



# **Standortanalyse Oberried (KOMM-IN Modell)**

## **Vor-Ort-Aufnahme und Kurzanalyse**

durchgeführt von:

Kurt W. Bickel, Projektleiter KOMM-IN GmbH, Sternenfels, April 2005



## 1. Aufgabenstellung und Vorgehensweise

### 1.1 Aufgabenstellung

Die selbstständige Gemeinde Oberried ist derzeit noch ein relativ gut versorgter Ort. Wie nahezu überall in Kommunen des ländlichen Raumes und in dieser Größenordnung ist der Anteil an Dienstleister insgesamt gering. Es gilt, eine zukunftsweisende Lösung für ein gesichertes Nahversorgungsangebot zu erarbeiten. Die KOMM-IN GmbH wurde hierzu von der Gemeindeverwaltung Oberried beauftragt, als Vorstufe eine Kurzanalyse mit Handlungsempfehlung zu erstellen.

### 1.2 Vorgehensweise

- 27. April 2005  
Interview mit Herrn Bürgermeister Winterhalter,  
Ortsbesichtigung und Vor-Ort-Aufnahme mit Bildern
- KW 17 Ausarbeitung und Internetrecherche  
Grob-Analyse und Handlungsempfehlung

## 2. Ortskenndaten (Details s. Anlagen)

- Einwohner lt. Gemeinde: 2.913 einschl. aller Teilorte;
- Kernort Oberried: 1.552 Personen.
- Oberried ist selbstständige Gemeinde und hat 4 Teilorte:
  - Oberried (Kernort)
  - Hofgrund
  - St. Wilhelm
  - Zastler.

Für o. a. Aufgabenstellung wird im Wesentlichen nur der Hauptort Oberried betrachtet, da sich dort das Geschäftsleben hauptsächlich abspielt. Es ist davon auszugehen, dass mit Steigerung des Nahversorgungsangebots natürlich auch Kaufkraft aus den Teilorten einfließt.

- Einzugsgebiet: Gebiet Freiburg (14 km), Kirchzarten (4,5 km), Im Hinterland in südlichen Richtungen dürften andere Gemeinden keine oder nur eine geringe Rolle spielen
- Lage: Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald Nähe Freiburg, Verbindung über B 31 und L 126. Letztere führt tangential am Ort vorbei. Hauptdurchgangsstraße ist die Hauptstraße. Ein Gewerbegebiet und das Sportgelände liegen etwas außerhalb, attraktive Wohngebiete, Natur und Landschaft sehr attraktiv, Ferien- und Erholungsort (ca. 120.000 Übernachtungen p. a., davon 2/3 im Sommer und Herbst).
- Markungsfläche ca. 66 km<sup>2</sup>, davon ca. 3 % Siedlungs- und Verkehrsfläche
- ÖPNV mit Bus
- ca. 430 Arbeitsplätze (soz.-vers.-pfl. Arbeitnehmer)



- Kaufkraftindices liegen nicht vor
- insgesamt ca. 31 Gewerbetreibende (einschl. Selbstständige, Ärzte und Gastronomiebetriebe).



### 3. Auflistung der – im Sinne der Aufgabenstellung wichtigen - Einrichtungen

Nr.	Vorhandene Einrichtungen	Bemerkungen
1	Rathaus	Im historischen Kloster
2	Touristikbüro	Im Rathaus
3	Bäckerei	In Miete; mit kleinem Tchibo-Sortiment (1,5 m) Kleinsortiment an Lebensmitteln (ohne Wurst und Fleisch), Getränke, Obst und Gemüse; Café; Gehört zu einem EDEKA-Markt in Kirchzarten und hat div. Filialen; Betreiber ist offen für neue Konzepte
4	2 Bauernläden	Außerhalb
5	Gärtnerei	Blumen etc.
6	Getränkeabholmarkt	Mit Post und Lotto, Zeitschriften; in Eigentum
7	Hofmetzgerei	In Obertal; Miete, offen für neue Konzepte
8	Sparkasse	Eigenes Gebäude, frisch renoviert, etwas abseits vom historischen Ortskern
9	1 Allgemeinmedizinerin	
10	1 Zahnarzt	
11	1 Therapeut	
12	1 Apotheke	
13	1 Versicherungsmakler	
14	Örtliche Produkte	Spirituosen, Imkereiprodukte, Lebensmittel und Fleisch aus Direktvermarktung; kunsthandwerkliche Produkte
15	Sportgelände	Gute Sportgelegenheiten einschl. Klettern und Paragliding, Mountainbiking, Wintersport, Wandern
16	Tourismus/Naherholung	Breit gefächert, sehr gutes Angebot
17	Kultur	Kloster, Klosterbibliothek, div. Veranstaltungen, Vereine, Kunsthandwerker (Holz, Schmied); traditionellen „Schnefler“; einmal jährlich alemannische Woche
18	Handwerk	Schreiner, Elektriker, Sanitär
19	Grundschule	
20	Freie Schule	Zweigstelle der Dreisamtalschule; wird im Sommer 2005 geschlossen
21	Schlecker	Mittlere Größe
22	2 IT-Dienstleister	Davon ein Internetspezialist für touristische Präsentationen



23	Gastronomie	4 größere Betriebe mit Zimmern, Gästehäusern und Ferienwohnungen
24	Autohaus mit Tankstelle	Kleiner Shop
25	2 Autowerkstätten	
26	Immobilienmakler	
27	Keine Leerstände	Evtl. einen ab Sommer 2005 (s. P. 20)
28	Sonstiges	Ein historisches Gebäude beim Kloster (im Dorfzentrum) steht leer

#### 4. Beurteilung:

Die Gemeinde Oberried stellt mit seinen Gewerbebetrieben und der öffentlichen Verwaltung einen noch relativ gut versorgten Ort dar. Für die Größenordnung (ca. 3.000 Personen) und die Lage (von Freiburg, noch näher Kirchzarten) gibt es einige Einrichtungen (z. B. noch personell besetzte Filiale der Sparkasse, Bäckerei mit gutem Ergänzungssortiment), die zu vergleichbaren anderen Kommunen herausragend sind.

Die Finanzlage der Gemeinde Oberried ist nicht bedrohlich, obwohl eine Verschuldung gegeben ist. Die Steuerkraftsumme pro Einwohner ist zwar in den letzten Jahren insgesamt gestiegen, ein leichter Abwärtstrend ist jedoch zu verzeichnen. Im Jahre 2002 war die Steuermesszahl z. B. noch bei 410 € pro Monat und Einwohner, in 2005 ist diese zurzeit auf 399 € gesunken.

Der im Ortszentrum ansässige Bäcker (Filiale eines Familienbetriebs ohne Nachfolger) mit Café strahlt ein durchschnittliches Erscheinungsbild aus. Trotz hohem Tourismusaufkommen ist am Wochenende das Café nicht regelmäßig geöffnet. Der Eigentümer scheint für neue Konzepte offen zu sein.

In Oberried fehlen – wie überwiegend im ländlichen Raum - Dienstleistungsangebote aus den Bereichen Energieversorgung, Entsorgung, Gesundheitskassen, Kanzleien. Obwohl es zwei Ärzte und einen Therapeuten gibt, wäre ein Praxisangebot für einen Existenzgründer in diesem Bereich zu prüfen. Auf die u. a. Mankoliste wird hingewiesen.

Es deutet derzeit kaum etwas auf den Rückgang des Geschäftslebens hin. Allerdings orientiert sich der Bezug von Lebensmitteln nach außerhalb, da Oberried eine Auspendlergemeinde ist und viele Menschen ihren Bedarf auf dem Weg von oder zur Arbeitsstätte decken.

Allgemein – vor allem in der Ortsmitte – sind ausreichende Parkmöglichkeiten für PKW und Fußgängerwege vorhanden. Der Verkehr läuft ruhig, da die Hauptverkehrsstraßen den Ort nur tangieren. Er macht einen sehr gepflegten Eindruck. Alle Straßen und Gehwege sind in gutem Zustand.



## 5. Beurteilung der Strukturdaten Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald / Gemeinde Oberried in Bezug auf Kaufkraftgewinnung für das DLZ

Anmerkungen: Die Daten und Auswertungen des Statistischen Landesamtes Bad.-Wttbg. sind teilweise nicht bis Ende 2004 oder gar in 2005 (!!!) gepflegt.

### 5.1 Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

#### 5.1.1 Lage

Der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald hat überwiegend ländlichen Charakter mit nur ca. 1/10 Siedlungs- und Verkehrsfläche. Die Markungsfläche liegt mit einem Anteil von ca. 4 % im Landesdurchschnitt. Die Ortsverteilung ist nicht geballt, so dass es wenige Konkurrenzen unter den Gemeinden gibt. Eine direkte Konkurrenz stellt natürlich der Stadt- und Landkreis Freiburg dar.

#### 5.1.2 Bevölkerung

aufgrund der topologischen Lage und der Bevölkerungsstruktur im Landkreis sind detailliertere Analysen nicht notwendig. Die Gemeinde Oberried hat ein singuläres Auftreten (s. Punkt 4).

### 5.2 Gemeinde Oberried

#### 5.2.1 engere Lage und Verhältnis zu anderen Orten

Oberried liegt im zentralen Bereich des Landkreises und ist Nachbargemeinde von Freiburg, besitzt eine große Markungsfläche, die bis ins Feldberggebiet reicht. Die nächst größere Gemeinde ist Kirchzarten mit einer Entfernung von ca. 3 km, die Stadt Freiburg ist ca. 13 km entfernt und verkehrstechnisch sehr gut über die neue B 31 erreichbar. Somit haben beide einen sehr starken Einfluss auf den Kaufkraftabfluss. Andere Nachbargemeinden spielen hierbei kaum eine Rolle.

Ergänzend muss erwähnt werden, dass Oberried ländlich geprägt ist. Der Freizeitwert ist in allen Jahreszeiten sehr hoch.

Oberried steht außer zu Kirchzarten in kaum einem Konkurrenzverhältnis zu anderen umliegenden Gemeinden, da diese ähnlich strukturiert oder weiter entfernt sind, und kein übergewichtiges Nahversorgungsangebot besitzen.

#### 5.2.2 Bevölkerung

Bei einem gleich bleibenden Gemeindegebiet von ca. 6.600 Hektar ist ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum (12 % in den letzten 10 Jahren) zu verzeichnen. Die Bevölkerungsstruktur ist in der Normalverteilung; d. h. der Anteil der 25-45-jährigen macht den größten Anteil aus (ca. 31 %). Die Unter-15-jährigen machen erstaunli-



cherweise einen Anteil von ca. 20 % aus, was auf die Zukunft gerichtet eine positive Ausgangslage darstellt. Der Grund hierfür ist die Ausweisung von Wohngebieten von Familien. Etwas schwach ist der Bereich der 25- bis 45-jährigen.

Der Anteil der Bevölkerungsgruppe der 25-65-jährigen mit über der Hälfte an der Gesamtinwohnerzahl (55 %) deutet auf ein gutes Kaufkraftpotenzial hin.

Die Bevölkerungsbilanz zeigt im Verlauf der letzten zehn Jahre ein positives Ergebnis. Der Wanderungssaldo war stets positiv. Allerdings ist der Geburtenüberschuss seit 2001 etwas rückläufig. Die Bilanzen lassen eine positive Kaufkraft-Extrapolation auf die Zukunft zu, da der Trend den allgemeinen Entwicklungen auch in Baden-Württemberg entspricht.

Ein weiterer Index in Bezug auf Dienstleistungszentren (einschließlich Bereich Lebensmittel) ist die Arbeitsstättenentwicklung im Einzelhandel. Hier liegen leider seit 1993 keine offiziellen Zahlen des Statistischen Landesamtes vor. Nach dem Stand unserer heutigen Istaufnahme in Oberried im Vergleich zur damaligen Statistik zeigt sich, dass es in Oberried zu einer Stagnation bzw. Verschiebung gekommen ist. Dies hat auch Auswirkungen auf die Arbeitsplätze. Oberried ist in Bezug auf das Arbeitsplatzangebot eine Auspendlergemeinde.



## 6. Mankoliste

In der nachfolgenden Tabelle versuchen wir aufzuzeichnen, welche Funktionen bzw. Einrichtungen im Bereich der engen und weiteren Nahversorgung in Oberried fehlen.

Einrichtung	Bemerkung
Rechtsanwälte, Rechtsbeistände	Bei der Anzahl der Firmen und der Bevölkerungsgröße wäre ein Zweigbüro oder evtl. Existenzgründer durchaus tragfähig
Steuerberater	Dto.
Offenes Bürgerbüro	Fehlt derzeit; sinnvoll wäre eine Kombination mit dem Touristikbüro
Telefonshop	Ggf. mit Internetcafé
Café / Straßencafé / Konditorei	an Wochenenden und Feiertagen s. o. Internetcafé
Reinigungsannahme	
Kataloganbieter im Vollsortiment	Tchibo-Sortimenter, Quelle
Moderner Lebensmittelvollsortimenter	Die Zukunft der Bäckerei ist zu prüfen. Ebenso des Getränkemarktes einschl. Postagentur
Metzger	
Bücherservice	Schließung der öffentlichen Bücherei am Schulzentrum in Kirchzarten steht bevor.
Erweiterter Veranstaltungs-/Ticket-service	Tourismusbüro erweitern
Volkshochschule	Zweigstelle; durch Umstrukturierung ist mit der Schließung einer Außenstelle zu rechnen.
Gemeinschaftsräume	Für Vereine, Seniorenbetreuung, Privatleute
Energieversorger	
Gesundheitskasse	
Abfallwirtschaft	Sita
Anbieter örtlicher Produkte	„Bauernladen-Sortiment“, Imkerei und Kunsthandwerk einbeziehen
Paketservice	Hermes, Regionalpresse
Seniorenwohnungen?	Wäre ergänzend zu prüfen
Existenzgründermöglichkeiten	Wäre ergänzend zu prüfen



## 7. Empfehlungen

Vorbemerkung: der demografischen Entwicklung (vgl. Punkt 5.2.2) sollte Rechnung getragen werden.

Wir empfehlen über folgenden Lösungsansatz für eine langfristige Sicherung der Nahversorgung in Oberried zu befinden:

Errichtung eines KOMM-IN-Marktes (idealerweise als Bürgergenossenschaft, um die evtl. erforderlichen Investitionen nicht schwerpunktmäßig auf die Gemeinde zu lasten und eine dauerhafte Kundenbindung zu sichern) mit verschiedenen Angeboten wie zum Beispiel

- **Post**; es muss unbedingt versucht werden, die Postagentur zu halten und einen längerfristigen Vertrag mit der Deutschen Post AG einzugehen. Zu klären ist die Funktion „Postbank“. Mit dem Getränkemarktinhaber muss abgeklärt werden, wie seine Vertragssituation ist. Möglicherweise kann er sich in einem neuen Dienstleistungszentrum einbringen oder eine Kooperation eingehen. Sollte das Vorhaben nicht gelingen, sollte die Ansiedelung einer sog. „weißen Post“ geprüft werden (evtl. im Zusammenhang mit dem Thema Regionalpresse).
- **Kanzleien**; die Ansiedelung von Rechtsanwälten, Rechtsbeiständen, Steuerberatern (im Zweigstellenbetrieb) usw. wäre eine qualitative und wirtschaftliche Verbesserung für die gesamte Gemeinde
- **Gesundheitswesen**; da Arzt und Zahnarzt große Patientenfrequenzen haben, wäre es für einen Nachwuchsarzt durchaus interessant, sich in Oberried nieder zu lassen.
- **Kataloganbieter**; ein komplettes Angebot von Tchibo und/oder Quelle wäre interessant und ein guter Frequenzbringer
- **Lebensmittel**; die Ausweitung des Angebots ist sinnvoll und für Bürger und Besucher (Touristen, Sportler) attraktiv. Es sollte jetzt jedoch noch keine direkte Konkurrenzsituation zum bestehenden Bäckerladen aufgebaut werden, wenn der Inhaber sich in der Weise äußern sollt, nicht am Gesamtprojekt teilzunehmen. Auf Dauer ist überlegenswert (hängt auch vom Umfrageergebnis unter der Bevölkerung ab), ob parallel zur Bäckerei ein zusätzlicher Lebensmittelsortimenter angesiedelt werden sollte.
- **sonstige**; das Angebot abrunden würden z. B. ein Telefonshop, eine Art Kiosk mit Zeitschriften, andere Kleinsortimente (Produkte aus dem Raiffeisenmarkt in Kirchzarten und der landwirtschaftlichen Anbieter), örtlichen Produkten sowie Energieversorgungs- und Entsorgungsunternehmen. Vielleicht ist der Getränkemarkt in einer neueren Umgebung interessant. Zusammen mit Lotto ist dies ebenfalls ein großer Frequenzbringer
- in Oberried ansässige **Dienstleister** (z. B. IT-Dienstleister mit Telefonshop) und kleinere Gewerbetreibende sollten angesprochen werden, ob nicht Interesse besteht, in ein neues Dienstleistungszentrum im KOMM-IN-Markt zu



wechseln. Oftmals ist die Situation, dass sich die Unternehmen mit Standortwechsel beschäftigen oder die Mietsituation sich verändert.

- zu prüfen: Situation der **Sparkassen-Filiale**, auf Dauer im KOMM-IN zu integrieren.
- **kulturelles Angebot**; die am Ort oder in der näheren Umgebung ansässigen Künstler und Kunsthandwerker sollten angesprochen werden, ihre Werke auszustellen bzw. im neuen Zentrum ihre Arbeiten vorzuführen.

Baulich könnte man sich vorstellen bzw. bietet sich hervorragend an, dass unter Ausweitung bzw. Einbeziehung der bestehenden Funktionen im Rathaus, dem Touristikbüro und dem kulturellen Angebot des ehemaligen Klosters das leer stehende Gebäude gegenüber dem Rathaus umgebaut und für ein KOMM-IN Dienstleistungszentrum bzw. einen Markt genutzt werden kann. Hiermit stünden ausreichend Kapazitäten zur Verfügung, um eine Markt-/Dienstleistungskombination errichten zu können. Zusätzlich können Gemeinschafts- und kulturelle Räume eingerichtet werden. Letztendlich wäre der Aufbau eines Dorfgemeinschaftshauses („Event-House“) erstrebenswert.

Insgesamt wäre die Realisierung des Vorhabens ein großer Schritt in Richtung Integration und zukunftsweisende Absicherung der Nahversorgungseinrichtungen in Oberried, auch als Pendant bzw. zur Ergänzung zu dem Angebot aus dem Gebiet Freiburgs. Durch die Abrundung der Funktionen eines Dorfgemeinschaftshauses und die Bildung einer Genossenschaft (Genussscheine der Bevölkerung) bzw. eines Bürgervereins stiege das Maß an Akzeptanz und Identifikation beträchtlich, was zu einer langfristigen Tragfähigkeit beiträgt.



#### 6. Zur weiteren Vorgehensweise:

- Bauskizze durch ein Planungsbüro erstellen lassen (Prof. Schöfl)
- Befragung der Bevölkerung und der ansässigen Gewerbetreibenden
- Auswertung des Umfrageergebnisses und Information der Öffentlichkeit
- Entscheidung im Gemeinderat
- Bürgerversammlung
- detaillierte Standortkonzeption durch KOMM-IN GmbH mit
  - Workshop zur Machbarkeit des Vorhabens
  - Betreiberform (Genossenschaft, Bürgerverein)
  - Partnervorauswahl
  - Partneransprache
  - Partnervereinbarungen
  - Raumskizzierungen
  - Funktionsbeschreibungen (Organisation)
  - EDV-Abläufe

Anlagen (nur in Papierform):

Informationen des Statistischen Landesamtes