

Nahversorgung im Quartier – ein Thema für Wohnungswirtschaft und Kommunen

Fachtagung des VdW und StGB NRW am 4. Februar 2009 in Gelsenkirchen
Kommunen und Wohnungswirtschaft im Wettbewerb um Einwohner

- ❑ Seit 01. September 2008 unmittelbare Gesellschaft des Landes NRW
- ❑ Geschäftsfelder
 - ✓ Steuerung von Arbeitsmarktprojekten im Baubereich
 - ✓ Projektentwicklung und -begleitung
 - ✓ Konzeptentwicklung und Beratung
 - ✓ Steuerung von EU Projekten
- ❑ ein Themenschwerpunkt: Dienstleistungen für ältere Menschen /Nahversorgung in der Quartiersentwicklung



Handlungsbedarf aus Sicht der Kommunen – Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben steuern

Höhere Betriebsgrößen und Rückzug aus den Quartieren

- ❑ Wirtschaftliche Mindestbetriebsgrößen bei Vollversorgern ab 1.200 qm VKF, bei Discountern 800 qm VKF
- ❑ Standorte bzw. Einzugsbereiche mit weniger als 5.000 Verbrauchern nicht mehr wirtschaftlich
- ❑ Steigende Verkaufsfläche pro Kopf, sinkende Flächenproduktivität
- ❑ Zugleich deutlicher Rückgang des Ladenhandwerks sowie der Fachgeschäfte als traditionelle Träger der Nahversorgung

Steuerung von neuen Einzelhandelsstandorten

- ❑ Orientierung an den zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen (§ 24 LEProG)
- ❑ ...„Wenn der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsnutzung die betreffende Kaufkraft (nicht übersteigt) keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung.“ (Einzelhandelserlass NRW, 2008)
- ❑ Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung wird in kommunalen Planungen zunehmend berücksichtigt

Handlungsbedarf aus Sicht der Wohnungswirtschaft – Wohnstandortwahl und nachhaltige Vermietbarkeit

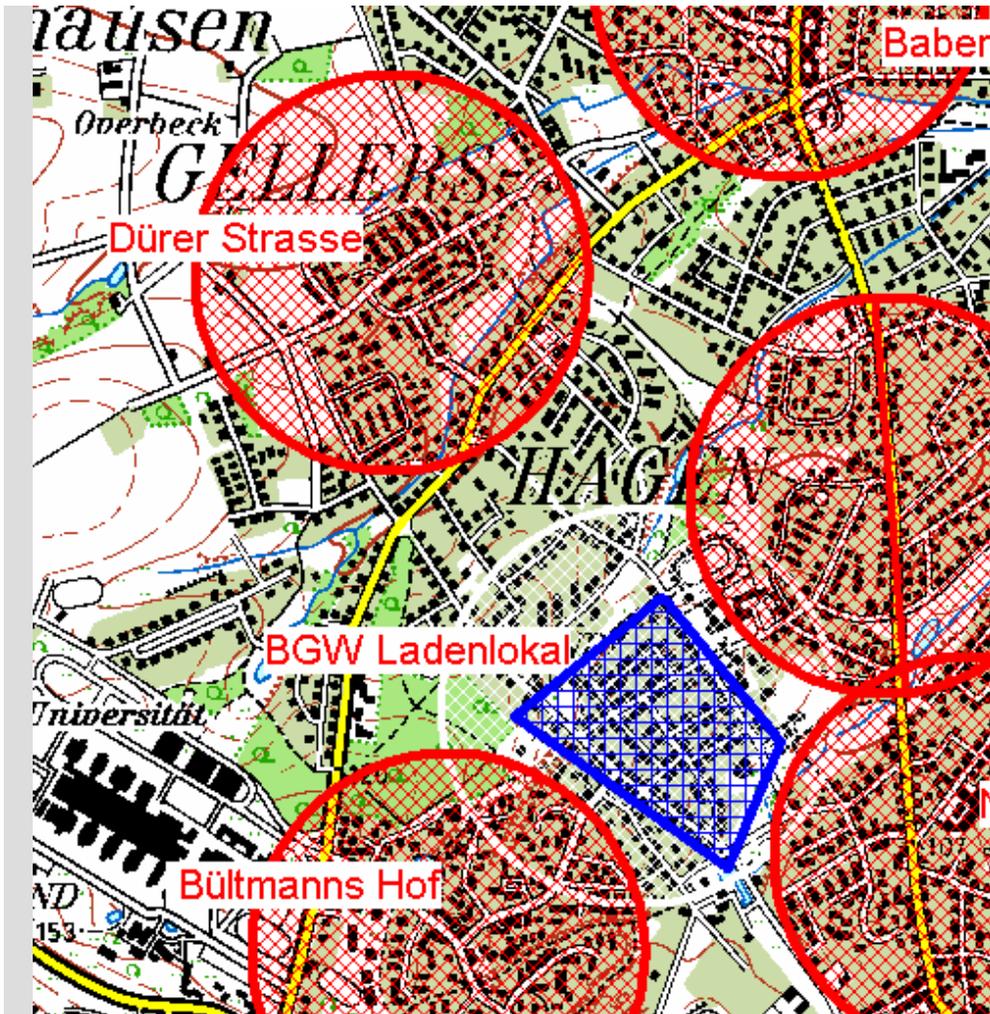
Wohnstandortwahl

- ❑ Untersuchung des ILS im Bergischen Land unterstreicht die Relevanz der Einkaufsmöglichkeiten vor Ort für die Wohnstandortwahl (Andrea Dittrich-Wesbuer, Frank Osterhage 2008)
- ❑ Wettbewerb um Einwohner bedeutet, dass man neue Mieter gewinnt, aber vor allem die Bestandsmieter hält
- ❑ Zielgruppe der älteren Menschen, Geringverdiener und Alleinerziehenden besonders „nahversorgungssensibel“

Erkenntnisse

- ❑ Der Rückzug des Einzelhandels aus urbanen Wohnbereichen ist ein Problem, das die Wohnungswirtschaft angeht
- ❑ Diese Entwicklung kann durch planerische Instrumente nicht generell verhindert werden.
- ❑ Die drohende Krise der Nahversorgung in bestimmten Quartieren ist ein Marktversagen mit komplexen Ursachen
- ❑ Erforderlich ist ein gemeinsames Engagement aller Akteure einschließlich der Wohnungswirtschaft - aus wohlverstandenerm Eigeninteresse

Empirischer Befund: Peripherie inmitten der Stadt



- ❑ Untersuchung für die Bielefelder Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft (BGW) ergibt, dass auch in innenstadtnahen Quartieren teilweise keine ausreichende Nahversorgung vorhanden ist
- ❑ „Man muss sehr genau den Fokus auf Stadtteile und Quartiere richten und sehen, was da los ist und daraus Handlungsansätze ableiten. Das war für uns der Ansatz, uns um die Nahversorgung zu kümmern.“ (Norbert Müller, BGW Bielefeld)
- ❑ Mieterbefragung der BGW zeigt, dass die Nahversorgungsqualität für Mieter durchaus ein Thema ist

Hauptsache billig?

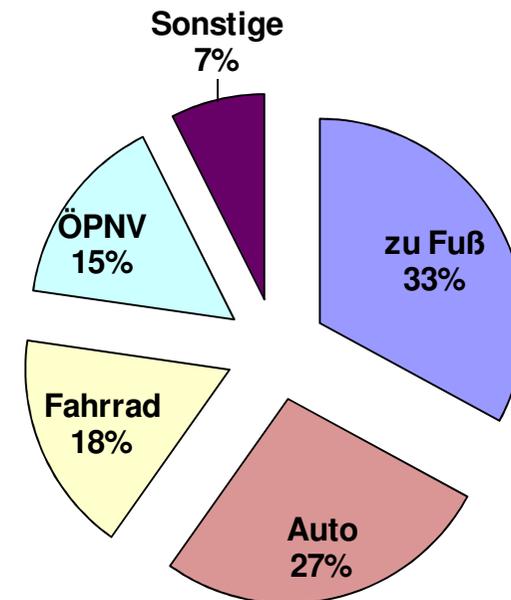
Mieterbefragung der BGW Bielefeld 2007

Was ist Ihnen beim Lebensmitteleinkauf wichtig? (Kategorien 1-5)

Qualität und Frische	4-5
günstige Preise	4-5
Auswahl	3-4
gute Beratung und Service	3-4
lange Öffnungszeiten	3-4
mit anderen Menschen unterhalten	3-4
unter Leute kommen	2-3
regionale Produkte	2-3

Hauptsache Parkplatz?

Mieterbefragung BGW Bielefeld 2007
Wie kommen Sie zum Einkauf?



Sicherstellung der Nahversorgung im ländlichen Raum

Beispiel MarktTreffs in Schleswig-Holstein

MarktTreffs in SLH

(25 vorhanden, insgesamt 50 geplant)



„Lebendige Marktplätze im ländlichen Raum“

- Grundversorgung in Gemeinden unter 2000 Einwohnern
- Kerngeschäft, Dienstleistungen, sozialer Treffpunkt
- Trägerschaft kommunal oder bürgerschaftlich
- privatwirtschaftlicher Betrieb des Kerngeschäfts
- Finanzielle Zuschüsse (MLUR) sowie landesweiter Beirat

Selbsthilfe von Kommunen und Bürgern

KOMM IN (bisher 9 Standorte in BaWü)



- Standorte im ländlichen und kleinstädtischen Raum
- Schwerpunkte öffentliche und private Dienstleistungen
- Kommunale Initiativen und Betreibergemeinschaften
- Entwicklung / Betreuung durch KOMM IN GmbH Sternenfels

DORV e.V. (Standort Jülich Barmen, Kreis Düren, NRW)



- Dienstleistung und **Ortsnahe Rundumversorgung** auf 80 m²
- 3-Säulen Modell (hochwertiger Einzelhandel, Dienstleistungen, Soziales / Gesundheit)
- Bürgerschaftliche Initiative (e.V.)
- Geschäftsführung durch GmbH
- kommunalpolitische Verankerung

CAP-Märkte

(bundesweit,
9 Standorte in NRW)



- Ortsnahe Vollsortimenter (Filialen) mit Gemeinwesenorientierung
- Integrationsbetriebe oder Werkstätten für behinderte Menschen
- Motto: CAP – der Lebensmittelpunkt
- örtlich unterschiedliche caritative Träger
- Konzept der Genossenschaft der Werkstätten für behinderte Menschen Süd eG, Sindelfingen

BONUS-Märkte

(25 Standorte,
überwiegend in BaWü)



- Lebensmittelmärkte (Vollsortimenter) in Nachbarschaften (Großstädte, Mittel- und Kleinstädte)
- Zusammenarbeit mit REWE
- Beschäftigungs- und Qualifizierungsprojekte der BONUS - Berufliche Orientierung, Nachbarschaftsläden und Service gGmbH
- Motto: dauerhaft günstig

BEROMA (Solingen- Hasseldelle)



- ❑ Bergischer Regionalladen mit Waren des täglichen Bedarfs (auf 80 m²) in einer Siedlung der GAGFA
- ❑ Motto: Ihr kleiner aber feiner Supermarkt
- ❑ Betreiber: Sport- und Kulturzentrum Ittertal gGmbH
- ❑ Zusammenarbeit mit MARKANT
- ❑ Gefördert im Rahmen der REGIONALE 2006

Gelsenkirchen -Tossehof



- ❑ Lebensmittelmarkt und Dienstleistungszentrum in einer Großwohnsiedlung der GGW der 70er Jahre mit 3.300 WE (Eröffnung 2009)
- ❑ Integrationsfirma der Caritas Gelsenkirchen
- ❑ Kooperation mit REWE-Group/Region West
- ❑ Gefördert durch Stadtumbau West Nordrhein-Westfalen

Kleinflächenkonzepte der Lebensmittelketten

Markant



- ❑ MARKANT Gruppe größte Lebensmittelkette Deutschlands
- ❑ Unterschiedliche Vermarktungslinien auch für Kleinflächenbetriebe (Nahversorgerinitiative)
- ❑ Betrieb von knapp 2000 Standorten von 20 bis 2.000m²

REWE



- ❑ Unter dem Namen "nahkauf" führt der selbstständige Rewe-Einzelhandel kleinflächige Nachbarschaftsgeschäfte. Als Nahversorger bieten sie auf Verkaufs-flächen zwischen 150 und 500 Quadrat-metern ein gestrafftes Lebensmittel-angebot für den täglichen Bedarf. Besonders in den Bereichen Frische und regionale Auswahl wird dem Verbraucher ein umfangreiches Sortiment geboten.

Ansatzpunkte und Lösungswege für die Sicherstellung einer Nahversorgungsinfrastruktur in Wohnquartieren

- ❑ **Strukturpolitische Initiativen von Unten**
Sicherstellung der Versorgung insbesondere im ländlichen und kleinstädtischen Raum mit Waren des täglichen Bedarfs und öffentlichen sowie privaten Dienstleistungen (bürgerschaftliches und kommunales Engagement)
- ❑ **Beschäftigungspolitische Projekte**
Betrieb von aufgegebenen Einzelhandelsgeschäften/Supermärkten in der Größenordnung von 150 bis 1200 m² zur Integration von Behinderten oder zur Qualifizierung und Beschäftigung von Langzeitarbeitslosen (Integrationsbetriebe)
- ❑ **Nahversorgung als Modul einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik**
Sicherstellung der Versorgung älterer Menschen und Ermöglichung eines selbständigen Lebens (Kommunales Engagement gemeinsam mit gesellschaftlichen Akteuren aus Wohnungswirtschaft, Wohlfahrtsverbänden, Soziale Initiativen)
- ❑ **Innovationen des Einzelhandels**
Dauerhaft tragfähige Kleinflächenkonzepte der Einzelhandelsketten.
Sicherstellung einer nachhaltigen Wirtschaftlichkeit von alternativen Modellen durch Verbindung mit der Expertise von Beratungsgesellschaften und Einzelhandelsverbänden

Ein vorläufiges Resümee

Engagement von Kommunen und Wohnungsunternehmen bestimmen den Erfolg von Pilotprojekten mit

- Problemwahrnehmung der Nahversorgungskrise bei Kommunen und relevanten Akteuren (z.B. Wohnungswirtschaft)
- Beteiligung und kommunaler Konsens – insbesondere durch verbindliche Einbeziehung der potentiellen Kunden (Bewohner und Mieter) schon im Vorfeld
- Einbindung in kommunale Einzelhandelskonzepte, sorgfältige Standortanalysen, durchdachte Betriebskonzepte
- Finanzielle Unterstützung in der Anlaufphase
- Bildung von maßgeschneiderten Standortgemeinschaften und Integration von Warensortimenten und Dienstleistungen
- Sicherung der Einzelhandelskompetenz in der Marktleitung und der Servicequalität bei den Beschäftigten (Unterstützung durch Wirtschafts- und Arbeitsmarktförderung)
- Netzwerkbildung und Austausch auf kommunaler und überregionaler Ebene

In eigener Sache: SUPPLY³

- ❑ Antragstellung für ein INTERREG IV B Projekt SUPPLY³ (service, shops und social support)
- ❑ Erfahrungsaustausch mit Kommunen , Wohnungsunternehmen
- ❑ Ziele dieses Projektes:
 - ✓ Verbesserung der Nahversorgung und Lebensqualität
 - ✓ Initiierung und Auswertung von Pilotprojekten
 - ✓ Instrumentenbaukasten (IT, Marketing, Coaching)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ulrich Burmeister
Geschäftsführer
LEG Arbeitsmarkt- und Strukturentwicklung GmbH
Paul-Klinger-Str. 7
45127 Essen
Tel. 0201/ 8 27 18 51

www.leg-as.de