

Изменения в зоне розничной торговли в центре Харбурга (Гамбург, ФРГ) после открытия нового торгового центра

Андреев А. А.

Университет Гамбурга, Гамбург, Германия

E-mail: andreevandrey@hotmail.com

Городской район Харбург, расположенный в южной части города Гамбурга, является центральным местом верхней категории для южной части города Гамбурга и граничащих с Гамбургом районов соседней федеральной земли Нижняя Саксония. В следствие центральной функции Харбурга для снабжения жителей окрестных мест бытовыми товарами, в центре Харбурга образовалась торговая зона из нескольких кварталов с большим количеством магазинов розничной торговли. В середине 2000-х годов на окраине этой исторически сложившейся торговой зоны был открыт крупный новый торговый центр Фёникс-Центр. Это повлекло за собой увеличение притягательности Харбурга в целом и способствовало резкому увеличению числа посещающих центр Харбурга клиентов, но также оказало отрицательное влияние на розничную торговлю в соседних исторически сложившихся кварталах, в особенности в квартале распложенном в пешеходной зоне вокруг улицы Люнебургер-Штрассе. Впоследствии местной администрацией и новообразованной бизнес-инициативой были приняты ряд организационных и отчасти градостроительных мер для оживления этих кварталов. Эта статья описывает произошедшие изменения, их последствия и меры противодействия отрицательным явлениям и текущий результат этих мер.

ключевые слова: Торговый центр, развитие торговли, центральные места

Changes in the retail trade area in the central part of Harburg (Hamburg, FRG) after the opening of a new shopping center

Andreev A.A.

University of Hamburg, Hamburg, Germany

E-mail: andreevandrey@hotmail.com

The Harburg city district, located in the southern part of the city-state of Hamburg is an upper category central place for the southern parts of Hamburg and the adjacent districts of the neighboring federal state of Lower Saxony. As a result of this central function of Harburg, a retail area consisting of several quarters with a large number of retail shops developed in the Harburg City. In the mid-2000s, the Phoenix-Center, a new shopping center was opened at the fridge of this historically developed retail area. This resulted in an improvement of the attractivity of Harburg as a whole and contributed to a steep rise of the total number of customers visiting Harburg's City but also led to a negative development in the adjacent historically grown quarters, especially in the quarter located in the pedestrian are around the Lüneburger Straße street. Later, the local administration and a newly-formed business initiative took several organizational and urban planning measures in order to revitalize these quarters. This paper describes the changes that has occurred, their results and the countermeasures to negative results as well as the currend results of these measures.

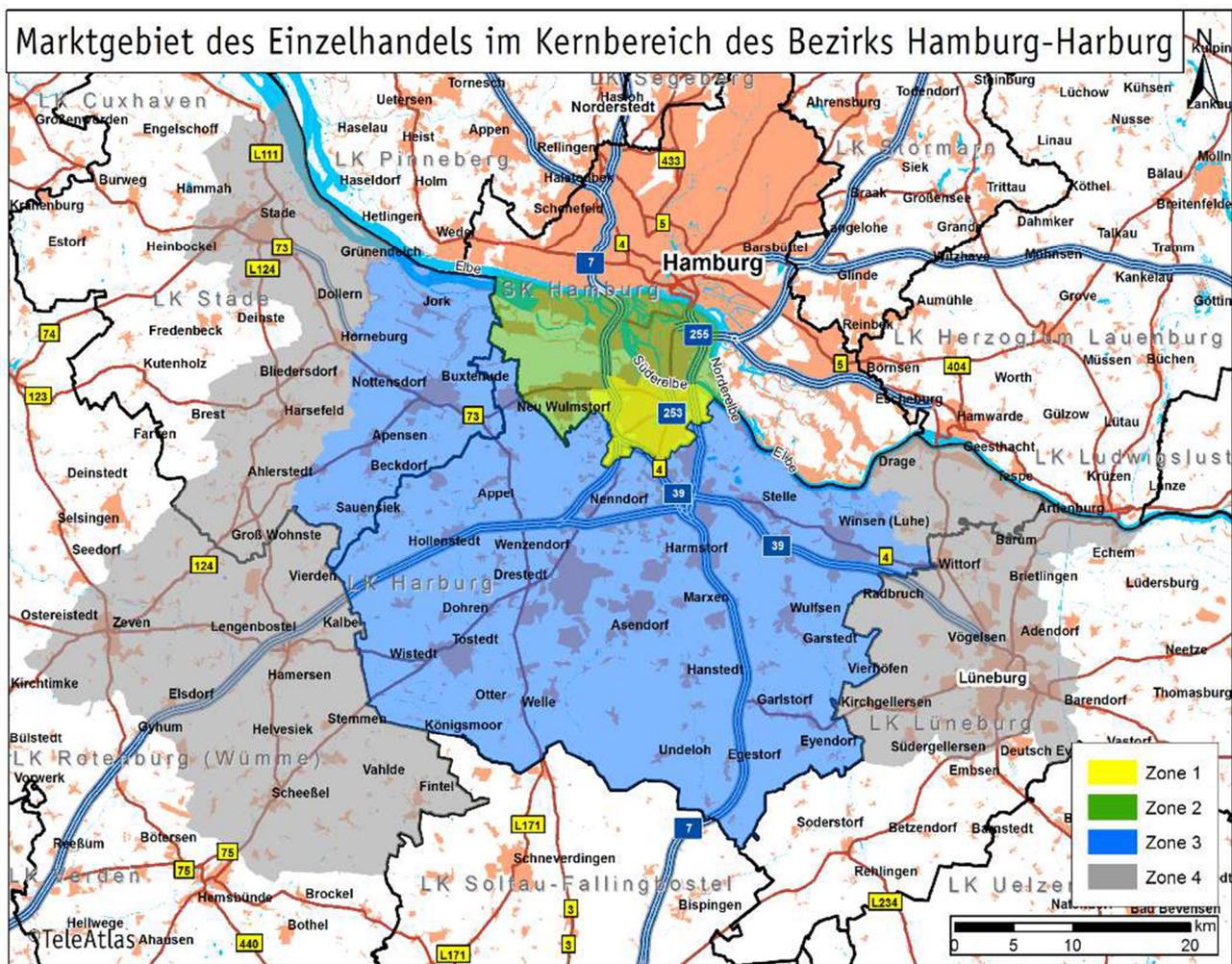
Keywords: Shopping Center, retail development, central places

Настоящая работа посвящена рассмотрению изменений, произошедших в зоне мелкой розничной торговли в центре Харбурга, района города Гамбург в Германии, в результате строительства нового торгового центра в 2004 году и тому, какие меры были предприняты для противодействия нежелательным изменениям.

Гамбургский городской район Харбург (Stadtbezirk Hamburg-Harburg) расположен на юге города Гамбурга на левом берегу реки Эльбы. Получивший статус города в 1297 году Харбург вошёл в состав города Гамбурга в 1937 году, но и в настоящее время исторический центр Харбурга является центральным местом высшей категории (Oberzentrum) для граничащих с Гамбургом районов федеральной земли Нижняя Саксония (Niedersachsen) и соответственно рынком закупки бытовых товаров для большого количества людей, проживающих в них [2][4].

Основная масса покупателей, регулярно посещающих центр Харбурга, проживает в четырёх зонах, обозначенных на карте номер 1: во-первых, в центральных кварталах городского района Харбург, соответствующих историческому центру Харбурга, во-вторых, в остальных кварталах (Stadtteile) района Харбург и в кварталах района Гамбург-Центр (Stadtbezirk Hamburg-Mitte), расположенных на левом берегу Эльбы, в-третьих, в ближних пригородах и в-четвёртых, в более отдалённых населённых пунктах имеющих быстрое сообщение с центром Харбурга посредством автотрасс либо железной дороги.

По оценкам на 2011 год жители Нижней Саксонии (зоны 3 и 4) составляют около 80% покупателей, посещающих магазины в центре этого района. В целом число клиентов магазинов в центре Харбурга, включая кроме регулярных клиентов также проезжих и туристов, на 2011 год оценивалось в 829 000 человек, что означало скачкообразный рост по сравнению с 1999 годом, когда оно составляло всего 480 000 человек, и ожидалось что к 2020 году это число возрастёт в куда более скромном масштабе до 843 000 [4].

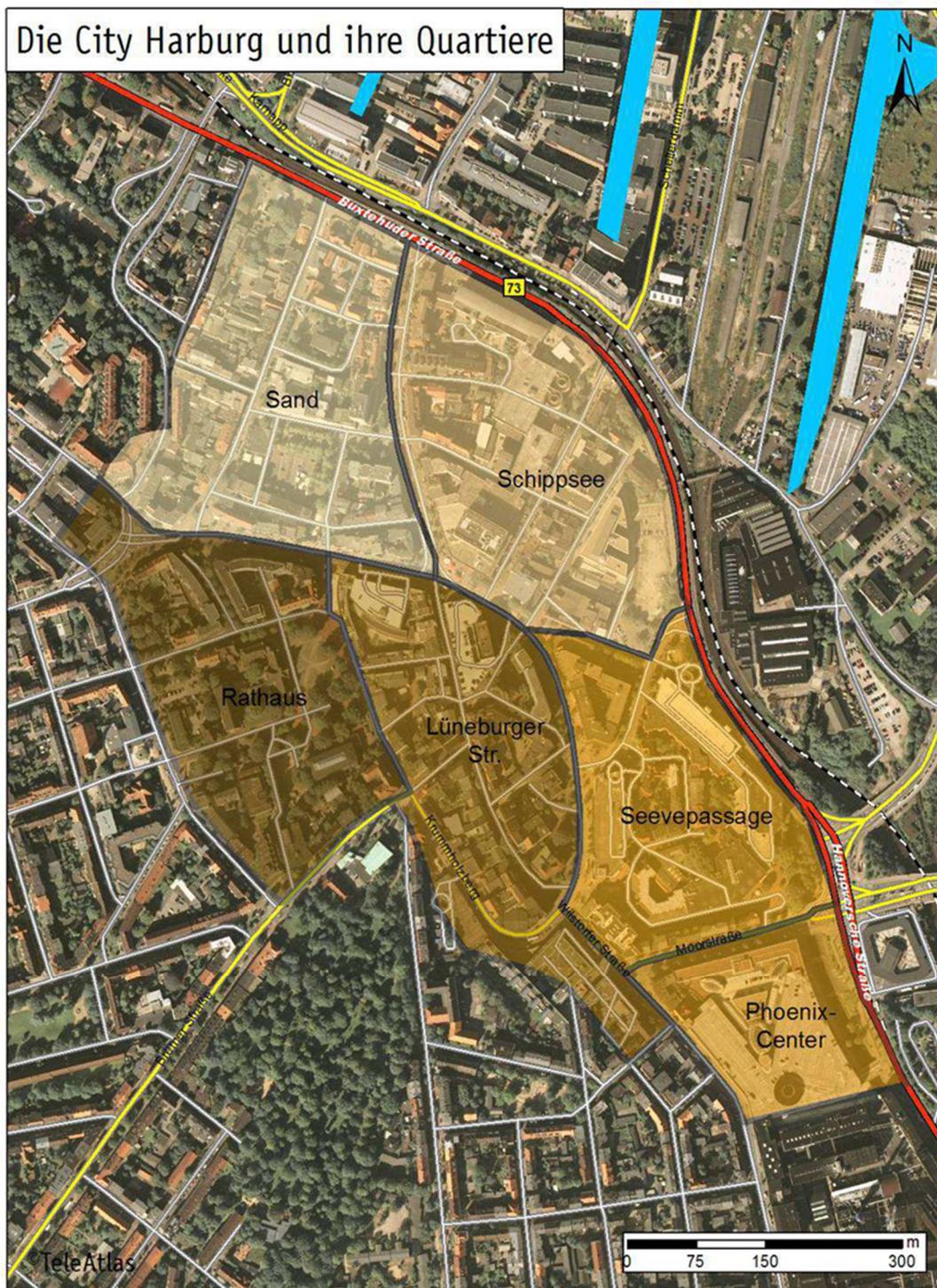


Карта 1. Зоны охвата розничной торговли в центральной части Гамбургского района Харбург.

Источник: DR. LADEMANN & PARTNER GMBH/Böhm, 2012, С. 14

В 1970-80х годах были проведены новейшие крупные градостроительные преобразования центральной части Харбурга. Тогда, вследствие строительства подземного туннеля городской электрички (S-Bahn), была проложена улица Харбургер Ринг (Harburger Ring) по которой следуют маршруты автобусов и проезжают автомобили, а улица Люнебургер-Штрассе (Lüneburger Straße), исторически бывшая одной из основных торговых улиц в Харбурге, стала пешеходной зоной [2].

В результате, по обе стороны улицы Харбургер Ринг сложилось несколько кварталов (Quartiere), каждый с собственными специфическими характеристиками торговли [4].



Карта 2. Кварталы в центра Харбурга

Источник: DR. LADEMANN & PARTNER GMBH/Vöhm, 2012, С. 38

Большое количество магазинов розничной торговли оказалось в квартале вокруг улицы Люнебургер-Штрассе, на собственно улице Люнебургер-Штрассе, проходящей сквозь квартал с юга на север, и нескольких соседних улицах и переулках. В квартале Люнебургер Штрассе магазины традиционно играют более важную роль, чем жильё и офисные помещения. Там предусмотрено место для 113 мелких и средних магазинов, в большинстве своем расположенных на первых этажах малоэтажной застройки по всей территории

квартала. Часть магазинов расположены в находящихся на северном конце улицы Люнебургер-Штрассе, выходящих к улице Харбургер Ринг относительно небольших торговых центрах Харбург-Аркаден (Harburg Arcaden) и Сити-Галери (City Galerie). Внутри квартала эти торговые центры занимают окраинное положение. [3] [4]

В соседних с Люнебургер-Штрассе кварталах розничная торговля чередуется с жилыми и офисными помещениями либо сконцентрирована в одной точке квартала:

В квартале вокруг ратуши (Rathaus), к западу от Люнебургер-Штрассе, розничная торговля представлена в основном отдельными небольшими магазинами и киосками [4].

В квартале Занд (Sand), помимо разрозненно расположенных магазинов, на площади Занд находится открытый 6 дней в неделю рынок (Wochenmarkt am Sand) где торгуют в основном окрестные фермеры [4].

В квартале Шиппзее (Schippsee) находится универмаг Карштадт с площадью продаж в 13 000 квадратных метров, благодаря которому суммарная площадь магазинов в этом квартале, составляющая 19 280 квадратных метров, несколько превосходит суммарную площадь магазинов в квартале Люнебургер Штрассе составляющую 18 840 квадратных метров [4].

В юго-восточной части квартала Зеевепассаже (Seevepassage) расположен универмаг Маркткауф-центр, а по соседству с ним – несколько магазинов-дискаунтеров. В юго-западной части квартала Зеевепассаже расположены в основном магазины с ориентированным на мигрантов нишевым ассортиментом, предлагающие им пищевые и бытовые товары из стран их исторического происхождения и относительно мало посещаемые собственно немецкими клиентами. На западе квартала, на улице Харбургер Ринг, находится пустующее с начала 2000-х годов здание бывшего торгово-делового комплекса Харбург-центр [4].

В середине 2000-х годов к этим пяти кварталам добавился ещё один: квартал Фёникс-центр (Phoenix Center), названный так по открывшемуся в 2004 году в бывшей промышленной зоне торговому центру, который занимает большую часть территории и вмещает большинство магазинов квартала. Магазины в этом торговом центре покрывают весь спектр товаров, с уклоном в сторону моды и обуви, также в Фёникс-центре находятся различные точки питания. В Фёникс-центре находятся филиалы многих известных торговых фирм [3][4].

Торговый центр расположен в непосредственной близости железнодорожного вокзала Харбург, через который проходят линия городской электрички, маршруты пригородных поездов и останавливаются многие поезда дальнего следования, а также автобусного вокзала, к которому ведет большое количество автобусных маршрутов [1].

Благодаря широкому спектру товаров, удачному расположению и рекламе бренда, Фёникс-центр быстро стал притягивать покупателей, что оказало благоприятное влияние на объём торговли в центре Харбурга, увеличив общую площадь магазинов в центре Харбурга с 64 200 кв.м. в 1999 году до 84 500 кв.м. в 2012 году, резко увеличило общее число покупателей, приезжающих в Харбург из Нижней Саксонии, и расширило зону охвата Харбургской розничной торговли [4].

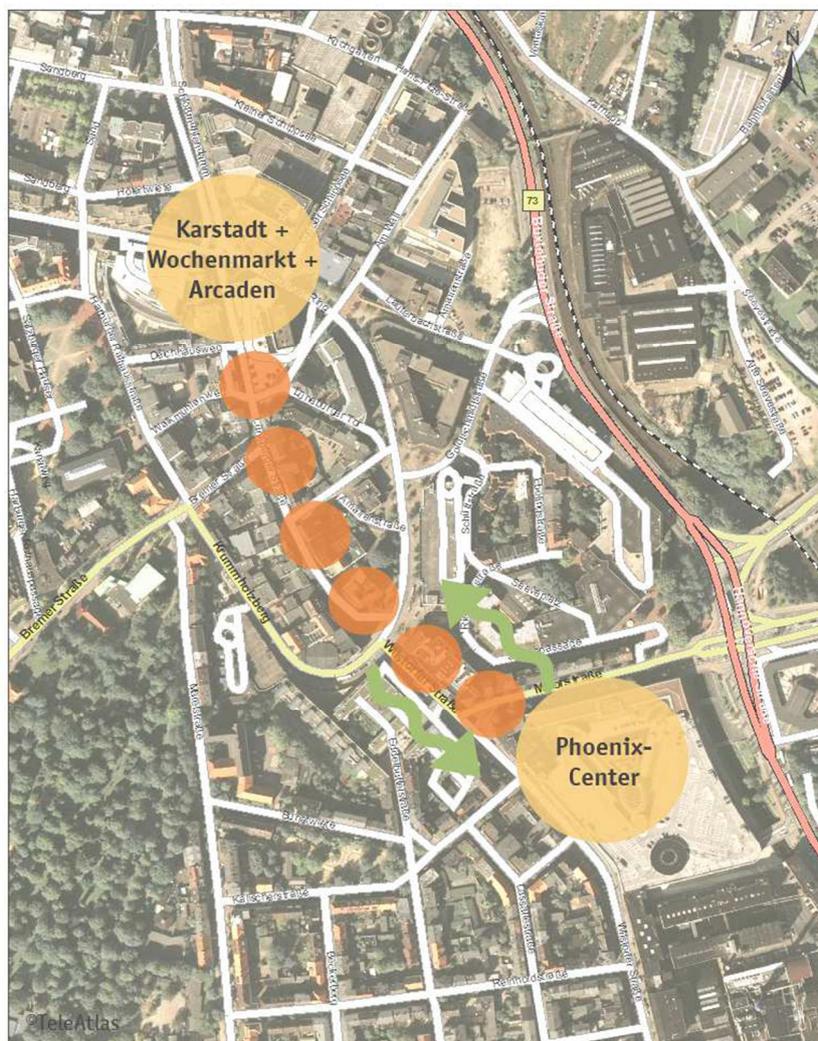
Одновременно открытие нового крупного торгового центра привело к переезду туда некоторых магазинов из соседних кварталов, что привело к сокращению числа магазинов в остальных пяти кварталах центра Харбурга, общая площадь магазинов вне Фёникс-центра сократилась в тот же период времени с 64 200 кв.м. до 60 100 кв.м., а также к усугублению существовавших структурных проблем в квартале вокруг Люнебургер-штрассе [4][5].

В квартале Люнебургер Штрассе, включая торговый центр Харбург-Аркаден, существовала проблема пустующих магазинов. После открытия Фёникс-центра туда переместились ряд успешных магазинов из Люнебургер-Штрассе, что особо заметно на примере магазинов моды. Так в 2001 году 42% магазинов в квартале Люнебургер-Штрассе торговали в основном одеждой, преимущественно женской, а к 2007 году эта доля сократилась до 25%.

Освободившиеся в результате переездов площади не всегда находили новых хозяев, и количество пустующих магазинов увеличилось. Новые магазины зачастую предлагали дешёвые товары, малопривлекательные для клиентов среднего достатка, которые предпочитали посещать только Фёникс-центр и не заходить на Люнебургер-Штрассе. В торговом центре Харбург-Аркаден, не способном конкурировать с Фёникс-центром ввиду намного меньшего размера в 8 000 кв.м. и не столь оптимального расположения, доля пустующих магазинов была особо высока, однако ситуация стабилизировалась к началу 2010-х годов, когда там расположились магазины низкого и, отчасти, среднего ценового сегмента [4][5]. Внутри квартала Люнебургер-Штрассе проблемы особо сильно проявлялись в его южной части, а также в сопредельных участках соседних кварталов [2].

По ранее опробованному в некоторых других районах города примеру в 2009-2016 годах в квартале Люнебургер-Штрассе действовала „Бизнес-инициатива по улучшению районов“, которая объединила большинство владельцев земли и недвижимости в квартале с целью улучшения привлекательности квартала для покупателей. „Бизнес-инициатива“ координировала действия своих членов, том числе для привлечения инвестиций на 540 000 евро, способствовала общему маркетингу квартала и улучшению его внешнего вида, а в 2014-2016 годах в рамках инициативы существовал централизованный менеджмент по аренде торговых площадок [2][3] [6].

В 2010-е годы для развития торговли в центре Харбурга вне Фёникс-Центра районной администрацией (Bezirksverwaltung) было предусмотрено реорганизовать зону розничной торговли в центре Харбурга согласно "концепту кости" (Knochenkonzept), называемому так по аналогии с трубчатыми костями, длинными и тонкими с двумя утолщениями на концах. Этот концепт предусматривал развивать второй центр торговли, в противовес Фёникс-Центру, который должен быть образован вокруг площади Херберт-Венер-Платц, на стыке кварталов Занд, Шиппзее и Люнебургер-Штрассе. Его основными объектами притяжения покупателей должны быть универмаг Карштадт, рынок на площади Занд и торговый центр Харбург-Аркаден. Улицы Люнебургер Штрассе, Вильсторфер Штрассе и Зеевепассаже, пролегающие между этими двумя местами концентрации торговли, должны служить коридором для пешеходов, перемещающихся между этими двумя центрами, и содержать магазины, привлекающие людей к заходу в них "по пути" [2][4].



Карта 3. Отображение «Концепта кости» в центре Харбурга

Источник: DR. LADEMANN & PARTNER GMBH/Vöhm, 2012, С. 81

Реализация "концепта кости" требовала некоторых градостроительных изменений в южной оконечности Люнебургер-Штрассе, где переход в сторону пешеходной зоны Зеевепассаже и ведущий к Фёникс-Центру улице Вильсторфер-Штрассе возможен либо через Т-образный перекрёсток с сильным автотранспортным движением, либо через построенный в 1980-е годы подземный переход Глория-туннель (Gloria-Tunnel), воспринимаемый многими пешеходами как плохо освещённый и малопривлекательный [2][4].

Согласно планам, подземный переход Глория-Туннель должен был быть облагорожен открытием в нём кафе и созданием галереи современного искусства, пешеходная зона в квартале Зеевепассаже должна быть перестроена по проекту берлинской архитектурной фирмы, выбранному по результату конкурса. Также рыночная площадь Занд должна быть отремонтирована и облагорожена, чтобы сделать рынок более привлекательным для публики [1][2].

Осуществление этих проектов должно было быть профинансировано хозяевами Фёникс-центра в обмен на разрешение со стороны властей на расширение самого Фёникс-центра. По состоянию на конец 2017 года проекты реализуются, но не без проблем: финансирование оказалось недостаточным, а кафе в Глория-туннеле было вынуждено закрыться [1].

Предпринятые меры и общий экономический рост в городском районе Харбург позволили стабилизировать ситуацию в сфере розничной торговли в квартале Люнебургер-штрассе. В период 2013-2015 годов количество покупателей увеличилось на улице Люнебургер-Штрассе, а также в пешеходной зоне квартала Зеевепассаже, на площади Занд и прилегающей к ней пешеходной зоне, причём на улице Люнебургер Штрассе число покупателей достигало 20 000 человек в день. В то же время в мелких переулках число посетителей сократилось, так, в апреле 2015 года на улице Люнебургер Штрассе пустовало 8% всех магазинов, в то время как на всей территории, охваченной Бизнес-инициативой, эта доля достигла 17% [2]. Это свидетельствует о том, что поток посетителей протекает в соответствие с „концептом кости“. Также на месте некоторых исчезнувших магазинов появились гастрономические и развлекательные заведения, что вместе с облагораживанием уличного пространства, привлекающим прохожих к отдыху, привело к тому, что в квартале Люнебургер-Штрассе происходит трансформация из преимущественно торговой зоны в зону смешанного пользования [1].

В целом развитие торговли в центре Харбурга является типичным случаем для исторических центров немецких городов, в которых были построены новые крупные торговые центры [5]. Меры, предпринятые в Харбурге для противодействия определённым отрицательным последствиям этого развития, выглядят в целом успешными, и могут, с учётом градостроительных, политических и экономических особенностей Харбурга, быть примером для городов, где планируется строительство аналогичных центров. Автору представляется интересным передача такого опыта развития в российских условиях, где в настоящее время также активно строятся крупные торговые и торгово-развлекательные центры.

Список литературы:

1. Bezirk Harburg (ed.) (2016): Bezirk Harburg Stadtentwicklung 2016-2017
2. Bezirksamt Harburg Fachamt Sozialraummanagement; Paulsen, J. (2016). Problem- und Potenzialanalyse Harburger Innenstadt / Eißendorf-Ost
3. Binger, S.; Büttner, F. (2008): Erfolgsfaktoren bei der Gründung und Umsetzung von BIDs. Hamburger Erfahrungen mit Business Improvement Districts. In: Raumplanung 138/139 von Juni/August 2008, pp.129-134. Eigenverlag, Dortmund
4. DR. LADEMANN & PARTNER GMBH/Böhm, B; Carls, M; Schmidt, M. (2012) Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Harburg. Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Kernbereich des Bezirks Harburg. Hamburg
5. Krüger T., Walther M. (2007) Auswirkungen Innerstädtischer Shopping Center. In: Wehrheim J. (ed.) Shopping Malls. pp.191-208. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden
6. Prey G., Vollmer A. (2009) Chancen für Quartiere durch die Einbindung von Immobilieneigentümern: Business Improvement Districts und Immobilien- und Standortgemeinschaften. In: Drilling M., Schnur O. (eds.) Governance der Quartiersentwicklung. pp.229-246. VS Verlag für Sozialwissenschaften. Wiesbaden