

Kurzzusammenfassung der Machbarkeitsstudie

*„Essen und Trinken hält
Leib und Seele und
Quartier zusammen!“*

GRÜNDUNG EINES MULTIFUNKTIONALEN STADTTEILLADENS MIT GASTRONOMIE IN DER HAMMERSTATT



Herausgeber: Stadt Bayreuth

Kurzzusammenfassung vom Abschlussbericht „Untersuchung zur Gründung eines multifunktionalen Stadtteilladens“ vom 04.10.2018 des

Institut für Nahversorgungs-Services GmbH (IFNS GmbH)

Volker Hahn

Heilgersdorfer Hauptstraße 5

96145 Seßlach

Erstellt gemäß Vertrag vom 11.04.2017

Dieses Projekt wird im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern gefördert.

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage - MULTIFUNKTIONALE NAHVERSORGUNG FÜR DIE HAMMERSTATT	3
2. VORTEILE eines möglichen Konzeptes „Stadtteilladen mit Gastronomie in der Hammerstatt“	3
3. Konkrete Umsetzungsschritte.....	5
4. Zusatzangebote zur Erweiterung des Angebotes und zur Umsatzsteigerung	6
5. Auswertung der Fragebogenaktion und Handlungsempfehlungen.....	6
6. Fazit und Prognose	9

1. Ausgangslage - MULTIFUNKTIONALE NAHVERSORGUNG FÜR DIE HAMMERSTATT

Das Bayreuther Sanierungsgebiet „J“ Hammerstatt wurde 2013 förmlich festgelegt und 2014 in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt - Investitionen im Quartier“ aufgenommen. Neben dem Erhalt stadtbildprägender Baustrukturen, der Verbesserung wichtiger Wegeverbindungen und der Schaffung eines Quartierstreiffs zählt die Verbesserung der Nahversorgungssituation in der ansonsten mit Läden und Dienstleistungsbetrieben des täglichen Bedarfs unterversorgten Hammerstatt zu den zentralen Sanierungszielen.

Ziel dieser Machbarkeitsstudie ist die Überprüfung der Umsetzbarkeit eines Stadteilladens und das Aufzeigen der für die Umsetzung relevanten Aspekte. Damit bildet die Studie die Grundlage für eine weitere Ansprache der Akteure bzw. der Bewohner in der Hammerstatt.

Ausgangssituation:

Aktuell hat sich – wie auch im ISEK angeregt – durch die Eröffnung einer Nahkauf-Filiale im Jahr 2012 in der Friedrich-Ebert-Straße – die Versorgungsqualität der Hammerstatt etwas verbessert. Die im Stadtteil vorhandenen kleinen Läden und Dienstleister sowie die ÖPNV-Verbindung fast direkt zum Discounter sprechen für eine ausreichende Anbindung der Bürgerinnen und Bürger der Hammerstatt an die Einkaufsmöglichkeiten der Nahversorgung im oder am Rand des Quartiers.

Zusammenarbeit, Integration und Vernetzung von Angeboten führen zu mehr Frequenz im Stadtteil Hammerstatt und tragen zu einer betriebswirtschaftlichen Basis, zur Erhaltung oder Wiederaufnahme der Nahversorgung bei. Das Bündeln aller Versorgungseinrichtungen, die Bündelung im Zentrum des Siedlungsbereiches – z.B. des Hammerstätter Hofes - sichert die betriebswirtschaftliche Grundlage einerseits, die notwendige Grundversorgung aller Bewohner/innen andererseits.

2. VORTEILE eines möglichen Konzeptes „Stadteilladen mit Gastronomie in der Hammerstatt“

Der Stadteilladen mit Gastronomie in der Hammerstatt soll die Nahversorgung und damit eine zentrale Grunddaseinsfunktion für Bürgerinnen und Bürger sichern. Eine bedarfsgerechte Nahversorgung trägt nicht unwesentlich zu einem guten sozialen Klima in der Kommune bei. Die Bevölkerung würde ein Stück weiter zusammenrücken und hätte die Stärken einer aktiven Bürgergesellschaft nachhaltig aufgezeigt.

Damit ist ein Stadteilladen:

- eine Antwort auf die (drohenden) Auswirkungen des demografischen Wandels und damit effizienter Einsatz von PPP (Public Partner Partnership)
- besonders wichtig für ältere Mitbürger

- ein Aushängeschild bürgerschaftlichen Engagements
- „Nah – Frisch – Regional“ - ein Wirtschaftsbetrieb mit regionalem Charakter
- ein Zeichen einer aktiven Bürgergesellschaft
- Familienfreundlichkeit
- eine Grundvoraussetzung, um Neubürger zu gewinnen
- Entwicklung des Quartierkerns
- ein Ort der Dienstleistung
- ein Arbeitgeber

Es ist ausdrücklich erwünscht, dass sich die Einwohner aus der Hammerstatt im Stadteilladen mit Gastronomie begegnen, dort auch Gespräche führen, Nachrichten austauschen, Freude und Leid teilen und die Gemeinschaft pflegen. Der Stadteilladen mit Gastronomie würde somit auch der örtlichen Kommunikation dienen. Kommunikationsstiftend soll hier v.a. das gute gastronomische Angebot sein.

Wesentliches Element zur Etablierung eines solchen Projektes aus der Sicht der Hammerstätter Bürgerinnen und Bürger ist dabei:

Es ist unser Stadteilladen mit Gastronomie!
Dieser Laden kommt „aus dem Stadtteil für den Stadtteil!“

Durch die Zusammenführung und Bündelung all dieser Angebote lässt sich ein solcher **Stadteilladen mit Gastronomie** betriebswirtschaftlich rechnen. Multifunktionale Nahversorgung lässt den Treffpunkt im Quartier genau da entstehen, wo sich andere zurückziehen. Freiwilligenagenturen, Mehrgenerationenhäuser, neue Wohnformen, alternative Mobilitätskonzepte, Lieferdienste, Holdienste erhalten eine dauerhafte Existenz, weil nur in dieser neuartigen Form der Bündelung das Geld verdient wird, was neben all dem bürgerschaftlichen Engagement und allen möglichen Fördermitteln eine wirtschaftliche Basis schafft, all dies dauerhaft zu erhalten. Das ist Nachhaltigkeit. Die Kooperation mit gewerblichen Anbietern, wie Pflegediensten und Wohlfahrtsverbänden verstärkt dies noch und schafft die klassische „Win-Win-Situation“ gleich dreifach.

Fünf Grundprinzipien sichern den Erfolg, ja schaffen gar Wettbewerbsvorteile gegenüber Discounter und Supermarkt.

Fünf Grundsätze sichern den Erfolg:

- Bündelung – möglichst viele, bis dahin unvereinbare Angebote zusammenbringen unter einem Dach, aus einer Hand
- Konzentration – ein passgenaues Angebot als Grundversorgung klar ausgerichtet an den Bedürfnissen der Bürger/innen
- Regionales Prinzip – Erhaltung und Stärkung bestehender Strukturen durch die Einbindung von regionalen Anbietern
- Qualität – handwerkliche Qualitätsarbeit, die Frische der Produkte und die räumliche Nähe als Wettbewerbs- und Standortvorteil nutzen
- Neue Medien – Entfernungen entfallen, so werden manche Wege zur Innen- bzw. Kernstadt überflüssig

3. Konkrete Umsetzungsschritte

Für den einen möglichen multifunktionalen Stadtteilladen ist derzeit eine Immobilie als Quartiersbüro mit Treffpunktfunktion von der Stadt im Sinne einer Zwischennutzung angemietet. Dabei handelt es sich um die Räume des ehemaligen Restaurants/Gasthofs "Hammerstätter Hof" in der Friedrich-Ebert-Straße.

Zur weiteren Umsetzung wird folgendes empfohlen:

- Umbau der vorhandenen Räume

Die bereits bestehende Immobilie soll komplett saniert und umgebaut und an die Bedürfnisse eines Stadtteilladens mit Gastronomie bzw. einer Gastronomie mit Stadtteilladen angepasst werden (Generalsanierung, Umbauarbeiten, Wände streichen, Elektro- und Sanitärarbeiten etc.). Für diese Aktivitäten wird weiteres Fremdkapital in Form eines investiven Darlehens benötigt.

- Einbau der Ladeneinrichtung

In die Räume sollen eine Gastronomie-Küche und eine kleine Ladenausstattung eingebaut, Cafèbestuhlung und –einrichtung für den Außenbereich besorgt werden.

- Ausstattung des Stadtteilladens mit Gastronomie

Es sollten benötigte Gebrauchsgegenstände für den Laden und den gastronomischen Bereich im Innen- und Außenbereich (Regale, evtl. eine kleine Kühltheke etc.) besorgt werden.

Kunden sind nicht nur die älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger, sondern die gesamte Bürgerschaft. Jeder findet seinen Weg zum Hammerstätter Hof, weil dort ganz individuell seinem Bedarf entsprochen wird.

4. Zusatzangebote zur Erweiterung des Angebotes und zur Umsatzsteigerung

Besonders der Ausbau des gastronomischen Angebotes wird von der Bevölkerung gewünscht. Danach kann dann ggf. mit einem kleinen regionalen Lebensmittelangebot der Läden integriert werden. Weiterer wichtiger Wunsch aus der Fragebogenaktion ist es, die Räumlichkeiten des Hammerstätter Hofes anmieten zu können, um eigene Feste oder Feiern durchführen zu können.

Weitere spezifische Möglichkeiten zur Einrichtung eines Stadteilladens mit Gastronomie in der Hammerstatt sind:

- Zusammenbringen der im Ort und in der Region vorhandenen Angebote von Obst, Gemüse, Spirituosen und sonstigen landwirtschaftlichen regionalen Produkten
- Einbinden weiterer Angebote, etwa des Friseur- oder des Floristikgeschäftes
- Bürger-Treff
- Seniorenhandwerkerservice und Seniorenpflegedienst
- Einrichtung einer von der Bürgergemeinschaft selbst betriebenen Senioreneinrichtung
- Einrichtung einer Tagespflegeeinrichtung
- Soziale Betreuungseinrichtungen
- Post-, Paketdienstleistungen
- Bankdienstleistungen
- Erweiterung eines gastronomischen Angebotes, z. B. Essen auf Rädern
- Medizinische Dienstleistungen, wie z. B. Apothekenservice
- Erweiterung touristischen Potenzials

5. Auswertung der Fragebogenaktion und Handlungsempfehlungen

Als wichtigstes Ergebnis der ausführlichen Befragung der Hammerstätter Bevölkerung ist klar festzustellen, dass die Hammerstatt im Bereich der Nahversorgung, also der Versorgung mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs, auf keinen Fall unterversorgt zu sein scheint.

Knapp die Hälfte der Befragten hat sich mit der Nahversorgungssituation in der Hammerstatt arrangiert. 56,3 % finden die Situation zwar schlecht – verglichen mit anderen Erhebungen und Untersuchungen in anderen Gemeinden oder auch Stadtteilen (z. B. der Bamberger Gartenstadt) liegt diese Zahl aber deutlich hinter den allgemeinen Unzufriedenheitsaussagen (mind. 85 % der Befragten in anderen Erhebungen finden die Einkaufsmöglichkeiten schlecht).

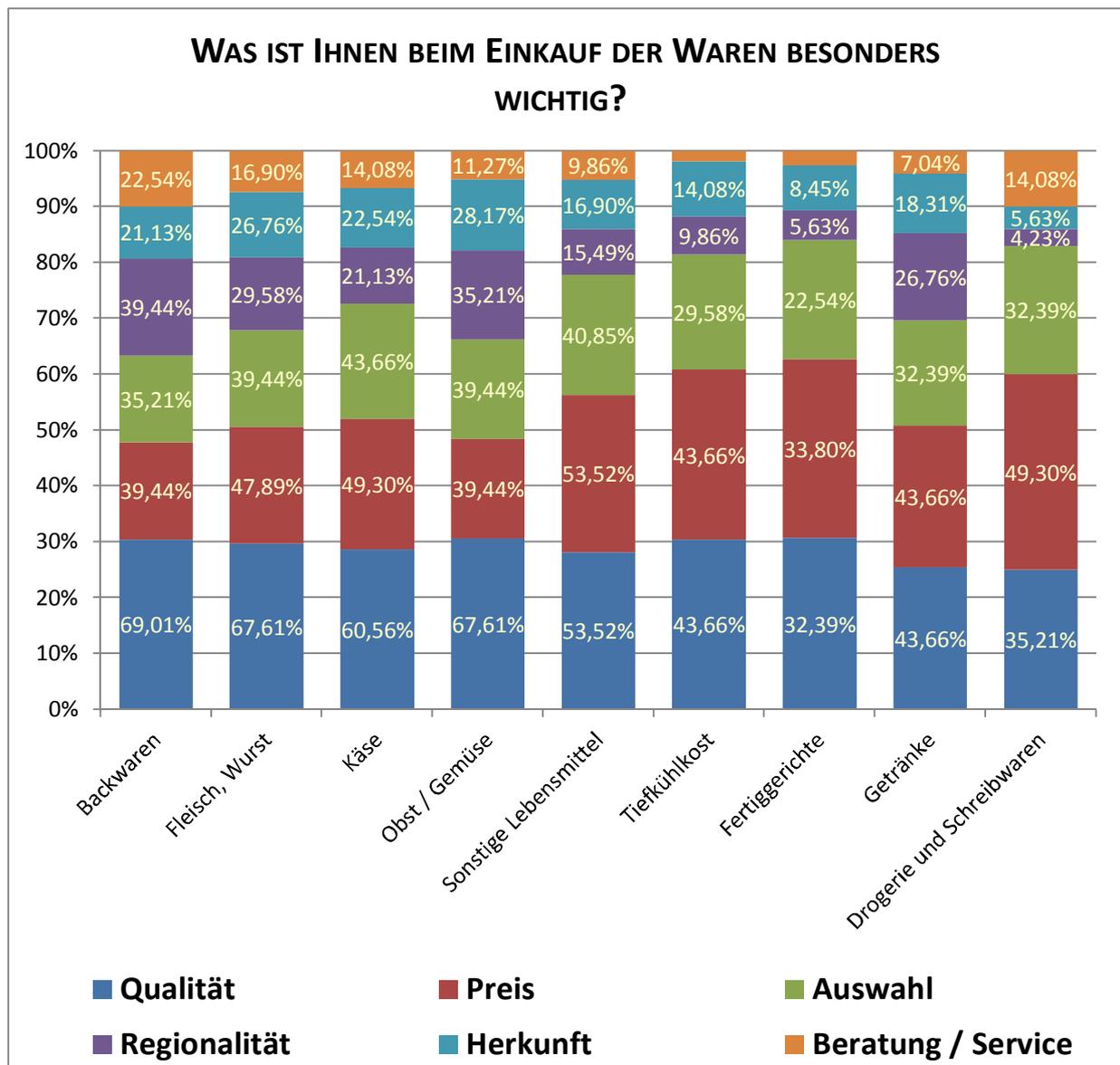
Der Großeinkauf wird weitestgehend in anderen Stadtteilen einmal in der Woche getätigt.

Einkaufsgewohnheiten

Interessant bei der Beantwortung dieser Frage ist die Antwort auf die Wichtigkeit der verschiedenen Kriterien v. a. in den Waren des täglichen Bedarfs (Backwaren, Fleisch/Wurst, Obst/Gemüse):

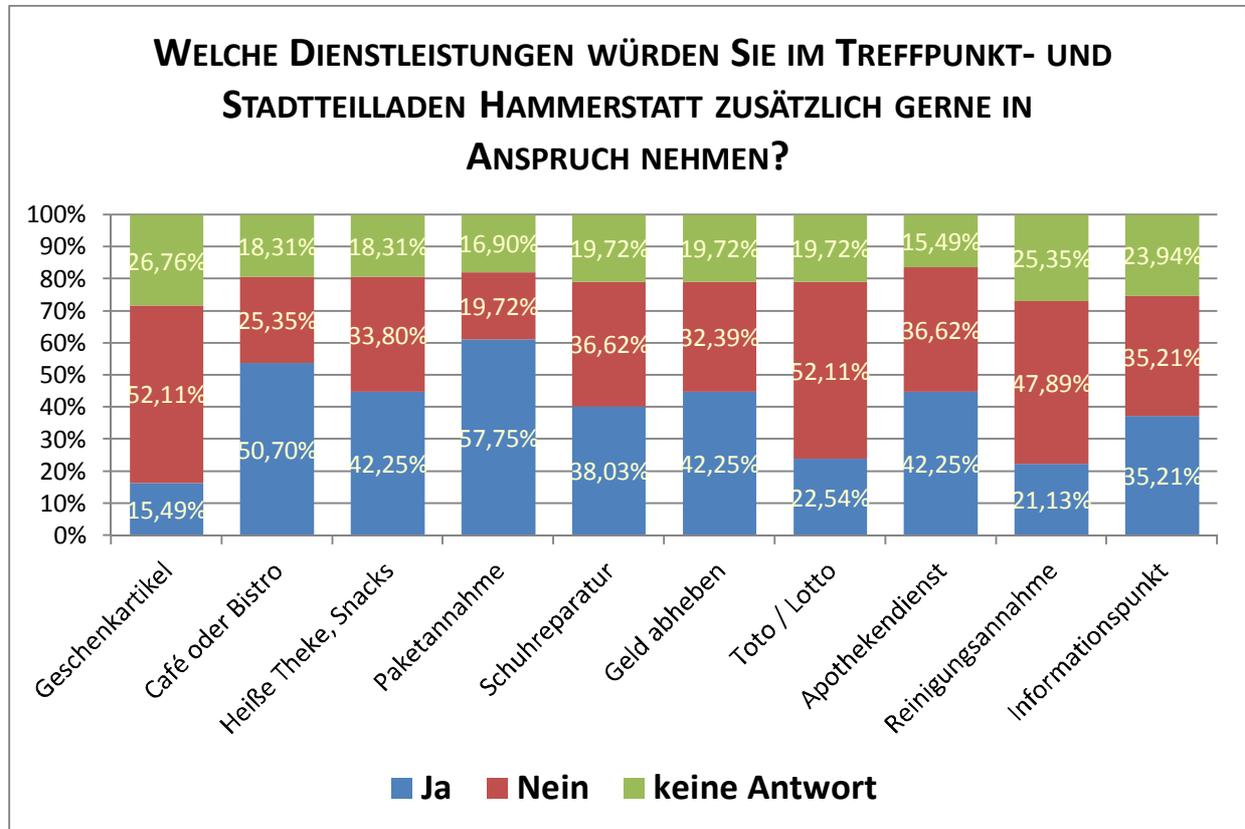
In diesen Kategorien spielt die Qualität eine sehr wichtige Rolle. Immerhin mehr als 60 % der Anwohner halten die Qualität der Waren in diesen Kategorien hier für sehr wichtig. Hier könnte ein entsprechend qualitativ hochwertiges Sortiment an Waren des täglichen Bedarfs ein signifikantes Alleinstellungsmerkmal darstellen.

Abb.1 Einkaufsgewohnheiten



Im Bereich der zusätzlichen multifunktionalen Angebote innerhalb des Stadteilladens hat sich der Trend klar in Richtung eines gastronomischen Angebotes abgezeichnet.

Abb.2 Dienstleistungen



Für eine mögliche erfolgreiche Etablierung des gastronomischen Angebotes wurden die folgenden Wünsche aus der Bevölkerung genannt:

- Café und Kuchen
- Abendessen und Dinner
- Feiern und Feste für den Stadtteil
- Möglichkeiten zur Anmietung
- Sonntagsbrunch
- Stammtisch
- Regionale Küche und Angebote aus der Region

Diese könnten zu einer erfolgreichen Wiederbelebung des Hammerstätter Hofes führen. Im Sommer bietet sich der Garten und Außenbereich optimal für einen Biergarten mit regionalen Schmankerln an.

Dennoch wünscht sich der Großteil der Bürgerinnen und Bürger eine Einkaufsmöglichkeit mindestens von 10:00 Uhr (63,38 %) bis 18:00 Uhr (61,97 %).

Für den gastronomischen Bereich ist vor allem auch eine attraktive Öffnungszeit am Samstagnachmittag und am Sonntag wichtig. Die erfolgreichen Brunch-Aktionen des Quartiersmanagements belegen diesen Wunsch nach angepassten Öffnungszeiten.

Zur dauerhaften Unterstützung eines Stadtteilladens ist bürgerschaftliches Engagement unverzichtbar. Neben der Ermittlung der sicher auch vom Durchschnittswert des Kreises der potenziellen institutionellen Geldgeber (z. B. Banken, Stiftungen und weitere Geldgeber) abweichenden Quote, sollten auch Prozesse zur Steigerung dieses Engagements und zur Identifizierung der Bürger mit ihrem Wohnort durchgeführt werden. Hierbei sollte das bereits bestehende Engagement ausgeweitet werden auf die noch nicht oder weniger aktiven Mitbürgerinnen und Mitbürger. Darauf aufbauend kann eine Erweiterung des möglichen Zentrums mit Angeboten im Bereich von Kommunikation und Kultur angegangen werden.

6. Fazit und Prognose

- Die Hammerstatt hat Potenzial für ein „multifunktionales Zentrum“ mit dem deutlichen Schwerpunkt auf ein gastronomisches Angebot, aber nicht unbedingt für ein klassisches Ladenkonzept im Sinne eines „Dorfladens“.
- Der Schwerpunkt sollte auf dem schnellen Aufbau des gastronomischen Angebotes liegen (wie in der Fragebogenaktion von den Bürgerinnen und Bürgern gewünscht) und kann sukzessive um ein kleines Warengeschäft mit einem regionalen Angebot aus Waren des täglichen Bedarfs ergänzt werden.
- Für die Hammerstatt bleibt nun als ein erstes Ergebnis klar festzustellen, dass ein Stadtteilladen als vorwiegend auf Lebensmittel ausgerichteten Stadtteilladen auf der Basis der Umfrage selbst mit der bürgerschaftlichen Lösung nachhaltig nicht eingerichtet werden kann.
- Es ist eine langfristige Lösung im Hinblick auf den Erwerb und die Verpachtung der Immobilie „Hammerstätter Hof“ zu finden.
- Die bestehenden Händler sind in ein ggf. weiter zu entwickelndes Konzept mit einzubeziehen.
- Die Nutzung der Immobilie durch das Quartiersmanagement mit seinen zahlreichen Aktivitäten hat innerhalb der Hammerstätter Bevölkerung die notwendige Akzeptanz und damit auch die entsprechende Bekanntheit des Hammerstätter Hofes als Treffpunkt geschaffen. Der moderate Mietzins unterstützt diese bisherigen Aktivitäten.
- Nur durch Vernetzung und bürgerschaftliches Engagement ist eine Eröffnung als Gastronomie mit Stadtteilladen und ein wirtschaftlicher Betrieb möglich.
- Die Bereitschaft der Einwohner hinsichtlich Akzeptanz und Bereitschaft der Mitarbeit und Unterstützung wurde in der Fragebogenaktion signalisiert.
- Ergänzt mit den bisher gewonnenen Erkenntnissen ist es geboten, nach weiteren Möglichkeiten zu suchen, die einen höheren Umsatz erzielen lassen und damit die Realisierung eines solchen Projektes dauerhaft auf eine solide betriebswirtschaftliche Basis stellen. Dies sind vor allem die Erweiterung der gastronomischen Angebote und die Möglich-

keit für die Bürgerinnen und Bürger der Hammerstatt, die Räumlichkeiten des Hammerstätter Hofes für eigene Festivitäten anmieten zu können.

- Sukzessive, nachfrageorientierte Ausweitung, bzw. Ergänzung der vorhandenen Angebote, über die mögliche Einbindung in einen Stadteilladen mit dem Charakter der Rundumversorgung. Gemeint ist hier die Erweiterung des bestehenden Angebotes durch gezielte Neuangebote sowie die Gewinnung zukünftiger Partner des Zentrums, vor allem aus den Bereichen der Angebote außerhalb des klassischen Lebensmittelangebotes. Auch eine Zusammenlegung, Integration bestimmter vorhandener Einrichtungen in ein „Hammerstatt-Zentrum“ ist hier möglich.

Stadtplanungsamt