

Wirtschaftsgeographische Untersuchungen mit dem Schwerpunkt Einzelhandel in Markt Tann

Präsentation der Ergebnisse vor dem Marktgemeinderat
am 29. September 2009

Dr. Volker Salm



Themen

Soziodemographie und Wirtschaftsstruktur

Ergebnisse der Bestandserhebungen

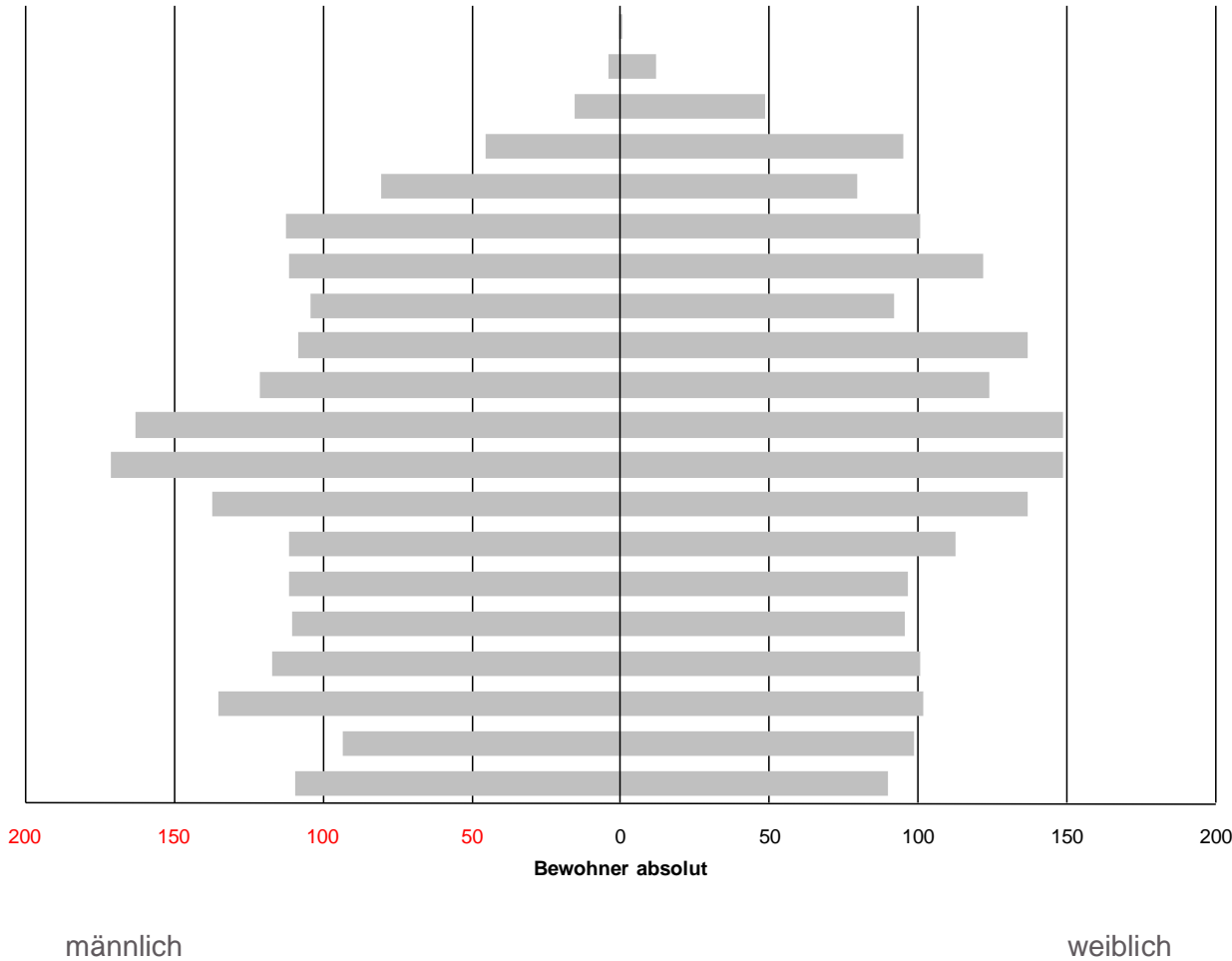
Bewertung der Einzelhandelsstrukturen

Unternehmensbefragungen

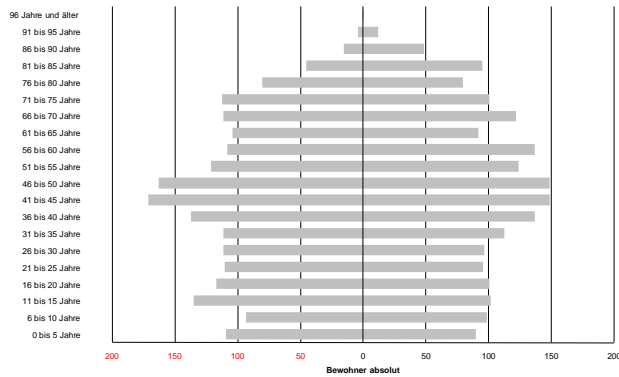
Empfehlungen

Soziodemographische Analyse

- 96 Jahre und älter
- 91 bis 95 Jahre
- 86 bis 90 Jahre
- 81 bis 85 Jahre
- 76 bis 80 Jahre
- 71 bis 75 Jahre
- 66 bis 70 Jahre
- 61 bis 65 Jahre
- 56 bis 60 Jahre
- 51 bis 55 Jahre
- 46 bis 50 Jahre
- 41 bis 45 Jahre
- 36 bis 40 Jahre
- 31 bis 35 Jahre
- 26 bis 30 Jahre
- 21 bis 25 Jahre
- 16 bis 20 Jahre
- 11 bis 15 Jahre
- 6 bis 10 Jahre
- 0 bis 5 Jahre



Soziodemographische Analyse



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
unter 6 Jahren	272	257	250	249	236	214	211
über 65 Jahren	791	826	837	842	869	875	867

Quelle: Landesamt für Statistik 2009

Die Wirtschaftsstruktur in Tann

SV-Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen zum 30. Juni 2007 (absolut)

	insgesamt	Land- und Forstwirtschaft	produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	sonstige Dienstleistungen
Niederbayern	376.943	4.082	168.832	79.353	124.649
Lkr Rottal-Inn	31.035	320	13.937	7.006	9.768
Markt Tann	666	9	264	139	254

Quelle: Statistisches Landesamt 2009

Die Wirtschaftsstruktur in Tann

SV-Beschäftigte nach Wirtschaftsbereichen zum 30. Juni 2007 (Prozent)

	insgesamt	Land- und Forstwirtschaft	produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	sonstige Dienstleistungen
Niederbayern	100	1	45	21	33
Lkr Rottal-Inn	100	1	45	23	31
Markt Tann	100	1	40	21	38

Quelle: Statistisches Landesamt 2009

Die Wirtschaftsstruktur in Tann

Wirtschaftsstruktur ist durch kleinere und mittlere Unternehmen gekennzeichnet

Rückgang der Beschäftigung im produzierenden Gewerbe und Anstieg im Bereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr

Fremdenverkehrsstatistik nicht auswertbar (Geheimhaltung)

(stabil) negatives Pendlersaldo von rund 650 SV-Beschäftigten

Zwischenfazit zur Sekundäranalyse

Weder im sozialen noch im wirtschaftlichen Bereich lässt die amtliche Statistik große Auffälligkeiten oder Probleme erkennen.

Insgesamt ist von stabilen und ausgewogenen Strukturen zu sprechen.

Ergebnisse der Nutzungskartierung

Nutzung	Markt Tann	davon am Marktplatz	Anteil Marktplatz in Prozent
Einzelhandel	36	15	42
gehobene DL	22	7	32
Gastronomie	13	6	46
einzelhandelsnahe DL	12	2	17
Versicherungen und Verwaltungen (nicht-öffentlich)	6	2	33
Banken, Post	3	2	67
sonstige Nutzungen	2	2	100
Leerstände	23	10	43
Summe	117	46	39

Ergebnisse der Nutzungskartierung

□□□ Heinritz,
Salm
& Stegen

*Partnerschaft für
angewandte Stadt- und
Sozialforschung*



hohe Konzentration der
Nutzungen und Leerstände rund
um den Marktplatz

einzelhandelsnahe und gehobene
DL sind am Marktplatz
unterrepräsentiert

starke Tendenzen eines Trading-
Down zu beobachten



Der Einzelhandelsbestand

	Markt Tann	Marquartstein	Markt Burgheim	Markt Pförring
Zentralität	Kleinzentrum	gemeinsames Unterzentrum mit Grassau	Unterzentrum	Kleinzentrum
Jahr d. Erhebung	2009	2008	2008	2008
Einwohner	4.116	3.144	4.633	3.477
Verkaufsfläche	4.370	5.075	2.507	3.385
VKF / EW	1,06	1,61	0,54	0,97

insgesamt unterdurchschnittliche VKF-Ausstattung in Tann (Bundesdurchschnitt 1,4)
im Vergleich mit Orten unter 5.000 EW aber „normale“ VKF-Ausstattung

Konzentration der Verkaufsflächen auf den Ortskern: 67 Prozent der VKF in zentraler
Lage rund um den Marktplatz

Der Einzelhandelsbestand nach Straßen und Bedarfsstufen in qm VKF

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	Gesamt
Am Bäckerberg	12	0	0	12
Am Kirchgraben	70	0	30	100
Bachstraße	58	0	40	98
Blumenstraße	0	0	110	110
Dorfplatz	104	16	0	120
Gumpersdorfer Str.	0	0	40	40
Haberzagl	0	0	200	200
Kirchengasse	0	45	70	115
Marktplatz	620	251	492	1.363
Martin-Grainer-Platz	910	24	64	998
Nopplinger Str.	0	0	15	15
Pfarrkirchner Str.	106	0	0	106
Simbacher Str.	777	0	96	873
Zimmerner Str.	220	0	0	220
Gesamt	2.877	336	1.157	4.370

Der Einzelhandelsbestand und seine räumliche Verteilung

□□□ Heinritz,
Salm
& Stegen

*Partnerschaft für
angewandte Stadt- und
Sozialforschung*



Nahversorgungsradien
400 Meter
(Fußläufigkeit)

Unternehmensbefragungen

Befürchtungen der Gewerbetreibenden:

Negative Erwartungen bzgl. der Sanierung:

Stellplatzverlust

Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen

Negative Erwartungen bzgl. der Sanierung:

Aufwertung des Umfeldes

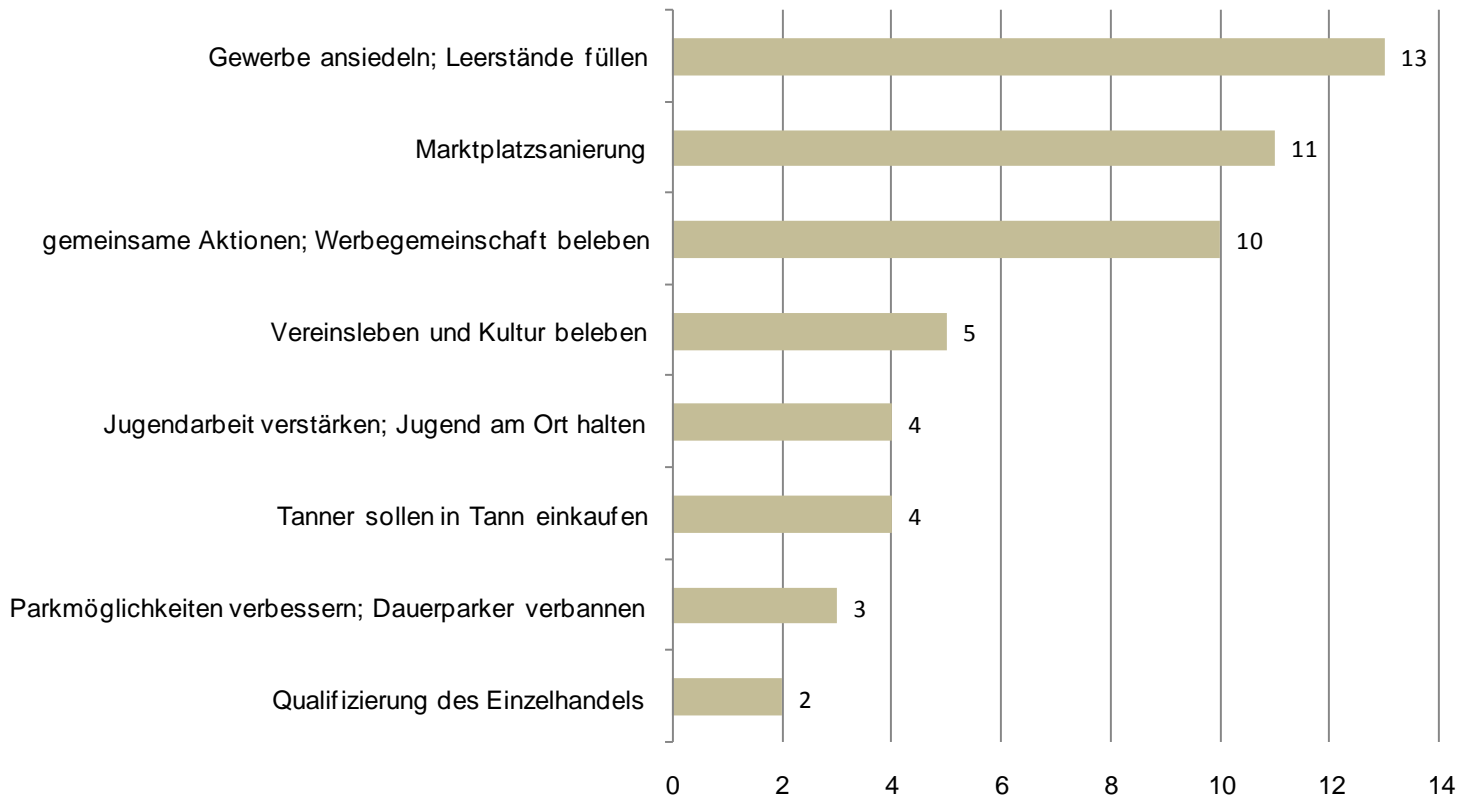
Erhalt historischer Bausubstanz

fußgängerfreundliche und barrierefreie Erschließung

Momentan überwiegen die negativen Erwartungen noch.

→ Kommunikation und Dialog; Motivation zur Qualifizierung und Investition

Unternehmensbefragungen



Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<i>Nutzungsstrukturen und Verkaufsflächenausstattung</i>	
<ul style="list-style-type: none"> · starke Konzentration der Nutzungen rund um den Marktplatz · sehr gute Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel · moderner und zeitgemäßer Lebensmittelbetrieb im Ortskern vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> · geringer Anteil einzelhandelsnaher Dienstleistungen · keine attraktive Tagesgastronomie mit Außenbestuhlung am Marktplatz vorhanden · hohe Anzahl leer stehender Ladenlokale, Anzeichen eines Trading-Down, prominente Leerstände am Marktplatz · kaum gehobene Dienstleistungen am Marktplatz · geringe gewerbliche Nutzung der Obergeschosse am Marktplatz · Defizite im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich
<i>Nahversorgung</i>	
<ul style="list-style-type: none"> · im Hauptort ist eine fußläufige Nahversorgung weitgehend gewährleistet 	<ul style="list-style-type: none"> · problematische Nahversorgung in den Ortsteilen (v.a. Eiberg und Zimmern) · die Siedlungsentwicklung in den Außenbereichen lässt kaum Chancen zur Realisierung einer Nahversorgung in diesen Bereichen

Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<i>Betriebsqualitäten</i>	
<ul style="list-style-type: none">· Sortimentsniveau	<ul style="list-style-type: none">· Einzelhandel findet vor allem auf Kleinstflächen statt· keine abgestimmten Öffnungszeiten im Einzelhandel· nur durchschnittliche Betriebsqualitäten im Einzelhandel· geringe Bereitschaft zur Mitwirkung an Qualifizierungsmaßnahmen

Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<i>Unternehmensklima</i>	
<ul style="list-style-type: none"> · hohe Beteiligung der Unternehmen an den Unternehmensbefragungen; intensive Auseinandersetzung mit der Marktplatzsanierung · nur wenige Unternehmen haben konkrete Pläne für eine Betriebsaufgabe · Wunsch nach mehr Gemeinsamkeit und gemeinsamen Aktionen der Gewerbetreibenden ist vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> · pessimistische Einschätzung der künftigen Wirtschaftslage durch viele Unternehmen · Marktplatzsanierung wird von vielen Unternehmen in erster Linie als Bedrohung und erst in zweiter Linie als Chance begriffen
<i>Beschäftigtenstrukturen</i>	
	<ul style="list-style-type: none"> · Nachfolgeproblematik stark ausgeprägt · geringe Ausbildungsquote · hoher Anteil an Teilzeitbeschäftigten (viele Nebenerwerbsbetriebe)
<i>Sonstiges</i>	
<ul style="list-style-type: none"> · hohe Eigentumsquote unter den Gewerbetreibenden 	<ul style="list-style-type: none"> · mangelhafte städtebauliche Verbindung zwischen Martin-Grainer-Platz und Marktplatz · Marktplatz präsentiert sich aktuell ohne Gestaltungskonzept; Stellplatzfunktion dominiert

Stärken und Schwächen

□□□ Heinritz,
Salm
& Stegen

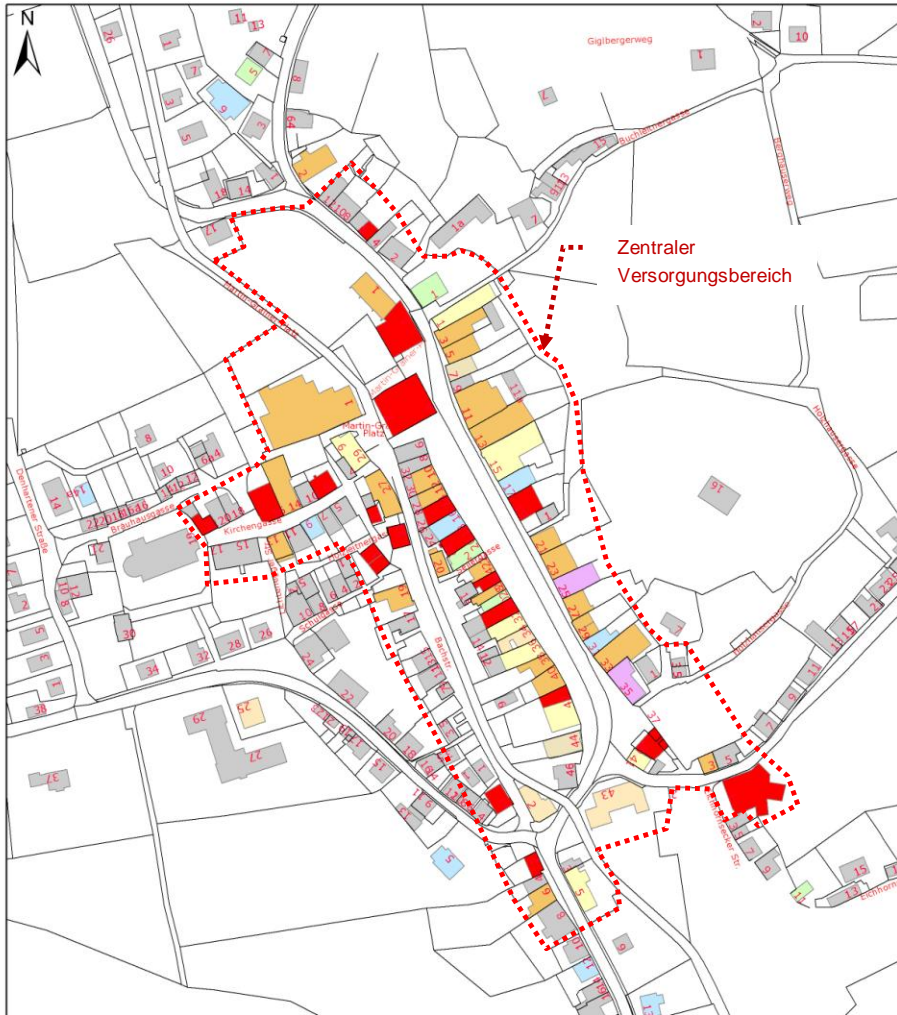
*Partnerschaft für
angewandte Stadt- und
Sozialforschung*



Empfehlungen

Inanspruchnahme des neuen Städtebaurechts
Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches

Zentraler Versorgungsbereich



Empfehlungen zum Baurecht

Anpassung des Baurechts (vor allem im Bereich des bestehenden Penny-Marktes)

Ausweisung eines SO-Gebietes

Anwendung des §9 Abs. 2a in Verbindung mit der Ausweisung eines Zentralen Versorgungsbereiches

Beschluss einer Sortimentsliste

Empfehlungen bzgl. Marktplatzsanierung

Raum für Außengastronomie

Empfehlungen bzgl. Marktplatzsanierung

proaktive Ansprache der Immobilieneigentümer

Empfehlungen bzgl. Marktplatzsanierung

Konzentration des Stellplatzangebotes

Empfehlungen bzgl. Marktplatzsanierung

Flächenmanagement

Empfehlungen bzgl. Marktplatzsanierung

Baustellenmanagement und -marketing



Empfehlungen bzgl. Marktplatzsanierung

Qualifizierung und gemeinsamer Marktauftritt

Empfehlungen bzgl. Marktplatzsanierung

Rathausstandort

Empfehlungen

Integrierte Ortsentwicklung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Diskussion

Fragen, Anregungen, Kritik

