

MARKT PEITING

Entwicklungsmonitoring Gewerbestandort Ortsmitte 2010/2015



Augsburg, 10.08.2015

Inhalt

1	Einleitung.....	2
2	Quantitative und qualitative Veränderungen in der Nutzungs- und Immobilienstruktur.....	3
2.1	Entwicklung der gewerblichen Erdgeschossnutzungen.....	3
2.2	Leerstandsentwicklung.....	6
2.3	Veränderungen der Immobilienqualität.....	8
3	Fazit	11

1 Einleitung

Der Markt Peiting wurde im Jahr 2010 in das Städtebauförderungsprogramm 'Aktive Stadt- und Ortsteilzentren' der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern für Bau und Verkehr aufgenommen. Grundlage für die Umsetzung waren die Ergebnisse des Entwicklungskonzepts Einzelhandel und Ortsmitte aus dem Jahr 2010. Im gleichen Jahr wurde die Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH mit der Begleitung der Umsetzung beauftragt.

Ein wesentliches Ziel des Programms ist die Aufwertung der Ortsmitte Peiting und sie für seine Bewohner, aber auch für Wirtschaft und Kultur, zu einem attraktiven Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu machen.

Im vorliegenden Bericht soll aufgezeigt werden, wie sich die Ortsmitte in der Förderperiode des Programms 'Aktive Stadt- und Ortsteilzentren' zwischen 2010 und 2015 entwickelt hat und ob eine Aufwertung des Standortes erfolgt ist. Folgende Kriterien werden zur Prüfung der Zielerreichung herangezogen:

- quantitative und qualitative Veränderungen in der Nutzungsstruktur
- Leerstandsentwicklung
- Veränderungen in der Immobilienqualität

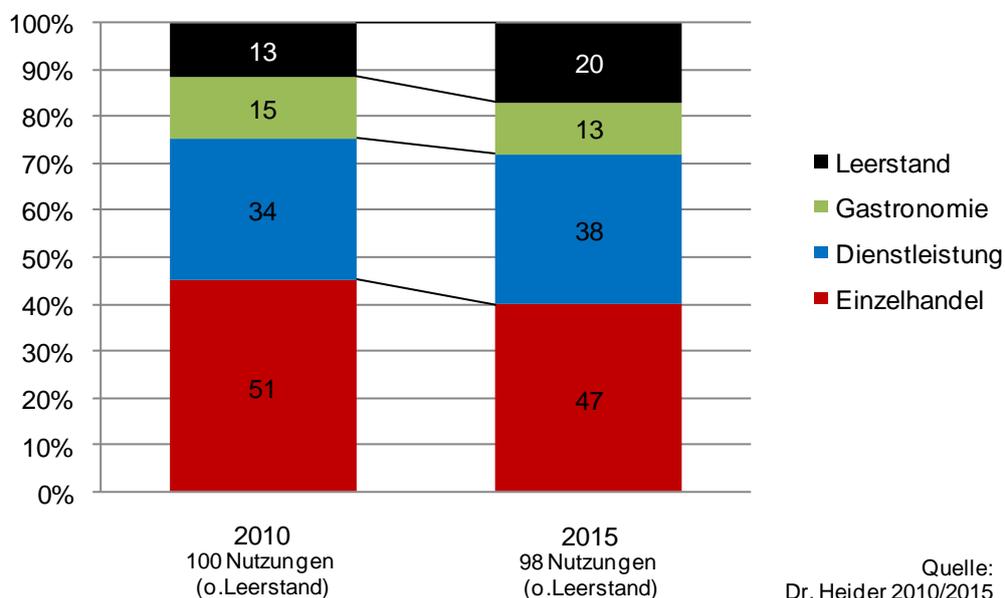
Als Grundlage dienen die durchgeführten Erhebungen im September 2010 sowie im Juli 2015. Neben einer Aufnahme der Branchen und Verkaufsflächengrößen erfolgte eine qualitative Einschätzung der einzelnen Betriebe sowie des Außeneindrucks der Geschäftsimmobilien (Fassadenzustand und Fassadengestaltung). Zudem liegen Informationen aus Expertengesprächen mit Schlüsselakteuren, Eigentümern und Einzelhändlern vor.

2 Quantitative und qualitative Veränderungen in der Nutzungs- und Immobilienstruktur

2.1 Entwicklung der gewerblichen Erdgeschossnutzungen

In der Ortsmitte Peiting, als dem zentralen Versorgungsbereich des Marktes Peiting¹, konnte zum Erhebungszeitpunkt Juli 2015 folgender Bestand an gewerblichen Nutzungen (ohne Handwerk) in Erdgeschosslage festgestellt werden: 47 Nutzungen waren dem Einzelhandel, 38 dem Dienstleistungssektor und 13 der Gastronomie zuzuordnen. Mit insgesamt 98 Nutzungen ist gegenüber 2010 (100 Nutzungen) ein Rückgang von 2% zu verzeichnen. Die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte ist im Vergleichszeitraum um vier zurückgegangen. Bei der Anzahl an Dienstleistungsbetrieben ist ein leichter Anstieg um vier Betriebe zu verzeichnen, die Zahl der Gastronomiebetriebe hat sich um zwei verringert. Im gleichen Zeitraum hat sich die Zahl der Leerstände von 13 auf 20 erhöht.

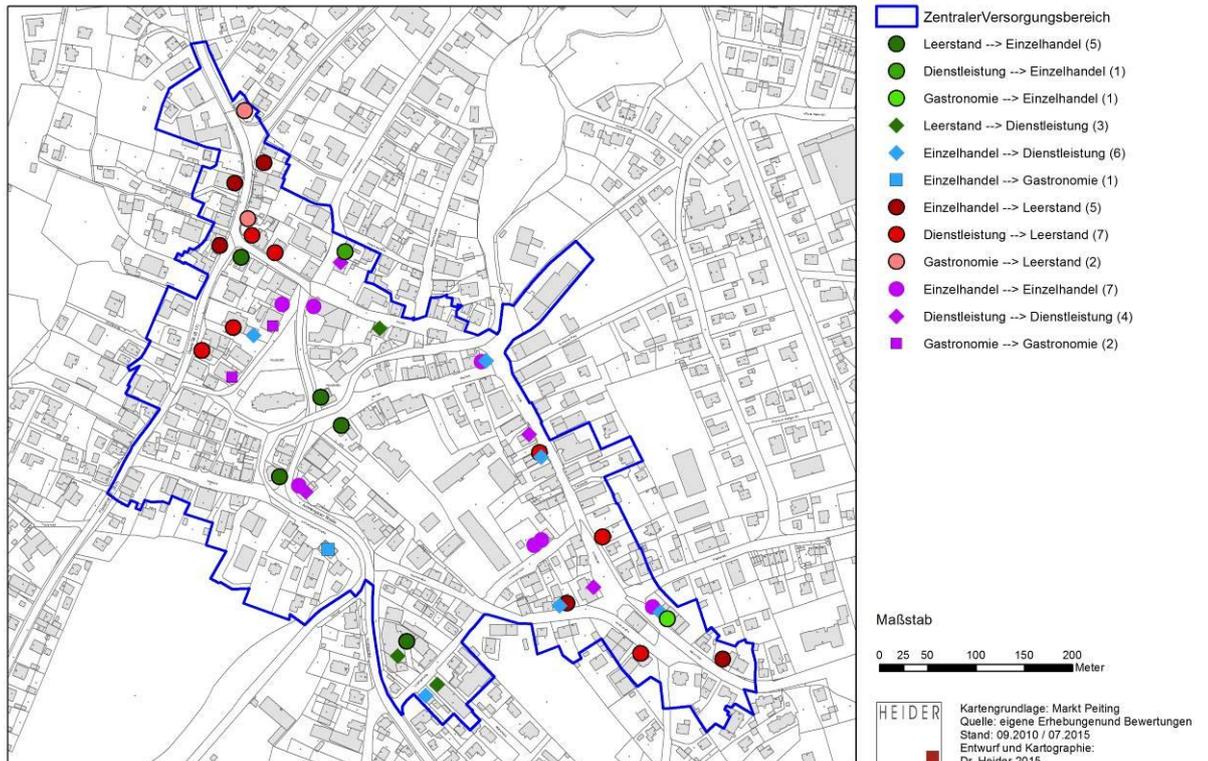
Entwicklung der gewerblichen Erdgeschossnutzungen in der Ortsmitte Peiting von 2010-2015



¹ Gültige Abgrenzung gemäß ISEK Markt Peiting v. 08.05.2014

Neben der Entwicklung der absoluten Anzahl an gewerblichen Nutzungen wurden auch Nutzungsveränderungen und räumliche Verschiebungen im Einzelnen erfasst. Die Anzahl an Ladeneinheiten in Erdgeschosslage hat sich im Untersuchungszeitraum von 113 auf 118 erhöht. Bei 46 Ladeneinheiten (ca. 39%) konnten Nutzungsveränderungen im Zeitraum 2010 bis 2015 beobachtet werden. In der nachstehenden Karte sind die Veränderungen im Einzelnen aufgeführt. Rote Punkte zeigen eine negative Entwicklung, grüne Markierungen eine positive. Die blauen Symbole kennzeichnen Nutzungsänderungen vom Einzelhandel zur Dienstleistung oder Gastronomie. Die violetten Symbole stellen die Ladeneinheiten dar, bei denen es zwar eine Nutzungsänderung gab, die Art der Nutzung ist jedoch gleich geblieben.

Veränderung der gewerblich genutzten Einheiten im EG 2010/2015
 Aktive Ortsmitte Peiting



Nutzungsveränderungen sind in der gesamten Ortsmitte zu verzeichnen. Eine Häufung an Änderungen ist in den Randbereichen im Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/Freistraße/Azamstraße sowie entlang der Schongauer Straße zu beobachten. Insbesondere entlang der Schongauer Straße ist eine deutliche Konzentration an negativen Nutzungsentwicklungen (rote Punkte) zu sehen. Eine

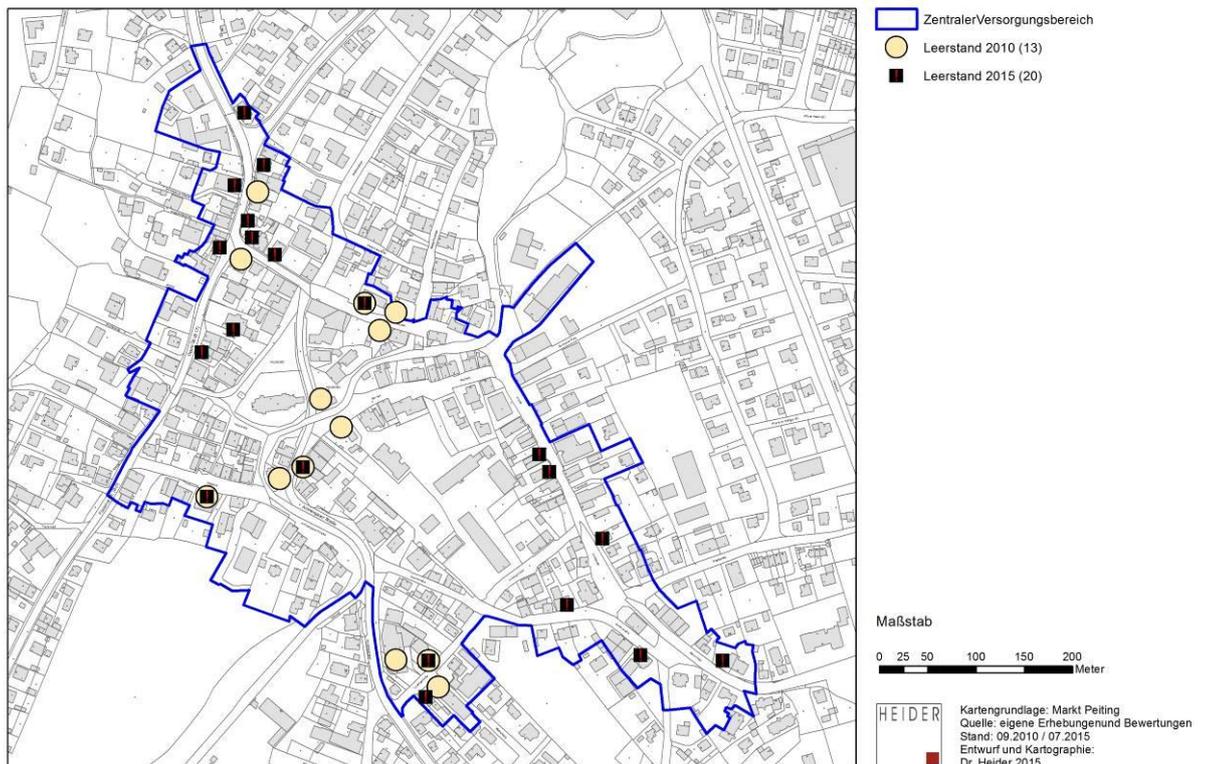
positive Entwicklung (grüne Punkte) hat hingegen der Bereich der Hauptplatz, Bachstraße und Ammergauer Straße genommen. Hier ist insgesamt eine stabile Nutzungsstruktur vorhanden. Zudem konnten in dem Bereich mehrere Leerstände nachgenutzt werden.

Weitere Veränderungen sind teilweise auf bauliche Maßnahmen zurückzuführen. Durch Abriss, Flächenteilungen und Schaffung neuer Ladeneinheiten hat sich die Gesamtzahl an Ladeneinheiten in der Ortsmitte Peiting Im Untersuchungszeitraum in Summe um fünf Einheiten erhöht. Aufgrund diverser baulicher Maßnahmen, Investitionen und den Immobilienbestand und den damit einhergehenden städtebaulichen und strukturellen Veränderungen ist in der Nutzungsstruktur der Ortsmitte Peiting derzeit eine große Dynamik festzustellen. Diese Dynamik gilt es bei der Interpretation von Erhebungsergebnissen, die lediglich eine Momentaufnahme darstellen, zu berücksichtigen.

2.2 Leerstandsentwicklung

In der oben dargestellten Entwicklung der Nutzungsstruktur wird die steigende Zahl an leerstehenden Ladeneinheiten besonders deutlich, so dass diese Entwicklung gesondert betrachtet wird. Nachstehende Karte zeigt die Entwicklung der Leerstände in der Ortsmitte Peiting im Vergleich von 2010 zu 2015.

Leerstehende Ladeneinheiten im EG 2010/2015
Aktive Ortsmitte Peiting



Vier Ladeneinheiten, die zum Erhebungszeitpunkt 2010 bereits leer standen, stehen auch 2015 noch leer. Neun Leerständen von 2010 konnte eine Nachnutzung zugeführt werden. Gleichzeitig sind jedoch 16 neue Leerstände hinzugekommen, so dass sich in Summe die Zahl der Leerstände in der Ortsmitte von 2010 gegenüber 2015 von 13 auf 20 erhöht hat. Im Vergleich zu 2010 ist eine deutliche Zunahme an leerstehenden Ladeneinheiten festzustellen. Die Leerstandsquote in der Ortsmitte Peiting hat sich von 11,5% im Jahr 2010 auf 16,9% zum Erhebungszeitpunkt 2015 erhöht.

Besonders auffällig ist dabei die starke Zunahme an Leerständen im Bereich der Schongauer Straße im Nordosten sowie im östlichen Bereich der Ortsmitte. Im Standortbereich Schongauer Straße beträgt die Leerstandsquote 46,7%, fast jede zweite Ladeneinheit steht also leer. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und lassen sich nur schwer generalisieren. Wesentliche Voraussetzungen für einen funktionierenden Standortbereich werden aber aufgrund der hohen Verkehrsbelastung, der fehlenden Aufenthaltsqualität und dem Mangel an Stellplätzen an diesem Standort nicht erfüllt.

Mehrere der aktuell leerstehenden Ladeneinheiten in der Ortsmitte weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf, haben teilweise immobilienbezogene, strukturelle Probleme und sind teilweise als nicht marktfähig einzustufen. Hierbei handelt es sich vielfach um Dauerleerstände bzw. besteht hier die Gefahr von Dauerleerständen. Eine langfristige Neuvermietung ist in diesen Fällen ohne vorherige Investition unwahrscheinlich. Die Standortattraktivität im Umfeld wird durch diese Immobilien stark beeinträchtigt.

Beispiele für Leerstände in Immobilien mit hohem Sanierungsbedarf

Freistraße 27



Obere Straße 4



2.3 Veränderungen der Immobilienqualität

Im Zuge der Bestandsaufnahme zu Beginn der Umsetzungsphase 'Aktive Ortsmitte Peiting' wurde neben einer Aufnahme der Branchen, Verkaufsflächengrößen etc. der einzelnen Betriebe auch eine qualitative Einschätzung des Außeneindrucks der Geschäftsimmobilien (Fassadenzustand und Fassadengestaltung) vorgenommen. Vergleicht man den Zustand der Immobilien der aktuellen Aufnahme von 2015 mit der von 2010, lassen sich an mehreren Gebäuden teilweise deutliche Qualitätsverbesserungen im Außeneindruck feststellen. Der Markt Peiting hat hierfür durch die Auflegung eines kommunalen Förderprogramms zur Durchführung kleinerer privater Baumaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung im Jahr 2011 wichtige Anreize für Eigentümer geschaffen. Einzelne Immobilien weisen gegenüber 2010 erhebliche Verbesserungen auf und erhöhen damit die Attraktivität des direkten Standortumfeldes.

Beispiele für Verbesserungen im Immobilienbestand

Meierstraße 7



Bahnhofstraße 1a



Poststraße 7



Hauptplatz 6



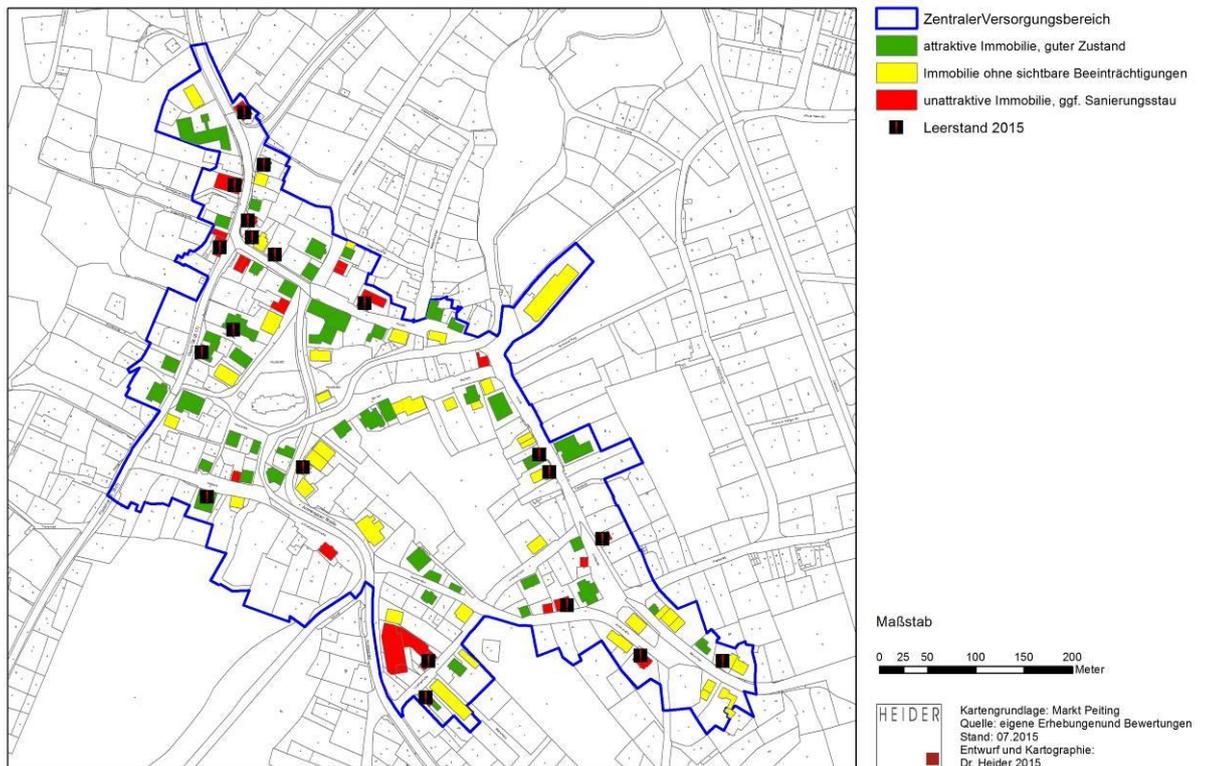
Es sind jedoch nach wie vor mehrere Immobilien in der Ortsmitte mit erhöhtem Sanierungsbedarf vorhanden. Eine leichte Konzentration dieser Immobilien ist im nördlichen Bereich der Ortsmitte zu erkennen.

Wie in der nachstehenden Karte verdeutlicht wird, lassen der aktuelle Außen-
eindruck (Fassadenzustand und Fassadengestaltung) der gewerblich genutzten
Immobilien sowie die Situierung der Leerstände Zusammenhänge erkennen. Die
meisten Leerstände befinden sich in unattraktiven Immobilien (s. rote Einfär-
bung) mit zum Teil erheblichen Sanierungsstau. Diese Immobilien entsprechen
zudem oftmals nicht mehr den heutigen energetischen Standards (z.B. einfach
verglaste Schaufenster) und sind dadurch nicht mehr oder nur eingeschränkt
marktfähig.

Aktuell leerstehende Ladenlokale in renovierten, attraktiven Immobilien (s. grüne
Einfärbung) sind fast ausschließlich auf normale Fluktuation zurückzuführen. Bei
einer entsprechend professionellen Vermarktung dieser Leerstände ist von einer

Nachnutzung auszugehen. Es lässt sich eine deutliche Korrelation zwischen dem Zustand einer Immobilie (Attraktivität, energetischer Sanierungsstand etc.) und den Vermietungschancen ableiten.

Immobilienqualität und Leerstände in der Ortsmitte 2015
 Aktive Ortsmitte Peiting



3 Fazit

Die Entwicklung der Nutzungs- und Immobilienstruktur in der Ortsmitte zwischen 2010 und 2015 belegt, dass in der Ortsmitte Peitings noch keine stabile Nutzungsstruktur vorhanden ist und das Nutzungsgefüge derzeit durch eine hohe Dynamik gekennzeichnet ist. Durch Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und Unterstützungsangebote der Marktgemeinde konnten weitere private Investitionen angestoßen werden, die zu Qualitätsaufwertungen und Nachnutzungen führten.

Problematisch stellt sich wachsende Anzahl an ungenutzten Ladengeschäften bzw. sonstigen Immobilien in der Ortsmitte Peitings sowie deren Konzentration auf Teilräume der Ortsmitte dar. Gerade im Bereich der Schongauer Straße sind mehrere Ladeneinheiten mit hohem Sanierungsstau bzw. immobilienbezogenen, strukturellen Problemen vorhanden und sind teils als nicht marktfähig einzustufen. Im Einzelhandel sind hierfür teils objektbezogene Probleme mit einer nicht mehr oder nur noch mit relativ großem Aufwand zu erreichenden Eignung der betreffenden Objekte für eine weitere Einzelhandelsnutzung verantwortlich. Oftmals sind einzelne Flächen/Gebäude auch aufgrund ihrer abseitigen Lage als Einzelhandelsstandort nicht mehr tragfähig.

Die festgestellte Entwicklung der Leerstandssituation erfordert künftig vermehrte Aufmerksamkeit um eine (weitere) Schwächung einzelner Teilbereiche der Ortsmitte zu verhindern. Der konsequente Aufbau eines im ISEK 2013 als geeignete Maßnahme zur Ortsmittenstärkung aufgezeigten Flächen- und Leerstandsmanagements wäre der geeignete Weg, über die bisherigen Bestrebungen mit dem Existenzgründerladen sowie die unterstützte Projektentwicklung an der Ammergauer Straße hinaus, aktiv an der Verbesserung der Leerstandssituation zu arbeiten. Im Zuge des Flächen- und Leerstandsmanagements sollten zum einen kurzfristige Maßnahmen zur Kaschierung einzelner Leerstände durchgeführt werden. Zum anderen sollte durch eine Schwerpunktsetzung auf Immobilienentwicklung und Kommunikation mit den Eigentümern gesetzt werden, um somit langfristige Lösungen für objektbezogene Probleme nicht mehr marktfähiger Immobilien zu erzielen. Die einzelimmobiliengerichtete Betrachtungsweise, direkte Ansprache weiterer Eigentümer problembehafteter Immobilien und die Einbeziehung der Eigentümer durch Dialog kann weitere Verbesserungen im Immobilienbestand bewirken und hat sich anderorts (wie auch bereits in Peiting) bewährt.

Im Zuge der Inwertsetzung der Leerstände und auch etwaiger Verbesserungsmöglichkeiten weiterer Ortsmittenläden sollte geprüft werden, ob evtl. ein kom-

munales Förderprogramm, hier ein 'Geschäftsflächenprogramm', ein geeigneter Ansatz zur Verbesserung von Ladeneinheiten und damit der dort zur Ortsmittenstärkung möglichen Nutzungen aufgesetzt sein kann. Des Weiteren sollte eine Fortführung und Erweiterung der standortstärkenden Maßnahmen in der Ortsmitte gemäß dem ISEK verfolgt werden.