



Köln · Leipzig · Lübeck · München · Ried (A) · Stuttgart



## Einzelhandels- und Flächenentwicklungskonzept aus kreditwirtschaftlicher Sicht zur künftigen Positionierung der Einkaufsstadt Rosenheim

### Leitlinien

- Stadt- und Regionalmarketing
- City-Management
- Stadtentwicklung
- Tourismus
- Einzelhandel
- Wirtschaftsförderung
- Immobilienentwicklung
- Personalberatung

### Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Christian Hörmann  
Dipl.-Geogr. Roland Wölfel  
Dipl.-Geogr. Sebastian Mahrenholz

Endredaktion auf Basis des  
Stadtrat-Workshops vom 23. März 2007:  
Dipl.-Geogr. Klaus Illigmann, München

Ergänzt durch Stadtratsbeschluss  
Rosenheim, 23. Mai 2007

CIMA Stadtmarketing

Gesellschaft für gewerbliches und  
kommunales Marketing mbH

Büro München

Briener Straße 45

D-80333 München

## **Die Ergebnisse des Einzelhandels- und Flächenentwicklungskonzeptes Rosenheim sind wie folgt in Leitlinien festzuhalten bzw. zusammenzufassen:**

### **Präambel:**

Die vorliegende Studie der CIMA Stadtmarketing GmbH wurde im Auftrag der Sparkasse Rosenheim–Bad Aibling als Einzelhandels- und Flächenentwicklungskonzept aus kreditwirtschaftlicher Sicht zur künftigen Positionierung der Einkaufsstadt Rosenheim erstellt.

Es handelt sich dabei um ein Konzept, das auf Grundlage der vorhandenen Wirtschafts- und Rahmendaten und intensiver Vor-Ort-Erhebungen ein objektives Grundlagenwerk zur weiteren Entwicklung des Rosenheimer Einzelhandels darstellt.

In vorliegendem Thesenpapier werden Zielsetzungen zur Gesamtentwicklung Rosenheims zusammengefasst dargestellt. Zu den Einzelhandelsstandorten werden konkrete Vorgaben formuliert. Des Weiteren werden grundsätzliche Aussagen zur Nahversorgung und zu weiteren Potentialstandorten getroffen.

Mit der Formulierung der Leitlinien soll die Basis für einen Grundsatzbeschluss des Stadtrates Rosenheim gelegt werden, der als gemeinsam getragener Rahmen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung Rosenheims zu verstehen ist.

## Empfehlungen zur nachhaltigen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Rosenheim

### Ausgangslage

Rosenheim ist **das stärkste Einzelhandelszentrum in Südostoberbayern**. Trotz der relativen Nähe zu München ist die Versorgungsfunktion für ein sehr weites Einzugsgebiet ungebrochen.

Seit der letzten Handelsuntersuchung aus dem Jahr 2000 sind jedoch starke Veränderungen festzustellen. Neben **absoluten Umsatzrückgängen (-15%)** im Einzelhandel ist auch die Einzelhandelszentralität – ein Messfaktor zur Attraktivität eines Handelsstandortes – zurückgegangen. Ein im Betrachtungszeitraum stattgefundenenes **Flächenwachstum um 20%** konnte diesen Trend nicht aufhalten.

Die **Umsatzrückgänge** sind **nicht durch einen starken Kaufkraftabfluss** aus Rosenheim zu erklären, vielmehr wird durch die Ansiedlungen der letzten Jahre **vermehrt Kaufkraft innerhalb der Kommunen des Einzugsgebietes** – z.B. in Kolbermoor, Bad Endorf usw. – gebunden; hinzu kommen die **konkurrierenden Handelsentwicklungen im benachbarten Tirol und Salzburg**.

Gerade im Lebensmittelsektor und im kurzfristigen Bedarfsbereich entstanden in vielen Gemeinden innerhalb des Rosenheimer Einzugsgebietes starke Einzelhandelsagglomerationen (z.B. Lebensmitteldiscounter, Supermärkte und Drogeriefachmärkte) die die lokale Kaufkraft verstärkt binden. Zusätzlich werden diese Fachmarkttagglomerationen oftmals durch preisgünstige Anbieter sonstiger Branchen (z.B. Textilien und Schuhe) ergänzt. Die darüber erzielte höhere gemeindliche Eigenbindung der Kaufkraft führt zu Umsatzeinbußen in Rosenheim, die insbesondere gleiche Betriebstypen und Angebotsgenres treffen. **Nicht die Innenstadt Rosenheims, sondern Fachmarktlagen haben dementsprechend über Gebühr verloren.**

## Generelle Leitlinien

**Rosenheim soll gezielt seine Stellung als der Einzelhandelsmagnet zwischen München, Salzburg und Innsbruck ausbauen, ohne sein eigenständiges Stadtprofil aufzugeben.**

- Durch eine ausgewogene Wachstumsstrategie sollen die Bindungen innerhalb des vorhandenen Einzugsgebietes erhöht, verlorene Käufergruppen zurückgewonnen und neue Zielgruppen - auch über den Einzelhandel hinaus – erschlossen werden.
- Wachstum bedeutet für Rosenheim eine Stärkung der Gesamtstadt bei einer schwerpunktmäßigen Fokussierung auf die Innenstadt. Als Leitbild gilt die kompakte Stadt der kurzen Wege. Wachstum außerhalb der Innenstadt muss immer in einem engen Bezug zur Innenstadt gewertet werden.
- Außerhalb der Standorte Innenstadt, Aicher-Park, Panorama-Kreuzung und der Ergänzungen bei wohnortnaher Grundversorgung sind für den Zeitraum der nächsten 5 bis 7 Jahre grundsätzlich keine zusätzlichen großflächigen Einzelhandelsansiedlungen an neuen Standorten vorzusehen.
- Die Innenstadt soll der Standort für den anspruchsvollen Erlebniseinkauf sein. Die Aktionsfelder Handel und Versorgung, Erlebnis und Veranstaltungen, Stadtstruktur, und Stadtgestalt (Architektur, Qualität des öffentlichen Raumes), sollen sich gegenseitig verstärkende Elemente darstellen.
- Die Ausweitung frequenzsteigernder Maßnahmen in den Bereichen Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Freizeit soll immer unter Wahrung der städtebaulichen Identität der Stadt Rosenheim stattfinden.

- Die positiv belegten Merkmale der historisch gewachsenen Strukturen Rosenheims sollen gewahrt bleiben. Die besonderen städtebaulichen Qualitäten, das Stadtgrün, das innerstädtische Wohnen sowie die Erreichbarkeit und die Aufenthaltsqualität sollen wesentlich dazu beitragen Uniformität und Austauschbarkeit zu vermeiden.
- Der Standortmix der Gesamtstadt soll erhalten bleiben. Der arbeitsteilige Charakter im Sinne einer unterschiedlichen Zielgruppenorientierung ggf. sogar noch gestärkt werden.
- Die Beziehungsgeflechte der Handelsstandorte der Stadt Rosenheim sollen sich idealerweise gegenseitig positiv beeinflussen.
- Inwieweit auch Einzelhandelsvorhaben unterhalb der Großflächigkeitsgrenze im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gesteuert werden können, soll auf Basis neuer baurechtlicher Vorgaben geprüft werden.

## Innenstadt

Die Rosenheimer Innenstadt ist der zentrale Versorgungsstandort mit Waren, Dienstleistungen und öffentlichen sowie kulturellen Angeboten der verschiedensten Art. Eine Vielzahl von Handelslagen und die räumliche Konzentration um den Haupteinkaufsbereich von der Münchener Straße über den Max-Josefs-Platz bis hin zum Ludwigsplatz und dem Grünen Markt bilden eine hohe Attraktivität für Bewohner aus Stadt und Umland.

In der Innenstadt von Rosenheim werden derzeit rund 45% der Einzelhandelsumsätze der Gesamtstadt auf rund 39% der Verkaufsflächen erzielt. Diese Einzelhandelszentralität soll mindestens auf dem heutigen Stand gesichert werden. Innenstadtrelevante Umsatz- und Verkaufsflächenpotentiale des mittel- und langfristigen Bedarfs sind vorzugsweise in der Innenstadt zu bündeln.

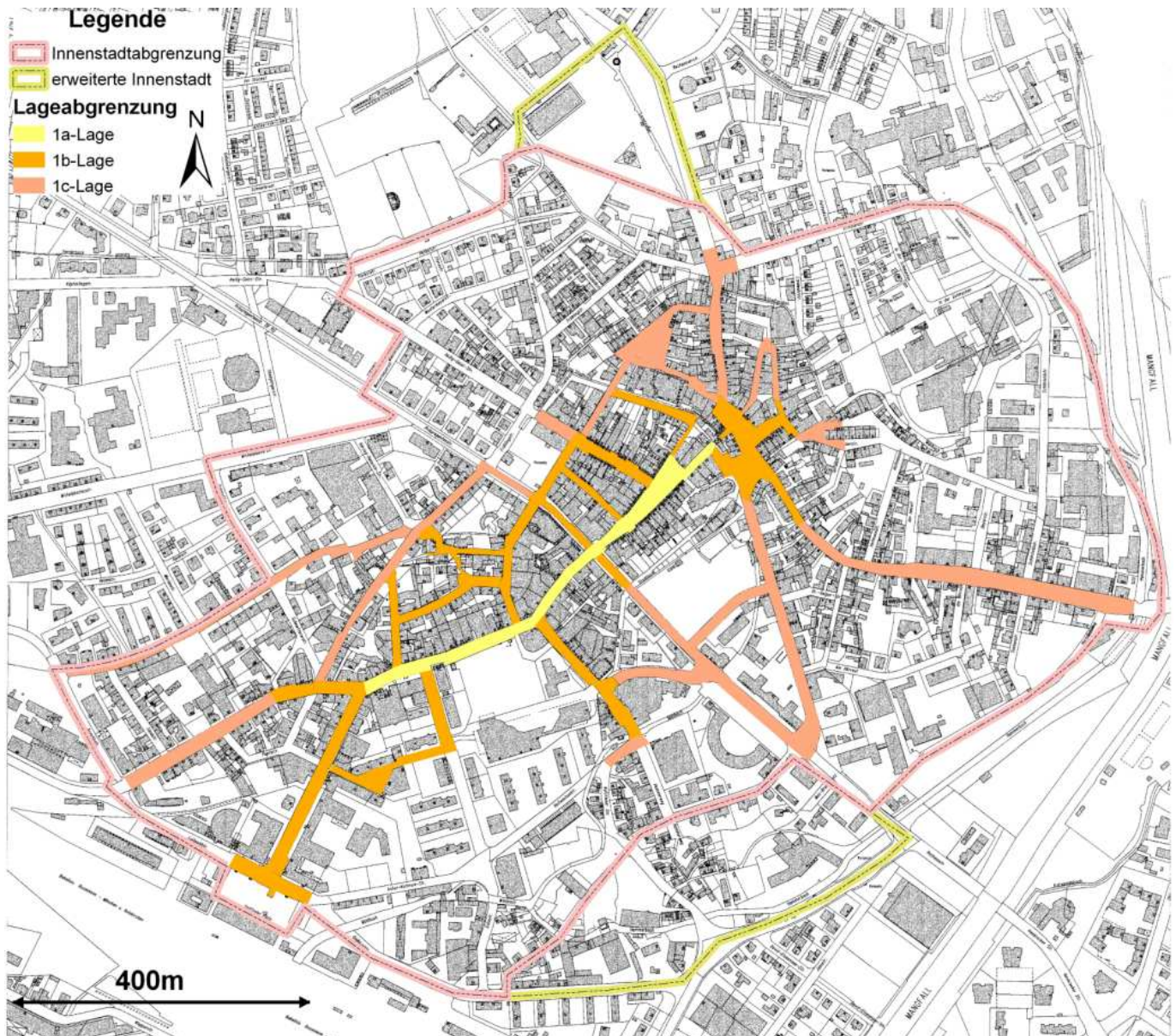
**Der hauptsächliche Impuls zur Attraktivitätssteigerung der Einkaufs- und Erlebnisstadt Rosenheim muss in Zukunft aus der Innenstadt kommen.**

- Die Entwicklung neuer innerstädtischer Einzelhandelsflächen soll insbesondere auf einen optimalen Ergänzungsnutzen zu den bestehenden Strukturen geprüft werden. Insbesondere die Schließung von Marken- und Betreiberlücken soll eine neue Vielfalt im Attraktivitätsmix der City bieten. Dazu gehört ausdrücklich auch das Thema Nahversorgung mit seinen Ausprägungen Lebensmittel und Feinkost.
- Die Innenstadt Rosenheims bildet grundsätzlich die „Meßlatte“ für die zu erwartenden Wechselwirkungen mit allen anderen Einzelhandelsstandorten Rosenheims. Dies gilt in besonderem Maße auch für zukünftige Entwicklungsvorhaben am Bahnhof Rosenheim und im Aicher-Park.
- Ziel der weiteren Einzelhandelsentwicklung in Rosenheim soll ein klares politisches Bekenntnis zur Förderung der Einkaufszentralität

und –attraktivität der Innenstadt sein, die örtliche Akteure intensiv einbindet.

- Noch nicht in allen innerstädtischen Quartieren können die städtebauliche Qualität des öffentlichen Raumes und die Gestaltqualität der Immobilien, sowie die Erreichbarkeit sowohl mit Individualverkehr als auch mit dem Umweltverbund den bestmöglichen Rahmen für funktionierende Handelsstrukturen und Aufenthaltsqualität bilden. Im Rahmen von öffentlichen und privaten Sanierungsvorhaben, sowie unter Zuhilfenahme von Fördermitteln (Städtebauförderung, Soziale Stadt) sollen künftig weitere Strukturverbesserungen zur Absicherung der gewachsenen Innenstadtlagen und Verknüpfung der unterschiedlichen Lagequalitäten untereinander angestrebt werden.
- Ziel ist es, die Innenstadt durch eine weitere Konzentration von Funktionen zu stärken und für Besucher zu attraktivieren.
- Zukünftig müssen außerdem über bestehende privat-öffentliche Engagements (z.B. City-Management Rosenheim) hinaus vermehrt die Haus- und Grundeigentümer in die strategische Fortentwicklung der Innenstadt Rosenheims eingebunden werden. Der von der Landesgartenschau 2010 ausgehende Impuls muß nachhaltig und intensiv genutzt werden.
- In der Innenstadt sind neben Qualitätsverbesserungen im Bestand vor allem auch neue Standortentwicklungen zu forcieren. Die im Gutachten näher benannten Standorte Atrium, Kufsteiner/Ecke Münchner Straße und Am Anger sind für eine integrierte Handelsimmobilienentwicklung, vertieft zu überprüfen. Eine derartige Entwicklung sollte hinsichtlich der Anziehungskraft mit der eines klassischen Shopping Centers vergleichbar sein.







## Flächenpotenziale Innenstadt

- Insgesamt sind zwischen 10.000 und 15.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher innerstädtischer Verkaufsfläche als Zielvorgabe für die Entwicklung der nächsten 5 bis 7 Jahre als sinnvoll anzusehen. Eine aktive Grundstückspolitik und partizipative Planungsprozesse sollen die Entwicklung neuer Potenziale beschleunigen.
- Als Anspruch an eine neue Handelsimmobilie werden eine völlige Integration innerhalb gewachsener Strukturen, die Schaffung neuer, nachfragegerechter Handelsflächen, die Transparenz und Durchlässigkeit der Immobilie, ein echter Frequenzgewinn insbesondere für die 1-A-Lage der Innenstadt, sowie positive Kopplungen verschiedener Funktionen innerhalb fußläufig erreichbarer Distanzen formuliert.
- Als Schwerpunktbesatz kommen typische innerstädtische Leitsortimente in Betracht: Textilien, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck, Wohnaccessoires/Living, Sportartikel, GPK (Glas, Porzellan, Keramik), Parfümeriewaren, sowie ergänzende Kleinflächenkonzepte aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungen.
- Je nach Entwicklungsmöglichkeit könnte auch ein Elektro-Vollsortiment angeboten werden, dann jedoch würde sich eine derartige Nutzung am Bahnhof ausschließen.
- Des Weiteren müssen für zukünftige Abwägungen auch quantitative Maßstäbe angelegt werden. Als Orientierungsmaßstab dient eine planerische Zielvorgabe für ein ausgeglichenes Flächenverhältnis der Netztypen. Ein Netzverhältnis von 60 % (Primäres Netz = Innenstadt + sonstige integrierte Lage) zu 40 % (Sekundäres Netz = nicht integrierte Lage bzw. Gewerbegebietslage) soll auch in Zukunft angestrebt werden.

## Bahnhofsgelände

**Das Rosenheimer Bahnhofsareal stellt eine der letzten großen zusammenhängenden innerstädtischen Potenzialflächen der Stadtentwicklung dar. Durch die bereits vorhandene Funktionsbündelung ergeben sich zahlreiche Chancen und eröffnen sich vielseitige Handlungsspielräume. Die vorhandenen Flächenpotenziale von ca. 10 Hektar bieten der Stadt die einmalige Chance zukunftsweisender Entwicklungen an zentraler Stelle.**

- Eine Neugestaltung des Bahnhofsgebäudes sowie der umgebenden Flächen, stellt eine stadträumlich und stadtgestalterische Herausforderung und Chance an zentraler Stelle dar. Das Bahnhofsgebäude soll auch in Zukunft ein Verkehrsfunktionsgebäude sein und keine Handelsimmobilie. Die Flächen werden zukünftig, insbesondere im Hinblick auf die optimale Anbindung an den ÖPNV an Bedeutung gewinnen, dies gilt v.a. vor dem Hintergrund einer zunehmenden Vernetzung mit der (Metropol-) Region.
- Bei der Entwicklung am Standort Bahnhof gilt es zwischen den Standorten Nord und Süd zu unterscheiden. Für das gesamte Bahnhofsareal (Nord und Süd) sind alternative, innenstadtverträgliche Entwicklungskonzepte zu erstellen. In einem interdisziplinären Verfahrensansatz sollen Rahmenbedingungen für etwaige Alternativen aufgezeigt werden.
- Im Nordabschnitt wird die Entwicklung schon allein auf Grund der laufenden Bauleitplanung sehr viel schneller vorstatten gehen als im Süden. Denkbare Nutzung im Norden könnte neben dem erforderlichen Zentralen Busbahnhof (ZOB) mit den notwendigen Hol- und Bringdiensten eine begrenzte Handelsnutzung v.a. in den Bereichen Hotel, Bildung und Gesundheit/Freizeit sein.
- Der Südabschnitt könnte Nutzungen wie eine Multifunktionshalle mit Messegelände, Hotel, Park+Ride-Flächen sowie Gewerbe auf-

nehmen und so zur innenstadtnahen Angebotsabrundung beitragen.

- Das Bahnhofsgelände soll zukünftig nicht zu einem Handlungsschwerpunkt ausgebaut werden. Die Entwicklungsfähigkeit ist in Abhängigkeit zur weiteren Innenstadtentwicklung zu sehen. Maximal könnten auf rund 6.000 - 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein innenstadtunschädliches Angebot, wie zum Beispiel ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt und ein Elektrofachmarkt angesiedelt werden. Dies schließt eine Shopping-Center-Entwicklung dezidiert aus. Sämtliche handelsbezogenen Vorhaben sind in ihrer Wechselwirkung zur Innenstadt zu überprüfen.
- Der derzeit im Verfahren befindliche Bebauungsplan für den Nordabschnitt des Bahnhofs soll zügig bis zur Sommerpause abgeschlossen werden. Damit wird die Stadt ein deutliches Zeichen für Entwickler und Investoren setzen, was die Nutzungen dieses Areals betrifft.

## Entwicklung der Nahversorgung

**Die Nahversorgungsstruktur Rosenheims soll verbraucher- und marktgerecht fortentwickelt werden. Ziel ist eine optimale wohnortnahe Versorgung der gesamten Rosenheimer Bevölkerung.**

- Die Nahversorgung in Rosenheim soll sich in Zukunft verbraucherorientiert und modern gestalten. Notwendige Erweiterungen werden – wenn möglich und sinnvoll – unterstützt und Neuansiedlungen sollen in unterversorgten Stadtteilen ermöglicht werden.
- Die Stadt Rosenheim wurde in der Untersuchung in 5 Nahversorgungsbezirke eingeteilt, für die jeweils separate Entwicklungsempfehlungen gegeben wurden.
- Sämtliche Empfehlungen sind hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit, den Betreiberansprüchen, dem räumlichen Versorgungsgrad und der landesplanerischen Gesamtverträglichkeit der Netto-Neuflächen abgestimmt.
- Sowohl an der Ebersberger Straße, im Aicher-Park, in der Innenstadt (Bahnhof), an der Innstraße, an der Panorama-Kreuzung und in Aising-Pang halten wir Verlagerungen, Erweiterungen oder Neuansiedlungen für empfehlenswert. Quantitative Vorgaben hierzu sind dem Gutachten zu entnehmen.

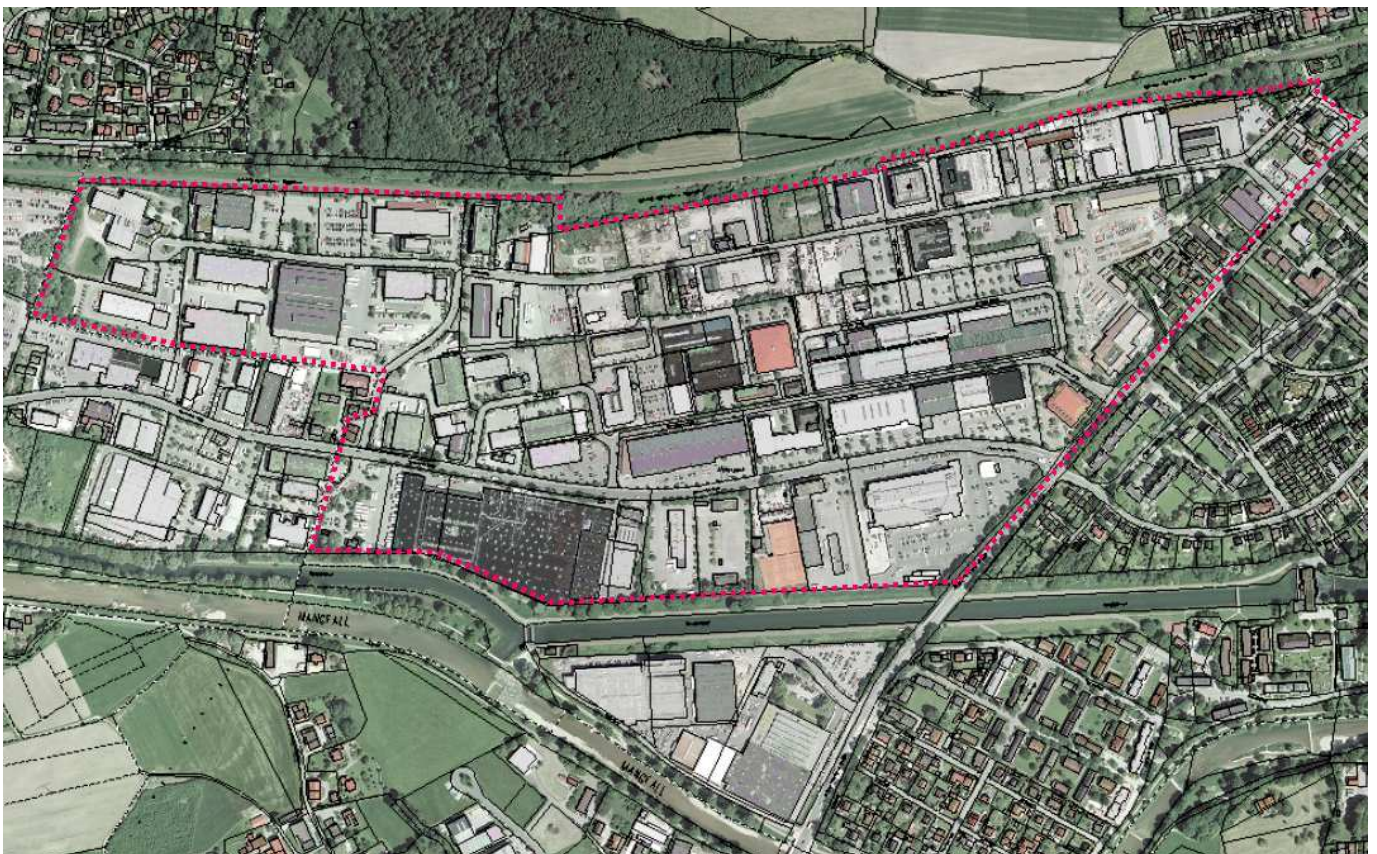
## Aicher-Park

**Der Aicher-Park soll als wichtigster Fachmarktstandort Rosenheims quantitativ und insbesondere qualitativ weiterentwickelt werden. Der Charakter des Aicher-Parks soll gewerblich orientiert bleiben.**

- Der Aicher-Park muss zur Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit grundlegend modernisiert werden. Durch die Entwicklungen in den Umlandgemeinden (z.B. Kolbermoor) ist der Aicher-Park in seiner heutigen Form nur mehr bedingt wettbewerbsfähig. Die gestalterische Neuordnung des gesamten Aicher-Parks ist anzustreben.
- Die Modernisierung sollte jedoch nicht ausschließlich durch Neuansiedlungen erreicht werden. Bei Verlagerungen und Erweiterungen sollten die Altflächen einer Nachnutzung zugeführt werden.
- Die Kernzone Einzelhandel soll erhalten und marktgerecht unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zu anderen Standorten weiterentwickelt werden. Insbesondere neu hinzukommende Potenzialflächen wie das BayWa-Gelände sind intensiv in diese Überlegungen mit einzubeziehen.
- Die Bemühungen für ein einheitliches und leistungsfähiges Management für den gesamten Bereich um Georg-Aicher-Straße und Oberaustraße sind zu unterstützen und auszubauen.
- Verfügbare Flächenpotenziale sollen ausdrücklich nicht nur für Einzelhandelsansiedlungen vorgehalten werden.
- Städtebauliche Mängel (Gebäudezustand, Straßenbeläge, Parkieranlagen, Beleuchtung, Wegeführung, ÖPNV-Anbindung etc.) sind zukünftig im Sinne einer besseren Kundenbindung zu beheben. Langfristige Chancen, die sich aus Westumfahrung B 15 ergeben, sollten frühzeitig in die planerischen Überlegungen einbezogen werden.



- Insgesamt wäre ein an die Innenstadt gekoppeltes Flächenwachstum für den gesamten Aicher-Park vorzusehen. Im Einzelfall müssen vorhabensbezogene Verträglichkeitsprüfungen erstellt werden, um potenzielle Auswirkungen quantitativ und qualitativ abbilden zu können.
- Ziel muss bleiben, dass der Aicher-Park eine arbeitsteilige Ergänzung des gesamtstädtischen Rosenheimer Angebotes insbesondere im preisgünstigen Fachmarktssegment schafft. Innenstadtrelevante Sortimente sind je nach Betriebstyp und Sortimentsniveaus insbesondere hinsichtlich ihrer Wechselwirkungen auf die Innenstadt zu überprüfen.



## Panorama-Kreuzung

**Die Panorama-Kreuzung übernimmt eine Portal-Funktion im Süden der Stadt Rosenheim. Für Neuansiedlungen an den Sichtachsen sind deshalb hohe städtebauliche Maßstäbe anzulegen. Eine wesentliche Ausweitung als Handelsstandort kommt nicht in Betracht.**

- Im Vordergrund sollte der Erhalt und die Qualitätsabsicherung des vorhandenen Einzelhandelsbestandes und eine städtebaulich qualitativvolle Ergänzung dieser Struktur stehen.
- Eine starke Verdichtung der Einzelhandelsstrukturen soll nicht stattfinden, sie würde diesem Standort auch aus verkehrlichen Gründen ein zu starkes Gewicht verleihen.
- Im Bereich des BayWa-Areals sollen nach Abwägung auch zukünftig keine weiteren sondergebietsrelevanten Einzelhandelsansiedlungen (Ausnahme Lebensmittelmarkt) geplant werden. Die Entwicklung sollte sich auf eine gewerbliche Nutzung konzentrieren.

## Gewerbegebiete in Rosenheim Süd

**Die Gewerbegebiete in Rosenheim Süd sind nicht für eine weitere Handelsverdichtung vorzusehen.**

- Sowohl aus städtebaulicher, wie auch aus sozioökonomischer Sicht sind die Gewerbegebiete in Rosenheim Süd derzeit nicht für weitere Einzelhandelsansiedlungen vorzusehen. Eine Bestandssicherung des Wohnkaufhauses WEKO ist jedoch anzustreben.
- Der Ausschluss von weiteren Betriebsansiedlungen im Einzelhandel ist baurechtlich zu sichern.
- Eine sich ausdehnende Handelsagglomeration ist auch im Sinne einer nachhaltigen regionalen Einzelhandelsentwicklung zu vermeiden.