscheidungen erst bei einem vorhandenen Angebot treffen. Anders als größere Betriebe des verarbeitenden Gewerbes oder v. a. Büro- und Dienstleistungsbetriebe, planen Handwerksbetriebe eine mögliche Standortverlagerung oder -erweiterung nicht weit im Voraus. Strategische Entscheidungen werden i. d. R. abhängig von der aktuellen wirtschaftlichen Situation in weniger als sechs Monaten getroffen. Dies bedeutet, dass zwischen der Entscheidung für eine Standortverlagerung und der Anmietung bzw. dem Umzug weniger als ein halbes Jahr liegt. Eine quantitative Prognose zum aktuellen Zeitpunkt wird deshalb erschwert.

Insbesondere vor dem Hintergrund der Flächenknappheit und des überwiegend hohen Preisniveaus in der Freien und Hansestadt Hamburg besteht jedoch eine hohe Drucksituation, gerade für das Handwerk und andere Unternehmen, welche die aufgerufenen Preise häufig nicht bezahlen können. Folglich lässt sich für den neuen Stadtteil Hamburg-Oberbillwerder ableiten, dass bei einem entsprechend attraktiven Angebot – z. B. in Form eines Handwerker- / Gewerbehofts –

eine, vor dem Hintergrund der räumlichen Lage außerhalb des zweiten Stadtrings, stabile Nachfrage nach anmietbaren Flächen besteht. Realistisch erscheint dabei ein Flächenpotenzial, welches in etwa der Hälfte des im Stadtteil Lokstedt erfolgreich entwickelten Handwerkerhofs „Meistermeile“ oder auch dem Bergedorfer Vorzeigebauobjekt „Am Schilfpark“ und am „Weidenbaumsweg“ entspricht.

Ein Potenzial von rd. 20.000 – 25.000 m<sup>2</sup> BGF (Bruttogeschossfläche) wird von den befragten Experten zum aktuellen Zeitpunkt als vermarktungsfähig angesehen.

### **Exkurs: Handwerkerhöfe**

Handwerkerhöfe gelten insbesondere in Ballungsräumen und Großstädten seit Jahren als erfolgreiches Modell um kleineren Handwerksbetrieben Entwicklungsmöglichkeiten und einen sicheren, vor Nachbarschafts- und Nutzungskonflikten geschützten, Standort zu geben. Das Modell „gestapelter Handwerksnutzungen“ wird auch in Hamburg betrieben und seitens des Handwerks positiv wahr- und entsprechend angenommen. Ein absolutes Positivbeispiel ist dabei der im Stadtteil Lokstedt entwickelte Handwerkerhof „Meistermeile“. Dieser war bereits kurz nach der Baufertigstellung zu fast 80 % belegt.<sup>34</sup>

### **Abbildung 10: Handwerkerhof Meistermeile in Hamburg-Lokstedt**



Quelle: meistermeile.de, N. Alms, Fa. ISOHAUS GmbH & Co. KG

Damit ein solches Modell auch im Stadtteil Oberbillwerder erfolgreich entwickelt werden kann, gilt es, diverse Grundsätze zu befolgen:

<sup>34</sup> Auskunft der Handwerkskammer Hamburg.

- /// Die Flächen sollten möglichst flexibel gestaltet sein. Das bedeutet, dass ein breites Angebot unterschiedlicher Flächengrößen innerhalb des Objektes zur Verfügung steht. So können einerseits Betriebe unterschiedlicher Größe bzw. unterschiedlichen Entwicklungszeitpunkten, als auch verschiedenster Branchen mit einem jeweils individuellen Flächenbedarf angesprochen werden. Darüber hinaus ermöglicht ein differenziertes Flächenportfolio innerhalb des Handwerkerhofes Betrieben die Möglichkeit, im Falle einer Expansion umzuziehen, ohne den Standort zu wechseln.
  
- /// Zu den baulichen Rahmenbedingungen, die für den Erfolg verantwortlich sind zählen u.a. die Deckenhöhe im Erdgeschoss bzw. Untergeschoss, welche hoch genug sein muss, damit auch Lieferwagen mit einem Dachaufbau einfahren können. Insbesondere das Handwerk ist nach wie vor auf den motorisierten Individualverkehr angewiesen und benötigt entsprechende bauliche Rahmenbedingungen. Dies gilt ebenfalls im Kontext mit der Anzahl der verfügbaren Stellplätze pro vermietbarer Einheit. Ein Wert von bis zu drei Stellplätzen pro Mieteinheit gilt dabei aus Sicht der Nachfrager als optimal, Zu berücksichtigen ist selbstverständlich, dass Oberbillwerder grundsätzlich als autoarmer Stadtteil geplant wird und somit der Belange des motorisierten Individualverkehrs hierzu in Einklang gebracht werden müssen. Auch von daher würden sich die Mobility Hubs als Standorte für Handwerkerkernutzungen anbieten.

Neben diesen beiden genannten „do's“ ist die bauliche Ausführung des Handwerkerhofes wenigen weiteren Kriterien unterworfen. Die Erfahrung zeigt, dass die Betriebe auch innovativen Raumnutzungskonzepten innerhalb des Objektes aufgeschlossen gegenüber stehen. So hat sich gezeigt, dass auch eine räumliche Trennung von Produktion und Verwaltung innerhalb des Gebäudes kein Hindernis darstellt. Allenfalls sind entsprechende Tragfähigkeiten von Zwischendecken zu berücksichtigen, sodass auch in höheren Stockwerken schwere Maschinen betrieben werden können. In diesem Kontext ist auf eine entsprechend angepasste Haustechnik (u. a. Schwerlastaufzug) zu achten. Lagerflächen, wie sie v. a. von größeren Handwerksbetrieben im Bereich des Gebäudebaus (z. B. Gerüstbau) nachgefragt werden und die früher häufig für einen Umzug in Gewerbegebiete, aus urbanen Standorten hinaus sprachen, sind mittlerweile von untergeordneter Bedeutung. Das Handwerk wie auch kleinere produzierende Betriebe haben sich allgemein den Trends und Entwicklungen im Bereich Produktion angeschlossen. Dies bedeutet, dass Teile oder Materialien dann angefordert werden, wenn sie benötigt werden und keine kapitalbindende Lagerhaltung am eigenen Standort betrieben wird. Beispielhaft ist dies am Referenzprojekt „Meistermeile“ ersichtlich. Bei dort rd. 20.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche entspricht der Anteil der als Lagerfläche genutzten Räumlichkeiten lediglich 10 % und damit rd. 2.000 m<sup>2</sup>. Demgegenüber stehen rd. 11.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche, welche direkt als Produktions- oder Bürofläche

genutzt wird. Der hohe Anteil nicht genutzter Mietfläche ergibt sich aus der Integration notwendiger Stellplatzfazilitäten.

#### **4. Räumliches Nutzungskonzept unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs und der Standortanforderungen der ermittelten Zielgruppen**

Die Zielgruppenanalyse sowie die Prüfung der Nachfrage in der Freien und Hansestadt Hamburg machen deutlich, dass der Stadtteil Hamburg-Oberbillwerder im Wesentlichen für hochwertige und spezialisierte Handwerksbetriebe, urbane Manufakturen und technisch innovative Betriebe attraktiv ist.

Hier bestehen auch Anknüpfungspunkte an die perspektivisch ebenfalls aus Lohbrügge in den neuen Stadtteil umziehende HAW Hamburg (Hochschule für angewandte Wissenschaft) Hamburg. Ausgründungen und Start-Ups bietet sich die Möglichkeit in direkter Nachbarschaft zur Hochschule Räumlichkeiten anzumieten. Denkbar ist dabei z.B. auch eine dauerhafte Anmietung von Räumlichkeiten durch die Hochschule selbst, um Studierenden studienbegleitend eine Art „Praxislabor“ oder im weiteren Verlauf ein „Launch Pad“ in die Selbstständigkeit zu bieten.

Für die Nutzungen bzw. Zielgruppen Handwerk und produzierende Betriebe werden aktuell vermietbare Einheiten zwischen 300 – 600 m<sup>2</sup> nachgefragt. Vereinzelt, v.a. sollte ein Handwerkerhof realisiert werden, können auch größere Einheiten (bis 900 m<sup>2</sup>) vermarktet werden.

Folgende Flächenbedarfe erscheinen in den jeweiligen Nutzungszonen realistisch:

- /// Handwerkerhof, Lage entlang des Bahndammes rd. 11.300 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
- /// Mögliche Erdgeschossflächen in Mobility Hubs, rd. 10.700 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche im Erdgeschoss

Während die zuvor aufgezählten Zielgruppen überwiegend im Handwerkerhof realisiert werden können bzw. dieser für die Betriebe besonders attraktiv erscheint, sind die Erdgeschosszonen der bis zu drei geplanten Mobility Hubs anderweitig zu belegen. Speziell für diese Mobility Hubs wären nach Ansicht der befragten Experten aufgrund der Lage, Situierung und Konzeption dieser Einrichtungen etc. primär für mobilitätsbezogenes Gewerbe denkbar, die auch dem sich durch politische Anreize wandelnden Verbraucherverhalten an zunehmender E-Mobilität Rechnung tragen (u.a. E-Bike-, E-Scooter-Service, E-Mofa, Lasten-fahrradverleih und Fahrradwerkstätten etc.). Auch könnten hier idealerweise Citylogistik-Dienstleistungen / KEP-Dienstleistungen für die „letzte Meile“ gebündelt werden, da das Sendungsvolumen dieser Branche in den nächsten Jahren rasant weiter wachsen wird<sup>35</sup>.

<sup>35</sup> KEP-Dienstleistungen transportieren großenteils Sendungen mit relativ geringem Gewicht (bis ca. 30 kg) und Volumen, wie z.B. Briefe und Pakete. Durch das geringe Gewicht und Volumen entsteht für KEP-Dienste die Möglichkeit, die Abwicklung bzw. den Umschlag in gewissen Schritten zu standardisieren. Automatische Maschinen und Roboter helfen in Umschlagszentren bei der Sortierung. KEP-Dienstleister benötigen somit in der Regel wenig Zeit für den Transport bis zum Zielort. Die Sendungen werden oftmals mehrmals umgeschlagen. Zu den bekannten KEP-Dienstleistern gehören Express- und Kurierdienste.

## 5. Kunst-, Musik- und Kreativwirtschaft

Erklärtes Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg ist es, das Gemeinwesen im neuen Stadtteil Hamburg-Oberbillwerder zu fördern, stabile Nachbarschaften und ein soziales Zusammenleben im Quartier zu ermöglichen. Kultur, Musik und Kreativwirtschaft soll hier eine wichtige soziale, integrative und nachbarschafts- und öffentlichkeitswirksame Komponente übernehmen. Als Schnittstelle zwischen Ökonomie, Sozialem und Politik können diese Nutzungen öffentliche Räume oder einzelne Areale attraktiv und bedarfsgerecht ausgestalten, bespielen und zu belebten Begegnungsstätten / Orten werden. Gelungene Beispiele / Vorbilder in Hamburg sind z.B. das denkmalgeschützte Kraftwerk im ehemaligen Bahndepot an der Altonaer Leverkusenstraße oder das Hamburger Gängeviertel am Rande der Hamburger Innenstadt, der Park Fiction am Altonaer Fischmarkt oder die Projektentwicklung PlanBude an der Reeperbahn (ehemalige Esso-Häuser). Damit könnten die Bausteine Kunst, Kultur, Musik und Kreativwirtschaft auch als ein Vehikel zur Entwicklung und Ausformung des neuen Stadtteils Oberbillwerder dienen.

Gemäß der Ergebnis-Dokumentation der AG Soziales Oberbillwerder im Auftrag des Bezirksamts Bergedorf von Anfang Juni 2020 wären mögliche Angebote aus diesem Bereich u.a.:

- /// Bildungs- und Begegnungszentrum / -angebote, Präsentationsorte, Workshops und Proberäume
- /// Ateliers / Werkstätten mit Präsentationsflächen
- /// Pop-Up-Flächen für Ausstellungen / temporäre Installationen und Nutzungen / Freiluftveranstaltungen und -formate
- /// Räume für Nachbarschaftskultur und -organisation
- /// Bars, Musik-Clubs, Studentencafés
- /// legale Graffitiwände und -inszenierungen etc.

Anders als die klassischen gewerblichen Nutzungen (Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Büro / Praxen oder Handwerk) ist anzumerken, dass sich ein entsprechendes „Milieu“ oder Umfeld für die Nutzungen Kunst / Musik und Kreativwirtschaft nicht am Reißbrett planen lässt, sondern sich erst allmählich nach und nach entwickelt. Die AG Soziales empfiehlt daher, entsprechende Räume / Plätze für derartige Prozesse vorzuhalten, entsprechende Formate zu erproben und bei Erfolg / Nachfrage (z.B. von temporären zu dauerhaften Maßnahmen) zu verstetigen.

Eine Quantifizierung des Flächenbedarfes ist in diesem frühen Planungsstadium schwierig und wird sich erst langfristig ergeben. Nach den geführten Expertengesprächen sollte als Zielperspektive eine Flächenbandbreite von rd. 12.000 bis rd. 14.000 m<sup>2</sup> BGF, die etwa 9.000 bis 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche entsprechen, als standort- und marktadäquat angesehen werden. Diese Größenordnung entspricht in etwa dem Volumen an Nutzungen im Bereich Kunst, Musik und Kreativwirtschaft, was in der Hamburger Speicherstadt betrieben wird.

Eine Verortung dieser Flächen sollte / könnte aus Sicht der Gutachter neben zwingend notwendigen Einrichtungen an der Zentralen Achse wie Bars, Cafés etc. vorwiegend dezentral in den Mobility Hubs bzw. den unmittelbar benachbarten Quartiersplätzen erfolgen, um die Entwicklung zu einem funktionsdurchmischten Stadtteil zu fördern. Kultur / Kreativwirtschaft könnte hier als ein dominierender Nutzungsbaustein fungieren und seinerseits die Entstehung von weiteren Gewerbe- / Gastronomienutzungen begünstigen.

Unerlässlich wird aber auch sein, die langfristige und möglichst dauerhafte Finanzierung dieser teils nicht-kommerziellen Nutzungen frühzeitig sicherzustellen. Für Oberbillwerder kommen diesbezüglich als Träger sämtliche Grundeigentümer und (Wohnungs-) Investoren, Genossenschaften und Stiftungen sowie die Hamburger Behörde für Kultur und Medien in Betracht. Auch Kulturförderungen von der Freien und Hansestadt Hamburg sowie dem Bezirk sind neben EU-Förderprogrammen denkbar.

## V. Gewerbliches Nutzungskonzept für Oberbillwerder

### 1. Empfehlungen für ein marktgerechtes Nutzungskonzept

Nachfolgend wird auf Basis der standort- und marktseitigen Betrachtungen ein erstes überschlägiges Nutzungskonzept für die gewerbliche Projektentwicklung Oberbillwerder erarbeitet, das als eine erste Herangehensweise an die Flächen- und Nutzungsstrukturen des komplett neu bebaubaren Stadtteils in Hamburg zu verstehen ist.

Die Flächen- und Nutzungskonfiguration für die Projektentwicklung Oberbillwerder ist selbstverständlich noch variabel und u.a. naturgemäß davon abhängig, welche Nutzer / Betreiber wann mit welchen Flächen und zu welchen Mietpreisen als Mieter rekrutiert werden können.

Dessen ungeachtet, sind aus Sicht der Gutachter folgende Anmerkungen für die nachfolgende Flächen- und Nutzungskonfiguration einer gewerblichen Projektentwicklung für den 105. Hamburger Stadtteil Oberbillwerder angezeigt:

- /// Entsprechend der im Masterplan Oberbillwerder formulierten Philosophie für den neuen Hamburger Stadtteil soll Oberbillwerder das Leitbild für die Stadt von morgen sein, Neues mit Bestehendem verbinden, Vergangenheit und Zukunft kombinieren, vorhandene Qualitäten stärken und diese zum Ausgangspunkt für eine neue, lebenswerte Stadt machen, die Urbanität und Landschaft vernetzt.
- /// Die Berechnungen der Gutachter wurden zunächst auf Basis Mietflächen ermittelt und diese sodann mit Umrechnungsschlüsseln sowohl auf die Brutto-Geschossfläche hochgerechnet bzw. auf die Verkaufsfläche runtergebrochen<sup>36</sup>.
- /// Ergebnisse aus den geführten Expertengesprächen mit der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW) Hamburg, der Handwerkskammer und der Behörde für Kultur und Medien ebenso berücksichtigt, wie Erkenntnisse aus den beiden im Bau befindlichen Referenzprojekten München (Freiham-Nord) und Wien (Seestadt Aspern).<sup>37</sup>
- /// Hinsichtlich des gewerblichen Gesamtflächenprogrammes für Oberbillwerder erscheint eine Flächenbandbreite von zwischen rd. 155.700 m<sup>2</sup> und rd. 172.700 m<sup>2</sup> BGF für gewerbliche Nutzungen anstrebens- und prüfenswert, die als ‚kritische Masse‘ für das Gesamtgelände ausreichen wird, um den neuen Stadtteil als neue, attraktive und eigenständige Adresse im Hamburger Markt zu etablieren. Flächenseitig muss dabei unbedingt gesehen werden, dass Modifikationen der ‚kritischen Masse‘ nicht nur

<sup>36</sup> Umrechnungsschlüssel wie folgt: Bruttogeschossfläche BGF zu Mietfläche MF (1 : 0,85, bei Handwerk z.T. deutlich geringer) und Mietfläche MF zu Verkaufsfläche VK (1 : 0,75 bzw. 0,78).

<sup>37</sup> siehe Anhang

durch die grundstücksseitigen Gegebenheiten sowie die Masterplanergebnisse Grenzen gesetzt sind. So ist einerseits deutlich weniger Mietfläche aus Gutachtersicht nicht empfehlenswert, da ansonsten die standortprägenden Effekte nicht ausreichen dürften, um diesen bislang nutzungsstrukturell im Hamburger Gefüge irrelevanten Mikrostandort als neue, attraktive und interessante Lage für gewerbliche Nutzungen einzuführen. Auch würde der landesplanerische Anspruch „... Oberbillwerder soll genutzt werden, um auch übergeordnete Zentrenfunktionen und ein spezifisches Profil zu entwickeln ...“ nicht erfüllt. Andererseits sollten jenseits der grundstücksseitigen Möglichkeiten die Perspektiven für eine spürbare Erhöhung der ‚kritischen Masse‘ auch nicht überbewertet werden, da die standort- und marktseitigen Betrachtungen für die über die HAW Hamburg hinausgehenden Nutzungen der Teilmärkte Einzelhandel, Gastronomie, handelsnahe Dienstleistungen, Handwerk sowie Kunst / Musik Restriktionen in puncto Mach- und Vermietbarkeit aufgezeigt haben. Somit könnte die Aufnahmefähigkeit des jeweiligen Teilmarktes überstrapaziert werden und zudem bestünde dann ein eklatanter Widerspruch mit den landesplanerischen Festsetzungen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das empfehlenswerte Nutzungskonzept im Überblick

**Tabelle 12: Oberbillwerder – Gewerbliche Nutzungen im Überblick**

Information / Nutzungsart	Nutzung BGF in m <sup>2</sup>		Mietfläche in m <sup>2</sup>		VK in m <sup>2</sup>		Flächenanteil in %	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
∑ nahversorgungsrelevante Sortimente	9.300	10.200	7.930	8.710	5.760	6.670	8,7%	8,5%
∑ zentrenrelevante Sortimente	4.880	5.800	4.250	5.000	3.190	3.900	4,6%	4,9%
<b>Einzelhandel insg.</b>	<b>14.180</b>	<b>16.000</b>	<b>12.180</b>	<b>13.710</b>	<b>8.950</b>	<b>10.570</b>	<b>13,3%</b>	<b>13,4%</b>
Dienstleistungen insg.	1.600	2.200	1.390	1.850			1,5%	1,8%
Gastronomie insg.	1.400	1.800	1.200	1.520			1,3%	1,5%
Büro / Praxen insg.	2.310	2.850	1.950	2.380			2,1%	2,3%
Handwerk / prod. Gewerbe insg.	21.480	22.400	13.400	13.900			14,6%	13,6%
Kunst & Kreativwirtschaft insg.	12.000	14.100	9.000	10.500			9,8%	10,3%
HAW Hamburg Campus / HAW Hamburg Folgenutzungen insg.	102.700	113.300	52.500	58.500			57,3%	57,2%
<b>Hamburg-Oberbillwerder</b>	<b>155.670</b>	<b>172.650</b>	<b>91.620</b>	<b>102.360</b>	<b>8.950</b>	<b>10.570</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Quelle: GMA eigene Berechnungen, 2020

- Den dominierenden Nutzungsbaustein in Oberbillwerder werden die **HAW Hamburg (samt Folgenutzungen)** mit einem Flächenprogramm von zwischen rd. 100.000 m<sup>2</sup> und rd. 110.000m<sup>2</sup> BGF stellen, für die geplant ist, dass sie im Jahr 2027 den derzeitigen Standort im Bergedorfer Stadtteil Lohbrügge, der nicht erweiterungsfähig ist und energetisch Substandard sein soll, gerne verlassen will. Die reine HAW Hamburg-Nutzfläche wird mit rd. 50.000 m<sup>2</sup> deutlich geringer ausfallen und nur etwa die Hälfte einnehmen<sup>38</sup>, da für den Hochschulbetrieb auch eine Vielzahl von Seminar- / Campusflächen, die Mensa sowie Nebenflächen anfallen. Die Gutachter plädieren dafür, dass in diesem Flächenprogramm ein Angebot von knapp 5.000 – 7.000 m<sup>2</sup> BGF als Folgenutzungen für ein Gründerzentrum bevorraten, in dem nach zahlreichen Vorbildern universitäre Spin Offs Büroflächen zum Betriebsstart anmieten und dort ihre Marktetablierungsphase angehen. Die Verortung dieser Nutzungen auf dem Gesamtgelände wird den Wünschen der HAW Hamburg zu erfolgen haben, wobei das Audimax, die Mensa und die Bibliothek in publikumsintensive Erdgeschosslagen an der Zentralen Achse vorzusehen wären.
- Der zweitgrößte Nutzungsbaustein wären aus Gutachtersicht **Handwerksnutzungen** bzw. ein Handwerker- / Gewerbehof für etwa 50 – 60 Handwerksbetriebe, für den entlang des Bahndammes bereits Flächen vorgesehen sind. Diese Einrichtung sollte sich standort- und objektseitig an dem erfolgreichen Vorbild gestapelter Handwerksnutzungen, der „Meistermeile“ in Hamburg-Lokstedt, orientieren und die Handwerkskammer frühzeitig in den Planungs- und Realisierungsprozess eingebunden werden. Zu berücksichtigen ist, dass die Bereitstellung notwendiger Parkierungsflächen unabdingbar ist, wodurch sich bei der Umrechnung von BGF (rd. 11.300 BGF) auf Miet- / Nutzfläche nur ein vergleichsweise geringer Anteil an nutzbarer Fläche ergibt. Für die Mobility Hubs entlang des Bahndammes (zusammen rd. 10.700 m<sup>2</sup> BGF) plädieren die Gutachter aufgrund der Lage, Situierung und Konzeption dieser Einrichtungen etc. primär für die Etablierung von mobilitätsbezogenem Gewerbe sowie City-Logistikeinrichtungen, die auch dem sich durch politische Anreize wandelnden Verbraucherverhalten an zunehmender E-Mobilität Rechnung tragen (u.a. E-Bike-, E-Scooter-Service, E-Mofa, Lastenradverleih und Fahrradwerkstätten etc.). Die Handwerksnutzungen sollten daher eindeutig im Gesamtquartier dezentral verteilt werden.
- **Kunst, Musik und Kreativwirtschaft**, der sich die Freie und Hansestadt Hamburg am Standort Oberbillwerder verpflichten will, sollten rd. 12.000 bis 14.000 m<sup>2</sup> BGF einnehmen und einen übergreifenden Beitrag zur Funktionsdurchmischung des neuen Stadtteils beitragen. Etwaige „Milieus“ für diese Flächen, deren Entstehen nicht planbar ist, sondern sich erst allmählich entwickeln werden, müssen - bis auf Ausnahmen - nicht zwangsläufig in den von Handel / Gastronomie / Dienstleistungen präferierten Lagen

<sup>38</sup> Vorgesehen sind die duale Studiengänge für die Fakultät Life Sciences (Mikrobiologie, Gesundheitswissenschaft, Medizintechnik, Verfahrenstechnik, Wirtschaftstechnik, Ökotoxikologie) sowie das Department Pflege & Management.

wie der Zentralen Achse anzutreffen sein. Ihre Verortung sollte aus Sicht der Gutachter vorwiegend dezentral in Lagen an den dezentralen Plätzen erfolgen, um die Entwicklung zu einem funktionsdurchmischten Stadtteil in der vorgesehen bauabschnittweisen Realisierung zu fördern sowie ihrerseits die Entstehung von weiteren Gewerbe- / Gastronomienutzungen begünstigen.

- /// **Handelsnutzungen** (inkl. Gastronomie und einzelhandelsnahe Dienstleistungsnutzungen) sollten aus Sicht der Gutachter hingegen räumlich konzentriert und zentriert entlang der Zentralen Achse in einer Größenordnung von rd. 20.700 m<sup>2</sup> BGF bis rd. 24.500 m<sup>2</sup> BGF etabliert werden. Mit etwa 80% wird der Großteil hiervon auf Einzelhandelsnutzungen entfallen, die ein Flächenprogramm von rd. 14.200 m<sup>2</sup> BGF – 16.000 m<sup>2</sup> BGF einnehmen, was rd. 12.200 – 13.700 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche entsprechen dürfte. Umgerechnet auf die einzelhändlerische Verkaufsfläche gehen die Gutachter davon aus, dass dies einer Bandbreite von rd. 9.000 bis 10.500 m<sup>2</sup> VK entsprechen dürfte und zu etwa zwei Dritteln von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (rd. 5.800 – 6.700 m<sup>2</sup> VK) dominiert wird.

**Gastronomie** (rd. 1.400 – 1.800 m<sup>2</sup> BGF) sowie **einzelhandelsnahe Dienstleistungen** (rd. 1.600 – 2.200 m<sup>2</sup> BGF) kommt in diesem Kontext hingegen eher arrondierender Charakter zu. So sich entsprechend attraktive und kompetente Betreiber bereit und in der Lage sehen, Ladenlokale zu bewirtschaften, könnten einzelne gastronomische und einzelhandelsnahe Nutzungen auch die Versorgung in den Quartiersplätzen abrunden.

- /// Einen ebenfalls nur arrondierenden Nutzungsbaustein sollten **Büronutzungen** in einer Größenordnung von rd. 2.300 m<sup>2</sup> bis rd. 2.800 m<sup>2</sup> Fläche darstellen, da der hamburgische Bezirk Bergedorf nur einen kleinen und lokal / regional geprägten Büro- und Dienstleistungsstandort darstellt. Sollte kein prominenter und bonitätsstarker Mieter bereit und in der Lage sein, Büroflächen im größerem Umfang zu vertraglich akzeptablen Konditionen verbindlich anzumieten, plädieren die Gutachter dafür, dass Büroflächen in Oberbillwerder lediglich in überschaubaren Rahmen angeboten werden und sich vorrangig auf die kleinteilige Klientel der klassischen Citydienstleister konzentrieren, die in quartiersbezogenen Erdgeschosslagen (rd. 2.300 – 2.900 m<sup>2</sup> BGF) üblicherweise anzutreffen sind. Bei den präferierten Marktnachfragegrößen wird dies etwa 20 – 25 Mietungen entsprechen und in dem langen Zeitraum von fast 20 Jahren absetzbar sein.

Im Hinblick auf die für gewerbliche Nutzungen (ohne soziale / öffentliche und schulische Infrastruktur) anzunehmenden Arbeitsplätze und Studierendenanzahl gehen die Gutachter von folgenden Prämissen aus:

- /// Für den Einzelhandel wird ein üblicher Schlüssel von 50 m<sup>2</sup> VK / sozialversicherungspflichtig Beschäftigter angesetzt. Bei den Nutzungen Gastronomie / einzelhandelsnahe

Dienstleistungen sowie Büro beträgt der Schlüssel rd. 25 m<sup>2</sup> Mietfläche / sozialversicherungspflichtig Beschäftigter.

- / Im Handwerk ist das Arbeitsplatzaufkommen in Abhängigkeit der Branche und deren Tätigkeit starken Schwankungen unterworfen (Bandbreite zwischen 100 m<sup>2</sup> / Arbeitsplatz und 300 m<sup>2</sup> / vier Arbeitsplätze), so dass ein mittlerer Ansatz zur Ermittlung des Arbeitsplatzaufkommens gewählt wurde (150 m<sup>2</sup> / AP).
- / Die Arbeitsplatzangaben zu den Bereichen Kunst, Musik, Kreativwirtschaft sowie der Hochschule für Angewandte Wissenschaften wurden den Gutachtern von den jeweiligen Experten aufgegeben.

Im Einzelnen gehen die Gutachter von rd. 1.200 – 1.350 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (im Mittel: rd. 1.250 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, ohne Schulen, Kitas etc.) und zwischen rd. 4.350 – 4.550 Studierenden der Fakultät Life Sciences und des Department Pflege & Management aus, wie aus nachfolgender Übersicht deutlich wird.

**Tabelle 13: Arbeitsplatz- und Studierendenpotenzial**

<b>Arbeitsplätze / Nutzung</b>					
<b>Information</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>	<b>MW</b>	<b>in %</b>	<b>in %</b>
∑ nahversorgungsrelevante Sortimente	115	133	120	9,9%	9,6%
∑ zentrenrelevante Sortimente	64	78	70	5,5%	5,6%
Einzelhandel insg.	179	211	200	15,4%	16,0%
Dienstleistungen insg.	56	74	65	4,8%	5,2%
Gastronomie insg.	48	61	54	4,1%	4,3%
Büro / Praxen insg.	78	95	87	6,7%	7,0%
Handwerk insg.	89	93	90	7,7%	7,2%
Kunst & Kreativwirtschaft insg.	333	389	360	28,7%	28,8%
HAW Hamburg / Folgenutzungen	380	420	400	32,7%	32,0%
∑ gewerbliche Arbeitsplätze insg.	1.163	1.343	1.250	100,0%	100,0%
<b>Studierende</b>					
<b>Studierende</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>	<b>MW</b>	<b>in %</b>	<b>in %</b>
Fakultät Life Sciences	3.150	3.250	3.200	72,4%	71,9%
Fakultät Pflege & Management	1.200	1.300	1.250	27,6%	28,1%
∑ Studierende insg.	4.350	4.550	4.450	100,0%	100,0%
Quelle: GMA eigene Berechnungen 2020 / Kalkulation HAW Hamburg und BKM Hamburg (ohne Beschäftigte in den sozialen Infrastrukturen Schulen, Kitas Bücherhalle etc.)					

## 2. Empfehlungen zur (stufenweise Realisierung der) Flächengröße im Einzelhandel

Nach den vorstehenden Ausführungen werden von den Gutachtern Handelsflächen in einer Größenordnung von rd. 12.200 – 13.700 m<sup>2</sup> vermietbarer Handelsfläche empfohlen, die rd. 14.200 – 16.000 m<sup>2</sup> BGF entsprechen dürften. Umgerechnet auf die Verkaufsfläche ist von rd. 9.000 – 10.500 m<sup>2</sup> VK für Oberbillwerder auszugehen. Eine mögliche Belegungs- / Nutzungsstruktur gibt nachfolgende Tabelle wider.

**Tabelle 14: Einzelhändlerisch empfehlenswertes Flächenprogramm für Oberbillwerder**

Sortiment / Betriebstyp	Sortiments- liste Ham- burg	BGF in m <sup>2</sup>		Mietfläche in m <sup>2</sup>		VK in m <sup>2</sup>	
		Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
Großer Supermarkt <sup>39</sup>	NV	4.500	4.700	3.800	4.000	2.660	3.000
Lebensmitteldiscounter	NV	1.800	2.000	1.500	1.700	1.130	1.330
Biomarkt	NV	900	1.100	800	900	600	700
Lebensmittelhandwerk <sup>1</sup>	NV	300	400	270	300	200	230
Drogeriemarkt	NV	1.100	1.200	900	1.000	680	780
Apotheke	NV	200	200	150	200	110	160
Blumen	NV	200	200	150	170	110	130
Reformhaus	NV	300	400	250	300	190	230
Stückgut / UNVERPACKT	NV	90	200	110	140	80	110
<b>Σ NV- Sortimente</b>		<b>9.300</b>	<b>10.200</b>	<b>7.930</b>	<b>8.710</b>	<b>5.760</b>	<b>6.670</b>
Buchhandel	Z	180	200	150	200	110	160
Schuhmarkt	Z	400	500	350	450	260	350
Bekleidung	Z	400	500	350	450	260	350
Haushaltswaren / Heimtextilien	Z	500	600	450	550	340	430
Fahrräder / Sport	Z	900	1.100	800	900	600	700
Zoologischer Bedarf	Z	900	1.100	800	900	600	700
Elektrowaren	Z	500	600	450	550	340	430
Optik/Uhren/Schmuck/ Foto/ Büro und Papier <sup>2</sup>	Z	1.100	1.200	900	1.000	680	780
<b>Σ Z-Sortimente</b>		<b>4.880</b>	<b>5.800</b>	<b>4.250</b>	<b>5.000</b>	<b>3.190</b>	<b>3.900</b>
<b>Σ Einzelhandel insg.</b>		<b>14.180</b>	<b>16.000</b>	<b>12.180</b>	<b>13.710</b>	<b>8.950</b>	<b>10.570</b>

1) Bäcker, Metzger, Zeitschriften / Spezialanbieter (5 – 6 Ladeneinheiten je 50 m<sup>2</sup> Mietfläche). 2) 5 – 5 Ladeneinheiten je 180 – 200 m<sup>2</sup> Mietfläche. NV = Nahversorgungsrelevant; Z = zentrenrelevant

Quelle: GMA-eigene Zusammenstellung 2020. Flächenprogramm nur Oberbillwerder (ohne Fleetplatz).

<sup>39</sup> Alternativ zu diesem Betriebstyp könnte auch ein Supermarkt mit rd. 1.800 – 2.000 m<sup>2</sup> VK sowie ergänzenden Nahversorgungseinheiten (z.B. Bioladen, Getränke etc.) entstehen (siehe nächste Seite).

Folgende Anmerkungen sind hierzu angezeigt:

- /// **Nahversorgungsrelevante Sortimente** nehmen in dem empfehlenswerten Flächenprogramm wie bereits erwähnt mit rd. 5.800 m<sup>2</sup> - 6.700 m<sup>2</sup> VK etwa zwei Drittel ein, etwa ein Drittel (= rd. 3.200 m<sup>2</sup> - 3.900 m<sup>2</sup> VK) sind **zentrenrelevante Sortimente**, wobei in letztem Sortimentsbereich keine Warengruppe die Großflächigkeit erreicht bzw. diese Schwelle übersprungen wird. Einzelhändlerisch dominierende Nutzungen sollten ein (Großer) Supermarkt (rd. 2.700 – 3.000 m<sup>2</sup> VK), ein Lebensmitteldiscounter (rd. 1.100 m<sup>2</sup> VK) sowie ein Drogeriemarkt (rd. 700 – 800 m<sup>2</sup> VK) sein, die um einen Biomarkt (rd. 600 – 700 m<sup>2</sup> VK) und qualifizierte Nahversorgungseinrichtungen ergänzt sowie mit Gastronomie und einzelhandelsnahen Dienstleistungen komplettiert werden.

Alternativ zu dem Betriebstyp Großer Supermarkt könnte auch ein Supermarkt mit rd. 1.800 – 2.000 m<sup>2</sup> VK sowie ergänzenden Nahversorgungseinheiten (z.B. Bioladen, Getränke etc.) entstehen, da große Supermärkte aufgrund der Größe städtebaulich eher unflexibel sind und sich die Gestaltung attraktiver Erdgeschosszonen in der Folge an drei Seiten des betroffenen Baufeldes schwierig gestalten. Auch auf die Non-Food-Thematik und den Anteil zentrenrelevanter Sortimente ist zu verweisen.

- /// Eine bauabschnittsweise Realisierung der Handelsflächen in Bauphasen in Abhängigkeit der Wohnbauentwicklung hat sich auch andernorts bewährt und wird auch in den Referenzstandorten München (Freiham-Nord) und Wien (Seestadt Aspern) praktiziert. Ein bewährtes und nachgefragtes Startcluster, das bereits zeitsynchron spätestens zum Ende der Realisierung des ersten Entwicklungsabschnittes im Jahr 2031 eröffnet werden sollte, umfasst den (Großen) Supermarkt, den Lebensmitteldiscounter und das Lebensmittelhandwerk (zusammen rd. 3.990 m<sup>2</sup> - 4.560 m<sup>2</sup> VK). Überbrückungsweise für die erste Zeit vorher, ist eine Nahversorgung durch die Handelseinrichtungen am Fleetplatz gegeben.
- /// Erst in einer späteren zweiten Bauphase sollten die übrigen Handelsflächen (rd. 4.960 m<sup>2</sup> - 5.920 m<sup>2</sup> VK) ans Netz gehen, zumal die Wohnbauentwicklungen eine weitere Nachfrage geschaffen haben werden. Dieses gilt auch für den Drogeriemarkt sowie die zentrenrelevanten Sortimente, die zu Beginn der Planung noch auf nicht hinreichende endogene Nachfrage treffen werden.
- /// Unter räumlichen Aspekten sollte das Einzelhandelsangebot aus Gutachtersicht auf die Zentrale Achse konzentriert werden. Konzeptionell wäre zu prüfen, ob einerseits zwischen dem Fleetplatz (Ortszentrum Billwerder-Allermöhe) und den Handelseinrichtungen entlang der Zentralen Achse ein gewisser Entfernungsabstand einzurichten ist, da

die standardisierten Entfernungsradien deutlich gezeigt haben, dass die Überschneidungs- / Überlappungspotenziale umso größer werden, je dichter sich die Versorgungseinrichtungen um die S-Bahnhaltestelle Allermöhe gruppieren. Andererseits sollen die beiden Bereiche dies- und jenseits der S-Bahn zu einem gemeinsamen Ortszentrum zusammenwachsen, so dass die Entfernung auch nicht zu groß sein sollte.

- Unterstellt man einmal den Fortbestand der Handelsflächen im bisherigen zentralen Versorgungsbereich Billwerder-Allermöhe (rd. 2.230 m<sup>2</sup> VK) und summiert die in Oberbillwerder neu entstehenden Flächen hinzu, würde das gemeinsame Ortszentrum Billwerder-Allermöhe über rd. 11.200 m<sup>2</sup> - 12.800 m<sup>2</sup> VK verfügen, davon beträgt die Verkaufsfläche des Bestandszentrums Neuallermöhe rd. 2.300 m<sup>2</sup> VK. Für den Fleetplatz sollen parallel bereits im Vorfeld positive Entwicklungsmöglichkeiten ausgelotet und umrissen werden.<sup>40</sup>

## 2.1 Umsatzprognose für den Handelsbaustein Nahversorgung auf Basis des Marktanteilkonzeptes

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsätze in den beiden Bauphasen (I. / II. Bauphase) der Einzelhandelsentwicklung wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes.<sup>41</sup> Somit beschreibt das Modell, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, einen Teil des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich an sich zu binden.

<sup>40</sup> Um einem möglichen Ungleichgewicht zwischen Bestandfläche in Neuallermöhe und Oberbillwerder vorbeugen und mögliche Negativeffekte frühzeitig abfedern zu können, hat die Bezirk Bergedorf die GMA über die IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg mit einer gutachterlichen Stellungnahme zu den gewerblichen Perspektiven des Fleetplatzes beauftragt.

<sup>41</sup> In die Ermittlung der Marktanteile fließen zahlreiche Faktoren ein. U. a. sind dies die Rahmenbedingungen am Vorhabenstandort, die verkehrliche Erreichbarkeit, die Wettbewerbssituation im selben Marktsegment sowie Kopplungs- und Agglomerationseffekte.

Folgende Umsatzprognosen lassen sich für die beiden Bauphasen ableiten:

Die **Startgröße** (ca. 2031) wird voraussichtlich einen (Großen) Supermarkt (rd. 2.660 – 3.000 m<sup>2</sup> VK), einen Lebensmitteldiscounter (rd. 1.130 – 1.330 m<sup>2</sup> VK) sowie fünf bis sechs Betriebe des Lebensmittelhandwerks bzw. Kiosk- und Spezialanbieter umfassen. Insgesamt umfasst die Prognose für die Startgröße eine Verkaufsfläche von ca. 4.000 – 4.560 m<sup>2</sup>.

**Tabelle 15: Umsatzprognose Lebensmittel Oberbillwerder Startgröße**

Zonen	Kaufkraft Food	Marktanteil Food	Umsatz Food	Umsatz- herkunft Food in %
	in Mio. €			
Zone I (Oberbillwerder)	16,6	65	10,8	64
Zone II (Neuallermöhe-West)	32,9	10	3,3	19
Zone III (Neuall.-Ost, Berged.-West)	37,8	5	1,9	11
Einzugsgebiet	<b>87,3</b>	18 - 19	<b>16,0</b>	95
Streuumsätze			0,9	5
<b>insgesamt</b>			<b>16,9</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Zusätzlich werden bei Lebensmittelmärkten Anteile des Umsatzes mit Randsortimenten aus dem Nonfood I- und Nonfood II-Bereich generiert. Diese liegen im Fall eines großen Supermarktes und eines Lebensmitteldiscounters bei jeweils ca. 20 %. Somit lässt sich für die Startgröße eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 20,2 Mio. €** (brutto) ermitteln (Bandbreite: ca. 18,0 – 22,5 Mio. €). Der große Supermarkt wird voraussichtlich einen Umsatz in Höhe von rd. 10,0 – 12,2 Mio. € erwirtschaften, für den Lebensmitteldiscounter sind ca. 6,7 – 8,5 Mio. € zu erwarten. Hiervon entfallen ca. 16,9 Mio. € auf den Foodbereich ermitteln (Durchschnittswert: ca. 15,0 – 18,7 Mio. €) und ca. 3,0 – 3,8 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

In der **2. Stufe** wird das Basisangebot voraussichtlich ergänzt durch einen Biomarkt, einen Drogeriemarkt, eine Apotheke, Blumen, Reformhaus, und spezielle Angebote (ggf. Stückgut, Unverpackt / Zero-Waste, Gläserne Manufaktur o. ä.). Die übrigen Quartiere werden perspektivisch volllaufen und mit einer höheren Kaufkraft in Oberbillwerder wird eine erhöhte Nachfrage eingehen. Insgesamt ist von ca. 1.770 – 2.110 m<sup>2</sup> VK auszugehen. In der Summe sind für die Sortimente Lebensmittel und Drogeriewaren folgende Umsätze zu erwarten:

**Tabelle 16: Umsatzprognose Lebensmittel Oberbillwerder 2. Phase**

Zonen	Kaufkraft Food	Marktanteil Food	Umsatz Food	Umsatzherkunft Food in %
	in Mio. €			
Zone I (Oberbillwerder)	35,8	8	2,9	63
Zone II (Neuallermöhe-West)	32,9	3	1,0	22
Zone III (Neuall.-Ost, Berged.-West)	37,8	1	0,5	12
Einzugsgebiet	<b>106,5</b>	4 - 5	<b>4,4</b>	97
Streuumsätze			0,2	3
<b>insgesamt</b>			<b>4,5</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Für die ergänzenden Elemente Biomarkt, Reformhaus und die Spezialanbieter lässt sich eine zusätzliche **Gesamtumsatzleistung von ca. 3,2 – 4,2 Mio. €** (brutto) ableiten. Hiervon entfallen ca. 3,1 – 4,1 Mio. € auf den Foodbereich und ca. 0,1 Mio. € auf den Nonfoodbereich (Nonfood I und II).

**Tabelle 17: Umsatzprognose Drogeriewaren Oberbillwerder 2. Phase**

Zonen	Kaufkraft Drogerie	Marktanteil Drogerie	Umsatz Drogerie	Umsatzherkunft Drogerie in %
	in Mio. €			
Zone I (Oberbillwerder)	7,3	30	2,2	63
Zone II (Neuallermöhe-West)	6,7	10	0,7	19
Zone III (Neuall.-Ost, Berged.-West)	7,7	6	0,5	13
Einzugsgebiet	<b>21,7</b>	15 - 16	<b>3,3</b>	95
Streuumsätze			0,2	5
<b>insgesamt</b>			<b>3,5</b>	<b>100</b>

GMA-Berechnungen 2020 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Für den Drogeriemarkt mit ca. 680 – 780 m<sup>2</sup> VK lässt sich eine zusätzliche **Gesamtumsatzleistung von ca. 4,1 – 5,0 Mio. €** (brutto) ableiten. Hiervon entfallen ca. 3,1 – 3,8 Mio. € auf Drogeriewaren, durch Randsortimente dürften auch im Foodbereich ca. 0,8 – 1,0 Mio. € erwirtschaftet werden.

### 3. Prognose und Bewertung der Umsatzumverteilung

#### 3.1 Methodik

Mit der Neuansiedlung bzw. der Erweiterung eines Einzelhandelsobjektes werden i. d. R. Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel ausgelöst. Das Umsatzumverteilungsmodell stellt einen methodischen Ansatz zur Einschätzung und Bewertung der ökonomischen

und städtebaulichen Folgewirkungen des zu untersuchenden Planvorhabens dar. Die im vorangegangenen Untersuchungsabschnitt ermittelten Marktanteile stellen dabei die kaufkraftbezogene Ermittlung der Umsatzherkunft dar. Entscheidend für die Bewertung der möglichen städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen ist jedoch die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel.

Zur Ermittlung der Umsatzumverteilung in den projektrelevanten Sortimenten werden die aus dem Marktanteilkonzept berechneten Umsätze gewichtet. In der Modellrechnung wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- /// die aktuelle Ausstattung und bestätigte Planungen im Untersuchungsraum und die Sortimentsüberschneidungen mit dem Ansiedlungsvorhaben
- /// die Versorgungsbedeutung einzelner Standortbereiche des Einzelhandels
- /// die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsgebiet
- /// die Wettbewerbssituation und Überlagerungen durch sonstige Einzelhandelsstandorte.

In die Berechnung fließen damit die derzeitigen Einzelhandelsausstattungen konkurrierender Einzelhandelsstandorte als Attraktivitätsfaktor und die Distanz zum Planstandort als Widerstandsfaktor ein. Eine weitere Grundannahme der nachfolgenden Berechnungen ist, dass die Einkaufslagen, welche die größten Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben aufweisen, quantitativ am stärksten von Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Der Umsatz des Planvorhabens, der mit den Kaufkraftpotenzialen der neuen Einwohner erwirtschaftet wird, wirkt sich nicht negativ gegenüber vorhandenen Angebotsstrukturen aus. Somit ist dieser Teil des Umsatzes als **umverteilungsneutral** zu bewerten. Im Sinne eines worst-case-Ansatzes wird die zusätzliche Kaufkraft durch die neuen Einwohner jedoch nicht in Gänze als umverteilungsneutral gewertet, da diese teilweise auch an andere Standorte außerhalb des Untersuchungsraums abfließen wird. Es wird daher davon ausgegangen, dass ca. 75 % der Kaufkraft innerhalb des Untersuchungsraums verbleiben.

### 3.2 Umsatzumverteilungen Startgröße (bis 2031)

Für die Bewertung der Startgröße der Entwicklung der Nahversorgung in Oberbillwerder werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- /// Ca. 75 % der zusätzlichen Kaufkraft bleibt in Neuallermöhe / Oberbillwerder (ca. 65 % werden direkt von den neuen Geschäften entlang der Zentralen Achse aufgenommen, ca. 10 % werden aber auch nach Inbetriebnahme der Startgröße in Oberbillwerder von

Betrieben in Neuallermöhe durch Neukunden aus Oberbillwerder absorbiert, was deren Umsatzrückgang vermindert)

- / Für das Ortszentrum **Neuallermöhe-Oberbillwerder**<sup>42</sup> wird im Rahmen der Stadtteilentwicklung nördlich der Bahngleise in der **Startgröße** (bis 2031) die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters sowie ergänzenden Lebensmittelhandwerks angenommen. Aufgrund der Ergebnisse der Potenzialanalyse wird eine maximale Verkaufsfläche von ca. 3.990 – 4.560 m<sup>2</sup> geprüft. Auf dieser Fläche dürfte ein Umsatz von ca. 20,2 Mio. € erwirtschaftet werden, davon entfallen ca. 16,9 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 3,3 Mio. € auf Nichtlebensmittel.
- / Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten betreffen. Dies sind im Lebensmittelbereich andere Lebensmittelmarkte, in untergeordneter Form werden jedoch auch kleinere Lebensmittelanbieter Umverteilungswirkungen erfahren.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

**Tabelle 18: Umsatzumverteilungen / -rückgänge im Untersuchungsraum, Startgröße**

Umsatzherkunft		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzumverteilungen in Hamburg, davon	4,2	
	▪ ggü. ZVB Billwerder-Allermöhe	0,9	8 - 9
	▪ ggü. ZVB ABC-Zentrum	0,3	4 - 5
	▪ ggü. ZVB Bergedorf West	0,7	4 - 5
	▪ ggü. sonstigen Anbietern im Einzugsgebiet	0,5	3 - 4
	▪ ggü. ZVB Bergedorf	1,5	2 - 3
	▪ ggü. Fachmarktzentrum Bergedorf	0,3	1 - 2
	▪ zusätzliche Nachfrage durch Wohnausbau	12,7	
	▪ <b>Umsatz im Lebensmittelbereich</b>	<b>16,9</b>	
▪ <b>Umsatz im Nichtlebensmittelbereich</b>	<b>3,3</b>		
<b>Umsatz Vorhaben insgesamt</b>		<b>20,2</b>	

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2020, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

<sup>42</sup> Um einem möglichen Ungleichgewicht zwischen Bestandfläche in Neuallermöhe und Oberbillwerder vorbeugen und mögliche Negativeffekte frühzeitig abfedern zu können, hat die Bezirk Bergedorf die GMA über die IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg mit einer gutachterlichen Stellungnahme zu den gewerblichen Perspektiven des Fleetplatzes beauftragt.

Die neu geplanten Nahversorgungsanbieter werden ebenso wie die bestehenden Anbieter von der Kaufkraft der zusätzlichen Einwohner profitieren. Gleichzeitig treten die neuen Standorte gegenüber den bestehenden Standorten in Konkurrenz um die Kaufkraft der zusätzlichen Einwohner sowie um die der bereits in Neuallermöhe vorhandenen Einwohner. Hierbei ist die Verkaufsflächengröße der neu hinzutretenden Anbieter so zu steuern, dass die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

### 3.3 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen Startgröße

Um beurteilen zu können, ob aus den wettbewerblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe städtebauliche Effekte entstehen können, wird der Schwellenwert von 10 % Umsatzumverteilung als Hinweis herangezogen<sup>43</sup>. Dieser ist jedoch vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sowie möglicher Vorschädigungen der jeweiligen zentralen Versorgungsbereiche zu bewerten. Funktionsstörungen treten auf, wenn es infolge von Ladenleerständen zu einer Verringerung / Verschlechterung des Angebotes und der städtebaulichen Qualität kommt. Maßgeblich für die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereiches sind Magnetbetriebe, von deren Kundenfrequenz umliegende kleinere Einzelhandelsbetriebe profitieren. Sofern Magnetbetriebe aufgrund von hohen Umsatzrückgängen durch ein neues Vorhaben geschlossen werden, können sich nachteilige Wirkungen auf das Umfeld ergeben.

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebaulichen Auswirkungen durch die Vorhaben zu erwarten:

- Für den **zentralen Versorgungsbereich Billwerder-Allermöhe** ist mit einer Umsatzumverteilung von ca. 0,9 Mio. € zu rechnen, was einem Umsatzrückgang um ca. 8 - 9 % entspricht. Im südlichen Teil des Ortszentrums Neuallermöhe-Oberbillwerder um den Fleetplatz ist jedoch nicht mit städtebaulichen oder nahversorgungsstrukturellen Auswirkungen zu rechnen. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs wird nicht beeinträchtigt. Die gutachterlichen Berechnungen haben klar aufgezeigt, dass Oberbillwerder der dominierende Handelsschwerpunkt des gemeinsamen Ortszentrums Neuallermöhe-Oberbillwerder sein wird. Zu berücksichtigen ist, dass die Bestandsbetriebe am Fleetplatz bereits im Vorfeld (vor Realisierung der Startgröße) von der Einwohnerentwicklung in Oberbillwerder profitieren und ihren Bestandsumsatz deutlich steigern werden. Diese werden dann nach Inbetriebnahme der Zentralen Achse wieder auf ein normales Niveau zurückgeführt. Der Bezirk Bergedorf sollte die Zeit bis zur Inbetriebnahme nutzen, frühzeitige (Kompensations-) Maßnahmen für die Handelseinrichtungen am Fleetplatz einzuleiten. Städtebauliche Maßnahmen sowie die Verlagerung und Erweiterung der beiden auf zu kleiner Fläche agierenden Betreiber Penny und Rossmann, die in einer separaten Untersuchung geprüft werden soll,

<sup>43</sup> Der 10 %-Schwellenwert geht auf eine empirische Langzeitstudie der GMA zum großflächigen Einzelhandel in Baden-Württemberg zurück, die dort u. a. im Auftrag der Industrie- und Handelskammern erstellt wurde.

wären aus Sicht der Gutachter ebenso sinnvolle Stabilisierungsmöglichkeiten, wie eine fußgänger- / radfahrerfreundliche Querungsmöglichkeiten des S-Bahndammes Allerermöhe, auch um einem Flächenungleichgewicht im gemeinsamen Ortszentrum Neuallermöhe-Oberbillwerder vorzubeugen.

- /// Im **zentralen Versorgungsbereich ABC-Zentrum** liegt der Umsatzrückgang bei ca. 0,3 Mio. € und damit bei etwa 4 – 5 %. Das Nahversorgungszentrum mit Versorgungsfunktion für das Siedlungsgebiet Neuallermöhe-Ost wird kaum von Umsatzrückgang betroffen sein. Insgesamt ist für das Zentrum ABC-Zentrum nicht mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen, Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs wird nicht beeinträchtigt.
- /// Im **zentralen Versorgungsbereich Bergedorf West** liegt der Umsatzrückgang bei ca. 0,7 Mio. € und damit ebenfalls bei ca. 4 – 5 %. Für das Nahversorgungszentrum sind noch vor Realisierung von Oberbillwerder tiefgreifende Veränderungen und damit verbunden eine deutliche Standortaufwertung vorgesehen. Somit ist nicht mit städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben in Oberbillwerder zu rechnen. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs wird nicht beeinträchtigt.
- /// Gegenüber Anbietern an **sonstigen Standorten im Einzugsgebiet** ist insgesamt eine Umsatzumverteilung von ca. 0,5 Mio. € zu erwarten, was gegenüber den strukturprägenden Lebensmittelbetrieben einen Umsatzrückgang um ca. 3 - 4 % bedeutet. Dies betrifft insbesondere den Lidl-Discounter am Rahel-Varnhagen-Weg und die beiden Penny-Filialen am Grachtenplatz und am Oberen Landweg. Eine wesentliche Beeinträchtigung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe ist auszuschließen.
- /// Im **zentralen Versorgungsbereich Bergedorf** liegt der Umsatzrückgang bei ca. 1,5 Mio. € und damit bei ca. 2 – 3 %. Mit der Errichtung eines (Großen) Supermarktes in Oberbillwerder dürften Kunden aus Neuallermöhe, die bislang die Großen Supermärkte / SB-Warenhäuser in Bergedorf anfahren, verstärkt im Ortszentrum Oberbillwerder-Allermöhe einkaufen. Gleichzeitig wird das Bergedorfer Hauptzentrum auch von der zusätzlichen Kaufkraft in Oberbillwerder profitieren. Somit ist nicht mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs wird nicht beeinträchtigt.
- /// Am Sonderstandort **Fachmarktzentrum Bergedorf** ist ein Umsatzrückgang um ca. 0,3 Mio. € und damit ca. 1 – 2 % zu erwarten, wovon insbesondere Kaufland betroffen sein dürfte. Da die Umsatzrückgänge sehr moderat ausfallen ist eine wesentliche Beeinträchtigung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe auszuschließen.
- /// Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch die Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von ca. 3,3 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern

wie z. B. Fachmärkten im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen, weil sie sich auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente verteilen. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Verwirklichung der geplanten Vorhaben in Startgröße gegenüber zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum keine negativen städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

### 3.4 Umsatzumverteilungen 2. Phase

Für die Bewertung der zweiten Phase der Entwicklung der Nahversorgung in Oberbillwerder werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumverteilungen folgende Annahmen getroffen:

- Für das Ortszentrum **Neuallermöhe-Oberbillwerder**<sup>44</sup> wird in Ergänzung zur Startgröße die Ansiedlung eines Biomarktes, Reformhauses und spezieller Angebote (ggf. Stückgut, Unverpackt / Zero-Waste, Gläserne Manufaktur o. ä.) angenommen. Aufgrund der Ergebnisse der Potenzialanalyse wird eine maximale Verkaufsfläche im Lebensmittelbereich von ca. 870 – 1.040 m<sup>2</sup> geprüft. Auf dieser Fläche dürfte ein Umsatz von ca. 3,7 Mio. € erwirtschaftet werden, davon entfallen ca. 3,6 Mio. € auf den Lebensmittelbereich und ca. 0,1 Mio. € auf Nichtlebensmittel, insbesondere auf Drogeriewaren.
- Ergänzend wird in dieser Phase ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 680 – 780 m<sup>2</sup> angesiedelt, der einen Umsatz von ca. 4,6 Mio. € erwirtschaften dürfte. Hier von entfallen ca. 3,4 Mio. € auf Drogeriewaren und ca. 0,9 Mio. € auf Nahrungs- und Genussmittel. Auf den weiteren Nonfoodbereich (Randsortiment Nonfood II) entfallen ca. 0,3 Mio. €.
- Der generierte Umsatz wird in Form von Umsatzumverteilungen hauptsächlich Wettbewerber mit gleichartigen Angebotsformaten betreffen. Dies sind etwa andere Biomärkte und Drogeriemärkte, sowie Lebensmittelmittelmärkte. In untergeordneter Form werden jedoch auch kleinere Lebensmittelanbieter Umverteilungswirkungen erfahren.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumverteilungen durch das Vorhaben zu erwarten:

<sup>44</sup> Um einem möglichen Ungleichgewicht zwischen Bestandfläche in Neuallermöhe und Oberbillwerder vorbeugen und mögliche Negativeffekte frühzeitig abfedern zu können, hat die Bezirk Bergedorf die GMA über die IBA Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Hamburg mit einer gutachterlichen Stellungnahme zu den gewerblichen Perspektiven des Fleetplatzes beauftragt.

Tabelle 19: Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum, 2. Phase

Umsatzherkunft		in Mio. €	in %
Lebensmittelbereich	▪ Umsatzumverteilungen in Hamburg, davon	1,1	
	▪ ggü. ZVB Billwerder-Allermöhe	0,4	3 - 4
	▪ ggü. ZVB ABC-Zentrum	< 0,1	n. n.
	▪ ggü. ZVB Bergedorf West	< 0,1	n. n.
	▪ ggü. sonstigen Anbietern im Einzugsgebiet	< 0,1	n. n.
	▪ ggü. ZVB Bergedorf	0,5	< 1
	▪ ggü. Fachmarktzentrum Bergedorf	< 0,1	n. n.
	▪ zusätzliche Nachfrage durch Wohnausbau	3,4	
	▪ <b>Umsatz im Lebensmittelbereich</b>	<b>4,5</b>	
Drogeriewaren	▪ Umsatzumverteilungen in Hamburg, davon	0,9	
	▪ ggü. ZVB Billwerder-Allermöhe	0,1	7 - 8
	▪ ggü. ZVB ABC-Zentrum	< 0,1	n. n.
	▪ ggü. ZVB Bergedorf West	0,4	5 - 6
	▪ ggü. sonstigen Anbietern im Einzugsgebiet	< 0,1	n. n.
	▪ ggü. ZVB Bergedorf	0,4	2 - 3
	▪ ggü. Fachmarktzentrum Bergedorf	< 0,1	n. n.
	▪ zusätzliche Nachfrage durch Wohnausbau	2,6	
	▪ <b>Umsatz im Drogeriewarenbereich</b>	<b>3,5</b>	
▪ <b>Umsatz im sonstigen Nichtlebensmittelbereich</b>		<b>0,3</b>	
<b>Umsatz Vorhaben insgesamt</b>		<b>8,3</b>	

n. n. = nicht nachweisbar

GMA-Berechnungen 2020, ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich

In der Phase 2 wird der Großteil des Stadtteils bewohnt sein, so dass ergänzende, spezielle Nahversorgungsangebote tragfähig sind, ohne die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche zu beeinträchtigen.

### 3.5 Bewertung städtebaulicher Auswirkungen 2. Phase

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumverteilungen sind folgende städtebaulichen Auswirkungen durch die Vorhaben zu erwarten<sup>45</sup>:

- Für den **zentralen Versorgungsbereich Billwerder-Allermöhe** ist im Lebensmittelbereich mit einer Umsatzumverteilung von ca. 0,4 Mio. € zu rechnen, was einem Umsatzrückgang um ca. 3 - 4 % entspricht. Bei Drogeriewaren ist ein Umsatzrückgang um ca.

<sup>45</sup> Eine additive Zusammenzählung der Umsatzumverteilungsvolumina und -quoten ist aus Gutachtersicht nicht statthaft, da die Wohngebiete in Oberbillwerder in der Zwischenzeit weiter volllaufen und somit alle Nahversorgungsbetriebe im Untersuchungsraum von steigenden Kaufkraftzuflüssen profitieren werden.

0,1 Mio. € zu erwarten, was rechnerisch ca. 7 – 8 % entspricht. Hiervon wird insbesondere der flächenseitig eher kleine Drogeriemarkt Rossmann betroffen sein. Im südlichen Teil des Ortszentrums Neuallermöhe-Oberbillwerder um den Fleetplatz ist durch diese moderaten Umsatzrückgänge dennoch nicht mit städtebaulichen oder nahversorgungsstrukturellen Auswirkungen zu rechnen. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs wird nicht beeinträchtigt. Die gutachterlichen Berechnungen haben klar aufgezeigt, dass Oberbillwerder der dominierende Handelsschwerpunkt des gemeinsamen Ortszentrum Neuallermöhe-Oberbillwerder wird und etwa knapp 83% der perspektivischen Flächenausstattung auf sich vereinen wird. Zu berücksichtigen ist, dass die Bestandsbetriebe am Fleetplatz (ZVB Billwerder-Neuallermöhe) bereits im Vorfeld (vor Realisierung der Startgröße) von der Einwohnerentwicklung in Oberbillwerder profitieren und ihren Bestandumsatz deutlich steigern werden. Diese werden dann nach Inbetriebnahme der Zentralen Achse wieder auf ein normales Niveau zurückgeführt. Der Bezirk Bergedorf sollte die Zeit bis zur Inbetriebnahme nutzen, frühzeitige (Kompensations-) Maßnahmen für die Handelseinrichtungen am Fleetplatz einzuleiten. Städtebauliche Maßnahmen sowie die Verlagerung und Erweiterung der beiden auf zu kleiner Fläche agierenden Betreiber Penny und Rossmann wären aus Sicht der Gutachter ebenso sinnvolle Stabilisierungsmöglichkeiten, wie eine fußgänger- / radfahrerfreundliche Querungsmöglichkeiten des S-Bahndammes Allermöhe, auch um einem Flächenungleichgewicht im gemeinsamen Ortszentrum Neuallermöhe-Oberbillwerder vorzubeugen.

- Im **zentralen Versorgungsbereich Bergedorf** liegt der Umsatzrückgang bei ca. 0,5 Mio. € und damit bei < 1 %. Derzeit sind Biolebensmittel in größerem Umfang v. a. im Bergedorfer Hauptzentrum erhältlich. Dies gilt auch für Drogeriewaren, hier liegen die Umsatzrückgänge bei ca. 0,4 Mio. € bzw. ca. 2 – 3 %. Aufgrund der sehr geringen Umsatzrückgänge ist jedoch nicht mit städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs wird nicht beeinträchtigt.
- Im den **übrigen zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum** liegt der Umsatzrückgang im Lebensmittelbereich auf einem nicht nachweisbaren Niveau. Im Nahversorgungszentrum Bergedorf West, in dem noch vor Realisierung des Projektes Oberbillwerder ein zweiter Drogeriemarkt entstehen wird, sind Umsatzrückgänge um ca. 5 – 6 % zu erwarten. Da die Anbieter perspektivisch sehr modern aufgestellt sein werden, ergeben sich hieraus jedoch keine wesentlichen Beeinträchtigungen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf diese zentralen Versorgungsbereiche sind auszuschließen.

- Im **Nichtlebensmittelbereich** werden die durch die Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte i. H. von ca. 0,3 Mio. € v. a. gegenüber den anderen Lebensmittelmärkten, Drogeriemärkten und in untergeordneter Form ebenfalls gegenüber den sonstigen Anbietern wie z. B. Fachmärkten im Untersuchungsraum wirksam werden. Diese sind jedoch bei einer Einzelbetrachtung als minimal einzustufen, weil sie sich auf eine Vielzahl von Betrieben unterschiedlichster Sortimente verteilen. Nennenswerte Umsatzverluste bei bestehenden Anbietern sind im Einzelfall nicht zu erwarten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Verwirklichung der geplanten Vorhaben in Phase 2 gegenüber zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum keine negativen städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

## VI. Abschließende Zusammenfassung der Ergebnisse

Mit der vorliegenden Analyse sollte im Rahmen einer Grundlagenuntersuchung ein gewerbliches Nutzungskonzept für die Bausteine Handel, Gastronomie, einzelhandelsnahe Dienstleistungen, Handwerk, Büro / Praxen, Hamburger Angewandte Wissenschaft (HAW Hamburg) im künftigen Hamburger Stadtteil Oberbillwerder (rd. 15.000 Einwohner, Realisierung von 2027 -2038) erarbeitet werden.

Die Analyse hat gezeigt, dass die Projektentwicklung Oberbillwerder zur Aufnahme von Gewerbeflächen in größerem Umfang sehr gut geeignet ist und prädestiniert erscheint, hier den landesplanerischen Wünschen entsprechend *„... auch übergeordnete Zentrenfunktionen und ein spezifisches Profil zu entwickeln.“*

Nach den Recherchen der Gutachter sollte in Oberbillwerder eine Flächenbandbreite für gewerbliche Nutzungen von zwischen rd. 155.700 m<sup>2</sup> und rd. 172.700 m<sup>2</sup> BGF angestrebt werden. Flächenseitig sind Modifikationen dieser ‚kritischen Masse‘ nicht nur durch die grundstücksseitigen Gegebenheiten sowie die Masterplanergebnisse, sondern auch durch die Aufnahmefähigkeiten der jeweiligen Teilmärkte Grenzen ‚nach oben, aber auch nach unten‘ gesetzt sind.

Dominierender gewerblicher Nutzungsbaustein in Oberbillwerder sollte die HAW Hamburg, samt Folgenutzungen (rd. 100.000 m<sup>2</sup> bis rd. 110.000m<sup>2</sup> BGF) sein, gefolgt von Handwerksnutzungen (rd. 22.000 m<sup>2</sup> BGF) sowie der Kunst, Musik und Kreativwirtschaft (rd. 12. 000 bis 14.000 m<sup>2</sup> BGF), die zusammen einen übergreifenden Beitrag zur Funktionsdurchmischung des neuen Stadtteils beitragen und teilweise auch dezentral im Quartier zu verorten sind.

Hingegen sollten Handelsnutzungen (inkl. Gastronomie und einzelhandelsnahe Dienstleistungsnutzungen) räumlich konzentriert entlang der Zentralen Achse in einer Größenordnung von rd. 20.700 m<sup>2</sup> BGF bis rd. 24.500 m<sup>2</sup> BGF (~ rd. 9.000 – 10.600 m<sup>2</sup> VK) etabliert werden, wobei sich für die Realisierung der Einzelhandelsflächen zwei Bauabschnitte (Startgröße: rd. 3.990 – 4.560 m<sup>2</sup> VK für einen (großen) Supermarkt, Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelhandwerk; 2. Phase: übrige Handelsflächen rd. 4.960 m<sup>2</sup> - 5.920 m<sup>2</sup> VK ) anbieten.

Den Nachweis der Verträglichkeit der bauabschnittweisen Maßnahmen haben die Gutachter mit den Berechnungen erbracht. Da Oberbillwerder der dominierende Schwerpunkt des gemeinsamen Ortszentrum Neuallermöhe-Oberbillwerder sein wird, sollte der Bezirk Bergedorf die Zeit bis zur Inbetriebnahme nutzen, frühzeitige (Kompensations-) Maßnahmen für die Handelseinrichtungen am Fleetplatz einzuleiten. Städtebauliche Maßnahmen sowie die Verlagerung / Erweiterung der beiden zu kleinen Betreiber Penny und Rossmann wären aus

Sicht der Gutachter ebenso sinnvolle Stabilisierungsmöglichkeiten, wie eine fußgänger- / radfahrerfreundliche Querungsmöglichkeiten des S-Bahndammes Allermöhe, auch um einem Flächenungleichgewicht im gemeinsamen Ortszentrum vorzubeugen.

<b>Verzeichnisse</b>	<b>Seite</b>
<b>Kartenverzeichnis</b>	
Karte 1: Lage des Bezirks Bergedorf in Hamburg	9
Karte 2: Mobilitäts- und Verkehrskonzept äußere Erschließung Oberbillwerder	18
Karte 3: Fußläufige Versorgungssituation im Untersuchungsraum	35
Karte 4: Hamburger Büro-Teilmärkte im Überblick 2020 Q 1 / Q 2	45
<b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tabelle 1: Soziodemographische / –ökonomische Daten im Vergleich	12
Tabelle 2: Wohneinheiten- / Einwohnerverteilung auf die einzelnen Quartiere	16
Tabelle 3: Verkaufsflächengrößen unterschiedlicher Betriebstypen	27
Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet (nur Mittelwert)	29
Tabelle 5: Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet (in Bandbreiten)	30
Tabelle 6: Kaufkraftzuwachs kurzfristiger Bedarf in Mio. € (nur Mittelwert)	31
Tabelle 7: Kumulierte Kaufkraft kurzfristiger Bedarf in Mio. € (nur Mittelwert)	31
Tabelle 8: Wesentliche Wettbewerber im Untersuchungsraum	34
Tabelle 9: Durchschnittliche Ausstattung Einzelhandel in Hamburg	37
Tabelle 10: Durchschnittliche Ausstattung Dienstleistung in Hamburg	39
Tabelle 11: Durchschnittliche Ausstattung Gastronomie in Hamburg	42
Tabelle 12: Oberbillwerder – Gewerbliche Nutzungen im Überblick	57
Tabelle 13: Arbeitsplatz- und Studierendenpotenzial	60
Tabelle 14: Einzelhändlerisch empfehlenswertes Flächenprogramm für Oberbillwerder	61
Tabelle 15: Umsatzprognose Lebensmittel Oberbillwerder Startgröße	64
Tabelle 16: Umsatzprognose Lebensmittel Oberbillwerder 2. Phase	65
Tabelle 17: Umsatzprognose Drogeriewaren Oberbillwerder 2. Phase	65
Tabelle 18: Umsatzumverteilungen / -rückgänge im Untersuchungsraum, Startgröße	67
Tabelle 19: Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum, 2. Phase	71

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Baufelder nach Entwicklungsstufen Oberbillwerder	15
Abbildung 2:	Einwohnerentwicklung nach Quartieren Oberbillwerder	16
Abbildung 3:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel 2011 – 2019 (Prognose)	20
Abbildung 4:	Konsumtrends im Zusammenhang mit der Ausbildung des „hybriden“ Verbrauchers	21
Abbildung 5:	Entwicklung der Betriebstypen im Einzelhandel nach Lebenszyklusphase	21
Abbildung 6:	Umsatzentwicklung im Lebensmitteleinzelhandel Food / Nonfood 2008 – 2018	22
Abbildung 7:	Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte	23
Abbildung 8:	Entwicklungsszenarien des Onlinehandels bis 2025	24
Abbildung 9:	Gewinner und Verlierer des digitalen Wandels	25
Abbildung 10:	Handwerkerhof Meistermeile in Hamburg-Lokstedt	51

## ANHANG – Referenzprojekte

### München, Freiham-Nord



- Gesamtgröße: 350 ha
- Einwohner: ca. 30'
- Horizont bis 2037
- Gesamtgröße: unbekannt
- Drei Bauabschnitte: I. BA: 2016 – 2023, II. BA: ab 2023 - 2030, III. BA: 2031 – 2038
- Flächeweise Realisierung der einzelnen Bauabschnitte

### Referenzprojekte München – Freiham



Quartierszentrum

Stadtteilzentrum



Visualisierung Hochhausturm



Visualisierung Innenansicht

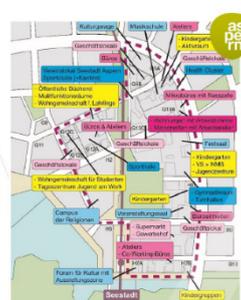
- Ziel Handelsfläche Freiham-Nord 2038:** rd. 32.100 - 33.300 m<sup>2</sup> MF (Oberkantenwert: max. 25.000 m<sup>2</sup> VK); Flächengröße ist Zugeständnis an den Projektentwickler, aber keine Mallstruktur (Konzept „Offenes Einkaufen“, d.h. Erschließung sämtlicher Ladeneinheiten über den öffentlichen Raum); räumlich konzentriert auf Stadtteilzentrum (rd. 20.000 m<sup>2</sup> VK und Quartierszentrum rd. 5.000 m<sup>2</sup> VK)
- ISARIA / Rosa Alscher-Gruppe** als Investoren für die Handelsentwicklung im größten Stadtentwicklungsprojekt Europas. Nukleus soll das neue Stadtteilzentrum Freiham-Nord werden (rd. 86.000 m<sup>2</sup> BGF, davon etwa ein Drittel der Nahversorgung sowie 350 WE mit rd. 45.000 m<sup>2</sup> BGF) rund um den Mahatma-Gandhi-Platz (Siegerentwurf Störmer Murphy Architekten 01 / 2019); vier Baufelder (jeweils zwei Baufelder Rosa Alscher / Isaria), Baufeldfreimachung abgeschlossen. Sicherstellung der Nahversorgung durch einen Vollsortimenter und einen Discounter.

- /// Bauantrag zur Realisierung des Stadtteilzentrums ist im August 2020 eingereicht worden; Teilbaugenehmigungen werden in 4 – 6 Wochen erwartet
- /// Erwartet werden die Aushubarbeiten für die zweigeschossige Tiefgarage für den Herbst 2020; mit Fertigstellung des Stadtteilzentrums („Tor von Freiam-Nord“) wird im Sommer 2023 gerechnet; Unibail Rodamco soll ab 2023 / 2024 Centermanagement für das Stadtteilzentrum durchführen.
- /// **Learnings / DO’S:**
  1. Mit Nahversorgung anfangen
  2. Betreiber müssen Start wirtschaftlich überstehen können! Anlaufzeit / Branchenmix-Optimierung einkalkulieren!
  3. Mobilitätskonzept (Stellplätze auf 25 % des Einstellplatzbedarfes reduziert)
  4. Handel konzentrieren (Stadtteilzentrum / Quartierszentrum), sonst keine Handelsflächen; aktives Management wichtig
- /// **Learnings / DON’TS:** Kaum Negativerfahrungen, da noch in einer frühen Projektphase.
  1. Hätten mit Quartierszentrum anfangen sollen, war aber leider nicht ‚in einer Hand‘
  2. Baubedingt in der Bauphase vielfältige Projektentwicklungsstrukturen; Abstimmung (z.B. Logistik) frühzeitig erforderlich

## Wien, Seestadt Aspern



- Gesamtgröße: 240 ha
- Einwohner: ca. 20'
- Wohneinheiten: ca. 10'
- Arbeitsplätze: ca. 20'
- Gesamtgröße: 7,6 Mio. m<sup>2</sup> BGF
- Drei Bauabschnitte: I. BA: 2010 – 2020 (0,8 Mio. m<sup>2</sup> BGF), II. BA: 2017 – 2024 (1,2 Mio. m<sup>2</sup> BGF), III. BA: 2023 – 2028 (0,6 Mio. m<sup>2</sup> BGF)
- Tappenweise Realisierung der einzelnen Bauabschnitte



- Joint-Venture zwischen Wien 3420 Aspern Development AG und SES Spar European Shopping Centers: Prädikat erste gemanagte Einkaufsstraße Österreichs (Neuland!). Schwerpunkt der Handelsentwicklung ist der Norden des Entwicklungsgebietes
- Ziel Handelsfläche 2028 (inkl. Gastronomie / Dienstleistungen): rd. 15.000 m<sup>2</sup> MF (Bedarfsermittlung: max. 20.000 m<sup>2</sup> MF), etappenweise wachsend (1. BA: 3. – 4.000 m<sup>2</sup> Mietfläche). Entwickeln im II. BA gerade Gastronomiekonzept am See der Seestadt Aspern (wollen nicht zu klein starten)
- Wien 3420 hat Flächen in der Gesamtheit angemietet und vermietet diese weiter nach Centermanagement-Grundsätzen.
- Nach dem Prinzip „Stadt der kurzen Wege“ wurden entlang einer zentralen Zone (Hannah-Arend-Platz / Maria-Tusch-Straße) Räume definiert, in denen in den EG-Nutzungen alles außer Wohnen sein sollen. Eine Nutzung als Wohnraum ist dort nicht möglich; tlw. Impulsraum für Kunst / Kultur

**Learnings / DO'S:**

1. An Nachfragewachstum orientieren; nicht zu viel planen (haben 5.000 m<sup>2</sup> BGF weniger als Bedarfsermittlung projektiert)
2. EG-Zonen sind nur belebt, wenn die Nahversorgung abgedeckt ist; Biomarkt tut sich sehr schwer (Sozialstruktur!)
3. Betreiber müssen Anlaufphase (= mindestens 3. volles Betriebsjahr) wirtschaftlich überstehen können! Anlaufzeit / Branchenmix-Optimierung einkalkulieren!
4. Mit sehr moderaten Mietzins, reiner Umsatzmiete beginnen (Beispiel Fahrradhandler -> drei Mietungen)
5. Gastronomie / Dienstleistungen (gute Betreiberauswahl wichtig)
6. Handel konzentrieren (I. BA; II. BA)

**Learnings / DON'TS:** Bislang noch wenig Negativerfahrungen, in der Mitte des II.BA.

1. Projektentwickler / Bauträger bauen für sich; stets die Kontrolle über sämtliche Entwicklungen / Planungen behalten
2. Nicht mit zu kleiner Startgröße beginnen (Discounter fehlte anfangs, kam erst im 4. Jahr)