

POPIEN & PARTNER

Wirtschaftsgeographie

Dr. Ralf Popien

**Einzelhandelsstandort Gauting -
Handlungsfelder der Nahversorgung**

-- Präsentation 2 von 2 --

Im Auftrag der Gemeinde Gauting

16. März 2021

1/2 Vorbemerkung - Fragestellungen - Methodik

- Analyse Einzelhandels- und Zentrenstruktur
- kritische Beurteilung CIMA-Gutachten 2011, 2016, 2017
- Stärken-Schwächen-Analyse Einzelhandelsstandort / Ortsmitte
- empirische Erhebung Einkaufsverhalten Gautinger Haushalte
- Überarbeitung Nahversorger-Konzept AOA-Gelände Ammerseestr.
- Handlungsempfehlungen zur Stärkung Nahversorgung
- Methodik
 - Kartierungen
 - Expertengespräche
 - Haushaltsbefragungen
- Abkürzungen: PpP: Popien & Partner; VF: Verkaufsfläche; VS: Vollsortimenter
FMZ: Fachmarktzentrum, LHM: Landeshauptstadt München; EKZ: Einkaufszentrum

Inhaltsverzeichnis

1/2 Vorbemerkung – Fragestellungen - Methodik

3 Wh aus Präsentation I: kritische Beurteilung CIMA-Gutachten 2011 bis 2017

4 Kennzahlen Einzelhandelsstandort

5 Stärken und Schwächen Einzelhandelsstandort Gauting

6 Ergebnisse der Haushaltsbefragung

6.1 Einkaufsverhalten nach Nahversorgungssortimenten

6.2 Verkehrsmittelwahl

6.3 Einschätzung Attraktivitätsfaktoren Ortsmitte

6.4 Vermisste Betriebe, besonders störende Dinge

6.5 Einstellung zum geplanten Vollsortimenter auf dem AOA-Gelände

7 Fazit: Handlungsempfehlungen AOA-Planung, weitere Handlungsfelder

3 Wh aus Präsentation I

kritische Beurteilung CIMA-Gutachten 2011 bis 2017

- Katalog Maßnahmeempfehlungen (PpP: angepasst und nachvollziehbar)
- positiv: Realisierung integrierter Verbundstandort Edeka-dm Bahnhof
- Empfehlungen Nutzungsmix AOA-Gelände
 - Potenzial für weiteren Supermarkt vorhanden -> Realisierung Lebensmittelsupermarkt. PpP: grundsätzliche Befürwortung
 - keine Nutzungsmischung diverser kleinformatischer Anbieter alleine, PpP: dito, keine wirtschaftliche Tragfähigkeit für "Kleineinkaufs"-Läden
 - Empfehlung: Dimensionierung auf 1.200 qm VF = Beschränkung Umsatzenlenkung auf "in jedem Fall verträgliches Maß und somit Ausschluss negativer städtebaulicher Wirkungen"
- "Verödung" Ortszentrum nicht zu erwarten

4 Kennzahlen / Merkmale Einzelhandelsstandort

Einzelhandelsspezifische Verflechtungsbereiche ausgewählter Gemeinden

| Gemeinde | Einwohner (EW) |
|--|----------------|
| Starnberg, Mittelzentrum | 69.444 |
| Krailling / Planegg / Gräfelfing, Siedlungsschwerpunkt | 39.222 |
| Gauting, Siedlungsschwerpunkt | 21.167 |
| Neuried | 9.736 |

Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, 2018

Gauting:

- Kaufkraft (D=100) 2021: 157,6 (an 7. Stelle von D-Gemeinden ab 10.000 EW)
Quelle: panadress.de/kaufkraft-deutschland-2021
- beschränkte bzw. keine Ansiedlungspotenziale für Shopping-Goods bzw. großflächige Märkte der Branchen Elektro, Bau/Heimwerken, Möbel
- VF im Gemeindevergleich 2011: 0,84 qm/EW vs. Planegg 2,15 qm/EW
- 2020: VF 16,8 Tsd qm; 83 Betriebe, davon 51 in Ortsmitte; ca. 140 Dienstleister

Verkaufsflächen des organisierten Lebensmittelhandels*) im bundesweiten Vergleich

| Betriebstyp | bundesweiter Durchschnitt für 18.350 EW ***) | Gauting ohne Stockdorf incl. EDEKA Bahnhof |
|------------------------------|--|--|
| Lebensmitteldiscounter | 2.779 | 1.660 |
| Vollsortimenter ab 400 qm**) | 3.374 | 1.700 |
| Summe | 6.153 | 3.650 |

EHI 2020, Eigene Berechnungen *) ohne Spezialgeschäfte, ohne Bio-Märkte (Gauting: 1.125 qm)

***) excl. SB-Warenhaus

**) excl. SB-Warenhaus
 ***) EW Gauting ohne Stockdorf, zzgl. Krailling-Pentenried

- durchschn. Anzahl Supermärkte für EW-Zahl Gauting/P.-ried ohne Stockdorf: 2,7

5 Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandortes Gautings aus Sicht lokaler Experten sowie aus wirtschaftsgeographischer Perspektive

- Stärken
 - KARLs: Schaffung attraktiver Nahversorger in zentraler Lage - statt in Peripherie
 - Verbundstandort Lebensmittel- / Drogeriemarkt
 - oberirdische Parkmöglichkeiten
 - Lage unmittelbar an S-Bahnhof bietet Vorteile für Pendler
 - Kopplungsvorteile für umliegende Betriebe
 - Chance: Anstoß zur Auflösung Sanierungsstau im Bahnhofsumfeld
 - Beratungs- und Servicequalität inhabergeführter Geschäfte
 - kostenloses Parken
 - Einsatz kommunale Standortförderung i.S. eines City-Managements
 - Kooperation Gemeinde - Gewerbeverband
 - Ergänzung Einzelhandel durch kulturelle Einrichtungen

- im Gegensatz zu Schwächen Ortszentrum Gauting:
strukturelle Standortstärken Ortszentrum Planegg
 - gute Parkmöglichkeiten oberirdisch und in großzügiger Tiefgarage (3h gratis)
 - Branchenmix geht deutlich über Nahversorgung hinaus,
Kopplungsmöglichkeiten im Non-Food-Bereich
 - kompakter durchgängiger Geschäftsbesatz auf 2 x 550 m
vs. Gauting:
zerklüftet, mehrfach durchbrochen auf 2 x 1150 m, städtebaulich unübersichtlich
 - keine Belastung durch Durchgangsverkehr ->
 - angenehme Aufenthaltsqualität
 - Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger
 - keine Erschwernisse durch Topographie

- weitere Schwächen Gauting Ortsmitte
 - Defizite Querungsmöglichkeiten für Fußgänger
 - z.Tl. erhebliche städtebauliche sowie Gestaltungs-Defizite
 - Sanierungsstau Einzelhandels- und weitere Immobilien
 - Mangel an attraktiven Treffpunkten der Außengastronomie
 - geringe Inwertsetzung besonderer Lagequalität am Fluss
 - Stockdorf: Handlungsbedarf Gestaltung Baierplatz

Pippinplatz

- Nebenzentrum ohne Magnetbetriebe Drogeriemarkt bzw. Vollsortimenter
- attraktive Fachgeschäfte v.a. des Grundbedarfs, Arztpraxen (Kopplung Apotheke)

Tabelle: Fachgeschäfte Pippinplatz, Anteil Nennungen in Haushaltsbefragung nach Ortsteil, Angaben in % der Befragten

| | westlich Bahn | östlich Bahn mit Würmtal, K-Wiesen | Münchner Berg, Buchendorf |
|----------------------------|------------------|--|------------------------------|
| Backwaren: Hofpfisterei | 53 | 33 | 35 |
| Obst/Gemüse: Markthalle | 18 | 9 | 1 |
| Lebensmittel: Markthalle | 4 | 1 | - |
| Lebensmittel: Vinzenz Murr | 9 | 5 | - |
| kl. Geschenk: Tee & Wohnen | 45 | 26 | 16 |

- Defizite: kein "Voll"-Sortiment, fehlende Tagesgastronomie mit Außensitzen

6 Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Methodik

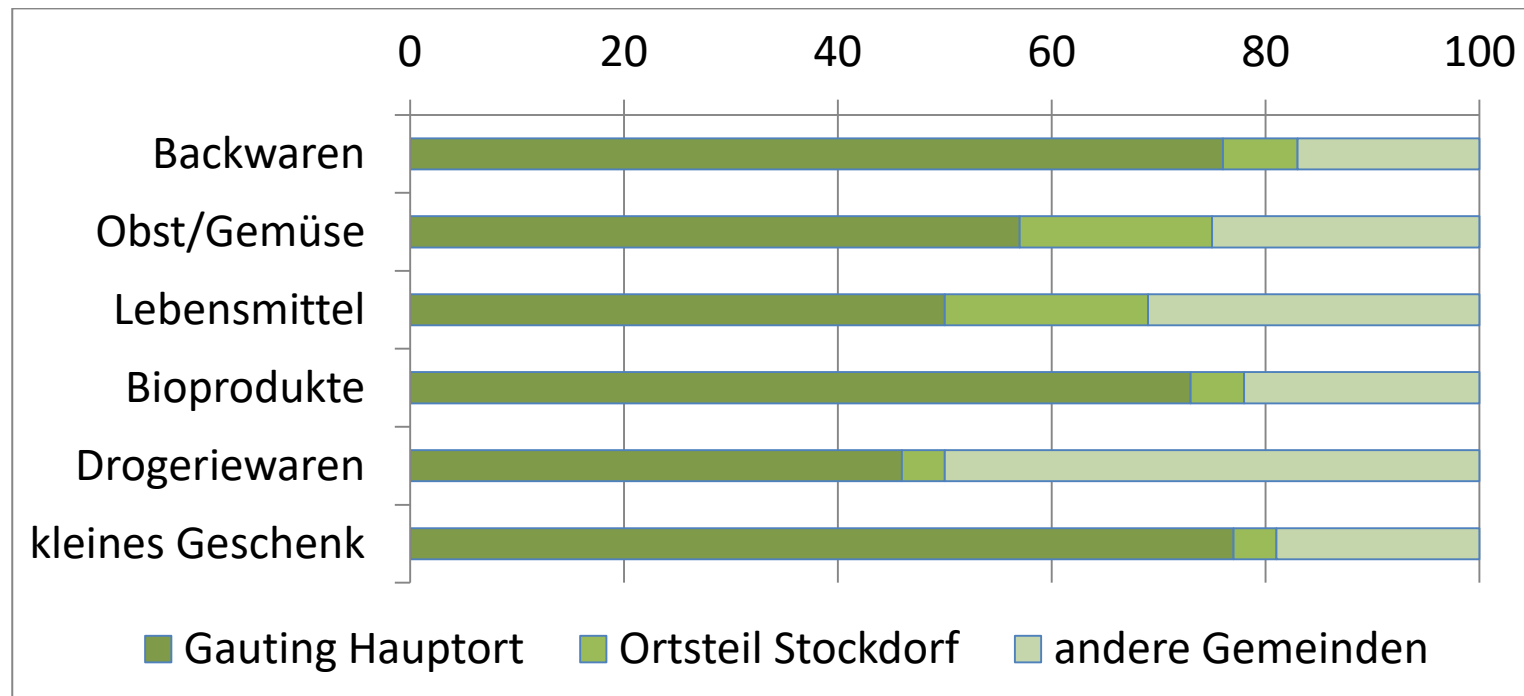
- Auswahl "Kreisbote" zur Verteilung sowie Kommunikationskanäle durch Gemeinde
- Rücklauf: 465 Fragebögen, Anteil Frauen 72 %
- Überrepräsentierung Generation 65 plus, Unterrepräsentierung unter 35-jährige -> Gewichtung nach Altersklassen
- Differenzierung nach Ortsteilen
 - Stockdorf vs. Hauptort (mit Ortsteilen ohne Stockdorf)
 - Hauptort nach Ortsteilen / Teilarealen
- Hinweis zu Prozentzahlen Tabellen: Basis Befragte vs. Nennungen

6.1 Einkaufsverhalten nach Nahversorgungssortimenten

Anzahl genannter Geschäfte je Sortiment: ca. 2 bis 3,3 (Lebensmittel)

Kreisstadt Starnberg spielt nur äußerst rudimentäre Rolle

Abb.: Einkaufsort nach Sortimenten, Anteil genannter Geschäfte:



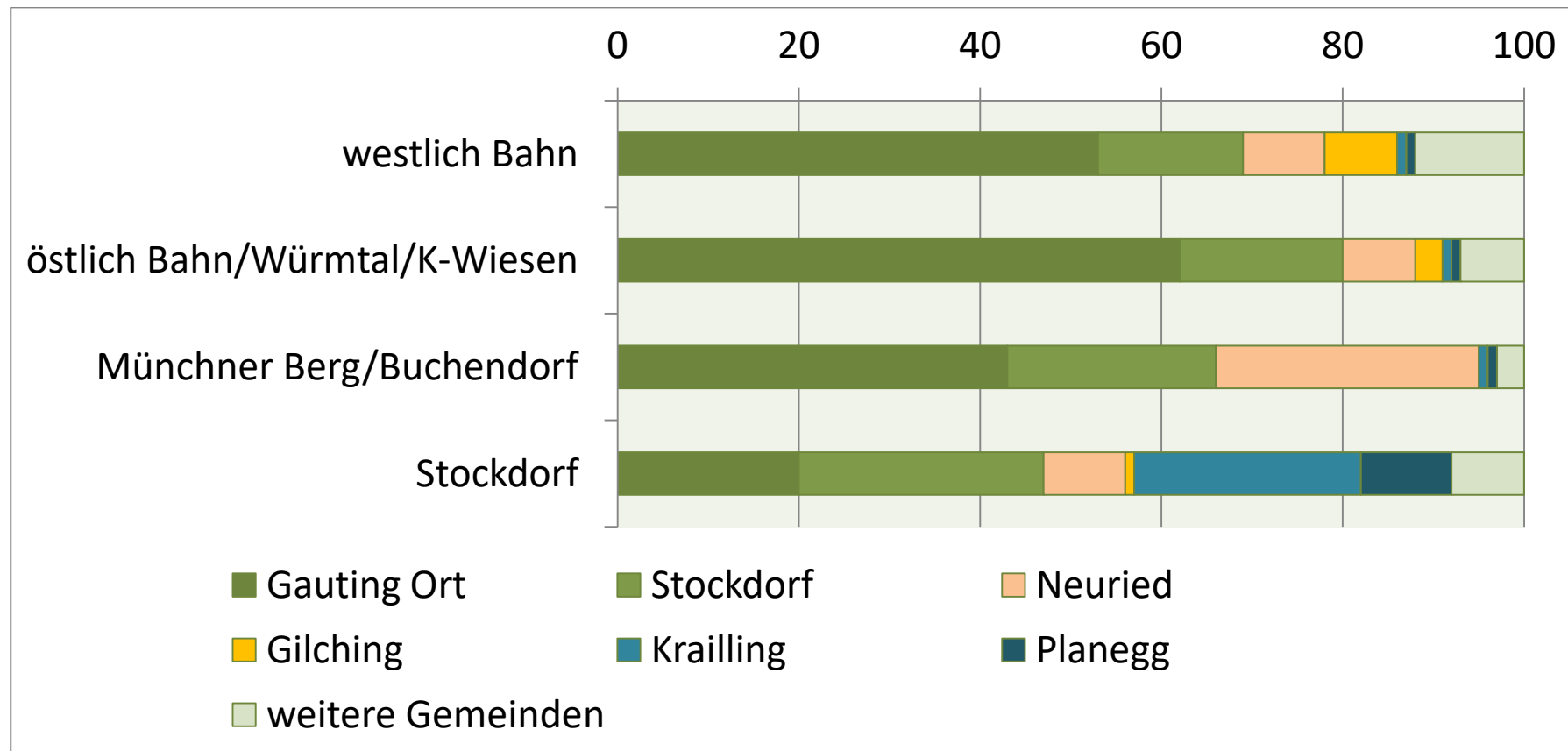
Befragte Hauptort: Anteil Nennungen Lebensmittelgeschäfte außerhalb: 44 %

- Befragte Ortsteil Stockdorf
 - Anteil Hauptort Gauting (mit Ortsteilen ohne Stockdorf):
Geschenkartikel und Biowaren: 33 - 39 %
Lebensmittel, Drogeriewaren < 20 %
 - wichtigste Geschäfte neben Edeka Stockdorf und Confiserie Harter:
Krailing: Hofpfisterei, Bäckerei Lidl, Feinkost Sari, Edeka, Discounter Norma
Planegg: Rossmann, Reformhaus Mayr, Phantasia
Neuried: Discounter Aldi, dm-Markt

- Obst/Gemüse
 - Nennungsanteil große Ketten: 80 %
 - Bewohner östlich Bahn / Würmtal mit K-Wiesen:
E xpress 11%, Edeka Stockdorf 36 %, Lidl 55 % der Befragten
 - im Gemeindevergleich geringere Bedeutung Wochenmarkt
- Bioprodukte (Käuferanteil Befragte: 74 %)
 - Vollcorner 41 % - Denns 40 % - Naturkost Gauting 25 % - Lidl 12 %
- Drogeriewaren
 - Unternehmen dm nicht vertreten
 - Parkplatzproblematik Rossmann Starnberger Str.
 - Abflüsse v.a. nach Neuried FMZ (18 %) und Gilching (11 %)
- kleines Geschenk ("Shopping-Good" der Nahversorgung): TOP 5 nebst Blumen:
 - Tee u.Wohnen (33), Buch K. (32), Kiefl (25), Moppelfritz (22), Ratzefummel (14)

Lebensmittel

Einkaufsort Lebensmittel (nebst Backwaren, Obst/Gemüse) nach Ortsteilen, Mehrfachnennungen möglich, Angaben in % der Nennungen



Geschäfte Lebensmitteleinkauf nach Ortsteilen, in % der Befragten

| | westlich Bahn | östlich Bahn, K-W. | M. Berg, Buchend. | G. ohne Stockdorf | Ortsteil Stockdorf | Gauting Gesamt |
|----------------------|------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|
| E xpress Ortszentrum | 25 | 45 | 20 | 33 | 2 | 29 |
| Edeka Stockdorf | 55 | 60 | 69 | 59 | 86 | 63 |
| Lidl | 36 | 64 | 42 | 49 | 18 | 45 |
| Penny | 47 | 26 | 7 | 32 | 8 | 28 |
| Vollcorner | 12 | 23 | 29 | 19 | 12 | 17 |
| Denns | 16 | 15 | 12 | 15 | 7 | 13 |
| Naturkost Gauting | 13 | 11 | 6 | 11 | 2 | 10 |
| Markthalle Pippinpl. | 4 | 1 | - | 2 | 2 | 2 |
| M. Boneberger | 11 | 6 | 12 | 9 | 14 | 10 |
| M. vm Pippinplatz | 9 | 5 | - | 6 | - | 5 |
| M. Schnepf | - | 7 | 1 | 3 | - | 3 |
| Aldi Neuried | 16 | 18 | 51 | 21 | 25 | 22 |
| Rewe Neuried | 13 | 3 | 15 | 9 | 2 | 8 |
| Edeka Neuried | 1 | 4 | 17 | 4 | 2 | 4 |
| Aldi Gilching | 21 | 8 | - | 12 | 2 | 11 |
| AEZ Germering | 3 | 2 | - | 2 | 5 | 3 |
| Aldi Germering | 7 | - | - | 3 | 5 | 3 |
| Norma Krailling | 1 | 2 | 3 | 2 | 34 | 7 |
| Edeka Krailling | - | 0 | 2 | 0 | 29 | 5 |

Lebensmitteleinkauf

- für Bewohner v.a. außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes: wenn PkW wg. Distanz notwendig, vielfach "Überspringen" E xpress zugunsten Edeka Stockdorf
- leichter Einfluss innerörtlicher Berg-Tal-Topographie
- starker Einfluss weiterer Barrieren:
Bahnlinie / Bahnhofstr., Hauptplatz / Würmtalbrücke
- Aldi (nicht in Gauting vertreten) wird von 40 % aller Befragten genannt, Lidl 45 %
- E xpress nach Altersklassen:
75 plus: 38% 50-74: 30 % 36-49: 20 % (< 35 geringe Fallzahlen)
- Bio-Märkte nach Altersklassen:
kontinuierlicher Anstieg von 75 plus: 3-8 % < 50: 20-24 %

6.2 Verkehrsmittelwahl

Tabelle: Wege / Verkehrsmittel Einkaufen nach PkW-Verfügbarkeit, in % der Befragten

| | PkW ständig verfügbar (85 %) | PkW nicht ständig verfügbar | Gesamt |
|-------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------|
| Mit Auto von Zuhause | 91 | 32 | 83 |
| Mit Auto auf Arbeitsweg | 35 | 4 | 29 |
| mit dem Fahrrad | 58 | 52 | 58*) |
| zu Fuß | 49 | 72 | 52 |
| ÖPNV: Bus / S-Bahn | 4 | 52 | 10 |
| ÖPNV / Rad Arbeitsweg | 5 | 20 | 7 |
| in Mittagspause | 4 | 10 | 5 |

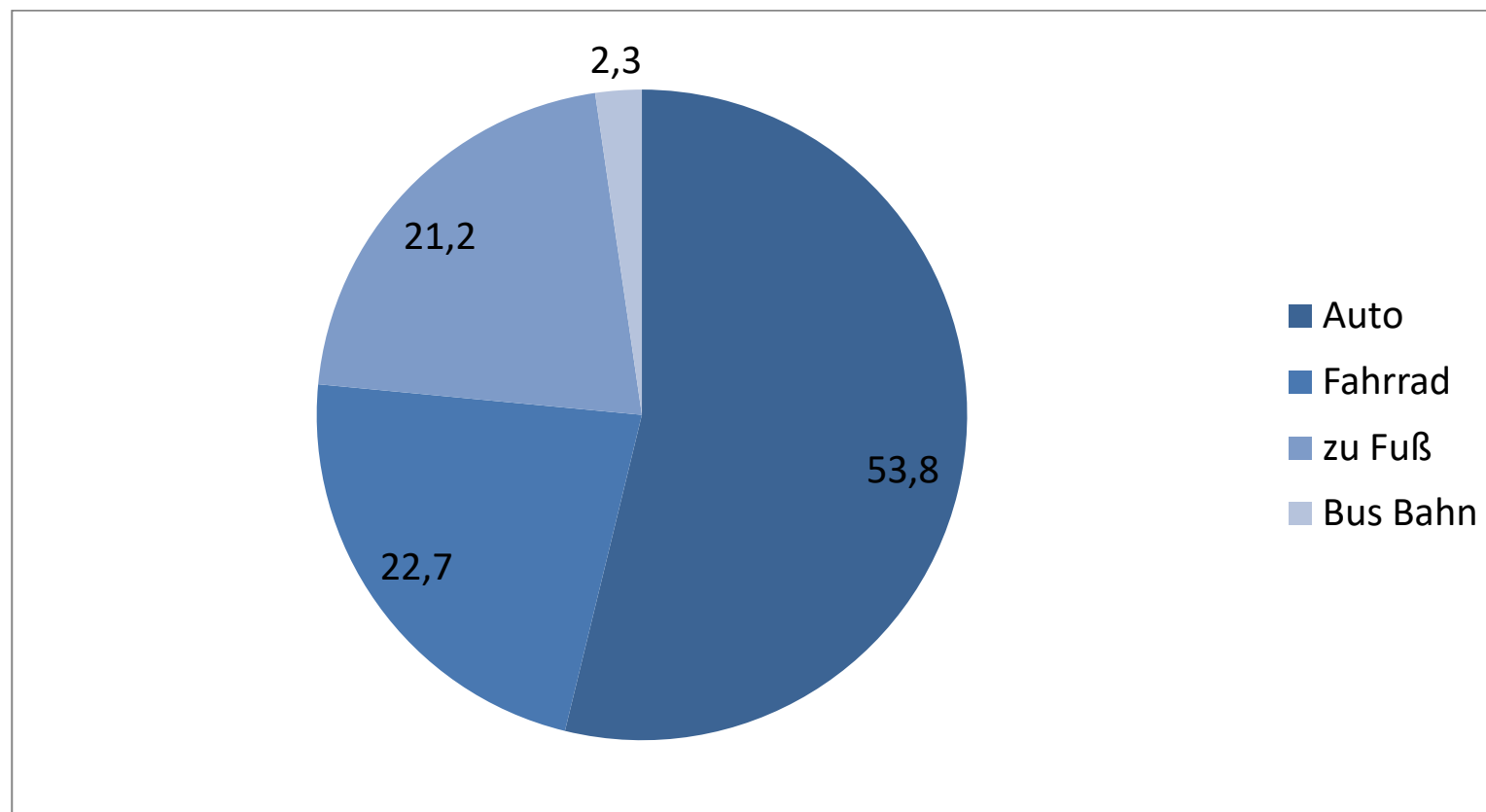
*) andere suburbane Gemeinden: ca 2/3 bis 3/4

- Generation 75 plus: PkW-Verfügbarkeit 82 %, Anteil "Auto von Zuhause" 76 %

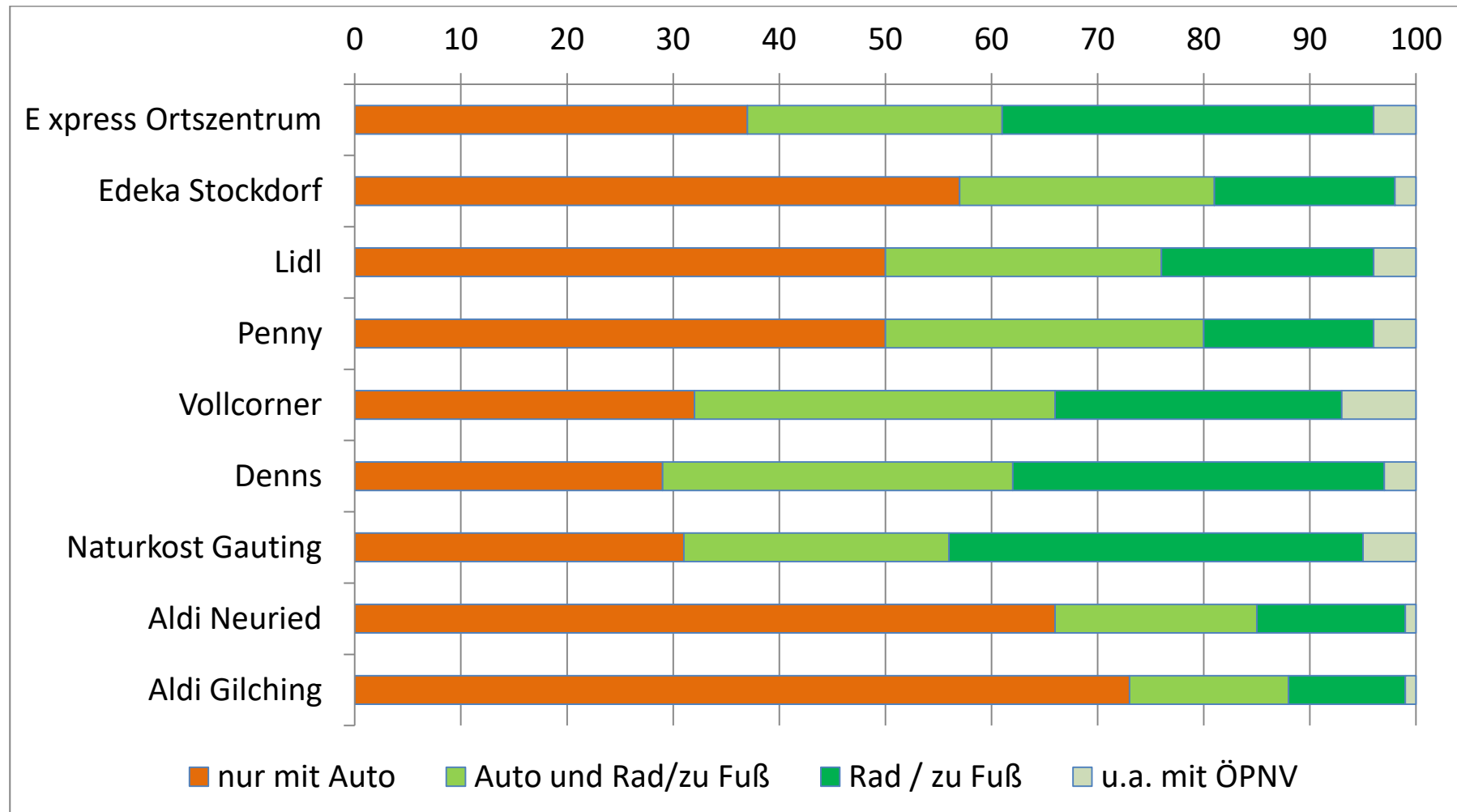
Tabelle 21: Wege / Verkehrsmittel zur Erledigung Einkäufe nach Ortsteilen,
Mehrfachnennungen möglich, Angaben in Prozent

| | westlich Bahn | östlich Bahn Berglage | östlich Bahn Tallage | Königs- wiesen | M. Berg/ Buchen- dorf | Stock- dorf |
|-------------------------|------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|-----------------------------|----------------|
| Mit Auto von Zuhause | 80 | 89 | 75 | 91 | 92 | 83 |
| Mit Auto auf Arbeitsweg | 27 | 34 | 14 | 34 | 33 | 37 |
| mit dem Fahrrad | 60 | 45 | 72 | 64 | 41 | 63 |
| zu Fuß | 56 | 67 | 78 | 17 | 19 | 36 |
| mit Bus S-Bahn | 12 | 6 | 8 | 12 | 5 | 16 |
| Bus / Rad Arbeitsweg | 7 | 11 | 9 | - | - | 5 |
| in Mittagspause | 9 | - | 3 | 3 | 12 | - |

Befragte im Hauptort Gauting (mit Ortsteilen ohne Stockdorf):
Verkehrsmittelwahl Lebensmittelkäufe,
Anteil in % von Nennungen (Mehrfachnennungen möglich)

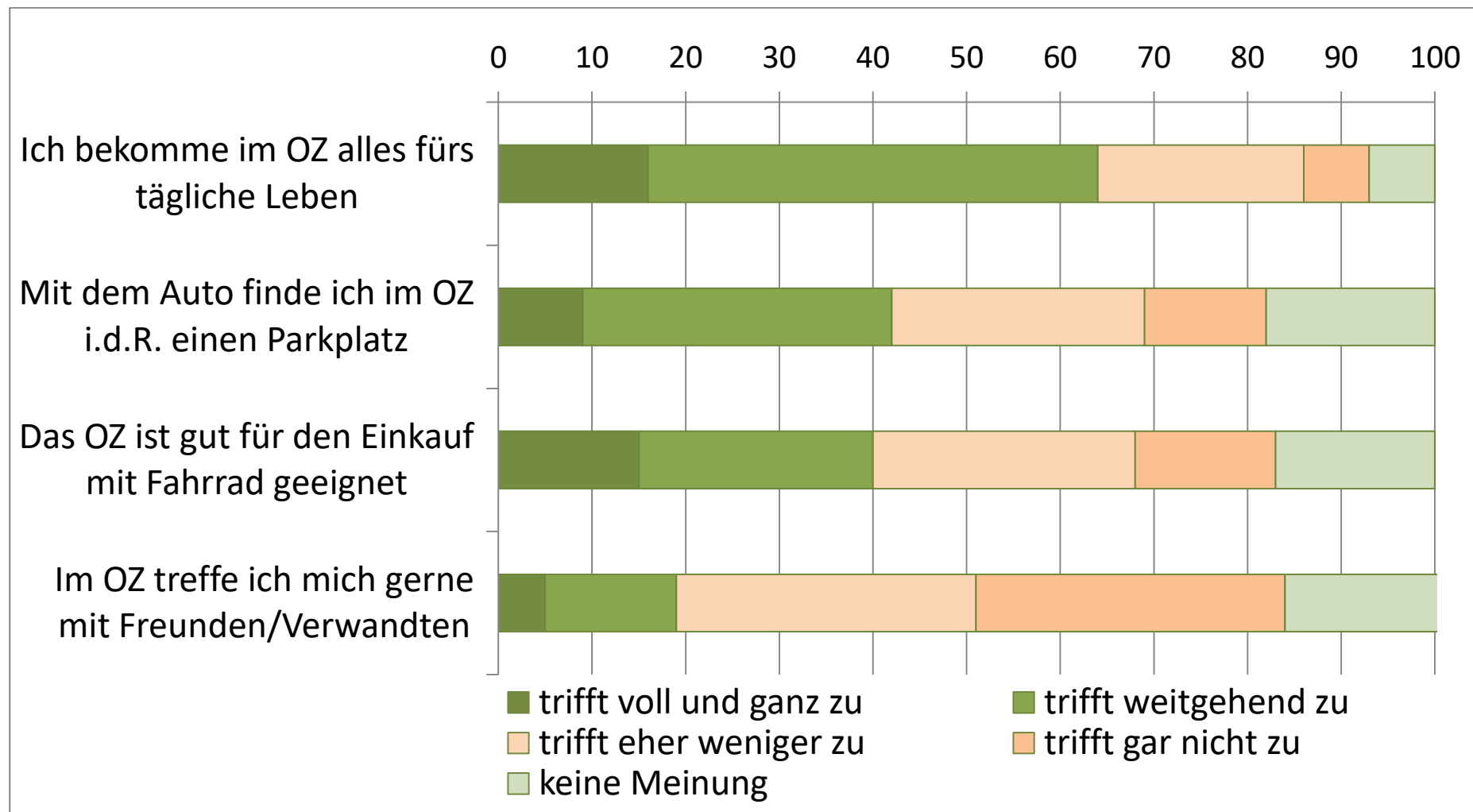


Verkehrsmittelwahl Lebensmittelgeschäfte / Märkte



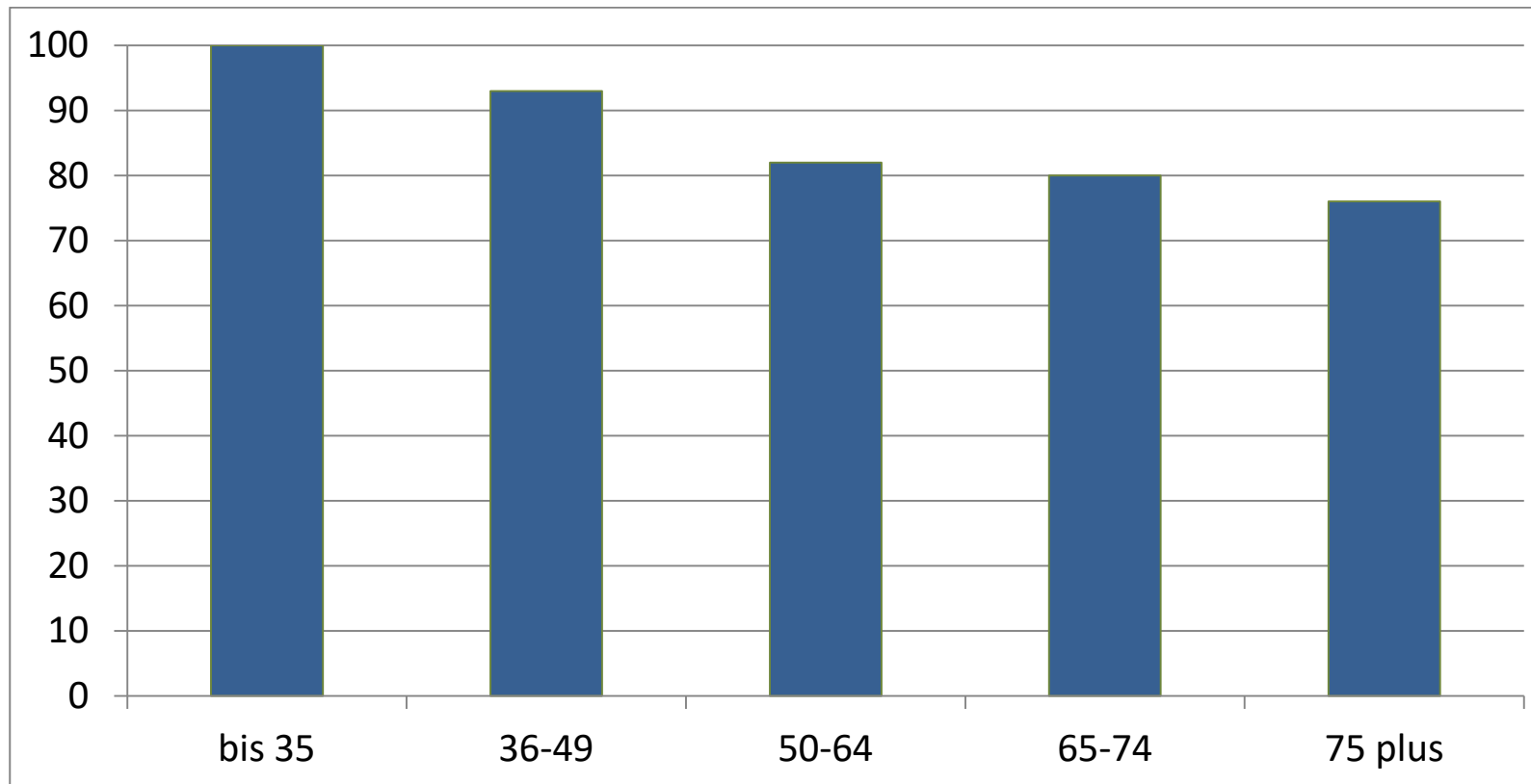
6.3 Einschätzungen Attraktivität Ortszentrum

Attraktivitätsfaktoren Ortszentrum (OZ) Gauting: Zustimmung zu Statements

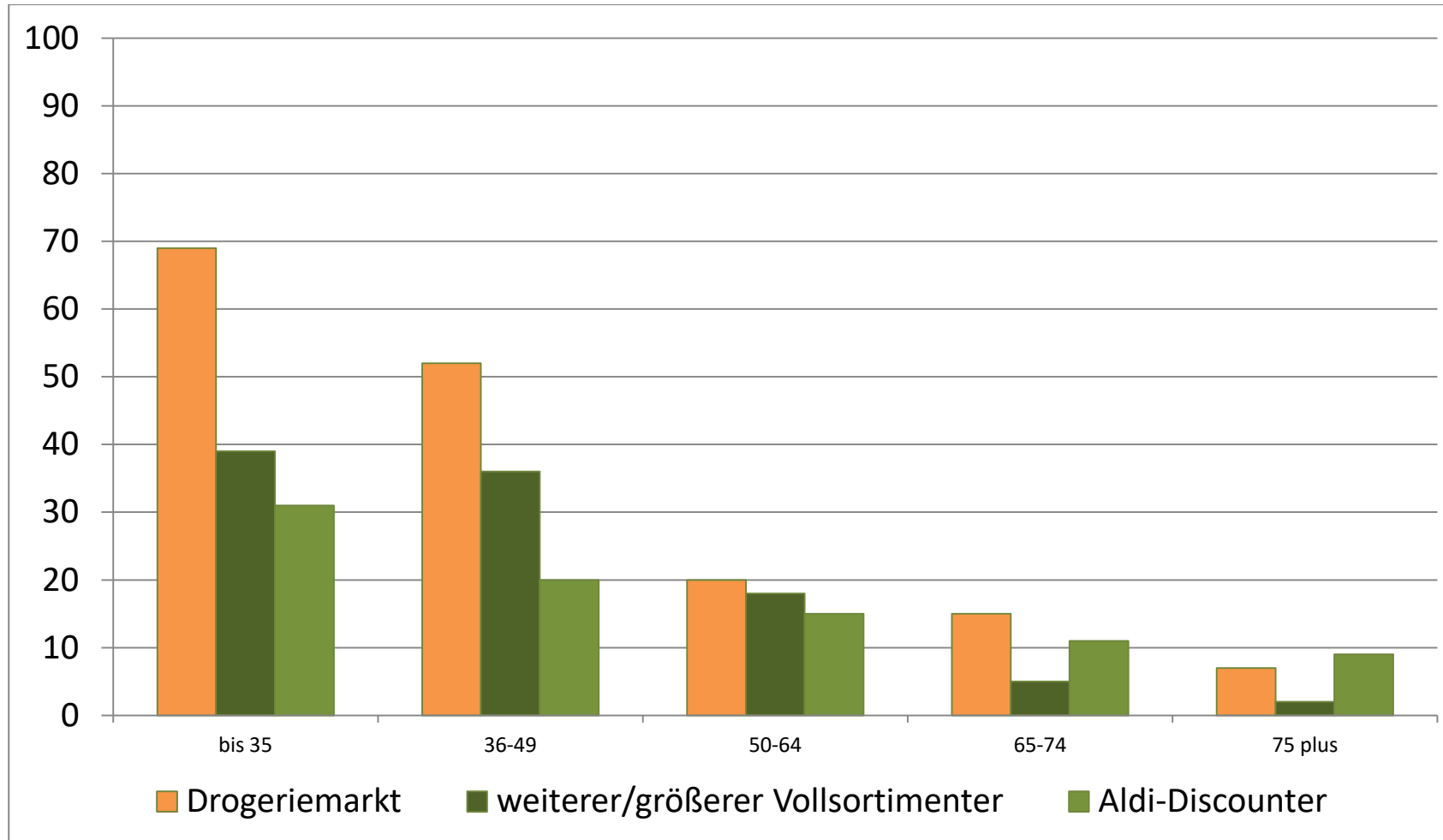


6.4 Vermisste Betriebe, besonders störende Dinge

Anteil der Befragten, die in Gauting Geschäfte/Einrichtungen vermissen, nach Alter



Vermisste Filialisten Grundbedarf nach Alter,
in % der Befragten, die Geschäfte vermissen (vgl. folgende Tabelle)



| Vermisste Geschäfte / Einrichtungen | Gesamt | bis 49 | 50-64 | 65 plus |
|--|--------|--------|-------|---------|
| Drogeriemarkt, v.a. dm | 36 | 59 | 20 | 11 |
| Vollsortimenter: weiterer, größerer | 25 | 37 | 18 | 8 |
| Aldi-Discounter | 18 | 24 | 15 | 10 |
| Hofladen | 14 | 18 | 12 | 10 |
| Fischgeschäft | 8 | 5 | 9 | 12 |
| Bäckerei / Confiserie | 5 | 7 | 2 | 2 |
| Reformwaren | 3 | 2 | - | 8 |
| weitere Lebensmittel Spezial / Feinkost | 15 | 18 | 15 | 9 |
| Sportwaren | 23 | 27 | 28 | 9 |
| Haushaltswaren, Wohnaccessoires | 21 | 8 | 27 | 41 |
| Mode, Bekleidung | 17 | 13 | 19 | 23 |
| Baumarkt / Eisenwaren | 6 | 3 | 11 | 8 |
| Basteln/Handarbeit/Nähen/Stoffe | 6 | 3 | 9 | 9 |
| Geschenkartikel | 6 | 8 | 4 | 4 |
| Elektro / IT | 6 | 3 | 12 | 5 |
| Sanitätsprodukte | 2 | - | 5 | 2 |
| weitere Non-Food-Branchen / "mehr Angebot" | 17 | 18 | 20 | 14 |
| Café(s) | 14 | 17 | 14 | 7 |
| Gaststätten, Restaurants, Bistros, Bars, Fast Food | 14 | 16 | 14 | 8 |
| Dienstleistungen / Handwerk / Gesundheit | 8 | 8 | 5 | 10 |
| Dienstleistungen Freizeit / Event | 6 | 9 | 5 | 1 |
| sonstiges (Infrastruktur, attr. Zentrum) | 9 | 12 | 9 | 3 |

- Nennung vermisste Geschäfte alleine kein Maß für Ansiedlungspotenziale
- Begrenzung Potenzial suburbaner Gemeinde auf "Grundbedarf plus x"
 - auf eigene Bevölkerung begrenzter Einzugsbereich
 - Lage im Schatten der LHM mit regionalen EKZ und City
 - zunehmender Online-Handel
 - Konkurrenz durch Non-Food im Lebensmittel- und Drogeriehandel
- eingeschränkte Erfolgsaussichten für zusätzliche Betriebe bzw. Filialkonzepte
 - Bekleidung
 - Sport
 - Haushaltswaren / "Life-Style"-Bereich
- kein Potenzial für besonders großflächige Märkte der Branchen
 - Bau/Heimwerk
 - Elektro
 - Möbel

| Dinge, die außer vermissten Geschäften an Einkaufssituation besonders stören; Anteil an Befragten mit Nennungen | Gauting ohne Stockdorf | Stockdorf |
|--|------------------------|-----------|
| größerer, weiterer Vollsortimenter fehlt | 15 | 9 |
| weitere Sortimentsdefizite | 19 | 16 |
| Ladenöffnungszeiten | 6 | - |
| ungünstige Anbieterstruktur | 4 | - |
| sonstige Defizite Anbieter (Gastronomie, Freundlichkeit) | 4 | - |
| fehlende Parkplätze | 25 | 48 |
| zu viel Verkehr / Stau / Verkehrssituation / Verkehrsführung | 32 | 38 |
| Defizite Aufenthaltsqualität | 14 | 13 |
| Einkaufen mit Rad schwierig / gefährlich; Defizite Radwege | 24 | 7 |
| fehlende Fahrradabstellplätze | 10 | 9 |
| Radfahrer auf Gehweg gefährden Fußgänger | 7 | - |
| weitere Erschwernisse im Fußgängerverkehr | 6 | - |
| Defizite ÖPNV | 4 | 9 |
| verstreute Angebote / zersplitterter zentraler Einkaufsbereich | 7 | 12 |
| weite Wege zum Einkaufen / fehlendes Angebot im Ortsteil | 8 | 7 |
| Gestaltungsdefizite | 6 | - |
| Baustelle(n) | 3 | 3 |
| Sauberkeit etc. | 2 | - |
| sonstige Infrastruktur | 2 | 3 |

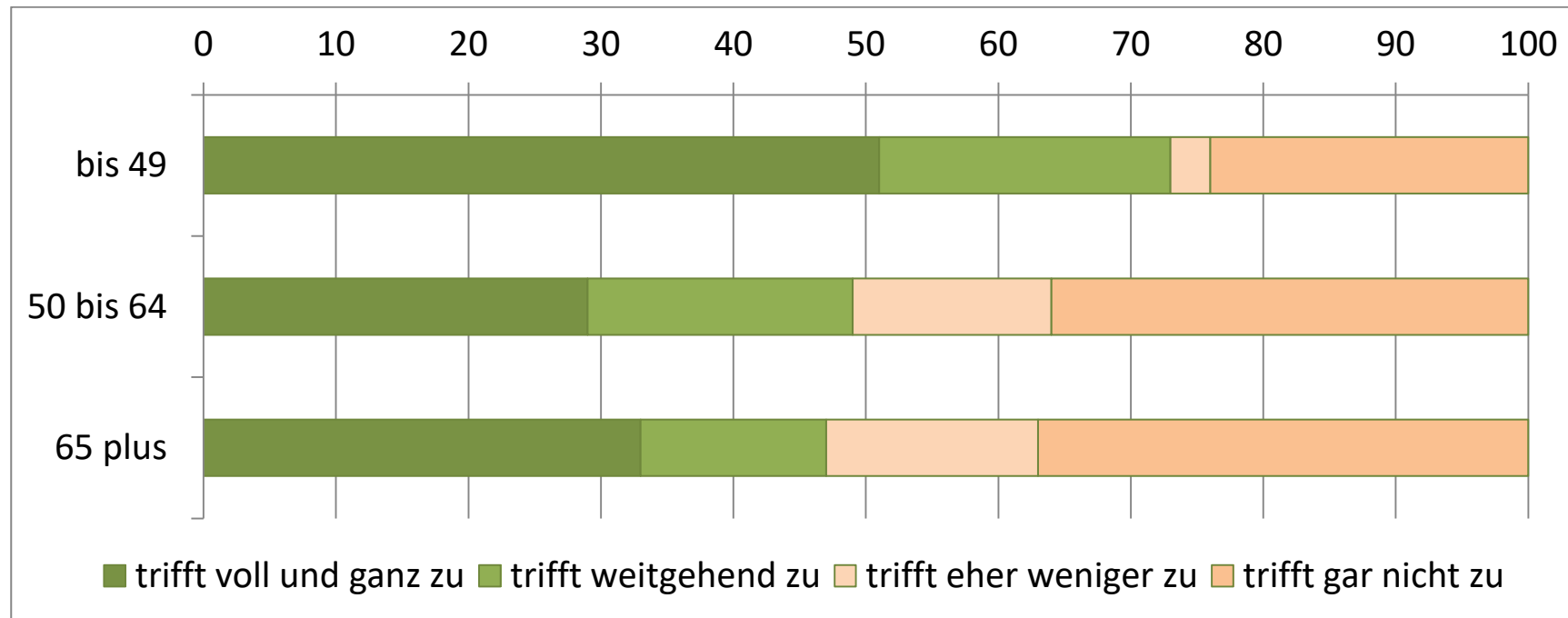
6.5 Einstellung zum geplanten Vollsortimenter auf dem AOA-Gelände

Zustimmung bzw. Ablehnung des Statements "Einen neuen Supermarkt auf dem AOA-Gelände an der Ammerseestraße würde ich begrüßen" nach Ortsteil, Angaben in Prozent

| | trifft | voll und ganz zu | weitge- hend zu | eher we- niger zu | gar nicht zu | keine Meinung |
|---|--------|---------------------|--------------------|----------------------|-----------------|------------------|
| Stockdorf | | 15 | 15 | 3 | 16 | 51 |
| Gauting ohne Stockdorf | | 34 | 16 | 9 | 27 | 14 |
| Gauting ohne Stockdorf Anteil an Befragten mit Meinung | | 39 | 19 | 10 | 32 | - |

- mehrheitliche Zustimmungsraten von > 60 % der Meinungshabenden in allen Ortsteilen bzw. Teilarealen außer Münchner Berg / Buchendorf

Gauting ohne Stockdorf: Zustimmung bzw. Ablehnung des Statements "Einen neuen Supermarkt auf dem AOA-Gelände an der Ammerseestraße würde ich begrüßen" nach Alter



- Verhältnis Zustimmung:Ablehnung

| | |
|-----------|-------|
| unter 35: | 90:10 |
| 75 plus: | 37:63 |

7 Fazit - Handlungsempfehlungen

AOA: Chance zur Schaffung wohnortnaher integrierter Nahversorgung nutzen

Risiko kommunalpolitischer Fehlentscheidung "Ablehnung AOA-VS":

- unwiderruflicher Verlust einer potenziellen integrierten VS-Fläche
- Ablehnung AOA-VS nur bei Verfügbarkeit integrierter Fläche für VS in Tallage

Nutzungen

- außer Café keine Ergänzung des Supermarkts durch kleinteilige Ladeneinheiten, da in Konkurrenz zu Anbietern u.a. am Pippin-Platz
- Verkaufsflächenbeschränkung VS auch wg. Non-Food-Konkurrenz
- bauleitplanerische Sicherstellung des Formates "Vollsortimenter"

Weitere Handlungsfelder zur Stärkung der Nahversorgung

- Fahrradverkehr: Ausbau / Optimierung Radwege, Abstellmöglichkeiten
- Verbesserung Verkehrsanbindung mobilitätseingeschränkter Gruppen
 - Optimierung Fußwegeverbindungen in Zusammenarbeit mit Seniorenbeirat und Inklusionsbeauftragte
 - Ausruhmöglichkeiten
 - Querungshilfen / Ampelschaltungen
 - Beseitigung Hindernisse für Rollatoren / Einkaufstrolleys
 - Optimierung und Ausbau Konzept "Mitfahrbänke"
 - am Rückweg orientiert: Standorte vor Supermärkten / Discountern
 - Verstärkung Marketing/Kommunikation

- Maßnahmenfahrplan Außengestaltung
- Überwindung städtebaulicher Defizite (vgl. ISEK),
Auflösung Sanierungsstau im öffentlichen und privaten Bereich
- Fortführung Flächenmanagement / kooperatives Standortmarketing
durch kommunale Wirtschaftsförderung
- verstärkte Internet-Präsenz lokaler Betriebe (zumindest Basis-Informationen)
- Ansiedlung Betriebe u.a. der Branchen Bekleidung (begrenzte Potenziale),
Hobbybedarf, Sanitätshaus

- Investition zukünftiger Gewerbesteuerereinnahmen zusammen mit Mitteln der Städtebauförderung v.a. in Entwicklungsareal "Würm - Ortsmitte"
 - Ergänzung zu Einzelhandel: identitätsstiftende öffentliche Nutzung
 - Schaffung attraktiver Außengastronomie mit Abendsonne und Flussblick
 - Entwicklung attraktiver Bereiche abseits des Straßenverkehrs
 - Realisierung Fuß- und Fahrrad-Steg über die Würm zur Verbindung zentraler Geschäftsbereiche

... vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!