



Die Heidelberger  
Nahversorgungsstandorte

## **BOXBERG und EMMERTSGRUND**

Standort- und Potenzialanalyse für zwei Nah-  
versorgungsstandorte im Auftrag des Vereins  
zur beruflichen Integration und Qualifizierung e.V.

Projektleitung: Dipl.Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.Ing. Gabriele Ostertag

Ludwigsburg, Januar 2007



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Büros in Erfurt, Köln, München, Wien  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg  
Telefon: 07141 / 9360-0 Telefax: 07141 / 9360-10  
Email: [info@gma.biz](mailto:info@gma.biz) Internet: [www.gma.biz](http://www.gma.biz)

### **Vorbemerkung**

Im Dezember 2006 erteilte der Verein zur beruflichen Integration und Qualifikation e.V. der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) den Auftrag zur Erarbeitung einer Potenzialanalyse für die beiden kleinen Nahversorgungsstandorte Boxberg und Emmertsgrund. Die Analyse soll v.a. untersuchen, ob neben der geplanten Neuansiedlung eines Supermarktes in der Größenordnung von ca. 1.400 – 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die beiden kleinflächigen Nahversorgungsstandorte in den jeweiligen Stadtteilen weiter betrieben werden können.

Für die Bearbeitung der Untersuchung standen der GMA Daten und Informationen der Stadt Heidelberg sowie eigene Erhebungen zur Verfügung. Die Datengrundlagen wurden von Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, aufbereitet und nach neuesten Standards ausgewertet. Die Weitergabe der Analyse an Dritte bedarf der schriftlichen Zustimmung der GMA.

G M A

Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung mbH

Ludwigsburg, Januar 2007  
GO / wym

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
Vorbemerkung	
Inhaltsverzeichnis	
1. Aufgabenstellung	2
2. Die Stadtteile Boxberg und Emmertsgrund	3
3. Ermittlung der Nachfrage	6
4. Ermittlung und Bewertung des aktuellen Einzelhandelsangebotes	7
5. Qualitative Bewertung der Einzelhandelsstandorte Boxberg (Iduna-Center) und Emmertsgrund (Forum 5)	9
6. Das Planobjekt der Firma Rewe	17
7. Standortbewertung und Perspektiven des Nahversorgungsstandortes Boxberg	19
7.1 Lage, Immobilie, Funktion und Belegung	19
7.2 Umsatz und Wirtschaftlichkeit	20
8. Standortbewertung und Perspektiven des Nahversorgungsstandortes Emmertsgrund	20
8.1 Lage, Immobilie, Funktion und Belegung	20
8.2 Umsatz und Wirtschaftlichkeit	21
9. Empfehlungen zu Rahmenbedingungen zur adäquaten Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte	21
10. Fazit	23

## 1. Aufgabenstellung

Die Nahversorgungsstruktur in den beiden bevölkerungsreichen Stadtteilen Boxberg und Emmertsgrund ist momentan durch einen geringen Betriebsbesatz gekennzeichnet.<sup>1</sup> Mit der geplanten Entwicklung eines neuen, modernen Lebensmittel-Marktes zwischen beiden Stadtteilen seitens der Fa. Rewe besteht die Chance, dem Nachholbedarf ein Stück weit entgegenzuwirken und einen für die Gesamtbevölkerung adäquaten Betrieb zur Verfügung zu stellen. Allerdings ist es nach wie vor das Ziel, auch die kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen in den jeweiligen Stadtteilzentren zu erhalten und v.a. für die nicht motorisierte Bevölkerung attraktiv zu gestalten.

Vor diesem Hintergrund wurde die Idee entwickelt, mit einem integrativen Ansatz die beiden Standorte in Boxberg bzw. Emmertsgrund zu erhalten bzw. im Falle von Emmertsgrund wieder aufzubauen. Eine Voraussetzung ist dabei jedoch die Belieferung durch die Fa. Rewe.

Ziel der Untersuchung ist daher die Ermittlung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit in Form einer Potenzialanalyse. Hierfür sind folgende Untersuchungsschritte notwendig:

- Beschreibung und Analyse der Makrostandorte Boxberg und Emmertsgrund (Lage, Einwohner, Struktur)
- Ermittlung der Nachfrage (Einzugsgebiet, Kaufkraft)
- Ermittlung und Bewertung des aktuellen Einzelhandelsangebotes (Bestand, Umsatz, Versorgungsqualität)
- Bewertung des Planobjektes der Fa. Rewe (Standortbewertung, Bewertung im Hinblick auf die Entwicklung der Nahversorgungsqualität)
- Standortbewertung und Perspektiven der Nahversorgungsstandorte Boxberg und Emmertsgrund (Lage, Funktionsfähigkeit der Immobilie, Belegung, Umsatz und Wirtschaftlichkeit)
- Empfehlungen zu Rahmenbedingungen zur adäquaten Weiterentwicklung der jeweiligen Nahversorger.

---

<sup>1</sup> Vgl. hierzu auch GMA-Zentrenkonzept für die Universitätsstadt Heidelberg; Ludwigsburg, März 2006.

## 2. Die Stadtteile Boxberg und Emmertsgrund

Die beiden unmittelbar benachbarten Heidelberger Stadtteile Boxberg und Emmertsgrund befinden sich im Süden der Stadt, am Westhang des Königstuhls. Auf Grund der Höhendifferenz der beiden Stadtteile und der Rheinebene (v.a. Stadtteil Rohrbach), charakterisieren sich die Stadtteile durch ihre weitgehend isolierte Lage.

Der Stadtteil **Boxberg** weist heute ca. 4.500 Einwohner<sup>1</sup> auf. Der relativ junge Stadtteil entstand Ende der 50er Jahre. Im östlichen Bereich überwiegen Zeilenbauten und Hochhäuser, die in die dortige Waldfläche eingestreut sind (= Waldparksiedlung). Im westlichen Teil dominieren Einzel- und Reihenhäuser sowie überwiegend in den 80er Jahren entstandene Terrassenbauten.

Der Stadtteil **Emmertsgrund** weist heute als jüngster Heidelberger Stadtteil eine Einwohnerzahl von ca. 7.200<sup>2</sup> auf. Im nördlichen und östlichen Bereich dominieren hochverdichtete Wohnformen. Im Süden und Westen charakterisiert eine kleinteiligere Bebauung das Stadtteilbild.

Beide Stadtteile wurden mit eigenen Versorgungszentren und einer separaten Infrastruktur ausgestattet. Es wurde versucht, in den jeweiligen Stadtteilen einen eigenständigen Charakter zu betonen und zu bewahren. Für die zukünftige Einwohnerzahl ist von einem Rückgang auszugehen, der sich längerfristig jedoch wieder ausgleichen kann. Insbesondere im Stadtteil Boxberg herrscht derzeit eine Bevölkerungsstruktur mit weit überdurchschnittlich vielen älteren Menschen vor. Es wird für die nächsten Jahre ein Generationswechsel prognostiziert, der voraussichtlich längerfristig auch die Einwohnerzahl wieder leicht anwachsen lassen wird (vgl. Tabelle).

Die **Haupteinkaufslage** im Stadtteil **Boxberg** befindet sich im Stadtteilzentrum (= Iduna-Center). Dort befindet sich neben diversen Bäckereien und Betrieben aus dem kurzfristigen Bedarfssektor auch der wesentliche Nahversorgungsbetrieb „Ihre Kette“.

---

<sup>1</sup> Vgl. Angaben des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik zum 31.12.2005.

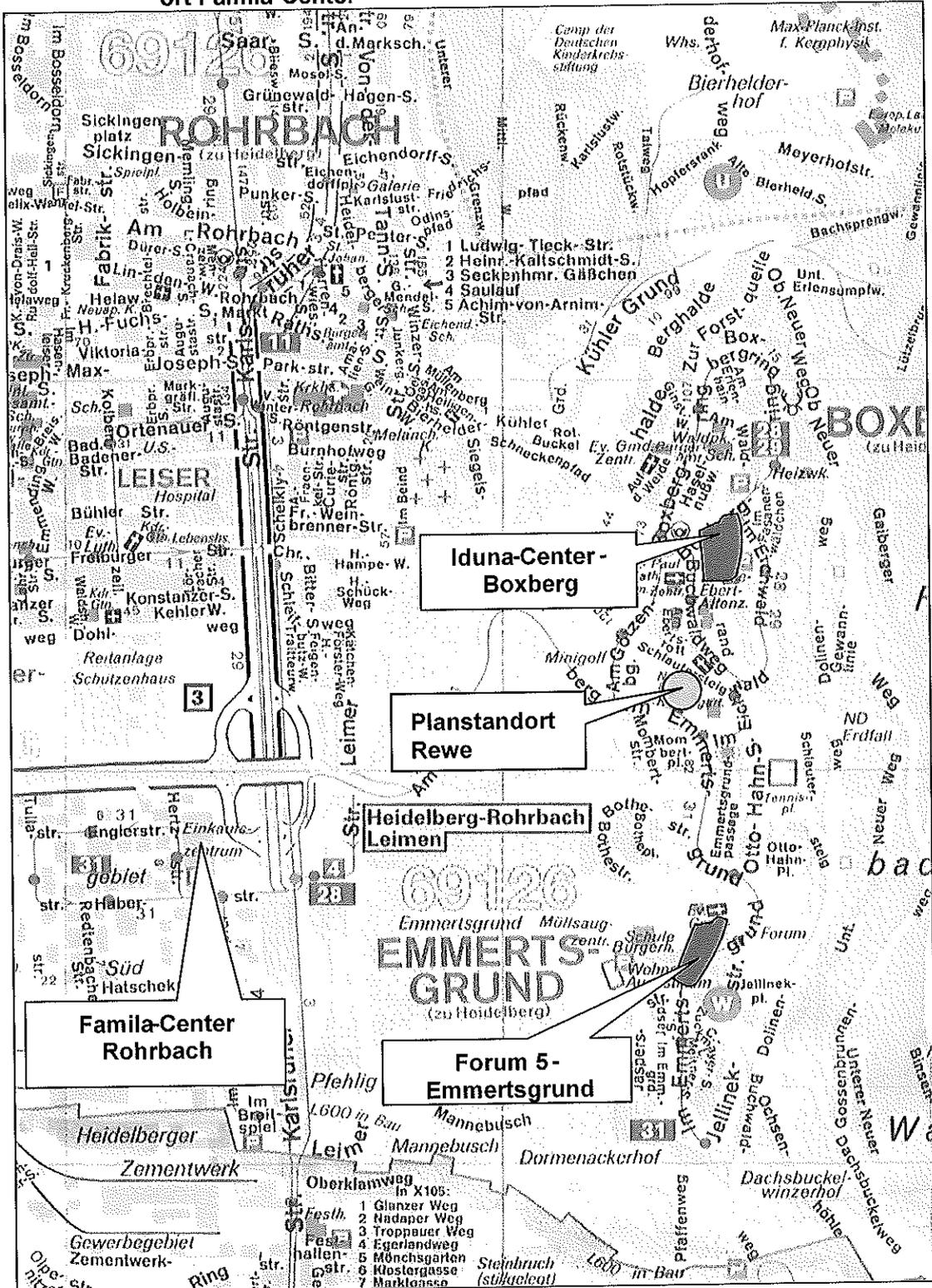
<sup>2</sup> Vgl. Angaben des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik zum 31.12.2005.

Karte 1: Lage der Stadtteile im Raum



Quelle: GMA – Bearbeitung 2007

**Karte 2: Die Nahversorgungszentren, Planstandort Rewe, Wettbewerbsstandort Famila-Center**



Quelle: GMA – Bearbeitung 2007

Im Stadtteil **Emmertsgrund** ist im dortigen Stadtteilzentrum „Forum 5“ das Angebot auf kleinteilige Anbieter (Bäckerei, Obst und Gemüse usw.) konzentriert. Ein breites Lebensmittelangebot existiert nicht mehr. Mit den Schließungen des Edeka aktiv-Marktes (ca. 570 m<sup>2</sup>) und des Spar-Marktes in der Emmertsgrundpassage (ca. 215 m<sup>2</sup>) steht im bevölkerungsstärkeren Stadtteil Emmertsgrund derzeit kein adäquates Nahrungs- und Genussmittelangebot mehr zur Verfügung.

Die Bevölkerung der Stadtteile Boxberg und Emmertsgrund ist derzeit insbesondere auf das Famila-Center im **Gewerbegebiet Rohrbach-Süd** ausgerichtet, das sich unmittelbar unterhalb der beiden Stadtteile, an dessen Hauptzufahrtsstraße in nur 2 – 3 km Entfernung befindet.

### 3. Ermittlung der Nachfrage

Das erschließbare **Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial** für einen Einzelhandelsstandort stellt einen wichtigen Faktor für die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben dar. Bei der Einteilung und Abgrenzung des Einzugsgebietes sind verschiedene Aspekte zu berücksichtigen (z.B. relevante Angebotssituation im Untersuchungsraum, die zu erwartende Anziehungskraft der Einzelhandelsnutzungen, Verkehrsverbindung im Untersuchungsraum, Topografie, Siedlungsstrukturen, administrative Grenzen, ausgewählte Zeit-Distanz-Werte).

Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte ist insbesondere auf Grund der weitestgehend isolierten Lage der beiden Stadtteile von keinem über den jeweiligen Stadtteil hinausgehenden **Einzugsgebiet** auszugehen. Insofern ist in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort und der Attraktivität eines Betriebes von max. 11.700 Einwohnern auszugehen.

Zur Berechnung der **projektrelevanten Kaufkraft im Einzugsgebiet** ist nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden sowie eigenen Berechnungen von einer Pro-Kopf-Ausgabe für Nahrungs- und Genussmittel in der Größenordnung von ca. 1.755 € auszugehen.

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist für die Stadt Heidelberg weiterhin ein leicht unterdurchschnittlicher Kaufkraftkoeffizient<sup>1</sup> anzusetzen.

Unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren ist für den Nahrungs- und Genussmittel-sektor von folgenden Kaufkraftwerten auszugehen:

- Stadtteil Boxberg: ca. 7,5 Mill. €
- Stadtteil Emmertsgrund: ca. 12,2 Mill. €

Insgesamt ist somit von einer nahrungs- und genussmittelrelevanten Kaufkraft in der Größenordnung von bis zu 19,7 Mill. € auszugehen.

#### 4. Ermittlung und Bewertung des aktuellen Einzelhandelsangebotes

Die Angebotssituation im Nahrungs- und Genussmittelsektor in den Stadtteilen Boxberg und Emmertsgrund ist im Wesentlichen auf folgende Angebote beschränkt:

##### Stadtteil Boxberg (Iduna-Center):

- Ihre Kette : ca. 270 m<sup>2</sup> VK
- Markthalle Bulut: ca. 80 m<sup>2</sup> VK
- Bäckerei Grimminger : ca. 20 m<sup>2</sup> VK
- Backshop und Caféhaus: ca. 20 m<sup>2</sup> VK.

Das Angebot im Iduna-Center wird durch andere Angebote ergänzt (Boxberg-Apotheke, Drogerie Werner, Zeitschriften- und Schreibwarengeschäft Heinrich, BB Moden, TV Elektro Steppau, Simone's Geschenkeshop). Im Bereich „Im Eichwald“ rundet eine Schlecker-Filiale das Angebotsspektrum in Boxberg ab.

<sup>1</sup> Die GfK Nürnberg weist für die Stadt Heidelberg einen Kaufkraftkoeffizienten von 96,3 aus (Bundesdurchschnitt: 100). Die Stadtteile Boxberg und Emmertsgrund liegen mit 94,1 etwas darunter.

Das nahrungs- und genussmittelrelevante Angebot beschränkt sich auf vier Geschäfte, die auf insgesamt knapp 400 m<sup>2</sup> eine verbrauchernahe Versorgung noch sichern.

Das Angebot in **Emmertsgrund** ist nach der Schließung des Hauptanbieters Edeka das Angebot im Wesentlichen auf Betriebe des nahrungs- und genussmittelrelevanten Einzelhandels konzentriert. Hier prägen die Betriebe im Forum 5 das Angebot:

- Bäckerei Mantei : ca. 20 m<sup>2</sup> VK
- Obst und Gemüse, Lebensmittelfachgeschäft : ca. 40 m<sup>2</sup> VK
- Getränkemarkt (Tiefgarage) : ca. 50 m<sup>2</sup> VK

Auch hier wird das Angebot durch Betriebe anderer Branchen ergänzt (Apotheke, Blumen, Toto / Lotto-Shop, SB-Laden im Altenwohnstift Augustinum, Schreibwaren und Zeitung Hüther). Darüber hinaus besteht in der Emmertsgrundpassage auf ca. 20 m<sup>2</sup> VK eine weitere Bäckerei-Filiale der Fa. Mantei. Das nahrungs- und genussmittelrelevante Angebot umfasst somit fünf Betriebe auf einer Verkaufsfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>. Abgerundet wird das Angebot insgesamt durch den dortigen Aral-Shop, der auf einer Fläche von immerhin 40 m<sup>2</sup> gewisse Lücken schließen kann.

In der Tabelle sind die wesentlichen Kennzahlen zur Bewertung der Nahversorgungssituation in beiden Heidelberger **Stadtteilen Boxberg und Emmertsgrund** zusammenfassend dargelegt. Hieraus lässt sich eine deutliche Unterversorgung beider Stadtteile erkennen. Dies kommt auch im Gesamtgutachten für die Stadt Heidelberg zum Ausdruck, in dem die Stadtteile Boxberg und Emmertsgrund als Stadtteilzentren des Typs C mit besonderem Entwicklungsbedarf eingeordnet wurden. Die momentane Kaufkraftbindung dürfte für beide Stadtteile gemeinsam bei maximal 15 % liegen; d.h. weit über 80 % der dortigen Kaufkraft geht auf Grund eines rudimentär zu bezeichnenden Angebotes an andere Standorte verloren. Insbesondere für den einwohnerstärkeren Stadtteil Emmertsgrund wurde im Rahmen des Gesamtgutachtens ein ausreichendes Potenzial zur Entwicklung eigenständiger Nahversorgungsstrukturen attestiert.<sup>1</sup> Alternativ sollte nach

---

<sup>1</sup> Vgl. Einzelhandelskonzept für die Stadt Heidelberg; GMA, 2006.

Umsetzungsmöglichkeiten unkonventioneller Angebote (z.B. Ladengemeinschaften, Kleinflächenkonzepte), insbesondere auch für den Stadtteil Boxberg, gesucht werden.<sup>1</sup>

**Tabelle: Kennzahlen zur Bewertung der Nahversorgungssituation in Boxberg und Emmertsgrund**

Kennzahlen	Stadtteil	Boxberg	Emmertsgrund	Heidelberg gesamt
Einwohner zum 31.12.2005		4.500	7.200	147.530
Altersstruktur				
– Einwohner < 18 Jahre in % der Wohnbevölkerung		16,3	21,8	14,8
– Einwohner ≥ 65 Jahre in % der Wohnbevölkerung		27,2	16,3	16,8
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mill. €		7,5	12,2	*
Arbeitsstätten Nahrungs- und Genussmittel je 1.000 Einwohner		0,9	0,7	2,1
Verkaufsflächen Nahrungs- und Genussmittel je 1.000 Einwohner		100	30	320
Umsatz Nahrungs- und Genussmittel je 1.000 Einwohner		0,4	0,1	1,8
* Quelle:	Ausweis nicht sinnvoll aktuelle Erhebungen, Januar 2007; Ergebnisse auf gesamtstädtischer Ebene: Einzelhandelsanalyse für die Stadt Heidelberg, 2006			

## 5. Qualitative Bewertung der Einzelhandelsstandorte Boxberg (Iduna-Center) und Emmertsgrund (Forum 5)

Auf Grund der besonderen Einwohnerstruktur, v.a. im Stadtteil Boxberg (hoher Anteil älterer Einwohner) sowie der besonderen Aufgabenstellung, wird nochmals auf die Einzelhandelsstandorte in Boxberg und Emmertsgrund eingegangen.

Die Einzelhandels- und Versorgungsstruktur im **Stadtteil Boxberg** wird im Wesentlichen durch das integrierte Nahversorgungszentrum entlang des Boxbergrings 12 – 16 (Iduna-Center) geprägt. Als sog. Frequenzbringer kann der dortige Supermarkt „Ihre Kette“ mit

<sup>1</sup> Vgl Einzelhandelskonzept für die Stadt Heidelberg; GMA, 2006.

knapp 300 m<sup>2</sup> identifiziert werden. Ergänzt wird das nahrungs- und genussmittelrelevante Angebot durch zwei Bäckereien, einen Obst- und Gemüseladen sowie ergänzend durch eine Drogerie. Darüber hinaus tragen weitere Geschäfte aus dem Einzelhandelssegment (Apotheke usw.) sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe zur Angebotsvielfalt im Nahversorgungszentrum bei.

Die **verkehrliche Erreichbarkeit** des Nahversorgungszentrums ist über den Boxbergring grundsätzlich gewährleistet. Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist über Buslinien sichergestellt. Allerdings ist eine direkte Erreichbarkeit nur fußläufig gewährleistet.

Die **fußläufige Erreichbarkeit**, die auf Grund des hohen Einwohner- und Kundenpotenzials in direkter Standortnähe optimal geregelt sein müsste, erscheint punktuell verbesserungswürdig. So ist das Stadtteilzentrum nicht von allen Seiten über entsprechende Zugänge erreichbar. Zum Teil prägen enge Unterführungen und Zugänge durch Wohnblocks die Situation. Dabei ist auch die Zugänglichkeit, insbesondere für gehbehinderte Menschen bzw. Kinderwagen, als beschwerlich zu bezeichnen (Treppen ohne Aufzug bzw. Rampen).

Die **Konzeption** des Nahversorgungszentrums ist durch eine eingeschossige Bauweise geprägt. Dabei wird versucht, eine einheitliche Außendarstellung, insbesondere in Form von Werbeschildern, zu erreichen. Dennoch fehlt eine insgesamt einheitliche Außenpräsentation des Gesamtkomplexes. Anzusprechen sind z.B. Themen wie:

- Gestaltung
- Begrünung / Bepflanzung.



Im Iduna-Center im Stadtteil Boxberg besteht ein hohes, direkt fußläufig erreichbares Kundenpotenzial. Mit der Fa. Ihre Kette existiert dabei ein funktionsfähiger, wengleich auch kleiner Nahversorgungsbetrieb.



Hier treten jedoch verbesserungswürdige Mängel, auch in der Zugänglichkeit für diverse Besuchergruppen, hervor.



Dennoch ist hier eine weitestgehend geschlossene Außenpräsentation der Gesamtimmobilie als Chance zur Weiterentwicklung festzuhalten

Die **werbliche Gestaltung** ist nach Inaugenscheinnahme der Gemeinschaftswerbung hingegen als gut zu bezeichnen. Insgesamt erscheint das Nahversorgungszentrum als angenommen und von der Bevölkerung akzeptiert. Dies bezieht sich auch auf den öffentlichen Raum, wobei durch einen möglichen Umbau von Bänken, Abfallbehältern usw. durchaus noch Verbesserungspotenzial besteht.

Hinsichtlich der **Bewertung des Einzelhandelsangebotes** ist der noch vorhandene Magnetbetrieb „Ihre Kette“ hervorzuheben. Bei erster Betrachtung erscheint der Betrieb auf Grund seiner eingeschränkten Verkaufsflächengröße nur gering wettbewerbsfähig. Bei weiterer Betrachtung ist jedoch auf Grund der hohen Bevölkerungsdichte im direkten Umfeld ein entsprechendes Potenzial zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit gegeben.

Insgesamt erscheint das Nahversorgungszentrum zwar in punkto Erreichbarkeit, Gestaltung des öffentlichen Raumes usw. nur als wenig modern, auf Grund der Betriebsstruktur ist das Gesamtzentrum jedoch ein wichtiger Baustein für den gesamten Stadtteil. Dabei

stellt gerade der Lebensmittelmarkt „Ihre Kette“ eine Schlüsselfunktion im Gesamtgefüge dar.

Im **Stadtteil Emmertsgrund** ist die Nahversorgung der Bevölkerung mit Artikeln des kurzfristigen Bedarfs nicht mehr gegeben. Die entsprechenden Einkaufsmöglichkeiten beschränken sich auf Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei im Forum 5 bzw. in der Emmertsgrundpassage), einen Getränkemarkt (Forum 5) sowie auf ein Obst- und Gemüsegeschäft im Forum 5. Ein zumindest in Ausschnitten vorhandenes Angebot im Nahrungs- und Genussmittelsektor wird lediglich durch den SB-Laden im Altenwohnstift Augustinum präsentiert. Dieses Geschäft ist jedoch primär nicht für die Öffentlichkeit konzipiert und darüber hinaus in der Produktauswahl auf eine bestimmte Zielgruppe ausgerichtet.

Insgesamt wird im Nahversorgungszentrum ein Frequenzbringer vermisst. Weitere Faktoren tragen darüber hinaus zu einem derzeit defizitären Erscheinungsbild der Gesamtanlage bei:

- Geringe Pkw-Stellplatzanzahl, die darüber hinaus auch noch umständlich zu erreichen ist. Der Parkplatz befindet sich unterhalb der Passage. Es muss zunächst eine Steigung überwunden werden. Anschließend muss entweder eine Treppe oder ein Umweg in Kauf genommen werden.
- Eingeschränkte Zugänglichkeit aus anderen Teilen des Wohngebietes.

Dennoch ist der Nahversorgungsstandort auf Grund einer hohen Bevölkerungsdichte im direkten Umfeld als gut zu bezeichnen. Allerdings ist auf Grund der geschlossenen Konzeption ein Problem in punkto Zugänglichkeit festzuhalten.



Das sauber und klar strukturierte Nahversorgungszentrum Forum 5 im Stadtteil Emmertsgrund mit prinzipiell guten Chancen....



...jedoch auch verbesserungswürdigen Mängeln (hier Zugang von der Hauptdurchgangsstraße Emmertsgrund)...



....oder Mängel in der Zugänglichkeit für alle Kundengruppen (hier Zuwegung ausgehend vom zugeordneten Parkplatz nur über steile Treppen oder weite Umwege möglich).



Für den einwohnerstarken Stadtteil **Emmertsgrund** mit einem hohen Anteil fußläufig erreichbarer Kundschaft besteht eine akute Nachfrage nach einem vollwertigen Nahversorgungsbetrieb;



Dieser Leerstand bietet mit ca. 570 qm eine adäquate Chance zur Etablierung z. B. eines funktionsfähigen Integrationsmarktes...allerdings sind auch hier noch Verbesserungen der Rahmenbedingungen vorzunehmen (v. a. Zugänglichkeit)

**Zusammenfassend** ist für beide Nahversorgungsstandorte Iduna-Center in Boxberg sowie Forum 5 in Emmertsgrund ein gewisses Entwicklungspotenzial auf Grund der hohen Bevölkerungsdichte im direkten Standortumfeld festzuhalten. Allerdings stellen die Zentren auf Grund der Geschlossenheit der baulichen Anlage auch gewisse Nachteile in der Gesamtentwicklung dar.

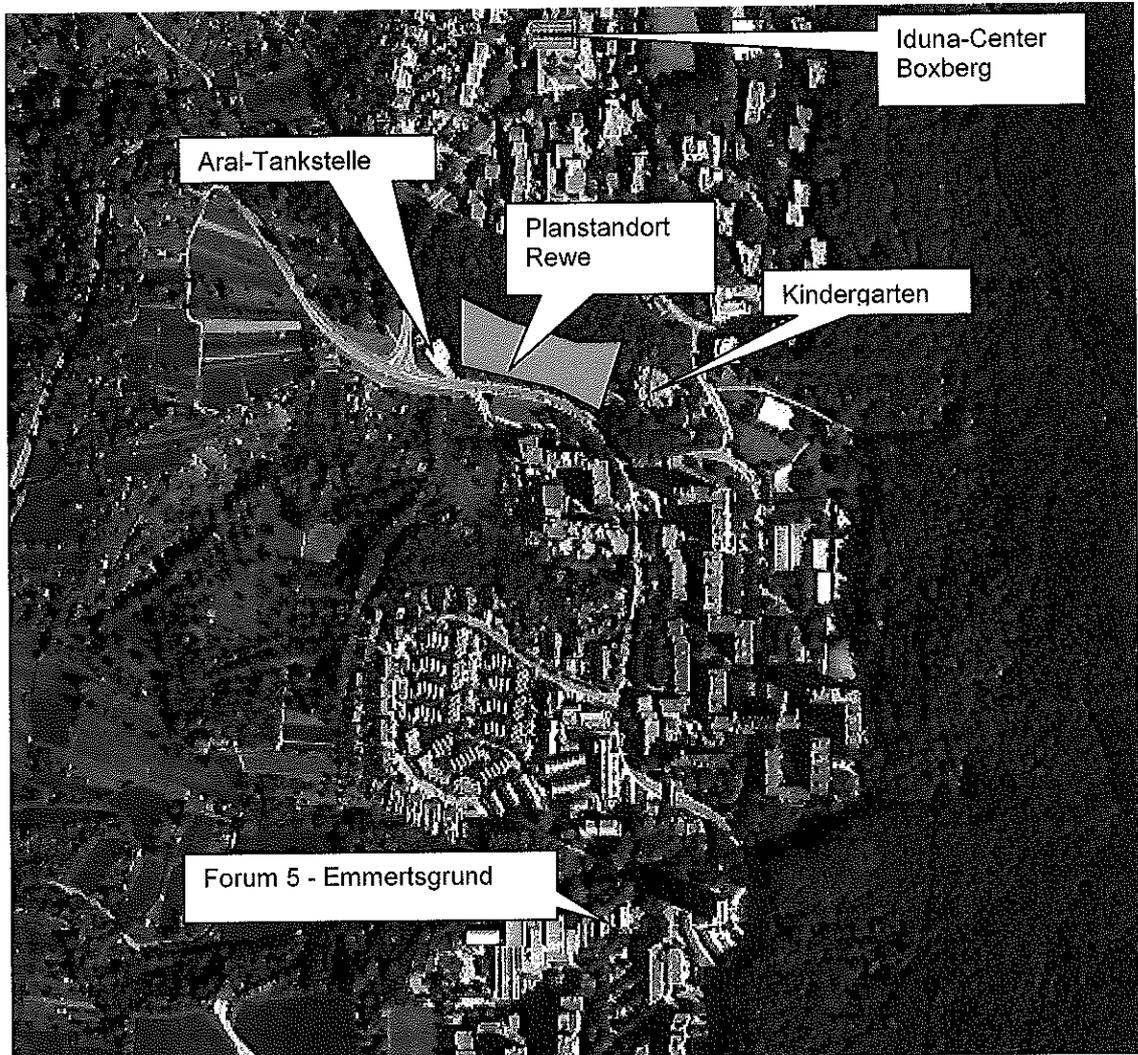
## 6. Das Planobjekt der Firma Rewe

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ist das Planobjekt der Firma Rewe im Hinblick auf die Entwicklung der Versorgungsqualität darzulegen, zu kommentieren und zu bewerten. Auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.400 – 1.600 m<sup>2</sup> soll ein Vollsortimenter entstehen, der zu einer nachhaltigen Sicherung der Nahversorgung in den beiden Stadtteilen Boxberg und Emmertsgrund führt. Es wird davon ausgegangen, dass in den beiden Nahversorgungszentren sowohl in Boxberg als auch in Emmertsgrund nur bedingt größere Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können (Flächenrestriktionen).

Zwischen den beiden Stadtteilen Boxberg und Emmertsgrund befindet sich nunmehr ein Standort, der für eine mögliche Entwicklung zur Verfügung steht. Der Planstandort befindet sich entlang der Haupterschließungsstraße „Im Emmertsgrund“ und wird im Norden durch Grünflächen begrenzt. Im Osten grenzt ein Kindergarten, im Westen eine Aral Tankstelle an. Im Süden knüpft bereits das Dichtewohngebiet des Stadtteils Emmertsgrund an. Am Standort selbst befindet sich eine Bushaltestelle.

Das Gesamtgrundstück ist derzeit unbebaut. Als standortprägend ist die bewegte Topografie in diesem Bereich zu erwähnen, was entsprechend höhere Baukosten nach sich ziehen wird. Der Standort befindet sich in ca. 600 m Entfernung zum Nahversorgungszentrum Emmertsgrund bzw. in ca. 400 m Entfernung zum Iduna-Center in Boxberg.

Das Grundstück ist über den „Emmertsgrund“ erschlossen und über das innerörtliche Straßennetz von beiden Stadtteilen direkt und zügig anfahrbar. Aufgrund der Gesamtlage der beiden Stadtteile Emmertsgrund und Boxberg, wird aus den beiden Stadtteilen Boxberg und Emmertsgrund heraus leben müssen. Zuflüsse aus anderen Heidelberger Stadtteilen sind nicht zu erwarten.



Quelle: GMA-Darstellung

Zusammenfassend sind folgende positive und negative Standortfaktoren festzuhalten:

**Positive Standortfaktoren**

- + Verkehrsgünstige Lage zwischen den bevölkerungsreichen Stadtteilen; über innerörtliches Straßennetz mit dem Pkw gut anfahrbar (Haupterschließungsstraße)
- + ÖPNV-Anbindung vorhanden (Bushaltestelle am Standort)
- + Ausreichendes Einwohner- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet Boxberg und Emmertsgrund (ca. 11.700 Einwohner)

**Negative Standortfaktoren**

- Topografisch schwierige Situation (= hohe Baukosten).

Grundsätzlich wird mit der Entwicklung eines Vollsortimenters am Standort „Im Emmertsgrund“ die Versorgungssituation der beiden Stadtteile wesentlich aufgewertet werden können. Anhand des Marktanteilkonzeptes soll zunächst die Frage nach der Wirtschaftlichkeit eines Vollsortimenters in der vorgesehenen Objektgröße am Planstandort erörtert werden. Das Marktanteilkonzept stellt dabei die Kaufkraftabschöpfung des Untersuchungsobjektes aus dem Einzugsgebiet dar. Hier wird von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes für das für das Einzugsgebiet ermittelte Nachfragevolumen (= Kaufkraft) ausgegangen.

Unter Berücksichtigung des im Einzugsgebiet und im Umfeld vorhandenen Angebotes und der Dimensionierung des Planobjektes (= ca. 1.400 – 1.600 m<sup>2</sup> VK) ist von einem Marktanteil von bis zu 22 - 23 % auszugehen. Hieraus resultiert ein Nahrungs- und Genussmittelrelevanter Umsatz in der Größenordnung von ca. 4,4 Mill. €. Unter Berücksichtigung eines Nonfood-Umsatzes i.H. von ca. 15 % ist von einem Gesamtumsatz für den Supermarkt in der Größenordnung von ca. 5 Mill. € auszugehen. In Anbetracht der ausschließlichen Orientierung des neuen Standortes auf die beiden Stadtteile Boxberg und Emmertsgrund und des bestehenden starken Wettbewerbs mit dem Familia-Center in Rohrbach ist keine überdurchschnittliche Umsatzerwartung wahrscheinlich. Gleichzeitig lässt ein Marktanteil von 22 – 23 % auch noch eine parallele Entwicklung in den beiden Stadtteilzentren Boxberg und Emmertsgrund, bei entsprechender Marktführung, grundsätzlich zu.

## **7. Standortbewertung und Perspektiven des Nahversorgungsstandortes Boxberg**

### **7.1 Lage, Immobilie, Funktion und Belegung**

Der Nahversorgungsstandort Boxberg wird im Wesentlichen durch die Immobilie des Idu-na-Centers geprägt. Dabei wurde bereits vorab auf die entsprechenden qualitativen Bewertungen eingegangen. Die spezielle Immobilie, insbesondere des Lebensmittelmarktes „Ihre Kette“, ist ganz wesentlich durch eine Innenorientierung gekennzeichnet. Entsprechende Erweiterungen sind nicht möglich. Ggf. sind Flächenzusammenlegungen möglich. Dennoch besteht mit dem Betrieb „Ihre Kette“ auf ca. 270 m<sup>2</sup> ein entsprechender Magnetbetrieb im Lebensmitteleinzelhandel.

## **7.2 Umsatz und Wirtschaftlichkeit**

Derzeit besteht im Stadtteil Boxberg eine nahrungs- und genussmittelrelevante Kaufkraft in der Größenordnung von ca. 7,5 Mill. €. Unter der Prämisse einer maximalen Kaufkraftabschöpfung i.H. von 12 – 13 % lässt sich ein nahrungs- und genussmittelrelevanter Umsatz von bis zu 1,0 Mill. € ableiten. Dies kann nach Realisierung des Rewe-Marktes als realistisch eingeschätzt werden. Hiermit kann auf einer Gesamtfläche von bis zu 300 m<sup>2</sup> VK eine Verkaufsflächenproduktivität von ca. 3.300 € / m<sup>2</sup> ermittelt werden. Dieser Wert ist als unterer Wert anzusehen, der jedoch bei Einsatz eines alternativen Betreiberkonzeptes (z.B. Integrationsmärkte) durchaus als wirtschaftlich angesehen werden kann.

Im Hinblick auf eine zusätzliche Sicherung der Nahversorgung, insbesondere im Rahmen einer fußläufigen Erreichbarkeit, wird daher nachdrücklich empfohlen, den Standort Boxberg mit dem Betrieb „Ihre Kette“ entsprechend zu erhalten und zu sichern. Dabei sind jedoch entsprechende Maßnahmen zur Attraktivierung des Nahversorgungszentrums zu prüfen. Weiterhin sind Möglichkeiten zur Erweiterung der Geschäftsfläche, evtl. über Zusammenlegung mit Nachbarläden, auf bis zu 500 m<sup>2</sup> VK zu untersuchen.

## **8. Standortbewertung und Perspektiven des Nahversorgungsstandortes Emmertsgrund**

### **8.1 Lage, Immobilie, Funktion und Belegung**

Wie bereits vorab angesprochen, leidet die Gesamtimmobilie Forum 5 insbesondere an ihrer stark eingeschränkten Zugänglichkeit sowohl für Fußgänger als auch für den Pkw. Mit einer Gesamtgröße von ca. 570 m<sup>2</sup> steht jedoch eine Fläche zur Verfügung, die zur Weiterentwicklung durch einen Lebensmittelbetrieb genutzt werden könnte.

## 8.2 Umsatz und Wirtschaftlichkeit

Ebenfalls unter der Prämisse einer Kaufkraftabschöpfung in der Größenordnung von ca. 12 – 13 % kann ein entsprechender Betrieb in der Größenordnung von ca. 1,5 Mill. € betrieben werden. Dies bedeutet eine Flächenproduktivität i.H. von ca. 3.100 € / m<sup>2</sup> VK. Auch dies ist bei entsprechenden Konzepten (= z.B. Integrationsmarkt) als machbar einzuordnen.

## 9. Empfehlungen zu Rahmenbedingungen zur adäquaten Weiterentwicklung der Nahversorgungsstandorte

Im Hinblick auf eine Weiterentwicklung der Nahversorgungszentren sind folgende Punkte für beide Zentren weiterzuentwickeln:

- Verbesserung der Zugänglichkeit des Gesamtzentrums
- Verbesserung der Zugänglichkeit des Zentrums insbesondere auch für gehbehinderte Personen bzw. Kinderwagen usw.
- Einsatz von alternativen Nahversorgungskonzepten (z.B. Integrationsmarkt).

Die Praxis zeigt, dass zahlreiche Ansätze zur Sicherung der Nahversorgung auch an „sog. problematischen Standorten“, die von den „konventionellen Betreibern“ (z.B. Discounter, Supermärkte) nicht mehr akzeptiert werden, existieren. Dabei lassen sich für diese alternativen Nahversorgungskonzepte folgende Ansätze benennen:

- **Kleinflächenkonzepte**, die u.a. von den Großhandelsfirmen Markant / Okle und der Lebensmittelhandelsgesellschaft (LHG, Um's Eck) entwickelt wurden. Ziel dabei ist, eine Nischenstrategie für kleinflächige Standorte (bis zu 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) in kleineren Gemeinden (ab ca. 1.000 EW), die über keinen Lebensmittelmarkt verfügen, zu bieten. Die Voraussetzung für die Umsetzung sind jedoch neben günstigen Mietkonditionen (ca. 5 – 6 € je m<sup>2</sup> VK), die gute Erreichbarkeit des Standortes auch für den Pkw.

- **Genossenschaftlicher Ansatz**, der i.d.R. an Standorten unterhalb der wirtschaftlichen Tragfähigkeit ansetzt. Dabei kann die Wohnbevölkerung selbst Mitglied der Genossenschaft werden und wirtschaftliche Defizite im Betrieb des Ladens ausgleichen.
- **Ladengemeinschaften**, die zur Steigerung der Ertragskraft einzelner kleiner Betriebe und damit zur Sicherung ihrer wirtschaftlichen Existenz führen können.
- **Integrationsmärkte**, die teilweise mit behinderten Mitarbeitern betrieben werden und den gleichen ökonomischen Gesetzmäßigkeiten wie der klassische Supermarkt unterliegen. D.h., die Voraussetzung für die Realisierung eines solchen Marktes sind ein Mindesteinwohnerpotenzial (ca. 4.000 EW), eine ausreichende Verkaufsfläche und i.d.R. direkt zugeordnete Parkplätze. Anders hingegen ist die Zielsetzung dieser Märkte, wo in erster Linie die Integration behinderter Menschen in den Arbeitsmarkt und weniger die reine Gewinnmaximierung im Mittelpunkt steht. Dabei kann auch über ein entsprechendes Entgegenkommen, über günstige Mietkonditionen die Wirtschaftlichkeit dieser Märkte hergestellt werden (z.B. Märkte der Landeswohlfahrtsverbände), GdW Genossenschaft der Werkstätten für Behinderte eG, Sindelfingen.

In Anbetracht der vorliegenden Situation in den betrachteten Stadtteilen Boxberg und Emmertsgrund wird die Umsetzung eines sog. Integrationsmarktes auch bei Realisierung des Rewe-Vollsortimenters mit ca. 1.400 – 1.600 qm VK als realistisch eingeschätzt. Für den konkreten Standortfall Boxberg ist diesbezüglich eine entsprechende Verkaufsflächenenerweiterung auf ca. 500 m<sup>2</sup> nochmals zu prüfen.

## 10. Fazit

Die vorliegende Untersuchung verdeutlicht nochmals den dringenden Handlungsbedarf zur Entwicklung des Einzelhandelsstandortes am Standort Boxberg und Emmertsgrund. Mit einem flächenbezogen kleinen Angebot in Boxberg und einem auf verschiedene Kleinstflächenanbieter reduzierten Angebot im Stadtteil Emmertsgrund, kann die Versorgung in den beiden bevölkerungsreichen Stadtteilen mit insgesamt ca. 11.700 Einwohner nicht mehr gewährleistet werden. Ein großer Kundenanteil wandert heute bereits in Richtung Famila-Center ab.

Mit der Entwicklung eines Rewe-Supermarktes in der Mitte der beiden, aufgrund der topografischen Situation isoliert von der Reststadt gelegenen Stadtteile, wird der gesamte Bereich unter versorgungsstrukturellen Gesichtspunkten erheblich aufgewertet werden können. Zusätzlich stehen jedoch die auf die jeweiligen Stadtteile bezogenen Nahversorgungsstandorte zu Disposition. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die beiden Standorte v. a. auch im Hinblick auf Ihre Kundenattraktivität hin untersucht. Hieraus ließ sich eine Wirtschaftlichkeit für eine eventuelle Nachnutzung der Betriebe im Form eines Integrationsmarktes ableiten. Demnach haben in beiden Stadtteilen alternative Konzepte, z. B. in Form eines Integrationsmarktes eine Chance.

---

**Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage der Stadtteile im Raum	4
Karte 2:	Die Nahversorgungszentren, Planstandort Rewe, Wettbewerbsstandort Famila-Center	5