

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	49. Plenarsitzung Gemeinderat
STADT KARLSRUHE Der Oberbürgermeister	Termin: Vorlage Nr.: TOP:	08.04.2008 1332 8
	Verantwortlich:	öffentlich Dez. 2
Einkaufen und Nahversorgung in Karlsruhe 2007		

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Wirtschaftsförderungs- ausschuss	29.02.2008		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Kenntnisnahme
Gemeinderat	08.04.2008	8	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss

Aufbauend auf den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens der Gfk Prisma 2007 hat das Amt für Stadtentwicklung das Einkaufsverhalten und die Nahversorgungsgewohnheiten in Karlsruhe sowie die Zufriedenheit der Bürger mit dem Angebot im Stadtteil auf Basis der letzten Bürgerumfragen und der jährlich fortgeschriebenen Datenbank "Nahversorgungsmonitoring" analysiert und detailliert den Ausstattungsgrad in jedem Stadtteil bewertet und Handlungsoptionen aufgezeigt.

Diese Analyse schließt das Leitprojekt „Forschungsauftrag für eine funktionierende Nahversorgung“ des „Karlsruhe Masterplan 2015“ ab. Eine funktionierende flächendeckende Nahversorgung auch unter sich ändernden wirtschaftlichen Bedingungen mittelfristig bis über das Jahr 2015 hinaus zu gewährleisten, ist weiterhin eine wichtige Aufgabe der Stadt Karlsruhe in Zusammenarbeit mit den Akteuren. Abgeleitet werden Handlungsempfehlungen zur Stärkung der Karlsruher Innenstadt sowie zur Sicherung eines bedarfsgerechten Nahversorgungsangebots, neben dem ohnehin gepflegten regelmäßigen Informationsaustausch mit den Nahversorgern. Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung werden zudem mit interessierten Bürgervereinen erörtert.

Der Gemeinderat nimmt den Bericht "Einkaufen und Nahversorgung in Karlsruhe 2007" zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die dargelegte Strategie zur Sicherung einer bedarfsgerechten Nahversorgung zu verfolgen.

Finanzielle Auswirkungen				nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung. Finanzposition:					
Ergänzende Erläuterungen:					
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

Der Bericht "Einkaufen und Nahversorgung in Karlsruhe 2007" analysiert das Einkaufsverhalten der Karlsruherinnen und Karlsruher bezüglich der Versorgung mit vorwiegend aperiodischen Waren des mittel- und längerfristigen Bedarfs in der Innenstadt sowie der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens der GfK Prisma 2007 hat das Amt für Stadtentwicklung in Kooperation mit Wirtschaftsförderung und Stadtplanung das Einkaufsverhalten und die Nahversorgungsgewohnheiten in Karlsruhe sowie die Zufriedenheit der Bürger mit dem Angebot im Stadtteil auf Basis der letzten Bürgerumfragen analysiert. Auf Basis der jährlich fortgeschriebenen Datenbank "Nahversorgungsmonitoring" wird detailliert der Ausstattungsgrad in jedem Stadtteil bewertet und Handlungsoptionen aufgezeigt.

Die detaillierte Analyse von Verbraucherverhalten und Nahversorgungssituation schließt das Leitprojekt "Forschungsauftrag für eine funktionierende Nahversorgung" des „Karlsruhe Masterplan 2015“ ab.

1. Einkaufsverhalten des aperiodischen Bedarfs und die Bedeutung der Innenstadt

Beim **Einkauf mittel- und langfristiger Güter** (aperiodischer Bedarf) zeichnen sich folgende Entwicklungen im Einkaufsverhalten in Karlsruhe ab:

- Beim Einkauf von Bekleidung und Schuhen wie auch bei langlebigen Elektrogeräten (Fernsehgerät, Kühlschrank, Waschmaschine) hat die Karlsruher Innenstadt gegenüber der Befragung 2001 erheblich an Bedeutung gewonnen.
- Die Entwicklung der Karlsruher Innenstadt in den letzten zwei Jahren wird von den Befragten in Karlsruhe und in der Region überwiegend positiv eingeschätzt (vgl. Bericht "Zukunftsfähige Innenstadt").
- In Bezug auf die Karlsruher Innenstadt wünschen sich sowohl die Karlsruher Bürgerinnen und Bürger als auch die Befragten in der Region Karlsruhe insbesondere eine Entlastung der Kaiserstraße vom Straßenbahnverkehr.
- Lediglich in Bezug auf die Warengruppe Möbel und Raumausstattung zeigen die Befragungsergebnisse eine rückläufige Bedeutung der Karlsruher Innenstadt gegenüber 2001. Möbel und Raumausstattung werden in erster Linie in Karlsruher Möbelmärkten, gefolgt von Möbelmärkten außerhalb Karlsruhes gekauft. Eine Zunahme ist insbesondere bei den Standorten außerhalb Karlsruhes festzustellen.
- Bei allen abgefragten Gütern des langfristigen Bedarfs haben für die Karlsruherinnen und Karlsruher Geschäfte im eigenen Stadtteil oder im Nachbarstadtteil gegenüber der Befragung im Jahr 2001 an Bedeutung verloren. Dabei liegt die Stadtteilorientierung älterer Personen über dem Durchschnitt aller Befragten.
- Der Anteil der Befragten, die regelmäßig Einkäufe über das Internet tätigen, hat erheblich zugenommen. Diese Zunahme ist in allen Altersgruppen festzustellen, wenngleich weiterhin die Jahrgänge ab 60 Jahre seltener online einkaufen als die Jüngeren.

Die Anziehungskraft der Karlsruher Innenstadt gilt es nachhaltig gegen konkurrierende Zentren, die Angebote auf der "grünen Wiese", Factory Outlets und Internet-

handel zu stärken. Die Stadt Karlsruhe wird dies durch die Realisierung der Kombi-Lösung, Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und die Umsetzung des Lichtkonzepts unterstützen. (Um-)Bauprojekte einzelner Immobilien im City-Bereich (Marktplatz, Europaplatz) spielen dabei eine wichtige Rolle, weil hier die Möglichkeit besteht, attraktive größere Verkaufsflächen zu schaffen. Einzelhandel, Stadtmarketing, Stadt und andere Akteure können gemeinsam ebenfalls zur Attraktivität der Innenstadt beitragen.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen, mittelfristigen und langfristigen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen wie Bankfilialen, Friseuren, Reinigung usw. werden von privatwirtschaftlichen Anbietern bereitgestellt. Defizite und Fehlentwicklungen auf diesem Feld zu vermeiden, ist aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger eine der vorrangigen Aufgaben der kommunalen Politik. Dabei gehen die Vorstellungen der Kunden von einer "idealen" Einkaufslandschaft und die aus der wirtschaftlichen Eigendynamik des Handels erwachsenden Angebotsstrukturen und räumlichen Standortmuster oft weit auseinander. Dies gilt insbesondere für den Lebensmitteleinzelhandel mit seinem starken Preiswettbewerb und den sich daraus ergebenden betriebswirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

2. Einkaufssituation und Einkaufsverhalten des periodischen Bedarfs - Nahversorgung in den Stadtteilen

Die Qualität der Nahversorgung trägt maßgeblich zur Identität eines Stadtteils bei und wird von den Bürgerinnen und Bürgern als wichtiges Kriterium der Lebensqualität angesehen. Durch den raschen Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel ist ein flächendeckendes Nahversorgungsangebot auch für eine Großstadt wie Karlsruhe keinesfalls mehr selbstverständlich. Den berechtigten Anliegen der Bürgerinnen und Bürger nach einer (auch) fußläufig erreichbaren Versorgung und den aus vielen guten Gründen auch stadtentwicklungspolitisch gebotenen Anstrengungen, die gewachsenen Stadtteilzentren zu erhalten, stehen die auf eine automobile Kundschaft hin optimierten Standort- und Marktkonzepte der Handelskonzerne gegenüber. Die von ihnen präferierten Gebäudekubaturen, Stellplatzanforderungen und die notwendige Verkehrsanbindung sind kaum noch in gewachsene Stadtteilstrukturen einzufügen. Eine flächendeckende Nahversorgung marktkonform weiterzuentwickeln ist deshalb eine schwierige Gratwanderung und lässt in vielen Fällen städtebaulich nur "zweitbeste" Lösungen zu.

In Karlsruhe ist es trotz schwieriger Rahmenbedingungen gelungen, Erreichbarkeiten in den meisten Stadtteilen abzusichern und eine Konzentration der Lebensmittelmärkte an den Verkehrsachsen zu verhindern. Dafür sorgt eine konsequente und vorausschauende Anwendung des Planungs- und Baurechts.

Nachfrageseitig zeigt sich im Verbraucherverhalten zur **Nahversorgung**, dass sich die bundesweiten Trends einer stärkeren Preisorientierung (Frequentierung der Discounter) und einer zurückgehenden Bedeutung der wohnungsnahen Versorgung auch in Karlsruhe ablesen lassen:

- Der Lebensmitteleinkauf im Stadtteil verliert an Bedeutung, bleibt aber weiterhin wichtig. Für knapp drei Viertel der Befragten liegt das am häufigsten aufgesuchte Lebensmittelgeschäft im eigenen Stadtteil.
- Ältere Menschen, insbesondere die über 75-Jährigen, sind beim Einkauf stärker auf den Stadtteil orientiert als jüngere.
- Auch Lieferserviceangebote von Getränken, Tiefkühlkost, Lebensmitteln etc. nutzen verstärkt ältere Menschen über 75 Jahre, und zwar jeder fünfte in dieser Altersgruppe.
- Im Zuge des demografischen Wandels wird bis 2030 die Zahl der Hochbetagten im Alter von 85 Jahren und älter, die in besonderem Maße auf eine fußläufige Nahversorgung angewiesen sind, um ca. 45 % bzw. ca. 2.700 Personen auf dann ca. 8.800 Hochbetagte zunehmen. Dieser Anstieg um 2.700 Personen, der sich auf 27 Karlsruher Stadtteile verteilt, wird das Nachfragepotenzial für eine fußläufige Nahversorgung allerdings kaum signifikant verändern, so dass die Tragfähigkeit kleinteiliger Nahversorgungsangebote hierdurch nicht entscheidend verbessert wird.
- Die Karlsruher kaufen häufiger bei Lebensmitteldiscountern ein als noch 2001.
- Die Besuchshäufigkeit bei Wochenmärkten hat abgenommen.
- Die Zufriedenheit der Bevölkerung mit der Einzelhandelsausstattung ihrer Stadtteile ist gegenüber der Befragung 2001 nahezu gleich geblieben bzw. hat sich insbesondere in der Südstadt, in Oberreut, Weiherfeld-Dammerstock und in Grötzingen verbessert.
- Die Zufriedenheit mit der Einzelhandelsausstattung ist auch dann recht hoch, wenn der Versorgungsgrad im Stadtteil zwar unterdurchschnittlich, in der Nähe aber ein Discounter oder ein SB-Warenhaus erreichbar ist (zum Beispiel Oberreut, Knielingen). Umgekehrt sorgt ein hoher Versorgungsgrad nicht zwangsläufig für eine hohe Zufriedenheit (z. B. Rintheim).
- Die Zufriedenheit mit den Dienstleistungsangeboten im Stadtteil ist recht hoch und hat sich gegenüber 2001 verbessert.

Auf der **Angebotsseite** des Lebensmitteleinzelhandels sind bundesweit starke Veränderungen zu beobachten: Selbständige Lebensmittelhändler mittlerer Größe können häufig im Preiswettbewerb nicht mithalten, während die Handelskonzerne kleinere Märkte zunehmend durch größere Einheiten an Pkw-orientierten Standorten ersetzen. Auch in Zukunft ist mit einer insgesamt steigenden Verkaufsfläche bei gleichzeitiger Umsatzstagnation und damit sinkender Flächenproduktivität zu rechnen. Daher steht die Branche weiterhin unter einem hohen Rationalisierungsdruck. Der Marktanteil der Discounter steigt bundesweit und liegt mittlerweile bei rund 40 % des gesamten Lebensmitteleinzelhandels.

Auf der anderen Seite bietet die wachsende Zahl convenience-orientierter Kunden ein Potenzial, von dem derzeit vor allem die Tankstellenshops mit ihren umfangreichen Öffnungszeiten und dem Angebot an Convenience-Produkten profitieren.

Bei den Lebensmittelmärkten sind bundesweit zunehmende Marktzutrittsgrößen feststellbar:

- Neu eröffnete Discounter verfügen heute meist über 800 bis 1.000 m² Verkaufsfläche, neue Supermärkte über 1.200 bis 1.500 m².
- Eine Mantelbevölkerung von ca. 4.000 Einwohnern wird als notwendig für die einzelbetriebliche Tragfähigkeit eines solchen Marktes erachtet.

- Weiteres Ansiedlungskriterium für Marktbetreiber ist eine sehr gute Autoanfahrbarkeit und die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen.
- Daraus ergibt sich eine Präferenz der Anbieter für autoorientierte Standorte, die sich häufig schlecht in die gewachsene Zentrenstruktur integrieren lassen.
- Auf Seiten der Betreiber ist künftig mit weiteren Kleinflächenkonzepten mit Convenience-Angeboten nur in hochfrequentierten Lagen zu rechnen sowie eventuell mit einer Ausweitung der Hauszustellung von Lebensmitteln, wenn die Kunden bereit sind, dafür höhere Preise zu bezahlen.

Der **Trend zu flächengrößeren Lebensmittelmärkten** ist auch in Karlsruhe feststellbar: Während im März 2008 die Anzahl der Lebensmittelmärkte in der Gesamtstadt mit 151 Märkten gegenüber 2005 (152 Märkte) nahezu unverändert ist, hat sich die Verkaufsfläche im gleichen Zeitraum um rund 7.900 m² bzw. gut 10 % erhöht.

Lebensmittelmarkt		Verkaufsfläche in qm ¹⁾					gesamt	
		bis <100	100 bis <400	400 bis <700	700 bis <1.000	1.000 bis <1.500		1.500 u. mehr
Edeka	E Aktiv-Markt, Neukauf			2	3	3		8
	Nah & Gut		4	2				6
	Spar			2				2
	Scheck-In						2	2
	Treff Discount		2	1	1			4
	Netto				1			1
Rewe	Rewe			1	1	2	1	5
	Nahkauf		4	1		1		6
	Penny		4	5	1			10
	Real						2	2
Tengelmann	Tengelmann			2	2			4
	Plus		2	7	1			10
Aldi	Aldi				9			9
Lidl	Lidl			1	4	2		7
Norma	Norma			1				1
Bio-Supermärkte	Alnatura, Füllhorn, BasicBio			4	1			5
Verbrauchermärkte	Hit, familia						2	2
Sonstige ²⁾		41	23	2		1		67
gesamt		41	39	31	24	9	7	151

¹⁾ Bei Geschäften mit insgesamt mehr als 1.000 m² Verkaufsfläche wird nur die Lebensmittelverkaufsfläche ohne die Verkaufsfläche für Drogerie- und Hartwaren angegeben.

²⁾ Überwiegend ausländisch geführte Lebensmittelmärkte, Feinkost, Reformhäuser und kleine Bioläden sowie Mixmarkt und Cap-Markt.

Quelle: Amt für Stadtentwicklung – Nahversorgungsmonitoringsystem 3/2008

Insgesamt gibt es in Karlsruhe neben diesen 151 Lebensmittelmärkten weitere 392 Bäckereien, Metzgereien, Obst- und Gemüsegeschäfte, Getränkemarkte sowie Tank-Shops. Damit werden insgesamt in 543 Geschäften auf insgesamt knapp 106.000 m² Verkaufsfläche Lebensmittel verkauft (Stand März 2008). Dies entspricht rund 20 % der von GfK PRISMA im Januar 2007 ermittelten Einzelhandelsverkaufsfläche aller Branchen von 517.600 m². Somit stehen jedem Wohnberechtigten 0,35 qm Lebensmittelverkaufsfläche zur Verfügung. Dies entspricht exakt dem bundesweiten Durchschnitt.

Insgesamt ist die **Versorgungssituation in den meisten Karlsruher Wohngebieten** mindestens befriedigend - in vielen Bereichen auch gut und sehr gut. Zudem ist es in der Vergangenheit gelungen, die zuvor unbefriedigende Situation in Grötzingen, Alt-Grünwinkel/Albsiedlung und Neureut-Kirchfeld durch die Ansiedlung neuer Märkte deutlich zu verbessern. Gleichwohl ist in folgenden Stadtteilen **nicht** in allen Teilbereichen eine fußläufige Nahversorgung gewährleistet:

Weststadt,
Nordweststadt (Neueröffnung im Frühjahr 2008 geplant),
Knielingen-Nord (neuer Standort in Planung),
Grünwinkel-Heidenstückersiedlung,
Oberreut-Feldlage (neuer Standort in Planung),
Bulach (z. T. mitversorgt über geplanten Standort in Oberreut-Feldlage),
Weiherfeld,
Hagsfeld,
Durlach-Handlage, Durlach-Aue und Durlach-Killisfeld,
Grötzingen,
Stupferich,
Hohenwettersbach,
Grünwettersbach,
Neureut,
Nordstadt.

Die relativ hohe Zufriedenheit mit dem lokalen Einzelhandel in Durlach und Grötzingen sowie auch Beiertheim-Bulach (nahegelegener Real) deutet allerdings darauf hin, dass nicht in allen genannten Stadtteilen unmittelbarer Handlungsbedarf besteht. In der Nordweststadt sowie in Knielingen-Nord und Oberreut-Feldlage sind zudem Verbesserungen der Angebotssituation absehbar.

Neben unterversorgten Bereichen gibt es Stadtteile, die gegenwärtig noch recht gut versorgt sind, in denen aber aufgrund ausschließlich kleinteiliger Anbieter (Lebensmittelmärkte unter 800 m²) eine langfristige Tragfähigkeit nur bedingt gegeben ist oder in denen eine Verschärfung bestehender Probleme droht:

B-Zentrum Mühlburg, südliche Südweststadt, westliche Oststadt, Daxlanden, Alt-Knielingen, Dammerstock, Waldstadt-Waldlage, Rintheim, Rüppurr, Durlach-Aue, Wolfartsweier, Palmbach und Nordstadt.

Als **Strategie zur Sicherung einer bedarfsgerechten Nahversorgung** wird die "Stadt der kurzen Wege" angestrebt, die für alle Wohnstandorte eine Möglichkeit zur Nahversorgung in maximal 500 bzw. 700 m Luftlinie bietet, soweit es die städtebauliche Situation und die betrieblichen Schwellenwerte (Nachfragepotenzial) zulassen. Daher ist die hierarchische Zentrenstruktur zu erhalten und zu stärken. Von Bedeutung ist auch die Einbindung der Nahversorgungsschwerpunkte in das ÖPNV-Netz. In B-, C- und D-Zentrumslagen setzt die Stadt Karlsruhe darauf, Aktivitäten des ansässigen Einzelhandels zu unterstützen und durch städtebauliche Aufwertungen und Veränderungen sowie gegebenenfalls durch eine Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit die Akzeptanz seitens der Kunden nachhaltig zu sichern. Diese Maßnahmen werden in Kooperation mit Einzelhändlern, Immobilieneigentümern und Investoren entwickelt und umgesetzt.

Zur Stärkung bestehender Versorgungslagen/Zentren können sowohl die Ansiedlung neuer Magnetbetriebe als auch die Ansiedlung stark frequentierter Funktionen dienen. In Einzelfällen kann das Nachfragepotenzial durch die Ergänzung von Siedlungsbereichen gestärkt werden.

Allerdings ist in einigen der unterversorgten Bereiche nach derzeitiger Einschätzung der Betreiber ein zusätzlicher Standort aufgrund des geringen Nachfragepotenzials und/oder der vorhandenen Konkurrenzsituation betriebswirtschaftlich nicht tragfähig. Oberste Priorität haben daher die Stärkung und der Schutz gewachsener Zentren. Hierzu bedarf es einer strengen Anwendung der Leitlinien des Karlsruher Märktekonzepts.

Eine funktionierende Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet Karlsruhe auch unter sich ändernden wirtschaftlichen Bedingungen mittelfristig bis über das Jahr 2015 hinaus zu gewährleisten, ist weiterhin eine wichtige Aufgabe der Stadt Karlsruhe in Zusammenarbeit mit den Akteuren. Die Wirtschaftsförderung unterhält hierzu mit den Entscheidungsträgern bei den Nahversorgern einen regelmäßigen Informationsaustausch. In den nächsten Monaten werden die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung zudem mit interessierten Bürgervereinen erörtert.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt den Bericht "Einkaufen und Nahversorgung in Karlsruhe 2007" zustimmend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung die dargelegte Strategie zur Sicherung einer bedarfsgerechten Nahversorgung zu verfolgen.

Hauptamt - Sitzungsdienste -

28. März 2008