

Nutzungsempfehlung zu „Grundschul- und Wunderl“- Areal in Gauting

CIMA Beratung + Management GmbH
Brienner Straße 45 80333 München
T 089-55118-154
F 089-55118-250
www.cima.de

Fachstellungnahme



Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann

089 – 55 118 373

hoermann@cima.de

München, 02.03.2016

Urheberrechtshinweis

©CIMA Beratung + Management GmbH

Es wurden Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken und als Platzhalter verwendet, für die keine Nutzungsrechte vorliegen. Jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung kann Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage -ganz oder teilweise- in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die CIMA GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA GmbH.

Der Auftraggeber kann die vorliegende Unterlage für Druck und Verbreitung innerhalb seiner Organisation verwenden; jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet.

Diese Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen usw. fallen unter § 2, Abs. 2 sowie § 31, Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Sie sind dem Auftraggeber nur zum eigenen Gebrauch für die vorliegende Aufgabe anvertraut.

Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH in München.





Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Marktsituation.....	3
2 Standortbetrachtung	5
3 Angebotsstruktur und Branchenlücken	12
4 Nutzungsempfehlungen.....	15
4.1 Nutzungsempfehlung Grundschul-Areal	16
Grundstück:.....	16
Gebäude:.....	16
Logistik:.....	16
Verkehrsabwicklung:.....	17
Konzeptionsvarianten nach Priorität:.....	18
4.2 Nutzungsempfehlung Wunderl-Areal.....	19
Grundstück:.....	19
Gebäude:.....	19
Verkehrsabwicklung:.....	19
Konzeptionsvarianten nach Priorität:.....	20
4.3 Fazit	21

1 Ausgangslage und Marktsituation

Die CIMA ist seitens der Gemeinde Gauting beauftragt, im Vorfeld der anstehenden Investorenauswahl für das Grundschul- und Wunderl-Areal jeweils Nutzungsvorschläge zu erarbeiten, die sowohl eine bestmögliche Inwertsetzung der Immobilien als auch einen bestmöglichen gesamtgemeindlichen Effekt (Schließung Versorgungs- und Konzeptlücken, Aufwertung eines La-geumfeldes, Frequenzbildung etc.) erzielen.

Aktuelle Kenngrößen der Marktsituation in Gauting


Bevölkerung	20.158 ¹ (Stand 31.12.2014) positive Bevölkerungsentwicklung mit prognostiziertem Wachstum bis 2025 ca. 7,9 % ²	
Versorgungsauftrag gemäß Landesplanung	Gemäß Landesplanung hat Gauting als Siedlungsschwerpunkt die Aufgabe der Versorgung des qualitativen Grundbedarfs zu erfüllen. Ziele sind die Stärkung der Versorgungsfunktion für Waren und Dienstleistungen zur Deckung der qualifizierten Grundversorgung in städtebaulich integrierten Lagen. Gauting kommt dabei als geeigneter Siedlungsschwerpunkt auch „zur Deckung des gehobenen Bedarfs auch für mittelzentrale Versorgungseinrichtungen mit städtebaulich integrierter Lage in Frage.“	
Einzugsgebiet	Das Einzugsgebiet Gautings ist durch eine starke Wettbewerbssituation geprägt. Im Jahr 2010/2011 (Einzelhandelskonzept) konnte das Einzugsgebiet (Kaufkraftbindung über 10%) nicht über die Gemeindegrenze hinaus gezogen werden. Geplante Projektentwicklungen in Starnberg (Bahnhof Nord) und in Martinsried (Revitalisierung AEZ) werden die Wettbewerbssituation weiter verschärfen)	
Kaufkraft	mit 128,2 deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (=100) ³ . Anstieg um 2,6 Punkte seit 2010.	
Marktpotenzial ⁴	137,9 Mio. € (2011), 146,5 (2016)	

¹ © 2016 Bayerisches Landesamt für Statistik | Stand: 03.02.2016

² Wegweiser Demographie: Bevölkerungsentwicklung 2012-2025 in Städten und Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern; www.wegweiser-kommune.de

³ CIMA|BBE|MB-research, 2015

⁴ Eigene Berechnungen der CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandelskonzept Gauting 2011

Zentralität	Eine aktuelle Handelszentralität von 52,4 (2015/16) bedeutet per Saldo einen Kaufkraftabfluss und ist Ausdruck dafür, dass der Gautinger Einzelhandel deutlich weniger Umsatz generiert als an Kaufkraftvolumen in der Gemeinde tatsächlich vorhanden. Im Vergleich zu 2011 verliert Gauting hier nahezu 2 Punkte, da das Umsatzwachstum vor Ort langsamer verlief als der Kaufkraftzuwachs. Der saldierte Kaufkraftverlust erhöhte sich also.	
-------------	--	---

Die handelsrelevanten Basis-Indikatoren der Gemeinde Gauting haben sich in den vergangenen 5 Jahren positiv entwickelt. So sind insbesondere Bevölkerung und Kaufkraft weiter gestiegen. Gleichwohl ist festzustellen, dass sich die Kaufkraftbindung (ein Indiz der Leistungskraft und der Angebotsvielfalt des örtlichen Einzelhandels) weiter verschlechtert hat. Die gestiegene Nachfrage konnte nicht über ein verbessertes und erweitertes Angebot abgeschöpft werden. Der Kaufkraftabfluss hat sich erhöht.

Nahezu jeder 2 Euro der örtlichen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft fließt in die Wettbewerbsstandorte.

Es besteht also besonderer Handlungsdruck, um die Versorgungsqualität für die ansässige Bevölkerung zu erhöhen.

2 Standortbetrachtung

Ziele und Anforderungen an eine optimale Nutzungsergänzung an beiden Standorten

Ziel sollte sein, durch ein ergänzendes Angebot einen Agglomerationseffekt und damit einen starken Standortverbund mit hohem Kopplungspotenzial zu schaffen.

Alle weiteren Betrachtungen orientieren sich am Ziel, das Ortszentrum (Zentraler Versorgungsbereich) als die zentrale Haupteinkaufslage in Gauting in ihrer Attraktivität und Versorgungsfunktion zu stärken.

Vor dem Hintergrund der Marktsituation und dem aktuellen Bestand lassen sich für die beiden Potenzialflächen in der Bahnhofstraße und in der Starnberger Straße folgende Anforderungen an eine Einzelhandelsnutzung formulieren:

- Bevorzugt **zentrenrelevante** Sortimente mit entsprechender Magnetfunktion, die der Rolle des Ortszentrums als zentraler Versorgungsbereich gerecht wird
- Branchen mit möglichst hoher **Publikumsorientierung** und **Kopplungspotenzial** am Standort
- Konzepte, die vor allem in qualitativer Hinsicht – d.h. unter Berücksichtigung der Zielgruppenorientierung, des Preissegments und fehlender Marken – eine **optimale Ergänzung des Angebotes** darstellen

Mikrostandort Grundschul-Areal (Bahnhofstraße/Ecke Bahnhofplatz)



Quelle: BayernAtlas; www.geoportal.bayern.de



cima, 2011

<p>Standortprofil Lage städtebauliche Integration Zentrenkonzept</p>	<p>Ortszentrum, städtebaulich integrierte Lage Haupteinkaufsstraße im Zentrum von Gauting, die gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist</p>
<p>Fernwirkung, Visibilität Grundfrequenz Einsehbarkeit Darstellungsmöglichkeiten</p>	<p>prinzipiell hohe Grundfrequenz durch Haupteinkaufsstraße und Zufahrtsstraße zum S-Bahnhof sehr gute Fernwirkung im Ortszentrum durch die zentrale Lage direkt am Bahnhofplatz</p>
<p>Städtebauliches/ nutzungsstrukturelles Umfeld Kopplungseffekte Aufenthaltsqualität Funktionalität</p>	<p>S-Bahnhof Einzelhandel (Bäckerei, Metzgerei, Blumenladen, Bekleidung, Parfümerie) und Gastronomie / Hotel Aktuell eingeschränkte Aufenthaltsqualität auf dem Bahnhofsvorplatz</p>
<p>Erreichbarkeit Pkw Anbindung Stellplätze</p>	<p>sehr gute Pkw-Erreichbarkeit durch Lage an der Hauptzufahrtsstraße zum S-Bahnhof Parkmöglichkeiten entlang der Bahnhofstraße (gebührenfrei, zeitlich begrenzt) P+R Stellplätze in unmittelbarem Anschluss an die Liegenschaft. Diese werden ggf. weiter ausgebaut (Parkdeck) Anbindung der Liegenschaft für Kunden- und Lieferverkehre ist im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs zu prüfen. Ruhende Verkehre (Kunden, Mitarbeiter und ggf. Bewohner) sind bei Realisierung als TG-Lösung zu planen.</p>
<p>Erreichbarkeit ÖPNV Art der Andienung Entfernung Haltestelle(n) Andienungsfrequenz</p>	<p>S-Bahn in unmittelbarer Nähe (20-Minuten Takt in Richtung Ebersberg über München und Tutzing) Bus-Haltestelle „J.-Dosch-Schule“ und „Gauting“ in unmittelbarer Nähe (mehrere Linien in Richtung Planegg, Germering-Unterpfaffenhofen, Fürstenried West, Starnberg Nord, Gilching-</p>

	Argelsried, Oberbrunn von Mo-Fr stündlich, Linie 965 Richtung Unterbrunn und Buchendorf Mo-Sa stündlich) Optimaler Standort für Pendler als auch Kunden und Besucher
Frequenz, Einzugsgebiet Autoorientiert Fußläufiger Anteil Passanten-orientiert	Passanten-orientierter Standort durch die zentrale Lage im Ortszentrum mit gleichzeitig sehr guter Grundfrequenz (Pkw, Bus) durch Hauptzufahrt zum S-Bahnhof

Abb. 1 Standortbetrachtung aus verschiedenen Perspektiven



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH

Fazit

Das Grundschulareal ist mit einer möglichen zu überbauenden Grundfläche von rund 3.600 m² und einer GFZ von 1,6 als derzeit wichtigste Potenzialfläche des Gautinger Ortszentrums zu bewerten.

Für Einzelhandelsnutzungen, Dienstleister (hier auch Ärzte) und Gastronomie kommen prioritär das EG- und das 1. OG in Frage. Ab dem 2. OG sollten in dieser Standortgunst Wohnungen vorgesehen werden.

Der Standort in zentraler Lage ist prinzipiell sehr gut mit dem Pkw (Parkplätze), zu Fuß und mit der S-Bahn erreichbar und kann aufgrund der Lage auch eine sehr gute Fernwirkung in Richtung Bahnhofstraße erzielen. Neben der direkten Nähe zum S-Bahnhof profitiert der Standort insgesamt von der hohen Grundfrequenz der Bahnhofstraße.

Unter funktionalen Gesichtspunkten ist die Lage der Potenzialfläche am Anfang der Bahnhofstraße mit Blick auf die Gesamtlänge der Bahnhofstraße als gut einzustufen. Das Umfeld mit kleinen Ladeneinheiten und einzelhandelsnahen Dienstleistungen führt zu hohem Kopplungspotenzial.

Die Projektentwicklung kann zur deutlichen Aufwertung des gesamten Bahnhofsumfeldes beitragen und nimmt damit eine besondere Rolle in der Gemeindeentwicklung ein.

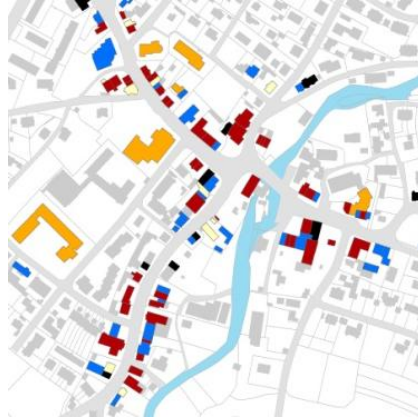
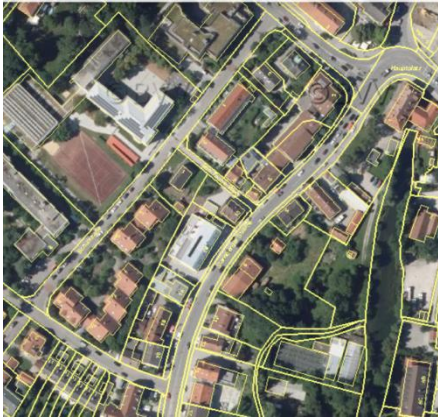
Als besondere Herausforderung ist die Abwicklung der Kunden-, Besucher-, Mitarbeiter- und Lieferverkehre zu benennen. Der angestrebte städtebauliche Ideenwettbewerb muss sich hier detailliert mit Lösungsmöglichkeiten befassen. Gleichzeitig muss der Standort den möglichen aus Sicht der Wohnwirtschaft gerecht werden.

Das Verkehrskonzept „Umbau Bahnhof Gauting“ vom Büro Obermeyer hat bei Umsetzung deutlich Auswirkungen auf die möglichen Entwicklungsalternativen. So führt die künftige Erschließung der P+R-Anlage über eine Tunnellösung unter das Grundschulareal.

Die Nutzungsoptionen aus Handels- und Dienstleistungssicht sind mit den generellen Potenzialen am Standort abzustimmen. Das Umfeld bildet derzeit günstige Rahmenbedingungen für Einzelhandel, Dienstleister und Wohnen. Mit einer Entwicklung dieser Fläche und der Aufwertung des Umfeldes kann der Standort an Bedeutung und Frequenz weiter gewinnen und seine Magnetfunktion weiter ausbauen. Die cima wird im Rahmen des Nutzungskonzeptes für die Ortsentwicklung zu priorisierende Betriebskonzepte empfehlen. Folgende Faktoren spielen dabei eine besondere Rolle:

- Letzte große Entwicklungsfläche im Ortszentrum
- Schließung wichtiger Versorgungslücken
- Schließung besonderer Konzeptlücken
- Optimale Wirkung auf das Standortumfeld (frequenzbildend)
- Abminderung von Kaufkraftabflüssen
- Beachtung der Lagegunst zum S-Bahnhof
- Schaffung modernster Handels- und Dienstleistungsflächen
- Innere Erschließung für wohnwirtschaftliche Nutzungsteile

Mikrostandort „Wunderl“-Areal (Starnberger Straße 7 und 9)



Quelle: BayernAtlas; www.geoportal.bayern.de cima, 2011

<p>Standortprofil Lage städtebauliche Integration Zentrenkonzept</p>	<p>Ortszentrum, städtebaulich integrierte Lagen Haupteinkaufsstraße im Zentrum von Gauting, die gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen ist Zugewinn an Lagequalität durch Eröffnung Rossmann (Verlagerung aus Bahnhofstraße) im Jahr 2015</p>
<p>Fernwirkung, Visibilität Grundfrequenz Einsehbarkeit Darstellungsmöglichkeiten</p>	<p>prinzipiell hohe Grundfrequenz durch Durchgangsverkehr sehr gute Visibilität durch hohe PKW-Frequenz eingeschränkte Aufenthaltsqualität und damit Fußgängerfrequenz durch unmittelbare Lage an Staatsstraße gute Sichtbeziehung zum Hauptplatz keine durchgängige Gebäudestruktur (Gebäudekanten, Hinterhofsituationen)</p>
<p>Städtebauliches/ nutzungsstrukturelles Umfeld Kopplungseffekte Aufenthaltsqualität Funktionalität</p>	<p>Multifunktion: Handelsbetriebe des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches, Dienstleistung, Gastronomie Relativ hohe Nutzungsdichte, in unmittelbarer Nähe Drogeriemarkt (Rossmann) Die Starnberger Straße zeichnet sich neben der neuen Nahversorgungskompetenz zunehmend als Lage für spezialisierte Ladengeschäfte mit hohem Anteil an Zielkunden ab. Weiterhin eingeschränkte Aufenthaltsqualität entlang der Starnberger Straße</p>
<p>Erreichbarkeit Pkw Anbindung Stellplätze</p>	<p>sehr gute Pkw-Erreichbarkeit durch Lage an der Durchgangstraße (Starnberg – Krailling – Planegg – München) wenige Parkmöglichkeit auf Stellplätzen direkt vor dem Grundstück entlang der Starnberger Straße (gebührenfrei, zeitlich begrenzt) Stellplätze sind daher zusätzlich auf Grundstück nachzuweisen (Tiefgarage)</p>

Erreichbarkeit ÖPNV	S-Bahn in ca. 750 m Entfernung. Durch Topographie zum
Art der Andienung	Bahnhof jedoch nur eingeschränkt zu Fuß erreichbar
Entfernung Haltestelle(n)	Bus-Haltestelle „Rathaus“ in ca. 250 m Entfernung (Linie 965,
Andienungsfrequenz	966 und 968 von Mo-Fr stündlich)

Frequenz, Einzugsgebiet Autoorientiert Fußläufiger Anteil Passanten-orientiert	Durchschnittliche Passantenfrequenz mit gleichzeitig sehr guter Grundfrequenz (Pkw)
---	---

Abb. 2 Standortbetrachtung aus verschiedenen Perspektiven



Fotos: CIMA Beratung + Management GmbH

Fazit

Der Standort in integrierter zentraler Lage ist prinzipiell sehr gut mit dem Pkw erreichbar. Die Entfernung zum S-Bahnhof (ca. 750 m) ist für einen Standort wie Gauting für eine fußläufige Erreichbarkeit bereits etwas kritischer einzustufen. Dennoch profitiert der Standort insgesamt von der hohen Grundfrequenz der Sarnberger Straße und verfügt bereits im direkten Umfeld über Kopplungseffekte mit weiteren Ladenlokalen und einzelhandelsnahen Dienstleistungen.

Die Ansiedlung des Rossmann-Marktes führte zu einer deutlichen Lageaufwertung der Sarnberger Straße.

Weitere geplante Projektentwicklungen an der Sarnberger Straße zeugen von einer weiter gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum (Sarnberger Straße 24, ehemals Syrtaki).

Die Liegenschaft eignet sich für spezialisierte Ladengeschäfte im Erdgeschoss, die vom attraktiven Geschäftsumfeld (hier z.B. Rossmann) und der sehr guten Visibilität profitieren. Obergeschosse und rückwärtige Bereiche sind für eine Wohnnutzung zu priorisieren.

3 Angebotsstruktur und Branchenlücken

Gauting weist im Städtevergleich quantitativ eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aus. Dennoch stellen die offenen Umsatzpotenziale tragfähige Grundlagen für künftige Ansiedlungen in Gauting dar. Zudem lassen sich im Besatz vor Ort vor allem unter qualitativen Gesichtspunkten Marken- und Konzeptlücken feststellen.

Die nachfolgenden Empfehlungen berücksichtigen dabei den Kontext der Potenzialflächen und des Nutzungsumfeldes.

Branche	qualitative Kurzbeschreibung des Ist-Besatzes im Ortszentrum	rechnerische Potenziale und qualitative Entwicklungsspielräume
Lebensmittel, Reformwaren kurzfristiger Bedarf hoch zentrenrelevant	Tengemann als einziger Vollsortimenter. Bei möglicher Übernahme durch EDEKA nach vertraglicher Karenzzeit durch Schließung bedroht Nachnutzung des ehemaligen Netto-Marktes durch einen Vollcorner-Bio-Markt Ggf. „denns Bio-Markt“ auf Grill-Areal ein Anbieter im Bereich Reformwaren, mehrere Obst- und Gemüseläden sowie einzelne, kleinere Spezialgeschäfte (Wein, Feinkost)	11,3 Mio. € rechnerische Potenziale (2011), durch Bevölkerungs- und Kaufkraftgewinn noch gestiegen. Ergänzungspotenziale für bisher fehlende Marken oder Betriebstypen Entsprechend der hohen örtlichen Kaufkraft Ergänzungsmöglichkeiten im qualitativ hochwertigen Lebensmittelbereich. Der Großteil der Anbieter, v.a. im Ortszentrum, präsentiert sich auf zu geringen Verkaufsflächen und entspricht daher nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen. Insbesondere im Vollsortimentsbereich besteht eine deutlich Lücke der Zentrumsversorgung
Gesundheit, Körperpflege kurzfristiger Bedarf hoch zentrenrelevant	Rossmann (konsumige Grundversorgung), kleine Parfümerie Apothekendichte durchschnittlich hoch Kein Sanitätshaus am Standort	offene rechnerische Potenziale für weiteren Drogeriemarkt, da seit 2011 die Schlecker-Märkte geschlossen haben. Die Verlagerung und Erweiterung des Rossmann-Marktes kann die Umsatzpotenziale alleine nicht ausschöpfen. Eine qualitative Verbesserung des Angebotes sowie die Schließung von Markenlücken wären wünschenswert. Potenzialfläche an der Bahnhofstraße für die Schließung der Markenlücke dm oder Müller-Markt geeignet Apotheken: Verlagerungs- oder Neuansiedlungspotenzial bei Entstehung eines modernen Ärztehauses. Allerdings: bereits heute liegt der Versorgungsgrad über dem bayerischen Durchschnitt! Konzeptlücke Sanitätshaus. Hier Nachfragewachstum durch demographischen Wandel.

<p>Bekleidung, Wäsche mittelfristiger Bedarf hoch zentrenrelevant</p>	<p>verschiedene Fachgeschäfte mit konsumiger bis qualitätsorientierter Zielgruppenansprache Discountanbieter kik und NKD (auch Kinderbekleidung) Kinderbekleidung konsumiges bis discountorientiertes Angebot klassisch bis moderner Herrenausstatter im hochpreisigen Segment Wäsche mit klassischem Angebot im konsumigen bis hochpreisigen Segment</p>	<p>Potenzial: Schließung von qualitativen Konzeptlücken Ergänzungspotenzial an Marken und Konzepten im mittleren Preissegment mit klassisch bis stärker casual-orientiertem Angebot (z.B. Esprit, S.Oliver, Cecil, Bonita etc.), starke Wettbewerbsintensität bei hochwertigen Textilien schmälert Ansiedlungschancen weiterer Boutiquen oder Fachgeschäfte Im Bereich der Kinderbekleidung ist auch ein Anbieter aus dem mittelpreisigen, konsumigen Bereich (Ernstings Family), alternativ im hochwertigen Bereich (z.B. petit bateau) sinnvoll Eine Realisierung von standardisierten Young-Fashion-Konzepten (H&M, New Yorker, Pimkie) ist in der direkten Nähe zum Oberzentrum München generell schwierig Im Wäschesegment hohe Wettbewerbsintensität, daher keine Ansiedlungsempfehlung</p>
<p>Schuhe, Lederwaren mittelfristiger Bedarf hoch zentrenrelevant</p>	<p>Im Bereich Schuhe nur 1 hochwertiger Anbieter. Lederwaren werden im Randsortiment geführt</p>	<p>Marktpotenzial im Bereich Schuhe fast vollständig gebunden Aber Konzeptlücke im günstigen Preisklassen (z.B. Deichmann, Shoe4Yoe, Happy Shoe, Quick-Schuh,), die sich bereits ab 200 m² realisieren lassen würden.</p>
<p>Bücher, Schreibwaren Zentrenrelevant</p>	<p>Kompetenter Anbieter im Bereich Bücher 2 Fachgeschäfte im Bereich Schreibwaren / Bürobedarf</p>	<p>keine rechnerischen Potenziale. Ggf. innerörtliches Verlagerungspotenzial</p>
<p>Sport / Fahrrad</p>	<p>Kein Sportartikelanbieter vor Ort kompetentes Angebot an Fahrradfachgeschäften</p>	<p>Rechnerisch offene Umsatzpotenziale für ca. 300 bis 350 m² Verkaufsfläche, ausreichend für einen Spezialanbieter (z. B. im Outdoor-Bereich),</p>
<p>Spiel, Hobby, Musik, Auto bis auf Autozubehör zentrenrelevant</p>	<p>im Bereich Spielwaren im Ortszentrum ein Fachgeschäft und als Randsortiment in den discountorientierten Fachmärkten (kik, NKD)</p>	<p>offenes rechnerisches Potenzial im Bereich Spielwaren als Ergänzung im Bestand oder durch Verlagerung an günstigeren Standort Potenziale im Zoobedarf für Fachgeschäft ab 100 m² möglich; Marktsituation ist durch zunehmende Konkurrenz durch Fachmarktkonzepte schwierig, Kein Konzept für die Ortsmitte Im Bereich der Musikinstrumente, Musikalien wäre ein Spezialanbieter im Ortszentrum eine wünschenswerte Ergänzung des Branchenmixes, Autozubehör als nicht-zentrenrelevantes Sortiment am Standort weder unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten (Fläche ist zu klein) noch vor dem Hintergrund einer publikumsorientierten Ergänzung sinnvoll</p>
<p>Haushalt, persönlicher Bedarf</p>	<p>attraktive Blumenläden</p>	<p>keine rechnerischen Potenziale, lediglich Verlagerungspotenziale innerorts</p>

Blumen, Uhren/Schmuck, Optik, Glas/Porzellan/Keramik (GPK) zentrenrelevant	kein Anbieter im Bereich Haushaltswaren, jedoch umfangreiches Angebot im Randsortiment der Fachmärkte (NKD, KiK) und Gärtnereien mehrere Optiker- und Schmuckfachgeschäfte mit qualitätsorientiertem Angebot	
Elektro (ohne Foto) mittelfristiger Bedarf	kein Angebot	3,1 Mio. € rechnerisches Potenzial, aber keine realistische Möglichkeit der Bindung auf heutigen Potenzialflächen
Foto	kein Spezialanbieter vor Ort	keine rechnerischen Potenziale, lediglich als Nebensortiment im Bereich Drogerie
Möbel, Teppiche, Heimtextilien nicht-zentrenrelevant	2 discountorientierte Spezialanbieter im Bereich Möbel (Matratzen)	Rechnerisches Potenzial vorhanden, auf Potenzialflächen jedoch nicht geeignet Gauting kann die Standortanforderungen standardisierter Filialkonzepte aus dem Life-Style-Bereich (Butlers, Nanu-Nana) meist nicht erfüllen Im Möbelbereich nur durch einen Spezialisten zu decken; Ein Fachgeschäft mit Heimtextilien, Kurzwaren und Handarbeitsbedarf würde eine Ergänzung im Facheinzelhandel vor Ort bedeuten
Bau- und Heimwerkerbedarf nicht-zentrenrelevant	Kein Angebot	zwar rechnerisches Potenzial vorhanden, als nicht-zentrenrelevantes Sortiment auf Potenzialflächen jedoch nicht geeignet

4 Nutzungsempfehlungen

Zur Schließung der im Folgenden identifizierten Branchen- und Konzeptlücken und Ergänzung des Angebotes im Gautinger Ortszentrum bieten sich grundsätzlich mehrere Möglichkeiten an.

- **Erweiterung bzw. Umstrukturierung bereits ansässiger Betriebe:**
kann vor dem Hintergrund einer qualitativen Fortentwicklung des Bestandes zu einer Win-Win-Situation für den einzelnen Betrieb sowie den Gesamtbestand (z.B. Umzug aus der Nebenlage in die Hauptlage und Konzentration des Bestandes) führen.
- Gründung von **Filialen** bereits in der **Region ansässiger Unternehmen:**
z.B. durch Kontaktaufnahme zu potenziell interessierten und interessanten Unternehmen über die Wirtschaftsförderung und Werbegemeinschaften in umliegenden Städten und Gemeinden
- Ansiedlung von **überregionalen Filialisten:**
Kontaktaufnahme mit den Expansionsabteilungen der jeweiligen Firmen
- Ansiedlung von **Franchise-Konzepten:**
Suche und Ansprache interessierter Unternehmer; Branchenkenntnis wird meist vorausgesetzt
- Existenzgründungen.

Nachfolgend werden die Nutzungsempfehlungen für das Grundschul- und Wunderl-Areal dargestellt.

4.1 Nutzungsempfehlung Grundschul-Areal

Das Grundschulareal wird ca. 3.600 m² überbaubare Grundfläche aufweisen. Folgende allgemeine Kriterien für eine nachhaltig funktionsfähige Nutzung sind im Rahmen des anstehenden Wettbewerbs zu beachten:

Grundstück:

- Barrierefreier Kunden-Zugang von der Bahnhofstraße
- Erschließung rückwärtig über Bahnweg oder Ammerseestraße klären, da das Verkehrskonzept „Umbau Bahnhof“ von Obermeyer am Bahnweg lediglich Busverkehr vorsieht.
- Sichere fußläufige Verbindung zwischen Vorhaben und Bahnhof schaffen (mögliche Konflikte durch Bus- und P+R-Verkehr minimieren)

Gebäude:

- Klare Bezüge zum Bahnhofplatz schaffen
- Vorplatzgestaltung von besonderer Wichtigkeit – ggf. Möglichkeiten für Außen-gastronomie schaffen
- Klare Raumkanten schaffen
- Spannung zum gegenüberliegenden Bahnhofsgebäude aufbauen
- Innen-Konstruktion der Gewerbeflächen (Handel) mit möglichst wenig Stützen planen
- Anlieferung von möglichen Kleinflächen von Bahnhofstraße berücksichtigen
- Innere Erschließung des Gebäudes muss modernsten Anforderungen der Barrierefreiheit genügen. Sowohl für gewerbliche Teile, als auch für mögliche private Teile (Wohnungen)

Logistik:

- Beschaffenheit der Anlieferung für 18 m-Sattelschlepper nötig (bei Lösung Vollsortimenter), ausreichend dimensionierte Schleppkurven berücksichtigen, keine Kollisionspunkte zwischen Anlieferverkehr und Kunden-Pkw's
- Minimierung möglicher Lärmemissionen → Einhausung der Anlieferung/des Ladehofs
- Ist ebenerdige Anlieferung des Objekts gewährleistetbar?

Verkehrsabwicklung:

- PKW-Kundenverkehre müssen rückwärtig über Ammerseestraße abgewickelt werden (siehe Verkehrskonzept)
- Zufahrt über unterirdische Zuwegung der P+R-Anlage gewährleisten
- Kunden-Stellplätze ausschließlich in Tiefgarage. Mindestens 6,5 m breite Fahrgassen, mindestens 2,70 m breite Stellplätze
- Mitarbeiter- oder ggf. Bewohnerstellplätze in abgetrennter Tiefgarage
- Anlieferverkehr, Kundenverkehr und Fußgänger dürfen nicht kollidieren
- Minimierung möglicher Lärmemissionen
- Beschränkung der Anlieferzeiten
- Im Eingangsbereich für ausreichende Fahrradabstellanlagen sorgen

Konzeptionsvarianten nach Priorität:

Priorität (1=hoch, 2=mittel, 3=niedrig)	Branchen, Nutzungen	Betriebstyp oder Nutzungsart	mögliche Betreiber	Verkaufsflächen EG	1. OG	2. OG	ggf. DG
2	Lebensmittel	Lebensmittelsupermarkt ergänzende Kleinflächenkonzepte (Obst-/Gemüse, Bäckerei mit Innen- und Außencafé)	EDEKA, REWE, Feneberg Verlagerung innerhalb Ortmite prüfen, da ausreichend viele Angebote vorhanden	1.200-1.500 m² bis 200 m²			
1	Lebensmittel	Apotheke, Sanitätsfachgeschäft, Optiker, Hörgeräteakustiker etc.	innerörtliche Verlagerungen prüfen, Streifeneder	bis 200 m²			
1	Gesundheit	Ärzte- und Therapiezentrum, barrierefreie Wohnungen	Verlagerungen prüfen, da viele Arztpraxen nicht mehr heutigen Standard entsprechen		gesamtes 1. OG als Ärzte-und Therapiezentrum	Wohnen	Wohnen
2	Wohnen	Drogerievollsortiment	dm	650-800 m²			
2	Drogerie	Drogerievollsortiment	Müller-Markt	bis zu 1.500 m² (2 Etagen)	750 m² Drogerie		
2	Mode	Textil- oder Schuhfachgeschäfte	z.B. Ernstings Family, Franchise-Konzepte (Esprit, S-Oliver, etc.)	bis zu 800 m²			
2	Gastronomie	Kaffeehaus	z.B. PANO	200-400m2			
1	Gesundheitsdienstleistungen	Ärzte- und Therapiezentrum,	Verlagerungen prüfen, da viele Arztpraxen nicht mehr heutigen Standard entsprechen		Teile des 1. OG als Ärzte-und Therapiezentrum		
2	Büronutzung	Kanzleien, sonstige gewerbliche Büroflächen	örtliche oder regionale verlagerungswillige Unternehmen		flexibel teilbare Büros bis 200m²		
1	Wohnen	barrierefreie Wohnungen				Wohnen	Wohnen

4.2 Nutzungsempfehlung Wunderl-Areal

Das Wunderl-Areal wird ca. 2.400 m² überbaubare Grundfläche aufweisen. Das Wunderl-Areal hat bedingt durch seine Lage zur Würm eine besondere Stellung im Stadt-raum. Straßenseitig sind im EG Ladenflächen möglich, rückseitig und in den Oberge-schossen eignet sich die Liegenschaft insbesondere für attraktives Wohnen im Orts-zentrum.

Lediglich eine geeignete publikumsnahe öffentliche Nutzung könnte als Alternative zu Ladenflächen gesehen werden, um wichtige frequenzbildende Impulse für die Starn-berger Straße zu geben. Die bereits andiskutierte Verlagerung der Gemeindebücherei ist unter diesen Aspekten eine mögliche Lösung.

Folgende allgemeine Kriterien für eine nachhaltig funktionsfähige Nutzung sind im Rahmen der Diskussion um die Nutzungsspektren wichtig:

Grundstück:

- Barrierefreier Kunden-Zugang von der Starnberger Straße
- Erschließung für eine Tiefgarage
- Zur Starnberger Straße ist ein attraktiver Vorbereich/Schaubereich für Fuß-gänger einzuplanen.

Gebäude:

- Klare Raumkanten schaffen
- Flexible Nutzflächen im Erdgeschoss planen
- Innen-Konstruktion der Gewerbeflächen (Handel) mit möglichst wenig Stützen planen
- Anlieferung von möglichen Kleinflächen von Starberger Straße berücksichtigen
- Innere Erschließung des Gebäudes muss modernsten Anforderungen der Barrierefreiheit genügen. Sowohl für gewerbliche Teile, als auch für mögliche private Teile (Wohnungen)

Verkehrsabwicklung:

- PKW-Kundenverkehre müssen rückwärtig abgewickelt werden
- Kunden-Stellplätze ausschließlich in Tiefgarage. Mindestens 6,5 m breite Fahr-gassen, mindestens 2,70 m breite Stellplätze
- Mitarbeiter- oder ggf. Bewohnerstellplätze in abgetrennter Tiefgarage
- Im Eingangsbereich für ausreichende Fahrradabstellanlagen sorgen

Konzeptionsvarianten nach Priorität:

Priorität (1= hoch, 2=mittel, 3=niedrig)	Branchen, Nutzungen	Betriebstyp oder Nutzungsart	mögliche Betreiber	Verkaufsflächen EG	1. OG	2. OG	ggf. DG
1	Mode	Textil- oder Schuhfachgeschäfte	z.B. Ermings Family, Fran chise-Konzepte (Esprit, S-Oliver, etc.)	bis zu 800 m ² , flexibel teilbar			
1	Gesundheitsdienstleistungen	Gesundheits- und Therapiezentrum,	ggf. Sanitätsfachgeschäft und Praxisräume für Therapieeinrichtungen Verlagerung innerhalb Ortmite prüfen, da ausreichend viele Angebote vorhanden	bis zu 800 m ² , flexibel teilbar			
1	sonstige publikumsnahe Dienstleistungen	Banken, Versicherungen, Friseure, Reisebüros	Verlagerung innerhalb Ortmite prüfen	bis zu 800 m ² , flexibel teilbar	Wohnen	Wohnen	Wohnen
1	Wohnen	barrierefreie Wohnungen			Wohnen	Wohnen	Wohnen
2	Gemeindebibliothek	Bibliothek mit Lese- und Vortragsraum, sowie Terrassenlösung zur Würm	Gemeinde	bis zu 800 m ²			
2	Gastronomie	Vollgastronomie mit Aueßengastronomie zur Würm		bis zu 400 m ²			
1	Wohnen	barrierefreie Wohnungen			Wohnen	Wohnen	Wohnen

4.3 Fazit

Für das Grundschulareal können wir einen klaren Nutzungsmix aus nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, einer Konzentration von Gesundheitsdienstleistungen (Ärztehaus) und Wohnen empfehlen.

Das Bahnhofsumfeld kann über die Projektentwicklung an der Grundschule in Zukunft eine besondere Magnetkraft entwickeln. Wir empfehlen eine deutliche Stärkung der nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsfunktion. Prioritär wäre im Erdgeschoss die Ansiedlung eines modernen Vollsortiments-Lebensmittelmarktes zu sehen, da hier im gesamten Kerngebiet der Gemeinde Gautings große Angebotslücken bestehen. Die angedachte Verkehrslösung (insbes. Erschließung P+R über Tunnel) schafft aber ggf. Grenzen der Bebaubarkeit im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft, so dass im Rahmen der Feinplanungen zu klären ist, ob sich überhaupt ein Lebensmittel-Vollsortimenter ansiedeln ließe. Grundsätzliches Interesse seitens möglicher Betreiber ist am Standort gegeben.

Als Nutzungsalternative ist u.E. die Ansiedlung eines kompetenten Drogeriemarktes (z.B. Müller-Markt) zu prüfen.

Durch die Nähe zur S-Bahn ist zu erwarten, dass sich die Lage günstig auf den Modal-Split auswirken würde und für viele Kunden eine Kopplung auf dem Arbeitsweg möglich wäre.

Eine Agglomerationsbildung mit einem Ärztehaus im Obergeschoß schafft gegenseitiges Kopplungspotenzial. Moderne Praxisräume würden möglich und dies in bester Verkehrslage zur ÖPNV-Drehscheibe.

Ferner ist ab dem 2. OG barrierefreies Wohnen zu empfehlen.

Das Wunderl-Areal ist hinsichtlich möglicher erfolgreicher Nutzungsausprägungen im EG deutlich schwieriger zu konzipieren.

Generell profitierten mögliche Handelsnutzungen von bester Sichtbarkeit. Dies hat bereits Rossmann zu einem Umzug in die Starnberger Straße bewogen. Dieser Frequenzbringer schafft nun auch zusätzlich positive Effekte für die Vermietbarkeit auf dem Wunderl-Areal. Gleichwohl ist im möglichen Nutzerspektrum lediglich auf den filialisierten Fachhandel abzustellen, da konzerngebundene Konzepte nicht nach Gauting expandieren werden. Das heißt, bereits am Ort oder der Region ansässige Betriebe können in die attraktive Lage verlagern. Dies setzt jedoch in der Projektentwicklung des Vorhabens etwas längeren Atem voraus.

Als Branchen kommen insbesondere in Frage: Mode, Schuhe/Lederwaren, Wohnaccessoires, Sanitätsfachgeschäft.

Bei Dienstleistungskonzepten stehen mögliche innerörtliche Verlagerungen in der Wahrscheinlichkeit vor echten Neuansiedlungspotenzialen.

Die Nutzungsalternative Gastronomie kann Konfliktbereiche mit zu planendem Wohnraum in den Obergeschossen bergen. Bei rückwärtiger Nutzung für Außengastronomie (Terrasse, Biergarten) würden sich diese Konflikte ggf. verstärken.

Als echte Alternative kann die Verlagerung der örtlichen Gemeindebücherei gesehen werden. Ein möglicher Veräußerungsgewinn durch das Grundstücksgeschäft würde allerdings um den Preis eines langfristigen Mietverhältnisses gemindert.

Mit Verlagerung aus dem Souterrain des Rathauses ergäben attraktivere Präsentationsmöglichkeiten, ggf. die Einrichtung von Vortrags- und Leseräumen, sowie einer rückwärtig nutzbaren „Gartenfläche“ für mögliche open-air-Veranstaltungen. Als Best-Practice-Beispiel der Region gilt hierbei die Gemeindebücherei Pöcking mit Einrichtung eines Literaturcafés.

Eine Mischung mit Wohnnutzungen in den Obergeschoßlagen wäre möglich.

Diese Nutzungsvariante bekommt lediglich leichte Abschläge durch die einzuplanenden Kosten, die durch Umzug und Neukonzeption der Bücherei auftreten würden. Ansonsten sehen wir diese Lösung im Rang als gleichwertig. Der räumliche Vorteil zum Schulzentrum bliebe erhalten (Querungshilfen auf der Starnberger Straße wären vorzusehen) und für die Starnberger Straße würde ein belebender Effekt eintreten.

Für das weitere Procedere empfehlen wir eine inhaltliche Abstimmung innerhalb der Verwaltung und die Einbindung in den ISEK-Prozess, sowie eine Einbindung der Empfehlungen „Grundschule“ in den anstehenden Wettbewerb.

Für Rückfragen und Abstimmungen stehe ich Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung.



Christian Hörmann

Partner cima Deutschland