

# **Nahversorgung in der Metropolregion Hamburg**

**Dokumentation des Hamburger Forums Nahversorgung  
am 27. Oktober 2007**

Handelskammer Hamburg  
Geschäftsbereich Starthilfe und Unternehmensförderung  
Bearbeitung: Heiner Schote, Torben Breuker

Adolphsplatz 1 | 20457 Hamburg | Postfach 11 14 49 | 20414 Hamburg  
Telefon 040 36138-275  
Fax 040 36138-299  
heiner.schote@hk24.de  
www.hk24.de

Stand: März 2009

## Versorgung und Urbanität – Quartiers- und Stadtteilzentren als Grundelemente der europäischen Stadt

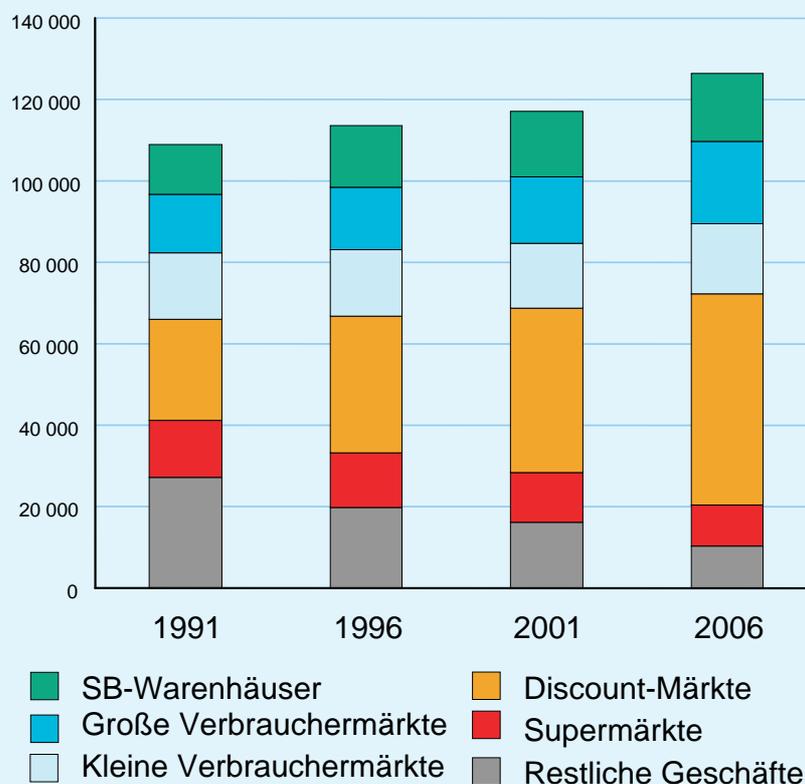


**Prof. Dr. Thomas Krüger,**  
HafenCity Universität Hamburg

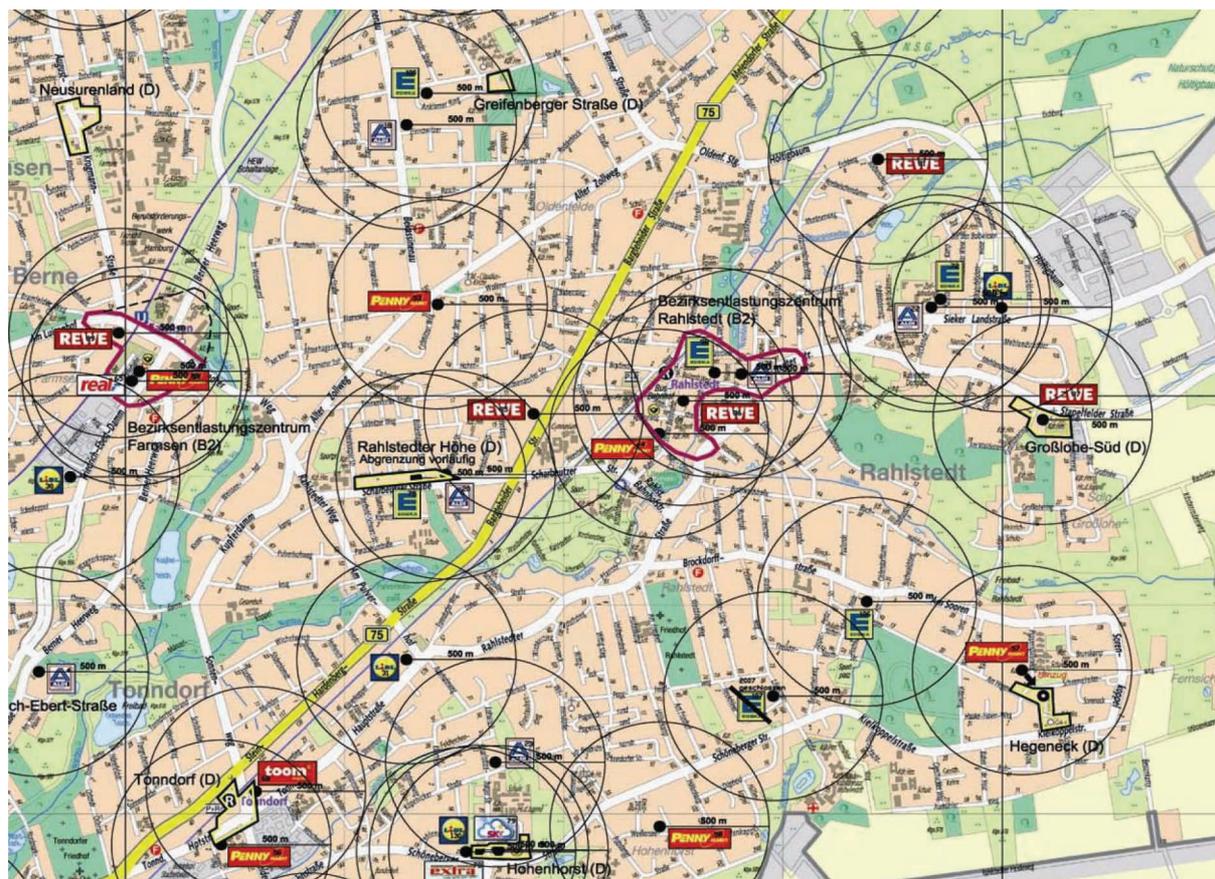
Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und die Entwicklung der Zentren wird durch eine Vielzahl von Einzelentscheidungen verschiedener Akteure bestimmt: von Unternehmen des Einzelhandels, von Immobilieneigentümern, von Projektentwicklern und von der öffent-

lichen Planung. Durch den starken Wettbewerb und Strukturwandel im Einzelhandel stehen diese Akteure im Alltagsgeschäft unter einem starken Innovations- und Anpassungsdruck. Dabei geraten grundsätzliche Fragen und die langfristige Entwicklung nur selten ins Blickfeld.

**Umsatzentwicklung des Lebensmittel-Einzelhandels 1991 bis 2006**  
Umsatz in Millionen Euro



Quelle: Hahn-Gruppe (Dr. Lademann) 2007, Grafik: Handelskammer Hamburg



Quelle: Bezirksamt Wandsbek (2007)

In diesem Beitrag werden nach wenigen Schlaglichtern auf die aktuelle Entwicklung der Versorgungsstrukturen Thesen zur gesellschaftlichen Bedeutung der Zentren vorgestellt und Schlussfolgerungen für die konkrete Stadtentwicklung gezogen. Die Kernaussage des Beitrages ist die folgende:

Quartiers- und Stadtteilzentren sind wesentliche Grundelemente der europäischen Stadt – und damit einer besonderen Lebensweise und Kultur, die die europäische Zivilisation auf besondere Art und Weise prägen. Bei allem Wettbewerb und einer hohen Innovationsdynamik, von der gerade der Handel geprägt ist, erfordert der Umgang mit den urbanen Zentren einen soliden Ordnungsrahmen und eine besondere Sorgfalt von allen, die an der Entwicklung beteiligt sind.

## Beobachtungen

Insbesondere durch das Vordringen der Lebensmittel-Discounter haben sich die Ange-

botsstrukturen in der Nahversorgung dramatisch verändert. Der Anteil der Discounter am Lebensmittel-Einzelhandel ist von 23 Prozent 1991 auf bereits 41 Prozent im Jahr 2006 angestiegen und hat sich damit in nur 15 Jahren nahezu verdoppelt (vgl. Abb. Umsatzentwicklung Lebensmittel-Einzelhandel). Diese Entwicklung hat die Versorgungsstrukturen in den Zentren tiefgreifend verändert.

Die Stadtplanungsabteilung des Bezirksamtes Wandsbek erfasst laufend die Standorte der Lebensmittelmärkte. Der Kartenausschnitt zeigt den Bereich Farmsten-Tonndorf-Rahlstedt entlang der Bundesstraße 75 Hamburg-Lübeck. Die Lebensmittelmärkte sind durch einen Radius von 500 Metern hervorgehoben. In der Karte rot umrandet sind die von der Planung vorgesehenen Standorte, die „Bezirksentlastungszentren“ (B2-Zentren) Farmsten und Rahlstedt. Schwarz-gelb umrandet sind die Nahversorgungszentren Tonndorf, Hohenhorst und Rahlstedter Höhe, die im Zentrenkonzept der Stadt als D-Zentren eingestuft sind. Die planerischen D-Zentren



Häufig, aber nicht immer auf Autokunden ausgerichtet:  
Lebensmittel-Discounter Foto: Krüger

umfassen auch Standorte, die zwar keine größeren Versorger aufweisen, gleichwohl aber als D-Zentren eingestuft sind wie Neusurenland und Greifenberger Straße. Außerdem sind die Standorte von Versorgern außerhalb der planerisch vorgesehenen Zentren dargestellt, wie zum Beispiel im Bereich Sieker Landstraße mit Standorten von Aldi, Edeka und Lidl oder der große Rewe an der B 75 zwischen dem Ortskern Rahlstedt (B2-Zentrum) und Rahlstedter Höhe (D-Zentrum).

Unabhängig von der planerischen Einstufung ergibt sich insgesamt das Bild eines mehr oder weniger flächendeckenden Angebotes an Lebensmittelmärkten. Bei genauem Hinsehen zeigt sich allerdings auch, dass zum Beispiel das B2-Zentrum Rahlstedt im Hinblick auf die Versorgung recht schwach aufgestellt ist. Es ist im Hinblick auf die Anzahl von Versorgern gleichauf zum Beispiel mit dem Nahversorgungsschwerpunkt an der Saseler Straße im Nordosten, der planerisch gar nicht als Zentrum vorgesehen ist. Wer die Örtlichkeit kennt, wird bestätigen, dass die Lage noch etwas drastischer ist, als diese Karte darstellt. Der Ortskern Rahlstedt hat zwar eine schicke Fußgängerzone und wirkt auf den ersten Blick wie das Zentrum einer Kleinstadt. Das Angebot im periodischen Bereich befindet sich aber an der Untergrenze der Wettbewerbsfähigkeit. Insofern ist der Ortskern Rahlstedt durchaus typisch für manches gewachsene Zentrum in Hamburg und auch im Umland.

## Problemstellung

Die Situation in Rahlstedt ist nur ein Beispiel für eine Entwicklung, die in den Stadtregionen Deutschlands generell festzustellen ist: Es fällt den gewachsenen Stadtteil- und Quartierszentren zunehmend schwer, sich gegenüber den großflächigen Fachmärkten auf der „grünen“ bzw. „grauen Wiese“ auf der einen Seite und den erstarkten Standorten in den Innenstädten, leistungsfähigen Bezirkszentren und großen Shopping-Centern mit oberzentraler Ausstrahlung auf der anderen Seite zu behaupten. Im Bereich der Lebensmittel-Nahversorgung hat außerdem das inzwischen nahezu flächendeckende Netz von Lebensmittelmärkten und insbesondere Discountern, die oft nur am Rande oder ganz außerhalb der Zentren liegen, vielfach die Versorgungsfunktion übernommen.

Von der Bevölkerung wird der Niedergang der traditionellen Zentren sehr stark wahrgenommen und problematisiert, auch wenn ihr Einkaufsverhalten für diese Veränderungen mitursächlich ist. Aufgrund des wachsenden Anteils älterer Menschen ist zu erwarten, dass die Bedeutung der Zentren im Nahbereich der Wohnstandorte wieder zunehmen wird. Stagnation oder Niveauverluste im Angebot, Probleme mit der Unterhaltung von öffentlichen oder privaten Flächen, Mängel im Erscheinungsbild der Bebauung oder gar Leerstände usw. werden als „Zeiger“ für soziale und ökonomische Probleme interpretiert. Sie können eine Abwendung von solchen Zentren und damit Tendenzen einer sozialräumlichen Polarisierung innerhalb der Stadt verstärken.

Wird diesen Entwicklungen nicht entgegen-gesteuert, können die gewachsenen, städtebaulich integrierten Zentren im Einzelhandel ihre ökonomische Basis verlieren. Mit dem Funktionsverlust im Einzelhandel entfällt auch der wichtigste Anlass für die Bevölkerung, die Zentren aufzusuchen. Auch die Einrichtungen der privaten und öffentlichen Dienstleistungen, unter anderem in den Bereichen Gesundheitsversorgung, Betreuung, Bildung und Kultur, sind stadträumlich inzwischen vielfach dispers verteilt. Somit drohen die gewachsenen, städtebaulich integrierten

Siedlungsmittelpunkte ihre zentrale Funktion insgesamt einzubüßen.

Durch den umfassenden Funktionsverlust der Stadtteil- und Quartierszentren ist nicht nur die Nahversorgung mit Waren und Dienstleistungen, insbesondere für die weniger mobilen Gruppen der Bevölkerung, gefährdet; auf dem Spiel steht – so die These dieses Beitrages – ein zentrales Element der europäischen Stadt und damit der europäischen Kultur.

## Zentren in der europäischen Stadt

In seiner Untersuchung zum Wesen und Wandel der europäischen Stadt<sup>1)</sup> arbeitet der Stadtforscher Walter Siebel heraus, dass die Weiterentwicklung und der Zusammenhalt der modernen Gesellschaft in Europa von drei Bereichen oder Sphären maßgeblich geprägt wird:

- Die Wirtschaft als das Feld der materiellen Existenz, die Zugang zu Arbeit, zu Geld verschafft und damit den sozialen Status maßgeblich bestimmt.
- Die Demokratie, die Teilhabe an großen gesellschaftlichen Entscheidungen verspricht und in der die Regeln des gesellschaftlichen Zusammenlebens durch das Recht bestimmt werden.
- Und es ist die Stadt, genauer gesagt die europäische Stadt, in der die Menschen aus ganz verschiedenen gesellschaftlichen Sphären zusammentreffen und sich konkret begegnen.

Neben den Sphären von Wirtschaft und Demokratie sind für die Stadt besondere Mechanismen der Integration charakteristisch, die hier nur schlaglichtartig beleuchtet werden können:

- Für die Stadt ist die Unvollständigkeit der Integration charakteristisch. Die Kontakte der Menschen untereinander sind selektiv, sie sind ausgesucht. Die Distanz wird – zu-



Urbanes Leben im Hamburger Schanzenviertel

Foto: Schote

mindest zunächst – gewahrt. Die Unterschiede werden respektiert. Wir hören weg, wenn allzu Privates in der U-Bahn ausgebreitet wird. Im Dorf würde man da erst recht zuhören, denn man kennt sich, und man kennt die Verhältnisse. Die zivilisierte Distanz ist die Tugend der Städter. Die Stadt ist ein Mosaik verschiedener Lebenswelten, die sich gelegentlich berühren, aber nicht gegenseitig durchdringen. Auf dem Spannungsfeld von öffentlicher Vielfalt und dem Rückzug in die private Sphäre beruht die besondere sozialökonomische Produktivität der Stadt.

- Das stark ausdifferenzierte, individualisierte Leben in der Stadt – deutlich über 50 Prozent der Haushalte in den Großstädten sind Einpersonenhaushalte – beruht auf der Nutzung von Dienstleistungen, die in großer Vielfalt und Dichte zur Verfügung stehen. Wie auch immer man dazu steht: Mit der Professionalisierung der Betreuung der nachwachsenden Generationen und der zunehmenden Zahl alter Menschen, die der Hilfe und Pflege bedürfen, werden die Dienstleistungen weiter stark zunehmen.
- Zentren sind „Bühnen“ für das abweichende, aber – das wird oft vergessen – auch

<sup>1)</sup> Siebel, Walter (Hrsg.) (2004): Einleitung: Die europäische Stadt. In: Ders.: Die europäische Stadt. Frankfurt/Main

für das normale Verhalten. Gerade die sozialen Regeln des Umgangs der Städter untereinander, Distanz, Toleranz und Respekt, werden hier gezeigt und eingeübt. Zugleich sind die urbanen Zentren „Bühnen“ für Provokationen und Protest, für Skurriles und Anregendes. Damit haben sie eine wichtige Impulsfunktion – im positiven wie im negativen Sinne.

- Zentren sind auch gebaute soziale Geschichte. Hier konzentrieren sich die Symbole, die Kirchen und die Denkmäler oder auch die WM-Übertragungswände auf den Marktplätzen – das, was einer örtlichen Gesellschaft wichtig war und ist. Die individuelle und die kollektive Geschichte, ihre Orte und ihre Symbole sind eine wichtige Voraussetzung dafür, sich selber einordnen zu können, für Identifikation.

Für die skizzierten elementaren sozio-kulturellen urbanen Funktionen haben die Zentren und die Nahversorgung eine Schlüsselstellung. Die Versorgung bietet überhaupt erst den alltäglichen Anlass für alle Menschen, anderen Menschen aus anderen Sphären und mit anderen Lebensweisen zu begegnen. In den Zentren trifft so gewissermaßen die Gesellschaft aufeinander.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage nach den urbanen Qualitäten unserer Versorgungs- und Zentrenstrukturen: Können „Nur-Versorger“ außerhalb von Zentren urbane Funktionen erfüllen? Und: Können Orte ohne eine vitale Versorgungsfunktion urbane Funktionen erfüllen? Die Antwort in beiden Fällen scheint mir zu sein: „wohl kaum“. Vielmehr gefährdet die Erosion der gewachsenen Zentren und der Verlust der Versorgungsfunktion die städtebauliche Ordnung, die ihre Wurzeln (auch) in der Idee der europäischen Stadt hat und zu der Zentren als Orte der öffentlichen Begegnung elementar gehören.

## **Zukunftsperspektiven und Herausforderungen**

Die Erosion und Gefährdung der Zentren und damit einer wichtigen Arena der Integration unserer Gesellschaft ist zumindest von der

Bundesregierung erkannt worden. Der Bundesminister für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung hat Innenstädte und Zentren im Rahmen der neuen nationalen Stadtpolitik zu einem wichtigen Politikfeld erklärt. Neue Programme im Bereich der Städtebauförderung werden ausdrücklich auf die Stärkung und Revitalisierung der Zentren ausgerichtet.

Auf der regionalen und kommunalen Ebene ist davon auszugehen, dass sich die Projektentwickler und Einzelhandelsunternehmen auf deutlich zunehmende Restriktionen für neue Standorte in der Fläche einstellen müssen. Verstärkte Restriktionen in der Fläche sind allerdings nur durchzuhalten, wenn die Städte und Gemeinden zugleich neue Konzepte für die Versorgungs- und Zentrenstrukturen entwickeln. Diese werden neue plausible Ziele im Hinblick auf ihre zukünftigen Angebotsstrukturen und die Flächen volumina beinhalten müssen.

In Hamburg sind wir seit Langem mit der Situation konfrontiert, dass das planerische Zentrenkonzept von der Wirklichkeit des Handels und seiner Standorte schon weit überholt wurde, wie oben exemplarisch für Rahlstedt gezeigt wurde. Aufseiten der öffentlichen Planung bestehen darüber hinaus auch keine gesicherten Informationen über die Angebots- und Nachfragestrukturen im Einzelhandel, sodass erhebliche Kompetenz-Asymmetrien gegenüber den Handelsunternehmen, Projektentwicklern und Beratern bestehen. Eine konzeptionelle Beurteilung von Vorhaben oder gar eine strategische Planung und Entwicklung von Standorten für den Einzelhandel bzw. von Zentren ist auf dieser Basis nicht möglich. Ein neues Einzelhandels- und Zentrenkonzept, einschließlich eines Konzeptes für die Nahversorgung, das sich auf eine zeitgemäße Analyse der Angebots- und Nachfragestrukturen und ihrer Entwicklung stützen muss, ist in Hamburg überfällig.

Welche Orientierungen können angesichts der skizzierten Entwicklungen für eine Neuentwicklung von Nahversorgungs- und Zentrenkonzepten gegeben werden?

In die Stadtteil- und Quartierszentren gehören leistungsfähige Versorger. Dies bedeu-

tet, dass man den Anforderungen der Betreiber im Hinblick auf Flächengrößen, Logistik, Stellplätze usw. möglichst gerecht werden muss. Dazu gehört auch, dass wir uns nicht mehr am Leitbild der Fußgängerzone, sondern wieder am Leitbild der Geschäftsstraße orientieren. Diese ist eine Straße mit moderatem Pkw-Verkehr, attraktiven öffentlichen Plätzen und auch Parkplätzen, wie sie an vielen Stellen der Stadt nach wie vor gut funktioniert, zum Beispiel die Waitzstraße in Othmarschen oder die Osterstraße in Eimsbüttel. Orte übrigens, die im Unterschied zu Fußgängerzonen auch abends durchaus noch urbanes Leben aufweisen.

Die große und wachsende Bedeutung von personenbezogenen Dienstleistungen – sie sind eine urbane Grundfunktion – gibt Anlass, auch diese Bereiche und Sektoren verstärkt in die Zentren zu integrieren. In diesem Bereich wurden Spezialisierung, Aufgliederung und die Trennung von Funktionen viel zu weit getrieben. Soziale und kommerzielle Einrichtungen der Betreuung, der Ausbildung und der Gesundheit – um nur die wichtigsten zu nennen – müssen in die Konzeption der Zentren zukünftig viel stärker mit einbezogen werden. Diese Dienstleistungen sind heute Frequenzerzeuger ersten Ranges („Mama Taxi“). Warum liegen die Kitas oft im Nirgendwo, warum nicht neben dem Discounter oder Versorger? Warum sind die Schulen im Nirgendwo von Suburbia, warum nicht in oder an den Zentren?

Für den Umbau von Zentren, die Verknüpfung von verschiedenen Funktionen und Nutzungen in gebündelten Projekten, für Mischfi-

nanzierungen und Public Private Partnerships brauchen wir neue Instrumente und Träger für die Umsetzung: Hier sind zum einen innovative Entwickler im privaten Bereich gefragt. Der Engpass besteht aber zum anderen vor allem in der Verwaltung: Interne Projektentwickler, die die Ressourcen der verschiedenen Behörden und Ebenen bündeln sowie Entwicklungs- und Umsetzungsprozesse vorantreiben, wären sinnvoll. Wir brauchen Quartiersmanager für Zentren, die etwas von Einzelhandel, Dienstleistungen und Immobilien verstehen, denn in diesen Bereichen herrschen völlig andere Bedingungen als im Bereich Wohnen. Business Improvement Districts, die Selbstorganisation der Eigentümer, können positive Entwicklungen verstärken. Oft wird es aber nicht ohne eine öffentliche Initiative und öffentliche Interventionen gehen, um eine durchgreifende Erneuerung der Zentren einzuleiten und voranzutreiben. Private und öffentliche Akteure müssen also viel stärker zusammenarbeiten, als das bisher der Fall ist.

Es steht deutlich mehr auf dem Spiel als nur die „Versorgung“ der Bevölkerung bzw. ihrer weniger mobilen Gruppen. In den urbanen Zentren sind Wirtschaft und Kultur auf vielfältige Weise verwoben: Wir besuchen vor allem die Zentren, wenn wir andere Länder, Städte oder Orte kennenlernen wollen. Die Zentren in der europäischen Stadt sind nicht nur mehr oder weniger gut funktionierende „zentrale Orte“, sondern Ausdruck unserer Lebensweise und Kultur. Der Umgang mit ihnen erfordert eine besondere Sorgfalt von allen, die an ihrer Entwicklung beteiligt sind.