



Neue Formen der Einzelhandelsversorgung im Quartier

[Ergebnisprotokoll]

Austauschplattform für QuartiersmanagerInnen im nordrhein-westfälischen Stadtumbau

Neue Formen der Einzelhandelsversorgung im Quartier

| Veranstaltungen der Innovationsagentur Stadtumbau NRW |

Ergebnisprotokoll

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Dominik Erbeling

Dipl.-Ing. Frank Schulz

Dipl.-Ing. David R. Froessler

Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Fichtenstraße 75

Gebäude 8

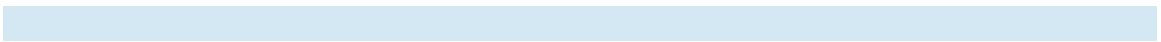
D - 40233 Düsseldorf

Fon: +49 211 5 444 866

Fax: +49 211 5 444 865

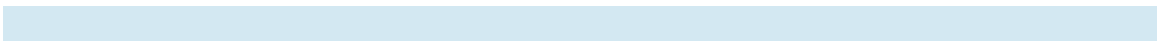
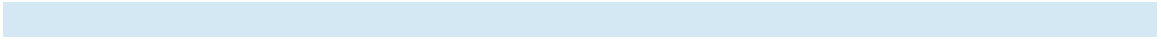
eMail: info@StadtumbauNRW.de

Düsseldorf | Oktober 2008



Inhaltsverzeichnis

1.	Themen und Ziele der Veranstaltung	07
2.	Einleitung	08
3.	Stadtumbau in Gelsenkirchen Tossehof	09
4.	Modellprojekt "Lebensmittelmarkt Tossehof" [Erfahrungsbericht aus dem Quartier]	13
5.	Konzept der "CAP-Märkte" [Zentrumsnahe Lebensmittelmärkte zur Beschäftigung von Menschen mit Behinderungen]	15
6.	Organisatorisches	18
	TeilnehmerInnen	19
	Impressum	21



[Themen und Ziele der Veranstaltung]

In einer Vielzahl der gebietsbezogenen Stadterneuerungsprojekte aus den Förderprogrammen Stadtumbau West und der Sozialen Stadt sind Quartiers-, Stadtteil- und Geschäftsstraßenmanagements eingerichtet worden. Die aktuelle Tendenz deutet darauf hin, dass diese Zahl weiter steigen wird. Um diesem noch relativ neuen Berufsfeld eine Kommunikationsplattform zu bieten, hat die Innovationsagentur im Sommer 2006 die "Austauschplattform für QuartiersmanagerInnen im nordrhein-westfälischen Stadtumbau" ins Leben gerufen.

Die Austauschplattform tagt bereits zum dritten Mal vor Ort, diesmal im Projektgebiet [Gelsenkirchen-Tossehof](#). Die Veranstaltung ist als Arbeitsgespräch konzipiert, das insbesondere dem Erfahrungsaustausch der QuartiersmanagerInnen untereinander dient, um über Lösungsansätze zum Themenfeld "[Neue Formen der Einzelhandelsversorgung im Quartier](#)" zu diskutieren. Im Verlauf der Veranstaltung wurden unter anderem folgende Themen und Fragestellungen erörtert:

- Wie lassen sich entstandene Lücken der Nahversorgung des täglichen Bedarfs für das Quartier wieder schließen?
- Welche Nahversorgungsangebote können vor dem Hintergrund verschiedener örtlicher Rahmenbedingungen realisiert werden?
- Welche Rahmenbedingungen, Flächen- und Lagetypen sowie Akteurskonstellationen sollten zur Umsetzung vorhanden sein?
- Welche Trägermodelle existieren für neue Einzelhandelsformen und wie lassen sich BürgerInnen dabei involvieren?
- Wie kann der hohe Koordinationsaufwand für z. B. Nachbarschaftsläden erfolgreich gemanagt werden?

Themen der
Veranstaltung

[Einleitung]

Die Gastgeberin und Quartiersmanagerin des Stadtteils Gelsenkirchen-Tossehof, Frau [Beate Rafalski](#), begrüßt die anwesenden TeilnehmerInnen vor Ort im Stadtteilbüro Tossehof. Begleitet wird sie von Frau [Birgit Wend](#), die im weiteren Verlauf der Veranstaltung auf das Konzept des Lebensmittelmarktes im Tossehof eingehen wird. Das gute Zusammenspiel von Quartiersmanagement, Verwaltung und Planung sorgt hier im Quartier für den notwendigen Vortrieb im Prozess.

Auch Herr [Schulz](#) begrüßt die anwesenden TeilnehmerInnen im Namen der Innovationsagentur Stadtumbau NRW zum dritten Treffen der Austauschplattform für QuartiersmanagerInnen im nordrhein-westfälischen Stadtumbau. Insbesondere begrüßt er die Referenten Frau [Birgit Wend](#) [Stadtumbaubüro der Stadt Gelsenkirchen], Herrn [Thomas Heckmann](#) [Leiter der CAP-Märkte] sowie Herrn [Werner Block](#) [Geschäftsführer der GDW-Süd - Genossenschaft der Werkstätten für behinderte Menschen Süd eG]. Neben vielen bekannten Gesichtern gibt es auch diesmal einige neue TeilnehmerInnen in der Runde. Dazu gehören Frau [Uta Schütte-Haermeyer](#) und Herr [Alexander Kutsch](#) vom neu eingerichteten Stadtumbaubüro Bochum-Hustadt sowie Frau [Gudrun Seidel-Engelen](#) aus Bottrop.

Die [Nahversorgung im Quartier](#) wird immer schwieriger und viele Stadtumbaukommunen bzw. -gebiete sind derzeit mit diesem Themenfeld beschäftigt. In diesem Zusammenhang stellt Herr Schulz den von der Innovationsagentur erstellten [Reader "Einzelhandel im Wandel"](#) vor. Der Reader fasst in verschiedenen Kategorien Good-Practice-Beispiele der Einzelhandelsversorgung zusammen und beschreibt, für welche Quartiersformen das jeweilige Konzept geeignet sein könnte. Es werden unterschiedliche Ansätze aufgezeigt, wobei die jeweiligen Rahmenbedingungen des Quartiers zu berücksichtigen und ein möglicher Lösungsansatz den Gegebenheiten vor Ort anzupassen ist.

Reader "Einzelhandel"

Ablauf der Veranstaltung

Anschließend erläutert Herr Schulz kurz den geplanten [Ablauf der Veranstaltung](#). Zu Beginn wird Frau Wend den TeilnehmerInnen das Quartier Gelsenkirchen-Tossehof vorstellen und einen kurzen einführenden Überblick über die laufenden und geplanten Aktivitäten geben. Hierauf aufbauend wird dann im ersten Fachbeitrag - als Erfahrungsbericht aus dem Quartier - näher auf das Konzept des [Lebensmittelmarktes](#) eingegangen, der hier im Quartier entstehen soll. Der zweite Fachbeitrag - vorgestellt von Herrn Heckmann und Herrn Block - befasst sich mit dem Konzept der [CAP-Märkte](#) [Zentrumsnahe Lebensmittelmärkte zur Beschäftigung von Menschen mit Behinderungen] und erläutert welche Philosophie dahinter steht, als auch welche Erfahrungen bisher gemacht wurden.

[Stadtumbau West in Gelsenkirchen-Tossehof]

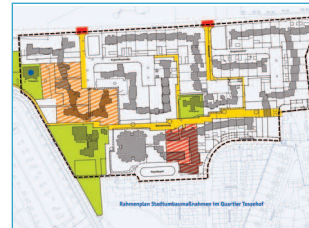
Gelsenkirchen ist ein relativ weit verzweigtes städtisches Gebilde jüngeren Entstehungsalters. Die Stadt Gelsenkirchen - so wie sie sich heute darstellt - entstand aus einer in den 1920er Jahren erfolgten Zusammenführung verschiedener bis dahin eigenständiger Ortsteile. Der eigentliche Kern der Stadt mit dem Hauptbahnhof und der Gelsenkirchener City grenzt unmittelbar an das Quartier Tossehof.

Das Quartier Gelsenkirchen-Tossehof ist Teil des Stadtumbauprogramms Gelsenkirchen City, als eines von drei Schwerpunktprojekten, und gleichzeitig auch Teil des Programmgebiets „Soziale Stadt“. Dem entwickelten [Integrierten Stadtumbaukonzept](#) kommt daher eine wesentliche Bedeutung zu, da das in diesem Rahmen eingerichtete Quartiersmanagement auch für die Koordinierung der Förderungen aus beiden Programmen zuständig ist.

Das Gebiet ist ein typisches Wohngebiet der 70er Jahre. Im Wesentlichen besteht es aus Geschosswohnungen, die zwischen 1969 und 1975 erbaut wurden. Mittlerweile sind viele der Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt worden, da die Wohnungsbaugesellschaften dem Wohnungsleerstand dadurch entgegentreten wollten.

Darüber hinaus befinden sich unmittelbar an die Siedlung angrenzend Einfamilienhäuser, wodurch sich eine soziale Zäsur entwickelt hat, zwischen einer eher bedürftigen unteren Mittelschicht innerhalb der Siedlung, umgeben von einkommensstärkeren Haushalten. Anfangs waren die in den 1970er Jahren mit einem hohen Standard neu gebauten Wohnungen sehr begehrt. Erst durch Mieterhöhungen und Abbau von Förderungen im öffentlichen Wohnungsbau sowie auch eine [falsche Belegungspolitik](#) hat sich diese soziale Situation verschlechtert. Das hat letztendlich dazu geführt, dass der Tossehof inzwischen in der Stadt stigmatisiert und auch das Image der Siedlung zunehmend schlechter geworden ist.

Ziel des Stadtumbaukonzeptes ist es, nicht nur bauliche Verbesserungsmaßnahmen vorzunehmen, sondern auch das Image der Siedlung zu verbessern. Hierzu wurde schon im Herbst letzten Jahres ein [Brandingverfahren](#) mit einer holländischen Projektgruppe begonnen, das weitergeführt werden soll. Branding versteht sich als eine Form der Bürgerbeteiligung, die darauf abzielt, für solche Gebiete ein neues Image zu schaffen. Die Schritte eines Brandings sind die Aufbereitung der Planungsgeschichte, Gruppengespräche mit den Bewohnern, Dokumentation von Vorstellungen der Bewohner durch Zeichner und die weitere Planung anhand der Ergebnisse aus der Zusammenfassung der Vorstellungen der Quartiersbevölkerung.



Stigmatisierung und
negatives Image

'Branding' zur
Imageverbesserung

Tossehof

Potenziale des Quartiers



Neben den genannten Defiziten zählen insbesondere die **Grünstrukturen** und die **Verkehrsinfrastruktur** zu den Potenzialen der Siedlung. Zum einen gibt es einen ansprechend gestalteten Park unmittelbar an die Siedlung angrenzend, zum anderen ist die Siedlung größtenteils verkehrsberuhigt und verfügt im Zentrum des Quartiers über eine Fußgängerachse. Auch eine gute Ausstattung an sozialer Infrastruktur, wie Kindergärten, eine Schule und ein Jugendzentrum ist vorhanden. Ein weiteres Potenzial ist zudem eine lange Wohndauer bei vielen Bewohnern und eine grundsätzlich damit einhergehende hohe Wohnzufriedenheit.



Für die Siedlung in Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept sehen die Planungen vor allem in der **Kopernikusstraße**, in der sich vorwiegend eine einseitige Bewohnerstruktur befand, den Rückbau - der mittlerweile schon fast abgeschlossen ist - und die Modernisierung von Gebäuden vor. Hier sind starke bauliche Mängel, Probleme mit der Heizungsversorgung, Asbestbelastungen in den Gebäuden und nicht mehr zeitgemäße Standards kennzeichnend. Zwei von fünf Wohnblöcken werden daher vollständig abgerissen. Die restlichen werden auf vier Geschosse reduziert und erhalten ein Sattelgeschoss.

Umzugsmanagement im Rahmen des Rückbaus

2007 wurden hierzu die Wohngebäude behutsam entmietet. Es wurde eine so genannte **Sozialcharta** aufgestellt, die von der GGW [Gelsenkirchener Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH] zusammen mit der Stadt und dem Mieterverein ausgearbeitet wurde und die sehr weitgehend auf die individuellen Bedürfnisse und Rechte der Mieter eingegangen ist. Der Umzug der insgesamt 160 Mietparteien hat ungefähr ein dreiviertel Jahr gedauert. Zur Umsetzung des Vorhabens wurde eine Arbeitsgruppe von der GGW eingerichtet, die viele Vor-Ort-Gespräche mit den Bewohnern geführt hat. Zusätzlich wurden Entschädigungen sowie Unterstützung beim Umzug angeboten. Durch diese Begleitung der Bewohner im Rahmen des Stadtumbauprozesses ist auch das Vertrauen der Bevölkerung in die Stadt und die Maßnahmen wesentlich gestärkt worden.



Auch für die übrigen Bestände sind **Modernisierungsmaßnahmen** vorgesehen. Dabei ist die Gemeinwesenarbeit, sprich das Quartiersmanagement, ein wesentlicher, begleitender Schwerpunkt für den gesamten Stadtumbauprozess, der bis 2010/ 2011 andauern soll. Zudem sind **Wohnumfeldverbesserungen**, aber auch Förderangebote für Private, wie ein **Haus- und Hofflächenprogramm**, das auch Anreize zu Erneuerungsmaßnahmen an den eigenen Immobilien schaffen soll, vorgesehen. Parallel wurde zu dem Haus- und Hofflächenprogramm auch eine **Eigentümerberatung** eingerichtet.

Ein wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist die **Wiederbelebung des Einkaufszentrums** zur Stärkung der Nahversorgung, was von großem

Interesse für die Bewohner ist. Aufgrund der langen Wohndauer vieler Bewohner verändert sich die Altersstruktur. Ein zunehmender Anteil hat bereits das Rentenalter erreicht. Um den täglichen Bedarf zu decken, müssen sie im Schnitt etwa 1,5 km laufen, was für viele nicht mehr zumutbar ist.

Der derzeitige **Supermarkt** hat eine Verkaufsfläche von ca. 700-800 qm und ist zukünftig als soziales Modell der Caritas geplant. Bis zum Jahr 2000 hat es an dieser Stelle bereits einen Supermarkt gegeben, der allerdings aufgrund der Dezentralisierung des Einzelhandels sowie privater Umstände schließen musste. Der neue Supermarkt soll zudem einen kleinen Bäcker enthalten, für den bisher noch kein Interessent gefunden werden konnte. Man hofft hier auf die modellhafte Wirkung der Aufwertung der Kopernikusstraße und der begleitenden Maßnahmen, um damit einen Anreiz für Investoren und Interessenten zu schaffen. Auch ein Stadtteilcafé ist geplant, das von der Caritas betrieben und als Begegnungsstätte dienen soll. Ziel des Projektes ist es auch, neue Dienstleistungsangebote und Arbeitsplätze im Quartier zu schaffen.

Nach derzeitigem Stand ist der Abriss an der Kopernikusstraße fast abgeschlossen. Die weitergehenden Modernisierungen sollen noch in diesem Jahr beginnen. Dazu gehören die Neugestaltung der Außenanlagen und der barrierefreie Umbau von Erdgeschosswohnungen [und Garagen] sowie die Gestaltung freundlicher Entrées. Erste Wohnumfeldverbesserungen sind abgeschlossen, wie bspw. die Neugestaltung der Außenanlagen eines Kindergartens und eines öffentlichen Spiel- und Bolzplatzes. Vor allem bei problematischen Jugendlichen fand der neue Bolzplatz große Zustimmung und Zufriedenheit, da das Gefühl entstand, dass etwas für sie getan wird. Ein weiteres Projekt ist die Umgestaltung eines Schulhofes, für das die Planungen schon abgeschlossen sind und nun die Umsetzung folgt. Außerdem hat ein erstes großes Stadtteilstfest stattgefunden, das sehr gut besucht war.

Ein wesentlicher Aspekt des Prozesses ist die weitere **Beteiligung** der Bewohner bei den Planungen und die Berücksichtigung der gesammelten Ergebnisse aus den Bürgerworkshops. Ziel ist es, **Netzwerke** und **Eigeninitiativen** weiterhin zu stärken und zu fördern. Auch für das Quartiersmanagement sind diese Netzwerke und die Kooperation mit verschiedenen Ressorts der Stadt, wie bspw. dem Stadtplanungsamt und dem Amt für Kinder, Jugend und Familie, von ausschlaggebender Bedeutung. Die Netzwerke zwischen den verschiedenen Akteuren und den Bewohnern werden neben dem Quartiersmanagement als Schnittstelle auch durch einen Projektbeirat, eine Arbeitsgruppe und Bürgerversammlungen getragen. Die Projektsteuerung des Quartiersmanagements liegt jedoch beim Stadtumbaubüro der Stadt.

Wiederbelebung des

Ladenzentrums



Aktueller Stand

der Maßnahmen



Stärkung der

Netzwerke und Initiativen

Tossehof

Aufgaben des

Quartiersmanagements

Das **Quartiersmanagement** in Gelsenkirchen-Tossehof sieht Frau Rafalski vor allem als Informations- und Servicebüro für die Bürger und Bürgerinnen des Quartiers sowie als verlässliche Präsenz im Stadtteil. Zu den Aufgaben gehören Informationen zu baulichen Aspekten und zum Ladenzentrum zu vermitteln, Wohninteressen und Beschwerden aufzunehmen sowie sich sozial-individuellen Anliegen, z.B. Wohngeldanträge und Erziehungsschwierigkeiten, zu widmen.

Aktionen und Projekte

für einen Austausch

Das Wohngebiet ist insgesamt stark zergliedert und nicht ohne weiteres durchfahrbar. Durch die drei Straßeneingänge sind drei verschiedene Wohnbereiche mit unterschiedlicher Bevölkerungsstruktur und unterschiedlichen Aufgabenfeldern entstanden. Vorhandene Angebote, wie Kindertagesstätten, Familienzentrum und Grundschule, sind häufig nicht bekannt. Durch kleinere **Aktionen** und **Projekte**, zu denen alle Bewohner schriftlich eingeladen werden, wird daher versucht, die Bürger weiter zusammenzubringen, die Bewohneraktivität zu wecken und einen Austausch zu fördern. Ein großer Erfolg dabei ist, dass es Frau Rafalski - die seit Mai 2007 vor Ort im Quartier ist - gelungen ist, einen festen Stamm an Kooperationspartner im Quartier [40 bis 50 BewohnerInnen] aufzubauen. Ein nächster Schritt des Quartiersmanagements ist die Durchführung einer detaillierten Bewohnerbefragung zur Wohnzufriedenheit im Quartier, um daraus weitere Projekte ableiten zu können.

Hohe Bedeutung

des Ladenzentrums

Auffällig bei der bisherigen Arbeit mit den Bewohnern ist vor allem eine zunehmende **Frustration** über die häufige Verschiebung der Supermarkteröffnung. Offensichtlich ist die Dringlichkeit eines Supermarktes bzw. das Problem des Einkaufens auch bei den Bewohnern ein ernstes Thema. Zudem befindet sich der Supermarkt im Süden des Wohngebietes und ist somit nicht von überall fußläufig erreichbar.

Foto

QM-Austauschplattform



Lebensmittelmarkt Tossehof

[Modellprojekt “Lebensmittelmarkt Tossehof”]

Der Lebensmittelmarkt mit integriertem Stadtteilcafé soll das Ladenzentrum im Quartier wieder beleben. Ziel ist es, nicht nur die **Nahversorgung** zu verbessern, sondern auch einen sozialen Treffpunkt und Kommunikationsort für die Bürger und Bürgerinnen im Quartier zu schaffen. Dadurch soll die wohnortnahe Integration und auch Beschäftigung durch Schaffung öffentlich geförderter Arbeitsplätze gefördert werden.

Die **Leitidee** dieses Modellprojektes ist die Schließung der “Nahversorgungslücken” im Stadtteil. Aber auch weitere Aspekte, wie eine gemeinnützige Trägerschaft, wohnortnahe Dienstleistungen und eine sozial-integrative Funktion für den Stadtteil sind wesentliche Bestandteile des Konzeptes.

Projekträger des Lebensmittelmarkts ist eine gemeinnützige GmbH, die von der Caritas gegründet wurde und eine Kooperation mit der REWE-Group eingegangen ist. Ziel ist es, dass die REWE-Kette die benötigten Waren liefert und die gGmbH den Lebensmittelmarkt betreibt. Dabei sollen in dem Markt Menschen mit anerkannter Schwerbehinderung und Langzeitarbeitslose arbeiten.

Weitere **Kooperationspartner** neben der REWE-Group sind die Gesellschaft für innovative Beschäftigungsförderung mbH, der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, die Handwerkskammer Münster [Gutachten], die Stadt Gelsenkirchen, das MBV NRW, die Bezirksregierung Münster und die GGW. Die GGW setzt zudem das Stadtumbauprojekt in der Kopernikusstraße um und unterstützt das Modellprojekt, indem sie die eigentümergeleiteten Leistungen der Renovierung der Räumlichkeiten vorfinanziert. Diese werden dann von der Caritas in Form von Mieten zurückgezahlt, weshalb in den ersten zwei Jahren die Miete nicht an den Eigentümer sondern an die GGW gezahlt wird.

Zur **Realisierung** des Projektes hat die Caritas bereits alle Förderzüge beantragt, zum Beispiel über den Landschaftsverband, über die Aktion Mensch und über die Stiftung Wohlfahrtspflege. Dabei handelt es sich um Förderung für die personelle Ausstattung und für die Ausstattung des Ladens selber. Auch der Umbau des Ladens wird über Stadtumbau-Mittel gefördert, da das Projekt die Stabilität im Quartier wesentlich fördert und der Erfolg des gesamten Stadtumbaukonzeptes von der Sicherung der Nahversorgung abhängt.

Die **Wirtschaftlichkeit** des Marktes im Tossehof soll dabei durch mehrere Faktoren gesichert werden. Zum einen soll der Laden gemeinnützig betrieben werden, weshalb mögliche Gewinne ab 4 % reinvestiert werden müssen. Zum anderen sind durch die öffentlich ge-

Umfassender Ansatz
für ein Ladenzentrum



Lebensmittelmarkt Tossehof

förderte Arbeit die Personalkosten niedriger. Daneben sollen die Förderzugänge, wie bspw. für den Umbau des Ladens, den Markt vor allem in der Startphase unterstützen.

Probleme und Hindernisse



Aufgrund der hohen Kostenunsicherheit konnte seit 1,5 Jahren noch kein Mietvertrag und kein Kooperationsvertrag zwischen der Stadt und der Caritas geschlossen werden. Eine weitere **Schwierigkeit** ist, dass die Verkaufsflächen anfangs einer Gesellschaft gehörten, die in Liquidation war und daher keine Zusagen über einen Verkauf oder eine Vermietung des Ladens machen konnte. Erst als 2007 eine Gesellschaft aus Tübingen die Immobilie erworben hat, konnten erneut Verhandlungen aufgenommen werden.

Lange Zeit wurde von städtischer Seite versucht, eine der Marktketten wieder hier anzusiedeln, jedoch ohne Erfolg. Damit jedoch grundsätzlich ein Lebensmittelmarkt im Tossehof wirtschaftlich betrieben werden kann, hat die Stadt anhand eines Einzelhandelsgutachtens und mit Hilfe eines Bebauungsplans das Vorhaben, ein Einkaufszentrum in etwa 1,5 km Entfernung zu der Siedlung zu erweitern, unterbunden.

Foto QM-Austauschplattform



[Konzept der CAP-Märkte]

Zentrumsnahe Lebensmittelmärkte zur Beschäftigung von Menschen mit Behinderungen

Die CAP-Märkte bestehen seit 1999 und sind ein Geschäftsbereich der GDW-Süd [Genossenschaft der Werkstätten behinderter Menschen] als Träger der Märkte. Der Name "CAP" leitet sich von Handicap ab. Derzeit bestehen 33 Einrichtungen mit 130 Werkstätten.

Die primäre Aufgabe ist nicht die Versorgung an sich, sondern die Beschäftigung behinderter Menschen. Die Intention der CAP-Märkte ist dabei die Einrichtung eines Lebensmittelpunkts für behinderte Menschen. Ziel ist somit die Schaffung von dauerhaften Arbeitsplätzen und die Integration von Menschen mit Handicap. Dadurch soll eine Win-Win-Situation erreicht werden. Menschen mit einer Behinderung erhalten eine Arbeitsstelle und bieten ihren Mitmenschen eine nachhaltige Versorgung, was die Akzeptanz der Einrichtungen erhöhen soll.

Die Identifikation der Menschen mit ihrem CAP-Markt ist dabei von hoher Bedeutung. Um dies zu erreichen, sind die Märkte individuell auf die Bevölkerung vor Ort zugeschnitten und die Angebote auf die jeweiligen Kunden durch Befragungen und direkte Gespräche ausgerichtet. Neben ausschlaggebenden Kriterien, wie Zentrumsnähe, hohe Produktqualität durch einen hochwertigen Zulieferer [Kooperation mit der EDEKA-Gruppe] und Regionalität der Angebote, kommt auch einem weitergehenden serviceorientierten Dienstleistungsangebot und der Einkaufsatmosphäre eine bedeutende Rolle zu. Begleitetes Einkaufen und die Einrichtung eines Lieferservices sind Beispiele für Dienstleistungsangebote, die das Einkaufen auch im hohen Alter erleichtern sollen. Hinzu kommt die Einkaufsatmosphäre bzw. auch das barrierefreie Einkaufen, das durch niedrige Regale, breitere Gänge, rollstuhlge-rechte Kassen sowie eine offene und übersichtliche Atmosphäre erreicht wird. Teilweise wird auch das Shop-in-Shop-Konzept umgesetzt, das die Integration von weiteren Dienstleistern vorsieht, wie bspw. einer Poststelle oder Wäscherei.

Das Trägerschaftsmodell der CAP-Märkte gleicht einer Art Franchisesystem. Die GDW-Süd ist dementsprechend der Franchisegeber. Mit dem Franchisenehmer wird eine Bindung über 10 Jahre vereinbart sowie die Übernahme des Logos der CAP-Märkte. Durch diese Kooperation entstehen viele Vorteile bzw. Synergien für alle Beteiligten. So werden zum Beispiel die Kosten für eine gemeinsame Werbung und einer gemeinsamen Corporate Identity wesentlich reduziert. Aber auch marktgerechte Preise, die insbesondere in Mischquartieren sehr wichtig sind, werden durch den gemeinsamen Einkauf aller Märkte bei einem Lebensmittelanbieter ermöglicht. Ebenso profitieren die Märkte von dem Erfahrungsaustausch, der fachlichen Beratung und der inten-



Identifikation
durch Anpassung

Franchisesystem
als Trägerschaftsmodell

CAP-Markt



Kriterien für eine
Marktsiedlung



Förderung und Finanzierung
der CAP-Märkte

siven Begleitung in Bezug auf das Sortiment, der Einrichtung, bei Verträgen und hinsichtlich betriebswirtschaftlicher Aspekte. **Betreiber** der Märkte ist jedoch nicht die GDW-Süd, sondern entweder ein Integrationsbetrieb oder eine Werkstatt für behinderte Menschen.

Im Vorfeld einer Markteröffnung werden umfassende **Standortanalysen** und **Marktuntersuchungen** unter den regionalen Gegebenheiten durchgeführt. Wichtige Kriterien für die Marktsiedlung sind vor allem die Einwohnerzahl des Einzugsbereichs - im fußläufigen Einzugsgebiet sind ca. 3000 Personen erstrebenswert - und der Abstand zu anderen Märkten, aber auch die Aufteilung und Größe der Räumlichkeiten. Die verkehrliche Erreichbarkeit der CAP Märkte ist weniger von Bedeutung, da vor allem das nahe Umfeld von Interesse ist und deswegen in der Regel auch keine oder nur wenige Parkplätze benötigt werden.

Die GDW-Süd besitzt zudem kein eigenes Eigentum, d.h. die Märkte werden in **Bestandsobjekte** integriert, da ansonsten die Finanzierung der Märkte nicht möglich ist. Die Größe der Märkte liegt zwischen 200qm und 1500qm. Für die wohnortnahe Versorgung wird jedoch eine Mindestgröße von 300-400qm empfohlen. Bevorzugt werden Standorte, die von Discountern verlassen wurden, da hier die baulich-räumlichen Gegebenheiten schon vorhanden sind. Die EDEKA-Gruppe ist in diesem Zusammenhang auch kein Partner, sondern ein Dienstleister, weshalb die Interessen der EDEKA-Gruppe bei Standortsuchen für Märkte keine Rolle spielen.

Die aktuellen Stadtumbaugebiete werden grundsätzlich schon als Potenzialgebiete für CAP-Märkte angesehen, wichtig dabei ist die Kooperation mit den Akteuren vor Ort, insbesondere mit den Einrichtungen für behinderte Menschen. In NRW wird bspw. die Schaffung von Arbeitsplätzen für behinderte Menschen mit Integrationsstatus gefördert. In der Anfangsphase ist der Markt stark abhängig von den **Fördermöglichkeiten**. Spätestens nach 5 Jahren muss sich der Markt dann ohne Fördermittel tragen. Daher werden vor allem in der Startphase ständige Soll-Ist-Analysen durchgeführt.

Für die **Finanzierung** des Konzeptes werden dem Franchisenehmer eine Kooperationsgebühr von 0,6 Prozent und 0,1 Prozent des Umsatzes für Werbegebühren berechnet. Die Mieten für die Verkaufsflächen werden meistens gleichermaßen umsatzabhängig angesetzt - ca. 2-3 Prozent des Nettoumsatzes.

Ein möglicher Lösungsansatz im Quartier ist die Einrichtung eines Marktes, der nur zu bestimmten Zeiten geöffnet wird, um so Personalkosten zu sparen und trotzdem das Sortiment aufgrund des Einkaufskonzeptes billig anbieten zu können. Wichtig ist dabei eine günstige Miete und die Möglichkeit, den Markt mit nur einer Person betreiben zu können.

Nähere Informationen zu dem Konzept der CAP-Märkte und zu Standorten in NRW, wie bspw. Bottrop, Duisburg und Hilden, finden Sie unter www.cap-markt.de.



Foto

QM-Austauschplattform

Organisatorisches

[Organisatorisches]

Termin und Thema der nächsten QM-Plattform

Das nächste Treffen der Austauschplattform für QuartiersmanagerInnen im nordrhein-westfälischen Stadtumbau wird im März 2009 stattfinden. Der genaue Termin für diese Veranstaltung wird noch festgelegt und gesondert bekannt gegeben. [Herr Erbelding](#) bietet für die Veranstaltung die Räumlichkeiten des neuen Stadtteilbüros in der Velberter Nordstadt an.

Diese nächste Veranstaltung wird sich mit [zwei Themenschwerpunkten](#) befassen:

Auf Anregung von TeilnehmerInnen umfasst der erste Schwerpunkt das Thema der Beteiligung der Quartiersbevölkerung. Welche Konzepte gibt es und wo liegen Probleme und Chancen einer nachhaltigen Aktivierung und Beteiligung auf Quartiersebene?

Der zweite Themenschwerpunkt konkretisiert dies und bezieht sich auf bürgerschaftliches Engagement, welche Formen und Strukturen bürgerschaftlichen Engagements es gibt und wie sie weiterhin in die Planungen und auch Förderung einbezogen werden können. Zudem soll auch geklärt werden, was Verstetigung und Nachhaltigkeit in diesem Zusammenhang bedeutet und welche Mittel hierfür zur Verfügung stehen.

Anregungen zum weiteren Vorgehen

Es wird zudem angeregt, im Anschluss an eine Veranstaltung der Austauschplattform noch einmal Zeit [ca. 30 Min.] einzuräumen, um spezifische Fragestellungen diskutieren zu können, so dass ein [qualitativer Austausch](#) zwischen den einzelnen QuartiersmanagerInnen zu Einzelproblemen stattfinden kann. Zudem einigen sich die Anwesenden darauf, dass die Veranstaltung zeitlich - zukünftig von 10.00 bis 15.00 Uhr - verlängert wird, um z.B. Quartiersbegehungen besser mit einbeziehen zu können.

Abschließend bietet die Innovationsagentur an, ein innovatives Konzept für die Trägerschaft einer Nahversorgungseinrichtung beispielhaft für die Fritz-Erler-Siedlung in Kreuztal als praxisnahes [Modellprojekt](#) zu entwickeln und umzusetzen, was von allen TeilnehmerInnen begrüßt wurde.

Dipl.-Ing. Dominik Erbelding
Innovationsagentur Stadtumbau NRW

[TeilnehmerInnen]

Helga Beckmann | Kreuztal, Planungsgruppe Stadtbüro

Werner Block | GDW-Süd

Dominik Erbeling | Velbert, Stadtteilmanagement Nordstadt

Anne Haars | Gladbeck, Stadtteilbüro Rentfort-Nord

Thomas Heckmann | GDW-Süd/ CAP-Märkte

Alexander Kutsch | Bochum, Stadtumbaubüro Hustadt

Tim Rosenbohm | RAG Montanimmobilien

Beate Rafalski | Gelsenkirchen, Quartiersmanagement Tossehof

Frank Schulz | Innovationsagentur Stadtumbau NRW

Uta Schütte-Haermeyer | Bochum, Stadtumbaubüro Hustadt

Gudrun Seidel-Engelen | Bottrop, Stadtumbaubüro

Jan Stoltmann | Hagen, Stadtumbaubüro Oberhagen/Eilpe

Joachim Thiehoff | Dorsten, Stadtteilbüro Wulfen-Bakenberg

Doris van Kemenade | Gelsenkirchen, Stadteilladen Bulmke-Hüllen

Birgit Wend | Gelsenkirchen, Stadtumbaubüro

Bildquellen:

Innovationsagentur Stadtumbau NRW; Stadt Gelsenkirchen;
Präsentation 'CAP-Märkte'

Impressum

Austauschplattform
für QuartiersmanagerInnen im
nordrhein-westfälischen Stadtumbau

Neue Formen der Einzelhandelsversorgung
im Quartier

Ergebnisprotokoll

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dominik Erbeling
Dipl.-Ing. Frank Schulz
Dipl.-Ing. David R. Froessler



Innovationsagentur Stadtumbau NRW
Fichtenstraße 75, Gebäude 8
D - 40233 Düsseldorf

Fon: 0211 - 5 444 866

Fax: 0211 5 444 865

eMail: info@StadtumbauNRW.de

Web: www.StadtumbauNRW.de