

Statement

ZfG nimmt Stellung zur geplanten Bebauung und künftigen Nutzung des AOA-Geländes an der Ammerseestraße

Gauting, 28. Mai 2019

Der Gewerbeverein „ZfG Zusammen für Gauting e.V.“, gibt folgende Stellungnahme zur geplanten Bebauung und künftigen Nutzung des ehemaligen AOA-Geländes an der Ammerseestraße ab.

Die Bebauung der südlich gelegenen Grundstücke wird nicht kommentiert:

Die Gemeinde Gauting beklagt seit Jahren im Landkreisvergleich viel zu niedrige Gewerbesteuereinnahmen.

Um künftige Gewerbesteuereinnahmen zu generieren, wurden Planungen für neue Gewerbegebiete initiiert, zum Beispiel a) Nähe Flughafen Oberpfaffenhofen, b) an der Westgrenze des Gebietes der Asklepius-Klinik und c) südlich des Wertstoffhofs, an der Pentenrieder Straße, sog. Pennykreisel. Wann auf diesen Flächen Gewerbe angesiedelt werden kann, ist heute noch nicht genau absehbar.

Hingegen steht auf dem ehemaligen AOA-Gelände an der Ammerseestraße gemäß Bebauungsplan von 2002 ein Grundstück für gewerbliche Nutzung mit einer Geschossfläche von ca. 17.300 m² sofort zur Verfügung. Die angrenzenden Grundstücke (andere Eigentümer) verfügen über ein Baurecht von ca. 14.000 m² Geschossfläche für Wohnnutzung. Im aktuellen Planentwurf, Stand 21.5.2019, sind für Gewerbe nur mehr 2.200 m² und für Wohnen ca. 26.400 m² vorgesehen.

Der ZfG kommentiert:

Jahrzehntelang gab es in Gauting eine Unterversorgung im Lebensmitteleinzelhandel. Diese Situation hat sich mit Ansiedlung des großen EDEKA in Stockdorf, des Lidl an der Starnberger Straße, des Penny am Ortsausgang nach Unterbrunn, des Denny an der Würmbrücke und der erfreulichen Entwicklung der Einkaufszeile am Pippinplatz normalisiert. Dazu startet nun der Bau auf dem alten Grundschulgelände am Bahnhof mit einem weiteren großen EDEKA samt DM-Markt. Damit wird über zwei große Lebensmittelvollsortimenter, einen mittleren Vollsortimenter, drei Biomärkte, zwei große Drogeriemärkte und zwei Discounter verfügen.

ZfG versteht, dass es schwierig, vielleicht auch unmöglich ist, auf dem AOA-Gelände für die im aktuell gültigen Bebauungsplan ausgewiesenen 17.300 m² BGF einen einzigen Betreiber zu finden und dass man nach neuen Lösungen sucht.

Doch worauf beruht denn die Entscheidung, auf dem AOA-Gelände unbedingt einen Lebensmittelmarkt mit darüberliegenden Wohnungen etablieren zu müssen? Wer hat das gefordert und warum?

Fakt ist: Auf dem reinen AOA-Gelände werden mit dem neuen Plan der Gemeinde ca. 15.000 m² BGF für zeitnahe Gewerbenutzung „vernichtet“.

Im Gegenzug erhöht die Gemeinde Gauting ihre eigenen Wohnflächen von ca. 2.400 m² auf 4.000 m² = +67%, der Verband Wohnen und KSWM steigert sich von ca. 11.600 m² auf ca. 14.400 m² = +24 %. Dazu kommt für den Eigentümer des AOA-Geländes eine Wohnnutzung von 0 m² auf ca. 8.200 m².

ZfG regt an, dass die Gemeinde Gauting sich dafür einsetzt, auf dem AOA-Gelände Raum für Gautinger Betriebe zu schaffen, Betriebe die seit Monaten und Jahren händierend nach Erweiterungsflächen im Ort suchen. Die Gemeinde Gauting riskiert, weitere heimische Betriebe an Nachbargemeinden und damit dringend benötigte Gewerbesteuereinnahmen zu verlieren. In der Gemeinde Gilching werden aktuell (gemäß Recherche in Immobilienscout24.de am 23.5.2019) attraktive Flächen in den neuen Gewerbegebieten südlich und nördlich der A96 angeboten: Für Büronutzung insgesamt 37.500 m² und Produktion/Forschung weitere 25.000 m².

Auf dem Gautinger AOA-Gelände liegen seit vielen Monaten Gewerbeflächen brach. Hier wäre zeitnah Platz für heimische Handwerksbetriebe oder stille Gewerbe wie z.B. Steuerberatungskanzleien, bevor diese in umliegende Gemeinden abziehen, da sie sich innerorts nicht entwickeln können und auch im Gautinger Ortszentrum keine Flächen zur Verfügung stehen.

Stellungnahme des ZfG zur aktuellen Planung Lebensmitteleinzelhandel auf dem AOA-Gelände:

Die Gemeinde Gauting begründet die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels auf Basis einer Studie vom 8. März 2017, angefertigt von der CIMA, die von der Gemeinde Gauting beauftragt wurde.

ZfG ist der Auffassung, dass dieses Gutachten fehler- und lückenhaft ist, die Aufgabenstellung unzureichend formuliert war und es daher als Entscheidungsgrundlage ungeeignet ist.

Dieses Gutachten untersucht nicht, welche Art an Gewerbe an diesem Standort am geeignetsten wäre. Es befasst sich vorrangig damit, ob ein Lebensmitteleinzelhandel an dieser Stelle angenommen würde und welche Größe dieser haben sollte.

ZfG hält dieses Gutachten für fehler- und lückenhaft. Es wurden folgende Gesichtspunkte nicht eingeschlossen bzw. nicht ausreichend untersucht.

a) Edeka - Markt und DM Drogeriemarkt am Grundschulareal.

Es ist überhaupt noch nicht bekannt, wie sich diese Märkte entwickeln und wie sie nach Fertigstellung von der Bevölkerung angenommen werden. Sämtliche Annahmen sind daher im Cima-Gutachten rein spekulativ. Sollten diese beiden Märkte annähernd so gut angenommen werden wie beispielsweise der EDEKA Peschl in Stockdorf, würden sich die von der Cima angenommenen Umsatzrückgänge deutlich weiter vergrößern. Dies bestätigt selbst Herr Hörmann, mitverantwortlich für das Cima-Gutachten.

b) Einzelhandelsstandort Pippinplatz.

Im Cima-Gutachten wurde der gesamte kleinteilige Einzelhandel am Pippinplatz mit Metzger, Bäcker, Obst/Gemüse, Getränkemarkt, Apotheke, Reisebüro, Reinigung, Schreibwaren usw. überhaupt nicht berücksichtigt. Ein neuer Einzelhandelsmarkt auf dem AOA-Gelände wird sicher Fleisch, Backwaren, Getränke und Schreibwaren usw. anbieten. Mit Sicherheit wird das Umsatzrückgänge für alle Läden am Pippinplatz mit sich bringen.

Es ist sogar zu befürchten, dass diese Betriebe nicht mehr existieren können. Die Folge wäre Leerstand. Damit wären Tür und Tor geöffnet für Nutzungen, die Gauting lieber nicht sehen möchte, wie Spielhallen und Wettbüros. Profitieren würden einzig Großkonzerne zu Lasten kleinerer Betriebe und ohne dass sich die Versorgungslage für die Bevölkerung nachhaltig verändert.

c) Einzelhandel Bio- und Naturkostläden.

Die drei Naturkostläden Naturkostladen/Bahnhofstraße, Denny/Würmbrücke und Vollkorn/Leutstettener Straße verfügen zusammen über signifikante Verkaufsflächen. Es ist für ZfG überhaupt nicht nachvollziehbar, warum das Cima-Gutachten diese bestehenden Betriebe in keiner Weise berücksichtigt.

ZfG befürchtet durch den Betrieb eines weiteren Vollsortimenters auf dem AOA-Gelände folgende Nachteile für die heimische Bevölkerung und Wirtschaft.

a) Erhebliche Schwächung des neu geplanten EDEKA / DM am Bahnhof samt Schwächung des kleinteiligen Handels in der Bahnhofstraße.

Das Grundstück am Bahnhof wurde an einen Großinvestor verkauft, der als Ankermieter einen Edeka-Markt und einen Drogeriemarkt gewinnen konnte. Gewünscht war, mit der Ansiedlung dieses Einzelhandels das Ortszentrum und die Geschäfte im Zuge der Bahnhofstraße zu stärken und ein lebendiges Ortsbild zu erhalten.

ZfG hat dieses Vorhaben voll und ganz unterstützt und ist der Auffassung, dass ein Ankerbetrieb sich positiv und belebend auf die Bahnhofstraße auswirkt.

Eine Ansiedlung von vergleichbarem großflächigem Einzelhandel auf dem AOA-Gelände wird den Erfolg des neu zu installierenden Einzelhandels auf dem Grundschulareal stark gefährden und damit auch die Bahnhofstraße massiv negativ beeinflussen. Die Gründe liegen ganz einfach in der schwierigen Anfahrtssituation des Bahnhofareals, das zudem durch starken Verkehr belastet ist. Es liegt auf der Hand, dass ein Supermarkt auf dem AOA-Gelände einfacher anzufahren ist, als der auf dem Gelände der alten Grundschule. Die Konsequenzen hierfür in der weiteren Zukunft, was zum Beispiel nach Ablauf der Mietverträge passiert, wenn dann EDEKA und DM sich aus den Grundschularealflächen zurückzögen, wären dramatisch und eine gigantische Flächenbrache würde dort entstehen.

Der Investor des Grundschulareals hat das Grundstück über ein Bieterverfahren von der Gemeinde gekauft. Möglicherweise stimmt, wenn auf dem AOA-Gelände ein starker Einzelhandels Wettbewerber installiert wird, die gesamte Kostenkalkulation des Investors nicht mehr. Möglicherweise könnte das zu Schadensersatzforderungen gegen die Gemeinde bzw. zu einer nachträglichen Preisreduzierung führen.

b) Schwächung des Einzelhandels im Ortszentrum / Bahnhofstraße. Verödung des Ortszentrums.

Wenn a) eintritt, dann hätte man genau das Gegenteil von dem erreicht, was man mit der Ansiedlung von EDEKA und DM am Bahnhof eigentlich bezweckt hatte, nämlich den kleinteiligen Einzelhandel in der Bahnhofstraße samt seinen Verästelungen in der Hubert-Deschler-Straße, Grubmühlerfeldstraße, Starnberger Straße, Hauptplatz, Leutstettener Straße, August-Hörmann-Platz und Münchener Straße mit einem sog. „Frequenzbringer“ zu stärken. Die dem ZfG aktuell bekannten bzw. auch in Kürze öffentlich sichtbaren Veränderungen in der Bahnhofstraße zeigen schon heute, wie sich das „lebendige“ Ortsbild verändern wird.

c) Schwächung bzw. Eliminierung des gut funktionierenden Pippinplatzes.

Am Pippinplatz ist inzwischen ein gut funktionierendes Nahversorgungsangebot mit kleinflächigem Einzelhandel entstanden, der gut funktioniert. Leerstand und unerwünschte Nutzungskonzepte wären die Folge.

d) In einer Kurzumfrage, die ZfG im Frühjahr 2017 durchführte, lehnte eine große Mehrheit der Befragten einen weiteren Lebensmitteleinzelhandel auf dem AOA-Gelände ab.

In der nicht repräsentativen Umfrage wurde die Bevölkerung nach der künftigen Nutzung des AOA-Geländes an der Ammerseestraße, unter dem Aspekt, dass auf dem Grundschulareal ein Vollsortimenter und ein Drogeriemarkt angesiedelt würden, befragt. Es ergaben sich folgende Ergebnisse:

87% der Befragten lehnten einen Vollsortimenter an der Ammerseestraße ab.

84% erwarten für die etablierte, kleinteilige Ladenzeile am Pippinplatz samt Bäckerei Cramer massive negative Beeinträchtigungen bis hin zur Existenzgefährdung.

81% sind der Ansicht, dass der Einzelhandel in der Bahnhofstraße ebenfalls massiv beeinträchtigt wäre.

89% befürchten, dass damit der neue Edeka und DM am Bahnhof zu Fehlplanungen würden.

91% erklären, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs mit dem neuen Angebot der Bahnhofstraße und der Ladenzeile am Pippinplatz sowie dem Penny-Discounter und den weiteren bestehenden Lebensmittelbetrieben ausreichend wäre.

d) Gautinger Betriebe expandieren und benötigen sofort Platz

Einige Gautinger Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe benötigen sofort Platz und überlegen, den Ort zu verlassen, da es keine geeigneten Flächen gibt, bzw. die Entwicklung zu lange dauert.

e) Schnelle Generierung von Gewerbesteuern.

Ob ein Supermarkt dauerhaft gute Gewerbesteuereinnahmen generiert? EDEKA Peschl zahlt in Gauting nur einen geringen Anteil, da sein Hauptsitz in Ebersberg ist. Ein neuer Markt, der zunächst viel investiert, zahlt sicherlich die ersten Jahre keine Gewerbesteuer oder dann ähnlich wie Peschl.

Weitere Fragestellungen:

Wird das auf dem AOA-Gelände geplante Gebilde mit Supermarkt und Wohnungen in einzelne Einheiten aufgeteilt? Bleibt es in einer Hand? Entstehen dort Eigentumswohnungen oder bezahlbarer Wohnraum für Mieter? Wird es eine Sozialbindung geben, z.B. wie in der Landeshauptstadt mit dem München Modell?

Pressekontakt:

Wolfgang Bertol, Schriftführer

ZfG Vorstandsmitglied

c/o B.I.M. Bertol Immobilien Management e.K., Bahnhofstraße 12, 82131 Gauting

Email: info@zusammenfuergauting.de