

10 Summary

Die Stadt Schongau ist gewillt, sich zur Sicherung der Attraktivität als Wirtschaftsstandort und auch als Lebensraum den Herausforderungen zu stellen und lässt hierfür als wichtige Entscheidungsgrundlage ein Städtebauliches Entwicklungskonzeptes (ISEK) erarbeiten. Im Rahmen des ISEKs nimmt die Einzelhandelsthematik eine bedeutende Rolle ein; eine entsprechende Untersuchung erfolgte im vorliegenden Einzelhandelskonzept.¹⁰⁴ Das durch die Stadtsanierungsmaßnahmen in Schongau verfolgte Ziel der Stärkung der innerörtlichen Standort- und Einzelhandelssituation erfordert die Berücksichtigung und letztendlich die Ausrichtung der gesamtörtlichen Flächen- und Standortentwicklung des Einzelhandels auf die Bedarfe der Alt-/Innenstadt. Das erarbeitete Einzelhandelskonzept zeigt die Möglichkeiten und Anforderungen der Einzelhandels- und Standortentwicklung in Schongau auf und gibt Antworten auf die Frage, wie die Innenstadt gesichert und wie den Anforderungen an einen attraktiven und funktionsfähigen Standortbereich auch künftig entsprochen werden kann.

Grundsätzlich gilt: Die Lenkung der Versorgungsstrukturen in einer Stadt/Gemeinde obliegt v.a. der Stadt-/Gemeindeentwicklungspolitik, die über verschiedene städtebauliche und baurechtliche Steuerungsmaßnahmen hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung verfügt. Ein kommunales Einzelhandelskonzept stellt als städtebauliche Entwicklungsplanung ein Zielsystem der Einzelhandelsentwicklung dar und ist mit seinen standort- und sortimentsspezifischen Differenzierungen zur städtebaulichen Eignung von Einzelhandelsstandorten die geeignete Beurteilungsgrundlage bei bauleitplanerischen und genehmigungsbezogenen Fragestellungen, ebenfalls wie im Hinblick auf die Funktions- und Attraktivitätsstärkung eines Einkaufsstandortes. Ein vom Stadtrat beschlossenes Einzelhandelskonzept stellt eine wichtige Grundlage insbesondere für die planungsrechtliche Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben, zur Sicherung und Stärkung der Innenstadt, zur Sicherung und Ergänzung der Grundversorgung, für Bauleitplanungen, zur Steuerung von innenstadtrelevanten Sortimenten sowie für die interkommunale Abstimmung dar. Ein kommunales Einzelhandelskonzept ist bei der Aufstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Durch ein Einzelhandelskonzept soll insbesondere eine den städtebaulichen Zielen verpflichtete, strategisch ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung in der Stadt-/Gemeindeentwicklungspolitik ermöglicht werden. Ein reaktives, lediglich aus Einzelfallbeurteilungen zusammengesetztes Vorgehen, ohne eine mittels eines Einzelhandelskonzeptes nachhaltig geplante Gesamtstrategie, soll dementsprechend stattdessen vermieden werden. In Zusammenspiel mit dem Bauplanungsrecht besitzt eine Stadt mit einem (vom Stadtrat beschlossenen) Einzelhandelskonzept ein effizientes und flexibles Instrument, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu steuern (vgl. Kap. 2 und darauf folgenden Exkurs).

¹⁰⁴ Aus aktuellem Anlass, erfolgt die Bearbeitung der Einzelhandelsthematik vorgezogen und soll später in das ISEK integriert werden.

Die zentralen Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schongau lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- ▶ Schongau ist in der Gesamtbetrachtung als starker Arbeits- und Wirtschaftsstandort sowie auch als attraktiver und vergleichsweise beliebter Wohnstandort einzustufen. Sowohl die überdurchschnittlich hohe Beschäftigtendichte, als auch der deutlich positive Pendlersaldo einerseits und die tendenziell steigenden Einwohnerzahlen andererseits können hierfür als wichtige Belege angeführt werden. Alles in allem kann der Stadt mit den ca. 7.275 im Stadtgebiet Beschäftigten, der ausgeprägten Wohnfunktion und speziell auch den bestehenden Einzelhandels- und weiteren Versorgungsangeboten in jedem Fall eine intensive Verflechtung der zentralen Daseinsgrundfunktionen Wohnen, Arbeiten und Versorgung konstatiert werden (vgl. Kap. 4.2 und 4.3).
- ▶ Im Regionalplan der Region Oberland ist Schongau, zusammen mit dem benachbarten Peiting, als Mittelzentrum im ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, ausgewiesen. Aus landesplanerischer Sicht hat Schongau (zusammen mit Peiting) demnach nicht nur eine lokale, sondern auch eine wichtige überörtliche Versorgungsfunktion zu erfüllen. Dies gilt neben Gütern des kurzfristigen, täglichen Bedarfs auch für die gehobenen Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs. Gemäß Regionalplan Oberland besteht für Schongau zudem der Grundsatz, durch Neuansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. Dienstleistungseinrichtungen auf eine Verbesserung der Branchenstruktur hinzuwirken. Darüber hinaus soll das Mittelzentrum Schongau/Peiting als Behördenstandort erhalten und ausgebaut werden (vgl. Kap. 4.1).
- ▶ Das aktuelle Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Schongau ist mehrzonal gegliedert¹⁰⁵ und umfasst neben der Stadt Schongau auch eine Reihe weiterer Gemeinden des angrenzenden Umlandes. Insgesamt weist das Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Schongau derzeit ca. 47.340 Einwohner auf. Nur etwas mehr als ein Viertel davon stammt aus Schongau selbst, der Rest verteilt sich auf die Gemeinden des überörtlichen Marktgebietes. Zum eigentlichen Marktgebiet des Einzelhandelsstandortes Schongau kommen weitere ca. 13.655 Einwohner aus dem sog. ergänzenden Marktgebiet hinzu; in diesem ergänzenden Marktgebiet ist noch eine gewisse Kundenorientierung nach Schongau zu erkennen (teils nur bei einzelnen Betrieben), die Kundenbindung liegt jedoch bereits (erkennbar) unter 10% (vgl. Kap. 5.1).
- ▶ In Schongau sind zum Erhebungszeitpunkt (September/Oktober 2016) insgesamt 116 Einzelhandelsbetriebe ansässig. Die Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandels und des einzelhandelsorientierten Ladenhandwerks beträgt in der Summe rund 58.500 m². Damit verfügt Schongau über ein für ein Mittelzentrum im ländlichen Raum sehr ausgeprägtes Einzelhandelsangebot; dies gilt sowohl insgesamt, als auch in den meisten Einzelbranchen. Die Ausstrahlungskraft bzw. Umlandbedeutung und dem-

¹⁰⁵ Je nach Stärke der erreichten Kundenbindung/Marktdurchdringung.

entsprechend auch die Einzelhandelszentralität sind entsprechend hoch (vgl. Kap.5.2).

- ▶ In der Alt-/Innenstadt von Schongau sind derzeit insgesamt 53 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von zusammen ca. 5.900 m² vorhanden. Dabei ist eine vergleichsweise hohe Branchenvielfalt zu konstatieren. Speziell entlang der Hauptachse Marienplatz, innere Münzstraße inkl. Weinstraße kann von einem zwar weitestgehend klein- bis mittelflächig strukturierten, aber relativ dichten und vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungs-/Komplementärbesatz gesprochen werden. Die Alt-/Innenstadt Schongaus ist in der Gesamtbetrachtung zwar nicht als dominierendes Geschäftszentrum, aber, trotz des Bedeutungsüberhangs der Gewerbegebietslagen im Einzelhandel und bestehender Defizite nicht nur als gewachsenes Hauptzentrum der Stadt Schongau, sondern auch als insgesamt¹⁰⁶ noch relativ dicht besetzter und weitgehend funktionierender Einzelhandels- und Wirtschaftsstandort zu bezeichnen (vgl. Kap. 5.3.1).
- ▶ Aus qualitativer Sicht sind in der Innenstadt zwar durchaus erkennbare Niveauunterschiede bei gewerblich genutzten Immobilien festzustellen, insgesamt kann dennoch ein weitgehend ansprechender Gesamteindruck konstatiert werden. Bestehende Potenziale sollten dennoch teils noch besser ausgeschöpft werden, um so das äußere Erscheinungsbild der Schongauer Alt-/Innenstadt weiter zu steigern. Für die Ladenqualität der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt Schongaus gilt ähnliches. Die Ladengestaltung sowie die Warenpräsentation hinterlassen in weiten Teilen einen gepflegten und marktgerechten Eindruck, weisen jedoch nur vereinzelt besondere Highlights auf. Eher wenig ansprechende bis teils auch unattraktive Läden sind jedoch ebenfalls vorhanden. Hinsichtlich des Themas 'Barrierefreiheit' ist insgesamt zwar bereits ein recht ordentlicher Stand zu konstatieren, was für eine historisch geprägte Alt-/Innenstadt nicht selbstverständlich ist, dennoch kann auch hier noch weiterer Handlungsbedarf konstatiert werden (vgl. Kap. 5.3.2, 5.3.3 und 5.3.4).
- ▶ Zusammenfassend betrachtet sind eine Sicherung und eine schrittweise Stärkung des Einzelhandelsbesatzes wichtig, um den Kundenzuspruch und die Kundenfrequenz am Einzelhandelsstandort Alt-/Innenstadt zu erhalten bzw. mittelfristig wieder zu erhöhen. Ähnliches gilt neben den Einzelhandelsbetrieben ergänzend insbesondere auch für Dienstleistungs-/Komplementäranbieter, wodurch in der Summe nicht nur eine Verdichtung des Geschäftsbesatzes, sondern auch eine Wiederbelebung der bestehenden Leerstände möglich ist. Darüber hinaus sollte – trotz einer sichtbaren Verbesserung des Erscheinungsbildes des Marienplatzes seit der kürzlich erfolgten Aufwertung – auch weiterhin an der Aufenthaltsqualität der Alt-/Innenstadt gearbeitet werden. Kunden legen heutzutage einen hohen Wert auf ein gewisses Flair und ein einladendes Gesamterscheinungsbild beim Einkaufen bzw. Besuch einer Alt-/Innenstadt. Durch ein engagiertes, abgestimmtes und aktives Vorgehen bestehen gute Aussichten, die Alt-/Innenstadt Schongaus auch diesbezüglich zu stärken und zu erreichen,

¹⁰⁶ Unter Einbezug des Einzelhandels- wie auch des ergänzenden Komplementärangebotes.

dass diese wieder verstärkt als lebendiges und attraktives Hauptzentrum der Stadt wahrgenommen wird und eine höhere Ausstrahlkraft gewinnen kann.

- ▶ In Bezug auf die lokale Lebensmittel-/Nahversorgung verfügt Schongau (flächemäßig) über ein insgesamt recht umfangreiches Lebensmittelangebot ohne größeren Ausbaubedarf¹⁰⁷, wenngleich aus versorgungsstruktureller Sicht bei der räumlichen Nahversorgung durchaus einzelne Lücken festzustellen sind. Eine Unterversorgung ist gesamtstädtisch betrachtet zwar kaum vorhanden, eine Ergänzung des bestehenden Lebensmittelbesatzes durch Spezialanbieter, wie z.B. einen Biomarkt – vorzugsweise im Alt-/Innenstadtbereich bzw. ggf. auch in den bisher unterversorgten Wohngebieten – würde die Angebotssituation jedoch komplettieren und qualitativ weiter abrunden (vgl. Kap. 5.4).
- ▶ Das Verkaufsflächenausbaupotenzial für Schongau ist aufgrund des bereits heute sehr dichten und differenzierten Besatzes sowie den daraus abzuleitenden, vergleichsweise hohen Kaufkraftabschöpfungsquoten, relativ überschaubar und lässt sich insgesamt – d.h. über alle Branchen hinweg – mit rund 2.370 m² bis ins Jahr 2020 beziffern. Das Verkaufsflächenausbaupotenzial ist somit vergleichsweise begrenzt und sollte soweit möglich gezielt zur Abrundung des bestehenden Besatzes – z.B. für Modernisierungen oder ggf. auch zusätzliche (Spezial-)Anbieter in der Alt-/Innenstadt – sowie zur Sicherung bzw. Stärkung der Nahversorgung im Stadtgebiet genutzt werden (vgl. Kap. 5.5).
- ▶ Zur Analyse der Verhaltensweise, Einschätzungen und Wünsche der Kunden wie auch der in Schongau ansässigen Anbieter aus dem Einzelhandels-/Gewerbebereich wurden eine Haushaltsbefragung sowie eine Einzelhandels-/Gewerbebefragung durchgeführt. Hauptinhalt der durchgeführten Befragungen war die Bewertung verschiedener Aspekte des Einkaufs- und Wirtschaftsstandorts Schongau insgesamt bzw. auch der Altstadt im Speziellen. Von Interesse waren dabei v.a. das Einkaufsverhalten der Bürger und deren Wahrnehmung, Wünsche und Verbesserungsvorschläge zum Standort Schongau bzw. zur Altstadt. Die Gewerbetreibenden wurden zudem um Einschätzungen und Prognosen zu Betriebssituation und Problemen gebeten. Alles in allem sind die Befragten mit dem Einzelhandels- und Gewerbebestandort Schongau weitgehend zufrieden, wenngleich in einigen Bereichen (v.a. Einzelhandels-/Angebotsbesatz, Möglichkeit zu einem attraktiven Einkaufsbummel, Parkplatzsituation im Altstadtbereich etc.) durchaus noch klares Verbesserungspotenzial gesehen wird. In Bezug auf das Einkaufsverhalten bzw. den Haupteinkaufsort verschiedener Waren fällt auf, dass die antwortenden Haushalte, den eigenen Angaben gemäß, zwar viele Waren/Produkte hauptsächlich bzw. zumindest noch zu einem recht hohen Anteil in Schongau und teils speziell auch in der Alt-/Innenstadt Schongaus einkaufen, dass ergänzend dazu aber oft auch im Internet geshoppt wird – zumindest in einzelnen Sortimenten/Sortimentsbereichen. Die weiteren, detaillierten Ergebnisse der beiden Befragungen sind Kap. 6 zu entnehmen.

¹⁰⁷ Zumindest nach der vorgesehenen Norma-Verlagerung und -Erweiterung.

- ▶ Durch das vorliegende Einzelhandelskonzept (vgl. Kap. 8) sollen der Einzelhandels-/Geschäftsstandort Schongau und dabei speziell die Zukunfts- und Funktionsfähigkeit der Altstadt bzw. des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' wie auch die lokale Nahversorgung durch eine Qualitäts- und Strukturverbesserung gesichert und gestärkt werden. Die Planungs- und Genehmigungspolitik der Stadtverwaltung im Einzelhandel sowie die städtebaulichen und standortfördernden Aktivitäten sollten sich zukünftig konsequent an diesen Grundsätzen ausrichten. Dies erfordert v.a. die Schaffung entsprechender bauleitplanerischer Voraussetzungen, die Ausrichtung von Genehmigungen an den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes sowie die aktive Verbesserung einzelhandelsrelevanter Rahmenbedingungen insbesondere im Bereich der Alt- bzw. Innenstadt. Das Einzelhandelskonzept bildet somit aus städtebaulicher und versorgungsstruktureller Sicht eine zweckmäßige und eine für die nächsten Jahre gut geeignete Grundlage für die lokale Planungspraxis.
- ▶ Die **zentralen Leitlinien für die künftige Einzelhandels- und Standortentwicklung** der Stadt Schongau umfassen darauf aufbauend im Wesentlichen folgende Zielbereiche (vgl. Kap. 8.1):
 - **Aktiv gestaltende Einzelhandelsentwicklung:** Ausrichtung an und konsequente Umsetzung einer städtebaulich-konzeptionell ausgerichteten Einzelhandelsentwicklung
 - **Erhalt der überörtlichen Einzelhandelsattraktivität:** Sicherung der über das Stadtgebiet hinausgehenden Versorgungsbedeutung der Einkaufsstadt Schongau
 - **Priorisierung der Alt-/Innenstadt:** Sicherung sowie Stärkung der Altstadt bzw. des sog. 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' als Hauptzentrum und multifunktionalen Handels-/Gewerbe- und Wohnstandort sowie wichtigen Teil der bestehenden Versorgungsfunktion durch Gewährleistung der Vorrangstellung in der weiteren Einzelhandelsentwicklung
 - **Qualität, Service und Anziehungskraft:** Erhöhung der Ausstrahlungskraft der Alt-/Innenstadt durch gezielte und abgestimmte Angebotsabrundung/-modernisierung, Betonung des Qualitäts- und Servicegedankens sowie Durchführung weiterer städtebaulicher Aufwertungsmaßnahmen
 - **Sicherung der Nahversorgung:** Sicherung bestehender sowie bedarfsorientierter Ausbau der wohngebietsnahen Versorgungsstrukturen
 - **Forcierung des Standortmarketings:** Profilierung und Steigerung der marketingorientierten Inwertsetzung des Einzelhandels- und Gewerbestandes Alt-/Innenstadt durch verstärkte Stadtmarketingaktivitäten und stringente Imagearbeit zur Sicherung und Steigerung ihrer Anziehungs- und Ausstrahlungskraft.
- ▶ In Abhängigkeit von der Bedeutung der verschiedenen Standortlagen für den Einzelhandels- und Versorgungsstandort Schongau sowie speziell auch im Hinblick auf die notwendige Sicherung der Funktionsfähigkeit und die angestrebte Weiterentwicklung der Alt-/Innenstadt, ergibt sich hinsichtlich der städtebaulichen Eignung für den Ein-

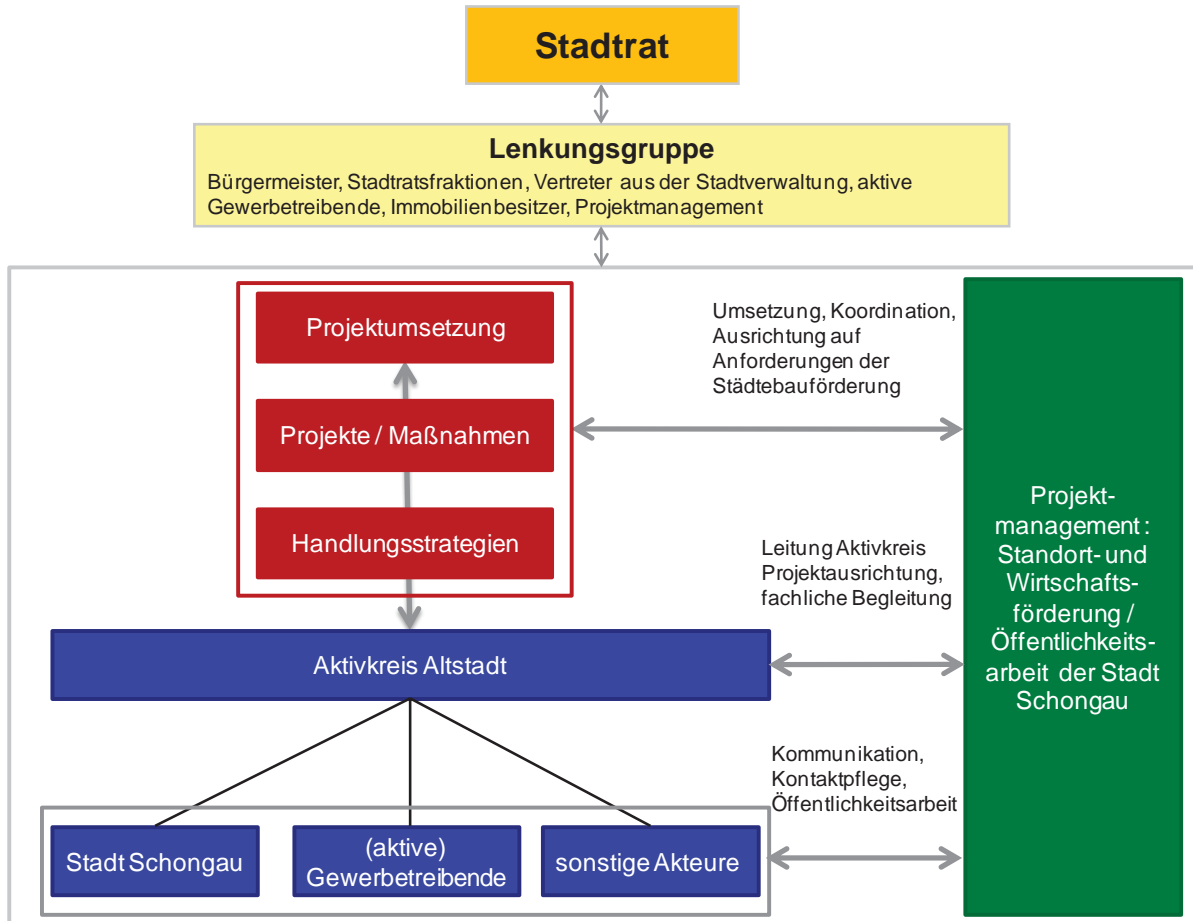
- zelhandel im Ergebnis eine vierteilige Gliederung des Stadtgebietes – das sog. **Zentrenkonzept** (vgl. Kap. 8.3):
- der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt
 - der (zu erwartende) Nahversorgungsstandort Kurt-Gnottner-Ring
 - die zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszonen mit Nahversorgungsfunktion Lerchenfeld sowie die sich ergänzende zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszone mit Nahversorgungsfunktion An der Leithe/Bahnhofstraße und
 - die sog. Randzone des Einzelhandels.
- Im ebenfalls zum Einzelhandelskonzept gehörigen **Sortimentskonzept** wird geklärt und definiert, welche Sortimente besonders zur Stärkung der Altstadt als 'zentralen Versorgungsbereich Innenstadt' (= Hauptzentrum) beitragen und auch gezielt dort konzentriert werden sollten, welche Sortimente speziell der Nahversorgung dienen und welche Sortimente auch außerhalb des 'zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt' zugelassen werden können. Kurz: welche Sortimente für welche Standorte als besonders sinnvoll und städtebaulich verträglich eingestuft werden (vgl. Kap. 8.2).
- Auf Basis der Status-quo-Analyse, den durchgeführten Bewertungen und Befragungen sowie der bestehenden Chancen zur Weiterentwicklung des Einzelhandels- und Wirtschaftsstandortes Schongau wurde zur Sicherung, funktionalen Stärkung sowie zur Attraktivierung der Alt-/Innenstadt Schongaus ein **Stärkungskonzept Alt-/Innenstadt** mit den nachfolgenden Zielaspekten (vgl. Kap. 8.4) erarbeitet; dieses sollte schrittweise, aber konsequent verfolgt werden. Die vier wesentlichen Zielaspekte lauten:
- möglichst dichter, vielfältiger und abwechslungsreicher Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Freizeit / Kultur
 - qualitäts- und kundenorientierte Ausrichtung des Angebotes zur Abgrenzung gegenüber den meist diskontierenden und beratungsarmen Angeboten in den Fachmarkt-/Gewerbegebietslagen sowie auch dem stetig stärker werdenden Onlinehandel
 - attraktives Erscheinungsbild, hohe Aufenthaltsqualität, hoher Erlebniswert
 - bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit (inkl. eines angemessenen Parkplatzangebotes)
- oder kurz **Vielfalt & Multifunktionalität – Qualität & Service – Erlebniswert & Ambiente** in Verbindung mit **guter Erreichbarkeit (inkl. Parken)**.
- Inhaltlich konnten zur Konkretisierung des Stärkungskonzeptes Alt-/Innenstadt fünf Haupthandlungsbereiche/-felder – nämlich Betriebsaktivierung (vgl. Kap. 8.4.1), Verdichtung / Vernetzung / Konzentration (vgl. Kap. 8.4.2), Immobilien- und Flächenmanagement Betriebsaktivierung (vgl. Kap. 8.4.3), Stadtbild / öffentlicher Raum Betriebsaktivierung (vgl. Kap. 8.4.4) sowie Image / Marketing (vgl. Kap. 8.4.5) – erarbeitet und genauer definiert werden. Die Verknüpfung der verschiedenen Handlungsfel-

der sowie die Konkretisierung und Umsetzung abzuleitender Maßnahmen sind im Rahmen der weiteren (Innen-)Stadtentwicklung aktiv voranzutreiben.



- Die Stärkung von Einzelhandel und Innenstadt in Schongau mit den vorstehend aufgezeigten Inhalten stellt einen vielschichtigen und ineinander zu verzahnenden Prozess mit umfangreichen Managementaufgaben dar. Um die Ziele zu erreichen, müssen alle Verantwortlichen und relevanten Akteure – also insbesondere Gewerbetreibende, Grund- und Immobilienbesitzer wie auch Stadtrat und -verwaltung an einem Strang ziehen und abgestimmte Einzelmaßnahmen gemeinsam und konsequent umsetzen. Eine Attraktivitätssteigerung der Alt-/Innenstadt erfordert eine Formierung und Einbeziehung der Innenstadtakteure, wie dies bereits initiiert wurde. Der nachfolgende Vorschlag einer darauf aufbauenden und als notwendig erachteten Organisationsstruktur soll die Zuständigkeiten und Funktionen der für einen stringenten, umsetzungsorientierten Aufbau erforderlichen und als geeignet erachteten Organe verdeutlichen (vgl. Kap. 9).

Vorschlag Organisationsstruktur



© Dr. Heider, 2017