



Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

MASTERPLAN INNENSTADT SONTHOFEN (KURZFASSUNG)

Auftraggeber: Stadt Sonthofen

Projektleitung: Dipl.-Ing. Gabriele Ostertag
Dr. Gino Meier

Datum: München, 28.02.2023

Vorbemerkung

Im Juni 2022 erteilte die Stadt Sonthofen der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, den Auftrag zur Erarbeitung des Masterplans Innenstadt. Die Erstellung dieses Konzeptes wird mit finanziellen Mitteln des Förderprogramms REACT-EU gefördert. Das Förderprogramm verfolgt das Ziel, Kommunen dabei zu unterstützen, die Funktion ihrer Innenstädte zu sichern und deren Attraktivität zu steigern.

Die Erarbeitung des Konzeptes war in ein umfassendes Beteiligungskonzept eingebettet. Ansonsten standen unterschiedliche Analysetools zur Verfügung.

Die Untersuchung dient der Vorbereitung für kommunalpolitische Entscheidungen in der Stadt Sonthofen. Sie unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf verzichtet, die gendergerechte Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Titelfoto: @ ProVisionMedia, Sonthofen

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg - Dresden - Hamburg - Köln - München

Büro München
Westenriederstraße 19
80331 München

089 / 210 1992-21
gabriele.ostertag@gma.biz

Geschäftsführung: Birgitt Wachs



Sonthofen



Dieses Projekt wird von der Europäischen Union und dem Freistaat Bayern aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) als Teil der Reaktion der Union auf die COVID-19-Pandemie finanziert

REACT-EU

Vorwort des Ersten Bürgermeisters der Stadt Sonthofen



© Bruno Maul 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Sonthoferinnen und Sonthofer,
werte Besucherinnen und Besucher der
Sonthofer Innenstadt,

die Digitalisierung, der zunehmende Onlinehandel, die demographische Entwicklung und der damit verbundene Strukturwandel im Handel haben das Gesicht unserer Innenstädte und Ortszentren verändert. Dort konzentrieren sich mit Einzelhandel, Gastronomie, Tourismus, Kultur und Veranstaltungswesen Branchen, die darüber hinaus in besonderer Weise von den Nachwehen der Corona-Pandemie betroffen sind. Die Pandemie, aber auch außenpolitische Themen wie aktuell der Ukraine-Konflikt mit all seinen Folgen oder der akute Mangel an Fachkräften, beschleunigen den schon seit langem anhaltenden Strukturwandel.

Innenstädte sind Orte des Handels, des Wohnens, der Arbeit, der Kultur, der Kommunikation und Begegnung. Die Nutzungsmischung und soziale Vielfalt unserer schönen Sonthofer Innenstadt gilt es auch künftig zu erhalten und weiterzuentwickeln. Denn eine lebendige Innenstadt soll weiterhin als Visitenkarte von Sonthofen dienen.

Um auch in Zukunft ein attraktives Stadtzentrum bieten zu können, ist es unsere dringlichste Aufgabe, den Austausch zwischen den Menschen zu fördern, dafür einen ansprechenden Angebotsmix aus Handel, Tourismus, Dienstleistung, Handwerk, Freizeit und Kultur zu kreieren sowie hierfür neue Formate zu finden.

All die bisher genannten Themen wurden in Zusammenarbeit mit der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im vorliegenden Masterplan Innenstadt Sonthofen bearbeitet. In einem breit angelegten öffentlichen Beteiligungsprozess wurde in zahlreichen Veranstaltungen und unter Teilnahme sämtlicher Innenstadttakteure ein tragfähiger Handlungsleitfaden ausgearbeitet. An dieser Stelle möchte ich mich ganz herzlich bei allen Teilnehmenden für ihr Engagement und die eingebrachte Zeit bedanken!

Bei der anstehenden Umsetzung sind Durchhaltevermögen und ein konsequentes Handeln über alle Fachbereiche der Verwaltung, der Politik und der relevanten Stakeholder hinweg erforderlich. Alle müssen ihren Beitrag zur effizienten und zielorientierten Umsetzung liefern.

Durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen wollen wir in den kommenden Jahren die Lebensqualität für die Sonthoferinnen und Sonthofer sowie unsere Gäste aus Nah und Fern verbessern, die Attraktivität der Stadt erhöhen und die Zukunftsfähigkeit unserer Innenstadt stärken.

In diesem Sinne: „Packen wir es an!“

Ihr

Christian Wilhelm
Erster Bürgermeister

Inhalt

ANALYTISCHE EBENE

I. GRUNDLAGEN UND HERAUSFORDERUNGEN, METHODIK UND ZIELE	05
Aufgabenstellung	06
Handlungsraum	07
Zeitplan	08
Methodik	09
II. ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGEN UND ENTWICKLUNGSTRENDS	10
Innenstadtentwicklung im Zeichen von Klimaschutz und Nachhaltigkeit	11
Digitalisierung	12
III. STANDORTANALYSE Innenstadt Sonthofen	13
Wesentliche Rahmendaten der Stadt Sonthofen	14
Städtebau, Aufenthaltsqualität, Freiräume in der Sonthofer Innenstadt	15
Erreichbarkeit der Sonthofer Innenstadt	16
Vielfältige Nutzungen in der Sonthofer Innenstadt	17
Einzelhandel und Gastronomie in der Sonthofer Innenstadt	18
Digitale Sichtbarkeit der Innenstadtakteure	22
Kultur, Veranstaltungen und Tourismus in Sonthofen	23
Leerstände in der Sonthofer Innenstadt	24
Schlussfolgerungen für den Handlungsraum	25

KONZEPTIONELLE EBENE

IV. MASTERPLAN INNENSTADT	26
Ziele des Masterplans Innenstadt Sonthofen	27
Zentrale Handlungsfelder der Sonthofer Innenstadtentwicklung	28
Schlüsselmaßnahmen / Ad-hoc-Programm	29



ANALYTISCHE EBENE METHODIK



Aufgabenstellung

Für die Stadt Sonthofen (ca. 21.500 Einwohner) haben sich die Rahmenbedingungen für die Innenstadtentwicklung drastisch verändert:

- / Der fortschreitende Strukturwandel im Einzelhandel in Verbindung mit den steigenden Anteilen des Onlinehandels stellt die Innenstadt von Sonthofen vor neue Herausforderungen.
- / Aktuell wird die Entwicklung durch eine sichtbare Leerstandsbildung geprägt, ein weiterer Aspekt ist die Nachfolgeproblematik.
- / Auch das Mobilitätsverhalten sowie das Käufer- und Konsumverhalten haben sich drastisch verändert. Es gilt, die Innenstadt als multifunktionalen Ort weiter zu entwickeln.
- / Wurde das „Einkaufen“ noch vor einer Dekade als der bestimmende Faktor für die Innenstadt angesehen, rücken heute andere Nutzungen neben dem Einzelhandel in den Fokus. Die Gastronomie sowie weitere Angebote aus dem Dienstleistungs-, Freizeit-, und Tourismussektor sowie auch Wohnen werden größere Bedeutung einnehmen.
- / Verstärkend kommt der für Sonthofen relevante Abzug der Bundeswehr hinzu, wobei nach Abzug von 2.500 Dienstposten eine wichtige Säule der Innenstadtoökonomie weggebrochen ist.

Davon ausgehend hat sich die Stadt Sonthofen für die Erstellung eines umsetzungsorientierten Masterplans Innenstadt mit folgenden Zielen entschieden:

- / Qualifizierung des öffentlichen Raumes und damit Erhöhung der Aufenthaltsqualität,
- / Weiterentwicklung und Stärkung der Innenstadt als markführender Standort für zentrenrelevante Sortimente, Gastronomie und Dienstleistungen in der Region sowie
- / Sicherung des vielfältigen Branchenmixes, auch außerhalb des Einzelhandels, Erhöhung der Passantenfrequenz.




Auf Grundlage einer Bestandsanalyse, der Auswertung vorliegender Konzepte und Grundlagen sowie einer breit angelegten Bürgerbeteiligung wurde in den vergangenen Monaten ein umsetzungsorientiertes Konzept und für anstehende Aufgaben ein umsetzungsstarkes Sofortprogramm erarbeitet. Entwicklungsmaßnahmen wurden bereits während der Konzepterstellung angegangen.

Der umsetzungsorientierte Masterplan arbeitete strategische Handlungsfelder und Schwerpunktbereiche sowie konkrete, möglichst kurzfristig umsetzbare Maßnahmen heraus.

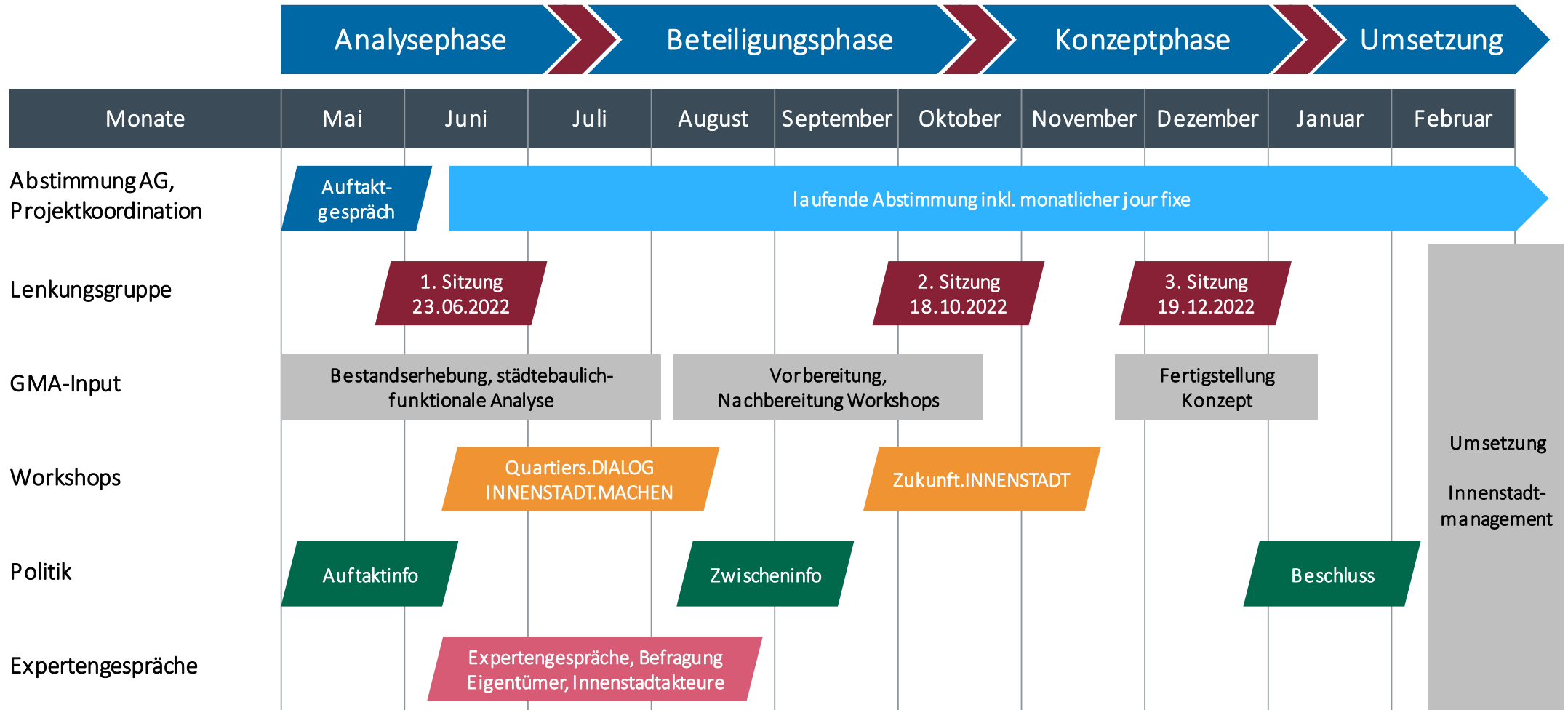
Handlungsraum Masterplan Innenstadt Sonthofen



Legende

-  Abgrenzung Handlungsraum
-  Gebäude innerhalb des Handlungsraums
-  Gebäude außerhalb des Handlungsraums

Zeitplan



Methodik

Die Analyse wurden in folgenden Schritten durchgeführt:

Erhebung /
städtebauliche
Analysen

- Nutzungskartierung Innenstadt inkl. gesamtstädtischer Einzelhandelserhebung
- städtebaulich-funktionale Analyse
- Leerstandskataster



Umfassendes Partizipationssetting

- Dialog mit den Vor-Ort-Akteuren im Rahmen eines moderierten Verfahrens
- Expertengespräche mit Innenstadtakteuren aus Handel, Gastronomie, Immobilienbranche
- Online-Beteiligung mit Crowd-Mapping und digitalen Themenboards (<https://gma.biz/beteiligung-sonthofen/> bzw. <https://www.stadt-sonthofen.de/wirtschaft/masterplan-innenstadt/>)
- 3 Beteiligungsworkshops, davon 2 Stadtspaziergänge
- 3 Lenkungsgruppensitzungen



Auswertung der unterschiedlichen Planwerke
der Stadt Sonthofen

- Auswertung und Zusammenfassung der städtischen Konzepte
- Einzelhandelskonzept Innenstadt, ISEK, Richtlinie für ein kommunales Förderprogramm der Stadt Sonthofen, Die Marke Sonthofen, Tourismusleitbild Sonthofen, Verkehrskonzept Innenstadt, Förderprojekt Digitale Einkaufsstadt Bayern
- Zusammenfassung der Maßnahmen mit Innenstadtbezug





ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGEN UND ENTWICKLUNGSTRENDS

Innenstadtentwicklung nur noch mit Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Umwelt- und Klimaschutz sind die Kernelemente einer gesamtgesellschaftlich notwendigen Nachhaltigkeitsstrategie. Die Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel ist daher kein aktueller Trend der Stadtentwicklung, sondern ein unabdingbarer Baustein und Selbstverpflichtung, nachfolgenden Generationen eine lebenswerte Umwelt zu erhalten.

Aufgabe einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung muss es also sein, Beiträge zur Klimagerechtigkeit und zum Artenschutz zu leisten sowie insbesondere grüne und blaue Infrastrukturen gezielt zu entwickeln. Dabei geht es um vegetabile und bauliche Investitionen sowie investitionsvorbereitende und projektbegleitende Maßnahmen in urbanen Grün- und Freiräumen, die diese in ihrer Vitalität und Funktionsvielfalt erhalten und weiterentwickeln. Auch im Bereich Klimaschutz und -anpassung sind Maßnahmen zu verfolgen, die zur Senkung täglicher CO₂-Emissionen geeignet sind und stadtklimatischen Defiziten (z. B. Hitzeinseln) dauerhaft entgegenwirken.

Mit Blick auf Initiierung und Umsetzung nimmt die Kommune eine wichtige Position ein. Werden in den diversen Papieren zur bayerischen, deutschen und europäischen Klimapolitik in erster Linie abstrakte politische Ziele formuliert, ist die Umsetzung dieser klimapolitischen Zielsetzungen ganz praktische Aufgabe der Kommune – so auch für Sonthofen. Die Stadt hat diese Herausforderung angenommen und zuletzt eigens die städtische Position eines Klimaschutzmanagers eingerichtet.

Wichtige klimapolitische Handlungsfelder für die Stadt Sonthofen sind wie folgt zu benennen:

- /// CO₂-Neutralität
- /// Unterstützung der Verkehrs- und Mobilitätswende durch Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (z. B. Attraktivierung des ÖPNV, Radverkehrs)
- /// Reduktion des Ressourcenverbrauchs (Energie, Brennstoffe, Boden)
- /// Smart-City-Konzept und zunehmende Digitalisierung zur Vermeidung zusätzlicher Fahrwege (z. B. in die Verwaltung) oder Reduktion des Stromverbrauchs (z. B. intelligente Straßenbeleuchtung)
- /// Erhalt der Biodiversität (z. B. durch Sicherung und Schaffung von Grüninseln im urbanen Raum)

- /// Vermeidung von Hitzeinseln im Stadtgebiet infolge zu intensiver Versiegelung und eines zu geringen (lokaltypischen) Baumbestandes
- /// Schaffung eines Bewusstseins für regionale Erzeugnisse und Produkte bei den Konsumenten
- /// Stärkung des urbanen Raums hinsichtlich seiner Resilienz angesichts zunehmender Extremwetterlagen (z. B. Trockenheit, Starkregen, Stürmen, Hitze)
- /// Vernetzung bestehender Grün- und Freiräume (z. B. Biotopverbund, Wegeverbindungen) durch gezielte Ergänzung mit wohnortnahen Freiräumen in klimatisch defizitären Stadträumen (Klimaoasen)
- /// Umwandlung grauer in grüne und blaue Infrastruktur (z. B. Entsiegelung von Flächen und Schaffung von grünen Inseln)
- /// Umsetzung von Schwammstadtkonzepten zur Erhöhung des Regenwasserrückhalts, der Verdunstungsleistung, der Grundwasserneubildung und der Wasserverfügbarkeit auch unter Nutzung von Grauwasser

Klimaschutz und Nachhaltigkeitsüberlegungen stellen mehr denn je die thematische Klammer einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung dar – auch in Sonthofen.

Digitalisierung als neuer Bedingungsfaktor der Stadtentwicklung

Kein Bereich der Raum- und Stadtentwicklung wird von der zunehmenden Digitalisierung ausgenommen. Während reine Digitalisierungsstrategien in der Regel eher isoliert als integrativ wirken, sind Digitalisierungsansätze in allen Bereichen der Stadtentwicklung, aber auch akteursübergreifend konsequent mitzudenken. Ein „Das hatten wir alles schon einmal in ähnlicher Form“ oder „Der Aufwand ist für uns nicht leistbar“ sind keine belastbaren Argumente (mehr) gegen oder für ein nur reduziertes Engagement im digitalen Raum. Alle Branchen müssen Anschluss finden und sich auf die veränderten Rahmenbedingungen der Digitalisierungen einstellen.

Im **Einzelhandel** waren Umsatzsteigerungen zuletzt kein Garant mehr für Flächenwachstum. Ein wachsender Anteil der dynamischen Umsatzentwicklung im gesamten Einzelhandel entfällt mittlerweile auf den Onlinehandel. Aus diesem Grund unterscheiden viele, vor allem filialisierte Handelsunternehmen nicht mehr zwischen „stationär“ und „online“. Sie ermöglichen dem „**hybriden Kunden**“ sowohl online als auch klassisch stationär den Zugang zur Ware.

In diesem Zusammenhang muss auch die **logistische Infrastruktur** für Warenlagerung und -verteilung, die in der Innenstadt sowohl für den Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk, Gewerbe und auch Privathaushalte benötigt wird, neu und intelligent organisiert werden. Über **Mobilitätshubs** an Verkehrsknotenpunkten können die Waren abgeholt oder weiter distribuiert werden (die „letzte Meile“ z. B. via E-Lastenrad). Hierbei sind sowohl Stadt als auch Zustelldienstleister gefragt, tragfähige und umsetzungsorientierte Konzepte gemeinschaftlich zu entwickeln.

Ladeinfrastrukturen für eine zukunfts-gewandte innerstädtische E-Mobilität müssen in einer digitalisierten Innenstadt ebenfalls flächendeckend geschaffen werden. Dabei haben kollektiv genutzte, softwaregestützte Mobilitätsoptionen, auch **Shared Mobility** genannt, auch einen festen Platz in der Innenstadt der Zukunft.

Technologische Innovationen werden in einer **Smart City** auch durch die Vernetzung sämtlicher Stromkreisläufe erreicht. Dadurch wird eine ressourcenschonendere Nutzung von Energie, Wärme oder Licht ermöglicht. Auch innerhalb der Verwaltung können standardisierte Arbeitsprozesse durch den Einsatz intelligenter Softwarelösungen vereinfacht und beschleunigt werden.

Darüber hinaus können sich Städte neue **Marketingstrategien** aneignen und über ihre eigenen **Social-Media-Kanäle** neue Zielgruppen aktivieren. Über das verstärkte Aufmerksammachen auf Angebote oder Veranstaltungen in der Innenstadt werden vor allem Jüngere und junge Familien angesprochen. Infotainmentkanäle können hohe Reichweiten auch über die Stadtgrenzen hinaus generieren.

Darüber hinaus kann die Verfügbarkeit von **Open Data** neue Möglichkeiten in der Planung und Umsetzung von Stadtentwicklungsprojekten eröffnen (Stichwort: digitale Partizipation).

In der Zusammenschau lassen sich deutliche Interdependenzen aller Teilbereiche einer Innenstadt und den zunehmenden Anforderungenden der Digitalisierung an die Innenstadtentwicklung erkennen. Bei aller Komplexität, die mit der Digitalisierung einher geht, ist nicht zu vernachlässigen, dass eine **digitale Resilienz** für eine zukunftsfähige Stadt unabdingbar ist.



STANDORTANALYSE

Innenstadt Sonthofen



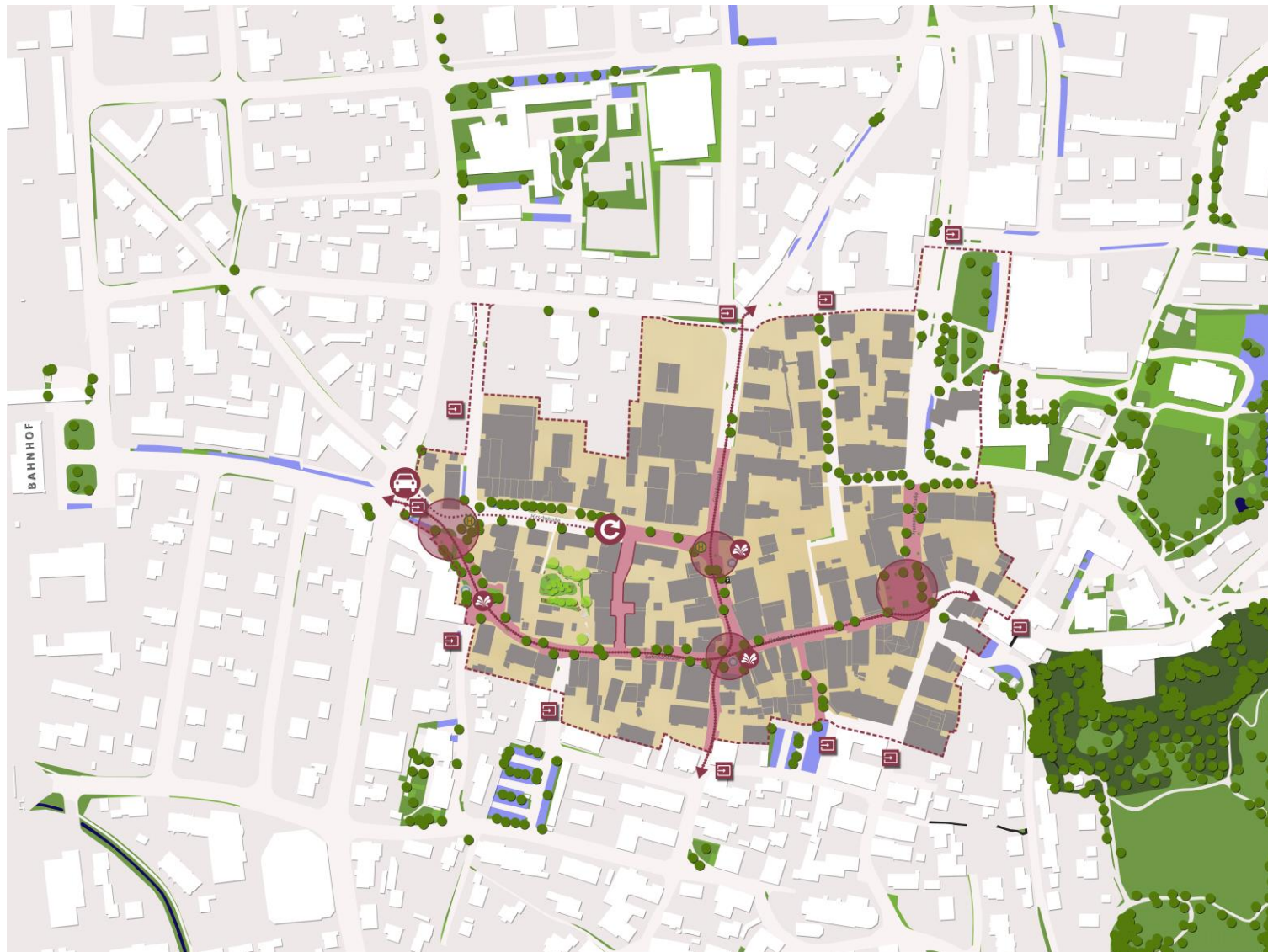
Wesentliche Rahmendaten der Stadt Sonthofen im Überblick

- 
Räumliche Lage: Südlichste Stadt Deutschlands, Regierungsbezirk Schwaben, Landkreis Oberallgäu, „Tor zu den Allgäuer Hochalpen“
- 
Zentralörtliche Funktion: Oberzentrum; Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit¹
- 
Siedlungsstruktur: kompakte Kernstadt mit historischer Innenstadt (zwei Hauptachsen zwischen vier Plätzen), Bundeswehrstandort in Stadtgebiet integriert, räumlich abgesetzte, dörfliche geprägte Ortsteile
- 
Demographie: aktuell rd. 21.800 Einwohner²; 2012 – 2022 + 2 % (+ 500 Einwohner)³; 2022 – 2032 stabile Entwicklung ($\pm 0\%$)⁴
- 
Wirtschaftsstruktur:⁵ 1 % Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, 25 % produzierendes Gewerbe, 27 % Handel/Verkehr/Gastgewerbe, 16 % Unternehmensdienstleister, 31 % öffentliche und private Dienstleister
- 
Arbeitsmarkt:⁶ rd. 7.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, rd. 4.400 Einpendler / rd. 5.700 Auspendler (Saldo - 1.300 Personen), Arbeitslosenquote ca. 2,3 % (LK Oberallgäu)
- 
Verkehr: Bundesstraßen B 19 und B 308, Autobahnen A 7 und A 980 in ca. 25 km Entfernung, Anbindung an Fernverkehr der Deutschen Bahn, lokales und regionales Busliniennetz
- 
Einzelhandel:⁷ 178 Betriebe mit insgesamt rd. 55.200 m² VK, vielfältiges Angebot in der Innenstadt, weitere Angebotsstandorte Östlichen Alpenstraße, Samuel-Bachmann-Straße, Rudolf-Diesel-Straße sowie Immenstädter Straße / Freibadstraße
- 
Kaufkraft: 98,7 (BRD = 100,0; Reg.bez. Schwaben = 102,4; LK Oberallgäu = 101,5)⁸
- 
Tourismus:⁹ im Jahr 2021 insgesamt rd. 48.820 Gästeankünfte und rd. 257.325 Übernachtungen, durchschnittlich 5,3 Aufenthaltstage

Quellen: 1 LEP Bayern 2020; 2 Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand: 30.06.2021); 3 Bayerisches Landesamt für Statistik (Stand: 31.12.2012 und 30.06.2021); 4 Bayerisches Landesamt für Statistik (Prognose: 31.12.2032); 5 Statistik kommunal für die Stadt Sonthofen (Stand: 2021); 6 Bundesagentur für Arbeit, Gemeindedaten der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wohn- und Arbeitsort (Stand: 30.06.2021) sowie Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarktstatistik (Stand: September 2022); 7 GMA-Erhebung 2022; 8 MB Research 2022; 9 Stadt Sonthofen 2023

Städtebau, Aufenthaltsqualität, Freiräume in der Sonthofer Innenstadt

Städtebauliche Grundstrukturen in der Sonthofer Innenstadt



Legende

- Abgrenzung Handlungsraum
- Gebäude innerhalb des Handlungsraums
- Gebäude außerhalb des Handlungsraums
- Fußgängerzone
- Schmiedgässle / „Feine Meile“
- Durchfahrtsachsen / Querungen
- 🚗 Einfahrt Pkw / möglicher Konfliktpunkt
- 🌿 Brunnen
- ⦿ Markante Plätze im städtebaulichen Gefüge
- Eingang zum Handlungsraum
- ↻ Wendeschwierigkeiten / Suchverkehr















Quelle: Kartengrundlage Stadt Sonthofen 2022, GMA Bearbeitung 2022 - eigene Darstellung

Erreichbarkeit der Sonthofer Innenstadt

Städtebauliche Grundstrukturen in der Sonthofer Innenstadt



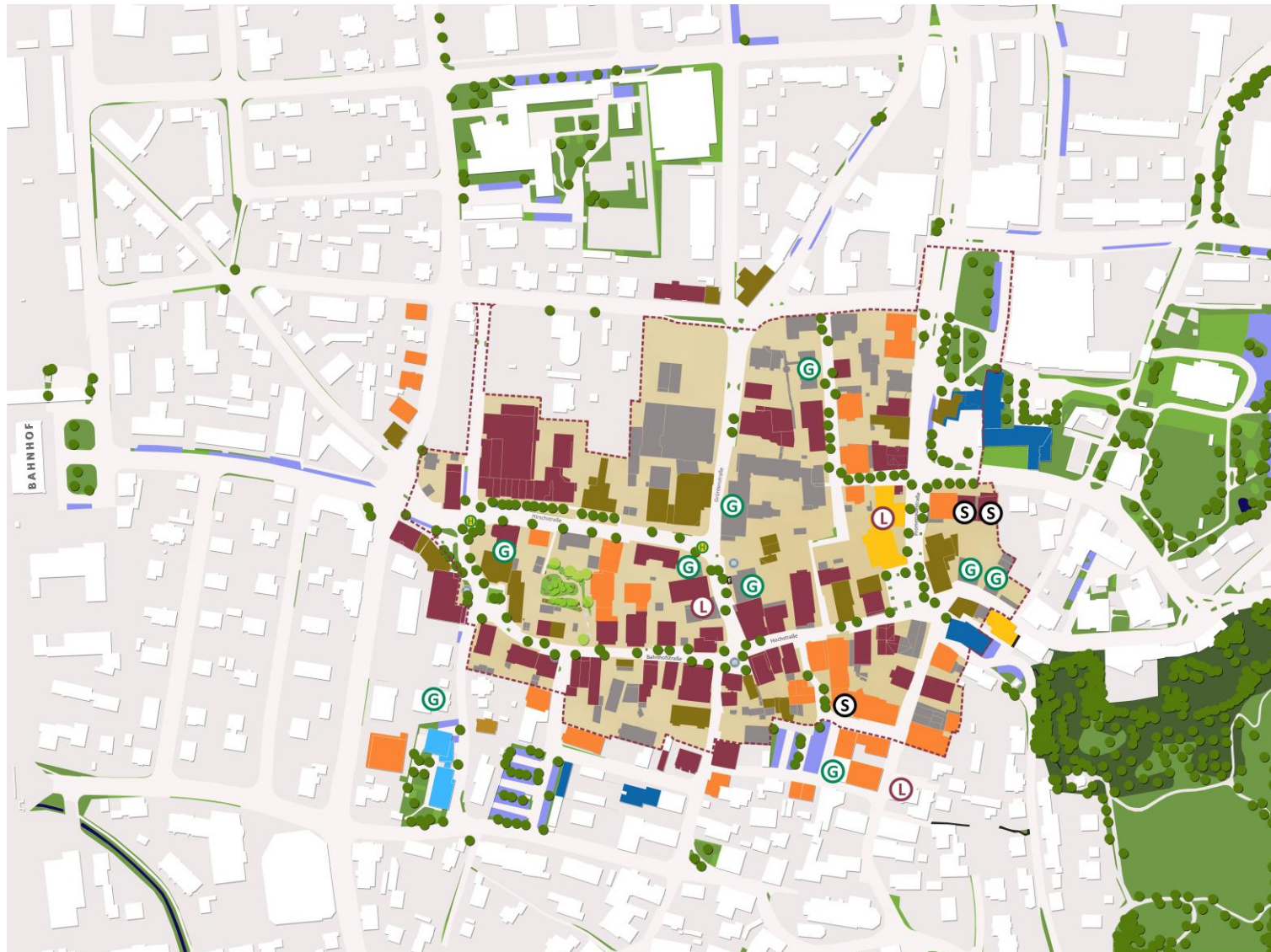
Legende

-  Abgrenzung Handlungsraum
-  Gebäude innerhalb des Handlungsraums
-  Gebäude außerhalb des Handlungsraums
-  Fußgängerzone
-  Fahrradstraße (perspektivisch)
-  Einfahrt Bus / möglicher Konfliktpunkt
-  Buslinie
-  Schwieriger Parksuchverkehr, Oberflächenbelag
-  Fahrradabstellanlage
-  Zebrastreifen
-  Eingang Handlungsraum
-  Wendeschwierigkeiten / Suchverkehr
-  Parkplatz
-  Potenzielle Konfliktfelder

Quelle: Kartengrundlage Stadt Sonthofen 2022, GMA Bearbeitung 2022 - eigene Darstellung

Vielfältige Nutzungen in der Sonthofer Innenstadt

Nutzungskartierung Innenstadt Sonthofen



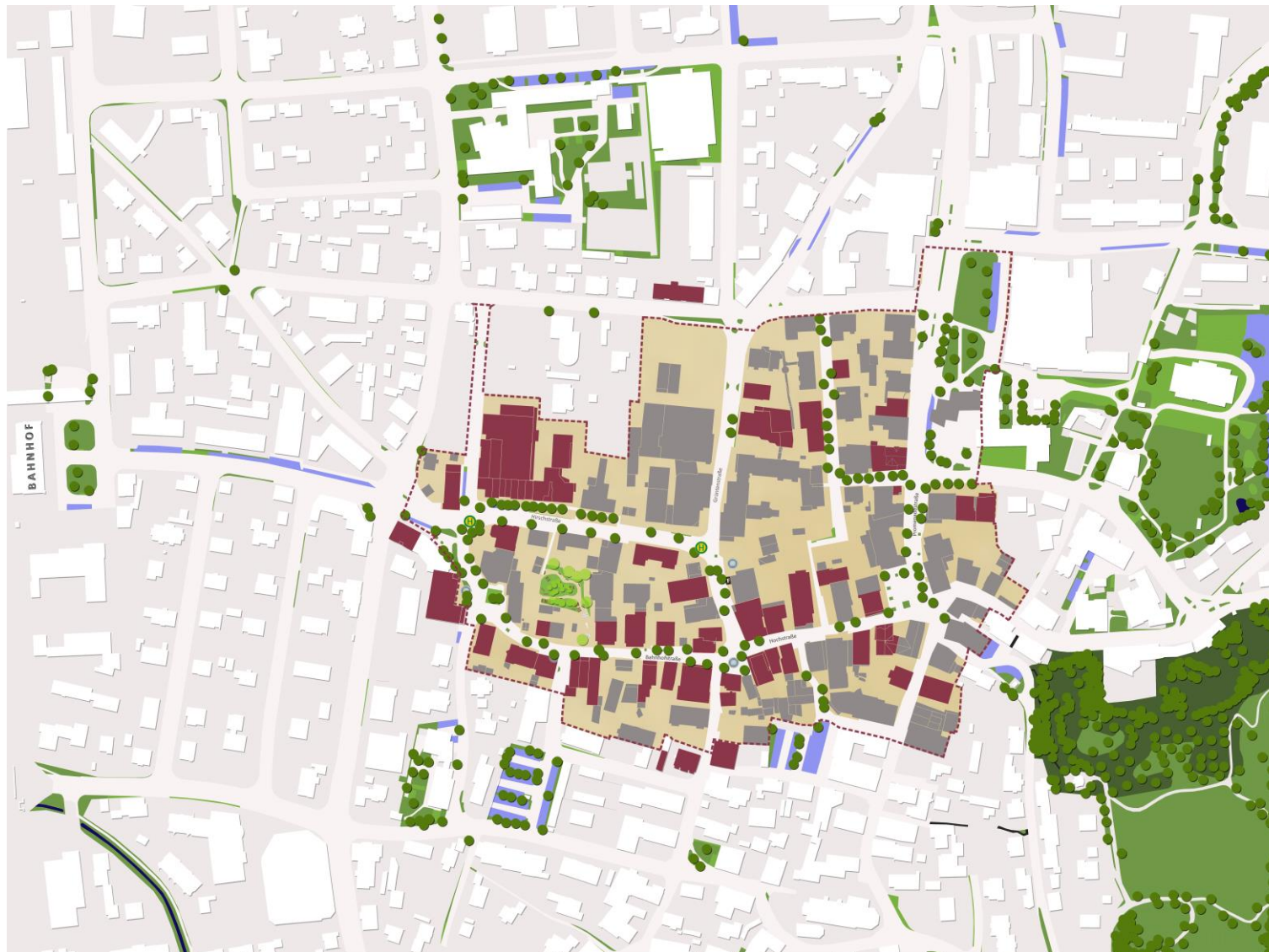
Legende

- Abgrenzung Handlungsraum
- Gebäude innerhalb des Handlungsraums
- Gebäude außerhalb des Handlungsraums
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit und Kultur
- Öffentliche Einrichtung
- Bildungseinrichtung
- Handwerk
- L Leerstand
- G Gesundheit
- S Spielhalle / Wettbüro





GMA-Bearbeitung 2022 (Kartengrundlage: Stadt LenneStadt; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Angebotsituation im Einzelhandel

Einzelhandelsangebot in der Sonthofer Innenstadt



Legende

-  Abgrenzung Handlungsraum
-  Gebäude innerhalb des Handlungsraums
-  Gebäude außerhalb des Handlungsraums
-  Einzelhandel

GMA-Bearbeitung 2022 (Kartengrundlage: Stadt LenneStadt; Kartenhintergrund: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

Gastronomiebetriebe in der Sonthofer Innenstadt

Gastronomisches Angebot in der Innenstadt Sonthofen



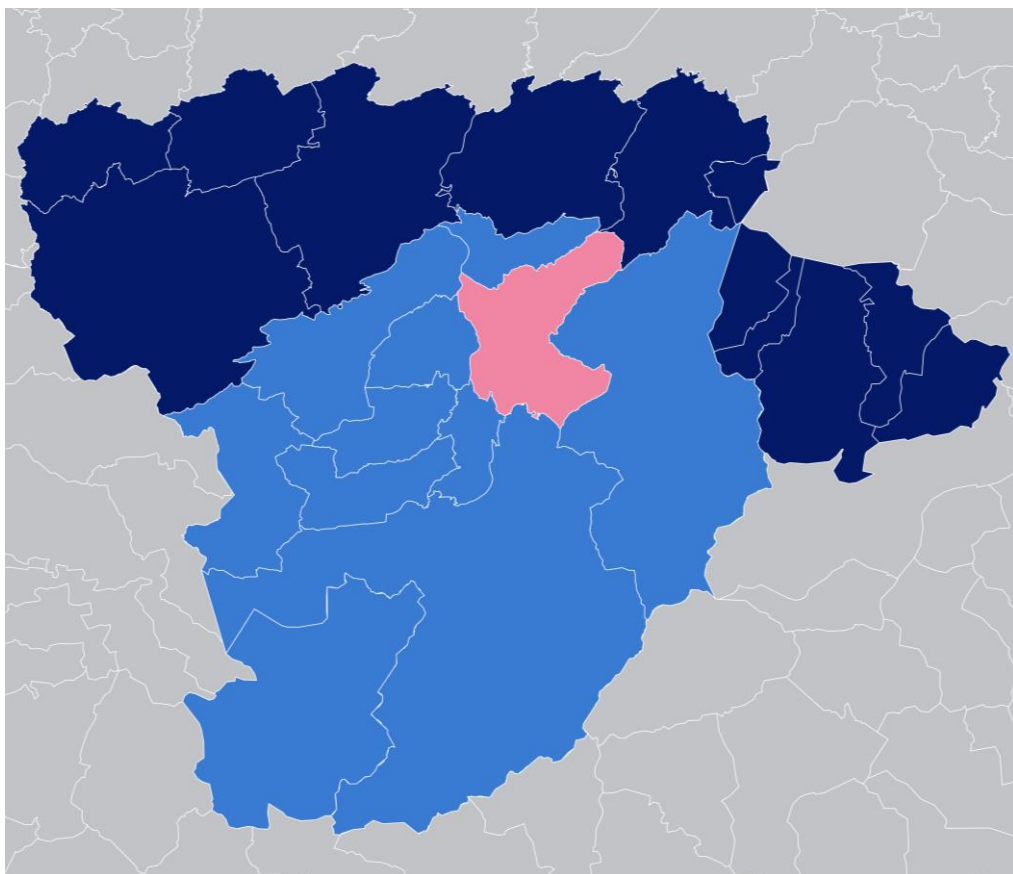
Legende

- Abgrenzung Handlungsraum
- Gebäude innerhalb des Handlungsraums
- Gebäude außerhalb des Handlungsraums
- Gastronomie
- R Restaurant
- B Bar
- D Diskothek
- I Imbiss
- C Café
- E Eisdiele
- HR Hotelrestaurant
- L Lieferservice

Bearbeitung: GMA 2022 (Kartengrundlage: Stadt Sonthofen 2022)

Nachfragesituation - Marktgebiet

Marktgebiet der Stadt Sonthofen



Zone I Zone II Zone III

Bearbeitung: GMA 2022 (Kartengrundlage: GfK GeoMarketing 2021)

Einwohner im Marktgebiet

Zone	Kommunen	Einwohner
I	Sonthofen	21.830
II	Burgberg im Allgäu, Blaichach, Ofterschwang, Bolsterlang, Fischen im Allgäu, Oberstdorf, Balderschwang, Obermaiselstein, Bad Hindelang, Mittelberg (Österreich)	37.140
III	Oberstaufen, Stiefenhofen, Missen-Wilhams, Immenstadt im Allgäu, Rettenberg, Wertach, Jungholz (Österreich), Schattwald (Österreich), Zöblen (Österreich), Tannheim (Österreich), Grän (Österreich), Nesselwängle (Österreich)	38.955
Gesamt		97.925

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (2022); Fortschreibung der Bevölkerung (Stand: 30.06.2022)

Zur Abgrenzung und Zonierung des Marktgebietes werden folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten des Untersuchungsraums (z. B. Wirtschaftsstruktur, Pendlerbeziehungen),
- /// Erreichbarkeit der Stadt unter Berücksichtigung verkehrlicher, topografischer und siedlungsstruktureller Bedingungen,
- /// Angebotssituation in der Stadt Sonthofen sowie Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in den umliegenden Städten und Gemeinden,
- /// generelle Anziehungskraft des Standortes (Infrastrukturausstattung, verkehrliche Anbindung, Lage der Einzelhandelsschwerpunkte usw.)

Angebotsituation – Einzelhandel

Folgende Angebotsituation ist für den Einzelhandel in Sonthofen bzw. in der Sonthofer Innenstadt festzuhalten (Stand: November 2022):

Einzelhandelsbestand in Sonthofen nach Branchen

Sortimente	Anzahl der Betriebe ¹		Verkaufsfläche ² in m ²		Umsatz in Mio. €	
	Sonthofen	Innenstadt*	Sonthofen	Innenstadt*	Sonthofen	Innenstadt*
Nahrungs- und Genussmittel	49	15	15.315	2.890	81,7	15,6
Gesundheit, Körperpflege	13	7	3.100	1.370	28,9	10,1
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	8	2	3.865	90	5,9	0,6
kurzfristiger Bedarf insgesamt	70	24	22.280	4.350	116,5	26,3
Bücher, PBS, Spielwaren	4	4	1.085	640	3,6	2,9
Bekleidung, Schuhe, Sport ³	42	28	15.595	9.875	51,4	33,3
mittelfristiger Bedarf insgesamt	46	32	16.680	10.515	55,0	36,2
Elektrowaren, Medien, Foto	12	10	1.605	455	8,4	2,2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	17	10	4.095	1.845	11,7	5,0
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	10	4	7.090	1.030	14,8	2,4
Optik, Hörgeräte, Uhren, Schmuck	14	10	1.280	965	8,6	6,7
Sonstige Sortimente ⁴	10	4	3.600	650	12,1	2,8
langfristiger Bedarf insgesamt	63	38	17.670	4.945	55,6	19,0
Nichtlebensmittel insgesamt	130	79	41.315	16.920	145,5	65,9
Einzelhandel insgesamt	179	94	56.630	19.810	227,2	81,4

* Als Innenstadt wird hier der zentrale Versorgungsbereich gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Sonthofen aus dem Jahr 2019 verstanden.

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branchen zugeordnet.

3 Sportbekleidung, -schuhe; ohne Sportgeräte

4 Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder, Hometrainer), Autozubehör, Sonstiges (z. B. Musikalien, großteilige Babyartikel; weiter auch Waffen, Erotik)

Quelle: GMA-Berechnungen 2022 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Im Vergleich zur Gesamtstadt stellt die Sonthofer **Innenstadt** mit Blick auf die Anzahl der Betriebsstätten die **dominierende Haupteinkaufslage** dar. Aufgrund der historisch bedingten städtebaulichen Kleingliedrigkeit sind hier ganz überwiegend kleinflächige Ladenlokale mit durchschnittlich 210 m² Verkaufsfläche angesiedelt.

Als größte und für den Wohn- und Lebensraum Innenstadt wichtigste Entwicklung ist die Neuaufstellung des EDEKA Marktes an der Hirschstraße zu bewerten, der die Nahversorgung für die Innenstadtbewohner gewährleistet. Demgegenüber ist das Drogeriewarenangebot des innerstädtischen Müller Drogeriemarktes als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten (enge, verwinkelte Gänge, Ladenzuschnitt).

Seit der letzten vollständigen Einzelhandelserfassung im Jahr 2019 ist der Verkaufsflächenbestand stabil geblieben. Zwar haben insgesamt 16 Geschäfte den Betrieb eingestellt, gleichzeitig stieg der lokale Einzelhandelsumsatz um etwa 39,7 Mio. € an, was nicht zuletzt auf eine gestiegene Kaufkraft sowie ausstrahlungskräftige Betriebe (z. B. Allgäu Outlet) zurückzuführen ist.

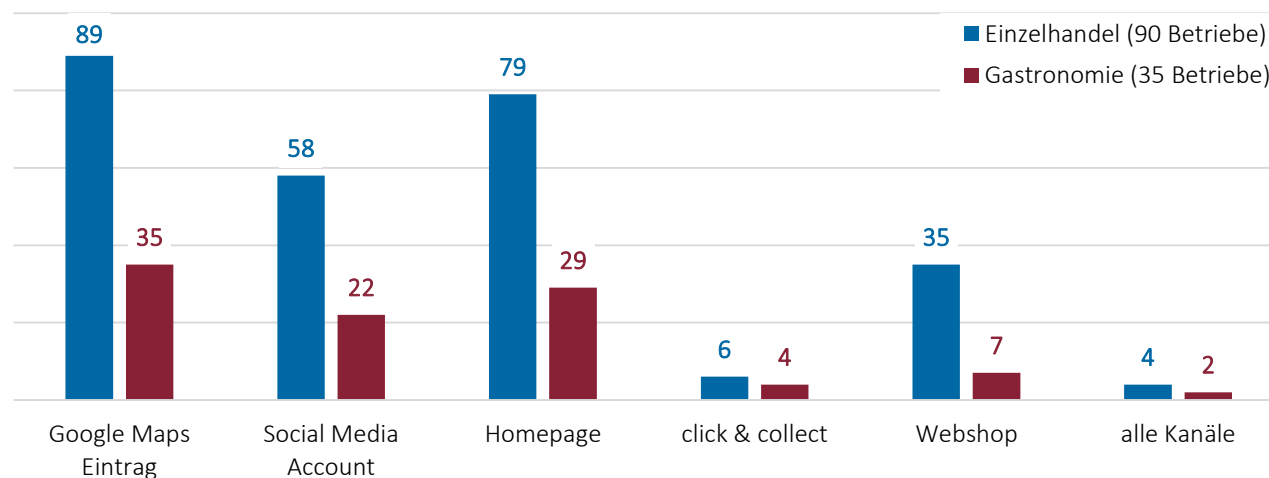
Positiv hervorzuheben ist die erfolgreiche Nachvermietung des ehemaligen C&A-Gebäudes, wodurch ein Leerstand in prominenter Innenstadtlage wiederbelegt werden konnte.

Zusammenfassung

- /// Haupthandelslage in Sonthofen
- /// guter Angebotsmix (Sortimentsbreite und -tiefe, Qualitätsniveau; Vgl. auch Einzelhandelskonzept 2019, S. 77), Schwerpunkt Bekleidung
- /// attraktive Nahversorgung
- /// persönliche Ansprache der Kunden aufgrund überwiegend inhabergeführter Betriebe möglich
- /// Mischung aus Traditionsgeschäften und innovativen Läden

Digitale Sichtbarkeit der Innenstadtakteure

- /// Alle Betrieben nutzen das Internet als Medium für Erreichbarkeit, Werbung und Verkauf und sind hier präsent.
- /// Über einen Eintrag bei Google Maps verfügen 99 % der untersuchten Betriebe.
- /// Knapp 2/3 der Geschäfte in der Sonthofer Innenstadt sind auf gängigen Social Media Plattformen aktiv.
- /// Eine Homepage mit Basisinformationen betreiben rd. 86 % aller Betriebe.
- /// Während nur ca. 8 % der Betriebe die Möglichkeit von click & collect anbieten, versenden rd. ein Drittel der Betriebe online bestellte Waren auch auf dem Postweg.
- /// Alle Onlinekanäle werden in der überwiegend Mehrheit nicht bedient (Zeitaufwand vs. verfügbares Personal).
- /// Einfache Möglichkeiten der digitalen Präsenz sind beliebt und vollständig angenommen, komplexere Instrumente (Webshop) werden mehrheitlich nicht genutzt.
- /// Vergleichsweise niedrigschwellige Plattformen wie Social Media Kanäle werden in der Breite genutzt, verfügen jedoch über deutliches Ausbaupotenzial hinsichtlich Aufwand und Nutzen (Reichweite).
- /// Die Sonthofer Betriebe der Innenstadt sind zu einem großen Teil innovativ und haben sich bereits mehrheitlich auf die veränderten Anforderungen durch den hybriden Kunden angepasst.
- /// Die Sonthofer Betriebe bleiben traditionell und nahe bei den Kunden. Onlineabsatzmöglichkeiten werden von rd. einem Drittel als zusätzlicher Absatzkanal genutzt. Nach wie vor ist das stationäre Anbieternetz engmaschig mit hoher Beratungskompetenz.



GMA-Auswertung 2022

Kultur, Veranstaltungen und Tourismus in Sonthofen

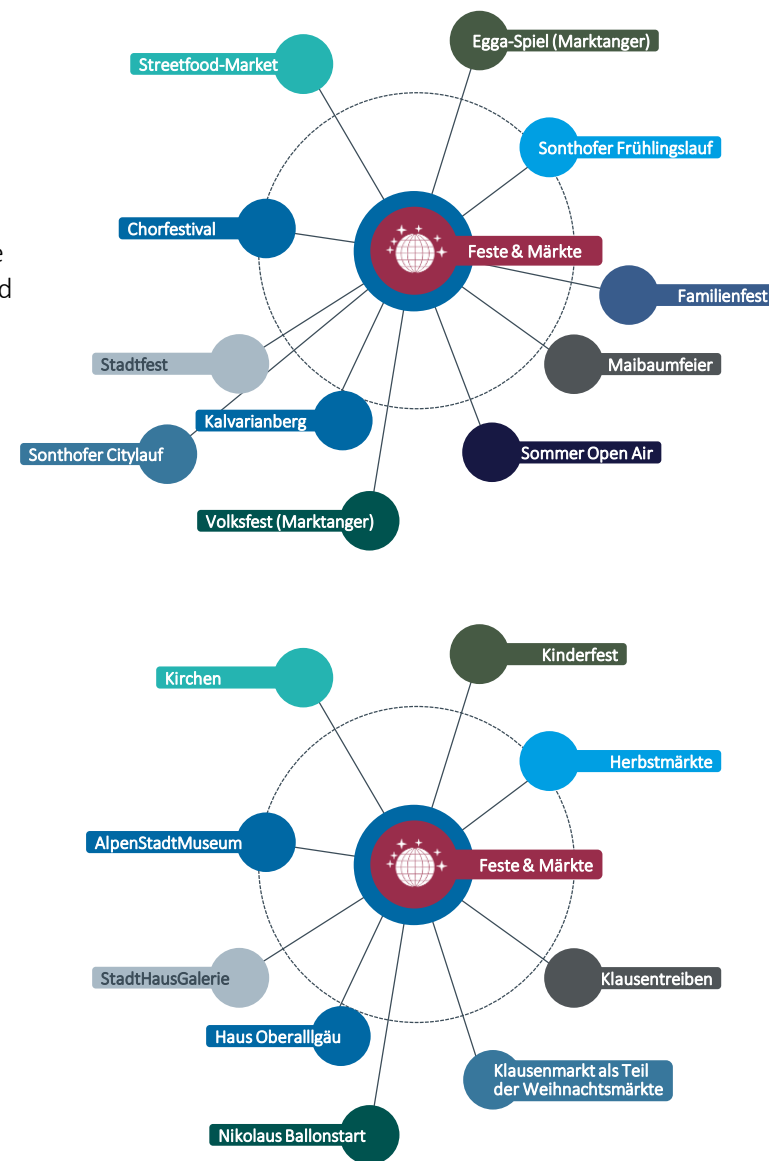
Sonthofen ist als südlichste Stadt Deutschlands in der Tourismusregion Allgäu Zielort für ca. 48.820 Übernachtungsgästen bzw. ca. 257.325 Übernachtungen pro Jahr (2021). Zahlreiche Feste, Märkte, kulturelle wie auch sportliche Veranstaltungen bieten besonderes touristisches Anziehungspotenzial für Besucher aus Nah und Fern. Hinzu kommen vielfältige Möglichkeiten für touristische Aktivitäten in einer landschaftlich reizvollen Region.

Quelle: Stadt Sonthofen 2023



Quelle: <https://www.stadt-sonthofen.de/stadtinfos/aktuelles/aktuelles-in-sonthofen/adventsveranstaltungen-in-sonthofen/>

- /// Zusammenspiel von Handel, Gastronomie sowie Kultur und Freizeitangeboten in der Innenstadt
- /// Stärkung touristischer Wahrnehmung
- /// Neueröffnung des grundlegend sanierten und erweiterten AlpenStadtMuseums in Sonthofen
- /// Durchführung von kulturellen Veranstaltungen wie z. B. „Sonthofen liest“, „Sonthofen zeigt Kunst“ und andere Veranstaltungen im Haus Oberallgäu
- /// Theaterveranstaltungen im Haus Oberallgäu
- /// Kulturförderung „Sonthofen lebt Kultur“
- /// Marktanger als vielfältiger Veranstaltungsraum in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt
- /// Grüner Wochenmarkt jeden Samstag zwischen 8 und 13 Uhr auf dem Oberen Markt
- /// verkaufsoffener Sonntage mit Familienfest und Heimattag, „Mobil ins Frühjahr“
- /// Gaudiwurm, Citylauf, Chorfestival, Stadtfest, Kinderfest und Street-Food-Market
- /// weitere Krämer- und Spezialmärkte
- /// mehrtägige Adventsveranstaltungen in der gesamten Sonthofer Innenstadt mit wechselnden Akteuren und Veranstaltungsausrichtungen (u. a. Faire Weihnachten, Klausenmarkt, Lion's Club Christkindltreff, Bärbele- und Klausentreiben)
- /// strukturiertes Veranstaltungskonzept für die Innenstadt inkl. Evaluation der durchgeführten Veranstaltungen sind weiterzuentwickeln



GMA 2023

Leerstände in der Sonthofer Innenstadt

Erfasste Leerstände in der Innenstadt



Legende

- Abgrenzung Handlungsraum
- Gebäude innerhalb des Handlungsraums
- Gebäude außerhalb des Handlungsraums
- L Leerstand

- Leerstandsniveau auf sehr niedrigem Niveau
- keine strukturellen, stadtbildprägende Leerstände
- Das ehemalige C&A-Gebäude (Leerstands seit März 2022) konnte jüngst (seit Anfang Dezember) wiederbelegt werden.
- Für anderen Leerstände (z. B. ehemaliges Kino oder Schmiedgässle / „Feine Meile“ bestehen seitens der Eigentümer konkrete Entwicklungspläne.

Bearbeitung: GMA 2022 (Kartengrundlage: Stadt Sonthofen 2022)

Schlussfolgerungen für den Handlungsraum

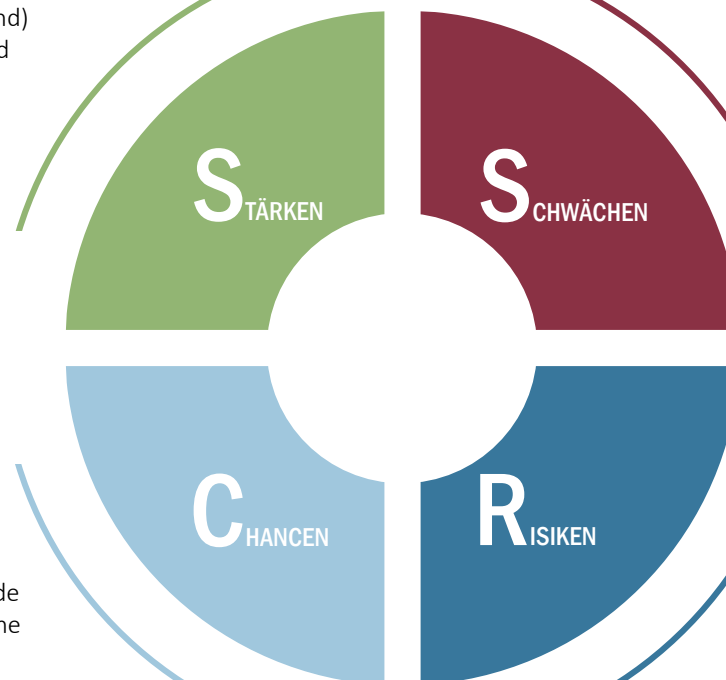
Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse für die Sonthofer Innenstadt



- /// kompakte, sehr gut erschließbare Innenstadt
- /// attraktiver Geschäftsbesatz
- /// sehr vereinzelt Leerstand (nicht struktur-/stadtbildprägend)
- /// gute Mischung aus inhabergeführten Fachgeschäften und filialisierten Ketten
- /// überregional bekannte Anbieter/Labels vorhanden
- /// überwiegend intakter Gebäudebestand im regionaltypischen Alpen-/Heimatstil (Authentizität)
- /// vorhandene Entwicklungspotenziale
- /// sehr gute Erreichbarkeit und Durchlässigkeit mit allen Verkehrsmitteln (kurze Wege)



- /// ungenügende Anzahl an Sitzmöglichkeiten
- /// kaum Beschattung / Plätze sind Hitzeinseln
- /// Qualität der unterschiedlichen Oberflächenbeläge (Thema Barrierearmut)
- /// unzureichendes gastronomisches Angebot, v. a. für Jugendliche und junge Erwachsene und in den Abendstunden
- /// fehlende konzeptionell-strategische Grundlagen für Veranstaltungen
- /// zeitweise Konflikte Fußgänger / Radfahrer in Fußgängerzone
- /// eingeschränktes Angebot für jüngere Zielgruppen



- /// sehr gute Wirtschaftsförderung / Marketingverein AS
- /// dynamische Weiterentwicklung der Innenstadt als Tourismusstandort (Kulturquartier)
- /// hohe Investitionsbereitschaft von Teilen der Innenstadt-akteure (z. B. Totalumbau Hirschbräu)
- /// Umbau Hirschstraße in Richtung Fußgängerzone
- /// Wiederbelebung C&A mit attraktiven Anbieter (Kern Mode & Sport) und Steigerung Magnetwirkung in Fußgängerzone
- /// sich verjüngende Gastronomen (z. B. Beans Café & Rösterei, Benders Bistro & Cafe)
- /// grundsätzlich attraktive Platzstruktur bietet Ansätze zur Ausprägung und Vernetzung

- /// Bedeutungsverlust der Innenstadt als kulturelle Bühne und Magnet infolge undurchführbarer Events (Konflikt Wohnen / Veranstaltungslärm)
- /// Hitzeinseln und sich verschärfende klimatische Situation in der Innenstadt
- /// Parkengpässe bei Rücknahme von Parkplätzen im öffentlichen Raum (z. B. im Bereich Hirschstraße)

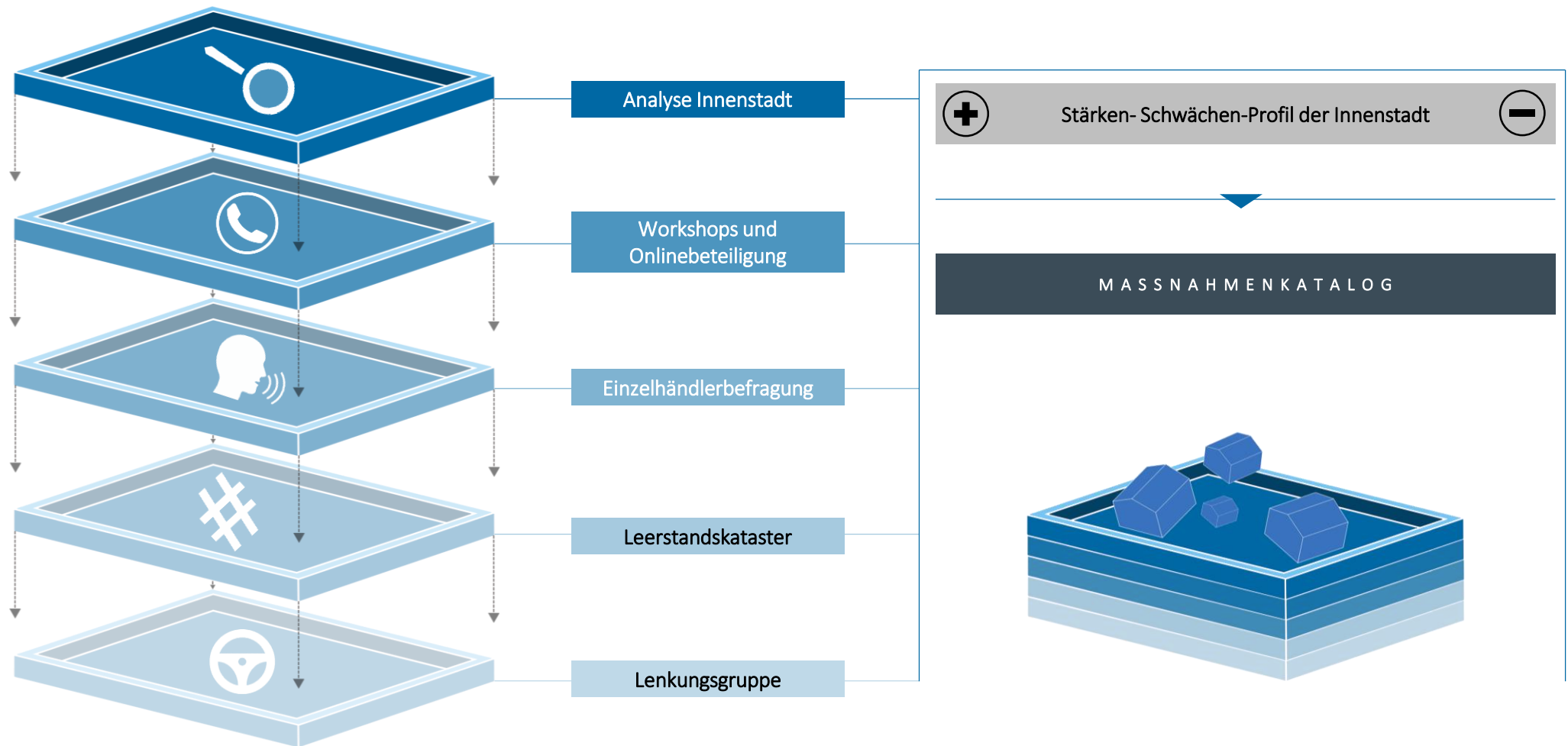


IV

MASTERPLAN INNENSTADT



Von der Analyse über die Beteiligung zum Masterplan



Zentrale Handlungsfelder der Sonthofer Innenstadtentwicklung

In Sonthofen liegen bereits sektorale Konzepte (u. a. Einzelhandelskonzept, ISEK) vor, die thematischen Eingang in die vorliegende Untersuchung fanden. Insgesamt besteht demnach bereits eine Vielzahl an Konzepten und Projekten, die Maßnahmen vorsehen und für die zum Teil ein politischer Beschluss vorliegt. Wesentlich für die künftige Weiterentwicklung der Innenstadt wird sein, sowohl bestehende als auch neue Maßnahmen zusammenzuführen, mit Fokus auf die Innenstadt zu bündeln und untereinander abzustimmen. Die Realisierung eines konzertierten Ansatzes für die Innenstadt unter maßgeblicher Lenkung eines Innenstadtmanagements bedarf einer langfristigen Zusammenarbeit und dem Engagement aller Akteure, Mut zum Experimentieren und zur Veränderung sowie Freude an der Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen.

Um die Komplexität der im gesamten Untersuchungsprozess gesammelten Informationen zur zukünftigen Innenstadtentwicklung – knapp 400 Beiträgen konnten zu 50 Entwicklungsideen verdichtet werden (siehe Anhang) – zu reduzieren, wurden **10 kurzfristig zu startende / umzusetzende Schlüsselmaßnahmen aus sieben zentralen Handlungsfeldern** der Sonthofer Innenstadtentwicklung formuliert und zur Umsetzung empfohlen. Die sieben Handlungsfelder sind:

1. Übergeordnete Maßnahme: Einrichtung eines Projekt-/Verfügungsfonds, Aufwertung Attraktives Sonthofen AS e. V.
2. Innenstadt als Wohlfühlort und Treffpunkt für alle (Städtebau, Klima, Aufenthaltsqualität)
3. Innenstadt für alle sicher und unkompliziert erreichbar (Erreichbarkeit, Mobilität und Orientierung)
4. Innenstadt als attraktiver und leistungsfähiger Wirtschaftsraum (Angebotsmix)
5. Innenstadt als Anziehungspunkt und Erlebnisraum (Erlebnis, Veranstaltungen und Kultur)
6. Innenstadt für alle Generationen (Zusammenleben)
7. Sonthofens Stärken selbstbewusst positionieren (Kommunikation und Werbung)

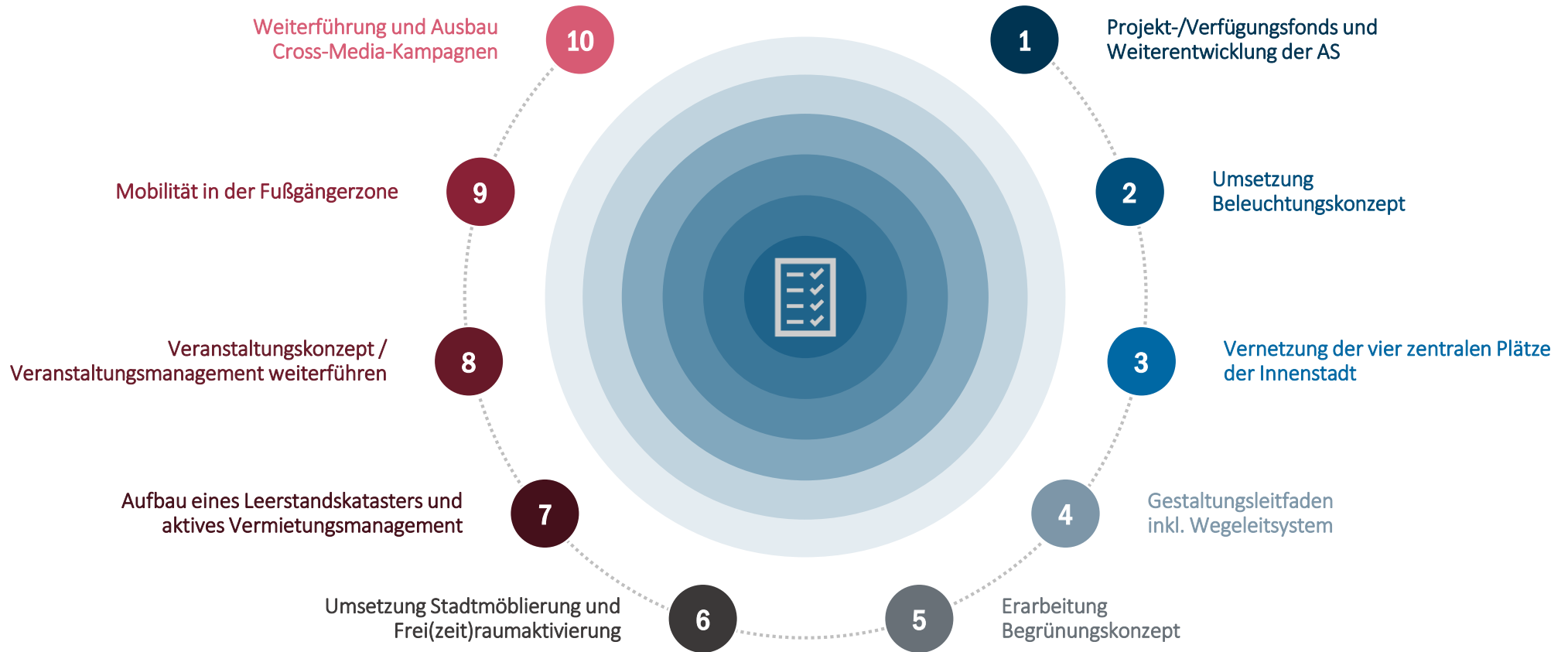
Dabei werden Klimaschutz, Nachhaltigkeit und CO₂-Neutralität sowie die zunehmenden Herausforderungen der Digitalisierung als Querschnittsthemen verstanden, die sich durch alle Handlungsfelder durchziehen und diese miteinander verbinden. Bei der Umsetzung der formulierten Maßnahmen wird die Einbindung von „Experten“ im Sinne von Leistungsträgern und Betroffenen als gewinnbringend erachtet.

Zentrale Handlungsfelder des Masterplans Innenstadt



GMA 2022

Schlüsselmaßnahmen / Ad-hoc-Programm



GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Auftragnehmer:

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Westenriederstraße 19
80331 München

089 / 210 1992-21

gabriele.ostertag@gma.biz



Auftraggeber:

Stadt Sonthofen
Rathausplatz 1
87527 Sonthofen

08321 / 615-278

andreas.maier@sonthofen.de