

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Beteiligung:

Betreff:

**Strategisches Nahversorgungskonzept für
die Stadt Heidelberg**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Pfaffengrund	05.02.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Bergheim	07.02.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	20.02.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Altstadt	28.02.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Kirchheim	05.03.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Rohrbach	07.03.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Ziegelhausen	12.03.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Schlierbach	13.03.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Bezirksbeirat Handschuhsheim	18.03.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Wieblingen	21.03.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Boxberg	09.04.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Emmertsgrund	18.04.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bezirksbeirat Neuenheim	23.04.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	08.05.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	06.06.2013	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Die Bezirksbeiräte Pfaffengrund, Bergheim, Weststadt/Südstadt, Altstadt, Kirchheim, Rohrbach, Ziegelhausen, Schlierbach, Handschuhsheim, Wieblingen, Boxberg, Emmertsgrund und Neuenheim, der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Gemeinderat beschließen die als Anlage A 01 des strategischen Nahversorgungskonzeptes für die Stadt Heidelberg beigefügte Bewertung für die Gesamtstadt und die Stadtteile sowie die daraus abgeleiteten Maßnahmenvorschläge als Handlungsgrundlage der nächsten Jahre.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Bewertung der Nahversorgungssituation für die Gesamtstadt und die Stadtteile
A 02	Nahversorgungsbuch für die Stadt Heidelberg
A 03	Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg von Dr. Donato Acocella

A. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 3	+	Stadtteilzentrum als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken Begründung: Das Nahversorgungskonzept gibt einen Überblick über die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Heidelberg und wichtige Hinweise über die Entwicklung der Standorte. Es trägt dazu bei, dass die Stadtteilzentren als Versorgungsräume gestärkt werden.
AB 5	+	Erhalt der Einzelhandelsstruktur Begründung: Das Nahversorgungskonzept bewertet die fußläufige Erreichbarkeit der stationären Verkaufsstellen im Lebensmitteleinzelhandel und zeigt Stärken und Schwächen auf.
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: Eine fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsstandorte zur Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs ist unter dem Aspekt des demografischen Wandels zu verfolgen.
SOZ 3	+	Solidarität und Eigeninitiative, Selbsthilfe und bürgerschaftliches Engagement fördern Begründung: Bei der Entwicklung alternativer lokaler Nahversorgungsangebote, werden Initiativen aus dem Stadtteil unterstützt und angeregt. Die Voraussetzung ist eine Solidarität aus dem Stadtteil, die dadurch gestärkt wird.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Nahversorgung im Spannungsfeld von öffentlicher Daseinsvorsorge und privatwirtschaftlichem Betrieb

1.1 Spannungsfeld Nahversorgung

Nahversorgung ist Daseinsvorsorge. Im Gegensatz zu anderen - öffentlich betriebenen oder zumindest mitfinanzierten (sozialen) - Infrastrukturen, wird Nahversorgung kaufmännisch geführt und unterliegt den Gesetzen des Marktes. Damit ergibt sich ein besonderes Spannungsfeld, in dem die Kommunen als Sachwalter der Interessen ihrer Bevölkerung die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs als Ziel haben, die Betreiber aber den kaufmännischen Erfolg.

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in Städten und Stadtteilzentren ist ein wichtiger Indikator für die örtliche Wohn- und Standortqualität. Besonders die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen, periodischen Bedarfs nimmt hierbei eine zentrale Rolle ein. Besonders weniger mobile Menschen, die kein Fahrzeug besitzen, sind davon besonders betroffen.

Seit Jahrzehnten steigt kontinuierlich die durchschnittliche Verkaufsflächengröße pro Ladeneinheit, das Angebot konzentriert sich auf wenige große Firmen, die mit bundesweit eingeführten Filialmarken das Angebot dominieren. Standortanforderungen werden von Betreibern vor allem unter betriebswirtschaftlichen Aspekten formuliert, Versorgungsgesichtspunkte stehen nicht gleichermaßen im Vordergrund. Die mit dem Flächenwachstum einhergehende Aufgabe von Standorten, führt zu Defiziten in der wohnortnahen Versorgung. Insbesondere der ländliche Raum, aber auch Randlagen und kleinere Stadtteile in Großstädten weisen steigende Defizite in der fußläufigen Versorgung auf. Wenn es nicht gelingt, diese Lücken zu schließen, ist mit negativen sozialen, ökonomischen und städtebaulich funktionalen Auswirkungen zu rechnen.

Nach § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Geschäftsbereiche“ eine wichtige Aufgabe. Auch „die Belange der Wirtschaft [...] im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“¹ sollen berücksichtigt werden. In den Aufgabenbereich der öffentlichen Verwaltungen fällt es, Rahmenbedingungen zu schaffen, die eine verbrauchernahe Versorgung ermöglichen. Weitere raumordnerische Vorgaben sind die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen sowie der Erhalt und die Sicherung der Zentren und Stadtregionen (vgl. § 1 Absatz 2 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 2 Absatz 2 Nr. 3 ROG).

1.2 Bedeutung eines Nahversorgungskonzepts für Kommunen

Der Gemeinderat formulierte den Auftrag an die Verwaltung, Aktivitäten gegen die „Behebung von Defiziten der Nahversorgung in einzelnen Stadtteilen“ zu unternehmen (Antrag Nr.: 0012/2010/AN, Antragsdatum: 21.01.2010).

Ein kommunales Nahversorgungskonzept ist ein geeignetes Instrument, den Bestand zu erfassen und zu bewerten, Risiken und Chancen aufzuzeigen und letztlich konkrete Handlungsvorschläge zu unterbreiten, die eine mittelfristige Stabilisierung und Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung zum Ziel haben.

Dabei besteht die besondere Herausforderung darin, die Maßnahmen so zu formulieren, dass sie von den Anbietern akzeptiert werden und gleichzeitig der Verbesserung der Versorgung für die Bevölkerung dienen. Deshalb gilt es, stets den sinnvollen Interessenausgleich aller Beteiligten und die Machbarkeit in konkreten einzelnen Schritten im Blick zu behalten. Nur dann wird das hier vorgelegte Konzept seine Wirkung entfalten.

Die konkreten Maßnahmen haben eine hohe Variationsbreite und –tiefe. Neben der Schaffung von Planungs- und Baurecht an geeigneten Stellen und der „Verweigerung“ von Standorten, die der Versorgung nicht dienen, gehören vor allem Neuansiedlungen, Immobilienvermittlung, lokale Konzepte, Marketingmaßnahmen, Unterstützung von Gemeinschaftsaktionen, Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur (ruhender Verkehr, Erreichbarkeit, ÖPNV), Unterstützung inhabergeführter Geschäfte, Sonderformate, mobile Angebote, Optimierung an vorhandenen Standorten sowie Wahrnehmung der Interessen zu den hauptsächlichen Instrumenten der Städte.

¹ § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB

Dabei ist es von zentraler Bedeutung, dass die Aussagen des Nahversorgungskonzeptes eine mittelfristige verbindliche Handlungsgrundlage der Stadt Heidelberg darstellen. Die notwendige Lenkungs- und Bindungswirkung eines Nahversorgungskonzeptes kann nur dann entstehen, wenn sich alle Beteiligten langfristig darauf verlassen können. (Beispiel: Ein Betreiber fragt nach einem konkreten neuen Standort, der seine betriebswirtschaftlichen Belange besser erfüllt, als sein bisheriger Markt im selben Stadtteil. Der vorhandene Markt dient allerdings aus Sicht der Stadt besser der Versorgung der Bevölkerung. Wenn es der Stadt gelingt, am alten Standort Optimierungsmöglichkeiten aufzuzeigen und gleichzeitig verlässlich zu zeigen, dass der gewünschte Standort kein Baurecht bekommt, entfaltet das Konzept seine erwünschte Lenkungswirkung. Weicht die Stadt allerdings in naher Zukunft davon ab, sinkt das Vertrauen der Betreiber und damit die Bereitschaft, sich an komplexeren Lösungen oder Kompromissen zu beteiligen.)

2. Erarbeitung des Nahversorgungskonzeptes

In der Vorlage Drucksache: 0017/2009/IV vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik wurde über die Nahversorgung in den Heidelberger Stadtteilen und die Entwicklung im Lebensmitteleinzelhandel berichtet. Die Verwaltung hat dann ab Oktober 2009 unter Federführung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung begonnen, das Nahversorgungskonzept für die Stadt Heidelberg zu erarbeiten.

Um zu belastbaren Ergebnissen zu gelangen und eine hohe Akzeptanz zu erreichen, wurde ein mehrstufiges Verfahren gewählt.

Zunächst wurde das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach mit einem Gutachten für ein „Strategisches Nahversorgungskonzept für Heidelberg“ beauftragt.

In einem weiteren Schritt hat die Verwaltung sich aus gesamtstädtischer Sicht mit dem Gutachten auseinandergesetzt und stadtspezifische Aspekte eingearbeitet.

In der Vorlage Drucksache: 0118/2011/IV vom Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung wurden alle Bezirksbeiräte über die Ergebnisse des Gutachtens, ergänzt um die Bewertungen der Stadtverwaltung, informiert. Anregungen, Wünsche und Einschätzungen aus den Stadtteilen wurden aufgenommen und flossen als dritte Bewertungsebene in das Gesamtkonzept ein.

Die Bewertung der Nahversorgungssituation für die Gesamtstadt sowie die Bewertungen und Handlungsempfehlungen für die einzelnen Stadtteile (Anlage A 01) sind Beschlussgegenstand.

Das „Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg“ von Dr. Donato Acocella und das „Nahversorgungsbuch der Stadt Heidelberg“ (umfassende Zusammenstellung aller Prozesse, Ergebnisse und Empfehlungen) sind Anlagen A 02 und A 03 dieser Vorlage. Der Ökonomie und Ökologie geschuldet, werden 1-2 Exemplare dieser Anlagen mit insgesamt rund 310 Seiten, jeder Geschäftsstelle nach Parteigröße zur Verfügung gestellt. Auf Wunsch des Einzelnen können weitere Exemplare vervielfältigt und zur Verfügung gestellt werden. Die wesentlichsten Erkenntnisse daraus sind im Folgenden und der Anlage A 01 dargelegt.

Es wurde zunächst eine städtische Arbeitsgruppe gegründet, deren Aufgabe die Erarbeitung eines zukunftsfähigen Gesamtkonzeptes war. Beteiligte der Arbeitsgruppe waren das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung als federführendes Amt, das Amt für Stadtentwicklung und Statistik, das Stadtplanungsamt, das Amt für Liegenschaften, das Amt für Baurecht und Denkmalschutz, das Amt für Verkehrsmanagement, das Kämmereiamt und das Bürgeramt.

Die Arbeitsgruppe koordinierte den zeitlichen Ablauf, der sich in vier aufeinander folgende Phasen gliedert:

1. Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Nahversorgung durch einen externen Gutachter (1. Baustein).
2. Die darauf folgende Bewertung der Ergebnisse des Gutachters durch die Stadtverwaltung (2. Baustein).
3. Die Einschätzung auf Stadtteilebene durch die Beteiligung der Bezirksbeiräte und interessierter Bürger (3. Baustein).
4. Die Abwägung aller Bewertungen und Empfehlungen zu einem Nahversorgungskonzept mit stadtteilbezogenen Bewertungen und konkreten Maßnahmen.

I. Baustein: Das externe Gutachten (Oktober 2009 – Mai 2011)

Die erste Phase dauerte von Oktober 2009 bis Mai 2011. In dieser Phase wurde die Nahversorgungssituation in Heidelberg durch den beauftragten externen Gutachter untersucht. Die Bestandsanalyse des Gutachtens bildet die Grundlage für die quantitative und qualitative Bewertung der vorhandenen Nahversorgungssituation.

Darüber hinaus sollte durch strategische Handlungsempfehlungen auf mittelfristige Sicht das Potenzial für eine Sicherung und wenn möglich Verbesserung der Nahversorgung konkret aufgezeigt werden. Das Büro Dr. Acocella besitzt eine hohe Reputation als Gutachter für Kommunen und ist auf Einzelhandelsfragen spezialisiert.

Der Gutachter hat eine Vollerhebung aller nahversorgungsrelevanten Verkaufsstellen durchgeführt und diese Standorte einzeln unter verschiedenen Parametern, wie z.B. Zukunftsfähigkeit und Nahversorgungsfunktion bewertet. In Befragungen der Lebensmittelbetreiber und weiterer Experten wurden Marktstabilität, Zukunftsfähigkeit und Entwicklungswünsche erhoben und bewertet.

Das Ergebnis der Arbeit und insbesondere die erhobenen Daten wurden zur Grundlage der weiteren Bausteine im Erstellungsprozess des strategischen Nahversorgungskonzeptes der Stadt Heidelberg.

II. Baustein: Bewertung durch Fachwissen der Stadtverwaltung (Juni 2011 – August 2011)

In dieser Phase wurde die Nahversorgung in Heidelberg auf Grundlage der erhobenen Daten und der zentralen Aussagen und Einschätzungen des Gutachters durch die Stadtverwaltung bewertet. Das Fachwissen und die Kenntnisse der Ämter unter Berücksichtigung lokaler Rahmenbedingungen und aktueller Entwicklungen führten insbesondere im Detaillierungsgrad der Beurteilung und der Handlungsempfehlungen zu einer erheblichen Ergänzung und Erweiterung. Grundsätzliche Unterschiede in der Bewertung gab es erwartungsgemäß nur in wenigen Ausnahmefällen.

III. Baustein: Beteiligung der Bezirksbeiräte (September 2011 – März 2012)

Die Einbindung der Bezirksbeiräte und bedarfsorientiert weiterer Gruppen der Bevölkerung, stellt die zentrale Erweiterung des methodischen Vorgehens zur Erstellung des Nahversorgungskonzeptes

dar.² Ab September 2011 wurden in den 13 Heidelberger Bezirksbeiräten die bisher gesammelten Ergebnisse aus der Bewertung des Gutachters und der Stadtverwaltung vorgestellt.

Während der Sitzungen konnten die Bezirksbeiratsmitglieder eigene Anregungen, Wünsche und Einschätzungen abgeben. Diese wurden protokolliert und flossen in die vierte Phase im Erstellungsprozess des Konzeptes mit ein. Weiter bestand die Möglichkeit, in einem längeren Zeitraum danach Rückmeldungen an die Stadt zu geben. So wurde gewährleistet, dass die Bezirksbeiräte ausreichend Zeit hatten, eigene Anmerkungen und Empfehlungen einzubringen und diese auch im Stadtteil zu diskutieren.

Ergänzt wurde diese institutionalisierte Beteiligung durch Einbeziehung aller Einzelbeiträge von Bürgern und Bürgergruppen, soweit sie sich in den Stadtteilen artikuliert haben. Auch diese Rückmeldungen wurden im vierten Prozessschritt berücksichtigt.

IV. Zusammenführung zum Nahversorgungskonzept (April 2012 – September 2012)

In der vierten Phase wurden die drei Bausteine zu einem Gesamtkonzept zusammengefasst. Die Zusammenführung der Ergebnisse erfolgte in zwei verwaltungsinternen Workshops, der durch das federführende Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung zusammen mit dem Amt für Stadtentwicklung und Statistik durchgeführt wurde. Die gesammelten Einschätzungen, Bewertungen und Anregungen der Akteure bzw. Bausteine wurden diskutiert und gegeneinander abgewogen.

Dieser Prozess führte zu der abschließenden Bewertung der Stadtteile und den sich daraus ergebenden konkreten Maßnahmen, Instrumente und Möglichkeiten.

3. Maßnahmen, Instrumente und Möglichkeiten der Stadtverwaltung

Ausgehend von der Bewertung des Gutachters, der Stadtverwaltung und aller Akteure auf Bezirksebene im Erstellungsprozess des Nahversorgungskonzepts, wurde in der letzten Phase nach geeigneten Maßnahmen gesucht, welche die Nahversorgung in den einzelnen Stadtteilen sicherstellen bzw. verbessern sollen. Hierbei wird zwischen allgemeinen und speziellen auf den Standort zugeschnittenen Maßnahmen unterschieden. Diese allgemeinen und speziellen Maßnahmen bilden den „Instrumentenkasten“ zur Gewährleistung und Verbesserung der Nahversorgungssituation.

3.1 Allgemeine Maßnahmen

Die allgemeinen Maßnahmen beziehen sich nicht auf einen bestimmten Stadtteil bzw. Standort, sondern werden für alle Bereiche gleichermaßen und unter bedarfsorientierter Intensität als Daueraufgabe durchgeführt. Im Folgenden werden diese wichtigen allgemeinen Maßnahmen vorgestellt und erläutert.

² Die ausführliche Begründung zur Einbindung der Bezirksbeiräte findet im Nahversorgungsbuch, Kapitel 3.3. Exkurs Beteiligung statt.

Kontakt zu Nahversorgern und deren Zulieferern

Die Stadtverwaltung und insbesondere das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung stehen im Rahmen der Bestandspflege im ständigen Kontakt zu Geschäftsführern, Expansionsleitern und Geschäftsinhabern der Betriebe in Heidelberg. Hierbei kann es um die Betreuung von Ansiedlungsvorhaben, die Erweiterung von Flächen, oder die Hilfe bzw. Unterstützung bei wirtschaftlichen Herausforderungen gehen. Ziel ist es, durch den engen Kontakt die Nahversorgung für die Bevölkerung sicherzustellen, Betriebsschließungen abzuwenden und neue Möglichkeiten zu eruieren.

Aktive Unterstützung bei Ansiedlungswünschen insbesondere kleinteiliger Formate

Gerade die kleinteiligen Strukturen in den zentralen Bereichen entsprechen häufig nicht den markttypischen Standortanforderungen heutiger, leistungsfähiger Lebensmittelbetriebe. Kleinteilige Formate, wie z.B. Rewe-City und E-aktiv Markt, bieten trotz einer geringen Verkaufsfläche ein vielfältiges und kompetentes Nahversorgungsangebot. Daneben sind sie durch ihre integrierte Lage fußläufig gut zu erreichen und besitzen insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen eine hohe Bedeutung. Die Stadtverwaltung unterstützt Ansiedlungsvorhaben solcher Betriebsformate aktiv, wie etwa durch die Kontaktvermittlung zu Hauseigentümern, die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit, die Prüfung der planungsrechtlichen und technischen Machbarkeit. Gerade in neuen Stadtteilen wie die Bahnstadt aber auch in stark unterversorgten Stadtteilen ohne funktionierende Ortszentren kann die Sicherung der Nahversorgung auch in der Ansiedlung großflächiger Formate liegen, sofern sie an integrierten Standorten erfolgen und fußläufig eine hohe Zahl an Haushalten erschließen.

Marketing im Stadtteil

Für den Einzelhandel bzw. die Nahversorgung im Stadtteil ist es wichtig, Kunden zu erreichen und zu binden. Die Stadt Heidelberg unterstützt Marketingmaßnahmen der örtlichen Vereine (Stadtteilverein, Handwerker- und Gewerbeverein, u.a.) um im Rahmen von Sonderaktionen (wie etwa verkaufsoffener Sonntag, lange Nacht des Einkaufens, Stadtteilfesten, u.a.) dieses Ziel zu erreichen. Weitere Aktionen, auf Initiative der handelnden Akteure vor Ort, sind denkbar und werden seitens der Verwaltung unterstützt und ggfs. gefördert. Am Beispiel Kirchheim 2007 – 2010 wird deutlich, dass in begründeten Einzelfällen Marketingmaßnahmen mit einem Sonderbudget ausgestattet sein und als Projekt mehrere Jahre dauern können. Im Regelfall wird es sich aber eher um Einzelmaßnahmen handeln.

Qualitätsoffensive

Nicht nur die Quantität, sondern auch die Qualität spielt bei der Nahversorgung eine wichtige Rolle. Im Zuge des Erhalts der Nahversorgungsmöglichkeit ist die Stadtverwaltung bestrebt, ein hochwertiges und umfassendes Angebot für die Bevölkerung zu gewährleisten.

Einfluss auf die Geschäftspolitik der Betreiber

Es ist im Interesse der Stadt, Einfluss auf die zukünftigen Betreiberformate der Lebensmittelketten zu nehmen. Mit Unterstützung der Gremien der Städtetage (Bund, Land) sowie der Kammern und Verbände arbeitet die Wirtschaftsförderung an dem Ziel, dass die Konzerne sich der Entwicklung neuer kleinerer ortsnäherer Formate stellen und den Trend zum reinen Größenwachstum stoppen. Dafür werden alle Möglichkeiten und „Einflusskanäle“ genutzt und die aktive Zusammenarbeit angeboten. Insbesondere bieten wir den Betreibern an, in Heidelberg neue Formate gemeinsam mit der Stadt zu entwickeln und auszuprobieren.

Konversion

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung bringt das Interesse, die zukünftige Nahversorgungssituation zu verbessern, bei der Entwicklung der militärischen Liegenschaften aktiv in den Konversionsprozess mit ein. Zum Aufbau einer funktionsadäquaten Nahversorgungsstruktur werden insbesondere die Belange der Bürger des Stadtteils Südstadt bereits in den Konversionsflächenprozess eingebracht. Außerdem wirken wir darauf hin, den Fokus bei weiteren Flächen, die zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden, auf den Aufbau und qualitative und quantitative Erweiterung und Verbesserung der Nahversorgungsangebote zu richten.

3.2 Spezielle Maßnahmen

Ergänzend zu den allgemeinen Maßnahmen, unterstützt die Stadtverwaltung die einzelnen Stadtteile zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung individuell durch spezielle und standortgerechte Maßnahmen. Diese Maßnahmen werden jederzeit dem aufkommenden Bedarf des Stadtteils entsprechend zugeschnitten, angewandt und einer lokalen Bedeutung zugeordnet.

Zur Vervollständigung des Instrumentenkastens werden im Folgenden die generell zur Verfügung stehenden speziellen Maßnahmen vorgestellt und erläutert.

Unterstützung von Erweiterungen

Durch die Kontaktaufnahme zu Hauseeigentümern und der Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit unterstützt die Stadtverwaltung Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe. Darüber hinaus werden die planungsrechtliche und die technische Machbarkeit geprüft.

Sinnvolle Neuansiedlungen auf vorhandenen Flächen

Der Erhalt bzw. der Ausbau des Nahversorgungsangebotes kann auch durch die Neuansiedlung von Betrieben erreicht werden. Hierzu bedarf es jedoch frei verfügbarer Flächen. Sollten sich diese Flächen ergeben, ist die Stadtverwaltung bestrebt, diese auch im Sinne einer adäquaten Nahversorgung zu vermarkten. Dabei werden stets auch die aktuelle Versorgungslage und die durch die Ansiedlung verbundenen Auswirkungen gegeneinander abgewogen, um negative Folgewirkungen zu vermeiden.

Unterstützung bei der Suche nach Geschäftsnachfolgern

Bei Standortschließung entsteht in vielen Fällen eine Lücke innerhalb der Nahversorgung für die Bevölkerung. In der Vergangenheit konnten solche Lücken auch durch die aktive Unterstützung der Stadtverwaltung rasch geschlossen werden. So konnte bspw. im Stadtteil Boxberg 2010 für den "Ihre Kette" Markt, ein Nachfolger gefunden werden. In der Weststadt wurde anstelle des „nah und gut“ in der Rohrbacher Straße mit Alnatura ein adäquater Nachfolger gefunden. Durch die Wiedereröffnung des Lebensmittelbetriebs in der Ladenburger Straße Rewe-City Mitte 2011 verfügt auch Neuenheim zwischen Berliner Straße und Brückenstraße wieder über ein fußläufig erreichbares nahversorgungsrelevantes Angebot.

Die Stadtverwaltung ist auch zukünftig bestrebt, die Nahversorgung bei einer Geschäftsaufgabe schnell und auf einem mindestens gleichwertigen Niveau für die Bevölkerung (wieder-) herzustellen.

Flächenentwicklung

Für die Entwicklung von Flächen, sind deren Erschließung, die verkehrliche Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr, die Bereitstellung von Parkierungsmöglichkeiten sowie die Anbindung an den ÖPNV nur einige Maßnahmen, die im Rahmen der Flächenentwicklung berücksichtigt werden müssen. Aktuelle Beispiele für Flächenentwicklungen im Stadtgebiet sind das Nahversorgungszentrum in Rohrbach Felix-Wankel-Straße / Sickingenstraße, das geplante Nahversorgungszentrum in der Bahnstadt (Baufeld C5) sowie die Entwicklung des Standortes Berliner Straße (Mathematikon). Gleichzeitig ist es auch bedeutsam, dass die Stadt in begründeten Einzelfällen die Entwicklung von Flächen ablehnt, wenn der nachgefragte Standort nicht der Verbesserung der (Nah-)Versorgung dient.

Schaffung von Baurecht

Die Schaffung von Baurecht ist eines der wirksamsten Instrumente kommunaler Gestaltungshoheit. Durch planerische und gestalterische Vorgaben, Größe, Lage, Erschließung etc. schafft die Kommune Rahmenbedingungen für die Nahversorgung, bzw. unterbindet auch Fehlentwicklungen an nicht geeigneten Standorten.

Ansiedlung von Sonderformen durch aktive Initiative aus dem Stadtteil

Einige Bereiche / Stadtteile verfügen aufgrund unterschiedlichster Rahmenbedingungen, wie z.B. Einwohnerzahl, topografischer Verhältnisse und fehlender Flächen über ein nur sehr geringes Potenzial für die Ansiedlung von leistungsfähigen Lebensmittelbetrieben. Die Nahversorgung ist in diesen Stadtteilen (wie etwa Schlierbach, Teile von Ziegelhausen, Boxberg und Emmertsgrund) ausbaufähig. Neben der konventionellen Methode, der Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes, können auch alternative Versorgungsformen, die Nahversorgung in diesen Bereichen gewährleisten oder zumindest helfen, Defizite auszugleichen.

Alternative Versorgungsformen:

a) Genossenschaftsläden:

Hierbei handelt es sich meist um Kleinflächenkonzepte, die in der Regel eigenständig durch selbstständige Kaufleute, von Genossenschaften und Bürgergesellschaften oder ehrenamtlich von einem Verein geführt werden. Die Ausgestaltung reicht dabei von einer Form des Franchisings bis hin zur Selbstständigkeit auch in der Beschaffung und dem Verkauf der Waren. In der Regel handelt es sich jedoch um eine vertragliche Bindung an einen Großhandelspartner.

b) Mobile Versorgung:

Bei der mobilen Versorgung handelt es sich um einen Verkaufswagen, der in regelmäßigen zeitlichen Abständen unterversorgte Gebiete anfährt, um vor Ort die Grundversorgung „nach einem verlässlichen Fahrplan“ zu gewährleisten. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines solchen Verkaufswagens kann dadurch erhöht werden, dass er auf einen breiten Kundenstamm aus den jeweiligen Gebieten zurückgreifen kann.

c) Hofläden:

Im Hofladen besteht die Möglichkeit, natürliche und ursprüngliche Produkte direkt beim regionalen Erzeuger zu kaufen. Dort findet der Verbraucher Kontakt zum Produzenten und erhält frische Nahrungsmittel, deren Produktionsweg und Qualität er überprüfen und zuordnen kann. Dies bietet eine Entfaltung des Nahversorgungsangebots zu den herkömmlichen Lebensmittelbetrieben.

d) Öffnung für neue Medien – Internetshopping:

Im Gegensatz zum konventionellen Lebensmitteleinkauf ist das Internetshopping mit einer Lieferung direkt nach Hause, eine weitere Möglichkeit den Bedarf an täglichen Verbrauchsgütern zu decken. Anbieter ist ein Online-Supermarkt, dessen Warenangebot an Lebensmitteln insbesondere auch frischen Lebensmitteln, Genussmitteln und Drogerieartikeln ungefähr dem eines konventionellen Supermarktes entspricht. Ebenso ist ein stationärer Supermarkt mit einem Onlinelieferservice, Anbieter des Internetshoppings. Überregionale Alternativen, die es in Ansätzen bereits gibt oder die sich in nicht zu ferner Zukunft entwickeln können, sind qualitativ noch nicht zufriedenstellend, eine Weiterentwicklung wird aber erwartet.

e) KOMM-IN:

Im KOMM-IN werden Bank, Post, kommunale Dienste, Krankenkasse, Energieversorgung und Waren des täglichen Bedarfs unter dem gemeinsamen Dach eines Dienstleistungs-zentrums angeboten. Es vereinigt – personell und organisatorisch - kommunale, öffentliche und gewerbliche Leistungen. Für Raum, Personal und Organisation ist eine Institution als Betreiber verantwortlich. Dieser erhält für die Bereitstellung einen finanziellen Beitrag von den anderen Partnern.³

f) Schlecker Filialen - Betrieb als Mini-GmbH:

Mit der bundesweiten Schließung der Schlecker Filialen am 27.06.2012 ist auch für die Stadt Heidelberg an sechs Standorten ein Nahversorger weggefallen. Ein Modell der Verdi gibt rund 1.000 umsatzstarken Filialen bundesweit Hoffnung. Diese könnten als sogenannte Mini-GmbH weitergeführt werden. Eine übergeordnete Holding soll bspw. das Marketing und den Einkauf zentral übernehmen und den Filialen helfen ein passendes Sortiment zusammenzustellen. Ansonsten sollen die Standorte aber unabhängig voneinander sein. Gesellschafter sollen die Frauen werden, die in den Schleckerläden beschäftigt waren. Für ein tragfähiges Geschäftsmodell ist die örtliche Unterstützung unabdingbar.

g) Unterstützung von Startphasen und bei Gemeinschaftsaktionen von Nahversorgern.

Die aufgezählten alternativen Versorgungsformen sind die aktuell Bekannten. Künftige Konzepte und Veränderungen werden selbstverständlich unabhängig hiervon aufgenommen und entwickelt. Die Stadtverwaltung unterstützt vor allem Initiativen aus den Stadtteilen und leistet Unterstützung bei der Entwicklung alternativer lokaler bzw. regionaler Versorgungsangebote. Darüber hinaus regt die Stadtverwaltung alternative Versorgungsangebote im Bedarfsfall an. Die Voraussetzung für das Gelingen ist meist die Akzeptanz aus dem Stadtteil.

Wochenmärkte

Aus den Rückmeldungen der Bezirksbeiräte hat sich ergeben, dass ein grundsätzlicher Bedarf an Optimierung der Wochenmärkte vorhanden und ein bedeutendes Thema ist, die Nahversorgungssituation zu ergänzen bzw. zu verbessern.

Zur Einführung, Wiederbelebung oder auch quantitativen und qualitativen Verbesserung des vorhandenen Angebots des Wochenmarkts in den einzelnen Stadtteilen sollten daher die Aktivitäten des zentralen Wochenmarktmanagements beim Bürgeramt beibehalten bzw. möglichst ausgeweitet werden (z.B. auch Mittel für Öffentlichkeitsarbeit).

³ Stadt Heidelberg, Amt für Stadtentwicklung und Statistik: Stadtteilrahmenplan Schlierbach - Teil 2, Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge, Heidelberg 2004, Seite 41. Anlage 1 zur Drucksache: 0196/2004/BV.

Aufwertung von Standorten

Die Präsentation der Waren obliegt den einzelnen Geschäften und Betrieben. Die Attraktivität des öffentlichen Raums und seine Funktionalität sind Stellschrauben, an denen die Stadt drehen kann. Hierunter sind die verkehrliche Erreichbarkeit der Einzelhandels- bzw.

Nahversorgungseinrichtungen zu verstehen, genauso wie das Angebot an Parkmöglichkeiten, Fahrradabstellanlagen und an einem Fahrradwegeausbau. Zur Verbesserung der Situation dienen deshalb auch Maßnahmen, die den öffentlichen Raum aufwerten.

Die Qualität und Größe der Standorte ist für die Betriebe ebenso von entscheidender Bedeutung. Auch hier ist die Stadtverwaltung bestrebt, die Möglichkeiten, durch die eine Verbesserung der Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten herbeigeführt werden kann, auszuschöpfen. Ein engmaschiges Netz an Nahversorgung ist auch Teil des Leitbildes der „Stadt der kurzen Wege“. Es dient der Vermeidung von Verkehr und fördert den Umweltverbund. Hier sei auch auf den Heidelberger „Masterplan Klimaschutz 100%“ verwiesen, der sich momentan in der Entwicklung befindet.

Mobilitätsunterstützung

Die Stadtverwaltung unterstützt und begleitet auch Initiativen, die nicht ausschließlich darauf hinauslaufen, den Lebensmittelbetrieb in die fußläufige Erreichbarkeit der Bürger zu bringen, sondern auf eine Mobilisierung des Bürgers hin zum Lebensmittelbetrieb. Durch die nachfolgend genannten Möglichkeiten kann im Bedarfsfall die Nahversorgung durch Mobilitätsunterstützung gewährleistet werden:

- Fahrgemeinschaften
- Installierung fester Carsharing Stationen an den betroffenen Standorten in den Stadtteilen
- ÖPNV Bonus, bspw. Kurzstreckentickets.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner