

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat I, Direktion für allgemeine Verwaltung, Wirtschaft und Beschäftigung
Heidelberger Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft mbH

**Nahversorgung Boxberg / Emmertsgrund
hier: 3-Märkte-Konzept der Firma REWE**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	24.04.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	03.05.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt die Fortführung der Verhandlungen mit REWE mit dem Ziel, zwischen den Stadtteilen Boxberg und Emmertsgrund einen Lebensmittelmarkt zu errichten und zu betreiben und damit die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nachhaltig zu sichern.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan (Vertraulich nur zur Beratung in den Gremien)

I. 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	+	<p>Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken</p> <p>Begründung: REWE sichert mit dem Belieferungsvertrag mit der Arbeit und Qualifizierung für behinderte Menschen gGmbH für die Dauer von mindestens zehn Jahren den Betrieb des Lebensmittelgeschäftes im Forum 5. Das Forum 5 ist die zentrale Anlaufstelle der Bürgerinnen und Bürger auf dem Emmertsgrund; vor allem zur Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs. Dort hat sich eine Art „Marktplatz“ entwickelt. Der Lebensmittelmarkt hat dort eine Magnetfunktion. Sein Fortbestehen ermöglicht den Erhalt des Versorgungszentrums. Gleichermäßen verhält es sich im Iduna-Zentrum. Sollte dort eine Versorgungslücke entstehen, hat REWE erklärt, auch dort die Versorgung durch die Belieferung des Marktes zu sichern.</p>
AB 5	+	<p>Erhalt der Einzelhandelsstruktur</p> <p>Begründung: Der Lebensmittelmarkt im Forum 5 ist wesentlicher Bestandteil des Einzelhandels auf dem Emmertsgrund, ebenso wie der Lebensmittelmarkt im Iduna-Zentrum auf dem Boxberg. Das 3-Märkte-Konzept stellt den Erhalt der Versorgungszentren in den Stadtteilen sicher.</p>
AB 12	+	<p>(Wieder-)Eingliederung ins Erwerbsleben und neue Formen der Erwerbsarbeit unterstützen.</p> <p>Begründung: Die Nahversorgung im Forum 5 wird durch einen Integrationsmarkt gesichert. Dieser hat zum Ziel, langzeitarbeitslose und schwerbehinderte Menschen ins Arbeitsleben zurückzuführen.</p>
AB 14	+	<p>Förderung von Initiativen von und für Menschen, die im ersten Arbeitsmarkt keine Chance haben</p> <p>Begründung: Die Nahversorgung im Forum 5 wird durch einen Integrationsmarkt gesichert. Dieser hat zum Ziel, langzeitarbeitslose und schwerbehinderte Menschen ins Arbeitsleben zurückzuführen.</p>
MO 7	+	<p>„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern</p> <p>Begründung: Durch den Erhalt bzw. die Wiedereröffnung der Lebensmittelmärkte in den Stadtteilzentren können die Bürgerinnen und Bürger ihren Einkauf in fußläufiger Entfernung tätigen. Sie haben die Möglichkeit, nun auch den Großeinkauf in kurzer Distanz zu bewältigen, so dass Individualverkehr reduziert oder in Einzelfällen vermieden wird.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)



II. Begründung:

Zur Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen Emmertsgrund und Boxberg stellt die REWE Deutsche Supermarkt KgaA, Zweigniederlassung Südwest, ein Konzept vor, das neben einem Supermarkt zwischen den Stadtteilen Emmertsgrund und Boxberg die beiden kleineren Lebensmittelgeschäfte in den Stadtteilzentren, im Forum 5 auf dem Emmertsgrund und im Iduna-Zentrum auf dem Boxberg, einbezieht – ein 3-Märkte-Konzept. Alle 3 Märkte sollen unter der Marke REWE firmieren und als REWE-Märkte auch nach aussen in Erscheinung treten.

REWE hat mit den neuen Betreibern des Lebensmittelmarktes im Forum 5, der Arbeit und Qualifizierung für behinderte Menschen gGmbH (AQB), bereits einen Kooperations- und Belieferungsvertrag mit einer Laufzeit von zehn Jahren geschlossen. Zusätzlich unterstützt REWE die AQB gGmbH mit fachlicher Beratung durch einen erfahrenen Marktleiter und stellt die Ladeneinrichtung zur Verfügung. Gesellschafter der AQB gGmbH sind die beiden Integrationsvereine vbi und ifa. Diese Gesellschaft wurde zum gemeinsamen Betrieb des Integrationsmarktes auf dem Emmertsgrund gegründet.

Der Entwurf des Mietvertrags zwischen der Stadt Heidelberg und der AQB gGmbH wird am 18.04.2007 dem Haupt- und Finanzausschuss vorgelegt. Nach Abschluss des Mietvertrages wird der Kaufvertrag für die Ladeneinheit im Forum 5 protokolliert. Sobald die Stadt Heidelberg Eigentümer des Ladens geworden ist, ist der Mietvertrag wirksam. Das Lebensmittelgeschäft im Forum 5 soll voraussichtlich im Juni 2007 eröffnet werden.

Der Lebensmittelmarkt im Iduna-Zentrum wird zurzeit von einem selbständigen Einzelhändler, Herrn Zeiler, betrieben. REWE hat mit Herrn Zeiler bereits Kontakt aufgenommen und einen Liefervertrag angeboten.

Der von REWE betriebene Supermarkt östlich der Aral-Tankstelle soll ein Angebot von ca. 15.000 Artikeln umfassen. Die kleineren Märkte in den Stadtteilzentren umfassen ein Angebot von 2.500 Artikel, die auf die Grundbedürfnisse der Kunden abgestimmt werden. Zwischen den drei Märkten werde es keine Preisunterschiede geben. Die einheitliche Belieferung durch REWE ermöglicht ein preisgünstiges Angebot auch in den kleineren Geschäften.

Eine von vbi und ifa in Auftrag gegebene Potenzialanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh (GMA) kommt zu dem Ergebnis, dass dringender Handlungsbedarf zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes am Standort Boxberg und Emmertsgrund besteht. Mit einem flächenbezogenen kleinen Angebot auf dem Boxberg und einem auf verschiedene Kleinstflächenanbieter reduzierten Angebot im Stadtteil Emmertsgrund könne die Versorgung in den beiden bevölkerungsreichen Stadtteilen mit insgesamt ca. 12.700 Einwohnern nicht mehr gewährleistet werden. Ein großer Kundenanteil wandere heute bereits in Richtung Famila-Center ab.

Das Gutachten der GMA kommt weiter zu dem Schluss, dass mit der Entwicklung eines REWE Supermarktes zwischen beiden Stadtteilen - aufgrund der topographischen Situation der isoliert von der Reststadt gelegenen Stadtteile - der gesamte Bereich unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten erheblich aufgewertet werden könnte.

Die zur Disposition stehenden Nahversorgungsstandorte im Iduna-Center und im Forum wurden von der GMA auch im Hinblick auf ihre Kundenattraktivität hin untersucht. Die GMA stellt fest, dass sich eine Wirtschaftlichkeit für eine eventuelle Nachnutzung der Betriebe in Form eines Integrationsmarktes ableiten lässt. Fazit des Gutachtens ist, dass in beiden Stadtteilen alternative Konzepte, z. B. in Form eines Integrationsmarktes für chancenreich gehalten werden.

Ein Supermarkt zwischen den Stadtteilen Emmertsgrund und Boxberg sichert die Versorgung der Bevölkerung beider Stadtteile nachhaltig. Die Wege zum Einkauf werden zudem deutlich verkürzt. Einige Bewohner beider Stadtteile werden auch den Supermarkt fußläufig erreichen können. Außerdem besteht die Möglichkeit, den Markt mit ÖPNV zu erreichen. Das zusätzliche Angebot in den Stadtteilzentren ermöglicht außerdem eine fußläufige Erreichbarkeit zur Sicherung der Grundversorgung. Die Stadtteilzentren bleiben zudem als Kommunikationszentren erhalten.

Zum Bau des Supermarktes benötigt REWE eine Fläche von ca. 5.500 m² östlich der Aral-Tankstelle zwischen den beiden Stadtteilen Boxberg und Emmertsgrund (siehe beigefügten Plan). Die Umsetzung der Planungen von REWE erfordert einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan. Wir bitten um Zustimmung.

gez.

Dr. Eckart Würzner