Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Beiträge zur Entwicklung unseres Stadtteils

Ulrich Heckenberger
Dr. Hans-Heinrich Nölke
Uwe Schröder
Wolf Wieters

Hamburg Groß Borstel im November 2007

Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Beiträge zur Entwicklung unseres Stadtteils

Stadtteilentwicklung, das bedeutete für Groß Borstel in letzter Zeit immer wieder: Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität. Der Flughafen, die Güterumgehungsbahn, viele brachliegende oder schlecht genutzte Gewerbeflächen, leerstehende Läden, wenig Freizeitangebote für Jung und Alt – einiges wertet den Stadtteil immer stärker ab.

Wie wäre es – so unsere Überlegung -, wenn wir den Spieß einfach einmal umdrehen und Groß Borstel wieder aufwerten?

Wenn Groß Borstel die Entwicklung selbst in die Hand nimmt und sagt, wohin sich der Stadtteil in Zukunft entwickeln soll, dann könnten interessante Prozesse eingeleitet werden. Beispielsweise kann die Erfassung der Einkaufsbedürfnisse dazu führen, dass sich neue, interessante Geschäfte ansiedeln und dass es wieder attraktiv wird, in Groß Borstel einzukaufen.

Was kaufen die Groß Borsteler eigentlich, wenn sie nicht in Groß Borstel einkaufen? Kann das nicht auch in Groß Borstel angeboten werden? Was fehlt uns in Groß Borstel, was hätten wir gerne? Und was gibt es in Groß Borstel, was uns richtig stört? Diese Fragen können wir einfach klären, indem wir uns im Stadtteil darüber auseinandersetzen.

Stellen Sie sich vor, Groß Borstel wird tatsächlich wieder richtig attraktiv. Es gibt eine Borsteler Chaussee, die ist ein kleiner Boulevard. Dort geht man gerne spazieren, kauft ein, trifft Nachbarn. Es gibt ein Stadtteilcafé, das ist der Treffpunkt im Zentrum, sozusagen die Kommunikationszentrale. Man bekommt dort nicht nur Kaffee und Kuchen, sondern Infos über Stadtteilentwicklung, über Jobs und Angebote, über Neuigkeiten im Stadtteil.

Wenn wir wollen, dann bekommen wir einen Stadtteil, den man wieder gerne besucht. So, wie es früher war, als Groß Borstel noch einige Ausflugslokale hatte. Wir können Jobs schaffen im Stadtteil. Man braucht nicht mehr zur Arbeit in die Stadt fahren, wenn das Büro in Groß Borstel liegt. Platz genug ist vorhanden. Und genügend Freiberufler und Unternehmer gibt's im Stadtteil auch, die ihn nutzen können.

Groß Borstel, jetzt gestalten wir! Unter diesem Titel trafen sich am 19.4. dieses Jahres über 300 interessierte Anwohner. Vorgestellt wurden Projekte und Ideen, die die Lebensqualität in Groß Borstel verbessern. In der Zwischenzeit wurde an den Ideen gearbeitet und gestritten; und jetzt haben wir einen Weg gefunden, wie es gehen könnte.

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Wir stellen in dieser Broschüre einige Projekte vor, die wir in den letzten Monaten näher beschrieben haben. Diese Ideen sollen zur Diskussion anregen.

Es sind Ideen, teilweise auch Visionen und erste Bestandaufnahmen mit Sicht auf Stärken und Schwächen des Stadtteils. Die Vorschläge sollen verbessert werden, weiterentwickelt und verfeinert, bis sich eine Reihe von realistischen Forderungen für eine durch uns bestimmte Stadtteilentwicklung ergibt. Einige der Ideen könnten tatsächlich Leuchtturmprojekte werden, die Groß Borstel ein vollkommen neues Profil verleihen.

Unser Stadtteil hat ja jetzt schon eine gewisse Ähnlichkeit mit dem berühmten Asterixdorf. Zwar haben wir nur knapp 8.000 Einwohner, aber die lassen sich ebenfalls nichts gefallen.

Der Basar der Nationen konnte vertrieben werden, und die Güterbahn bekommt endlich Lärmschutz, das haben wir in Groß Borstel durchgesetzt. Das sind Erfolge engagierter Bürger, die sich im Kommunalverein, in der Anwohnerinitiative, in der Stadtteilkonferenz, bei den Freunden des Stavenhagenhauses, beim Stadtteilfest, in der Kirchengemeinde und in der IG Schienenlärm organisiert haben.

Natürlich hat es um den Ansatz zur aktiven Stadtteilentwicklung teils kontrovers geführte Diskussionen gegeben. Bei Stadtteilentwicklungen bleiben Diskussionen nicht aus, denn die verschiedensten Interessen werden durch die angestrebten Veränderungen berührt. Glücklicherweise gibt es in Groß Borstel eine positive Streitkultur, die uns in den Diskussionen voranbringt. Deshalb haben wir uns entschlossen, unseren Stadtteil gemeinsam weiter zu entwickeln.

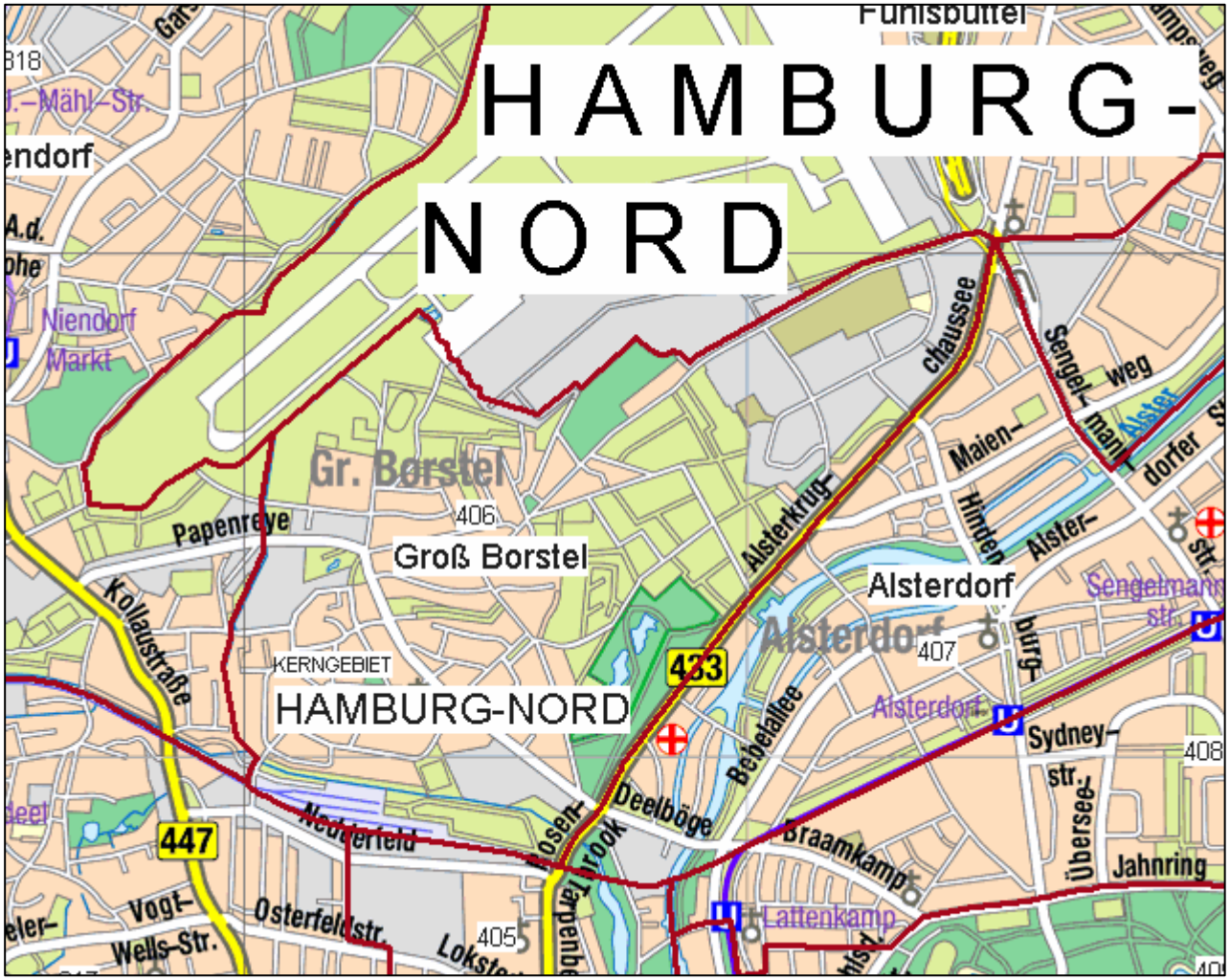
Nutzen wir die Kraft, die wir haben! Verbessern wir die Vorschläge und setzen sie durch!

Viel Spaß bei der Lektüre. Wenn Sie Anregungen oder Kritik haben, teilen Sie uns diese mit im Forum www.meinBorstel.de, per E-Mail an kv-vorsitz@grossborstel.de oder per Post an Kommunal-Verein Groß-Borstel r.V., Roggenbuckstieg 5, 22453 Hamburg.

Ulrich Heckenberger
Dr. Hans-Heinrich Nölke
Uwe Schröder
Wolf Wieters

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

In den Stadtteilgrenzen Groß Borstels:
Wohngebiete, Gewerbe, Industrie, Grünflächen und Kleingärten



Groß Borstel in der Klemme

Groß-Borstel wird von vielen Menschen als sehr liebens- und lebenswert gesehen, und nicht wenige sprechen von „unserem Dorf“. Da schwingt einerseits die Erinnerung an die damaligen Lustgärten mit, die zumindest teilweise noch erhalten sind und zusammen mit dem Eppendorfer Moor und den Wanderwegen an Alster, Tarpenbek und Kollau vielerlei Entspannungsmöglichkeiten bieten. Die noch vorhandenen reetgedeckten Häuser und manche kopfsteingepflasterten Straßen verstärken den dörflichen Charakter, und zahlreiche Gaststätten ermöglichen fußläufig und ohne Auto auf ein oder auch mehr Bierchen auszugehen. Hinzu kommt eine relativ gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Ärzten etc. und das alles einen Katzensprung vom Zentrum Hamburgs entfernt. Nicht umsonst kann die Nachfrage nach Wohnraum nicht annähernd erfüllt werden.

Ebenso dürfen wir mit gewissem Stolz darauf verweisen, zwei der größten und erfolgreichen Arbeitgeber Hamburgs, den Flughafen und die Lufthansa Technik im bzw. am Rande unseres Stadtteils zu haben. Beide tragen gemeinsam mit den im Umfeld angesiedelten Zulieferbetrieben und Dienstleistern maßgeblich zum Wohlstand und zum Wachstum unserer Stadt bzw. der Metropolregion Hamburg bei – und das ist gut so.

Aber, wo viel Licht ist, da ist auch viel Schatten! Denn wenn die Metropolregion wachsen will, dann brauchen die großen Firmen und deren Zulieferer mehr Gewerbe- und Industrieflächen und die fressen sich immer näher an „unser Dorf“ heran. Natürlich müssen auch die zusätzlichen Verkehrsströme aufgefangen wer den, und die gehen seit langem mitten durch Groß Borstel und verstopfen die kleinen Dorfstraßen.

Seit langem haben das Bezirksamt Nord und der Senat das Dilemma erkannt und deswegen auch Ende des letzten Jahrhunderts (1989) ein Gutachten zur vorbereitenden Bauleit- und Landschaftsplanung zum Thema „Stadtentwicklung im Einflussbereich des Flughafens“ beauftragt, (die Kernaussagen finden Sie weiter unten auf Seite 40), das insbesondere auch die Situation von Groß Borstel beschreibt und sehr konkrete Vorschläge zur Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität enthält, deren Umsetzung von den Bürgern und Organisationen des Stadtteils bisher vergebens eingefordert wurde.

Inzwischen hat sich der Senat und damit auch das Bezirksamt Nord offensichtlich voll und ganz zugunsten der großen und wachstumsträchtigen Arbeitgeber und deren Zulieferanten entschieden, und nun kommt Groß Borstel im wahrsten Sinne des Wortes in die Klemme!

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Groß Borstel in der Klemme

Flughafen und Lufthansa-Technik beanspruchen die gesamten optional vorgehaltenen Flächen südlich des Flughafens. Dem wird, entgegen den Aussagen des oben genannten Gutachtens, in dem ein Teil der Optionsfläche dem sogenannten 2.Grünen Ring zugeschlagen werden sollte, offensichtlich in vollem Umfang entsprochen. Auch die bisherigen Sportanlagen von Lufthansa-Technik sollen dem zum Opfer fallen. Im bisherigen Bereich von „Pflegen und Wohnen“ ist ein sogenanntes „vendor village“ geplant, also Gewerbefläche für Dienstleister im Umfeld des Flughafens.

Auf dem ehemaligen Güterbahnhof Lokstedt plant die Aurelis GmbH ein weiteres Gewerbegebiet, für das in der Broschüre des Bezirksamts-Nord „Stadtentwicklung in Hamburg-Nord 2007/2008“ auf Seite 61 bereits geworben wird. Seitens der Verwaltung heißt es offiziell, dass es für diesen Bereich bisher keine konkreten Planungen gebe.

Zusätzlich beunruhigen die Zahlen über den Schwund der Bevölkerung in Groß-Borstel. Diese hat - entgegen dem Trend der benachbarten Stadtteile und der Gesamtbevölkerung Hamburgs - um mehr als zehn Prozent seit 1990 abgenommen (Seite 10). Dies zeigt erste Konsequenzen beim Einzelhandel, so dass mehrere Geschäfte (Schlecker, Bäckerei Görsch, Blumen Weiss) bzw. Dienstleister (Post) schließen und keine Nachfolger gefunden werden. Weitere Spielhallen sind keine echte Alternative!

Wenn man denn so in die Klemme kommt, muss man sich doch fragen, ob die bisherige Vorgehensweise der kooperativen Planungsgespräche mit zuständigen Behörden ausreichend zielfördernd ist oder ob nicht mehr Eigeninitiative und mehr massives Einklagen unserer stadtteilspezifischen Interessen von Nöten sind.

Dazu zählen m.E. insbesondere:

1. Zügiger Ausbau des Nedderfeld zur Entlastung der Borsteler Chaussee.
2. Einrichten einer verkehrsberuhigten Zone in der Borsteler Chaussee zwischen Wolterstraße und Warnckesweg mit zusätzlichen Parkflächen für den Einzelhandel.
3. Verlagerung der Sportplätze vom Brödermannsweg hinüber zum ehemaligen Güterbahnhof Lokstedt (o.g. Gutachten S. 97) und Schaffung zusätzlicher Wohnbebauung.
4. Verhinderung des Zuparkens der „Dorfstraßen“ im Umfeld von Finanzamt und Alpha-Park.
5. Schaffung zusätzlichen Wohnraums zum Ausgleich des Bevölkerungsschwunds seit 1990.

Ich würde mich freuen, für diese Themen viele Mitstreiter in Groß Borstel zu finden.

Dr. Hans-Heinrich Nölke

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Stärken und Schwächen
Daten und Fakten

Ulrich Heckenberger
Dr. Hans-Heinrich Nölke
Uwe Schröder
Wolf Wieters

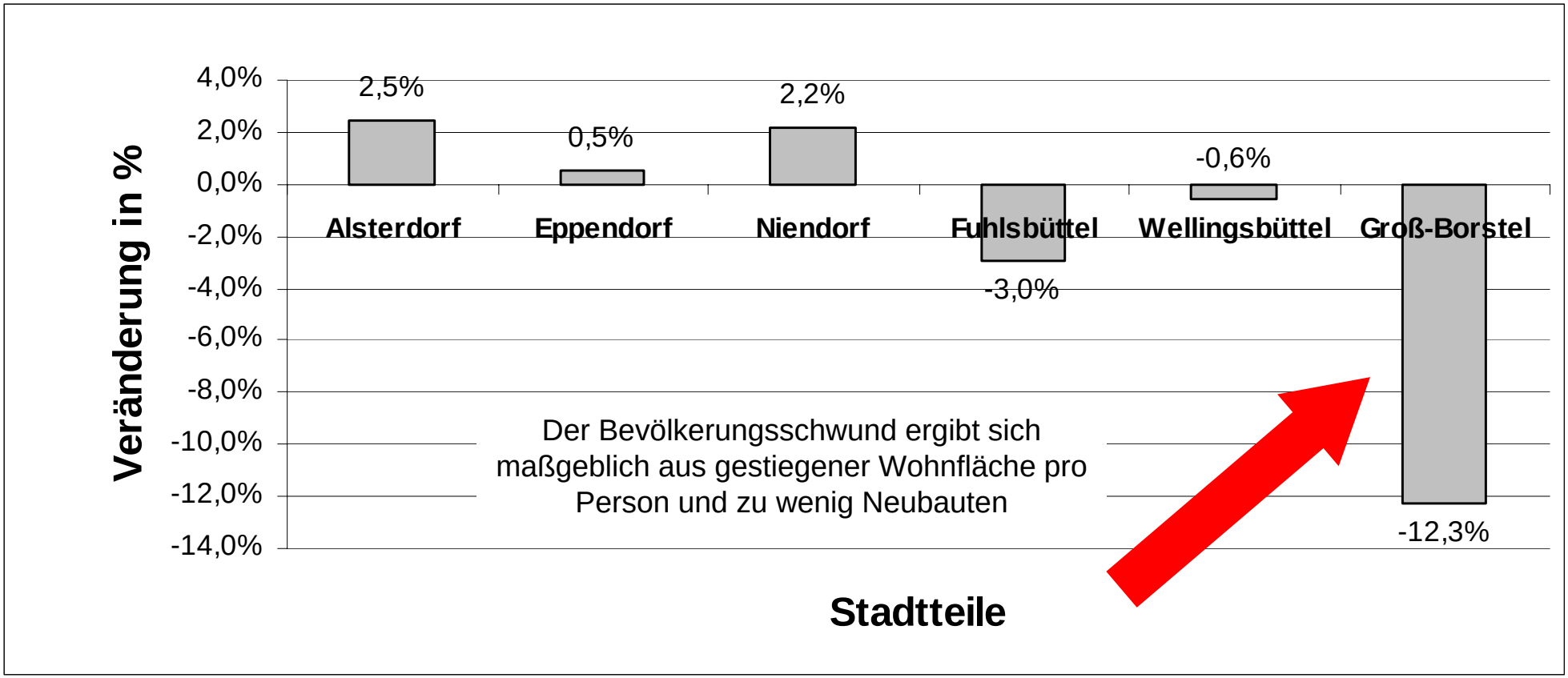
Groß Borstels Stärken und Schwächen

Stärken – was gilt es zu bewahren	Schwächen – was soll verändert werden
- Dörflicher Charakter in Teilen - Zentrale Lage und kurze Wege in die Stadt, zum Flughafen, zur Autobahn - Nahe Lage zu Gewerbegebieten (Weg beim Jäger, Alsterkrugchaussee, Nedderfeld) - Hoher Organisationsgrad über Kommunal-Verein - Hohe Mobilisierungsfähigkeit - Grünanlagen, alter Baumbestand und historische Parks - Breite Straßen - Hohe Identifikation der Bürger mit ihrem Stadtteil - Borsteler Chaussee ist Lebensader → Kunden für den Einzelhandel und die Tankstelle - Kulturelle Angebote	- Kein wirkliches Stadtteilzentrum - Borsteler Chaussee ist Durchgangsstraße → Lärm und Gefahren (Zitat aus dem Forum: „Jedes mal wenn ich von meiner Arbeit aus der Schanze komme und durch die Borsteler Chaussee fahre, empfinde ich diese Strasse als endlos öde.“) - Kaufstruktur und lokaler Handel - Leerstand beim Einzelhandel - Flächenkonkurrenz zwischen Wohngebieten, Gewerbeflächen und Kleingärten - Einwohnerschwund (> 10 % seit 1990)…Wohnraumnachfrage nicht gedeckt - Zu wenig angemessene Neubauprojekte
Möglichkeiten – nutzbare externe Faktoren	**Gefahren – externe Gefahren abwehren**
- Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) unterstützt die Regenerativen Energien - BSU unterstützt Stadtteilentwicklung mit Budgets - Hamburg will Kreiselhauptstadt werden (Kreisel Borsteler Chaussee / Papenreye / Spreenende) - Stadtteilentwicklungsprogramm „Aktive Stadtteilentwicklung 2005-2008“ (Groß Borstel ist derzeit nicht Teil des Programms) - Einrichten von Housing Improvement Districts	- Bebauungsplan und Ausweisung des Strüvergeländes und Gensler Projekt - Ausbau der Flughafentangente - Flächenbedarf durch Flughafenausbau - Güterumgehungsbahn

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Ansatzpunkte für ein Profil Groß Borstels

Prozentuale Veränderung der Stadteil-Bevölkerung von 1990 bis 2005



Quelle: Statistikamt Nord, 2005

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

In Groß Borstel leben ca. 220 Mütter mit Kindern im Kleinkindalter, ca. 510 Jugendliche und mehr als 1700 Senioren im Alter über 65

Bevölkerung insgesamt in Hamburg am 31.12.2005 nach Alter und Geschlecht

Stadtteil, Kerngebiet, Ortsamtsgebiet Bezirk	Ge-schlecht	insgesamt	Davon im Alter von ... bis unter ... Jahren									
			0 – 3	3 – 6	6 – 12	12 – 18	18 – 20	20 – 30	30 – 45	45 – 60	60 – 65	65 und älter
Groß Borstel	männl.	3 915	97	98	175	196	83	487	975	822	274	708
	weibl.	4 063	99	89	202	166	70	432	897	821	284	1 003
	zus.	7 978	196	187	377	362	153	919	1 872	1 643	558	1 711

Ca. 380 Kinder unter 6 Jahren
→ ca. 220 Mütter mit Kleinkindern

Ca. 510 Jugendliche im Alter von 12-20 Jahren

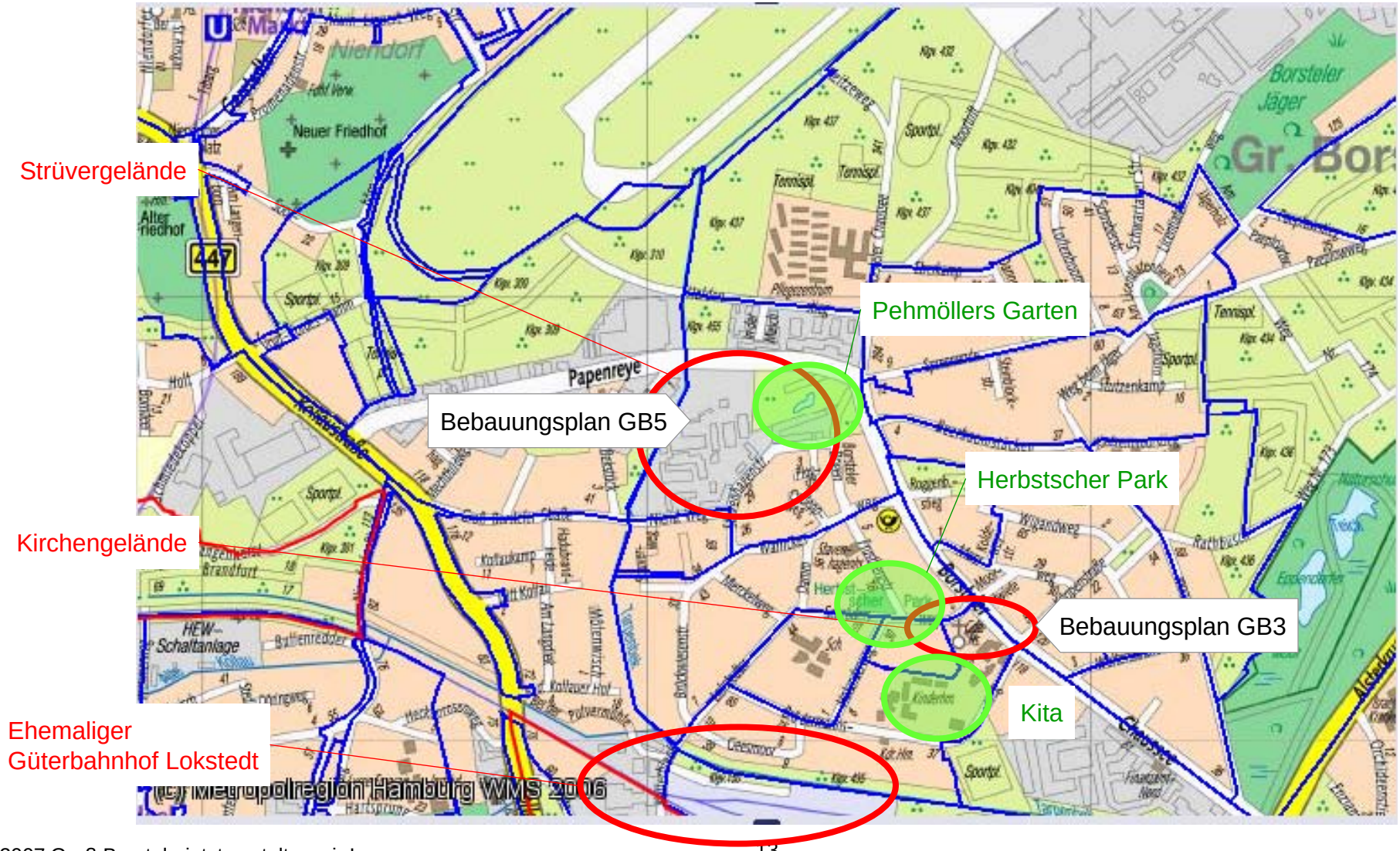
Ca. 1700 Senioren

Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

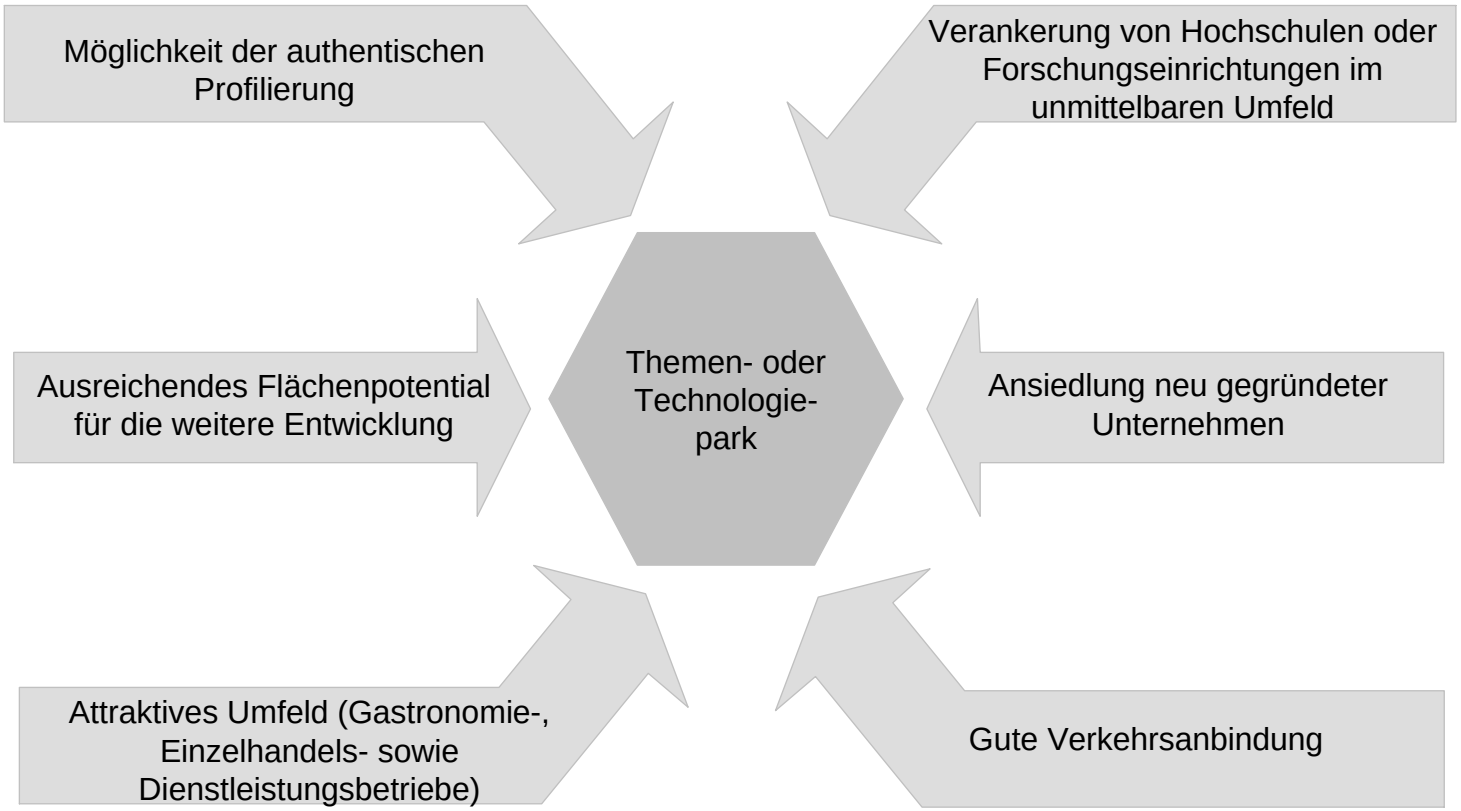
Life Science Park Strüvergelände

Ulrich Heckenberger

Gelände in Groß Borstel mit Entwicklungspotential und Bereiche mit erhaltenswertem Parkbestand



Gelände in Groß Borstel bieten die Erfolgsfaktoren für Themen- oder Technologieparks



© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Das Strüver-Gelände in einer klar thematisch ausgerichteten Nutzung. Für den Erhalt einer humanen Gewerbearchitektur und eines einzigartigen Parkgeländes

Life Science

- Life Sciences, die sogenannten Lebenswissenschaften, sind in Hamburg ein klares Wachstumssegment in Biotechnologie, Gesundheitswissenschaften, Medizintechnik und Umwelttechnik.

Life Science Park

- Ein neuer Technologiepark »Life Science Park Groß Borstel«, der den Unternehmen in diesem Cluster ausreichend Entwicklungschancen bietet.
- Services: Energieversorgung, technische Laborservices, betriebsärztlicher Dienst, Arbeitssicherheit und Umweltberatung, individuelle Bewachung, Kantine, Bistro, Catering, eine Bankfiliale (Postbank), Konferenz-Management und Networking.
- Beispiel: Berliner Biotechpark (http://www.berlinbiotechpark.de)

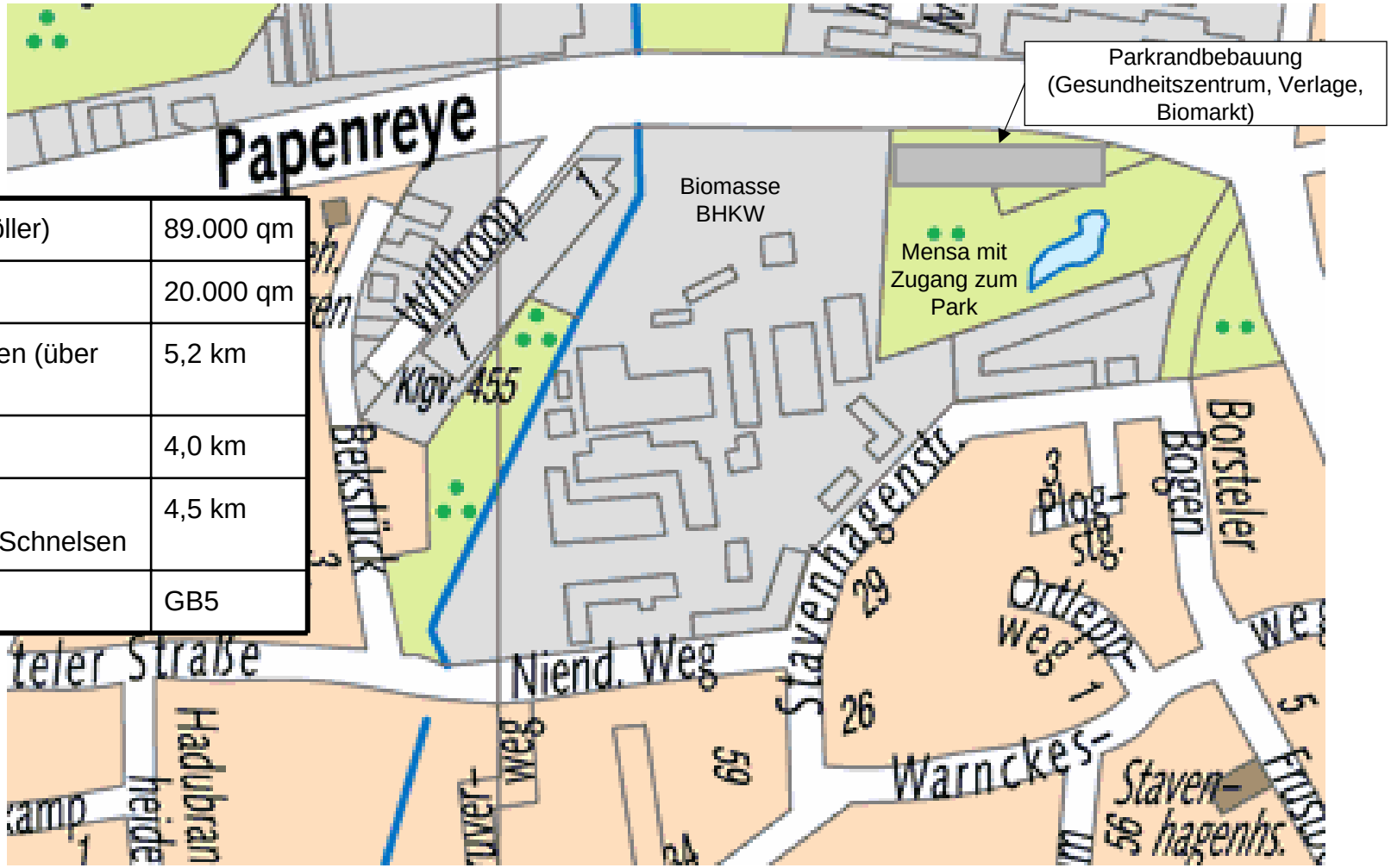
Life Science Felder

- Biotechnologie und Umwelttechnik mit einem Demonstrationskraftwerk für dezentrale Energieerzeugung aus Biomasse.
- Gesundheitswissenschaften, ggf. in Zusammenarbeit mit UKE und „Pflegen und Wohnen“, die ein Seniorenwohnheim in der Borsteler Chaussee betreiben.
- Medizintechnik mit Fläche für Institute des UKE, die in Eppendorf kein Flächenangebot mehr vorfinden.
- Verlagsgeschäft rund um das Thema Gesundheit, Medizin, Umwelttechnik.
- Ein Forschungsinstitut der HAW Hamburg oder der Universität Hamburg, das als »Ankerinstitution« die internationale Ausstrahlung des Technologieparks erhöht.

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Ein Life Science Park findet im Strüvergelände ein attraktives Flächenangebot und sehr gute Verkehrsanbindung

Größe (Strüver + Pehmöller)	89.000 qm
Größe (Pehmöller)	20.000 qm
Entfernung zum Flughafen (über Weg beim Jäger)	5,2 km
Entfernung zum UKE	4,0 km
Entfernung zum Autobahnanschluss HH-Schnelsen	4,5 km
Bebauungsplan	GB5



Heute schon in Groß Borstel ansässige Life Science-Unternehmen

Gesundheit: Seniorenwohnheim
Borsteler Chaussee

Labor- und Messgeräte: KRÜSS GmbH
Borsteler Chaussee 85-99a

NIKKISO-Medical GmbH
Brödermannsweg 1

E.T.M Ernährungtechnologie und
Marketing GmbH
Kellerbleek 10

Power Medical Interventions Deutschland GmbH
Papenreye 65

Bioscientia Institut für Medizinische Diagnostik GmbH
Labor Hamburg, Papenreye

Medical One, Schönheitsklinik
Borsteler Chaussee, Alpha Park

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Gewerbe-Handel-Arbeitsplätze

Ulrich Heckenberger
Uwe Schröder

Plädoyer für eine aktive Wirtschaftsförderung in Groß Borstel

Stadtteilentwicklung ist nicht nur die Verbesserung des Wohnumfeldes, es ist auch die Entwicklung guter Einkaufsmöglichkeiten und die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ansiedlung interessanter Gewerbebetriebe und Ladengeschäfte. Alles zusammen macht den Reiz gut funktionierender Quartiere aus.

Groß Borstel besitzt ein hervorragendes Wohnumfeld. Aber Groß Borstel leidet unter Leerstand bei Laden- und Gewerbeflächen. Dabei bietet doch der Stadtteil neben dem citynahen Wohnumfeld interessante Arbeitskräftepotentiale und hervorragende Verkehrsanbindungen.

Dennoch: die Umsätze sind rückläufig, Geschäfte machen zu, finden keinen Nachfolger oder melden Insolvenz an. Wie kommt das?

Groß Borstel hat in den letzten Jahren stark nachgelassen. Benachbarte Stadtteile werben erfolgreicher um Kunden, locken auch viele Groß Borsteler nach Eppendorf und Niendorf zum Einkaufen.

Das Angebot an Gewerbeflächen bietet kein besonderes Profil. Es fehlt an Vernetzung, an Anreizen. Es mangelt an Ideen für ein gemeinsames Profil. Woher soll das auch kommen? Denn es gibt keine Organisation, in der die Interessen von Grundeigentümern, Gewerbetreibenden und Einzelhändlern beraten und entwickelt werden.

Häufig können Ideen gemeinsam besser angepackt werden. Es gibt viele Instrumente, die sich in anderen Stadtteilen bewährt haben und auch neue Ideen. Um sie zu nutzen, muss man einen ersten Schritt tun: sich zusammensetzen und gemeinsam Ideen für ein besseres Groß Borstel erarbeiten. Zum Beispiel mit einem Wirtschaftsförderverein.

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Zentrale Fragen für die Entwicklung des Einzelhandels und des Gewerbes in Groß Borstel

Wie kann die Bindung von Groß Borsteler Konsumenten an den Einzelhandel in Groß Borstel gesteigert werden?	- Was ist das Potential? - Wer sind die Käufergruppen und welche Bedarfe gibt es über das bestehende Sortiment hinaus? - Welche Vermarktungsmechanismen können über die existierenden hinaus genutzt werden?
Gibt es mögliche Angebote des Einzelhandels in Groß Borstel, die über Groß Borstel hinaus Attraktivität entwickeln?	- Wie sieht das Nahfeld möglicher Konsumenten aus? - Welche Pendler verkehren durch Groß Borstel oder daran vorbei?
Wie sieht das künftige Gewerbeprofil Groß Borstels aus?	- Weshalb sollen sich Unternehmen in Groß Borstel ansiedeln? - Wie können Flächen besser genutzt werden? - Wie kann die Ansiedlung unterstützt werden?
Wie kann der lokale Arbeitsmarkt angeregt werden?	- Wie können vorhandene Personalbedarfe der Groß Borsteler Unternehmen lokal bedient werden und wie können die Arbeitnehmer lokale Arbeitsstellen besetzen?

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Die Kenntnis der sortimentsbezogenen Kaufkraft und der Kaufkraftströme kann dem Einzelhandel Potentiale aufzeigen

		Jhrl. Kaufkraft in Groß Borstel in Tsd. Euro	Kaufkraftströme (qualitative Einschätzung)	Potential für GB
Groß Borstel				
Anzahl der Haushalte (Mikrozensus 1999)	4.489			
Kaufkraft in Groß Borstel pro Haushalt (Quelle Infas Geodaten)	19.773			
Kaufkraft in Groß Borstel gesamt		88.761		
davon genutzt für Einzelhandel (Quelle GfK)	35%	31.066		
Sortimentsbezug (Quelle GfK, 2003)		**31.066**		
Nahrungs- und Genussmittel	35%	10.985	Tibarg, Eppendorf bis zu 50%	Nischen
Gesundheits- und Körperpflege	14%	4.232	Tibarg, Eppendorf	
Baumarktspezifisches Sortiment	10%	3.123	Bauhaus-Niendorf	keines
Einrichtungsbedarf	9%	2.927		
Bekleidung	9%	2.873		
Bücher, Schreibwaren	4%	1.216	Staples	keines
Elektrohaushaltsgeräte, Leuchten	3%	900		
Unterhaltungselektronik	3%	864	Media Markt Nedderfeld	keines
Spielwaren, Hobbys	2%	751	Tibarg, Eppendorf bis zu 90%	Potential
Schuhe, Lederwaren	2%	644		
Foto, Optik	2%	608		
Sport, -bekleidung, -schuhe, Camping	2%	536		
Hausrat, Glas, Porzellan	1%	465	Tibarg, Eppendorf bis zu 90%	Potential
Informationstechnik	1%	435	Media Markt Nedderfeld	keines
Uhren und Schmuck	1%	310		
Telekommunikation	1%	197		

Potential Kaufkraftumlenkung

Potential in nicht abgedecktem Sortiment

Quelle: Abschätzung auf Basis von GfK-Zahlen

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Groß Borsteler Einzelhändler kompensieren wegwandernde Kaufkraft durch Käufergruppen, die nicht aus Groß Borstel stammen

Flächenumsatz am Beispiel von Wesel am Rhein

Der Lebensmitteleinzelhandel in Wesel hat eine durchschnittliche Flächenproduktivität von ca. 4.364 €/m². Die beiden ALDI-Unternehmen haben einen Flächenumsatz von ca. 7.130 €/m.

Sortimente	Kaufkraft je Kopf [€]	Kaufkraft Sortiment Mill. €	Flächen-umsatz je m²
Lebensmittel	1.852	114,5	4.364
Drogerie/Körperpflege	712	44,0	6.062
Bücher/Schreibwaren	200	12,4	4.619
Computer/Telefon/Foto[39]	273	16,9	
Bekleidung/Schuhe	609	37,7	3.413
Haushaltswaren/Glas/Porzellan	77	4,8	
Elektrotechnik/Unterhaltungselektronik	292	18,1	4.614
Möbel/Teppiche/Wohnungseinrichtung	511	31,6	2.121
Heimwerker/Freizeitbedarf[40]	773	47,8	1.923
insgesamt	5.300	327,7	X

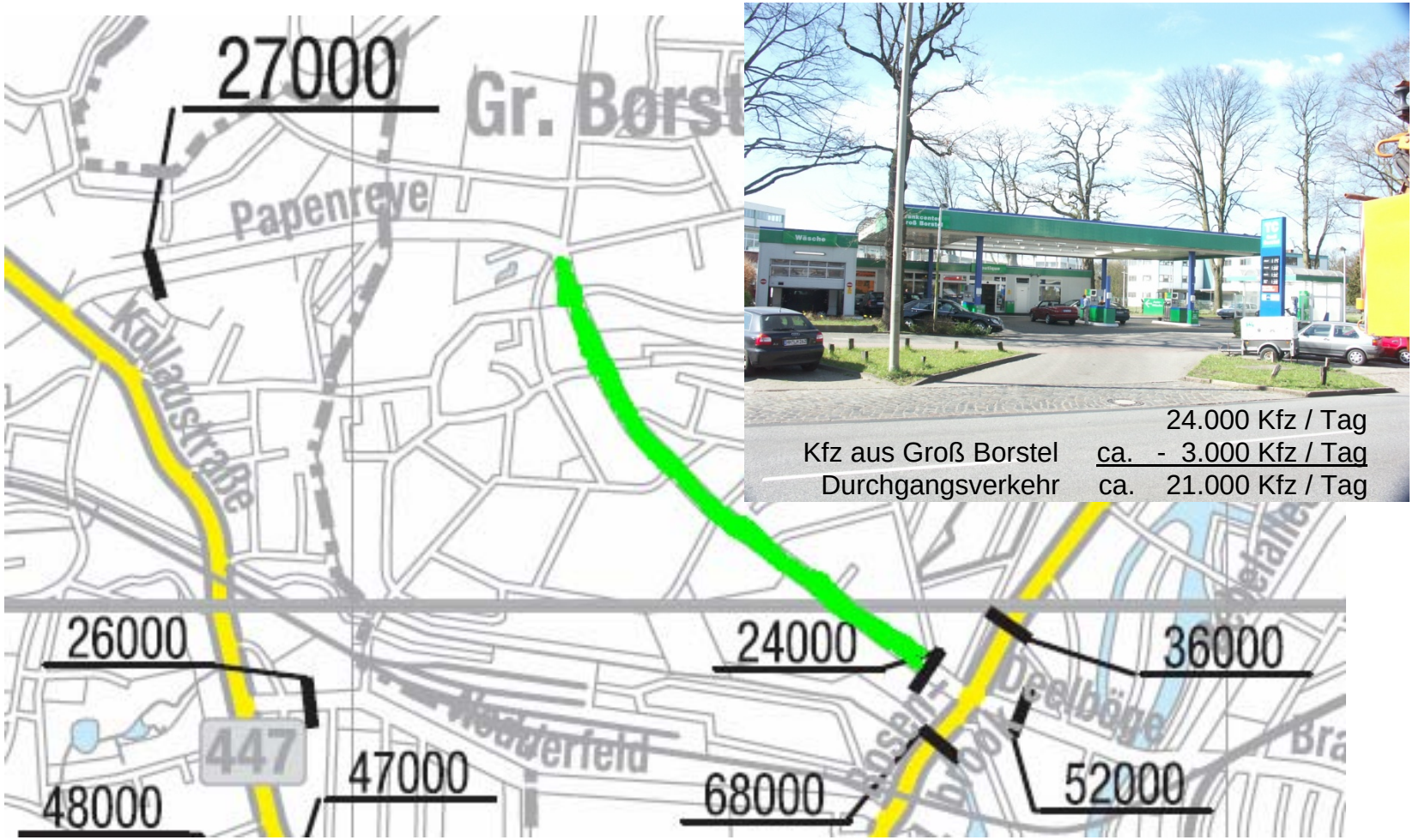
Quelle: Gesellschaft für Konsumforschung 2005; HDE-Umfragen 2006,

Geschätzter Jahresumsatz Groß Borsteler Einzelhandelsunternehmen

		Flächen-umsatz (Euro/qm)	Fläche (qm)	Jahres-umsatz in Euro
Lebensmittel				**12.750.000**
	Aldi	7.000	450	3.150.000
	EDEKA	4.000	600	2.400.000
	ReWe	4.000	1.800	7.200.000
Drogerie				**1.800.000**
	Budni	6.000	300	1.800.000
Bücher/Schreibwaren				**400.000**
	Lotto-Toto 1	4.000	50	200.000
	Lotto-Toto 2	4.000	50	200.000

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Die täglich durch die Borsteler Chaussee fahrenden Fahrzeuge sind Belastung und Einzelhandelspotential zugleich



Quelle: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, 2004

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Die Groß Borsteler Einzelhändler könnten weit intensiver gemeinsame Vermarktungsmechanismen nutzen

Gezieltere Werbemaßnahmen für Groß Borstel	- Organisation der Handeltreibenden (Beispiel Werbegemeinschaft Tibarg e.V.) - Vermarktung von Bündel- und Sonderangeboten über geeignete Kanäle (z.B. Einzelhandelsrundbrief Groß Borstel, Internetauftritt Groß Borsteler Einzelhändler, …) in konsolidierten und abgestimmten Aktionen - Veranstaltungen für Käufergruppen
Aufbau von zusätzlichen Kundenbindungsmechanismen	- Etablieren von einfachen Kundenbindungsinstrumenten (Beispiel Rabattmarkenheft mit emotionaler Aufladung und lokalem Bezug) - Couponangebote
Spezifisches Angebot für die Arbeitnehmer der großen Betriebe in Groß Borstel	- Finanzamt Hamburg-Nord (geschätzte 200 Mitarbeiter), Alpha Park

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Beispiel für ein Rabattmarkenheft des Groß Borsteler Einzelhandels

- Erhöhte Bindung auch über emotionale Elemente.
- Konsolidierung des „Einkaufskorbs“ und damit erhöhte Wirkung aus der Sicht des „sammelnden“ Kunden.
- Vernetzung des Sortiments und damit gegenseitige Unterstützung der Handeltreibenden.
- Wahrnehmung als eine „Einkaufsmeile“ bei den Käufern.
- Mögliche Koppelung mit einem lokalen gemeinnützigen Zweck (z.B. eine Art „Tafel für Familien aus Groß Borstel“).

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Beispiel für ein Dienstleistungsangebot „Postbankservices“, der ein Wegwandern von Postbankkunden in andere Stadtteile und dortige Folgekäufe verhindert

- Bei geschätzten 450 Postbankgirokonten in Groß Borstel suchen 50% der Kunden monatlich bis zu zweimal eine Postbankfiliale in anderen Stadtteilen auf.
- Dabei erledigen sie noch Einkäufe „nebenbei“ und dem Einzelhandel in Groß Borstel geht ein Gewinn in Höhe von geschätzten € 20.000 pro Jahr verloren.
- Der Einzelhandel kann eine Dienstleistung „Postbankservices“ anbieten:
  - Auszahlungen vom Girokonto und Sparbuch
  - Überweisungen

Gemeinsam finanziertes Aufstellen eines Postbank-Geldautomaten
oder
Angebot einer „helfenden Hand für Online-Banking“ in einem Geschäft des Vertrauens

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Handwerk und Dienstleistung in Groß Borstel suchen qualifizierte Mitarbeiter im lokalen Umfeld

Handwerk und Dienstleistung in Groß Borstel

In 2004 befanden sich in Groß Borstel

- 84 Handwerksbetriebe
- 10 Niedergelassene Ärzte und 2 Apotheken
- zahlreiche lokale Dienstleistungsbetriebe

Arbeitsplatz-potential

- Bei durchschnittlich angenommenen 2-3 Mitarbeitern sind das mehr als 200 – 300 Mitarbeiter allein im Handwerk.
- Eine natürliche Fluktuation von jährlich ca. 10% angenommen, bedeutet das einen Personalbedarf von 20-30 Mitarbeitern auch in Ausbildungsberufen.
- Für Dienstleistung und Gewerbe erhöht sich dieses Arbeitplatzpotential.

Berufsmesse in Groß Borstel

- Eine Berufsmesse in Groß Borstel als ein kombiniertes Ereignis aus „Messe“ und „Fest“ auf einem der Gewerbegebiete Groß Borstels mit dem Ziel:
  - Lokale Unternehmen werben neue Mitarbeiter aus dem lokalen Umfeld an
  - Lokale Unternehmen stellen ihr Leistungsspektrum vor und betreiben im Nebeneffekt lokale Vermarktung
  - Junge Menschen erhalten im Stadtteil eine Ausbildungsperspektive
  - Junge Menschen werden unterstützt, sich im lokalen Umfeld professionell zu bewerben

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Entwurf für einen Maßnahmenplan „Gewerbe-Handel-Arbeitsplätze“

Wirtschaftsförderverein Groß Borstel gründen

- Lokale Einzelhändler, Dienstleister, Selbständige und Gewerbetreibende vernetzen
- Zielsetzung eines Wirtschaftsfördervereins formulieren

Lokale Marktforschung durchführen

- Käuferpräferenzen, Sortimente, Kaufkraftströme und Kaufbereitschaft in Groß Borstel verstehen
- Vorschläge für Sortimentsergänzungen oder Einzelhandelsbedarfs-lücken ermitteln

Maßnahmen planen und umsetzen

- Aufbau von zusätzlichen Kundenbindungs-mechanismen
- Angebot für die Arbeitnehmer der großen Betriebe in Groß Borstel aufbauen
- Bankdienstleistung prüfen
- Berufsmesse mit Gewerbebetrieben und Handel und Dienstleistung aufsetzen

Gezieltes Anwerben von Unternehmen

- Durch gezielte Vermarktung oder Anwerbung die Einzelhandelsbedarfs-lücken schließen

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Stadtteilzentrum

Projektgruppe Stadtteil-Cafe / Stadtteilzentrum

Hamburg Groß Borstel, Ergebnisse aus dem April 2007

Ein Stadtteilzentrum in Groß Borstel soll besonders die Gruppe der jungen Mütter und deren Familien erreichen.

Stadtteilzentrum

ein Ort in Groß Borstel mit einem Angebot für …

Zielgruppen unterschiedlichen Alters in Groß Borstel	Cafehaus -Stil	Kuchen & kleine Speisen	Internetzugang & Hilfe	Kinder -betreuung	Beratung (✚ und §)	Kleinkunst
Mütter	●	●		●	●	●
Alleinerz. Mütter	●	●		●	●	●
Alleinerz. Väter	●	●		●	●	●
Jugendliche						
Junge Eltern						
Best Ager						
Senioren	●	●	●			

- Marianne Herdt & Judith Lotter
- Freunde des Stavenhagenhauses
- Filmclub Groß Borstel

- Jugendclub Groß Borstel Beerboomstücken
- Jugendarbeit St. Peter

- Sozialer Dienst HH-Nord
- Beratung durch Alumnis

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Vorschläge für die Ausgestaltung eines Stadtteilzentrums

Erdgeschoss - Cafe	Im Erdgeschoss sollte ein Cafe professionell betrieben werden, in dem Raum für mehrere Zielgruppen und Interessen gegeben ist. Tagsüber können sich hier Mütter/Väter mit Kindern treffen. Wichtig sind ein Außenbereich und ein ruhiger Bereich für leise Unterhaltung, Lesen, Schach und eventuell ein Billardraum.
Gastronomisches Angebot	Das gastronomische Angebot sollte von Cafe über Bistro bis zu einem guten Mittagessen reichen. Abends sollte ebenfalls eine Speisekarte die Borsteler Bürger zum Zusammenkommen verlocken – vielleicht mit einer guten, modernen deutschen Küche. Abends wünscht man sich aber auch die Möglichkeit kleinerer Veranstaltungen.
Erdgeschoss - Milchbar	Von Jugendlichen aus Groß Borstel wurde der Wunsch nach einer Milchbar geäußert. Mit entsprechender Musik und der Beruhigung für die Eltern, ihre Kinder in Groß Borstel zu wissen. Diese Bar könnte durchaus auch ein Anziehungspunkt für Jugendliche aus Eppendorf und Niendorf werden.

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Vorschläge für die Ausgestaltung eines Stadtteilzentrums

Obergeschoss – Stadtteil-Büro	Hier kann man sich informieren, was an Aktivitäten in Groß Borstel läuft. Hier gibt es eine Info-Börse für gegenseitige Dienstleistungen, gegenseitige Kinderbetreuung, Oma-Dienste, Nachhilfe für Schüler, Spazierengehen, Vorlesen, Einkaufen für alte Menschen, Hilfe in Haus, Hof und Garten, Gassi-Gehen mit Bello, Ferienbetreuung für Mieze und Hansi, Wasser für die Blumen. Ob ehrenamtlich und gegenseitig oder gegen ein kleines Entgelt: Hier finden die BorstelerInnen Hilfe im Alltag.
Obergeschoss – Beratungsraum	In einem zweiten Raum gibt es Beratungsangebote: Ernährungsberatung, Rechtsberatung, Lebenshilfe. Groß Borstel hat keine Familienbildungsstätte, also sollten wir versuchen, professionelle Beratung in unseren Stadtteil zu holen.
Obergeschoss – Kursraum	Im dritten, größeren Raum können, Kurse und Seminare abgehalten werden (z.B. Yoga für Schwangere, Beratung für Eltern mit kleinen Kindern).

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Mögliche Standorte für das Stadtteilzentrum

Das Schlecker-Gebäude	Im Schlecker-Gebäude sind das Erdgeschoß und der 1. Stock frei. Es hat eine gute zentrale Lage und einen angrenzenden Außenbereich nach hinten. Es gehört derselben Besitzerin wie das Post-Gebäude.
Das Post-Gebäude	Steht im Erdgeschoß leer. Optimal wäre die Verbindung beider Gebäude, die sowohl im Bereich zur Borsteler Chaussee viel Außenfläche haben, als auch im hinteren Bereich.
Das Stavenhagen-Haus	Das Stavenhagen-Haus ist das schönste und geeignetste, aber wahrscheinlich durch die behördliche Oberhoheit am schwierigsten für ein neues Nutzungskonzept zu bekommen.

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Weitere Vorschläge

Weitere Themen, die im Rahmen der Veranstaltung, der Treffen der Projektgruppen oder im Forum von meinBorstel.de genannt wurden

Jugendkultur	Gelände vor dem Roggenbuckstieg als Spielplatz aufrüsten. Eine Halfpipe mit ein paar zusätzlichen Bodenwellen für Fahrräder und Inliner würde das Gelände auch für ältere Kinder attraktiv machen. Eine Musikschule für Jung und Alt mit Instrumentenan- und –verkauf und eine Musik-Früherziehung ab 4Jahre
Groß Borsteler Tafel	Einrichten einer „Groß Borsteler Tafel“ für Familien, die sich eine regelmäßige warme Mahlzeit nicht leisten können (Anm. U. Heckenberger: in Groß Borstel lebten in 2004 laut Statistik 321 Sozialhilfeempfänger).

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Themen, die im Rahmen des Stadtteilfestes 2007 genannt wurden

Unter der provozierenden Überschrift ‚Groß Borstel schrumpft – sich gesund?' hatten die Besucher des KV-Standes die Möglichkeit, zu verschiedenen Themenfeldern Vorstellungen und Wünsche zur Stadtteilentwicklung auf Karten zu notieren und diese an eine Pinn-Wand zu heften. Im Folgenden werden die Beiträge der Groß Borsteler Bürger aufgelistet:

Bevölkerungswachstum	Größere Wohnungen für Familien (4 Zimmer plus X)
	Warum gibt es leer stehende Häuser in attraktiver Lage in GB? (Beispiel ‚Villa Waldeck' im Licentiatenweg (ehem. SAGA-verwaltet)
	Gründung einer Kleingenossenschaft
	Wo bleibt die Bebauung auf dem Kirchengelände von St. Peter?
	Bezahlbare Wohnungen!
	Grünflächen zwischen Beerboomstücken und Wigandweg bebauen
Einzelhandel / Gewerbe	Mehr Parkplätze
	Bank – Geldautomat
	Post – Geldautomat
	ZENTRUM fehlt

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Themen, die im Rahmen des Stadtteilfestes 2007 genannt wurden

Verkehrskonzept	Fußgängerzone Woltersstraße - Schrödersweg Verkehr über Nedderfeld Verkehr Holunderweg/Brödermannsweg: Missachtung der Verkehrsschilder gefährdet Kinder! Wohnbebauung zwischen Spreenende und Beerboomstücken
Lebensqualität / Umwelt	Durchgangsverkehr ‚raus'! Durchgangsverkehr reduzieren Stavenhagenhaus als Stadtteil-Café für alle!
Kommunikation / Vernetzung	Eine Stadtteilbücherhalle oder ein Lesecafé Café, in dem auch Salate, kleine Speisen etc. angeboten werden Zentraler Spielplatz Dorfplatz Warnckesweg muss her – Eis gibt's schon! Wohnungs-Immobilienmarkt von Borstelern für Borsteler
Soziales	Bauspielplatz für Groß Borstel Mehr aktive Plätze für die Jugendlichen Stadtteilzentrum / Frauentreff

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Wohnen durch eigene Initiative verbessern

Bürgerbeteiligung zur Wohnumfeldverbesserung über „Housing Improvement Districts“ (HIDs) wird ab 2008 in Hamburg möglich sein. Dieses Konzept der Bürgerbeteiligung stammt aus Kanada und wird jetzt auch in Hamburg – erstmalig für die Bundesrepublik – eingeführt.

Das HID-Gesetz sieht vor, dass Anlieger, und zwar Grundeigentümer, im privaten Bereich in einem Verfahren zu einer Umlage verpflichtet werden können, sich an Maßnahmen der Stadtteilverbesserung finanziell zu beteiligen.

Dazu ist es notwendig, dass Eigentümer von 15 % des Einheitswertes eines definierten Gebietes ein HID-Projekt vorschlagen. Dieses wird dann von einem professionellen Projektierungsbüro ausgearbeitet und allen Eigentümern vorgeschlagen. Stimmen nicht 30 % der Eigentümer (30 % des Einheitswertes) dagegen, wird das Projekt verpflichtend für alle eingerichtet und abschließend mit einer Umlage abgerechnet.

Zum Beispiel könnten damit Lärmschutzwände finanziert werden. Es gäbe dann nicht mehr die Möglichkeit, sich nicht an den Lärmschutzwänden zu beteiligen. Mehr Bürger würden beteiligt werden können, was den Beitrag für den einzelnen Betroffenen niedrig hält und Trittbrettfahrer, die in den Nutzen der Maßnahme ohne Zahlung kommen wollen, verhindert.

HID-Projekte können nur alle 5 Jahre durchgeführt werden und wahrscheinlich maximal auch nur zwei in einem gewissen Zeitraum. Das Gesetz soll der Hamburger Bürgerschaft im November vom Senat zur Abstimmung vorgelegt werden und ab 1.1.2008 in Kraft treten.

Das HID-Gesetz lehnt sich weitgehend an das BID-Gesetz an, dem Gesetz für Business Improvement Districts, das wir vom Neuen Wall kennen.

Es gibt aus dem BID-Bereich eine Reihe von Kritikpunkten an dem Verfahren. So wird bemängelt, dass das Verfahren die Kommunen von Verpflichtungen entlasten kann und dem Bürger zusätzlich zu den Steuern und anderen Abgaben finanzielle Bürden auferlegt. Es ist allerdings für Aufgaben gedacht, die von der Stadt bislang nicht wahrgenommen wurden: „Wichtig ist, dass nur solche Maßnahmen umgesetzt werden können, die nicht Aufgabe der Stadt sind. Es muss sich immer um zusätzliche, ergänzende Maßnahmen handeln.“ (Zitat Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt)

Positiv kann man werten, dass Bürger über das HID-Verfahren wirklich in die gestalterische Verantwortung gelangen und in ihrem Stadtteil stärker selbst bestimmen können.

Man darf also gespannt sein.

Uwe Schröder

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Was sind die Ziele der Stadt und des Bezirks?

Dr. Hans-Heinrich Nölke

Kernaussagen aus dem Gutachten der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: Stadtentwicklung im Einflussbereich des Flughafens, veröffentlicht 2000

1. Es ist keine „Flughafenzaunstraße“ oder sonstige neue Straße vorgesehen. Dadurch können zusätzliche Flächen für Wohnbebauung (bisherige Trasse für Flughafenrandstraße in Verlängerung Spreenende) und Realisierung des 2. Grünen Rings genutzt werden. Außerdem wird nur so kein zusätzlicher Verkehr nach Groß Borstel gezogen.
2. Es werden keine über bisherige Planungen hinausgehenden neuen Gewerbeflächen ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche der Luftwerft soll eher auf 2/3 der bisher geplanten Zusatzfläche zugunsten des 2. Grünen Rings reduziert werden. Weitere Flächen werden mit Klärungsbedarf ausgewiesen.
3. Unter der Überschrift Freiraumpotential werden Defizite für wohnungsnahes Kinderspielen oder Freizeitaktivitäten herausgehoben, die durch den 2. Grünen Ring und durch Anbindung der Grünflächen und Kleingärten an die Alster im Bereich der Alsterwendebecken ausgeglichen werden sollen.
4. Eine Verbesserung der Verkehrssituation wird von dem von der Baubehörde anvisierten vierspurigen Ausbau des Nedderfeld erwartet. Zusätzlich müssen Möglichkeiten der Verkehrsvermeidung, Verkehrsverlagerung und Verkehrsverminderung umgesetzt werden.
5. Zur Sicherung des Wohnstandortes Groß Borstel werden diverse Vorschläge gemacht:
   - Zusätzliche Bebauung im Bereich der bisher geplanten Flughafenrandstraße (Verlängerung Spreenende); dazu muss zuvor der Flächennutzungsplan ge-ändert werden.
   - Wohnbebauung am süd-östlichen Rand des Strüver-Geländes.
   - Wohnbebauung auf dem heutigen Sportplatz-Gelände an der Tarpenbek und Verlagerung des Sportplatzes auf das Gelände Güterbahnhof Lokstedt.
6. Zur Stärkung der Ortsidentität wird ein Ortszentrum im Bereich Borsteler Chaussee Köppenstraße vorgeschlagen sowie geeignete architektonische Maßnahmen entlang der Borsteler Chaussee mit einem „grünen Eingang“ im Norden (von Papenreye) und einem zum „Einkaufen einladenden Eingang“ im Süden. Hierzu ist auch eine geeignete Verkehrsraumgestaltung der Borsteler Chaussee zwingend erforderlich.
7. Eine Erhöhung des Freizeitwertes soll über den Ausbau des 2. Grünen Rings mit Anbindung an die Alster beim Alsterwendebecken sowie durch Gestaltung von Alleen, Spazierwegen und Sonnen-Liegewiesen/Spielwiesen erreicht werden. Auf dem Güterbahnhof-Gelände Lokstedt sollen Sport- und Freizeitstätten sowie Kleingärten entstehen.

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Aussagen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und des Bezirksamtes im Oktober 2006 gegenüber dem Kommunal-Verein

1. Der Stadtteil Groß Borstel ist ein wesentliches hamburgisches Kulturgut und ohne Zweifel erhaltenswert. Herr Niemann vom Amt für Landschaftsplanung sagte wörtlich: „Es ist gesamthamburgisches Interesse, Groß Borstel vom Durchgangsverkehr zu entlasten.“
2. Die gewerbliche Nutzung des ehemaligen Güterbahnhofs Lokstedt durch Aurelis[1)] und die FHH erfolgt nur, wenn eine Verkehrsanbindung vom Süden her realisiert werden kann, d.h. wenn das Nedderfeld ‚ausgebaut’ und die Straße Kellerbleek unter der Brücke tiefer gelegt werden können. Eine Verkehrsanbindung über Groß Borstel wird kategorisch ausgeschlossen. Die Verlagerung des Sportplatzes am Brödermannsweg ist nicht vorgesehen (…“Senatsinteresse sind Gewerbeflächen und keine Sportplätze“…) und käme nur in Betracht, wenn ein Investor für die Bebauung der freiwerdenden Flächen vorhanden ist.
3. Der „Ausbau Nedderfeld“ bleibt auch nach der Bezirksreform in der Verantwortung beim Senat und soll realisiert werden; nicht unbedingt als 4-spuriger Ausbau! Es geht dabei auch um die Gestaltung der angrenzenden Knotenpunkte.
4. Die Gestaltung des 2. Grünen Rings beißt sich mit der angestrebten gewerblichen Nutzung der Optionsfläche Flughafen (Dreieck) und der punktuell überlappenden Fläche von ehemals „Pflegen und Wohnen“. Es gibt bisher keine konkreten Planungen. Es ist jedoch unstrittig, dass diese Flächen aus gesamtwirtschaftlichem Interesse der FHH für gewerbliche Nutzung vorgehalten werden. Aus diesem Grund wird auch die Option für die Flughafen-Trasse in Verlängerung von Papenreye/Spreenende aufrecht erhalten, um einen ggf. erforderlichen 2. Zugang zum Flughafen zu ermöglichen.
5. Pehmöllers Garten soll erhalten bleiben, doch ist die Feststellung des Bebauungsplans Groß Borstel 6 (BP GB 6) zunächst zurückgestellt, weil das Bezirksamt eine neue Planung unter Einbeziehung des Strüver-Geländes (BP GB 5) vornehmen will.

1. Anm.: 6.9.07 Deutschlands größter Baukonzern Hochtief übernimmt für € 1,64 Milliarden die Immobilientochter Aurelis der Deutschen Bahn. Der Baukonzern sichert sich damit meist zentral gelegene Liegenschaften in deutschen Städten mit einer Gesamtfläche von rund 27 Millionen Quadratmetern.

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !

Perspektive

Unser Stadtteil soll schöner werden, lebendiger und attraktiver. Wir würden uns freuen, wenn sich viele Anwohner in Groß Borstel an unserem Projekt Stadtteilentwicklung beteiligen – durch Diskussionsbeiträge, durch Vorschläge, durch aktive Mitarbeit.

Sie erreichen uns

im Forum	www.meinBorstel.de
per E-Mail an	kv-vorsitz@grossborstel.de
oder per Post an	Kommunal-Verein Groß-Borstel r.V. Roggenbuckstieg 5 22453 Hamburg

Anfang 2008 sollen die Ergebnisse der Diskussion dann mit konkreten Projekten in Groß Borstel auf einer weiteren öffentlichen Veranstaltung vorgestellt werden.

© 2007 Groß Borstel - jetzt gestalten wir !