



Investor Kohpeiß geht aufs Ganze

„SPIEKERMARKT“ Geplantes Nahversorgungszentrum verzögert sich wegen „zu geringer“ Verkaufsflächen

Von Jule Monika Witt

Kirchwerder. Eineinhalb Jahre ist es her, dass zwei große Projekte in den Vierlanden beim ersten Architekturdialo g der Öffentlichkeit vorgestellt wurden. Eines befindet sich seit einem Jahr im Bau: das Hotel am Zollenspieker Fährhaus. Beim zweiten tut sich gar nichts. Seit Anfang 2007 liegt das ehemalige Kamps-Gelände am Süderquerweg brach und das, obwohl sich bereits wenige Monate nach Schließung der Brotfabrik eine Bürgerinitiative formierte, die einen Lebensmittel-Discounter auf dem Areal forderte. 272 Unterschriften übergab Brigitte Fischer damals Bezirksamtsleiter Dr. Christoph Krupp.

Der neue Eigentümer des Fabrikgeländes, die „Grundstücksgesellschaft Süderquerweg – Kohpeiß GmbH & Co. KG“, wollte dem Wunsch der Anwohner gern entsprechen. Unter dem Arbeitstitel „Spiekermarkt“ ließ Jens Kohpeiß vom Büro „Zwok Architektur“ ein Konzept erarbeiten, das ein Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittel-Vollversorger und -Discounter, einen Drogeriemarkt und andere kleine Läden vorsah. Knapp 2800 Quadratmeter betrug die geplante Verkaufsfläche. Die Substanz der alten Gebäude sollte im Wesentlichen erhalten, aber umgebaut und modernisiert werden.

Die Pläne stießen auf ein großes, wenngleich geteiltes Echo. Mit Discounter, Drogerie- und Getränkemarkt konnten sich sowohl Bezirksamt als auch die Mehrheit der Parteien anfreunden. Nicht so die CDU: Sie befürchtete, dass die kleinen Lebensmittelgeschäfte im Umkreis des „Spiekermarktes“ dem Konkurrenzdruck nicht standhalten können. Trotzdem gibt es mittlerweile einen politischen Mehrheitsbeschluss von SPD, Grünen und Linken, der am Süderquerweg ein Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittel-Discounter (900 m² Verkaufsfläche), einem Getränke- (400m²) und einem Drogeriemarkt (400 m²) zulässt. „Zu wenig“, meint Investor Jens Kohpeiß. Für ihn macht das Projekt „Spiekermarkt“ nur Sinn, wenn es dort auch einen Lebensmittel-Vollversorger – voraussichtlich Rewe – mit einer Verkaufsfläche von 799 Quadratmetern gibt. „Alles andere wäre halbherzig.“

Die Rechtslage ist eindeu-



Seit Anfang 2007 liegt das ehemalige Kamps-Gelände am Süderquerweg brach.

Foto: Heyen

► Die Kernpunkte aus dem GfK- Gutachten

Wenige kleine Lebensmittelgeschäfte und Bäckereien übernehmen im Raum Kirchwerder eine ergänzende Versorgungsfunktion. **Vollversorger und Lebensmittel-Discounter fehlen.** Die zentralen Versorgungsstandorte Neuengamme/Curslack und Fünfhausen sind mehr als sechs beziehungsweise knapp sechs Kilometer vom ehemaligen Kampsgelände entfernt. Sie übernehmen im Wesentlichen die Versorgung der Bewohner in den Vier- und Marschlanden. Ein nicht unerheblicher Teil der Kaufkraft, **jährlich 16 Millionen Euro**, fließt unter anderem ins-

tig. Für das ehemalige Kampsgelände gibt es bislang keinen Bebauungsplan, vielmehr liegt es nach Paragraph 34 des Baugesetzbuches in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet. Und hier ist die Verkaufsfläche für Lebensmittel auf 800 Quadratmeter begrenzt. Als einen Teilerfolg kann der Investor indes verbuchen, dass im „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“, das die Cima für den Bezirk Bergedorf erstellt und das im jüngsten Hauptausschuss beschlossen wurde, das Areal am Süderquerweg als „zu entwickelnder zentraler Versorgungsbe-

Geesthachter Gewerbegebiet ab – vor allem seit in 2009 neben dem Famila SB-Warenhaus ein Aldi-Markt auf deutlich vergrößerter Verkaufsfläche neu eröffnete und Lidl sich dort ebenfalls ansiedelte. Da sich der Einzelhandel im Kernbereich von Bergedorf und im benachbarten Geesthacht weiterentwickelt hat und weitere Planungen anstehen, besteht die **Gefahr verstärkter Kaufkraftabflüsse** aus den Vier- und Marschlanden. Insofern gibt es nicht nur einen gewissen Nachholbedarf, sondern auch einen Modernisierungs- und Stabilisierungsbedarf, um keine

reich“ vorgeschlagen wird.

Um seine Sicht der Dinge zu untermauern, gab Kohpeiß eine Verträglichkeitsanalyse bei der „GfK GeoMarketing“ in Auftrag. Mit dem Gutachten sollten die möglichen anzunehmenden Auswirkungen des geplanten Vollversorgers auf die bestehenden Versorgungsstrukturen im Einzugsgebiet geprüft werden. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die Umsatzumverteilung im Mittel bei etwa sechs Prozent liegt. Laut gängiger Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte sei-

Marktanteile an das benachbarte Umland zu verlieren und die Versorgung vor Ort so gut wie möglich sicherzustellen. Zu den **kleinen Nahversorgungsläden**, die teilweise im Nebenerwerb betrieben werden und über eingeschränkte Öffnungszeiten verfügen, heißt es: „Dass diese Betriebe – auch ohne die Ansiedlung neuer Verkaufsflächen in Kirchwerder – mittel- bis langfristig wirtschaftlich weiter betrieben und im Falle eines Betreiberwechsels Nachfolger gefunden werden können, ist aus Gutachtersicht zumindest zu hinterfragen und erscheint wenig wahrschein-

en wesentliche Auswirkungen aber erst „bei einer Umsatzumverteilung von mehr als zehn Prozent anzunehmen“.

Für den Investor hat die zusätzliche Konkurrenz, die sein Vorhaben für die ansässigen Geschäfte mit sich bringt, eher einen belebenden Effekt, von dem die Bevölkerung ausschließlich profitiere. „Bislang konzentrieren sich die Einkaufsmöglichkeiten auf wenige Punkte: Curslack/Neuengamme und Fünfhausen“, sagt Kohpeiß. „Der große Rest des Landgebietes ist unterversorgt.“ Dazu gehören auch Kirchwerder. Mit Blick

lich.“ Unabhängig davon dürften die Anbieter aber über ein hohes Stammkundenpotenzial verfügen und für kleinere Einkäufe aus dem fußläufigen Umfeld die erste Wahl bleiben.

Fazit: Der Standort ist für ein Nahversorgungszentrum – inklusive Lebensmittel-Vollversorger – **gut geeignet**. Die Lage unweit des Zollenspieker Fährhauses sowie direkt am Elberadweg ermöglicht es zudem, auf Touristen- und Ausflügler abgestimmte Nutzungen ergänzend anzubieten und stellt so für die **Vier- und Marschlande eine Chance** dar, sich zu präsentieren.

auf die Zukunft komme für ihn deshalb nur die große Lösung – inklusive Vollversorger – infrage. „Wenn die nicht geht, geht gar nichts.“

Und sie könnte gehen. Sollte sich bei der Mehrheit der Politiker ein Sinneswandel vollziehen, „dann kann im Stadtplanungsausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt und beschlossen werden“, sagt dessen Vorsitzender Peter Gabriel (SPD). In ihm könnte dann neben dem bereits bewilligten Lebensmittel-Discounter auch ein Vollversorger für den „Spiekermarkt“ ausgewiesen werden.