



# Biberach / Der Hospital: Bedarfs- und Marktanalyse zur Weiterentwicklung des Hospitalquartiers



ppa. Matthias Prüller  
Teresa Nitsche, M.Sc.

## Vorbemerkungen

---

Der Hospital zum Heiligen Geist in Biberach hat im August 2017 die imakomm AKADEMIE, Aalen / Stuttgart, mit der Erarbeitung einer **Bedarfs- und Marktanalyse zur Weiterentwicklung des HospitalQuartiers** beauftragt. Geplant ist eine allgemeine **Belegung sowie soziale und nutzungsorientierte Durchdringung** des Quartiers. So werden aufgrund baulicher Maßnahmen in den nächsten Jahren zwei Gebäudeeinheiten ersetzt, wodurch sich die Möglichkeit einer zusätzlichen Ausrichtung auf weitere Zielgruppen ergibt.

Eine **sachliche Aufbereitung** für eine grundsätzliche Bewertung und Entscheidungsbasis der möglichen Flächennutzung kann durch das Gutachten erfolgen.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich folgende **zentrale Ziele**, die im Rahmen der vorliegenden Expertise bearbeitet werden sollen:

- (1) Darstellung der Ist-Situation sowie künftige Entwicklungstendenzen = **Wissensbasis schaffen**
- (2) Aufzeigen der **Marktpotenziale unterschiedlichster Branchen**, u.a. Einzelhandel, Wohnen, Gastronomie
- (3) Darstellung der **Ergebnisse des Dialogs** mit Akteuren aus dem Quartier sowie externen Experten
- (4) Zusammenfassende Darstellung der **Nutzungsmöglichkeiten**

*Matthias Prüller / Teresa Nitsche, Februar 2018*

## **1. Das Projekt**

### **1.1 Hintergrund und Ziele**

### **1.2 Vorgehensweise / Methodik**

## **2. Ist-Analyse**

### **2.1 Biberach an der Riß**

#### 2.1.1 Makrostandort Biberach

#### 2.1.2 Das HospitalQuartier

### **2.2 Rahmenbedingungen im Bereich der Pflege / im Gesundheitswesen**

#### 2.2.1 Generelle Trends

#### 2.2.2 Entwicklungen in Biberach in der Pflege / im Gesundheitswesen

## **3. Marktpotenzialanalyse**

### **3.1 Marktpotenziale Einzelhandel**

#### 3.1.1 Ist-Situation Standortumfeld – Nahversorgung & sonstiger sich in das Quartier einfügender Handel

#### 3.1.2 Bewertung - Nahversorgung und sonstiger sich in das Quartier einfügender Handel

#### 3.1.3 Ist-Situation Standortumfeld - Mischformen des Einzelhandels

#### 3.1.4 Bewertung - Mischformen des Einzelhandels

### **3.2 Marktpotenziale Dienstleistungen**

3.2.1 Annäherung über Ausstattungen in Biberach a. d. Riß

3.2.2 Ableitung tatsächlicher Ansiedlungspotenziale

3.2.3 Ist-Situation Standortumfeld - Dienstleistungen und Ärzte / Gesundheitseinrichtungen

### **3.3 Marktpotenziale Bürostandort**

3.3.1 Angebotsanalyse

3.3.2 Nachfrageanalyse

### **3.4 Marktpotenziale Wohnen**

3.4.1 Ausgangssituation

3.4.2 Angebotsanalyse

3.4.3 Nachfrageanalyse

3.4.4 Nachfrageanalyse Wohnungen

3.4.5 Einkommen und Soziale Lage

3.4.6 Wanderungsbewegungen

3.4.7 Mitarbeiterwohnen

3.4.8 Boarding House

### **3.5 Marktpotenziale Gastronomie / Hotellerie**

#### 3.5.1 Ist-Situation Standortumfeld

### **3.6 Marktpotenziale Pflege / Gesundheitswesen**

#### 3.6.1 Ist-Situation im Landkreis Biberach

#### 3.6.2 Entwicklung der Pflegebedürftigkeit in Biberach

#### 3.6.3 Potenzialabschätzung HospitalQuartier

#### 3.6.4 Mögliches Szenario

## **4. Ergebnisse Dialog**

### 4.1 Quartiersrunde

### 4.2 Expertengespräche

## **5. Qualitative Entwicklungsmöglichkeiten**

## **6. Zusammenfassung**

# 1. Das Projekt

## 1.1 Hintergrund und Ziele

- Der im Jahr **2012 entwickelte Rahmenplan** für das HospitalQuartier in Biberach an der Riß bringt laufende bauliche Veränderungen mit sich. **Zwei Immobilien entfallen** gemäß des kommenden Bauabschnittes für eine weitere Nutzung, so dass **grundlegende bauliche Veränderungen** möglich werden.
- Es bestehen erste **städtebauliche Lösungsansätze** durch das Architekturbüro LS Architektur Städtebau Braun + Müller. Eine auf das gesamte Quartier abgestimmte Entwicklung und damit auch **sich einfügende und ergänzende Nutzungsalternativen** stehen im Vordergrund.
- Das HospitalQuartier weist bereits unterschiedliche Nutzungen (überwiegend aus dem **Gesundheits- bzw. sozialen Bereich**) auf. Unter Berücksichtigung des Bestands stellt sich nun die Frage, welche Nutzungen zu einer Weiterentwicklung des Quartiers beitragen. Dabei soll der Fokus nicht auf bauliche / städtebauliche Aussagen gerichtet werden. Vielmehr steht die Funktion der identifizierten Nutzungsmöglichkeiten im Mittelpunkt.



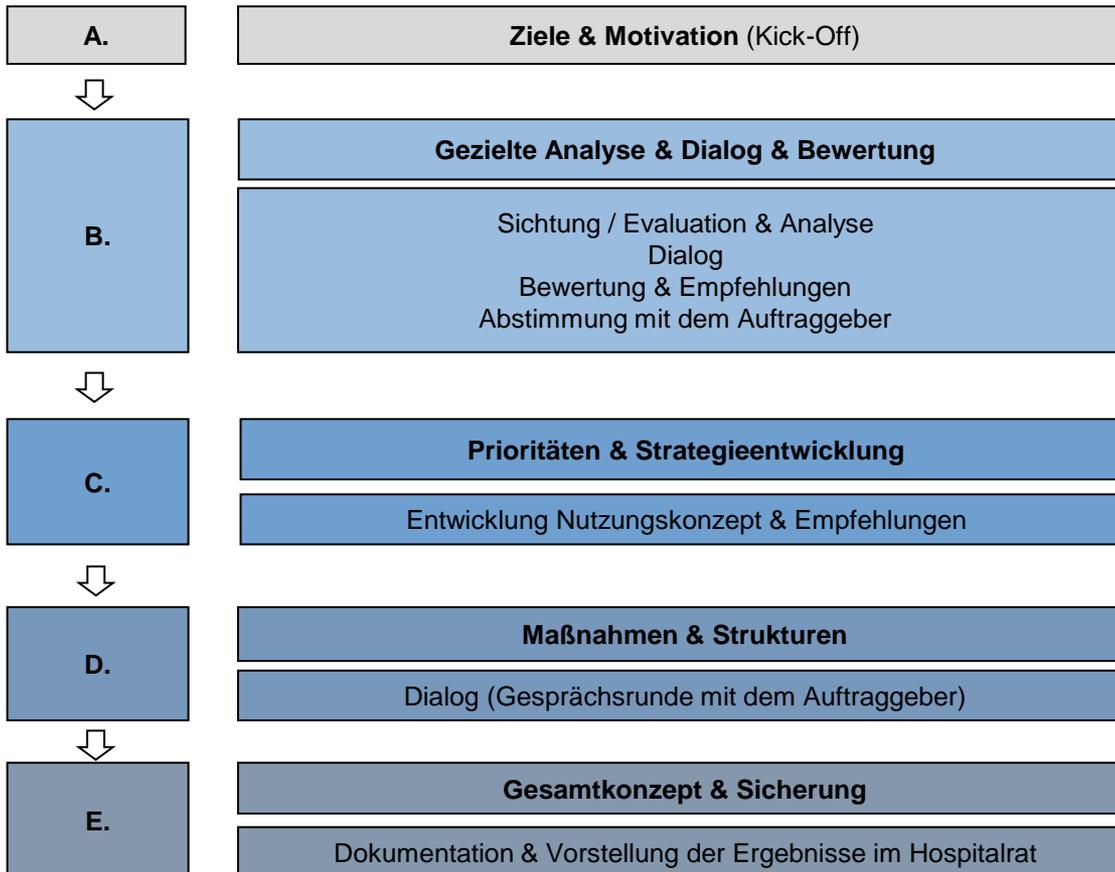
Quelle: LS Architektur Städtebau, 2017.

### Daher sind die Ziele des Projekts:

- **Ableitung** von realistischen und sich in das Quartier einfügenden **Nutzungen**
- **Belebung** des Quartiers
- **Verifizierung** bisheriger Nutzungsüberlegungen
- **Beteiligung der Akteure** vor Ort

## 1.2 Vorgehensweise / Methodik

In der Vorgehensweise wird eine Kombination aus Expertise von Außen sowie die Einbindung von Akteuren vor Ort (Innensicht) angewandt. Der Abgleich der ermittelten Potenziale mit dem Auftraggeber und Akteuren des Quartiers führt im Ergebnis zu realistischen und anschließend tendenziell auch akzeptierten Nutzungsmöglichkeiten.



### + Quartiersrunde

u.a.:

- Bewohner des Quartiers
- Angehörige
- Mitarbeiter Bürgerheim
- Krippenverwaltung
- Vertreter der Stadt / der Verwaltung des HospitalQuartiers
- Stadtarchiv

### + Expertengespräche

u.a.:

- IHK Ulm
- Betreiber Wohnen auf Zeit (iLive)
- Boehringer Ingelheim

## 2. Ist-Analyse

Innerhalb dieses Kapitels wird die Ausgangssituation der Stadt Biberach dargestellt. Untenstehende Grafik zeigt die zentralen Fakten auf. Im Anschluss erfolgt die Detailanalyse der Ist-Situation.

Fakten	
2.1 Biberach an der Riß	
2.1.1 Makrostandort Biberach	<b>Positive Standortfaktoren; steigende Bevölkerungsentwicklung</b>
2.1.2 Das HospitalQuartier	<b>Zentrale Lage mit Innenstadtnähe; Nutzungen v.a. in der Pflege / im Gesundheitswesen</b>
2.2 Rahmenbedingungen Pflege	
2.2.1 Generelle Trends	<b>Digitalisierung, Demographie, Eigenleistungsanteil</b>
2.2.2 Entwicklungen in Biberach in der Pflege / im Gesundheitswesen	<b>Vergleich des Jahres 2014 zu 2030: Anteil der Biberacher über 60 Jahren beträgt +4,5 % Anteil der Biberacher über 85 Jahren beträgt +0,5% – Potenzialgruppenanteil für das Bürgerheim wächst</b>

## 2.1 Biberach an der Riß

### 2.1.1 Makrostandort Biberach

Die Stadt Biberach an der Riß liegt im gleichnamigen Landkreis Biberach, in Baden-Württemberg.

Indikator	Biberach an der Riß	Vergleichswerte u. a. angrenzender Mittelzentren		
		Ehingen (Donau)	Laupheim	Land Baden-Württemberg
Bevölkerungsstand 2015:	<b>32.233</b>	25.503	21.153	10.879.618
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (Stand 2015) *):	<b>+3,9%</b>	+3,7%	+6,7%	+3,5%
Beschäftigtenentwicklung seit 2008 (Stand 2015)*)	<b>+12,9%</b>	-1,2%	+16,4%	+11,4%
Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe 2015*)	<b>56,4%</b>	50,9%	58,5%	36,2%
Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei Sonstigen Dienstleistungen 2015*)	<b>32,3%</b>	31,2%	23,9%	43,1%
Einpendler / Auspendler Pendlersaldo 2016 (absolut) *)	<b>18.914 / 5.519 + 13.395</b>	6.426 / 5.864 + 565	8.007 / 5.234 + 2.773	---

\*) Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

→ Biberach a.d. Riß kann eine **positive Entwicklung der Einwohner- und Beschäftigtenzahlen bisher und auch künftig** verzeichnen. Zudem besteht ein starker Einpendlerüberschuss. Die Lage und Funktion der Stadt mit ansässigen, international agierenden Unternehmen ist ein Grund hierfür. Insgesamt sind die Rahmenbedingungen positiv und werden sich voraussichtlich auch weiterhin positiv entwickeln.

## 2.1.1 Makrostandort Biberach

### Funktion im Raum

- Die Stadt Biberach übernimmt die zentralörtliche Funktion eines **Mittelzentrums** in der Region Donau-Iller.
- Die Stadt liegt innerhalb der im Regionalplan Donau-Iller ausgewiesenen **Entwicklung Achse** Memmingen – Ochsenhausen – Biberach an der Riß – Uttenweiler – Riedlingen.

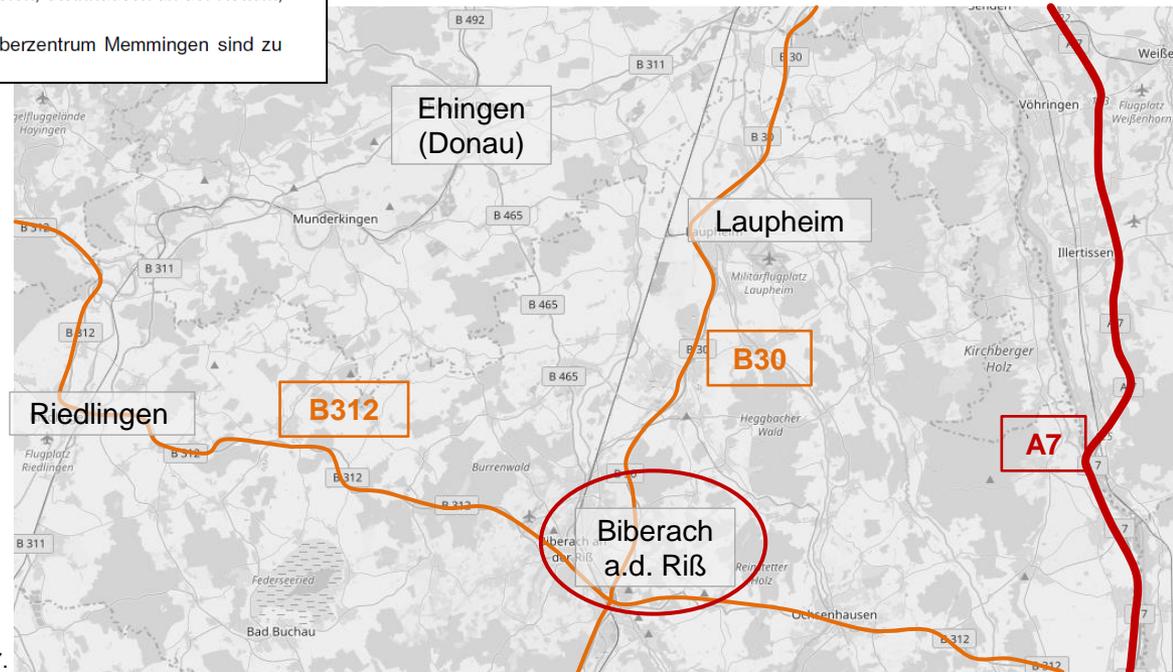
in der **Region Donau-Iller** zum

**Mittelbereich Biberach**  
 Attenweiler, Bad Schussenried, Berkheim, Biberach an der Riß, Dettingen an der Iller, Eberhardzell, Erlenmoos, Erolzheim, Gutenzell-Hürbel, Hochdorf, Ingoldingen, Kirchberg an der Iller, Kirchdorf an der Iller, Maselheim, Mittelbiberach, Ochsenhausen, Rot an der Rot, Schemmerhofen, Steinhausen an der Rottum, Tannheim, Ummendorf, Warthausen;  
 Verflechtungen von Gemeinden im östlichen Mittelbereich mit dem Oberzentrum Memmingen sind zu berücksichtigen;

Quelle: Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg, 2002.

### Infrastruktur / Lage

- Biberach liegt **verkehrsgünstig** an der B30 mit Nord-Süd Ausrichtung sowie der B312 mit West-Ost Ausrichtung. Östlich gelegen befindet sich die A7, welche über die B312 in ca. 30 min erreicht wird.
- Weiter erfolgt die infrastrukturelle Anbindung über den Regio- und Fernverkehr der Bus- und Bahnanbieter.

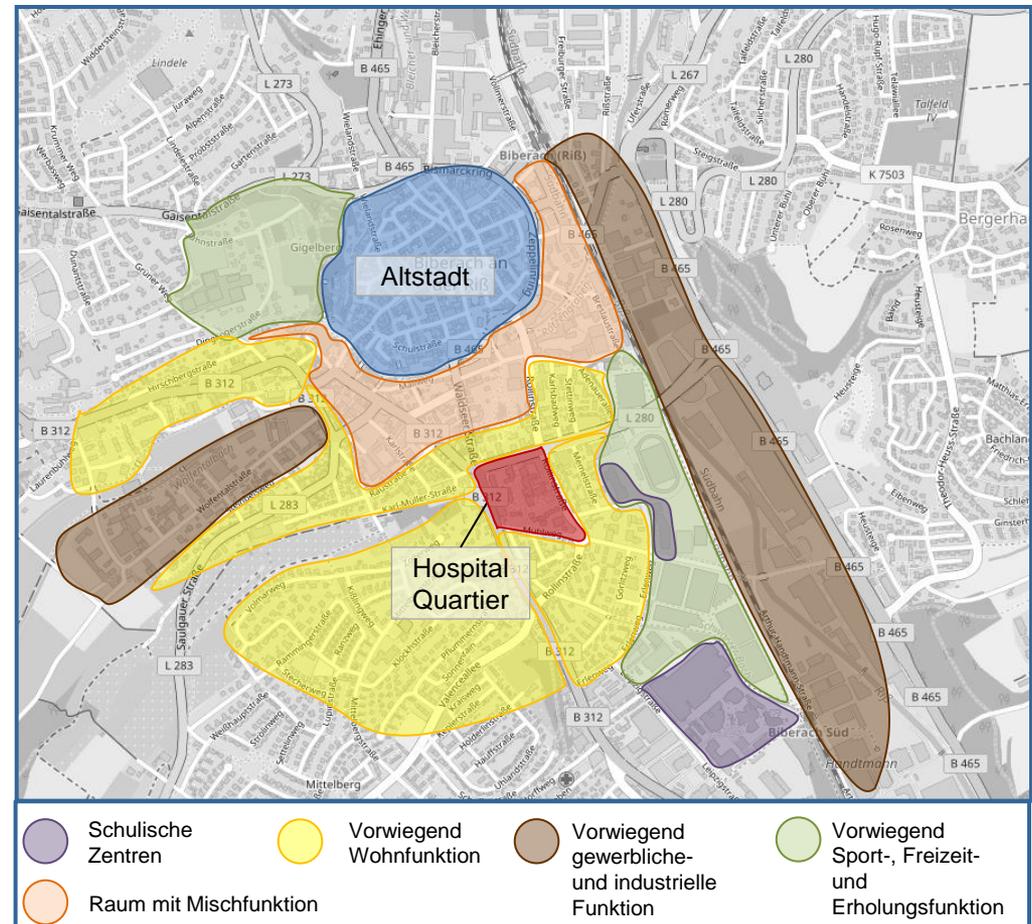


Grundlage: openstreetmap.org, 2017.

## 2.1.2 Das HospitalQuartier

Der Fokus wird nun von der Makro- auf die Mikroebene, also das HospitalQuartier, gelegt. Es erfolgt eine Darstellung der **Funktionsräume** im Umfeld des Planstandortes:

- Das Projektareal befindet sich zentrumsnah **südlich der Altstadt** / Innenstadt Biberachs.
- Die **Funktion des Quartiers** als **Wohnraum** für Senioren und auch als Standort für **soziale Einrichtungen, Büroflächen und Gastronomie** soll nun um zweckmäßige Nutzungen ergänzt bzw. erweitert werden.
- Weiterhin befinden sich **vorwiegend Wohngebiete** sowie **schulische Einrichtungen** im direkten Standortumfeld.
- Westlich des Standorts befindet sich eine **stark frequentierte Verkehrsachse**, die B312.
- Die **Stadtmitte** ist innerhalb von ca. 10 min fußläufig zu erreichen.



## 2.1.2 Das HospitalQuartier

### Im Quartier finden sich:

- Bürgerheim mit:
  - Stationäre Pflege (110; ab 2019: 99 Zimmer)
  - Tagespflege (17 Plätze)
  - Kurzzeitpflege (3-4 Zimmer, nach Bedarf eingestreut)
  - Betreutes Wohnen (114 Zimmer, 120 Bewohner)
  - Ambulanter Pflegedienst (100 Kunden)
  
- Individuelles Leben in Wohngruppen (ILW)
- Körperbehinderten Zentrum + Grundschule
- ZfP Tagesklinik
- Haus der Archive
- Kinderkrippe
- Senioren-Appartements
- Restaurant Ropach & Seminarräume
- Großküche



Bildquelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

## 2.2 Rahmenbedingungen im Bereich der Pflege / im Gesundheitswesen

### 2.2.1 Generelle Trends

Aufgrund der bestehenden als auch künftigen Fokussierung des Quartiers auf die Pflege und das Gesundheitswesen, werden nun festzustellende Entwicklungen und Trends in diesem Bereich aufgezeigt. Dabei wird ganz Deutschland im Bereich Pflege als Basis betrachtet. Diese Entwicklungen werden sich auch kleinräumig (Stadt Biberach und Quartier) auswirken.

Entwicklungen in der Pflege in Deutschland	
Bedeutendste Entwicklungen	Auswirkung
<b>Digitalisierung</b>  <b>Informations- und Kommunikationstechnologien</b> <sup>1)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ePflege</li> <li>▪ Administrative Vernetzung</li> <li>▪ Pflegedokumentation</li> <li>▪ Sektorenübergreifender Datentransfer ( Kliniken – Pflegeeinrichtung – Patienten)</li> <li>▪ Telemonitoring von Vitalzeichen, Sturzerkennung</li> <li>▪ Elektronische Tourenplanung in der außerhäuslichen Pflege</li> </ul>
<b>Demographie</b> <sup>1) 2)</sup>	<p><b>Stetig steigende Pflegebedürftigkeit:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einrichtungen, Angebot der ambulanten und stationären pflegerischen Leistungen sowie Personal müssen ebenso wachsen, um eine ausreichende Versorgung bereitstellen zu können</li> <li>▪ Gesamtbedarf an Pflegekräften steigt, vor allem im stationären Bereich</li> </ul> <p><b>Beschäftigtenmangel:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Personal in der Pflege wird älter; im Jahr 2015 waren 45% der Berufstätigen in der Pflege in Baden-Württemberg über 50 Jahre (Deutschland 38%)</li> <li>▪ Nur 1,0% aller Beschäftigten im Pflegebereich in Baden-Württemberg sind unter 20 Jahren, 11,6% zwischen 20-30 Jahren -&gt; Nachwuchsproblematik</li> <li>▪ Trends setzen sich deutschlandweit fort</li> </ul>
<b>Veränderung des Eigenleistungsanteils</b> <sup>3)</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einrichtungseinheitlicher Eigenanteil seit 01.01.2017</li> </ul>

\*) Quelle: <sup>1)</sup> Deutsches Institut für angewandte Pflegeforschung e.V., 2017

<sup>2)</sup> Destatis, Pflegestatistik, 2015.

<sup>3)</sup> Bundesministerium für Gesundheit, 2017.

## 2.2.2 Entwicklungen in Biberach in der Pflege / im Gesundheitswesen

Anhand der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung, kann im detaillierteren Hinblick auf Altersgruppen ein erster Trend der Zunahme der Potenzialgruppe „Pflegebedürftige“ entdeckt werden. Die heute pflegebedürftigen Personen können anhand prozentualer Anteile zudem beziffert werden.

Indikator	Biberach an der Riß	Vergleichswerte u.a. angrenzender Mittelzentren		
		Ehingen (Donau)	Laupheim	Land Baden-Württemberg
Bevölkerungsstand 2015:	<b>32.233</b>	25.503	21.153	10.879.618
Bevölkerungsentwicklung bis 2030 (Basis 2014 *):	<b>+5,0%</b>	+5,3%	+15,4%	+3,9%
Anteil der 60-85 Jährigen 2014 *)	<b>23,9%</b>	22,5%	21,4%	23,2%
Anteil der 60-85 Jährigen 2030 *)	<b>28,4%</b>	28,2%	23,6%	28,2%
Anteil der über 85 Jährigen 2014 *)	<b>3,2%</b>	2,2%	2,1%	2,6%
Anteil der über 85 Jährigen 2030 *)	<b>3,7%</b>	3,0%	2,8%	3,7%

Indikator	Stadt Biberach a.d Riß <sup>1)</sup>	Landkreis Biberach	Land Baden-Württemberg
Pflegebedürftige <b>2015</b> (Anteil an der Gesamtbevölkerung *)	<b>ca. 970 Personen</b>	~ 3,0% (ca. 5.600 Personen)	~ 3,2% (ca. 330.000 Personen)
Davon in Angehörigenpflege:	<b>ca. 485 – 535 Personen</b>	ca. 50 – 55 %	ca. 50%
Davon in ambulanter Pflege:	<b>ca. 145 – 190 Personen</b>	ca. 15 – 20 %	ca. 15 – 20 %

\*) Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.  
Bertelsmann-Stiftung, wegweiser-kommune.de, 2017.

<sup>1)</sup> Übertrag der Prozentwerte des Landkreises Biberach auf die Stadt Biberach, da keine Werte auf Gemeindeebene verfügbar sind.

### 3. Marktpotenzialanalyse

- Das folgende Kapitel soll nach einzelnen relevanten Themen die Rahmenbedingungen und Marktpotenziale zusammenfassen. Es sollen erste Überlegungen abgeleitet werden, unter welchen Rahmenbedingungen sich die Planungen im Quartier in die bestehenden Strukturen sinnvoll einfügen oder diese sogar fördern, besonders im Hinblick auf das Restaurant- und Cafégeschäft, oder ob hingegen grundsätzlich fehlende Potenziale bestehen und überwiegen.
- Diese Potenziale werden im Anschluss in Kapitel 6 zusammengefasst und zudem dargestellt, welche Nutzungsüberlegungen im Quartier positiv zu bewerten sind bzw. welche Nutzungen für den Standort eher ungeeignet erscheinen.
- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass nicht alle Potenziale und Entwicklungen im vollen Umfang quantitativ belegbar sind. Soweit eine entsprechende Berechnung in Ansätzen möglich ist, ist diese den einzelnen Annahmen beigefügt.
- Zu den wesentlichen Kriterien (dies kann natürlich keine vollständige Abdeckung sämtlicher Thematiken sein, deckt aber die Punkte ab, die auch von Seiten der Experten und Bewohner als wesentlich eingestuft wurden) für die Darstellung der Nutzungsmöglichkeiten zählen:
  - **Einzelhandel**
  - **Dienstleistungen**
  - **Bürostandort**
  - **Wohnen**
  - **Hotellerie**
  - **Pflege / Gesundheitswesen**

Innerhalb dieses Kapitels werden die Marktpotenziale der einzelnen Bereiche für das HospitalQuartier dargestellt. Untenstehende Grafik zeigt die zentralen Potenziale innerhalb der Betrachtungsbereiche auf. Im Anschluss erfolgt die Detailanalyse der Ist-Situation.

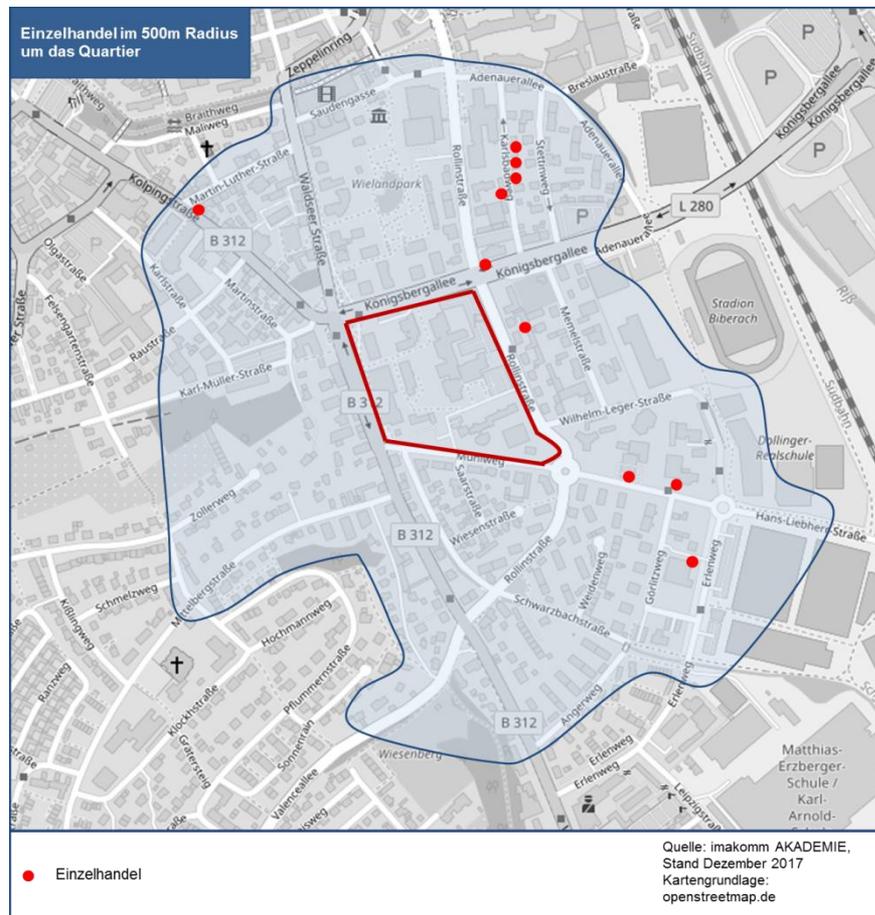
Marktpotenzial	
3.1 Einzelhandel	<b>Mischformen im Bereich Metzgerei mit Imbiss oder Bäckerei mit Café Apotheken im Falle einer Verlagerung</b>
3.2 Dienstleistungen	<b>Massagestudio, kleinflächiges Sportangebot Vermietung von Räumlichkeiten an vhs</b> Option: Verlagerung Arzt / Physiotherapie / Nachhilfe
3.3 Bürostandort	<b>Kein Potenzial für kleine Büroflächen</b> Optionen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Möglichkeit für städtische Amtsräume oder Stützpunkt ambulanter Dienst</li> <li>• Vermietung von Räumlichkeiten an die Hochschule</li> </ul>
3.4 Wohnen	<b>Potenzial vorhanden, vor allem</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mietwohnungen mit 2-3 Zimmern</li> <li>- Boarding House 20-25 Zimmer</li> </ul>
3.5 Gastronomie / Hotellerie	<b>Kein Potenzial und auch nicht gewünscht</b> Option: Öffnung des Speisezimmers zum Bewohner-Café
3.6 Pflege / Gesundheitswesen	<b>Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und damit steigender Zahl an pflegebedürftigen Personen ist Potenzial vorhanden</b>

### 3.1 Marktpotenziale Einzelhandel

#### 3.1.1 Ist-Situation Standortumfeld – Nahversorgung & sonstiger sich in das Quartier einfügender Handel

##### Einzelhandelsstruktur im Quartiersumfeld:

- Im direkten Quartiersumfeld befinden sich vor allem Einzelhandelsbetriebe im Bereich Kfz und Industrie.
- In der Karte ist das fußläufige Einzugsgebiet des Planstandortes (<500m) eingezeichnet. In diesem Gebiet leben **ca. 2.870 Einwohner und zählen somit zum fußläufigen Einzugsgebiet.**
- Abseits der sich bereits in diesem Umfeld befindlichen Betriebe, werden folgende Nutzungen als **sinnvolle Weiterentwicklungsmöglichkeit** für das HospitalQuartier gesehen:
  - **Apotheke**
  - **Blumen**
  - **Nahrungs- und Genussmittel**
- Eine detaillierte Darstellung der Analyseergebnisse dieser Handelstypen ist auf der folgenden Folie zu finden.



### 3.1 Marktpotenziale Einzelhandel

#### 3.1.2 Bewertung - Nahversorgung und sonstiger sich in das Quartier einfügender Handel

Einzelhandel				
	Standortbewertung	Marktpotenzialbewertung	Zusammenfassende Bewertung des Marktpotenzials für das Quartier	
<b>Apotheken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Apotheke im direkten Standortumfeld vorhanden.</li> <li>Aufgrund der prägenden Struktur der Wohnumgebung ist ein fußläufiges Einzugsgebiet erreichbar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Biberach ist bereits überdurchschnittlich gut mit Apotheken ausgestattet (3.223 Einwohner / Apotheke), Defizite aber noch bei Betrachtung des Gesamtlandkreises vorhanden</li> <li>Vergleichswerte: Gemeindegrößenklasse 20.000 – 49.999 (Baden-Württemberg) 3.935 Einwohner pro Apotheke</li> <li>Land Baden-Württemberg: 4.227 Einwohner / Apotheke</li> <li>Landkreis Biberach: 5.244 Einwohner pro Apotheke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Potenzial vorhanden wenn Umsiedlung bereits bestehender Betriebe möglich bzw. ohnehin angestrebt ist.</li> <li>Eine Neuansiedlung ist grundsätzlich vorstellbar, diese steht allerdings in einem starken Wettbewerb.</li> <li>Standortvoraussetzung allerdings gut (Erreichbarkeit, Umfeldnutzungen)</li> <li>Standortvoraussetzung: Parkplätze vor dem Geschäft notwendig</li> </ul>	
<b>Blumen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im direkten Standortumfeld gibt es keine bereits ansässigen Betreiber.</li> <li>Aufgrund der prägenden Struktur der Wohnumgebung ist ein fußläufiges Einzugsgebiet erreichbar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ansiedlungspotenzial ist grundsätzlich vorhanden,</li> <li>Mischform aus Verkauf und Kreativwerkstätte (Dienstleistung) denkbar.</li> <li>Insgesamt schwieriger Markt, daher Realisierungschance nur durchschnittlich zu bewerten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine Ansiedlung im Baufeld F1 möglich</li> <li>Hinwendung und Warenpräsentation zur Rollinstraße.</li> <li>Voraussetzung: Betreiber notwendig; Parkplätze vor dem Geschäft notwendig.</li> </ul>	
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im direkten Einzugsgebiet (500m Radius) ist kein entsprechendes Angebot vorhanden.</li> <li>Die Mindestanforderungen der gängigsten Betreiberkonzepte erfüllen die Neubauten im Quartier jedoch nicht (ca. mindestens 400m<sup>2</sup> reine Verkaufsfläche)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Stadtgebiet ist gut versorgt (Zentralität &gt; 100%)</li> <li>Die großflächigen Einkaufsmöglichkeiten im Süden des Quartiers (u.a. Rewe und Aldi) limitieren das Potenzial für den Standort.</li> <li>Kleinflächige Betriebe kaum umsetzbar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der angestrebten Flächendimensionierung der Neubauten ist eine Ansiedlung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel nicht empfehlenswert.</li> </ul>	

### 3.1 Marktpotenziale Einzelhandel

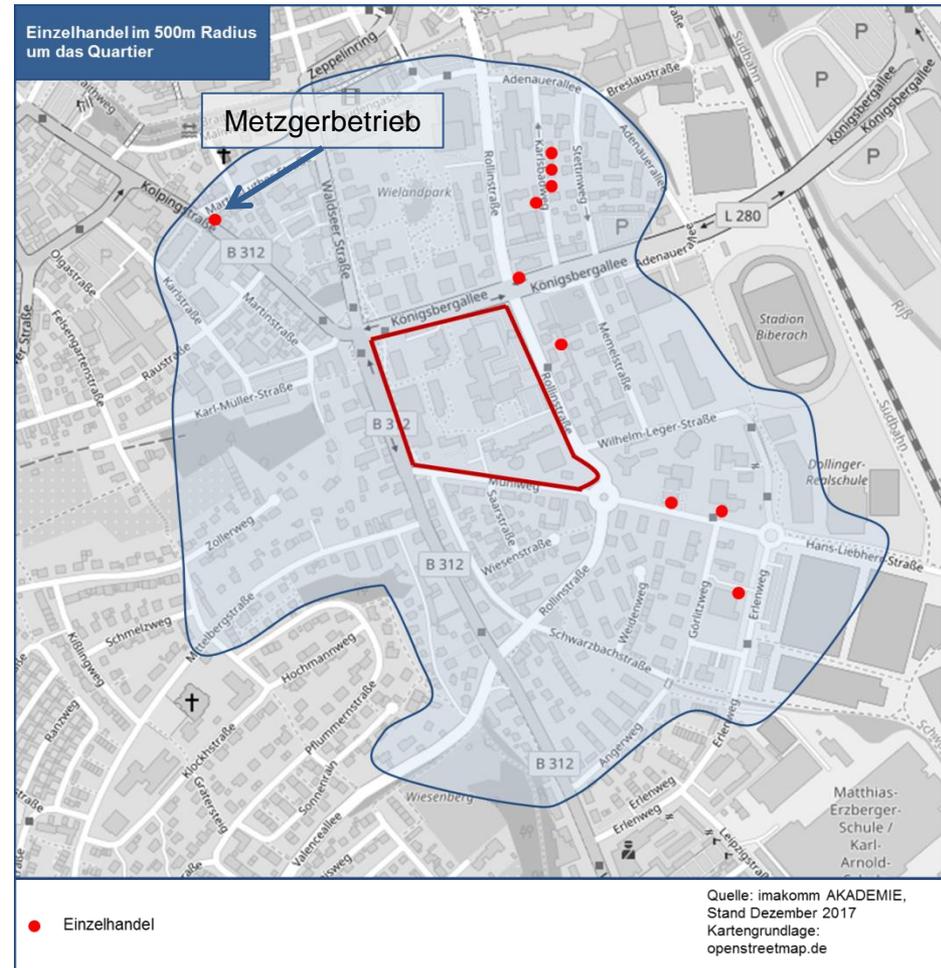
#### 3.1.3 Ist-Situation Standortumfeld - Mischformen des Einzelhandels

##### Einzelhandelsstruktur im Quartiersumfeld :

- Die bereits genannte Handelsstruktur im Quartiersumfeld weist eine Ausnahme auf: **ein Metzger** in Altstadtnähe, welcher fußläufig (= <500 m Entfernung) zu erreichen ist.

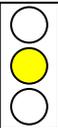
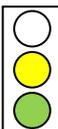
##### Kaufkraftanalyse im Standortumfeld – Nahrungs- und Genussmittel:

- Bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Kopf von 6.395 € in Biberach, wovon ca. 41% für Nahrungs- und Genussmittel vorhanden sind, sind somit im Einzugsbereich ca. **7,5 Mio. € Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel** vorhanden – davon ca. **0,4 Mio. € für Backwaren** und **1,0 Mio. € für Fleisch- und Wurstwaren**.
- Bei einem durchschnittlichen Umsatz eines **Metzgers** von ca. 0,5-0,6 Mio. € ist somit **ausreichend Kaufkraft** im näheren Standortumfeld vorhanden, auch unter zusätzlicher Berücksichtigung eines komplementären Angebots (Mittagsversorgung Schulen, Berufstätige etc.)
- Bei einem durchschnittlichen Umsatz eines **Bäckers** mit komplementärem Angebot von ca. 0,3 Mio. € ist auch hier **ausreichend Potenzial** im reinen 500m Radius vorhanden.
- Eine detaillierte Darstellung der Analyseergebnisse dieser Mischformen ist auf der folgenden Folie zu finden.



### 3.1 Marktpotenziale Einzelhandel

#### 3.1.4 Bewertung - Mischformen des Einzelhandels

Einzelhandel			
Mischformen			
	Standortbewertung	Marktpotenzialbewertung	Zusammenfassende Bewertung
<b>Bäckereifiliale mit Sitzbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Bereich des Quartiers sowie im 500m Radius kein Betrieb vorhanden.</li> <li>Wohngebietslagen und umliegende Schulen/Unternehmen können Kundschaft generieren.</li> <li>Lediglich Tankstelle führt Backwaren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Marktpotenzial im Bereich Backwaren im gesamten Stadtgebiet sehr gut abgedeckt (sehr hohe Zentralität!)</li> <li>Nahversorgungsmöglichkeit im Umkreis nicht vorhanden (Marktfähigkeit gegeben)</li> <li>Östliche Schulen = in der Mittagspause als alternative Verpflegungsmöglichkeit</li> <li>Ansiedlung an Rollinstraße denkbar, Kundenströme durch Frequenz an PKW-Verkehr sowie Passanten/Radfahrer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch die unterdurchschnittliche Versorgung mit Backwaren im 500m Radius und den bestehenden Nachfragepotenzialen ist eine Ansiedlung grundsätzlich möglich, insgesamt besteht aber eine große Konkurrenzsituation</li> <li>Voraussetzung: Betreiber ist notwendig; Parkplätze vor dem Geschäft</li> </ul> 
<b>Metzgereifiliale mit Imbissbereich</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ein Metzger ist im 500m Radius um das Quartier zu erreichen, jedoch ca. 10min Fußweg sowie Innenstadtnähe.</li> <li>Wohngebietslagen und umliegende Schulen/Unternehmen können Kundschaft generieren.</li> <li>Lediglich Tankstelle führt Fleisch- und Wurstwaren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vor allem für das südliche sowie östliche Einzugsgebiet ist kein Betrieb fußläufig zu erreichen.</li> <li>Marktpotenzial im Bereich Fleisch- und Wurstwaren im gesamten Stadtgebiet abgedeckt (durchschnittliche Zentralität).</li> <li>Nahversorgung sowie Aufenthaltsmöglichkeit mit angeschlossenem Imbiss.</li> <li>Östliche Schulen = in der Mittagspause als alternative Verpflegungsmöglichkeit</li> <li>Ansiedlung an Rollinstraße denkbar, Kundenströme durch Frequenz an PKW-Verkehr sowie Passanten/Radfahrer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch die unterdurchschnittliche Versorgung mit Fleisch- und Wurstwaren im 500m Radius und dem bestehenden Nachfragepotenzial ist eine Ansiedlung vorstellbar (ohne Imbissbereich deutlich schwieriger umsetzbar)</li> <li>Voraussetzung: Betreiber ist notwendig; Parkplätze vor dem Geschäft</li> </ul> 

## 3.2 Marktpotenziale Dienstleistungen

### 3.2.1 Annäherung über Ausstattungen in Biberach a. d. Riß

Blau = Betriebe des Gesundheitswesens  
Grün = Marktpotenzial ggf. vorhanden

Betriebe in der Dienstleistungsbranche in Biberach		Durchschnittswert in vergleichbaren Kommunen <sup>1</sup>
Hausärzte	35	28
Fachärzte	91	48
Heilpraktiker / Osteopathie	10	12
Tierärzte	6	5
Banken, Versicherungen, Finanzen *)	64	57
Physiotherapie / Krankengymnastik	19	19
Ergotherapie, Logopädie, Massagestudio	11	13
Nachhilfeschulen	3	2
Optik / Akustik	13	10
Sanitätshäuser	3	3
Kosmetischer Bereich (Friseur, Kosmetik, Pediküre)	44	34
„Service“ **)	21	27
Kreativbereich ***)	29	24

Architekten	41	28
Haus- und Grundstücksverwaltung	6	5
Rechtsanwälte	19	20
Ingenieurbüros	17	18
Fitnessstudio Angebote Fokus Gesundheit	3 in Studios und Vereinen	2 in Studios und Vereinen
Sportvereine	51	46
Ernährungsberatung	2	1
EDV, IT, Kommunikation	12	11
Reisen, inkl. Reisebüros	9	8
Fahrschulen	5	8
Erneuerbare Energien und Energieberatung	2	3
<b>Gesamt</b>	<b>516</b>	<b>432</b>

<sup>1</sup> Durchschnittswert vergleichbarer Kommunen zwischen 30.000 und 38.000 Einwohnern u.a. Radolfzell am Bodensee(30.343 EW), Schwäbisch Hall (37.408 EW), Crailsheim (32.960 EW).

\*) inkl. Krankenkassen, Buchhaltung und Steuerberatung; \*\*) Textil-Reinigung, Schneiderei, Schlüsseldienst, Hausmeister, Gartenarbeiten, etc. ; \*\*\*) Kunst, Fotografie, Design, Werbung etc.  
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

### 3.2 Marktpotenziale Dienstleistungen

#### 3.2.2 Ableitung tatsächlicher Ansiedlungspotenziale

Betriebe in der Dienstleistungsbranche in Biberach		Durchschnittswert <sup>1</sup>
<b>Ergotherapie, Logopädie, Massagestudio</b>	11	13
Ergotherapie	2	2
Logopädie	6	3
Massagestudio (ohne Physiotherapie und andere Therapiezentren)	3	8
<b>Nachhilfeschulen</b>	3	2
<b>Optik / Akustik</b>	13	10
Optik	8	7
Akustik	5	3
<b>„Service“ v. a.</b>	21	27
Textil-Reinigung	2	3
Schneiderei	2	5
Gartenarbeiten	5	7
<b>Fahrschulen</b>	5	8

#### Begründung

Grün = Marktpotenzial ggf. vorhanden  
 Orange = Ausschlusskriterien überwiegen

Ansiedlungspotenzial für ein Massagestudio (nähere Definition auf S. 24) vorhanden; Kundenströme aus dem umliegenden Wohnumfeld möglich; Nutzung der Quartiersbewohner selbst; im 500m Umfeld des Quartiers nicht vorhanden

Im Vergleich ist bereits ein ausreichendes Angebot festzustellen. Im Falle einer **Verlagerung** ist eine **Nachhilfeschule** aber durchaus sinnvoll. Die Schulen im Umfeld des Quartiers bieten kurze Wege zu diesem Angebot und die Eltern können sich gegebenenfalls im Ropach aufhalten.

Akustik & Optik wären trotz vorhandenem Überangebot potentiell sinnvolle Ergänzungen für das Quartier; doch die Nähe zur Innenstadt und dortige Standorte der Konkurrenzbetriebe lassen kaum Platz für Wettbewerb zu

Laut Vergleichsdaten ist noch Potenzial vorhanden; eine Ansiedlung ist jedoch aufgrund der derzeit rückläufigen Entwicklung dieser Branchen nicht zu empfehlen

Keine Eignung für das Gebiet und zu geringe Fläche

Weniger empfehlenswert, meist nur abendlicher Frequenzbringer zu Schulungszeiten ohne Kopplungseffekte, Ansiedlung in Quartiersrandlage wäre nötig (Baufeld F1); zudem bereits im Standortumfeld vertreten

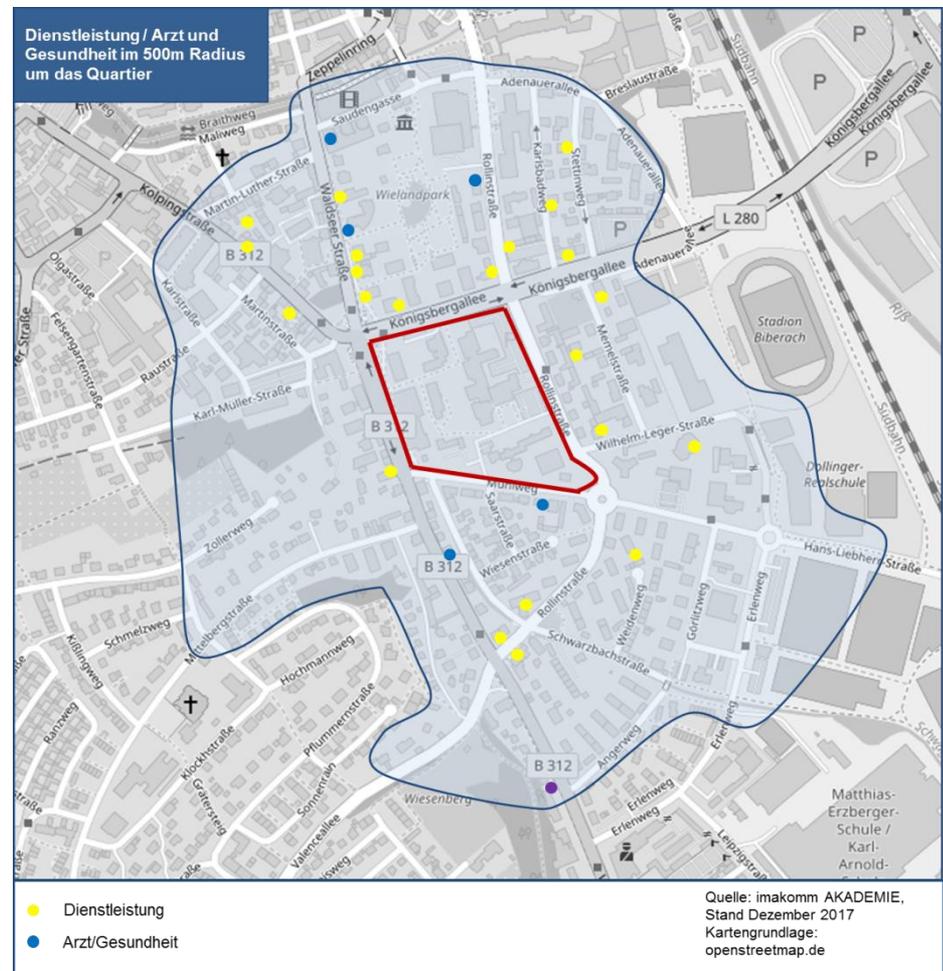
<sup>1</sup> Durchschnittswert vergleichbarer Kommunen zwischen 30.000 und 38.000 Einwohnern u.a. Radolfzell am Bodensee(30.343 EW), Schwäbisch Hall (37.408 EW), Crailsheim (32.960 EW).

## 3.2 Marktpotenziale Dienstleistungen

### 3.2.3 Ist-Situation Standortumfeld - Dienstleistungen und Ärzte / Gesundheitseinrichtungen

#### Dienstleistungsstruktur im Quartiersumfeld:

- Im direkten Quartiersumfeld befindet sich ein breiter Mix an Dienstleistungen.
- Neben Ärzten und Banken sind vor allem beratende Dienstleistungen angesiedelt.
- Eine detaillierte Darstellung der Ausstattung dieser Bereiche ist auf der folgenden Folie zu finden.



### 3.2.3 Ist-Situation Standortumfeld - Dienstleistungen und Ärzte / Gesundheitseinrichtungen

Ausstattung im Standortumfeld des HospitalQuartiers – 500m Fußwegradius:

Relevante Betriebe in der Dienstleistungsbranche im 500m Fußwegradius des HospitalQuartiers		Kategorie
Ärzte	4	Arzt / Gesundheit
Banken, Versicherungen, Finanzen *)	4	Dienstleistung
Physiotherapie / Krankengymnastik	1	Arzt / Gesundheit
Weitere gesundheitliche Dienstleistungen (z.B. Suchtberatung)	6	Dienstleistung
Kosmetischer Bereich (Friseur, Kosmetik, Pediküre)	3	Dienstleistung
„Service“ **)	3	Dienstleistung
Kreativbereich ***)	2	Dienstleistung
Architekten	2	Dienstleistung
Fahrschulen	2	Dienstleistung
Erneuerbare Energien und Energieberatung	1	Dienstleistung
Sonstiges	2	Bildungseinrichtung

- Geringe bis keine Ausstattung im Sport- und Wellnessbereich
- Die bereits identifizierten Potenziale für den Bereich Massagestudio werden hier bestätigt, ein entsprechendes Angebot ist im Standortumfeld noch nicht vorhanden.

#### Möglichkeiten:

- Vermietung einiger Räumlichkeiten an suchende Anbieter / Betreiber kleinflächiger Sportangebote (Pilates, Yoga, Qi Gong etc.)
- Im Falle einer Verlagerung bzw. direkten Anfrage durch Ärzte und Physiotherapeuten ist eine Verlagerung in das Quartier durchaus sinnvoll und empfehlenswert
- VHS Anmietung -> Verlagerung aus dem Bestand Biberachs
- Massagestudio; im Sinne einer Erholungs- und Entspannungsstätte, ähnlich eines Spa; Angebotsorientierung hin zu Entspannung, Abschalten, „etwas für sich tun“, „After Work“, Thai Massage etc.

\*) inkl. Krankenkassen, Buchhaltung und Steuerberatung; \*\*) Textil-Reinigung, Schneiderei, Schlüsseldienst, Hausmeister, Gartenarbeiten, etc. ; \*\*\*) Kunst, Fotografie, Design, Werbung etc.  
Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

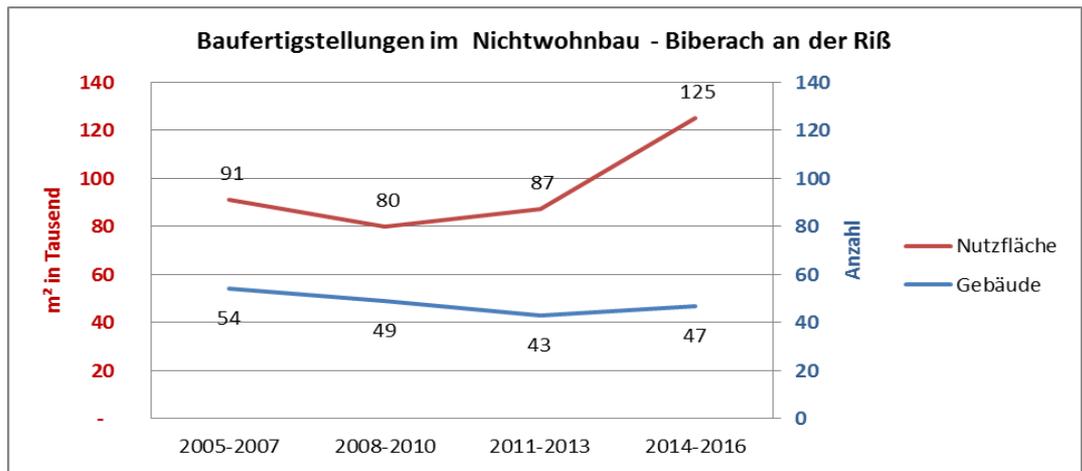
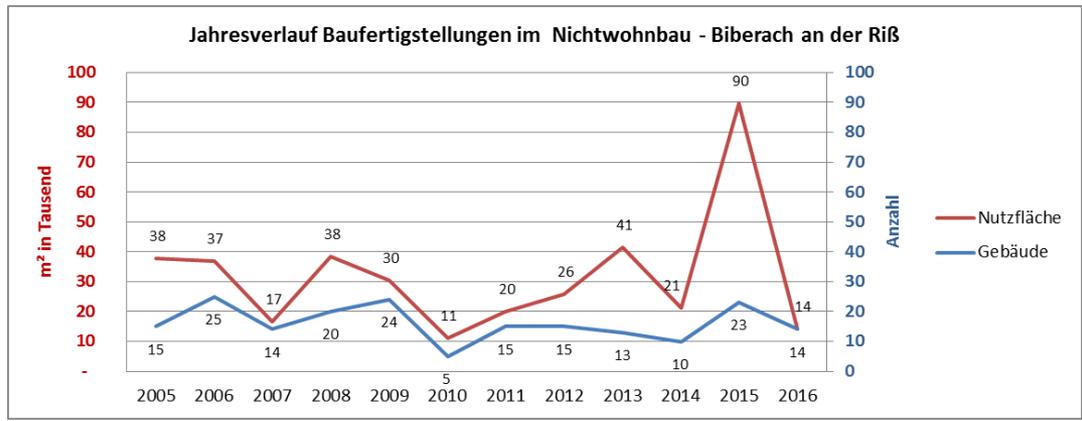
### 3.3 Marktpotenziale Bürostandort

#### 3.3.1 Angebotsanalyse

##### Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden in Biberach:

- Gleichmäßiges Wachstum im Jahresvergleich.
- Einzelne Peaks zu erkennen, beispielsweise im Jahr 2015.

**Es erfolgt eine gleichmäßige Ausweisung der Nichtwohnbau-Flächen im Jahresverlauf. Diese Werte werden voraussichtlich künftig steigen, da laut Expertenauskunft derzeit großflächige Erweiterungsbestreben der Unternehmen bestehen.**



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

### 3.3 Marktpotenziale Bürostandort

#### 3.3.2 Nachfrageanalyse

Büro- / Gewerbeflächen zur Miete:

- Vielzahl an zu mietenden Flächen vorhanden
- Dabei Flächen zwischen 25 m<sup>2</sup> und 975 m<sup>2</sup> zu vermieten // Durchschnitt 185 m<sup>2</sup>
- Mietpreisspanne: 6,29 € / m<sup>2</sup> - 36,84 € / m<sup>2</sup> // Durchschnitt 12,63 € / m<sup>2</sup>

Büro- / Gewerbeflächen zum Kauf:

- Nur wenige Objekte angeboten
- Dabei Flächen zwischen 30 m<sup>2</sup> und 285 m<sup>2</sup> zu verkaufen // Durchschnitt 135 m<sup>2</sup>
- Kaufpreisspanne: 1.919 € / m<sup>2</sup> - 2.733 € / m<sup>2</sup> // Durchschnitt 2.357 € / m<sup>2</sup>

- Insgesamt besteht sehr **wenig Nachfrage an kleinflächigen Büroräumen**
- Eine zusätzliche Investition für externe Unternehmer erscheint deshalb unrentabel

**Möglichkeiten:**

- Eine **Verlagerung städtischer Amtsräume und/oder ein Stützpunkt des ambulanten Dienstes** sind möglich und fügen sich in das Quartier ein.
- Abfrage an der naheliegenden **Hochschule Biberach** für benötigte Räume, eventuell für die Platzlage im Baufeld F2

Ergebnisse der Immobilienmarktbeobachtung			
Büro- / Gewerbeflächen zur Miete		Büro- / Gewerbeflächen zum Kauf	
Angebote Objekte im Zeitraum*	Vermietete Objekte im Zeitraum	Angebote Objekte im Zeitraum*	Verkaufte Objekte im Zeitraum
21	1	3	0

\* Beobachtung des Immobilienmarktes über fünf Wochen (11.10.2017 – 08.11.2017)

### 3.4 Marktpotenziale Wohnen

#### 3.4.1 Ausgangssituation

- **Die Wohnflächennachfrage wird weiter steigen.**

Die Stadt Biberach liegt in einer sehr dynamischen Region mit steigender Wohnflächennachfrage. Im gesamten Landkreis Biberach steigt die Nachfrage bis 2030 laut Prognose an (siehe Grafik).

- **Bevölkerungsentwicklung bestätigt steigende Nachfrage nach Wohnraum.**

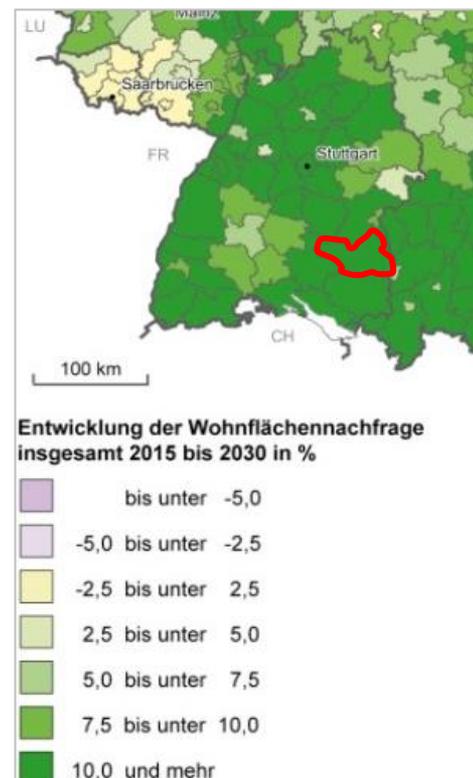
Die Bevölkerung wird in Biberach bis 2030 voraussichtlich um 5,0 % steigen, damit einhergehend wird auch die Nachfrage nach Wohnraum wachsen. Dabei hat die Altersgruppe der über 60 Jährigen einen Anteil von 32,1% an der Gesamtbevölkerung Biberachs. Die Altersgruppe der über 85 Jährigen beträgt dann 3,7%. Im gesamten Landkreis ist von einer Steigerung der Gesamtbevölkerung um 4,6% auszugehen. <sup>2</sup>

- **Anteil der pflegebedürftigen Menschen:** ~ 3,0 % der Bevölkerung im Landkreis Biberach (dabei ca. 900 Personen in ambulanter Pflege, ca. 1.600 Personen in stationärer Pflege).<sup>2</sup>

Dieser Prozentsatz, angenommen für die Stadt Biberach, bedeutet ca. 1.000 pflegebedürftige Personen. Für das Jahr 2030 wird ein Anstieg um ca. 285 Personen prognostiziert. <sup>4</sup>

- **Wohnfläche je Einwohner wird bei rund 46 m<sup>2</sup> stagnieren (Baden-Württemberg).**

Nach jahrelanger Steigerung der Wohnfläche je Einwohner in Baden-Württemberg mit einem Höchststand im Jahr 2014 von 46,2 m<sup>2</sup>, sinkt/stagniert die Wohnfläche je Einwohner seitdem und liegt derzeit bei 45,9 m<sup>2</sup> im Jahr 2015. So ist davon auszugehen, dass sich die Wohnfläche je Einwohner auf diesem Stand einpendeln wird. <sup>2,3</sup> In der Prognose wird das vergangene Wachstum von 14,6% (2000-2015) für die Zukunft bis 2030 auf maximal 2% eingeschätzt. <sup>1</sup>



<sup>1</sup> Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2015: Wohnungsmarktprognose 2030.

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017.

<sup>3</sup> Quelle: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 2016.

<sup>4</sup> Quelle: Wegweiser-Kommune.de // Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2015: Wohnungsmarktprognose 2030.

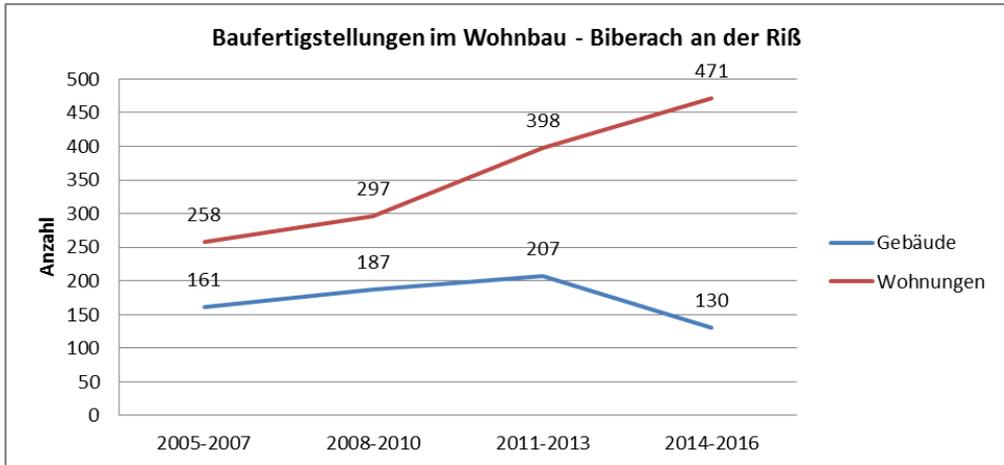
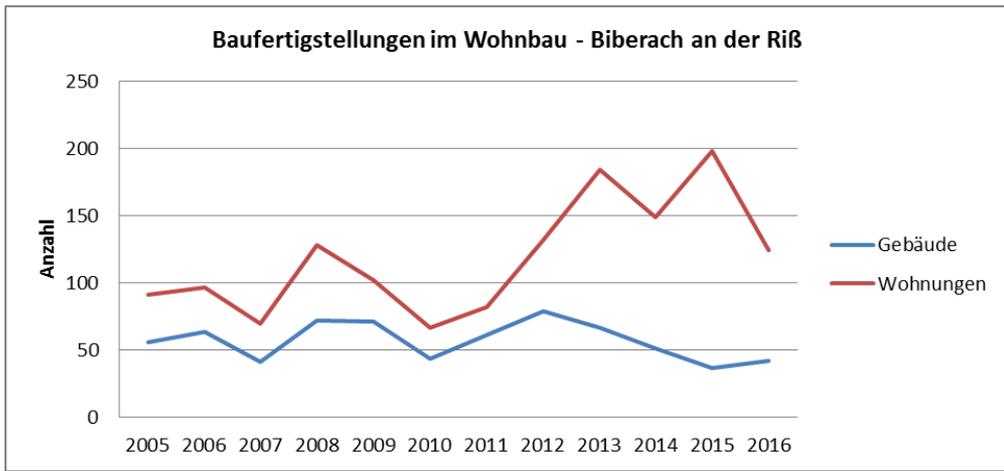
### 3.4 Marktpotenziale Wohnen

#### 3.4.2 Angebotsanalyse

##### Baufertigstellungen von Wohngebäuden in Biberach:

- Auffälliges Wachstum der Wohnungsfertigstellungen seit 2012, Tendenz steigend.
- Dabei stagnierende bis leicht sinkende Gebäudefertigstellungen.

**Gebäudekomplexe werden größer und beherbergen mehr Kapazitäten. Dabei steigen die Nachfrage und der Bedarf an Wohnraum.**

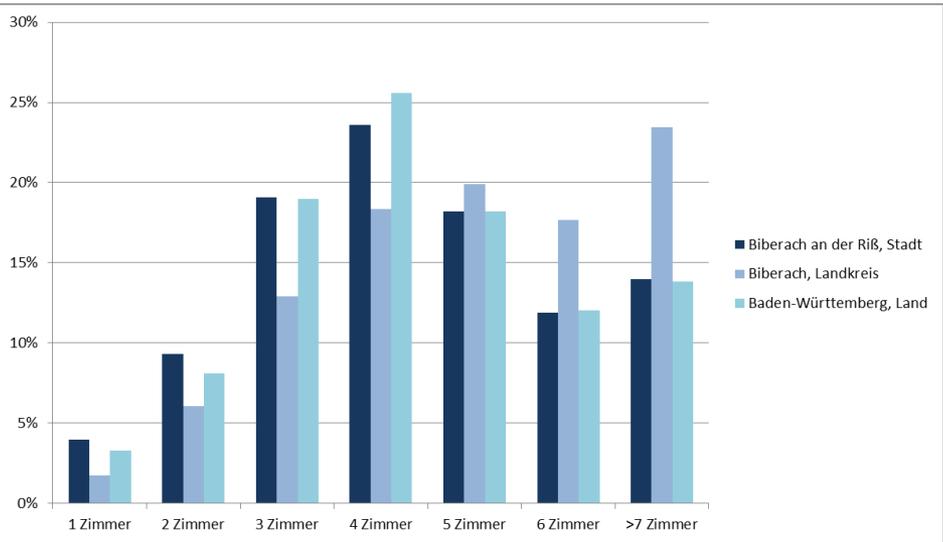


Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

### 3.4 Marktpotenziale Wohnen

#### 3.4.2 Angebotsanalyse - Bestandsdaten

Grafik: Biberach - Anzahl der Räume in Wohnungen – 2015

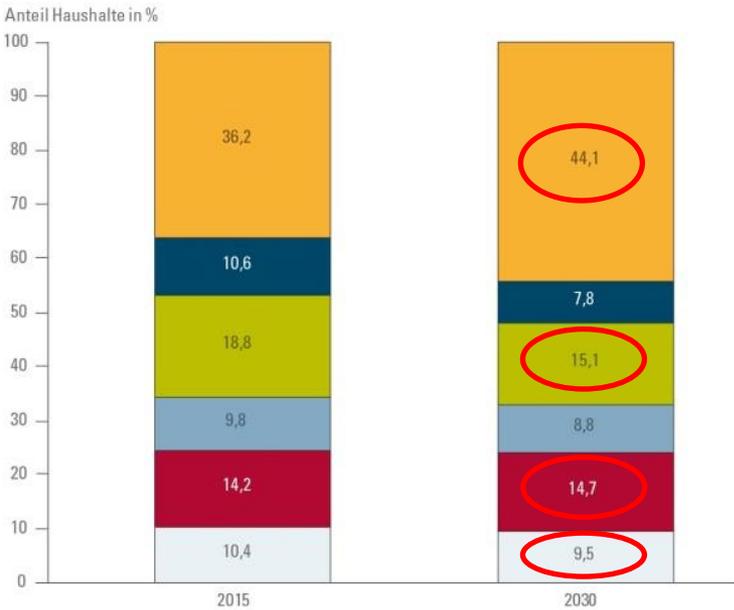


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2017.

Durch die städtische Struktur ist Biberach geprägt von Wohnraum mit 1-4 Zimmern. Im Kreisvergleich überwiegen jedoch Wohnungen mit 5-7 oder über 7 Zimmern. Durch eine gerade im ländlichen Raum geprägte Struktur mit Einfamilienhäusern ist dieser Unterschied zu begründen.

Aufgrund des Platzangebots und des deutschlandweit zunehmenden Typen „Ein- und Zweipersonenhaushalte“, wird in Biberach künftig weiterhin vermehrt ein **Bedarf an 1-4 Zimmer-Wohnungen** bestehen.

Grafik: Verteilung der Haushaltstypen 2015 und 2030 in Deutschland



- Ältere Haushalte ab 60 Jahre
- Größere Haushalte 45 bis unter 60 Jahre
- Ein- und Zweipersonenhaushalte 45 bis unter 60 Jahre
- Größere Haushalte bis unter 45 Jahre
- Ein- und Zweipersonenhaushalte 30 bis unter 45 Jahre
- Junge Ein- und Zweipersonenhaushalte

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2015: Wohnungsmarktprognose 2030.

### 3.4 Marktpotenziale Wohnen

#### 3.4.3 Nachfrageanalyse

- Gedankenspiel: Ableitung von Potenzial aus der Pendlerstatistik

Strukturdaten Biberach und angrenzende Mittelzentren				
Indikator	Biberach an der <u>Riß</u>	Ehingen (Donau)	Laupheim	Land Baden-Württemberg
Bevölkerungsstand 2015:	32.233	25.503	21.153	10.879.618
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (Stand 2015) *):	+3,9%	+3,7%	+6,7%	+3,5%
Beschäftigtenentwicklung seit 2008 (Stand 2015)*)	+12,9%	-1,2%	+16,4%	+11,4%
Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im produzierenden Gewerbe 2015*)	56,4%	50,9%	58,5%	36,2%
Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bei Sonstigen Dienstleistungen 2015*)	32,3%	31,2%	23,9%	43,1%
Einpender / Auspender Pendlersaldo 2016 (absolut) *)	18.914 / 17.519 + 13.395	6.426 / 5.864 + 565	8.007 / 5.234 + 2.773	---

#### Annahme

lediglich 1% der derzeit nach Biberach einpendelnden Arbeitnehmer sind hypothetisch aktiv auf der Suche nach einer Wohnimmobilie in Biberach und suchen eine eigene Unterkunft (keine WG im Bestand) =

#### Potenzial von 189 Personen

(eventuell mehr durch mitziehende Angehörige / Familienmitglieder)

- Erste erkennbare Potenzialgruppe ist ersichtlich. Durch die Infrastruktur Biberachs, die ansässigen Großunternehmen und die Attraktivität des städtischen Charakters ist davon auszugehen, dass Potenzial in dieser Zielgruppe vorhanden ist.

## 3.4 Marktpotenziale Wohnen

### 3.4.3 Nachfrageanalyse - Gedankenspiel: Konkretisierung

Im Jahr 2015 **pendelten insgesamt 20.500 Personen nach Biberach**, um einer sozialversicherungspflichtigen Tätigkeit nachzukommen. (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2017 – Die Berufspendler in Baden-Württemberg)

Laut Statistik ist davon auszugehen, dass **etwa 47 % mit dieser Pendel-Situation unzufrieden** sind (ZEIT-Online Umfrage aus dem Jahr 2016). Im Falle Biberachs also 9.635 Personen.

Durchschnittlich möchten ca. **14% dieser unzufriedenen Pendler** näher an den Arbeitsort ziehen (ZEIT-Online Umfrage aus dem Jahr 2016). Hier also ca. 1.350 Personen.

**Doch:** näher an den Arbeitsort bedeutet nicht zwingend nach Biberach.

**Denn:** In der Summe der Pendler sind **ca. 36%** (= 7.355 Personen) ohnehin dem **direkten Umland** Biberachs zuzurechnen (siehe folgende Karte). Die Stadt ist dabei innerhalb einer Fahrzeit von ca. 15 Minuten zu erreichen. Gerade für diese Personengruppe ist ein Umzug nach Biberach eher unwahrscheinlich.

**Potenzial: ca. 35 Personen** aus dem **direkten Umland**; 15 Minuten Fahrtzeit nach Biberach (= 1 % der unzufriedenen Pendler dieser Gruppe)

Wahrscheinlicher sind jedoch Umzüge aus größerer Distanz. Dabei sind je nach geographischer Lage unterschiedlich starke Umzugsabsichten anzunehmen. Somit ergeben sich folgende Potenziale für Zuzüge aus dem Pendlerstrom:

**Potenzial: ca. 135 Personen** aus dem **Umland**; **20-30 Minuten** Fahrtzeit nach Biberach (= 3 % der unzufriedenen Pendler dieser Gruppe)

**Potenzial: ca. 160 Personen** aus noch **weiter entfernten Orten** (= 10 % der unzufriedenen Pendler dieser Gruppe)

## 3.4 Marktpotenziale Wohnen

### 3.4.3 Nachfrageanalyse - Gedankenspiel: Konkretisierung

#### Direktes Umland:

Attenweiler, Hochdorf, Ingoldingen, Maselheim, Mittelbiberach, Schemmerhofen, Ummendorf, Warthausen

#### Umland:

Ländliches und städtisches Umland, u.a. Ulm, Neu-Ulm, Ehingen, Laupheim, Bad Waldsee, Bad Wurzach

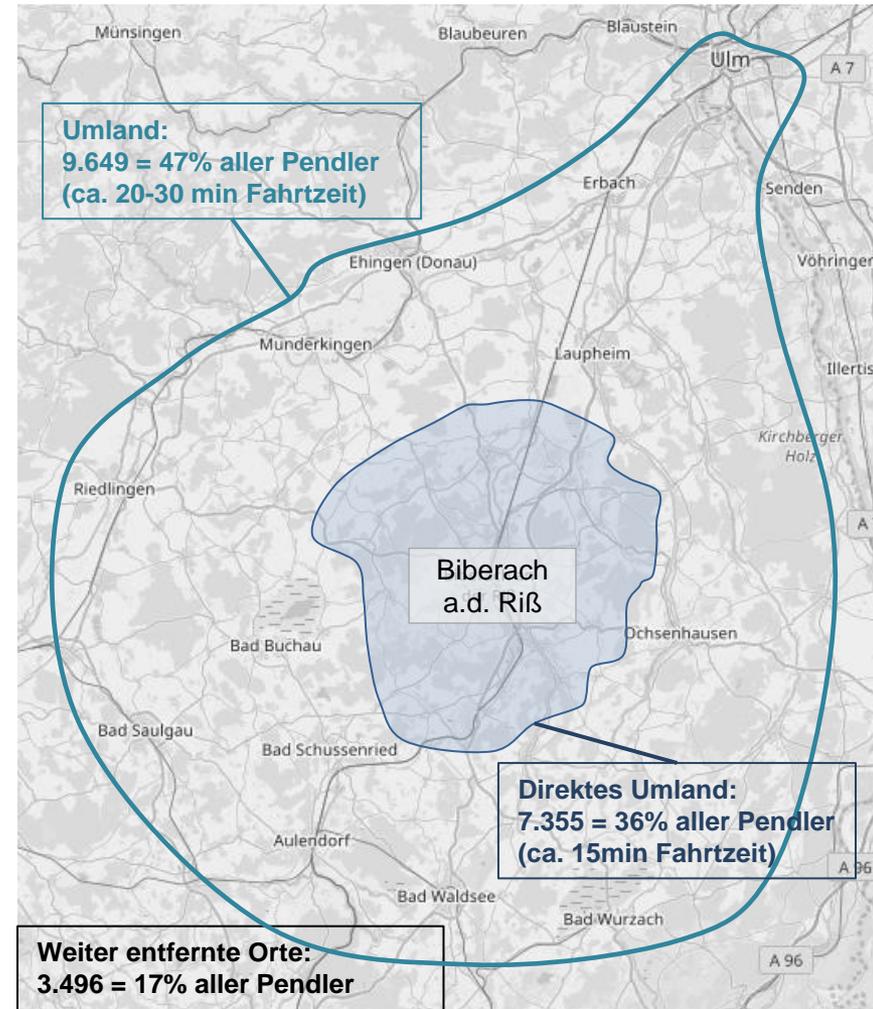
#### Weiter entfernte Orte:

u.a. Stuttgart, Göppingen, Konstanz, Münsingen, Ravensburg

Innerhalb der errechneten Potenzialgruppe für einen Zuzug nach Biberach von ca. 330 Personen, ist eine feinere Unterscheidung hinsichtlich der diversen Ansprüche an den Wohnsitz vorzunehmen. Dabei ist zu denken an:

- Mietwohnungen 1 - 2 Zimmer
- Mietwohnungen > 2 Zimmer
- Wohnungen zum Kauf
- Häuser zur Miete
- Häuser zum Kauf
- Städtisches Umfeld
- Ländliches Umfeld

Eine Aufteilung des Potenzials in die Einzelkategorien ist nicht möglich. Jedoch ist bei Überlegungen zur Wohnraumplanung im Quartier darauf zu achten, dass der **Fokus auf Mietwohnungen** gelegt wird und High Potentials sowie zeitlich befristete Projektmitarbeiter angesprochen werden. Hier sehen befragte Experten großes Potenzial (= kleinflächige Mietwohnungen).



### 3.4 Marktpotenziale Wohnen – Nachfrageanalyse Wohnungen

#### 3.4.4 Nachfrageanalyse Wohnungen

##### Immobilien-Preisniveau in Biberach -Wohnungen-

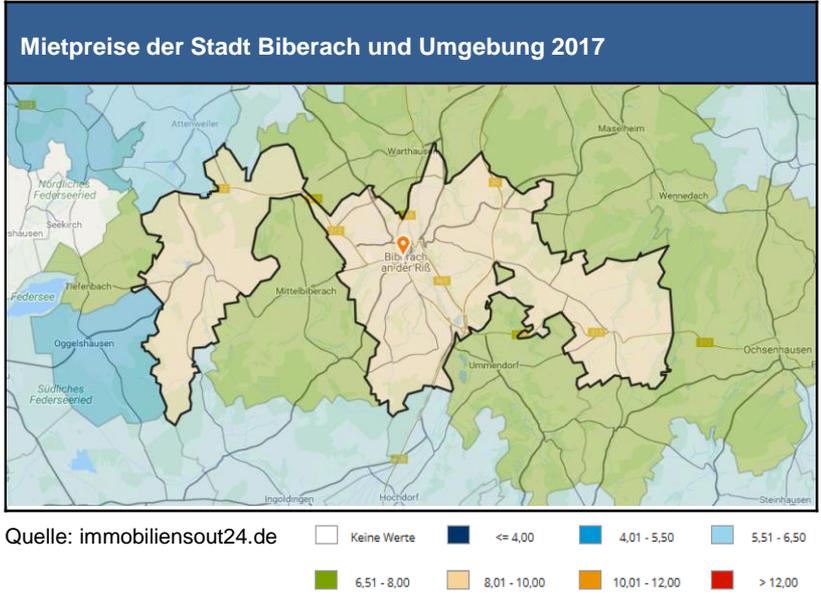
Durchschnittliches MIETpreisniveau 2017 in Biberach (angeboten)	
Altbauwohnungen <sup>1</sup>	9,14 € / m <sup>2</sup>
Neubauwohnungen <sup>1</sup>	11,91 € / m <sup>2</sup>

Durchschnittliche KAUFpreise 2017 in Biberach – Wohnungen (gekauft)	
Untergrenze <sup>1</sup>	ca. 2.000 € / m <sup>2</sup>
Obergrenze <sup>1</sup>	ca. 5.100 € / m <sup>2</sup>
Durchschnitt <sup>1</sup>	ca. 3.500 € / m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Immobilienmarktrecherche imakomm (Stand: 08.11.2017).  
Hinweis: Mietpreis der Internetanbieter wird nicht über einen qualifizierten Mietspiegel sondern anhand des Marktangebotes im jeweiligen Jahr ermittelt.

Durchschnittliches Wohnungsmietpreisniveau 2017 im Vergleich	
Landkreis Biberach (Mietpreis über immobilenscout24.de)	5,74 € / m <sup>2</sup>
Landkreis Biberach (Mietpreis über immowelt.de)	8,14 € / m <sup>2</sup>
Baden-Württemberg (Mietpreis über immobilenscout24.de)	8,05 € / m <sup>2</sup>
Baden-Württemberg (Mietpreis über immowelt.de)	9,96 € / m <sup>2</sup>



Ergebnisse der Immobilienmarktbeobachtung			
Wohnungen zur Miete		Wohnungen zum Kauf	
Angebote Objekte im Zeitraum*	Vermietete Objekte im Zeitraum	Angebote Objekte im Zeitraum*	Verkaufte Objekte im Zeitraum
66	22	64	15

\* Beobachtung des Immobilienmarktes über fünf Wochen (11.10.2017 – 08.11.2017)

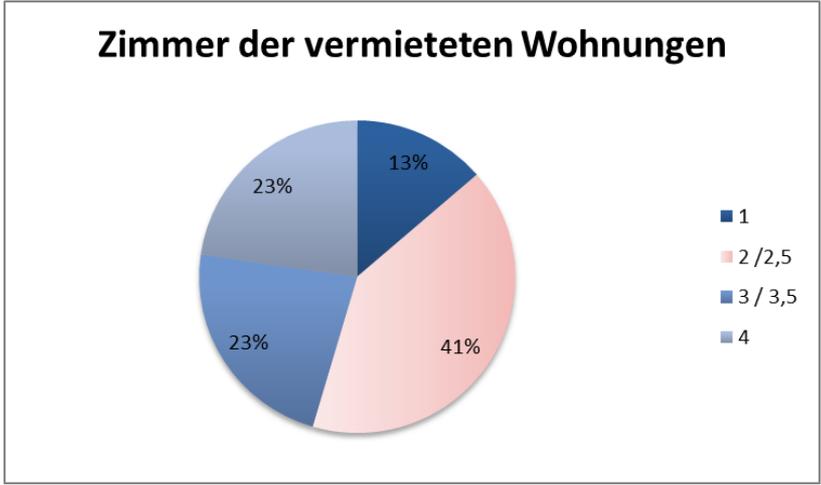
### 3.4 Marktpotenziale Wohnen

#### 3.4.4 Nachfrageanalyse Wohnungen

Innerhalb des Beobachtungszeitraums (Oktober bis Anfang November 2017) wurden 22 der 66 angebotenen Wohnungen vermietet.

Anhand der Zimmerzahl zeigt sich, dass besonderes Interesse an **2–2,5 Zimmer-Wohnungen** besteht, gleichzeitig aber auch große Flächen angemietet werden.

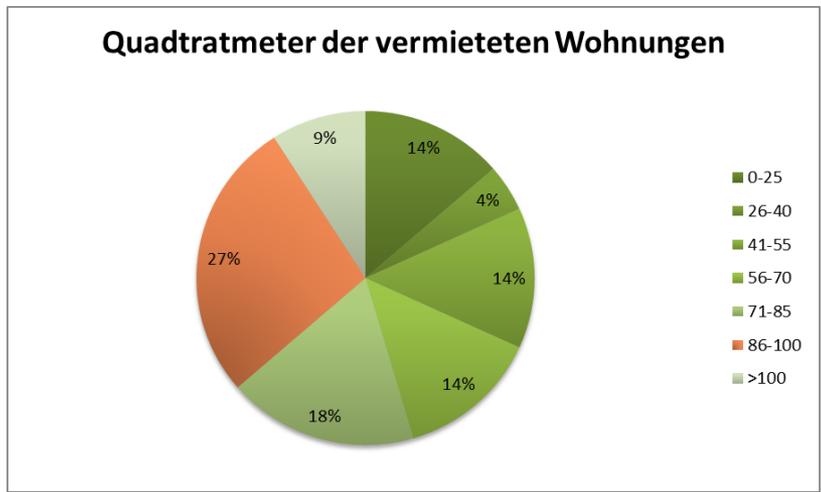
Bei den vermieteten Objekten lag das **Mietpreisniveau** bei durchschnittlich **9,06 € / m<sup>2</sup>**.



#### Zum Vergleich: Immobilien-Preisniveau in Biberach -Häuser-

Ergebnisse der Immobilienmarktbeobachtung			
Häuser zur Miete		Häuser zum Kauf	
Angebote Objekte im Zeitraum	Vermietete Objekte im Zeitraum	Angebote Objekte im Zeitraum	Verkaufte Objekte im Zeitraum
2	0	27	9
Durchschnittliches Mietpreisniveau 2017 in Biberach			
Altbau		6,40 € / m <sup>2</sup>	

Quelle: Immobilienmarktrecherche imakomm (Stand: 08.11.2017).



### 3.4 Marktpotenziale Wohnen

#### 3.4.5 Einkommen und Soziale Lage

##### Haushaltseinkommen / Kaufkraft

- Verhältnismäßig weist der Landkreis Biberach im Vergleich zu der Stadt Biberach, wie zum Land Baden-Württemberg die meisten Haushalte mit hohem Einkommen auf, was sich auch in der überdurchschnittlichen Kaufkraft pro Haushalt bemerkbar macht.
- Auch die Stadt Biberach liegt über dem Durchschnittsniveau des Landes Baden-Württemberg.

- Im Kreis- und Landesvergleich leben in Biberach überdurchschnittlich viele Personen in **Einpersonen-Haushalten**
- Die Nachfrage an passendem Wohnraum in diesem Bereich zeichnet sich auch durch die Beobachtung der Immobilienmarktrecherche ab, denn: 41% der vermieteten Wohnungen verfügen über **2 – 2,5 Zimmer**
- Das Lohngefüge liegt über dem Landesdurchschnitt

Haushaltseinkommen und Kaufkraft 2015			
	Biberach	Landkreis Biberach	Baden-Württemberg
Haushalte mit niedrigem Einkommen	38,9%	38,8%	41,8%
Haushalte mit mittlerem Einkommen	37,2%	37,0%	35,3%
Haushalte mit hohem Einkommen	<b>23,9%</b>	24,2%	22,9%
Kaufkraft pro Haushalt	50.587 €	53.831 €	50.034 €
Soziale Lage 2015			
Einpersonen-Haushalte	<b>42,4%</b>	32,2%	37,9%
Wohnfläche pro Person	45,8 m <sup>2</sup>	47,4 m <sup>2</sup>	43,8 m <sup>2</sup>

Quelle: wegweiser-kommune.de (Stand: November 2017).

### 3.4 Marktpotenziale Wohnen

#### 3.4.6 Wanderungsbewegungen

- **Überdurchschnittlich viele Zuzüge** nach Biberach, insbesondere Familien.
- Im Jahr 2015 gab es 3.159 Zuzüge bei 2.360 Fortzügen, diese Fluktuation spiegelt sich in einem **aktiven Wohnungsmarkt** wider. Es werden Bestandswohnungen frei, welche durch Zugezogene belegt werden können. Durch den **positiven Wanderungssaldo** kann sich die Situation auf dem **Wohnungsmarkt nicht entspannen**.

- Positives Wanderungssaldo führt zu **allgemeiner Nachfrage** im Wohnbau
- Diese Entwicklung bestätigen auch die Experten. In den großen Unternehmen Biberachs herrscht ein dynamischer und dabei **steigender Mitarbeiterstamm**. Zudem werden weitere Gewerbebauflächen notwendig. Es herrscht Einigkeit über einen ohnehin knappen Wohnimmobilienmarkt, der sich durch künftige **Vergrößerungen der Unternehmen** und die allgemein wachsende Bevölkerung Biberachs verschärfen wird.

Wanderungsbewegungen 2015			
	Biberach	Schwäbisch Hall	Crailsheim
Zuzüge	+ 9,8 % (3.159)	+ 8,8 % (3.428)	+8,6% (2.915)
Fortzüge	-7,3% (2.360)	-6,7% (2.604)	-7,0% (2.380)
Wanderungssaldo	<b>+799</b>	+824	+535
Familienwanderung (je 1.000 EW)	13,0	15,0	13,0
Alterswanderung (je 1.000 EW)	-1,3	3,2	-4,5

Quelle: wegweiser-kommune.de // Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

### 3.4 Marktpotenziale Wohnen

#### 3.4.7 Mitarbeiterwohnen

<b>Mitarbeiter derzeit, Stand Februar 2018:</b>			
• ILW Pflege	50 Personen	• Tagespflege	5 Personen
• ILW ATB	51 Personen	• Haus 2 (Altbau)	14 Personen
• ILW Betreuung	12 Personen	• Ambulanter Dienst	15 Personen
		• Service GmbH	33 Personen
<b>Bedarf an:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pflegefachkräfte / Hauswirtschaftskräfte</li> <li>▪ Kräfte für die Betreuungsleistung</li> <li>▪ Köche/Köchinnen</li> <li>▪ Gastronomische Servicekräfte</li> </ul>			
Eine aktive Personalsuche findet bereits statt. Jedoch ist es schwer ausreichend qualifizierte Mitarbeiter für diese Berufe zu finden.			
<b>Entwicklungen der Beschäftigtenzahl in der Pflege im Landkreis Biberach <sup>1)</sup>:</b>			
Ambulante Pflege → Steigerung um 64 % (2005 – 2015)			
Stationäre Pflege → Steigerung um 54 % (2005 – 2015)			
Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Bundesdurchschnitt nur 47 % der Beschäftigten eine mehrjährige Ausbildung zur Fachkraft abgeschlossen haben.			
<u>Dennoch:</u> Problem der Demographie - Bedarf an Pflegeleistung verstärkt künftig zunehmend den Personalbedarf in der Pflege			
<b>Möglichkeit:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neben der rein fachlichen Qualifikation für den Beruf, können seitens des Arbeitgebers Anreize geschaffen werden, um Personal an den Standort Biberach zu binden.</li> <li>▪ Da der Wohnimmobilienmarkt Biberachs sehr dynamisch und heute schon knapp ist, könnten Kaltmietpreise unter dem marktüblichen Niveau für Mitarbeiter angeboten werden.</li> <li>▪ Limitierender Faktor hierbei: Personalfindung!</li> </ul>			
<b>Empfehlung:</b> über eine Mitarbeiterbefragung lässt sich der Bedarf / vorhandene Markt an Mitarbeiterwohnungen abschätzen. Denn All diejenigen mit Wohneigentum oder nicht bestehendem Umzugswunsch nach Biberach entfallen der Potenzialgruppe.			

1) Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017.

2) Quelle: Statistisches Bundesamt 2017.

### 3.4 Marktpotenziale Wohnen

#### 3.4.7 Mitarbeiterwohnen

Mangel an bezahlbarem Wohnraum

#### Werben um Pflegekräfte: UKM mietet Wohnungen

Münster - Der knappe bezahlbare Wohnraum stellt auch das Uniklinikum in Münster vor große Probleme. Bewerber sind vom hohen Preisniveau abgeschreckt. Deswegen mietet das UKM jetzt Wohnungen für Mitarbeiter an. Von Anna Spliethoff

Freitag, 03.03.2017, 14:03 Uhr

Quelle: Westfälische Nachrichten, 2017.

#### Faktenblatt: Neues Wohnen für Mitarbeiter des Städtischen Klinikums im Hochhaus in der Theodolindenstraße

- Seit 1. Juni 2017 stehen 96 frei finanzierte, moderne Appartements zur Verfügung. Für die Mehrheit hat das Klinikum Belegrechte erhalten.
- Insgesamt zweieinhalb Jahre Umbaumaßnahmen durch die GWG München Das 14-stöckige Gebäude wurde von Grund auf modernisiert
- Die Appartements haben eine durchschnittliche Größe von 37,5 m<sup>2</sup>

Quelle: Klinikum München, 2017.



Quelle: Robert-Bosch-Krankenhaus Stuttgart, 2017.

#### Wohnen ganz nah am Arbeitsplatz Uniklinik

TÜBINGEN. Wohnen nah am Arbeitsplatz und das zu bezahlbaren Preisen. In der Studentenstadt Tübingen gleicht dieses Ansinnen allzu oft einem frommen Wunsch. Ein Wunsch, der für Mitarbeiter des Universitätsklinikums Tübingen (UKT) gleichwohl bald in Erfüllungen gehen wird.

Quelle: Reutlinger General Anzeiger, 2016.

Das Thema Mitarbeiterwohnen bewegt Kliniken und Pflegeeinrichtungen deutschlandweit. Aufgrund des allgemein knappen Mietmarktes und steigenden Mietpreisen, wird das Angebot vor allem für zwei Zwecke genutzt: das **Binden der Arbeitskräfte** an den Arbeitsplatz als auch zur **Akquise neuer Kräfte**. Mit dem Angebot eines modernen und nahen Wohnraums in nächster Umgebung zum Arbeitsort werden die qualitativen Standortfaktoren des Bürgerheims aufgewertet. Es ist davon auszugehen, dass auch im gastronomischen Bereich eine Nachfrage besteht. Vergleichsberichte sind für diese Branche nicht zu finden, meist aufgrund der zu geringen Beschäftigtenzahl je Betrieb.

Eine **erste Bedarfsabfrage** zu diesem Wohnmodell ist bei den heute bereits Beschäftigten dennoch zu empfehlen. Auch ist das Angebot von Mitarbeiterwohnungen kein Grund für den Einstieg als Arbeitskraft im Bürgerheim und Ropach, jedoch ein womöglich entscheidendes Argument für manchen Arbeitnehmer um sich für Biberach und das HospitalQuartier zu entscheiden.

## 3.4 Marktpotenziale Wohnen

### 3.4.7 Mitarbeiterwohnen - Personalentwicklung

#### Personal in Pflegeeinrichtungen

##### Personal in Pflegeheimen und ambulanten Pflegediensten<sup>1</sup>

Merkmal	2007	2009	2011	2013	2015
In Pflegeheimen	573 545	621 392	661 179	685 447	730 145
darunter vollzeitbeschäftigtes Personal	202 764	207 126	212 416	203 715	209 881
In ambulanten Pflegediensten	236 162	268 891	290 714	320 077	355 613
darunter vollzeitbeschäftigtes Personal	62 405	71 964	79 755	85 866	96 701

Quelle: destatis.de, 2017.

- Es wird keine Unterscheidung hinsichtlich des Ausbildungsgrades und der Abschlussart unternommen.
- Die Annahme, dass auch der Anteil examinierter Pflegefachkräfte in gleichem Maße wächst und wuchs ist ein Trugschluss (siehe: 47% der Beschäftigten im Bundesdurchschnitt sind heute Fachkräfte).
- Aktuelle Zahlen zur Steigerungsrate der Pflegefachkräfte sind jedoch leider nicht statistisch erfasst.

- Innerhalb der letzten Jahre stieg die Personalzahl in Pflegeheimen und ambulanten Pflegediensten deutschlandweit stetig stark an.
- Dennoch: es bestehen Indizien für Engpässe innerhalb vieler Regionen. Im Schnitt sind Stellen für examinierte Altenpflegefachkräfte 167 Tage unbesetzt (= 67% länger als im Durchschnitt aller Berufe).
- Gründe hierfür: die Abbruchquote der Azubis nimmt rasant zu. Abgeschlossen Ausgebildete schulen anschließend häufig um oder bilden sich weiter.
- Die Rekrutierung von ausländischen Fachkräften schließt die Bedarfslücke nicht. Vielmehr müssen Maßnahmen unternommen werden, die fertig ausgebildeten Kräfte zu halten oder in den Beruf zurückzuholen.
- Problem: es gibt keine validen und wissenschaftlich verlässlichen Daten bzw. Instrumente, den Bedarf an Fachkräften zu messen. Ein Vergleich oder eine Annäherung über bereits bestehende Quellen ist nicht möglich.

Quelle: Bundesgesundheitsministerium.de, 2017.

## 3.4 Marktpotenziale Wohnen

### 3.4.8 Boarding House

#### Entwicklungen derzeit:

- Große, international tätige Unternehmen in Biberach ansässig
- Ausweisung neuer Gewerbeflächen, Erweiterung des Bestands
- Stetig neues Personal auf der Suche nach zwischenzeitlicher Wohnlösung (direkte Nachfrage an Unternehmen besteht)
- Bedarf an 2 - 2,5 Zimmer Wohnungen am stärksten
- Hotelneubau am Bahnhof
- Steigende Studentenzahl: durchschnittliche jährliche Zuwachsrate von ca. 5-10 % seit 2007

#### Bedarf an:

- Innenstadtnaher Unterbringung für Mitarbeiter / Experts → die momentane Unterbringung in Landhotels ist wenig attraktiv aber üblich, da ein passendes Angebot fehlt
- Studentischem Wohnraum (Wohnen auf Zeit): der Betreiber iLive des „Campus Biberach“ verfügt über 106 Zimmer mit einer Auslastung pro Semester von 99,9 %

#### Potenzial / Möglichkeit:

- Potenzial und Perspektive erkennbar – alle Experten sind von Lage und Idee angetan
- Boarding House: 20 – 25 Betten
  - Kooperation / Abstimmung mit den Großunternehmen – Empfehlung des HospitalQuartiers (B2B = Business to Business; Geschäftsbeziehungen über mindestens zwei Unternehmen, besonders für gemeinsame Marketingaktivitäten)
- Wohnen auf Zeit: mindestens 70 Betten
  - Gemäß der Warteliste von iLive wären ca. 100 Einheiten umsetzbar und realistisch
  - Betreiber ist derzeit auf der Suche nach einer Fläche in Nähe der Innenstadt Biberachs (Voraussetzung: Neubau)
- Potenzialgruppen Boarding House:
  - Befristete Projektmitarbeiter / Experts
  - Ingenieure / Monteure
  - Professoren / Dozenten der Hochschule
- Potenzialgruppen Wohnen auf Zeit:
  - Studenten / Azubis
  - Senioren

<sup>1)</sup> „Boarding House (Serviced Apartment) = ein Beherbergungsbetrieb, der sich meist an Langzeitnutzer in städtischer Umgebung wendet. Die Zimmer sind von ihrer Ausstattung her an privaten Wohnungen ausgerichtet. Der Service reicht von sehr geringem Angebot bis hin zu einem hotelmäßigen Roomservice.“ (dehoga, 2017)

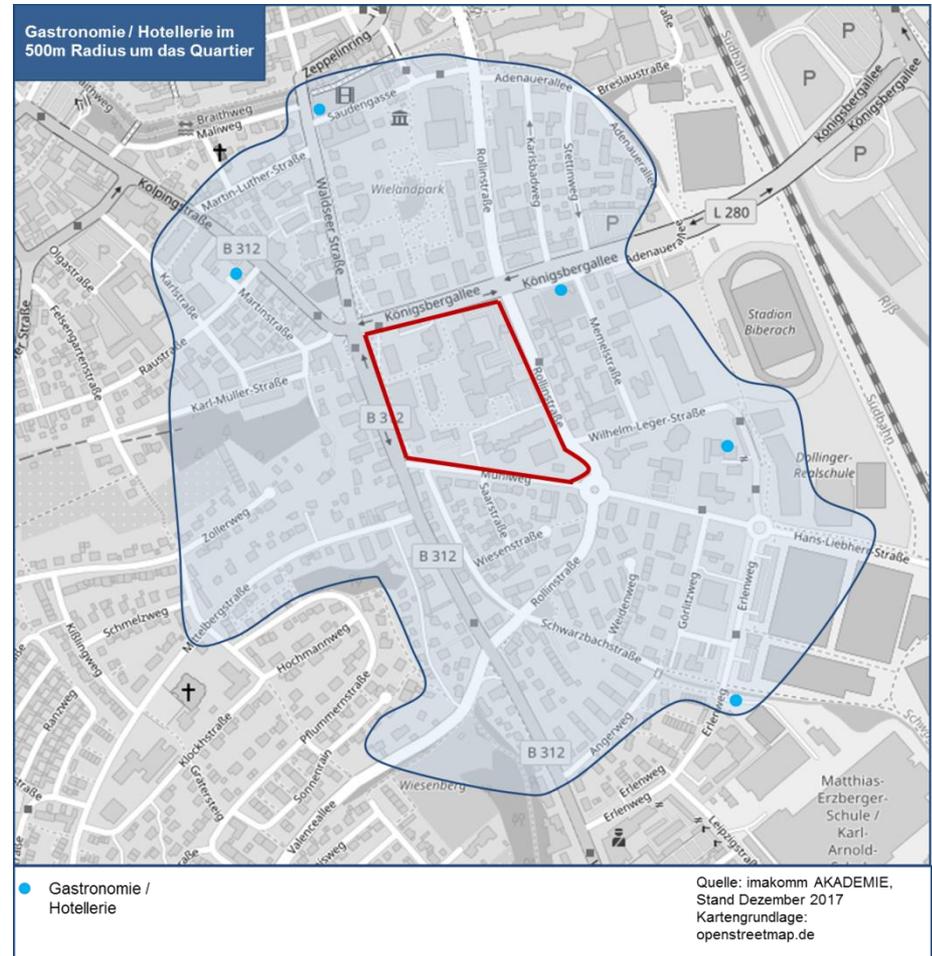
Quelle: Immobilienmarktrecherche imakomm AKADEMIE, 2017 // Expertengespräche im Zeitraum November / Dezember 2017.

### 3.5 Marktpotenziale Gastronomie / Hotellerie

#### 3.5.1 Ist-Situation Standortumfeld

##### Struktur im Quartiersumfeld:

- Im direkten Quartiersumfeld befinden sich entsprechende Angebote.
- Qualitativ hebt sich das im Quartier befindliche Ropach deutlich vom Standortumfeld ab und bietet das hochwertigste Angebot.
- Eine detaillierte Darstellung der Ausstattung dieser Bereiche ist auf der folgenden Folie zu finden.



## 3.5 Marktpotenziale Gastronomie / Hotellerie

### 3.5.1 Ist-Situation Standortumfeld

Gastronomiebetriebe im 500m Fußwegradius des HospitalQuartiers	
Restaurants, Gaststätten	2
Kneipe/Bar/Café/Imbiss	2
<b>Gesamt</b>	<b>4</b>

Übernachtungen im 500m Fußwegradius des HospitalQuartiers	
Hotels, Pensionen	1

- Insgesamt **keine auffälligen Ausstattungslücken** im Bereich vorhanden.
- Weiterentwicklung Hotellerie in Abstimmung mit dem Auftraggeber verworfen.
- Jedoch kein „klassisches“ Café abseits des Angebots im Restaurant Ropach vorhanden

#### Möglichkeit für das Ropach

- Abseits des Fragebogens: Belegungsfrequenz über 6-8 Wochen beobachten
- Analyse der Besuchertypen – Bewohner vs. Nichtbewohner
- Abgleich mit den Ergebnissen des Fragebogens -> Wunsch vs. Realität
- **Öffnung des Speisezimmers** im Ropach als Café für die Bewohner zu „Ihrem“ Café **oder** ein alternatives Angebot im Neubau
  - Wunsch nach „Hoimeligkeit“ besteht – Restaurant eventuell zu „schick“
  - Das Speisezimmer wird derzeit lediglich für den Mittagstisch genutzt, welcher angenommen und stark frequentiert wird -> diesen Effekt nutzen und die Öffnungszeiten verlängern!
  - Keine weitere Infrastruktur notwendig
  - Räumliche Trennung der Nutzergruppen möglich

### 3.6 Marktpotenziale Pflege / Gesundheitswesen

#### 3.6.1 Ist-Situation im Landkreis Biberach - Stationäre und teilstationäre Einrichtungen

Standort	Einrichtung	Pflegeplätze	Kurzzeitpflege	Tagespflege
Bad Buchau	Marienheim	49	2	-
	Tagespflege am Postpark	-	-	16
Bad Schussenried	Abt-Siard-Haus	125	2	5
	Heim für Demenzkranke	15	-	-
	Seniorenzentrum Regenta	145	5	5
Biberach	Bürgerheim	99 (110)	9	17
	Haus am Gigelberg	85	nach Bedarf	-
	Wohnpark am Jordanbad	40	nach Kapazität	3
Eberhardzell	Seniorenzentrum Josefspark	59	2	3
	Tagespflege Merk	-	-	4
Erolzheim	Seniorenzentrum Die Zieglerischen	42	3	3
Ertingen	Seniorenzentrum St. Georg	63	5	10
Kirchdorf	Rosenpark Kirchdorf	-	-	12
Langenenslingen	Haus für Senioren	28	1	-
Laupheim	Hospital zum Heiligen Geist	90	2	8
	Seniorenzentrum "An der Rottum"	57	4	10
	St. Elisabeth Pflegeheim	35	7	-

Standort	Einrichtung	Pflegeplätze	Kurzzeitpflege	Tagespflege
Mittelbiberach	Wohnpark am Rotbach	45	2-3	10
Ochsenhausen	Altenzentrum Goldbach	72	nach Bedarf	-
Riedlingen	Konrad-Manopp-Stift	84	12	nach Bedarf
	Fachpflegeheim des ZfP	45	1	-
	St. Elisabeth Pflegeheim	33	10	-
	Tagespflege am Stadtgraben	-	-	20
	Tagespflege am Wochenmarkt	-	-	10
Rot a. d. Rot	Seniorenzentrum	36	nach Bedarf	3
Schemmerhofen	Römergarten Residenzen	50	nach Bedarf	-
	Wohnpark St. Klara	34	nach Bedarf	3
Schwendi	Altenpflege Danner	16	nach Bedarf	10
	ASB Tagespflege	-	-	15
	Seniorenheim St. Josef	81	nach Bedarf	-
Steinhausen Rottum	Tagespflegehaus Fanny	-	-	12
Warthausen	Schlosspark	125	nach Bedarf	-
	Tagespflege	-	-	25
<b>Summe</b>		<b>1.553</b>	<b>65 + Variable</b>	<b>204</b>

<b>Ausgabebereitschaft der Patienten im Bundesschnitt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ausgabebereitschaft für sehr gute Pflegequalität (ambulanter Pflegedienst): 430€ im Monat <sup>1)</sup></li> <li>▪ Ausgabebereitschaft für personenbezogenen DL (Haushaltshilfe, Grundpflege) im eigenen Haushalt: durchschnittliche 4,5 h/Woche, bei 9,60 € Stundenlohn <sup>2)</sup></li> </ul>
-----------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Quelle: <sup>1)</sup> Bundesministerium für Bildung und Forschung, 2017.  
<sup>2)</sup> Verbraucherzentrale Bundesverband, 2014.

### 3.6 Marktpotenziale Pflege / Gesundheitswesen

#### 3.6.1 Ist-Situation im Landkreis Biberach - Behindertenhilfe

Tabelle 2: Komplexeinrichtungen, Einrichtungen der Behindertenhilfe

Standort	Einrichtung	Platzzahl
Bad Buchau	Wohnheim ZfP	15
Bad Schussenried ZfP	Wohngruppe 7 f. Suchtkranke	22
	Wohngruppe 12	22
Biberach	SES Rosa – Baur-Haus, St. Elisabethstiftung	36
	Lebenshilfe	32
	SES AWG Simon-Sebastian	13
Biberach	Mariaberg/Bonhoefferhaus Biberach*	15
Laupheim	SES AWG Kasimir	35
	SES AWG Felix	10
	SES Wohnheim Antonius	33
Maselheim, Heggbach	SES Haus Martin	74
	SES Haus Georg	52
	SES Haus Regina	24
	SES Haus Pankratius	23
	SES Haus Bonifatius	47

Standort	Einrichtung	Platzzahl
Mietingen	SES AWG Aaron	10
Ochsenhausen	SES Coletta Deußer Haus	24
	SES AWG Reinstetten	12
Riedlingen	SES AWG Gabriel	10
Schemmerhofen, Ingerkingen	SES Haus Raphael	11
	SES Wohngruppe Ulrich/Monika	13
	SES Haus Maria	21

\* Eröffnung 2016  
 Quellen: Heimaufsicht, Stand August 2016 und Erhebungen Kreissenorenplanung stationäre und teilstationäre Einrichtungen 2015

### 3.6 Marktpotenziale Pflege / Gesundheitswesen

#### 3.6.2 Entwicklung der Pflegebedürftigkeit in Biberach

Im Vergleich zum Ausgangsjahr 2015: + 24,5% pflegebedürftige Personen (ca. 315 Personen) im Jahr 2030			
Indikator	Stadt Biberach a.d. Riß <sup>1)</sup>	Landkreis Biberach (ohne Stadt Biberach)	Land Baden-Württemberg
Pflegebedürftige 2030 (Anteil an der Gesamtbevölkerung ) *)	<b>ca. 1.285 Personen</b>	3,8% (ca. 6.200 Personen)	3,8 %
Davon in Angehörigenpflege:	<b>ca. 640 – 700 Personen</b>	ca. 50 – 55 %	ca. 45 %
Davon in ambulanter Pflege:	<b>ca. 190 – 260 Personen</b>	ca. 15 – 20 %	ca. 20 – 25 %
	<b>= ca. 830 – 960 Personen</b>	<b>= ca. 4.030 – 4.650 Personen</b>	

*= Potenzial für KZP*

#### Konsequenz Kurzzeitpflege:

Rein statistisch übersteigt das heutige Anfragevolumen bereits das im Bürgerheim bestehende Angebot an Kurzzeitpflege:

- Bürgerheim: ca. 10 Anfragen pro Monat bei etwa 3 – 4 möglichen Plätzen

**Demnach ist davon auszugehen, dass das HospitalQuartier bereits heute ein überregionales Einzugsgebiet aufweist.**

\*) Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017 // Bertelsmann-Stiftung, wegweiser-kommune.de, 2017.

1) Übertrag der Prozentwerte des Landkreises Biberach auf die Stadt Biberach, da keine Werte auf Gemeindeebene erhoben werden.

### 3.6 Marktpotenziale Pflege / Gesundheitswesen

#### 3.6.3 Potenzialabschätzung HospitalQuartier

**Potenzialabschätzung Kurzzeitpflege aus der Stadt Biberach im Jahr 2030:**

Im Jahr 2015 wurde 1,2% aller pflegebedürftigen Personen zudem kurzzeitig pflegebedürftig\*). Deshalb wird in folgendem Szenario von diesem Prozentwert ausgegangen, da absolut keine Steigerung prognostiziert werden kann.

	Personenpotenzial für Kurzzeitpflegeplätze im Gesamtjahr (Aufenthalt pro Person max. 28 Tage) = 1,2 % des Gesamtpotenzials	Bedarf an Plätzen bei einer Belegungsquote von:		Theoretisch verfügbare Plätze Ohne HospitalQuartier	Tatsächlich verfügbare Plätze bei einer Belegungsquote von:	
		50% Optimale Auslastung	30% Realistische Auslastung		50% Optimales Angebot	30% Realistisches Angebot
Stadt Biberach an der Riß	ca. 10 – 12 Personen	2	3	0 Plätze <sup>2)</sup>	-	-
Landkreis Biberach (ohne Stadt Biberach)	ca. 48 – 56 Personen	8-10	13-16	56 Plätze <sup>2)</sup>	ca. 28 Plätze	ca. 17 Plätze
Gesamt	ca. 58 – 68 Personen	10-12	16-19	56 Plätze	ca. 28 Plätze	ca. 17 Plätze
<b>Benötigtes Angebot durch das HospitalQuartier</b>	<b>bis zu 2</b> (bei realistischer Auslastung) (Bedarf: 16-19) - (Angebot: 17)					

Das Angebot an Kurzzeitpflegeplätzen wird bei gleichbleibendem Bestand im Landkreis genügen. Die heute bereits starken Anfragen an die Heimleitung resultieren aus dem nicht festzulegenden Bestand und Auslastungsquoten der angebotenen Plätze. Bei einer heute nicht abzusehenden Kürzung der Plätze wird das HospitalQuartier aber weiter an Bedeutung gewinnen und mehr Patienten Anfragen erhalten.

\*) Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2017 // Bertelsmann-Stiftung, wegweiser-kommune.de, 2017.

1) Übertrag der Prozentwerte des Landkreises Biberach auf die Stadt Biberach, da keine Werte auf Gemeindeebene erhoben werden.

2) 0 bzw. 56 Festplätze. Hinweise: schon heute werden nach Bedarf Kurzzeitpflegplätze variabel eingestreut.

## 3.6 Marktpotenziale Pflege / Gesundheitswesen

### 3.6.4 Mögliches Szenario

#### **Situation der Kurzzeitpflege im HospitalQuartier:**

Es werden drei bis vier Zimmer für die Kurzzeitpflege (vollstationär) bereitgestellt. Die Verweildauer beträgt ca. zwei bis drei Wochen. Das an die Leitung gerichtete Anfragevolumen übersteigt die angebotenen Plätze. Momentan beträgt dieser Wert 10-11 Anfrage pro Monat. Ein diesem Wert entsprechendes Angebot gab es bereits, es wurde jedoch aufgrund der Rentabilität sowie des Personalbestands aufgegeben.

#### **Kosten für Patienten in Kurzzeitpflege im HospitalQuartier:**

- Verpflegung (14,92 €) + Unterkunft (12,21 €) + Investitionskosten (10,23 €) = Eigenanteil von 37,36 € pro Tag
- Hinzu kommt der Eigenanteil pro Einsatz für den ambulanten Dienst = 79 Cent

#### **Annahme für das Szenario:**

- 30 Tage maximale Aufenthaltsdauer = ca. 1.120 € Eigenanteil
- 2 Einsätze des ambulanten Dienstes pro Tag über die gesamte Aufenthaltsdauer = ca. 47 €
- Eigenanteil gesamt: ca. 1.170 €
- Momentane Miete für ein Appartement im Betreuten Wohnen: 40 m<sup>2</sup> zu 11,50€ / m<sup>2</sup> = 460 € Miete / Monat
  - Übertrag dieser Kosten auf die Kurzzeitpflege: bei 30 Tagen Aufenthaltsdauer erhöht sich der Eigenanteil für die Unterkunft von derzeit **12,21 € auf 15,30 €**.

NEU: Verpflegung + Unterkunft + Investitionskosten = Eigenanteil von 40,45 € pro Tag  
Eigenanteil gesamt: maximal ca. 1.260

#### **Weitere Möglichkeit:**

- Appartements „Wohnen + Pflege“ anbieten; bei ungenügender Nachfrage ist eine Umnutzung zu Senioren-Appartements denkbar
- Abseits des bisher bekannten Systems einer Kurzzeitpflege kann zudem **ein neues Konzept** angeboten werden. Die Unterkunft kann für kurze Zeit und separat zur pflegerischen Leistung gebucht werden, welche dann **individuell für den Patienten angepasst** wird.

## 4. Ergebnisse Dialog

Einen wichtigen Baustein der Analyse stellt die Einbindung der **Akteure vor Ort** dar. Diese Personen leben und arbeiten täglich im HospitalQuartier und können wertvolle Hinweise auf fehlende Nutzungen, Ideen und Wünsche sowie allgemeine Entwicklungen wiedergeben. Eine direkte Ansprache dieser Zielgruppen führte zu einem regen Austausch und der Sammlung vieler Ideen. Um diese Stimmen und Meinungen einzufangen, fand am 24.10.2017 mit 16 Teilnehmern eine „**Quartiersrunde**“ im Bürgerheim statt. Anwesend waren u.a. Bewohner des Quartiers, Angehörige, Mitarbeiter des Bürgerheims, Vertreter der Stadt.

Zur weiteren Abstimmung der bereits durchgeführten Marktpotenzialanalyse und deren Ergebnisse, fanden telefonische **Gespräche mit externen Akteuren** statt. Kontaktiert wurden regionale sowie örtliche Personen im Hinblick auf die identifizierten Potenziale. Eine realistische Einschätzung dieser Experten durch einen „Blick von Außen“ kann gewährleistet werden. Innerhalb dieser Expertengespräche konnten Ergebnisse hinterfragt und verifiziert werden.

## 4.1 Quartiersrunde

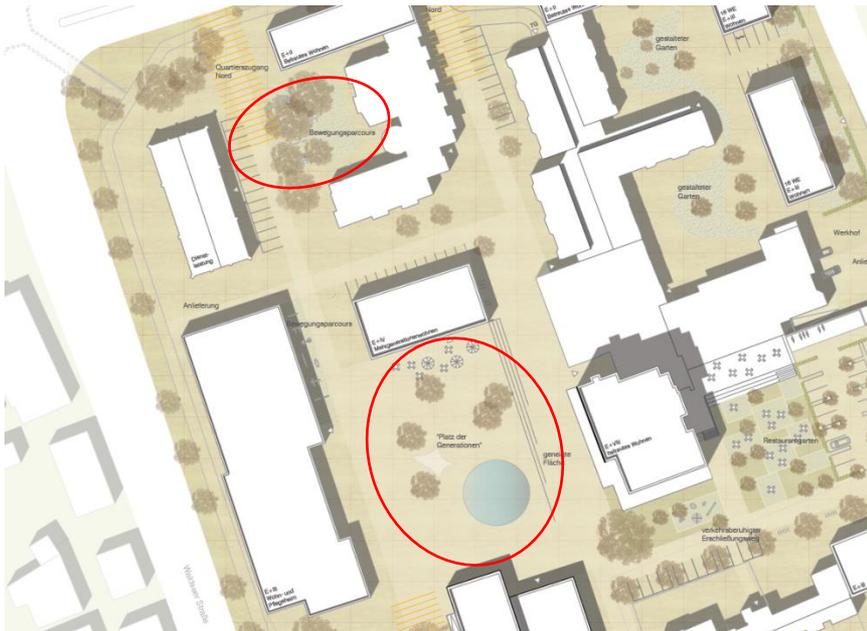
### Quartiersrunde – Ist-Situation

Positive Stimmen der Beteiligten	n = 31
Geschätzt werden im Quartier vor allem Aspekte zur Optik und Atmosphäre, die Lage und das gastronomische Angebot.	
Stimmen aus der Runde: <ul style="list-style-type: none"><li>- „hoimelig“</li><li>- Quartiersgedanke</li><li>- Außenanlage als Treffpunkt</li><li>- Nähe zur Stadt</li><li>- Restaurant belebt das Quartier</li></ul>	

Kritische Stimmen der Beteiligten	n = 31
Einzelne räumliche Nutzungen werden kritisch betrachtet, vor allem jedoch Aspekte der Bau- und Gebäudestruktur bemängelt.	
Stimmen aus der Runde: <ul style="list-style-type: none"><li>- Beschilderung der Gebäude / Leitsystem fehlt</li><li>- Fehlender rollstuhlgerechter Zugang zum Ropach seitens des Parkplatzes</li><li>- Fehlende / falsche Nutzung der Gemeinschaftsräume</li></ul>	

## 4.1 Quartiersrunde

### Quartiersrunde – Ideen / Wünsche



#### Ideen / Wünsche der Beteiligten

n = 37

Gemäß der Bewertung der Ist-Situation sind vor allem Stimmen zur Bau- und Gebäudestruktur eingegangen. Auch kulturelle Angebote sowie Anregungen an oder für weitere Pflegeeinrichtungen wurden genannt.

Stimmen aus der Runde:

- öff. Kinderspielplatz / Kinderbetreuung für Mitarbeiter
- Ausstellungen, Open Air Kino, Platzkonzerte, Werkraum etc.
- **Kurzzeitpflegeplätze**

- Aus den Rückmeldungen geht hervor, dass die Beteiligten mehrheitlich mit der Basis des Quartiers zufrieden sind. Die **Lage, Gestaltung, Gastronomie und Wohnraum** werden als sehr positiv bewertet. Insgesamt vermissen Sie jedoch die Gemütlichkeit sowie Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten.
- Den kritischen Nennungen zu baulichen Gegebenheiten wird mit dem jetzigen Prozess bereits begegnet, was somit zu einer künftigen Zufriedenheit der Akteure führen sollte.

## 4.2 Expertengespräche

### Einschätzung Potenziale

- Die **Wohnraumnachfrage** ist bereits heute hoch und wird mit dem erwarteten Wachstum an Gewerbeflächen sowie der allgemeinen demographischen Entwicklung **weiter steigen**.
- Für die Möglichkeit „**Boarding House**“ wird seitens der Unternehmen als auch der Projektentwickler solcher Häuser Potenzial und heute schon bestehender **Bedarf** gesehen.
- **Einzelhandelsnutzungen** werden aufgrund der solitären Lage als **nicht sinnvoll** erachtet.
- Der **Ausweitung der Pflegekapazitäten** wird durchweg zugestimmt, besonders im Hinblick auf eine mögliche Entlastung der Angehörigen.
- Das Ropach wird für sein gastronomisches Angebot sowie die Seminarräume geschätzt.
- Ein **wertvoller Außenbereich mit Caféangebot** wurde als belebender Faktor mehrfach genannt.

### Anmerkungen

- Eine zentrale **Stärke des Quartiers ist die Lage**. Die Nähe zur Innenstadt stellt für alle Wohnformen einen attraktiven Standortfaktor dar.
- Die Vermischung der Business-Klientel mit den Bewohnern des Quartiers im Ropach sorgt bei manchen Gruppen für „Skurrilität“.
- Die Stadt Biberach stellt eine wunderbare Verbindung zwischen **Stadt und Land** dar. Manchmal ist jedoch genau dies der limitierende Faktor aufgrund der Zurückhaltung bei modernen Ideen und Weiterentwicklungen.

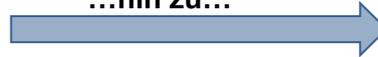
- Die dargestellten Ergebnisse stellen eine **Auswahl der wesentlichen Inhalte** dar. Die Ergebnisse der Expertengespräche sind in die Analyse eingeflossen und werden als **wesentliche Grundlage** in der gesamten Expertise verwendet.
- Zu keiner Zeit der Interviews fand eine Beeinflussung der Befragten durch Suggestivfragen statt. Die Ergebnisse stellen **die tatsächliche Meinung der Experten** dar.
- Das wesentliche Potenzial wird von allen im Bereich **Wohnen** gesehen.

## 5. Qualitative Entwicklungsmöglichkeiten



Von einer wirklich schön gestalteten, aber leeren Freifläche...

...hin zu...



Kaffee im Ropach für die Eltern

einer Aktionsfläche

Spielplatz für die Enkel / Kinder aus dem Viertel

### Qualitative Anreize schaffen für quantitativen Erfolg :

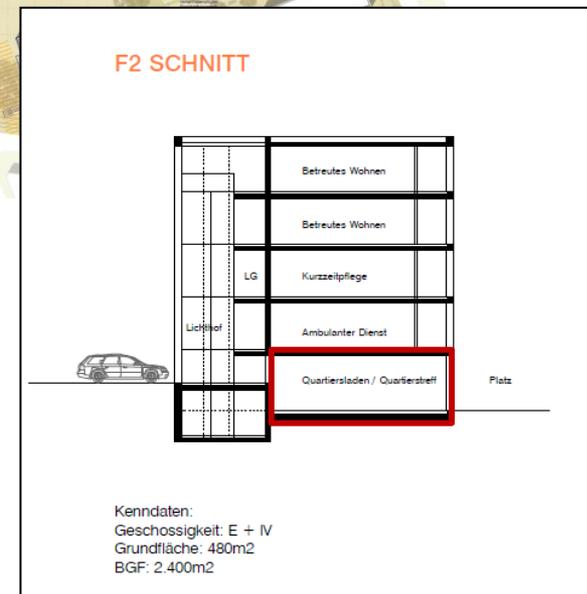
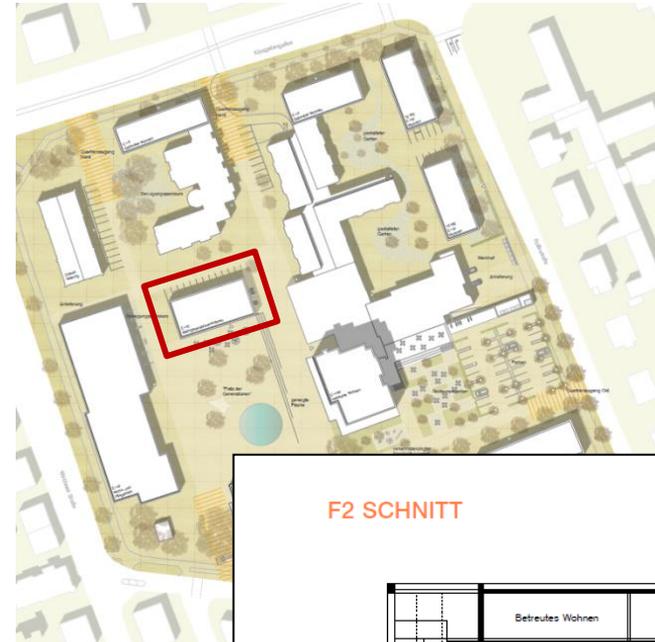
- Die **Gestaltung der Freifläche**, welche gemäß der Sicht- und somit auch Wegeachsen für eine fußläufige Durchdringung des Quartiers sorgt, ist für eine **tatsächliche Belegung** des Quartiers notwendig. Gedanke: das Wort „Quartier“ separiert schon selbst. Soll das Areal für alle **eine offene Begegnungs- und Aktionsfläche** in der Stadt bieten, müssen für unterschiedliche Zielgruppen Anreize für eine Frequentierung des Quartiers im wahrsten Sinne des Wortes „gebaut“ werden. Gesucht werden also Nutzungsoptionen für Zielgruppen (Wohngemeinschaften, Familien der Angehörigen, Enkelkinder usw.), die das Quartier auch beleben. Denkbar sind beispielsweise:
  - Kräutergarten (Schulen, Interessierte, Bewohner) -> Bewirtschaftung und Anmietung möglich
  - Teich / Wasserspiel -> im Winter Eislauffläche, Eisstockschießen
  - Bocciabahn
- Die eher „klinikähnliche“ **Atmosphäre** kann gemäß den Wünschen der Anwohner „**heimelig**“ gestaltet werden.

## 5. Qualitative Entwicklungsmöglichkeiten

### Fokus auf die Platzlage in Baufeld F2

Abseits der bereits dargestellten Potenziale im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen könnten folgende Nutzungen zur Belebung des Quartiers beitragen:

- Qualitativ hochwertiger, gemütlicher **Gruppenraum** / Treffpunkt für Bewohner und Angehörige
  - Verlagerung des jetzigen, nicht frequentierten Raums im 2. OG in EG Lage
  - Gemeinsames Werken / Arbeiten / Vorführungen / Lesestunden (u.a. durch Bewohner selbst organisiert)
  - Gemeinsames Fernsehen (Liveübertragungen wie Fußball-WM etc.)
- **Mehrzweckraum:** Bedarfsgerechte Gestaltung: Raum für Feiern; Raum für Sport; Raum für Musik; Raum für Beisammensein etc. (entweder für Bewohner oder aktives Raummanagement z.B. als Zusatzangebot des Ropach)
- Zudem **Nutzungen mit Renditemöglichkeit:**
  - **Raumvermietung an vhs**  
Möglicher Effekt: anschließendes Essen / Trinken im Ropach & Mieteinnahmen. Besonders Bewohner des Betreuten Wohnens können Angebot aufgrund der kurzen Distanz nutzen.
  - **Raumvermietung an Hochschule**
  - **Tanzstudio:** für Senioren als auch Personen außerhalb des Quartiers -> anschließender Besuch im Ropach (Positivbeispiel z.B. Aalen Mercatura saal3)



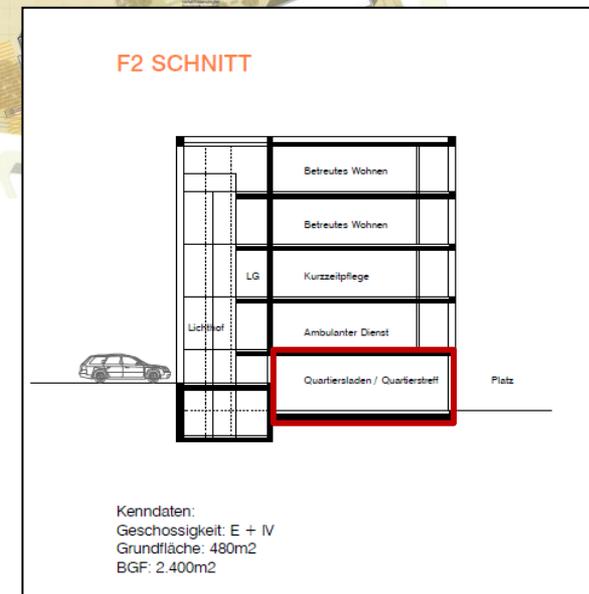
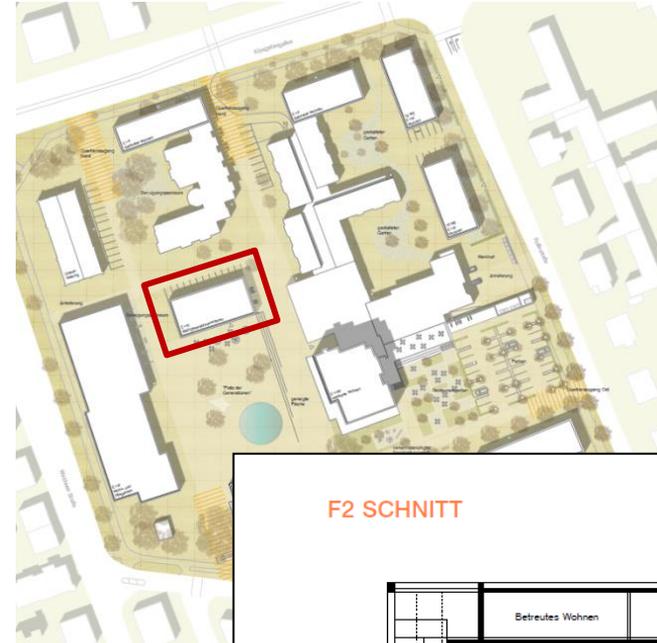
## 5. Qualitative Entwicklungsmöglichkeiten

### Fokus auf die Platzlage in Baufeld F2

Weitere Alternativen:

Hinsichtlich folgender Möglichkeiten wurde in der Analyse kein Bedarf erkannt. Im Falle von Verlagerungen passen sich folgende Nutzungen in das Quartier dennoch ein und führen zur Belebung. Offene Räumlichkeiten, die auch unabhängig der Lage (innerhalb der Bebauung des Quartiers) funktionieren können, sind für diese Nutzungen sinnvoll. Insbesondere die Kriterien „Einsehbarkeit der Räumlichkeiten“ und „rückwärtige Lage“ werden toleriert / sind zum Teil gewünscht.

- Kreativbereich
  - Fotografie mit Studio
  - Design: Grafikdesign, Werbeagentur
- Weitere Sportalternativen
  - Cycling
  - Jumping
  - Zumba
  - Fitness Gym (spezialisiert auf Gruppenangebote)



## 6. Zusammenfassung

### Nutzungsalternativen:

#### Einzelhandel:

- Apotheken (Verlagerung)
- Blumen
- Bäckerfiliale mit Sitzbereich

#### Dienstleistungen:

- Massagestudio (mit Spa Atmosphäre)
- Nachhilfe (bei Verlagerung)
- Öffnung des Speisezimmer zu einem Bewohnercafé

#### mit Renditeproblemen:

- Qualitative Aufwertung des Außenbereichs
- Gruppenraum für die Bewohner

### empfohlene Nutzungen:

#### Einzelhandel:

- Metzgerfiliale mit Imbissbereich

#### Dienstleistungen:

- Vermietung von Räumlichkeiten an vhs / Hochschule
- Kleinflächiges Sportangebot (z.B. Yoga, Pilates, Tanz)
- Bei Verlagerung: Arzt / Physiotherapie
- Amtsräume / Stützpunkt ambulanter Dienst

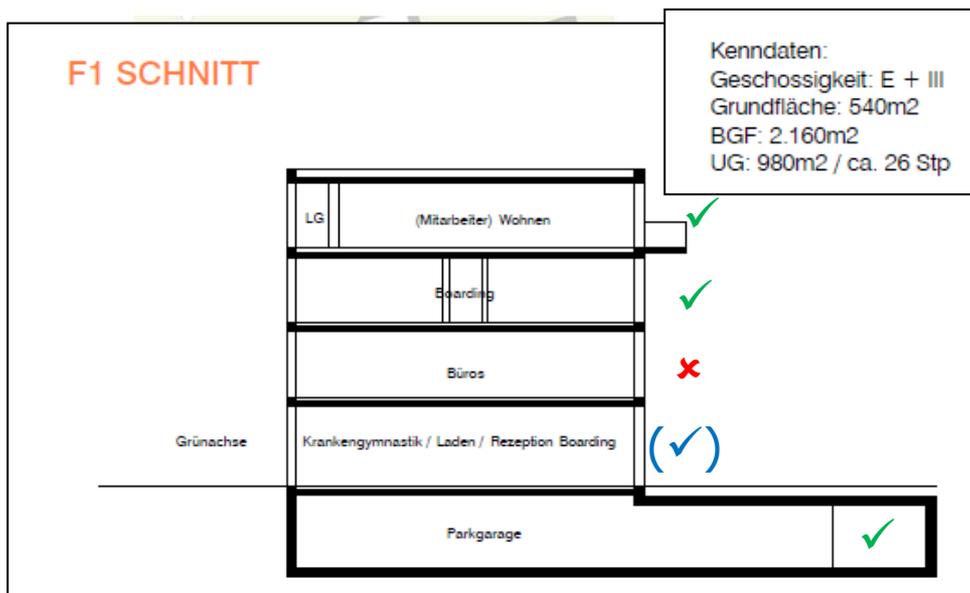
#### Wohnen:

- Mietwohnungen (höchste Nachfrage bei 2-3 Zimmer-Wohnungen, 71-100 m<sup>2</sup>)
- Boarding House
- Betreutes Wohnen
- Wohnen + Pflege (neues Kurzzeitpflegekonzept)

### Nicht empfohlene Nutzungen:

- sonstige Einzelhandelsnutzungen
- Hotel / Pension
- Büroflächen
- rein auf Dienstleistungsangebote ausgerichtete Flächen

## 6. Zusammenfassung: Nutzungen F1



### empfohlene Nutzungen:

#### Einzelhandel:

- Metzgerfiliale mit Imbissbereich

#### Dienstleistungen:

- Bei Verlagerung: Arzt / Physiotherapie

#### Wohnen:

- Mietwohnungen (höchste Nachfrage 2-3 Zimmer-Wohnungen, 71-100 m<sup>2</sup>)
- Boarding House

**UG:** Parkplätze notwendig

**EG:** 2 Flächen „Laden“ umsetzbar (Bedarf je ca. 100-150 m<sup>2</sup>) + Eingangsbereich OGs (bei Umsetzung Boarding House nur 1 Fläche „Laden“)

**OGs:** Boardinghouse (ca. 20-25 Zimmer), entspricht ca. 1,5 Etagen (daher Empfehlung: Etage I 20 m<sup>2</sup> / Zimmer, Etage II bis zu 40 m<sup>2</sup>)

**Wohnen:** mehr als eine Etage umsetzbar

### Nutzungsalternativen:

#### Einzelhandel:

- Apotheken (Verlagerung)
- Blumen
- Bäckerfiliale mit Sitzbereich

#### Dienstleistungen:

- Massagepraxen (mit Spa Atmosphäre)
- Nachhilfe (bei Verlagerung)

# 6. Zusammenfassung: Nutzungen F2

## empfohlene Nutzungen:

- Wohnen:
- Betreutes Wohnen
  - Wohnen + Pflege (neues Kurzzeitpflegekonzept)
- Dienstleistungen:
- Vermietung von Räumlichkeiten an vhs / Hochschule
  - Kleinflächiges Sportangebot (z.B. Yoga, Pilates, Tanz)
  - Amtrräume / Stützpunkt ambulanter Dienst

## Nutzungsalternativen:

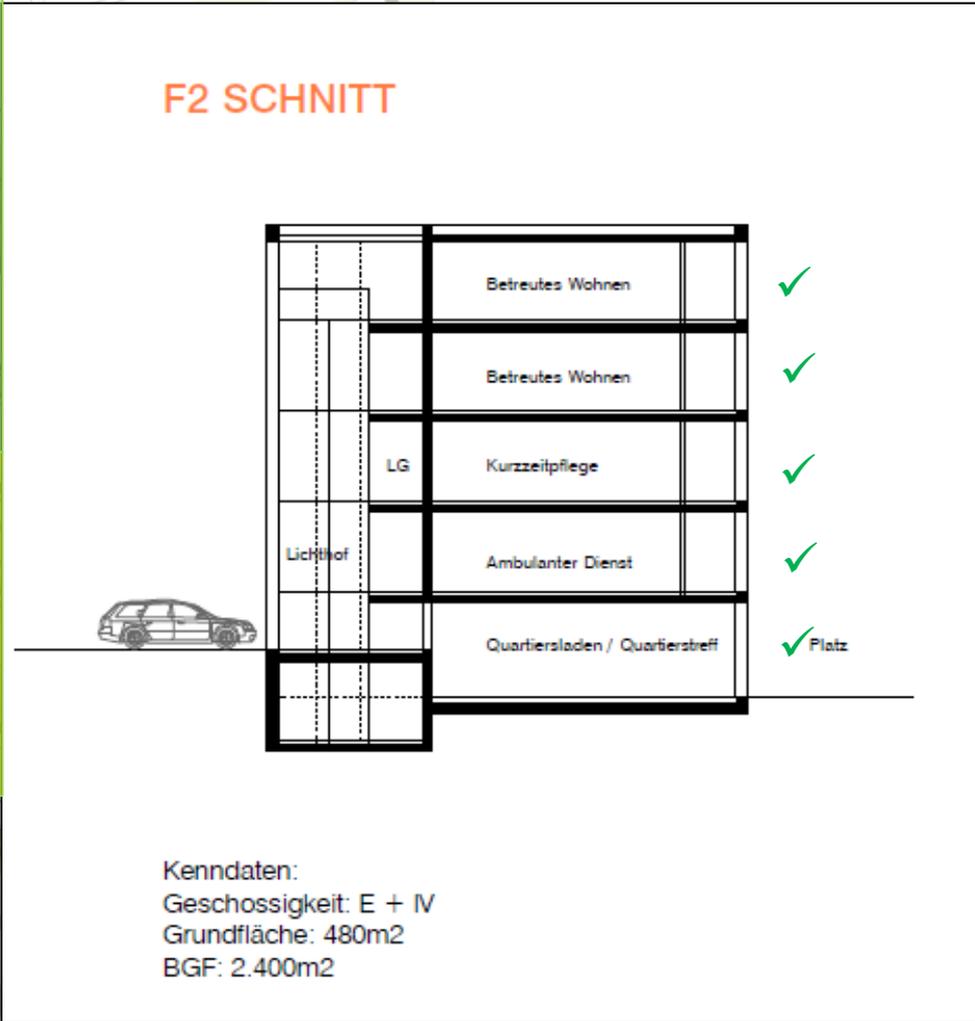
- Dienstleistungen:
- Massagestudio (mit Spa Atmosphäre)
  - Nachhilfe (bei Verlagerung)
- Alternativ:
- Gruppenraum / Mehrzweckraum
  - Kreativwirtschaft



**EG:** Dienstleistung und / oder „Sozialraum“

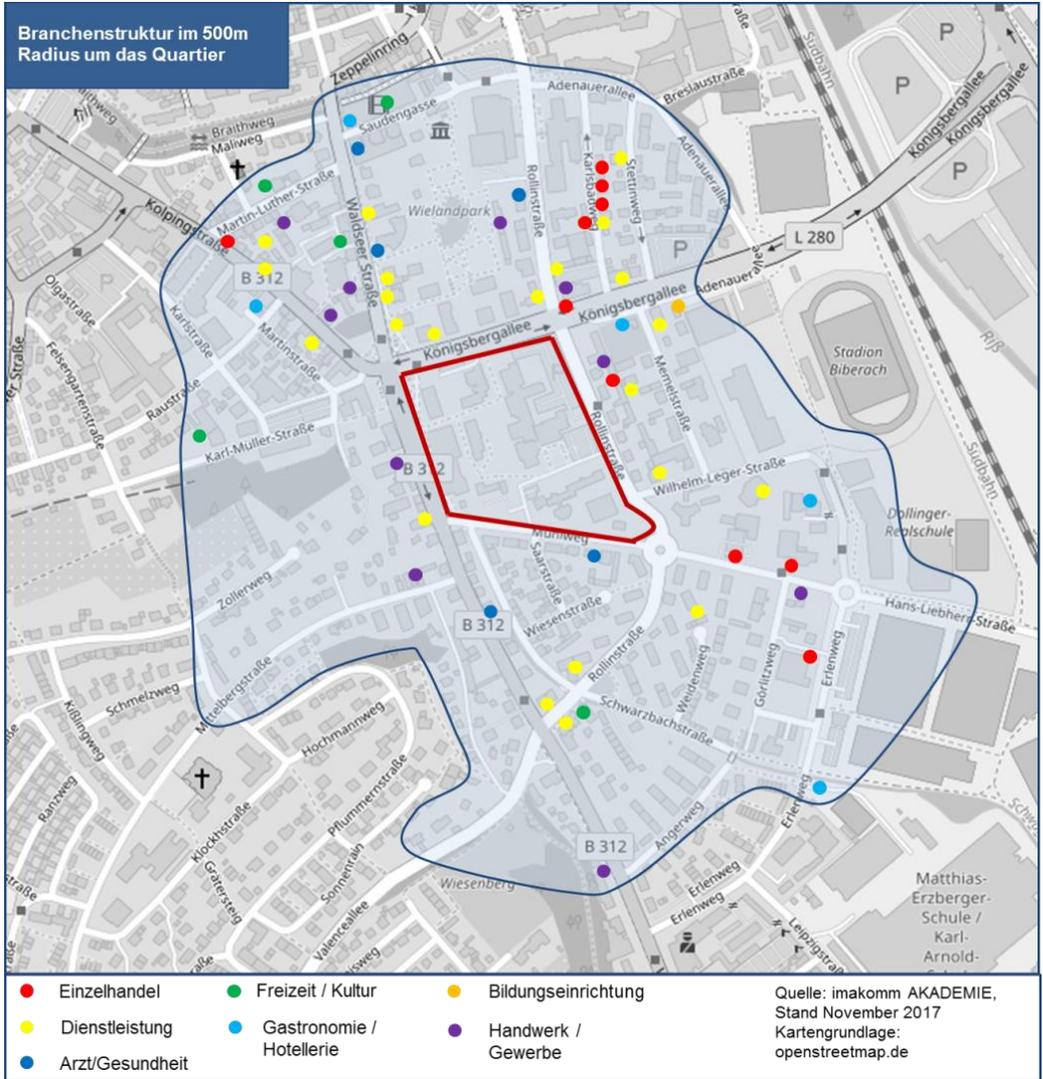
**OGs:** durch Pflege / Betreutes Wohnen Auslastung langfristig gegeben

## F2 SCHNITT



# Anhang

## Branchenstruktur im Quartiersumfeld - Gesamt:



## Anhang

### Gesamtausstattung im Standortumfeld des HospitalQuartiers – 500m Fußwegradius:

Relevante Betriebe in der Dienstleistungsbranche im 500m Fußwegradius des HospitalQuartiers		Kategorie
Ärzte	4	Arzt / Gesundheit
Banken, Versicherungen, Finanzen *)	4	Dienstleistung
Physiotherapie / Krankengymnastik	1	Arzt / Gesundheit
Weitere gesundheitliche Dienstleistungen (z.B. Suchtberatung)	6	Dienstleistung
Kosmetischer Bereich (Friseur, Kosmetik, Pediküre)	3	Dienstleistung
„Service“ **)	3	Dienstleistung
Kreativbereich ***)	2	Dienstleistung
Architekten	2	Dienstleistung
Fahrschulen	2	Dienstleistung
Erneuerbare Energien und Energieberatung	1	Dienstleistung
Sonstiges	2	Bildungseinrichtung

Weitere Branchen		Kategorie
Gemeindehaus / Kino etc.	5	Freizeit / Kultur
Hotel / Restaurant etc.	5	Gastronomie / Hotellerie
Autowerkstätten / Maler etc.	10	Handwerk / Gewerbe
Autohaus / Tankstelle etc.	10	Einzelhandel
<b>Gesamt</b>	<b>60</b>	

\*) inkl. Krankenkassen, Buchhaltung und Steuerberatung; \*\*) Textil-Reinigung, Schneiderei, Schlüsseldienst, Hausmeister, Gartenarbeiten, etc. ; \*\*\*) Kunst, Fotografie, Design, Werbung etc.

Quelle: imakomm AKADEMIE, 2017.

## Rechtliche Hinweise

Die vorliegenden Unterlagen sind Teil einer schriftlichen Präsentation und nur im Gesamtzusammenhang vollständig.

Die vorliegenden Unterlagen fallen unter die §§ 2 Abs. 2, 31 Abs. 2 UrhG und das europäische Recht. Die Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung als Platzhalter oder zu Layoutzwecken verwendeter Fotos oder Abbildungen, für die keine Rechte vorliegen, können Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Die Weitergabe, Vervielfältigung, Speicherung oder Nutzung sowohl im Ganzen als auch in Teilen bedeutet die Übernahme des vollen Haftungsrisikos gegenüber den Rechteinhabern, die Freistellung der imakomm AKADEMIE GmbH von allen Ansprüchen Dritter und das Tragen der Kosten einer eventuellen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die imakomm AKADEMIE GmbH.

Es ist nicht gestattet, die vorliegenden Unterlagen im Ganzen oder in Teilen in Dokumentationen oder Protokollen wiederzugeben. Am geistigen Eigentum der imakomm AKADEMIE GmbH und ihrer Mitarbeiter werden durch Veranstalter keinerlei Rechte erworben.

Medienhinweis:

Aus den vorliegenden Unterlagen darf nicht zitiert werden. Bitte wenden Sie sich für eine Freigabe von Zitaten an die imakomm AKADEMIE GmbH, Telefon 0 73 61 / 5 28 29 0, [info@imakomm-akademie.de](mailto:info@imakomm-akademie.de)