



KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-RIED(A)-STUTTGART



**UBH**  
Unternehmensberatung  
Handel GmbH

## **Landeshauptstadt Stuttgart**

### **NAHVERSORGUNG KONKRET**

### **Handlungskonzepte für Stadtteile und Stadtquartiere ohne Lebensmittelversorgung**

#### **Projektbearbeitung:**

#### **CIMA**

Dipl.-Geogr. Jürgen Lein

Dipl.-Geogr. Florian Gillwald

M.Sc. Julia Kunst

#### **UBH:**

Dipl.-Betriebswirt (BA) Michael Gschwinder

Dipl.-Kaufmann Volker Hoffmann

CIMA Beratung + Management GmbH  
Neue Weinsteige 44  
70180 Stuttgart  
Tel.: 0711-648 64 61  
Fax: 0711-648 64 69  
E-Mail: [cima.stuttgart@cima.de](mailto:cima.stuttgart@cima.de)  
Internet: [www.cima.de](http://www.cima.de)

KÖLN  
LEIPZIG  
LÜBECK  
MÜNCHEN  
RIED (A)  
**STUTTGART**

**Stadt- und Regionalmarketing**  
**City-Management**  
**Stadtentwicklung**  
**Einzelhandel**  
**Wirtschaftsförderung**  
**Immobilienentwicklung**  
**Personalberatung**  
**Tourismus**

Stuttgart, Januar 2015

© 2015 CIMA Beratung + Management GmbH

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Die Urheberrechte und sämtliche nicht geregelten Nutzungsrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH.

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>TEIL A - TYPISIERTE HANDLUNGSKONZEPTE FÜR STADTTEILE UND STADTQUARTIERE OHNE LEBENSMITTELVERSORGUNG</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>TEIL B - HANDLUNGSKONZEPTE FÜR AUSGEWÄHLTE STADTTEILE/ STADTQUARTIERE</b>	<b>11</b>
3.1	Handlungsraum Dachswald (Vaihingen)	13
3.2	Handlungsraum Pfaffenwald (Vaihingen)	15
3.3	Handlungsraum Heerstraße (Vaihingen)	18
3.4	Handlungsraum Rosental (Vaihingen)	19
3.5	Handlungsraum Kräherwald/Lenzhalde (West/Nord)	21
3.6	Handlungsraum Wolfbusch, Bergheim (Weilimdorf)	23
3.7	Handlungsraum Burgholzhof (Bad Cannstatt)	25
3.8	Handlungsraum Birkenäcker (Bad Cannstatt)	28
3.9	Handlungsraum Zazenhausen (Zuffenhausen)	29
3.10	Handlungsraum Sonnenberg (Möhringen)	31
3.11	Handlungsraum Lemberg-Föhrich (Feuerbach)	33
<b>4</b>	<b>TEIL C – ALTERNATIVE HANDLUNGSKONZEPTE</b>	<b>36</b>
4.1	Stationärer Einzelhandel	36
4.1.1	Integrationsmärkte	39
4.1.2	Beratungsleistungen für den bestehenden Einzelhandel	42
4.2	Mobiler Einzelhandel	44
4.2.1	Verkaufswagen, „Rollende“ Supermärkte	44
4.2.2	Wochenmarkt	46
4.2.3	Ortsbus/Bürgerbus	49
<b>5</b>	<b>TEIL D - FAZIT/HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN</b>	<b>53</b>

## 1 AUFTRAG UND AUFGABENSTELLUNG

---

Im März 2014 wurde die CIMA Beratung + Management GmbH, Stuttgart, gemeinsam mit der UBH Unternehmensberatung Handel GmbH, Stuttgart, von der Landeshauptstadt Stuttgart (Abteilung Stadtentwicklung) mit der Erarbeitung von Handlungskonzepten für die Stadtteile und Stadtquartiere in der Stadt Stuttgart ohne Lebensmittelversorgung beauftragt.

Seitens der Stadt wurde das Gutachten fachlich unterstützt durch den Geschäftsbereich Oberbürgermeister (Abteilung Wirtschaftsförderung) und das Referat Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen.

Unter Berücksichtigung des bestehenden gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2008 wurden konkrete Vorschläge zur Aufrechterhaltung und Herstellung einer wohnungsnahen Lebensmittelversorgung entwickelt.

Die Handlungsempfehlungen beziehen sich vorrangig auf Defiziträume, in denen aus verschiedenen Gründen wie z.B. ein zu geringes Kaufkraftpotential oder nicht vorhandener Potentialflächen, die Ansiedlung des herkömmlichen Lebensmitteleinzelhandels nicht realisiert werden kann.

Der Schwerpunkt der Empfehlungen liegt auf alternativen Nischenkonzepten, mit denen eine Verbesserung der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erreicht werden kann und nicht mit dem Angebot eines vollwertigen Lebensmittelmarktes vergleichbar ist.

Im Rahmen des Projektes wurden die Handlungsempfehlungen aus den vier folgenden Arbeitsschritten abgeleitet:

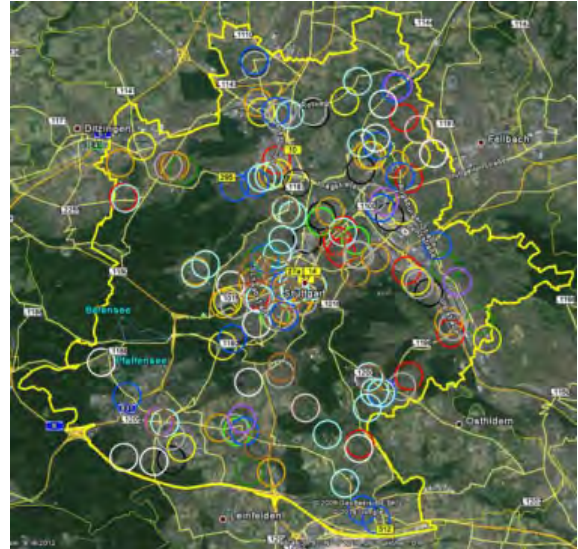
- Teil A: Typisierung von Handlungskonzepten für einzelne Stadtteile/ Stadtquartiere
- Teil B: Erarbeitung detaillierter Handlungskonzepte für 12 Stadtteile/ Stadtquartiere
- Teil C: Alternative Handlungskonzepte für die Nahversorgung
- Teil D: Fazit/ Handlungsempfehlungen

Neben einer Auswertung von Sekundärdaten erfolgte in den ausgewählten Handlungsräumen eine mehrtägige Begehung durch Mitarbeiter der CIMA und der UBH.

Der Bericht stellt eine Zusammenfassung der umfangreichen Beratungsleistungen der CIMA und UBH dar. Eine umfassende Dokumentation der Auswahl der Defiziträume sowie eine ausführliche Betrachtung der Defiziträume inkl. der detaillierten Rentabilitätsberechnungen liegen dem Auftraggeber vor.

## 2 TEIL A - TYPISIERTE HANDLUNGSKONZEPTE FÜR STADTEILE UND STADTQUARTIERE OHNE LEBENSMITTELVERSORGUNG

Zur Identifizierung der Stadtteile bzw. Stadtquartiere, die entweder unterversorgt sind oder über keine Lebensmittelversorgung verfügen, wurde um jeden der bestehenden 164 größeren, in der Regel filialisierten Lebensmittelmärkte (inkl. bekannter Neuansiedlungen) in der Gesamtstadt Stuttgart ein 500-m-Radius gezogen. Der 500m-Radius wird in der Regel für eine fußläufige Erreichbarkeit (Nahversorgungsradius) angesetzt. Diese Bereiche gelten somit gemeinhin als nahversorgt.



Außerhalb dieser Nahversorgungsradien um bestehende Lebensmittelmärkte bzw. größere Nahversorgungsangebote wurden insgesamt 37 Defiziträume in der Gesamtstadt Stuttgart identifiziert, die somit als unterversorgt angesehen werden. Weitere Bereiche, die keinen eindeutigen Wohnschwerpunkt aufweisen (z.B. Gewerbegebiete) wurden im Weiteren nicht berücksichtigt.

Anhand einer Auswahl von 10-12 Defiziträumen, die als besonders benachteiligt angesehen und im Weiteren vertieft untersucht werden, sollten exemplarische Handlungsempfehlungen erarbeitet und adäquate Instrumente identifiziert bzw. entwickelt werden, die ggf. auch auf andere Standorte bzw. Defiziträume angewendet werden können. Über ein schrittweise erfolgtes Auswahlverfahren wurden aus anfangs 37 Defiziträumen 12 Bereiche herausgefiltert. Die Filterschritte (Mindesteinwohnerzahl: 2.000 Einwohner; kein Bestand an kleineren Versorgungsangeboten) wurden nacheinander durchgeführt. Zunächst verblieben 24 Defiziträume mit einer Mindesteinwohnerzahl von 2.000 Einwohnern (als Bedingung für eine tragfähige Nahversorgung vor Ort). Nach Berücksichtigung kleinerer Nahversorgungsangebote in einzelnen Quartieren verblieben schließlich 12 Defiziträume, die über keine hinreichende Nahversorgung verfügen bzw. deren Versorgungssituation als prekär bezeichnet werden kann.

Da nach Auskunft der Stadtverwaltung das Fortbestehen der Lebensmittelmärkte der Fa. Bonus in Stuttgart-Sonnenberg und Stuttgart-Rohr (Rohrer Höhe) zu Projektbeginn nicht gesichert war, wurden diese Bereiche weiterhin in der Untersuchung berücksichtigt.

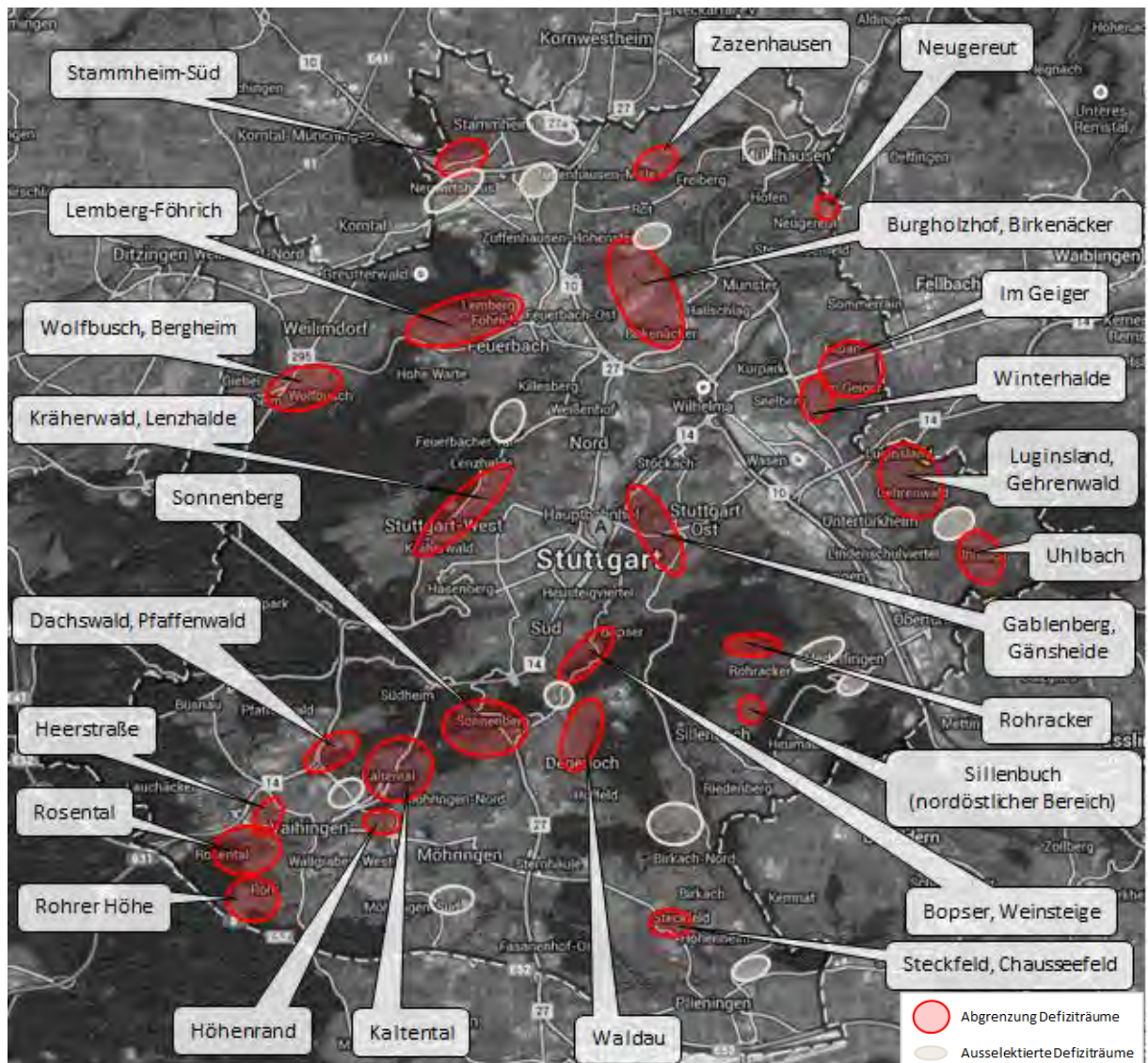
Für alle 12 Defiziträume sollten im Weiteren konkrete Handlungsansätze und angemessene Instrumente zur Verbesserung der Nahversorgungssituation erarbeitet werden. Im Folgenden wird daher von **Handlungsräumen** gesprochen.

Tab. 1 **Tabellarische Auflistung der 24 von der CIMA identifizierten Defiziträume**

Stadtbezirk	Defizitraum	Einwohner	Ausschlusskriterium
Bad Cannstatt	Winterhalde	ca. 2.470	Bäckereibetrieb inkl. Trockenwaren sowie kleinflächiger Markt für Obst und Gemüse
Bad Cannstatt	Burgholzhof, Birkenäcker	ca. 6.660	
Bad Cannstatt	Im Geiger	ca. 4.570	kleinflächiger Lebensmittelmarkt mit internationalem Sortiment
Degerloch	Waldau	ca. 3.170	Siedlungsrand
Feuerbach	Lemberg-Föhrich	ca. 5.710	
Hedelfingen	Rohracker	ca. 3.350	Bäckereibetrieb + Kleinfläche Lebensmittel
Möhringen	Sonnenberg	ca. 2.480	
Mühlhausen	Neugereut	ca. 2.760	Siedlungsrand
Obertürkheim	Uhlbach	ca. 2.930	Bäckereibetrieb + Wochenmarkt
Ost	Gablenberg, Gänsheide	ca. 13.640	kleinflächiger Nahversorger
Plieningen	Steckfeld, Chausseefeld	ca. 2.670	Bäckereibetrieb vorhanden
Sillenbuch	Nordöstlicher Bereich	ca. 3.060	Siedlungsrand
Stammheim	Süd (Korntaler Straße)	ca. 3.070	Siedlungsrand
Süd	Bopser, Weinsteige	ca. 3.530	Siedlungsrand, Hanglage
Süd	Kaltental	ca. 5.730	kleinflächiger Lebensmittelmarkt
Untertürkheim	Luginsland, Gehrenwald	ca. 5.610	Bäckereibetrieb + Kleinfläche Obst und Gemüse
Vaihingen	Heerstraße	ca. 4.870	
Vaihingen	Dachswald, Pfaffenwald	ca. 7.720	
Vaihingen	Rohrer Höhe	ca. 3.650	
Vaihingen	Höhenrand	ca. 2.660	Bäckereibetrieb + Metzgerei vorhanden
Vaihingen	Rosental	ca. 3.300	
West/Nord	Kräherwald, Lenzhalde	ca. 4.130	
Weilimdorf	Wolfbusch, Bergheim	ca. 3.750	
Zuffenhausen	Zazenhausen	ca. 3.180	

CIMA-Auflistung 2014

Abb. 1 Kartographische Darstellung der identifizierten Defiziträume in der Stadt Stuttgart



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

Während der vertiefenden Untersuchungen der ausgewählten **Handlungsräume** hat sich herausgestellt, dass für einige Handlungsräume aufgrund ihrer Siedlungsstruktur, der topographischen Gegebenheiten sowie Barrierewirkungen z.B. durch Hauptverkehrsachsen, eine differenzierte Betrachtung notwendig und somit eine weitere detailliertere räumliche Abgrenzung erforderlich ist.



In Teil B wird eine vertiefende Analyse für folgende 12 Handlungsräume durchgeführt:

Tab. 2 **Ausgewählte 12 Handlungsräume für eine vertiefende Untersuchung in Teil B**

Stadtbezirk	Handlungsraum	Einwohner
<b>Bad Cannstatt</b>	Burgholzhof	ca. 2.760
<b>Bad Cannstatt</b>	Birkenäcker	ca. 3.900
<b>Feuerbach</b>	Lemberg-Föhrich	ca. 5.710
<b>Möhringen</b>	Sonnenberg	ca. 2.480
<b>Vaihingen</b>	Dachswald	ca. 4.420
<b>Vaihingen</b>	Pfaffenwald	ca. 3.300
<b>Vaihingen</b>	Rosental	ca. 3.300
<b>Vaihingen</b>	HeerstraÙe	ca. 4.870
<b>Vaihingen</b>	Rohrer Höhe*	ca. 3.650
<b>Weilimdorf</b>	Wolfbusch, Bergheim	ca. 3.750
<b>West/Nord</b>	Kräherwald, Lenzhalde	ca. 5.550
<b>Zuffenhausen</b>	Zazenhausen	ca. 3.180

CIMA-Auflistung 2014

\* Aufgrund eines neuen Mietvertrages für den bestehenden Bonus-Markt Rohrer Höhe ist ein Fortbestehen des Betriebes bis ins Jahr 2018 gesichert. Eine vertiefende Analyse des Defizitraumes war infolgedessen nicht mehr erforderlich.

Abb. 2 Kartographische Darstellung der für eine vertiefende Untersuchung ausgewählten Handlungsräume



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

### 3 TEIL B - HANDLUNGSKONZEPTE FÜR AUSGEWÄHLTE STADTTTEILE/ STADTQUARTIERE

In Teil B erfolgte eine vertiefende Analyse der 11 identifizierten Handlungsräume (ohne Vaihingen – Rohrer Höhe). Um gezielte Handlungsempfehlungen bzgl. der Aufwertung der Nahversorgungssituation ableiten zu können, wurden in einem ersten Schritt die Standortrahmenbedingungen untersucht.

Anhand der Bevölkerungs- und Strukturdaten lassen sich Rückschlüsse u.a. hinsichtlich der Alters- und Sozialstruktur ziehen sowie das vorhandene Kaufkraftpotential ableiten. Für eine übergeordnete Beurteilung der Handlungsräume wurde jeweils ein Abgleich mit den Daten der Gesamtstadt Stuttgart vorgenommen.

Tab. 3 **Strukturdaten der Landeshauptstadt Stuttgart**

	Einwohner*	Migrations- hintergrund	Seniorenanteil (ab 65 J.)	Durch- schnittsalter	Arbeits- losenquote	Kaufkraft- kennziffer
<b>Stadt Stuttgart</b>	592.892	39,9 %	18,8 %	42,1 Jahre	7,7 %	109,5

Quelle: Datenkompass Stuttgart Auflage 2012/2013,\*Quelle: Stadt Stuttgart, Stand: 12/2014

Des Weiteren wurden die räumlichen Gegebenheiten wie die Topographie, natürliche oder bauliche Barrieren sowie die Siedlungsstruktur bei der Bewertung der Defiziträume berücksichtigt. Abschließend wurde detailliert die Angebots- und Wettbewerbssituation aufgenommen.

Für die Handlungsräume, in denen anhand der Bevölkerungs- und Strukturdaten grundsätzlich eine stationäre Nahversorgung denkbar ist, wurden für verschiedene Betreibermodelle (z.B. filialisierter Lebensmittelmarkt, Familienbetrieb, Betrieb des Lebensmittelhandwerks etc.) Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgenommen, welche in Stichpunkten näher erläutert werden.

#### **Erläuterungen Modellrechnungen:**

- Anhand der Pro Kopf Ausgaben für Lebensmittel (2.056 € im Jahr 2014)<sup>1</sup> und der Einwohnerzahlen wurde das Kaufkraftpotential im Handlungsraum abgeleitet.
- Die Einschätzung der Marktanteile beruht auf Sekundärzahlen (Marktanteil Lebensmittelmärkte unter 400 qm liegt bei 3,5 %, Stand: 2013<sup>2</sup>), welche einen deutlichen Bedeutungsver-

<sup>1</sup> Quelle: CIMA Verbrauchsausgaben 2014

<sup>2</sup> Quelle: EHI-Handelsdaten.de, 2014

lust und den zunehmenden Wettbewerbsdruck für die „Tante Emma-Läden“ darstellen, sowie auf Erfahrungswerten unter Berücksichtigung von Verkaufsfläche, Wettbewerbssituation und Standortlage / Lage im Einzugsgebiet. Für die Marktanteile wurde bewusst ein defensiver Ansatz gewählt, um den schwierigen Gegebenheiten in den Defiziträumen Rechnung zu tragen.

- Die Potentialberechnungen wurden z.T. aufgrund unklarer Immobilienverhältnisse unter erschwerten Bedingungen durchgeführt, so dass im Einzelfall eine geringfügige Anpassung der Umsatzerwartung erforderlich werden kann, sobald eine Immobilie für die Realisierung der Planungen ausgewählt wurde.
- Die Anteile für Wareneinsatz, Personalkosten etc. basieren auf Betriebsvergleichen des EHI / IFH sowie auf eigenen Erfahrungswerten und orientieren sich an Lebensmittelgeschäften / -märkten mit einer vergleichbarer Größenordnung und Standortlage und variieren unter Berücksichtigung der verschiedenen Betreibermodelle. Der Wareneinsatz hängt des Weiteren von Einkaufskonditionen, Sortimentszusammensetzung bzw. Gewichtung der Warengruppen, Kalkulation und Sortimentspflege ab.

Während der Erstellung der Handlungskonzepte wurde projektbegleitend in Kooperation mit dem Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und der Wirtschaftsförderung der Stadt Stuttgart bereits an der Umsetzung der jeweiligen Empfehlungen gearbeitet. Im Einzelfall wurde der aktuelle Sachstand bzgl. der Umsetzung in den Anmerkungen notiert. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine „Momentaufnahme“ (Stand Dezember 2014) handelt.

Durch marktseitige Entwicklungen, wie z.B. einen Betreiberwechsel einzelner Betriebe oder die Realisierung von Potentialflächen, können in Zukunft somit auch die Handlungsempfehlungen ihre Gültigkeit besitzen, welche sich aktuell nicht realisieren lassen.

### 3.1 Handlungsraum Dachswald (Vaihingen)

Im Stadtteil Dachswald liegt trotz eines vergleichsweise hohen Seniorenanteils ein niedriges Durchschnittsalter vor, welches auf die Nähe zur Universität zurückzuführen ist. Der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund sowie die Arbeitslosenquote liegen deutlich unter den Werten der Gesamtstadt. Des Weiteren liegt ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor.

Strukturdaten <sup>3</sup>	
Einwohner	4.417
Darunter mit Migrationshintergrund	26,2 %
Seniorenanteil (ab 65 Jahre)	22,0 %
Durchschnittsalter	41,3 Jahre
Arbeitslosenquote	2,9 %
Kaufkraftkennziffer PLZ 70569*	112,0



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

#### Angebotssituation

- Im Stadtteil Dachswald ist derzeit kein relevantes Angebot im Nahversorgungssegment vorhanden
- Am Standort „Knappenweg“ hat in jüngerer Vergangenheit ein kleinflächiger Nahversorger („Frischemarkt Gürsel“) aufgrund eines Verkaufs und Abbruch der Immobilie geschlossen, ggf. kann bei einem Neubau eine Einzelhandelsfläche realisiert werden
- Darüber hinaus sind keine weiteren Potentialflächen für die Realisierung eines Nahversorgers im Stadtteil Dachswald vorhanden
- Entfernung zum nächsten Nahversorger über einem km (einfache Wegstrecke)

Für den Handlungsraum Dachswald wird nachfolgend unter der Annahme, dass an dem Standort „Knappenweg“ künftig eine Einzelhandelsfläche realisiert werden kann, eine Rentabilitätsrechnung für einen kleinflächigen Lebensmittelbetrieb durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Standortlage und der voraussichtlichen Verkaufsflächengröße wird ausschließlich der Siedlungsbereich östlich der B 14 als Einzugsgebiet abgegrenzt.

<sup>3</sup> Quelle: Datenkompass Stuttgart Auflage 2012/2013, \*Quelle: BBE!CIMA!MB Research 2014

<b>Standort „Knappenweg“</b>	
<b>Pro-Kopf Ausgaben Lebensmittel</b>	2.056,- €
<b>Einwohner</b>	ca. 3.000
<b>Kaufkraftpotential</b>	ca. 6,2 Mio. €
<b>Marktanteil</b>	5 %
<b>Umsatzerwartung (brutto)</b>	ca. 0,3 Mio. €



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

Für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt ist im Handlungsraum von einem potentiellen Marktanteil von ca. 5 % auszugehen. Die Umsatzerwartung beträgt somit ca. 300.000 € (brutto), welches einem Netto-Umsatz von ca. 274.500 € entspricht.<sup>4</sup>

In den Modellrechnungen wird von einem Betriebsmodell ausgegangen, in dem ein hoher Anteil an Frischewaren angeboten wird und das von den Betreibern mit hohem persönlichen Engagement und entsprechend niedrigen Personalkosten betrieben wird.

	<b>Euro</b>	<b>%</b>
<b>Umsatz (netto)</b>	274.500	100,0
<b>Wareneinsatz</b>	205.875	75,0
<b>Personalkosten (am Bsp. Familienbetrieb)</b>	13.725	5,0
<b>Sonstige Kosten</b>	30.195	11,0
<b>Gewinn</b>	24.705	9,0

Quelle: UBH/CIMA

**Handlungsempfehlungen:**

- Innerhalb des Stadtteils Dachswald ist derzeit keine geeignete Potentialfläche zur Ansiedlung eines Nahversorgers vorhanden, ggf. kann im Rahmen eines Neubaus am Standort „Knappenweg“ eine Einzelhandelsfläche realisiert werden
- Im Einzugsgebiet des Planstandortes „Knappenweg“ wohnen ca. 3.000 Einwohner, das Kaufkraftpotential im Lebensmittelsegment beträgt ca. 6,2 Mio. €

<sup>4</sup> Aufgrund der differenzierten Besteuerung von Lebensmitteln (Regelsatz 19 %; ermäßigter Steuersatz 7%) wird eine Mischkalkulation vorgenommen, in der der Nettoumsatz 91,5 % des Bruttoumsatzes entspricht.

- Die Umsatzerwartung für einen Nahversorger am Standort „Knappenweg“ beläuft sich auf ca. 300.000 € (brutto) und entspricht einem Netto-Gewinn von ca. 25.000 €
- Eine Revitalisierung des Standortes ist, wenn überhaupt, nur durch einen Familienbetrieb mit entsprechend niedrigen Personalkosten und einem sehr bescheidenen Einkommen denkbar. Auch bei dieser Variante ist ein wirtschaftlicher Betrieb des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes nicht mit Sicherheit zu gewährleisten.

### 3.2 Handlungsraum Pfaffenwald (Vaihingen)

Im Handlungsraum Pfaffenwald liegt durch den Campus der Universität Stuttgart eine Sonderstruktur (ca. 3.000 Wohnheimplätze) mit einer sehr jungen Bevölkerung und einem hohen Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund vor. Im PLZ-Gebiet 70569 insgesamt, welches u.a. auch Kaltental, Lauchäcker und Büsnau umfasst, liegt ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor. Unter Berücksichtigung des hohen Studentenanteils in Pfaffenwald ist jedoch eher von einem durchschnittlichen Kaufkraftniveau auszugehen.

Strukturdaten <sup>5</sup>	
Einwohner	3.294
Darunter mit Migrationshintergrund	66,2 %
Seniorenanteil ( ab 65 Jahre)	3,4 %
Durchschnittsalter	27,0 Jahre
Arbeitslosenquote	2,2 %
Kaufkraftkennziffer PLZ 70569*	112,0



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

#### Angebotssituation

- Im Stadtteil Pfaffenwald ist derzeit nur der „Frischemarkt Roth“ mit einer Verkaufsfläche von ca. 250 qm auf dem Universitätsgelände ansässig
- Das Angebot orientiert sich stark an der studentischen Zielgruppe mit einem großen Anteil an Getränken und Snacks
- Die Entfernungen zum nächsten Lebensmittelmarkt in der Meluner Straße/ Lauchäcker (Fa. Netto) beträgt bis zu 2 km (einfache Wegstrecke)

<sup>5</sup> Quelle: Datenkompass Stuttgart Auflage 2012/2013, \*Quelle: BBE!CIMA!MB Research 2014

- Die Entfernung zum Stadtteilzentrum Vaihingen mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot sowie ergänzenden Angeboten in den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen, u.a. in der Schwabengalerie, beträgt bis zu 2,5 km (einfache Wegstrecke)

Für den Stadtteil Pfaffenwald bzw. für den Campus der Universität Stuttgart sind mittelfristig Maßnahmen zur weiteren Urbanisierung vorgesehen. Es werden eine Vielzahl von zusätzlichen Wohnheimplätzen geschaffen sowie weitere Fakultäten aus dem Stuttgarter Zentrum nach Pfaffenwald/Vaihingen verlagert, so dass in absehbarer Zukunft eine Aufwertung des Quartieres erfolgen wird.

Die Rentabilitätsberechnung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass mit einem Standort, welcher über eine verbesserte Einsehbarkeit und Erreichbarkeit verfügt, ein im Vergleich zum bestehenden „Frischemarkt Roth“ höherer Marktanteil in Pfaffenwald und auch im Stadtteil Dachswald insbesondere bei den Nicht-Studierenden realisiert werden kann. Des Weiteren wird von einem breiteren Warenangebot als im derzeitigen Bestandsbetrieb ausgegangen.

<b>Standort „Pfaffenwald“</b>	
<b>Pro-Kopf Ausgaben Lebensmittel</b>	2.056,- €
<b>Einwohner</b>	6.936
<b>Kaufkraftpotential</b>	14,2 Mio. €
<b>Marktanteil</b>	15 %
<b>Umsatzerwartung</b>	2,14 Mio. €
<b>„Streuumsätze“ durch auswärtige Studenten</b>	1,00 Mio. €
<b>Umsatzerwartung insgesamt (brutto)</b>	3,14 Mio. €



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

Durch die hohe Anzahl der Studenten (Pendler von außerhalb des Stadtquartiers) wurden Streuumsätze von ca. 1,0 Mio. berücksichtigt.

Für einen Lebensmittelmarkt ist im Defizitraum Pfaffenwald von einem potentiellen Marktanteil von ca. 15 % auszugehen. Die Umsatzerwartung beträgt inkl. der Streuumsätze somit ca. 3,14 Mio. € (brutto), welches einem Netto-Umsatz von ca. 2,9 Mio. € entspricht.



	Euro	%
<b>Umsatz (netto)</b>	2.873.100	100,0
<b>Wareneinsatz</b>	2.183.556	76,0
<b>Personalkosten</b>	344.772	12,0
<b>Sonstige Kosten</b>	258.579	9,0
<b>Gewinn</b>	86.193	3,0

Quelle: UBH/CIMA

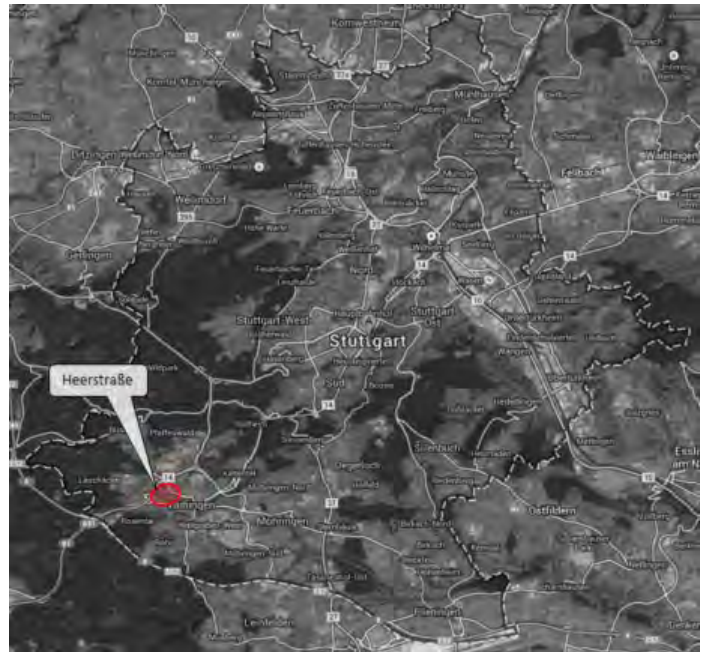
### **Handlungsempfehlungen:**

- Grundsätzlich ist am Standort ein ausreichendes Kaufkraftpotential für eine Aufwertung des Nahversorgungsangebotes vorhanden
- Als Handlungsmöglichkeiten kommen folgende Alternativen in Betracht:
  - Ausbau des bestehenden „Frischemarkt Roth“ mit einer Sortimentserweiterung insbesondere im Bereich der Frischewaren, Molkereiprodukte etc. Aufgrund der Lage auf dem Unigelände wird auch unter Berücksichtigung der schlechten Einsehbarkeit des Betriebes die übrige Wohnbevölkerung (Nicht-Studierende) in Pfaffenwald nur bedingt erschlossen (Anm.: Verkaufsflächenerweiterung des „Frischemarkt Roth“ wurde in jüngerer Vergangenheit geprüft und konnte aufgrund der nicht vorhandenen Fläche nicht realisiert werden)
  - Unter der Voraussetzung, dass mittelfristig das Quartier eine Aufwertung erfahren wird, ist auch die Realisierung eines Kleinflächenkonzeptes, z.B. Rewe City mit einer Fläche von bis zu 750 qm denkbar; für die Realisierung dieser Alternative wäre ein neu zu entwickelnder Standort mit einer guten Einsehbarkeit und Erreichbarkeit erforderlich, um auch die Nicht-Studierenden als Kunden zu gewinnen
  - Die mögliche Realisierung eines Lebensmittelmarktes kann zu einer Überschneidung des Einzugsgebietes mit dem Standort „Knappenberg“ im Dachswald führen, sofern dieser revitalisiert werden kann
- Mobile Versorgungskonzepte sind aufgrund der Sonderstruktur mit einem hohen Anteil an Studierenden weniger erfolgsversprechend. Ergänzend sind ggf. ein Wochenmarkt bzw. Verkaufswägen mit einem Bäcker- und Metzgerangebot auf dem Campus denkbar

### 3.3 Handlungsraum Heerstraße (Vaihingen)

Im Defizitraum Heerstraße liegt ein vergleichsweise hoher Seniorenanteil und dem entsprechend ein leicht über dem Wert der Gesamtstadt liegendes Durchschnittsalter vor. Die Arbeitslosenquote liegt deutlich unter dem Wert der Gesamtstadt, während ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau vorliegt.

Strukturdaten <sup>6</sup>	
Einwohner	4.868
Darunter mit Migrationshintergrund	24,8 %
Seniorenanteil (ab 65 Jahre)	24,2 %
Durchschnittsalter	42,4 Jahre
Arbeitslosenquote	4,0 %
Kaufkraftkennziffer PLZ 70563*	113,6



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

#### Angebotssituation

- Derzeit beschränkt sich das Angebot im Stadtteil auf einen Bäcker und einen Anbieter mit Obst + Gemüse, der ergänzend ein geringes Angebot an Trockenwaren und Molkereiprodukten anbietet
- Für den nordwestlichen Siedlungsbereich befindet sich der Lebensmittelmarkt der Fa. Netto in Lauchäcker noch in fußläufiger Entfernung, der östliche Siedlungsbereich befindet sich in fußläufiger Entfernung der Schwabengalerie
- Im Handlungsraum sind zwei kleinflächige Leerstände im Kreuzungsbereich Heerstraße/ Katzenbachstraße bzw. Gartenstraße/Katzenbachstraße vorhanden

Auf eine Rentabilitätsrechnung wird aufgrund des geringen Kaufkraftpotentials im Einzugsgebiet, welches durch die stark frequentierte Vaihinger Straße auf den Bereich nördlich der Vaihinger Straße begrenzt wird, sowie den Marktgebietsüberschneidungen mit den bestehenden Lebensmittelmärkten, verzichtet.

<sup>6</sup> Quelle: Datenkompass Stuttgart Auflage 2012/2013, \*Quelle: BBE|CIMA|MB Research 2014

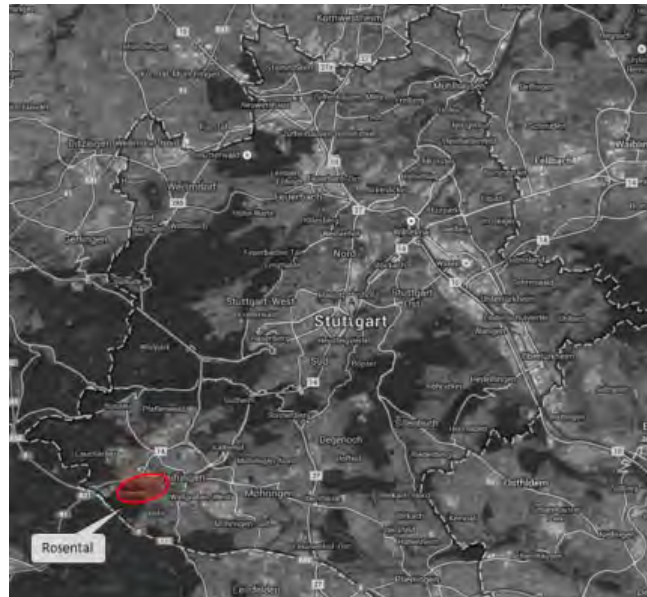
**Handlungsempfehlungen:**

- Unter Berücksichtigung des vorhandenen Kaufkraftpotentials im Handlungsraum (Bereich nördlich der Vaihinger Straße), ist kein ausreichendes Ansiedlungspotential für einen Lebensmittelmarkt gegeben
- Ein Lebensmittelmarkt würde sich zudem kontraproduktiv auf die noch bestehende, kleinflächige Nahversorgungsstruktur auswirken
- Eine Aufwertung der Nahversorgungssituation im Defizitraum Heerstraße ist vorrangig durch eine Stärkung bzw. Aufwertung des bestehenden Angebotes zu erreichen (Anm. Eine Sortimentserweiterung durch Ferats Bazar wurde von Seiten des Betreibers abgelehnt)
- Alternativ ist ggf. am Standort der Fa. Ferats Bazar ein Angebot durch einen Verkaufswagen abzuwägen, welcher das stationäre Angebot von Ferats Bazar um die fehlenden Sortimente ergänzt

**3.4 Handlungsraum Rosental (Vaihingen)**

Im Handlungsraum Rosental liegt trotz eines überdurchschnittlich hohen Seniorenanteils ein mit der Gesamtstadt vergleichsweise niedriges Durchschnittsalter vor. Im PLZ-Bereich 70563 liegt ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor.

Strukturdaten <sup>7</sup>	
Einwohner	3.301
Darunter mit Migrationshintergrund	35,3 %
Seniorenanteil (ab 65 Jahre)	23,5 %
Durchschnittsalter	41,9 Jahre
Arbeitslosenquote	5,6 %
Kaufkraftkennziffer PLZ 70563*	113,6



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

<sup>7</sup> Quelle: Datenkompass Stuttgart Auflage 2012/2013, \*Quelle: BBE!CIMA!MB Research 2014

### **Angebotssituation**

- Im Stadtteil Rosental beschränkt sich das Nahversorgungsangebot auf einen Bäckereibetrieb und einen Lebensmittelbetrieb, der auf ca. 70 qm eine sehr gute Auswahl an Obst + Gemüse sowie ergänzend weitere Lebensmittel anbietet
- Die bestehenden Betriebe konzentrieren sich an der Robert-Koch-Straße bzw. Waldburgstraße am östlichen Stadtteilrand
- Potentialflächen für die Ansiedlung weiterer Nahversorgungsbetriebe sind im Stadtteil nicht vorhanden
- Für die Bewohner im Nordosten des Stadtteils ist die Schwabengalerie bzw. das Stadtteilzentrum von Vaihingen fußläufig zu erreichen

Auf eine Rentabilitätsrechnung wird aufgrund des geringen Kaufkraftpotentials im Einzugsgebiet sowie aufgrund der nicht vorhandenen Potentialflächen, verzichtet.

### **Handlungsempfehlungen**

- Das vorhandene Kaufkraftpotential reicht nicht für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes aus
- Innerhalb des Stadtteils ist keine geeignete Potentialfläche für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden
- Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes würde sich zudem negativ auf den Erhalt des Bonus-Marktes am Standort Stuttgart-Rohr, welcher bereits im Einzugsgebiet der westlichen Siedlungsbereiche von Rosental liegt und dessen Fortbestehen erst kürzlich gesichert wurde, auswirken
- Eine Aufwertung der Nahversorgung kann in Folge dessen nur durch eine Aufwertung des bestehenden Betriebes für Obst und Gemüse oder des Bäckereibetriebes, z.B. durch eine Sortimentserweiterung erreicht werden (Anm. Sortimentserweiterung im Betrieb für Obst und Gemüse wurde durch den Betreiber ausgeschlossen)

### 3.5 Handlungsraum Kräherwald/Lenzhalde (West/Nord)

Der Handlungsraum Kräherwald/Lenzhalde ist durch einen überdurchschnittlich hohen Seniorenanteil sowie ein außerordentlich hohes Kaufkraftniveau geprägt.

Der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund liegt mit ca. 20 % deutlich unter dem Wert der Gesamtstadt Stuttgart.

Der Handlungsraum weist durch seine Hanglage schwierige topographische Gegebenheiten auf.

Strukturdaten <sup>8</sup>	Kräherwald	Lenzhalde
Einwohner	6.207	2.477
mit Migrationshintergrund	23,0 %	20,6 %
Seniorenanteil (ab 65 Jahre)	27,9 %	26,9 %
Durchschnittsalter	44,2 Jahre	44,6 Jahre
Arbeitslosenquote	4,4 %	3,8 %
Kaufkraftkennziffer PLZ 70193* bzw. 70192*	114,6	132,0



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

#### Angebotssituation

- Im Gebiet Kräherwald/Lenzhalde ist derzeit kein Angebot im Nahversorgungssegment vorhanden
- Lediglich der sog. „Schwarzmarkt“ als Teil der Nikolauspflegerie und der Betrieb „Feinkost Fischer“ (Angebotsschwerpunkt: Getränke inkl. Lieferservice), der bereits außerhalb des Handlungsraumes liegt, decken das Nahversorgungsangebot rudimentär ab
- Durch die topographischen Bedingungen (Hanglage) sind keine Potentialflächen für die Ansiedlung eines Nahversorgers vorhanden
- Hohe Wettbewerbsdichte an Lebensmittelmärkten südlich des Handlungsraumes in Stuttgart-West bzw. nordöstlich auf der Killesberger Höhe

Aufgrund der nicht vorhandenen Potentialflächen wurde auf eine Rentabilitätsrechnung verzichtet.

<sup>8</sup> Quelle: Datenkompass Stuttgart Auflage 2012/2013, \*Quelle: BBE!CIMA!MB Research 2014

### Handlungsempfehlungen

- Eine Etablierung von stationärem Einzelhandel ist derzeit unter Berücksichtigung der schwierigen topographischen Gegebenheiten und aufgrund der nicht vorhandenen Potentialflächen im Handlungsraum nicht möglich
- Ggf. ist eine Aufwertung des „Feinkost Fischer“ (bereits außerhalb des Handlungsraumes) durch eine Sortimentserweiterung denkbar; aufgrund der Lage außerhalb des Handlungsraumes würde dies jedoch nur eine Verbesserung der gegenwärtigen Situation für die Bewohner des westlichen Siedlungsbereiches bedeuten (Anmerkung: Der Betreiber will den Angebotsschwerpunkt auf dem Bereich Getränke belassen, Sortimentserweiterung nicht geplant)
- Die Bewohner aus dem östlichen Bereich werden weiterhin zu den räumlich näher gelegenen Lebensmittelmärkten in Stuttgart West oder aufgrund des attraktiven Angebotes zur Killesberger Höhe tendieren
- Ob ein Angebot durch mobile Lebensmittelläden bzw. durch einen Ortsbus von den sehr wohlhabenden und in der Regel mobilen Bürgern des Handlungsraumes angenommen wird, wird skeptisch bewertet

### 3.6 Handlungsraum Wolfbusch, Bergheim (Weilimdorf)

Im Handlungsraum Wolfbusch, Bergheim liegt eine differenzierte Bevölkerungsstruktur vor. Während in Bergheim ein sehr hoher Seniorenanteil vorliegt, fällt dieser in Wolfbusch deutlich geringer aus. In Wolfbusch sind in jüngerer Vergangenheit weitere Wohneinheiten geschaffen worden, so dass neben den „Alteingesessenen“ auch Neubürger, vorrangig Familien, im Quartier leben.

Das Kaufkraftniveau im PLZ-Gebiet 70499, welches u.a. auch Weilimdorf, Hausen und Giebel beinhaltet, liegt leicht unter dem Durchschnitt der Gesamtstadt.

Strukturdaten <sup>9</sup>	Wolfbusch	Bergheim
Einwohner	2.793	2.928
mit Migrationshintergrund	29,9 %	34,3 %
Seniorenanteil (ab 65 Jahre)	23,0 %	35,9 %
Durchschnittsalter	41,1 Jahre	47,6 Jahre
Arbeitslosenquote	5,4 %	n.b.
Kaufkraftkennziffer PLZ 70499*	106,2	106,2

Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

#### Angebotssituation

- Im Handlungsraum Wolfbusch/Bergheim ist nur ein Bäckereibetrieb an der Solitudestraße vorhanden
- Im Ortskern des Stadtteils Wolfbusch ist kein nahversorgungsrelevanter Einzelhandel vorhanden
- Im Ortskern und Siedlungsmittelpunkt von Wolfbusch liegt eine ehemalige Nahversorgungslage (Hubertusplatz) vor; mit einem leerstehenden Bäckereibetrieb und einer Ladenfläche, die inzwischen durch ein Architekturbüro und ein Verteilerzentrum der BW-Post genutzt werden, liegen ggf. zwei Potentialflächen für eine Neuebelegung vor
- Die nächsten Lebensmittelmärkte befinden sich in Giebel bzw. in Weilimdorf in einer Entfernung von ca. 1,5 km
- Wolfbusch ist durch einen Ortsbus an das Ortszentrum Weilimdorf angeschlossen


Die Potentialrechnung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass ggf. am Hubertusplatz eine Ladenfläche realisiert werden kann. Als Betriebsmodell wurde ein kleinflächiger Lebensmittelmart mit einem hohen Frischeanteil und einer Verkaufsfläche von ca. 150 qm angenommen.

<sup>9</sup> Quelle: Datenkompass Stuttgart Auflage 2012/2013, \*Quelle: BBE!CIMA!MB Research 2014

Durch die gewachsene Siedlungsstruktur mit einem Ortskern und der Identifikation der alteingesessenen Bürger mit ihrem Stadtteil wird von einer etwas höheren Kaufkraftbindung ausgegangen. Des Weiteren wurde die Nähe zu einem Gymnasium im Standortumfeld berücksichtigt.

Da das potentielle Einzugsgebiet nicht die Stadtteile Wolfbusch und Bergheim in ihrer Gesamtheit umfasst, werden diese nur anteilig in den Berechnungen berücksichtigt.

Standort Hubertusplatz	
Pro-Kopf Ausgaben Lebensmittel	2.056
Einwohner	3.750
Kaufkraftpotential	7,7 Mio. €
Marktanteil	5- 6 %
Umsatzerwartung insgesamt (brutto)	423.500 €



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

Bei einem Marktanteil im Defizitraum von ca. 5 - 6 % ist für den Betriebstyp kleinflächiger Lebensmittelbetrieb mit einem hohen Frischeanteil von einer Netto-Gewinnerwartung von ca. 19.400 € auszugehen.

	Euro	%
Umsatz (netto)	387.503	100,0
Wareneinsatz	271.252	70,0
Personalkosten	54.250	14,0
Sonstige Kosten	42.625	11,0
Gewinn	19.375	5,0

Quelle: UBH/CIMA

### Handlungsempfehlungen

- Grundsätzlich ist ein Potential für die Ansiedlung eines kleinflächigen Nahversorgers am Standort unter gewissen Voraussetzungen gegeben
- Für den Betriebstyp kleinflächiger Lebensmittelmarkt mit einem hohen Frischeanteil ist bei einem Umsatz von ca. 423.500 € (brutto) ein Netto-Gewinn von ca. 19.400 € zu erwarten

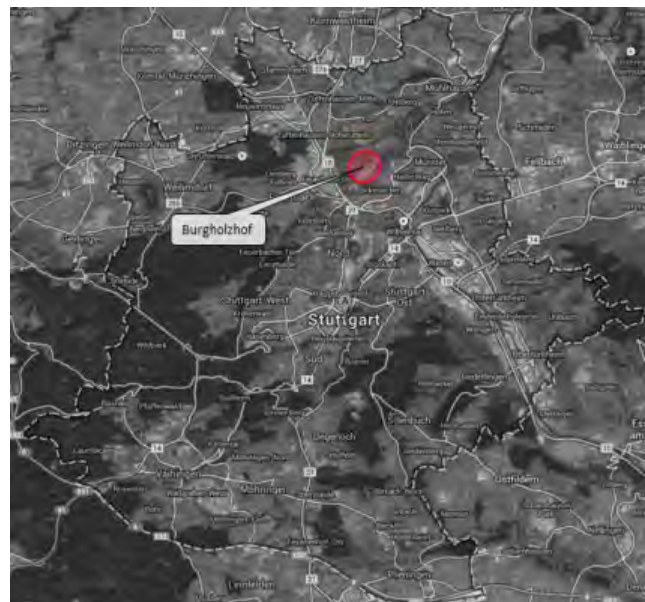


- Die Realisierung eines privatwirtschaftlichen Betriebes wird nur mit einem hohen persönlichen Engagement des Betreibers und einer bescheidenen Gewinnerwartung möglich sein. Eine Realisierung erscheint jedoch unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Umnutzung der vorhandenen Ladenlokale am Hubertusplatz nur wenig realistisch. Aufgrund der bereits genannten grundsätzlichen Standortrahmenbedingungen ist dennoch die Etablierung eines besonders profilierten Integrationsmarktes als Mikrostandort anzustreben.
- Als Alternative ist die Revitalisierung der Ladeneinheit durch eine Bäckereifiliale mit einem erweiterten Lebensmittelangebot als Sortimentsergänzung zu prüfen
- Eine Aufwertung der Nahversorgungssituation kann ggf. auch durch die Etablierung eines kleinen Wochenmarktes bzw. mobile Verkaufseinheiten erreicht werden

### 3.7 Handlungsraum Burgholzhof (Bad Cannstatt)

Im Stadtteil Burgholzhof liegen ein sehr geringer Seniorenanteil sowie ein Durchschnittsalter vor, das deutlich niedriger als der Wert für die Gesamtstadt liegt. Des Weiteren weist der Handlungsraum einen sehr hohen Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund auf. Das Kaufkraftniveau im PLZ-Gebiet 70376 ist als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Strukturdaten <sup>10</sup>	
Einwohner	2.761
Darunter mit Migrationshintergrund	62,7 %
Seniorenanteil (ab 65 Jahre)	9,8 %
Durchschnittsalter	33,5 Jahre
Arbeitslosenquote	7,8%
Kaufkraftkennziffer PLZ 70376*	103,1



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

<sup>10</sup> Quelle: Datenkompass Stuttgart Auflage 2012/2013, \*Quelle: BBE|CIMA|MB Research 2014

### Angebotssituation

- Derzeit sind mit dem Mercado da Saudade (portug. Spezialitäten, eingeschr. Ladenöffnungszeiten, begrenzte Sortimentsbreite, ca. 300 qm VK) an der James-F.-Byrnes-Straße sowie der Bäckerei Böhm zwei Anbieter aus dem Lebensmittelbereich im Stadtteil Burgholzhof vorhanden
- Eine leerstehende Ladenfläche (ca. 100 qm VK) befindet sich neben dem portugiesischen Feinkostbetrieb im gleichen Gebäude\*
- Relativ große Entfernung zu den Stadtteilzentren Münster, Zuffenhausen oder Feuerbach mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot sowie ergänzenden Angeboten in den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen (bis zu 2,8 km, einfache Wegstrecke), des Weiteren schwierige topographische Gegebenheiten

\* Anm.: Die zum Erhebungszeitpunkt leerstehende Ladenfläche neben dem portugiesischen Feinkostgeschäft konnte in der Zwischenzeit durch ein Lebensmittelgeschäft mit einem eingeschränkten Nahversorgungsangebot belegt werden.

Unabhängig davon, dass derzeit keine Potentialfläche am Standort zur Verfügung steht, wurde eine Potentialberechnung für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt vorgenommen.

Standort „James F-Byrnes-Straße“	
Pro-Kopf Ausgaben Lebensmittel	2.056
Einwohner	2.760
Kaufkraftpotential	5,7 Mio. €
Marktanteil	7 %
Umsatzerwartung insgesamt (brutto)	0,4 Mio. €



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

Für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt kann aufgrund der gewachsenen Siedlungsstruktur und der umliegenden gewerblichen Nutzungen von einem Marktanteil von ca. 7 % ausgegangen werden. Abhängig von der Betriebsstruktur, z.B. durch einen Familienbetrieb mit entsprechend geringen Personalkosten und hohem persönlichen Engagement ist ggf. auch das Erwirtschaften eines bescheidenen Gewinns möglich.

	Euro	%
Umsatz (netto)	366.000	100,0
Wareneinsatz	292.800	80,0
Personalkosten	36.600	10,0
Sonstige Kosten	36.600	10,0
Gewinn	0	0

### Handlungsempfehlungen

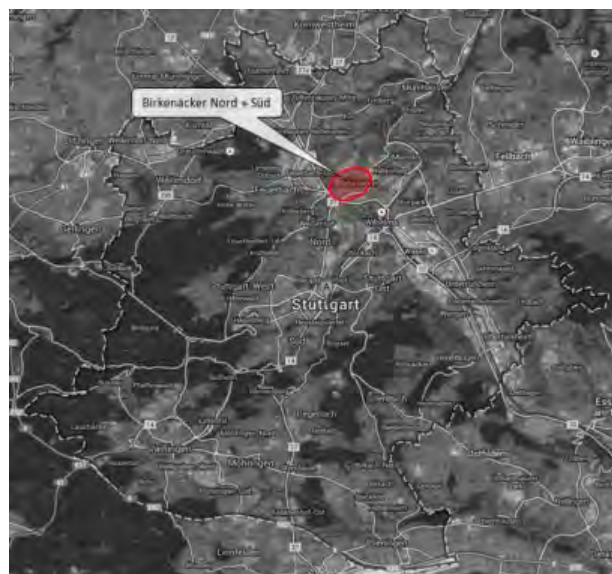
- Grundsätzlich ist im Handlungsraum eine Potentialfläche für die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelbetriebs vorhanden (Anm.: Wurde während der Projektbearbeitung belegt)
- Bei einer Umsatzerwartung für einen Lebensmittelmarkt am Standort James-F.-Byrnes-Str. von ca. 366.000 € (netto) ist bei der Belegung des Ladenleerstands von einem „Grenzertragsbetrieb“ auszugehen
- Mögliche Alternativen zur Verbesserung der Nahversorgungssituation:
  - Erweiterung des bestehenden Nahversorgers Mercado de Saudade um Potentialfläche (Anm.: Derzeit keine Sortimentserweiterung durch den Betreiber vorgesehen)
  - Etablierung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes im Familienbetrieb mit entsprechend niedrigen Personalkosten und einem bescheidenen Einkommen (Anm.: Wurde in der Zwischenzeit realisiert)
  - Lebensmittelmarkt auf Basis eines bürgerschaftlichen Engagements (Genossenschaftliches Modell) (Anm.: Im Rahmen einer Bürgerversammlung wurde dieser Ansatz in jüngerer Vergangenheit bereits vorgestellt. Es hat sich jedoch keine bürgerschaftliche Gruppe gebildet.)
  - Verlagerung der bestehenden Bäckerei mit Sortimentsausweitung an den Standort James-F.-Byrnes-Straße (Anm.: Eine Betriebsverlagerung der Bäckerei wird von Seiten des Betreibers nicht in Betracht gezogen)

### 3.8 Handlungsraum Birkenäcker (Bad Cannstatt)

Der Handlungsraum Birkenäcker ist räumlich und strukturell in Nord und Süd getrennt. Während der nördliche Teil überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut ist, ist der südliche Teil durch Geschosswohnungsbau geprägt.

Im Stadtteil Birkenäcker liegt im Vergleich zur Gesamtstadt Stuttgart ein überdurchschnittlich hoher Seniorenanteil vor. Der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund liegt bei annähernd 50 % und somit deutlich über dem Wert der Gesamtstadt. Die Arbeitslosenquote im Stadtteil ist vergleichsweise hoch und das Kaufkraftniveau entsprechend niedrig.

Strukturdaten <sup>11</sup>	
Einwohner	3.900
Darunter mit Migrationshintergrund	47,9 %
Seniorenanteil (ab 65 Jahre)	25,0 %
Durchschnittsalter	42,5 Jahre
Arbeitslosenquote	12,3 %
Kaufkraftkennziffer PLZ 70376*	103,1



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

#### Angebotssituation

- Weder im nördlichen noch im südlichen Teil besteht ein nahversorgungsrelevantes Angebot
- Innerhalb des abgegrenzten Handlungsraumes ist mit Ausnahme der Fläche im B-Plangebiet Darmstädter Straße (Birkenäcker Süd) derzeit keine geeignete Potentialfläche zur Ansiedlung eines Nahversorgers vorhanden
- Im Rahmen eines Neubaus eines Mehrfamilienhauses sehen die Planungen derzeit eine Gewerbefläche von ca. 100 – 200 qm vor, so dass ggf. in Zukunft eine Potentialfläche vorhanden ist

#### Handlungsempfehlungen

- Aufgrund der räumlichen und strukturellen Trennung des Stadtteils in Nord und Süd reicht das jeweilige Kaufkraftpotential nicht für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes/ Nahversorgers aus

<sup>11</sup> Quelle: Datenkompass Stuttgart Auflage 2012/2013, \*Quelle: BBE|CIMA|MB Research 2014

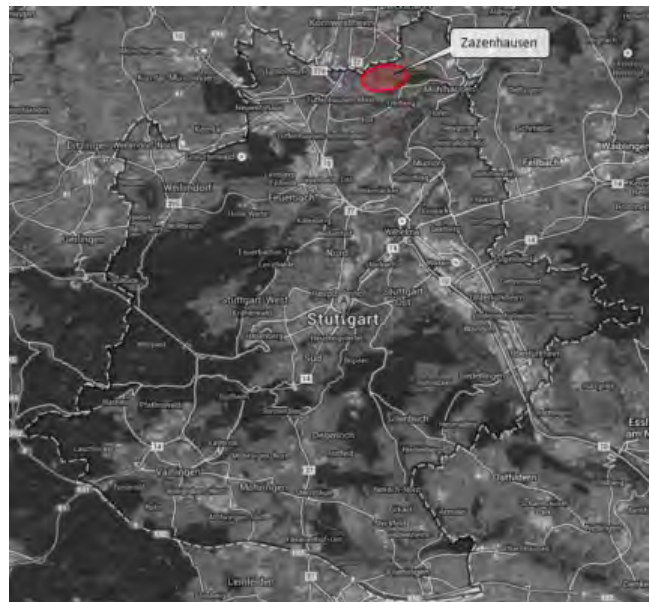
- Die Etablierung einer Begegnungsstätte in Verbindung mit einer Bestellmöglichkeit für Lebensmittel ist für die in Planung befindliche Gewerbefläche an der Darmstädter Straße zu prüfen.
- Eine Aufwertung der Nahversorgungssituation durch die Etablierung eines Wochenmarktes an der Darmstädter Straße ist zu prüfen

### 3.9 Handlungsraum Zazenhausen (Zuffenhausen)

Der Stadtteil Zazenhausen ist durch das Viadukt in zwei Teile geteilt. Der östliche Teil ist ein gewachsener Ortsteil mit dem alten Ortskern, in dem noch Reste einer Nahversorgungslage vorhanden sind. Der westliche Teil besitzt den Charakter eines Neubaugebietes und wird vorwiegend durch zugezogene Familien bewohnt. Dieser Umstand spiegelt sich auch in dem Durchschnittsalter wider, welches mit ca. 38 Jahren deutlich unter dem Wert der Gesamtstadt (ca. 42 Jahre) liegt.

Im PLZ-Gebiet 70437 (umfasst auch die Stadtteile Rot und Freiberg) liegt ein unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau vor, welches unter der Berücksichtigung der zahlreichen Zuzüge vermutlich nicht auf den Stadtteil Zazenhausen zutrifft.

Strukturdaten <sup>12</sup>	
Einwohner	2.046
Darunter mit Migrationshintergrund	35,0 %
Seniorenanteil (ab 65 Jahre)	17,7 %
Durchschnittsalter	38,3 Jahre
Arbeitslosenquote	4,2 %
Kaufkraftkennziffer PLZ 70437*	101,2



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

Auf eine Potentialberechnung wurde aufgrund des nicht ausreichenden Kaufkraftpotentials im Handlungsraum verzichtet.

<sup>12</sup> Quelle: Datenkompass Stuttgart Auflage 2012/2013, \*Quelle: BBE|CIMA|MB Research 2014

### **Angebotssituation**

- Das Nahversorgungsangebot beschränkt sich auf einen Bäckereibetrieb im alten Ortskern, welcher zusätzlich ein geringes Angebot an Trockenwaren und Molkereiprodukten anbietet
- Westlich des Viaduktes liegt am Sauerkirschenweg in einem Neubaugebiet ein Ladenleerstand im EG eines Mehrparteienhauses vor, der jedoch vom Verkaufsflächenzuschnitt für die Etablierung eines Nahversorgers ungeeignet ist
- Relativ große Entfernungen zum nächsten Lebensmittelmarkt in Sontheimer Straße/ Hans-Scharoun-Platz (Rot) mit bis zu 2,8 km (einfache Wegstrecke)
- Entfernung zum Stadtteilzentrum Zuffenhausen mit einem umfassenden Nahversorgungsangebot sowie ergänzenden Angeboten in den mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen beträgt bis zu 2,9 km (einfache Wegstrecke)

### **Handlungsempfehlungen**

- Innerhalb des Stadtteils Zazenhausen ist keine geeignete Potentialfläche zur Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes/ Nahversorgers vorhanden
- Das Kaufkraftpotential im Stadtteil Zazenhausen ist nicht ausreichend für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
- Eine Aufwertung der Nahversorgung kann grundsätzlich nur durch eine Ausweitung des Angebotes des bestehenden Bäckereibetriebes erreicht werden
- Alternativ besteht die Option, das Nahversorgungsangebot in Form von mobilen Konzepten (rollende Lebensmittelläden, kleiner Wochenmarkt) aufzuwerten

### 3.10 Handlungsraum Sonnenberg (Möhringen)

In Sonnenberg liegt ein im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich höherer Seniorenanteil vor, welches sich auch im hohen Durchschnittsalter widerspiegelt. Das Kaufkraftniveau in Sonnenberg ist als überdurchschnittlich hoch zu bewerten.

Strukturdaten <sup>13</sup>	
Einwohner	2.480
Darunter mit Migrationshintergrund	18,3 %
Seniorenanteil (ab 65 Jahre)	30,5 %
Durchschnittsalter	45,3 Jahre
Arbeitslosenquote	6,4 %
Kaufkraftkennziffer PLZ 70597*	121,4



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

#### Angebotssituation

- Im Stadtteil Sonnenberg liegt ein fußläufig gut erreichbares Nahversorgungszentrum mit einer Bäckerei mit Stehcafé, einer Apotheke und einem Schreibwarengeschäft mit Postschalter sowie einigen Dienstleistungsbetrieben vor, bis September 2014 war zudem ein Bonus-Markt mit ca. 120 qm Verkaufsfläche vorhanden
- Durch den Wegfall des Bonus-Marktes hatte sich die lokale Nahversorgungssituation zwischenzeitlich deutlich verschlechtert, welches auch einen Rückgang der Kundenfrequenz insgesamt zur Folge hatte
- Generelles Interesse von Seiten der Fa. Bonus am Standort war vorhanden, Schließung erfolgte auch aufgrund von baulichen Mängeln, die eine Einhaltung der Hygienevorschriften nicht ermöglichten

Anm.: Der Mietvertrag für eine Nachfolge am Standort Bonus-Markt/ Laustraße durch einen Lebensmittelbetrieb wurde in der Zwischenzeit unterzeichnet, so dass im Januar 2015 eine Nachfolgenutzung realisiert werden konnte.

Durch die gewachsenen Strukturen im Stadtteil mit einer hohen Identifikation der Bevölkerung sowie weitestgehend intakten Nahversorgungsstrukturen mit einer Apotheke, einer Bankfiliale, einem Friseur sowie einem Schreibwarengeschäft wird in der Modellrechnung von einem Marktanteil von ca. 7 % ausgegangen. Je nach Qualität des Angebotes kann dieser ggf. noch gesteigert werden.

<sup>13</sup> Quelle: Datenkompass Stuttgart Auflage 2012/2013, \*Quelle: BBE|CIMA|MB Research 2014

<b>Standort „Laustraße“</b>		<p>Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014</p>
<b>Pro-Kopf Ausgaben Lebensmittel</b>	2.056	
<b>Einwohner</b>	2.480	
<b>Kaufkraftpotential</b>	5,1 Mio. €	
<b>Marktanteil</b>	7 %	
<b>Umsatzerwartung insgesamt (brutto)</b>	0,36 Mio. €	

Die Modellrechnung wurde unter der Annahme des Betriebsmodells eines familiengeführten Lebensmittelmarktes mit einem entsprechend geringen Anteil an Personalkosten durchgeführt.

	<b>Euro</b>	<b>%</b>
<b>Umsatz (netto)</b>	329.400	100,0
<b>Wareneinsatz</b>	247.050	75,0
<b>Personalkosten (am Bsp. Familienbetrieb)</b>	16.470	5,0
<b>Sonstige Kosten</b>	32.940	10,0
<b>Gewinn</b>	32.940	10,0

### Handlungsempfehlungen

- Bei einem Marktanteil von 7 % im Handlungsraum beträgt die Umsatzerwartung am Standort ca. 360.000 € (brutto) bzw. 330.000,- € (netto)
- Die Netto-Gewinnerwartung für das Betriebsmodell eines familiengeführten Lebensmittelmarktes liegt bei ca. 33.000,- €
- Für die Aufrechterhaltung der Stadtteilstrukturen und des Nahversorgungszentrums hat die Wiederbelegung des Standortes „Bonus-Markt“ eine hohe Bedeutung (Anm.: **Nachfolgemarkt wurde im Januar 2015 eröffnet**)
- Optional ist die Verlagerung des Bäckereibetriebes verbunden mit einer Sortimentserweiterung in Betracht zu ziehen, welches zudem zu einer räumlichen Konzentration der Gewerbeeinheiten mit entsprechend kürzeren Wegen führen würde

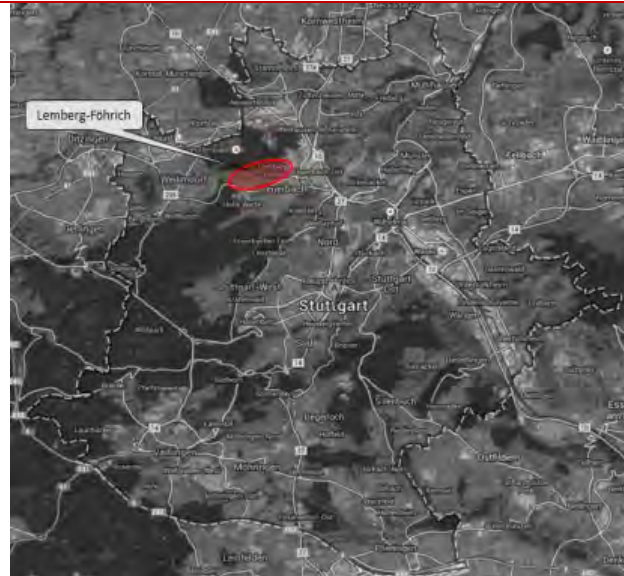


### 3.11 Handlungsraum Lemberg-Föhrich (Feuerbach)

Im Defizitraum Lemberg-Föhrich liegt ein überdurchschnittlich hoher Seniorenanteil im Vergleich zur Gesamtstadt Stuttgart vor.

Das Kaufkraftniveau im PLZ-Gebiet liegt etwa auf dem Niveau der Gesamtstadt Stuttgart.

Strukturdaten <sup>14</sup>	
Einwohner	5.708
Darunter mit Migrationshintergrund	35,6 %
Seniorenanteil (ab 65 Jahre)	23,5 %
Durchschnittsalter	41,8 Jahre
Arbeitslosenquote	6,4 %
Kaufkraftkennziffer PLZ 70469*	110,1



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

#### Angebotssituation

- Im Stadtteil Lemberg-Föhrich ist derzeit kein relevantes Angebot im Nahversorgungssegment vorhanden, Lemberg-Föhrich wird durch den Ortsbus angesteuert
- Ehemalige kleine Nahversorgungsstandorte (z.B. portugiesische Lebensmittel, Linzer Straße) haben im Laufe der Jahre geschlossen, leerstehende Kleinflächen sind nicht geeignet für eine Wiederbelegung durch einen Lebensmittelanbieter
- Aufgrund der dichten Wohnbebauung im Stadtteil Lemberg-Föhrich sind keine Potentialflächen zur Errichtung eines Nahversorgungsangebotes vorhanden
- Fußläufig z.T. Entfernungen von ca. 1 km zum nächsten Nahversorger (einfache Entfernung)
- Hohe Wettbewerbsdichte an Lebensmittelanbietern in Feuerbach-Mitte (Bereich Stuttgarter Straße) u.a. mit Marktkauf, Lidl, Aldi; ergänzende Angebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich in Feuerbach-Mitte (Bekleidung, Baumarkt etc.)

Derzeit kann unter Berücksichtigung des nicht vorhandenen Flächenpotentials keine Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes realisiert werden. Aufgrund der Größe des Handlungsraumes wird dennoch eine Potentialberechnung vorgenommen, die aufzeigt, dass ein ausreichendes Potential für einen Lebensmittelmarkt vorliegt, falls künftig eine Potentialfläche aufbereitet werden kann.

<sup>14</sup> Quelle: Datenkompass Stuttgart Auflage 2012/2013, \*Quelle: BBE|CIMA|MB Research 2014

Standort	Lemberg	Hohe Warte
Pro-Kopf Ausgaben Lebensmittel	2056	2056
Einwohner	5.708	4.495
Kaufkraftpotential	11,7 Mio. €	10,2 Mio. €
Marktanteil	15 %	15 %
Umsatzerwartung insgesamt (brutto)	1,8 Mio. €	1,5 Mio. €
Streuumsätze von außerhalb Handlungsraumes	0,3 Mio. €	



Quelle: Google Earth Pro, Bearbeitung CIMA 2014

In der Modellrechnung werden die Kostenstrukturen eines branchenüblichen und i.d.R. filialisierten Lebensmittelmarktes berücksichtigt. Das Einzugsgebiet eines Lebensmittelmarktes würde zudem über die Grenzen des Handlungsraumes, insbesondere in den Stadtteil Hohe Warte ausstrahlen, welches im angesetzten Kaufkraftpotential berücksichtigt wurde. In Teilen würde eine Überschneidung mit dem Einzugsgebiet des bestehenden Netto-Marktes in Stuttgart Hohe Warte vorliegen.

	Euro	%
Umsatz (netto)	3.294.000	100,0
Wareneinsatz	2.503.440	76,0
Personalkosten	418.338	12,7
Sonstige Kosten	247.050	7,5
Gewinn	125.172	3,8

### Handlungsempfehlungen

- Innerhalb des abgegrenzten Handlungsraumes (= Stadtteil Lemberg-Föhrich) ist aufgrund der engen Bebauung und der topographischen Gegebenheiten keine geeignete Fläche zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden
- Grundsätzlich ist im Handlungsraum unter Berücksichtigung des Kaufkraftpotentials des angrenzenden Stadtteils Hohe Warte ein ausreichendes Kaufkraftpotential für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden, wobei Überschneidungen mit dem Marktgebiet des bestehenden Netto-Marktes vorliegen
- Die Umsatzerwartung für einen Lebensmittelmarkt im Handlungsraum beträgt ca. 3,6 Mio. € und entspricht einem Netto-Gewinn von ca. 130.000 €

- Bei durchschnittlichen Flächenleistungen entspricht dies einer Verkaufsfläche von ca. 650 qm bis ca. 900 qm VK für einen Supermarkt/Discounter
- Da aufgrund der nicht vorhandenen Potentialflächen die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes derzeit nicht zu realisieren sein wird, sollten alternativ mobile Nahversorgungsangebote in Betracht gezogen werden

## 4 TEIL C – ALTERNATIVE HANDLUNGSKONZEPTE

---

Die in Teil B abgeleiteten Handlungsempfehlungen wurden projektbegleitend von der CIMA in einer prozessorientierten Arbeitsweise durch das Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung und die Wirtschaftsförderung der Stadt Stuttgart sowie den lokalen Akteuren wie die Fa. Bonus und die Fa. CAP, der Märkte Stuttgart GmbH etc. geprüft und in Teilen bereits in die Umsetzung überführt.

Des Weiteren ist nochmals darauf hinzuweisen, dass der Schwerpunkt aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen in den Defiziträume auf alternativen Nischenkonzepten abseits des branchenüblichen Lebensmittelhandels liegt.

Der stationäre Einzelhandel ist bei der Umsetzung der Handlungsempfehlungen mit einer übergeordneten Priorität zu behandeln, während die mobile Versorgung als alternativer Handlungsansatz zu prüfen ist, sofern die Realisierung eines stationären Angebotes nicht möglich ist.

### 4.1 Stationärer Einzelhandel

Sofern innerhalb eines Defizittraumes ein ausreichendes Kaufkraftpotential vorhanden ist sowie eine geeignete Potentialfläche vorliegt, sollte zunächst geprüft werden, ob ein branchenüblicher Lebensmittelbetrieb realisiert werden kann.

In den identifizierten Defiziträumen, welche vertiefend untersucht wurden, reicht das Kaufkraftpotential in der Regel nicht für die Ansiedlung eines herkömmlichen Lebensmittelmarkts aus. Selbst die Kleinflächenkonzepte der großen Handelskonzerne wie z.B. „nah und gut“ oder „Rewe City“ stellen unter Berücksichtigung des erschließbaren Kaufkraftpotentials sowie der vorhandenen Potentialflächen nur im Einzelfall einen sinnvollen Handlungsansatz dar. Zudem werden von den Handelsketten strikte Umsatzanforderungen für eine Belieferung der Betriebe gestellt, die in den untersuchten Defiziträumen in Stuttgart voraussichtlich nicht zu realisieren sind, so dass dieser Ansatz nicht vertiefend dargestellt wird.

Im Folgenden werden tabellarisch einige in Baden-Württemberg bereits erfolgreich realisierte kleinflächige Nahversorgungskonzepte des stationären Einzelhandels aufgeführt, die eine Alternative zum filialisierten Lebensmittelhandel darstellen. Die vorgestellten Konzepte, welche vorrangig für den ländlichen Raum entwickelt wurden, sind in Teilen auch in einigen Randbezirken in der Stadt Stuttgart anwendbar.

Tab. 4 **Bewährte Nahversorgungskonzepte in Baden-Württemberg (stationärer Einzelhandel)**

Konzept	Standortkriterien	Besonderheiten
<p><b>IK – Ihr Kaufmann</b> Anbieter: Okle GmbH; Frey &amp; Kissel GmbH &amp; Co. KG</p> <p><b>Markant – Nah &amp; Frisch,</b> Anbieter: Utz GmbH Co. KG, LHG GmbH &amp; Co. KG</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einwohnerzahl IK: ab 1.200 + Einzugsgebiet, Markant ab 3.000 Einwohner</li> <li>- Verkaufsfläche: IK 100-300 qm, Markant 300-600 qm</li> <li>- Bevorzugt bereits gewerblich geprägte Standorte</li> <li>- Lage im Ortskern/Stadtteil</li> <li>- Gute Erreichbarkeit</li> <li>- Stellplätze am Standort</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beide Konzepte werden von selbstständigen Kaufleuten geführt</li> <li>- Schwerpunkt auf dem Warenbereich Frische</li> <li>- Kundenbindung durch persönliche Atmosphäre</li> <li>- Oft in Kombination mit weiteren Service- und Dienstleistungen</li> </ul>
<p><b>Um's Eck</b> Anbieter: UTZ GmbH &amp; Co. KG, LHG GmbH &amp; Co. KG</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Über 1.000 Einwohner</li> <li>- 80 – 200 qm Verkaufsfläche</li> <li>- Kein Mitbewerber am Ort</li> <li>- Mietkonditionen unter 2,5 % des Umsatzes</li> <li>- Belegung von leerstehenden Flächen</li> <li>- Zentrale Lage im Stadtteil/Ortskern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch selbstständige Kaufleute oder als Integrationsmarkt möglich</li> <li>- Auch als Ergänzung zum Lebensmittelhandwerk möglich</li> <li>- 4.000 – 5.000 Artikel, vorwiegend Frischwaren, regionale Ausrichtung - einheimische Produkte</li> </ul>

<p><b>Lebensmittelhandwerk mit erweitertem Angebot</b></p> <p>Ansprechpartner für die Kommune: lokale Lebensmittelhandwerksbetriebe</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identisch mit den Anforderungen der bereits genannten kleinflächigen Lebensmittelbetriebe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Basis der Betriebe sind die hochwertigen Handwerksprodukte, die in der Regel mehrmals in der Woche nachgefragt werden und für Frequenz sorgen</li> <li>- Zweites Standbein durch Sortimentserweiterung</li> <li>- Ergänzende Dienstleistungen</li> </ul>
<p><b>Dorfläden</b></p> <p>Ansprechpartner: Betreiber der ca. 70 Dorfläden in Baden-Württemberg</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hohes bürgerschaftliches Engagement nötig</li> <li>- Starker Einbezug des Ehrenamtes</li> <li>- Günstig zu mietendes Ladenlokal im Handlungsraum</li> <li>- Einzugsgebiet i.d.R. nicht ausreichend für selbstständigen Kaufmann</li> <li>- Verkaufsfläche 50-150 qm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollsortiment, nicht selten mit Frischetheke</li> <li>- ca. 3.000 Artikel</li> <li>- Ergänzende Service- und Dienstleistungen</li> <li>- Kann als GbR ohne festes Kapital oder Mindesteinlage gegründet werden</li> <li>- Weitere Rechtsformen wie GmbH möglich, Kommune kann sich als Gesellschafter einbringen</li> </ul>
<p><b>Genossenschaftsläden</b></p> <p>Ansprechpartner: Baden-Württembergischer Genossenschaftsverband BWGV</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bis zu 150 qm Verkaufsfläche</li> <li>- basiert auf bürgerschaftlichem Engagement, Gründung einer Genossenschaft durch die Bewohner notwendig</li> <li>- für einen wirtschaftlichen Betrieb mind. 100 Mitglieder erforderlich</li> <li>- Mitglieder zeichnen Geschäftsanteile zwischen 50 und 200 €</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollsortiment bietet den Grundbedarf an Lebensmitteln</li> <li>- Hoher Frischeanteil</li> <li>- Hohe Kundenbindung, da viele Kunden gleichzeitig als Mitglied auch Eigentümer sind</li> <li>- Förderung durch das Wirtschaftsministerium möglich</li> </ul>

<p><b>Integrationsmärkte</b></p> <p>Ansprechpartner: Bonus, CAP</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- i. d. R. Mindestverkaufsfläche von ca. 300 qm</li> <li>- Mind. 2.000 Einwohner im Einzugsbereich</li> <li>- Wirtschaftlichkeit für die Privatwirtschaft nicht garantiert und somit an Standorten, die für die Privatwirtschaft nicht mehr attraktiv sind, möglich</li> <li>- Personalkosten müssen zu einem gewissen Teil von der Agentur für Arbeit, bzw. von sozialen Trägern übernommen werden</li> <li>- Lage im Stadtteilzentrum bzw. Ortskern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neben der Nahversorgung auch die Beschäftigung von Behinderten oder die Qualifizierung von Langzeitarbeitslosen gleichberechtigte Zielsetzung</li> <li>- Lebensmittelvollsortiment von bis zu 10.000 Artikeln</li> </ul>
---	---	---

Quelle: Der Nahversorgung eine Chance – Bewährte Konzepte aus Baden-Württemberg, Handelsverband Baden-Württemberg e.V.; Bearbeitung: CIMA

Insbesondere die Integrationsmärkte stellen in der Stadt Stuttgart eine Alternative zur Unterstützung der Nahversorgung dar, falls in einem Defizitraum eine Realisierung eines Nahversorgers von privatwirtschaftlicher Seite aufgrund der nicht gewährleisteten Wirtschaftlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Durch Mittel der Arbeitsmarktförderung können ggf. auch Standorte betrieben werden, welche aufgrund einer unterschiedlich gestalteten Kostenstruktur von Seiten der Privatwirtschaft nicht rentabel bewirtschaftet werden können.

#### 4.1.1 Integrationsmärkte

In der Stadt Stuttgart sind mit der **Fa. CAP** (gdw süd Genossenschaft der Werkstätten für behinderte Menschen Süd eG, Stuttgart) und der **Fa. BONUS** (BONUS - Berufliche Orientierung, Nachbarschaftsläden und Service gGmbH, Stuttgart) zwei Betreiber von „Integrationsmärkten“ vorhanden.

Bei der **Fa. CAP** geht es grundsätzlich um die Erweiterung der Möglichkeit der Beschäftigung für Menschen mit Behinderung. Das CAP System stellt grundsätzlich die Anforderung an ein Mindestumsatzvolumen. Zudem darf die Miete i.d.R. nur 3% des Umsatzes betragen. CAP legt den Schwerpunkt auf die Integration von Menschen mit „Handicap“ und kann für diese Menschen einen Minderleistungsausgleich beantragen.

Der Minderleistungsausgleich wird aus Mitteln der Ausgleichsabgabe unterstützt. Diese Mittel stehen jedem Arbeitgeber zur Verfügung, der Schwerbehinderte gezielt sozialversicherungspflichtig beschäftigt, und gleichen die geminderte Leistungsfähigkeit der meist aus den Werkstätten für behinderte Menschen (WfbM) kommenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus. Die Werkstatt für behinder-

te Menschen ist eine Einrichtung zur Eingliederung von Menschen mit Behinderung in das Arbeitsleben („Berufliche Rehabilitation“) bzw. Integration. Die entsprechenden Einrichtungen sind in Deutschland in der Bundesarbeitsgemeinschaft Werkstätten für behinderte Menschen (BAG WfbM) organisiert. Der Minderleistungsausgleich kommt einem Lohnkostenzuschuss von bis zu 30 % der betroffenen Menschen gleich.

Die **Fa. Bonus** legt den Schwerpunkt auf die Integration von Arbeitslosen. In Abhängigkeit des jeweiligen Förderprogrammes kann die Höhe der Förderung bis zu 100 % der Lohnkosten betragen. Des Weiteren hat die Stadt Stuttgart als Unterstützung der Fa. Bonus Ausfallbürgschaften für die Ersteinrichtung einzelner Märkte übernommen.

Sonstige Leistungen, wie z.B. Betriebskostenzuschüsse werden von der Stadt Stuttgart weder der Fa. CAP noch der Fa. Bonus gezahlt. Im Folgenden wird beispielhaft an den Städten Frankfurt am Main und München dargestellt wie das Modell der Integrationsmärkte in anderen Städten unterstützt wird.

Die Fa. Bonus betreibt in der Stadt München einen Markt sowie im Landkreis München (Ottobrunn, Kirchheim b. München) zwei weitere Märkte. Bei der Förderung ist dementsprechend zu differenzieren:

Förderung der Stadt München am Beispiel Bonus:

- Die Stadt München gewährt einen jährlichen Zuschuss von 76.000,- €; der Betrag ist nicht zweckgebunden und kann z.B. für Sanierungsarbeiten, Ladeneinrichtung, energetische Erneuerungen, Gehälter etc. sachdienlich eingesetzt werden
- Die Gehälter von fünf Arbeitskräften werden mit Hilfe eines kommunalen Arbeitsmarktprogrammes zu 100% übernommen

Förderung im Landkreis München am Beispiel Bonus:

- Arbeitsmarktmarktförderung: Fünf Arbeitskräfte je Markt werden zu 100 % gefördert, ein Sozialpädagoge wird zu 50 % gefördert
- Bei erfolgreicher Überführung in eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung wird ein Zuschlag von 2.500,- € je Arbeitnehmer gezahlt
- Über einen beantragten Betriebskostenzuschuss von 15.000,- € wird im Januar entschieden



Der Werkstatt Frankfurt e.V. betreibt in der Stadt Frankfurt am Main derzeit drei „Smart – Mein Markt“ Standorte in Stadträumen, die nicht mehr durch den filialisierten Lebensmitteleinzelhandel abgedeckt werden.

- Lohnkostenzuschüsse für Langzeitarbeitslose und Schulabgänger im Rahmen der Arbeitsmarktförderung
- Übernahme der Einstiegsinvestition der Läden in Höhe von jeweils 250.000,- € durch die Stadt Frankfurt; die Kostenanteile belaufen sich auf ca. 50 % für die Ladeneinrichtung und auf 50 % für die Warenausstattung (Erstbesatz)

Sowohl die Fa. Bonus als auch die Fa. CAP haben Ihre Bereitschaft zugesagt, sich in der Stadt Stuttgart im Rahmen von Pilotprojekten zu engagieren. Wie diese Pilotprojekte gestaltet werden können, wurde in ersten Gesprächen mit den beteiligten Akteuren bereits diskutiert. Für eine Realisierung sind weiterhin vertiefende Gespräche erforderlich, so dass die ersten Ergebnisse der Planungs- und Konzeptionsphase (Stand: Dez: 2014) dargestellt werden.

„Bonus Light“ am Standort Wolfbusch/ Bergheim (Hubertusplatz):

Der Standort Wolfbusch/ Bergheim wird unter Berücksichtigung der individuellen Standortrahmenbedingungen für die Umsetzung des Pilotprojektes „Bonus Light“ priorisiert, das im Vergleich zu einem typischen Bonus-



Quelle: [www.bonusmarkt.de](http://www.bonusmarkt.de)

Markt durch eine kleinere Verkaufsfläche und eine entsprechend geringere Artikelanzahl gekennzeichnet ist. Der Stadtteil ist geprägt durch eine gewachsene Siedlungsstruktur mit einer hohen Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil. Des Weiteren liegt am Hubertusplatz eine Ortsmitte vor, an der noch vereinzelt gewerbliche Nutzungen ansässig sind. Im erweiterten Standortumfeld ist zudem eine Schule vorhanden, welche zu einer Erhöhung der Kundenfrequenz beiträgt. In Gesprächen mit der Fa. Bonus wurden die Rahmenbedingungen für eine Realisierung eines Pilotprojektes „Bonus Light“ abgesteckt.

- Auf einer Fläche von ca. 100 - 150 qm werden Lebensmittel mit einem hohen Anteil an Frischwaren sowie weitere Artikel des täglichen Bedarfs, u.a. Drogeriewaren angeboten
- Ein geeignetes Ladenlokal, welches den Anforderungen der Gewerbeaufsicht und des Warenkontrolldienstes entspricht, muss zur Verfügung stehen
- Unterstützung im Rahmen eines kommunal geförderten Arbeitsmarktprogrammes (analog Bonus-Markt Rohrer Höhe)

- Die Investition für die Ladeneinrichtung (ca. 50.000,- €) müsste von der Stadt geleistet bzw. vorfinanziert werden

Sofern das Pilotprojekt am Standort Wolfsbusch/Bergheim nicht zu realisieren ist, kann der Ansatz ggf. in einem anderen Defizitraum verfolgt werden, welcher die geeigneten Rahmenbedingungen bieten kann.

#### „Quartiers-Café“ mit Bestellmöglichkeit für Lebensmittel in Kooperation mit der Fa. CAP

Das Pilotprojekt „Quartiers-Café“ befindet sich derzeit noch im Frühstadium der Prüf- und Konzeptionsphase, so dass die aktuellen Planungen nur grob dargestellt werden. Die Fa. CAP hat sich bereit erklärt im Rahmen eines sozialen Treffpunktes als Kooperations-



Quelle: [www.caritas-stuttgart.de](http://www.caritas-stuttgart.de)

partner mitzuwirken und eine Möglichkeit zur Bestellung von Lebensmitteln anzubieten. In welcher Form diese realisiert werden kann, z.B. anhand von leicht zu bedienenden elektronischen Systemen oder durch herkömmliche Bestelllisten ist noch nicht abschließend geklärt. Die Lebensmittel können von der Fa. CAP entweder in das „Quartiers-Café“ oder direkt in den Haushalt geliefert werden.

Die Bestellmöglichkeit für Lebensmittel stellt nur einen Baustein im Gesamtkonstrukt dar. Potentielle Ergänzungen stellen Dienstleistungen wie z.B. ein Friseur oder eine Rechtsberatung dar. Hauptaufgabe des „Quartiers-Cafés“ ist die soziale Komponente, die durch einen Treffpunkt gefördert werden soll.

Als potentielle Standorte wurden Birkenäcker (Bad Cannstatt) und Zazenhausen (Zuffenhausen) identifiziert.

#### **4.1.2 Beratungsleistungen für den bestehenden Einzelhandel**

In den Defiziträumen mit einer rudimentären Nahversorgung, in denen unter Berücksichtigung des vorhandenen Kaufkraftpotentials und der Potentialflächen nicht mit einer wesentlichen Aufwertung des Nahversorgungsangebotes gerechnet werden kann, gilt es die bestehenden Betriebe zu unterstützen.

Während der vertiefenden Untersuchungen der einzelnen Defiziträume wurde festgestellt, dass vereinzelt noch Lebensmittelbetriebe vorhanden sind. Neben Betrieben des Lebensmittelhandwerkes (Bäckereien und Metzgereien) handelt es sich dabei in der Regel um Betriebe mit dem Angebotschwerpunkt Obst und Gemüse.

Diese Betriebe werden oft als Familienbetrieb von Inhabern mit Migrationshintergrund geführt. Da die Betreiber in der Regel über keine kaufmännische Ausbildung verfügen, liegt aus den Erfahrungen der Wirtschaftsförderung Stuttgart, der IHK Region Stuttgart und der Unternehmensberatung Handel in diesen Betrieben oftmals ein Beratungsbedarf hinsichtlich der Kostenkalkulation, der Sortimentszusammenstellung, der Warenpräsentation etc. vor.

Um diese Betriebe gezielt zu stärken und somit den Erhalt zu fördern, besteht die Möglichkeit ein „Beratungspaket“ zu schnüren, mit Hilfe dessen kaufmännische Defizite vermindert werden können. Um eine erhöhte Akzeptanz der Beratungsleistungen zu erreichen, ist insbesondere bei den Inhabern mit Migrationshintergrund auf eine zielgruppengerechte Ansprache hinzuweisen.

Im Folgenden werden die Rahmenbedingungen einer einzelbetrieblichen Beratungsleistung, welche vor Ort beispielsweise durch die UBH durchgeführt werden kann, dargestellt:

- Förderdauer: Max. 2 Tage pro Jahr (16 Stunden), gefördert durch die Landesförderung FWM Baden-Württemberg
- Finanzieller Aufwand für den Einzelbetrieb: 740 Euro pro Tag – Die Förderung liegt bei 350,- € pro Tag, so dass der Eigenanteil 390,- € + MwSt. pro Tag beträgt

Mögliche Beratungsinhalte:

- Überprüfung Standort
- Ermittlung Marktpotential am Standort
- Sortiment und Warenbeschaffung
- Erstellung einer Rentabilitätsberechnung
- Kalkulation
- Warenpräsentation

Der finanzielle Aufwand für ein zweitägiges Beratungspaket zur Verminderung des Eigenanteils der Betriebe beläuft sich für 10 – 15 einzelbetriebliche Beratungen auf ca. 10.000 – 15.000,- €.

## 4.2 Mobiler Einzelhandel

Falls in den Defiziträumen kein stationärer Einzelhandel realisiert werden kann, sind die Alternativen der mobilen Nahversorgung zu prüfen.

### 4.2.1 Verkaufswagen, „Rollende“ Supermärkte

Eine Alternative der mobilen Versorgung stellen die **Verkaufswagen des Lebensmittelhandwerks** (Bäcker + Metzger), welche i.d.R. auch auf den Wochenmärkten zu finden sind, dar. Durch das beschränkte Angebot können diese Anbieter jedoch nur bedingt die Ansprüche an eine vollwertige Nahversorgung erfüllen.

Für die Defiziträume in Stuttgart stellen die Verkaufswagen des Lebensmittelhandwerks ggf. eine Ergänzungsoption des bestehenden stationären Angebotes dar. So ist denkbar, sofern die Standortrahmenbedingungen wie Stellplatz etc. gegeben sind, dass ein Verkaufswagen des Lebensmittelhandwerks im Standortumfeld eines bestehenden Betriebes ein- bis zweimal in der Woche seine Waren anbietet. Das Angebot eines Obst- und Gemüsehändlers kann beispielsweise durch die Waren einer Bäckerei ergänzt werden.

Diese Alternative ist nur in enger Abstimmung mit den bestehenden Betrieben möglich. Sortimentsüberschneidungen sind auszuschließen.

Eine weitere Alternative stellen die sog. „**Rollenden**“ **Supermärkte** dar, welche z.B. von Handelsunternehmen wie der Fa. CAP oder durch selbstständige Unternehmer betrieben werden.



Auf festen Routen werden vorrangig kleine Gemeinden ohne jegliche Lebensmittelversorgung zu festen Standzeiten mehrmals in der Woche angefahren. In den Wagen können bis

zu 1.000 Artikel angeboten werden. Potentielle Standorte sollten über eine gewisse Frequenz verfügen oder besonders gut einzusehen bzw. erreichbar sein. Auch feste Anlaufpunkte wie Seniorenheime sind geeignet.

Die Einführung eines rollenden Supermarktes ist mit einem erheblichen logistischen Aufwand verbunden, da ein Stammmarkt für die Warenbestückung des Mobils im Einzugsgebiet vorhanden sein

muss, um zwischen den Stopps Ware nachzufüllen. Zudem muss am Stammmarkt ein Stellplatz zur Verfügung stehen, an dem das Mobil während der Standzeiten mit Strom versorgt werden kann, um eine Kühlung der Waren zu gewährleisten. Durch die lauten Kühlaggregate sind die Lärm-Emissionen zu berücksichtigen, welche einen Stellplatz bzw. Stammmarkt innerhalb eines Wohngebietes ausschließen.

Mit Hilfe des CAP-Mobils in Bruchsal-Bretten wird beispielhaft die Funktionsweise des Konzeptes „Rollender“ Supermarkt näher vorgestellt:

- Es handelt sich um Projekt der Lebenshilfe Bruchsal-Bretten e.V.
- Der Stammmarkt befindet sich in Graben-Neudorf
- Das Fahrzeug ist derzeit geleast und soll mittelfristig gekauft werden, Anschaffungskosten ca. 100.000,- €
- Insgesamt vier Beschäftigte, davon zwei mit Behinderung
- Insgesamt werden rund 800 Artikel des täglichen Bedarfes angeboten
- Verkehrt auf fünf Touren und fährt insgesamt 26 Orte an; von Montag bis Samstag im Einsatz
- Standzeit pro Stopp – 15 Min.
- Trotz steigender Umsatzzahlen liegt jährlich etwa ein Defizit von ca. 20.000,- € vor, welches durch Zuschüsse aus den angefahrenen Gemeinden von jeweils 500 – 1.500,- € ausgeglichen wird

Mit der Fa. CAP wurden bereits Gespräche hinsichtlich der Einführung eines CAP-Mobils in der Stadt Stuttgart geführt. Aufgrund der hohen logistischen Anforderungen ist eine Umsetzung dieser Alternative nach Aussage der Fa. CAP unter den derzeitigen Voraussetzungen kaum zu realisieren und stellt kurzfristig keine Handlungsalternative dar.

Der räumlich nächste Stammmarkt, der die erforderlichen Rahmenbedingungen bieten kann, ist in Bietigheim-Bissingen verortet. Die Entfernung von über 30 km macht eine Warenbestückung zwischen den Stopps somit unmöglich.

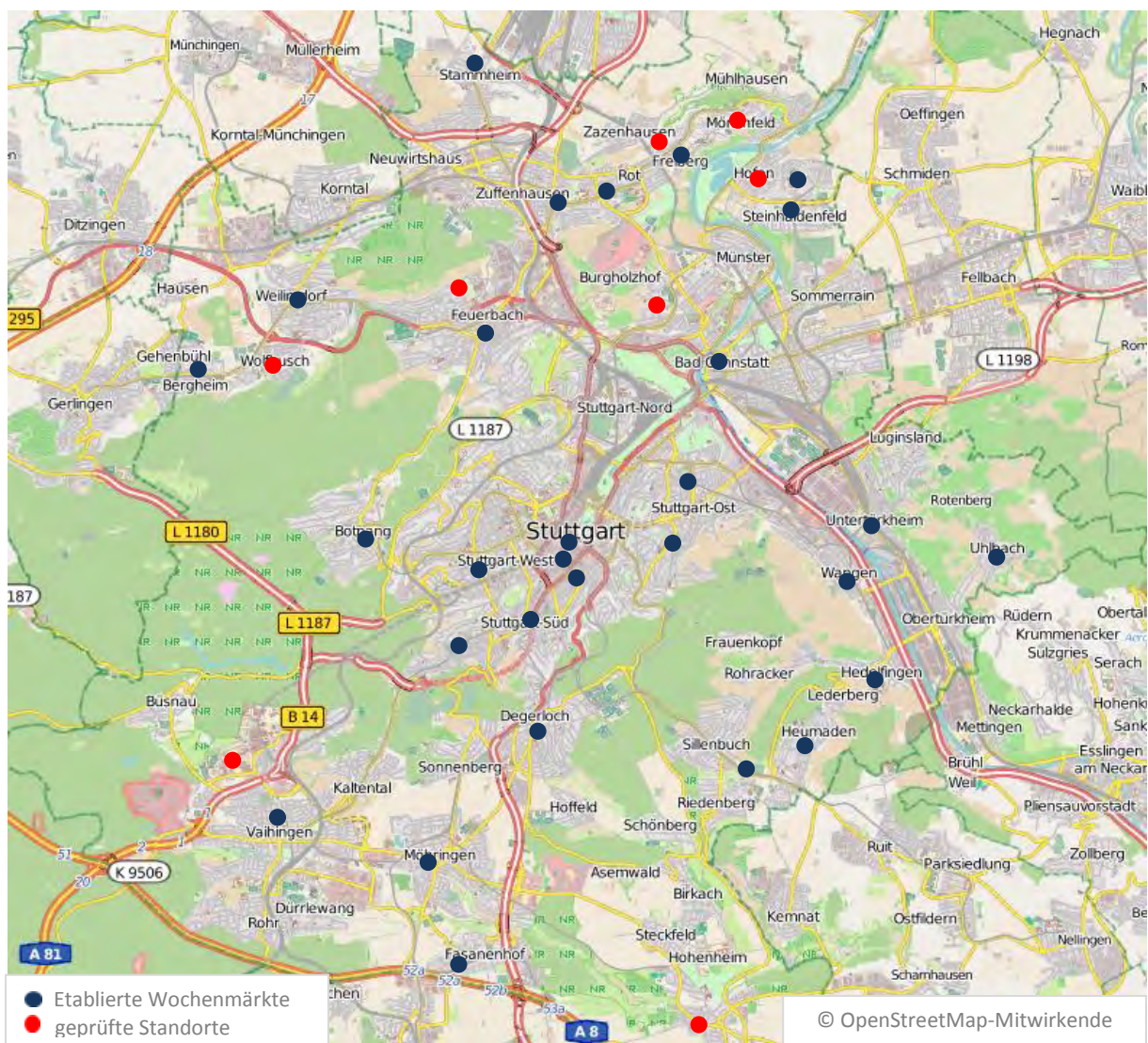
Die Kosten für eine CAP-Mobil Testphase von 6 Monaten belaufen sich nach Angaben der Fa. CAP auf ca. 60.000,- € und stellen somit einen erheblichen Investitionsbedarf dar.

Aufgrund des in Stuttgart nicht vorhandenen, geeigneten Stammmarktes, des hohen Finanzierungsaufwandes und der unsicheren Rentabilität ist eine Umsetzung unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingung zu verwerfen.

#### 4.2.2 Wochenmarkt

In den Stadtteilen ohne stationäre Nahversorgung besteht die Möglichkeit der Verbesserung des Nahversorgungsangebotes durch einen Wochenmarkt. In der Stadt Stuttgart werden aktuell 29 Wochenmärkte betrieben.

Abb. 3 Standorte der Wochenmärkte in der Stadt Stuttgart



Quelle: OpenStreetMap; Bearbeitung: CIMA 2014

Um einen Wochenmarkt in einem Defizitraum installieren zu können, müssen nach Angaben der Märkte Stuttgart GmbH verschiedene Standortrahmenbedingungen gewährleistet sein:

- Mind. 7 Stände für eine Vollversorgung
- Platzsituation, idealtypisch im Stadtteilzentrum
- ausreichend Stellplätze
- Stromversorgung für die Verkaufswagen
- Toiletten für die Marktbesucher

Während der Projektbearbeitung wurden Gespräche mit der Märkte Stuttgart GmbH hinsichtlich der Installation weiterer Wochenmärkte in den folgenden Defiziträumen geführt. In der Diskussion wurden auch Standorte ergänzt, welche in Teil B nicht vertiefend untersucht wurden.

Tab. 5 **Übersicht über die im Projektverlauf geprüfte Standorte**

Standort	Prüfergebnis Märkte Stuttgart GmbH
<p>Wolfbusch, Hubertusplatz</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Platzsituation derzeit nicht geeignet, befestigte Fläche nicht ausreichend</li> <li>▪ Hubertusplatz müsste umgestaltet und die Grünfläche befestigt werden</li> <li>▪ Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung an die Wochenmärkte in Giebel und Weilimdorf für des Kundenpotential als zu gering erachtet</li> </ul>
<p>Alt-Zazenhausen (Kirchackerstraße/ Blankensteinstraße oder vorzugsweise Vogteiweg)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der Standort Kirchenackerstraße/ Blankensteinstraße bietet nicht genügend Raum für Marktbesucher (zudem abschüssige Straßenverhältnisse)</li> <li>▪ Der Standort Vogteiweg hingegen besitzt eine ausreichende Größe und liegt aufgrund der vorliegenden Unterführung des Viaduktes wohnungsnah zu Alt- und Neu-Zazenhausen)</li> <li>▪ Das erschließbare Kundenpotential wird als ausreichend angesehen</li> </ul>
<p>Birkenacker-Süd/ Darmstädter Straße</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der zu geringen Fläche ist ein Wochenmarkt an dem Standort nicht zu realisieren</li> <li>▪ Das erschließbare Kundenpotential wird derzeit als nicht ausreichend erachtet</li> </ul>

<p>Pfaffenwald, Uni Campus</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standortsuche gestaltet sich schwierig, da es sich um Flächen des Landes Baden-Württemberg handelt</li> <li>▪ Nach Einschätzung der Märkte Stuttgart GmbH ist das studentische Klientel als Zielgruppe für einen klassischen Wochenmarkt in Frage zu stellen, so dass ein Wochenmarkt an dem Standort als nicht überlebensfähig angesehen wird</li> </ul>
<p>Mönchfeld, Ladenzentrum</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ideale Rahmenbedingungen hinsichtlich der Platzsituation vorhanden</li> <li>▪ Das Kundenpotential wird als ausreichend bewertet</li> <li>▪ Erste Schritte zur Realisierung eines Wochenmarktes wurden bereits von der Märkte Stuttgart GmbH eingeleitet; Zielsetzung ist die Realisierung eines Vollsortiments mit 7 – 9 Ständen</li> </ul>
<p>Hofen, Kelterplatz</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Standort ist aufgrund der zu geringen Größe und der nicht vorhandenen Einsehbarkeit nicht geeignet</li> <li>▪ Kundenpotential ist in Anbetracht der räumlichen Nähe zum Wochenmarkt in Neuge-reut nicht ausreichend</li> <li>▪ Mittelfristig ist eine Umgestaltung und Aufwertung des Kelterplatz vorgesehen, so dass ggf. künftig eine weitere Prüfung erforderlich werden kann</li> </ul>
<p>Lemberg-Föhrich</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kein geeigneter Standort vorhanden</li> </ul>
<p>Plieningen, Halgarten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Derzeit noch in der Prüfungsphase</li> </ul>

Quelle: CIMA-Zusammenstellung nach Angaben der Märkte Stuttgart GmbH

Nach einer ersten Prüfung in Kooperation mit der Märkte Stuttgart GmbH sind in den identifizierten Defiziträumen zwei bis drei geeignete Standorte für einen weiteren Wochenmarkt vorhanden. Am Standort Mönchfeld wurden die ersten Schritte für die Realisierung eines Wochenmarktes mit einem Vollsortiment bereits eingeleitet.

Die Alternative eines „Wochenmarktes Light“ mit zwei bis drei Verkaufswagen wird von der Märkte Stuttgart GmbH als nicht realisierbar bewertet, da eine geringe Anzahl von Verkaufswagen nicht ausreichend Anziehungskraft für die Kunden entwickelt. Auch gestaltet sich die Akquise von Marktbe-



schickern für dieses Konzept als sehr schwierig, da nur eine überschaubare Gewinnerwartung vorliegt.

#### 4.2.3 Ortsbus/Bürgerbus

In der Stadt Stuttgart verkehren bisher der „Botnanger Ortsbus“ (BOB) im Stadtteil Botnang sowie der „Ortsbus“, der insgesamt fünf Linien in den Stadtteilen Feuerbach und Weilimdorf abdeckt. Eine Erweiterung der Ortsbuslinien ist entweder durch den Anschluss von Defiziträumen an bestehende Routen oder durch die Schaffung neuer Routen möglich. Da bei der Einführung von Ortsbussen verschiedene Betriebsmodelle möglich sind, werden die Stuttgarter Modelle beispielhaft kurz dargestellt:

##### Botnanger OrtsBus (BOB)

- Aus Initiative des Botnanger Bürgervereins entstanden
- Seit 2010 in Betrieb
- Fahrzeug eigenständig finanziert
- Die technische Wartung wird durch das Busunternehmen „Der kleine Stuttgarter“ übernommen
- Aktuell 18 ehrenamtliche Fahrer im Einsatz
- 8.000 – 9.000 Fahrgäste im Jahr
- Erwirtschaftet ein leichtes Umsatzplus
- Stadtteil wird durch 4 Linien fast komplett abgedeckt, Stadtteilzentrum bildet die Endstation
- Die max. Fahrzeit für den Fahrgast beträgt ca. 15 Min.



##### Ortsbus Weilimdorf/Feuerbach

- Aus Initiative des BdS/HGV entstanden
- Seit 1993 in Betrieb
- Fahrzeug ist ein 14-Sitzer, der neben dem Ortsbusverkehr zweimal täglich im Werksverkehr bei der Fa. Bosch eingesetzt wird
- Wird von professionellen Busfahrern des Busunternehmens Wöhr gesteuert
- 3 Linien in Feuerbach, 2 Linien in Weilimdorf
- generiert ca. 20.000,- € Werbeeinnahmen pro Jahr, trägt sich nicht allein durch die Fahrten
- Geschäfte bieten Fahrchips als Bonusprogramm an, z.B. ab einem bestimmten Einkaufswert



Im Rahmen von Expertengesprächen wurden die Rahmenbedingungen für einen erfolgreichen und weitestgehend wirtschaftlichen Betrieb identifiziert:

- Eine ÖPNV-Anbindung darf nicht vorhanden sein, da kein Parallelverkehr und somit Konkurrenz zum ÖPNV entstehen darf, welches das Genehmigungsverfahren erschweren würde. Ein Gebiet gilt als abgedeckt, sobald eine Bus- oder Bahnhaltestelle in fußläufiger Entfernung (500m) zu erreichen ist.
- Da Ortsbusse in der Regel durch die immobile Bevölkerung genutzt werden, stellen Rentner den größten Anteil der Fahrgäste dar. Die Bevölkerungsgruppe der über 65 Jährigen ist im Einzugsgebiet i.d.R. stark vertreten.
- Im Einzugsgebiet wird die Mobilität der Bevölkerung durch die schwierigen topographischen Gegebenheiten eingeschränkt, so dass Besorgungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad deutlich erschwert werden.
- Die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil sowie eine ausgeprägte Vereinsstruktur müssen vorhanden sein, da i.d.R. das Mitwirken des Ehrenamtes einen wesentlichen Erfolgsfaktor in der Umsetzung darstellt.
- Innerhalb des Stadtteils z.B. im Stadtteilzentrum sollte noch ein ausreichendes Nahversorgungsangebot vorhanden sein, das von dem Ortsbus angesteuert werden kann.
- Ein lokaler Handels- und Gewerbeverein, der das Vorhaben durch Sponsoring, z.B. durch Werbemaßnahmen auf dem Bus, unterstützt.

In den vertiefend untersuchten Handlungsräumen wurde nach Rücksprache mit den Experten kein augenscheinliches Potential für eine eigene Ortsbuslinie gesehen. Im Einzelfall sind ggf. vertiefende Untersuchungen durchzuführen, ob einzelne Bereiche an bestehende Ortsbuslinien angeschlossen werden können oder ob eine Kombination von mehreren Defiziträumen (z.B. Kaltental, Vaihingen-Heerstraße, -Rosental) zu realisieren ist.

Im Rahmen der prozessorientierten Projektarbeit wurde in den Expertengespräche<sup>15</sup> (in einem „Vorab-Check“ weitere Defiziträume im Hinblick auf eine Ortsbuslinie diskutiert.

Als Defiziträume, in denen unter Berücksichtigung der Standortrahmenbedingungen grundsätzlich eine Ortsbuslinie denkbar ist, wurden dabei der südöstliche Bereich von Stuttgart-Degerloch und die

---

<sup>15</sup> Teilnehmer: GRAUNKE Beratung im Verkehrswesen, Botnanger Bürgerverein

abgelegenen „Wohninseln“ bzw. der äußere Siedlungsrand des Bezirkes Zuffenhausen (u.a. Elbelen, Neuwirtshaus) identifiziert.

Für eine zuverlässige Informationsbasis sind vertiefende Untersuchungen erforderlich, in denen folgende Fragestellungen bearbeitet werden:

- Ist in der Bevölkerung der Wunsch nach einem Bürgerbus vorhanden? Diese entscheidende Fragestellung ist z.B. durch eine Haushaltsbefragung und durch Gespräche mit Handels- sowie den Bürger- und Ortsvereinen abzuklären.
- Entspricht die Sozialstruktur im Einzugsgebiet der potentiellen Zielgruppe der Ortsbusse?
- Kann ein lokales Busunternehmen für das Projekt gewonnen werden, welches das Vorhaben z.B. durch die Bereitstellung des Fahrzeuges, die technische Wartung, das Einsetzen von Fahrern etc. unterstützt?
- Alternativ können sowohl privatwirtschaftliche Betriebe (z.B. Busse, die im Werksverkehr eingesetzt werden) oder auch soziale Einrichtungen wie z.B. Altenheime, Kirchengemeinden angefragt werden, in den die Busse oft nur punktuell eingesetzt werden. In den Standzeiten könnte das Fahrzeug unter Umständen für den Ortsbusverkehr eingesetzt werden.
- Sind die lokalen Gewerbetreibenden bereit das Vorhaben zu unterstützen?
- Finden sich genug Ehrenamtliche, die sich z.B. als Fahrer einbringen wollen?
- Welcher Linienverlauf ist sinnvoll, welche Destinationen werden angefahren?

Die Finanzierungsaufwand für die erforderlichen Beratungsleistungen in Stuttgart-Zuffenhausen bzw. Degerloch beläuft sich auf ca. 10.000,- € pro Defizitraum.

Am Beispiel von Nordrhein-Westfalen wird aufgezeigt, in welchem Rahmen eine Förderung von Ortsbussen in anderen Bundesländern erfolgt:

- Zuschuss bei der Anschaffung eines Ortsbusses: Der Anschaffungskosten belaufen sich inkl. der nötigen Umbaumaßnahmen (Niederflur, Tür darf nur durch den Fahrer zu öffnen sein etc.) auf ca. 100.000,- €. Das Land Nordrhein-Westfalen bezuschusst bei einem Neuprojekt die Erstanschaffung eines Fahrzeuges mit 40.000,-€. Folgefahrzeuge werden mit 35.000,- € bezuschusst. Bei einem behindertengerecht ausgebauten Bus liegt der Zuschuss bei bis zu 55.000,- €.

- Des Weiteren werden die Ortsbusse mit einer jährlichen Organisationspauschale von 5.000,- € unterstützt von denen ärztliche Untersuchungen der Fahrer, der Personenbeförderungsschein etc. gezahlt werden.

## 5 TEIL D - FAZIT/HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

---

Im Rahmen des Projektes wurden sowohl die unterversorgten Defiziträume in der Gesamtstadt Stuttgart identifiziert als auch für 12 ausgewählte Defiziträume individuellen Handlungskonzepte erarbeitet, welche die vorliegenden Standortrahmenbedingungen berücksichtigen.

Eine Vielzahl von verschiedenen Handlungsansätzen wurde im Prozessverlauf geprüft, um trotz der z.T. sehr schwierigen Rahmenbedingungen für jeden Defizitraum Möglichkeiten zur Aufwertung der Nahversorgung entwickeln zu können.

Die Verbesserung der Nahversorgung durch den **stationären Einzelhandel**, z.B. durch eine verstärkte Förderung von Integrationsmärkten, wurde mit einer übergeordneten Priorität behandelt.

Hier reichen die bestehenden Modelle und die bislang gewährte Unterstützung nicht aus, um zu einer Angebotsausweitung zu kommen. Weitere, hier ausgearbeitete Modelle wie „BONUS light“, das u. a. die finanzielle Unterstützung der Ladeneinrichtung notwendig macht, und die Etablierung eines „Quartierscafés“ mit Bestellmöglichkeit von Lebensmitteln, beispielsweise durch CAP, sollten in besonders geeigneten Stadtquartieren und Siedlungsbereichen pilotprojektartig umgesetzt werden.

Darüber hinaus sollte – zur Aufrechterhaltung der wohnungsnahen Versorgung – den vielfach durch Migranten geführten Feinkost- bzw. Obst- und Gemüseläden ein betriebliches Beratungsangebot ermöglicht und dieses bezuschusst werden.

Die **mobile Versorgung** der Defiziträume ist als Alternativlösung zu betrachten und sollte nur in Betracht gezogen werden, sofern die Realisierung eines stationären Angebotes ausgeschlossen werden kann. Zudem kann die mobile Versorgung in den seltensten Fällen eine vollwertige Nahversorgung abbilden.

Tab. 6 Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse

Handlungsraum	Stationärer Einzelhandel	Mobiler Einzelhandel
Dachswald	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kaufkraftpotential für einen kleinfächigen Markt vorhanden</li> <li>▪ ggf. Nachfolgebetrieb an gleicher stelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Einführung eines Ortsbusses verspricht keine Verbesserung der bestehenden Situation, da durch die Buslinie 82 bereits ein Anschluss an den ÖPNV vorliegt</li> <li>▪ Etablierung Wochenmarkt nicht möglich</li> </ul>
Pfaffenwald	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausreichendes Potential für einen Lebensmittelmarkt bis 750 qm VK vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wochenmarkt wurde geprüft, geringe Realisierungschancen</li> </ul>
Heerstraße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung des vorhandenen Angebotes, Beratung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobile Versorgung zur Ergänzung des stationären Angebotes evtl. möglich</li> </ul>
Rosental	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung des vorhandenen Angebotes, Beratung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mobile Versorgung zur Ergänzung des stationären Angebotes evtl. möglich nachschlagen</li> </ul>
Kräherwald/ Lenzhalde	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine Potentialflächen für einen Nahversorger vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aufgrund der Bevölkerungsstruktur wenig sinnvoll/nicht realistisch</li> </ul>
Wolfbusch/ Bergheim	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pilotprojekt „Bonus Light“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wochenmarkt auf dem Hubertusplatz wurde als Alternative geprüft und verworfen</li> </ul>
Burgholzhof	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandenes Ladenlokal wurde während des Prozesses belegt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ggf. ergänzende mobile Versorgung prüfen</li> </ul>
Birkenäcker	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kein Potential für einen Lebensmittelmarkt vorhanden</li> <li>▪ Pilotpr. „Quartierscafé“ mit Bestellmöglichkeit für Lebensmittel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wochenmarkt wurde geprüft, Etablierung Wochenmarkt nicht möglich</li> </ul>
Zazenhausen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Stärkung des vorhandenen Angebotes, Beratung</li> <li>▪ Pilotpr. „Quartierscafé“ mit Bestellmöglichkeit für Lebensmittel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wochenmarkt in Alt-Zazenhausen stellt u.U. eine Option dar</li> </ul>
Sonnenberg	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ehemalige Bonus-Fläche ist ab Jan. 2015 durch LM-Geschäft belegt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ggf. Einbindung der Laustraße an eine Ortsbuslinie zu prüfen</li> </ul>

Lemberg-Föhrich	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ausreichendes Potential für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden</li><li>▪ Derzeit keine geeignete Fläche vorhanden</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ortsbusanbindung vorhanden, keine weitere mobile Versorgung nötig</li></ul>
-----------------	---	---

Auflistung: CIMA-Zusammenstellung

Aufgrund der differenzierten Struktur und den unterschiedlichen Rahmenbedingungen in einzelnen Defiziträumen stellen die Handlungsempfehlungen **modellhafte Ansätze zur Verbesserung der Nahversorgung** an unterversorgten Standorten bzw. in Defiziträumen in Stuttgart dar. So können auch einzelne Handlungsansätze für weitere Defiziträume abgeleitet werden, die in dieser Studie nicht vertiefend untersucht werden konnten.

Grundsätzlich ist aber darauf hinzuweisen, dass jeder Defizitraum über individuelle Standortrahmenbedingungen verfügt. Die Entwicklung eines passenden „Generalschlüssels“ zur Verbesserung der Nahversorgung in der Gesamtstadt ist daher nicht möglich, d. h. für jeden Standort ist somit i. d. R. eine Einzelfallbetrachtung und damit verbunden, ein lokaler Handlungsansatz notwendig.