

ÜBERÖRTLICHES, INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT DER GEMEINDEN GREIFENBERG, SCHONDORF UND UTTING AM AMMERSEE

Projekt: Interkommunales städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinden Schondorf, Utting und Greifenberg

Betreff Arbeitstermin
Handel, Gewerbe, Tourismus - Gesprächsnotiz

Datum 11.09.2018

Teilnehmer Siehe Teilnehmerliste im Anhang

Situation des Gewerbes in den drei Gemeinden

Schondorf

Schondorf hat nur sehr wenige reine Gewerbeflächen. Es gibt kaum Möglichkeiten einer Erweiterung. Allerdings gibt es viel "stilles Gewerbe", das sind kleinere Einheiten, die im Dienstleistungssektor tätig sind und innerhalb der Wohngebiete ihren Arbeitsplatz haben. Mit dem Aufbau des Breitbandnetzes wurde die Infrastruktur für diese gewerbliche Nutzung verbessert. Diese gewerbliche Nutzung ist im Ort nicht sichtbar. Die Gewerbetreibenden sind wenig vernetzt. Es wäre deshalb ein Ziel für Schondorf, ein Gebäude zu finden in dem ein Co-Arbeitsplatz eingerichtet werden kann. Dies könnte auch auf interkommunaler Ebene stattfinden, da ein Haus mit gemeinsamen Arbeitsplätzen für von allen drei Gemeinden genutzt werden könnte.

Als Problem wird in Schondorf gesehen, dass für ortsansässige Handwerker und Kleingewerbetreibende keine ergänzenden Flächen zur Verfügung stehen. Zudem sind die Flächen- und Immobilienpreise so hoch, dass sie von kleineren Handwerksbetrieben oft nicht gezahlt werden können.

Als mögliche kleinere Fläche für ergänzende gewerbliche Nutzungen wird das Areal an der Aumühle gesehen, auch wenn dieses Areal in landschaftlich sehr schöner Lage liegt.

Da Schondorf selbst sehr wenige Flächen zur Gewerbeansiedlung hat, könnte die Gemeinde sich vorstellen, sich bei den Kosten zum Ankauf von Gewerbeflächen in Greifenberg zu beteiligen, wenn dort Handwerksbetriebe aus Schondorf angesiedelt werden könnten.

Utting

In Utting sind die Pendlerzahlen trotz vergleichsweise vielen Arbeitsplätzen hoch. Im Uttinger Gewerbegebiet ist vor allem eine Firma vorherrschend, die Sonderteile fertigt und eigentlich nur eine Nische für Arbeitnehmer bedient, die aus der Region nach Utting pendeln. Handwerksbetriebe gehen oftmals ins Umland, da dort die Immobilienpreise sehr viel geringer sind. Das führt dazu, dass der Ort nur noch aus Wohnen besteht und die Handwerker vor Ort und Ausbildungsplätze fehlen.

Die Gemeinde hat sich deshalb vor Jahren dazu entschieden, im Nord-Westen das bestehende Gewerbegebiet zu erweitern, obwohl Lage für Wohnraum sehr attraktiv gewesen wäre.

Der Aufbau eines Ortes für Co-Working wäre auch für Utting eine gute Option. Im Rahmen der Neuansiedlung der Bank an die Hauptstraße wurde diese Idee schon an den Eigentümer angetragen, allerdings nicht für die Nutzung der oberen Geschosse umgesetzt.

Greifenberg

Grundsätzlich wird in Greifenberg eine gute Mischung von Wohnen und Gewerbe angestrebt. Die ortsansässigen Betriebe sollten gehalten werden.

In Greifenberg werden auf dem Areal nördlich der Autobahn neue Gewerbeflächen ausgewiesen. Hier sollen ortsansässige Betriebe die Möglichkeit zur Erweiterung erhalten, in begrenztem Maße sollen auch neue Betriebe angesiedelt werden. Aktuell wurde von der Gemeinde ein Grundstück von 9 ha erworben, das für den ersten Schritt der Gewerbeflächenausweisung genutzt werden soll.

Die Nähe zur Autobahn ist für Greifenberg ein großer Vorteil bei der Ansiedlung von Gewerbe, da die Lage sehr beliebt ist.

Erste Ansätze für ein interkommunales Vorgehen

Es wird als Schwierigkeit angesehen, dass das Gewerbe in den Gemeinden vielfach wenig vernetzt und wenig sichtbar ist. Es gibt einen Bund der Selbstständigen mit derzeit 60 Mitgliedern, der an der Vernetzung und Präsentation der Gewerbetreibenden arbeitet. In der letzten Zeit wurde die Zusammenarbeit mit den Gemeindeverwaltungen gestärkt. Angestrebt wird eine laufende Zusammenarbeit, zum Beispiel in Form eines regelmäßigen Arbeitskreises mit Vertretern der Gewerbetreibenden, den Vertretern der Gemeindeverwaltung, um dauerhaft die Situation für Handel und Gewerbe zu verbessern und gemeinsame Projekte zu erarbeiten. Als erste Schritte für eine bessere Kommunikation und könnte eine Präsentation auf einer interkommunalen Plattform, vergleichbar mit dem Projekt "Denkhaus Diessen" entstehen.

Auch der Aufbau eines Co-Working-Spaces mit Darstellung in der Öffentlichkeit wäre ein Ansatz für ein interkommunales Projekt.

Situation des Handels in den drei Gemeinden

Auch wenn die Versorgung in den Gemeinden als gut angesehen wird, ist die Situation vor allem für die kleineren Geschäfte eher schwierig. Als Grund werden hierfür neben der steigenden Konkurrenz durch den Internethandel auch die hohen Mietpreise für Ladenflächen genannt.

Eine Schwierigkeit für die Straßenzüge Bahnhofstraße in Utting und Schondorf besteht darin, dass die Einzelhändler nicht gemeinsam auftreten. Es bestehen keine einheitlichen Ladenöffnungszeiten, bei Aktionen wie den verkaufsoffenen Sonntagen machen viele Betreiber nicht mit. Auch gemeinsame Aktionen wie eine Weihnachtsdekoration wird nicht angegangen.

Es wird von einigen Teilnehmern bemängelt, dass bei Neueröffnung einiger Läden das Umfeld wenig analysiert wird. Damit entsprechen einige Angebote nicht der Nachfrage vor Ort. Dies liegt jedoch in der Verantwortung jedes einzelnen Unternehmers und kann durch die Gemeinden nicht steuernd übernommen werden.

Läden mit besonders guter Qualität werden mitunter auch von Bewohnern der Nachbargemeinden regelmäßig aufgesucht und halten sich seit Jahren sehr stabil.

Die größeren Lebensmittelläden haben eine stabile Kundschaft. Für sie ist allerdings wichtig, dass keine großflächige Konkurrenz am Ortsrand entwickelt wird.

Die Ladenflächen an der Staatstraße in Utting profitieren von der guten Erreichbarkeit, der hohen Frequenz auf der Straße und von den Geschäften vorgelagerten PKW-Stellplatzflächen.

Die Lebensmittelmärkte in Greifenberg und Schondorf liegen fußläufig sehr zentral, müssen aber mit der beengten Situation vor Ort zurechtkommen.

Der Netto-Markt in Greifenberg soll in nächster Zeit saniert werden. Mit unter 500 m² Fläche ist der Laden eher klein. Sein Vorteil ist die sehr zentrale Lage im Ort und die Anordnung anderer Geschäfte und Dienstleistern in unmittelbarer Nähe. Es entsteht hier ein guter Synergieeffekt, von dem Netto profitiert. Mehr Ladenfläche wäre grundsätzlich gut, ist aber nicht zwingend, solange auch die PKW-Erreichbarkeit und Anlieferungszonen erhalten bleiben. Allerdings sollte die Anzahl der PKW-Stellplätze nicht reduziert werden. Für den Laden wäre eine Werbung an wichtigen Zufahrtsstraßen (1 x 1 m) wünschenswert.

Der Edeka-Markt in Schondorf kommt grundsätzlich mit der bestehenden Verkaufsfläche aus, wenn die Situation für Anlieferung und PKW-Stellplätze erhalten bleiben. Es wären eventuell weitere Parkplätze in Bahnhofsnähe nötig, da häufig Freizeittouristen am Bahnhof parken, die mit ihren Fahrrädern um den See fahren.

Es gibt in den Ortschaften auch einen Lieferservice, der vor allem von älteren Menschen genutzt wird. Lieferservice ist jedoch grundsätzlich sehr aufwendig, da für viele ältere Menschen der soziale Kontakt wichtig ist. So wird die Lieferung mitunter zur sozialen Interaktion. Bestellung erfolgt meist über das Telefon, was ebenfalls ein hoher Zeitaufwand sein kann.

Präsentation und Vernetzung bestehender Handelsangebote

Es wird bemängelt, dass vor allem in Schondorf und Greifenberg die Handelsangebote nicht im Internet abgerufen werden können. Auf der Homepage von Schondorf / Greifenberg / Eching sind derzeit keine Gewerbebetriebe aufgelistet. Als Grund hierfür wird die in Kraft getretene Datenschutzverordnung genannt. Es muss erst die Zustimmung aller Betriebe eingeholt werden, bevor die Informationen veröffentlicht werden können. Die VG Schondorf / Greifenberg / Eching plant jedoch derzeit eine neue Homepage, in der sich Gewerbetreibenden eintragen können. Auf einer Karte werden die Betriebe dann (nach Branchen sortiert) aufgezeigt.

Auf der Internetseite von Utting kann man schon heute auf einen Blick alle Gewerbetreibenden finden. Utting hat sich schon vor Datenschutzverordnung das Einverständnis sämtlicher Aufgelisteten geholt.

Da viele Bürger nicht das gesamte Angebot in den drei Gemeinden kennen, wird vorgeschlagen, eine Plattform aufzubauen, auf der sämtliche Gewerbebetriebe aufgelistet werden: Was gibt es wo? Wie kann ich die Gewerbetreibenden kontaktieren? Die Website sollte übersichtlich gestaltet sein und einfach aktualisiert werden können, damit die Gewerbetreibenden leicht Ihre Öffnungs- und Urlaubszeiten selbst eintragen können. Als Informationen sollte Adresse und Tätigungsfelder / Angebot, sowie Öffnungszeiten und Kontakt dargestellt sein, bei Bedarf mit Link auf die eigene Website. Beim Aufbau der Plattform sollte im Vorfeld geklärt werden, wen die Seite ansprechen soll (Einheimische? Neubürger? Touristen? Tagestouristen).

Es wird diskutiert, von wem die Aktivität ausgehen sollte. Sicherlich liegt es im Interesse der Gemeinde, eine Plattform aufzubauen, die entsprechend bespielt werden kann. Allerdings liegt es auch in der Verantwortung des einzelnen Unternehmers, auf der Plattform entsprechend präsentiert zu werden. Hilfreich ist eine Betreuung von zentraler Seite, durch die der Einzelne nach einiger Zeit erinnert wird, die eigenen Daten zu aktualisieren.

Einige Kommunen bauen derzeit im Internet einen virtuellen lokalen Marktplatz auf nach dem Vorbild der internationalen Verkaufsplattformen. Diese Seiten sind im Aufbau sowie in der Wartung sehr aufwendig und teuer. Man ist sich einig, dass man in der Region diesem Beispiel deshalb nicht folgen will.

Es gab in der Region eine App, auf der das Angebot von Veranstaltungen, Gastronomieangeboten etc. aufgerufen werden konnte. Diese „Regionaltipp-App“ wurde aber von Augsburger Allgemeinen aufgekauft.

Situation des Tourismus in den drei Gemeinden

Der Tourismus in der Region lebt vor Allem von der schönen Landschaft. Für die Entwicklung von Gastronomie und Hotellerie bestehen von Seiten der Schlösser und Seenverwaltung strenge Vorgaben zur Sanierung / Erweiterung / Umbau von Gebäuden am See. Dies führt zu hohen Kosten und hindert Eigentümer oft an Maßnahmen zur Entwicklung ihrer Angebote. Die touristische Nutzung am / auf dem See ist wegen hoher Auflagen des Naturschutzes nicht möglich.

Angebote in Utting

Utting hat ein sehr weitreichendes Freizeitangebot und viele Flächen mit Seezugang. Damit ist die touristische Nutzung in Utting gut geregelt. Die Gäste parken auf dem hierfür vorgesehenen Stellplatz und nehmen auch kürzere Wegstecken in Kauf.

Angebote in Schondorf

Schondorf hat nur wenige Flächen mit Zugang zum See. An der Promenade sind die meisten gastronomischen Angebote angeordnet. Nach Auskunft eines Betreibers ist die Belegung der gastronomischen Angebote sehr stark von der Verfügbarkeit der PKW- Stellplätzen in unmittelbarer Nähe abhängig. Alternative Parkplätze würden selten angenommen. Die Gäste kämen immer mit dem Auto und wollten direkt am See parken. Wenn zum Beispiel die Zufahrtstraße gesperrt sei, gehe Umsatz der Gastronomie deutlich zurück. Es wären sogar deutlich mehr Parkplätze notwendig. Aus Sicht des Betreibers vor Ort würde ein touristisches Konzept ohne Auto am Ammersee nicht funktionieren. Bei einer solchen Umstellung könnten 3 der 5 Wirte am See sich nicht halten. Ein Shuttlebus von einem weiter entfernten Parkplatz wäre für die Gemeinden nicht finanzierbar, da die Kosten für Busfahrer etc. in notwendiger, enger Taktung schwierig zu hoch sind.

Grundsätzlich ist eine Erweiterung des Tourismus in Schondorf denkbar und könnte das fehlende Gewerbe ersetzen. Allerdings sei die Akzeptanz in der Bevölkerung für eine Erweiterung touristischer Angebote eher gering. Der Fokus einer Ortsentwicklung läge für viele Bewohner darin, Schondorf als attraktiven Wohnort zu erhalten und zu stärken.

Die Pläne zur Renaturierung der Seeufer der Schlösser- und Seenverwaltung sind für Schondorf schwierig, da Stege nach Ablauf der Genehmigungszeit nicht weiterbetrieben werden dürfen und Anlegeplätze verlanden.

Angebote in Greifenberg

Greifenberg baut neben dem neuen Warmbad ein neues Hotel und überlegt, dafür ein 3-stöckiges Parkhaus zu erstellen.

Ansätze für eine interkommunale Vorgehensweise

Es wird überlegt, die verschiedenen Angebote der drei Gemeinden auf einer gemeinsamen Plattform darzustellen und zu vernetzen. So können Gäste, die im Hotel in Greifenberg wohnen, schnell und unkompliziert auf die unterschiedlichen Angebote in Schondorf und Utting zurückgreifen.

Durch eine gute Wegeanbindung und ergänzende Angebote wie leihbare Elektrofahrräder können die Ortschaften und der See auch ohne die Nutzung des Autos leicht erreicht werden. Dafür müssten die Radwege verbessert werden, auch mehr Angebote für Radfahrer sowie ausreichend Fahrradstellplätze wären erforderlich.

Ergänzend könnte die Darstellung von besonderen Tagesrouten (z.B. die schönen Kirchen in der Region) für Kurzzeittouristen attraktiv sein.

Es wird vorgeschlagen, dass der Einzelhandel an gut besuchten Wochenenden auch am Sonntag geöffnet haben könnte. Dies sei beliebt bei Gästen, die mit Fähre ankommen und Ort erkunden möchten.

Derzeit gibt es in der Region eigentlich nur im Sommer Tourismus. Soll die Besucherzeit ausgeweitet werden, müssten ergänzende Angebote überlegt werden.

Vor zwei Jahren hat Volkshochschule eine APP entwickelt, die eine Audio-Guide in den Gemeinden beinhaltet. Die APP sollte für Fahrradtouren genutzt werden und über Orte informieren. Dieser Ansatz könnte für mögliche Routen von Gästen gut genutzt werden. Das Projekt wurde jedoch nicht weiter verfolgt.

gez. Martina Schneider, Bettina Hämmerle