



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Region.
Seit 1988.**

Nahversorgung Kempten, Brodkorbweg

Ansprechpartner:

M. Sc. Susanne André (Projektleitung)
Dipl.-Geogr. Herbert Brunner

München, 2. Dezember 2025

Handel
Stadt + Regionalplanung
Marketing
Management
Digitale Stadt
Wirtschaftsförderung
Immobilien
Tourismus
Mobilität

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 90333 München
T 089 – 55118 154
cima.muenchen@cima.de

München
Stuttgart
Forchheim
Frankfurt a.M.
Köln
Leipzig
Berlin
Hannover
Lübeck
Ried (AT)

www.cima.de

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u. a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Hinweis zur Verwendung von künstlicher Intelligenz

Zur Erstellung dieses Berichts können teilweise KI-gestützte Tools als Hilfsmittel genutzt worden sein. Diese Tools dienen ausschließlich der Unterstützung und Verbesserung der menschlichen Arbeit. Unsere Mitarbeitenden sind im Umgang mit künstlicher Intelligenz hinsichtlich Chancen und Risiken geschult und setzen sie nur dort ein, wo sie einen risikoarmen Mehrwert für das Projekt verspricht. Sämtliche fachlichen Entscheidungen und Schlussfolgerungen wurden von unseren qualifizierten Mitarbeitenden getroffen.

Auftraggeber:

Stadt Kempten (Allgäu)
Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Kronenstraße 8
87435 Kempten (Allgäu)

Bearbeitung:

M. Sc. Susanne André
Dipl.-Geogr. Herbert Brunner

Inhalt

1 Auftrag und Aufgabenstellung	5
2 Entwicklungen in der Nahversorgung.....	7
2.1 Nahversorgung als zentrale Grundlage der Daseinsvorsorge in unseren Wohnquartieren.....	7
2.2 Aktuelle Nahversorgungsentwicklungen in Wohnquartieren mittelgroßer Städte	8
3 Standortbeschreibung und -bewertung.....	9
3.1 Makrostandort Kempten.....	9
3.2 Wohnquartier Auf dem Lindenberg.....	10
3.3 Mikrostandort Brodkorbbweg 29.....	13
4 Angebotssituation Nahversorgung	16
4.1 Angebotsbestand im Wohnquartier Auf dem Lindenberg	16
4.1.1 Nahversorgungszentrum (NVZ) Brodkorbbweg	16
4.1.2 Weitere Bereiche des untersuchten Wohnquartiers Auf dem Lindenberg.....	19
4.2 Bewertung des Nahversorgungsangebotes im Wohnquartier Auf dem Lindenberg	21
5 Meinungen und Einschätzungen der betroffenen Wohnbevölkerung	22
6 Mögliche Handlungsansätze zur Deckung der Nahversorgung im Quartier	32
6.1 Haushaltsbefragung: Bewertung der Nahversorgung durch die betroffene Anwohnerschaft.....	32
6.2 Bestehende Nachnutzungsoptionen – Vorteile, Einschränkungen und Empfehlungen.....	33
7 Zusammenfassung und Fahrplan für das weitere Vorgehen	39

Abbildungen

Abbildung 1: Nahversorgung – wohnortnah einkaufen und so vieles mehr	7
Abbildung 2: Wohnquartier Auf dem Lindenberg (= Untersuchungsgebiet)	10
Abbildung 3: Verkehrsanbindung unter besonderer Berücksichtigung der ÖPNV-Situation im Untersuchungsgebiet	13
Abbildung 4: Ehemaliger Feneberg-Markt am Brodkorbweg 29	14
Abbildung 5: Wohnbebauung im Standortumfeld	14
Abbildung 6: Nahversorgungsrelevante Angebote und weitere Nutzungen im und angrenzend an das Nahversorgungszentrum Brodkorbweg im Wohnquartier Auf dem Lindenberg	17
Abbildung 7: Einzelhandelsbesatz im Quartier	18
Abbildung 8: Ergänzende Nutzungen im Quartier (Auswahl)	18
Abbildung 9: Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote im und angrenzend an das Wohnquartier Auf dem Lindenberg	20
Abbildung 10: CAP-Integrationsmarkt in Betzigau	33
Abbildung 11: Personallose (Kleinst-)Supermärkte (Auswahl)	34
Abbildung 12: Stadtladen in Donauwörth	36

1 Auftrag und Aufgabenstellung

Auftrag:

Die CIMA Beratung + Management GmbH, München, wurde vom Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Kempten (Allgäu) mit der Eruiierung bestehender Möglichkeiten und Perspektiven zur Gewährleistung einer funktionsfähigen und adäquaten Nahversorgung im Standortbereich Brodkorbweg im Wohnquartier Auf dem Lindenberg im Kemptner Osten beauftragt.

Hintergrund ist Folgender: Der Lebensmittelmarkt Feneberg hat Anfang Mai 2025 sein Ladenlokal mit angegliederter Bäckerei und Postannahmestelle am Standort Brodkorbweg im Osten der Stadt Kempten (Allgäu) überraschend geschlossen. Die Schließung erfolgte nach Aussage der Fa. Feneberg aus betriebswirtschaftlichen Gründen und ohne längerfristige Ankündigung.¹ Da das Mietverhältnis für Ladenlokal, Keller, Lager und eine Wohnung im 1. Obergeschoss der Immobilie trotz Ladenschließung noch bis Ende 2027 weiterbesteht, wird von der Eigentümerin der Ladenfläche (zumindest kurzfristig) kein unmittelbarer Handlungsbedarf gesehen.

Der Standortbereich entlang des Brodkorbbwegs ist gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Kempten (Allgäu) als Nahversorgungszentrum definiert. Dem dortigen Besatz – und dazu gehörte insbesondere auch der nun geschlossenen Feneberg Supermarkt – kommt eine wesentliche Bedeutung für die wohnortnahe und v.a. fußläufige Versorgung der Wohnbevölkerung im Standortumfeld zu. Durch die Schließung des Feneberg-Marktes mit angeschlossener Post-Annahmestelle entsteht eine erkennbare Verschlechterung der Versorgungssituation. Eine umfassende fußläufige Nahversorgung ist aktuell nicht mehr möglich. Dies gilt umso mehr als Feneberg der einzige „Standard-Supermarkt“ im Quartier war und auch eine wichtige soziale bzw. Treffpunktfunktion für die Quartiersbewohner*innen übernahm. Besonders betroffen sind dabei insbesondere mobilitätseingeschränkte Gruppen, ältere Menschen sowie Haushalte ohne eigenen Pkw, deren Nahversorgungssituation nun erheblich eingeschränkt ist.

Vor diesem Hintergrund soll vorliegend untersucht werden, welche Perspektiven für eine langfristige Sicherung bzw. Gewährleistung der Nahversorgung im Standortbereich Brodkorbweg gegeben sind. Ziel dieses Gutachtens ist es, die aktuelle Versorgungssituation systematisch zu analysieren und realistische Lösungsansätze zur Verbesserung der Nahversorgung zu entwickeln.

Im Rahmen der Untersuchung soll auch die Wohnbevölkerung im Quartier rund um den Brodkorbweg eingebunden werden. So soll gewährleistet sein, dass die Ableitung eines Nahversorgungsangebotes den Bedürfnissen der Bewohner*innen im Quartier entspricht.

Wenngleich die Handlungsspielräume seitens der Stadt Kempten (Allgäu) eingeschränkt sind, möchte die Verwaltung proaktiv an der Entwicklung einer guten Nahversorgung im Quartier mitwirken und im Rahmen ihrer Möglichkeiten positive Impulse setzen. Die mittlerweile leerstehende Immobilie, in welchem der Feneberg-Supermarkt ansässig war, ist in Privatbesitz. Entsprechend ist die Stadt Kempten (Allgäu) nicht in der Lage, Entscheidungen über die Zukunft dieser Fläche zu treffen. Daher werden die Lösungsansätze zur Verbesserung der Nahversorgung unter Prämisse erarbeitet, dass nicht eindeutig gegeben ist, dass diese Fläche weiterhin für die örtliche Nahversorgung zur Verfügung steht. Eine Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer ist bereits erfolgt.

¹ Für einen dauerhaften Weiterbetrieb des Ladenlokals wären umfangreiche Investitionen notwendig gewesen, die – gemäß Aussagen der Fa. Feneberg – umsatzseitig nicht darstellbar gewesen wären.

Vorgehensweise:

Für die vorliegende Nahversorgungsuntersuchung wurde folgende Vorgehensweise gewählt:

- Beschreibung und Bewertung zentraler Standort-/Lagekriterien des im Fokus stehenden Wohnquartiers Auf dem Lindenberg sowie am Standort des ehem. Feneberg-Marktes am Brodkorbweg
- Erfassung, Darlegung und Bewertung des bestehenden Nahversorgungsangebotes im abgegrenzten Wohnquartier Auf dem Lindenberg
- Befragung der im Quartier lebenden Wohnbevölkerung zu ihrem Einkaufsverhalten in Bezug auf die Nahversorgung sowie bestehenden Verbesserungswünschen/-anregungen
- Ableitung von möglichen Nachfolgekonzepten für den leergefallenen Feneberg-Markt zur Verbesserung der lokalen Nahversorgungssituation – unter Berücksichtigung der gegebenen Standortrahmenbedingungen, den Wünschen der Bevölkerung sowie auch den bestehenden Markt-/Betreiberanforderungen

Die vorliegende Untersuchung dient der Entscheidungshilfe im Rahmen des weiteren Verfahrens zur angestrebten Stärkung der Nahversorgung am bzw. rund um den Brodkorbweg.

2 Entwicklungen in der Nahversorgung

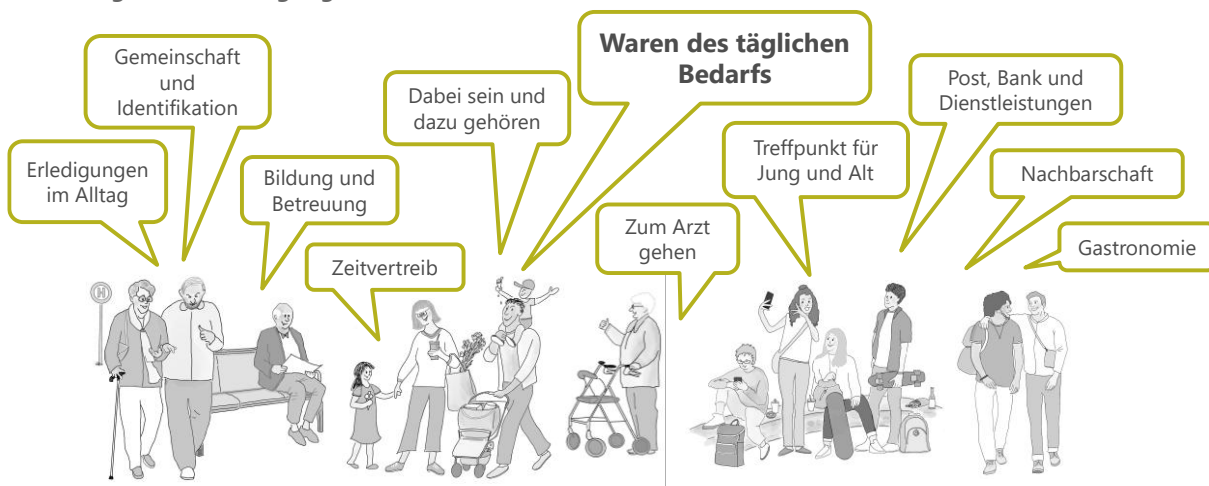
2.1 Nahversorgung als zentrale Grundlage der Daseinsvorsorge in unseren Wohnquartieren

Wieso ist eine gelungene Nahversorgung für eine Stadt bzw. speziell auch für die Wohnbevölkerung ihrer Stadtteile/Quartiere so wichtig? Die Nahversorgung stellt eine zentrale Grundlage der Daseinsvorsorge dar. Sie gewährleistet den wohnortnahen Zugang zu Gütern des täglichen Bedarfs und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität und sozialen Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen. Besonders für mobilitätseingeschränkte Personen, ältere Menschen oder Haushalte ohne eigenes Fahrzeug ist eine funktionierende Nahversorgung von großer Bedeutung. Eine gute Nahversorgung sichert einen selbständigen Lebensstil.

Darüber hinaus stärkt ein gutes Nahversorgungsangebot auch die lokale Wirtschaft, schafft Arbeitsplätze und trägt zur Belebung der Quartiere bei. Gerade vor dem Hintergrund aktueller demografischer, struktureller und konsumbezogener Veränderungen gewinnt eine gesicherte, flächendeckende und auch möglichst qualitätsvolle Nahversorgung zunehmend an strategischer Relevanz für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Zur Nahversorgung gehören dabei als ein zentrales Element die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Von herausgehobener Bedeutung sind dabei insbesondere Lebensmittel, aber nachgeordnet u.a. auch Drogeriewaren.

Eine gute Nahversorgung ist mehr als wohnortnah einkaufen zu können. Eine gute Nahversorgung umfasst immer auch soziale, gesundheitliche, kulturelle und gemeinschaftliche Aspekte. So sind beispielsweise ergänzende Nutzungen wie eine Post, Bank oder ein angemessenes gastronomisches Angebot genauso wichtig wie eine gute medizinische Versorgung oder auch ein Ort mit Treffpunktfunktion und einer Gelegenheit des sozialen Austausches. Eine gesicherte und wohnortnahe Nahversorgung ist nicht nur ein Beitrag zur sozialen Gerechtigkeit, sondern auch ein Schlüsselfaktor für resiliente Stadt- bzw. auch Quartiersstrukturen.

Abbildung 1: Nahversorgung – wohnortnah einkaufen und so vieles mehr



2.2 Aktuelle Nahversorgungsentwicklungen in Wohnquartieren mittelgroßer Städte

In den letzten Jahren ist in vielen Städten zu beobachten, dass sich kleinflächige Lebensmittelmärkte zunehmend aus den Wohnquartieren zurückziehen. Insbesondere mittelgroße Städte sind dabei besonders betroffen. Dies zeigt sich nicht nur in Kempten, auch in vergleichbar großen Städten, wie z.B. Marburg, Rosenheim, Bamberg oder auch Friedrichshafen sind ähnliche Entwicklungen festzustellen.

Diese Entwicklung ist damit zu begründen, dass mittelgroße Städte einerseits oftmals nicht über vergleichbar hohe Kundendichte/-frequenzen und teils auch Kaufkraft wie Großstädte bzw. Metropolen verfügen, die kleinflächige Nahversorgungs-/Lebensmittelmärkte in Wohnquartieren wirtschaftlich tragfähig machen können. Andererseits sind ihre Siedlungs- und Verkehrsstrukturen – auch durch das zu meist sehr ländlich geprägte Umland und dessen Einfluss auf die Verkehrsgewohnheiten auch der Stadtbevölkerung – i.d.R. stärker auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Die in Klein- und Mittelstädten lebende Bevölkerung ist es schlichtweg stärker gewohnt, sich mit dem Pkw fortzubewegen. Durch dieses Konsumentenverhalten profitiert auch der Einzelhandel in peripheren, gut erreichbaren Lagen. Dies gilt umso mehr als entsprechende Anbieter auch ein umfangreiches und differenziertes Warenangebot offerieren können, was vielen Kund*innen heute wichtig ist.²

Für kleine Quartiersläden in Wohngebieten bedeutet dies hingegen sinkende Kundenfrequenzen und schwindende Umsatzpotenziale. Hinzu kommt, dass die Miet- und Grundstückspreise gerade auch in mittelgroßen Städten in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Zentrale Lagen sind dabei zumeist besonders betroffen. Für kleine Nahversorger mit begrenzter Umsatzbasis werden diese Kosten in zunehmendem Maße untragbar. Auch logistische und regulatorische Anforderungen – etwa in Bezug auf Kühlketten, Lieferverkehr, Hygienevorschriften oder Personalmanagement – sind in den vergangenen Jahren komplexer und teurer geworden. Während inhabergeführte Märkte und kleinere Filialbetriebe dadurch überproportional belastet werden, können gut und zeitgemäß aufgestellte (größere) Filialmärkte diese Anforderungen deutlich besser bewältigen. Auch die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Energie- wie teils auch Personalkosten werden für kleine Geschäfte in Wohnquartieren zunehmend untragbar.

Aus stadtplanerischer Sicht führt dieser Rückzug zu einer Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung. Darüber hinaus können auch soziale Ungleichheiten – insbesondere für ältere oder weniger mobile Bewohner*innen – verstärkt werden. Betroffene Wohnquartiere verlieren dadurch ein wichtiges Element alltäglicher Daseinsvorsorge und sozialer Begegnung. Die Herausforderung besteht daher darin, neue wirtschaftlich tragfähige Versorgungsformen zu entwickeln. Nur durch innovative Ansätze kann die wohnortnahe Versorgung langfristig gesichert werden. Dies gilt speziell auch für den Lebensmittelbereich.

² Neben der Produktvielfalt ist in diesem Zusammenhang auch der häufige Wunsch nach einem One-Stop-Shopping anzuführen.

3 Standortbeschreibung und -bewertung

3.1 Makrostandort Kempten

Die kreisfreie Stadt Kempten (Allgäu) ist mit aktuell rd. 67.645 Einwohner*innen³ die zweitgrößte Stadt im Regierungsbezirk Schwaben. Sie ist das Verwaltungs- und Schulzentrum der Wirtschafts- und Urlaubsregion Allgäu mit insgesamt rund 485.000 Einwohner*innen.⁴ Zudem ist sie auch ein starker Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort im Allgäu mit vielfach guten Standortrahmenbedingungen.⁵

Zur zielgerichteten Einzelhandelssteuerung im Stadtgebiet verwendet die Stadt Kempten ein kommunales **Einzelhandelskonzept** aus dem Jahr 2019, welches 2020 vom Kemptener Stadtrat als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen wurde. Das Einzelhandelskonzept bildet eine wesentliche Grundlage bei Priorisierung von Einzelhandelsstandorten und auch bei der darauf aufbauenden Weiterentwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet.

Übergeordnete Ziele und Leitlinien legen dabei den Rahmen der angestrebten Einzelhandelsentwicklung fest. Eines der wesentlichen Ziele lautet dabei: „**Stabilisierung und Weiterentwicklung einer möglichst flächendeckenden, fußläufigen Nahversorgung in den Wohngebieten**“.⁶

Zur Umsetzung der übergeordneten Ziele dient ein Standort- und Sortimentskonzept. Dieses gibt vor, wo, d. h. an welchen Standorten, Einzelhandel künftig mit welchen Sortimenten zulässig sein soll. Neben der Innenstadt als Hauptzentrum und sog. zentraler Versorgungsbereich (ZVB) werden dabei auch verschiedene Nahversorgungszentren (NVZ), Bereiche lokaler Versorgungsfunktion sowie Sonderstandorte ausgewiesen. Zwischen diesen Standortkategorien herrscht eine gut aufeinander abgestimmte Arbeitsteilung. Im Kemptner Osten besteht mit dem NVZ Brodkorbweg eines von elf Nahversorgungszentren im Stadtgebiet.

Kempten-Ost, in dem sich das NVZ Brodkorbweg befindet, ist ein Stadtteil, der im Hinblick auf den baulichen Zustand der Gebäude, die Wohnqualität wie auch hinsichtlich wirtschaftlicher und sozialer Aspekte benachteiligt ist. Anlass genug, die städtebauliche Aufwertung und die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch das Städtebauförderungsprogramm „**Soziale Stadt**“ zu fördern. Mit Mitteln des Bundes und des Freistaates Bayern werden ein Quartiersmanagement und die städtebauliche Erneuerung des Quartiers finanziell unterstützt. Die Förderung durch das Programm „Soziale Stadt“ hat das Ziel, den Stadtteil Kempten-Ost lebenswerter zu gestalten. Grundlage ist ein integratives Handlungskonzept, welches im Rahmen vorbereitender Untersuchungen erarbeitet wurde. Das Quartiersmanagement hat bei diesem Vorhaben die Aufgabe, die Bürger*innen, Vereine, Institutionen und Unternehmen von Kempten-Ost zu vernetzen und ihre Interessen, Ideen und Wünsche zu eruieren und in den Prozess mit einfließen zu lassen. Zudem gilt es Anlässe für soziale Kontakte und Austausch und Kommunikation im Quartier zu schaffen sowie durch Projektarbeit das Identifikationsgefühl mit dem Quartier zu stärken und nachfragegerechte Projekte zu initiieren.

³ Gemäß Bay. Landesamt für Statistik, Stand: 31.12.2024

⁴ Gemäß Angaben des Regionalen Planungsverbandes Allgäu.

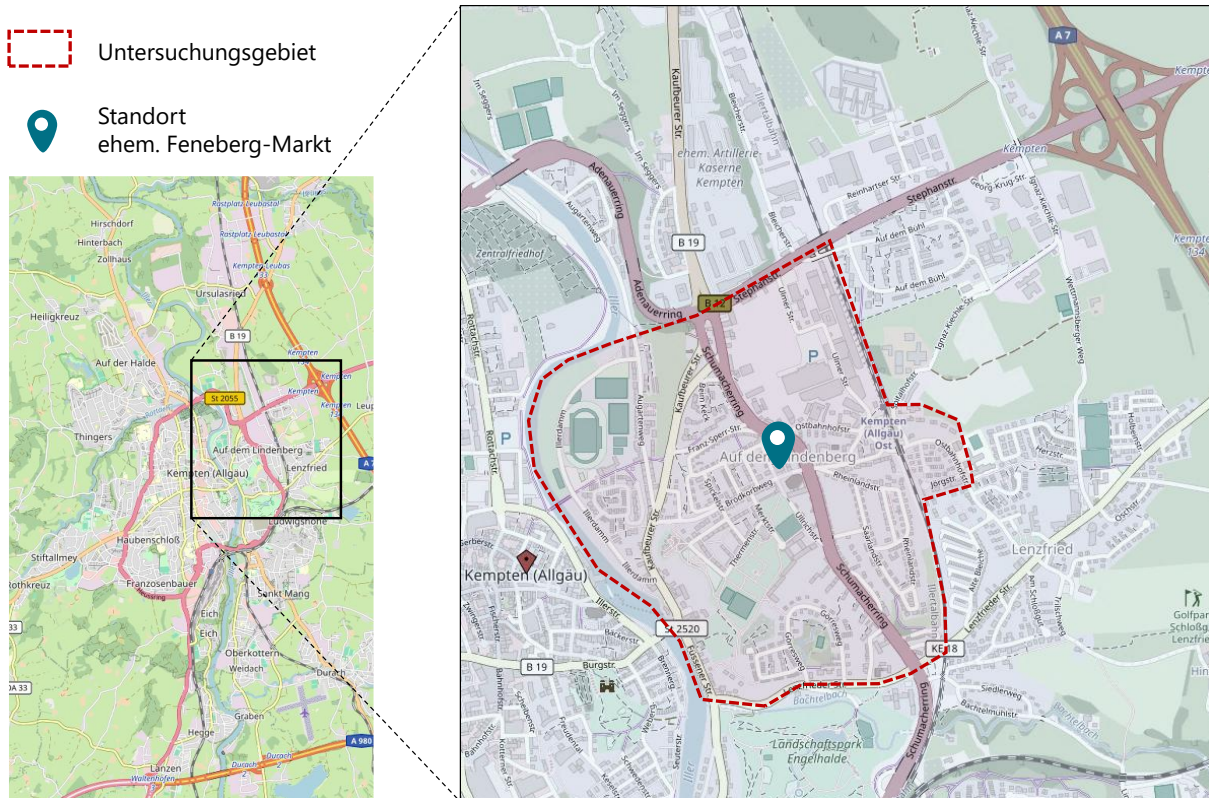
⁵ Die Einwohnerentwicklung Kemptens der letzten Jahre ist positiv und soll auch zukünftig weiter ansteigen. Kempten ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit einer Vielzahl von Arbeitsplätzen, die Beschäftigtendichte ist entsprechend hoch. Kempten ist Oberzentrum, verkehrlich gut angebunden und weist eine weit über das Stadtgebiet hinausgehende Anziehungskraft auf. Darüber hinaus ist Kempten auch ein bedeutende Tourismusdestination mit zahlreichen Übernachtungsgästen und Tagestourist*innen. Quellen: Bay. Landesamt für Statistik, LEP Bayern, cima-Berechnungen und -Bewertung.

⁶ Vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kempten 2019, Kap. 7

3.2 Wohnquartier Auf dem Lindenberg

Das **Wohnquartier Auf dem Lindenberg** ist von der Feneberg-Schließung besonders betroffen und steht daher bei der Ermittlung der Perspektiven für eine langfristige Sicherung bzw. Gewährleistung der Nahversorgung im Standortbereich rund um den Brodkorbweg im Fokus.⁷ Zusammen mit dem Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Kempten (Allgäu) wurde dabei nachfolgender Bereich als hauptsächlich zu betrachtendes **Untersuchungsgebiet** definiert und abgegrenzt. Dieses befindet sich im Nordosten der Stadt Kempten (Allgäu) und wird in etwa im Norden durch die B 12, im Osten – mit Ausnahme eines kleinen Bereiches östlich des Ostbahnhofes – durch den Verlauf der Bahnlinie, im Süden durch die Lenzfrieder Straße und im Westen durch den Verlauf der Iller begrenzt. Damit umfasst das Untersuchungsgebiet in etwa den fußläufigen Einzugsbereich (10 min-Zone) des ehemaligen Hauptnahversorgungsbetriebes Feneberg am Brodkorbweg im Wohnquartier Auf dem Lindenberg.

Abbildung 2: Wohnquartier Auf dem Lindenberg (= Untersuchungsgebiet)



Kartengrundlage: © OpenStreetMap, 2025; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

Die nachfolgend überblicksartig angeführten demografischen Daten im Untersuchungsgebiet Wohnquartier Auf dem Lindenberg basieren auf einer Auswertung städtischer Daten, welche im kürzlich erschienenen Jahresbericht 2024 der Stadt Kempten (Allgäu) veröffentlicht wurden. Erläuternd ist dabei anzumerken, dass die darin ausgewiesenen statistischen Einheiten (Bezirke/Stadtteile) nicht komplett mit dem Untersuchungsgebiet Wohnquartier Auf dem Lindenberg übereinstimmen.⁸ Die dargestellten Bezirke/Stadtteile 51, 53 und 55 decken sich jedoch in weiten Teilen mit dem untersuchten Wohnquartier

⁷ Ergänzend ist anzumerken, dass durch die im Quartier ansässigen Kitas und Schulen sowie auch durch vor Ort-Arbeitende weitere relevante Zielgruppen bestehen.

⁸ Vgl. hierzu die angeführten Abbildungen/Karten.

Auf dem Lindenberg, die entsprechenden Daten stellen damit eine angemessene Datenbasis dar. Sie können einen standortgerechten Überblick über wesentliche Bevölkerungsstrukturen (v.a. Einwohnerzahl und -dichte, Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach verschiedenen sozio-demografischen Aspekten) bieten. Datenstand der ausgewiesenen Werte ist durchweg der 31.12.2024.

Demografische Rahmenbedingungen, Kaufkraftpotenzial

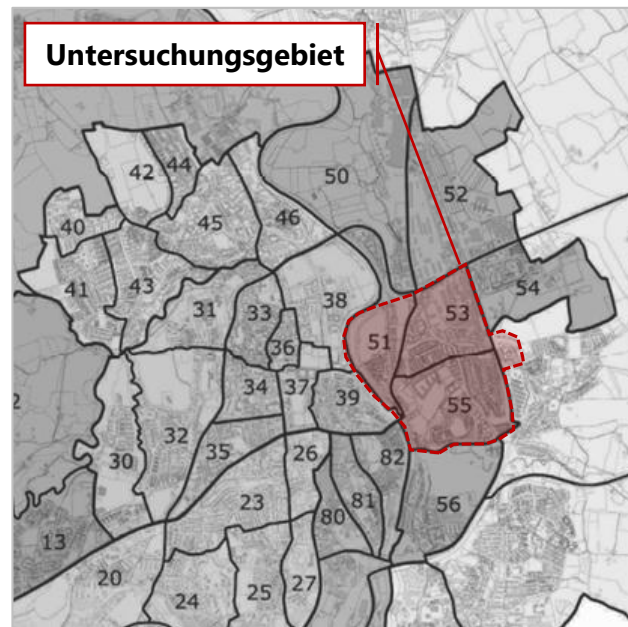
Das Wohnquartier Auf dem Lindenberg im Nordosten der Stadt Kempten (Allgäu) zählt rund 5.165 Einwohner*innen⁹ und gehört damit zu den einwohnerstärksten und am **dichtesten besiedelten** Bereichen der Stadt. Mit einer Einwohnerdichte von etwa 39,1 Personen pro Hektar liegt es deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (11,4 Ew./ha). Diese hohe Dichte lässt eine entsprechend starke Nachfrage nach wohnortnahen Nahversorgungsangeboten erwarten.

Basierend auf den o.g. Einwohnerzahlen im Wohnquartier Auf dem Lindenberg, der Kaufkraftkennziffer der Stadt Kempten (Allgäu)¹⁰ und einem Pro-Kopf-Ausgabewert¹¹ von 2.761 € p.a. ergibt sich für den besonders nahversorgungsrelevanten Lebensmittelbereich ein jährliches **Kaufkraftpotenzial** von ca. 14,6 Mio. €.

Die Bevölkerungsstruktur ist durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen mit Migrationshintergrund (ca. 53,2 %) geprägt, welcher deutlich über dem gesamtstädtischen Wert (42,2 %) liegt.¹² Das Quartier zählt damit zu den **kulturell vielfältigsten Stadtteilen Kemptens**. Daraus ist eine entsprechend heterogene Nachfrage im Nahversorgungsbereich anzunehmen, die neben standardisierten Waren/Produkten auch internationale Nahversorgungsangebote umfasst.

Das Durchschnittsalter der Bewohnerschaft liegt mit 42,7 Jahren leicht unter dem städtischen Mittel (44,0 Jahre).¹³ Der Anteil der über 65-Jährigen (rund 20 %) ist dabei etwas geringer als im Gesamtdurchschnitt (22 %). Die durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,9 Personen entspricht weitgehend dem gesamtstädtischen Wert (2,0 Personen).

Bezirke/Stadtteile der Stadt Kempten



Quelle: Jahresbericht 2024 der Stadt Kempten

⁹ Gemäß einer Detailauswertung des Amtes für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Kempten vom September 2025 weist das Wohnquartier Auf dem Lindenberg rd. 4.810 Einwohner*innen auf. Diese etwas niedrigere Zahl ist v.a. damit zu begründen, dass der Bezirk 51 im Norden etwas über das Wohnquartier Auf dem Lindenberg hinausgeht.

¹⁰ Die Kaufkraftkennziffer bezeichnet die Kaufkraft einer Gemeinde pro Einwohner*innen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt. Diese weist in Kempten gemäß MB Research 2025 einen Wert von 102,1 auf und liegt damit leicht über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0).

¹¹ Berechnungen: CIMA Beratung + Management GmbH 2025, Basis Statistisches Bundesamt

¹² Dies beinhaltet gemäß Angaben der Stadt Kempten Ausländer, Deutsche nach Einbürgerung und deutsche Aussiedler.

¹³ Gemäß einer Detailauswertung des Amtes für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Kempten vom September 2025 für das Untersuchungsgebiet.

Die Erwerbstätigenquote liegt bei 64,3 %¹⁴ und damit knapp unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt (65,0 %). Die Arbeitslosenquote beträgt 4,4 %¹⁵ (Gesamtstadt: 3,2 %), was auf leicht erhöhte soziale Unterstützungsbedarfe hinweist. Zudem liegt die Pkw-Verfügbarkeit mit 0,95 zugelassenen Fahrzeugen¹⁶ pro Haushalt unter dem städtischen Vergleichswert (1,12), wodurch eine **verstärkte Bedeutung wohnortnaher Versorgungsstrukturen und fußläufig erreichbarer Angebote** zu erwarten ist.

Siedlungs- und Versorgungsstruktur

Das Wohnquartier Auf dem Lindenberg im nordöstlichen Kernstadtbereich weist eine **vielschichtige, städtisch verdichtete Bebauungsstruktur** auf. Neben freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (z. B. nördlicher Schumacherring) finden sich Reihenhäuserzeilen (z. B. Görresweg), größere Mehrfamilienhäuser (Brodkorbweg) sowie Wohnblöcke (z. B. südlicher Schumacherring). Mit Ausnahme der westlichen Randbereiche (Illerstadion, Archäologischer Park Cambodunum, Chapuis-Park) ist das Quartier hochverdichtet und stark urban geprägt. Der Bereich zwischen Stephanstraße, Schumacherring, Ostbahnhofstraße und Bahntrasse im Nordosten des Quartiers ist stark gewerblich geprägt (teils Produktion, teils Einzelhandel) und verfügt über keinen direkten Wohngebietsbezug.

Die **Nahversorgungsangebote** konzentrieren sich auf das Nahversorgungszentrum (NVZ) Brodkorbweg. Hauptanbieter (Lebensmittel) im NVZ Brodkorbweg ist derzeit ein auf osteuropäische Produkte spezialisierter Lebensmittelmarkt (Kristall-Markt). Einzelne strukturprägende Lebensmittelanbieter/-märkte kommen in Gewerbegebiets- und Streulagen ergänzend hinzu. Wesentliche Anbieter aus dem Lebensmittel-/Getränkebereich dort sind ein Norma Lebensmitteldiscounter und das Kemptener Getränkecenter.¹⁷ Ergänzend wirkt v.a. der Penny-Markt am Schumacherring in integrierter Solitärlage als wohngebietsorientierter Anbieter (vgl. hierzu auch Kap. 4).

Die topografische Situation mit dem bestehenden Geländeanstieg zwischen Iller und Bahnlinie bzw. insbesondere der **Geländekante** im Bereich der Kaufbeurer Straße führt dazu, dass Bewohner*innen der Illerauen **erschweren fußläufigen Zugang** zum NVZ Brodkorbweg und den östlichen Versorgungsstandorten haben. Eine teilweise Substitution durch innerstädtische Anbieter¹⁸ ist daher anzunehmen.

Erreichbarkeit und Mobilität

Das Wohnquartier Auf dem Lindenberg ist verkehrlich gut erschlossen. Die regionale Anbindung erfolgt über die B 12 (Stephanstraße, Schumacherring) und B 19 (Kaufbeurer Straße), ergänzt durch die St 2055 (Adenauerring). Innerhalb des Quartiers verbinden der Schumacherring, die Kaufbeurer Straße / Füssener Straße, die Lenzfrieder Straße und der Brodkorbweg die Wohnbereiche, gewerblichen Zonen und Nahversorgungsstandorte.

Der ÖPNV ist mit dem Regionalbahnhof Kempten-Ost am östlichen Rand sowie mehreren Bushaltestellen entlang zentraler Achsen gut vertreten. Diese werden regelmäßig von verschiedenen Stadt- und Regionalbuslinien angefahren. Für Fußgänger*innen bestehen durchgängig entlang aller Hauptstraßen Gehwege. Radfahrende nutzen die Hauptachsen des Schumacherrings, der Füssener Straße und der

¹⁴ Hierbei ist zu beachten, dass im Jahresbericht 2024 der Stadt Kempten die diesbezüglichen Daten jeweils nur zusammengefasst für die Stadtteile 50 und 51 bzw. auch 52 und 53 ausgewiesen werden. Die Stadtteile 50 und 52, welche beide komplett außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen, sind jedoch wenig stark besiedelt. Insofern sind keine großen Differenzen zwischen den im Jahresbericht aggregiert angegebenen Werten und den tatsächlichen Werten in den untersuchungsrelevanten Stadtteilen 51 und 53 bzw. im oben ausgewiesenen Durchschnitt für das Untersuchungsgebiet anzunehmen.

¹⁵ Hierbei ist zu beachten, dass im Jahresbericht 2024 der Stadt Kempten die diesbezüglichen Daten jeweils nur zusammengefasst für die Stadtteile 50 und 51 bzw. auch 52 und 53 ausgewiesen werden – mit den bereits genannten Schlussfolgerungen.

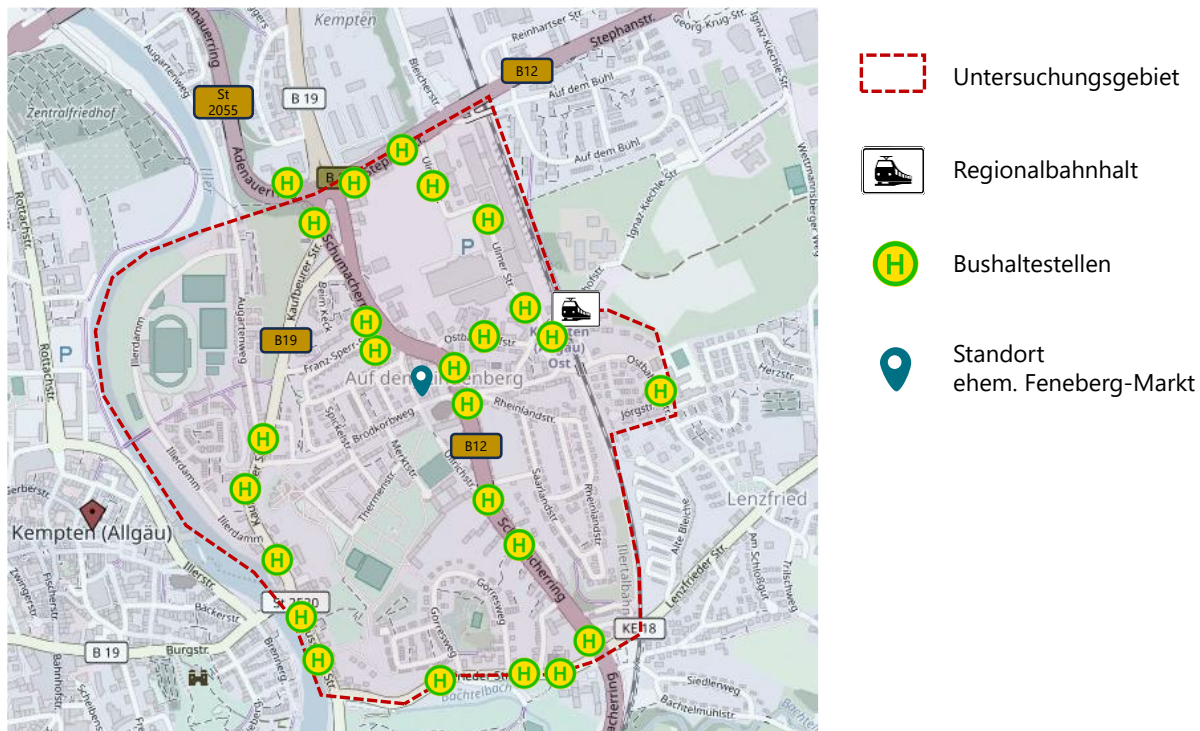
¹⁶ Privat und gewerblich.

¹⁷ Darüber hinaus gibt es auch einzelne Einzelhandelsbetriebe aus dem Nonfoodbereich, z.B. ein TOOM Baumarkt mit Bäckerei im Vorkassenbereich.

¹⁸ Die Kemptener Innenstadt beginnt unmittelbar westlich der Iller. Eine direkte Anbindung besteht.

Lenzfrieder Straße. Gesicherte Übergänge an Verkehrsknotenpunkten erhöhen die Sicherheit.¹⁹ Insgesamt ist das Mobilitätsangebot als typisch für eine teils (hoch-)verdichtete, mittelgroße Stadt zu bewerten.

Abbildung 3: Verkehrsanbindung unter besonderer Berücksichtigung der ÖPNV-Situation im Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: © OpenStreetMap, 2025; Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

Soziale Rahmenbedingungen und Fördergebiet

Das Wohnquartier Auf dem Lindenberg überschneidet sich in erheblichem Umfang mit dem seit 2017 bestehenden **Fördergebiet „Soziale Stadt Kempten-Ost“**, wenngleich sich dieses weiter nach Süden über den Engelhaldepark bis zum Wohngebiet Leonhardstraße erstreckt. Andererseits ist nicht der gesamte Umgriff des Untersuchungsgebietes durch das Fördergebiet Soziale Stadt Kempten-Ost abgedeckt (u.a. Bereich zwischen Schumacherring und Bahntrasse). Das zugehörige **Quartiersmanagement** verfolgt das Ziel, soziale Kontakte, Nachbarschaft und Identifikation mit dem Quartier zu stärken. Es fördert Austausch, Beteiligung und quartiersbezogene Projekte zur Verbesserung der Lebensqualität. Die angestrebte Sicherung bzw. Stärkung der Nahversorgung ist in diesem Kontext als wesentliches Teilprojekt einzuordnen, da sie direkt zur Erhöhung der Alltagsqualität und sozialen Integration im Quartier beiträgt.

3.3 Mikrostandort Brodkorbweg 29

Untersuchungsanlass ist, wie in Kap. 1 erläutert, die Anfang Mai 2025 erfolgte Schließung eines ehemaligen Feneberg-Supermarktes mit angeschlossener Postannahmestelle am Brodkorbweg 29. Dieser stellte nicht nur den einzigen Standard-Supermarkt im Wohnquartier Auf dem Lindenberg, sondern auch

¹⁹ Aufgrund der leicht unterdurchschnittlichen Pkw-Verfügbarkeit kommt den fußläufigen Nahversorgungsangeboten und dem ÖPNV besondere Bedeutung für die Versorgung der Bewohner*innen zu.

den bzw. einer der beiden Hauptanbieter (mit Kristall-Markt) im Nahversorgungszentrum (NVZ) Brodkorbweg dar. Mit der Feneberg-Schließung hat das Quartier einen wesentlichen Bestandteil seiner wohnortnahen Versorgung verloren, was sich für die Anwohnerschaft und dabei insbesondere für viele ältere und weniger mobile Bewohner*innen spürbar nachteilig auswirkt. Grund für die Schließung waren v.a. die geringe, deutlich unter den üblichen Marktanforderungen liegende Verkaufsflächengröße von rd. 550 m², fehlende Entwicklungspotenziale sowie anstehende Modernisierungsbedarfe.

Abbildung 4: Ehemaliger Feneberg-Markt am Brodkorbweg 29



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

Wie in den obigen Abbildungen 2 und 3 ersichtlich, befindet sich der Standort des ehem. Feneberg-Marktes in zentralster Lage im Wohnquartier Auf dem Lindenberg. Der Brodkorbweg stellt eine wichtige Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung dar. Durch die direkte Anbindung und Nahlage zum östlich angrenzenden Schumacherring (= B 12) einerseits und auch die direkte Anbindung zur Kaufbeurer Straße (= B 19) im Westen andererseits, ist der Mikro-/Projektstandort im Individualverkehr grundsätzlich gut zu erreichen. Das dem Markt zugeordnete Parkplatzangebot ist jedoch begrenzt. Durch die weniger als 100 m entfernt gelegene Bushaltestelle „Schumacherring/APC“ im Kreuzungsbereich Schumacherring und Brodkorbweg besteht eine gute ÖPNV-/Busanbindung. Auch fußläufig ist der Mikro-/Projektstandort gut und sicher aus den umliegenden Wohngebieten zu erreichen. Alles in allem kann dem Mikro-/Projektstandort eine gute Erreichbarkeit mit verschiedenen Verkehrsarten sowie darüber hinaus auch vor Ort eine gute Sichtenbindung konstatiert werden.

Abbildung 5: Wohnbebauung im Standortumfeld



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

Das **Standortumfeld** zeichnet sich einerseits durch einen überwiegend nahversorgungsorientierten Einzelhandels-/Nutzungsbesatz entlang des Brodkorbweges (vgl. Kap. 4) sowie andererseits durch eine dichte Wohnbebauung aus. Diese besteht direkt angrenzend und weiter in westlicher Richtung vorwiegend aus niedrigen Mehrfamilienhäusern, östlich des Schumacherrings kommen vermehrt mehrgeschossige Wohnbauten hinzu. Neben Wohn- und Gewerbenutzungen ist aus dem sozialen/gesellschaftsorientierten Bereich auch auf eine dem Mikro-/Projektstandort gegenüberliegende Kirche (St. Ulrich) mit angeschlossener Kita, Familienzentrum und auch dem Stadtteilbüro Kempten-Ost hinzuweisen. Im weiteren Standortumfeld dominiert Wohnbebauung, in südwestlicher Richtung ist zudem auf den Archäologischen Park Cambodunum mit seinen Grünflächen zu verweisen.

Insgesamt betrachtet kann dem Mikro-/Projektstandort neben seiner zentralen Lage im Wohnquartier Auf dem Lindenberg wie auch im Nahversorgungszentrum (NVZ) Brodkorbweg nicht nur eine Lage inmitten dichter Wohnbebauung, sondern auch eine in weiten Teilen gute Erreichbarkeit und Sichtanbindung konstatiert werden. Dies qualifizierte ihn für seine lange Zeit bestehende Nahversorgungsbedeutung. Die beschränkten Flächenpotenziale sowie auch das (stark) begrenzte Parkplatzangebot schränken eine Nachnutzung durch ein marktgängigen Filialanbieter aus dem Lebensmittelbereich jedoch deutlich ein. Dennoch stellt die Immobilie/Fläche aktuell die einzige nennenswerte/erkennbare Potenzialfläche für eine erneute Ansiedlung eines größeren Lebensmittel-/Nahversorgungsangebotes im Wohnquartier Auf dem Lindenberg bzw. speziell im NVZ Brodkorbweg dar.

4 Angebotssituation Nahversorgung

4.1 Angebotsbestand im Wohnquartier Auf dem Lindenberg

Die cima führte im August 2025 eine Aktualisierung mit vor Ort-Erhebung und Bewertung der Angebotssituation (Einzelhandel und ergänzende Nutzungen) im Nahversorgungszentrum Brodkorbweg durch. Darüber hinaus wurde auch der nahversorgungsrelevante Einzelhandel²⁰ im weiteren Wohnquartier Auf dem Lindenberg geprüft.²¹

In Bezug auf Nahversorgungszentren kann erläuternd angemerkt werden: „Die Nahversorgungszentren (NVZ) übernehmen in der Stadt Kempten als zentrale Versorgungsbereiche 2. Ordnung eine sehr wichtige Bedeutung und Funktion für die wohnortnahe Grundversorgung v.a. mit Waren des periodischen Bedarfs. Sie dienen überwiegend der Versorgung des unmittelbaren Wohnumfelds sowie der umliegenden Quartiere. Ihre Position im Einzelhandelsgefüge zu stärken und die Nahversorgung für möglichst große Teile der Kemptener Wohnbevölkerung zu sichern, sind erklärte Ziele des Zentrenkonzeptes.“²²

4.1.1 Nahversorgungszentrum (NVZ) Brodkorbweg

Das NVZ erstreckt sich entlang des Brodkorbwegs und wird durch den Schumacherring als städtebauliche Zäsur in einen westlichen und östlichen Teil getrennt. Den Mittelpunkt des westlichen Bereichs stellt die St. Ulrich Kirche mit ihrem Vorplatz dar, welche einen dörflichen Charakter sowie eine hohe Aufenthaltsqualität erzeugt. Der am Kirchplatz gelegene ehemalige Feneberg-Supermarkt, ergänzt durch Bäckerei und Post, übernahm viele Jahre die zentralen Versorgungsfunktionen des NVZ.

Zum Erhebungszeitpunkt setzt sich der Nutzungsmix im NVZ Brodkorbweg im Einzelnen folgendermaßen zusammen:

Einzelhandel

- Internationaler Lebensmittel-/Supermarkt Kristall-Markt
- Second Hand-Kleidung Trollkind

Ergänzende Nutzungen

- 3 Arztpraxen
- Physiotherapiepraxis
- Fußpflegesalon
- Massagestudio
- Fitness-Studio
- Sparkasse
- 5 Gastronomieanbieter (Pizzeria, Cambodunum Stühle, Eiscafé, Imbiss, Arcaden-Café im Familienzentrum)
- 3 Friseursalons
- 2 soziale Einrichtungen (Familienzentrum, Stadtteilbüro Kempten-Ost)
- Kirche mit Kath. Kindergarten St. Ulrich
- 2 sonstige Gewerbebetriebe (Kassensysteme Rossmann, Autolackiererei Saft)

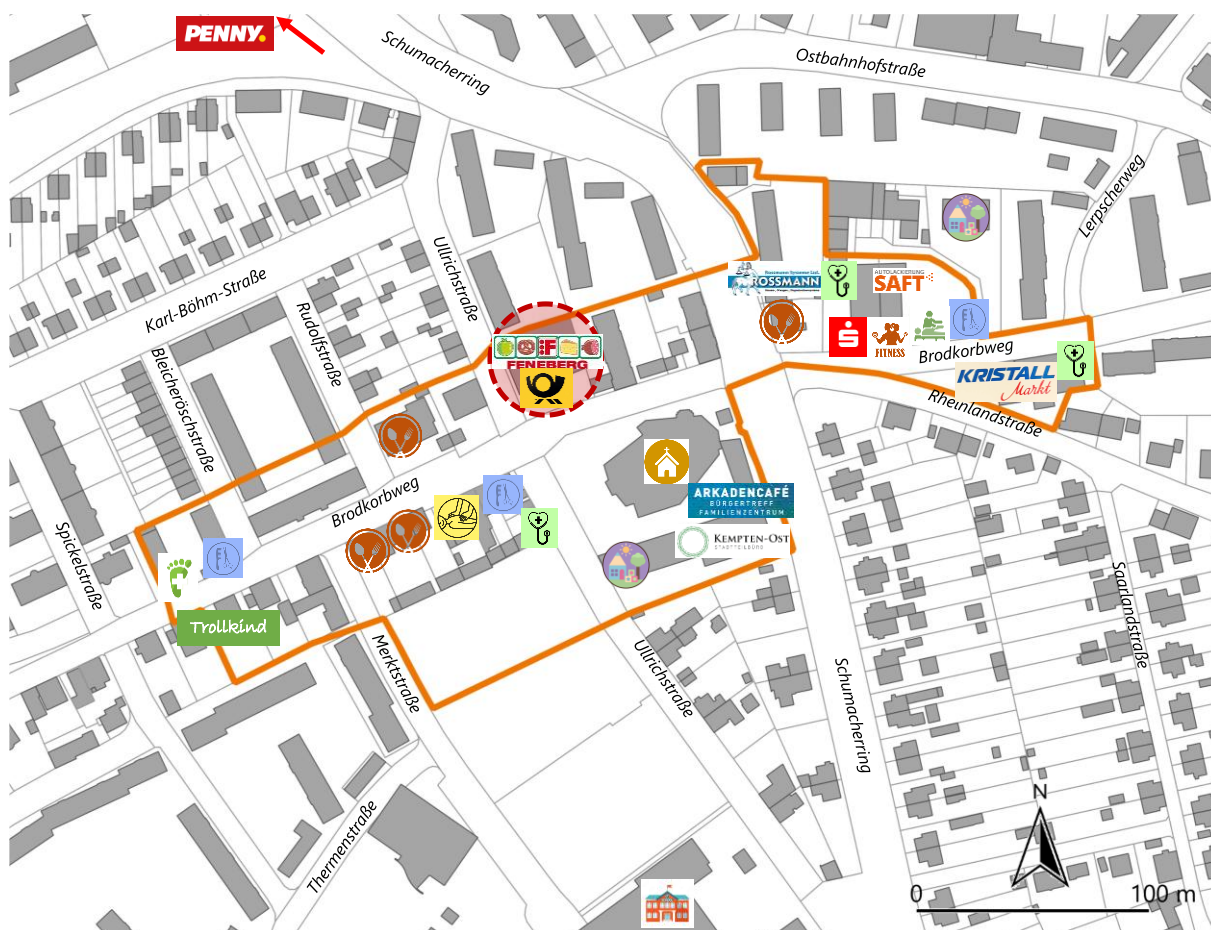
²⁰ Dies betrifft insb. Nahrungs- und Genussmittel, Apothekenwaren und Drogeriewaren/Kosmetik, aber nachgeordnet auch Sanitätswaren, Zeitungen/Zeitschriften sowie Blumen/Floristik (vgl. Kemptener Sortimentsliste gemäß EHK Kempten 2019).

²¹ Grundlage bildete die bestehende cima-Erhebung für die Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kempten 2019.

²² Vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Kempten 2019, Kap. 7.3.4

Zudem ist auf eine Kindergrippe (Die Wichtelburg) knapp außerhalb des NVZ Brodkorbweg zu verweisen.

Abbildung 6: Nahversorgungsrelevante Angebote und weitere Nutzungen im und angrenzend an das Nahversorgungszentrum Brodkorbweg im Wohnquartier Auf dem Lindenberg



NVZ Brodkorbweg



weggefallene Nutzungen → Flächenpotenziale

Nahversorgungsrelevante Angebote



Lebensmittelmarkt
(Discounter bzw. international)



Sparkasse



Gastronomie



Arzt



Massagestudio



Physiotherapie



Fußpflege



Friseur



Fitnessstudio



Kirche



Kita



Schule



Stadtteilbüro



Familienzentrum

Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, Stand: August 2025; Kartengrundlage: Stadt Kempten, 2019

Aktuell stellt somit ein östlich des Schumacherrings situierter **internationaler Supermarkt (Kristall Markt)** den einzigen Lebensmittelhändler/-anbieter im NVZ dar. Ihm kommt dementsprechend eine wichtige Nahversorgungsbedeutung zu. Durch seine begrenzte Verkaufsflächengröße (weniger als 500

m² VKF) sowie auch durch seine Spezialisierung auf osteuropäische/russische Produkte kann dieser Markt jedoch keine umfassende Vollversorgung der umliegenden Bevölkerung gewährleisten. Weiterer nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, speziell auch aus dem Lebensmittelbereich, besteht im NVZ nicht. Daher kann/muss dem NVZ Brodkorbweg eine klare (Nah-)Versorgungslücke konstatiert werden.

Abbildung 7: Einzelhandelsbesatz im Quartier



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

Einziger weiterer Einzelhandelsbetrieb über den nahversorgungsrelevanten Angebotsbereich hinaus stellt ein kleines Geschäft für **Second Hand-Kleidung (Trollkind)** am westlichen Ende des NVZ dar. Insofern ist nicht nur der Lebensmittel-/Nahversorgungsbereich, sondern auch der darüber hinaus bestehende Einzelhandelsbereich schwach besetzt.

Abbildung 8: Ergänzende Nutzungen im Quartier (Auswahl)



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH, 2025

Im Gegensatz zum Einzelhandelbereich ist der **ergänzende Nutzungsbesatz** vielfältig und auch vergleichsweise dicht ausgeprägt (vgl. Abb. 6). Hervorzuheben sind dabei nicht nur mehrere Ärzte und Gesundheitsanbieter, sondern v.a. auch soziale Einrichtungen sowie verschiedene Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.

In Summe besteht damit eine nach wie vor ansprechende Nutzungsmischung. Nichtsdestotrotz hat die Nahversorgungsbedeutung wie auch die Anziehungskraft des NVZ durch die Schließung des ehem. Feneberg-Marktes mit angeschlossener Bäckerei und Postannahmestelle deutlich abgenommen. Mit der Schließung des Feneberg-Marktes ist der Magnetbetrieb des NVZ verschwunden. Dessen Verlust hat massive Auswirkungen auf die Frequenz im NVZ und damit auch auf die verbleibenden Nutzungen. Auch diese werden durch den Bedeutungsverlust unmittelbar geschwächt. Die Schließung des Feneberg-Marktes wirkt sich somit in mehrfacher Hinsicht negativ auf die funktionale Bedeutung des NVZ und die Versorgung im Quartier aus.

4.1.2 Weitere Bereiche des untersuchten Wohnquartiers Auf dem Lindenberg

In den über das NVZ Brodkorbweg hinausgehenden Bereichen des Wohnquartiers Auf dem Lindenberg sind mit einem Penny-Markt am Schumacherring (rd. 250 m nördlich des NVZ Brodkorbweg) sowie einem Norma-Markt mit benachbartem Getränkecenter (maxx) in Gewerbegebietslage an der Ulmer Straße (ca. 550 m nördlich des NVZ Brodkorbweg) zwei filialisierte Lebensmitteldiscounter sowie ein Getränkemarkt ansässig. Während Norma und auch der Getränkemarkt über eine weitgehend marktübliche Flächengröße verfügen, weist der Penny-Markt eine (deutlich) unterdurchschnittliche Verkaufsflächengröße und auch ein entsprechend begrenztes Warenangebot auf. Dennoch tragen diese Anbieter einen wesentlichen Teil zur Lebensmittel-/Getränkeversorgung im Wohnquartier Auf dem Lindenberg bei.

Darüber hinaus ist auf zwei Tankstellenshops an der B 12 sowie eine, einem Toom Baumarkt angeschlossene Bäckerei im Gewerbegebiet an der Ulmer Straße hinzuweisen, welche das Lebensmittelangebot im Wohnquartier Auf dem Lindenberg ergänzen.

Abseits des Lebensmitteleinzelhandels gibt es lediglich noch einen kleinen Blumenladen in Wohngebietslage östlich der Bahnlinie, welcher ebenfalls dem nahversorgungsrelevantem Einzelhandelsangebot zuzuordnen ist (vgl. hierzu auch nachfolgende Abbildung).

Festzuhalten bleibt, dass es im gesamten Wohnquartier Auf dem Lindenberg mit Schließung des Feneberg-Marktes keinen Supermarkt/Vollsortimenter mehr gibt. Zudem sind dort auch alle weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche nicht bzw. maximal noch durch ein geringeres Teilsortiment (v.a. Drogeriewaren und Blumen) bei den Lebensmittelmärkten bzw. in sehr begrenztem Maß auch bei zwei Tankstellenshops vertreten. Mit der Schließung des Feneberg-Marktes ist auch die einzige im Wohnquartier Auf dem Lindenberg ansässige Postfiliale verschwunden.

Dem ergänzend ist abschließend anzuführen, dass ein Edeka Supermarkt rund 500 m östlich des Wohnquartiers Auf dem Lindenberg sowie eine Apotheke rund 250 m östlich des Wohnquartiers Auf dem Lindenberg zwei wesentliche weitere nahversorgungsrelevante Anbieter im Umfeld darstellen. Darüber hinaus ist auch auf die entsprechenden Angebote in der Kemptener Innenstadt unmittelbar westlich des Wohnquartiers Auf dem Lindenberg, jenseits der Iller, zu verweisen. Dort befindet sich aktuell auch die nächstgelegene Post-Filiale²³ bzw. der nächstgelegene DHL-Paketshop²⁴. Für mobilitätseingeschränkte Personen, ältere Menschen sowie Haushalte ohne eigenen Pkw aus dem Wohnquartier Auf dem Lindenberg sind diese Betriebe jedoch teils schwer zu erreichen.

²³ Im Allgäu Forum.

²⁴ In der Erlebnis-Buchhandlung didactus in der Gerberstraße.

Perspektivisch wird außerdem im Bereich Engelhalde im Rahmen eines umfangreichen Wohnbauprojektes ein neuer Lebensmittelmarkt angesiedelt. Auch dieser Markt wird nur eine geringfügige Bedeutung für die lokale Nahversorgung einnehmen.

Abbildung 9: Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote im und angrenzend an das Wohnquartier Auf dem Lindenberg



Untersuchungsgebiet



Standort ehem. Feneberg-Markt (inkl. Post)

Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebote



Lebensmittelmarkt



Bäckerei



Blumenladen



Getränkemarkt



Apotheke



Tankstellenshop

4.2 Bewertung des Nahversorgungsangebotes im Wohnquartier Auf dem Lindenberg

Das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot im Wohnquartier Auf dem Lindenberg sichern v.a. ein internationaler Supermarkt (Kristall-Markt) im NVZ Brodkorbbweg sowie zwei Lebensmitteldiscounter (Penny, Norma) und ein Getränkemarkt (maxx) im weiteren Umfeld. Hinzu kommen lediglich noch einzelne kleinere Spezialanbieter (Bäckerei, Tankstellenshops). Dementsprechend beschränkt sich das nahversorgungsrelevante Einzelhandelsangebot im Wesentlichen auf den Lebensmittelbereich.

Die vorhandenen Anbieter generieren im Lebensmittelbereich überschlägig einen Jahresumsatz von ca. 8,6 - 8,7 Mio. €. Dementsprechend fließen im Vergleich mit dem bestehenden Kaufkraftpotenzial (Lebensmittel)²⁵ jährlich ca. 5,9 - 6,0 Mio. € aus dem Quartier Auf dem Lindenberg in andere Standortbereiche ab. Mit der Schließung des Feneberg-Marktes (inkl. angeschlossener Bäckerei) hat sich der Kaufkraftabfluss im Lebensmittelbereich erkennbar erhöht (um überschlägig 2,0 Mio. p.a.)²⁶. Diese Kaufkraft wäre mit einem guten Lebensmittelangebot zumindest teilweise wieder rückholbar. Weitere, über den Lebensmittelbereich hinausgehende nahversorgungsrelevante Sortimente (z.B. Drogeriewaren) sind nur begrenzt als Rand-/Teilsortiment (v.a. der Lebensmittelmärkte) vorhanden. Auch hier kam es durch die Schließung von Feneberg in gewissen Maße zu Umlenkungen der Kaufkraftströme in Richtung umliegender Anbieter. Diese sind aber – durch das begrenzte Angebot auch bei Feneberg – deutlich weniger stark ausgeprägt als im Lebensmittelbereich.

Innerhalb des Lebensmittelbereiches ist das Warenangebot durch das Fehlen eines Supermarktes mit einem vollumfassenden Lebensmittelangebot ebenfalls nicht komplett abgedeckt. Insofern sind die Bewohner*innen im teils hochverdichteten Wohnquartier Auf dem Lindenberg für eine umfassende Nahversorgung (Einzelhandel) auch auf entsprechende Angebote in angrenzenden Stadtbereichen angewiesen. Dies ist v.a. für ältere und mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsteile schwierig und als potenziell belastend zu werten.

Bei den nahversorgungsrelevanten Angeboten über den Einzelhandel hinaus besteht hingegen ein weitgehend angemessenes Versorgungsangebot. Dieses konzentriert sich größtenteils auf das NVZ Brodkorbbweg. Negativ ist jedoch anzumerken, dass die mit Schließung des Feneberg-Marktes weggefallene Postannahmestelle eine erkennbare Angebotslücke hinterlässt. Auch die Treffpunktfunktion, die das Gesamtangebot am Feneberg-Standort mit dem vorgelagerten Platzbereich bislang hatte, kann derzeit nicht bzw. nur bedingt aufgefangen werden. Aktuell kommt v.a. dem Familienzentrum mit angeschlossenem Arcadencafé an der St. Ulrichkirche diese Funktion zu. Dieses weist jedoch strukturell bedingt (Stichwort: Ehrenamt) nur begrenzte Öffnungszeiten auf.

²⁵ Dieses liegt aktuell bei ca. 14,6 Mio. € p.a. (vgl. Kap. 3.2).

²⁶ Der Feneberg-Markt und die angeschlossene Bäckerei hatten einen Lebensmittelumsatz von ca. 2,2-2,3 Mio. € p.a. erzielt. Ein kleiner Teil davon kann aktuell vermutlich von noch bestehenden Anbietern (z.B. Kristall-Markt) gebunden werden. Der Großteil dürfte hingegen zu den umliegenden Supermärkten/Vollsortimentern (u.a. Edeka Abröll in Lenzfried, Feneberg im Forum bzw. Feneberg im Fenepark) bzw. Bäckereien fließen.

5 Meinungen und Einschätzungen der betroffenen Wohnbevölkerung

Zur Einschätzung der Nahversorgungssituation und der Bedürfnisse der Bewohner*innen im Quartier Auf dem Lindenberg wurde eine **Haushaltsbefragung** durchgeführt. Ziel war es, zu erfahren, wie stark die Bewohnerschaft von der Schließung des Feneberg-Marktes betroffen sind, welche Angebote seither besonders fehlen und welche Wünsche sie hinsichtlich einer möglichen Nachfolgelösung haben. Auf Basis der Rückmeldungen sollten die wichtigsten Versorgungslücken im Quartier identifiziert und daraus – unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen und Marktanforderungen – realistische und bedarfsgerechte Handlungsempfehlungen für ein zukünftiges Nahversorgungskonzept abgeleitet werden.

Die Haushaltsbefragung wurde vom 25. August 2025 bis zum 21. September 2025 durchgeführt.²⁷ Insgesamt nahmen 588 Haushalte an der Befragung teil, was bei einem Einwohnerstand von rd. 4.810 Einwohner*innen bzw. rd. 2.532 Haushalten²⁸ im untersuchten Wohnquartier Auf dem Lindenberg²⁹ als überdurchschnittlich hohe Beteiligungsquote (rd. 23 %) zu bewerten ist.³⁰ Dies zeigt die Bedeutung der sich durch die erfolgte Feneberg-Schließung ergebende Nahversorgungslücke für die betroffene Wohnbevölkerung auf.

Inhaltlich galt es bei der Haushaltsbefragung die Meinungen und Einschätzungen **der Bürgerschaft im Wohnquartier Auf dem Lindenberg** (vgl. Kap. 3.2) hinsichtlich ihrer Nahversorgungsbedarfe zu evaluieren sowie Informationen zu ihrem nahversorgungsrelevanten (Einkaufs-)Verhalten und auch ihren Wünschen/Verbesserungsvorschlägen in Bezug auf die lokale Nahversorgung im Quartier zu gewinnen.

Insgesamt lieferte der Beteiligungsprozess einerseits wichtige Einblicke in die aktuelle Nahversorgungssituation im Wohnquartier Auf dem Lindenberg, andererseits ließen sich dabei auch Ansätze für eine angestrebte Verbesserung ableiten. Entsprechend flossen die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung in die Überlegungen der im nachfolgenden Kapitel erarbeiteten Handlungsansätze ein.³¹

Soziodemografische Angaben der Antwortenden

Um die Ergebnisse der Haushaltsbefragung angemessen einordnen und interpretieren zu können, ist zunächst ein Blick auf die Zusammensetzung der teilnehmenden Personengruppe erforderlich. Abgefragt wurden das Alter, die Haushaltsgröße und die Verfügbarkeit eines Autos.

Mit der Haushaltsbefragung konnten alle wesentlichen Altersgruppen in ähnlich großen Umfang (jeweils gut 20 %) erreicht werden, wenngleich über-65-Jährige mit gut 16 % etwas weniger stark als die anderen

²⁷ Die Teilnahme war dabei sowohl auf dem Online-Weg als auch in Papierform möglich. Um auch migrantische Bewohner*innen ansprechen zu können, war die Online-Befragung in mehreren gängigen Sprachen (englisch, französisch, türkisch oder auch russisch) möglich. Schriftlich eingegangene Fragebögen, die spätestens bis zum 28.9.25 eingingen, wurden ebenfalls noch berücksichtigt.

²⁸ Die durchschnittliche Haushaltsgröße in den Kemptener Bezirken/Stadtteilen 51, 53 und 55, welche sich im Wesentlichen mit dem Wohnquartier Auf dem Lindenberg decken, liegt gemäß aktuellem Jahresbericht 2024 der Stadt Kempten (Allgäu) bei 1,9 Personen (vgl. Kap. 3.2).

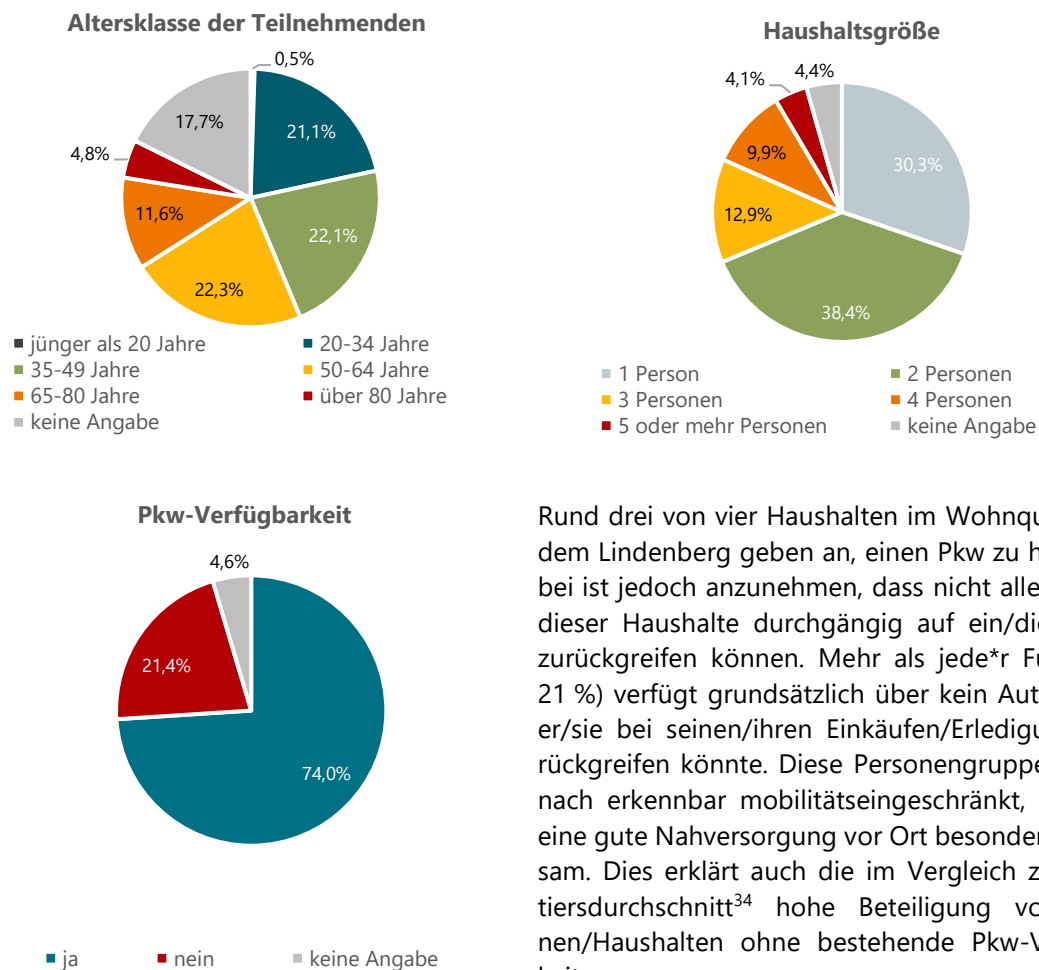
²⁹ Gemäß einer Detailauswertung des Amtes für Wirtschaft und Stadtentwicklung der Stadt Kempten vom September 2025 weist das Wohnquartier Auf dem Lindenberg rd. 4.810 Einwohner*innen auf.

³⁰ Ergänzend ist anzumerken, dass bei der Befragung darum gebeten wurde, dass nur eine Person pro Haushalt antwortet.

³¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und sich teilweise wiederholender Ergebnisse/Aussagen werden nicht alle Einzelfragen bzw. deren Antworten grafisch dargestellt. Inhaltlich werden selbstverständlich alle wesentlichen Aussagen berücksichtigt.

Altersklassen vertreten sind.³² Dies entspricht jedoch auch der entsprechenden Altersverteilung im Wohnquartier Auf dem Lindenberg (vgl. Kap. 3.2).

Bei den antwortenden Haushalten dominieren kleine Haushaltsgrößen. Insbesondere 1- und 2-Personenhaushalte sind stark vertreten. Auch dies spiegelt die bestehende sozio-demografische Struktur mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,9 Personen pro Haushalt im Quartier wider.³³ Bei einem direkten Vergleich der Altersklassen mit den Haushaltsgrößen fällt auf, dass v.a. ältere Personen (über 65-Jährige) fast ausschließlich in 1- oder 2-Personenhaushalten leben.



Rund drei von vier Haushalten im Wohnquartier Auf dem Lindenberg geben an, einen Pkw zu haben. Dabei ist jedoch anzunehmen, dass nicht alle Personen dieser Haushalte durchgängig auf ein/dieses Auto zurückgreifen können. Mehr als jede*r Fünfte (gut 21 %) verfügt grundsätzlich über kein Auto, auf das er/sie bei seinen/ihren Einkäufen/Erledigungen zurückgreifen könnte. Diese Personengruppe ist demnach erkennbar mobilitätseingeschränkt, für sie ist eine gute Nahversorgung vor Ort besonders bedeutsam. Dies erklärt auch die im Vergleich zum Quartiersdurchschnitt³⁴ hohe Beteiligung von Personen/Haushalten ohne bestehende Pkw-Verfügbarkeit.

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2025, n = 588

Einkaufsverhalten der Antwortenden

Um die **Bedeutung und Funktion des ehemaligen Feneberg-Marktes** im Wohnquartier Auf dem Lindenberg besser einschätzen zu können, wurde zunächst nach dessen Bedeutung für die dortige Wohnbevölkerung gefragt.

Nahezu zwei von drei Antwortenden nutzen den ehemaligen Feneberg-Markt für ihre Einkäufe. Darüber hinaus hatte der Markt für rund 13 % der Befragten auch eine soziale Funktion als Treffpunkt und Ort

³² Ergänzend ist anzumerken: Kinder bzw. Personen unter 20 Jahren machen zwar einen sehr geringen Anteil der Antwortenden aus, was aber dadurch zu erklären ist, dass nur eine Person pro Haushalt antworten sollte.

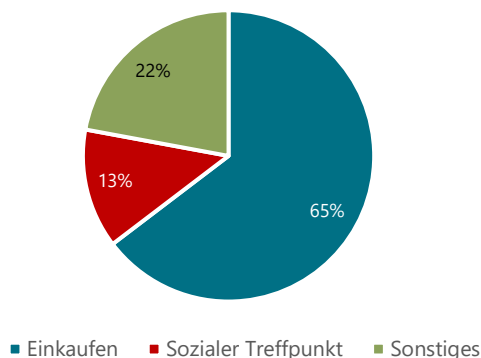
³³ Vgl. Kap. 3.2

³⁴ Zugelassene Pkw pro Haushalt im Quartier: 0,95, vgl. Kap. 3.2

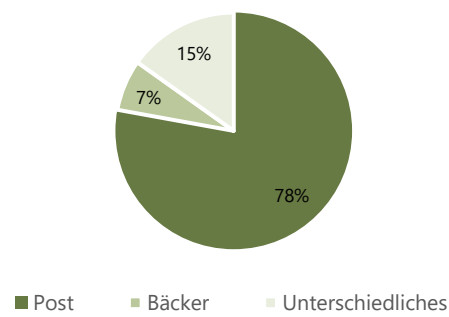
des Austausches im Quartier. Dies gilt mit Ausnahme der unter 20-Jährigen sowie auch der 20- bis 34-Jährigen über alle weiteren Altersklassen hinweg. In Bezug auf die Haushaltsgröße hoben v.a. Kleinhaushalte bis zu 2 Personen die soziale Treffpunktfunktion hervor.

Neben dem Lebensmitteleinkauf im Markt und der sozialer Treffpunktfunktion waren auch die dem Markt angeschlossene Bäckerei sowie insbesondere auch die Post von besonderer Bedeutung für die Bewohner*innen des Wohnquartiers Auf dem Lindenberg. Unterschiedliche weitere, deutlich weniger oft angeführte, sonstige Nennungen waren u.a. die Lotto-Annahmestelle oder die herausgehobene Bedeutung der regionalen Produkte des Feneberg-Marktes.

Bedeutung des Feneberg-Marktes am Brodkorbweg



Bedeutung des Feneberg-Marktes am Brodkorbweg - Angaben bei Sonstiges

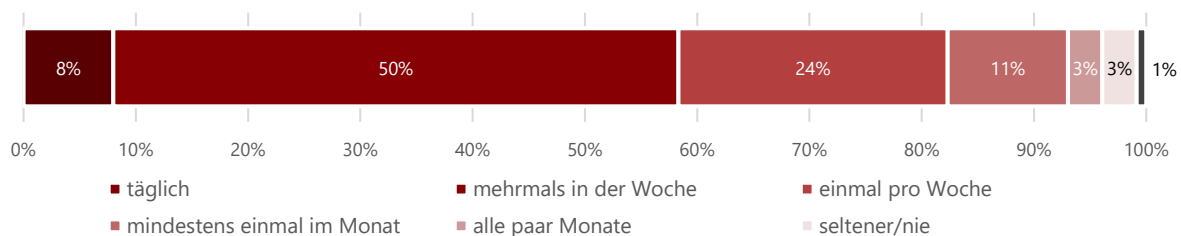


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2025, n = 861 bzw. 191 (Mehrfachantworten möglich)

Hinsichtlich der beim ehemaligen Feneberg-Markt bevorzugt gekauften Waren(gruppen)³⁵ ist keine spezielle Präferenz feststellbar. Ein Großteil der angebotenen Warengruppen war ähnlich beliebt. Lediglich Drogeriewaren und nachgeordnet Getränke wurden etwas weniger häufig gekauft als andere Waren(gruppen) aus dem Lebensmittelbereich.

In Bezug auf die Häufigkeit eines (Einkaufs-)Besuches beim ehemaligen Feneberg-Markt am Brodkorbweg gaben mehr als 80 %, also vier von fünf der Antwortenden an, diesen mindestens einmal die Woche aufgesucht zu haben.

Häufigkeit des Einkaufes im Feneberg-Markt



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2025, n = 588

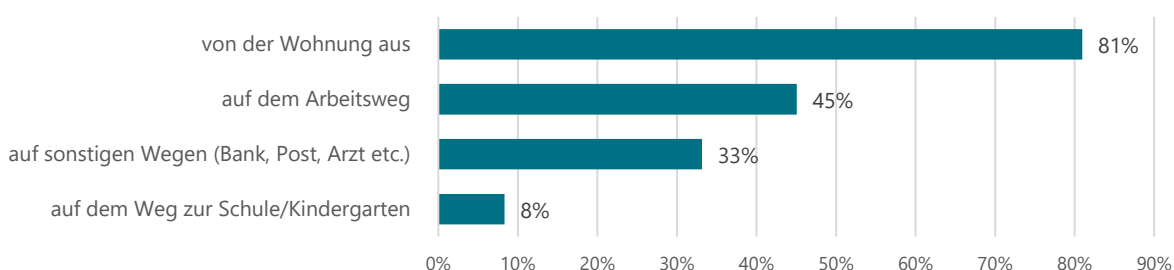
Ein Großteil davon mehrmals die Woche. Beides gilt weitgehend unabhängig vom Alter der Antwortenden, wenngleich Ältere tendenziell etwas häufiger einkaufen als Jüngere. Festzuhalten ist, dass der Lebensmitteleinkauf für viele ein fester Bestandteil ihres Alltages ist bzw. war und zur gewohnten Routine eines Tages-/Wochenablaufes gehört(e). Mit dem Wegfall des Feneberg-Marktes ist dies für die

³⁵ Also Backwaren, Fleisch/Wurst/Käse, Gemüse/Obst, Getränke, sonstige Lebensmittel oder auch Drogeriewaren.

Bewohner*innen des Wohnquartiers Auf dem Lindenberg nicht mehr so möglich. Eine gerne/häufig aufgesuchte Einkaufsmöglichkeit ihres Quartiers ging verloren.

Einkäufe werden von den Antwortenden überwiegend von der Wohnung aus getätigt. Dies gilt prinzipiell über alle Altersgruppen hinweg. Aber auch auf dem Weg zur Arbeit oder bei anderen Versorgungswegen finden häufig Einkäufe statt. Dabei ist anzumerken, dass ein bedeutender Teil der Antwortenden erwartungsgemäß nicht nur einen entsprechenden Zusammenhang nennt. Häufig gab es auch sowohl-als-auch-Antworten.

Zusammenhang der Einkaufserledigungen



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2025, n = 985 (Mehrfachantworten möglich)

Im Hinblick auf das für den Lebensmitteleinkauf üblicherweise verwendete Verkehrsmittel steht der Pkw mit rd. 41 % an erster Stelle.³⁶ Bemerkenswert ist, dass mehr als jede*r Dritte, und damit nur etwas weniger als beim Pkw, ihre/seine Lebensmittel normalerweise zu Fuß einkauft. Dies zeigt die Bedeutung eines möglichst wohnortnahen Lebensmittel-/Versorgungsangebotes auf. Dies gilt umso mehr als auch das Fahrrad mit gut 8 % noch nennenswert häufig angeführt wird. Das Fahrrad wird erwartungsgemäß von sehr Jungen (unter 20-Jährige) mit am häufigsten genutzt. Ein Einkauf zu Fuß ist hingegen bei allen Altersgruppen relativ beliebt, über 65-Jährige erledigen ihre Lebensmitteleinkäufe jedoch besonders häufig zu Fuß (zu ca. 50 % bei den 65-80-Jährigen bzw. zu rd. 48 % bei den über 80-Jährigen). Im Vergleich dazu stellt das Auto insbesondere bei mittleren Altersgruppen das bevorzugte Verkehrsmittel dar. Einschränkend dazu lautet bspw. eine Aussage einer Person mittleren Alters in einem sehr großen Haushalt (5 oder mehr Personen): „Es wäre schön, wenn ich das Auto stehen lassen könnte und wieder zu Fuß alles erledigen kann.“ Die Grundsatzproblematik eines fehlenden, fußläufig erreichbaren Nahversorgers verdeutlicht die Aussage eine*r älteren, alleinlebenden Person besonders deutlich: „Wenn das Laufen problematisch ist, kein Auto zur Verfügung steht, man sich trotz Krankheit noch selber versorgt, ist es sehr hilfreich einen Markt wie Feneberg in der Nähe zu haben. Schade, dass er geschlossen hat.“ Eine andere ältere Person in einem 2-Personen-Haushalt zeigt Ähnliches auf: „Mit 85 Jahren ohne Auto ist einkaufen sehr schwierig geworden, ich benötige jetzt oft die Hilfe meiner Tochter mit Auto!“ Eine weitere Person mittleren Alters appelliert: „Vergesst die alten Bewohner hier nicht. Es muss eine weitere Gelegenheit zu Fuß zum Einkaufen geben!“

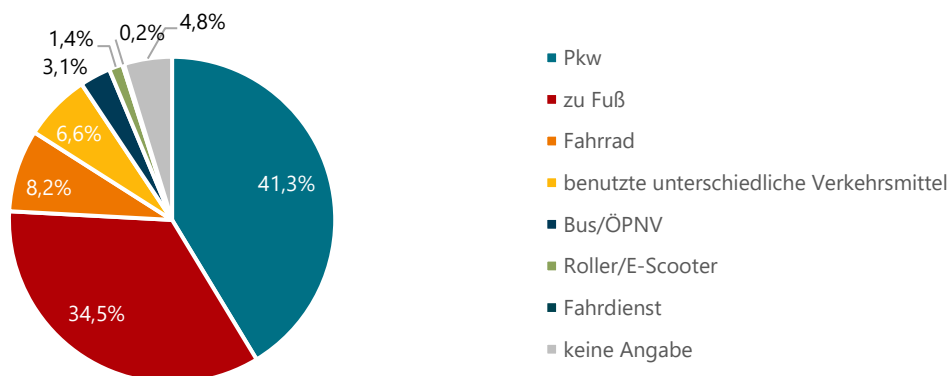
Dies und verschiedene weitere Aussagen ähnlichen Inhalts verdeutlichen die hohe Relevanz eines wohnortnahen Lebensmittel-/Versorgungsangebotes v.a. für ältere Bewohner*innen des Quartiers. Ähnliches gilt aber teilweise auch für besonders junge Menschen. So meinte eine Person mittleren Alters in einem 4-Personen-Haushalt: „Unsere Kinder vermissen den Feneberg sehr. Sie sind 8 Jahre alt und vermissen es selbstständig in den Laden zu gehen und zu üben etwas zu kaufen.“ Eine weitere Person mittleren

³⁶ Ergänzend ist anzumerken, dass die Pkw-Verfügbarkeit im Quartier mit ca. 74 % angegeben wurde. Der Rückgriff beim Lebensmitteleinkauf auf einen grundsätzlich vorhandenen Pkw liegt also deutlich darunter. Dies zeigt, dass ein Teil der Befragten beim Einkaufen gerne auf ihr Auto verzichtet.

Alters in einem 4-Personen-Haushalt klagt: „Auch die Schüler, welche an der Lindbergschule Mittag machen, brauchen einen Nahversorger um sich zu Verpflegen (...).“

In Bezug auf die Haushaltsgröße steht ein Einkauf zu Fuß bei 1-Personen-Haushalten sowie auch bei Haushalten mit 5 und mehr Personen an erster Stelle. Bei allen anderen Haushaltsgrößen ist das Auto das bevorzugte Verkehrsmittel für Lebensmitteleinkäufe. Zusammenfassend betrachtet kann geschlossen werden, dass insbesondere alleinstehende, ältere Leute durch den Verlust des Feneberg-Marktes und der für sie überdurchschnittlichen Bedeutung eines Einkaufs zu Fuß in ihrer Versorgung besonders gefährdet sind.

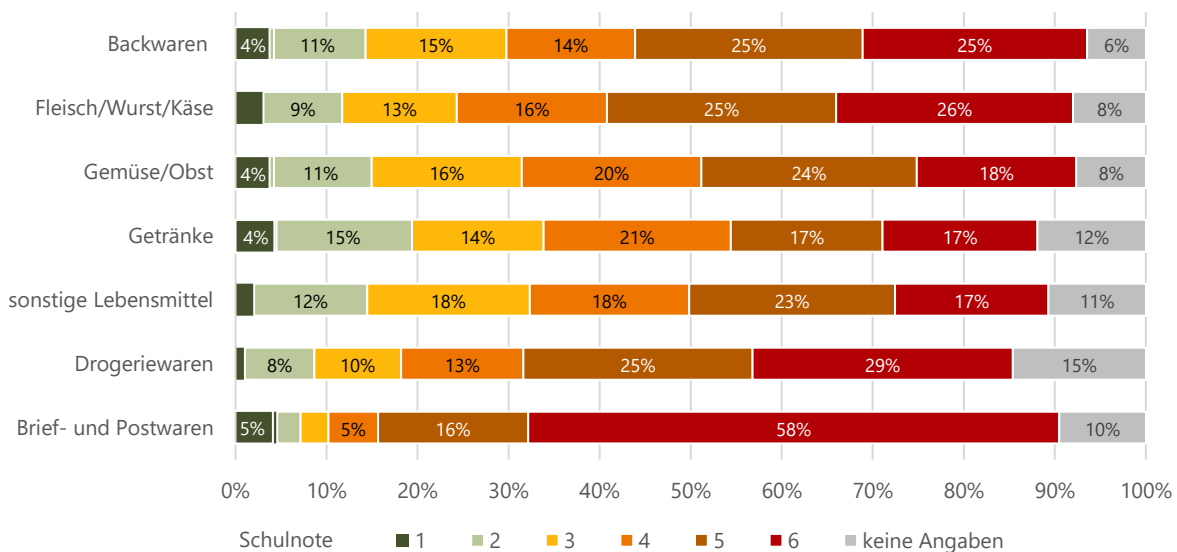
Normalerweise benutztes Verkehrsmittel für den Lebensmitteleinkauf



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2025, n = 588

Nach der zwischenzeitlich erfolgten **Schließung des Feneberg-Marktes** (inkl. Bäckerei und Post) ist die betroffene Bevölkerung mit der nun bestehenden Einkaufs-/Versorgungsfunktion in ihrem Quartier erkennbar unbefriedigt. Dies zeigt eine Bewertung der Zufriedenheit der Antwortenden mit der jetzigen Versorgungssituation in Bezug auf alle vom ehemaligen Feneberg-Markt angebotenen Waren und Dienstleistungen.

Bewertung der Einkaufs-/Versorgungsmöglichkeiten nach der Schließung des Feneberg-Marktes (nach Schulnoten)

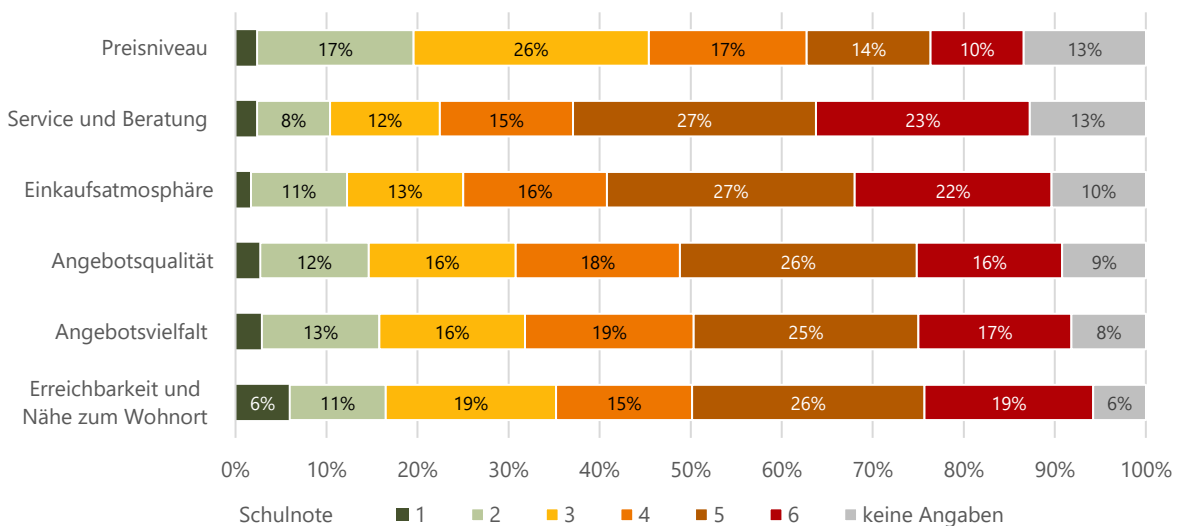


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2025, n = 588

Nur ein kleiner Teil der Antwortenden beschreibt diese als mindestens „gut“ (d.h. Schulnote 1 oder 2). Die höchsten Zustimmungsquoten erreichen über den Großteil der Waren(gruppen) bzw. Dienstleistungen hinweg die Schulnoten 5 und 6. Besonders ausgeprägt ist dies bei Brief- und Postwaren, aber auch bei den meisten anderen Waren(gruppen) wird überwiegend (sehr) schlecht benotet. Nur vereinzelt wird das Angebot noch hauptsächlich mit „zufriedenstellend“ (d.h. Schulnote 4) bewertet. Dies gilt z.B. bei Gemüse/Obst. Insgesamt kann jedoch festgehalten werden, dass die aktuelle Einkaufs-/Versorgungssituation in Bezug auf wichtige Waren(gruppen) des Nahversorgungsbedarfs als ungenügend bewertet wird, die betroffene Bevölkerung ist entsprechend unzufrieden. Eine ältere Person konstatiert hierzu: „Ich vermisse die ehemalige Vielfalt an Angeboten des täglichen Bedarfs.“

Neben der Einkaufs-/Versorgungssituation in Bezug auf wichtige Waren(gruppen) des Nahversorgungsbedarfs wird auch das bestehende Einkaufserlebnis für Waren des täglichen Bedarfs rund um den Brodkorbweg nur geringfügig besser beurteilt. Neben der Angebotsvielfalt fallen insbesondere auch die Aspekte „Service und Beratung“, „Einkaufsatmosphäre“ und „Angebotsqualität“ als überwiegend schlecht bewertet auf. Die „Erreichbarkeit und Nähe zum Wohnort“ wird in Summe etwas besser eingestuft, wenn gleich Ältere (über 65-Jährige) diesen Aspekt erkennbar schlechter bewerten als Jüngere (unter 50-Jährige). Am positivsten schneidet noch der Aspekt „Preisniveau“ ab; der Anteil der Schulnoten 1 bis 3 ist diesbezüglich etwas höher als der Anteil der Schulnoten 4 bis 6. Generell kann aber auch in Bezug auf wesentliche, das Einkaufserlebnis bestimmende Aspekte eine ausgeprägte Unzufriedenheit festgehalten werden.

Bewertung des Einkaufserlebnisses für Waren des täglichen Bedarfs rund um den Brodkorbweg (nach Schulnoten)



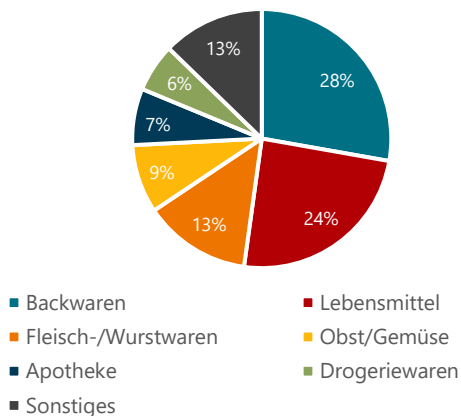
Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2025, n = 588

Zur Identifikation der aus Sicht der Bewohnerschaft größten Versorgungslücken rund um den Brodkorbweg sollten die Befragten die von ihnen am meisten vermissten Waren(gruppen) des täglichen Bedarfs bzw. auch Dienstleistungen nennen. **Ziel dieser Frage ist es, die für die Bewohner*innen des Quartiers bedeutsamsten Versorgungslücken zu identifizieren und daraus dann – unter Berücksichtigung der gegebenen Standortrahmenbedingungen und der bestehenden Marktanforderungen – ein ebenso realistisches wie auch möglichst passgenaues Nahversorgungskonzept zu entwickeln und entsprechende Handlungsempfehlungen abzuleiten.**

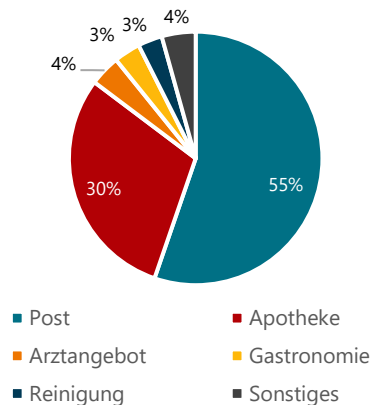
Die Antworten der Befragten zeigen, weitgehend unabhängig vom Alter bzw. der Altersklasse, dass in Bezug auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel sowohl Backwaren als auch allgemein eine gute

und umfassende Lebensmittelversorgung am meisten vermisst werden. Im Einzelnen wurde dabei häufig das frische, regionale und qualitativ hochwertigere sowie deutlich umfassendere Warenangebot des ehemaligen Feneberg-Marktes bzw. generell eines (gängigen) Vollsortimenters – speziell auch im Vergleich zu anderen (bestehenden) Anbietern – angeführt. Eine Person Ende 20 in einem 2-Personen-Haushalt fasst dies so zusammen: „Wir würden uns das wieder so wünschen wie es war. Ein Laden mit regionalen, hochwertigen Produkten und zusätzlich alltägliche Produkte, die keine Lebensmittel sind, aber Markenprodukte. Einen guten Bäcker und auf jeden Fall wieder eine DHL Postfiliale. Bitte keinen 0815 - 0,99 Cent Laden, bei dem alles nur günstig und importiert ist. Qualität und Regionalität ist wichtig.“ Eine andere Person mittleren Alters in einem 2-Personen-Haushalt formuliert dies etwas pointierter: „Im Moment fehlt jegliche Art von Einkaufsmöglichkeit, die Postfiliale wird auch schmerzlich vermisst, da im Umkreis von mehreren Kilometern keine weitere Filiale mehr vorliegt und diese dann auch sehr eingeschränkte Öffnungszeiten haben. Der vorhandene abgeranzte Penny kann in keinem Fall unserem geschlossenen Feneberg das Wasser reichen.“ Ein Teil der Befragten nannten demgegenüber aber gezielt auch Filialanbieter aus dem Lebensmitteldiscountbereich (v.a. Aldi und Lidl) bzw. generell preisgünstige Produkte, die sich vor Ort wünschen würden.

Am meisten vermisste Waren des täglichen Bedarfs



Am meisten vermisste zusätzliche Angebote / Dienstleistungen



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2025, n = 864 bzw. 740 (Mehrfachnennungen möglich)

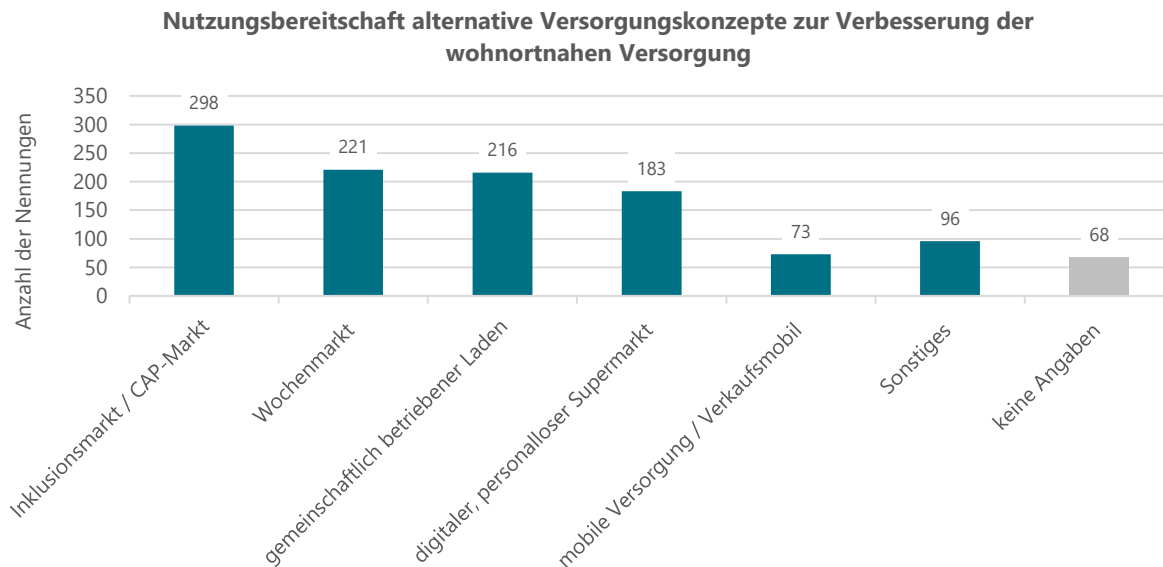
In Bezug auf ergänzende Angebote/Dienstleistungen fehlt mehr als der Hälfte der Antwortenden die im ehemaligen Feneberg-Markt befindliche Post. Die verbleibenden Postfilialen in Kempten bzw. im Umfeld sind für viele zu weit weg bzw. bieten ein schlechteres Angebot. In diesem Zusammenhang kann nochmals darauf hingewiesen werden, dass sich die nächstgelegene Post-/DHL-Filiale in der Kemptener Innenstadt befindet (vgl. Kap. 4.1.2).³⁷ Mit Ausnahme sehr junger Altersgruppen (unter 20-Jährige) gilt dies im Wesentlichen für alle Altersgruppen gleichermaßen.

Neben der Post wird insbesondere auch eine Apotheke am Brodkorbweg vermisst. Auch hier wird teils angeführt, dass die nächstgelegene Apotheke zu weit entfernt liegt und teils schlecht zu erreichen ist. Während die Post meist eher von Personen jüngeren bzw. v.a. mittleren Alters gewünscht wird, sind es bei der Apotheke hauptsächlich Personen mittleren und höheren Alters.

Eine Reaktivierung des leerstehenden Feneberg-Markts durch einen vergleichbaren Lebensmittelmarktfilialisten bzw. insbesondere durch einen klassischen Supermarkt ist potenziell schwierig. Aus diesem Grund wurden die Haushalte im Wohnquartier Auf dem Lindenberg auch nach der **Nutzungsbereit-**

³⁷ Die nächstgelegene Post-Filiale befindet sich im Allgäu Forum, der nächste DHL-Shop in der Erlebnis-Buchhandlung didactus in der Gerberstraße.

schaft von alternativen Versorgungskonzepten zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung befragt.

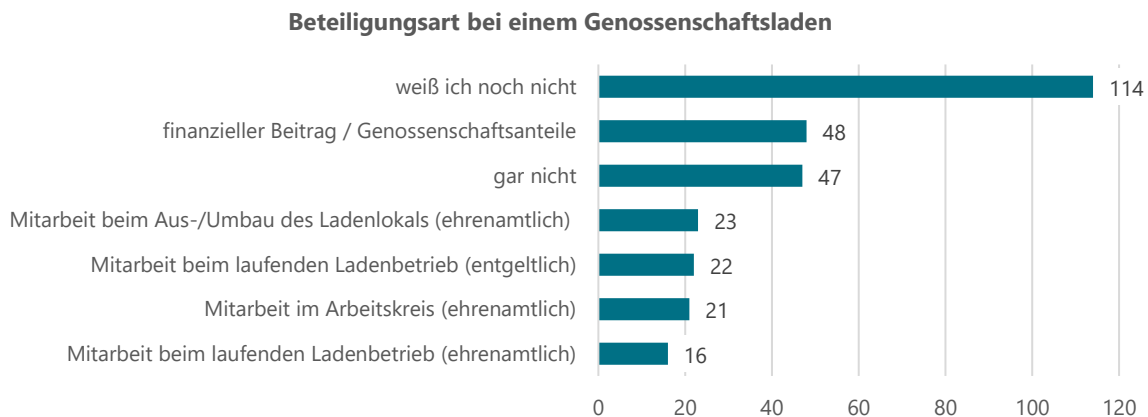


Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2025, n = 1.087 (Mehrfachnennungen möglich)

Insgesamt betrachtet zeigt sich, dass bei der Bevölkerung im Wohnquartier Auf dem Lindenberg eine grundsätzlich große Bereitschaft besteht, alternative Versorgungskonzepte zu nutzen. Nur 68 von den insgesamt 588 Teilnehmenden (= ca. 11-12 %) hat keine der angegebenen Optionen gewählt bzw. einen eigenen Alternativvorschlag gemacht. Die höchste Zustimmung der Antwortenden erreicht die mögliche Ansiedlung eines Inklusionsmarktes (z.B. des Betreibers CAP), um die Nahversorgung im Quartier wieder angemessen bedienen zu können. Auf den weiteren Plätzen folgen nahezu gleichauf ein Wochenmarkt bzw. ein gemeinschaftlich betriebener (Genossenschafts-)Laden. Auch ein digitaler, personalloser Supermarkt kann noch relativ hohe Zustimmungswerte generieren. Die Sicherung der Nahversorgung durch ein Verkaufsmobil oder auch sonstige Alternativen (z.B. Liefersdienst, Verkaufsautomat, Fairteiler etc.) wird nur von einem vergleichsweise geringen Teil der antwortenden Bevölkerung als anzustrebenden Lösungsansatz angesehen.

Bei genauerer Betrachtung der Zustimmungsraten in Bezug auf die jeweilige Altersgruppe zeigen sich teils erkennbare Unterschiede. Ein Inklusionsmarkt bekommt unabhängig von der Altersklasse durchwegs sehr hohe Zustimmungen. Bei den über 65-Jährigen und den 35-64-Jährigen erreicht ein Inklusionsmarkt die jeweils höchsten Zustimmungszahlen. Bei den unter 35-Jährigen landet dieser auf Platz 2, nach einem digitalen, personallosen Supermarkt. Dieser kann bei den 35-64-Jährigen ebenfalls noch Zustimmungswerte im mittleren Bereich erreichen, bei den über 65-Jährigen ist die Bereitschaft einen solchen Markt zu nutzen hingegen eher gering. Während ein Genossenschaftsladen und ein Wochenmarkt v.a. bei den 35-64-Jährigen als ebenfalls noch sehr gute Alternative bewertet werden und auch bei den beiden anderen Altersklassen einen recht hohen Zuspruch genießen, landen eine mobile Versorgung oder auch sonstige, selbst eingebrachte Vorschläge auf den hintersten Plätzen. Ergänzend hierzu ist anzumerken, dass in Bezug auf diese sonstigen Angaben zu alternativen Versorgungs-

konzepten neben dem erneuten Aufgreifen bereits direkt abgefragter Optionen (inkl. „normalem“ Lebensmittelmarkt) nur wenige weitere Möglichkeiten (z.B. Fairteiler³⁸) angeführt werden.



Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2025, n =216 (Mehrfachnennungen möglich)

Ergänzend zur potenziellen Nutzung alternativer Versorgungskonzepte wurde im Falle einer Zustimmung zu einem gemeinschaftlich betriebenen Laden (sog. Genossenschaftsladen) nachgefragt, in welcher Form der-/diejenige sich ggf. auch daran beteiligen würde. Im Ergebnis zeigt sich, dass sich die Mehrheit der Teilnehmenden noch unschlüssig ist, in welcher Form sie sich in den Aufbau/Betrieb eines Genossenschaftsladens einbringen würden. Mehr als die Hälfte der Antwortenden hat dazu noch keine konkreten Vorstellungen. Dies ist potenziell damit zu begründen, dass ein Teil der Bevölkerung keine konkrete Vorstellung zu einem Genossenschaftsladen hat. Zudem können viele – auch solche, denen dieses Modell grundsätzlich vertraut ist – vermutlich nicht so genau einschätzen, wieviel Beitrag bzw. Mitarbeit konkret anfallen wird/könnte.

Etwa ein Fünftel der Antwortenden, die einen Genossenschaftsladen auch nutzen würden, kann sich eine finanzielle Beteiligung über Genossenschaftsanteile vorstellen. Ein kleinerer Teil wäre zudem bzw. alternativ dazu bereit, sich am Aufbau und/oder Betrieb eines Genossenschaftsladens zu beteiligen. Die Zustimmungquote liegt dabei – je nach Einzelaspekt – bei maximal 10 %. Rund 22 % der Leute, die zunächst angegeben hatten, einen Genossenschaftsladen als alternatives Versorgungskonzept zu nutzen, möchten sich bei Umsetzung und Betrieb jedoch nicht beteiligen.

Bei den abschließend möglichen weiteren Anmerkungen/Wünschen für eine verbesserte Nahversorgung rund um den Brodkorbweg in Kempten-Ost wurde vieles bereits Dargestelltes nochmals wiederholt und bekräftigt. Zahlreichen Teilnehmenden war es generell nochmals wichtig zu betonen, dass eine gute Nahversorgung vor Ort stark vermisst wird und gerade auch für ältere Bewohner*innen des Quartiers eine eigenständige Versorgung aktuell schwierig bzw. nicht mehr möglich ist. Gleiches wird vereinzelt auch in Bezug auf umliegende Schüler*innen genannt, für die eine (Mittags-)Versorgung o.ä. ebenfalls erschwert ist. Eine gute und möglichst auch qualitativ wertige Grundversorgung mit Lebensmitteln (inkl. Lebensmittelhandwerk) fehlt vielen dabei am meisten. Auch ergänzende Nahversorgungsangebote, wie etwa die ehemalige Post-Station, eine Apotheke oder auch Drogeriewaren, werden häufig angeführt. Als zentral für die Wohn- und Lebensqualität im Quartier wird darüber hinaus insbesondere auch das Vorhandensein eines Ortes zur sozialen Begegnung und zum Austausch angesehen. Diese Funktion hatte

³⁸ Ein Fairteiler ist ein öffentlicher Ort, an dem überschüssige Lebensmittel kostenlos abgegeben und von anderen kostenlos mitgenommen werden können. Er ist eine Initiative der Foodsharing-Bewegung, um Lebensmittelverschwendung zu reduzieren. Fairteiler, oft bestehend aus einem Kühlschrank und/oder Regalen, finden sich an öffentlichen Plätzen oder in öffentlich zugänglichen Räumen und funktionieren nach dem Prinzip des Teilens, bei dem sich jeder bedienen darf, auch ohne selbst etwas mitgebracht zu haben.

bisher der geschlossene Feneberg-Markt übernommen und fehlt seither ebenfalls. Auch der Wunsch nach etwas mehr Aufenthaltsqualität im Quartier bzw. speziell auch am Platz vor dem ehemaligen Feneberg-Markt wird nachgeordnet als unterstützende Aufwertungsmaßnahme mehrfach genannt. Eine alleinstehende 50-jährige Person fasst dies folgendermaßen zusammen: „Es wäre wirklich großartig, wenn wieder eine Art der Nahversorgung vor Ort wäre. Der Stadtteil verliert absolut an Wohnqualität seitdem der Feneberg geschlossen hat. Es fehlt ein sozialer Treffpunkt.“

Die Haushaltsbefragung im Wohnquartier Auf dem Lindenberg zeigt, dass große Teile der Bevölkerung das mit Schließung des Feneberg-Marktes weggefallene Nahversorgungsangebot stark vermissen. Problematisch ist dies v.a. auch deshalb, da ein nicht unbedeutender Teil der Bewohner*innen im Quartier auf eine gute Nahversorgung angewiesen ist. Rund ein Fünftel der Befragten besitzt kein Auto. Alleinstehende und ältere Menschen sind dabei als Hauptbetroffene anzuführen. Für diese, aber auch für sehr viele andere im Quartier war der ehemalige Feneberg-Markt für den Lebensmitteleinkauf, die Post, die Bäckerei und auch als Treffpunkt von zentraler Bedeutung. Über 80 % der Befragten gaben an, den Markt mindestens einmal wöchentlich besucht zu haben. Nach der Schließung wird die aktuelle Versorgung von einem Großteil der Haushalte als unzureichend bewertet. Als Ersatz für den ehemaligen Feneberg-Markt wünscht sich ein Großteil der Befragten ein vergleichbares Angebot zurück, gleichzeitig ist man aber auch alternativen Versorgungskonzepten gegenüber grundsätzlich aufgeschlossen. Am meisten Zustimmung finden dabei ein Inklusionsmarkt, ein Wochenmarkt, ein gemeinschaftlich betriebener Genossenschaftsladen oder auch ein personalloser Supermarkt. Mobile Verkaufsformen werden dagegen nicht favorisiert. Einschränkend ist anzumerken, dass in Bezug auf einen Genossenschaftsladen noch klare Hürden in Bezug auf die Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung zu erkennen sind und dass v.a. ältere Bewohner*innen einen personallosen Supermarkt nicht bzw. nur bedingt favorisieren. Abschließend ist auch nochmals hervorzuheben, dass zusätzlich zur Lebensmittel-/Nahversorgung die soziale Funktion eines Quartierstreffpunkts als wichtig für die Lebensqualität im Quartier hervorgehoben wird.

6 Mögliche Handlungsansätze zur Deckung der Nahversorgung im Quartier

Ausgangssituation: Schließung des Feneberg-Marktes

Die Schließung des Feneberg-Marktes am Brodkorbweg ist im Wesentlichen auf die für heutige Markt- und Betreiberanforderungen zu geringe Flächengröße für einen marktgängigen Vollsortimenter bzw. Supermarkt zurückzuführen. Gleiches gilt für alle gängigen Filialunternehmen aus dem Vollsortiments- und in der Regel auch für jene des Lebensmitteldiscountbereichs.

Nur wenige Anbieter bzw. Filialkonzepte könnten die zur Verfügung stehende Fläche als ausreichend bewerten. Eine Reaktivierung des leerstehenden Feneberg-Marktes durch einen vergleichbaren Lebensmittelmarktfilialisten – insbesondere durch einen klassischen Supermarkt – ist daher wenig wahrscheinlich.³⁹

Zwar verfügen einige Betreiber wie Rewe, Edeka oder auch Netto über sogenannte City-Konzepte, die mit kleineren Verkaufsflächen erfolgreich betrieben werden können. Diese befinden sich jedoch fast ausschließlich an stark frequentierten Innenstadtlagen oder in gut funktionierenden Stadtteilzentren.

Der Standort am Brodkorbweg liegt zwar zentral im Nahversorgungszentrum (NVZ) Kempten-Ost, doch die Passantenfrequenz ist dort (augenscheinlich) zu gering, um ein ausreichendes Kundenaufkommen zu generieren. Gründe hierfür sind der nur bedingt anziehungsstarke Angebotsbesatz (vgl. Kap. 4.1.1), das Fehlen eines stark frequentierten Verkehrsknotenpunkts sowie das begrenzte Stellplatzangebot am ehemaligen Feneberg-Markt.

Daher ist eine Nachbesetzung durch ein City-Konzept eines gängigen Lebensmittelmarktfilialisten unwahrscheinlich – sowohl bei Betreibern mit geringen Standortanforderungen (z. B. Edeka, Penny, Netto) als auch bei solchen mit höheren Anforderungen (z. B. Aldi, Lidl). Zudem reicht das bindungsfähige Kaufkraftpotenzial im Quartier (vgl. Kap. 4.2) für einen wirtschaftlich erfolgreichen Betrieb nach Berechnungen der cima nicht aus.

Dennoch empfiehlt sich die Kontaktaufnahme mit den entsprechenden Expansionsabteilungen, da sich in der schnelllebigen Lebensmittelbranche oftmals kurzfristig Veränderungen hinsichtlich der Standortanforderungen ergeben (Ausschlussverfahren).

6.1 Haushaltsbefragung: Bewertung der Nahversorgung durch die betroffene Anwohnerschaft

Um die Bedürfnisse der Bewohner*innen im Quartier in Bezug auf ihre Nahversorgungssituation – speziell nach der überraschenden Schließung des Feneberg-Marktes im NVZ Brodkorbweg – besser einschätzen zu können, wurde eine umfangreiche Haushaltsbefragung durchgeführt. Dabei konnten die Anwohnenden angeben, wie sehr sie betroffen sind, was ihnen seit der Feneberg-Schließung fehlt und welche Nachfolgelösungen sie sich wünschen bzw. vorstellen könnten.

Ziel der Befragung war es, die wichtigsten Versorgungslücken aus Sicht der Quartiersbewohner*innen zu identifizieren und daraus – unter Berücksichtigung der gegebenen Standortbedingungen und der

³⁹ Um ggf. einen größeren Lebensmittelmarkt (ab ca. 1.200 m² VK) am Standort zu realisieren, werden deutlich größere Flächenpotenziale benötigt als derzeit zur Verfügung stehen. Hierfür wäre zu prüfen, ob sich durch bspw. den Abriss von Bestandsgebäuden ausreichende Flächen ergeben würden. Seitens der Eigentümer wurde ein solch tiefgreifendes Vorgehen bislang nicht verfolgt.

bestehenden Markt-/Betreiberanforderungen – ein realistisches und passgenaues Nahversorgungskonzept zu entwickeln sowie entsprechende Handlungsempfehlungen abzuleiten.

Die Ergebnisse zeigen deutlich:

- Die Bevölkerung vermisst das frühere Nahversorgungsangebot stark. Insbesondere für in der Mobilität eingeschränkte Personengruppen⁴⁰ hat sich seit Schließung des Feneberg-Marktes die Nahversorgung im Wohnquartier Auf dem Lindenberg erheblich verschlechtert.
- Der Wunsch nach einem wertigen und umfassenden Lebensmittelangebot (inkl. Lebensmittelhandwerksbetrieben⁴¹) ist groß. Der nahe gelegene Penny-Markt mit seinem Angebot aus dem Discountbereich reicht vielen nicht aus.
- Auch weitere für die Nahversorgung bedeutsame Einrichtungen, wie eine Postfiliale, eine Apotheke und ein Drogeriewarenangebot⁴² werden vermisst.
- Ein Nachfolgekonzert sollte zudem als sozialer Treffpunkt dienen sowie die Begegnung und den Austausch im Quartier fördern.

Diese beiden Grundpositionen – also die marktwirtschaftlichen Anforderungen und die Wünsche und Ansprüche der Bevölkerung – gilt es für ein funktionierendes und von der betroffenen Bevölkerung angenommenes Nachfolgekonzert möglichst zusammen zu bringen.

6.2 Bestehende Nachnutzungsoptionen – Vorteile, Einschränkungen und Empfehlungen

Inklusionsmarkt

Ein Inklusionsmarkt (wie z.B. CAP) kann eine gute Grundversorgung mit einem hochwertigen Lebensmittelangebot bieten. Drogeriewaren werden als Teilsortiment üblicherweise mitangeboten. Auch die Integration einer Postannahmestelle ist bei diesen Märkten grundsätzlich problemlos möglich.

Abbildung 10: CAP-Integrationsmarkt in Betzigau



Fotos: cap-markt.de/maerkte/betzigau

Angeht der hohen Nachfrage vor Ort (vgl. Befragungsergebnisse) wäre sie sogar als erfolgssteigernd zu werten. Hinzu kommt, dass Inklusionsmärkte wie CAP neben dem Einkauf auch soziale Verantwortung

⁴⁰ Der Anteil der unmotorisierten Bevölkerung ist im Quartier Auf dem Lindenberg ggü. der Gesamtstadt Kempten erhöht (vgl. Kap. 3.2)

⁴¹ Also einer „guten“ Bäckerei und ggf. Auch einer Metzgerei.

⁴² Für einen eigenständigen Drogeriefachmarkt reichen die Potenziale am Standort Brodkorbweg nicht aus.

und persönlichen Service bieten. Auch der in der Befragung vielfach geäußerte Wunsch nach einem Ort der Begegnung und des Miteinanders wird durch Inklusionsmärkte i.d.R. nicht nur erfüllt, sondern stellt einen zentralen Aspekt im Selbstverständnis entsprechender Anbieter dar. Auch die bestehende Bekanntheit des Betreibers im Untersuchungsraum durch eine im nur wenige Kilometer östlich gelegenen Betzigau ansässige Filiale von CAP-Markt ist positiv zu werten. Die am Standort bestehenden Lagekriterien inklusive der zur Verfügung stehenden Flächengröße sind für die Errichtung eines Inklusionsmarktes üblicherweise ausreichend. Die Flächenanforderungen von Inklusionsmärkten sind weniger starr als die gängiger Lebensmittelfilialisten. Sie verfügen über eine deutlich ausgeprägtere Flächenflexibilität. Im Durchschnitt beträgt die Verkaufsfläche von Inklusionsmärkten wie CAP etwa 500 m², die Varianz ist aber relativ hoch. Ihre Flächen-/Lageanforderungen sind erkennbar niedriger als dies bei „klassischen“ Lebensmittelmarktfilialisten der Fall ist. Schwierig zu bewerten sind hingegen die notwendigen Investitionsbedarfe zur Reaktivierung der Fläche.

In Summe kann festgehalten werden, dass die Nachnutzung der ehemaligen Feneberg-Fläche durch einen Inklusionsmarkt eine interessante und auch realistisch zu bewertende Nachnutzungsoption darstellt. Eine aktive Ansprache z.B. des Betreibers CAP durch die Stadt Kempten, in Kooperation mit dem/der Gebäudeinhaber*in, kann als nächster Schritt hierzu empfohlen werden.

Sofern die ehemals durch Feneberg belegte Handelsimmobilie jedoch nicht zur Verfügung steht, gibt es im Quartier derzeit keine adäquate Fläche zur Ansiedlung eines CAP-Marktes.

Digitaler, personalloser Supermarkt

Ein digitaler, personalloser Supermarkt⁴³ stellt eine grundsätzlich ebenfalls gut umsetzbare Alternative zu einem Inklusionsmarkt dar. Gängige Betreiber hierfür sind u.a. Tante M und Tante Enso oder nachgeordnet auch Dorfladenbox und Kistenkrämer. In der Region ist zudem der Anbieter V-Markt mit seinem Konzept V-mini anzuführen. Die notwendigen Standortanforderungen an Lage, Größe und Einwohner*innen im Einzugsgebiet sind – unabhängig von potenziellen Betreibern – nochmals niedriger als bei einem Inklusionsmarkt und werden vor Ort erfüllt. Zusätzlich zu klären wären lediglich oftmals notwendige technische Anforderungen (u.a. stabile DSL-Verbindung etc.), was jedoch üblicherweise gut umsetzbar und daher als vergleichsweise unproblematisch zu bewerten ist.

Abbildung 11: Personallose (Kleinst-)Supermärkte (Auswahl)



Fotos: tante-m.shop/filialen/

Zu berücksichtigen ist, dass das Versorgungsangebot eines digitalen, personallosen Supermarktes, je nach Anbieterkonzept, teils weniger umfassend als bei einem Inklusionsmarkt ist. Eine gute Basisversorgung kann jedoch i.d.R. gewährleistet werden. Eine Ergänzung durch zusätzliche nahversorgungs-

⁴³ Hierbei ist explizit zu betonen, dass damit keine 24/7-(Getränke-)Kioske, sondern Angebotsformen/Konzepte mit einem regulären, wenngleich flächenbedingt eingeschränktem, größeren Lebensmittel-/Nahversorgungsangebot gemeint sind.

relevante Angebote, wie z.B. eine Postannahmestelle, ist bei einem digitalen, personallosen Supermarkt ebenfalls oftmals möglich. Dies sollte mit einem potenziellen Betreiber vorab jedoch nochmals geklärt werden. Die Funktion eines sozialen Treffpunkts können entsprechende Märkte jedoch standardmäßig nur bedingt erfüllen, wenngleich teilweise durch integrierte Kaffeestationen und Sitzecken/-möglichkeiten Ansätze in diese Richtung bestehen. Gemäß mehreren in den vergangenen Monaten/Jahren von der cima geführten Gesprächen mit verschiedenen Betreibern personalloser Supermärkte besteht meist eine Bereitschaft und auch gewisse Flexibilität, das jeweilige Grundkonzept an vor Ort-Anforderungen anzupassen.

Problematisch ist zudem zu bewerten, dass ein digitaler, personalloser Supermarkt ältere bzw. wenig technik-affine zumindest anfangs überfordern kann. Beide Aspekte – also eingeschränkte soziale Treffpunktfunktion und ggf. bestehende Überforderung älterer Menschen – sind potenzielle Erklärungen für die eher niedrige Zustimmungsquoten bei den über 65-Jährigen (vgl. Kap. 5). Beide Aspekte gilt es in der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Die Umsetzung eines digitalen, personallosen Supermarktes sollte in der Gesamtbetrachtung dennoch nicht ausgeschlossen werden. Das Nahversorgungsangebot kann verbessert werden und die Umsetzungschancen sind relativ hoch. Um die angeführten Negativaspekte zu entschärfen, gilt es, zusammen mit möglichen Betreibern – speziell auch in Bezug auf bestehende Vorbehalte in der (älteren) Bevölkerung – möglichst simple, nachfragegerechte Lösungen zu finden. So wäre es beispielsweise eine mögliche Lösung einen personallosen Supermarkt mit einem Bäckereiverkauf zu kombinieren – am besten mit einem kleinem Gastronomieangebot als Begegnungsfläche. Die zur Verfügung stehende Fläche im ehemaligen Feneberg-Marktes sollte hierfür in einer Erstbewertung ausreichen. Mit einer entsprechenden Kombination bestünde nicht nur die Möglichkeit sich gemütlich vor Ort zu treffen, gleichzeitig gäbe es auch eine*n Ansprechpartner*in für potenzielle Bedienfragen beim personallosen Supermarkt.

Eine weitere Möglichkeit wäre es aus cima-Sicht, einen entsprechenden Supermarkt mit dem Quartiersbüro Soziale Stadt zu kombinieren. So kann Berührungs- und auch Bedienängsten gerade von älteren und weniger technik-affinen Bewohner*innen des Quartiers noch besser aktiv entgegengewirkt werden. Gleichzeitig kann der Austausch mit der Bevölkerung intensiviert werden. Damit kann dieses Modell nicht nur die Nahversorgung stärken, sondern auch einen Ort des sozialen Austausches in zentralster Lage entstehen lassen. Dies gilt umso mehr als das Quartiersbüro bereits heute viele Angebote für Bewohner*innen des Quartiers bereithält und diese im ehemaligen Feneberg-Markt deutlich publikumswirksamer inszeniert werden könnten, als dies bisher der Fall ist.

Ein Vorteil eines personallosen Supermarkts liegt darin, dass er nicht zwingend auf ein klassisches Ladenlokal angewiesen ist. Zwar gibt es im Quartier derzeit einen Leerstand (ehemals Feneberg), jedoch ist noch unklar, ob dieser langfristig zur Verfügung stehen wird. Hier bietet sich der Einsatz einer modularen Ladenbox an: Sie kann flexibel im öffentlichen Raum platziert werden, benötigt nur wenig Fläche und lässt sich bei Bedarf auch wieder versetzen. So kann die Nahversorgung unabhängig von der Verfügbarkeit eines festen Ladenlokals sichergestellt werden. Gleichzeitig ermöglicht die Ladenbox eine schnelle, unkomplizierte Umsetzung und schafft Versorgungssicherheit selbst dann, wenn die Lage der Immobilie unklar bleibt.

Genossenschaftsladen

Ein Genossenschaftsladen wäre grundsätzlich ebenfalls denkbar. Auch er könnte eine gute Grundversorgung und v.a. auch ein guter sozialer Treffpunkt im Quartier sein. Die Integration einer Postfiliale ist möglich. Damit ein Genossenschaftsladen jedoch langfristig funktionieren kann, ist zwingend eine breite Unterstützung durch die betroffene Bevölkerung notwendig. Fehlt diese, das zeigen entsprechende Projekte an anderen Orten, so sind Genossenschaftsläden nicht/kaum realisierbar und auch nicht (langfristig) wirtschaftlich betreibbar. Die Haushaltsbefragung im Wohnquartier Auf dem Lindenberg rund um

den Brodkorbweg hat gezeigt, dass es vor Ort zwar breite Unterstützung für diese Idee gäbe, die Bereitschaft aktiv mitzuwirken ist jedoch begrenzt. Insofern kann die Umsetzung eines Genossenschaftsladens – zumindest ohne aktiv umfassende Überzeugungsarbeit vor Ort zu leisten – kaum bzw. nur sehr bedingt empfohlen werden.

Für eine Weiterverfolgung dieses Ansatzes wäre aus cima-Sicht eine breit angelegte Bürgerinformationsveranstaltung als erster Schritt zwingend notwendig.⁴⁴ Dort gilt es v.a. das Konzept genauer zu erklären und Mitwirkungsmöglichkeiten und auch deren Umfang genauer aufzuzeigen. Nach einer weiteren, daran anschließenden Befragung der betroffenen Bürger*innen hinsichtlich ihrer Mitwirkungsbereitschaft, könnten dann ggf. weitere Schritte eingeleitet werden.

Als Positivbeispiel für einen funktionierenden Genossenschaftsladen kann z.B. „Unser Stadtladen“ in Donauwörth angeführt werden.⁴⁵ Besonders hervorzuheben ist dabei, dass dort das Lebensmittel-/Nahversorgungsangebot mit einem angeschlossenen Bistro kombiniert wurde. Damit besteht für ältere Menschen, aber auch für andere Bewohner*innen der Stadt nicht nur die Möglichkeit sich mittags zu versorgen, sondern sich auch sozial auszutauschen. Gelingt es im Wohnquartier Auf dem Lindenberg genügend engagierte Leute zu akquirieren, so könnte „Unser Stadtladen“ als mögliches Vorbild dienen.⁴⁶

Abbildung 12: Stadtladen in Donauwörth



Fotos: unsere-stadtimpulse.de

Wochenmarkt

Ein **Wochenmarkt** kann eine wichtige Rolle für die Nahversorgung eines Quartiers erfüllen. Wochenmärkte bieten frische, regional produzierte Produkte an. Die Angebotsbreite ist dabei stark von der Größe des Marktes bzw. von der Anzahl und Ausrichtung der Besucher*innen abhängig. Gut aufgestellte Wochenmärkte können eine hochwertige Grundversorgung bieten, eine umfassende Lebensmittelversorgung können sie jedoch i.d.R. nicht leisten. Oftmals bedeutender als die Nahversorgungsfunktion von Wochenmärkte ist deren soziale Treffpunktfunktion. Wochenmärkte fördern den Austausch zwischen Quartiersbewohner*innen, schaffen Begegnungsräume für alle Generationen und tragen zur Belebung öffentlicher Plätze bei. Dadurch entstehen identifikationsstiftende Orte, die das Gemeinschaftsgefühl im Stadtteil stärken.

⁴⁴ Im Rahmen der Befragung wurde deutlich, dass das Konzept eines Genossenschaftsladens unter den Bewohner*innen bislang noch wenig bekannt ist.

⁴⁵ Wenngleich dieser in zentraler Innenstadtlage situiert ist und die Standortvoraussetzungen damit nicht unmittelbar vergleichbar sind.

⁴⁶ Ergänzend ist anzumerken, dass die Stadt Donauwörth den Stadtladen in nicht unwesentlichem Umfang mitfinanziert hat.

Aktuell gibt es im NVZ Brodkorbweg keinen Wochenmarkt, auf den man aufbauen könnte.⁴⁷ Die Neuentwicklung eines Wochenmarktes steht jedoch vor mehreren bedeutsamen Herausforderungen. Ein zentrales Problem ist die Gewinnung ausreichender Marktstände und Händler*innen. In Stadtteillagen, wie im Wohnquartier Auf dem Lindenberg der Fall, ist die Konkurrenz durch umliegende Lebensmittelmärkte die i.d.R. (deutlich) günstiger sind, oft stark. Dies kann sich negativ auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Marktes auswirken. Auch die Organisation und Verwaltung – von Genehmigungen über Logistik bis zur Abfallentsorgung – ist aufwendig und erfordert klare Zuständigkeiten. Schließlich müssen moderne Marktformen den veränderten Konsumgewohnheiten gerecht werden: flexible Öffnungszeiten, digitale Kommunikationswege und nachhaltige Konzepte sind gefragt. Insgesamt liegt die größte Schwierigkeit darin, ein dauerhaft tragfähiges Konzept zu schaffen, das wirtschaftliche, soziale und ökologische Ziele gleichermaßen berücksichtigt. Dies kann lediglich im Rahmen einer detaillierten Markt-/ Standortanalyse erarbeitet bzw. geklärt werden. Im Ergebnis bedeutet dies, dass ein Wochenmarkt zwar viele Positiveffekte auslösen kann, dass Konzeptionierung und Umsetzung eines komplett neuen Wochenmarktes aber mit zahlreichen Herausforderungen verbunden sind und ein Erfolg nur schwer abschätzbar ist. Insofern kann die Etablierung eines Wochenmarktes aus aktueller Sicht kaum empfohlen werden. Zumal damit auch keine kurzfristige, schnelle Verbesserung der Nahversorgungssituation möglich wäre. Darüber hinaus zeichnen sich Wochenmärkte durch ein Warenangebot im teilw. höheren Preissegmente aus, was nur bedingt mit den Ausgangsbedingungen im Wohnquartier Auf dem Lindenberg korrespondiert (vgl. Kap. 3.2, 5).

Mobile Versorgung

Alle weiteren denkbaren Option, wie etwa eine mobile Versorgung, wird nur von einem (sehr) geringen Teil der Betroffenen favorisiert. Insofern ist eine Akzeptanz bei der Bevölkerung als eher gering zu bewerten. Auch die Suche nach einem entsprechenden Anbieter ist i.d.R. schwierig. Dies gilt umso mehr, wenn das NVZ Brodkorbweg die einzige Versorgungsstation sein soll. Wirtschaftlich tragfähig sind entsprechende Modelle nur, wenn durch mehrere auf einer Runde angefahrenen Verkaufsorte (in einem räumlich begrenzten Gebiet) ein notwendiger Mindestumsatz generiert werden kann. Die Einrichtung einer mobilen Versorgung sollte daher aus cima-Sicht nur als letzte Option weiterverfolgt werden.

Zusammenschau

Die Schließung des Feneberg-Marktes am Brodkorbweg hat v.a. marktwirtschaftliche Gründe. Diese lassen eine Nachbesetzung durch klassische Supermarktfilialisten oder Discounter wenig realistisch erscheinen. Die Bürgerbefragung zeigt jedoch einen klaren Bedarf an wohnortnaher Nahversorgung: ein umfassendes Lebensmittelangebot, ergänzende Drogeriewaren, Postdienstleistungen und ein sozialer Treffpunkt fehlen. In Anbetracht der gegebenen Umstände bietet sich aus cima-Sicht insbesondere die Nachnutzung der Fläche durch einen Inklusionsmarkt (z. B. CAP) an. Dieser kann eine hochwertige Grundversorgung sicherstellen sowie auch die gewünschte Funktion als Begegnungsort erfüllen. Auch die Integration einer von sehr vielen Bürger*innen im Quartier vermissten Postfiliale ist möglich. Gleiches gilt für eine Bäckerei. Hierbei besteht jedoch eine direkte Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der derzeit leerstehenden Immobilie. Sofern sich der Eigentümer entscheidet, das Gebäude anderweitig zu nutzen (z.B. Wohnbau), reichen die im Quartier vorhandenen Flächenpotenziale nicht aus, um einen entsprechenden Markt zu realisieren.

⁴⁷ In Kempten gibt es einen zentralen Wochenmarkt am Hildegardplatz an der Residenz sowie einen Bauernmarkt rund um den Anna-Schwegelin-Brunnen am Residenzplatz. Der Wochenmarkt findet mittwochs und samstags statt, der Bauernmarkt freitags.

Alternativ kann ein digitaler, personalloser Supermarkt⁴⁸ geprüft werden, der ebenfalls eine gute Grundversorgung gewährleisten kann, jedoch i.d.R. nur eingeschränkt als sozialer Treffpunkt fungiert und für wenig technik-affine Personen zumindest anfangs eher abschreckend sein kann. Um diesen Negativaspekten zu begegnen, gilt es im Falle einer Umsetzung dieses Alternativkonzeptes, zusammen mit potenziellen Betreibern möglichst simple, nachfragegerechte Lösungen zu finden. Vorteilhaft wirkt sich hier aus, dass sich ein personalloser Supermarkt sowohl in einem Ladenlokal als auch im öffentlichen Raum als sog. Ladenbox realisieren lässt.

Ideal wäre aus cima-Sicht ein Kombimodell mit einem verlagerten Büro des Quartiersmanagements. Aber auch die Kombination mit einem Bäckereiverkauf, am besten mit einem kleinem Gastronomieangebot als Begegnungsfläche, könnte bereits helfen. Ein Genossenschaftsladen⁴⁹, ein Wochenmarkt oder auch eine mobile Versorgungslösung sind aufgrund organisatorischer und wirtschaftlicher Herausforderungen sowie teils auch geringer Akzeptanz bei der Bevölkerung aus cima-Sicht hingegen nur eingeschränkt geeignet.

⁴⁸ Hierbei ist explizit zu betonen, dass damit keine 24/7-(Getränke-)Kioske, sondern Angebotsformen/Konzepte mit einem regulären, wenngleich flächenbedingt eingeschränktem, größeren Lebensmittel-/Nahversorgungsangebot gemeint sind.

⁴⁹ Für eine Weiterverfolgung dieses Ansatzes wäre aus cima-Sicht eine breit angelegte Bürgerinformationsveranstaltung als erster Schritt zwingend notwendig. Dort gilt es v.a. das Konzept genauer zu erklären und Mitwirkungsmöglichkeiten und auch deren Umfang genauer aufzuzeigen. Nach einer weiteren, daran anschließenden Befragung der betroffenen Bürger*innen hinsichtlich ihrer Mitwirkungsbereitschaft, könnten dann ggf. weitere Schritte eingeleitet werden.

7 Zusammenfassung und Fahrplan für das weitere Vorgehen

Der Lebensmittelmarkt Feneberg hat Anfang Mai 2025 sein Ladenlokal mit angegliederter Bäckerei und Postannahmestelle am Standort Brodkorbweg 29 im Osten der Stadt Kempten (Allgäu) geschlossen. Grund waren v.a. marktwirtschaftliche Überlegungen und Zwänge. Durch die Schließung des Marktes entsteht eine erkennbare Verschlechterung der Versorgungssituation. Eine umfassende fußläufige Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung ist aktuell nicht mehr möglich. Dies gilt umso mehr als Feneberg der einzige Standard-Supermarkt im Quartier war und auch eine wichtige soziale bzw. Treffpunktfunktion für die Quartiersbewohner*innen übernahm.

Vorliegende Untersuchung soll aufzeigen, welche Möglichkeiten und Zukunftsperspektiven zur Gewährleistung einer guten Nahversorgung im Standortbereich Brodkorbweg im Kemptner Osten bestehen. Ziel war es, die aktuelle Versorgungssituation systematisch zu analysieren und realistische Lösungsansätze zur Verbesserung der Nahversorgung im Quartier zu entwickeln.

Das Wohnquartier Auf dem Lindenberg ist durch eine hohe Einwohnerdichte geprägt. Eine möglichst gute und umfassende Nahversorgungssituation – gerade auch im besonders bedeutsamen Lebensmittelbereich, aber auch darüber hinaus – ist ein wesentlicher Aspekt für die Lebensqualität im Quartier.

Im Quartier zentral gelegenen NVZ Brodkorbweg besteht in Summe eine nach wie vor ansprechende, nahversorgungsrelevante Nutzungsmischung, wenngleich einzelhandelsergänzende Nutzungen klar dominieren. Einziger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb ist aktuell ein auf osteuropäische Produkte spezialisierter Lebensmittelmarkt. Diesem kommt eine wichtige, aber begrenzte Versorgungsbedeutung zu. Mit Schließung des Feneberg-Marktes gibt es im NVZ Brodkorbweg wie auch im gesamten weiteren Wohnquartier Auf dem Lindenberg keinen Supermarkt/Vollsortimenter mehr. Zudem sind dort auch alle weiteren nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche nicht bzw. maximal durch ein geringeres Teilsortiment vertreten. Die Nahversorgungsbedeutung wie auch die Anziehungskraft des NVZ Brodkorbweg hat durch die Schließung des ehem. Feneberg-Marktes mit angeschlossener Bäckerei und Postannahmestelle deutlich abgenommen. Im Wohnquartier Auf dem Lindenberg besteht eine erkennbare (Nah-)Versorgungslücke.

Die Haushaltsbefragung hat aufgezeigt, dass von den Bewohner*innen im Quartier eine gute Nahversorgung vor Ort stark vermisst wird und gerade auch für ältere Bewohner*innen des Quartiers eine eigenständige Versorgung aktuell schwierig bzw. nicht mehr möglich ist. Eine gute und möglichst auch qualitativ wertige Grundversorgung mit Lebensmitteln (inkl. Lebensmittelhandwerk) fehlt vielen dabei am meisten. Auch ergänzende Nahversorgungsangebote, wie etwa die ehemalige Post-Station, eine Apotheke oder auch Drogeriewaren, werden häufig angeführt. Als zentral für die Wohn- und Lebensqualität im Quartier wird darüber hinaus insbesondere auch das Vorhandensein eines Ortes zur sozialen Begegnung und zum Austausch angesehen. Diese Funktion hatte bisher der geschlossene Feneberg-Markt übernommen und fehlt seither ebenfalls.

Aufbauend auf den Untersuchungsergebnissen ist im Hinblick auf mögliche Handlungsansätze zur angestrebten und vielfach gewünschten Verbesserung der Nahversorgungssituation im Quartier zusammenfassend festzustellen:

Die Schließung des Feneberg-Marktes am Brodkorbweg hat v.a. marktwirtschaftliche Gründe. Diese gelten auch für vergleichbare Anbieter/Konzepte und lassen eine Nachbesetzung durch klassische Supermarktfilialisten oder Discounter wenig realistisch erscheinen. Die Bürgerbefragung zeigt jedoch einen klaren Bedarf an wohnortnaher Nahversorgung: ein umfassendes Lebensmittelangebot, ergänzende

Drogeriewaren, Postdienstleistungen und ein sozialer Treffpunkt fehlen. In Anbetracht der gegebenen Umstände bietet sich insbesondere die Nachnutzung der Fläche durch einen Inklusionsmarkt (z. B. CAP) an. Dieser kann eine hochwertige Grundversorgung sicherstellen sowie auch die gewünschte Funktion als Begegnungsort erfüllen. Ein Inklusionsmarkt als Nachfolger des geschlossenen Feneberg-Marktes sollte daher prioritär vorangetrieben werden. Stellt sich dieser als nicht umsetzbar heraus, bietet sich in der Gesamtbetrachtung v.a. auch ein digitaler, personalloser Supermarkt als weitere, wenngleich nachgeordnete Option an.⁵⁰ Ein entsprechender Markt kann ebenfalls eine gute und wertige Grundversorgung gewährleisten, in Bezug auf eine ebenfalls vielfach gewünschte soziale Treffpunktfunktion sind jedoch i.d.R. gewisse Abstriche zu machen. Zudem bestehen bei älteren, oftmals wenig technik-affinen Personen nachvollziehbare Vorbehalte. Um diesen Negativaspekte zu begegnen, gilt es im Falle einer Umsetzung dieses Alternativkonzeptes, zusammen mit potenziellen Betreibern möglichst simple, nachfragegerechte Lösungen zu finden. Ideal wäre aus cima-Sicht ein Kombimodell mit einem verlagerten Büro des Quartiersmanagements. Aber auch die Kombination mit einem Bäckereiverkauf, am besten mit einem kleinem Gastronomieangebot als Begegnungsfläche, könnte bereits helfen. Ein Genossenschafts-laden⁵¹, ein Wochenmarkt oder auch eine mobile Versorgungslösung sind aufgrund organisatorischer und wirtschaftlicher Herausforderungen sowie teils auch geringer Akzeptanz bei der zwingend notwendigen Mitwirkung der Bevölkerung hingegen als schwer umsetzbar zu bewerten und können daher kaum/nicht empfohlen werden.

Die Stadt Kempten (Allgäu) hat lediglich eingeschränkte Möglichkeiten, die Verbesserung der Nahversorgung im Quartier positiv zu begleiten. In ihrer Rolle als Vermittlerin zwischen den Bedarfen der Bevölkerung, der realistisch darstellbaren Handlungsoptionen und den Belangen der Immobilienakteure vor Ort, kann sie lenkend eingreifen. Entsprechend ist ein enger Kontakt zwischen der Stadtverwaltung und dem Eigentümer der leerstehenden Handelsimmobilie (ehemals Feneberg) unabdingbar.

Fahrplan zur Verbesserung der Nahversorgung im Wohnquartier Auf dem Lindenberg

Enge Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer der leerstehenden Handelsimmobilie (ehemals Feneberg); Vorstellung der Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung.

Gespräche mit den Expansionsabteilungen im System-Lebensmitteleinzelhandel (v.a. Rewe, Edeka) (Ausschlussverfahren).

1. Grundsatzentscheidung treffen

- **Ziel:** Sicherstellung einer guten Nahversorgung durch ein Nachfolgeangebot im ehemaligen Feneberg-Markt (möglichst) sowie Schaffung eines sozialen Treffpunkts im Wohnquartier Auf dem Lindenberg
- **Optionen prüfen:**
 - a) Inklusionsmarkt (z. B. CAP-Markt), gerne mit Bäckerei
 - b) Digitaler, personalloser Supermarkt (z. B. Tante M, V-Mini, Enso)
 - c) Alternative Konzepte (Genossenschaftsladen, Wochenmarkt, mobile Versorgung – nachrangig)

⁵⁰ Hierbei ist explizit zu betonen, dass damit keine 24/7-(Getränke-)Kioske, sondern Angebotsformen/Konzepte mit einem regulären, wenngleich flächenbedingt eingeschränktem, größeren Lebensmittel-/Nahversorgungsangebot gemeint sind.

⁵¹ Für eine Weiterverfolgung dieses Ansatzes wäre aus cima-Sicht eine breit angelegte Bürgerinformationsveranstaltung als erster Schritt zwingend notwendig. Dort gilt es v.a. das Konzept genauer zu erklären und Mitwirkungsmöglichkeiten und auch deren Umfang genauer aufzuzeigen. Nach einer weiteren, daran anschließenden Befragung der betroffenen Bürger*innen hinsichtlich ihrer Mitwirkungsbereitschaft, könnten dann ggf. weitere Schritte eingeleitet werden.

2. Hauptempfehlung: Inklusionsmarkt priorisieren

- Gespräche mit potenziellen Trägern (z. B. CAP) aufnehmen
 - Klären, ob Postfiliale und Bäckerei integriert werden können und ob es hierfür Interessenten gibt
 - Flächenprüfung und erste Wirtschaftlichkeitsabschätzung durchführen
 - Fördermöglichkeiten und städtische Unterstützung prüfen
-

3. Alternativkonzept: Digitaler, personalloser Supermarkt

- Kontaktaufnahme zu Betreibern (Tante M, V-Mini etc.)
 - Technische Machbarkeit prüfen (u.a. Internetverfügbarkeit)
 - Kombinationsmöglichkeiten ausloten:
 - mit Bäckerei / Café als Begegnungsort oder
 - mit Quartiersbüro Soziale Stadt zur sozialen Einbindung
 - ggf. Informationskampagne vorbereiten (insb. für ältere, wenig technikaffine Bürger*innen)
-

4. Option: Genossenschaftsladen – nur bei klarer Bürgerbeteiligung

- Bürgerinformationsveranstaltung organisieren (Konzeptvorstellung, Mitwirkungsmöglichkeiten)
 - Anschließende Umfrage zur realen Beteiligungsbereitschaft durchführen
 - Nur bei ausreichender Unterstützung: Gründungsinitiative starten (Vorbild: „Unser Stadtladen“ Donauwörth)
-

5. Option: Wochenmarkt – langfristig und nur bei tragfähigem Konzept

- Machbarkeits- und Standortanalyse durchführen (Beschicker*innen, Wirtschaftlichkeit, Organisation)
 - Bei positiver Analyse: Verantwortliche Stelle für Organisation/Koordination festlegen
 - Ggf. Pilotversuch prüfen, bei stabiler Beteiligung und Nutzung: dauerhaften Markt planen
-

6. Option: Mobile Versorgung – nur als letzte Maßnahme

- Nur prüfen, falls alle anderen Konzepte scheitern
 - Kooperation mit bestehenden mobilen Anbietern in der Region prüfen
-

7. Kommunikation & Beteiligung

- Bürger*innen regelmäßig informieren (Beteiligungsformate, lokale Presse, Quartiersbüro)
- Besonders ältere Bewohner*innen des Quartiers gezielt ansprechen und einbeziehen
- Image stärken: „Neue Mitte Brodkorbweg – Einkaufen & Begegnung im Quartier“.

Nahversorgung Kempten Brodkorbweg

Kontakt:

M. Sc. Susanne André (Projektleitung)

Dipl.-Geogr. Herbert Brunner

Tel.: 089 / 55 118 154

E-Mail: cima.muenchen@cima.de

Weitere Informationen zur CIMA und unseren
Projekten finden Sie auf unserer Homepage: [**www.cima.de**](http://www.cima.de)

cima.

**wir können.
wir machen.
für menschen.**