



Standortcheck

BBE+IPH Standortcheck mit Nutzungs- und Funktionskonzept (Fokus Einzelhandel) für den Standort Bahnhofstraße, Gräfelfing - Aktualisierung des Mieterbestandes Dez. 2022 -

Ihre Ansprechpartner

Stefan Steurer

Projektleiter

Tel +49 89 55118-185

Fax +49 89 55118-153

E-Mail steurer.iph@bbe.de

IPH Handelsimmobilien GmbH

Briener Straße 45

80333 München

Deutschland

© BBE Handelsberatung GmbH / IPH Handelsimmobilien 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.

Wissen schafft Werte - Wissen schafft Zukunft.

München, 20. Dezember 2022

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation und Zielsetzung	3
2. Standortdarstellung	4
3. Makrostandort	7
4. Makrostandort - Regionale Bedeutung	8
5. Mikrostandort	9
6. Zentrale Angebotsstandorte / Wettbewerbslagen	10
6.1. Einzelhandelslagen in Gräfelfing	10
6.2. Einzelhandelslagen in Planegg	10
7. Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	12
8. Standortcheck Bahnhofstraße – SWOT-Analyse	14
9. Erhebung des Immobilienbestands einschließlich Nutzung	15
10. Branchen- und Nutzungsmix	18
11. Maßnahmen zur Verbesserung/Absicherung der Angebotsstruktur	20
12. Flächenpotenziale	22

1. Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Gemeinde Gräfelfing liegt im landschaftlich reizvollen Würmtal und ist ein bevorzugter Wohnort. Die Kaufkraft ist im Bundesvergleich überdurchschnittlich. Die funktionale Ortsmitte liegt rund um den Bahnhof, wo sich das Rathaus auf der einen Seite und zentrale Versorgungsangebote (Supermarkt, Drogeriemarkt, weiter Handel, Dienstleistungen und Gastronomie) auf der anderen Seite befinden.

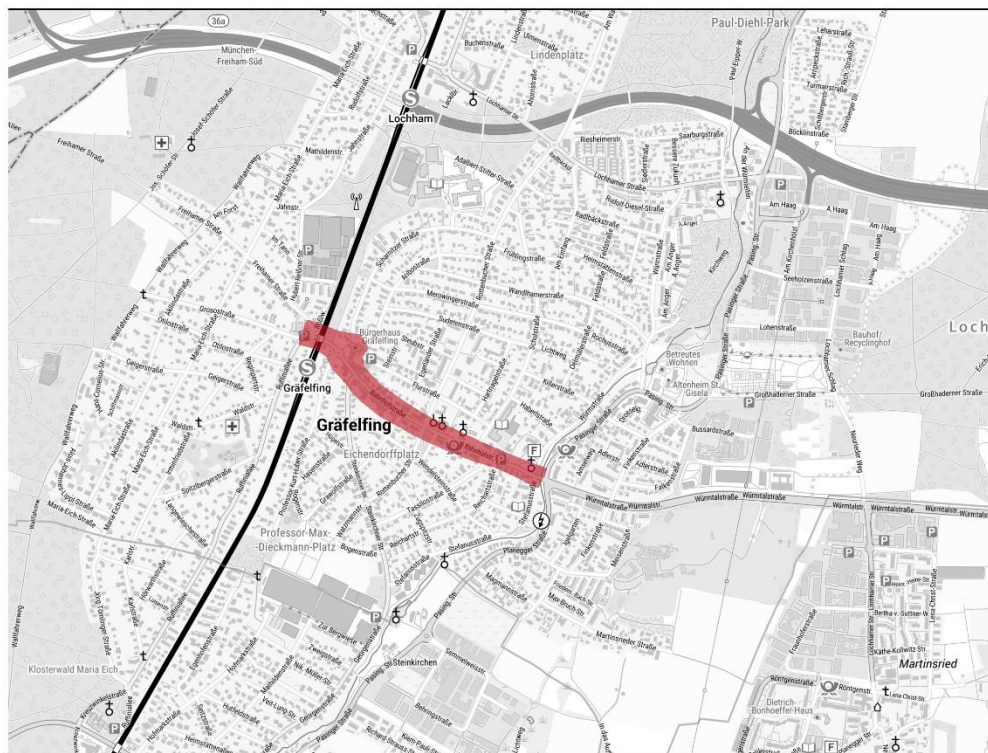
Die letztgenannten Nutzungen konzentrieren sich auf die Bahnhofstraße zwischen S-Bahnhof und Planegger / Pasinger Straße. Der Wandel im Nachfrageverhalten und in den Angebotsstrukturen macht auch vor Gräfelfing nicht halt. Der Standort Bahnhofstraße weist derzeit schon vereinzelte Leerstände auf. Die Gemeinde befürchtet einen Trading down Prozess. Hinzu kommt, dass einige Nutzungen den Standort Bahnhofstraße nicht im Sinne eines Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums stärken. So befindet sich zum Beispiel eine Stiftung in prominenter Lage an der Bahnhofstraße, die jedoch nicht zur Besucherfrequenz beiträgt. Ebenso tragen diverse Büronutzungen (z.B. Immobilienmakler) kaum zur Frequenz in der Bahnhofstraße bei. Andere Immobilien sind aus städtebaulicher Sicht nicht optimal genutzt (Unternutzung). Typische Mieter sind in solchen Fällen einfache Gastronomiebetriebe oder Nagelstudios, die meist ein Frühindikator des als Trading down bezeichneten Erosionsprozesses sind. Attraktive Händler sind dafür teilweise in zweiter Reihe angesiedelt, was die Sichtbarkeit und Umsatzchancen dieser Anbieter deutlich einschränkt. Bei verschiedenen Anliegen der Bahnhofsstraße besteht durchaus ein Problembewusstsein, so plant etwa die Stefanuskirche ihre zur Bahnhofsstraße hin ausgerichtete Wand attraktiver zu gestalten.

Die BBE Handelsberatung GmbH bietet einen Standortcheck an, der die Rahmenbedingungen analysiert und darauf aufbauend konkrete Handlungsempfehlungen zur Weiterentwicklung der Bahnhofstraße als Einzelhandelsstandort im Rahmen eines Nutzungs- und Funktionskonzeptes gibt.

2. Standortdarstellung

Standort	■ Bahnhofstraße Gräfelfing
Funktion	■ Ortszentrum, Nahversorgungsstandort
Gesamtverkaufsfläche	■ rd. 5.475 m ²
Gesamtanzahl Shops/ Einheiten in Erdgeschosslage	<ul style="list-style-type: none"> ■ 36 Einzelhandelsbetriebe ■ 27 Dienstleistungsbetriebe ■ 7 Gastronomische Betriebe ■ 11 öffentliche Einrichtungen ■ 2 Leerstände
Stellplätze	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kostenfrei entlang der Bahnhofstraße (2 Stunden mit Parkscheibe) ■ z. T. betriebseigene Parkplätze ■ Tiefgarage Bürgerhaus
Magneten	■ Edeka, dm, Rossmann (Nahversorgung)
Ergänzende Nutzungen	■ Dienstleistung, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen

Karte Bahnhofstraße



Legende

■ Standort Bahnhofstraße

0 70 140 280 m



Kartengrundlage: © BKG 2017,
Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

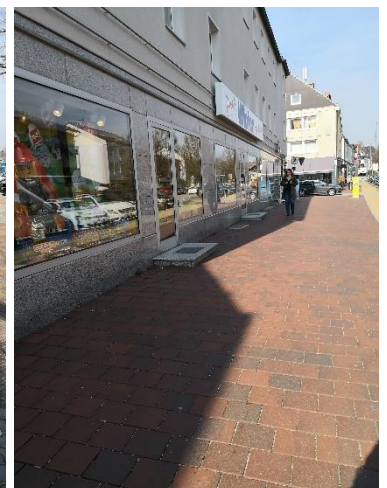
Standortcheck - Bahnhofstraße, Gräfelting

Schematische Karte: Nutzungen in Bahnhofstraße



Standortcheck - Bahnhofstraße, Gräfelng

Fotos

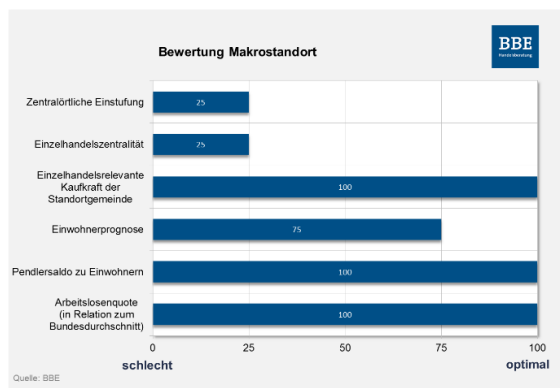


Quelle: BKG 2017, eigene Bearbeitung, eigene Aufnahmen, BBE Handelsberatung.

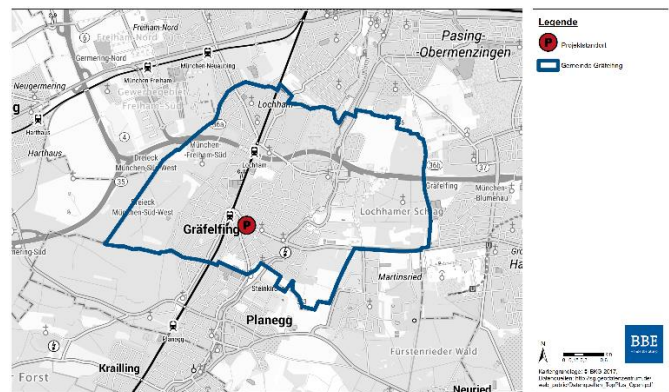
3. Makrostandort

Einwohnerzahl (Stand 12/2017)	■ 13.803
Bevölkerungsentwicklung (2007-2017)	■ + 7,5 %
Bevölkerungsprognose 2030	■ + 6,4 % (auf 14.690)
Pendlersaldo (2017)	■ + 4.219
Arbeitslosenanteil an den SvB (2017)	■ 3,6 %
Zentralörtliche Einstufung	■ Siedlungsschwerpunkt in der Region München
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (2018)	■ 141,8 (Deutschland:100)
Einzelhandelszentralität (2018)	■ 78

Bewertung Makrostandort



Karte



Zusammenfassende Bewertung

Die Gemeinde Gräfelfing liegt im Würmtal südwestlich der Landeshauptstadt München und ist Teil der Metropolregion München. Im Norden grenzt die Gemeinde direkt an die Stadtgrenze Münchens und im Westen an die des Mittelzentrums Germering. Im Süden ist Gräfelfing siedlungsstrukturell mit Planegg zusammengewachsen.

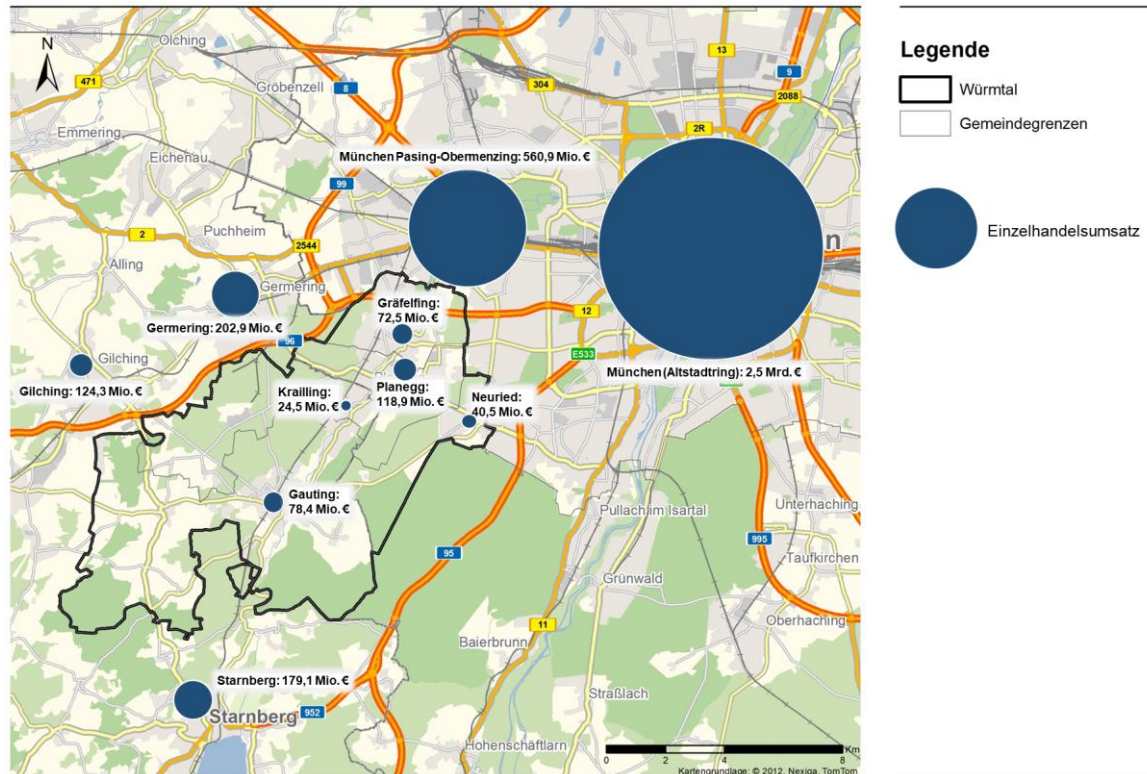
Seit 2007 hat die Gemeinde Gräfelfing rd. 7,5 % an Bevölkerung gewonnen. 2017 lebten ca. 13.800 Einwohner in Gräfelfing. Zukünftig wird dieser positive Trend sich weiter fortsetzen mit einem prognostizierten Bevölkerungswachstum von rd. 6,4 % bis zum Jahr 2030. Hier zeigt sich die zentrale Bedeutung der Gemeinde als Wohnstandort.

Doch auch als Arbeitsmarktstandort übernimmt Gräfelfing eine wichtige Funktion in der Region, so weist die Gemeinde einen positiven Pendlersaldo von 4.219 Personen auf.

Neben dem Bevölkerungswachstum und der positiven Arbeitsmarktsituation zeigt auch die überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft mit einem Wert von 141,8 (Bundesdurchschnitt = 100) die guten Voraussetzungen für den Einzelhandel in Gräfelfing auf. Doch mit 78 liegt die Einzelhandelszentralität deutlich unter dem Neutralwert von 100. Eine Zentralität unter 100 bedeutet, dass weniger einzelhandelsrelevante Kaufkraft in der Gemeinde gebunden werden kann, als in andere Orte abfließt. Dies zeigt, dass Gräfelfing als Einzelhandelsstandort auf die Region keine übermäßige Anziehungskraft ausübt.

Quelle: Kartengrundlage BKG 2017, Eigene Bearbeitung und Darstellung. Bayerisches Landesamt für Statistik.

4. Makrostandort - Regionale Bedeutung



Zusammenfassende Bewertung

Durch die Nähe Gräfelfings zur Landeshauptstadt München ist die Einzelhandelsstruktur stark durch dieses starke Zentrum geprägt. Insgesamt weist die Stadt München einen Einzelhandelsumsatz von über 13 Mrd. € auf und verfügt damit über eine immens starke und überregional wirkende Anziehungskraft. Angesichts der sehr hohen Einzelhandelsumsätze stellt München den mit Abstand stärksten Wettbewerbsstandort in diesem Ballungsraum dar.

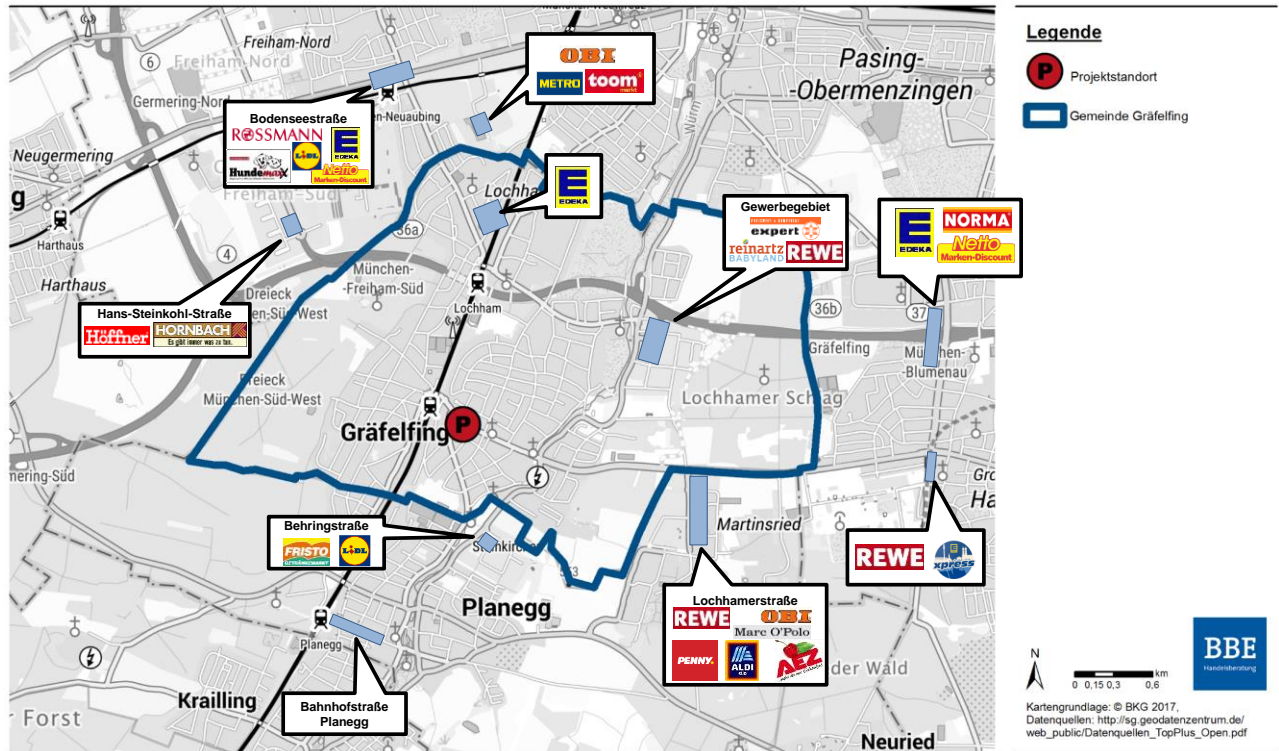
Mit einem Einzelhandelsumsatz von rd. 72,5 Mio. € pro Jahr erreicht die Gemeinde eine Einzelhandelszentralität von 78. Dies zeigt auf, dass Kaufkraft aus Gräfelfing an andere Standorte abfließt. Die benachbarte Gemeinde Planegg erreicht trotz der geringeren Einwohnerzahlen höhere Einzelhandelsumsätze von 118,9 Mio. €. Im Würmtal weist nur Planegg eine Kaufkraftbindung von über 100 % auf und bindet folglich auch z. T. die Kaufkraft der umliegenden Gemeinden.

Quelle: Kartengrundlage Nexiga GmbH 2012, Tom Tom, Eigene Bearbeitung und Darstellung.

5. Mikrostandort

Lage/ Frequenzen	<p>Die Bahnhofstraße stellt den Ortskern der Gemeinde Gräfelfing dar und ist somit siedlungsintegriert.</p> <p>Die Frequenz am Standort ist einerseits geprägt durch die S-Bahnstation Gräfelfing sowie die bestehende Nutzungsvielfalt im Ortskern. Diese Nahversorgungsbetriebe (Edeka, dm und Rossmann) sind bedeutende Frequenzbringer der Einkaufsstraße.</p>
Kopplungspotential	<p>Die Bahnhofstraße ist als Ortsmitte ein Nahversorgungsstandort, der ergänzt wird durch weitere Einzelhandelsnutzungen sowie Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Auch zu den öffentlichen Einrichtungen wie Bücherei und Kino herrschen Kopplungspotenziale. Insgesamt weist der Standort eine hohe Funktionsdichte auf, wobei inhabergeführte Betriebe Filialisten ergänzen.</p> <p>Dabei ist der Bereich der Dienstleistungen verhältnismäßig stark ausgeprägt. Zu diesen sind zwar Kopplungspotenziale vorhanden, diese sind jedoch nicht so stark wie zu Einzelhandelsbetrieben. Zumal auch im Bereich Einzelhandel abseits der Nahversorgung Magnete fehlen. Hier weisen die Betriebe auch eine kleinteilige Strukturierung auf. Im Bereich der Dienstleistungen befinden sich auch frequenzarme wie Immobilienmakler oder Rechtsanwälte in Erdgeschosslage in der Bahnhofstraße. Insgesamt ist der Bestand kleinteilig strukturiert und Frequenzbringer bzw. Magnetbetriebe fehlen.</p>
Fernwirkung/ Sichtbarkeit	<p>Als Ortsmitte / zentraler Versorgungsbereich weist der Standort insgesamt eine hohe Fernwirkung für die gesamte Gemeinde Gräfelfing auf. Hierzu trägt die siedlungsintegrierte Lage mit S-Bahnstation bei.</p> <p>Die Fernwirkung der einzelnen Immobilien in der Bahnhofstraße muss differenziert betrachtet werden. So verfügen die Betriebe im westlichen Bereich der Bahnhofstraße über eine bessere Sichtbarkeit als im östlichen Bereich. Diese sind durch die Zunahme anderer Nutzungen abseits des Einzelhandels (auch Wohnnutzung) und insgesamt der Abnahme der Nutzungsdichte weniger sichtbar als Betriebe, die zwischen Bahnhofplatz und Eichendorffplatz angesiedelt sind.</p> <p>Bei der Fernwirksamkeit / Sichtbarkeit ist darauf hinzuweisen, dass einige Betriebe aufgrund ihrer Lage in 2. Reihe eine eingeschränkte Sichtbarkeit aufweisen (z.B. Confiserie Fesl, Geschenke Träume, Fahrradservice).</p>
Verkehrliche Erschließung/ ÖPNV/ Zufahrt	<p>Der Ortskern weist eine sehr gute Erreichbarkeit auf. Der Standort ist durch die S-Bahnstation sehr gut angebunden und kann somit auch Pendler als Kunden an sich binden. Entlang der Bahnhofstraße verlaufen zudem mehrere Buslinien (267, 258, 268), weswegen der Standort sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden ist.</p> <p>Die Bahnhofstraße ist eine zentrale Ortsdurchfahrtsstraße und somit auch für den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen. Durch die siedlungsintegrierte Lage mit hoher Wohndichte im Umfeld ist der Standort auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen.</p>
Parken	<p>Entlang der Bahnhofstraße ist straßenbegleitetes Parken kostenfrei (mit Parkscheibe 2 Stunden) möglich. Teilweise gibt es betriebseigene Parkplätze (z. B. Edeka).</p> <p>Zudem ist Parken in der Tiefgarage des Bürgerhauses möglich.</p>

6. Zentrale Angebotsstandorte / Wettbewerbslagen



Quelle: BKG 2017, eigene Bearbeitung BBE Handelsberatung GmbH

6.1. Einzelhandelslagen in Gräfelfing

- Direkt an der A 96 im Norden der Gemeinde Gräfelfing befindet sich ein Gewerbegebiet, in dem vorrangig Dienstleistungsbetriebe sowie produzierendes Gewerbe angesiedelt sind. Einzelhandel spielt hier eine untergeordnete Rolle, da auch das Gebiet über schwierige Zufahrtsbedingungen verfügt und eine geringe Fernwirkung aufweist. Die ansässigen Einzelhandelsbetriebe sind überwiegend großflächig. Im Bereich Nahversorgung ist ein Rewe-Supermarkt mit Getränkemarkt angesiedelt. Ein Expert-Elektrofachmarkt wirkt zudem als Magnetbetrieb. Dieses Angebot wird durch einen Babyfachmarkt, ein Fachgeschäft für Umstandsmode (Lagerverkauf), ein Trachtenfachgeschäft sowie einem Fachmarkt für Badeinrichtung ergänzt.
- Entlang der Pasinger Straße (Ortsdurchfahrt) sind vereinzelt Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. An der Kreuzung zur Bahnhofstraße befinden sich ein Bäcker und ein Metzger. Weiter nördlich ist zudem mit Landmann's Biomarkt ein großer Biomarkt mit attraktivem Erscheinungsbild angesiedelt.
- Im nördlichen Stadtteil Lochham befindet sich ein Edeka-Supermarkt am Jahnplatz in Nähe zur S-Bahnstation Lochham. Das Angebot wird durch Betriebe im Bereich Nahversorgung (Apotheke, Bäckerei) ergänzt, zudem befinden sich Gastronomie und eine Sparkassen-Filiale am Standort.

6.2. Einzelhandelslagen in Planegg

- Die Bahnhofstraße stellt den zentralen Versorgungsbereich Planeggs dar und zeichnet sich durch eine hohe Dichte an inhabergeführten Betrieben aus dem Bereich Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung aus. Die Nahversorgung im Bereich Lebensmittel und Drogeriewaren umfasst einen

Edeka-Supermarkt und eine Rossmann-Filiale. Mit dem Reformhaus Mayr, dem Planegger Markt sowie Käfer Feinkost sind auch mehrere Anbieter aus dem Bereich Naturkost und Bioläden zu finden. Der nahegelegene S-Bahnhof sowie der Busbahnhof dienen als zusätzlicher Frequenzbringer der Bahnhofstraße.

- Im Gewerbegebiet Planegg – Steinkirchen befindet sich in der Behringstraße ein LIDL-Discounter in Standortgemeinschaft mit einem Frito Getränkemarkt sowie einer Ihle Bäckerei.
- In dem im Norden von Martinsried gelegenen Würmtal Center befinden sich großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem ALDI-Discounter und einem AEZ-Verbrauchermarkt. Zudem befinden sich hier auch Betriebe mit den Sortimenten Bekleidung und Schuhe (Takko, Ernsting's family und Happy Schuh).

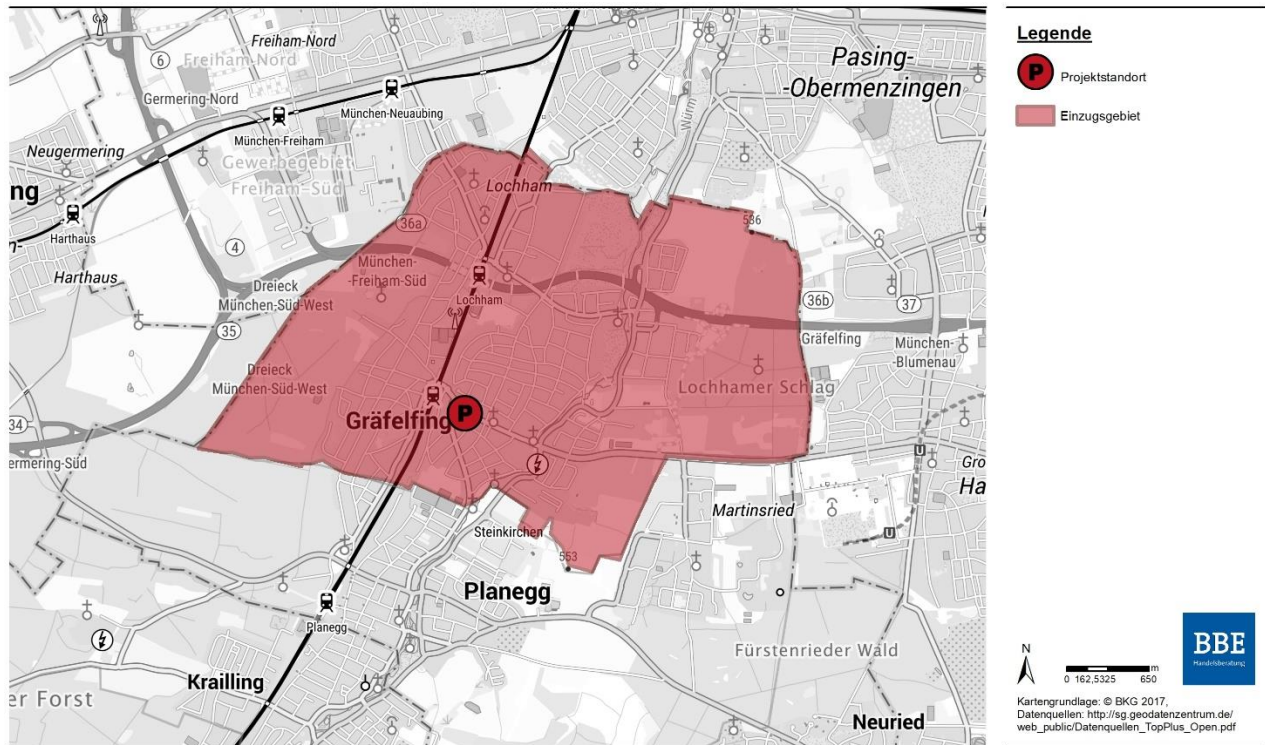
In Martinsried befinden sich zudem entlang der Würmtalstraße ein OBI- Garten- und Baumarkt sowie mehrere Outletbetriebe im Bereich Bekleidung und Schuhe (DIGEL Fabrikverkauf, Marine Store 2000, Marco Polo, Schuhhof Martinsried).

In der Ortsmitte von Martinsried sind ein Rewe-Supermarkt sowie ein Penny-Discounter in der Rötgenstraße gelegen.

Der Einzelhandel in der Gemeinde erreicht mit dem attraktiven Besatz in der Bahnhofstraße und dem Würmtal Center sowie den Outletbetrieben in verkehrsgünstiger Lage eine Strahlkraft über die Gemeinde hinaus. Dies wird auch durch die hohe Einzelhandelszentralität von 127,7 verdeutlicht.

7. Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

Einzugsgebiet (= Gemeindegebiet Gräfelfing) 13.803 Einwohner



Zusammenfassende Bewertung

Das Einzugsgebiet der Bahnhofstraße ist begrenzt auf das Gemeindegebiet Gräfelfings mit rd. 13.803 Einwohnern.

Das vorhabenrelevante Kaufkraftvolumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet und dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag (IFH-Handelsforschung), bewertet mit der jeweiligen sortimentspezifischen Kaufkraftkennziffer¹ (Quelle: BBE/CIMA/MB-Research).

Das Einzugsgebiet weist insgesamt ein Marktpotenzial von rd. 120,8 Mio. € auf.

¹ Anmerkung: Die sortimentspezifische Kaufkraft spiegelt die Nachfrage der privaten Haushalte bzw. Personen einer Stadt oder Region für spezielle Sortimente im Einzelhandel wider. Sie weicht von der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ab, welche zusammenfassend die Ausgaben über alle Sortimente im Einzelhandel darstellt. Durch die sortimentspezifische Kaufkraft werden die unterschiedlichen Elastizitäten innerhalb der einzelnen Branchen abgebildet.

Sortimentsgruppe	Pro-Kopf Verbrauchs- ausgaben 2018	Sortimentspezifische Kaufkraftkennziffer	Kaufkraft- potenzial
	in € pro Jahr		in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	2.389	127,5	42,1
Drogerie-, Parfümeriewaren	348	126,7	6,1
Apotheken	573	142,5	11,3
Sanitätsbedarf, medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte	100	142,5	2,0
Gesundheit, Körperpflege	1.021		19,3
Blumen/ Floristik	64	136,4	1,2
zoologischer Bedarf	56	136,4	1,1
Blumen, zoologischer Bedarf	120		2,3
Kurzfristiger Bedarfsbereich	3.530		63,6
Bekleidung	538	140,2	10,4
Schuhe	96	135,9	1,8
Lederwaren	25	148,5	0,5
Sport-/ Campingartikel	107	152,4	2,3
Bekleidung, Schuhe, Sport	766		15,0
Bücher, Zeitschriften	99	139,6	1,9
Papier-, Büro-, Schreibwaren (PBS)	89	139,6	1,7
Spielwaren, Hobby, Musikinstrumente	96	156,6	2,1
Bücher, Schreib- und Spielwaren	284		5,7
Mittelfristiger Bedarfsbereich	1.050		20,7
Möbel	358	157,7	7,8
Glaswaren, Porzellan, keramische Erzeugnisse	59	145,7	1,2
Heimtextilien, Gardinen, Vorhänge, Haus-, Tisch- und Bettwäsche	48	152,6	1,0
Bettwaren	42	152,6	0,9
Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	34	152,6	0,7
Teppiche	7	151,8	0,1
Möbel, Einrichtung	548		11,7
Elektrowaren, Medien, Technik	486	140,2	9,4
Optik	55	154,6	1,2
Uhren und Schmuck	73	167,7	1,7
Optik, Uhren, Schmuck	128		2,9
Bau- und Heimwerkerbedarf	224	151,8	4,7
Farben, Lacke, Tapeten, Bodenbeläge	74	151,8	1,6
Pflanzen, Gartenbedarf	133	151,8	2,8
Bau- und Gartenbedarf	431		9,0
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	59	152,1	1,2
Auto- und Motorradzubehör	49	155,0	1,0
Einzelhandel (u.a. Kunstgewerbe, Babyausstattung)	59	137,8	1,1
sonstiger Einzelhandel	167		3,4
Langfristiger Bedarfsbereich	1.760		36,4
Gesamt	6.340	137,8	120,8

Quelle: eigene Darstellung BBE Handelsberatung; Berechnungen der BBE Handelsberatung.
 IFH-Handelsforschung, BBE/CIMA/IMB-Research

8. Standortcheck Bahnhofstraße – SWOT-Analyse

<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Hohes Bevölkerungswachstum – auch in Zukunft und somit große Bedeutung als Wohnstandort ■ Hohe (überdurchschnittliche) Kaufkraft ■ Bedeutung als Arbeitsmarktstandort ■ Siedlungsintegrierte Lage mit hohem Wohnanteil im Nahbereich ■ Sehr gute Anbindung an den ÖPNV, insgesamt auch sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit ■ Moderne Nahversorgungsbetriebe als Frequenzbringer ■ Geringe Leerstandproblematik 	<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Fehlende Magnetbetriebe abseits der Nahversorgung ■ Kleinteilige Strukturen der Betriebe; eingeschränkte Betriebsgrößen ■ Zunahme an frequenzarmen Dienstleistungen wie Immobilienmakler, auch öffentliche Einrichtungen weisen zum Teil einen geringen Publikumsverkehr auf (wie z. B. Feuerwehr) ■ Einzelne Einzelhandelsmieter weisen keinen modernen Marktaustritt auf.
<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Neubau am Bahnhofplatz ■ Aktivierung des Eichendorffplatzes 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Weitere Funktionsverluste insbesondere im östlichen Bereich der Bahnhofstraße ■ Betriebsaufgaben in Zukunft denkbar, eine Nachvermietung im Bereich Einzelhandel wird immer schwieriger

9. Erhebung des Immobilienbestands einschließlich Nutzung

Das Betrachtungsgebiet erstreckt sich über die gesamte Bahnhofstraße, welche im Westen mit dem S-Bahnhof und dem benachbarten Rathaus abschließt. Im Osten ergibt sich die Grenze durch die Straßenkreuzung Pasinger Straße, Würmtalstraße und Planegger Straße. Westlich des Eichendorffplatzes dominieren Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Die Frequenz in diesem Bereich ist grundsätzlich als gut einzuschätzen. Nördlich der Bahnhofstraße, die sich östlich vom Eichendorffplatz erstreckt, gibt es keinen Einzelhandel. Hier dominieren soziale bzw. öffentliche Nutzungen wie Kirche, Schule etc. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite gibt es wiederum Einzelhandel und Gastronomie und vereinzelt Dienstleistungen. Die Frequenz fällt gegenüber dem anderen Teil der Bahnhofstraße deutlich ab.

Im Einzelnen stellt sich der Bestand und Besatz wie folgt dar (Anschrift, Konzept, Sortiment, Nutzungsart, Bemerkung bzw. Schwachstelle):

- Scharnitzer Straße 1: **Confiserie Fesl** (Cafe - Gastronomie)
verfügt über Außensitzplätze, sehr versteckte Lage
- Bahnhofsplatz 1: **Bürgerhaus Gräfelfing** (Öffentliche Einrichtung - Freizeit)
Es finden regelmäßig und häufig Veranstaltungen im Bürgerhaus statt.
- Bahnhofsplatz 1: **Bücherei** (Öffentliche Einrichtung - Freizeit)
Es werden viele Lesungen veranstaltet.
- Bahnhofsplatz 1: **Kino Filmeck** (Kino - Freizeit)
Nicht optimal beschildert, Wahrnehmung daher eingeschränkt.
- Bahnhofsplatz 1: **Joe Marino** (Restaurant - Gastronomie)
Sehr viele Außensitzplätze, Teilfläche zur Bahnhofstraße (hinter der Bushaltestelle) derzeit nicht genutzt.
- Bahnhofstraße 110: **Bücherstube Kohler** (Bücher – Einzelhandel)
kein moderner Außen- und Innenauftritt
- Bahnhofstraße 108: **Friseur Haar Vision** (Friseur – Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 108: **Juwelier Erich Marie Egger** (Schmuck – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 106: **Edeka** (Lebensmittel – Einzelhandel)
Kundenparkplätze im Hinterhof, 1 Stunde kann kostenlos geparkt werden.
- Bahnhofstraße 104: **Fahrschule G. Kaiser** (Fahrschule – Dienstleistung)
Keine direkte Straßenlage
- Bahnhofstraße 104: **Juwelier Erich Marie Egger** (Schmuck – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 104: **Eiscafe Veneziana**
- Bahnhofstraße 104: **Kiosk/ Postannahmestelle**
- Bahnhofstraße 103: **Bambus Restaurant** (Gastronomie)
- Bahnhofstraße 103: **Bäckerei Ziegler** (Bäcker – Einzelhandel)
Außensitzflächen vorhanden, sehr kleine Fläche
- Bahnhofstraße 103: **Saskia Schmuckdesign** (Schmuckdesign – Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 103: **Thuy nails** (Nagelstudio – Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 103: **dm Drogerie** (Drogeriewaren – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 102: **Vodafone Shop** (Telekommunikation – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 102: **Sandros Gemüseladen** (Lebensmittel – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 101: **Leerstand** (ehemals Münchner Bank)
Aktuell auf der Suche nach einem Nachmieter
- Bahnhofstraße 101: **Modehaus Grundl** (Bekleidung – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 100: **Stiftung Villa** (Stiftung – Büronutzung)
Wenig Frequenz

- Bahnhofstraße 100A: **Geschenke Träume** (Einrichtung – Einzelhandel)
2. Reihe, nicht gut sichtbar, keine Beschilderung
- Bahnhofstraße 98a: **Apollo Optik** (Optik – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 98a: **Fahrradservice ohne Ende** (Fahrrad-Reparatur – Dienstleistung)
2. Reihe, nicht gut sichtbar
- Bahnhofstraße 98: **Stefan Aktiv Apotheke** (Apotheke – Einzelhandel)
Etwas altmodisches Erscheinungsbild
- Bahnhofstraße 98: **Landbäckerei Ihle** (Bäcker – Einzelhandel)
Café mit Außensitzflächen
- Bahnhofstraße 96: **HypoVereinsbank** (Bank – Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 95: **Feinkost Sturm Käse** (Feinkost – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 95: **Punjab Palace** (Restaurant – Gastronomie)
- Bahnhofstraße 95: **Wort.Schatz Buchhandlung** (Bücher – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 94: **Würmtal Reinigung** (Reinigung – Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 94: **Eiscafe Italia** (Cafe – Gastronomie)
- Bahnhofstraße 94: **Schuh- und Schlüsselservice** (Schuh- und Schlüsselservice -
Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 94: **Blumen Langmack** (Blumen – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 93: **Stadt Gräfelting**
- Bahnhofstraße 92: **Ernstings family** (Bekleidung – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 92: **Reformhaus Wißgott** (Lebensmittel – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 90: **Bienen Apotheke** (Apotheke – Einzelhandel)
Etwas altmodisches Erscheinungsbild
- Bahnhofstraße 88: **Schöller Juwelier** (Schmuck – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 88: **Vinzenzmurr** (Metzger – Einzelhandel)
- Rottenbacher Straße 13: **Bäckerei Sickinger** (Bäcker – Einzelhandel)
Nicht im Hauptlauf, aber Kopplung mit Metzger
- Bahnhofstraße 88: **Kreissparkasse** (Bank - Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 88: **Makler von Poll** (Immobilienmakler – Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 87: **Engel & Völkers Immobilienberater** (Immobilienmakler -
Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 85: **Elisa Damenoberbekleidung** (Bekleidung – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 83: **Immobilien Partner Würmtal** (Immobilienberater - Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 83: **Arztpraxis Kerstin Lauer** (Arzt - Dienstleistung)
Schaufenster sind Blickdicht
- Bahnhofstraße 79: **Rossmann Drogerie** (Drogeriewaren – Einzelhandel)
Fläche zu klein
- Bahnhofstraße 77: **Riedel Immobilien** (Immobilienmakler – Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 77: **Pretty Woman** (Bekleidung – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 77: **Genussecke**
- Bahnhofstraße 19: **Papier Winter Bürobedarf** (Schreibwaren – Einzelhandel)
kein moderner Außenauftritt
- Bahnhofstraße 19: **TUI Reisebüro** (Reisebüro – Dienstleistung)
Integriert im Schreibwarenladen
- Bahnhofstraße 18: **Kath. Pfarramt** (Öffentliche Einrichtung)
- Bahnhofstraße 17: **Telekom Shop** (Telekommunikation – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 17: **Jaeger Feine Kost** (Restaurant – Gastronomie)
- Bahnhofstraße 15: **Mierau Hörsysteme** (Akkustik – Einzelhandel)

- Bahnhofstraße 15: **Pony Club** (Friseur)
- Bahnhofstraße 13: **Cigarren** (Zigaretten, Lotto, Paketshop – Einzelhandel, Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 13: **Wüstenrot** (Bausparkasse – Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 13: **Hofpfisterei** (Bäcker – Einzelhandel)
Soll bald umgebaut und modernisiert werden.
- Bahnhofstraße 14: **International Driving School** (Fahrschule – Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 7: **Street One** (Bekleidung – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 7: **Douglas** (Drogeriewaren – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 7: **YoPiBa Studio** (Yoga Studio – Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 6: **Altes Rathaus** (Standesamt, Hort - Öffentliche Einrichtungen)
- Bahnhofstraße 9: **Med Beauty** (Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 9: **Siemax Immobilien GmbH** (Immobilienmakler – Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 9: **BA Real Estate Partners** (Immobilienagentur – Dienstleistung)
- Bahnhofstraße 11: **Interior Design Wohnaccessoires & Geschenkideen** (Einrichtung – Einzelhandel), relativ neu eröffnet
- Bahnhofstraße 10: **Kirche** (Öffentliche Einrichtung)
- Bahnhofstraße 8: **Kath. Kindergarten** (Öffentliche Einrichtung)
- Bahnhofstraße 7: **Leerstand**
Vakante Mietfläche: ca. 160 m², Mietpreisvorstellung: 2400 €
- Bahnhofstraße 5: **Orthomedical Sanitätshaus** (Sanitätshaus – Einzelhandel)
- Bahnhofstraße 5: **OrthoPraxis** (Arzt – Dienstleistung)
Orthopädie in Verbindung zu Sanitätshaus
- Bahnhofstraße 3a: **Kyo Asian Fusion & Sushi Bar** (Restaurant – Gastronomie)
mit gemütlichen Außensitzflächen
- Bahnhofstraße 3: **Blumen Dragostin** (Blumen – Einzelhandel)
Schaufenster rechts werden nicht genutzt bzw. sind nicht attraktiv.
- Bahnhofstraße 2: **Malteser Hilfsdienst** (Öffentliche Einrichtung)
- Würmstraße 5: **Feuerwehr** (Öffentliche Einrichtung)
- Würmstraße 3: **Jugendmusikschule Gräfelfing e.V.** (Öffentlich Einrichtung)
- Würmstraße 1: **Alte Katholische Pfarrkirche St. Stephan** (Öffentliche Einrichtung)
- Bahnhofstraße 1b: **Hautnah Dessous** (Tag- und Nachtwäsche (Bekleidung – Einzelhandel)
abgehängt durch Wohnnutzung
- Stefanusstraße 4: **EGE Änderungsschneiderei** (Schneiderei – Dienstleistung)
Kein attraktives Umfeld mehr, eingeschränkte Zufahrt

10. Branchen- und Nutzungsmix

In einem weiteren Schritt ist zu untersuchen, inwieweit der vorhandene Branchen- und Nutzungsmix attraktiv ist und ob eventuell Sortimentslücken vorhanden sind. Des Weiteren ist zu prüfen, ob durch Veränderung von Kundenverhalten (Stichwort: zunehmender Onlinehandel) mittelfristig Veränderungen im Besatz zu erwarten sind.

In der Bahnhofstraße finden wir generell einen breiten Mix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und öffentliche bzw. Freizeitnutzungen. Insbesondere das Angebot an Freizeitnutzungen (Kino, Veranstaltungen im Bürgerhaus und Bücherei) sorgt für eine Frequentierung auch außerhalb der klassischen Ladenöffnungszeiten. Hiervon profitieren dann natürlich auch die gastronomischen Betriebe. Perspektivisch benötigen alle Shopping-Destinationen eine Angebotsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Freizeit. Vorhandene Strukturen werden anderenorts entsprechend ausgerichtet und umstrukturiert. In der Bahnhofstraße ist dieser Angebotsmix bereits vorhanden.

Wenn man im Detail die einzelnen Sortimentsbereiche betrachtet, sollte zunächst die Abdeckung der Nahversorgung als den wichtigsten Baustein untersucht werden. Mit EDEKA ist ein Vollsortimenter in der Bahnhofstraße vertreten, der die Lebensmittelgrundversorgung sicherstellt. Einen Lebensmittel-Discounter gibt es in der Innenstadt nicht. Dagegen ist das Angebot Drogerie und Parfümerie mit den Anbietern dm, Rossmann und Douglas sehr breit aufgestellt. Hier ist mittelfristig zu befürchten, dass sich nicht alle Anbieter am Standort werden halten können. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot von einem Reformhaus, einem Gemüseladen und einem Feinkosthändler. Dagegen ist kein Biomarkt in der Bahnhofstraße vertreten, Backwaren werden insgesamt von vier Betrieben angeboten. Dazu gibt es eine klassische Metzgerei. Insgesamt kann man das Nahversorgungsangebot als gut bezeichnen. Lediglich ein Lebensmittel-Discounter und ein Biomarkt fehlen. Allerdings ist das Angebot an anderer Stelle in der Nähe vorhanden. Mittelfristig muss man davon ausgehen, dass sich die Anzahl der Drogeriewarenanbieter am Standort reduzieren wird.

Als Nächstes betrachten wir den Bereich des gesundheitsnahen Einzelhandels als Ergänzung zur Nahversorgung. Mit zwei Apotheken, einem Optiker, einem Akustiker und einem Sanitätshaus wird dieser Bereich sehr gut abgedeckt und es bestehen diesbezüglich keine Angebotslücken. Da auch viele Ärzte in der Bahnhofstraße vertreten sind, sollte dieses Angebot auch stabil bleiben. Im Detail ist eventuell noch zu prüfen, inwieweit Potenzial für eine weitere Apotheke vorhanden ist.

Insgesamt fünf Betriebe bieten Textilien an. Generell haben wir lediglich Ernsting's Family für dieses Sortimentsangebot als klassischen Filialbetrieb. Bei den anderen Anbietern handelt es sich im Wesentlichen um Einzelgeschäfte. Hier bleibt zu prüfen, ob diese auf Dauer von den Eigentümern weiterbetrieben werden. Oftmals stellt das Thema Unternehmensnachfolger ein großes Problem dar und führt zur Geschäftsaufgabe. Des Weiteren verlagern sich stationäre Umsätze im Textilbereich zunehmend in den Online-Bereich. Daher benötigen alle Textilhändler grundsätzlich auch eine Online-Strategie, um den stationären Handel mit dem Online-Handel zu verknüpfen und überhaupt überlebensfähig zu sein. Daher ist es fraglich, ob das vorhandene Angebot in der Bahnhofstraße auf Dauer Bestand haben wird.

Auffällig ist, dass es lediglich einen Schuhanbieter im Untersuchungsgebiet gibt. Insofern gibt es hier noch entsprechendes Potenzial. Auf der anderen Seite ändern sich die Rahmenbedingungen in der Branche analog dem Textilhandel (s.o.) und können daher grundsätzlich als schwierig bezeichnet werden.

Das Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch die weiteren Angebote von Büchern, Schreibwaren, Geschenkartikel, Dekorationsartikel, Blumen, Schmuck und Uhren. In der Summe kann man das Angebot als sehr umfassend und interessant bezeichnen. Es gibt zwei Buchhändler, so dass man davon ausgehen muss, dass mittelfristig ein Betrieb schließen wird.

Positiv hervorzuheben ist, dass wir ein vielfältiges Dienstleistungsangebot in der Bahnhofstraße vorfinden: Post, Schneiderei, Reisebüro, Schuh- und Schlüsseldienst, Reinigung, Nagelstudio, Friseur, Fahrschulen (2x), Fahrrad-Reparatur. Insbesondere die Post erzeugt eine hohe Besucherfrequenz und ist damit ein wichtiger Betrieb. Eine Schließung oder Verlagerung der Post würde zu einem weiteren deutlichen Frequenzabfall führen, so dass die umliegenden Betriebe auf Dauer kaum überlebensfähig wären. Insofern ist es wichtig, die Post unbedingt an dem Standort zu halten. Das vorhandene Dienstleistungsangebot ist vielfältig und es sind keine wesentlichen Lücken auszumachen. Ggf. kann im Einzelfall dieser Bereich noch verstärkt werden, zum Beispiel durch die Ansiedlung eines weiteren Friseurs oder eines zusätzlichen Nagelstudios.

Sehr auffällig ist, dass sich insgesamt vier Bankfilialen (einschließlich Bausparkasse) in der Bahnhofstraße niedergelassen haben. Einerseits sind Banken als ergänzende Dienstleistung sinnvoll. Aber aufgrund der radikalen Veränderungen in der Branche muss man davon ausgehen, dass nicht alle Betriebe auf Dauer ihren Betrieb werden aufrechterhalten können. Für die Fläche der Münchener Bank wird aktuell ein Nachmieter gesucht

Weiterhin ist festzustellen, dass mehrere verschiedene Maklerunternehmen Ladenflächen belegt haben. Dies ist aus gesamtfunktionaler Sicht, zumindest in dieser Anzahl, kritisch zu sehen, da diese Betriebe relativ wenig Frequenz erzeugen und zusätzlich die Schaufensterflächen in der Regel nicht sonderlich attraktiv sind. Die Nutzung ist tendenziell eher als Büronutzung zu werten, was die Handelsstruktur in der Bahnhofstraße nicht aufwertet.

Neben der Handelsnutzung ist für eine funktionierende Innenstadt vor allem ein attraktives gastronomisches Angebot sehr wichtig. Entlang der Bahnhofstraße gibt es insgesamt 7 verschiedene Gastronomiebetriebe, welche sowohl das klassische Bediensegment als auch das To-Go-Geschäft anbieten. Auch vom Preisniveau her gibt es unterschiedliche Angebote, so dass für alle Besucher passende Angebote vorhanden sein sollten. Aufgrund der steigenden Ausgaben für Außer-Haus-Verzehr ist zu erwarten, dass zukünftig eher noch weitere Gastronomiebetriebe dazu kommen werden.

Die Immobilie Bahnhofstraße 100 wird ausschließlich als Büroimmobilie genutzt, was eine deutliche Attraktivitätseinbuße darstellt. An diesem Zustand lässt sich wohl kaum etwas verändern. Allenfalls kann man hier über gestalterische Maßnahmen vor dem Gebäude nachdenken.

Aufgrund der Gesamtsituation im Einzelhandel, insbesondere verursacht durch die Steigerung des Online-Handels, geraten Randlagen von Innenstädten zunehmend unter Druck. Der östliche Teil der Bahnhofsstraße fällt im Vergleich zum Westteil deutlich in der Attraktivität ab. Verursacht wird dies im Wesentlichen dadurch, dass nur auf einer Straßenseite Einzelhandel und Gastronomie angesiedelt sind und der Besatz nicht mehr so vielfältig und attraktiv ist. Daher ist im weiteren Zeitablauf davon auszugehen, dass Flächen im östlichen Teil frei werden. Bisher gibt es einen Leerstand in diesem Bereich. Alternativ könnten hier zunehmend spezielle Dienstleistungen und kleinere Ladenbüros angesiedelt werden.

Insgesamt gesehen gibt es keine gravierenden Angebotslücken, sondern wir können einen attraktiven Angebotsmix konstatieren. Darüber hinaus haben wir nur einen geringen Leerstand im Vergleich zu anderen Gemeinden mit ähnlicher Ausgangslage. Optimieren lässt sich ggf. noch das Schuhangebot mit weiteren Lederwaren. Bisher nicht vertreten sind Anbieter für Sportartikel und Süßwaren. Bei Freiwerden einer größeren Fläche könnte man über die Nachvermietung an einen Non-Food-Discount-Markt nachdenken.

11. Maßnahmen zur Verbesserung/Absicherung der Angebotsstruktur

Strukturell finden wir in der Bahnhofstraße mehrheitlich nicht filialisierte Betriebe. Um deren weitere Entwicklung einschätzen zu können, empfiehlt es sich, seitens der Gemeinde im Rahmen der Wirtschaftsförderung Befragungen zu verschiedenen betrieblichen Themen durchzuführen. Als Werkzeug sind weniger ein Fragebogen sondern vielmehr strukturierte Einzelinterviews zu empfehlen. Hierbei sollten verschiedene Themenbereiche beleuchtet werden:

- Inwieweit ein Onlineauftritt geplant oder bereits umgesetzt ist und welche weiteren Maßnahmen in diesem Bereich ergriffen werden oder geplant sind.
- Ob der aktuelle Standort nach Lage und Größe zukunftsfähig ist und ob eventuell Bedarf besteht, die Fläche zu vergrößern oder zu verkleinern oder ggf. den Betrieb komplett zu verlagern. Im zweiten Schritt könnten hier präferierte Standorte bzw. ergänzende Betriebe, die ein Kopplungspotenzial ergeben, abgefragt werden.
- Abschließend sollte auch geklärt werden, inwieweit ein Unternehmensnachfolger benötigt wird. In vielen Fällen führt ein fehlender Nachfolger zu Unternehmensaufgaben.
- Weitere Themen könnten selbstverständlich in diesem Rahmen abgefragt werden, z.B. Beteiligung und Organisation von gemeinsamen Veranstaltungen.

Bei konkretem Bedarf könnten entsprechende Schulungen (Online-Auftritt, Nachfolgeregelung) seitens der Gemeinde mit Hilfe z.B. der IHK organisiert und angeboten werden.

Des Weiteren empfiehlt es sich, Kontaktdaten von möglichen lokalen Interessenten für frei werdende Ladenlokale aus den Segmenten Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen zu sammeln. Diese können sich aus Anfragen bei der Wirtschaftsförderung ergeben oder auch durch örtliche Vereinigungen oder Verbände akquiriert werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch den weiter voranschreitenden Strukturwandel (z.B. bei den Banken, Verlassen von Flächen im frequenzärmeren Teil der Bahnhofstraße oder Unternehmensaufgaben) spätestens mittelfristig Ladenflächen frei werden. Ziel sollte es sein, eine möglichst kurzfristige Nachvermietung zu erreichen, um eine dauerhafte Frequenzreduktion zu unterbinden.

Im Detail sollte man auch erörtern, ob nicht die proaktive Verlagerung von attraktiven Geschäften aus dem frequenzärmeren Teil in den frequenzstarken Teil der Bahnhofstraße angegangen werden sollte. Ziel ist es, einen weiterhin höchst attraktiven Mix zu erhalten, bevor die Geschäfte womöglich sich komplett aus der Ortsmitte zurückziehen. Beispielhaft sei hier das Geschäft „Hautnah Dessous“ genannt, welches grundsätzlich vom Umfeld her sinnvoller in dem westlichen Teil der Bahnhofstraße platziert wäre.

In der Immobilie in der Bahnhofstraße 7 steht bereits seit längerer Zeit ein Ladenlokal leer. Um einen Trading down-Prozess zu vermeiden, sollte der Eigentümer in der Nachvermietung unterstützt werden. Weiterhin sollte die Bereitschaft zu Umbau und Renovierung abgeklärt werden. Grundsätzlich vorstellbar wäre in diesem Bereich die Ansiedlung einer weiteren Apotheke. Wobei hierfür noch detailliert geprüft werden muss, ob das Gesamtpotenzial einen weiteren Betrieb in der Ortsmitte trägt. Die verfügbare Flächengröße für eine solche Nutzung liegt im unteren Bereich.

Da derzeit eine Ladenfläche in einer Immobilie in der Bahnhofstraße auf einem Immobilienportal zur Anmietung angeboten wird, sollte mit dem Eigentümer unbedingt Kontakt aufgenommen werden, um zu eruieren, ob eine Filialschließung bereits feststeht. Ggf. sollte mit dem Vermieter besprochen werden, inwieweit even-

tuell auch eine Mietreduktion für den Bestandsmieter Sinn macht, um einen Leerstand und den damit verbundenen Mietverlust zu vermeiden. Die Erhaltung eines vielfältigen Textilangebots halten wir für wünschenswert, daher sollte eine Schließung möglichst abgewendet werden.

Durch Einzelmaßnahmen kann die Sichtbarkeit und Attraktivität einzelner Läden bzw. Gastronomieanbietern verbessert werden. Im Einzelfall kann durch eine verbesserte Beschilderung die Wahrnehmung der Angebote deutlich erhöht werden. Der Standortnachteil durch die Lage in der zweiten Reihe kann so zumindest zum Teil ausgeglichen werden. Die Darstellung des Angebots im Schaufenster kommt im stationären Einzelhandel eine besondere Bedeutung zu. In Einzelfällen konnten wir feststellen, dass eine Attraktivitätssteigerung möglich ist. Über das Angebot entsprechender Schulungen und Beratungen könnte die Qualität auch in diesem Bereich gesteigert werden.

Der Eichendorffplatz teilt die Bahnhofsstraße, wie bereits dargestellt, in zwei qualitativ unterschiedliche Bereiche. Über eine Aktivierung des Platzes, insbesondere des vorderen Teils, sollte eine Verbesserung der Situation erreicht werden. Durch eine Umgestaltung der Bepflanzung könnte man den Platz auch in den rückwärtigen Bereich öffnen. Es bietet sich an, in einem kleinen Teilbereich entlang der Bahnhofsstraße eine Außenbestuhlung vorzusehen. Wünschenswert wäre auch eine Bewirtung. Wie diese im Einzelnen sichergestellt werden kann, ist noch im Detail zu prüfen. Durch die Errichtung eines kleinen Betriebsgebäudes bzw. Pavillons könnten entsprechende Räumlichkeiten geschaffen werden. Eine größere Bebauung ist an der Stelle mit Sicherheit nicht wünschenswert.

Um für den Handel und die Gastronomie ein möglichst attraktives Umfeld zu schaffen, sollte der öffentliche Raum optimal gestaltet werden. Eklatante Mängel konnten bei der Begehung diesbezüglich nicht festgestellt werden. Generell sollte das Thema Beleuchtung und Straßen- bzw. Gehwegbelag für den Straßenzug insgesamt noch einmal ggf. gemeinsam mit einem Fachplaner betrachtet werden. Hier schlagen wir auch vor, die Meinung der örtlichen Händler einzuholen und Verbesserungsvorschläge zu sammeln. Generell kann man aber sagen, dass Verbesserungen in diesem Bereich oftmals mit sehr hohen Baukosten verbunden sind. Aufgrund der guten Ausgangslage sehen wir hier keinen akuten Handlungsbedarf.

Da das Weihnachtsgeschäft für den Handel eine besondere Bedeutung hat, ist die Installation einer Weihnachtsbeleuchtung zu empfehlen. Auch das Angebot eines frei zugänglichen WLAN-Netzes erhöht die Aufenthaltsdauer. Nach unseren Auskünften sind beide Maßnahmen bereits geplant, deren Umsetzung zu begrüßen ist.

12. Flächenpotenziale

Da unser Untersuchungsraum in einem zentralen Bereich liegt, ist die Möglichkeit der Hebung weiterer Flächenpotenziale eher als gering anzusehen. Dennoch gibt es einzelne Ansatzpunkte, die untersucht bzw. analysiert werden müssen, inwieweit eine weitere Verdichtung möglich ist.

- Bahnhofstraße 106
Zur Absicherung des Standorts für den Lebensmittelmarktes, sollte geprüft werden, ob das Gebäude sinnvollerweise zumindest im Erdgeschoss erweitert werden kann.
- Bahnhofstraße 105
Der Grundstücksteil entlang der Bahnhofstraße ist derzeit nicht bebaut. Hier gibt es bereits Überlegungen seitens der Gemeinde, eine Nachverdichtung durchzuführen. Wenn möglich sollten dort planerisch möglichst große Einzelhandelsflächen abgebildet werden. In Ortsmitten mangelt es in der Regel an größeren Einzelhandelsflächen. Im Zweifel könnten diese später noch geteilt werden.
- Bahnhofstraße 103
Auch hier ist eine Erweiterung des Bestandsgebäudes zu prüfen, um dem dm-Drogeriemarkt perspektivisch eine Flächenvergrößerung anbieten zu können.
- Bahnhofstraße 79/81
Da die Rossmann-Filiale deutlich zu klein ist, sollte bei dieser Immobilie ebenso eine Flächenerweiterung untersucht werden.
- Eichendorffplatz
Wie bereits weiter oben ausgeführt, schlagen wir vor, auf einer kleinen Teilfläche eine gastronomische Nutzung zu etablieren. Durch die Ansiedlung beispielsweise eines Biergartens könnten die Aufenthaltsqualität an dieser Stelle und die Aufenthaltsdauer deutlich verbessert werden.

Generell gibt es entlang der Bahnhofstraße einige Hofbereiche und Grünflächen hinter den Gebäuden, die für weitere Flächenmehrungen genutzt werden können. Jeweils im Einzelfall müssten die Erweiterungsmöglichkeiten geprüft werden. Oftmals sprechen baurechtliche Gründe oder bauliche Restriktionen gegen solche Maßnahmen, so dass die Erweiterungen sich vermutlich nur selten umsetzen lassen. Diese sollen in erster Linie der Verbesserung der Situation der Bestandsmieter dienen und nicht für eine umfangreiche Verkaufsfächenerweiterung in der Ortsmitte sorgen.

Für den Fall, dass im östlichen Teil der Bahnhofstraße durch eine Verlegung einer sozialen bzw. gemeinnützigen Nutzung (z.B. Malteser Hilfsdienst, Feuerwehr) in einen anderen Gemeindeteil in der Zukunft Grundstücksflächen frei werden, könnte das freiwerdende Flächenareal für die Stärkung des Handels in der Ortsmitte genutzt werden. Optimaler Weise könnte man dann einen Lebensmittel-Discounter dort ansiedeln und durch die Verlegung eines Drogeriemarktes das Angebot an der Stelle weiter stärken. Diese Maßnahme würde zu einer deutlichen Frequenzverbesserung in diesem Teil der Bahnhofstraße führen und dadurch für andere Einzelhändler, Gastronomen und Dienstleister wieder attraktiver werden. Ansonsten ist dort langfristig mit einem weiterhin kontinuierlichen Frequenzrückgang zu rechnen.



Standortcheck - Bahnhofstraße, Gräfelfing

IPH Handelsimmobilien GmbH

gez. Stefan Steurer

Projektleitung

München, 22. Dezember 2022