



Handelsimmobilien Report Nr. 70

VOM 30.04.10

Neue Mitte Bergedorf nimmt Formen an

Ruth Vierbuchen, Chefredakteurin „Handelsimmobilien Report“

Sechs Monate hat es gedauert, bis die Fundus-Gruppe aus Düren – nach der Grundsteinlegung im Herbst 2009 - für den Erweiterungsbau des City Centers Bergedorf (CCB) Richtfest feiern konnte. 140 Mio. Euro investiert sie in die Revitalisierung und die Erweiterung des als „Neue Mitte Bergedorf“ bekannten Einkaufszentrums auf dann 33 000 qm Verkaufsfläche. Nach Fertigstellung im Oktober wird das Objekt in einen Offenen Immobilienfonds der Commerz Real übernommen.

Bereits jetzt sind etwa 90% der Fläche vermietet, wie das Unternehmen mitteilt. Zu nennen sind hier Handelsunternehmen wie **Görtz Schuhe, C & A, Vero Moda, Jack Jones, edc/Esprit, s.Oliver, Deichmann, Apollo, Nordsee** und **Ulla Popken**, die bereits langfristige Mietverträge unterschrieben haben. Auch von den 8 500 qm Büro- und Praxisflächen, die im zweiten und dritten Obergeschoss entstehen, sind etwa 7 500 qm vermietet.

Im alten Teil des mehrteiligen Center-Ensembles, dem Bestandsobjekt aus dem Jahr 1973, sind u.a. bereits **Peek & Cloppenburg, Street One, Xanaka, Orsay, Budnikowsky, BR Spielwaren, Edeka**, und **Hunkemöller** vertreten - neben lokalen Einzelhändlern. Zur geplanten Eröffnung im Oktober will **Helmut Jagdfeld, Geschäftsführer der Fundus Fonds-Verwaltungen GmbH & Co** ein ausgewogenes Angebot bieten – darunter auch Gastronomie auf 1 000 qm. Eines der Highlights werden die Restaurants auf der Verbindungsbrücke, der Serrahnbrücke, zwischen dem alten Bestandsgebäude und dem Neubau auf der anderen Seite des Wassers sein.

Räumlich grenzt das Gebäude-Ensemble in zentraler Lage direkt an den **Zentralen Omnibusbahnhof** an, den **Regionalbahnhof von Bergedorf** und an die **Fußgängerzone Sachsenator** und steht so auch in Verbindung zum **1. Business Improvement District (BID) Deutschlands**, mit dem der zweitgrößte **Hamburger Bezirk Bergedorf im Jahr 2005 Geschichte geschrieben hat**.

Denn die Schließung von 2 wichtigen Kaufhäusern mit zusammen 15 000 qm hatte die Qualität der Bergedorfer Top-Einkaufslage **Sachsenator** erheblich gemindert. Zum einen durch den Leerstand, der zu einem Rückgang der Kundefrequenz und der Zentralität führte, zum andern durch die Verschlechterung des Branchenmixes als Folge der



leer stehenden Kaufhäuser. Deshalb hatte sich die Mehrheit der betroffenen Immobilieneigentümer entschlossen, das Experiment Business Improvement District zur Aufwertung der Einkaufsmeile und Schließung der Lücken zu wagen.

Das **Quartier Sachsenator** ist ein gewachsener Einzelhandelsstandort, der sich durch die historischen Fassaden der Häuser und das vielfältige Ange-

bot der z.T. traditionellen Einzelhändler auszeichne, charakterisiert das **Bundesministerium für Bau und Stadtentwicklung** den Stadtteil. Bergedorf mit rd. 117 000 Einwohnern – Tendenz steigend – ist laut Bundesministerium im Umkreis von 15 km das bedeutendste Zentrum. Im Einzugsgebiet leben 200 000 Menschen. Die Kaufkraft liegt mit einer Kennziffer von 104 über dem Bundesdurchschnitt, doch zeigt die Zentralitätskennziffer von 117, dass Bergedorf – trotz der Nähe zu Hamburg – viel Kaufkraft aus dem Umland anziehen kann.

Auch die „Neuen Mitte Bergedorf“ respektive ihre Mieter verfolgen das Ziel, verlorene Kaufkraft in die Stadt vor den Toren von Hamburg zurück zu holen, betont **Klaus Schröder, langjähriger Center-Manager des City Center Bergedorf.**

Insgesamt gliedert sich das Gesamtprojekt „Neue Mitte Bergedorf“ in 4 Bauabschnitte: Im März 2008 wurde das Fachmarktzentrum CCB mit **Kaufland, Saturn, Sport ABC, Budnikowsky, O2** und einer **Bäckerei/Bistro** auf 13 000 qm eröffnet. Das seit 30 Jahren bestehende City Center Bergedorf mit dem Wohnturm (90 Mieteinheiten) und Ärzte-Etagen wird im laufenden Geschäftsbetrieb erneuert. Hinzu kommt der Erweiterungsbau jenseits der Serrahn-Brücke. Laut Jagdfeld haben viele Mieter die Revitalisierung des Centers zum Anlass genommen, auch ihre Geschäftsräume neu zu gestalten. Wichtig, auch für die Frequenz in der Bergedorfer Innenstadt: Das neue Center-Ensemble bietet insgesamt 1 200 Parkplätze.