

Aktive Ortsmitte Peiting

Markt Peiting

Vorstellung des Entwicklungskonzeptes
'Einzelhandel und Ortsmitte'
Marktgemeinderat 15.06.2010



HEIDER

Dr. Heider
Standort- und



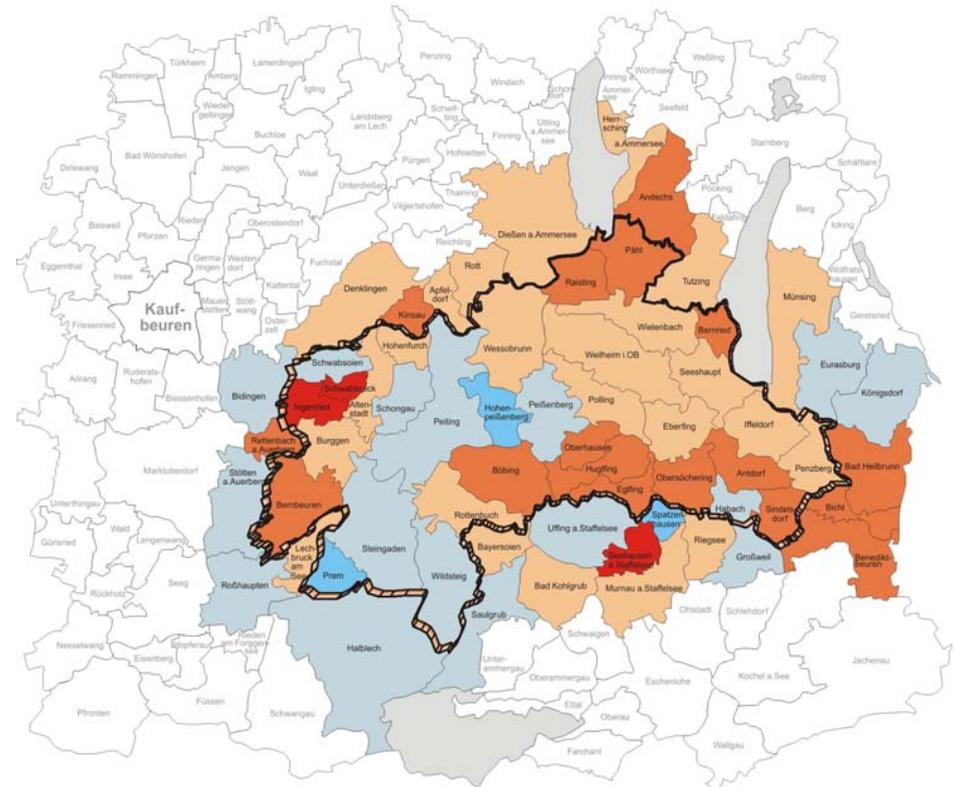
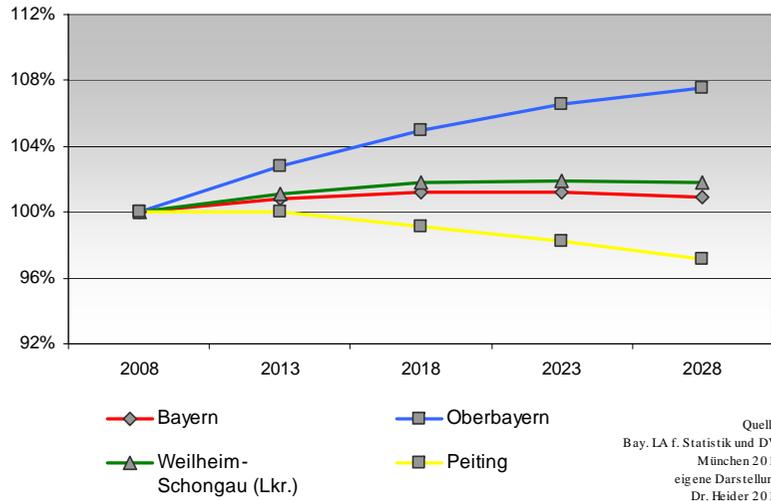
Wirtschaftsberatung Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH Bismarckstraße 5 86159 Augsburg

Aktive Ortsmitte Peiting

Abnehmende Bevölkerungstendenz

Die Bevölkerungsentwicklung 2003 bis 2008 im Landkreis Weilheim-Schongau und dem angrenzenden Umland

Bevölkerungsprognose bis 2028



Bevölkerungsentwicklung auf Gemeindeebene von 2003 bis 2008 in %

- Sehr starke Zunahme über 6 %
 - Starke Zunahme 3 bis unter 6 %
 - Leichte Zunahme 0 bis unter 3 %
 - Leichte Abnahme -3 bis unter 0 %
 - Starke Abnahme über -3 %
- Gemeindefreie Gebiete
■ Landkreisgrenze Weilheim-Schongau



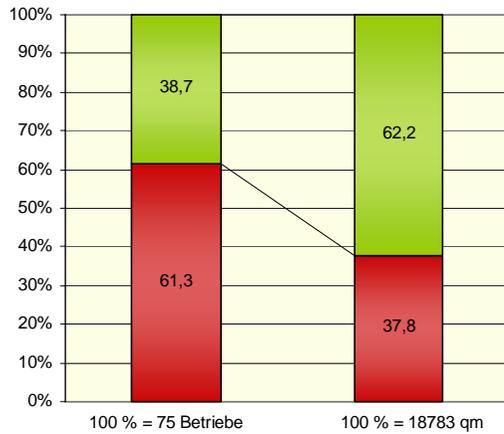
Peiting - Analyse

Aktive Ortsmitte Peiting

Gemeinde Peiting

Einzelhandelsbetriebe ab einer Verkaufsfläche von 500 m²

Die räumliche Verteilung des Einzelhandels

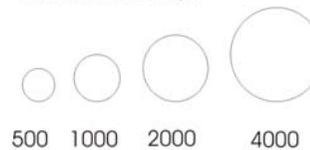


■ sonstiges Ortsgebiet
■ Ortsmitte

Quelle: Einzelhandelserhebung
Stand: 10/2009
Dr. Heider 2009

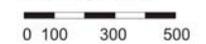


Verkaufsfläche in qm



● Ladenlokale des Einzelhandels -
Verkaufsfläche > 500 qm

Entfernung in Meter:



■ Ortsmitte

Aktive Ortsmitte Peiting

Gemeinde Peiting

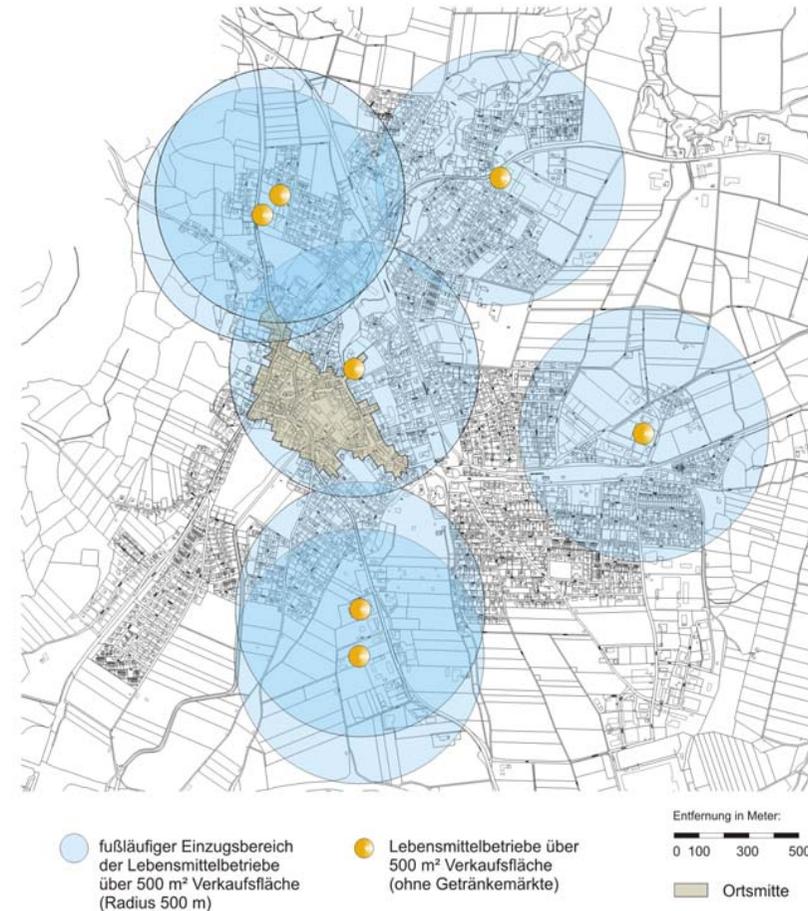
Leerstehende Ladengeschäfte in Peiting



Ortsmitte von Peiting weist Häufung von Leerständen auf

Gemeinde Peiting

Versorgungssituation mit Lebensmittelmärkten ab 500 m² Verkaufsfläche



Einzelne Bereiche des Kernortes bieten nicht die Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung



Aktive Ortsmitte Peiting

Ortsmitte:

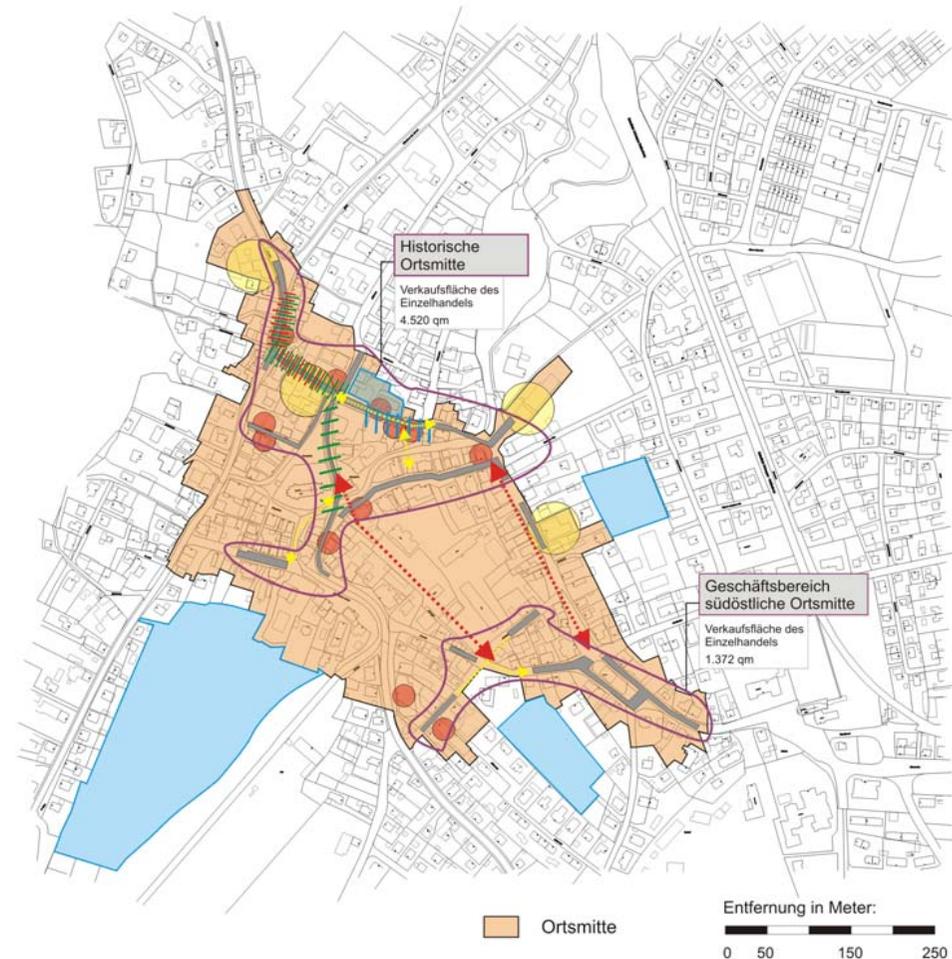
Zwei ausgebildete Einkaufsbereiche
in räumlicher Entfernung zueinander

Immobilienbezogene Defizite bei
vielen Gebäudefassaden

Fehlende Aufenthaltsqualität in der
historischen Ortsmitte Peiting im
Bereich des Hauptplatzes
Gründe: Gestalterische/
Städtebauliche Aspekte,
Verkehrsbelastung

Aktive Ortsmitte
Markt Peiting

Ausgangssituation des Geschäftsstandorts Ortsmitte - Potentiale und Defizite -



- Bereiche mit ausgeprägter Einzelhandelsnutzung
- Fehlende Verknüpfungen zwischen den Geschäftsbereichen
- Fehlende (interne) Verknüpfungen innerhalb der Geschäftsbereiche
- Bereiche mit immobilienbezogenen Schwächen
- Bereiche mit funktionalen Schwächen
- Bereiche mit Defiziten der Aufenthaltsqualität und/ oder Schwächen im öffentlichen Raum

- Leerstehende Ladengeschäfte
- Magnetbetriebe des Einzelhandels (ab 500 qm Verkaufsfläche)
- Potential- / Entwicklungsflächen
- Geschäftsbereiche in der Ortsmitte



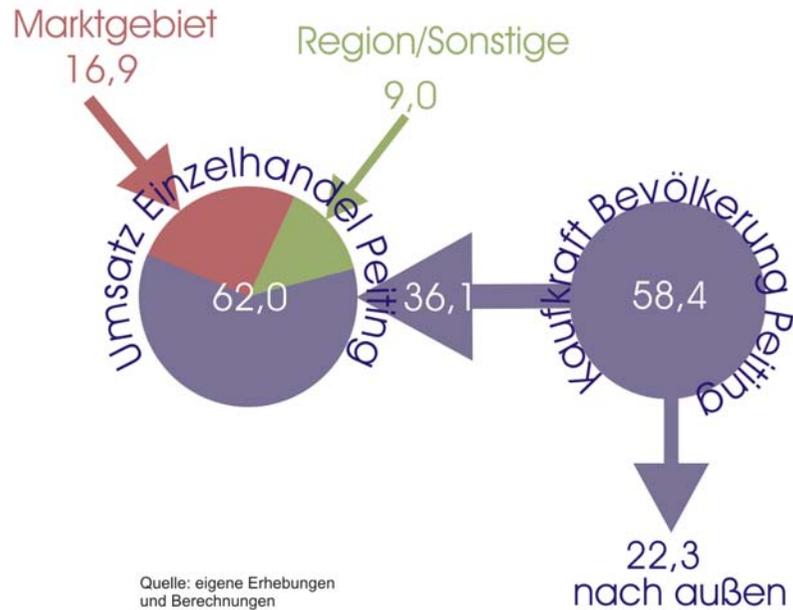
Peiting - Analyse

Kartengrundlage: Gemeinde Peiting
Quelle: eigene Erhebungen
und Bewertungen
Entwurf u. Kartographie: Dr. Heider 2010



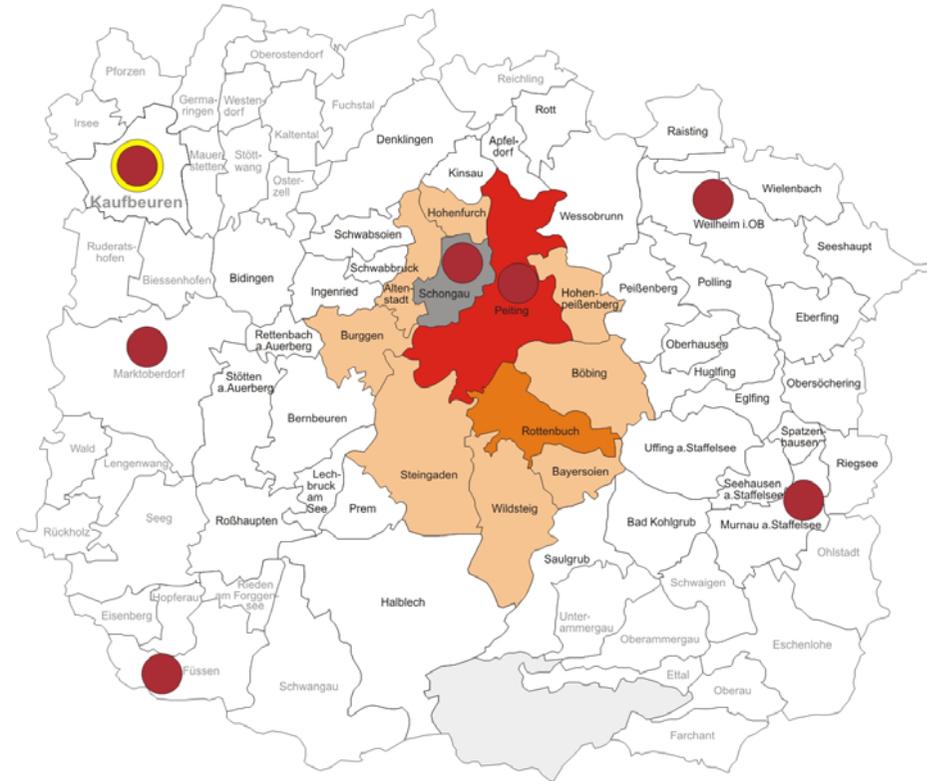
Aktive Ortsmitte Peiting

Kaufkraftorientierung und Zusammensetzung der Umsätze in Peiting 2009 (in Mio. €)



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen
Dr. Heider 2009

Das Marktgebiet und die Kaufkraftbindung aus dem Marktgebiet von Peiting



Kaufkraftbindung aus den Marktgebietsgemeinden
(Anteil der vorhandenen Kaufkraft in den Gemeinden, der im Einzelhandel von Peiting als Umsatz erzielt wird)



Peiting - Analyse

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen
Stand: 12.2010
Entwurf u. Kartographie: Dr. Heider 2010



Aktive Ortsmitte Peiting

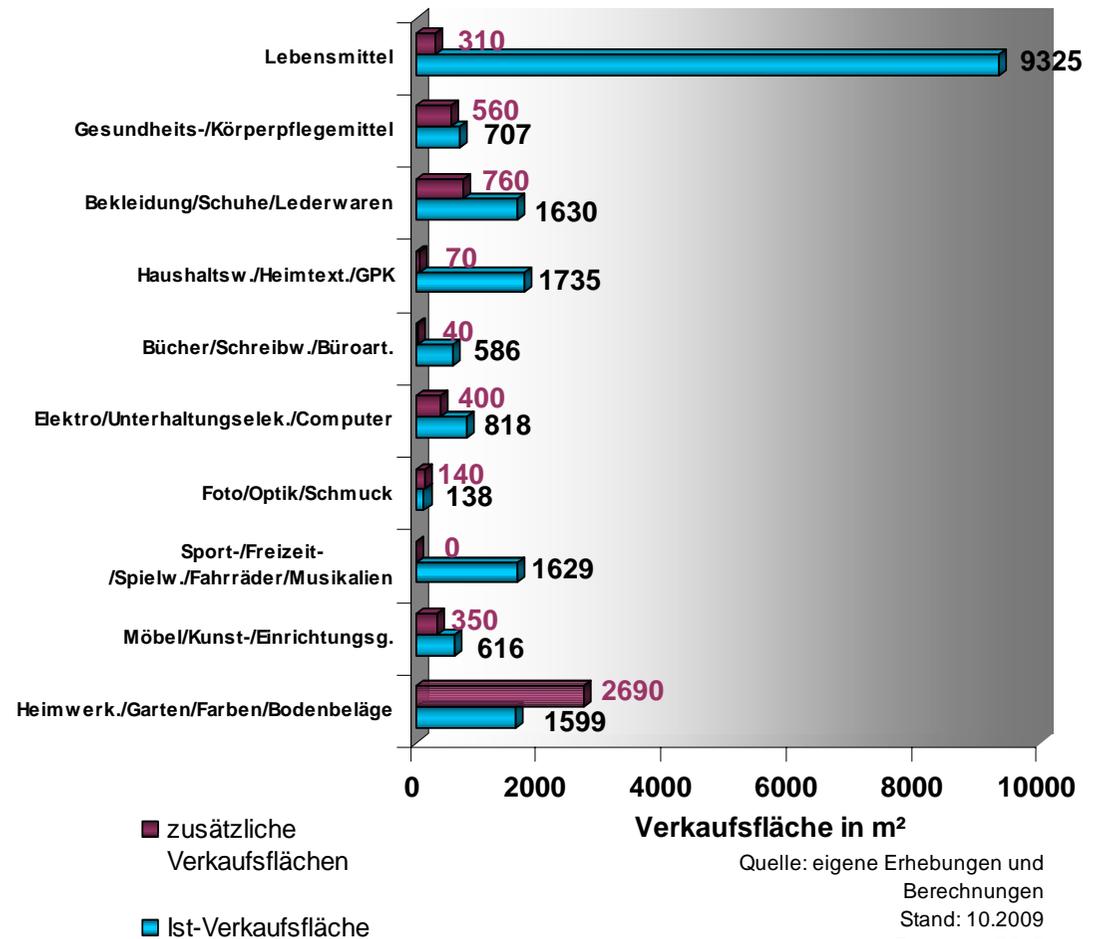
Ausbaupotential der Verkaufsflächen im Einzelhandel der Marktgemeinde Peiting bis 2015: rund 5.400 qm

Flächenpotential bei den für die Ortsmitte wichtigen Sortimenten: rund 2.400 qm

Schuhe/ Bekleidung/ Lederwaren,
Gesundheits-/ Körperpflegemittel, Elektro/
Unterhaltungselektronik/ Computer

Die prognostizierte Zunahmemöglichkeit der Verkaufsflächen in Peiting bis 2015

gemäß Standortsituation und Strukturverträglichkeit
(Basis: Ergänzungspotenziale und Kaufkraftentwicklung)

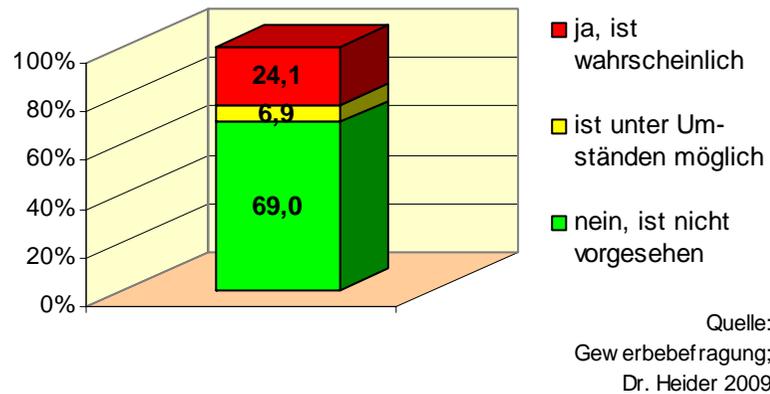


Aktive Ortsmitte Peiting

Ergebnisse Gewerbebefragung

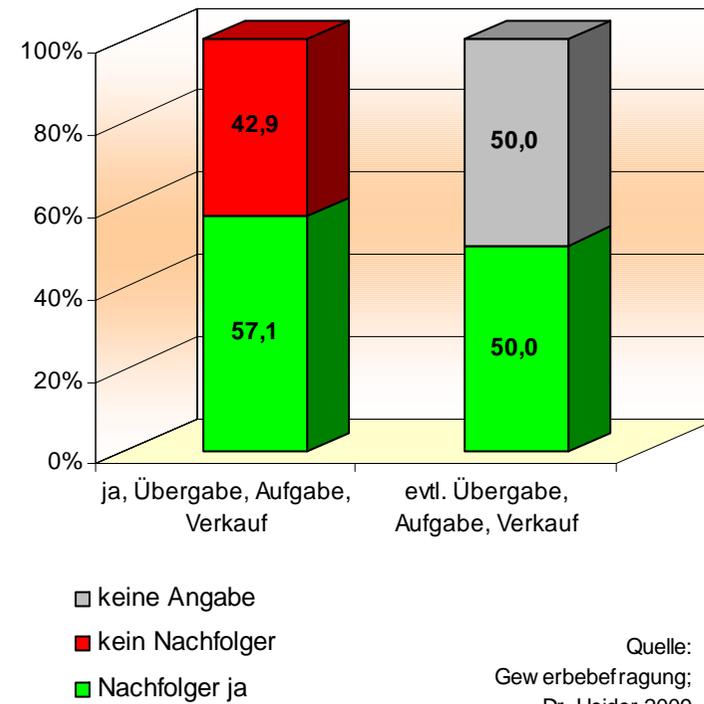
Nachfolgeproblematik im Einzelhandel

Übergabe/ Aufgabe/ Verkauf des Betriebes in den nächsten fünf Jahren (in Prozent der antwortenden Betriebe)



Nachfolgeregelung in den Betrieben

Betriebe, bei denen wahrscheinlich oder eventuell in den nächsten fünf Jahren Übergabe, Aufgabe oder Verkauf stattfinden soll

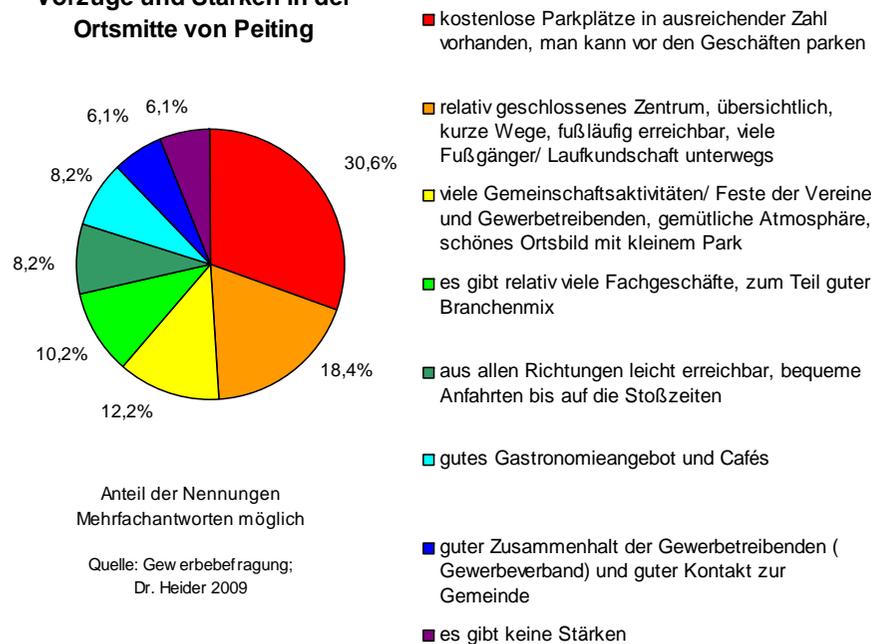


Aktive Ortsmitte Peiting

Ergebnisse Gewerbebefragung

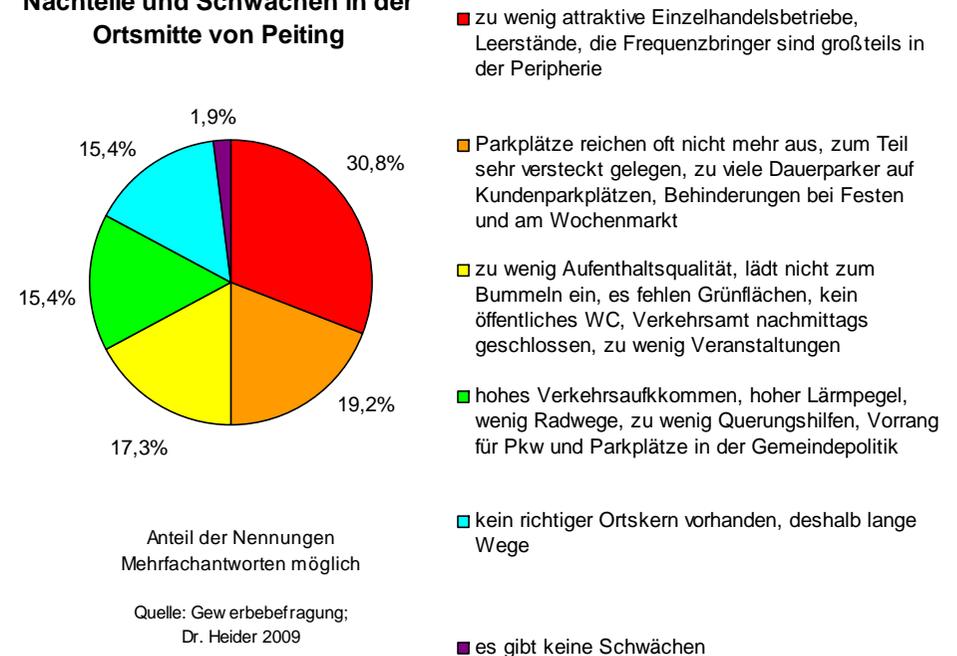
'Gute Erreichbarkeit der Ladengeschäfte in der Ortsmitte'

Vorzüge und Stärken in der Ortsmitte von Peiting



'Geringe Attraktivität der Einzelhandelsbetriebe in der Ortsmitte'

Nachteile und Schwächen in der Ortsmitte von Peiting



Aktive Ortsmitte Peiting

Stärken

- **Relativ großes Marktgebiet mit Potenzialen und Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland**
- **Umfassender Ausbaustand im Lebensmitteleinzelhandel mit leistungsfähigen Betrieben**
- **Ausbaupotentiale im Einzelhandel auch bei den nachfragestarken Sortimenten**
- **Flächenpotentiale in der Ortsmitte zur Ansiedlung eines Frequenzbringers vorhanden**
- **Gewerbeverband Peiting als wichtiger Vertreter und Akteur der örtlichen Wirtschaft**
- **Interessantes und vielfältiges Angebot an Festen (Bürgerfest, Apertum, u.a.)**
- **Interessante historische Ortsmitte mit zentralem Hauptplatz**
- **Gute Parkmöglichkeiten in der Ortsmitte**
- **Vielfältiges Arbeitsplatzangebot in Peiting**



Aktive Ortsmitte Peiting

Stärken

- **Ausgangsstation für die bekannten Sehenswürdigkeiten in der Region**
- **Lage an überregionalen Tourismusachsen (Romantische Straße, Via Claudia)**
- **Historische und kulturelle Sehenswürdigkeiten ('Villa Rustica' 2012, Museum im Klösterle, Geotop Peitinger Pechkohle, Pfarrkirche St. Michael, Wallfahrtskirche 'Maria unter der Egg')**
- **Sport- und Freizeitangebote**



Schwächen

- Hauptplatz und die angrenzenden Lagen als zentraler Bereich der Ortsmitte bislang nur unzureichend aktiviert und in Wert gesetzt
- Defizite des Gebäudezustands sowie der Ladenqualität in der Ortsmitte erkennbar
- Attraktivitätssteigerungen in den umliegenden Einkaufsorten und -städten erhöht die Konkurrenzsituation
- Fehlende Aufenthaltsqualität im zentralen Hauptgeschäftsbereich der Ortsmitte, Qualitätsbelastung durch Verkehr
- Wirtschaftsbereich 'Handel, Gastgewerbe, Verkehr' in Peiting relativ gering ausgeprägt
- Hauptort Peiting bietet nur wenige 'Attraktionen' im Bereich Fremdenverkehr

Schwächen

- **Attraktivitätsdefizite durch Ladenleerstände und Betriebe und Immobilien mit Qualitätsmängeln**
- **Angebotsvielfalt und Angebots-Mix in der Ortsmitte mit Ergänzungsbedarf**
- **Kleinteilige Struktur des Einzelhandels in der Ortsmitte**
- **Gefahr weiterer Betriebsaufgaben aufgrund ungelöster Nachfolge**

Aktive Ortsmitte Peiting

Ziele der Einzelhandels- und Ortsmittenentwicklung

- ▶ **Position der Ortsmitte als Zentralen Versorgungsbereich und zentralen Geschäfts- und Wohnstandort stärken**
- ▶ **Imageverbesserung in Peiting und der Region als Einkaufsziel und attraktive und lebendige Ortsmitte**
- ▶ **Ergänzende Nutzung des Fremdenverkehrs zur Standortstärkung**
- ▶ **Anziehungskraft der Ortsmitte durch Verbesserungen der Qualität und durch neue Angebote stärken**
- ▶ **Immobilien und Betriebe als Faktoren der Standortstärkung**
- ▶ **Sicherung der gesamtörtlichen Einzelhandelsattraktivität**
- ▶ **Konzeptionelle und aktiv gestaltende Einzelhandels- und Ortsmittenentwicklung**

Aktive Ortsmitte Peiting

Stärkungskonzept Ortsmitte



Handlungsfeld – Qualitätssteigerung als Querschnittsaufgabe

- **erweitertes Einzelhandelsangebot im kurz- und mittelfristigen Bereich**
 - ortsmittenrelevante Sortimente (Lebensmittel, gesundheits-/ körperpflegeorientierte Angebote sowie Bekleidung, Schuhe u.a.)
- **angebotsstärkender Nutzungs-Mix**
 - Entwicklung bestehender Plätze zu Räumen hoher Aufenthaltsqualität in Verbindung mit der Gastronomie, Ausbau von Freizeitangeboten und kulturellen Einrichtungen, Dienstleistungen
- **einzelbetriebliche Maßnahmen**
- **Sicherstellung Qualitätsniveau - Ladengestaltung, Marktauftritt der Betriebe**
- **Sicherung des Stellplatzangebotes für Pkw in der Ortsmitte**

Aktive Ortsmitte Peiting

Erfolgsfaktor Außenauftritt und Ladenqualität



Peiting – Konzept Einzelhandel und Ortsmitte

Handlungsfeld – Betriebe

- **Aktivierung der Betriebspotentiale**
 - standort- und objektgenaue Einzelbewertungen, Identifizierung von Verbesserungspotentialen
 - Beratungs- und Serviceleistungen für die Betriebe
 - Controlling
 - Optimierung der bestehenden Serviceleistungen
- **Sensibilisierung und Unterstützung bei Fragen der Betriebsnachfolge**
- **Qualitätssteigerung im Service**
 - Initiative Weiterbildungsmaßnahmen im Einzelhandel
 - Verkaufstraining und Schulungen für Mitarbeiter
 - Serviceinitiative

Aktive Ortsmitte Peiting

Handlungsfeld – Immobilien

- Flächen- und Leerstandsmanagement
- Gebäudeattraktivierung
- Eigentümerberatung- und Betreuung in Fragen der Immobiliennutzung
- Projektentwicklung



Beispiel Fassadenprogramm Stadt Kaufbeuren



■ Fassadenprogramm
■ Gebäude Projektgebiet



Peiting – Konzept Einzelhandel und Ortsmitte

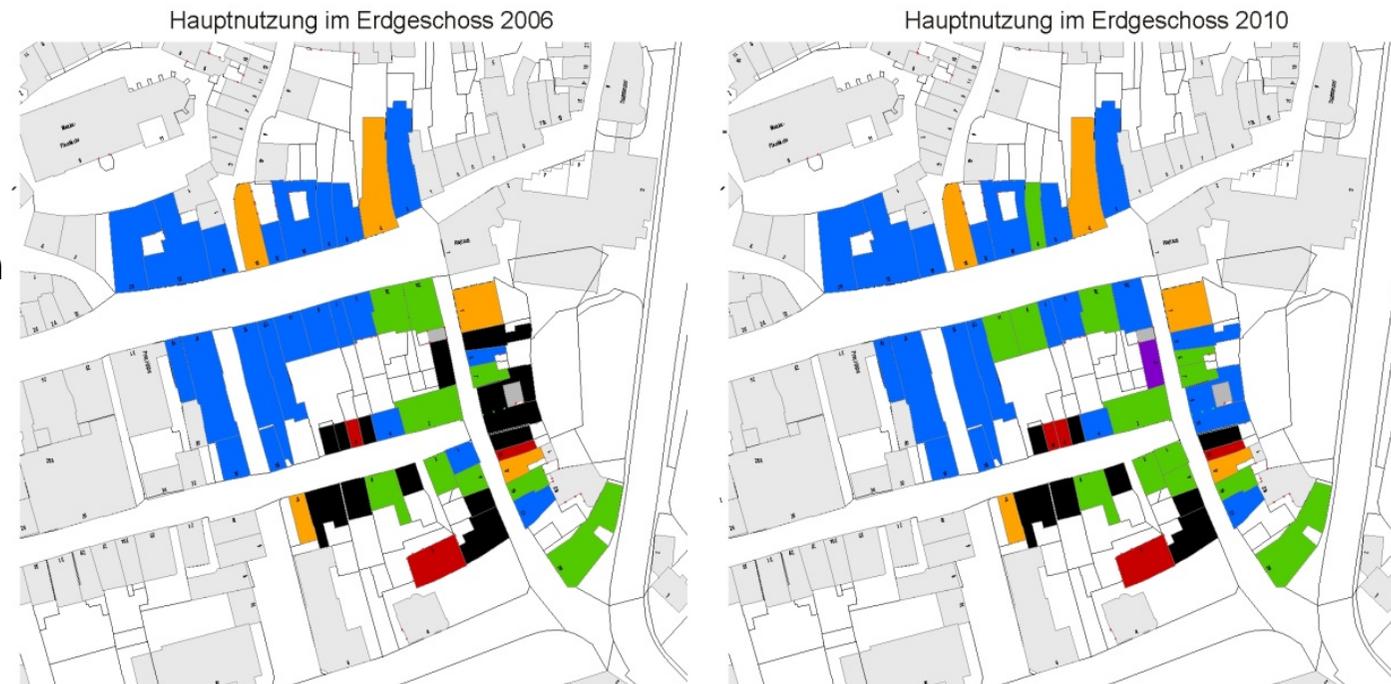
Aktive Ortsmitte Peiting

Handlungsfeld – Immobilien

- Flächen- und Leerstandsmanagement

- Aufbau eines Infosystems
- Aktive Betreiberakquisition
- Unterstützung Vermarktung
- Nutzungskonzepte

Informationssystem zum Immobilienstand, Beispiel Stadt Kaufbeuren



Entfernung in Metern
0 20 60 100

Einzelhandel	Leerstand
Dienstleistung	Gastronomie
Wohnen	Öffentliche Einrichtung

Kartengrundlage: Stadt Kaufbeuren
Quelle: Eigene Erhebungen
und Bewertung
Stand: 04.2010
Entwurf u. Kartographie: Dr. Heider 2010



Peiting – Konzept Einzelhandel und Ortsmitte

Aktive Ortsmitte Peiting

Handlungsfeld – Image und Marketing

- **Image- und Profilbildung als Marke 'Einkaufsort' Peiting**
 - Intensive Kommunikation aller Maßnahmen und Neuerung (Newsletter, Anzeigen- und Mitteilungsblatt, Medien etc.)
 - Erarbeitung eines 'Attributs' zur Profilierung in der Region (z.B. 'Einkaufsort mit Qualität, durch eine Qualitäts- und Serviceinitiative des örtlichen Gewerbes)
 - Entwicklung einer Medienpräsenz mit den Focus 'Aktive Ortsmitte Peiting'
 - Einrichtung einer Anlauf- und Koordinationsstelle für die am Entwicklungsprozess der Ortsmitte mitwirkenden Akteure



Handlungsfeld – Image und Marketing

▪ Beispiele Marketingaktivitäten

- **Herausbildung der Marke Peiting als attraktives Einkaufsziel für die Peitinger Bevölkerung und die Menschen in der Region**
- **Aufbau Initiative 'Einkaufsort' Peiting**
- **Ausbau bestehender Events und Aktivitäten (Apertum, Bürgerfest, u.a.) und Entwicklung von imagefördernden Veranstaltungen und Maßnahmen (Weihnachtsmarkt, wöchentlicher Bauernmarkt)**
- **Erstellen eines aktuellen Einkaufsführers**
- **Einheitliche Darstellung des Einkaufsangebotes auf der Internetpräsenz der Marktgemeinde**

Handlungsfeld – Öffentlicher Raum

- **Entwicklungsschwerpunkte**
 - **Straßenraum, Öffentliche Plätze, Begrünung und Modernisierungsmaßnahmen der gemeindlichen Infrastrukturausstattung, attraktive und erlebbare Wegeführung**
- **Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte**
- **Gestaltung wichtiger Plätze, Entwicklung von Flächen in der Ortsmitte**
- **Betonung und Entwicklung der Eingangsbereiche der historischen Ortsmitte Peiting**
 - **Hinweisschilder, städtebauliche Akzentuierungen**
- **Beleuchtungskonzept für Baudenkmäler und markante Gebäude**
- **Erhöhung der Fußgängerfreundlichkeit in der Ortsmitte**
 - **Querungsmöglichkeiten, Verbreiterung der Fußgängerwege**

Aktive Ortsmitte Peiting

Handlungsfeld – Konzentration, Standortvernetzung, Funktionsstärkung Ortsmitte

- **Standort- und Einzelhandelsattraktivität stützende raumfunktionale Entwicklung der Ortsmitte**
 - **Konzentration der Angebote und Entwicklungsanstrengungen bei Einzelhandel und Dienstleistungen auf die zentralen Geschäftsbereiche Hauptplatz (mögliches Leitprojekt Poststraße/Müllerstraße) und unmittelbar angrenzende Geschäftsbereiche sowie Bahnhofstraße/ Azamstraße**
 - **Priorität standortstärkender Gestaltungsaufwertungen des öffentlichen und privaten Raumes im Bereich des Hauptplatzes sowie in den angrenzenden Räumen der Poststrasse und Schongauer Straße**
 - **Immobilienbezogene Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen zur Funktionssicherung von Einzelhandel und Dienstleistungen in der historischen Ortsmitte**

Aktive Ortsmitte Peiting

Handlungsfeld – Konzentration, Standortvernetzung,
Funktionsstärkung Ortsmitte

- **Standort- und Einzelhandelsattraktivität stützende raumfunktionale Entwicklung der Ortsmitte**
 - **Attraktivierung der Wegebeziehungen und ggf. Einbeziehung zusätzlichen Parkplatzangebotes**
 - **Nachrangige Priorität der Einzelhandels- und Dienstleistungsausrichtung außerhalb der zentralen Geschäftsbereiche**
 - **Abbau der vor allem im Umfeld der historischen Ortsmitte zu verzeichnenden leerstehenden Ladengeschäfte**

Aktive Ortsmitte Peiting

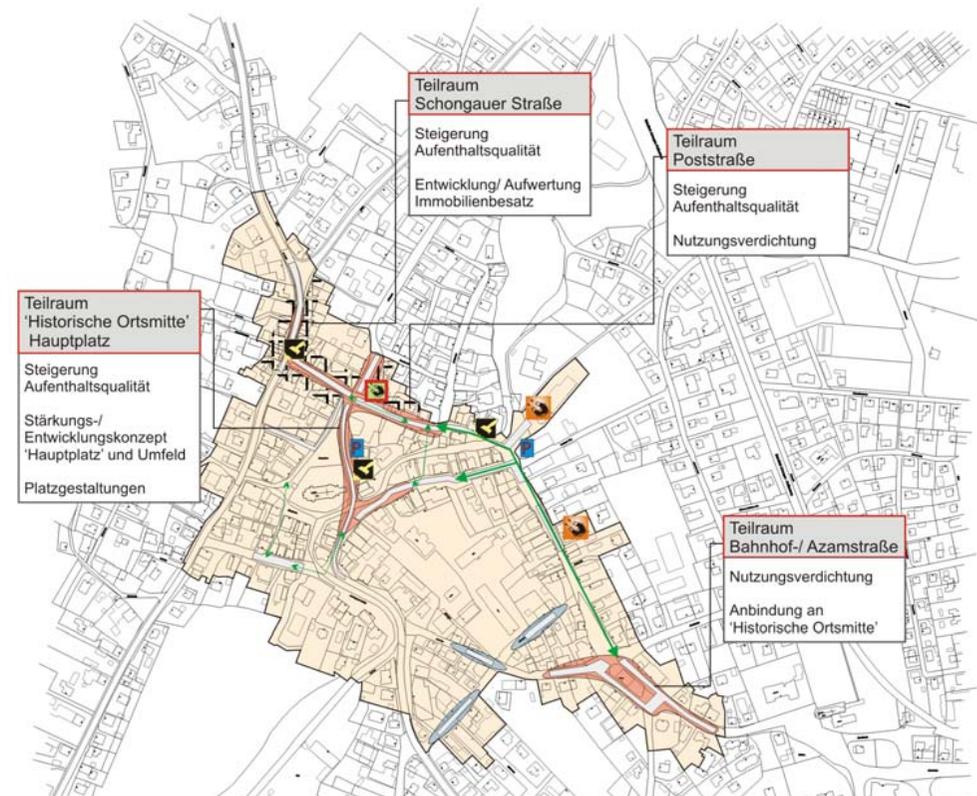
Handlungsfeld – Konzentration,
Standortvernetzung,
Funktionsstärkung Ortsmitte

- Entwicklung der Teilräume in der Ortsmitte mit deutlichem Schwerpunkt auf die historische Ortsmitte (= Hauptplatz und Umfeld)
- Gleichzeitig funktionsstärkende Maßnahmen in den Teilräumen sowie Vernetzung untereinander

▪ Teilräume der Ortsmitte:

- Historische Ortsmitte/ Hauptplatz
- Schongauer Straße
- Poststraße
- Bahnhofstraße/ Azamstraße

Maßnahmenkonzept für den Geschäftsstandort Ortsmitte
- Potentiale und Räume mit erhöhtem Handlungsbedarf -



Peiting – Konzept Einzelhandel
und Ortsmitte



Aktive Ortsmitte Peiting

Standortkonzept des Einzelhandels

Zentraler Versorgungsbereich

Ortsmitte: Entwicklungsbereich des Einzelhandels mit höchster Priorität

Integrierter Zentrenbereich mit hoher Kopplungsintensität der dortigen Einzelhandelsnutzungen, bevorzugter Standort ortsmittenrelevanter Sortimente. Basis für Erhalt und Entwicklung des in der Ortsmitte ansässigen Einzelhandels

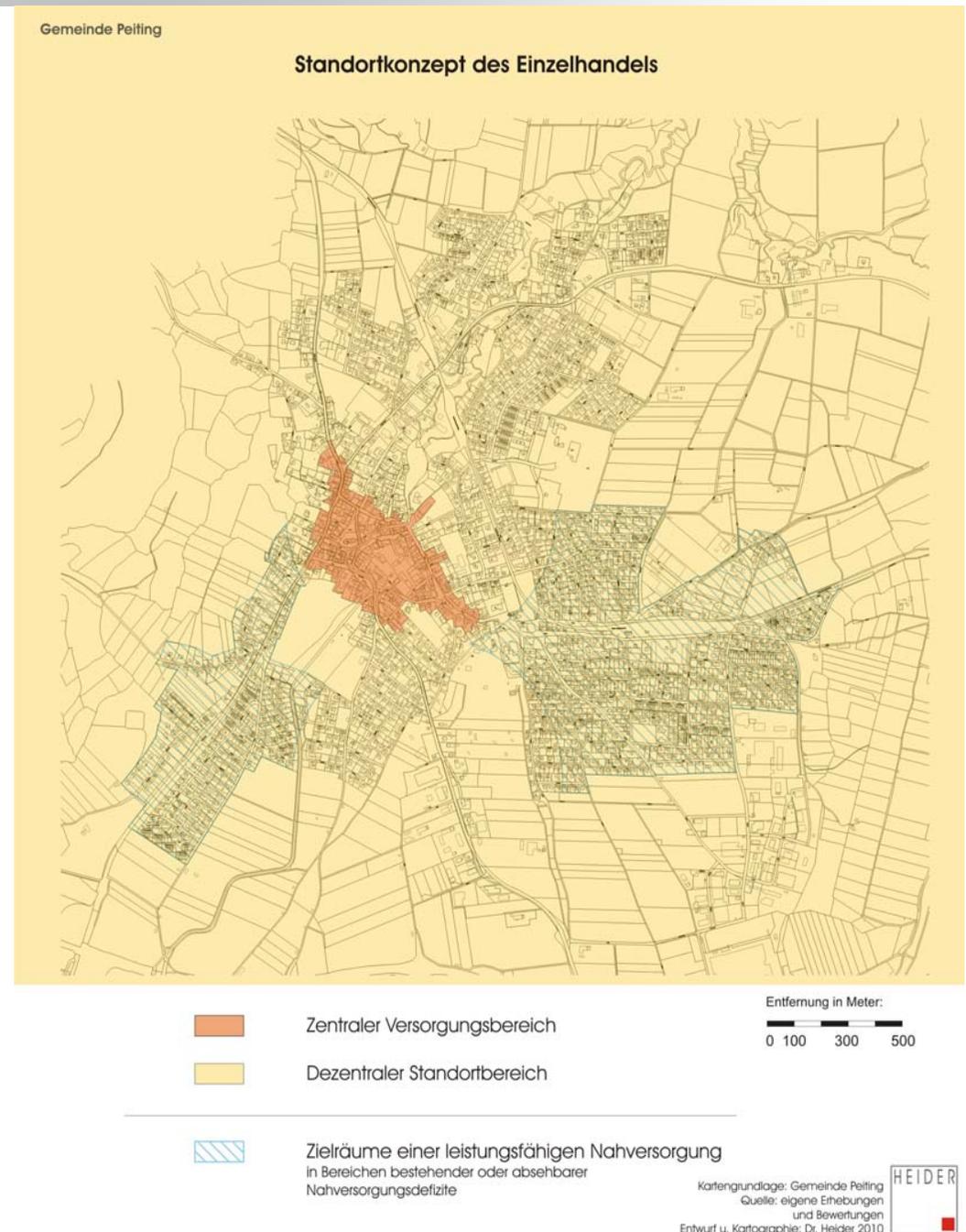
Dezentraler Standortbereich

Ansiedlung ortsmittenrelevanter Sortimente hier nicht zulässig. Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit ortsmittenrelevantem Sortiment genießen Bestandsschutz

Zielräume einer leistungsfähigen Nahversorgung

Entwicklungsbereiche der Nahversorgung zur Sicherung der Wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung.

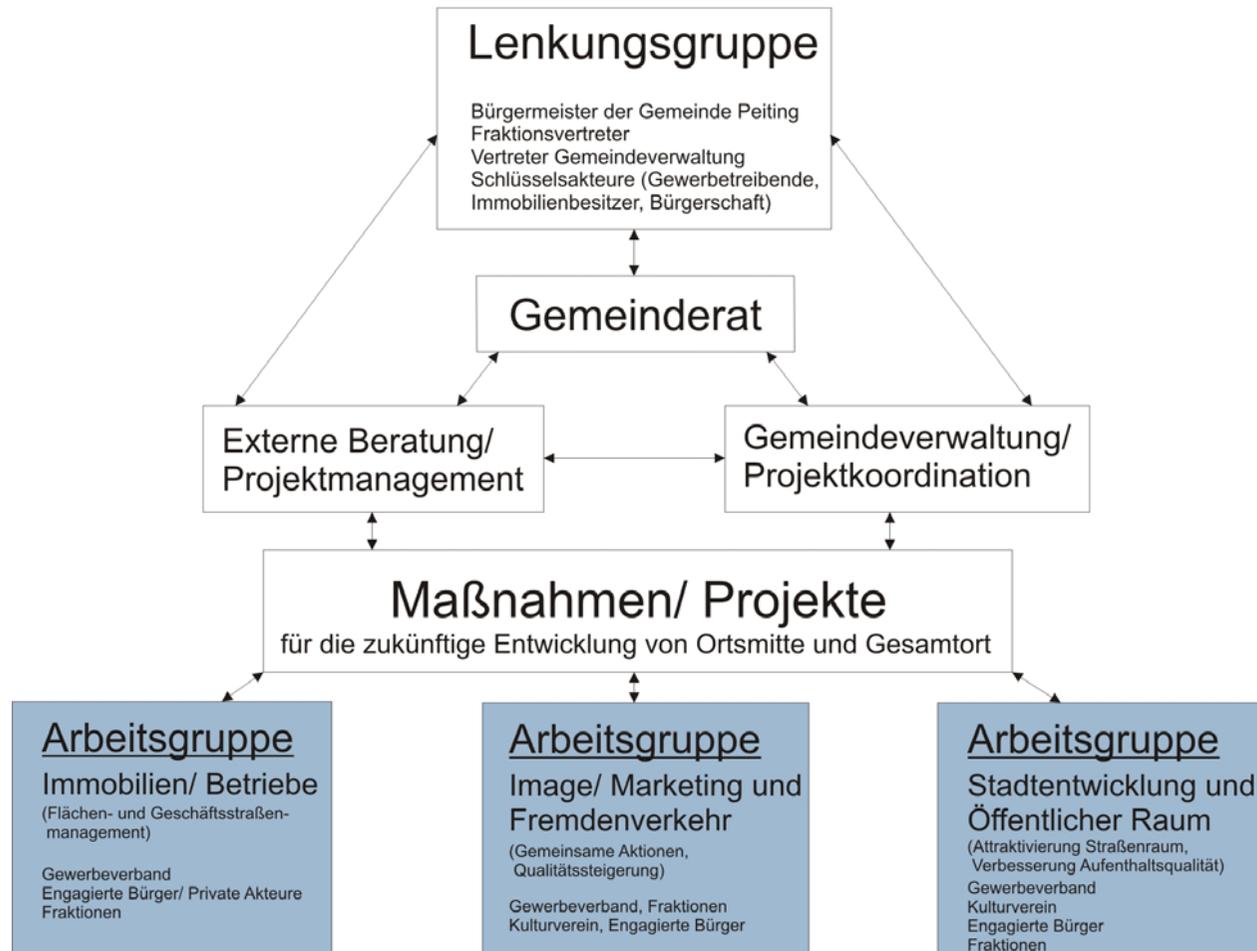
Zielräume nur für Anbieter ortsmittenrelevanter Sortimente mit 'Nahversorgungsrelevanz,



Aktive Ortsmitte Peiting

Organisation und Umsetzung

Schema Umsetzungskonzept - 'Aktive Ortsmitte Peiting'



**Herzlichen Dank für
Ihre
Aufmerksamkeit**

**Für Fragen und Anregungen
stehe ich gerne zur Verfügung**