

# A Grundlagen

## A 1 Zielsetzung und Vorgehensweise

Vor dem Hintergrund unterschiedlicher Ansiedlungsbegehren am östlich der Kernstadt gelegenen Standort Gewerbegebiet Moosburg-Degernpoint und offenen Fragen zu Möglichkeiten der einzelhandelsbezogenen Entwicklung dieses Standortes – insbesondere unter Berücksichtigung seiner Wechselwirkung mit dem Versorgungsstandort Innenstadt – hat die Stadt Moosburg a.d. Isar eine Markt- und Strukturuntersuchung zum Einzelhandel und die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes beauftragt. Dabei sollen Fragen zur künftigen räumlichen und sortimentsbezogenen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt geklärt und ein dementsprechendes Entwicklungskonzept erarbeitet werden.

### Ermittlung der Grundlagen (Bestandsaufnahme)

Zunächst wurden anhand von sekundärstatistischen Quellen, Plänen und vorliegenden Unterlagen die Standortrahmenbedingungen zur ca. 17.500 Einwohner umfassenden Stadt Moosburg a.d. Isar und die daraus resultierenden Voraussetzungen für die künftige Einzelhandelsentwicklung aufgenommen. Hierbei wurden raumstrukturelle, wirtschaftliche, demographische, einzelhandelsbezogene und städtebauliche Aspekte aufgegriffen.

Anhand einer vollständigen Kartierung des Einzelhandelsbestandes (Standort, Betriebsform, Verkaufsfläche und Sortiment) erfolgte die Aufnahme der aktuellen Bestandsdaten zum Einzelhandelsangebot der Stadt Moosburg a.d. Isar. Zudem wurde ein Fragebogen an Betriebsinhaber verteilt, um deren aktuelle wirtschaftliche Situation sowie beabsichtigte betriebliche Anpassungshandlungen und Vorhaben zu erfassen.

Für die Ermittlung des Einkaufsverhaltens und der räumlichen Versorgungsbeziehungen auf der Nachfrageseite erfolgte eine schriftliche Haushaltsbefragung in der Stadt Moosburg a.d. Isar. Um Kaufkraftströme über die Stadtgrenzen hinaus abzubilden und für eine Darstellung des Einzugsbereichs wurde eine telefonische Haushaltsbefragung auch in den Umlandgemeinden der Stadt Moosburg a.d. Isar durchgeführt, die zu deren erweitertem Marktgebiet zählen.

### Analyse und Bewertung der Ausgangssituation

Der zweite Arbeitsschritt umfasste die Analyse, Bewertung und Darstellung der ermittelten Grundlagen, wobei entsprechend der Aufgabenstellung folgende Themenkomplexe betrachtet wurden:

- raumstrukturelle Rahmenbedingungen der Stadt Moosburg a.d. Isar,
- wirtschaftliche und demographische Rahmenbedingungen der Stadt Moosburg a.d. Isar,
- einzelhandelsbezogene und städtebauliche Rahmenbedingungen der Stadt Moosburg a.d. Isar,
- Einzelhandelsangebot und Versorgungsstandorte in der Stadt Moosburg a.d. Isar,
- Situation der Einzelhändler in der Stadt Moosburg a.d. Isar
- Einkaufsverhalten und Einkaufsorientierung der Bevölkerung in der Stadt Moosburg a.d. Isar und in deren Marktgebiet,

- Kaufkraftströme und Kaufkraftbindung,
- Stärken und Schwächen zum Einzelhandelsangebot in der Stadt Moosburg a.d. Isar aus Sicht der Verbraucher.

Die Ergebnisse dieser Analyseinhalte mündeten in ein strategisches Fazit zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Moosburg a.d. Isar.

### Entwicklungsstrategie und ergänzende Handlungsempfehlungen

Unter Einbeziehung von Trends im Einzelhandel (Angebots- und Nachfrageseite) sowie der strategischen Anforderungen wurden Leitlinien zur künftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Moosburg a.d. Isar definiert. Anschließend wurde ein standort- und sortimentsbezogenes Entwicklungskonzept erarbeitet. Abschließend erfolgte das Aufzeigen unterschiedlicher Themenfelder und Maßnahmen für die Unterstützung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Moosburg a.d. Isar.

## **A 2 Methodik**

Die Aufgabenstellung erforderte die Erhebung primärstatistischer Grunddaten zum Standortmuster des Einzelhandels in der Stadt Moosburg a.d. Isar und dem sortimentspezifischen Nachfragevolumen sowie dem räumlichen Einkaufsverhalten der Bevölkerung.

Sekundärstatistische Daten, die im Rahmen der Analyse verwendet wurden, umfassen einerseits Daten (Statistiken, Pläne) der Stadt Moosburg a.d. Isar selbst, unterschiedliche allgemeine Daten und Indikatoren des statistischen Landesamtes sowie speziell handelsbezogene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung. Wesentliche Datenquellen waren hierbei neben der amtlichen Statistik die Daten einschlägiger Marktforschungsinstitute (BBE, EHI, GfK) aus dem Bereich der Handelsforschung.

### **A 2.1 Angebotsanalyse**

Für die Ermittlung des Einzelhandelsbestandes und der Angebotssituation wurde im März 2009 eine Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen in der Stadt Moosburg a.d. Isar durchgeführt. Sie stellt eine wesentliche Grundlage für die Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes der Stadt Moosburg a.d. Isar dar. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der Charakterisierung räumlicher Agglomerationen des Einzelhandels in der Stadt Moosburg a.d. Isar und der Analyse der Nahversorgungssituation.

Die Erhebung erfolgte durch eine flächendeckende Begehung, bei der die einzelnen Einzelhandelsunternehmen anhand eines standardisierten Kartierbogens individuell erfasst wurden. Hierbei wurden neben dem Standort des jeweiligen Unternehmens auch die Verkaufsflächen differenziert nach einzelnen Warengruppen sowie der Betriebstyp ermittelt. Darüber hinaus wurden folgende weitere Angaben zum jeweiligen Einzelbetrieb erfasst:

- Schaufenster und Schaufenstergestaltung,
- Zustand des Gebäudes, Außenauftritt, Eingangssituation,
- Ladengestaltung/Warenpräsentation, Sortimentszusammensetzung,
- Zielgruppen/Qualitätsorientierung, Wettbewerbsfähigkeit.

## A 2.2 Nachfrageseite

Neben der Bestandserhebung auf der Angebotsseite war die Ermittlung der Nachfragesituation der zweite Grundbaustein, um Aussagen zur aktuellen Situation und zu den Perspektiven der zukünftigen Entwicklung treffen zu können.

Neben den Einkaufsgewohnheiten und der Einkaufsorientierung der Moosburger Bürgerinnen und Bürger galt es hierfür auch die Einkaufsorientierung der Umlandbevölkerung zu ermitteln. Diese Angaben waren notwendig, um die einzelhandelsbezogene Anziehungskraft der Stadt Moosburg a.d. Isar zu ermitteln. Darüber hinaus waren sie Grundlage für die Berechnung von Kaufkraftbindungs- und -abflussquoten sowie der Berechnung der sortimentsbezogenen Einzelhandelszentralität<sup>1</sup> der Stadt Moosburg a.d. Isar.

### Haushaltsbefragung in der Stadt Moosburg a.d. Isar

Die schriftliche Haushaltsbefragung im Stadtgebiet der Stadt Moosburg a.d. Isar wurde im März 2009 durchgeführt. Um ein repräsentatives Bild zu erhalten, wurden insgesamt 1.200 Haushalte in der Stadt Moosburg a.d. Isar per Zufallsauswahl aus der Einwohnermeldedatei bestimmt, an die der Fragebogen versendet wurde. Die Befragung diente insbesondere der Erfassung der Einkaufsorientierung der ortsansässigen Bevölkerung in der Stadt Moosburg a.d. Isar sowie zur Charakterisierung des Einzelhandelsangebotes aus Verbrauchersicht.

**Tabelle 1: Strukturdaten zum Untersuchungssample der Haushaltsbefragung in der Stadt Moosburg a.d. Isar**

<b>Haushaltszusammensetzung</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil in %</b>
Einzelperson	61	11,4
2 Personen	178	33,1
3 Personen	122	22,7
4 Personen	121	22,5
5 Personen	43	8,0
mehr als 5 Personen	12	2,2
gesamt	537	100,0
<b>Alterstruktur</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil in %</b>
15 bis unter 25 Jahre	30	5,6
25 bis unter 35 Jahre	82	15,3
35 bis unter 45 Jahre	110	20,5
45 bis unter 55 Jahre	124	23,1
55 bis unter 65 Jahre	93	17,4
65 bis unter 75 Jahre	71	13,2
75 Jahre und älter	26	4,9
gesamt	536	100,0

Quelle: eigene Erhebung (Haushaltsbefragung Moosburg a.d. Isar 2009) und Berechnung.

iq-Projektgesellschaft

<sup>1</sup> Definition siehe Anhang.

Folgende Themenbereiche waren Inhalt des Fragebogens:

- Einkaufshäufigkeit und Wahl der Einkaufsstandorte,
- Einkaufsorientierung und deren Veränderung,
- Bedeutung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes,
- Beurteilung der Innenstadt sowie der Themen Verkehr und Parken.

Von den 1.200 ausgesendeten Fragebögen konnten insgesamt 541 ausgefüllte Rückantworten datentechnisch verarbeitet werden. Das Untersuchungssample repräsentiert damit gemessen an der Zahl der Haushalte eine Stichprobengröße von ca. 7,3 % und gemessen an der Einwohnerzahl eine Stichprobengröße von ca. 9,0 %.

Tabelle 1 zeigt die strukturelle Zusammensetzung des Untersuchungssamples der Haushaltsbefragung in der Stadt Moosburg a.d. Isar. Mit der auf Basis des Auswahlansatzes hergestellten stadträumlichen Differenzierung sowie der Struktur des Samples nach Haushaltszusammensetzung und Altersstruktur liegt eine ausreichende Repräsentativität vor.

#### Haushaltsbefragung in den Umlandkommunen der Stadt Moosburg a.d. Isar

Ergänzend zur schriftlichen Haushaltsbefragung in der Stadt Moosburg a.d. Isar wurde eine telefonische Haushaltsbefragung in denjenigen Umlandkommunen der Stadt Moosburg a.d. Isar durchgeführt, die zum erweiterten Marktgebiet der Stadt Moosburg a.d. Isar gerechnet werden können. Dabei wurden im März 2009 insgesamt 1.091 telefonische Interviews in insgesamt 18 Gemeinden aus dem Umland der Stadt Moosburg a.d. Isar durchgeführt. Die in Tabelle 2 aufgelisteten Kommunen zählten zum Befragungsgebiet.

Die Befragung diene ausschließlich der Erfassung der Einkaufshäufigkeit und der Einkaufsorientierung der Umlandbevölkerung bezogen auf die Stadt Moosburg a.d. Isar. Folgende Themenbereiche waren Inhalt des Fragebogens:

- Einkaufshäufigkeit in der Stadt Moosburg a.d. Isar,
- Veränderung der Einkaufshäufigkeit in der Stadt Moosburg a.d. Isar,
- Einkaufsstättenwahl in der Stadt Moosburg a.d. Isar,
- Intensität der sortimentspezifischen Einkaufsorientierung auf die Stadt Moosburg a.d. Isar,
- Verkehrsmittelwahl und Parken.

**Tabelle 2: Kommunen im Befragungsgebiet der telefonischen Haushaltsbefragung im Umland der Stadt Moosburg a.d. Isar**

Langenpreising	Haag a.d. Amper	Buch am Erlbach
Wartenberg	Wang	Kirchberg
Fraunberg	Mauern	Steinkirchen
Berglern	Gamelsdorf	Hohenpolding
Eitting	Bruckberg	Nandlstadt
Langenbach	Eching	Hörgertshausen

Quelle: Eigene Zusammenstellung.

iq-Projektgesellschaft

Anhand der Befragungsergebnisse wurde das Marktgebiet der Stadt Moosburg a.d. Isar bestimmt und darauf aufbauend die Berechnung der Kaufkraftzuflüsse vorgenommen.

**Tabelle 3: Strukturdaten zum Untersuchungssample der telefonischen Befragung im Umland der Stadt Moosburg a.d. Isar**

<b>Haushaltszusammensetzung</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil in %</b>
Einzelperson	132	12,1
2 Personen	395	36,2
3 Personen	182	16,7
4 Personen	253	23,2
5 Personen	89	8,2
mehr als 5 Personen	40	3,7
gesamt	1.091	100

  

<b>Alterstruktur</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil in %</b>
15 bis unter 25 Jahre	62	5,7
25 bis unter 35 Jahre	71	6,5
35 bis unter 45 Jahre	222	20,3
45 bis unter 55 Jahre	271	24,8
55 bis unter 65 Jahre	192	17,6
65 bis unter 75 Jahre	197	18,1
75 Jahre und älter	76	7,0
gesamt	1.091	100

Quelle: eigene Erhebung (telefonische Befragung im Umland der Stadt Moosburg a.d. Isar 2009) und Berechnung.

iq-Projektgesellschaft

Die strukturelle Zusammensetzung des Untersuchungssamples der telefonischen Umlandbefragung nach Haushalts- und Altersstruktur zeigt Tabelle 3.

### A 2.3 Unternehmerbefragung

Für eine Abrundung der Ergebnisse zur aktuellen Situation des Einzelhandels in der Stadt Moosburg a.d. Isar wurde im Zuge der Einzelhandelskartierung eine Unternehmerbefragung durchgeführt. Sie war Voraussetzung dafür, die aktuelle betriebliche Situation der ansässigen Einzelhändler als planungsrelevante Rahmenbedingung einbeziehen zu können. Themenbereiche der Befragung waren:

- Angaben zum Unternehmen und Inhaber,
- Zufriedenheit mit den Standortgegebenheiten,
- Wettbewerbssituation und Standortumfeld,
- Geschäftsentwicklung, innerbetriebliche Maßnahmen und Positionierung,
- Stadt- und Einzelhandelsentwicklung in Moosburg a.d. Isar,
- Regionale Positionierung der Stadt Moosburg a.d. Isar.