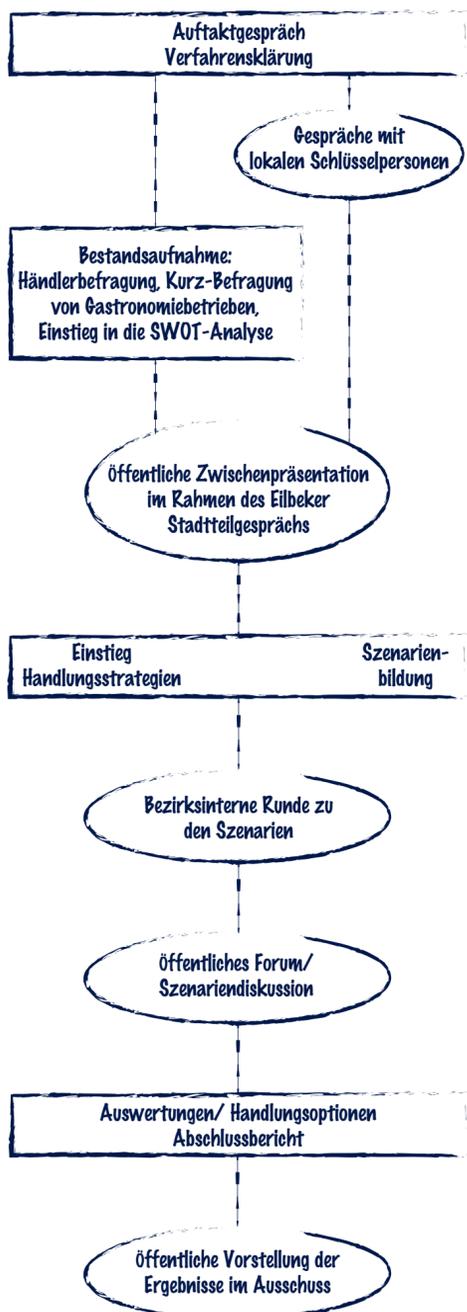
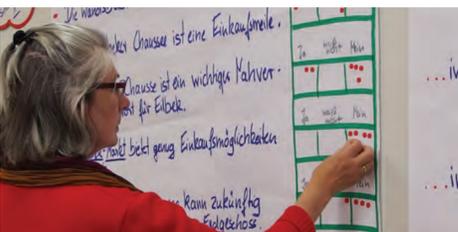


# Verfahren

Zu Beginn des Verfahrens wurden Gespräche mit verschiedenen „Schlüsselakteuren“ aus dem Stadtteil durchgeführt, u.a. mit Vertreterinnen und Vertretern des Stadtteilgesprächs, der Interessengemeinschaft Einkaufs-Meile Eilbek e.V., der Wohnungswirtschaft und Existenzgründern. Ziel der Gespräche war, eine gewisse Bandbreite an Einschätzungen vor Ort über die aktuelle Ausgangslage und den Handlungsbedarf zu ermitteln. Parallel startete die Bestandserhebung und eine Händlerbefragung durch die Fachgutachter von Stadt + Handel. Das Team von raum + prozess trug weitere Hinweise aus Gesprächen bei mehreren Rundgängen über die Wandsbeker Chaussee und bei einigen Gastronomiebetrieben zusammen. Erste Ergebnisse der Strukturanalyse wurden bei einer öffentlichen Zwischenpräsentation im September 2014 zur Diskussion gestellt. Die äußerst lebhafteste Diskussion hat gezeigt, dass den Eilbekerinnen und Eilbekern die Wandsbeker Chaussee am Herzen liegt. Während einige die Veränderungen der letzten Jahre eher kritisch sehen und sich wieder mehr klassische Einzelhandelsangebote wünschen, sehen andere Positives im Wandel und freuen sich über eine neue Vielfalt, auch durch ein vermehrtes Angebot ethnischer Ökonomien.

Auf Grundlage der beschriebenen Arbeitsschritte entwickelten die Bearbeiter zwei Szenarien, „Eilbeker Dreiklang“ und „Kreativproduktion Eilbek“, die unterschiedliche Entwicklungsimpulse und ihre Auswirkungen in den Mittelpunkt stellen. Sie dienten als Anknüpfungspunkt für eine öffentliche Diskussion über denkbare Entwicklungen und sinnvolle Handlungsansätze. Die Diskussion der Szenarien regte eine genauere Betrachtung einzelner Teilräume an und lenkte den Blick stärker in den Stadtteil, der viele Stärken, wie z.B. einen selbst für viele Eilbekerinnen und Eilbeker überraschend dichten Gewerbebesatz, aufweist.

Auf Grundlage der gutachterlichen Analyse und der Ergebnisse der öffentlichen Diskussionen formulierten die Gutachter Entwicklungsperspektiven und Handlungsempfehlungen, die in diesem Heft zusammengefasst dargestellt werden.



## Herausgeber:

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Wandsbek  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Schloßstraße 60, 22041 Hamburg

Bezirksamt Wandsbek  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Tel.: 040 42 881 - 3027  
D4-Geschäftsstelle@wandsbek.hamburg.de

## Beteiligungsprozess, Moderation und Dokumentation:

raum + prozess  
kooperative planung und stadtentwicklung  
Hasselbrookstraße 15, 22089 Hamburg  
Mone Böcker, Sina Rohlwing  
Tel.: 040 39 80 37 91  
mail@raum-prozess.de | www.raum-prozess.de

Stadt + Handel  
Dipl.-Ing.e Beckmann und Föhrer GbR  
Hörder Hafestraße 11, 44263 Dortmund  
Marc Föhrer, Torben Döring, Julian Krause  
Tel.: 0231 862 68 90  
info@stadt-handel.de | www.stadt-handel.de

## Abbildungsnachweis:

Darstellung Wettbewerbsumfeld: Eigene Darstellung auf Grundlage Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg 2014. Kartengrundlagen: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung 2014 und Openstreetmap (veröffentlicht unter: ODbL)  
Darstellung Untersuchungsbereich: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: FHH, Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung 2014  
Darstellung Entwicklungsperspektiven: Eigene Darstellung, Luftbild: Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung  
Alle weiteren Fotos und Grafiken wurden erstellt durch raum + prozess und Stadt + Handel



# Impulse für Eilbek

Ergebnisse des Dialogverfahrens mit Einzelhandels- und Standortgutachten

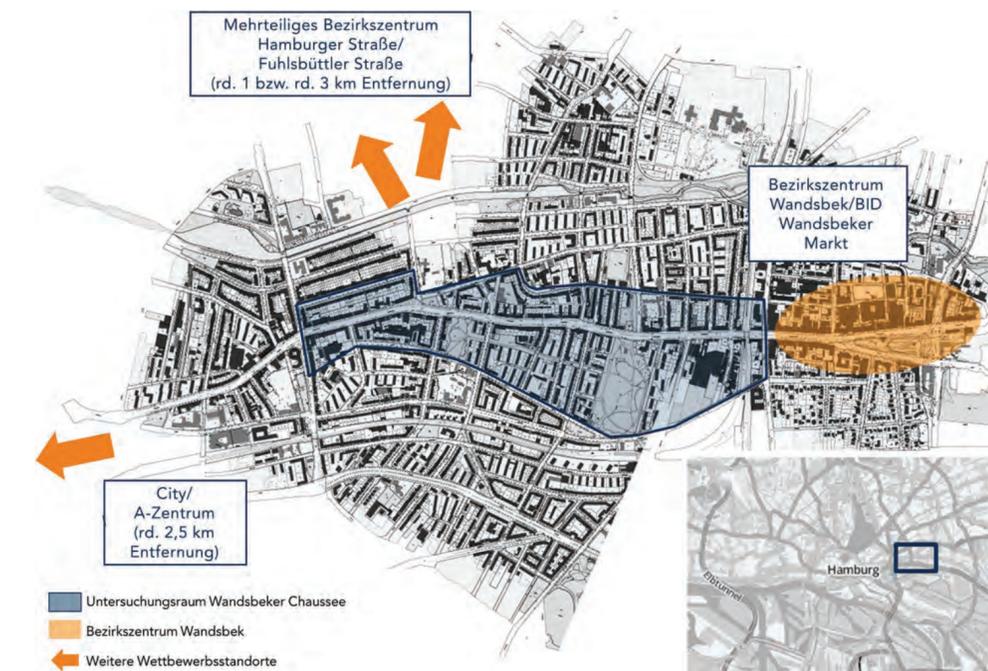


# Hintergrund

Zwischen Brauhausstraße und Wartenau entlang der Wandsbeker Chaussee erstreckt sich quer durch den Stadtteil Eilbek über fast zwei Kilometer ein als „Einkaufsmeile Eilbek“ bezeichneter Bereich mit Ladengeschäften. In den letzten zehn bis zwanzig Jahren war das Einzelhandelsangebot in diesem Bereich einem starken Wandel unterzogen. Neue Angebote entstehen in spezialisierten Branchen, vielfach ethnische Ökonomien, auch im Bereich Gastronomie und Dienstleistungen. Es gibt aber auch Leerstände. Insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel konzentriert sich immer stärker auf großen Flächen, die an der Wandsbeker Chaussee in Eilbek kaum vorhanden sind. Viele Anwohnerinnen und Anwohner sorgen sich, dass das Angebot an Nahversorgung an der Wandsbeker Chaussee weiter abnimmt. Eigentümer sind unsicher über die Perspektiven bei der Vermietung der Ladenflächen. Hinzu kommt eine trennende Wirkung der Wandsbeker Chaussee und eine mangelnde Aufenthaltsqualität entlang der vielbefahrenen sechsspürigen Straße.

Das Bezirksamt Wandsbek hat vor diesem Hintergrund das vor Ort ansässige Büro raum + prozess, Hamburg, zusammen mit Stadt + Handel aus Dortmund mit dem Projekt „Impulse für Eilbek“ – einem Dialogverfahren mit Einzelhandels- und Standortgutachten – beauftragt. Die Ziele des Projekts waren

- ... die Ausgangslage am Standort Wandsbeker Chaussee/ „Einkaufsmeile Eilbek“ und angrenzender Bereiche zu analysieren – insbesondere in Bezug auf den Einzelhandel,
- ... Entwicklungspotenziale zu ermitteln,
- ... Entwicklungsperspektiven mit breiter Bürgerbeteiligung zu diskutieren und
- ... Empfehlungen für die öffentliche Hand und Akteure vor Ort über geeignete Strategien und Handlungsansätze abzuleiten, die eine Stabilisierung und Belebung der Geschäftsbereiche im betrachteten Gebiet unterstützen.



# Bestandsanalyse

Im Sommer 2014 wurde eine umfangreiche Bestandsanalyse als Basis für den weiteren Prozess durchgeführt. Sie basiert auf primärstatistischen und städtebaulichen empirischen Erhebungen sowie qualitativen Befragungen.

Nebenstehende Abbildung zeigt den Untersuchungsraum rund um die Wandsbeker Chaussee mit seinen drei Lagebereichen.



## Bestandsanalyse

<b>Räuml. &amp; sozioökonom. Rahmenbedingungen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>» Lage</li> <li>» Siedlungsstruktur und Einwohnerentwicklung</li> <li>» Verkehrsinfrastruktur</li> </ul>	<b>Angebotsanalyse:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>» Branchenstruktur</li> <li>» Zentrenergänzende Funktionen</li> <li>» Verkaufsflächenstruktur</li> </ul>	<b>Lagebereiche an der Wandsbeker Chaussee:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>» Lagebereich West</li> <li>» Lagebereich Mitte</li> <li>» Lagebereich Ost</li> </ul>	<b>Nachfrageanalyse:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>» Einzugsgebiet und Einzelhandelsrelevante Kaufkraft</li> </ul>
<b>Städtebauliche Analyse:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>» Standort-Check „Handel/ Gewerbe“, „Öffentlicher Raum“ und „Immobilienbestand“</li> <li>» Händlerbefragung</li> </ul>	<b>Benchmarking - Standortvergleich:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>» Benchmark der Wandsbeker Chaussee mit vier Vergleichsstandorten</li> </ul>	<b>Hinweise aus dem Dialogverfahren:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>» Gespräche mit lokalen Schlüsselpersonen</li> <li>» Gastronomiebefragung</li> <li>» Zwischenpräsentation</li> <li>» Szenariendiskussion</li> </ul>	

Aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse lassen sich spezifische Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der Wandsbeker Chaussee ableiten, die jeweils Handlungsbedarfe für die Weiterentwicklung des Standortbereichs erkennen lassen.

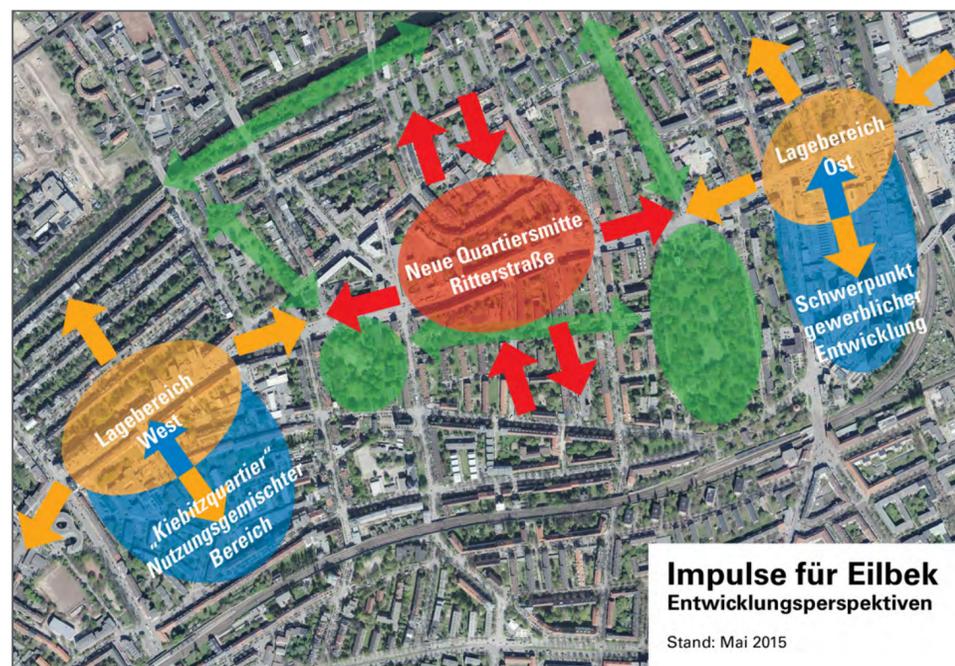
Stärken
Relativ geringe Leerstandsquote
Hoher Anteil inhabergeführter Betriebe
Angemessener Branchenmix
Vorhandensein von frequenzzeugenden Nahversorgungsbetrieben
Breite Angebotsvielfalt im Bereich der ergänzenden Nutzungen
Spezialisierte Fachhändler verschiedener Branchen vorhanden
Heterogene, kreative z.T. dehr spezialisierte Einzelhandelsangebote vorhanden

Schwächen
Außerhalb des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel keine klassischen Magnetbetriebe
Mangelnde Barrierefreiheit an der Wandsbeker Chaussee (wenige Querungsmöglichkeiten, Ladenlokale)
Geringe Anzahl von Parkplätzen
Geringe Verweilqualität, wenige Sitzmöglichkeiten, starke Verlärmung durch hohes Verkehrsaufkommen
Kaum Spielgeräte oder für Kinder angemessene Infrastruktur
Kaum Netzwerkstrukturen unter den Gewerbetreibenden
Kaum private Initiativen zur Gestaltung des öffentlichen Raums

Chancen
Sehr gute verkehrliche Anbindung (MIV und ÖPNV)
Hohe lokale Kaufkraft der Bevölkerung und relativ hohe Bevölkerungsdichte
Zwei Bürgerparks dienen der lokalen Naherholungsfunktion
Zentrale Lage in wachsender und attraktiver Metropolregion Hamburg

Risiken
Direkte räumliche Nähe zu den Wettbewerbsstandorten Wandsbeker Markt, Innenstadt und Hamburger Meile
Durchgängig sehr geringe Ladenlokalgrößen
Einkaufsmeile insgesamt sehr lang zur fußläufigen Erschließung
Größtenteils funktionale und relativ unattraktive Fassadengestaltung
Z.T. Sprachbarrieren der ansässigen Händler

# Entwicklungsperspektiven & Handlungsempfehlungen



## Entwicklungsperspektiven

Eine positive Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Eilbek – darunter auch mehr Familien – bietet grundsätzlich Chancen für eine Stabilisierung und Belebung der gewerblichen Nutzungen entlang der Wandsbeker Chaussee. Gleichzeitig stellt die Vielfalt an Nutzungen gewerblicher Art in Eilbek insgesamt eine wichtige Basis für die künftige Entwicklung des Standorts dar. Zu berücksichtigen sind die zentrale Lage und hervorragende ÖPNV-Anbindung des Stadtteils.

An der Wandsbeker Chaussee beschreiben die Gutachter drei unterschiedliche Lagebereiche, die zukünftig differenziert betrachtet und entwickelt werden sollten:

... Der Bereich rund um die Ritterstraße kann mittel- bis langfristig als neue Quartiersmitte für den Stadtteil entwickelt werden. Im Umfeld besteht ein großes Wohnungsangebot, und es werden neue Wohnungen gebaut. Vor diesem Hintergrund besteht die Chance, verstärkt familienorientierte Angebote – für Jung und Alt – in den Geschäftsbereichen zu profilieren. Eine solche Entwicklung erfordert ein zielgerichtetes Zusammenwirken der verschiedenen Akteure vor Ort und der öffentlichen Hand.

... Der westliche Lagebereich der Wandsbeker Chaussee ab Wartenau kann sich Schritt für Schritt aus eigener Kraft weiterentwickeln. Vielfältige Gewerbestrukturen, zahlreiche Arbeitsplätze im Umfeld im „Hinterland“ sorgen für eine gute Nachfrage im Einzelhandel und der Gastronomie.

... Der östliche Lagebereich profitiert sehr stark von der Dynamik der Entwicklung seines Umfelds, insbesondere des Bezirkszentrums Wandsbek-Markt und dem angrenzenden neuen Brauhausquartier.

In letztgenannten Lagebereichen besteht die Chance, die Handelsfunktionen im Mix mit Dienstleistungen und Gastronomie zu stabilisieren. Auch qualitativ hochwertige Lieferdienste/ Take-Away-Services und perspektivisch ein stärkeres Abendangebot in der Gastronomie sind denkbar. Die kleinteiligen Gewerbeflächen an der Wandsbeker Chaussee sind aber auch für spezialisierte Fachhändler und Dienstleister mit Kunden aus dem umliegenden Gewerbe interessant.

Sukzessive gestalterische Verbesserungen an der Wandsbeker Chaussee sind notwendig, um diese Entwicklungen zu unterstützen.



Die Entwicklungen im „Hinterland“ können erheblichen Einfluss auf den Standort Wandsbeker Chaussee haben. Eine wachsende und vielseitige Nachfrage setzt Impulse sowohl für die Nahversorgung und Gastronomie, aber auch für spezialisierten Facheinzelhandel und Dienstleistungen.

Neben einer bedarfsgerechten Modernisierung und Ergänzung des Wohnungsbestandes sollten die Vielfalt der gewerblichen Strukturen aktiv gesichert und weiterentwickelt werden. Im Zuge dieser Entwicklungen besteht auch die Chance, an geeigneten Standorten Quartiersmittelpunkte herauszubilden, die Aufenthaltsqualitäten und Begegnungsmöglichkeiten bieten.

Stärkere Entwicklungsimpulse können von zwei Gebieten südlich der Wandsbeker Chaussee ausgehen:

... Das hier als „Kiebitzquartier“ bezeichnete Gebiet rund um die Conventstraße und den Kiebitzhof ist vielfältig gemischt genutzt und weist noch Flächenpotenziale für den Wohnungsbau auf (s. Wohnungsbauprogramm). Die Entwicklung sollte behutsam und quartiersbezogen gestaltet werden.

... Eine städtebauliche Neuordnung mit im Schwerpunkt gewerblicher Entwicklung im Bereich der Menckesallee wird umso mehr Potenziale für Handel, Dienstleistungen und Gastronomie im Umfeld bieten, je vielfältiger die neuen Gewerbestrukturen sind. Hierfür sind auch die Verbindungen zwischen Gewerbeflächen und öffentlichem Raum gezielt zu gestalten.



## Handlungsempfehlungen

### Arbeitsstrukturen stärker auf Quartiere ausrichten.

Es ist zu empfehlen, Arbeitsstrukturen von Interessengemeinschaften und Netzwerken kleinräumiger zu organisieren bzw. auch zeitweise kleinräumig zu konzentrieren. Der Stadtteilbezug soll dadurch nicht verloren gehen. Das Stadtteilgespräch Eilbek e.V. stellt beispielsweise eine wichtige Verbindung zwischen verschiedenen Initiativen her.

Ein Runder Tisch der Eigentümer und Betreiber für den Bereich einer künftigen neuen Quartiersmitte rund um die Ritterstraße sollte die Entwicklungen in diesem Gebiet begleiten. Auch Akteure aus sozialen Einrichtungen, die neue Angebote oder einen gemeinsamen Treffpunkt in der neuen Quartiersmitte anstreben, sollten einbezogen werden.

### Netzwerke und Interessengemeinschaften managen.

Um kleinräumige Netzwerke zu initiieren, wie z.B. den Runden Tisch Ritterstraße, und um vorhandene Strukturen für die künftige Entwicklung neu zu positionieren, wie z.B. die Interessengemeinschaft Einkaufsmeile Eilbek e.V. kann eine zeitweise externe Unterstützung eines Netzwerkmanagements hilfreich sein.

### Gemischte Strukturen und Nischen im Stadtteil sichern und entwickeln.

Die Wandsbeker Chaussee ist ein funktionsgemischter Gewerbestandort mit einem insgesamt vielfältigen und spezialisierten Angebot im Bereich Handel und zentrenergänzender Funktionen. Vorhandene Nischen stellen Entwicklungspotenziale dar. Im Dialog zwischen Eigentümern, Betreibern und öffentlicher Hand sollten Möglichkeiten für eine positive, vertragliche Entwicklung der Standorte gesucht werden.

### Nahversorgung sichern und partiell entwickeln.

Ein fußläufig erreichbares, ausreichendes und vielfältiges Nahversorgungsangebot hat eine hohe Bedeutung für die Bewohnerinnen und Bewohner im Stadtteil. Die Entwicklung der Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen an der Wandsbeker Chaussee ist daher sorgfältig zu beobachten. Partielle Ergänzungen sind wünschenswert. Standorte, die Frequenzen und Kundenpotenziale an der Wandsbeker Chaussee generieren, sollten langfristig gesichert werden. Die Einrichtung eines kleinen Wochenmarktes mit einem speziellen Angebot, z.B. im Bereich Ritterstraße, ggf. auch am Abend für Berufstätige, sollte geprüft und unterstützt werden.

### Flächenmanagement/ Leerstandsmanagement im Bereich Ritterstraße.

Auf Grundlage der Gespräche eines Runden Tisches Ritterstraße gilt es, unter den beteiligten Eigentümern gemeinsame Strategien zur gezielten Entwicklung des Standorts und des Abbaus vorhandener Leerstände zu verabreden. Ein strategisches Flächenmanagement kann helfen, Leerstände möglichst zeitnah einer Funktion zuzuführen und um präventiv Leerstände zu vermeiden.

### Standortmarketing aufbauen.

Für die Akquisition von Investoren, die Kundenbindung sowie eine stärkere öffentliche Wahrnehmung des Standorts Wandsbeker Chaussee – z.B. auf Seiten von Maklern – sollte das lokale Standortmarketing gestärkt werden. Das Standortmarketing organisiert gemeinsame Veranstaltungen, einen gemeinsamen, zeitgemäßen Onlineauftritt und weitere gemeinsame Aktionen (wie z.B. das Gewinnspiel zur Fußballweltmeisterschaft 2014 der Interessengemeinschaft Einkaufsmeile Eilbek e.V.).

### Gewerbetreibende weiterbilden.

Die Weiterbildung der lokalen Händler und Gewerbetreibenden, z.B. zum Thema Online-Handel, nutzt Betreibern und Standort. Lokale Netzwerke können über entsprechende Angebote informieren und Händler im Gespräch motivieren. Ggf. können auch vor Ort Angebote, z.B. im Rahmen gemeinsamer Abendveranstaltungen mit Unterstützung der Handelskammer, ermöglicht werden.

### Aufenthaltsqualitäten an der Wandsbeker Chaussee verbessern.

Öffentliche Hand und lokale Akteure können die Aufenthaltsqualität an der Wandsbeker Chaussee gemeinsam verbessern. Grundlage sollte eine enge Abstimmung zwischen dem bezirklichen Fachamt Management des öffentlichen Raums und Vertretern lokaler Netzwerke darüber sein, was die öffentliche Hand und was lokale Initiativen leisten können und welche Rahmenbedingungen für die Nutzung und Ausstattung im öffentlichen Raum auf private Initiative bestehen.

Wünschenswert wäre, dass die vorhandenen Grünzüge quer zur Wandsbeker Chaussee im Straßenraum präsenter und die Querungen an diesen Stellen erleichtert werden. Hier besteht zudem die Chance, eine grüne Laufstrecke im Stadtteil zu vervollständigen.



### Gezielt Wegequalitäten im Stadtteil verbessern.

Der Stadtteil Eilbek bietet mit seiner Ausstattung und guten Anbindung an den ÖPNV gute Voraussetzungen dafür, auf das Auto zu verzichten. Weniger Parkdruck schafft Optionen für mehr Aufenthaltsqualitäten. Gute Fußwegeverbindungen im Stadtteil, insbesondere zu den ÖPNV-Haltestellen, können diese Entwicklung unterstützen. Ein ausgewähltes, barrierearmes Wegenetz hilft älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen dabei, sich selbständig im Alltag bewegen und die Nahversorgungsangebote im Stadtteil nutzen zu können.

### Wandsbeker Chaussee teilweise auf vier Spuren zurückbauen.

Erheblich mehr Aufenthaltsqualität in den Nebenflächen brächte ein Rückbau der Wandsbeker Chaussee auf vier Spuren – eine äußerst langfristige Perspektive: Die Zuständigkeit für diese Maßnahme liegt nicht beim Bezirk Wandsbek, sondern bei der Fachbehörde. Als erster Schritt wäre dennoch ein teilweiser Rückbau von zwei Spuren im Bereich zwischen Kantstraße und Ritterstraße wünschenswert. Dies eröffnete gleichzeitig die Chance für einen barrierefreien Umbau der U-Bahn-Haltestelle Ritterstraße durch den Einbau eines Fahrstuhls.

