

POPIEN & PARTNER

Wirtschaftsgeographie

Dr. Ralf Popien

**Einzelhandelsstandort Gauting -
Maßnahmenempfehlungen zur
Stärkung der Nahversorgung**

-- Zwischenbericht --

Im Auftrag der Gemeinde Gauting

München, 06. Oktober 2020

1/2 Vorbemerkung - Fragestellungen - Methodik

- Analyse Einzelhandels- und Zentrenstruktur
- kritische Beurteilung CIMA-Gutachten 2011, 2016, 2017
- empirische Erhebung Einkaufsverhalten Gautinger Haushalte
- Stärken-Schwächen-Analyse Einzelhandelsstandort / Ortsmitte
- Handlungsempfehlungen zur Stärkung Nahversorgung
- Überarbeitung Nahversorger-Konzept AOA-Gelände Ammerseestr.
- Methodik
 - Kartierungen
 - Expertengespräche
 - anstehende Haushaltsbefragungen
 - Nahversorgung: aufgesuchte Geschäfte sowie Verkehrsmittelwahl
 - Ortsmitte: Einschätzung verschiedener Attraktivitätsfaktoren
 - Einstellung zur Ansiedlung AOA-Supermarkt

Inhaltsverzeichnis

1/2 Vorbemerkung – Fragestellungen - Methodik

3 Ergebnisse und kritische Beurteilung vorliegender CIMA-Gutachten	4
4 Ausstattung Gautings mit ausgewählten Einzelhandelseinrichtungen im Vergleich	9
5 Vollsortimenter AOA-Gelände: Abwägung PRO- und CONTRA-Argumente	11
6 Zwischenfazit - Handlungsempfehlung zu AOA-Planung	14

Anlage

Karte Gauting: Einzelhandelsbetriebe

3 Ergebnisse und kritische Beurteilung vorliegender CIMA-Gutachten

3a 2011 Befragung 400 Passanten, 98 % davon aus Gauting

- Einzugsgebiet Gautings auf Gemeindegebiet beschränkt ->
Hauptziel: verstärkte Eigenbindung bisher abfließender Kaufkraftanteile

3b Strukturdaten Gautinger Einzelhandel 2011 / 2020

- 106 Betriebe, davon 70 im Ortszentrum
-> 2020: 83, davon 51 im Ortszentrum
- Verkaufsfläche: 16,5 Tsd qm - > 2020: ca. 16,8 Tsd qm
- Kaufkraftabfluss 2011: 49 %, darin rückholbare "Potenzialreserve": 27 %
- offene rechnerische Umsatzpotenziale nach Branchen 2011 -> zusätzlicher Bedarf
v.a.: Lebensmittel / Drogerie / Bekleidung / Sanitätshaus

3c CIMA-Fazit 2011 - Umsetzung

- eingeschränkter Spielraum für zukünftige Entwicklung
- keine Ausweisung nicht-integrierter Flächen
- Katalog Maßnahmeempfehlungen (PpP: angepasst und nachvollziehbar)
- seit 2016:
Planung / Realisierung integrierter Verbundstandort Edeka-dm am Bahnhof

Abkürzungen:

PpP	Popien & Partner Wirtschaftsgeographie
VS	Vollsortimenter
VkFl	Verkaufsfläche
EW	Einwohner

3d CIMA 2017: Nutzungskonzept AOA-Gelände

- AOA-Areal Ammerseestr.
 - integrierte Lage innerhalb westlichem Wohngebiet
 - "gute Anbindung an S-Bahn" (PpP: nein)
- Gemeinde-Vorgabe: Einzelhandel - Nahversorgung
- Einschätzung der Empfehlungen Nutzungsmix
 - Potenzial für 3. Supermarkt im Kernsiedlungsgebiet vorhanden -> Realisierung Lebensmittelsupermarkt. PpP: grundsätzliche Befürwortung
 - keine Überdimensionierung des Marktes. PpP: dito
 - keine Nutzungsmischung diverser kleinformatischer Anbieter alleine, PpP: dito, keine Tragfähigkeit für kleinteiligen Einzelhandels-Mix
 - Ergänzung Supermarkt durch verschiedene ergänzende kleinteilige Nahversorger (z.B. Bäcker, Metzger, Apotheke) PpP: kritisch, da in Konkurrenz zu Anbietern u.a. am Pippinplatz

- CIMA-Verträglichkeitsuntersuchung Supermarkt AOA-Gelände
 - Beurteilungsmaßstäbe: Umsatzumlenkungen, städtebauliche Effekte
 - Prognose Umsatzumverteilung Lebensmittel je nach Projekt-VkFI
 - aus Gauting Ortszentrum: 7 bis 9,4 %, v.a. Filialbetriebe tangiert (PpP: auch kleinteilige inhabergeführte Betriebe)
 - aus sonstigen Lagen: max. 6,5 % (PpP: noch zu differenzieren), negative städtebauliche Entwicklungen nicht zu erwarten
 - Wirkung auf Ortszentrum bei Variante 1.500 qm VkFI:
"merkliche Verschärfung des Wettbewerbs", "negative städtebauliche Wirkungen können nicht in Gänze ausgeschlossen werden"
 - Empfehlung: Dimensionierung auf 1.200 qm VkFI = Beschränkung Umsatzumlenkung auf "in jedem Fall verträgliches Maß und somit Ausschluss negativer städtebaulicher Wirkungen"

3d Lokale Diskussion der CIMA-Methoden und Ergebnisse

- ungerechtfertigte Kritik an CIMA-Methodik, Insinuation fehlender Unabhängigkeit
- zur Befürchtung einer "Verödung" des Ortszentrums
 - Sortimentsüberschneidungen Vollsortimenter mit Einzelhandelsbetrieben:
Ortsmitte: 17 von 51; Pippinplatz: 3 von 10
 - vereinzelt Geschäftsaufgaben inhabergeführter Betriebe möglich
 - kein städtebaulich relevanter Nutzungsausfall zu befürchten
 - keine Auswirkung auf weitere ca. 140 Dienstleistungs-Nutzungen
 - "Verödung" Ortszentrum nicht zu erwarten
- zur möglichen Schwächung VS Bahnhof
 - keine Gefährdung VS-dm-Verbundstandort am Bahnhof zu erwarten

4 Verkaufsflächen/ Ausstattung mit Betriebsformaten der Nahversorgung

Ausstattung Gautings mit ausgewählten Betriebstypen im bundesweiten Vergleich

Betriebstyp	bundesweiter Durchschnitt für 21.503 EW	Gauting incl. Stockdorf Stand: Sep 2020
Lebensmitteldiscounter	4,1	2
Vollsortimenter > 400 qm	3,4	2
Bio-Supermarkt	0,2	2
Getränkeabholmarkt	2,6	3
Drogeriemarkt / Fachparfümerie	1,7	2
Bäckerei Verkaufsstellen	11,9	12*)

Quelle: EHI 2020, Nielsen 2019, Eigene Berechnungen

*) incl. Patisserie-Café, Snackeria, Eisdiele, Brotzeit mit Backwarenverkauf

Verkaufsflächen des organisierten Lebensmittelhandels*) im bundesweiten Vergleich

Betriebstyp	bundesweiter Durchschnitt für 18.350 EW **)	Gauting ohne Stockdorf
Lebensmitteldiscounter	2.779	1.660
Vollsortimenter ab 400 qm	3.374	470
Zwischensumme	6.153	2.130
SB-Warenhaus	1.257	0
Summe	7.410	2.130
nach Fertigstellung EDEKA Bahnhof (1.230 qm)		
Lebensmitteldiscounter		1.660
Vollsortimenter ab 400 qm		1.700
Summe		3.360

EHI 2020, Eigene Berechnungen

*) ohne Bio-Märkte (Gauting: 1.125 qm), ohne Spezialgeschäfte

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

5 Vollsortimenter AOA-Gelände: Abwägung PRO- und CONTRA-Argumente

Chancen Ansiedlung Vollsortimenter

- Sicherstellung wohnortnaher Nahversorgung für Gauting West
 - weder Pippinplatz noch Discounter bieten "Voll"-Sortiment
 - keine Notwendigkeit mehr zur Benutzung Bahn-Unterführungen / Senken
 - verbesserte Einkaufsmöglichkeit v.a. für nicht-automobile Gruppen
 - Nachhaltigkeitsaspekt: Steigerung zu Fuß- und Rad-Verkehr
 - demographischer Wandel: mobilitätseingeschränkte Senioren
- verbesserte Versorgung für Arbeitnehmer in zukünftigen Gewerbegebieten
- Reduzierung PkW-Verkehr in Ortsmitte sowie in Gauting West
- Schaffung Café-Treffpunkt mit wichtiger sozialer Funktion
(in Ex-Schlecker-Immobilie Pippinplatz nicht möglich)

Konkurrenz geplanter AOA-VS - Edeka-Standorte

- durchschn. Anzahl Supermärkte für EW-Zahl Gauting/P.-ried ohne Stockdorf: 2,7
- bestehender E xpress Hauptplatz / Tallage
 - wg. Alleinstellung am Ort heute überdurchschnittliche Flächenleistung
 - kaum zukunftsfähige Immobilie: kleinflächig, unübersichtlich
 - keine "Einkaufswagen-Verbindung" zum Gemeinde-Parkplatz
- in Bau: Edeka VS am Bahnhof / Berglage
 - Erreichbarkeit - PkW-Verkehr
 - Nähe zu S-Bahnhof mit öffentlichem P&R-Platz
 - 45 eigene oberirdische PkW-Stellplätze - Zufahrt Ammerseestr.
 - Belastung der Einmündung Ammerseestr./Bahnhofstr.
 - Ziel: ein Betreiber für beide Supermärkte in der Ortsmitte

Szenarien bzgl. E xpress Hauptplatz laut Aussagen der Edeka Expansionsabteilung

- bei Ansiedlung AOA-VS
 - VS Bahnhof: Rückgänge von Kunden aus Gauting West
 - in Folge möglich: Schließung E xpress, um "Kunden nach oben zu ziehen"
- bei Ablehnung AOA-VS
 - kurz- bis mittelfristiger Erhalt E xpress
 - mittel- bis langfristig ("Glaskugel"):
keine Garantie für Erhalt E xpress

6 Zwischenfazit - Handlungsempfehlung zu AOA-Planung

Chance zur Schaffung wohnortnaher integrierter Nahversorgung nutzen

Risiko kommunalpolitischer Fehlentscheidung "Ablehnung AOA-VS":

- keine angemessene Nahversorgung in Gauting West
- unwiderruflicher Verlust einer potenziellen integrierten VS-Fläche
- bei - nicht auszuschließender - Aufgabe E xpress:
hohe Belastung am dann einzigen VS am Bahnhof

Empfehlung nach Abwägung PRO- und CONTRA-Argumente:

- Ablehnung AOA-VS nur bei Verfügbarkeit integrierter Fläche für VS in Tallage
- -> JA zur Ansiedlung AOA-Vollsortimenter

Feinkonzeption sowie Handlungsempfehlungen zur Stärkung Ortsmitte folgen ...

... vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!