

Vertraulich zu behandeln
bis zur ersten öffentlichen
Beratung in den Gremien
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg
Dezernat I
Referat 02/HWE

Nahversorgung Emmertsgrund

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentl.	Kenntnis genommen	Handzeichen
Bezirksbeirat Emmertsgrund	17.03.2004	N	O ja O nein ::	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	31.03.2004	N	O ja O nein ::	
Gemeinderat	22.04.2004	J	O ja O nein ::	

Inhalt der Information:

Bezirksbeirat Emmertsgrund, Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und Gemeinderat nehmen den Bericht der Verwaltung zur Situation der Nahversorgung im Stadtteil Emmertsgrund zur Kenntnis.

Begründung

Zu Frage1:

Wie ist der aktuelle Stand bezüglich der Belegung der betreffenden Immobilie im Forum Emmertsgrund?

Der 570 m² Verkaufsfläche (Gesamtfläche 847 m²) umfassende Lebensmittelmarkt im Forum 5 im Emmertsgrund ist seit dem 31.07.03 geschlossen.

Zwischen dem Unternehmen Lidl und den Eigentümern besteht ein befristetes Mietverhältnis, das am 28.02.06 endet. Als Mietzins ist eine Gesamtmiete von netto rund 7.000 € vereinbart, dies entspricht einer Miete von monatlich 8 €/m² plus NK. Lidl hat nach eigenen Angaben 100.000 € in die Renovierung des Ladens investiert.

Rückfragen bei Lidl ergaben, dass man gegen Erstattung der hälftigen Investitionskosten und bei voller Übernahme des Mietzinses bereit ist, das Objekt einem Untermieter zu überlassen.

Bisher war keine Klärung möglich, ob die Eigentümergemeinschaft zu einem Verkauf des Objektes bereit ist.

Zu Frage2:

Welche Lebensmittelgeschäfte bzw. entsprechende Unternehmen sind seit dem Auszug von Lidl angesprochen worden? Unter welchen Bedingungen wurde eine Betreuung des Ladens als erfolgversprechend gesehen bzw. aus welchen Gründen ist eine Übernahme des Geschäftes abgelehnt worden? Welche Aktivitäten von Lidl sind der Stadtverwaltung bekannt?

Die HWE hat sofort nach Bekanntwerden der beabsichtigten Schließung mit Vertretern fast aller am Markt tätigen Handelsketten und interessierten Einzelhändlern gesprochen.

Im Einzelnen haben neben Lidl intensive Gespräche mit Aldi, Edeka, Netto, Plus, Um's Eck, der Wasgau Produktions- und Handels-AG Primasens, sowie zwei Einzelkaufleuten (Herr Zeitler, der einen Supermarkt in Ludwigshafen betreibt und Herrn Sarikei) stattgefunden.

Einer erfolgreichen Übernahme des Ladens standen dabei im Wesentlichen immer zwei Hauptargumente entgegen (dies entspricht auch der Standortanalyse des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik vom 3. Mai 2002) :

1. der Mietpreis sei überhöht und
2. die zur Verfügung stehende Verkaufsfläche sei zu gering.

Die größeren Handelsketten (Aldi, Plus, Edeka) können sich eine Übernahme trotz dieser Hindernisse aber dann vorstellen, wenn an anderer Stelle in der Stadt weitere Standortangebote unterbreitet werden.

Ob der derzeitige Mieter Lidl bereit ist, einem dieser Konkurrenzunternehmen den Laden zu überlassen, konnte bisher nicht definitiv geklärt werden.

Der derzeitige Stand stellt sich danach wie folgt dar:

- Es ist nicht bekannt, ob die Eigentümergemeinschaft verkaufsbereit ist.
- Die Eigentümergemeinschaft hat schuldrechtlich aus dem Mietvertrag keine Möglichkeit, von Lidl eine Offenhaltung des Ladens zu fordern.
- Einer einseitigen Kündigung des Vertrages durch die Eigentümergemeinschaft stehen deren wirtschaftliche Interessen entgegen. Bei der derzeitigen Situation kann - wie bereits dargestellt - nicht mit der Erzielung einer auch nur vergleichbaren Miete gerechnet werden.
- Lidl hat an einer Aufgabe des Vertrages offenbar kein Interesse, wenn damit gleichzeitig Wettbewerbsvorteile für Mitbewerber verbunden sind.

Losgelöst von der eigentumsrechtlichen und mietvertraglichen Seite hat die HWE Vorstellungen entwickelt, die noch einer weiteren verwaltungsinternen Abstimmung bedürfen, im Folgenden aber in der Beantwortung der Frage 3 kurz dargestellt werden sollen:

Zu Frage 3:

Welche Möglichkeiten sieht die Stadtverwaltung, sich an der Entwicklung des Geschäftes im Forum mit ähnlichen (auch sachlichem) Einsatz zu beteiligen, wie das im Hasenleiser geschah (z.B. Veränderungen der Parkbedingungen, Umgestaltung Eingang Forum – um eine Belieferung des Geschäftes von der Geschäftsebene aus zu ermöglichen?)

Zwar ist eine Vergleichbarkeit mit der Situation im Hasenleiser, in dem Ende 2001 eine Plus-Filiale eröffnete, wegen der doch sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen nur schwer möglich;

(Dort hatte die Eigentümergesellschaft eine Grundbesitz GmbH, ein erhebliches Eigeninteresse an der Aufrechterhaltung eines Lebensmittelmarktes. Sie besaß nämlich auch Wohnanlagen in der unmittelbaren Umgebung, die über das Geschäft versorgt wurden. Die HWE hatte dort mehrere Monate nach einem Betreiber gesucht, bis Plus für die Eröffnung eines Frischemarktes gewonnen werden konnte. Durch umfangreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen konnte der Markt von 689 m² auf 834 m² erweitert werden. Die örtlichen Gegebenheiten erlaubten die Schaffung zusätzlicher Stellplätze und einer verbesserten Zufahrt).

gleichwohl sind im Forum unabhängig von eigentumsrechtlichen Gegebenheiten folgende Entwicklungen vorstellbar, um die Attraktivität und Akzeptanz des Lebensmittelladens zu steigern, einen geeigneten Betreiber zu finden und nachhaltig die Nahversorgung in diesem Stadtteil zu gewährleisten:

1. Bauliche Veränderungen am Bestand um eine größere Verkaufsfläche zu erhalten

Durch Schließung der Dachkonstruktion, Umgestaltung der Zugänge zum „Innenhof“ und Wegfall von einzelnen Türen könnte eine Einkaufspassage entstehen, die es dem Lebensmittelladen ermöglicht, einen Teil des Durchgangs als Verkaufsfläche mit zu nutzen. Werden auch die übrigen Geschäfte für eine „offene Nutzung“ gewonnen, ließe sich insgesamt die Verkaufsfläche erheblich vergrößern.

Eine Öffnung des Forums in östliche Richtung (eventueller Parkplatztausch mit MLP erforderlich, könnte auf einem Gelände im Kreuzungsbereich Jellinekstraße/ Im Emmertsgrund geschaffen werden).

Durch Rückbau der Jellinekstraße Schaffung zusätzlicher Parkplatzflächen entlang der Straße auf nördlicher oder südlicher Seite.

Wegfall der Fußgängerbrücke über die Straße „Im Emmertsgrund“ durch Abbruch des „Brückenauflegers“ im Norden und Schaffung einer transparenten, stufenlosen Zugangsmöglichkeit zum Forum 5 direkt von der Straße „Im Emmertsgrund“.

Möglich erscheint auch eine zusätzliche Einbindung der im Norden des Komplexes gelegenen Verkehrs- und Parkplatzflächen, um hier eine Platzatmosphäre (Marktstand, Cafe) zu schaffen.

Keine dieser Ideen ist bisher auf die bauliche, rechtliche und wirtschaftliche Machbarkeit untersucht. Dennoch erscheinen sie der Wirtschaftsförderung überprüfenswert.

2. Entwicklung eines neuen Standortes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Forum

Bei Scheitern eines Umbaus im Forum könnte durch die Überbauung entweder des östlichen Teils oder des südlichen Teil der Jellinekstraße jeweils im Kreuzungsbereich zur Straße „Im Emmertsgrund“ ein neuer Lebensmittelmarkt entstehen. Es müsste untersucht werden, ob die an dieser Stelle sehr groß dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechend reduziert werden können (Rückbau der Straße).

Dort könnten die Voraussetzungen für einen den Flächen und Infrastrukturanforderungen an einen betriebswirtschaftlich erfolgversprechenden „Vollsortimenter“ geschaffen werden.

Dieses Gelände eignete sich auch als Ersatzfläche für Stellplätze von MLP, wenn man östlich des Forums Parkplätze von MLP zur Nutzung für den Einkaufsmarkt nutzt.

Auch die Vorschläge der Arbeitsgemeinschaft Emmertsgrund im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt“, sind interessant:

Durch Anbau über westlichen Stellplätzen, ca. 600 qm Verkaufsfläche möglich Nutzung eines Teils der MLP-Parkplätze für das Forum 5, da ebenerdig erreichbar. Ersatzstellplätze für MLP östlich der Einmündung Jellinekstraße/Im Emmertsgrund in Form von Parkpaletten am Hang

Flächentausch mit MLP nördlich des Cafés zur Anlage einer Markthallenüberdachung. Verbreiterung der Marktplatzfläche nach Westen und Vorlage einer Rampe Nord-Süd zur besseren Erschließung von Forum 1 und zur Vergrößerung und besseren Nutzbarkeit des Marktplatzes

Ausbildung einer Platzfläche südlich von Forum 5-Süd mit ebenerdiger Fußgängerüberquerung und Bushaltestellen; Erschließung der Gebäude Emmertsgrundpassage 35 und 37 ausschließlich von Osten (Straßenseite)...

Werbewirksame und einladende Präsentation der Forum-Passage zum neuen Platz durch Fassadengestaltung, Beleuchtung und Bodenbeläge

Zu Frage 4:

Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, mit der Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses zu beginnen, Immobilien zur Sicherung der Nahversorgung zu erwerben? Welche Investitionen wären hierzu im Forum nötig? Sind diesbezüglich schon Verbindungen mit dem jetzigen Eigentümer aufgenommen worden? Welcher Mietzins würde dann die Zinsbelastung einer entsprechenden Kreditaufnahme ausgleichen? Wie sähe der Vergleich dieser Miete mit der bisher verlangten Miete aus (ist eine weitergehende Einnahme zugunsten der Tilgung möglich)?

Diese Frage kann, ohne Kenntnis möglicher Verkaufskonditionen, nicht beantwortet werden. Bisher war keine Verkaufsbereitschaft erkennbar.

Als akzeptable und betriebswirtschaftlich noch darstellbare Miethöhe kann für den Lebensmittelmarkt ohne Veränderung der Nettoverkaufsfläche und der vorhandenen Infrastruktur von Werten von max. 6 € pro m² Fläche als Obergrenze ausgegangen werden. Dies bedeutete eine Mindereinnahme von ca. 25 % = 21.000 €.

Es ist derzeit nicht erkennbar, dass die Eigentümergemeinschaft bereit ist, eine solche Reduzierung der möglichen Einnahmen hinzunehmen.

Abschließend kann festgehalten werden, selbst wenn ein Ankauf der Immobilie seitens der Stadt erfolgte, der Lebensmittelladen im Forum im Filialbetrieb als sog. „Vollsortimenter“ auf einer Fläche von unter 800 m² betriebswirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Die Mindestrentabilitätsgröße liegt bei einer reinen Verkaufsfläche von jedenfalls über 600 m². Dies gilt umso mehr bei sog. „Alleinlagen“, die Filiale ist die einzige Quelle im größeren Umkreis, etwa Fehlendes im Sortiment kann nicht bei der gegenüber liegenden Konkurrenz erworben werden. In dieser Situation zieht man das nächstgelegene Zentrum (Beispiel: Forum, Emmertsgrund – Famila, Rohrbach Süd) vor.

Als Betreiber für „Kleinflächen“ bleiben selbständige Einzelhändler, die strukturelle Nachteile durch persönlichen (familiären) Einsatz auszugleichen versuchen. Sie können damit durchaus erfolgreich sein, wenn „Warenkorb“, Standortbedingungen, Kundenpflege und persönliches Engagement stimmen.

Die Erhaltung der Nahversorgung im Emmertsgrund verlangt daher entweder einen Umbau der bestehenden Immobilie oder eine Verlagerung und einen Neubau in der unmittelbaren Nachbarschaft.

gez.: Beate W e b e r