

An das  
Bezirksamt Wandsbek  
Bezirksamtsleitung  
Am Alten Posthaus 2

[bezirksamtsleitung@wandsbek.hamburg.de](mailto:bezirksamtsleitung@wandsbek.hamburg.de)

22041 Hamburg

Hamburg, den 03.02.2023

**Stellungnahme zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB**

**Hier: Bebauungsplanverfahren Wandsbek 86 Marktfläche Quarree**

**Erste öffentliche Anhörung zum Bebauungsplanverfahren 86 am 30.01.2023**

Sehr geehrter Herr Ritzenhoff,

als Anwohner und damit auch als Betroffener erlaube ich mir, der guten Ordnung halber, Ihnen die beiliegende Stellungnahme zur Kenntnis zu bringen. Diese, aus der Sicht eines Unternehmensberaters erstellte erste Analyse, basiert derzeit aber nur auf den Informationen, die im Rahmen der Präsentation des Verfahrens am 30.01.23 vorgestellt wurden.

Für den Bezirk Wandsbek ist positiv anzumerken, dass Wochenmärkte (speziell Volksdorf und Sasel) - nach langer Diskussion - mit hohen öffentlichen Investitionen saniert wurden. Im Hinblick auf den Wandsbeker Wochenmarkt – im Kerngebiet von Wandsbek – ist aber über mehr als 10 Jahre überhaupt nichts passiert.

Nun wird von den regierenden Parteien unter Zeitdruck – um das „Zeitfenster“ der Umgestaltung der „Karstadt“-Gebäude zu nutzen – mit Beschluß vom November 2022 ein Bebauungsplan 86 vorgestellt, der nur eine Entwicklungsmöglichkeit vorschlägt, nämlich die Verkleinerung der Fläche des Wochenmarktes zugunsten der Umsetzung einer privaten Bebauung der öffentlichen Marktfläche mittels eines PPP-Projektes.

Die Einbindung aller beteiligten Parteien/Betroffenen ist im Rahmen eines Bebauungsplans nur noch hinsichtlich der Diskussion dieses Verfahrens möglich; im vorliegenden Fall sogar noch eindimensional auf nur einen zu verfolgenden PPP-Ansatz beschränkt. Die beiliegende Stellungnahme zeigt aber auf, dass viele weitere Alternativen möglich sind, die hinsichtlich der damit verbundenen Vor- und Nachteile abzuwägen wären. Dies ist in dem jetzt gewählten Verfahrensweg aber nicht mehr möglich.

Es bedarf daher einer intensiven öffentlichen Diskussion, ob dieser Ansatz politisch sinnvoll und von den Betroffenen gewünscht ist. Hierzu sind alle Betroffene vorab in die Diskussion einzubeziehen, da es z.B. bei den Marktbesuchern dabei auch um deren wirtschaftliche Existenz geht. Auch die Interessen der Nutzer und Anwohner des Wochenmarktes müssen berücksichtigt werden. Weiterhin sind insbesondere auch die ökologischen und umweltrelevanten Faktoren zu prüfen und zu bewerten. Deshalb wird um Weiterleitung der Stellungnahme an den Kernausschuß gebeten.

Selbstverständlich steht auch der Verfasser der Stellungnahme den politischen Parteien sowie der Behörde für die Diskussion zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



**Anlage: Stellungnahme vom 02.02.2023 zum Bebauungsplanverfahren 86**

An das  
Bezirksamt Wandsbek  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Am Alten Posthaus 2  
22041 Hamburg

Hamburg, den 02.02.2023

Stellungnahme zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB

Hier: Bebauungsplanverfahren Wandsbek 86 Marktfläche Quarree

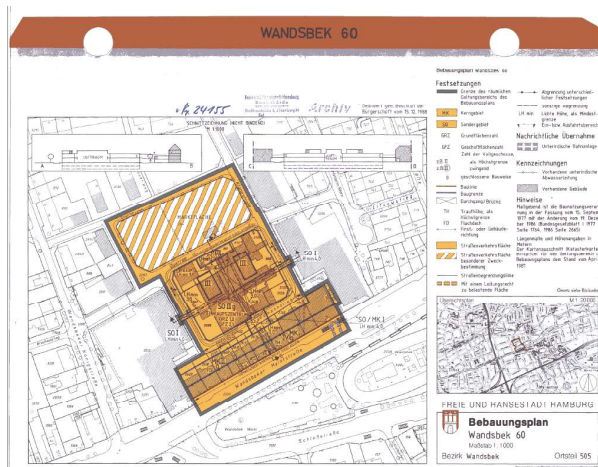
Erste Anhörung zur öffentlichen Plandiskussion zum Bebauungsplanverfahren Wandsbek 86 mit folgenden Vertretern des Bezirksamtes Wandsbek am 30.01.2023 um 18:00 Uhr:

Herr Klein (Dezernent Wirtschaft, Bauen und Umwelt)  
Herr Menke (Fachamtsleitung Stadt- und Landschaftsplanung) Frau Nilson (Fachamtsleitung Verbraucherschutz)  
Frau Schütt (stellv. Abteilungsleitung Bebauungsplanung) Herr Graefe (Abteilungsleitung Landschaftsplanung)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
nach der ersten mündlichen Vorstellung des Projektes am 30.01.2023 nehme ich als Anwohner und Teilnehmer in der Folge Stellung zu dem Vortrag der involvierten Planbehörden des Bezirks Wandsbek. Die Darstellung basiert auf dem Kenntnisstand per 02.02.2023.

## I. Zum Standort des Wandsbeker Wochenmarktes

Wandsbek war schon in der dänischen Zeit mit dem Gut Wandsbek ein zentraler Standort für einen Wochenmarkt mit regionaler Produktion. Die Industrialisierung und Bevölkerungsentwicklung hat zu einer Verlagerung der Produktionsflächen ins Umland geführt, aber der Wochenmarkt ist unverändert die einzige zentrale Möglichkeit für die Konsumenten, regionale Lebensmittel (Gemüse, Obst, Fleisch, Geflügel etc.) im Zentrum von Wandsbek zu kaufen.



Die Verlagerung der Marktfläche sowie der Bebauungsplan 60 vom 21.12.1988 haben die Marktfläche in eine logistische Nebenlage – hinter dem Quarree - gebracht. Die Entwicklung der Verkehrsachse mit dem oberirdischen Busbahnhof, dem der Vorrang eingeräumt wurde, hat langfristige wirtschaftliche Folgen. Heute ist somit eine Kombination von Wochenmarkt, Eventfläche (Oktoberfest etc.) und Café in zentraler Lage nicht mehr möglich.

Die seitdem negative Entwicklung des Wochenmarktes im Kerngebiet von Wandsbek ist auch auf diese Entscheidung zurückzuführen. Trotz der Einnahmen von den Marktbeschickern haben die regierenden Parteien im Bezirk Wandsbek (im folgenden „Politik“ genannt) seit der Errichtung des Quarree faktisch weder größere Investitionen in die Instandhaltung des Verwaltungsgebäudes auf der Marktfläche noch auf dem Markt selbst vorgenommen. Seit 2012 wurde der Abriss und Neubau des Markthäuschens mit WC-Anlage (Kosten Stand 2014 T€480) nicht durchgeführt. Die sich ändernde Bevölkerungsstruktur mit neuem Konsumverhalten der jüngeren Konsumenten hat zu einer deutlichen Abnahme der Nachfrage geführt. Der positive Effekt steigender Käufer während der Coronazeit bricht nicht den langfristigen Trend. In der Folge hat sich deshalb die Zahl der Marktbeschicker deutlich, insbesondere in der wöchentlichen Verteilung, reduziert. Die Revitalisierung der Wochenmärkte wird von der Politik in den letzten Jahren immer wieder gefordert.

In diesem Zusammenhang wird nun das Konzept zur neuen Bebauungsplanung als Lösungsansatz zur Revitalisierung vorgestellt.

**Anregung 1:** In der Drucksache 21-4102 aus dem Jahre 2021 nimmt das Bezirksamt (im folgenden „Bezirk“ genannt) z.B. Stellung zu den möglichen Ansätzen zur Revitalisierung, auch wenn dies nicht speziell auf den Wandsbeker Wochenmarkt bezogen ist. Weder auf der Informationstafel noch im Vortrag wurde auf diese Ausarbeitungen Bezug genommen. Da der Bebauungsplan der Stärkung des Wandsbeker Wochenmarktes dienen soll, wird vorgeschlagen, dass den Teilnehmern diese und andere Informationen, die der Bezirk im Auftrag der Politik erstellt, auch zur Verfügung gestellt werden.

Der Bezirk erhält über die Marktverwaltung die Wochenmarktgebühren und kennt so nur die Zahl der Marktbeschicker und deren wöchentliche Präsenz. Die Gebühreneinnahmen sind langfristig rückläufig, wurden aber im öffentlichen Aushang nicht dokumentiert. Die Flächenbelegung reduzierte sich über die Wochentage im Zeitablauf. Derzeit sind nur noch am Freitag und Samstag volle Wochenmarktbelegungen gegeben, und in den restlichen Tagen gibt es zum Teil nur wenige Marktbeschicker, die Waren anbieten. Der Bezirk räumte ein, dass ein Investitionsstau besteht, da z.B. die sanitären Anlagen nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen und auch auf der Marktfläche keine Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden (z.B. Markthaus und barrierefreie Zugänge).

Das sich ändernde Konsumverhalten ist kein Problem, das nur den Wandsbeker Wochenmarkt betrifft. Der Bezirk Mitte hat für die eigenen Standorte hierzu eine Studie durchführen lassen, um Empfehlungen zu Sachstand 02.02.2023

erhalten, wie die Marktflächen besser entwickelt werden können. Die negativen Entwicklungen im Umfeld und ihre Ursachen sind nicht dokumentiert. In der Anhörung wurde von Teilnehmern auf den Niedergang des Wochenmarktes in Dulsberg durch den Umbau hingewiesen. Auch die negativen wirtschaftlichen Effekte des Umbaus des Wochenmarktes in Sasel, bei dem die Marktbesucher auf den verstreut zugewiesenen Ersatzflächen erhebliche Umsatzrückgänge hinzunehmen hatten, wurden ausdrücklich benannt.

Auf die hierzu gestellten Fragen wurde mitgeteilt, dass es im Vorfeld der Planung keine Untersuchungen hierzu gegeben hat. Es gibt somit auch keine Befragung der Konsumenten zu deren Präferenzen und Kritik an der aktuellen Situation am Wochenmarkt.

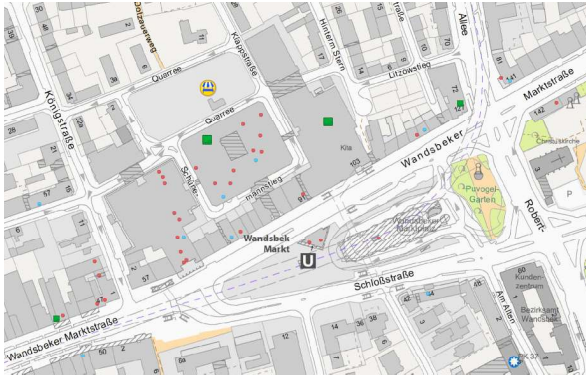
Der Wochenmarkt steht in Konkurrenz zu den lokalen Anbietern im Quarree, die auch diese Produkte, z.B. im Falle von Aldi als Discounter, anbieten. Weiterhin gibt es Karstadt-Lebensmittel sowie Edeka als Wettbewerber in fußläufiger Entfernung. Die Wettbewerber der Marktbesucher haben natürlich andere wirtschaftliche Interessen. In der Anhörung wurde dazu von Teilnehmern zu Recht darauf hingewiesen, dass es schon in der Einzelhandelssituation im direkten Umfeld auf der Wandsbeker Marktstraße Leerstände (Einzelhandel und Büro) gibt und dass dies Gebiet dringend einer Revitalisierung bedarf, um den Standort nicht weiter zu verschlechtern. Hierzu gibt es aber keine Untersuchungen, die den beiden Bebauungsplanungen (Karstadt und Markt) zugrunde liegen. Durch den Plan, eine Arkade durch das alte Karstadtgebäude zu bauen (Bebauungsplan - BP 85) und hier auch stationäre Lebensmittelanbieter anzusiedeln, wird der Wettbewerbsdruck für den Wochenmarkt weiter zunehmen. Zur aktuellen wirtschaftlichen Situation der Marktbesucher und der Veränderung der Angebotsflächen vor der geplanten Neubebauung liegt auch keine Untersuchung vor.

**Anregung 2:** *Die Politik kann an das Center-Management von Union-Investment zwar Wünsche äußern, aber es bleibt dem Eigentümer freigestellt, welche Läden angesiedelt werden. Das Ergebnis des Bebauungsplans 85 wird, nur in Bezug auf die Marktbesucher, vermutlich zu einer deutlichen Verschärfung der Wettbewerbssituation führen. Dagegen ist auch überhaupt nichts einzuwenden. Es sollte aber verhindert werden, dass die Wettbewerbssituation der Marktbesucher zusätzlich noch durch die Bebauungsplanung 86 verschlechtert wird. In geringem Maße ist dies schon durch den Bebauungsplan 85 mit dem anstehenden Abriss- und Neubauprojekt – das viele Einschränkungen zur Folge haben wird – gegeben. Darüber hinaus aber den Wochenmarkt während der Bauphase zu verlagern, zu verkleinern oder zu unterbauen bedeutet aber, massiv in die wirtschaftlichen Verhältnisse der Marktbesucher einzugreifen. Die Bebauungsplanung 86 muss somit nachweisen, dass diese negativen Effekte bei den Marktbesuchern nicht eintreten. Was diese natürlich in einem Votum zu bestätigen haben. Ergeben sich dennoch aus Sicht der Marktbesucher Verluste, ist die Politik gefordert zu entscheiden, ob diese übernommen werden oder wenn nicht, ob die Politik dann auf das Planverfahren 86 verzichtet.*

Wie sich die Kundenströme über die Wochentage verteilen und mit welchen Verkehrsmitteln (Rad, Bus, Auto etc.) die Konsumenten anreisen und wie sich dies zeitlich verteilt, ist nicht bekannt. Dennoch wurde in der Sitzung nur ein Konzept vorgestellt, wie die Marktfläche zukünftig entwickelt werden soll.

**Anregung 3:** *Eine so umfangreiche Investition über die Veränderung der Bebauungsplanung umzusetzen, ohne die veränderten wirtschaftlichen Grundlagen und deren Ursachen zu kennen, ist hinsichtlich der möglichen zukünftigen negativen wirtschaftlichen Folgen für den Standort des Wochenmarktes unverantwortbar. Vor der Bebauungsplanung muss eine Untersuchung der wirtschaftlichen Grundlagen erfolgen und diese darf sich nicht nur auf die - bei der Präsentation bisher fehlende - Darstellung der Marktverwaltung und der Stellungnahmen der Bezirksverwaltung zu den Wochenmärkten beschränken, sondern muss auch das wirtschaftliche Umfeld einschließen.*

Als Beispiel sei angeführt die Untersuchung Einzelhandel aus dem Jahre 2022, die auch nicht in den Unterlagen des Bezirks enthalten ist.



Quelle: <https://geoportal-hamburg.de/geo-online/?mdid=2099998F-EEE8-4639-A6D5-857710CA7D39>

## II. Zu den Zielen des Bebauungsplans 86

Die Anhörung ergab, dass die Politik das Ziel hat, den Wandsbeker Wochenmarkt zukunftsfähig zu machen. Allen Marktbesuchern soll weiterhin ein Standplatz angeboten werden und die Konsumenten sollen von einem attraktiveren Umfeld am Standort profitieren. Der Bezirk möchte durch das neue Konzept damit die Einnahmen aus den Standgebühren steigern.

„Petitum/Beschluss:

Die Verwaltung wird gebeten sich dafür einzusetzen, dass

bei einer Überplanung und Teilbebauung des Wandsbeker Wochenmarktes

der überwiegende Anteil der vorhandenen Fläche als städtische Markt- und Veranstaltungsfläche verbleibt, umfangreich saniert und weiterhin vom Bezirksamt als Wochenmarkt betrieben wird. Die Marktfläche soll eine hohe Aufenthaltsqualität haben, bei der Bänke, Grünflächen, Bäume usw. berücksichtigt werden

im Baukörper Gewerbeflächen für eine hochwertiger, diverse Grundversorgung der Bevölkerung durch Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen werden. Nach Möglichkeit soll der angestrebte Einzelhandel nicht in direkter Konkurrenz zum Wochenmarkt stehen. Die Gastronomie sollte einen angemessenen Flächenanteil ausmachen, ebenerdig angeordnet sein und so, auch mit einem Außengastronomieangebot, zu einer Belebung des öffentlichen Raums (insbesondere der Marktfläche) beitragen,....“

Quelle: Drucksache - 21-5381

Als wesentlicher Punkt wurden von Herrn Klein die fehlenden Haushaltsmittel für die Erhaltung der Marktfläche genannt. Nach der Sanierung der Marktflächen in Volksdorf (Stadt € 2,5 Mio.) und Sasel (Stadt €2,4 Mio. plus € 0,3 Mio. Bezirk) stünden nun auf absehbare Zeit keine weiteren Haushaltsmittel zur Verfügung. Wie Herr Klein vom Bezirk ausführte, erfolgt die Entwicklung des Bebauungsplans 86 entsprechend der politischen Vorgabe durch den Bezirk.

Die Politik will die Situation des Bauprojektes gemäß Bebauungsplan Wandsbek 85 (Karstadt) nutzen, um auch die Marktfläche zu entwickeln. Politisch gewünscht ist die Errichtung einer Tiefgarage unter der Marktfläche durch einen privaten Investor. Die Stadt würde dann das öffentliche Grundstück zu einem Teil für eine private Bebauung öffnen. Das politische Ziel ist die Schaffung von Mietwohnungen mit dem bisher üblichen Mix von 1/3 Sozialwohnungen. Diese private Finanzierung öffentlicher Infrastruktur wird auch öffentlich-private Partnerschaften (ÖPP) genannt. Der potentielle Investor soll für die Fläche dann ein Erbbaurecht erhalten und Pachten an die Stadt leisten. Der Investor erzielt dafür über die Laufzeit Mieteinnahmen (Tiefgarage und Wohnungen sowie Gewerbe). Dies funktioniert aber nur, wenn die Mieten eine positive Nettorendite bringen. Insofern soll durch eine umfangreiche Bebauung der Marktfläche dem Investor die Möglichkeit gegeben werden, das Projekt zu realisieren. Die Politik erreicht so das Ziel, öffentliche Tiefgaragenstellplätze in zentraler Lage zu schaffen und die Marktfläche zu sanieren, ohne eigene Haushaltsmittel einzusetzen. Wie Herr Klein auf Nachfrage der Teilnehmer erklärte, erfolgt die Vorstellung der Planung – entsprechende der politischen Vorgabe – nur auf der Basis dieses einen Modells. Dieses könnte natürlich noch entwickelt werden.

**Anregung 4:** *In der ersten Bürgerinformation wurde über die Vorgaben der Politik des Bezirks referiert, ohne die dafür relevanten Drucksachen (insbesondere 21-5381 und 21-6128) zu nennen. Den Bürgern sollten bei einer solchen Veranstaltung die relevanten Beschlüsse auf der Informationstafel zur Kenntnis gebracht werden. Insbesondere ist zu dokumentieren, welchem Beschluß der Politik die Planung einer Tiefgarage unter dem Wochenmarkt sowie dem geplanten Gebäude mit dem gewünschten Nutzermix zugrunde liegt.*

Ein weiteres Ziel der Politik war die Errichtung einer Markthalle auf der Fläche des Wochenmarktes. Das Konzept orientierte sich an den international bekannten Markthallen mit ständigem Verkauf und Restaurantangebot von Frischwaren (Helsinki, Barcelona, Stockholm etc.). Da die Marktbesucher in der Regel Landwirte sind, wurde dieses Konzept - feste Stände mit ganztägigen Öffnungszeiten für den Standort Wandsbek - von diesen mehrheitlich abgelehnt. Es wurde erläutert, dass dies Konzept nun in der neu zu errichtenden Galerie (Karstadt) analog zum Mercado in St. Pauli umgesetzt werden wird. Die Markthalle taucht somit in der Bebauungsplanung 86 nicht mehr auf.

**Anregung 5:** *Die Galerie soll ganztägig geöffnet sein und wird sicher einen hohen Kundenzulauf haben, da solch ein Angebot in Wandsbek noch nicht vorhanden ist. Auf der anderen Seite wird durch die Realisierung möglicherweise eine zusätzliche Konkurrenzsituation zum Wochenmarkt geschaffen. Es steht dem Investor frei, welcher Mix aus Läden in der Galerie angeboten werden wird. Die Planung sollte berücksichtigen, dass die wirtschaftliche Position der Marktbesucher dadurch nicht noch weiter geschwächt wird. Weitere Kostenbelastungen, die durch die Umsetzung des Konzeptes entstehen, sind somit für die Marktbesucher zu vermeiden (siehe oben).*

Als weiteres Ziel wurde das Zeitfenster der Umsetzung des Bebauungsplans 85 genannt. In dieser Phase hoher Bautätigkeit möchte die Politik die Situation nutzen und gleichzeitig auch die Marktfläche entwickeln. Dies bedeutet aber, dass durch den Eingriff in die Infrastruktur des Wochenmarktes die wirtschaftliche Position der Marktbesucher schon vor der Verwirklichung des Neubaus (BP85) massiv beeinträchtigt wird.

Der zeitliche Ablauf der Bebauung wurde nicht dargelegt. Auf Nachfrage eines Teilnehmers wurde nur erklärt, dass Union Investment keinen Kran auf der öffentlichen Fläche des Marktes errichten würde. Es ist aber offensichtlich, dass dieser Investor der Profiteur von der Verlegung des Marktes ist. Die Baulogistik ist natürlich viel einfacher, wenn die Marktfläche nicht genutzt wird.

**Anregung 6:** *Es ist darzustellen, wo der Bezirk die Vorteile der gleichzeitigen Bebauung der Marktfläche sieht. Der zeitliche Ablauf für beide Projekte in der Umsetzung der Bebauungsplanung sowie der Baugenehmigungen und Ausschreibungen sollte dargestellt werden.*

*Wäre es logistisch überhaupt möglich, beide Bauprojekte zeitgleich durchzuführen? Sofern dies nicht der Fall sein sollte stellt sich die Frage, mit welcher realistischen Zeitachse eine Wiederaufnahme der Markttätigkeit überhaupt möglich wäre.*

Die Ausschreibung der Marktflächen für den zukünftigen privaten Investor erfolgt erst nach Erstellung des Bebauungsplans 86. Da derzeit angabegemäß kein Investor vorhanden ist, stellt sich die Frage, ob im zeitlichen Ablauf die Projekte (BP85 und BP86) überhaupt gleichzeitig gebaut werden könnten.

**Anregung 7:** *Die Ausschreibung der Flächen erfolgt erst nach der Erstellung des Bebauungsplanes 86. Aufgrund des Zeitdrucks vor der Genehmigungsplanung hat ein Kontakt vom Bezirk mit potentiellen Investoren bereits stattgefunden. In der DR 21-6128 wird erwähnt, dass die Behörde mit der Eigentümerin der Einzelhandelseinrichtung „Quarree“ (d.h. mit Union Investment) Gespräche geführt hat. Es gibt in der vorgenannten Drucksache den Hinweis, dass die Überführung der Bebauungsplanung in ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren vorbehalten ist. Sofern ein Deal mit dem Investor Union Investment für die Schaffung von Tiefgaragenstellplätzen oder Sicherung*

*von Logistikflächen während der Bauphase erfolgen sollte, müsste dies jetzt offen kommuniziert werden, damit die Interessen der davon Betroffenen öffentlich abgewogen werden können.*

Vor dem Hintergrund der auf dem Wandsbeker Wochenmarkt in der Vergangenheit im Trend rückläufigen Besucherzahlen sollte die zentrale Bedeutung der Akzeptanz der Planung durch Marktbesucher im zentralen Fokus stehen. Insbesondere ist dabei auch auf Marktbesucher zu achten, die barrierefreie Zugänge benötigen (z.B. Senioren, Behinderte, Kleinkinder etc.). Das in der Planung genannte Ziel (DR 21-5381) „Die Marktfläche soll eine hohe Aufenthaltsqualität haben, bei der Bänke, Grünflächen, Bäume usw. berücksichtigt werden“ entspricht diesem Fokus. Die Umsetzung durch die Bebauung und die Schaffung einer Tiefgarage steht aber im direkten Widerspruch zu diesem Ziel.

Das Konzept zur Stärkung des regionalen Lebensmittelhandels wurde in der Vorstellung nicht erwähnt. Der Wochenmarkt ist dafür ja die ideale Stelle, da die regionalen Erzeuger aus der Metropolregion hier ihre Waren direkt an die Konsumenten verkaufen können. Die Stärkung dieses Vertriebsweges sollte das zentrale Ziel (Gesundheits- und Umweltpolitik) auch der Politik in Wandsbek sein. Dass der Wandsbeker Wochenmarkt sich gegenüber den Märkten von Volksdorf und Sasel schlechter entwickelt, sollte Ansporn für alle Beteiligten sein, dies zu ändern.

Die im Rahmen des Klimawandels notwendige Umstrukturierung der Vertriebswege wird vermutlich zukünftig zu einer deutlichen Stärkung der regionalen Anbieter führen, da die Transportkosten geringer sind. Der Vertrieb regionaler Produkte erfolgt auch durch den klassischen Einzelhandel. Der Wochenmarkt bietet den Verbrauchern aber den großen Vorteil, frische Ware ohne Plastikverpackung direkt von Erzeugern kaufen zu können.

**Anregung 8:** *Die Fehler bei der Verlagerung des Wandsbeker Wochenmarktes aus der Vergangenheit sollte die Politik nicht wiederholen. Eine einmal bebaute Marktfläche steht für 1-2 Generationen nicht mehr zur Verfügung. Es sollte gründlich geprüft werden, ob der Bau weniger Mietwohnungen auf der Marktfläche die späteren Nachteile bei einem veränderten Umfeld ausgleicht. Schon die heutige Suche nach Ersatzplätzen für die Marktbesucher zeigt, wie wichtig es langfristig ist, solch eine öffentliche Fläche zu haben.*

### III. Zur Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan 86

Zur Umsetzung der Ziele der Politik wird vom Bezirk mit dem Bebauungsplan 86 nur ein Konzept vorgestellt. Die vorgestellte Planung erfolgt zeitdruckgetrieben, um die Baumaßnahme Wandsbek 85 (BP85) zu nutzen. Auf Nachfrage von Teilnehmern wurde bestätigt, dass weitere Alternativen nicht betrachtet würden.

**Anregung 9:** *Die Neuplanung der Nutzung der einzigen zentralen Marktfläche sollte nicht eindimensional auf der Basis einer politischen Zielvorgabe zur Realisierung eines PPP-Projektes erfolgen, um das Ziel der kurzfristigen Optimierung der Haushaltsmittel zu erreichen. Die Planung muss in Abwägung möglicher Alternativen erfolgen, die in der Folge noch vorgestellt werden. Im Übrigen sollte das Ziel der Optimierung der Haushaltsmittel nachrangig sein und nicht die Umsetzung der Bebauungsplanung dominieren.*

Gemäß den Vorgaben der Politik soll auf der gesamten Marktfläche eine öffentliche Tiefgarage errichtet werden. Nähere Informationen wurden weder veröffentlicht noch vom Bezirk bei der Anhörung genannt. Geht man von der Marktfläche von rd. 8000 m<sup>2</sup> aus und nimmt drei Stockwerke für die Tiefgarage an, so ergibt sich eine Fläche von 24.000 m<sup>2</sup>. Bei geschätzten Kosten von 2.000 €/ m<sup>2</sup> ergäbe sich überschlägig eine Investitionssumme von € 48 Mio.. Verteuern dürfte sich dies noch durch die Auflagen, dass ein

spezieller Aufzug für LKW zu installieren wäre und damit auch für das erste Stockwerk eine deutlich höhere Raumhöhe als in einer normalen Tiefgarage für PKW notwendig wäre.

Ganz simpel kann man einfach die vom Verband der Bauindustrie für die Vermietung unterstellte Rendite von 4% (€ 1,92 Mio.) zugrunde legen und dies auf 365 Tage (€ 5.260 pro Tag) umrechnen. Auf dieser Basis müssten pro Tag 1052 PKW/LKW dort parken und 5 € bezahlen.

**Anregung 10:** *Der Investor Union Investment ist der Meinung, dass das bestehende Parkhaus von Karstadt (BP85) abgerissen werden kann und plant dafür zum Teil als Ersatz eigene Tiefgaragenstellplätze im Neubau. Auf welcher wirtschaftlichen Basis soll ein privater Investor eine positive Rendite bei einer Investition in eine öffentliche Tiefgarage unter dem Wandsbeker Wochenmarkt (BP 86) auf der dargestellten Basis realisieren? Wenn eine positive Rendite hieraus nicht erzielbar wäre, stellt sich die Frage, warum die Politik überhaupt ein solches PPP-Projekt umsetzen will. Schon die Verlagerung der Polizeizentrale am Berliner Tor hat gezeigt, dass solche Projekte nur umgesetzt werden können, wenn der Investor dafür ein zusätzliches Hochhaus bauen kann. Im vorliegenden Bebauungsplan 86 bleibt völlig offen, wo der Ertrag von einem Investor entstehen soll? Ohne einen potentiellen Investor macht es wenig Sinn, solch ein Projekt weiter zu verfolgen.*

Das vorgestellte Konzept sieht im östlichen Teil eine massive V bis VI stöckige Bebauung vor. Der Umfang der Bebauung der Marktfläche ist derzeit noch nicht festgelegt und soll wohl unter 40% liegen (d.h. 3.200 m<sup>2</sup> bei rd. 8000 m<sup>2</sup> Marktfläche.). Rechnet man ganz simpel mit 90% Bebauung auf dieser Fläche (2880 m<sup>2</sup>) und 6 Stockwerken ergibt sich eine Nutzfläche von rd. 17.200 m<sup>2</sup> und bei einer Geschoßhöhe von durchschnittlich 3m ein Bauvolumen von 51.840m<sup>3</sup>. Rechnet man hier mit Baukosten an der Untergrenze von 3.540 €/ m<sup>2</sup> (Bau 3.000 €/ m<sup>2</sup> und Zinskosten 6%/3 Jahre 540 €/ m<sup>2</sup> ) so ergeben sich Herstellungskosten von 3.540 €/ m<sup>2</sup> (ohne sonstige Kosten: Grundstückskosten für die Pacht sowie Erschließungs- und Planungskosten). Schon auf dieser Basis würden sich Investitionskosten von € 60,9 Mio. ergeben. Rechnet man mit dem 1/3 Mix und der Renditeanforderung von 4% und unterstellt zusätzlich nur 1.000 €/ m<sup>2</sup> sonstige Kosten, so ergibt sich auf dieser Basis eine Nettokaltmiete für die 70% über 19,69 €/ m<sup>2</sup> und für 30% über 6,50 €/ m<sup>2</sup>.

Ein Investor, der 1/3 Sozialwohnungen errichten soll, wird sich hier schwer tun, aus der Wohnungsvermietung mit einer öffentlichen Tiefgarage eine positive Rendite zu erzielen. Inwieweit Mieter auf einer lauten Gewerbefläche bereit sind, solche Mieten nur für den Vorteil der Zentralität zu zahlen, bleibt unklar. Ob bei dem großen Neubauvorhaben überhaupt nicht ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbe besteht ist bei gleichzeitigen Leerstand im Umfeld kaum zu erwarten. Der angedachte Gewerbemix im Erdgeschoß Restaurant und Café und im Obergeschoß gewerbliche Vermietung wird kaum ausreichen, um hier noch eine positive Rendite zu erzielen. Ob publikumsaffine Nutzung im Erdgeschoß von den Marktbesuchern angenommen würde, bleibt zusätzlich mehr als fraglich. Berücksichtigt man zusätzlich die Kosten für das öffentliche Parkhaus stellt sich völlig die Frage, was hat die Politik hier vor?

**Anregung 11:** *Bedingt durch die Zinserhöhungen für die Baufinanzierungen rechnen sich allerdings viele klassische Wohnungsprojekte mit Sozialwohnungen für Bauträger nicht mehr. In diesem Fall soll der Bauträger allerdings nebenbei für den Bezirk noch die Tiefgarage bauen, was aufgrund der damit verbundenen Kosten völlig unrealistisch erscheint. Der Bebauungsplan macht nur Sinn, wenn das Konzept auch umsetzbar ist. Sofern dies nach einer zu erstellenden wirtschaftlichen Vorstudie nicht gegeben ist, sollte dieser Ansatz über BP 86 nicht weiterverfolgt werden.*

Bei einer Gebäudehöhe von geschätzt 18 m ergibt sich aufgrund der sehr dichten Bebauung ein hoher Schattenwurf. Da das geplante Gebäude östlich auf der Wochenmarktfläche liegt, wird der Marktbesuch der Kunden dann vermutlich nur in wenigen Wochen im Hochsommer bei Sonnenschein erfolgen können.



**Anregung 12:** Die tatsächlichen Daten z.B. zum Schattenwurf liegen der Information nicht bei. Wie die ganz grobe Rechnung zeigt, handelt es sich um eine massive Bebauung, die zu einer Vielzahl von Einschränkungen für alle Anwohner, Marktbesicker und Marktbesucher führt. Wie soll eine öffentliche Abwägung der Baumaßnahme erfolgen, wenn diese wesentlichen Daten, die dem vorgelegten Entwurf zugrunde liegen, nicht bekannt sind. Auch der Schattenwurf des Gebäudes muss zwingend schon jetzt genannt werden.

Das Wohnbauungsprojekt auf der Marktfläche dient faktisch der Finanzierung der Kosten der politisch gewünschten öffentlichen Tiefgarage. Die Schaffung von Wohnflächen auf einer Marktfläche ist ein ungewöhnlicher Ansatz der Politik, da das Wohnen ja direkt vor einer Gewerbefläche stattfindet. Der damit verbundene Lärm beim Aufbau (ab 5 Uhr) und beim Abbau sowie die Vielzahl der Marktbesucher führen sicher zu vielen Einschränkungen für die Mieter und macht die Wohnungen nur über die zentrale Lage attraktiv. Die den Teilnehmern erläuterten Schallschutzmaßnahmen für eine vorgesetzte Fassade würden die Investitionskosten und damit die Mietforderung weiter erhöhen.

**Anregung 13:** Die Bebauungsplanung regelt natürlich nicht die spätere Ausschreibung der Fläche und kann insofern einfach eine Planung für ein Gebäude vornehmen. Es macht aber vor der Tiefe des Eingriffs in die wirtschaftlichen Strukturen des Wochenmarktes überhaupt keinen Sinn, eine völlig unrealistische Planung zu beschließen, um später dann zu erkennen, dass es hierfür keine Investoren gibt. Schon eine ganz simple Kalkulation über die zu erwartenden Mieteinnahmen sowie die Baukosten sollte im Vorwege erfolgen, um so zu prüfen, bei welcher Bebauungshöhe es überhaupt für einen Investor wirtschaftlich lohnend und somit umsetzbar wäre.

Die Abwägung der Zielvorgaben ist in den Unterlagen leider nicht dokumentiert. Das städtische Grün, insbesondere die Bäume um die Marktfläche, sollen - soweit es geht - erhalten werden. Wie in der Folge von Teilnehmern angemerkt, ist dies beim Bau einer mehrstöckigen Tiefgarage faktisch nicht umsetzbar. Der Wurzelbereich der Bäume wird beschnitten und der Grundwasserspiegel muss für die Dauer der Tiefbauarbeiten (ca. 1 Jahr) dauerhaft abgesenkt werden. Im Übrigen bewirkt der Bau der Tiefgarage eine Versiegelung der Flächen.

**Anregung 14:** Der Hinweis, dass dies alles später untersucht werden soll, geht somit in die falsche Richtung. Der Planung muss zugrunde gelegt werden, was geplant ist, um diese negativen Folgen zu verringern (z.B. Neupflanzung von neuen Bäumen nach Errichtung der Tiefgarage durch den Bezirk (Haushaltsmittel?), die Staffelung der östlichen Baufront zur Minimierung des Schattenwurfes und die drastische Reduzierung des Bauvolumens).

Ein wesentliches Ziel bei der Umsetzung ist angabegemäß, jedem Marktbesicker auch nach der Umbauphase einen Standplatz zu sichern. Hierzu soll die Straße vor dem Quarree zur Marktfläche umgewandelt werden. Gemäß dem derzeitigen Stand sollen alle Marktbesicker - auf nur noch ca. 60% Marktfläche - einen Standplatz haben. Der private Investor für die Tiefgarage soll einen Lastenaufzug für den Transport von LKW-Fahrzeugen einbauen (weitere Zusatz-Kosten für den Investor und Mieter!). Alle nicht benötigten Fahrzeuge sollen dann in die Tiefgarage kommen und so Platz schaffen. Welche Park- und zusätzliche Logistik-Kosten den Marktbetreibern dadurch entstehen, bleibt offen. Faktisch müssen diese Kosten auf die Marktbesucher umgelegt werden, was zu einer weiteren Verschlechterung der Wettbewerbsfähigkeit der Marktbesicker führt. Unberücksichtigt bleibt bei diesem Flächenpuzzle, ob die Konsumenten das alles mitmachen. Die Teilnehmer haben klar kommuniziert, das Licht und Sonne auf dem Markt ein wesentlicher Einkaufsfaktor ist und auch die Dichte der Stände das Einkaufsgefühl bestimmen. Da die Produkte auf dem Wochenmarkt aber deutlich mehr kosten als beim Discounter ist auch zu bedenken, dass sich weitere Kunden aufgrund der mit der Neuplanung verbundenen zusätzlichen Kosten vom Wochenmarkt abwenden können.

**Anregung 15:** *Die Planung für die Standflächen ist zur Dokumentation der zukünftigen Situation für die Marktbesucher zu veröffentlichen, da ansonsten eine Einschätzung des Bauprojektes nicht möglich ist. Ein Wochenmarkt ohne Kunden macht keinen Sinn!*

Ein weiteres Ziel ist es, den Marktbesuchern für die Dauer der Bauphase eine Ersatzfläche zuzuweisen. Die Abstimmung hierzu läuft und die möglichen Flächen wurden nicht genannt. Hinsichtlich der Dauer der Bauphase wurde eine Frist von 2-3 Jahren angegeben. Teilnehmer aus dem Baugewerbe haben dieser optimistischen Vorgabe widersprochen. Auch nach Fertigstellung der Tiefgarage werden Ersatzflächen benötigt werden, so dass eine Rückkehr der Marktbesucher auch in der Hochbauphase des Neubaus kaum möglich sein wird. Es wurde von Herrn Klein eingeräumt, dass es in der Umbauphase natürlich zu Umsatzrückgängen bei den Marktbesuchern kommen wird. Man möchte diese aber minimieren. Gerade das letzte Projekt des Bezirks auf dem Wochenmarkt in Sasel hat aber gezeigt, dass insbesondere auch die verstreute Platzierung der Marktbesucher zu einem deutlichen Rückgang der Kundenzahl geführt hat. Ein warnendes Beispiel sollte auch das Kundenverhalten im Karstadt Lebensmittelmarkt sein. Einst Marktführer, aber nach der avisierten Schließung von Karstadt haben sich die Kunden umorientiert und kommen nicht mehr zurück. Das vorgestellte Konzept wird somit dazu führen, dass viele Marktbesucher sich vom Standort Wandsbek verabschieden müssen. Ob die die kleinere und dunkle neue Marktfläche danach von den Kunden noch angenommen wird, bleibt zusätzlich völlig offen.

**Anregung 16:** *Der zentrale Nachteil des Konzeptes ist, dass es für die Marktbesucher für die Dauer der Bauarbeiten keine vergleichbaren Flächen in der Nähe mehr gibt. Den dadurch entstehenden Verlust müssen die Marktbesucher dann über mehrere Jahre selbst tragen. Sofern die Politik den Bau der Tiefgarage als wichtiger erachtet, sollten den Marktbesuchern für die Dauer der Bauphase die Verluste ersetzt werden. Da dies vermutlich kaum passieren wird, bedeutet das Konzept die sichere Insolvenz für diverse regionale Marktbesucher vom Wochenmarkt Wandsbek.*

In den Planungsunterlagen sowie im Vortrag spielte die Bedeutung der Marktbesucher keine wesentliche Rolle. Zu dem verschlechterten Markterlebnis und zu den durch die Bebauung steigenden Preisen wurde bereits Stellung genommen. Das Gebäude soll im Erdgeschoss mit Restaurantflächen ausgestattet werden. Diese stehen dann allerdings in Konkurrenz zu den neuen Arkaden im Karstadt Gebäude. Die Teilnehmer berichteten, dass das einfache Sitzen bei den Marktständen in der Sonne unter den alten großen Bäumen (neue?) ausreichend sei. Ein zusätzliches Café sei nicht notwendig. Unabhängig davon, ob das Projekt umgesetzt wird, gibt es ab Baubeginn von Wandsbek 85 sicher über mehrere Jahre deutliche Einschränkungen in der Qualität des Umfeldes (Baulärm, Dreck und Verkehr). Das von den Teilnehmern hinterfragte Verkehrskonzept gab es nicht, da ja keine Informationen dazu vorliegen. Die idealistische Annahme, dass die Besucher zukünftig alle mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen, dürfte wohl unrealistisch sein. Die Parkflächen für PKW werden weiter eingeschränkt und für den Besuch mit dem Fahrrad gibt es auch kein Konzept. Hinzu kommt, dass es eine Wettbewerbssituation mit den anderen Anbietern, z.B. im Quarree und im Umfeld gibt. Verschlechtert sich das Umfeld, dann sind die Kunden weg und kommen so schnell auch nicht wieder.

**Anregung 17:** *Der Vorschlag der Teilnehmer für eine Befragung der Marktteilnehmer macht vermutlich Sinn, um mal ein etwas größeres feed back für die Planung zu erhalten. Um die Existenz der Marktbesucher zu sichern bedarf es einer intensiven Berücksichtigung der Konsumenten. Insbesondere die Möglichkeit, kurz auf dem Markt einkaufen zu können und auch einen Paktplatz zu finden, muss gewährleistet bleiben.*

## IV. Alternative Konzepte für den Bebauungsplan 86

### A. Nur eine Tiefgarage, keine weitere Bebauung

Der übergeordnete Bedarf für mehr Tiefgaragenplätze entsteht durch den geplanten Abriss des Parkhauses von Karstadt. Hinzu kommt der Wunsch der Politik für eine weitere Verdichtung durch die Teilbebauung der Marktfläche. In der Konsequenz müssen nun Lastenaufzüge für LKW entstehen, damit die Marktbesucher ihre Wagen noch zur Anlieferung parken können.

Wieso entwickelt die Stadt nicht einfach nur die Tiefgarage und verzichtet auf die Bebauung. Die Marktfläche bleibt erhalten und kann ggf. auch mit einem neuen Café mit Sanitäreinrichtung und Platz für den Marktverwalter ergänzt werden. Die komplexen Lastenaufzüge für LKW sind dann auch nicht mehr notwendig. Die Baukosten sind geringer und der Markt kann nach der Fertigstellung wie bisher stattfinden.

Alle bereits dargestellten Nachteile der Errichtung einer Tiefgarage bleiben natürlich bestehen.

**Anregung 18:** *Die Stadt hat mit der Sprinkenhof GmbH ja einen Errichter und Betreiber von Parkhäusern auf öffentlichem Grund. Die wirtschaftliche Frage, ob sich dies für einen städtischen Investor rechnet, sollte geprüft werden.*

### B. Keine Tiefgarage auf der Marktfläche, aber Bebauung

Der Investor Union Investment will wohl nur einen Teil der Parkplätze, die nach dem Abriss des Parkhauses wegfallen, ersetzen. Die Notwendigkeit einer zusätzlichen neuen öffentlichen Tiefgarage wurde nicht durch Verkehrsuntersuchungen nachgewiesen. Ob ein Investor (öffentlich oder privat) vor diesem Hintergrund das Risiko tragen würde, ist ungeklärt. In der Darstellung der zukünftigen Verkehrsanbindung wurde sogar betont, dass der Besuch mit dem PKW nicht mehr notwendig sei.

Bei einem Verzicht auf die Tiefgarage ergibt sich aber bei einer zusätzlichen Bebauung aber wieder das Problem, wo die LKW für die Anlieferung geparkt werden können. Der Erhalt der Standflächen für alle Marktbesucher ist damit auch nicht sichergestellt. Eine Verschiebung des Marktes während der Bauzeit des Neubaus auf der Marktfläche ist wahrscheinlich auch weiterhin notwendig. Die bisherigen Kunden müssen sich auf die damit verbundenen Veränderungen einstellen, oder bleiben weg.

**Anregung 19:** *Es bleibt im Übrigen zu klären, ob die LKW nicht auch in der Tiefgarage von Union Investment parken könnten und welche Kosten hierfür anfallen würden. Die Tiefgarage (BP85) müsste dafür dann ja mit einer höheren Raumhöhe geplant werden. In diesem Fall könnte die Bebauung, falls überhaupt sinnvoll und umsetzbar, ohne eine Tiefgarage unter der Marktfläche erfolgen und der Neubau wäre möglich.*

Als Nachteil ergibt sich hier die Frage, wer die Mehrkosten bei der Errichtung der Tiefgarage (BP85) trägt oder wie diese im Rahmen der Bebauungsplanung 85 kompensiert werden könnten. Weiterhin bliebe zu klären, welche Kosten auf die Marktbesucher für das Unterstellen der LKW anfallen. Diese Kosten müssen dann die Konsumenten in Form höherer Preise tragen. Der Verlust von Marktkunden steht aber dem Ziel der Politik zur Revitalisierung des Marktes entgegen.

Von Teilnehmern wurde weiterhin der Vorschlag gemacht, die geplante Bebauung auf Stelzen zu stellen, so dass die gesamte Marktfläche weitestgehend weiter nutzbar wäre. Denkbar wäre die Überbauung hier als Regenschutz oder Schneeschutz zu nutzen.

**Anregung 20:** *Die Bebauung auf Stelzen sollte geprüft werden, da so ein Grund für die von der Politik gewünschte Tiefgarage entfallen würde. Die LKW könnten dann weiterhin auf der Marktfläche stehen. Der Markt könnte dann die Marktfläche weiterhin nutzen. Zu prüfen wäre, welche Einschränkungen zeitabhängig bei der Erstellung des Rohbaus für den Wochenmarkt notwendig wären und wo die Marktbesucher dann für diesen Teil Ersatzflächen gestellt bekommen könnten*

*(z.B. Straßenflächen um das Quarree herum?). Zu bedenken ist, dass bei unveränderter Bauhöhe damit für den Investor für die Kalkulation die möglicherweise ertragreicheren Gewerbeflächen wegfallen. Einen Ausgleich über die Bauhöhe würde die Nachteile durch die Verschattung allerdings noch weiter erhöhen.*

### C. Keine Tiefgarage und keine Bebauung auf der Marktfläche

In der Summe der Betrachtung der möglichen Alternativen mit den damit verbundenen Vor- und Nachteilen kommt man zu dem Schluß, dass auch die Option des Verzichtes auf den Bebauungsplan 86 von der Öffentlichkeit zu prüfen ist, auch wenn dies den Zielen der Politik widerspricht.

Damit sind folgende Vorteile verbunden:

#### 1. Marktbesucher

Das politische Ziel zum Erhalt des Wandsbeker Wochenmarktes wird so umgesetzt. Die gesamten ansonsten notwendigen Einschränkungen im Rahmen der Verlegung entfallen für die Marktbesucher. Diese müssen „nur“ mit den Einschränkungen des BP 85 leben. Mehrkosten für das Abstellen von LKW entfallen und auch die gesamte Logistik wird nicht kompliziert. Der ansonsten nach der Umbauphase drohende Tod des Marktes durch die Insolvenz vieler Marktbesucher wird so vermieden.

#### 2. Konsumenten

Das von den Teilnehmern durch Beifall deutlich gemachte Ziel des Erhaltens des Wochenmarktes in der bisherigen Form wird umgesetzt. Auf die Verkaufspreise umzulegende Mehrkosten für Kostenbelastungen der Marktbesucher fallen nicht an. Durch den Verzicht auf die Neubebauung bleibt insbesondere das von den Marktbesuchern gewünschte Konsumerlebnis bei Licht und Sonne sowie der gewünschte soziale Treffpunkt erhalten.

Die Verlagerung des Wochenmarktes in der Bauphase mit den negativen Folgen für die Verbraucher (längere Wege, verstreute Händler, geringeres Angebot, höhere Kosten etc.) werden vermieden. Damit wird auch das Ziel erreicht, einen weiteren Rückgang der Marktteilnehmer zu vermeiden.

#### 3. Umwelt und Anwohner

Der Verlust der Bäume sowie die Versiegelung des Wochenmarkts aufgrund der Tiefbauarbeiten wird vermieden. Der Vertrieb regionaler Produkte bleibt so gewährleistet mit der Folge, dass dadurch auch die Umwelt entlastet wird.

Den Anwohnern bleibt die langjährige zusätzliche Belastung durch dies Bauvorhaben erspart (BP86).

#### 4. Verkehr

Die Einschränkungen durch den Abriss und Umbau von Karstadt bleiben erhalten. Die zusätzlich geplante Verlagerung des Wochenmarktes an andere Stellen in Wandsbek wäre mit weiteren Sperrungen von Straßen und Freiflächen verbunden. Diese zusätzliche Verkehrsbelastung könnte so vermieden werden.

Ein zentraler Vorteil ist die langfristige Sicherung einer zentralen Verkehrsfläche im Kerngebiet von Wandsbek. Alternative Flächen ständen bei einer Bebauung in der Zukunft bei neuem Bedarf nicht mehr zur Verfügung.

## 5. Haushalt

Mit dem Stopp des Bebauungsplans 86 entfällt somit auch die mehrjährige Bearbeitung dieses Projektes durch den Bezirk. Der Wegfall der verbundenen Personal- und Sachkosten entlastet den Haushalt von Wandsbek.

Als Nachteil ist zu sehen, dass die Sanierung der Marktfläche nicht erfolgt, da derzeit keine Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Es sollte aber auch hier beachtet werden, dass die Marktbesicker für ihre Marktgebühren eine sanierte Toilettenanlage erhalten. Das sollte auch bei knappen Haushaltsmitteln möglich sein.

**Anregung 21:** *Wie die Sanierung der Marktfläche dann erfolgen soll, ist auch in diesem Fall mit den Beteiligten im Vorwege abzustimmen.*

Ein weiterer Nachteil ist der Wegfall der ansonsten geplanten Mietflächen. Dieser Nachteil wird jedoch durch die dargestellten Vorteile bei weitem kompensiert.

Die Neuregelung der Straßen rund um das Quarree kann auch ohne neuen Bebauungsplan erfolgen. Auf eine Sanierung der Straße am Quarree sollte verzichtet werden und die Fläche später dem Markt zugeschlagen werden. Ein behindertengerechter Zugang ohne Treppen sollte dann umgesetzt werden.

Im Übrigen ist unabhängig von der Bebauungsplanung weiter die Revitalisierung des Wochenmarktes durch die Politik zu fördern. Hierzu sollten auch die Marktbesicker sowie die Marktbesucher und das Umfeld intensiv einbezogen werden.



**Anregung 22:** *Bisher gibt es eine strikte Abgrenzung vom Quarree zur Marktfläche. Es sollte langfristig mit dem Betreiber des Quarree (Union Investment) geprüft werden, ob nicht zur Steigerung der Attraktivität auf der Seite zur Marktfläche auch ein Café bzw. Restaurants entstehen könnten. Sofern dies nicht umsetzbar sein sollte, könnte auch im nördlichen Bereich des Marktes (Sonnenseite) ein Café auf der Marktfläche geplant werden. Dieses wäre dann ganztägig geöffnet und hätte eine ruhige Lage ohne Autoverkehr.*

## V. Fazit

Die Behörde ist nur für die Umsetzung des Verfahrens verantwortlich, nicht aber für die wirtschaftliche Bewertung, ob dies ökonomisch möglich ist.

Die einseitige Fixierung der Planung auf nur diesen Ansatz ist der wirtschaftlichen Tragweite der Folgen nicht angemessen. Nach Auswertung der Präsentation bleibt festzustellen, dass einem privaten Investor auf dieser Datenbasis nur zu raten wäre, erst einmal die eigenen Hausaufgaben zu erledigen. Das bedeutet,

eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Projekt zu erstellen, um dann zu sehen, ob dieses Bauvolumen anhand dieser Vorgaben der Bebauungsplanung überhaupt umsetzbar wäre.

Die politischen Vorgaben der Rot-Grünen Koalition, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, sind völlig unrealistisch. Der Ansatz, über ein PPP-Modell eine öffentliche Tiefgarage durch einen privaten Investor zu finanzieren, um Stellplätze für die LKW der Marktbesicker zu erhalten, ist ökonomisch nicht umsetzbar. Gleiches gilt für die Bebauungsplanung mit den damit verbundenen Einschränkungen für alle Beteiligten.

Die Wettbewerbssituation zwischen den gewerblichen Betreibern von Einkaufspassagen und Läden und den regionalen Marktbesickern wird völlig ausgeblendet. Die Umsetzung des Projektes erfolgt ohne Berücksichtigung der langfristigen Auswirkungen und ist damit schädlich für den Standort Wandsbek.

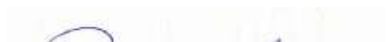
Im Endeffekt bedeutet der Beschluß des Bebauungsplans 86 **die Abschaffung des Wandsbeker Wochenmarktes in zwei Stufen**. Erreicht wird damit vielleicht der Bau von einigen Mietwohnungen und Parkplätzen, die in keiner Weise den langfristigen Schaden des Verlustes des Wochenmarktes für den Standort Wandsbek und seine Bewohner und die Marktbesicker kompensieren. Auch unter Berücksichtigung der in diesem Schreiben dargestellten Alternativen ergibt sich kein sinnvoller Ansatz.

Dies muss somit zwangsläufig dazu führen, dass die beteiligten Bürger sich über die öffentliche Beteiligung massiv gegen diese Pläne einsetzen, um den regionalen Wochenmarkt dauerhaft mit der bisherigen Fläche zu erhalten und die vielen negativen Folgen der Umsetzung zu vermeiden.

Die Politik hat im Bezirk Wandsbek in den letzten Jahren mit hohen Investitionssummen die Wochenmärkte in Volksdorf, Sasel und Dulsberg saniert. Im Kerngebiet wurde jedoch nicht einmal die seit dem Jahre 2012 geplante Sanierung des Markthauses umgesetzt. Die nun vorgelegten Überlegungen zur zusätzlichen Verkleinerung der Marktfläche werden darüber hinaus den Wochenmarkt unattraktiv machen und diesem die wirtschaftliche Grundlage entziehen. Da dies **nicht den selbst gesteckten Zielen entspricht**, sollte schnellstmöglichst – unter Einbeziehung aller Beteiligten – eine Beendigung dieses Plankonzeptes erfolgen.

**Der Markt muss in der bisherigen Form weiterbestehen, saniert und entwickelt werden. Dazu braucht es keinen neuen Bebauungsplan, sondern innovative wirtschaftliche Ideen der Beteiligten.**

Mit freundlichen Grüßen



Anmerkungen zur Person:

Als Unternehmensberater erfolgt keine Einbindung durch an den Projekten beteiligte Investoren, Besitzer oder Parteien. Der Gegenstand der beruflichen Tätigkeit bezieht sich auf die Beratung von gewerblichen Investoren in dem Bereich Erneuerbare Energien. Der Unternehmensberater verfügt auch über eine Maklerlizenz, die aber nicht mehr ausgeübt wird. Ein Spezialgebiet im Studium der Volkswirtschaftslehre war die regionale Wirtschaftspolitik. Die Stellungnahme erfolgt rein aus privatem Interesse - ohne Einbindung in eine beteiligte politische Partei - als Anwohner und regelmäßiger Nutzer des Wochenmarktes in den letzten Jahrzehnten.