

Quick trip NRW groot succes

# Hamburg: havenstad, Hanzestad én winkelstad

De 'quick trip' van de Nederlandse Raad Winkelcentra is een aanrader. Altijd. Deze duurt twee dagen. Eén nacht. En het voelt alsof je een week bent weggeweest. Zoveel indrukken. Zoveel interactie. En zoveel vertier.

DOOR HANS VAN TELLINGEN

**D**e quick trip van NRW vond dit jaar plaats op 24 en 25 mei. Hamburg was het reisdoel. De interessantste Duitse stad. Volgens mij althans. Groots. Rauw. Ongepolijst. Gezegend met een enorme haven. Een – gedeeltelijk – zeer welstandige bevolking. Een stad met interessante winkelcentra en winkelgebieden. En een stad van vertier. Goedkoop vertier. Maar

land. De tweede (na Rotterdam) van Europa. En de negende van de wereld. De stad maakt geen deel uit van een deelstaat, maar vormt er zelf een. Binnen de officiële grenzen wonen 1,8 miljoen inwoners. In aangrenzende stedelijke gebieden wonen nog eens 750.000 mensen. En de gehele stedelijke regio wordt bevolkt door maar liefst vijf miljoen mensen. Hamburg is een metropool.

## STAD VAN RETAIL, STAD VAN ECE

Hamburg kent ook retail die zeer de moeite waard is. Logisch. In Hamburg zetelt immers het hoofdkwartier van ECE. 's Lands grootste winkelcentrum-eigenaar. En Europa's marktleider – als eigenaar en/of beheerder – in planmatig ontwikkelde binnenstedelijke winkelcentra. ECE is actief in 200 winkelcentra. Dat legt ECE geen windeieren. Er is nergens sprake van significante leegstand. Volgens eigen zeggen slechts zo'n 0,5%. De aantallen bezoekers stijgen. Evenals de omzetten. Wij kregen een uitgebreide presentatie. Ook over het foodconcept van ECE, 'Food Sky' geheten. Een concept dat de winkelcentra nieuwe 'Schwung' zal geven.

## EINKAUFZENTRUM ALSTERTAL

Een van de paradepaardjes van ECE is winkelcentrum Alstertal. Op een steenworp van het hoofdkantoor gelegen. Een heel succesvol centrum. Gebouwd in 1970. Uitgebreid en gerenoveerd in 1991. En in 2006 nóg een keer uitgebreid en gerenoveerd. 10 miljoen bezoekers. 58.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak. 246 winkels. Alstertal is geen elegant winkelcentrum. Maar is wel efficiënt. Kent grote huurders. Beschikt over 'local heroes'. En heeft geen leegstand. Klanten komen van heinde en verre. En



Het reisgezelschap van de NRW Quicktrip naar Hamburg

zeker ook kwaliteitsvertier. Tot in de kleinste uurtjes. Een topbestemming. Op slechts een paar uurtjes rijden. Of 40 minuten vliegen.

## HAMBURG, NIET ZOMAAR EEN STAD

Hamburg is de op een na grootste stad van Duitsland. Gelegen aan de Elbe. Heeft de grootste haven in Duits-



Appartementengebouw in Hafen City



Beeldbepalende oude architectuur



Alstertal

.....  
*Nergens is sprake van  
 significante leegstand,  
 de bezoekersaantallen  
 blijven stijgen*

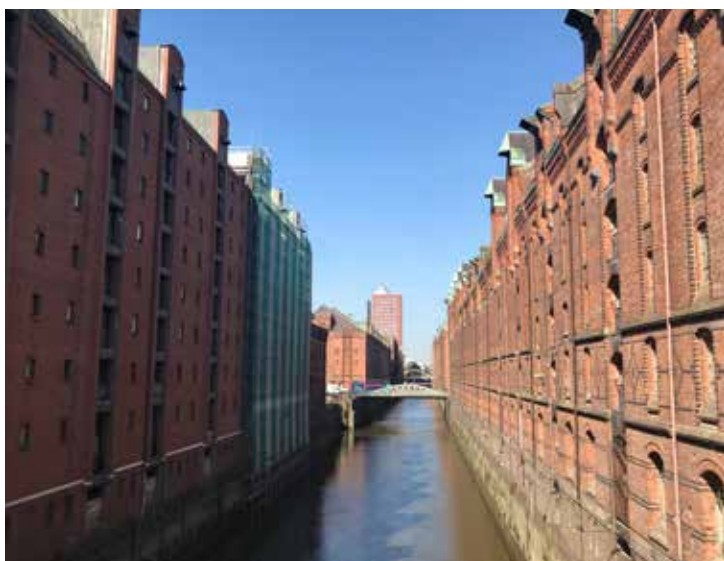
klanten komen terug. Telkenmale. Meestal met de auto. Alstertal is een groot succes. En zal dat voorlopig wel blijven.

#### **EUROPA PASSAGE EN HET OVERIG KERNWINKELGEBIED**

Dan de Europa Passage. In hartje centrum ('Mitte'). In eigendom bij Allianz. Niet in eigendom bij ECE dus. Maar wel beheerd door deze club. Het winkelcentrum kent 15 miljoen bezoekers. Is het 'lunchwalhalla van Noord-Duitsland'. Maar heeft ook vele winkels. 120 in totaal. Die op vijf verdiepingen (!) zijn gevestigd. Reeds sinds de opening in 2005 een groot succes. Een 'must see'. Ook qua design. De boogconstructies geven het winkelcentrum allure.

Verder kent Hamburg vele winkelstraten. Met de Neuer Wall als de belangrijkste daarvan. En het Alsterhaus als een voorbeeld van een geslaagd warenhuis. Gegeten

Van boven af: de verrassende Elbphilharmonie (de concertzaal van Hamburg), verbouwde pakhuizen in het oude havengebied en winkelstraat Neuer Wall.



Drs. Hans P. van Tellingen is algemeen directeur van winkelcentrumonderzoeker Strabo bv. [www.strabo.nl](http://www.strabo.nl). Hij is hoofdauteur van *#WatNouEindeVanWinkels*. Hans werkt momenteel met medeauteurs aan *#WatNouEindeVanWinkels deel 2; 'De Gouden Eeuw van de Winkel'*. Reacties?: [vantellingen@strabo.nl](mailto:vantellingen@strabo.nl) / 020 6260817 / 06 54348080 / Twitter: [@hansvantelling](https://twitter.com/hansvantelling)

werd in Vlet an der Alster. Prachtig restaurant. Met een blik op de rivier. De Hamburgse keuken is niet heel subtiel. Maar is zoveel beter dan de Hollandse pot. 'Savoir Vivre' op zijn Duits. Serieus.

#### **SIR HOTEL NIKOLAI**

Eten is het nieuwe winkelen. Volgens velen. Horeca en winkels versmelten (lees het vooral in ons artikel over blurring in SCN 2017-6). En goede hotels bieden het gastheerschap waar wij allen naar op zoek zijn in de retail. Hotel Sir Nikolai is een absolute aanrader. En is die uitstekende gastheer. Goede keus van de NRW om hier te verblijven.

#### **STERNCHANZE**

Dan: Sternschanze. Heerlijk rommelige wijk. Ook vlakbij het beruchte St. Pauli. Thuisbasis van krakers. 'Antifa's'. Maar ook de broedplaats van nieuwe winkels. Kroegen. En Hamburgs beste restaurant Bullerei. Niet verkeerd om daar dan te mogen eten. Een echte 'hotspot'. Met eerste-klasvoedsel. Een beleving met betekenis (zie ook het artikel met deze titel elders in dit blad). Bij de burens was het bij brouwerij Das Altes Mädchen ook goed toeven. Heerlijk ambachtelijk bier. In de prachtige ambiance van een biertuin. De plek waar je als NRW-groep aan 'bonding' doet. Ik ben dol op gentrificatie. Het moet gezegd.

#### **HAFEN CITY**

Vervolgens: Hafen City. Het grootste binnenstedelijke project van Europa. Gestart in 1997. En klaar in 2025. Maar liefst 40% wordt aan de binnenstad toegevoegd. Net als in Rotterdam zijn de oude havens niet meer geschikt om aan te meren vandaag de dag. En deze gebieden worden dan ook herontwikkeld. Met woningen. Appartementen. Kantoren. Culturele voorzieningen. Horeca. En winkels. Veel winkels. Eyecatchers? Te veel om op te noemen. De oude pakhuizen zijn oogstrelend. De nieuwe woningen vormen een wonder der architectuur. Maar de Opera Elbphilharmonie valt nog het meest op. Gebouwd bovenop een oud pakhuis. Heel apart. Het oorspronkelijke budget van 80 miljoen werd overschreden met 1000% (!). Maar dan heb je ook wat. Bezoek dat pand. En pak ook een concert mee. Een lust voor je oor.

#### **UBERSEEQUARTIER SÜD**

Als kers op de taart van het project Hafen City volgde een presentatie van het Uberseequartier Süd. Met 420.000 m<sup>2</sup>



#### Stilwerk

aan ontwikkeling. Hotels. Wonen. Werken. Winkelen. 100.000 m<sup>2</sup> aan retail. Waarvan 80.000 m<sup>2</sup> aan winkelvloeroppervlak. Unibail-Rodamco is hiermee aan de slag. In de thuisstad van grote concurrent ECE. Gegeven alom. Maar daarom niet minder serieus. Ben zeer benieuwd naar het toekomstige succes. Op de mooiste plek van Hamburg.

#### STILWERK

Een verrassing betrof het bezoek aan Stilwerk. In een oud industrieel gebouw, een moutfabriek uit vervlogen tijden, is een winkelcentrum annex warenhuis gevestigd. Trefwoorden: woninginrichting. Design. Levensstijl. Smaak. Dit project krijgt een vervolg in Rotterdam. Op het eiland Katendrecht. Ik kan niet wachten. En ben onder de indruk.

#### NOG MEER ETEN

De afsluitende lunch vond plaats in restaurant Rive. Aan de Elbe. Midden in de haven. Met een prachtuitzicht. De beste vis in een industriële setting. Goed te combineren met een Rieslingwijn. Daar kun je me wakker voor maken.

#### BEZOEK HAMBURG

Hamburg is een aanrader. Wereldstad. Prachtstad. Havenstad. Retailstad. Alles van waarde vind je in Hamburg. En, zoals het een havenstad betaamt, is het rauwe randje ook aanwezig. De wereld in een notendop. Dat is Hamburg.

Het was een weergaloze reis. Tot in de puntjes geregeld. Met dank aan Brigit Gerritse. ←

Henk Vlug, directeur Fortrus



## Vlugschrift

### Geen ge-mijn en geen ge-dijn

**Minister Wiebes van Klimaat en de deelnemers van het energieakkoord werken aan maatregelen om de naleving van de uit 1993 stammende wet milieubeheer te verbeteren. Dat doen ze omdat de energiebesparing van bedrijven achterblijft bij de doelstellingen uit het energieakkoord.**

Het gaat om winkels, kantoren, restaurants, fabrieken die meer dan 50.000 kWh stroom of meer dan 25.000 m<sup>3</sup> gas verbruiken. In het Energieakkoord is afgesproken dat 100 petajoule (1000<sup>15</sup> joule) aan energie bespaard moet worden. De laatste berekeningen van het Planbureau voor de Leefomgeving komen uit op 75 petajoule. Er moet dus nog voor 25 petajoule aan extra maatregelen genomen worden. De opbrengst van een betere handhaving van de Wet milieubeheer wordt geschat op 12,5 petajoule. Dus de helft van het tekort kan gehaald worden met de huidige maatregelen. Maar ook hier geldt weer hoe kan je dit in het retaillandschap realiseren.

Als u zich afvraagt of dit ook voor u geldt – en zo ja, hoe pak je dat nou het beste aan – wijs ik u graag op het Platform Duurzaam Winkelvastgoed, dat op initiatief van de NRW is opgericht. Bij dit platform zijn aangesloten: Blue Building Institute, DGBC (Dutch Green Building Council), INretail, IVBN, NEPROM, NeVaP, NRW, Platform Duurzame Huisvesting, RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland), The Blue Building Institute, Vastgoed Belang, Vastgoedoverleg en VGM NL. Onder bekwame leiding van Rachelle Vingerhoeds willen zij de sector (u dus!) zo goed mogelijk informeren.

Waar het op aan zal komen, is niet zo moeilijk te raden. De huurder en verhuurder zullen innovatief samen moeten werken en elkaars belangen hierin respecteren. Dus geen harde strijd tussen mijn en dijn maar samenwerking. En stap nu eens over alle bezwaren heen en begin ermee! ←

Henk Vlug