

## Umgestaltung Neuer Wall

Besprechungsgrundlage 22.01.2004

**VORABZUG**



## Inhalt

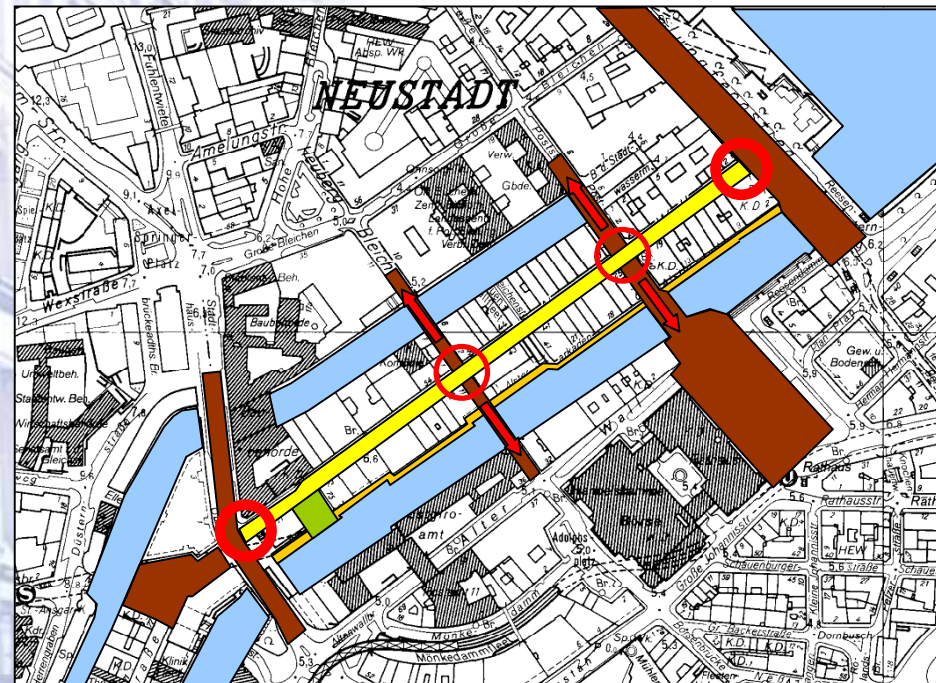
Ausgangslage

Ziele

Vorschläge für bauliche und  
organisatorische Maßnahmen

Finanzierungsmöglichkeiten

Umsetzungsmöglichkeiten



HK

# Ausgangslage

## Positives Image

Der Neue Wall hat das Image als exklusivste Einkaufsstraße Hamburgs.



# Ausgangslage

## Stadträumliche Gestaltung und Zustand

**Einseitiges Parken entlang der Fahrgasse mit Parkschein. Die Fahrgassenbreite erlaubt ein Parken in der zweiten Reihe. Die Straße wird vom motorisierten Verkehr dominiert und zusätzlich mit Schwerlast-Durchgangsverkehr belastet.**

**Beidseitig, schmale Bürgersteige behindern das Flanieren.**

**Das Erscheinungsbild wird geprägt durch ständig wechselnde Baustellen mit parkenden Firmenfahrzeugen auf dem Parkstreifen und in der zweiten Reihe**

**Billige und schadhafte Straßenbeläge**

**Minderwertige Straßenmöblierung mit unterschiedlichen Abgrenzungen von Gehweg und Fahrbahn und minderwertige Beschilderung.**

**Heterogene Architektur mit uneinheitlicher Fassadengestaltung in der Erdgeschosszone.**



## Ausgangslage

### Branchenbesatz und Nutzung

Es gibt Leerstände im Erdgeschoss-Bereich und in den Obergeschossen. Die kleinteilige Grundstücks- und Eigentümerstruktur verhindert die Vermietung an großflächigen Einzelhandel.

An vielen Gebäuden besteht Revitalisierungsbedarf. Notwendige Investitionen werden zurückgehalten auch wegen der mangelhaften Zustände im öffentlichen Straßenraum.

### Bestehende Organisationsformen der privaten Akteure

Organisation der Grundeigentümer im Grundeigentümerverschein

Organisation der Gewerbetreibenden in der Interessengemeinschaft „Neuer Wall“ e.V.



## Ziele für den Neuen Wall

eine „Top-Adresse“ mit Alleinstellungsmerkmalen

Schaffung eines hochwertigen Erscheinungsbildes des Straßenraums und der Architektur, das dem Image gerecht wird.

Erhöhung der Aufenthaltsqualität

Errichtung eines großzügigen Flaniererraums

Erhalt der Befahrbarkeit, aber weniger Dominanz des Autoverkehrs

Entschärfung der Konfliktpunkte zwischen Fußgängern und Autoverkehr in Kreuzungsbereichen

Parkmöglichkeiten für Kunden,

Organisation des Lieferverkehrs

Herstellung von Barrierefreiheit

der gesamte „Neue Wall“ soll zur 1a Lage werden, Betonung der fußläufigen Wegebeziehungen

Gestaltung der Eingangssituationen und Anbindung Jungfernstieg



# Orientierungspunkte für die Neukonzeption und Gestaltung

Gehwegbreite, Erneuerung der  
Straßenbeläge auf gesamter Länge

Erneuerung Straßenmöblierung

Eingangssituationen in die Straße

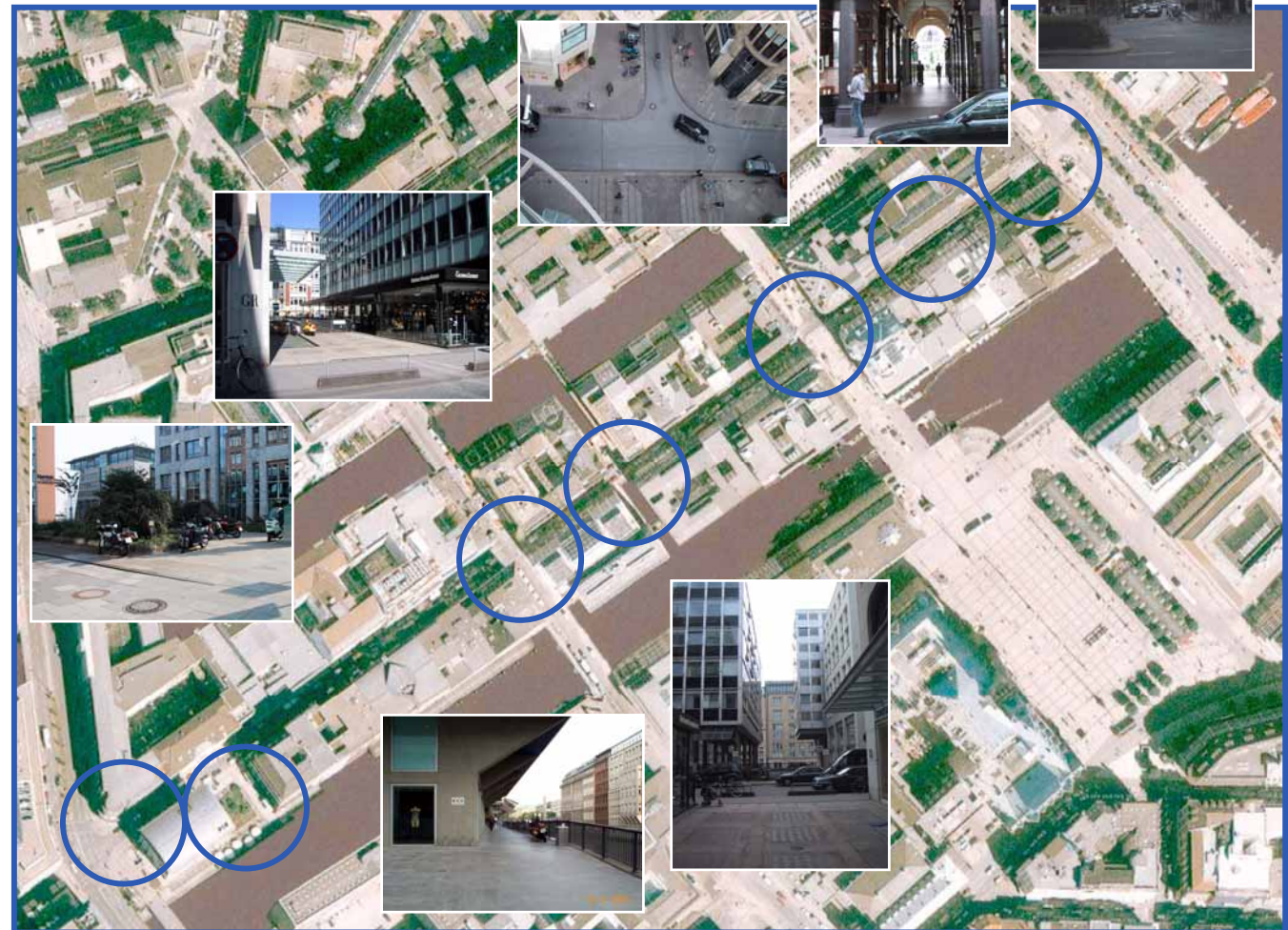
Kreuzungsbereiche

Durchgang zu den Alsterarkaden

Fleetdurchstich am Bleichensteg

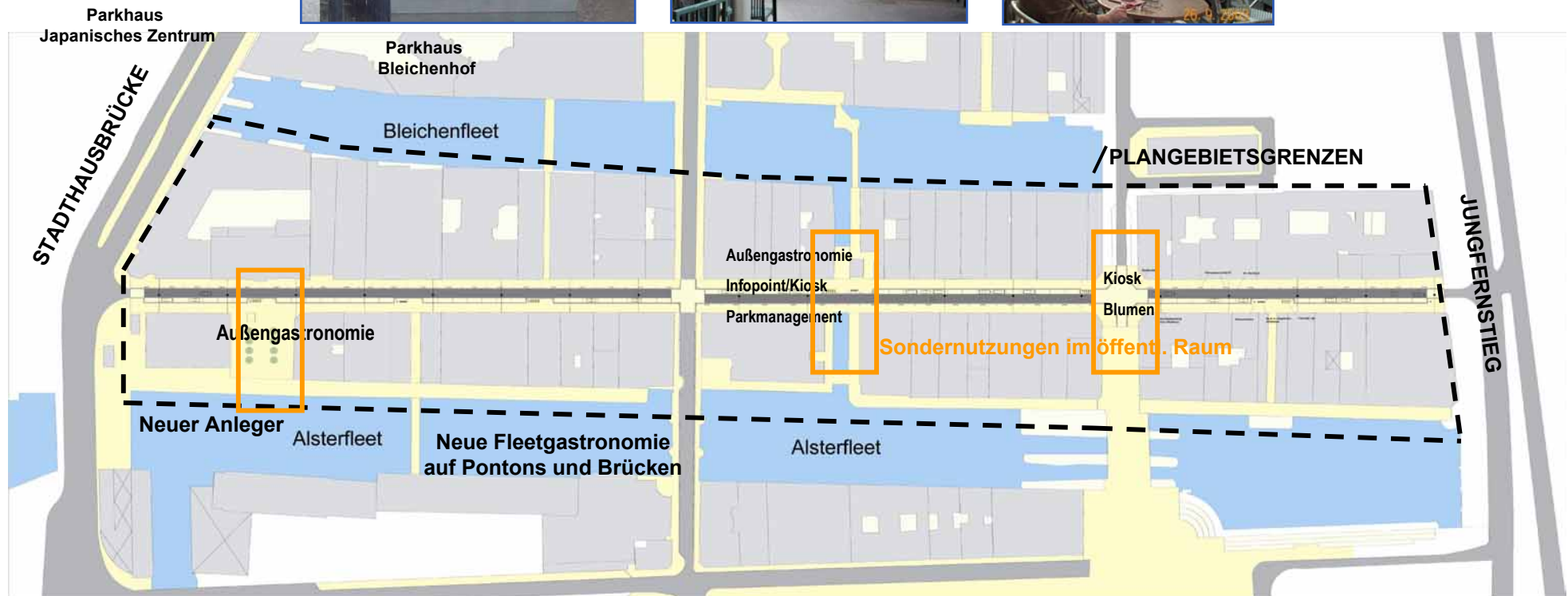
Freifläche am Denkmal

Attraktivitätssteigerung mit Ausbau  
der Wasserseite und Ausgestaltung  
des vorhandenen Fußwegenetzes



# Neugestaltung „Neuer Wall“

# Lageplan



Ausbau der fußläufigen Wegebeziehungen und der Fleetgastro

## Erläuterungen zum Vorentwurf

### **Verkehr:**

Um der Funktion als Top-Einkaufsstraße Rechnung zu tragen und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität, werden die Fußwege zum Flanieren verbreitert und die Fahrbahn auf eine Fahrspur reduziert. Ein Parken in der zweiten Reihe ist durch die Fahrbahnverengung dann nicht mehr möglich.

Um bestimmte quartierstypische Situationen für den Fußgänger erlebbar zu machen, werden in Bereichen, wie z.B. am Durchgang zu den Alsterarkaden, am Fleet oder an den Platzsituationen keine Stellplätze angeordnet. Dadurch verringert sich die Stellplatzzahl um ca. 20%. Durch das geplante Parkraummanagement und die Kooperation mit benachbarten Parkhäusern wird diese Reduzierung aufgefangen.

Der Ausbau und die Attraktivitätssteigerung der fußläufigen Wegebeziehung in den Rücklagen wird durch zusätzliche Fleetgastronomie auf Pontons und Mithilfe der bereits geplanten Brücken und Stege erreicht.

Die Konflikte zwischen dem ruhenden, dem fließenden Verkehr und den Fußgängern sollen abgebaut werden. Autofahrer sollen eindeutige Signale zu einem umsichtigen Verhalten bekommen. Ein Mittel hierzu ist die Aufpflasterung in den Einfahrts- und Kreuzungsbereichen. Mit dem Seitenwechsel der Stellplatzreihe verschwenkt die Fahrbahn immer in den aufgepflasterten Kreuzungsbereichen.

Die Höhendifferenz zwischen Fußwegen und der Fahrbahn wird, vergleichbar mit der Bergstr. auf ca. 3cm reduziert.

### **Verkehrsführung:**

Der Fahrtrichtungswechsel im Neuen Wall mit einer Richtungsänderung in der Strasse Große Bleichen wird angestrebt und kann für das gesamte Quartier Vorteile bringen. Durch die veränderte Verkehrsführung wird verhindert, dass der Schwerlastverkehr über den Neuen Wall zum Ballindamm gelangt. Die Staubbildung auf dem Jungfernstieg vor der Abbiegerspur in die Gr. Bleichen wird verringert.

### **Materialauswahl:**

Aufgrund der sehr vielfältigen Fassaden im Neuen Wall sollte die Gestaltung des Straßenraumes in Farbgebung und Pflasterung möglichst schlicht, aber individuell ausfallen. Die Nachhaltigkeit kann durch Reduzierung auf wenige hochwertige Materialien und die Reduzierung der Formensprache erreicht werden.

Die Fahrbahn zieht sich als schmales, dunkles Asphaltband (zusätzlich eingefärbt) durch den Straßenraum, davon klar abgesetzt der helle gelbliche Naturstein für die Stellplatz-, Gehweg- und Kreuzungsbereiche. (Abstimmung mit der Umgestaltung Jungfernstieges)

Der gesamte Straßenraum vom Jungfernstieg bis zur Stadthausbrücke erhält durch die klaren Linien mit der kontrastierenden Farbgebung eine eigene Identität und wird so für den Betrachter/Besucher positiv erlebbar und wahrnehmbar.

### **Beleuchtung:**

Es wird empfohlen, die Straßenbeleuchtung in der jetzigen Form beizubehalten. Dabei sollte aus gestalterischen Gründen der Rhythmus der Spannseile geändert und die Leuchtkörper ausgetauscht werden. Der Gehwegbereich wird großzügiger und nicht durch Mastleuchten eingeengt.

Wichtige Bereiche wie Kreuzungen, Plätze und Ausgänge können durch zusätzliche Leuchten an den Hausfassaden betont werden.

### **Strassenmöblierung:**

Für Poller, Pflanztröge, Bänke und Abfallbehälter werden schlichte hochwertige Materialien wie Naturstein, Holz und Edelstahl eingesetzt. Die Gestaltung ist zurückhaltend und einheitlich.

### **Gestaltungsleitlinien für Erdgeschosszone:**

Den noch zu erarbeitenden Gestaltungsleitlinien für Vordächer und Eingangssituationen sollten sich alle Anlieger anschließen. Einheitliche Pflanzen im Eingangsbereich und einheitliche Farben und Muster können der Straße ebenfalls ein eigenes Gesicht geben.

## Bauliche Maßnahmen und Straßenraumgestaltung

### • Straßenprofil und -belag

durchgängig, einheitlich gestaltete Oberflächen mit guter Reinigungsfähigkeit

Fahrbahnabsenkung um ca. 3cm wie in der Bergstr.

Reaktion auf die wichtigen Wegbeziehungen in der Gestaltung

Fahrgasse dunkler Asphalt und Flanierraum gelb grauer Granitstein

Aufwertung der Kanaldeckel durch Messingringe oder Sonderprägung mit Hher Wappen

### • Straßenmöblierung

Zonierung der Flächen in Bewegungs-, Aufenthalts- und Kommunikationsräume durch Sitzmöbel/ Poller und Außengastronomie ( im Bereich Denkmal, Bleichensteg und Wasserseiten)

einheitliche neue Beschilderung

### • Gestaltungsleitlinien zu den Fassaden

Gestaltungsleitlinien für Ladenfronten, Leuchtreklame, Außengastronomie, Höhen und Materialien von Markisen, Art der Pflanztröge.



## Bauliche Maßnahmen und Straßenraumgestaltung

### Beleuchtungskonzept

als Bestandteil eines ganzheitlichen Beleuchtungsplans für die Innenstadt

**Straßenbeleuchtung** mit neuen Leuchtkörpern an vorh. Spannseil-Konstruktion

im Kreuzungsbereich, Durchgang Alsterarkaden, Denkmalbereich und Fleetdurchstich, Hervorhebung der Wegbeziehungen durch zusätzliche Beleuchtung an den Fassaden

Abgestimmte **Objektbeleuchtung** der dekorativen Fassaden und an prägnanten Straßensituationen, z.B. Eingang Jungfernstieg.



HK

Grundeigentümerversammlung „Neuer Wall“  
Interessengemeinschaft der Einzelhändler e.V.

## Organisatorische Maßnahmen

### Parkraummanagement

Parken nur für Kurzparker

strikte Kontrolle von Falschparkern und Fehlnutzung von Parkplätzen

Fahrradabstellmöglichkeiten

Angebot „Valet parking“ für die Kunden (in den benachbarten Parkhäusern, Angebot zur Autoreinigung)

### Zeitweise Fussgängerzone

Als Alleinstellungsmerkmal, ein bereits in anderen Städten praktiziertes Beispiel, um auf Fussgängerfrequenzen zu reagieren. Mithilfe von versenkbaren Pollern oder einfache tragbare Beschilderung

Verkehrsführung gem. noch zu erarbeitendem Verkehrskonzept,

### Sauberkeit / Sicherheit

Zusätzliches Reinigungs- und Kontrollpersonal, Serviceleistungen eventuell durch die Hamburger Cityservice GmbH

### Baustellenmanagement

Verpflichtende Vorgaben für die Abwicklung der Baustelle zur Verhinderung von Störungen der Kundenströme durch Vorgaben der Genehmigungsbehörde in der Baugenehmigung, z.B. keine Containergenehmigung im Laufbereich, sondern im 1.OG

Zeitliches aufeinander Abstimmen der einzelnen Baustellen



## Organisatorische Maßnahmen

### Verwaltung von Sondernutzungsrechten

Abgabe der bezirklichen Verwaltung gegen Gebühren in Höhe der bisherigen Einnahmen (Beispiel: Einkaufsstraße in Bremerhaven)

Genehmigungen für Blumenstände und Außengastronomie, zusätzliche Einnahme werden für Investitionen in den öffentlichen Raum verwendet.

### Gemeinsames Marketing

Durchführung von gemeinsamen Marketingkampagnen und öffentlichen Veranstaltungen. Bei zusätzlichen Events für den Einzelhandel Finanzierung durch projektbezogene Sonderumlagen

Rückgriff auf einheitliches Logo bei Werbemaßnahmen einzelner Anlieger





HK

Grundeigentümerverschein „Neuer Wall“  
Interessengemeinschaft der Einzelhändler e.V.



# Standortentwicklung durch Eigeninitiative nach dem Modell der BIDs

**In Nordamerika ist es seit mehr als 30 Jahren ein üblicher Verfahrensweg, dass sich Gewerbetreibende und Grundeigentümer zusammenschließen, um ihren Standort aufzuwerten.**

Diese sogenannten „Business Improvement Distrikts“ **BIDs** sind auf Freiwilligkeit und Eigeninitiative gegründete Zusammenschlüsse, die die Möglichkeit erhalten, ihre Tätigkeit innerhalb eines räumlich eng umgrenzten Umfeldes über hoheitlich eingezogene Sonderabgaben zu finanzieren.

## Notwendige Rahmenbedingungen

Die Zusammenstellung des **Maßnahmenprogramms** zur Verbesserung des geschäftlichen Umfeldes unter Beteiligung möglichst vieler Ladeninhaber und Grundeigentümern.

Das Programm enthält die **Ziele** der Umfeldverbesserung, die **räumliche Eingrenzung** des betroffenen Bereichs, einen **Maßnahmenkatalog**, sowie die Kalkulation der **Kosten** mit einem **Bemessungsfaktor** für die unterschiedlichen Grundstücke und einen **Finanzierungsplan** mit einer festgelegten Laufzeit.

Basis für die Gründung einer BID ähnlichen Organisation für den Neuen Wall und für die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist die **Mehrheitsentscheidung** der Grundeigentümer und Gewerbetreibenden

Die Abgabe zur Maßnahmenfinanzierung wird als **zeitlich befristete selbst festgelegte Finanzierungsbeitrag** über 5 Jahre von allen Grundstückseigentümern innerhalb der Gebietsgrenzen erhoben. **Bemessungsgrundlage** für die Beiträge kann sich aus unterschiedlichen Faktoren zusammensetzen, wie z.B. die Grundsteuerhöhe, die BGF (Bruttogrundfläche), die Geschossflächenzahl, die Grundstücksgröße und der laufende Meter Strassenfront.

**Voraussetzung** für die Verpflichtung aller Grundeigentümer zur finanziellen Beteiligung an der Umsetzung ist die demokratische Abstimmung auf der **Grundlage eines Landesgesetzes**. In dem Gesetz sind rechtliche Vorgaben für die Gründung, die Tätigkeitsfelder und die öffentliche Kontrolle der Standortentwicklungsorganisation festgelegt.



## Kosten, Termine und Finanzierungsplan

**Grundlage für die Abstimmung** im festgelegten Plangebiet sind die Maßnahmen mit den jeweiligen Kosten, die Kostenverteilung mit der Bemessungsgrundlage und der Finanzierungsplan über die Laufzeit von 5 Jahren.

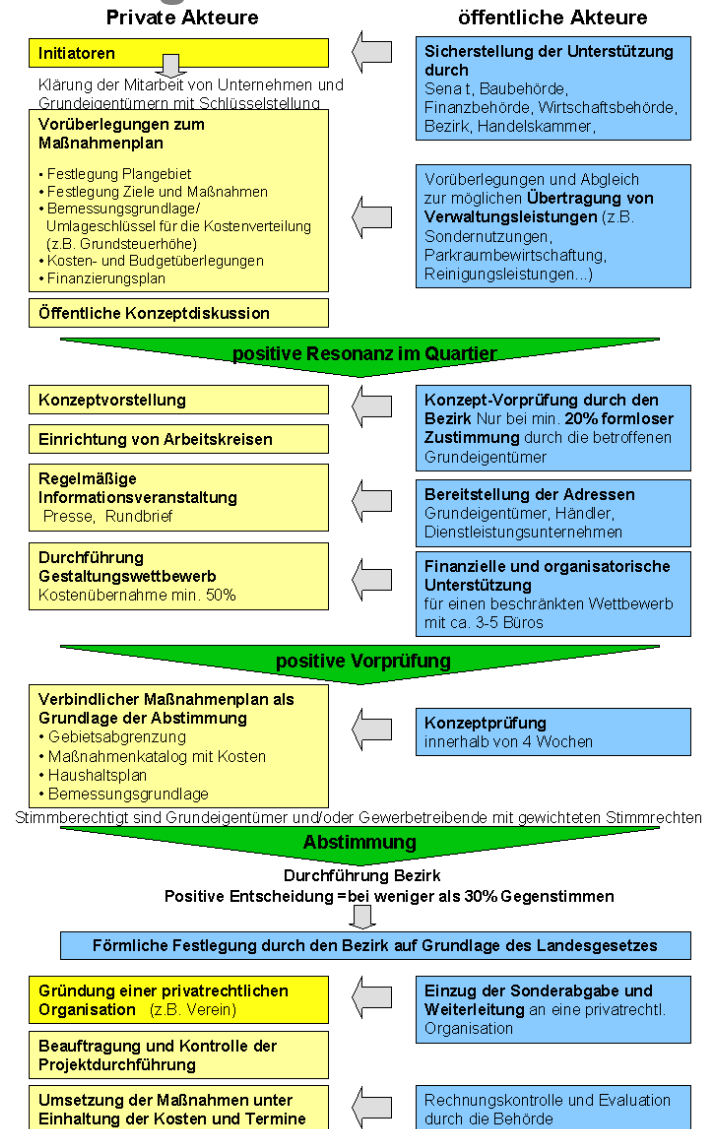
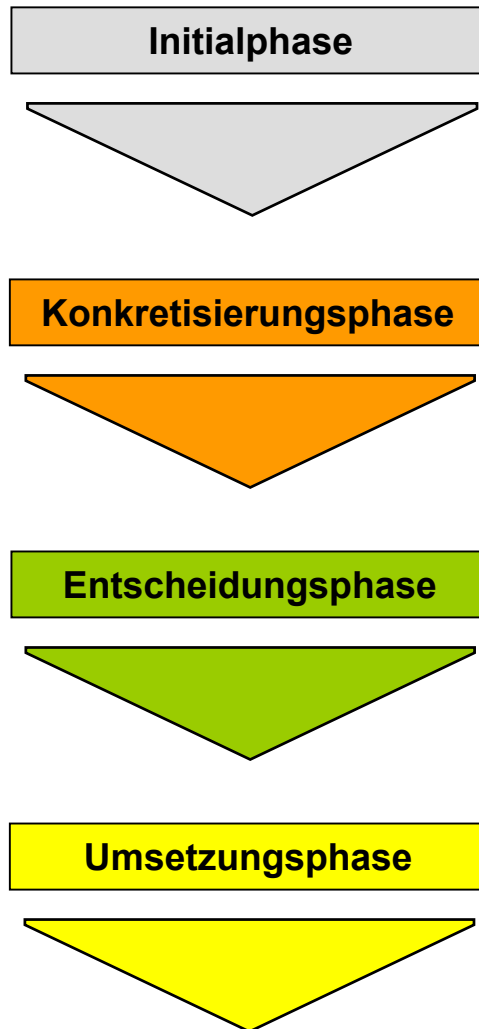
Eine **genaue Kostenkalkulation** ist Grundlage für den **Finanzierungsplan**, der nach Ablauf der Laufzeit durch die jährlichen Zahlungen ausgeglichen sein muss.

Die **Bemessungsgrundlage am Neuen Wall** sollte sich aufgrund der einheitlichen Grundstückszuschnitte und Nutzungen an der Grundsteuerhöhe orientieren.



# Möglichkeiten für eine zeitnahe Umsetzung in Zusammenarbeit mit der Stadt

Ablaufstruktur und Beteiligungen



HK

**Bearbeitung:** **Trägerverbund Projekt Innenstadt e.V.**  
Dipl.-Ing. Dorothee Rothmann  
c/o Handelskammer Hamburg  
Adolphsplatz 1, 20457 Hamburg  
Tel.: 040 - 36 138 387  
d.rothmann@traegerverbund-innenstadt.de

**Mitarbeit:** **Landschaftsarchitekten Huttard**  
Dipl.-Ing. Hendrik Huttard  
Danziger Str. 35a, 20 099 Hamburg  
Tel.: 040 - 280 53 010  
hhuttard@aol.com

**Mit Unterstützung der Handelskammer Hamburg:**  
Geschäftsbereich:  
Unternehmensförderung und Start  
Syndikus Bernd Reichhardt  
Tel.: 040 - 36 138 271  
bernd.reichhardt@hk24.de



