

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

## Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung

Beteiligung:

Betreff:

**Strategisches Nahversorgungskonzept für  
die Stadtteile der Stadt Heidelberg**

# Informationsvorlage

**Beschlusslauf**  
Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 04. September 2012

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Boxberg	22.09.2011	Ö	( ) ja ( ) nein	
Bezirksbeirat Emmertsgrund	29.09.2011	Ö	( ) ja ( ) nein	
Bezirksbeirat Neuenheim	04.10.2011	Ö	( ) ja ( ) nein	
Bezirksbeirat Altstadt	12.10.2011	Ö	( ) ja ( ) nein	
Bezirksbeirat Weststadt/Südstadt	20.10.2011	Ö	( ) ja ( ) nein	
Bezirksbeirat Pfaffengrund	27.10.2011	Ö	( ) ja ( ) nein	
Bezirksbeirat Rohrbach	08.11.2011	Ö	( ) ja ( ) nein	
Bezirksbeirat Wieblingen	17.11.2011	Ö	( ) ja ( ) nein	

Bezirksbeirat Bergheim	23.11.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Bezirksbeirat Handschuhsheim	28.11.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Bezirksbeirat Schlierbach	07.12.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Bezirksbeirat Ziegelhausen	13.12.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Bezirksbeirat Kirchheim	20.12.2011	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Bezirksbeirat Boxberg	19.01.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

**Zusammenfassung der Information:**

*Die Bezirksbeiräte, der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Gemeinderat nehmen den Bericht der Verwaltung zur Situation der Nahversorgung in Heidelberg zur Kenntnis.*

## **Sitzung des Bezirksbeirates Boxberg vom 22.09.2011**

**Ergebnis:** Sitzung wurde abgebrochen

## **Sitzung des Bezirksbeirates Emmertsgrund vom 29.09.2011**

**Ergebnis:** beschlussunfähig

## **Sitzung des Bezirksbeirates Neuenheim vom 04.10.2011**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 12.10.2011**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Bezirksbeirates Weststadt/Südstadt vom 20.10.2011**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Bezirksbeirates Pfaffengrund vom 27.10.2011**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 08.11.2011**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Bezirksbeirates Wieblingen vom 17.11.2011**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Bezirksbeirates Bergheim vom 23.11.2011**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Bezirksbeirates Handschuhsheim vom 28.11.2011**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Bezirksbeirates Schlierbach vom 07.12.2011**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Bezirksbeirates Ziegelhausen vom 13.12.2011**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Bezirksbeirates Kirchheim vom 20.12.2011**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## **Sitzung des Bezirksbeirates Boxberg vom 19.01.2012**

**Ergebnis:** Kenntnis genommen

## 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  <b>Begründung:</b> Die aktualisierte Bestandsanalyse der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in Heidelberg gibt wichtige Hinweise über die Entwicklung der Standorte. Sie trägt dazu bei, dass die Stadtteilzentren als Versorgungsräume gestärkt werden.
AB 5	+	<b>Ziel/e:</b> Erhalt der Einzelhandelsstruktur  <b>Begründung:</b> Die Bestandsaufnahme bewertet die fußläufige Erreichbarkeit der stationären Verkaufsstellen im Lebensmitteleinzelhandel und zeigt Stärken und Schwächen auf.
MO 7	+	<b>Ziel/e:</b> „Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern  <b>Begründung:</b> Eine fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgungsstandorte zur Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs ist unter dem Aspekt des demografischen Wandels zu verfolgen.
AB 4	+	<b>Ziel/e:</b> Stärkung von Mittelstand und Handwerk  <b>Begründung:</b> Die Nahversorgung mit Lebensmittel und Waren des kurzfristigen Bedarfs werden durch Betriebe des Mittelstandes und des Handwerks gesichert und ergänzen somit das zentrale Netz der Filialbetriebe im Lebensmittelhandel.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

## B. Begründung:

### Ausgangslage

Die Versorgung mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) ist eine Aufgabe der Daseinsvorsorge der Stadt für ihre Bürger.

In der Vorlage 0017/2009/IV vom Amt für Stadtentwicklung und Statistik wurde über den Strukturwandel im Einzelhandel, die Veränderung von Betriebsgrößen und –typen und dem sich

daraus ergebenden Wandel für die Nahversorgung ausführlich informiert. Seit Jahrzehnten steigt kontinuierlich die durchschnittliche Verkaufsflächengröße pro Ladeneinheit, das Angebot konzentriert sich auf wenige Anbieter. Die Anforderungen der Betreiber an die Standorte werden immer stärker standardisiert, die bevorzugte Beurteilung von Standorten erfolgt nicht unter Versorgungsgesichtspunkten sondern unter verkehrlichen Gesichtspunkten. Insgesamt geht die Zahl von Verkaufsstellen zurück. Diese Faktoren beschreiben im Wesentlichen die zunehmende Herausforderung für die Kommunen bei der Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung.

### **Auftrag**

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung das Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach mit einem Gutachten für ein „Strategisches Nahversorgungskonzept für Heidelberg“ beauftragt. Neben einer Bestandsanalyse soll das Gutachten eine Grundlage bilden, die vorhandene Nahversorgung qualitativ, quantitativ und lokal zu bewerten. Darüber hinaus soll 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.

### **Methodik**

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. In einer Analyse bewertet der Gutachter Standorte nach Stadtteilen und Standorttypen, sowie die Versorgung nach Bindungsquoten und Betriebstypen. Er nimmt eine räumliche Zusammenfassung von Nahversorgungsbereichen vor und beschreibt unter verschiedenen qualitativen Parametern die aktuelle Versorgungslage. Aus den Erhebungen ermittelt der Gutachter das mittelfristige Entwicklungspotenzial und zeigt für die gebildeten Nahversorgungsbereiche Handlungsbedarfe auf.

### **Kernaussagen des Gutachtens**

Das Gutachten trifft folgende wesentliche Kernaussagen:

- Rechnerisch besitzt Heidelberg eine Vollversorgung, es gibt also gesamtstädtisch betrachtet keine Versorgungsdefizite.
- Daraus resultiert rechnerisch ein nur geringer quantitativer Entwicklungsspielraum.
- Im Vergleich zu anderen Städten ist die Nahversorgungssituation in Heidelberg knapp unterdurchschnittlich, dazu tragen die ungünstige Versorgungssituation in Schlierbach/ Ziegelhausen und Wieblingen besonders bei.
- Sollte zukünftig einige der als stark gefährdet eingeschätzten Lebensmittelbetriebe wegfallen, betrifft das vor allem die Versorgungsqualität in der Altstadt, im Pfaffengrund, in Rohrbach und in der Südstadt.
- Das Angebot insbesondere bei Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie befindet sich überwiegend an nicht integrierten Standorten ohne bzw. mit geringer fußläufiger Nahversorgungsfunktion.
- Insgesamt hat Heidelberg eine kleinteilige Struktur der Lebensmittelbetriebe (mehr als 60% nicht großflächig).
- An nicht integrierten Standorten befindet sich ein hoher Anteil überdurchschnittlich großer Lebensmittelbetriebe.
- Rd. 40% der Lebensmittelbetriebe sind akut oder latent an ihrem Standort gefährdet. Insbesondere kleine Betriebe an integrierten Standorten mit hoher Nahversorgungsfunktion sind besonders betroffen.

- Von Betreibern genannte Potenzialstandorte haben teilweise geringen Vorteil für die Nahversorgung der Einwohner, es gibt aber auch Standortwünsche mit hoher Nahversorgungsfunktion, z.B.: Berliner Str., Friedrich-Ebert-Anlage oder Pleikartsförster Str..
- Es entwickeln sich bei Betreibern neue differenziertere Standortanforderungen unterhalb der Großflächigkeit, die Alternativen zum langjährigen Trend des reinen Größenwachstums erwarten lassen und Chancen für Standorte bilden können.

Daraus leitet der Gutachter folgende **Zielaussagen** ab:

- **Ziel 1:** Sicherung der Nahversorgung durch Erhalt integrierter Nahversorgungsangebote.
- **Ziel 2:** Verbesserung der räumlichen Nahversorgung durch Neuansiedlungen an integrierten Standorten mit hoher fußläufiger Nahversorgungsfunktion.
- **Immer zu beachten:** Standortgerechte Dimensionierung (Relation Umsatz zu Einwohnerzahl im engeren Umfeld, i.d.R. 500 Meter-Umkreis).
- **Immer zu beachten:** Zu erwartende Auswirkungen von Neuansiedlungen und Erweiterungen auf bestehende sowie perspektivisch gewollte Nahversorgungsstrukturen.

### **Politische Beratung**

#### **Erste Stufe (vom 22.09. – 20.12.2011):**

Die Verwaltung berichtet in jedem Bezirksbeirat einzeln über die Ergebnisse des Gutachtens für die Nahversorgung der Gesamtstadt und erläutert vertieft die Situation und Beurteilung für den jeweiligen Stadtteil. Ein Zeitraum für Fragen und Anregungen wird eröffnet.

#### **Zweite Stufe (6 Wochen nach den Sitzungen der einzelnen Bezirksbeiräte):**

Die Mitglieder jedes Bezirksbeirates können ihre Fragen bzw. Anregungen zum Gutachten und den Empfehlungen in einem Zeitraum von 6 Wochen nach der Sitzung des Bezirksbeirates schriftlich an die Stadtverwaltung senden.

#### **Dritte Stufe (1. Quartal 2012):**

Der Gutachter bekommt Gelegenheit, die Fragen und Anregungen aus den Bezirksbeiräten zu bearbeiten und in sein Gutachten einfließen zu lassen.

#### **Vierte Stufe (2. Quartal 2012):**

Der Gutachter wird sein Gutachten detailliert in einer öffentlichen Sitzung im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss persönlich vorstellen. Der Gemeinderat nimmt die Informationen abschließend zur Kenntnis.

Die Bezirksbeiräte erhalten eine schriftliche Antwort auf Fragen, die den Stadtteil betreffen und in der gesamtstädtischen Vorstellung des Gutachtens nicht explizit beantwortet wurden.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner