



Stellungnahme zu den Auswirkungen
eines geplanten Supermarkts im
Heidelberger Stadtteil Schlierbach
auf die Ortsmitte von

Heidelberg-Ziegelhausen

Auftraggeber: Machmeier Vermögensver-
waltungsgesellschaft Alpha GmbH

Projektverantwortung: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck

Projektbearbeitung: Dipl.-Soz.Ök Silke Schüler

Ludwigsburg, im Februar 2015



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl
71638 Ludwigsburg, Hohenzollernstraße 14
Telefon: 07141/93 60 - 0 Telefax: 07141/93 60 - 10
eMail: info@gma.biz, <http://www.gma.biz>

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Aufgabenstellung, Vorhaben und wesentliche Ergebnisse der bisherigen Auswirkungsanalyse	1
1.1 Aufgabenstellung	1
1.2 Daten des REWE-Vorhabens in Heidelberg-Schlierbach / wesentliche Ergebnisse der GMA-Auswirkungsanalyse vom Januar 2015	2
2. Einzelhandelsstrukturen im Stadtteil Ziegelhausen	4
2.1 Standortrahmenbedingungen	4
2.2 Einzelhandelsbestand im gesamten Stadtteil	5
2.3 Einzelhandelsbestand in der Ziegelhäuser Ortsmitte	5
2.4 Umsatzherkunft, Kaufkraftbindung des Ziegelhäuser Einzelhandels sowie Kaufkraftabflüsse	7
3. Verkaufsflächenausstattung der Stadtteile Ziegelhausen und Schlierbach im örtlichen Vergleich	8
4. Qualitativer Vergleich der Angebotskonzepte der Ziegelhäuser Nahversorger und des in Schlierbach geplanten REWE-Markts	9
5. Fazit der Auswirkungen des geplanten REWE-Markts in Schlierbach auf die Nahversorgungsstrukturen in Ziegelhausen	12

1. Aufgabenstellung, Vorhaben und wesentliche Ergebnisse der bisherigen Auswirkungsanalyse

1.1 Aufgabenstellung

In der Stadt Heidelberg liegt ein Ansiedlungsgesuch der Machmeier Vermögensverwaltungsgesellschaft Alpha GmbH vor, im Stadtteil Schlierbach einen Lebensmittel-Supermarkt (Betreiber REWE) mit rd. 1.700 m² Verkaufsfläche (VK), einschließlich Backshop, zu errichten. Hierzu erstellte die GMA bereits im Januar 2015 ein umfassendes Gutachten zu den wettbewerblichen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Im Ergebnis wurden für den Markt in der projektierten Größenordnung keine wesentlichen negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen festgestellt. Der aus dem Vorhaben resultierende Umsatz wird in erster Linie zu Lasten von konkurrierenden REWE-Märkten in Neckargemünd, Bergheim, Handschuhsheim und Rohrbach sowie von Edeka Scheck-In und Kaufland in Bergheim gehen, außerdem zu Lasten von Netto in Neckargemünd sowie Aldi in Ziegelhausen und Neckargemünd. Die Umsatzumverteilungen werden im wettbewerbsüblichen Rahmen bleiben und zu keinen Gefährdungen des Angebotsbestands führen, weder in der Stadt Heidelberg noch in anderen Städten und Gemeinden im Untersuchungsraum. In allen betroffenen Kommunen und Standorten werden die Umsatzumverteilungen unterhalb des kritischen Schwellenwertes von 10 % bleiben. Das Vorhaben ist damit sowohl mit den Maßgaben des Heidelberger Einzelhandelskonzepts als auch mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar. Hervorzuheben ist zudem die Chance auf eine erhebliche Verbesserung der Nahversorgung für die Bevölkerung im bislang deutlich unterversorgten Stadtteils Schlierbach. Durch die Realisierung des Marktes könnten so auch bisherige Kaufkraftabflüsse an andere Standorte (u. a. nach Neckargemünd) reduziert werden.

Nachdem sich nun jüngst eine Interessengemeinschaft aus Händlern im benachbarten Stadtteil Ziegelhausen gegründet hat, die durch die Ansiedlung des REWE-Markts den Bestand ihrer Betriebe und weiterer kleiner Fachgeschäfte in der Ortsmitte von Ziegelhausen gefährdet sieht, soll diese ergänzende Stellungnahme dezidiert die Auswirkungen des REWE-Vorhabens auf die Ortsmitte von Ziegelhausen darlegen.

Hierfür sind folgende Aspekte zu beleuchten:

- Darlegung des Vorhabens im Stadtteil Schlierbach und wesentliche Analyseergebnisse der GMA hierzu
- Bevölkerungsaufkommen und Kaufkraftpotenzial in den Stadtteilen Ziegelhausen und Schlierbach
- Skizzierung des Einzelhandelsbesatzes im Stadtteil Ziegelhausen und der dortigen Ortsmitte
- Verkaufsflächenausstattung je Einwohner in Ziegelhausen und Schlierbach im örtlichen Vergleich
- Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung des Ziegelhäuser Einzelhandels
- Qualitativer Vergleich der Angebotskonzepte der Ziegelhäuser Nahversorger und des geplanten REWE-Markts in Schlierbach
- Auswirkungen des in Schlierbach geplanten REWE-Markts auf die Nahversorgungsstrukturen in Ziegelhausen.

1.2 Daten des REWE-Vorhabens in Heidelberg-Schlierbach / wesentliche Ergebnisse der GMA-Auswirkungsanalyse vom Januar 2015

Bei dem **Planobjekt** handelt es sich um einen Supermarkt des Betreibers REWE, für den eine Größe von rd. 1.700 m² VK angestrebt wird (inkl. Getränkemarkt und einem branchenüblichen Backshop). Bei dieser Dimensionierung ist für den REWE-Markt von einem Umsatzanteil von rd. 90 % für Nahrungs- und Genussmittel und rd. 10 % für Nonfood (Drogerieartikel usw.) auszugehen. Diese Größenordnung ist weder im Durchschnitt der Lebensmittelbranche noch im Vergleich mit anderen Supermärkten in Heidelberg ungewöhnlich groß. Daher wird die Marktwirkung des geplanten REWE-Supermarkts begrenzt bleiben, zumal im Untersuchungsraum noch viele weitere REWE-Märkte etabliert sind (u. a. in den Heidelberger Stadtteilen Bergheim, Handschuhshaus, Rohrbach, Neuenheim, Wieblingen und Kirchheim, in Neckargemünd, Schriesheim, Bammental und Eppelheim).

Der **Planstandort** für den Supermarkt liegt im Ostteil von Schlierbach an der Straße Am grünen Hag, wo bislang ein Autohaus ansässig ist. Parallel zur Straße Am grünen Hag, in geringer Entfernung hierzu, verläuft die Schlierbacher Landstraße (B 37), nördlich davon

der Neckar. Verkehrlich ist der Planstandort über die Schlierbacher Landstraße (B 37) sowohl aus dem Stadtteil Schlierbach als auch aus dem übrigen Stadtgebiet Heidelbergs und den neckaraufwärts gelegenen Städten und Gemeinden sehr gut zu erreichen. Etwa 400 m westlich des Planstandorts liegt die Ziegelhäuser Brücke, über die der Stadtteil Ziegelhausen und die L 534 (Verbindung zwischen Neuenheim, Ziegelhausen und Kleingemünd) erreicht werden können. In städtebaulicher Hinsicht ist der Standort wegen seiner unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnhäusern und der guten ÖPNV-Anbindung als städtebaulich integriert einzustufen. Damit kann der Standort Nahversorgungsfunktionen für die benachbarten Wohngebiete im bislang deutlich unterversorgten Stadtteil Schlierbach übernehmen.

Das **Einzugsgebiet** des Vorhabens wird sich (abgesehen vom Durchgangsverkehr) im Kern auf Schlierbach und Ziegelhausen beschränken. Da in Ziegelhausen jedoch eigene Lebensmittelanbieter vorhanden sind, sind geringere Einkaufsverflechtungen zum Planstandort als in Schlierbach zu erwarten. Wegen der sehr guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Standorts und seiner prominenten Lage an der B 37 werden auch aus den umliegenden Kommunen teilweise Einkaufsbeziehungen zum Planstandort auftreten (z. B. durch Arbeitspendler aus dem Neckartal). Zusätzlich sind Touristen, z. B. von den nahen Campingplätzen, anzuführen. Diese Umsätze mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebiets werden im weiteren Verlauf der Analyse als sog. Streuumsätze berücksichtigt (Umsatzanteil hier ca. 10 – 15 %).

Als **Umsatzerwartung** des REWE-Markts ermittelte die GMA einen Wert von ca. 6,8 Mio. €. Davon entfallen ca. 39 % der Umsätze auf Kunden aus Schlierbach, knapp 48 % auf Kunden aus Ziegelhausen und ca. 13 % auf Streukunden (Pendler und Touristen). Die Umsatzleistung des geplanten Supermarkts mit Nahrungs- und Genussmitteln wird ca. 6,1 Mio. € betragen, die mit Nonfood ca. 0,7 Mio. €.

2. Einzelhandelsstrukturen im Stadtteil Ziegelhausen

2.1 Standortrahmenbedingungen

Der Stadtteil Ziegelhausen liegt, umgrenzt von bis zu 550 m hohen Bergen, am nördlichen Neckarufer. Siedlungsstrukturell wird der Stadtteil v. a. von Wohngebieten dominiert, die sich bergaufwärts, entlang zumeist enger, steiler und kurviger Wohnstraßen, erstrecken. Größere ebene Flächen befinden sich ausschließlich in der Neckartalsole.

Der Stadtteil Ziegelhausen gliedert sich administrativ in die Stadtviertel Ziegelhausen-Ost, Ziegelhausen-West und Peterstal. In dem gesamten Stadtteil leben aktuell rd. 9.200 Einwohner mit Hauptwohnsitz, davon rd. 4.000 im Stadtviertel Ziegelhausen-West, ca. 4.200 in Ziegelhausen-Ost und knapp 1.000 in Peterstal¹. Damit ist Ziegelhausen der achtgrößte Stadtteil Heidelbergs. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Einwohnerzahlen und der Pro-Kopf-Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel², die mit dem überdurchschnittlichen hohen Kaufkraftniveau im Stadtteil Ziegelhausen zu gewichten sind³, ergibt sich für den gesamten Stadtteil Ziegelhausen ein Kaufkraftvolumen für Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von ca. 18,8 Mio. €⁴.

Tabelle 1: Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Stadtteil Ziegelhausen 2013

Stadtviertel / Stadtteil	Einwohner	Kaufkraft (in Mio. €)
Ziegelhausen-Ost	ca. 4.240	8,7
Ziegelhausen-West	ca. 3.970	8,1
Peterstal	ca. 970	2,0
Ziegelhausen gesamt	ca. 9.180	18,8
Quelle: Heidelberger Datenatlas, Stand 31.12.2013 (nur Einwohner mit Hauptwohnsitz); GMA-Berechnungen 2015 (ca.-Werte gerundet)		

¹ . Quelle: Amt für Stadtentwicklung und Statistik Heidelberg: Heidelberger Datenatlas, Stand 31.12.2013.

² Der Ausgabebetrag für Nahrungs- und Genussmittel beläuft sich derzeit in Deutschland auf ca. 1.870 € pro Jahr. Quelle: GMA-Berechnungen der einzelhandelsrelevanten Ausgabebeträge in Deutschland (inkl. Apotheken und Lebensmittelhandwerk), auf Basis aktueller Daten des Statistischen Bundesamtes.

³ Das Kaufkraftniveau für den Postleitzahlenbereich von Ziegelhausen und Schlierbach wird mit einem Wert von 109,1 angegeben, liegt also um 9,1 % über dem Bundesdurchschnitt (100,0). Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg, 2014.

⁴ Gegenüber der Auswirkungsanalyse REWE ergeben sich hier minimale Abweichungen, weil jene noch auf Einwohnerzahlen vom Jahr 2012 beruhte.

Verkehrlich ist der Stadtteil Ziegelhausen über die L 534 (In der Neckarhelle – Kleingemünder Straße) sowohl von Heidelberg (angrenzender Stadtteil Neuenheim) als auch von Neckargemünd (angrenzender Stadtteil Kleingemünd) aus gut erreichbar. Die Ziegelhäuser Brücke stellt eine wichtige Verbindung zur B 37 und zum Bahnhof Schlierbach / Ziegelhausen dar. Außerdem ist der Stadtteil über die Peterstaler Straße (L 596) mit der ca. 8 km nördlich liegenden Gemeinde Wilhelmsfeld verbunden.

2.2 Einzelhandelsbestand im gesamten Stadtteil

Der Einzelhandelsbestand im Stadtteil Ziegelhausen besteht ganz überwiegend aus Anbietern des kurzfristigen Bedarfsbereichs, d. h. aus nahversorgungsrelevanten Betrieben. In räumlicher Hinsicht befindet sich zwar der größte Teil des Nahversorgungsangebots in integrierten Lagen, jedoch nur zu rd. 40 % in der Ziegelhäuser Ortsmitte.

Im untersuchungsrelevanten Lebensmittelsektor wurden bei den Erhebungen der GMA im Januar 2015 insgesamt 16 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von zusammen ca. 1.750 m² VK erfasst.

Größter Einzelhandelsbetrieb und einziger großflächiger Lebensmittelmarkt im Stadtteil ist eine Filiale des Discounters Aldi Süd, die am östlichen Rand des Stadtteils in Solitärposition an der Kleingemünder Straße, kurz vorm Ortsausgang Richtung Kleingemünd (Neckargemünd) ansässig ist.

2.3 Einzelhandelsbestand in der Ziegelhäuser Ortsmitte

Das C-Zentrum Ziegelhausen (bzw. der „zentrale Bereich Ziegelhausen“) umfasst die alte Ortsmitte entlang der Kleingemünder Straße, zwischen der Peterstaler Straße und dem Hahnbergweg, sowie den südlichen Teil der Peterstaler Straße bis zur Hirtenaue (Abgrenzung entsprechend dem Nahversorgungsgutachten Heidelberg⁵). In diesem ca. 650 m langen Abschnitt sind u. a. Einzelhandelsbetriebe, Dienstleister, Ärzte, gastgewerbliche Betriebe, eine Bankfiliale, eine Postagentur, eine Grundschule, ein Kindergarten, eine Außenstelle der Heidelberger Stadtverwaltung (Bürgeramt Ziegelhausen / Schlierbach)

⁵ Vgl. Dr. Donato Acocella: Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg, S. 112.

sowie ein Platz für den Wochenmarkt vorhanden. Mit Abstand größter Anbieter ist mit etwas über 400 m² VK der Supermarkt nah & gut Bischoff im Kreuzungsbereich Peterstaler Straße / Kleingemünder Straße / In der Neckarhelle.

Besonders entlang der westlichen Kleingemünder Straße offenbart sich ein breiter Branchenbesatz. Dieser umfasst im Einzelhandel einen kleinen Supermarkt, ein Feinkostgeschäft, einen Naturkosthandel (mit integrierter Postfiliale), drei Bäckereien, eine Metzgerei, eine Drogerie, zwei Apotheken, einen Floristikanbieter, einen Buchladen, ein Schreibwaren-, Zeitschriften- und Lottogeschäft, eine Modeboutique, einen Anbieter von Elektro- und Haushaltswaren, einen Optiker sowie ein Schmuckgeschäft. Wegen der historischen Baustrukturen handelt es sich dabei ausschließlich um kleinflächige, inhabergeführte Betriebe. Das Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch öffentliche Einrichtungen, Dienstleister, Arztpraxen und gastgewerbliche Betriebe, welche auch vom Ausflugsverkehr entlang des Neckars profitieren. Bei der GMA-Erhebung wurde zudem ein Leerstand in diesem Bereich der Kleingemünder Straße erfasst. Parkierung ist an der Kleingemünder Straße nur eingeschränkt möglich, u. a. auf drei kleinen öffentlichen Parkplätzen in den Randbereichen. Die Kleingemünder Straße ist zwischen Peterstaler Straße und Hahnbergweg wegen der geringen Straßenbreite größtenteils verkehrsberuhigt und zudem nur von West nach Ost befahrbar.

An der Peterstaler Straße, etwa 200 m entfernt von der Kleingemünder Straße und ohne funktionalen Bezug hierzu, befinden sich außerdem noch mehrere kleine Geschäfte (u. a. Obst- und Gemüsegeschäft, Weinhandel, Bäckerei- und Metzgereifiliale, Schreibwarenhandel) und eine Sparkassenfiliale.

Insgesamt wurden bei der GMA-Erhebung im Januar 2015 im „zentralen Bereich Ziegelhausen“ (Kleingemünder Straße, Peterstaler Straße) 11 Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfläche von zusammen ca. 640 m² VK erfasst.

Zusammenfassend liegt in der Ziegelhäuser Ortsmitte ein recht guter Einzelhandelsbesatz vor, der v. a. von dem breiten, sehr vielfältigen Branchenspektrum (einschließlich Komplementärnutzungen) und von der erheblichen Kaufkraft im Stadtteil Ziegelhausen (sowie zumindest teilweise auch von dem völlig unterversorgten benachbarten Stadtteil Schlierbach) profitieren kann. Zwar bieten sich den vorhandenen Einzelhändlern auch ungünstige Standortrahmenbedingungen – namentlich die randliche Lage im Heidelberger Stadtge-

biet, die ungünstige verkehrliche Anfahrbarkeit und Parkierung sowie die äußerst kleinteiligen, teilweise modernisierungsbedürftigen Geschäftsräume. Jedoch sind der zentralen Lage unter dem Strich noch stabile städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verhältnisse zu bescheinigen. Hierfür sprechen auch die geringe Leerstandsquote und die überwiegend langjährig etablierten Geschäfte.

2.4 Umsatzherkunft, Kaufkraftbindung des Ziegelhäuser Einzelhandels sowie Kaufkraftabflüsse

Der Ziegelhäuser Einzelhandel erzielte nach GMA-Berechnungen im Jahr 2013 mit Nahrungs- und Genussmitteln eine **Umsatzleistung von ca. 11,1 Mio. €** (bereinigt⁶). Berücksichtigt wurden dabei u. a. branchenübliche Flächenproduktivitätswerte, Betriebstyp, Betreiberkonzept, Preisniveau des Anbieters, Lagequalitäten und qualitativer Marktauftritt.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Größen- und Standortverhältnisse der einzelnen Betriebe ist davon auszugehen, dass rd. 80 – 85 % (rd. 9 Mio. €) mit Kunden aus Ziegelhausen – vorwiegend aus dem unmittelbaren Nahbereich – erzielt werden. Nur etwa 15 – 20 % (ca. 2,1 Mio. €) der Umsätze stammt von auswärtigen Kunden, z. B. Kunden aus Schlierbach, Wilhelmsfeld oder Neckargemünd oder von Touristen. Ursächlich für den geringen Anteil von auswärtigen Kunden ist zum Einen die Tatsache, dass die ansässigen Nahversorger vorwiegend Grundbedarf anbieten, welcher so praktisch überall erhältlich ist und der daher keinen Grund für eine gesonderte Fahrt nach Ziegelhausen darstellt. Auch die meisten Bewohner von Schlierbach müssten zum Einkauf in Ziegelhausen das Auto benutzen, denn nur ein geringer Teil der Schlierbacher lebt in fußläufiger Distanz zur Ziegelhäuser Ortsmitte und ihren Nahversorgungsangeboten.

Durch Gegenüberstellung der bereinigten Umsatzleistung mit dem Kaufkraftpotenzial in Ziegelhausen lässt sich die **Kaufkraftbindung** ermitteln.

Für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel beträgt die Kaufkraftbindungsquote

$$\begin{array}{lclclcl} \text{ca. 9,0 €} & & : & & \text{ca. 18,8 Mio. €} & = & \text{ca. 48 \%} \\ \text{(Umsatz mit Kunden} & & & & \text{(Kaufkraft der Ziegelhäuser} & & \text{(Kaufkraftbindung)} \\ \text{aus Ziegelhausen)} & & & & \text{Wohnbevölkerung)} & & \end{array}$$

⁶ Die Umsätze mit Nonfood sowie nicht-einzelhandelsrelevante Umsätze wie z. B. Gastronomie- und Dienstleistungsanteile wurden abgezogen.

Insgesamt verfügt die Ziegelhäuser Wohnbevölkerung aktuell über ein Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelbereich von ca. 18,8 Mio. €. Das vorhandene Kaufkraftpotenzial kann jedoch nur teilweise von den ansässigen Einzelhandelsbetrieben gebunden werden; die übrigen Teile fließen ab. Aufgrund der vorhandenen Ausstattung (Sortiments-, Größen-, Betriebstypenstruktur usw.) kann von der diesbezüglichen Kaufkraft der Ziegelhäuser Wohnbevölkerung nur ein Teil durch den örtlichen Einzelhandel gebunden werden (ca. 48 %). Umgekehrt bedeutet dies, dass ca. 52 % der Ziegelhäuser Kaufkraft bereits heute zu Anbietern an andere Standorte fließt (oder für Lieferdienste ausgegeben wird).

Die **Kaufkraftabflüsse** summieren sich auf ca. 9,8 Mio. €. Sie betreffen v. a. Angebotskonzepte, die Kunden in Ziegelhausen derzeit vermissen (z. B. moderner großflächiger Supermarkt, großer Getränkemarkt, Biosupermarkt, welche die Möglichkeit für einen umfangreichen Wocheneinkauf bieten). In Bezug auf Supermärkte ist diesbezüglich v. a. auf REWE-Märkte in Kleingemünd, Handschuhsheimsheim oder Bergheim sowie Scheck-In und Kaufland in der Weststadt zu verweisen.

3. Verkaufsflächenausstattung der Stadtteile Ziegelhausen und Schlierbach im örtlichen Vergleich

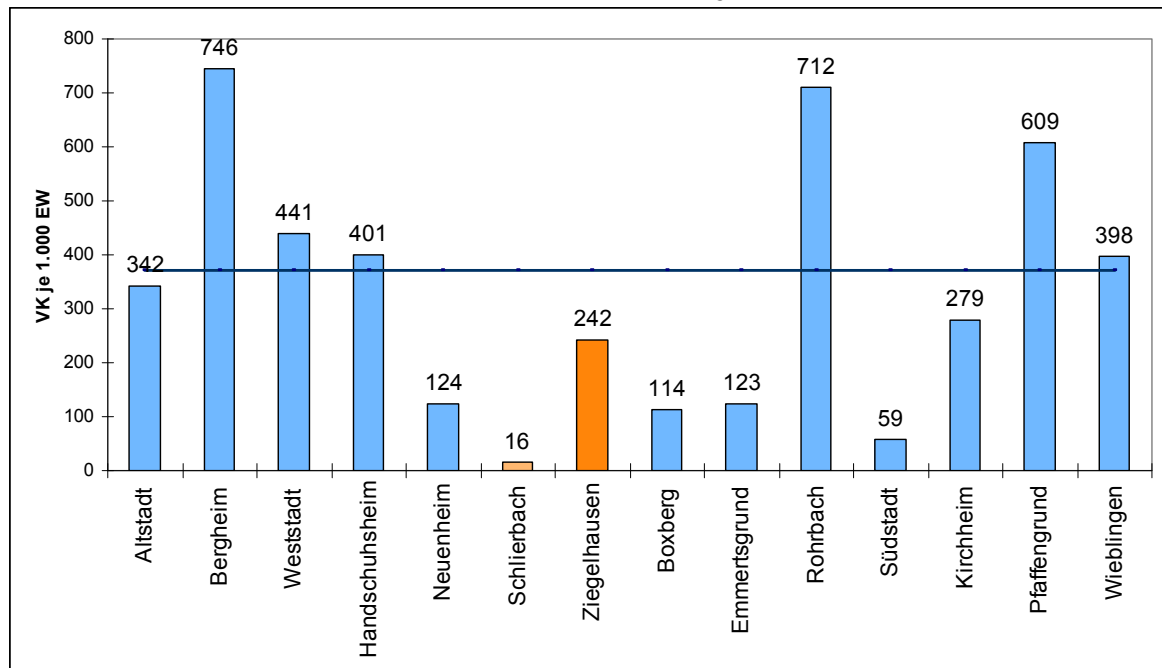
Um eine Bewertung des Nahversorgungsbestands im Stadtteil Ziegelhausen vornehmen zu können, ist auch der Vergleich zu anderen Heidelberger Stadtteilen zu ziehen. Hierzu werden Daten der letzten gesamtstädtischen Erhebung aus dem Jahr 2010 verwendet⁷. Sie gaben für den Stadtteil Schlierbach bei Nahrungs- und Genussmittelanbietern einen Bestand von 50 m² VK an, für den Stadtteil Ziegelhausen ca. 2.225 m² VK.

Beim Vergleich mit anderen Stadtteilen wird deutlich erkennbar, dass der Stadtteil **Schlierbach** die schlechteste Ausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln aller Heidelberger Stadtteile aufweist. Unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen errechnet sich zum Erhebungszeitpunkt 2010 für Schlierbach nur ein Besatz ca. 16 m² VK je 1.000 EW (vgl. auch Abb. 1).

⁷ Quelle: Dr. Donato Acocella: Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg, Anhang Tabellen A2-A20; Erhebungsstand Januar 2010.

Auch der Stadtteil **Ziegelhausen** liegt mit ca. 242 m² VK je 1.000 EW klar unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (370 m² VK je 1.000 EW). Damit wird deutlich, dass auch in Ziegelhausen durchaus noch „Luft nach oben“ besteht.

Abbildung 1: Ausstattung der Heidelberger Stadtteile mit Nahrungs- und Genussmitteln 2010 / 2013 – Verkaufsflächen je 1.000 Einwohner –



Quelle: Dr. Donato Acocella: Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg, Anhang Tabellen A2-A20; Erhebungsstand Januar 2010; Einwohnerzahlen: Heidelberger Datenatlas, Stand 31.12.2013; GMA-Berechnungen

4. Qualitativer Vergleich der Angebotskonzepte der Ziegelhäuser Nahversorger und des in Schlierbach geplanten REWE-Markts

Die Angebotskonzepte der in Ziegelhausen vorhandenen Nahversorger unterscheiden sich erheblich von dem des geplanten REWE-Markts (vgl. Abbildung. 2).

Abbildung 2: Skizzierung der Angebotskonzepte der Ziegelhäuser Nahversorger und des in Schlierbach geplanten REWE-Markts

	Ziegelhäuser Nahversorger	REWE Schlierbach
Betriebstyp	Fachgeschäfte + Supermarkt (kleinflächig)	Supermarkt (großflächig)
Sortimentsstruktur	Lebensmittel in mittlerer Sortimentstiefe, wenig Getränke, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Obst und Gemüse, Naturkost	Lebensmittel und Getränke in hoher Sortimentstiefe, Brot- und Backwaren; ergänzend Drogeriewaren, Tiernahrung, Schreibwaren, Haushaltsbedarf (ausschnittsweise)
Anpassungsmöglichkeiten	unmittelbar (inhabergeführte Geschäfte)	indirekt (Regiebetrieb)
Ladengestaltung	individuell, überwiegend beengt, teilweise veraltet	standardisiert, großzügig, modern
Profilierung	über individuelle Qualität	über Sortimentsumfang; standörtliche Vorteile (u. a. Lage an der B 37, Parkplatzkapazitäten)
Ergänzende Anbieter im Umfeld	Drogeriewaren, Floristik, Schreibwaren, Bücher, Mode, Haushalts-/ Elektrowaren, Optik, Schmuck; Dienstleister, Post, Banken, Ärzte, Ortsverwaltung, Gastronomie	keine
Vernetzung mit der lokalen Bevölkerung	hoch, da langjährig am Ort etablierte Geschäfte / Inhaber	anfangs gering, da neuer Betrieb ohne „Bekanntheitsbonus“
Zielgruppe	v. a. Wohnbevölkerung Ziegelhausen (fußläufige Entfernung)	Wohnbevölkerung Schlierbachs, außerdem Ziegelhausen, Neckartal aufwärts
Konkurrenten	Fachgeschäfte / Lebensmittelmärkte in Neckargemünd, HD-Altstadt, HD-Bergheim	Supermärkte in Neckargemünd, HD-Altstadt, HD-Bergheim, HD-Weststadt, HD-Handschuhsheim (v. a. REWE)
Quelle: GMA-Analyse, Februar 2015		

Bei den **Ziegelhäuser Lebensmittelanbietern** (mit Ausnahme von Aldi) ist die primäre Orientierung auf Kunden aus dem unmittelbaren Nahumfeld, d. h. der fußläufigen Umgebung innerhalb von Ziegelhausen, hervorzuheben. Eine Profilierung erfolgt in erster Linie über die individuelle Qualität der Produkte sowie über die persönlichen Beziehungen der Kunden zu den Geschäftstreibenden bzw. dem Verkaufspersonal, welche häufig bereits viele Jahre lang am Ort etabliert sind (= **klassische Nahversorger**). Wenn es den Betrieben in Ziegelhausen gelingt, diese Vorteile gegenüber den Kunden zu zeigen und diese mit attraktiven Ladenlokalen und Sortimenten an sich zu binden, werden sie eine gute

Ausgangsbasis im Wettstreit um Kunden aus dem Stadtteil haben.⁸ Der Größennachteil der einzelnen Geschäfte gegenüber großflächigen Märkten (z. B. in Bezug auf überörtliche Ausstrahlungskraft) kann durch die Summe vieler Einzelanbieter – auch aus dem Dienstleistungssektor – ausgeglichen werden. Dies bedeutet aber auch, dass etwa ohne ausreichende Parkierungsangebote, Modernisierungsmaßnahmen, Erlebnis- und Genussqualitäten keine regelmäßige Bindung an die Ziegelhäuser Anbieter gelingen kann, insbesondere nicht von auswärtigen Kunden (z. B. aus Schlierbach).

Demgegenüber wird der projektierte **REWE-Markt** in erster Linie mit seinem Sortimentsumfang im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und seinen standörtlichen Vorteilen auf dem südlichen Neckarufer, direkt an der B 37 und mit ausreichenden Parkierungsmöglichkeiten direkt am Objekt punkten können. Ergänzende Anbieter befinden sich allerdings nicht am Standort, sodass der Markt auch keine Verweilqualitäten entwickeln wird. Er wird sich daher in erster Linie an Kunden richten, die ihren **Versorgungseinkauf** an Lebensmitteln und Getränken zeitsparend und in moderner, großzügiger Atmosphäre erledigen möchten. Wegen der verkehrsgünstigen Lage wird die Kundenherkunft auch deutlich weiträumiger und diffuser ausfallen als bei den Anbietern in der Ziegelhäuser Ortsmitte (z. B. Pendler auf der Bundesstraße).

Zusammenfassend zeigt der Vergleich der beiden Angebotskonzepte, dass hier alternative Ansätze der Grundversorgung verfolgt werden, die an unterschiedlichen Kundentypen bzw. Kaufmotiven ansetzen. Insofern entsteht quasi eine „**Arbeitsteilung**“ zwischen Nahversorgung (im breiten Sinne) und notwendiger Versorgungseinkäufen (primär funktional orientiert). Dabei ist darauf hinzuweisen, dass diese Arbeitsteilung längst schon besteht: so erledigen die Ziegelhäuser (und auch die Schlierbacher) ihre Versorgungseinkäufe bereits heute größtenteils nicht bei den Kleinbetrieben in der Ortsmitte sondern bei Aldi oder bei auswärtigen Supermärkten (z. B. in Kleingemünd, Bergheim, Handschuhsheim).

⁸ Umgekehrt kann allerdings auch mangelnde Qualität bzw. unmotiviertes Verkaufspersonal dazu führen, dass sich Kunden von einem solchen Geschäft abwenden.

5. Fazit der Auswirkungen des geplanten REWE-Markts in Schlierbach auf die Nahversorgungsstrukturen in Ziegelhausen

Die ausführliche Analyse der Nahversorgungsstrukturen im Stadtteil Ziegelhausen hat gezeigt, dass der in Schlierbach geplante großflächige Supermarkt aller Voraussicht nach nur Auswirkungen in begrenztem Umfang verursachen wird. Hierzu tragen in erster Linie folgende Faktoren bei:

1. Der **Stadtteil Ziegelhausen** verfügt mit aktuell rd. 9.200 Einwohnern über ein **beträchtliches Kaufkraftpotenzial** (für Nahrungs- und Genussmittel ca. 18,8 Mio. €), welches die örtlichen Anbieter aber nicht annähernd vollständig an sich binden können (Kaufkraftbindung bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 48 %). Hierzu tragen siedlungsstrukturelle und verkehrliche Bedingungen, aber auch das Fehlen von bestimmten Betriebstypen (z. B. moderner Supermarkt, großzügiger Getränkemarkt; Biosupermarkt) bei.

Daher bestehen bereits heute **erhebliche Kaufkraftabflüsse** aus Ziegelhausen (bei Nahrungs- und Genussmitteln ca. 9,8 Mio. €). Ziel der Kaufkraftabflüsse sind u. a. Supermärkte in Kleingemünd, Handschuhshemsheim, Bergheim oder in der Weststadt. Bereits diese Kaufkraftabflüsse würden rechnerisch ausreichen, einen neuen Supermarkt in Schlierbach auszulasten, ohne dass den Ziegelhäuser Nahversorgern deswegen auch nur ein Euro verloren ginge.

2. Bisher konnte der Ziegelhäuser Einzelhandel zumindest teilweise auch von Kaufkraftzuflüssen aus dem **benachbarten Stadtteil Schlierbach** profitieren. Da in Schlierbach bereits seit Jahren praktisch kein Lebensmittelangebot existiert, müssen sich die Bewohner dieses Stadtteils auswärts versorgen (zumeist mit dem Pkw). Für den Versorgungseinkauf dürften dabei überwiegend Lebensmittelmärkte in Neckargemünd (Netto, REWE, Aldi, Lidl), Bergheim (REWE City, Aldi, Alnatura), Weststadt (Edeka Scheck-In, Kaufland, denn's, Netto u. a.) und Handschuhshemsheim (REWE, Aldi, Lidl, denn's) angesteuert werden, teilweise auch Ziegelhausen (v. a. Aldi).

Zum Einkauf in Ziegelhausen müssen die meisten Bewohner von Schlierbach das Auto benutzen, da nur ein geringer Teil von ihnen in fußläufiger Distanz zur Ziegelhäuser Ortsmitte und ihren Nahversorgungsangeboten lebt. Sie werden daher den Nutzen einer solchen Fahrt kritischer prüfen als Bewohner in fußläufiger Entfernung der Ziegelhäuser Nahversorger. Im Ergebnis **fließt der größte Teil der Schlierbacher Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel schon jetzt nicht**

nach Ziegelhausen sondern an andere Standorte, v. a. zu großflächigen Lebensmittelmärkten im übrigen Heidelberg oder in Neckargemünd.

3. Sowohl der Stadtteil Schlierbach als auch der Stadtteil Ziegelhausen liegen in ihrer **Ausstattung mit Nahrungs- und Genussmitteln klar unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt in Heidelberg** (370 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner). So verfügt Schlierbach nur über einen Bestand von ca. 16 m² VK je 1.000 EW, Ziegelhausen immerhin über ca. 242 m² VK je 1.000 EW.⁹ Damit ist Schlierbach Schlusslicht im Vergleich der Heidelberger Stadtteile.

In Anbetracht des erheblichen Bevölkerungsaufkommens in den beiden Stadtteilen (zusammen rd. 12.400 Einwohner¹⁰) lässt sich hieraus nicht nur ein **erheblicher Bedarf** für Ergänzungen erkennen sondern auch die **Möglichkeit, den vorhandenen Bestand ohne wesentliche Beeinträchtigungen zu erweitern**.

4. Der Vergleich der beiden Angebotskonzepte der Ziegelhäuser Lebensmittelanbieter einerseits und des geplanten Supermarkts in Schlierbach andererseits zeigt, dass hier **unterschiedliche Ansätze der Grundversorgung** verfolgt werden, die an unterschiedlichen Kundentypen bzw. Kaufmotiven ansetzen (Nahversorger vs. funktionaler Versorgungseinkauf). Diese Ansätze der Grundversorgung wirken weniger konkurrierend als vielmehr **ergänzend**.

Es besteht eine „**Arbeitsteilung**“ zwischen Nahversorgern und einer Stätte für Versorgungseinkäufe, und zwar **bereits heute**. So werden Versorgungseinkäufe der Ziegelhäuser und der Schlierbacher Wohnbevölkerung größtenteils bei Aldi oder bei auswärtigen Lebensmittelmärkten (z. B. in Kleingemünd, Bergheim, Handschuhsheim) erledigt, aber nicht bei den Kleinbetrieben in der Ortsmitte. Hinzu kommt, dass der geplante Supermarkt in Schlierbach viel stärker auf Neckartalpendler ausgerichtet sein wird, die auch vorher nicht in Ziegelhausen eingekauft haben.

Festzuhalten ist, dass die Ansiedlung eines Supermarkts in Schlierbach nicht so sehr die Lebensmittelanbieter und Fachgeschäfte in Ziegelhausen betreffen wird als vielmehr andere großflächige Lebensmittelmärkte außerhalb (v. a. REWE-Märkte in Neckargemünd, Bergheim, Handschuhsheim und Rohrbach, Edeka Scheck-In und Kaufland in Bergheim, Netto in Neckargemünd, Aldi in Ziegelhausen und Neckargemünd).

⁹ Quelle: Dr. Donato Acocella: Nahversorgungsgutachten für die Stadt Heidelberg, Anhang Tabellen A2-A20; Erhebungsstand Januar 2010.

¹⁰ Quelle: Heidelberger Datenatlas, Stand 31.12.2013; nur Einwohner mit Hauptwohnsitz.

In der Ziegelhäuser Ortsmitte sind zwar Umsatzrückgänge absehbar, aber nur in begrenztem Maße (max. 7 – 8 %). Langfristige Betriebsschließungen lassen sich mit oder ohne REWE-Ansiedlung nicht vollständig ausschließen, da nicht alle ansässigen Betriebe noch vollständig den Ansprüchen der heutigen Kunden entsprechen und hinreichend leistungsstark und zukunftsfähig aufgestellt sind. Mögliche Betriebsschließungen sind nicht dem neuen Supermarkt in Schlierbach zuzuschreiben sondern auch strukturell bedingten Mängeln in der Ziegelhäuser Ortsmitte (z. B. geringe Betriebsgröße, Parkplatzmangel, ungünstige Anfahrbarkeit) und Mängeln im individuellen Betriebsauftritt (z. B. Überalterung, fehlende Anpassung an vom Kunden erwartete Erlebnis- und Genussqualitäten).

Selbst im Fall der Schließung einzelner Geschäfte ist eine wesentliche Schwächung der Ziegelhäuser Ortsmitte nicht zu erwarten. Hierzu trägt v. a. der breite Besatz aus Einzelhandelsgeschäften, gastgewerblichen Betrieben, öffentlichen Einrichtungen, Dienstleistern und Arztpraxen bei. Auch ist die Ziegelhäuser Ortsmitte in ihrem historischen Kern an der Kleingemünder Straße noch nicht stark von Leerständen geprägt¹¹. Der Leitbetrieb der Nahversorgungslage, der nah&gut-Markt, präsentiert sich in modernisierten Räumen und mit ausreichend eigenen Kundenparkplätzen, sodass sein Bestand durch die Neueröffnung des REWE-Marktes in Schlierbach nicht gefährdet wird. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der nah&gut-Markt bereits heute nur einen kleinen Teil der örtlichen Kaufkraft an sich binden kann und der größte Teil der vorhandenen Kaufkraft für das Lebensmittelvollsortiment auch jetzt schon an andere, auswärtige Standorte abfließt. In Bezug auf die Ziegelhäuser Bevölkerung ist zudem zu erwarten, dass diese ihr Einkaufsverhalten nur im geringen Rahmen verändern wird. Von einem „Domino-Effekt“ in Folge der Realisierung eines neuen Supermarkts in Schlierbach ist also nicht auszugehen.

¹¹ Bei der Begehung der GMA im Januar 2015 wurde lediglich ein leerstehendes Ladenlokal festgestellt.

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis **Seite**

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohner- und Kaufkraftpotenziale im Stadtteil Ziegelhausen 2013	4
--	---

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausstattung der Heidelberger Stadtteile mit Nahrungs- und Genussmitteln 2010 / 2013 – Verkaufsflächen je 1.000 Einwohner –	9
Abbildung 2: Skizzierung der Angebotskonzepte der Ziegelhäuser Nahversorger und des in Schlierbach geplanten REWE-Markts	10