CIMA Beratung + Management GmbH

Standortexposé Traunreut

München im Januar 2016
Achim Gebhardt

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Haftungserklärung

Diese Folien fallen unter § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte (D) und sind auch durch europäisches Recht geschützt.

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

Entwurfsvorlagen und Ausarbeitungen der cima können gutachterliche Ausführungen und Bewertungen enthalten, die bei unsachgemäßer Verwendung (z.B. Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung) einen Vermögensschaden verursachen können. 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 Beratung + Management GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die CIMA Beratung + Management GmbH.

Diese Folien dürfen ohne gesonderte schriftliche Genehmigung weder ganz noch ausschnittsweise in Dokumentationen oder Protokollen wiedergegeben werden. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter.

Standort Traunreut

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

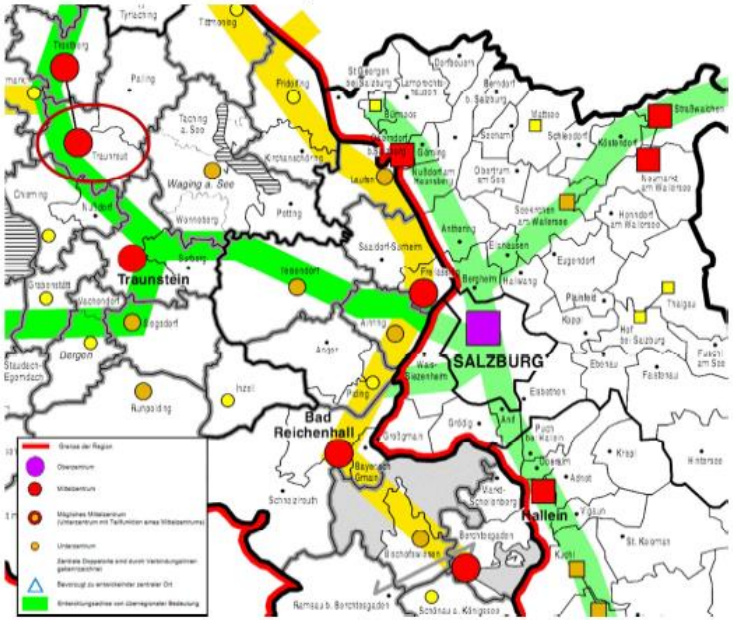
Tourismus

Der Standort Traunreut
Zentralörtliche Einstufung

Zentralörtliche Einstufung der Gemeinde Traunreut

Zentrale-Orte-Stufe:	Mittelzentrum
Gebietskategorie:	Allgemeiner ländlicher Raum; Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung
Landkreis:	Traunstein
Region:	Südostoberbayern (Region 18)
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Oberzentrum:	Rosenheim

Karte 1: Zentralörtliche Bedeutung der Gemeinde Traunreut



Quelle: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stand September 2000
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2011

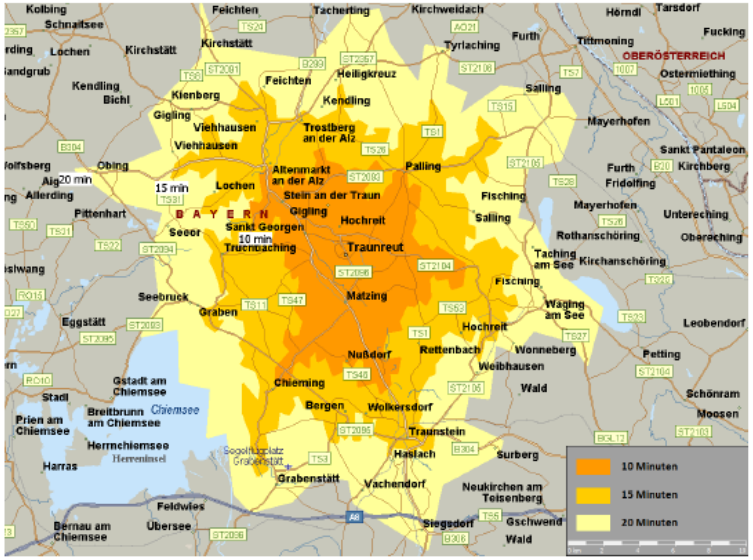
- Gemäß dem Landesentwicklungsplan liegt die Stadt Traunreut auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Traunstein und Mühldorf a. Inn im Südosten Bayerns und befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Hier sollen insbesondere die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen geschaffen werden. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Rosenheim bzw. Salzburg auf österreichischer Seite.

- Traunreut bildet zusammen mit Trostberg ein gemeinsames Mittelzentrum. Laut Regionalplan werden hier ein weiterer Ausbau der mittelzentralen, insbesondere schulischen und kulturellen Einrichtungen und eine Erhöhung des Anteils des Dienstleistungsbereiches angestrebt. Außerdem soll sowohl zwischen den beiden Teilen des Mittelzentrums als auch überregional die Verkehrsanbindung insbesondere im Schienenverkehr langfristig gesichert und verbessert werden. (vgl. Begründung des Regionalplan Südostoberbayern (18))

Quelle: Vertiefende Marktuntersuchung Traunreut; cima GmbH 2014

Der Standort Traunreut
Wesentliche Lagemerkmale

Karte : Lage und Verkehrsanbindung der Stadt Traunreut (Fahrzeitenzonen 10-15-20 Minuten)



Quelle: MS MapPoint, 2010
Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2011

- Traunreut liegt nordöstlich des Chiemsees. Neben dem Hauptort Traunreut liegen im Gemeindegebiet 63 weitere Dörfer, Pfarrdörfer, Weiler und Einöden.
- Der zweite zugehörige Ortskern des gemeinsam ausgewiesenen Mittelzentrums Trostberg liegt in rund 12 km Entfernung und ist über die B304 bzw. die B299 mit dem Auto in etwa 15 Minuten zu erreichen.
- Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum, Rosenheim, beträgt rund 46 km (über die ST 2095). Dieses lässt sich am schnellsten über die ST 2096 und die A8 (ca. 58 km) in etwa 50 Minuten erreichen. Mit dem Zug benötigt man etwa 70 Minuten, eine Direktverbindung gibt es nicht. Außerdem liegt die Landeshauptstadt Salzburg des gleichnamigen österreichischen Bundeslandes, ein Oberzentrum der Zentralitätsstufe 7 (nach der österreichischen Kategorisierung) in etwa 59 km Entfernung und ist über die A8 gut in etwa 46 Minuten erreichbar.
- Nach Traunstein, dem mit in 13 km Entfernung südöstlich gelegenen eigenständigen Mittelzentrum, benötigt man mit dem Auto über die ST 2096 ca. 15 Minuten.
- Die wichtigste Anbindung an den überregionalen Verkehr erfolgt durch die A8, die über die ST 2096 in etwa 24 Minuten erreicht werden kann, wobei rund 19 km zurückgelegt werden müssen.

Quelle: Vertiefende Marktuntersuchung Traunreut; cima GmbH 2014

Der Standort Traunreut

Standortrahmendaten – Einzelhandel

Quelle: www.traunreut.de

- Der anzusetzende Nahbereich (Versorgung mit Lebensmitteln) von Traunreut umfasst laut Regionalplan das Gemeindegebiet Traunreut sowie Palling mit insgesamt 24.034 Einwohnern. (Stand: 31.12.2010) Wird der zweite Teil des gemeinsamen Mittelzentrums, Trostberg, wie es laut der Regierung Oberbayerns normalerweise üblich ist, mit einbezogen, so leben im Nahbereich des gemeinsamen Mittelzentrums Traunreut-Trostberg insgesamt 35.522 Einwohner.

- Der Verflechtungsbereich des innerstädtischen Einzelhandels des gemeinsamen Mittelzentrums Traunreut-Trostberg, der sich auf Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs bezieht, hat nach Angaben der Regierung Oberbayerns insgesamt 94.995 Einwohner. Dazu zählen die Gemeinden Altenmarkt, Chieming, Engelsberg, Feichten an der Alz, Fridolfing, Garching an der Alz, Kienberg, Kirchanschöring, Kirchweidach, Nußdorf am Inn, Möding, Palling, Pittenhart, Seeon-Seebruck, Tacherting, Taching am See, Traunreut, Trostberg, Tyrlaching und Waging am See (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2010)

Rathausplatz 14

Stadtentwicklung

Marketing

Regionalwirtschaft

Einzelhandel

Wirtschaftsförderung

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Foto: cima GmbH 2015

Mikrostandort

Standortprofil Lage städtebauliche Integration	–	städtebaulich integrierte Lage
	–	Haupteinkaufsstraße im Zentrum von Traunreut, die als gute Handelslage zu bezeichnen ist
	–	Zentraler Platz des aktuellen Sanierungsgebietes Innenstadt, zentraler Versorgungsbereich
Fernwirkung, Visibilität Grundfrequenz Einsehbarkeit Darstellungsmöglichkeiten	–	prinzipiell hohe Grundfrequenz durch Hauptzufahrtsstraße in die Innenstadt
	–	gute Einsehbarkeit, das Gebäude weist eine gute Fernwirkung aus verschiedenen Blickrichtungen auf
	–	Ggf. als limitierend einzuschätzen ist die Arkadenstruktur am Platz
Städtebauliches/ nutzungsstrukturelles Umfeld Kopplungseffekte Aufenthaltsqualität Funktionalität	–	Zentrale Lage am Rathausplatz im Zentrum Traunreuts
	–	Rathaus, Sparkasse, Volksbank, Kirche und Pfarramt, Kaufhaus, Bäcker, Lebensmittel-Vollsortimenter und kleinere Fachgeschäfte (Oberbekleidung, Foto & Optik,…), Gastronomie; mögliche Kopplungspotenziale durch den Wochenmarkt am Rathausplatz
	–	Grundsätzlich gute Aufenthaltsqualität auf dem Platz vor dem Gebäude (im Sommer wird eine Teilfläche für Außengastronomie genutzt), gestalterische Aufwertung der Platzsituation in Planung
	–	auf Betrachtungsebene des Rathausplatzes insgesamt handelt es sich funktional gesehen um die Haupteinkaufslage in Traunreut
Erreichbarkeit Pkw Anbindung Stellplätze	–	12 Parkplätze unmittelbar hinter dem Objekt
	–	sehr gute Pkw-Erreichbarkeit durch Lage an Zufahrtsstraße
	–	sehr gute Ausstattung mit kostenfreien Parkplätzen im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes
Erreichbarkeit ÖPNV Art der Andienung Entfernung Haltestelle(n) Andienungsfrequenz	–	Regionalbahn Bahn in ca. 700 m Entfernung (20 Minuten Takt in Richtung Rosenheim und Traunstein)
	–	Bus-Haltestelle „Kirche“ in unmittelbarer Nähe vor dem Ladenlokal
Frequenz, Einzugsgebiet Autoorientiert Fußläufiger Anteil Passantenorientiert	–	Passanten-orientierter Standort durch die zentrale Lage in der Haupteinkaufslage mit gleichzeitig sehr guter Grundfrequenz (Pkw, Bus) durch Zufahrtsstraße
	–	Fußläufiger Anteil durch ansässige Einrichtungen/Unternehmen (Heidenhain, Kreditinstitute, Verwaltung)
	–	fußläufiger Anteil durch wesentliche Wohnanteile im Umfeld

Foto: cima GmbH 2015

Betrachtung der Immobilie

Typ der Potenzialfläche	– Fläche (aktuell Bücherei-Nutzung) in einem Wohn- und Geschäftshaus – Kein Denkmalschutz
Nutzung Obergeschosse	– Wohnen
Grundriss / Zuschnitt Fläche	– ca. 400 m² Fläche – Ebenerdiger Zugang – Großzügige, bodentiefe Schaufenster auf ca. 10 m Länge – Rechteckiger Grundriss mit vereinzelten störenden Raumelementen (Säulen etc.), Raumhöhe ausreichend, Lagermöglichkeiten vorhanden
Sanierungs- bzw. Investitionsbedarf	– guter Zustand der Immobilie, über übliche Renovierungsarbeiten kein weiterer Sanierungsbedarf bei der Begehung erkennbar – je nach Art der Folgenutzung ist Umbau des Innenbereichs nur bedingt notwendig – die Gebäudestruktur bietet im Hinblick auf eine mögliche Neunutzung sehr gute Voraussetzungen

Foto: cima GmbH 2015

Foto: cima GmbH 2015

Foto: cima GmbH 2015

Foto: cima GmbH 2015

Foto: cima GmbH 2015

- Der Standort in integrierter zentraler Lage ist prinzipiell sehr gut mit dem Pkw (Parkplätze) anfahrbar bzw. mit dem Bus erreichbar. Das Objekt kann aufgrund der Architektur auch eine sehr gute Fernwirkung in unterschiedliche Richtungen erzielen. Die Entfernung zum S-Bahnhof (700 m) mit den topographischen Gegebenheiten (leichter Anstieg in Richtung Bahnhof) ist für einen Standort wie Traunreut für eine fußläufige Erreichbarkeit bereits tendenziell kritischer einzustufen. Dennoch profitiert der Standort insgesamt von der hohen Grundfrequenz und verfügt bereits im direkten Umfeld über wesentliche Wohnanteile im Einzugsgebiet.

- Unter funktionalen Gesichtspunkten ist die Lage des Ladenlokals am Rathausplatz als sehr gut einzustufen. Die umliegenden kleinen Ladeneinheiten sind bis auf den Bäcker und den Metzger dem mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich zuzuordnen. Sie spielen eine wichtige Rolle als Leitbranchen für die Zentrenbildung und erzeugen zusammen mit den öffentlichen Einrichtungen sowie den Kreditinstituten eine vergleichsweise hohe Frequenz. Das Umfeld mit weiteren kleinen Ladeneinheiten sowie Kirche und Pfarramt führt zu einer hohen Frequenz und entsprechenden Kopplungspotenzialen.

- Aktuell ist die Fläche auf Grund ihres baulichen Zustandes gute Voraussetzungen für eine zukünftige Handelsnutzung auf. Das Ladenlokal erfüllt insbesondere hinsichtlich Lage, Nachbarschaftsnutzungen, baulicher Struktur und der grundsätzlich verfügbaren Verkaufsfläche (ca. 400 m) die wesentlichen Anforderungen an eine innerstädtische Einzelhandelsfläche.

- Vorbehaltlich dieser Anpassungen entspricht die Fläche neben der grundsätzlichen Eignung für inhaber-geführte Spezialkonzepte auch den Anforderungen verschiedener, standardisierter Filialkonzepte.

Foto: cima GmbH 2015

Ziele und Anforderungen an eine optimale Nutzungsergänzung

- Ziel sollte sein, durch eine Ergänzung des bestehenden Angebotes die Agglomerationseffekte im Stadtzentrum weiter zu forcieren und damit einen starken Standortverbund mit hohem Kopplungspotenzial zu schaffen.
- Alle weiteren Betrachtungen orientieren sich am Ziel, die Achse Rathausplatz/Kantstraße als zentrale Haupteinkaufsstraße mit dem Schwerpunkt „inhabergeführte Handelsunternehmen“ in ihrer Attraktivität und Versorgungsfunktion zu stärken.
- Vor dem Hintergrund der Marktsituation, und dem aktuellen Bestand lassen sich für das Ladenlokal am Rathausplatz folgende Anforderungen an eine Einzelhandelsnutzung formulieren:
  - Bevorzugt zentrenrelevante Sortimente mit entsprechender Magnetfunktion, die der Rolle der Münchner Straße als zentrale Haupteinkaufsstraße 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

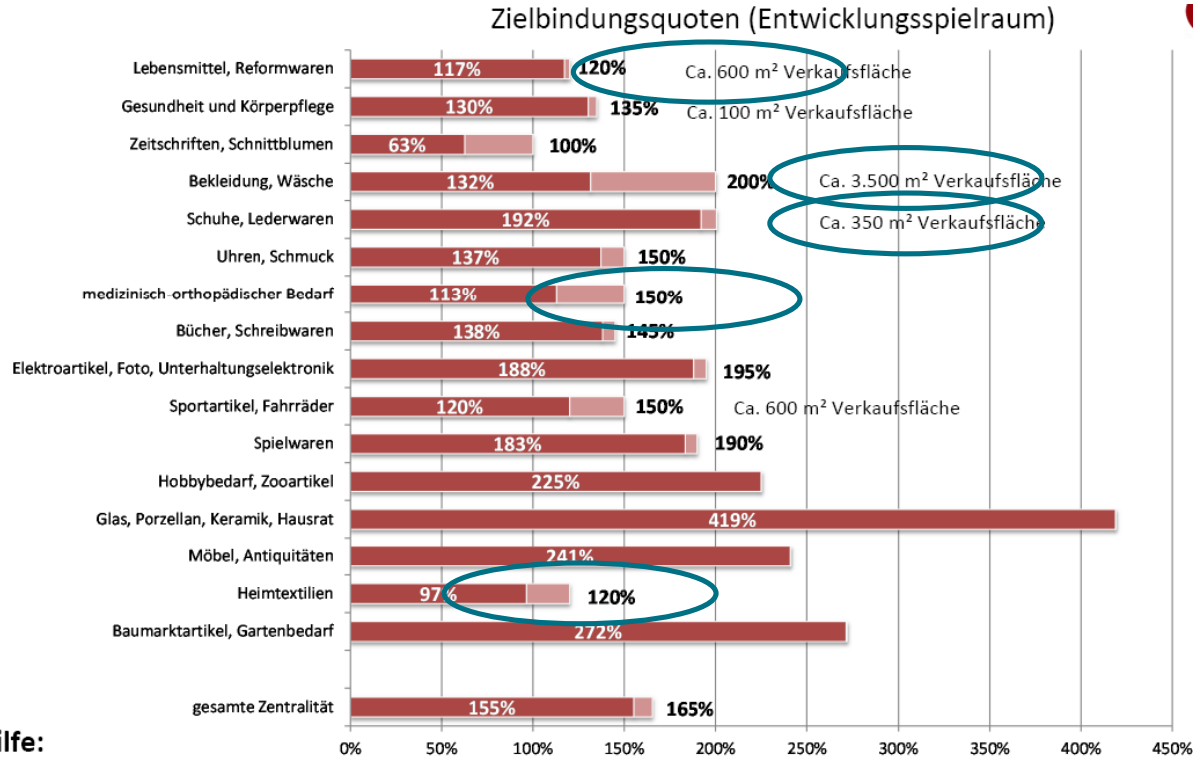
Foto: cima GmbH 2015

Ziele und Anforderungen an eine optimale Nutzungsergänzung

- Zur Schließung der im Folgenden identifizierten Branchen- und Konzeptlücken und Ergänzung des Angebotes in der Münchner Straße 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 (IHK, ...)

Foto: cima GmbH 2015

Angebotslücken gemäß cima-Einzelhandelskonzeption:



Lesehilfe:

Eine Zentralität von 100% bedeutet, dass der Einzelhandel vor Ort rein rechnerisch das gesamte Marktpotenzial vor Ort binden kann. Werte über 100% deuten auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb hin. Je höher der Wert, desto bedeutender ist die Einzelhandelsfunktion ausgeprägt.

Quelle: Vertiefende Marktuntersuchung Traunreut; cima GmbH 2014

Foto: cima GmbH 2015

Im Falle einer notwendigen Nachnutzung:

Zielnutzungskonzept Rathausplatz 14

- Lebensmittel/Reformwaren (Ergänzung Bestand)
  - Rossmann, Vitalia
- Textilien
  - Witt Weiden, Ulla Popken, Wissmach
- Schuhe (Ergänzung im konsumigen Bereich)
  - Tack, Tamaris, Quick
- Kreditinstitut
  - z.B.Sparkasse – Beratungs- und Geldautomatencenter

Ihr Ansprechpartner:

Dipl.-Geogr. Achim Gebhardt

CIMA Beratung + Management GmbH
80333 München
Brienner Straße 45
T: 089-55118139
E-Mail: gebhardt@cima.de