

Betreuer: M. Sc. Stella Schröder (stella.schroeder@hcu-hamburg.de)

Tutor: B. Sc. Arne List (mail@arnelist.de)

Zeit und Ort: Freitags (erster Termin 4. April 2014), HC-2.101 / Projektraum IV

Harburg jetzt noch stärker - auf Kosten der Harburger Innenstadt!?!

Welche Möglichkeiten ergeben sich für eine Interaktion von Lüneburger Straße und dem Phönix-Center?

Ausgangslage

Die zentralen Bereiche deutscher Innenstädte sind durch einen gewachsenen und umfangreichen Einzelhandelsbestand in den Fußgängerzonen gekennzeichnet.

Bereits seit Mitte der 1960er Jahre gibt es darüber hinaus private Investoren, die das Konzept zentral geplanter und gemanagter Shopping Center verfolgen. Heute allein gibt es in Deutschland über 400 Shopping Center. Einkaufszentren stellen daher offensichtlich eine erfolgreiche Vertriebsform des Einzelhandels dar, die von den Kunden sehr gut angenommen wird. Ihr Erfolg basiert auf einem attraktiven Warenangebot, welches durch verschiedene Erlebniseinrichtungen noch gestärkt wird.

Aufgrund ihres einheitlichen Erscheinungsbildes und der Bindung von Umsätzen in den Centern gerät das Konzept Shopping Center häufig in die Kritik. Jedoch tun sich auf der anderen Seite auch oft positive Einflüsse auf. Die Stadt bleibt im Wettbewerb mit anderen Städten, zieht verstärkt Kunden aus dem Umland und bietet ein großes Warenangebot, das sonst so zentriert selten in Innenstädten zu finden ist. Daher ist es nicht verwunderlich, dass eine Neuentwicklung solcher Center oft kontrovers innerhalb der Stadt als auch unter den Bewohnern diskutiert wird.

Während sich in den 1970er Jahren Einkaufszentren noch „auf der Grünen Wiese“ angesiedelt haben, geht der Trend seit einigen Jahren wieder verstärkt in die Innenstädte. Hier werden vor allem Brachflächen oder Leerstände alter Warenhausketten genutzt um neue Center zu entwickeln. Innerstädtische Shopping Center werden als wichtig angesehen, um die Innenstädte gegen die Konkurrenz auf der „grünen Wiese“ zu stärken und sich im zunehmenden Standortwettbewerb auch gegenüber anderen Städten zu profilieren. Gleichzeitig aber können sie auch zu erheblichen Veränderungen in den Innenstädten führen. Grenzt das Center nicht direkt an bestehen A-Lagen an kann es zu Veränderungen in der Wegebeziehungen und Frequenzen, den Umsatzleistungen und Kaufkraftströme sowie im Mietniveau, den Bodenwerten und weiteren Investitionen in den unterschiedlichen Geschäftslagen kommen. Dies hat zur Folge, dass sich Nutzungen und Qualitäten im öffentlichen Räumen wandeln, Einrichtungen und Verkehrsinfrastrukturen verschieben und sich die Funktion, Gestalt und Urbanität der Innenstädte insgesamt verändert.

Fallstudie: Seevepassage - Verbindungsachse Lüneburger Straße und Phönix Center Harburg

Die Lüneburger Straße im Zentrum Harburgs bildet die Fußgängerzone. Hier bieten kleine Geschäfte, Schmuck, Kleidung, Blumen und Speisen an. 1952 noch hatte sich P&C mit dem zweiten Hamburger Geschäft wegen der Ausstrahlung in das niedersächsische Umfeld hier angesiedelt. Bis in die 1980er Jahre waren praktisch alle großen Filialen gefolgt. Doch Ende des letzten Jahrhunderts liefen Harburg allmählich die Kunden weg. Während sich die benachbarten Städte Lüneburg, Stade, Buxtehude, Buchholz und Winsen herausputzten, verlor der Harburger Einzelhandel immer mehr an Attraktivität. Die Zentralität lag gerade eben über 100 - das bedeutet: Harburg bindet keine Kaufkraft von außen an sich.

2004 eröffnete das Phönix-Center mit rund 26.000 m² Verkaufsfläche zwischen dem Harburger Bahnhof und der Fußgängerzone seine Pforten. Der örtliche Handel erhoffte sich davon eine Stärkung seiner Position im Wettbewerb mit den florierenden Städten des Umlandes. Jedoch sind Zweifel angebracht, ob sich diese Erwartungen tatsächlich erfüllt haben. Zwar zeigen aktuelle Besucherbefragungen im Phönix-Center selbst sowie auch im Umland, dass viele die Einkaufsmöglichkeiten in Harburg in Anspruch nehmen, jedoch konnte die Innenstadt die Synergieeffekte, die es sich durch die Centereröffnung erhofft hatte nur wenig nutzen.

Kopplungskauf In der Harburger City			
	Weiß (noch) nicht	ja	nein
Phoenix-Center (n = 529)	3,2 %	32,5 %	64,3 %
Außenbereich (Lüneburger Straße / Herbert-Wehner-Platz) (n = 410)	5,6 %	51,5 %	42,9 %

Insgesamt fällt der Kundenaustausch zwischen Phönix-Center und der weiteren Harburger Innenstadt in beiden Richtungen unterschiedlich aus. Nur rund 30% der im Phönix-

Center interviewten Besucher geben an, im gleichen Zeitrahmen auch andere Geschäftslagen aufzusuchen, während rund die Hälfte aller Besucher der Lüneburger Straße auch das Center besucht.

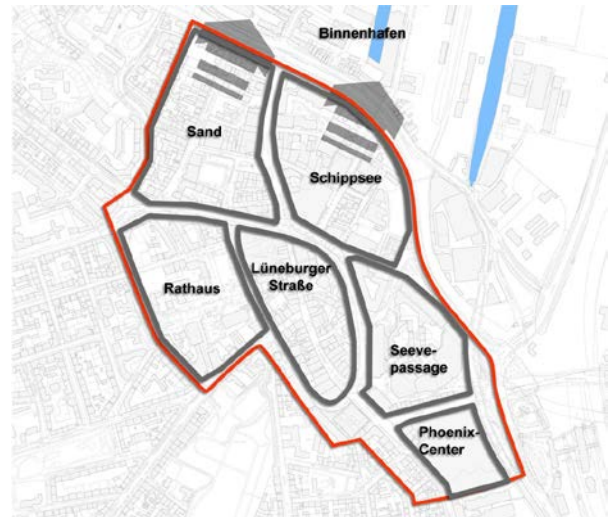
Quelle: Bulwiengesa 2013

Wie kritisch die Situation für die Harburger Innenstadt wurde, zeigte sich bereits am Rande des feierlichen Richtfestes des Phönix-Centers, als bekannt wurde, dass C&A seinen bisherigen Standort räumen wird um in das Center umzuziehen, dass auf die Flächennachfrage mit besseren Angeboten reagieren konnte, als es die Innenstadt versuchte. Darüber hinaus ist auch die gute Anbindung an den ÖPNV des Centers ein Standortvorteil, den viele Kunden aus dem Umland für sich nutzen. C&A folgten weitere Einzelhändler. Die Vermietbarkeit von Einzelhandelsflächen in und um die Lüneburger Straße wurde immer schwieriger und es folgten neben 1€-Shops, Leerstände und Verfall.

2012 genehmigte die Stadt eine Erweiterung des Phönix-Centers um weitere 3.400 m² Verkaufsfläche, um Platz für weitere 15 Läden zu schaffen. Von dieser Erweiterung sind 850 m² durch den bestehenden Bebauungsplan abgedeckt, für weitere 2.550 m² Verkaufsfläche ist eine Änderung des B-Plans erforderlich. Die ECE Projektmanagement G.m.b.H Projektentwickler und Betreiber des Phönix-Centers will im Zuge der Erweiterung auf maximale Interaktion mit dem räumlichen Umfeld zu setzen, mit dem

Ziel die Seevepassage als Verbindungsachse zwischen Lüneburger Straße und Phönix-Center zu stärken. Die Stadt erhofft sich so den Weg in die Innenstadt für die Besucher Harburgs wieder attraktiv zu machen und das Image der Stadt positiv beeinflussen zu können.

Die Seevepassage ist eins von sechs Innenstadtquartieren im „Masterplan City Harburg“. Sie hat die Funktion als wichtiges Bindeglied zwischen der nördlichen und der südlichen Innenstadt. Am südlichen Rand, am Seeveplatz, befindet sich das Marktkaufcenter mit Marktkauf und Toys'R Us. Ergänzt werden diese durch Anbieter des täglichen Bedarfs sowie von discountierenden Anbietern des modischen Bedarfs. In der anliegenden Seevepassage selbst befindet sich primär kleinteiliger Handelsbesatz. Ergänzt wird der Handel durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote. Durch die Seevepassage und den Gloria-Tunnel wird die direkte Anbindung an den südlichen Eingang zur Lüneburger Straße ermöglicht. Funktional und strukturell wird die Seevepassage mit ihrem heutigen Besatz den Anforderungen an einen qualitativ ansprechenden innerstädtischen Einzelhandel nicht gerecht. Dazu kommen noch eine geringe Aufenthaltsqualität und Leerstände. Die Verknüpfung mit dem Phönix-Center ist hinsichtlich der städtebaulichen Qualität und der Besatzstruktur wenig einladend. Weder die Seevepassage noch die übrigen Citylagen profitieren daher von den hohen Besucherfrequenzen des Centers.



Aufgabenstellung

Dies soll zum Anlass genommen werden während des Studienprojektes die Verbindungsachse zwischen Innenstadt und Phönix-Center weiterzudenken.

Ziel ist eine umfassende Analyse der Verbindungsachse Seevepassage und deren Übersetzung in Planungsstrategien und ggf. in städtebauliche Maßnahmen. Neben der Auseinandersetzung mit dem heutigen räumlichen Gefüge anhand von Literaturrecherchen, Ortsbegehungen, Kartierungen bis hin zur Aufnahme räumlich verorteter Wahrnehmungen und Gefühle bildet die Ausarbeitung konkreter Interventionen den Kern des Projektes. Durch verschiedene qualitative Methoden (Mapping, Befragungen, Beobachtungen) soll das räumliche Umfeld untersucht und analysiert werden.

Die Kommunikation mit ortsansässigen Akteuren im Bereich der Seevepassage sowie mit den Besuchern sollte sich aus verschiedenen Instrumenten der Partizipation zusammensetzen. Neben den eigenen Wahrnehmungen sollen die Ergebnisse zusammengefasst zielführend sein, um Interaktionspunkte zu definieren. An diesen dann Vorschläge für eine zukünftige räumliche Entwicklung erarbeitet werden sollen.

In einem abschließenden Dialog sollen die Ergebnisse der ECE übergeben werden, um zu den Bemühungen des Projektentwicklers bezüglich der Zwischenraumgestaltung einen praktischen Beitrag zu leisten.

Untersuchungsgebiet Seevepassage



Durchführung und Ergebnisse

- Aufbereitung der Themen: Geschichtlicher Hintergrund, städtebauliche Entwicklung Innenstadt Harburg insbesondere Seevepassage und Stadtgefüge Phoenix-Center – Lüneburger Straße
- Beschreibung des Standortes und Verortung auf Karten, Gefühle bei Tag/Nacht, Eindrücke von Passanten (ggf. mit GPS)
- Besuch des Phoenix-Centers mit der Möglichkeit Fragen bezüglich Umbauarbeiten und geplanten Verbindungsmöglichkeiten zu stellen
- Aufbereitung von Ergebnissen von Gesprächen mit lokalen Akteuren/Einzelhändlern der Seevepassage
- Partizipativer Workshop „on the street“ (Methode selbst wählen)
- Ergebnisse als Grundlage für Kriterienkatalog und Definition von Interventionspunkten
- Vorschlag für zukünftige städtebauliche Entwicklung

Abgabe

Plakat A0 mit wichtigsten Ergebnissen und Vorschlägen: zur Projektpräsentation

Projektbericht (max. 20 Seiten Text plus Karten, Bilder, Grafiken) mit einer Übersicht über Ergebnisse der quantitativen Untersuchungen sowie eine Bewertung der Ergebnisse und des Vorgehens: Abgabedatum 12. September 2014