

Vorläufiges Gutachten zur Situation des Einzelhandels im Stadtgebiet der Stadt Unterschleißheim

unter besonderer Berücksichtigung der Sicherung und Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche
und der aktuellen Planungen im Bereich Einzelhandel

für die

Stadt Unterschleißheim

Rathausplatz 1

85716 Unterschleißheim

Ihre Ansprechpartner:

Markus Wotruba
(Gesamtleitung)

Marius Malek
(Projektleitung)

BBE Handelsberatung GmbH

Brienner Straße 45

80333 München

Tel.: +49 89 55118-186

Fax: +49 89 55118-153

Mail: malek@bbe.de

© BBE Handelsberatung 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. Weitergabe, Vervielfältigungen und ähnliches, auch auszugsweise, sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet. Sämtliche Rechte, vor allem Nutzungs- und Urheberrechte, verbleiben bei der BBE Handelsberatung GmbH.

München, 9. November 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2. Vorläufige Standort- und Marktanalyse	4
2.1. Lage und landesplanerische Einstufung	4
2.2. Bevölkerungsentwicklung	4
2.3. Arbeitsmarkt und Pendlersituation.....	5
2.4. Kaufkraftniveau.....	5
3. Vorläufige Einzelhandelsstrukturanalyse.....	6
3.1. Analyse der Angebotssituation / Einzelhandelsbestand	6
3.2. Makrostandort Unterschleißheim.....	7
3.3. Mikrolagen in Unterschleißheim	9
3.4. Geplante und kürzlich abgeschlossene Vorhaben	11
3.5. Marktpotenzial und Bindungsquote	11
3.6. Einzugsbereich der Stadt Unterschleißheim	13
4. Fazit	15

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Stadt Unterschleißheim benötigt ein Einzelhandelsgutachten zur Sicherung und Weiterentwicklung ihrer Versorgungsfunktion. Dabei spielen die Zukunftsperspektiven der Stadt Unterschleißheim als Einzelhandelsstandort eine besondere Rolle. Die Stärkung Zentraler Versorgungsbereiche mit Bezug auf das Stadtgebiet ist ein weiteres Ziel dieses Bestrebens, genauso wie eine ausgewogene Funktionsteilung zwischen Rathausplatz (IAZ), Bezirksstraße und Ergänzungsstandorten. Neben der Analyse und Bewertung des Status-quo bei der Angebots- und Nachfragesituation im Einzelhandel von Unterschleißheim stellt die Prüfung bestehender Planungen in peripheren Lagen und die Ableitung planerischer Grundlagen (hier v.a. Ableitung der Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche) einen Schwerpunkt dar.

Einer abgestuften qualitativen wie quantitativen Bewertung nach Haupteinkaufslagen, insbesondere des Ortszentrums, sonstigen integrierten Lagen sowie Nahversorgungsstandorten und Fachmarktlagen kommt hierbei im Detail besonderes Gewicht zu. Dabei ist insbesondere auf die Sicherung und Stärkung der Funktionsfähigkeit und der Entwicklungspotenziale des Ortszentrums zu fokussieren. Die derzeitige Situation wird dabei ebenso wie bekannte, bereits geplante Vorhaben mit einbezogen und abgewogen (Strukturverträglichkeit und Nachhaltigkeit der Weiterentwicklung bestehender Betriebe).

Ziel ist es, insbesondere unter Berücksichtigung der Neuerungen im Bauplanungsrecht (u.a. §9 Abs. 2a BauGB und §34 Abs. 3 BauGB) eine sichere Beurteilungsgrundlage und Ansiedlungssteuerung für Verwaltung und Politik in Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung sowie auf zukünftige Ansiedlungsvorhaben zu erhalten.

Die BBE Handelsberatung GmbH ist beauftragt das Einzelhandelsgutachten zu erstellen. Das Gutachten befindet sich zum aktuellen Zeitpunkt (07.11.2011) noch in der Erstellungsphase. Die abschließende Fertigstellung ist auf Wunsch der Auftraggeberin bis zur Offenlegung konkreter Pläne zur Umstrukturierung des IAZ am Rathausplatz zurückgestellt, da es sich hierbei um eine Planung von übergeordneter Bedeutung handelt. Vorliegender Zwischenbericht stellt eine verkürzte Zusammenfassung bisheriger Ergebnisse dar. Planungen in anderen Lagen wurden auf Wunsch der Auftraggeberin zum derzeitigen Stand nicht beurteilt.

2. Vorläufige Standort- und Marktanalyse

Zur Beurteilung der Situation im Einzelhandel werden vorab einige Eckdaten des Makrostandorts betrachtet. Dazu zählen insbesondere soziodemographische und arbeitsmarktbezogene Daten sowie nachfrage- und angebotsseitige Strukturdaten. Aus diesen Daten lassen sich wertvolle Hinweise für Entwicklungs- und Marktpotenziale ableiten. Sie dienen als eine Grundlage zur Einschätzung der gesamtörtlichen Situation. Regionale Vergleichsdaten fließen hierbei mit ein.

2.1. Lage und landesplanerische Einstufung

Die Stadt Unterschleißheim liegt etwa 15 km nördlich vom Münchner Stadtkern und ist dem Landkreis München zugeordnet. Das Stadtgebiet schließt im Osten mit der Bundesstraße 13 ab, im Norden und Nordwesten wird das Stadtgebiet von der Autobahn 92 umschlossen. Durch diese zentralen Verkehrsachsen verfügt Unterschleißheim über eine optimale verkehrliche Anbindung.

Im Regionalplan wird die Stadt Unterschleißheim zu den Siedlungsschwerpunkten auf der überregionalen Entwicklungsachse München - Freising – Moosburg gezählt und ist Teil der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum München. Unterschleißheim gehört zur Metropolregion, dem Wirtschaftsraum, dem Landkreis und dem Vorwahlbereich München¹. Der landesplanerisch ausgewiesene Nahbereich umfasst das Gemeindegebiet mit 26.575 Einwohnern (Stand. 30.09.2010)².

2.2. Bevölkerungsentwicklung

Unterschleißheim profitiert stark von der wirtschaftlichen Stärke der Region München und wächst weiterhin dynamisch. In den letzten zehn Jahren nahm die Bevölkerung von Unterschleißheim um 3,7 % zu, was einem absoluten Anstieg von knapp über 900 Einwohnern entspricht.

Die Bevölkerungsentwicklung bleibt zum Teil hinter der Entwicklung der umliegenden Kommunen zurück. Hier kommt die faktische Funktionsteilung zum Tragen, die dazu führt, dass sich Unterschleißheim im Bereich tertiärer und quartärer Wirtschaftsfunktionen weiterentwickelt, während sich die umliegenden Gemeinden überwiegend als Wohnstandorte präsentieren.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Unterschleißheim und der Region 2000-2010

Gebietseinheit	Einwohner 2000	Einwohner 2010	Veränderung in %
Unterschleißheim, Stadt	25.637	26.575	3,7%
Oberschleißheim	11.381	11.254	-1,1%
Haimhausen	4.557	4.892	7,4%
Fahrenzhausen	3.943	4.609	16,9%
Eching	12.682	13.270	4,6%
Dachau, Stadt	38.314	42.433	10,8%
Garching b.München, Stadt	15.429	15.652	1,4%
Neufahrn b.Freising	17.335	18.941	9,3%

Quelle: Statistisches Landesamt Bayern, Statistisches Bundesamt (Stand je 30.09.); Darstellung: BBE Handelsberatung GmbH.

¹ Der Vorwahlbereich spielt v.a. bei der Ansiedlung von Unternehmen des tertiären und quartären Sektors eine große Rolle.

² Statistisches Landesamt Bayern 2010

2.3. Arbeitsmarkt und Pendlersituation

Unterschleißheim übernimmt Funktionen für die Kernstadt München und ist mit der Landeshauptstadt verkehrlich und funktional eng verflochten. Neben den Unternehmen aus Handwerk, Maschinenbau, Holz- und Papierverarbeitung konzentrieren sich in Unterschleißheim Unternehmen aus Elektronik, Software, Vertrieb, Informations- und Kommunikationstechnologie (I&K), Druck- und Verlagswesen, sowie der Bio- und Gentechnologie. Sowohl die "weichen" als auch die "harten" Standortfaktoren haben dazu beigetragen, dass Unternehmen wie Bärlocher, Baxter, BMW, EADS, Baader Bank, Intervet Deutschland GmbH, Linde AG, Microsoft, Ober Bank, u.v.m. Unterschleißheim für ihren Unternehmensstandort erwählt haben (Quelle: ICU).

Die Arbeitslosenquote im Oktober 2011 beträgt für den Landkreis München, welchem die Stadt Unterschleißheim angehört, ca. 2,5% aller zivilen Erwerbspersonen. Im Vergleich mit dem bundesdeutschen Wert von 6,5 % ist folglich eine deutlich unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote zu verzeichnen.³

Die Bedeutung der Stadt als Arbeitsort reicht über die Region hinaus. Dies wird durch den positiven Pendlersaldo von täglich 4.400 Personen unterstrichen.⁴ Die Pendler bringen zusätzliche Kaufkraft nach Unterschleißheim, die dem Einzelhandel zugutekommt.

2.4. Kaufkraftniveau

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet den Teil des Nettoeinkommens, der nach Abzug von Miete, Vorsorgeleistungen, Versicherungen etc. potenziell dem Einzelhandel zur Verfügung steht. Der Bundesdurchschnitt beträgt 100. Der Wert für die Stadt Unterschleißheim liegt bei 111,2. Dies bedeutet, dass die Einwohner dem Einzelhandel 11,2 % mehr Ausgaben zugutekommen lassen können als der Durchschnitts-Bundesbürger. Die Kommunen im Umfeld von Unterschleißheim verfügen sogar über noch höhere Kaufkraftkennziffern.

FAZIT Makrostandortanalyse

- Stetig wachsende Bevölkerung.
- Überdurchschnittliche Wirtschaftsleistung.
- Hohes Beschäftigungsniveau – positiver Pendlersaldo.
- Sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit, Nähe zum internationalen Flughafen München.
- Hohes Kaufkraftniveau – über Bundesdurchschnitt.

³ Bundesagentur für Arbeit 2011

⁴ Bundesagentur für Arbeit 2010

3. Vorläufige Einzelhandelsstrukturanalyse

Für die vorliegende Analyse wurden alle projektrelevanten Einzelhandelsflächen im September 2011 im Rahmen einer Vollerhebung aufgenommen und nach dem Umsatzschwerpunkt der jeweiligen Branche zugeordnet. Nach der Aufnahme der aktiven Verkaufsflächen erfolgte die Auswertung der primärstatistischen Daten nach räumlichen und sachlichen Kriterien.

Im Folgenden werden Angebotssituation und Einzelhandelsbestand der Stadt Unterschleißheim grob dargestellt. Die Darstellung liefert einen ersten Überblick über die lokale Wettbewerbssituation.

3.1. Analyse der Angebotssituation / Einzelhandelsbestand

Die Analyse der Angebotsseite gibt einen aktuellen Abgleich zum vorhandenen Marktpotenzial der Nachfrageseite im Umfeld des Planstandortes.

Unterschleißheim weist zahlreiche Einzelhandelslagen auf, die im Überblick in nachstehender Karte aufgezeigt sind. Im Folgenden werden die wichtigsten Einzelhandelslagen im Einzelnen beschrieben.

Die zentralen Haupteinkaufslagen von Unterschleißheim sind derzeit der Rathausplatz mit dem Isar-Amper-Zentrum (IAZ) sowie die Bezirksstraße. Die beiden Handelslagen stellen die Zentralen Versorgungsbereiche Unterschleißheims im städtebaulichen Sinne dar. Weitere Einzelhandelsbetriebe wie Kaufland, Lidl und Penny sind entlang der Landshuter Straße vorzufinden.

Abbildung 1: Einzelhandelslagen



Quelle: Stadt Unterschleißheim; Darstellung: BBE Handelsberatung GmbH.

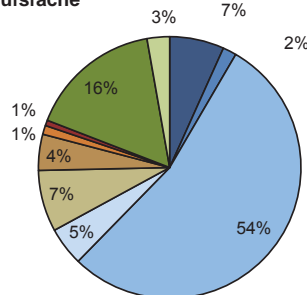
3.2. Makrostandort Unterschleißheim

Makrostandort	Unterschleißheim 
Erschließung	■ Autobahn A92 und Bundesstraße 13, Staatsstraße St2343, S-Bahnlinie 1 (MVV)
Parkplatzsituation	■ eingeschränkt (Bezirksstraße), mangelhaft (IAZ am Rathausplatz) und gut (Fachmarkttagen)
Sortimentsniveau	■ überwiegend befriedigend
Bedarfsorientierung	■ überwiegend kurz- bis mittelfristig, vereinzelt langfristig
Leerstände	■ 15 (davon zwei Flächen im Umbau)
Anzahl Einzelhandelsbetriebe	■ 127
Reine Verkaufsfläche	■ 31.200 m ²
Magneten	■ Edeka im IAZ, Tengelmann Bezirksstraße, Edeka im UEZ, Kaufland an der Landshuter Straße
Ergänzende Nutzungen	■ Gastronomie, Dienstleistungen
Einzelhändler (Auswahl)	Räumliche Verteilung des Einzelhandels
	
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH, 2011	Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Bearbeitung und Darstellung; Kartengrundlage Stadt Unterschleißheim (Ausschnitt).

Makrostandort

Branchenmix

Anteil nach Verkaufsfäche
n=127

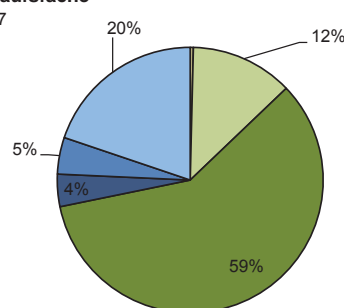


Branchen (Anzahl der Geschäfte inkl. Fachabteilungen)

- Drogerie/Parfümerie/Gesundheit (11)
- Optik/Uhren/Schmuck (9)
- Nahrungs- und Genussmittel (49)
- Einrichten/Wohnen (8)
- Baumarkt und Bauen (10)
- Freizeit/ Sport (7)
- Schreibwaren/Bücher (5)
- Elektrogeräte/Unterhaltungselektronik (2)
- Textil/Schuhe/Lederwaren (19)
- Sonstiges (7)

Qualitätsorientierung

Anteil nach Verkaufsfäche
n=127

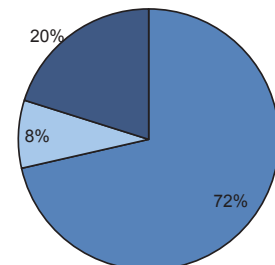


Qualitätsorientierung (Anzahl der Geschäfte)

- Exklusiv, hochwertig (3)
- Gehobene Mitte (23)
- Standardisiert, konsumig (70)
- Standardisiert, konsumig (ältere Zielgruppe) (9)
- Standardisiert, konsumig (jüngere Zielgruppe) (10)
- Discountorientiert (12)

Filialisierungsgrad

Anteil nach Verkaufsfäche
n=127



Filialisierung (Anzahl der Geschäfte)

- Überregionaler Filialist (33)
- Regionaler Filialist (21)
- Inhabergeführt (73)

Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; eigene Erhebung und Darstellung.

Qualitative Bewertung

Der Unterschleißheimer Einzelhandel ist durch einen überwiegend standardisierten, konsumorientierten Einzelhandel gekennzeichnet. Einige Betriebe weisen eine höhere Qualitätsorientierung auf und sind den Segmenten Nahrungsmittel, Bekleidung, Optik oder Gesc henkartikel zuzuordnen. Exklusiver Einzelhandel ist in Unterschleißheim unterrepräsentiert und vereinzelt in der Bezirksstraße und auf dem Rathausplatz vorzufinden. Die meisten Geschäfte besitzen eine standardisiert-konsumige Qualitätsorientierung. Discountorientierte Geschäfte konzentrieren sich überwiegend auf die Branchen Lebensmittel, Textilien sowie Drogerie.

Betrachtet man die Anzahl der Betriebe, so ist zwar die Mehrzahl (73) inhabergeführt, diese besitzen jedoch nicht den größten Verkaufsflächenanteil der Stadt. Stattdessen verfügen 33 Geschäfte überregionaler Filialisten über 72 % der Verkaufsfläche. Dies ist besonders den Filialisten im Bereich Lebensmittel zuzurechnen. Regionale Filialisten spielen mit nur 8 % der gesamten Verkaufsfläche eine geringere Rolle.

Als sogenannter Siedlungsschwerpunkt ist Unterschleißheim laut Regionalplan hierarchisch zwischen einem Unter- und einem Kleinzentrum angesiedelt. Trotzdem werden auch Artikel des längerfristigen Bedarfes angeboten. Dazu zählen Uhren und Schmuck, Baumarktartikel, Fahrräder und Einrichtungsgegenstände. Jedoch ist die Angebotsstruktur im Einzelhandel - bezogen auf längerfristige Bedarfe - nicht sehr differenziert, so dass es an Angebotstiefe mangelt. Besonders die Branche der Elektronikwaren, wozu Unterhaltungselektronik und Haushaltsgeräte zählen, ist nicht ausreichend vertreten.

Im Vordergrund stehen kurzfristige und mittelfristige Bedarfsbereiche, vor allem in der Lebensmittel- und der Bekleidungsbranche. Die Haupteinkaufslagen Unterschleißheims befindet sich in der

Bezirksstraße, dem IAZ-Einkaufszentrum mit dem Rathausplatz sowie der Landshuter Straße mit einem Kaufland und dem UEZ. Die über örtliche Attraktivität des Einzelhandelsangebotes ist als gering einzuschätzen. Einzig die Standorte an der Landshuter Straße und der neu eröffnete Norma an der B13 können Kunden aus umliegenden Ortschaften, hier vor allem Pendler, anziehen.

Insgesamt wurden 15 Leerstände bei der Erhebung identifiziert. Davon befinden sich fünf im IAZ-Einkaufszentrum bzw. am Rathausplatz und drei in der Bezirksstraße. Weitere Leerstände verteilen sich vereinzelt über das Stadtgebiet. Zwei der 15 Leerstände befanden sich zum Zeitpunkt der Erhebung im Umbau und werden demnächst einer Nutzung zugeführt. Dazu gehören der ehemalige Standort von Norma in der Bezirksstraße sowie eine Ladeneinheit im UEZ an der Landshuter Straße.

Die z.T. uneinheitlichen Ladenöffnungszeiten und langen Mittagspausen sind als Nachteil zu bewerten. Kostenloser, aber z.T. zeitlich beschränkter Parkraum ist an allen Einkaufsstandorten vorhanden.

3.3. Mikrolagen in Unterschleißheim

ZVB Rathausplatz und IAZ

Die Einzelhandelslage setzt sich aus den Betrieben am Rathausplatz und den im Isar-Amper-Zentrum (IAZ) befindlichen Geschäften zusammen. Das Einkaufszentrum befindet sich direkt am Rathausplatz, dessen Zentralität zudem durch den Bahnhof erhöht wird. An diesem Standort gibt es insgesamt 28 Einzelhandelsgeschäfte, die eine Verkaufsfläche von ca. 4.300 m² einnehmen. Die Qualitätsorientierung orientiert sich hauptsächlich im standardisiert-konsumigen Bereich.

Knapp die Hälfte der Verkaufsfläche vereinen die zehn Lebensmittelhändler des Standortes auf sich. Dazu gehören Edeka als Magnetbetrieb, aber auch vier Bäckereien sowie zwei Obst- und Gemüsehändler. Bekleidungsgeschäfte machen den zweithöchsten Verkaufsflächenbesatz aus, die bis auf NKD und Adessa von Inhabern geführt werden.

Im IAZ fallen vor allem die ältere Flächen- und Baustruktur (v.a. hinsichtlich Warenpräsentation und Innenausstattung) auf. Im Eingangsbereich des E-Centers steht beispielsweise ein altes Treppengeländer, welches viel Raum einnimmt und die Sicht auf die Einzelhandelsfläche versperrt. Allgemein ist auffällig, dass die Geschäfte und Flächen im IAZ sehr weitläufig und verwinkelt sind, und somit ineffizient genutzt werden. In den letzten Jahren gab es immer wieder Geschäftsaufgaben und in der Folge Leerstände. Im oberen Geschoß des IAZ ist aktuell ein Leerstand festzustellen. Auch die Parkmöglichkeiten sind beschränkt. Das Parkplatzgelände ist sehr klein und weist, bis hin zur Bausubstanz, verschiedene Mängel auf. Die Tiefgarage ist ebenfalls älteren Ursprungs und durch die geringe Beleuchtung schlecht einsehbar. Zusammenfassend weist das IAZ mit dem zugehörigen Außengelände konzeptionelle Mängel auf, ist jedoch aufgrund der Lage an der S-Bahnstation gut frequentiert und profitiert von dem Platzcharakter des Standortes.

Diese zentrale Handelslage ist trotz eines gewissen Investitionsrückstandes generell als funktionsfähig einzuschätzen. Vor allem das Rathaus und der direkte S-Bahn-Anschluss wirken als Stabilisator für den Einzelhandel an diesem Standort. Leerstände konnten insgesamt in fünf Einheiten festgestellt werden.

Aktuell bestehen Planungen für eine Umstrukturierung des IAZ. Die Offenlegung dieser Planungen steht unserer Kenntnis nach kurz bevor und soll noch im November 2011 erfolgen. Da es sich beim Rathausplatz um einen Zentralen Versorgungsbereich handelt, will die Auftraggeberin die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsansiedlungen bis auf weiteres zurückzustellen, was aus fachlichen Gründen sinnvoll erscheint.

ZVB Bezirksstraße

Der Zentrale Versorgungsbereich Bezirksstraße stellt den zweiten Zentralen Versorgungsbereich innerhalb des Stadtgebietes von Unterschleißheim dar. Auf die 36 ansässigen Einzelhändler entfällt eine Verkaufsfläche von ca. 3.140 m². Die überragende Qualitätsorientierung der Geschäfte ist standardisiert. Allerdings bieten auch zwölf Geschäfte eine gehobene Qualität an. Zu ihnen zählen u.a. eine Parfümerie, ein Obst- und Gemüse- sowie ein Käsehändler, Modegeschäfte und Bäckereien. Die zwei Uhren- und Schmuckgeschäfte besitzen sogar eine exklusive Qualitätsorientierung.

Hauptsächlich werden kurze und mittelfristige Bedarfe angesprochen. Langfristige Bedarfe werden im Bereich Uhren und Schmuck, Optik und Einrichten/Wohnen (Matratzen Concord) abgedeckt.

Geschäfte mit einem Elektronikwarenangebot sind in der Bezirksstraße nicht vorhanden. Es wurden insgesamt drei Leerstände im Zentralen Versorgungsbereich der Bezirksstraße aufgenommen, wovon sich jedoch die Immobilie des ehemaligen Norma zum Erhebungszeitpunkt im Umbau befand - eine Nachnutzung ist bereits geplant.

Die Straße wirkt sehr belebt und wird als Einzelhandels- und Gastronomiestandort vom Verbraucher angenommen. Aufgrund der eingeschränkten Parkplatzsituation kann es in Stoßzeiten zu Beeinträchtigungen kommen. Dennoch bietet die Straße einen lebhaften Branchenmix und eine gute Aufenthaltsqualität.

Sonstige integrierte Lagen

Das Angebot der sonstigen integrierten Lagen setzt sich aus Betrieben zusammen, die sich quer über das Stadtgebiet verteilen. Dazu können solitäre Geschäfte wie ein Kiosk, aber auch eine kleine Agglomeration aus einem Bäcker, Metzger oder sonstigen komplementären Dienstleistungen gehören, die in das Siedlungsgefüge ihres Umfeldes eingebettet/integriert sind. Gemeinsam kommen diese 43 Verkaufseinheiten auf eine Fläche von etwa 10.650 m². Dabei werden in den meisten Geschäften (auf zusammen 51 % der Fläche) standardisierte Produkte angeboten. Acht Geschäfte bieten Discountprodukte auf ca. 48 % der gesamten Verkaufsfläche an.

Knapp über 50% der Geschäfte gehören der Branche Nahrungs- und Genussmittel an. Es gibt mit Aldi, Lidl, Penny, Netto und Norma eine ausreichende Auswahl an Filialisten, die den Bedarf in den umliegenden Wohnvierteln bedienen. Weiterhin werden die Branchen Einrichten/Wohnen, Freizeit/Sport und Baumarkt/Bauen zu etwa gleichen Verkaufsflächenanteilen abgedeckt. Überregionale Filialisten (12) nehmen rund 54 % der Verkaufsflächen ein.

Entsprechend der Lagen der einzelnen Geschäfte überwiegt eine kurzfristige Bedarfsorientierung der Waren, obwohl mit einem Baumarkt und einem Fahrradmarkt sowie dem Dänischen Bettenlager durchaus auch längerfristige Bedarfe abgedeckt werden.

Es lässt sich feststellen, dass diese Lagekategorie ein ausgewogenes Angebot für seine Kunden bereithält, welches über die gesamte Stadt verteilt ist. Es werden Waren verschiedener Branchen angeboten, die auch über beachtenswerte Verkaufsflächenanteile verfügen.

Teilintegrierte Lagen

Im Stadtgebiet von Unterschleißheim wurde eine Einzelhandelslage definiert, welche als teilintegriert zu bewerten ist. Die Hauptnutzung ist durch Gewerbebetriebe geprägt. Der Schwerpunkt liegt dabei mittlerweile auf Büronutzungen (E.ON Kundencenter, Microsoft Deutschlandzentrale, Baxter GmbH, etc.). Durch die Verflechtung mit dem Stadtgebiet ist das Gebiet jedoch nicht als dezentral zu werten. Städtische Einrichtungen wie das Ballhausforum und gastronomische Betriebe, sowie eine gute ÖPNV

Verbindung sprechen dafür. Die hier angesiedelten Betriebe sind von großer Bedeutung für die im Umfeld arbeitende Bevölkerung.

Zu den Einzelhandelsstandorten zählen Kaufland, das jüngst eröffnete UEZ an der Landshuter Straße und der Rewe-Markt mit integrierter Bäckerei Müller in der Siemensstraße. Die Standorte sind stark Pkw-Kunden-orientiert. Sie vereinen 18 Betriebe auf 11.265 m² Verkaufsfläche.

Große Verkaufsflächen nehmen hier besonders Kaufland, Edeka und Rewe ein, die an ihren jeweiligen Standorten als Magnetbetriebe fungieren. Dies drückt sich wiederum auch in dem hohen Verkaufsflächenanteil von 59 % bei Nahrungs- und Genussmitteln aus, der damit deutlich über dem Anteil von Bekleidung mit 17 % liegt.

An den drei Standorten befinden sich nur drei inhabergeführte Geschäfte. Überregionale Filialisten sind mit elf Einheiten vertreten und belegen allein 98 % der Verkaufsflächen. Es werden ausschließlich Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfes angeboten.

3.4. Geplante und kürzlich abgeschlossene Vorhaben

Im September 2011 hat in der Südlichen Ingolstädter Straße/Münchener Ring unweit von der B13 eine neue Norma-Filiale auf etwa 900 m² eröffnet. Ergänzt wird dieser Standort durch eine zeitgleich eröffnete Bäckerei Kistenpfennig. Der Standort ist Pkw-Kunden-orientiert, bietet aber auch für die angrenzende Wohnbevölkerung eine gute Versorgungsmöglichkeit.

In der Nähe dieses Standortes, etwas weiter nördlich, wird derzeit eine neue Edeka-Filiale errichtet, die noch in diesem Jahr fertiggestellt werden soll.

Eine weitere Neuansiedlung ist das Fachmarktzentrum an der Landshuter Straße, welches bereits fertiggestellt ist und ebenfalls Eingang in diese Untersuchung gefunden hat. Lediglich eine Fläche befindet sich noch im Innenausbau.

Weitere Pläne bzw. Konzeptionen gibt es für Tengelmann in der Bezirksstraße und für Kaufland in der Landshuter Straße. Die Verkaufsflächen beider Objekte sollen zukünftig erweitert werden.

Für das Isar-Amper-Zentrum (IAZ) gibt es noch keine konkreten Pläne. Die abschließende Fertigstellung des Einzelhandelsgutachtens ist bis zur Offenlegung der konkreten Pläne zurückgestellt.

3.5. Marktpotenzial und Bindungsquote

Aus der Gegenüberstellung von Angebots- und Nachfrageseite lassen sich Bindungsquoten ableiten. Dabei werden die geschätzten Jahresumsätze der Anbieter, basierend auf der vor Ort durchgeführten Erhebung, dem potenziellen Nachfragevolumen gegenübergestellt. Eine Zahl über 1,00 bedeutet in diesem Fall, dass rechnerisch deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen sind bzw. eine starke Wettbewerbssituation vorherrscht. Eine Bindungsquote von unter 1,00 heißt im Umkehrschluss, dass die vorhandene Kaufkraft durch ein mangelndes Angebot nicht im Einzugsgebiet selber bedient werden kann und somit ins Umland abfließt.

Die Stadt Unterschleißheim besitzt ein Marktpotenzial von ca. 180 Mio. EUR. Dieser Betrag steht den Einwohnern für Waren des Einzelhandels pro Jahr zur Verfügung. Die Umsatzschätzung der Unterschleißheimer Einzelhandelsbetriebe ergibt einen Wert von rund 125 Mio. EUR. Das bedeutet, dass das städtische Marktpotenzial bei einer Bindungsquote von 0,69 nicht ausgeschöpft wird und

sich die Einwohner zu einem nicht unerheblichen Teil in der Umgebung mitversorgen. Einzig die Branchen Lebensmittel, Zoofachhandel, Optik und Fahrräder können dabei deutliche Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland generieren.

Gute bzw. ausreichende Bindungsquoten, im Verhältnis zur Stadtgröße, weisen die Branchen Sanitätshäuser, Uhren/Schmuck, Drogerie/Parfümerie, Schuhe, Sportartikel und Baby-/Kinderausstattung auf.

Negativ für eine Stadt wie Unterschleißheim ist besonders die Elektronikbranche zu beurteilen, die in den jeweiligen Sparten nur sehr geringe Bindungsquoten besitzt. Die Bindungsquoten der Branchen Buchhandel, GPK und Foto sind mit Werten zwischen 0,15 und 0,22 ebenfalls sehr gering und haben demzufolge Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen.

Tabelle 2: Vorläufige Bindungsquoten in Unterschleißheim (Stand November 2011)

Branche	Marktpotential in €	Realisierte Umsätze in €	Bindungsquote
Lebensmittel	63.630.880	77.463.700	1,22
Reformhäuser, Naturkostläden	911.112	151.800	0,17
Apotheken	16.163.641	7.700.000	0,48
Drogerien, Parfümerien	7.973.231	6.829.500	0,86
Blumen (Floristen) + Gartencenter, Gartenbedarf	2.891.541	899.000	0,31
Textil, Oberbekleidung	15.570.467	7.663.400	0,49
Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleid.	2.667.759	1.220.000	0,46
Heimtext., Kurzw., Handarbeitsbed., Raumausstattung	2.765.124	448.800	0,16
Sportartikel, Sportbekleidung, Campingartikel	2.295.039	1.591.350	0,69
Schuhe	2.875.414	2.277.000	0,79
Sanitätshäuser	977.871	858.000	0,88
Buchhandel	2.936.997	600.600	0,20
Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren	3.553.766	1.015.500	0,29
Spielwaren	1.171.888	400.000	0,34
Zoofachhandel	1.156.616	1.532.400	1,32
Möbel insgesamt (Möbel-EH)	10.911.723	1.537.900	0,14
Antiquitäten	548.814	0	0,00
Baumärkte, Baumarktartikel, Eisenwaren	9.305.503	2.161.500	0,23
GPK, Geschenkartikel, Hausrat	1.835.077	360.500	0,20
Farben, Tapeten, Teppiche	998.896	0	0,00
Elektrogeräte, Leuchten, Zubehör	4.487.525	660.000	0,15
Unterhaltungselektronik	7.875.382	0	0,00
Foto	1.757.465	247.500	0,14
Optik	1.556.537	2.851.200	1,83
Uhren, Schmuck	1.725.923	1.452.000	0,84
Lederwaren	725.607	0	0,00
Musikinstrumente, Musikalien	368.117	0	0,00
Fahrräder	1.142.731	1.699.500	1,49
Autozubehör, -teile, -reifen	4.487.267	374.000	0,08
BBO, Telekommunik., Personalcomp. insgesamt	729.679	264.000	0,36
Baby- und Kinderausstattung (inkl. Bekleidung)	1.479.887	841.500	0,57
Sonstige, diverse kleine Branchen	2.624.178	1.596.100	0,61
Gesamt	180.101.656	124.696.750	0,69

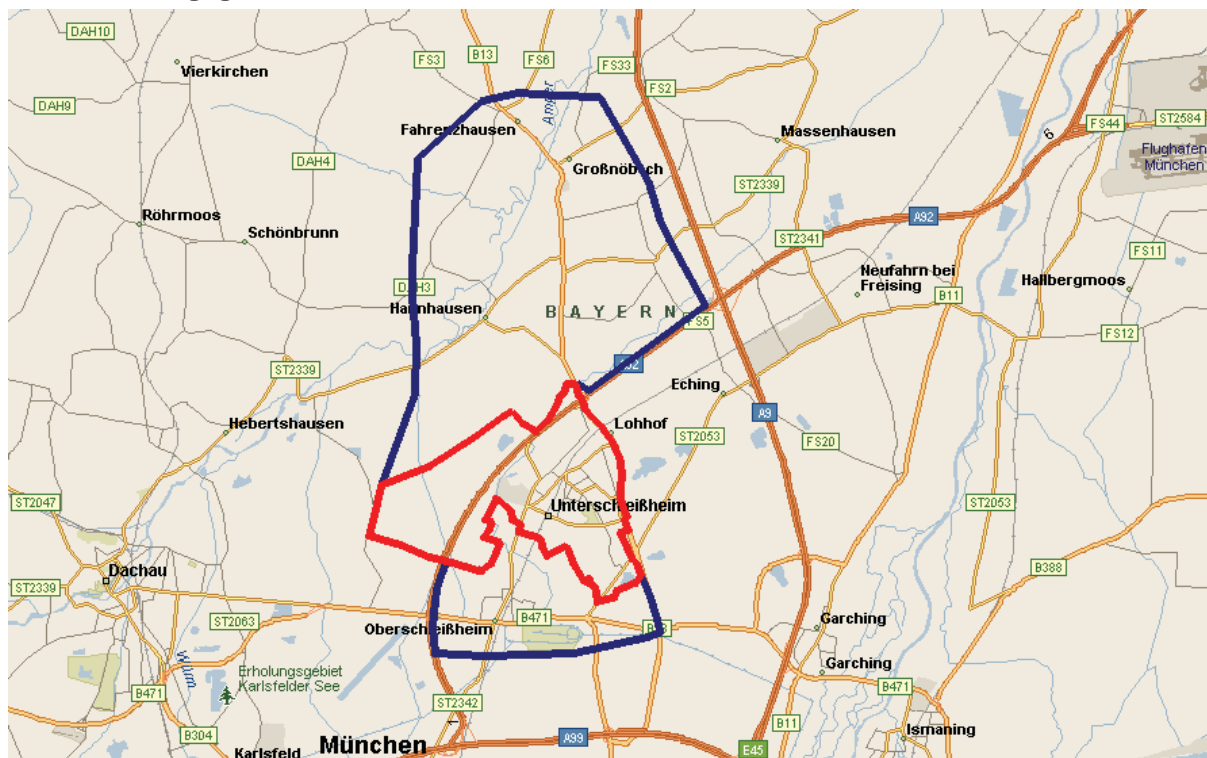
Quelle: BBE Handelsberatung GmbH; Eigene Erhebung und Berechnung.

3.6. Einzugsbereich der Stadt Unterschleißheim

Aus den Darstellungen und Ergebnissen der Analyse des Mikro- und Makrostandortes ergibt sich ein folgendermaßen abzugrenzendes Einzugsgebiet für die Stadt Unterschleißheim. Besonderes Augenmerk wird bei der Einzugsgebietsabgrenzung auf die vorhandene Angebotsstruktur, Wegeverbindungen und Entfernungen zur Stadt Unterschleißheim sowie auf die örtliche/regionale Wettbewerbssituation gelegt.

Für eine erste Orientierung werden bei der Einzugsgebietsabgrenzung die 10- und 20-Minuten Fahrzeitzonen herangezogen. Ein längerer Anfahrtsweg ist aufgrund der Nähe zu München nicht zu erwarten. Nachstehende Karte gibt dabei einen Überblick:

Karte 1: Einzugsgebiet Unterschleißheim



Quelle: Microsoft MapPoint; BBE Handelsberatung GmbH; Eigene Darstellung.

Das Kerneinzugsgebiet (Zone I) umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Unterschleißheim. Im Osten stellt die Bundesstraße 13 eine Zäsur dar. Obwohl Eching (Stadtgrenze) nur wenige Kilometer Luftlinie entfernt ist, ist für die Einwohner Echings keine direkte Anfahrt zum Norden Unterschleißheims möglich. Eine Anfahrt ist nur kompliziert über den südlichen Stadtteil zu bewerkstelligen. Darüber hinaus verfügt der gemeinsame Siedlungsschwerpunkt Eching und Neufahrn über einen eigenen attraktiven Einzelhandelsbesatz sowohl im täglichen Bedarfsbereich bzw. Nahversorgungsbereich (z.B. das Nahversorgungszentrum Schlesierstraße) als auch im mittelfristigen Bedarfsbereich (v.a. Gewerbegebiet Ost und Fachmarktzentrum Neufahrn in der Philipp-Reis-Straße und Ludwig-Erhard-Straße).

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und Erreichbarkeit in Nord-Süd-Richtung (derzeit nur mit PKW, ÖPNV nur eingeschränkt gegeben) und der konzeptbedingten Attraktivität für Kopplungskäufe zählen weitere, unmittelbar angrenzende Gemeinden mit zum Ergänzungsgebiet (Zone II). Dies betrifft vorrangig die südlich und nördlich liegenden Gemeinden Oberschleißheim, Haimhausen und Fahrenzhausen, die ihrerseits keinen starken Einzelhandelsbesatz aufweisen. Zudem gehören die

nordwestlichen Ostteile Günzenhausen, Ottenburg und Deutenhausen der Gemeinde Eching zum Ergänzungsgebiet. Die Einwohner der Ortsteile wurden anteilig für die Berechnung des Einwohnerpotenzials berücksichtigt.

Die südliche Grenze des Einzugsgebietes stellt die in Ost-West-Richtung verlaufende A99 dar. Hier spielen vor allem die Einzelhandelsstandorte des Münchner Nordens, wie der Euro -Park, das Olympia-Einkaufszentrum und das Einkaufszentrum Mira eine starke Rolle. Im Westen stellt die Siedlungsgrenze Unterschleißheims die Grenze des Einzugsgebietes dar. Hier wirkt vor allem das Mittelzentrum Dachau begrenzend. Das Gemeindegebiet Dachau schließt im Westen direkt an das Unterschleißheim an.

Durch die v erkehrsgünstige Lage an der Landshuter Straße und der direkten Verbindung zur Autobahn ist darüber hinaus von Streupotenzialen auszugehen, die v.a. durch Pendler, die in Unterschleißheim tätig sind, auf dem Weg zur oder von der Arbeit verstärkt werden. Diese werden in den nachfolgenden Berechnungen ebenfalls berücksichtigt.

Aus dieser Festlegung ergibt sich ein Einwohnerpotenzial von insgesamt rd. 48.500 Einwohnern für den Einzelhandel der Stadt Unterschleißheim.

4. Fazit

Unterschleißheim stellt sich als ein starker Siedlungsschwerpunkt im Umfeld der Landeshauptstadt München dar. Obwohl ein bedeutendes Konsumentenpotenzial vorhanden ist, kann die Nachfrage vor Ort durch das derzeitige Angebot im Einzelhandel nur teilweise bedient werden. Vor allem im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich bestehen hier Potenziale für zukünftige Entwicklungen im Einzelhandel.

Das IAZ am Rathausplatz genügt durch seine in die Jahre gekommene Architektur nicht mehr den modernen Kundenansprüchen an ein Einkaufszentrum. Aufgrund dessen sind einige Leerstände, besonders im 1. O G, zu verzeichnen. Um diesen Zustand nicht zu verschlimmern, ist dringend Handlungsbedarf geboten. Das Center sollte einer umfassenden Revitalisierung unterzogen werden, da sonst mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere Geschäfte aufgegeben werden. Dem Edeka-Center kommt als Hauptmieter eine wichtige Magnetfunktion zu, die es auch während eines Umbaus zu sichern gilt. Das Center besitzt aufgrund seiner zentralen Lage eine wichtige Versorgungsfunktion für die Unterschleißheimer Bevölkerung. Dies gilt gleichermaßen für die anwohnende Bevölkerung, wie für Berufspendler, die täglich die öffentlichen Verkehrsmittel nutzen.

Zukünftig ist eine Erweiterung bzw. eine Konzept-Erneuerung des Isar-Amper-Zentrums (IAZ) geplant. Das Projekt kann die Einzelhandelssituation in Unterschleißheim sehr stark verändern, sodass nach der Neuplanung neue Marktbedingungen in der Stadt eine Rolle spielen werden. Erst nach der Offenlage des Konzeptes ist eine adäquate Abschätzung der Rahmenbedingungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Unterschleißheim möglich. **Bedingt durch diese Reorganisation der Einzelhandelslandschaft in Unterschleißheim stellt die Stadt derzeit alle Neuvorhaben an anderer Stelle zurück. Aus fachlicher Sicht ist dies zu empfehlen, um eine abgestimmte Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion Unterschleißheims sicherzustellen.**

Vorstehendes Gutachten dient als Beurteilungsgrundlage für zukünftige Planungs- und Genehmigungsprozesse. Für Fragen zu unseren Ausarbeitungen stehen wir Ihnen ebenso gerne zur Verfügung wie für die weitere beratende Unterstützung.

BBE Handelsberatung GmbH

Marius Malek

Projektleitung
Dipl. Geograph

BBE Standortforschung

Mark

Dipl.

B

us Wotruba

Geograph

BE Standortforschung

München, 9. November 2011