



Büro für
Standort-, Markt- und
Regionalanalyse

Dr. Manfred Heider
Bismarckstraße 5
86159 Augsburg
Telefon 0821/52 78 53
Telefax 0821/52 29 87
www.drmheider.de
info@drmheider.de



Alp-City – Ökonomie
Standortmarketing Grainau
- Analyse und Entwicklungskonzept,
Vorgehensdokumentation -

Augsburg, Oktober 2005

**Gemeinde Grainau
Markt- und Standortgutachten des Einzelhandels –
Einzelhandelsentwicklungskonzept**

erarbeitet im Auftrag der Gemeinde Grainau

durch

Dr. Manfred Heider (Dipl. Geogr. Univ.)

Mitarbeit:

Steffen Moll (Dipl. Geogr. Univ.)

Die vorliegende Untersuchung fällt unter das Gesetz zum Schutz der Urheberrechte. Weitergabe, Vervielfältigung, Veröffentlichung u.ä. sind nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Verfassers gestattet.

Inhaltsverzeichnis

1. AUFGABENSTELLUNG UND VORGEHEN	5
2. GEWERBESTANDORT GRAINAU - STRUKTUR- UND ENTWICKLUNGSDATEN	8
2.1 Siedlungs- und Raumstruktur	8
2.2 Verkehr	9
2.3 Überörtliche Vorgaben (Regionalplanung)	10
2.4 Bevölkerung	11
2.5 Erwerbsstruktur in der Region	13
2.6 Beschäftigten- und Wirtschaftsstruktur Grainau	14
2.7 Beschäftigtenentwicklung	17
2.8 Struktur der Gewerbebetriebe in Grainau	18
2.9 Angebotsstruktur von Einzelhandel und Dienstleistungen	19
2.9.1 Angebotsstruktur im Einzelhandel	20
2.9.2 Angebotsstruktur Dienstleistungen und Ärzte	21
2.10 Arbeitsmarkt	22
2.11 Gewerbeflächenangebot	24
3. DIE 'EUREGIO ZUGSPITZE – WETTERSTEIN – KARWENDEL'	26
3.1 Bevölkerungsentwicklung	27
3.2 Beschäftigtenstruktur	28
3.3 Arbeitsmarkt	29

4. STÄRKEN- / SCHWÄCHENANALYSE	30
4.1 Grainau im Spiegel des lokalen Meinungsbildes	30
4.2 Stärken/Potenziale – Schwächen/Defizite	34
5. ZIELE UND MAßNAHMEN DER STANDORTENTWICKLUNG GRAINAU	40
5.1 Aufgabenfelder und Ziele	40
5.2 Maßnahmenkonzept	42
6. SCHLUSSBEMERKUNG	49
ANLAGEN: EXPERTENKREIS-PROTOKOLLE VOM 18.11.04, 09.12.04, 24.02.05 (MIT JEWEILIGEN ANLAGEN)	50

1. Aufgabenstellung und Vorgehen

Die Gemeinde Grainau ist einziger deutscher Partner des EU-Projektes Alp-City. Unterstützt wird die Gemeinde darin durch die Regierung von Oberbayern sowohl was Projektorganisation und Projektbeteiligung betrifft, als auch durch ergänzende Mittel und Maßnahmen der Städtebauförderung.

Im Rahmen des Alp-City-Projektes stellen die ökonomischen Aspekte der Gemeindeentwicklung eines der zu bearbeitenden Hauptarbeitsfelder dar.

Für die Gemeinde Grainau bedeutet die Behandlung dieser Thematik eine inhaltliche Erweiterung und Umsetzung der bisherigen Entwicklungsschritte im Bereich Einzelhandels- und Ortsmittenentwicklung, letztendlich ein Vorgehen zur Stärkung des gesamten Wirtschaftsstandortes. Ziel des Vorgehens ist es Grainau unter Nutzung seiner Potenziale als Wohn- und Arbeitsort für seine Bürger attraktiv zu erhalten.

Die bestehenden Strukturen, Entwicklungstendenzen und Potenziale des Wirtschaftsstandortes Grainau sollen festgestellt und analysiert, Herausforderungen identifiziert, geeignete Entwicklungsziele und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Gesamtwirtschaftliche Veränderungen, lageabhängige Faktoren mit der Nachbarschaft zu Garmisch-Partenkirchen sowie zu Österreich, die Tourismusbedeutung als unverzichtbares wirtschaftliches Standbein sowie räumliche Restriktionen und Verflechtungen mit Entwicklung und Attraktivität der Ortsmitte sind wesentliche Rahmenbedingungen der kommunalen Wirtschaftsentwicklung.

Eine erfolversprechende und nachhaltig ausgerichtete Standortstärkung, als Voraussetzung einer Sicherung des Standortes Grainau, kann nur im Gesamtzusammenhang der Gemeindeentwicklung erreicht werden. Hierfür ist der Bereich der wirtschaftlichen Standortentwicklung in die weiteren städtebaulichen und tourismusbezogenen Bearbeitungen zu integrieren und mit diesen abzustimmen – ein integriertes Ziel- und Maßnahmenkonzept zu erarbeiten. Bedeutsam ist gesamt-

gemeindliche Standortausrichtung. Nur die Integration des Vorgehens zur wirtschaftlichen Standortentwicklung/Standortmarketing in den Rahmen des gesamtgemeindlichen Entwicklungsvorgehens bietet eine nachhaltige Chance zur Zielerreichung der Standortsicherung.

Wesentliche die fachlich-gutachterliche Bearbeitung des Projektes erweiternde methodische Aspekte der Projektbearbeitung waren:

- eine interdisziplinäre, integrierte Vorgehensweise
- die Installierung einer Projektgruppe zur Einbringung der Kenntnisse der lokalen Akteure sowie als Basis der Aktivierung der Gewerbetreibenden als Einstieg in einen Standortmarketingprozess
- Ideen- und Erfahrungen in das gesamte Alp-City-Projekt einzubringen

Den Mitgliedern des Expertenkreises, dessen Ergebnisse wesentlich zum vorliegenden Konzept beitragen, sei an dieser Stelle ausdrücklich für Ihre engagierte und fruchtbare Mitarbeit gedankt – ein inhaltlicher Abriss findet sich in den anliegenden Protokollen. Was in den Protokollen nicht zum Ausdruck kommen kann, sind die ergänzenden und begleitenden Gespräche und Diskussionen, welche mit den im Expertenkreis engagierten Beteiligten ebenso wie mit den weiteren Projektarbeitern im Alp-City-Projekt und der Regierung von Oberbayern, vertreten durch Frau Dr. Mühlbauer, zum Fortschritt und zur Ausrichtung des Konzeptes sehr viel beitragen und deren Beteiligten hier ebenso gedankt sei.

Erklärtes Ziel des Standortmarketings Grainau ist es das hier vorgelegte wirtschaftliche Entwicklungskonzept für Grainau, mit dem beschrittenen Weg die lokalen Experten in die fachplanerische Bearbeitung einzubeziehen, zur Initiierung eines zukunftsgerichteten Standortmarketingprozesses zu nutzen.

Dem Gewerbe, insbesondere den Nutzungen aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, kommt eine Schlüsselstellung für die Attraktivität und Belebung der Ortsmitte zu. Hierbei zeigen die Entwicklungen des Einzelhandels zunehmend Probleme in der Ortsmitte Grainaus. Dieser zentralen Bedeutung ebenso wie der

Identifizierung der erforderlichen Maßnahmen zur Stärkung der Ortsmitte wurde in weiten Teilen bereits durch das erarbeitete Einzelhandelskonzept Rechnung getragen. Dessen Ergebnisse sind sowohl in der Analyse als auch der Ergebnisebene in die vorliegende Bearbeitung eingebunden.

Die den Standort Grainau aktuell und künftig bestimmenden Faktoren waren in vorliegendem Analyseverfahren zu erfassen und zu identifizieren, bevor auf Basis einer differenzierten Bewertung die Entwicklungsziele aufgezeigt werden konnten, geeignete Maßnahmenvorschläge entwickelt werden konnten.

Das nachstehende Diagramm zu Inhalt und Aufbau des Standortmarketings Grainau veranschaulicht das Vorgehen und die Thematik. Innerhalb dieser dargestellten Bereiche wurden die Schwerpunkte fachlichen und den Kenntnissen der lokalen Experten folgend gewichtet und entsprechend bearbeitet.



2. Gewerbestandort Grainau - Struktur- und Entwicklungsdaten

2.1 Siedlungs- und Raumstruktur

Die Gemeinde Grainau als Kleinzentrum liegt im südwestlichen Bereich des Landkreises Garmisch-Partenkirchen. Sie befindet sich in direkter Nachbarschaft zum möglichen Oberzentrum Garmisch-Partenkirchen. Aus dieser Lage und der landesplanerischen zentralörtlichen Einstufung ergeben sich wesentliche Aspekte für den Wirtschaftsstandort Grainau. Zum Einen stellen die engen strukturellen und funktionalen Verflechtungen mit Garmisch-Partenkirchen erhebliche Potenziale dar, zum Anderen stellt der benachbarte höherzentrale Nachbar mit seinem Versorgungs- und Infrastrukturangebot einen die Ausbaumöglichkeiten in Grainau auch beschränkenden Faktor dar. Unabhängig von Standortfaktoren und Ausbaumöglichkeiten vor Ort nimmt die zentralörtliche Bedeutung hier ebenfalls Einfluss, so wird darin z.B. die Eignung als Standort öffentlicher Einrichtungen bzw. die Zulässigkeit von Versorgungseinrichtungen geregelt. Für Grainau wird dies insoweit relevant, dass Grainau kein aus landesplanerischer Sicht vorgesehener Standort von Einrichtungen über die Grundversorgung hinaus ist, so dass Grainau z.B. nicht als Standort für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht kommt, diese dort laut Landesentwicklungsprogramm Bayern nicht genehmigungsfähig sind.¹

Bei einer raumstrukturellen Betrachtung ist Grainau – neben Farchant, Oberau und Garmisch-Partenkirchen – Teil des „Stadt- und Umlandbereiches im ländlichen Raum Garmisch-Partenkirchen“. Das nächstgelegene Mittelzentrum stellt die Gemeinde Murnau a. Staffelsee dar, wobei diese lage- und entfernungsbedingt nur einen indirekten Bezug und eine eher nachrangige Bedeutung für Grainau aufweist.

¹ Etwaige Ausnahmemöglichkeiten (vgl. Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern, Kapitel 2.9.1), sind nur bei Zustimmung des benachbarten Garmisch-Partenkirchen als 'Flächenspender' möglich

Das Grainauer Gemeindegebiet grenzt unmittelbar an Österreich mit dem dortigen Außerfern. Über die B23 besteht eine direkte Verbindung in den Bezirk Reutte, die benachbarten Gemeinden des Außerferns stellen die Basis eines grenzübergreifenden regionalen Wirtschaftsraumes mit den möglichen Vorteilen eines ausgeweiteten Marktgebietes für regional orientierte Wirtschaftsakteure des Handwerks, Einzelhandels und Dienstleistungsbereiches.

Die Gemeinde Grainau ist durch eine disperse Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Es liegen nicht nur mehrere Kilometer zwischen den Siedlungsschwerpunkten der Gemeinde, sondern auch der Kernort Grainau weist zwei Siedlungskerne auf. So bestehen mit Siedlungskernen in Ober- und Untergrainau zwei historisch gewachsene Standorträume, welche durch die langgezogene Waxensteinstraße verbunden sind. Der Hauptgeschäftsbereich der Ortsmitte erstreckt sich vom Unteren Dorfplatz über die Waxensteinstraße zum Oberen Dorfplatz. Ein durchgängiger innerörtlicher Einzelhandels- und Gewerbebesatz aus Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben besteht am Unteren Dorfplatz und entlang der angrenzenden Waxensteinstraße. Der Besatz erfährt entlang der Waxensteinstraße in Richtung Oberer Dorfplatz eine Ausdünnung. Um den Oberen Dorfplatz, als den neben dem Unteren Dorfplatz zweiten historisch entstandenen Zentralbereich Grainaus, findet sich ebenfalls eine Konzentration gewerblicher Nutzungen. Unter Einbeziehung der Übernachtungsbetriebe besteht in diesem Standortraum mit und zwischen den beiden Dorfzentren eine weitgehend gewerblich-touristische Nutzungsausformung.

2.2 Verkehr

Die Anbindung Grainaus an das Netz der Bundesautobahnen ist erst mit dem ca. 20 km entfernten Anschluss bei Eschenlohe an die A 95 (Richtung München) gewährleistet.

Daneben ermöglichen folgende Bundesstraßen den Anschluss an den regionalen und überregionalen Bereich:

- Direkten Anschluss an die B23 Schongau – Tirol in Nord-Süd-Richtung
- B2 in Garmisch-Partenkirchen nach Murnau (Norden) und Mittenwald-Innsbruck (Süd-Osten); auf der B2 bei Eschenlohe Anschluss an die A95 nach München
- Über die B23 Anschluss an die B17 Richtung Augsburg (Nord-Westen)

Der Anschluss an den überregionalen Schienenverkehr der Deutschen Bahn AG ist durch die IC/ICE Haltestelle in Garmisch-Partenkirchen gegeben. Dort ist zu meist stündlich eine Verbindung nach München gegeben.

2.3 Überörtliche Vorgaben (Regionalplanung)

Im Regionalplan (RP17)² ist festgelegt, dass zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion Grainaus (damit der Funktionsfähigkeit seines Ortskernes) verkehrsberuhigende bzw. -lenkende Maßnahmen erforderlich sind³. Daneben ist - allerdings ohne weitere Konkretisierungen - die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse vorgesehen. Im Bereich der gewerblichen Wirtschaft ist neben dem Ausbau des wichtigen Sektors der Fremdenverkehrswirtschaft die Vorgabe des Erhalts und Ausbaus von Handwerksbetrieben sowie Dienstleistungseinrichtungen festgelegt.

Im Hinblick auf großräumige Entwicklungsachsen bleibt festzuhalten, dass sich Grainau abseits der regionalen sowie überregionalen Entwicklungsachsen befindet.

² vgl. Regionalplan RP17 Oberland

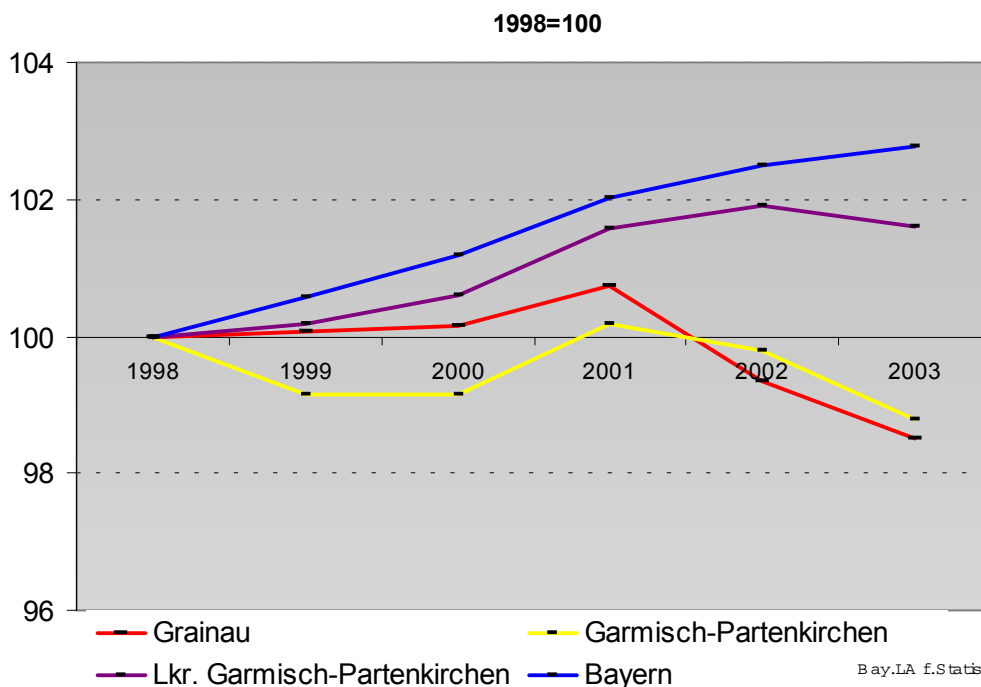
³ vgl. Regionalplan RP17 Oberland: Teil A Zu 1.1.2 Ausbau der Kleinzentren

2.4 Bevölkerung

Zur Einschätzung der wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten einer Region / Gemeinde spielen die Daten zur Bevölkerungsstruktur und –entwicklung eine wichtige Rolle. Die Bevölkerung stellt einerseits das Angebot an potenziellen Arbeitskräften der Region dar, daneben bestimmt sie aber auch die Nachfrageseite (qualitativ und quantitativ) nach privaten und öffentlichen Gütern und Dienstleistungen.

Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus den beiden Faktoren natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten- und Sterberate) und den Wanderungsbewegungen (Zu- und Fortzüge). Der aus den Zu- und Fortzügen sich ergebende Wanderungssaldo wird von ökonomischen, sozialen und politischen Komponenten beeinflusst. Beide Faktoren der Bevölkerungsentwicklung wirken sich auf den Bevölkerungsaufbau aus. Die Besonderheiten des demographischen Aufbaus wirken sich auf die natürliche Entwicklung aus.

Bevölkerungsentwicklung 1998 - 2003



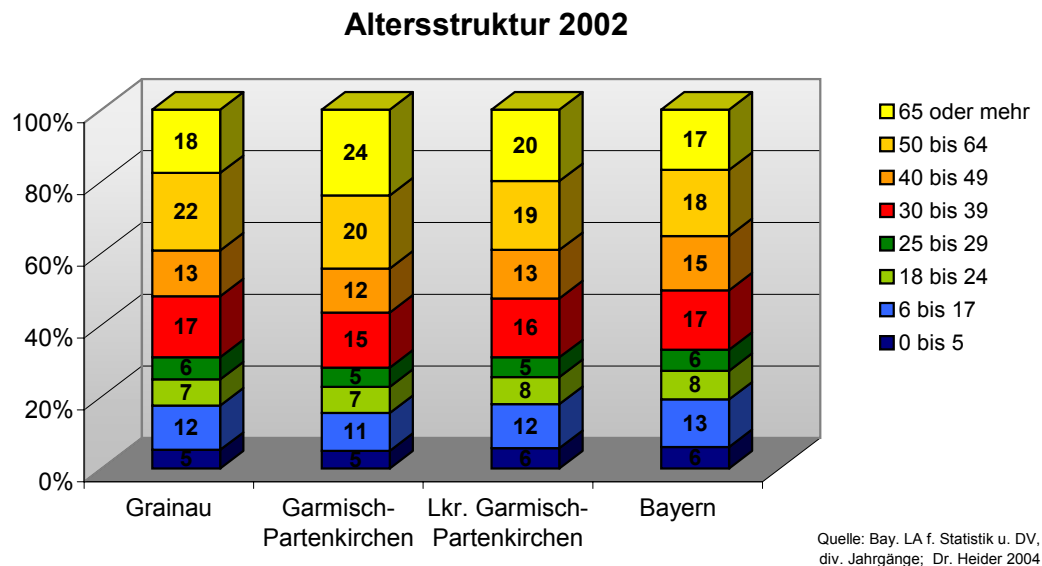
Bevölkerungs-
rückgang
in Grainau und
GAP

Negative
Wanderungs-
bilanz;
Fortzüge > Zuzüge

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Grainau nahm im Zeitraum 1998 bis 2003 von 3.760 auf 3.704 ab. Dies entspricht einer Bevölkerungsabnahme von (-)1,5%.

Im Vergleich zum Landesdurchschnitt (+2,8%) und dem Landkreis Garmisch-Partenkirchen (+1,6%), welche ein Wachstum aufweisen, ist Grainau ebenso wie die Nachbargemeinde Markt Garmisch-Partenkirchen (-1,2%) durch einen Einwohnerrückgang gekennzeichnet.

Diese negative Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Grainau ist vor allem mit dem Ausbleiben von Zuwanderungsgewinnen – im Wesentlichen bedingt durch eine eher zurückhaltende Ausweisung von Bauland - zu erklären.



Die Altersstruktur der Gemeinde Grainau zeigt für das Jahr 2002 folgende Zusammensetzung:

Die Altersgruppen 50-64 und 65 und älter sind in Grainau überrepräsentiert. Die jungen Bevölkerungsgruppen von 0-5, 6-17 sowie 18-24 liegen dagegen unter dem Landesdurchschnitt.

Die Altersgruppen 25-29 und 30-39 entsprechen dem bayerischen Durchschnitt. Die Bevölkerungsteile in diesen beiden Gruppen sind dadurch gekennzeichnet, dass sie sich sowohl in der beruflichen als auch in der familiären Aufbauphase befinden.

Die Entfernung Grainaus zum die Bevölkerungsentwicklung des südlichen Oberbayerns deutlich beeinflussenden Ballungsraum München beschränkt zwar Wanderungsgewinne im Zusammenhang mit einer durch Tagespendler bestimmten Stadt-Umland-Wanderung. Grainau bietet jedoch andererseits standortunabhängigen, hohe Wohnqualität suchenden Bevölkerungsgruppen, welche dennoch die Kontaktvorteile und Erreichbarkeit Münchens suchen, sehr gute Voraussetzungen.

2.5 Erwerbsstruktur in der Region

Die den regionalen Rahmen bestimmenden Erwerbsstrukturen werden in der folgenden Tabelle im überregionalen Vergleich der umliegenden Landkreise anhand der verschiedenen Wirtschaftsbereiche dargestellt.

Im Bereich „Land- und Forstwirtschaft“ liegt der Anteil des Landkreises Garmisch-Partenkirchen sowohl unterhalb des gesamt-bayerischen Durchschnitts als auch unter dem der anderen Landkreise.

Erwerbstätigkeit nach Wirtschaftszweigen im oberbayerischen Umfeld

Landkreise	Erwerbstätige 2001	in Prozent			
		LF	PG	HV	SD
Garmisch-Partenkirchen	42.100	3,6	18,0	34,9	43,2
Bad Tölz-Wolfratshausen	49.600	4,6	29,6	27,2	38,3
Weilheim-Schongau	56.500	5,8	38,6	22,5	33,1
Bayern	6.295.200	3,7	31,4	24,9	40,1

LF: Land- und Forstwirtschaft, Fischerei; PG: Produzierendes Gewerbe; HV: Handel, Gastgewerbe und Verkehr;
SD: Sonstige Dienstleistungen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; 2004

Der Anteil des 'Produzierenden Gewerbes' im Landkreis Garmisch-Partenkirchen liegt weit unter dem Durchschnittswert von Bayern. Auch die zum Vergleich herangezogenen Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen und Weilheim-Schongau weisen wesentlich stärkere Anteile in diesem Wirtschaftsbereich auf.

Im Bereich 'Handel, Gastgewerbe und Verkehr' weist der Untersuchungsraum überdurchschnittliche Anteilswerte auf.

Auch der Bereich 'Sonstige Dienstleistungen' liegt über dem Landesdurchschnitt und demjenigen der beiden Nachbarlandkreise.

Mit über 78% der Erwerbstätigen im Tertiären Sektor wird die Dominanz des Bereiches Handel, Gastgewerbe und Dienstleistung für die Wirtschaftsstruktur und die Erwerbsmöglichkeiten im Landkreis Garmisch-Partenkirchen sichtbar.

2.6 Beschäftigten- und Wirtschaftsstruktur Grainau

Auf Gemeindeebene stellen die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten die wesentliche in der amtlichen Statistik verfügbare Grundinformation zur Erfassung der lokalen Wirtschaftsstruktur dar.⁴

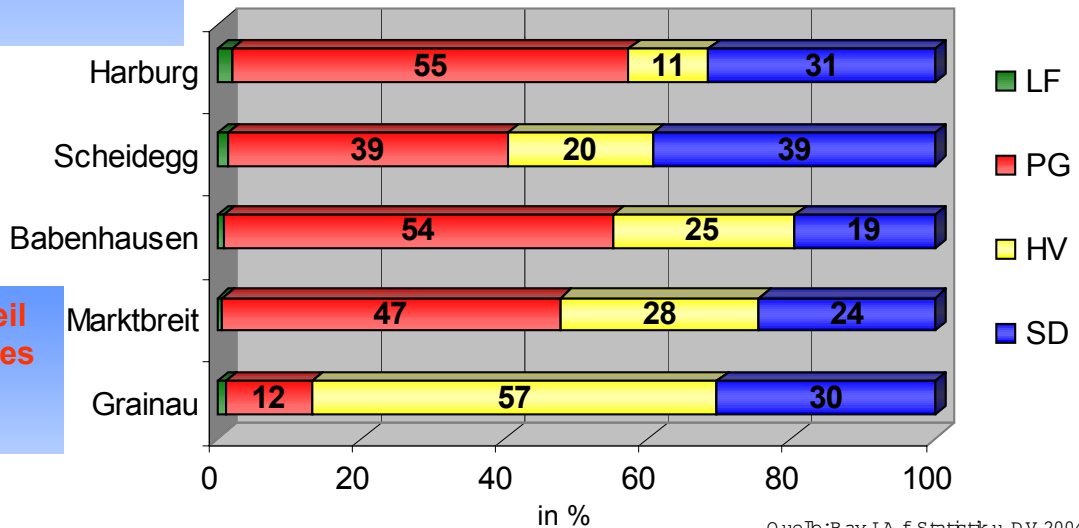
Die Zahlen für Grainau werden im Vergleich mit vier bayerischen Gemeinden dargestellt. Die Vergleichsgemeinden wurden nach Bevölkerungszahl wie auch zur Herausarbeitung etwaiger Besonderheiten der Grainauer Strukturen ausgewählt.

⁴ Bei der Analyse der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist zu beachten, dass die Wirtschaftszweige in denen nichtsozialversicherungspflichtig Erwerbstätige (Selbständige, Beamte, mithelfende Familienangehörige) eine überdurchschnittliche Bedeutung haben, bei den Beschäftigtenzahlen tendenziell höher liegen als in der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum Ausdruck kommt, so v.a. im Bereich Landwirtschaft und dem Öffentlichen Sektor.

**Stark
ausgeprägter
Bereich der
Dienstleistungen in
Grainau**

Beschäftigtenstruktur nach Wirtschaftsbereichen 2001

(Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)



**Geringer Anteil
Produzierendes
Gewerbe in
Grainau**

LF = Land- und Forstwirtschaft HV= Handel, Gastgewerbe, Verkehr
PG= Produzierendes Gewerbe SD= Sonstige Dienstleistungen

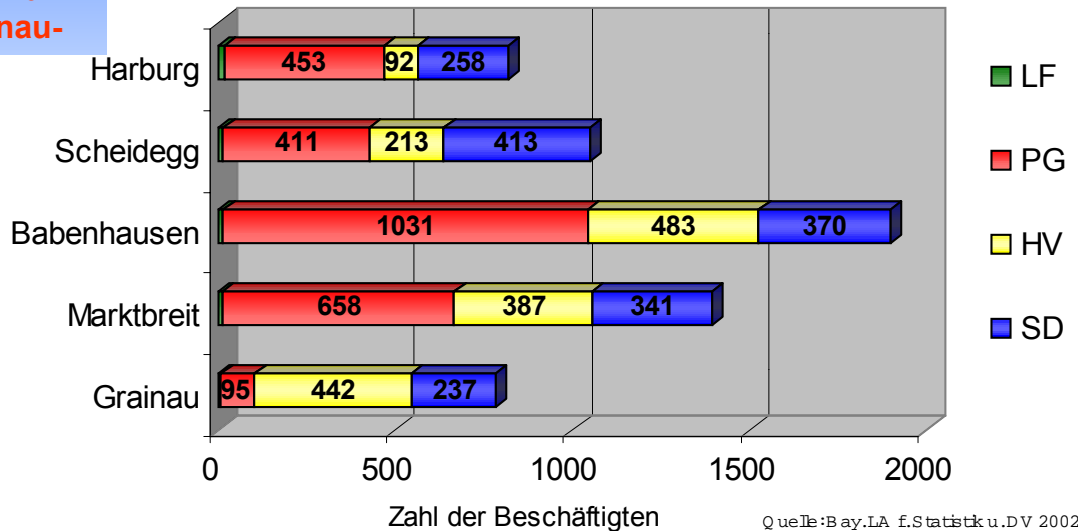
Im Jahr 2002 standen in Grainau 772 Arbeitsplätze zur Verfügung. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Grainauer lag bei 1.241. Selbst ohne Berücksichtigung, dass von den bestehenden 772 Arbeitsplätzen in der Gemeinde ein Teil auch von Auswärtigen eingenommen wird, bedeutet dies, dass die Arbeitsplatzzahl in Grainau bei Weitem nicht der Zahl der Erwerbspersonen am Ort entspricht.

Verglichen mit ausgewählten bayerischen Gemeinden vergleichbarer Größe wird in Grainau die Dominanz des Bereiches Handel, Gastgewerbe und Dienstleistung offensichtlich. Diese Dominanz zeigt in Grainau den mit Abstand höchsten Anteil der Beschäftigten dieses Wirtschaftsbereiches. Eine Hinterfragung dieser Zahlen anhand der diesem Wirtschaftsbereich zugeordneten Betriebe in Grainau zeigt, dass diese Beschäftigtenzahl weitestgehend auf das Gastgewerbe zurückgeht.

Im Vergleich unterdurchschnittliche Beschäftigtenzahlen in Grainau-

Beschäftigtenstruktur nach Wirtschaftsbereichen 2001

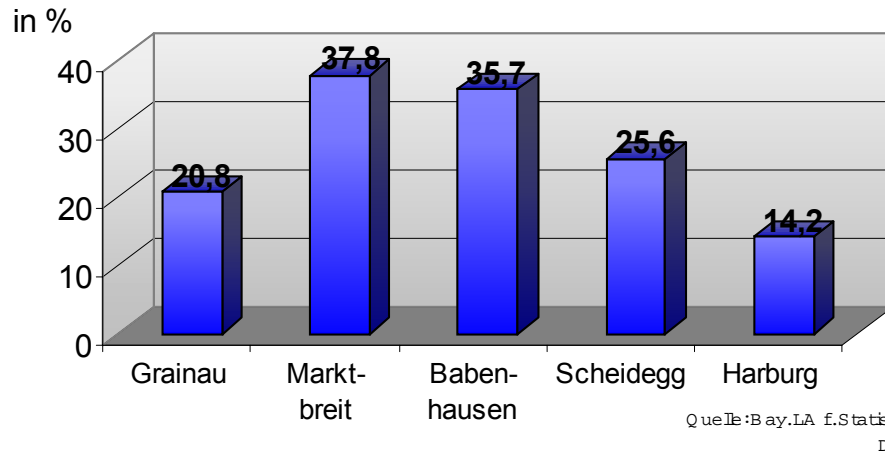
(Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)



LF = Land- und Forstwirtschaft HV= Handel, Gastgewerbe, Verkehr
 PG= Produzierendes Gewerbe SD= Sonstige Dienstleistungen

Allerdings zeigt ein Vergleich der absoluten Beschäftigungszahlen, dass Grainau zwar eine sehr hohe Beschäftigtenzahl in Handel, Gastgewerbe und Dienstleistung aufweist, dafür allerdings in den anderen Wirtschaftsbereichen meist deutlich hinter den Vergleichskommunen zurückliegt. Die Beschäftigtenzahl in Grainau liegt gemessen an den Einwohnern deutlich unterdurchschnittlich.

Beschäftigtenanteil an der Bevölkerung (Verhältnis der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zur Bevölkerung 2001)

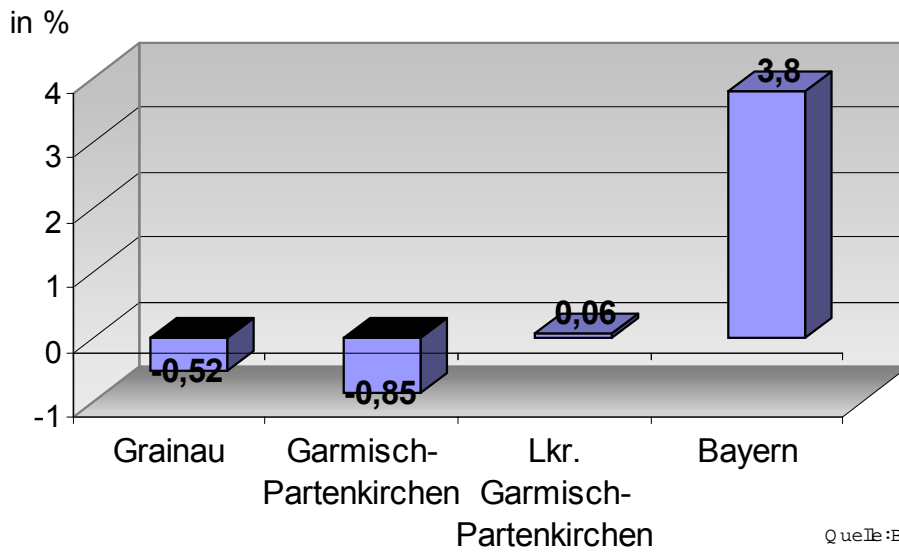


Zusammenfassend lässt sich formulieren, dass Grainau zwar eine stark ausgeprägte auf den Fremdenverkehr ausgerichtete Gewerbestruktur aufweist, allerdings trotz bestehender Vielfalt nicht die unterdurchschnittlichen Beschäftigungsangebote in den weiteren Wirtschaftsbereichen ausgleichen werden.

2.7 Beschäftigtenentwicklung

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im Zeitraum 2000 – 2002 zeigt für Grainau einen geringen Rückgang (-0,5%). Auch die Nachbargemeinde Garmisch-Partenkirchen musste einen Rückgang (-0,9%) verzeichnen. Der Landkreis Garmisch-Partenkirchen erzielte einen marginalen Anstieg (+0,06%) der Beschäftigtenzahlen, lag jedoch gleichfalls unter dem Landesdurchschnitt (+3,8%).

Beschäftigtenentwicklung 2000 - 2002 (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)



2.8 Struktur der Gewerbebetriebe in Grainau

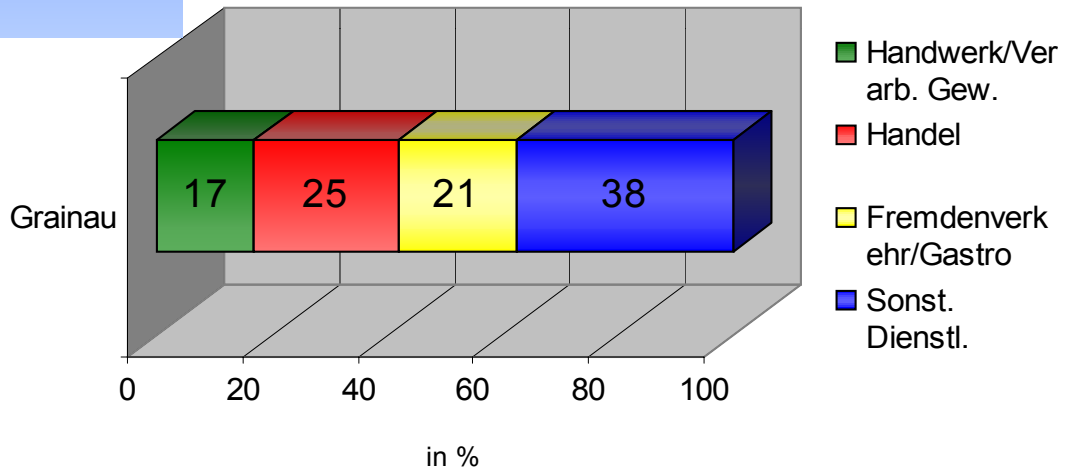
Eine Betrachtung der Betriebsstrukturen relativiert die überragende Dominanz des Gastgewebesektors - zumindest was die Wirtschaftsstruktur betrifft - etwas. So zeigen die Betriebszahlen, dass – trotz der niedrigeren Beschäftigungseffekte – das Handwerk wie auch die sonstigen Dienstleistungen⁵ durchaus eine hohe Bedeutung für Grainau aufweisen und geeignete Standortbedingungen in Grainau finden können.

Die Betriebsstruktur in Grainau aufgeteilt nach Wirtschaftsbereichen weist den größten Anteil (38%) den 'Sonstigen Dienstleistungen' zu. Ein Viertel der Betriebe fällt auf den Einzelhandel und das einzelhandelsorientierte Ladenhandwerk. Der Rest der Betriebe ist dem Fremdenverkehr/Gastronomie und dem Handwerk/Verarbeitenden Gewerbe zuzuordnen. Der Bereich der 'Sonstigen Dienstleistungen' weist jedoch in Grainau nur geringfügige Beschäftigungseffekte auf.

⁵ Sonstige Dienstleistungen umfassen folgende Arbeitsfelder: Kreditinstitute u. Versicherungsgewerbe; Grundstückswesen, Vermietung u. Dienstleistungen f. Unternehmen; Öffentliche Verwaltung; Öffentliche u. private Dienstleistungen.

Handwerk und Sonstige Dienstleistungen
It. Betriebszahlen nicht zu vernachlässigender Faktor

Struktur der Betriebe in Grainau nach Wirtschaftsbereichen 2004



Quelle: Gemeinde Grainau 2004
 Dr. Heider 2004

2.9 Angebotsstruktur von Einzelhandel und Dienstleistungen

Der Besatz mit Betrieben des Einzelhandels und der Dienstleistungen im Vergleich mit Kommunen ähnlicher Größe, zeigt sowohl den eigenen Ausstattungsgrad und gibt trotz der nicht zu vernachlässigenden unterschiedlichen lokalen und regionalen Ausgangsbedingungen auch erste Hinweise auf etwaige Ergänzungsmöglichkeiten des eigenen Angebotes.

Im Einzelhandel weist Grainau trotz seiner zusätzlichen Potenziale aus dem Fremdenverkehr die geringste Betriebszahl auf. Auch die Betrachtung der Verkaufsflächenzahlen zeigt eine hinter den Vergleichsgemeinden liegende Ausstattung. Die Verkaufsflächenausstattung ändert sich aktuell zwar bei Lebensmitteln durch Aldi und die geplante Edeka-Ansiedlung, bei Waren des mittel- und längerfristigen Be-

darfes sind jedoch aus dem Vergleich durchaus zusätzliche Angebote – z.B. bei Schuhen, Uhren/Schmuck - ableitbar.⁶

2.9.1 Angebotsstruktur im Einzelhandel

	Monheim	Harburg	Grainau	Marktbreit
Lebensmittel	6	6	4	1
Feinkost	x	X	1	x
Weine & Spirituosen	x	X	x	x
Getränkemarkt	3	7	1	1
Tabakwaren	x	1	x	x
Bäckerei	2	3	2	3
Metzgerei	2	2	1	2
Reformhaus	x	x	x	1
Drogerie	x	x	1	1
Drogeriemarkt	1	1	1	1
Parfümerie	x	x	x	x
Apotheke	1	1	1	2
Blumen	2	2	2	2
Tiere, Zooartikel		x	x	x
Bekleidung	3	x	2	4
Kürschnerwaren		x	x	x
Wolle/Stoffe/Handarb.	1	1	1	1
Schuhe	2	x	x	1
Orthopädie		x	x	x
Papier, Schreibwaren	1	2	x	x
Zeitschriften		2	x	2
Bücher		1	x	x
Spielwaren, Basteln	1	2	x	1
Uhren, Schmuck	1	x	x	1
Optiker	1	x	x	1
Haushaltswaren	1	x	x	2
Kunstgewerbe, Geschenkartikel	2	1	9	x
Eisen & Heimwerker	1	x	x	3
Baubedarf	1	2	x	x
Herde-Öfen-Fließen		2	x	x
Pflanzen & Garten	1	2	x	1
Raumaustatter	1	2	1	x
Möbel	1	2	x	x
Waffen & Jagd		x	x	x

⁶ Ein derartiger Ausstattungsvergleich ersetzt keine Analyse der Marktsituation und der betriebswirtschaftlichen Erfordernisse, kann jedoch als Hinweis auf Angebotslücken für potenzielle Interessenten und Ansiedlungsinitiativen als Anhaltspunkt verwendet werden, Betreiber- und Geschäftsmodelle lassen sich ggf. auf die vorliegende Standortsituation anpassen.

Fahrräder	1	x	1	x
Motorräder	1	x	x	x
KFZ	1	3	1	1
KFZ-Zubehör	x	1	x	x
Photo & Video	x	1	1	1
Musikfachgeschäft	x	x	x	x
CD & Kassetten	x	x	x	x
Elektro (weiße Ware)	1	2	1	2
Elektro (braune Ware)	1	2	1	3
Heim-PC	1	x	x	x
Kommunikationselektronik	x	x	x	x
Beleuchtungskörper	x	2	x	x
Zeitungskiosk	x	x	x	x
Antiquitäten	x	x	x	x
Galerie	x	x	x	x
Sexshop	x	x	x	x
Sportgeschäft	x	1	x	x
Konditorei	1	1	1	x
Bettenfachgeschäft	x	x	x	x
Sanitätshaus	x	3	x	1
Küchenstudio	1	x	1	x
Künstlerbedarf	x	x	x	x
Hörgeräte	x	x	x	x
Leder-Taschen-Koffer	x	x	x	x
sonstiges	x	2	x	x
Gesamt:	43	60	34	39

Bei den jeweils in den Vergleichskommunen vorhandenen Dienstleistungsbetrieben zeigt Grainau einen durchaus guten Ausbaustand. Lediglich der Besatz mit Ärzten fällt deutlich hinter die Vergleichskommunen zurück.

2.9.2 Angebotsstruktur Dienstleistungen und Ärzte

	<u>Monheim</u>	<u>Harburg</u>	<u>Grainau</u>	<u>Marktbreit</u>
Dienstleistungen				
Kartenvorverkauf	x	x	x	x
Reinigung	x	1	x	1
Reisebüro	x	x	2	1
Sonnenstudio	1	x	x	x
Friseur	2	2	4	4
Kosmetikstudio	x	x	1	x
Schuhservice	1	x	x	x
Banken	2	2	3	4

Post	1	1	1	1
Copyshop	1	x	x	x
Krankenkassen	x	x	x	x
Schlüsseldienst	1	x	x	x
Schilderladen	1	x	x	x
Versicherungsagentur	2	1	1	3
Videothek	1	x	x	x
Spielsalon	x	x	x	x
Bücherei	1	1	x	1
Immobilienmakler	1	x	1	x
Fahrschule	x	2	1	2
sonstiges	x	x	9	7
Gesamt:	15	10	23	24
Ärzte	5	5	2	12
Gesamt:	20	15	25	36

Quelle Harburg: CityCheck Nordschwaben 2000

Quelle Grainau: eigene Erhebung 2003 u. Gewerbeliste Gem. Grainau

Quelle Marktbreit: eigene Erhebung 2003

Quelle Monheim: eigene Erhebung 2004

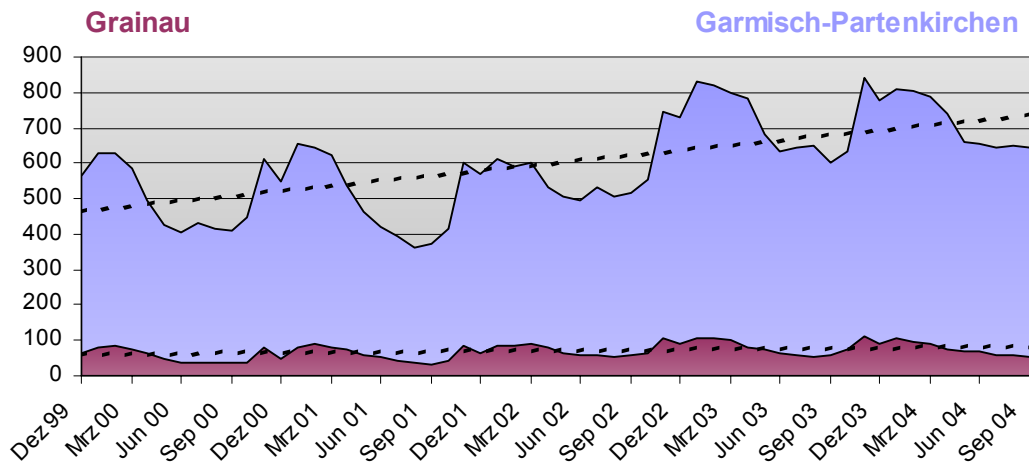
2.10 Arbeitsmarkt

Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen für den Zeitraum Dezember 1999 bis September 2004 ist im Folgenden für die beiden Gemeinden Grainau und Garmisch-Partenkirchen dargestellt.

Der saisonbedingte Anstieg der Arbeitslosenzahlen in den Wintermonaten ebenso wie der Rückgang im Sommer, hauptsächlich bedingt durch den Arbeitskräftebedarf der Gastronomie und Fremdenverkehrsbranche, sind deutlich zu erkennen.

Für die Gemeinde Grainau stellt sich die Gesamtsituation im Bereich Arbeitslosigkeit positiv dar. Die Arbeitslosenzahlen sind im Betrachtungszeitraum um mehr als 16% zurückgegangen. Anders hingegen die Nachbargemeinde Garmisch-Partenkirchen, die eine Zunahme von 14% zu verzeichnen hat.

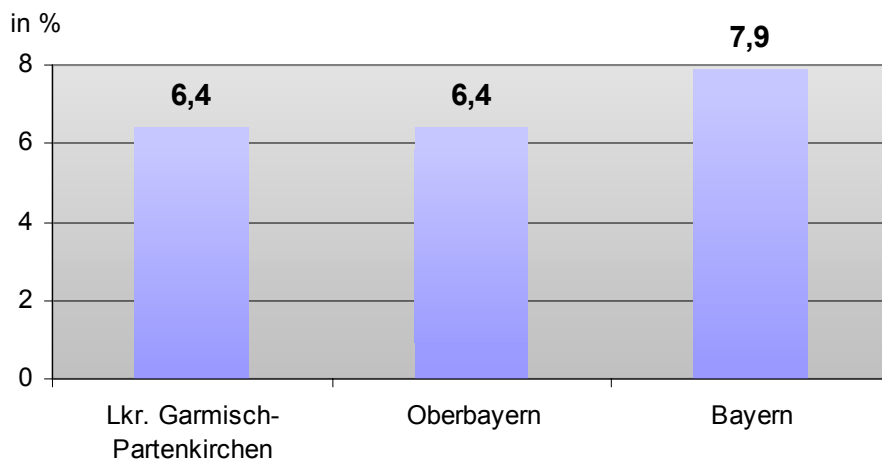
Entwicklung der Arbeitslosenzahlen



Quelle: Agentur für Arbeit Weihen 2004; Dr. Heider 2004

Die Arbeitslosenquote für das Jahr 2003 zeigt für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen einen Wert von 6,4% auf, der damit wesentlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 7,9% liegt. Auch der Regierungsbezirk Oberbayern bleibt mit ebenfalls 6,4% unter dem Landesdurchschnitt.

Arbeitslosenquote 2003 (Jahresdurchschnitt)



Quelle: HK für München und Oberbay. 2004, ...

2.11 Gewerbeflächenangebot

Klassischer Kern und Voraussetzung kommunaler Gewerbeansiedlungspolitik und Standortentwicklung ist die Bereitstellung bzw. Entwicklung gewerblicher Flächen. Die regionale Situation verdeutlicht die Angebotssituation bei Gewerbeflächen im Landkreis Garmisch-Partenkirchen⁷.

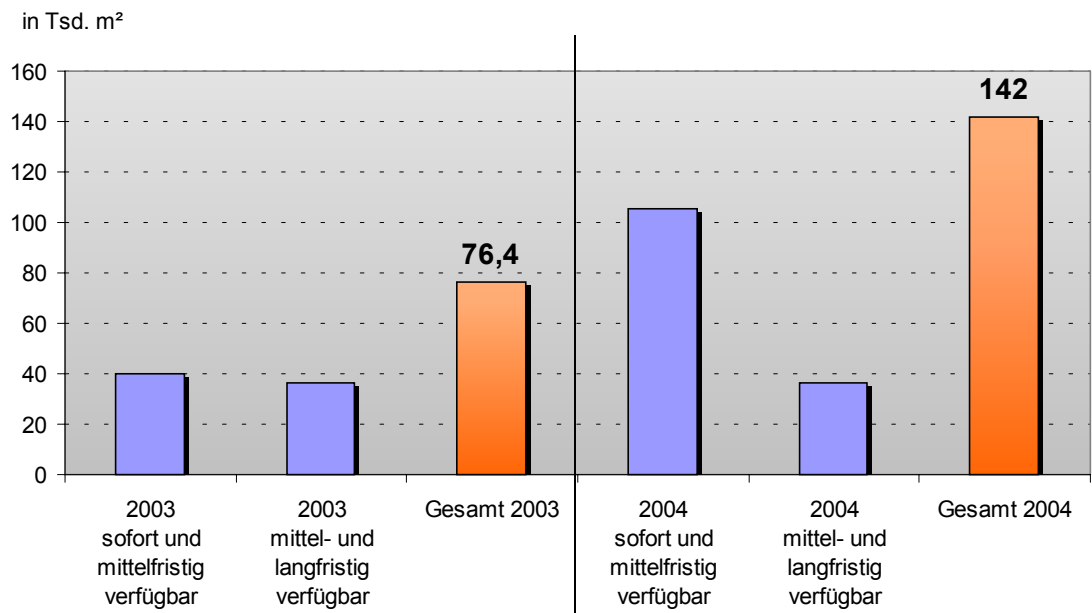
Im Jahr 2003 standen insgesamt 76.400 m² Fläche zur Verfügung. Davon waren 40.000 m² sofort oder mittelfristig verfügbar und 36.400 m² mittel- und langfristig. Das Flächenangebot betrug im Juli 2004 insgesamt 141.970 m² und gliederte sich in 105.570 m² für sofort und mittelfristig verfügbare Flächen sowie 36.400 m² für mittel- und langfristig verfügbare Flächen. Die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen im Landkreis Garmisch-Partenkirchen nahmen von 2003 auf 2004 um über 85% zu.

Die zur Verfügung stehende Datenbasis der Gewerbeflächenkartei der IHK stellt keine Kompletterfassung der verfügbaren Gewerbeflächenreserve dar, da die Angaben auf freiwilliger Aufnahme in das Vermittlungs-/Informationssystem beruhen. Die Gewerbeflächen Grainaus in der Schmölz sind bspw. dort nicht beinhaltet.

Dennoch zeigt bereits dieser wohl deutlich unter dem tatsächlichen Bestand liegende Umfang verfügbarer Gewerbeflächen im Landkreis, dass ansiedlungswilligen Betrieben beträchtliche Auswahlmöglichkeiten offen stehen – für Gewerbeflächen in Grainau bereits im engen regionalen Umfeld eine erhebliche Konkurrenz besteht.

⁷ Datenbasis der Gewerbeflächenkartei der IHK für München und Oberbayern

Gewerbeflächenreserven im Landkreis Garmisch-Partenkirchen



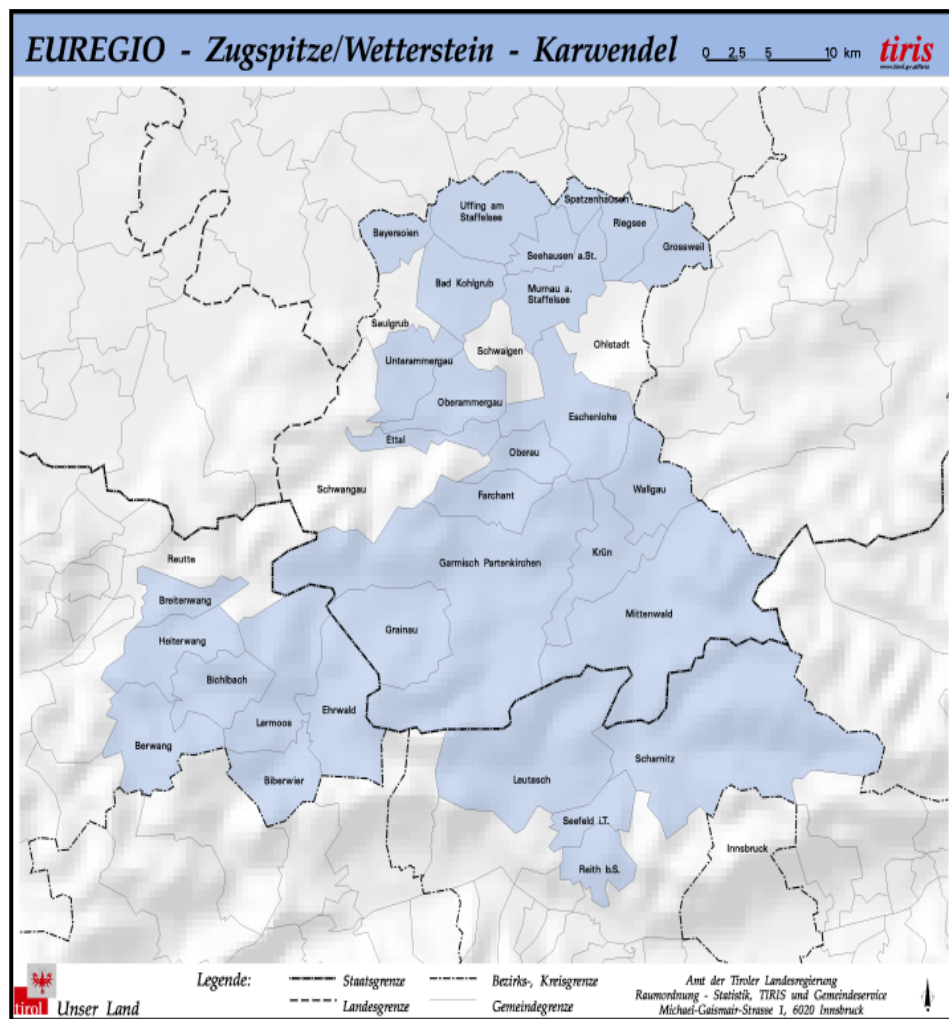
Quelle:
HK für München und Oberbay. 2004,
Dr. Heider 2004

3. Die 'Euregio Zugspitze – Wetterstein – Karwendel'

Die Euregio Zugspitze – Wetterstein – Karwendel wurde 1998 ins Leben gerufen. Mitglieder sind die Regionalzusammenschlüsse REGIO Werdenfels, REGIO Seefelder Plateau und Regionalentwicklung Außerfern (ehemals ERA/Regio Außerfern).

Ziel der Euregio ist es die Zusammenarbeit der ehemaligen Grenznachbarn zu fördern und zu verbessern. Es sollen Kontakte geschaffen und Netzwerke geknüpft werden. Dies geschieht v.a. durch gemeinsame Projekte aber auch durch grenzübergreifende Abstimmungen in Planungsfragen.

Über das EU – Förderprogramm INTERREG IIIA stehen für diese Maßnahmen Fördermittel zur Verfügung.



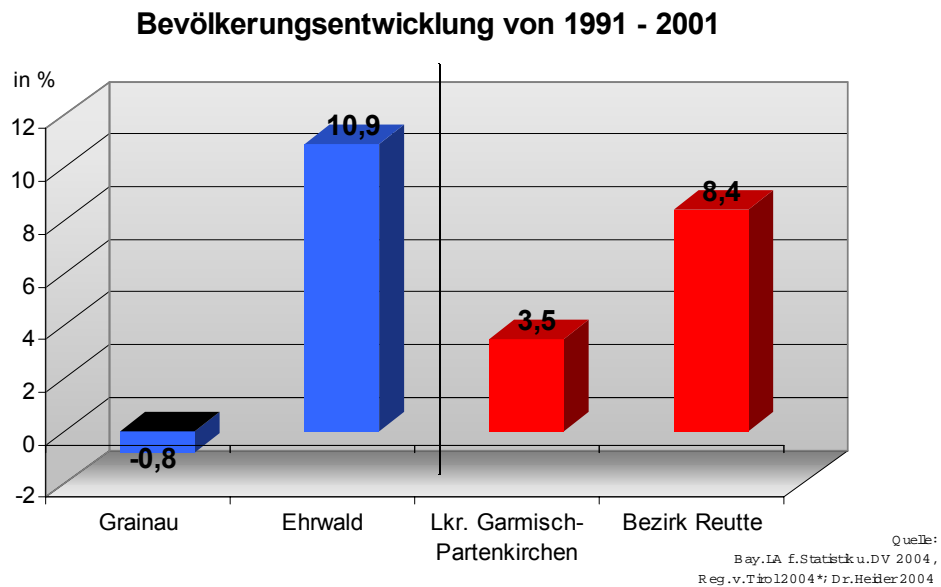
An dieser Stelle soll anhand ausgewählter Strukturdaten ein Vergleich Grainaus mit der österreichischen Nachbargemeinde Ehrwald, bzw. ein Vergleich auf Kreisebene vorgenommen werden. Beide Gemeinden haben über das INTERREG IIIA-Programm bereits Erfahrungen mit grenzübergreifenden Projekten sammeln können.

Der folgende Vergleich der regionalen Wirtschaftssituation auf deutscher und österreichischer Seite erfolgt anhand der für einen regionalwirtschaftlichen Vergleich bedeutsamen Indikatoren der Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaftsstruktur und Arbeitslosenzahlen mit gemeinsam verfügbaren Stand 2002.

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Entwicklung der Wohnbevölkerung in den Jahren 1991 – 2001 war für Grainau geringfügig rückläufig. Die Gemeinde Ehrwald erzielte im gleichen Zeitraum einen Bevölkerungszuwachs von 10%.

Der Vergleich der beiden Kreise Garmisch-Partenkirchen und Reutte zeigt eine ähnliche Tendenz wie der Gemeindevergleich: auf österreichischer Seite stehen deutlich ausgeprägte Zuwächse einer wesentlich geringeren Zunahme auf deutscher Seite gegenüber. Der Bezirk Reutte konnte einen Zuwachs von 8,4% erreichen, der Landkreis Garmisch-Partenkirchen konnte einen Anstieg von 3,5% verzeichnen.



3.2 Beschäftigtenstruktur

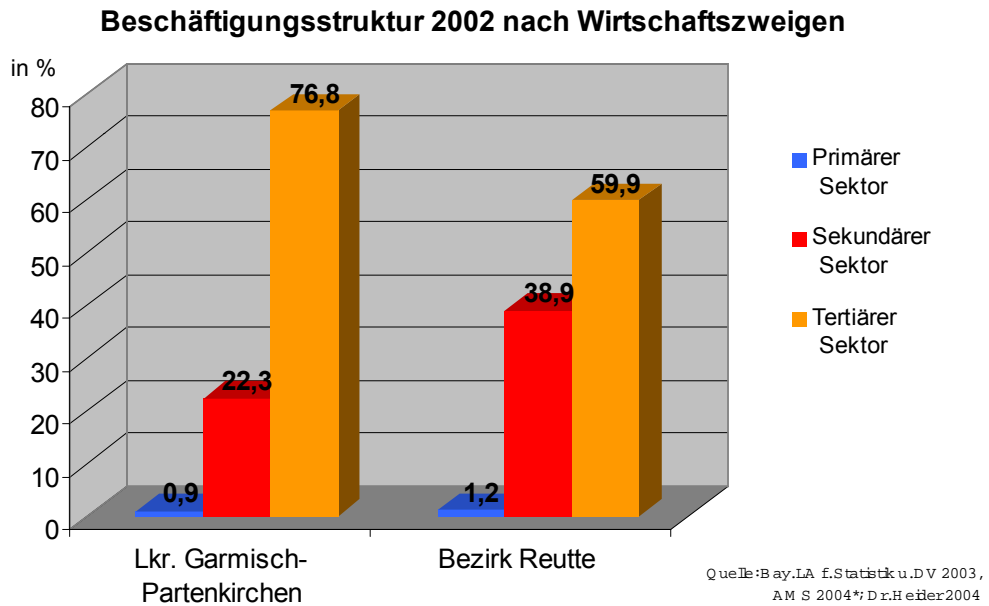
Die Wirtschaftsstruktur untergliedert nach den 3 Hauptwirtschaftsbereichen zeigt für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen folgende Situation in der Beschäftigungsstruktur:

- Knapp 1% arbeiten in der Land- und Forstwirtschaft
- Etwas mehr als 22% sind im Produzierenden Gewerbe tätig
- Beinahe 77% entfallen auf den Dienstleistungssektor

Im Vergleich dazu ist der Bezirk Reutte folgendermaßen strukturiert:

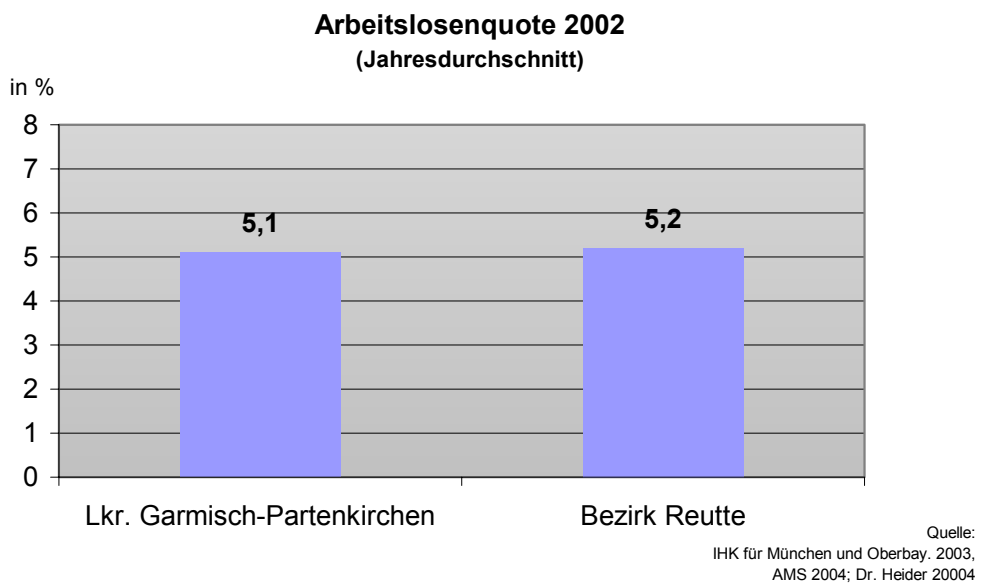
- Etwas mehr als 1% arbeiten in der Land- und Forstwirtschaft
- Knapp 40% arbeiten im Produzierenden Gewerbe

- Knapp 60% sind im Dienstleistungsbereich tätig.



3.3 Arbeitsmarkt

Der Vergleich der Arbeitslosenquoten für das Jahr 2002 zeigt einen beinahe identischen Wert für den Landkreis Garmisch-Partenkirchen (5,1%) und den Bezirk Reutte (5,2%).



4. Stärken- / Schwächenanalyse

In der folgenden Analyse zur Ermittlung der Stärken und Schwächen Grainaus wird auf verschiedene Quellen zurückgegriffen. Neben den oben aufgeführten Strukturdaten (und Entwicklungsdaten) werden die bewerteten Ergebnisse, Aussagen und Diskussionsbeiträge aus der Expertengruppe sowie die Untersuchungsergebnisse des Einzelhandelskonzepts herangezogen.

Die Stärken- / Schwächenanalyse stellt die Basis der im Prozess entwickelten Ziele und Maßnahmenschritte zur Stärkung der Ortsmitte und des Gesamtstandortes dar.

4.1 Grainau im Spiegel des lokalen Meinungsbildes

Zuerst zeigt das nachfolgende Standortprofil anhand vorgegebener Faktoren, welche durch die Grainauer Bevölkerung und die Mitglieder des Expertenkreises aus subjektiver Sicht bewertet wurden, ein Abbild der Eigensicht des Standortes Grainau.⁸

Zwischen Haushalten und dem Expertenkreis besteht eine überwiegende Übereinstimmung, was die Standortbedingungen Grainaus betrifft. Im Gesamtdurchschnitt fällt die Standortbeurteilung zufriedenstellend aus. Es ist zu berücksichtigen, dass von den Mitgliedern weitaus weniger Aussagen vorliegen als von den Haushalten und nicht alle Kriterien in beiden Gruppen abgefragt wurden. Der Fragenkatalog an die Expertenrunde war methodisch bedingt weniger umfangreich als bei der schriftlichen Haushaltsbefragung.

Trotz eines annähernd gleichen Gesamtdurchschnitts beider befragter Gruppen können sich bei den einzelnen Kriterien Abweichungen in der jeweiligen Einschätzung ergeben. Die deutlichsten Abweichungen in der Beurteilung durch beide Gruppen ergeben sich bei den Punkten Attraktivität des Ortsbildes und fußgänger-

⁸ Haushaltsbefragung im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes 2003, ausgewählte Faktoren zum Gewerbestandort Expertenkreis, Sitzung v. 18.11.2004 (vgl. Anlage)

freundliche Gestaltung, welche die Mitglieder des Expertenkreises weitaus besser bewerten als die Haushalte, sowie bei den Punkten Wohnqualität, Unterkünfte/Hotellerie, Freizeitangebot und angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis, welche von den Haushalten weitaus besser beurteilt werden als durch den Expertenkreis.

Nahezu übereinstimmende Beurteilung durch beide Gruppen erfahren die Punkte gute, freundliche Bedienung in den Geschäften, angenehme Einkaufsatmosphäre, interessanter Einkaufsbummel möglich, Öffentlicher Personennahverkehr, Angebote für Familien/ Kinder, Angebote für Jugendliche und Arbeitsplatzangebot.

Die Haushalte zeigen im Vergleich mit dem Expertenkreis größere Zufriedenheit mit den Punkten Wohnqualität, Unterkünfte/Hotellerie, attraktive Cafés/ Gastronomie, große Auswahl, angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis, guter Kundenservice in den Geschäften, Freizeitangebot und kulturelles Angebot/ Veranstaltungen.

Demgegenüber schneiden bei den Mitgliedern des Expertenkreises die Kriterien attraktives Ortsbild, fußgängerfreundliche Gestaltung, hohe Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte, Parkplatzangebot in der Ortsmitte, günstige Ladenöffnungszeiten, Einkaufsangebot, attraktive Fachgeschäfte und Angebote für Senioren besser ab als bei den Haushalten.

Im Vorhergehenden wurde die unterschiedliche Einschätzung der einzelnen Bewertungskriterien im Standortprofil durch die beiden befragten Gruppen Bevölkerung und Expertenkreis behandelt. Im Folgenden wird die subjektive Zufriedenheit mit den einzelnen Bewertungskriterien für den Standort Grainau untersucht.

Die höchste Zufriedenheitsquote erreichen die Punkte Landschaftliche Lage/ Naturraum, Wohnqualität, Unterkünfte/ Hotellerie, Freizeitangebot, attraktive Cafés/ Gastronomie und attraktives Ortsbild, letzteres jedoch nur bei dem Expertenkreis. Ebenfalls noch überdurchschnittliche Zustimmung erfahren die Punkte gute, freundliche Bedienung in den Geschäften, guter Kundenservice in den Geschäften,

Qualifikation der Arbeitskräfte und Straßenverkehrsanbindung. Die beiden letzten Punkte wurden nur bei den Haushalten abgefragt.

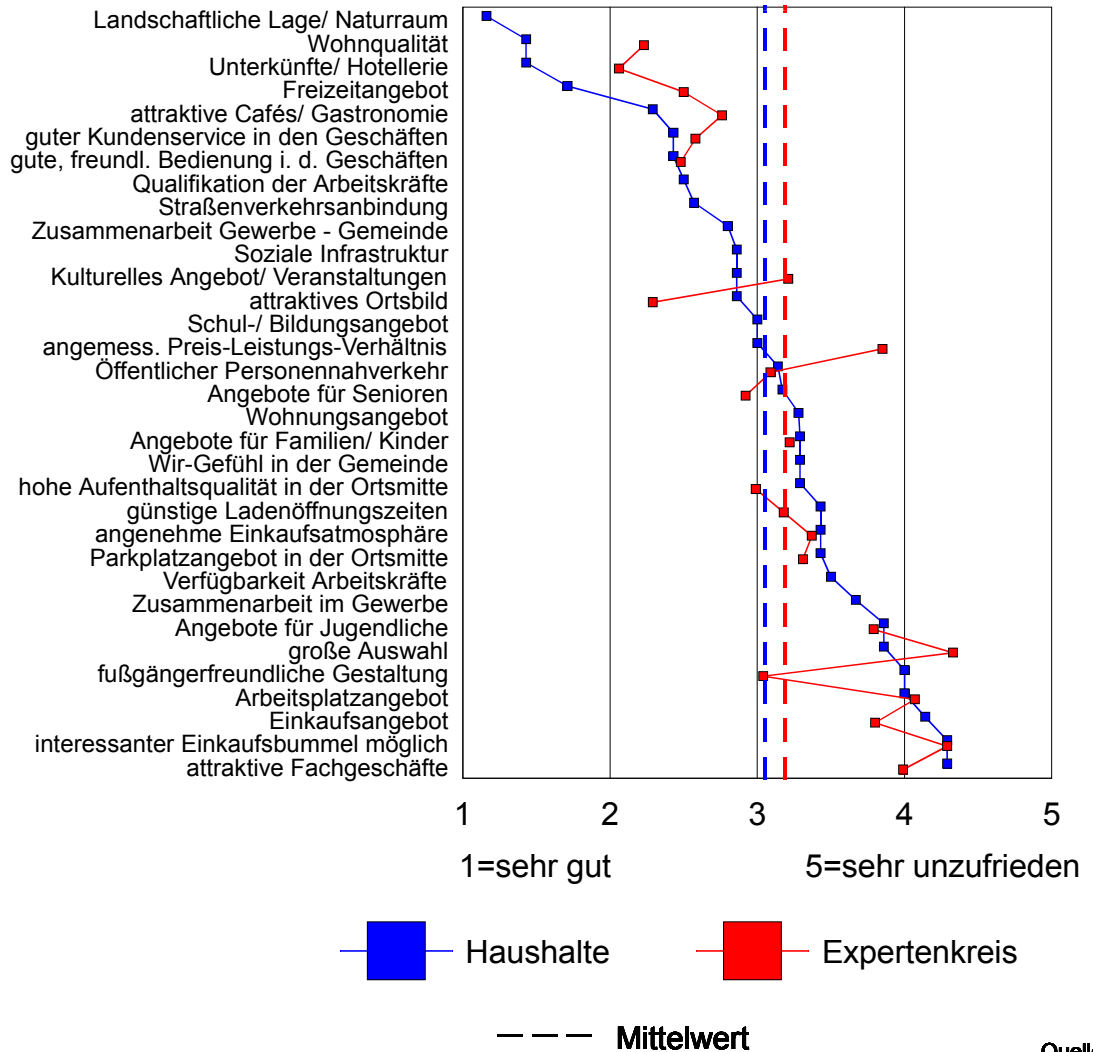
Eher durchschnittliche Zufriedenheit verzeichnen die Punkte Kulturelles Angebot/ Veranstaltungen, Öffentlicher Personennahverkehr, Angebote für Senioren, Angebote für Familien/ Kinder, hohe Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte, Parkplatzangebot in der Ortsmitte, angenehme Einkaufsatmosphäre, günstige Ladenöffnungszeiten, sowie die nur bei den Haushalten abgefragten Punkte Wohnungsangebot, Soziale Infrastruktur, Wir-Gefühl in der Gemeinde, Zusammenarbeit Gewerbe – Gemeinde und Schul-/ Bildungsangebot.

Am Wenigsten zufrieden sind die beiden Gruppen vor allem mit den Punkten, welche die Einkaufsmöglichkeiten betreffen, also Einkaufsangebot, große Auswahl, attraktive Fachgeschäfte und interessanter Einkaufsbummel möglich. Auch Arbeitsplatzangebot und Angebote für Jugendliche werden nicht als zufriedenstellend beurteilt. Ebenfalls unterdurchschnittliche Zufriedenheit erreichen die nur bei den Haushalten abgefragten Punkte Verfügbarkeit Arbeitskräfte und Zusammenarbeit im Gewerbe.

Große Abweichungen in der Beurteilung ergeben sich bei folgenden Punkten: attraktives Ortsbild wird von den Mitgliedern des Expertenkreises deutlich überdurchschnittlich, von den Haushalten nur durchschnittlich eingeschätzt, angemessenes Preis-Leistungs-Verhältnis wird von den Mitgliedern des Expertenkreises deutlich unterdurchschnittlich, von den Haushalten dagegen durchschnittlich beurteilt, fußgängerfreundliche Gestaltung wird von den Mitgliedern des Expertenkreises durchschnittlich, von den Haushalten dagegen stark unterdurchschnittlich bewertet.

Die drei Punkte Wohnqualität, Unterkünfte/ Hotellerie und Freizeitangebot werden von beiden Gruppen als sehr zufriedenstellend bewertet, von den Haushalten noch durchaus deutlicher als durch die Mitglieder des Expertenkreises.

Standortprofil für Grainau im Vergleich Expertenkreis und Bevölkerung



Quelle:
 Haushaltsbefragung,
 Expertenkreis;
 Dr. Heider 2005

4.2 Stärken/Potenziale – Schwächen/Defizite

Standort allgemein

- + Einzigartige naturräumliche Ausstattung und Lage
- + Gut ausgebaute touristische Infrastruktur
- + Vielfältige Freizeitangebote am Ort
- + Gute Verkehrsanbindung, Lage zu München, Zugspitzbahn
- + Fremdenverkehr wirkt sich nahezu auf das gesamte Gewerbe positiv aus
- + Attraktiver Wohnort für wohlhabendere Bevölkerungsschicht

- Berufs- und Einkaufspendler sind stark nach außerhalb Grainaus orientiert
- Hohe Immobilien- und Lebenshaltungspreise
- Starke Konkurrenzsituation durch die Nähe zu Garmisch-Partenkirchen
- Geringe Flächenpotenziale zur wirtschaftlichen Entwicklung vorhanden
- Freizeiteinrichtungen nicht auf die aktuellen Bedürfnisse der Gäste ausgerichtet
- Rückläufige Tendenz der Besucher- und Übernachtungszahlen im Fremdenverkehr

Einzelhandel und Ortsmitte

- + Anzahl der Einzelhandelsbetriebe spiegelt eine trotz bestehender Lücken noch gute Versorgungssituation wider
- + Einzelhandel konzentriert sich auf die Ortsmitte zwischen Oberem und Unterem Dorfplatz
- + Ortsmitte als zentraler Versorgungs- und Identifikationsraum
- + Erweiterungspotenziale in einzelnen Branchen des Einzelhandels sind vorhanden
- + Bestehender Angebots-Mix garantiert bislang die Funktionsfähigkeit der Ortsmitte
- + Der bei allen gewerblichen Nutzungen in der Ortsmitte erkennbare dörfliche Charakter mit kurzen Wegen und einer wohnortnahen Versorgung bietet im Zusammenspiel mit der touristischen Ausrichtung die Chance sich auch gegenüber dem dominierenden Nachbarn als Einkaufsziel zu profilieren
- + Lebensmittel durch Ansiedlung in der Schmölz langfristig am Ort gesichert, weitere Einzelhandelsansiedlungen ortsrandlich durch planerische Vorgaben ausgeschlossen
- Ein kompaktes Dorfzentrum ist nicht vorhanden – zwei Dorfplätze
- Große Teile der örtlichen Kaufkraft fließen nach Garmisch-Partenkirchen ab
- Grainauer Einzelhandel aus Kundensicht als „zu teuer“ eingestuft

- Fußgängerunfreundliche Situation in der Ortsmitte)
- Stärken des Einzelhandels nicht hinreichend nach außen transportiert
- Geringe Flächenpotenziale zur wirtschaftlichen Entwicklung vorhanden
- Mangelnde Flächenangebote und städtebauliche Beschränkungen für einen Einzelhandelsmagneten als Frequenzbringer in der Ortsmitte führten zu ortsrändlicher Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben
- Die städtebaulichen Voraussetzungen im Bereich des Unteren Dorfplatzes und die Marketingerfordernisse fehlen, um von den hohen Besucherzahlen Richtung Eibsee stärker zu profitieren
- Keine durchgängige Orientierung der Ortsmittengestaltung zur Profilierung des Ortscharakters, Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum
- Der hohe Anteil kleiner Betriebsgrößen sowie die Altersstruktur der Inhaber (Nachfolgefrage!) sind im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Ortsmitte kritisch zu bewerten
- Angebot und Auswahl des Einzelhandels weist nur eine eingeschränkte Attraktivität in der Bewertung der Kunden auf; Angebot gekennzeichnet durch unzureichende Sortimentstiefe (aus Sicht der Bürger)
- Aus Kundensicht werden verbesserte Auswahl und Qualität gefordert
- Schwächen auf einzelbetrieblicher Ebene erkennbar (Außeneindruck, Waren- und Ladenpräsentation, Schaufenster) - die einzelbetriebliche Attraktivität und Leistungsfähigkeit kann in vielen Betrieben nicht als zufriedenstellend bewertet werden

- Investitionsrückstand sowie offensichtliche Gestaltungen der 70er und 80er Jahre ohne Folgeinvestitionen bzw. Anpassung an Gebäudecharakter und Ortsbild in Einzelhandelsgeschäften und Gebäuden mit Läden und Gastronomie/Beherbergung prägen die Ortsmitte
- Gestaltung und Erlebnisqualität der Ortsmitte ist nicht zufriedenstellend, Neugestaltung und Sicherung der Funktionsfähigkeit ist erforderlich
- Geringer Erlebniswert, Gestaltungsdefizite verbunden mit niedriger Aufenthaltsqualität und fehlender Fußgängerfreundlichkeit als deutlich wahrzunehmende Schwächen in der Ortsmitte
- Ein hoher Anteil von gemieteten Ladenlokalen verringert Gestaltungs- und Investitionsspielräume der Betriebe

Wirtschaftsförderung / Wirtschaftsstruktur]

- + Ausreichendes (gutes) Angebot an Gastronomie und Beherbergungsbetrieben
- + Neu erschlossenes Gewerbegebiet mit guter Verkehrsanbindung
- + Bestehende Flächenpotenziale durch Konversionsflächen (z.B. Bahnhofsbereich)
- Keine ausgewogene Wirtschaftsstruktur – eher Monostruktur
- Fehlende Bereitschaft zu Innovation und Umsetzung neuer Ideen

- Wirtschaftsbereich 'Dienstleistungen' sehr stark ausgeprägt – Bereich 'Produzierendes Gewerbe' nur schwach ausgeprägt
- Kurzfristig verfügbare Gewerbeflächen sind sehr gering
- Keine Personalkapazitäten bei der Gemeinde für Organisation und systematisches Vorantreiben der Wirtschaftsförderung und der Standortentwicklung neben dem Bürgermeister

Kommunikation und Kooperation

- + Bereitschaft zum gemeinsamen Handeln bildet sich derzeit bei den Betroffenen Gruppen heraus
- + Grainau liegt in 'Euregio Zugspitze – Wetterstein – Karwendel' mit Beteiligungs- und Initiativmöglichkeiten von Förderungsprojekten
- + Alp-City-Projekt und Städtebauförderung stellen Anstoß und Realisierungschance für eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung dar
- Bisherige Werbemaßnahmen zur Gewinnung neuer Gäste unwirksam
- Fehlende Kommunikationsstrukturen zwischen Interessengruppen vor Ort (Handel, Gewerbe, Tourismus, Immobilieneigentümer und Gemeinde)
- Nicht ausreichende Werbemaßnahmen für Grainau als Wirtschafts-, Tourismus- und Einzelhandelsstandort
- Bürger werden bislang zuwenig in die Entwicklungsabsichten in Grainau eingebunden

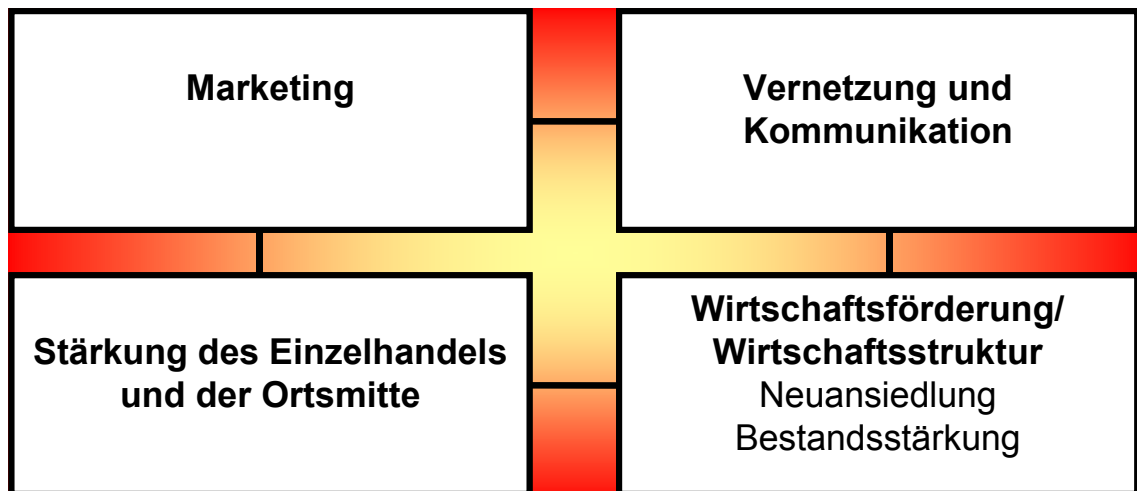
- Verlust des 'Wir-Gefühls' und des Zusammenhalts in der Gemeinde macht sich bemerkbar
- bisher keine zufriedenstellenden Effekte (Möglichkeiten?) für Grainau aus der Zusammenarbeit in der 'Euregio Zugspitze – Wetterstein – Karwendel'
- Pessimistische Stimmung der Einzelhändler, ohne weitergehende Aktionen zur Standortstärkung
- Schlechte Bewertung des Preis-/Leistungsverhältnisses durch die Kunden, Image als "zu teuer"
- Schwaches Eigenimage des Einkaufs- und Gewerbestandes bei der Bevölkerung aber auch beim Gewerbe

5. Ziele und Maßnahmen der Standortentwicklung Grainau

5.1 Aufgabenfelder und Ziele

Auf Grundlage der Stärken- / Schwächenanalyse haben sich zusammenfassend vier Aufgabenfelder herausgebildet. In der Bewertung der Chancen und Risiken der Standortentwicklung Grainaus stellen diese im Abstimmungsprozess ermittelten vier Bereiche die Grundlage für die Zielentwicklung und die darauf abgestimmten Umsetzungsmaßnahmen dar.

Hauptaufgabenfelder der Standortentwicklung Grainau



Im Sinne der Bevölkerung, der bestehenden Betriebe, der Gemeindeidentität und der Zukunftsfähigkeit als Fremdenverkehrsstandort nehmen Einzelhandel und Ortsmitte eine zentrale Rolle bei den sich künftigen Aufgaben ein. Eine lebendige und attraktive Ortsmitte stellt in Grainau einen unverzichtbaren Standortfaktor dar.

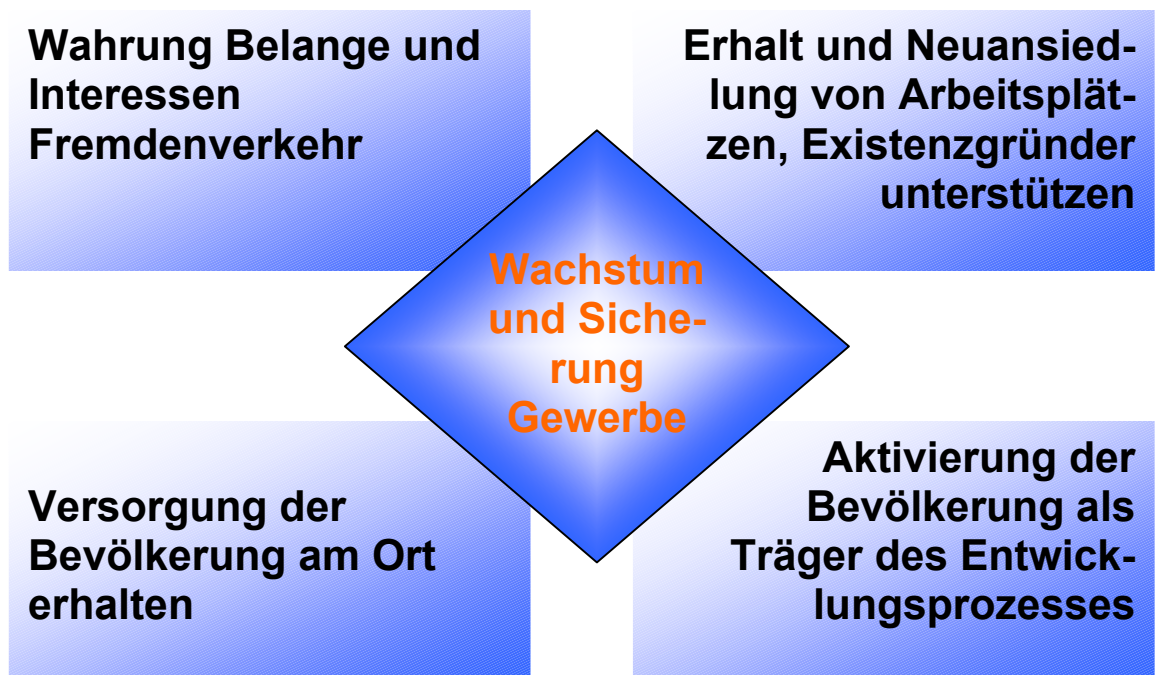
Die Ortsmitte Grainaus bedarf einer Standortförderung und städtebaulichen Weiterentwicklung, welche strukturelle und funktionale Verbesserungen sowie einen Imagezugewinn bei den eigenen Bürgern, den Gästen und in der Region im Blickpunkt hat.

Qualität und Erlebniswert der Ortsmitte aber auch des gesamten Ortes müssen dem hohen Anspruch und den Chancen aus der landschaftlichen Sonderstellung Grainaus für eine zukunftsfähige Attraktivität entsprechen. Bewusstseinsbildung und Kommunikation sowie die Vermittlung der Vorteile und Zukunftsperspektiven innerhalb der Gemeinde ist erforderlich um den Standort Grainau zu formieren.

Angesichts der Vorgaben und zu bewältigenden Aufgaben nehmen die Kooperationsbereitschaft, Zusammenarbeit und Engagement für Grainau und seine Ortsmitte eine Schlüsselrolle ein. Es muss gelingen die wesentlichen Akteure Gemeinde, Gewerbe und Bürger zu aktivieren, so dass sich diese für die Zukunft ihrer Gemeinde engagieren und gemeinsam vorgehen.

Die Stärkung und Sicherung der wirtschaftlichen Basis des Standortes Grainau besitzt neben der auf Verbesserung der Rahmenbedingungen und der Standortfaktoren zielenden Inhalte, zusätzlich direkt auf Betriebe und Standortansiedlungen ausgerichtete Handlungserfordernisse.

Die Zielvorstellungen der gemeindlichen Entwicklung, basierend auf den Prozessergebnissen und der Gemeinderatsdiskussion stellen Wachstum und Sicherung des Gewerbes in Grainau in den Mittelpunkt.



5.2 Maßnahmenkonzept

Die Maßnahmen im Einzelnen:

Stärkung Ortsmitte / Einzelhandel

Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Alleinstellung Ortsmitte Grainau – unverwechselbar, einzigartig, erlebnisreich	Gestaltung, Erscheinungsbild und Ausrichtung der Ortsmitte und seiner Geschäfte in eine den Ortscharakter herausstellende und eine Sonderstellung erreichende Gesamtkonzeption einbinden Ortsmitte und Einkauf in Grainau als Besonderheit entwickeln – Attribute: z.B. Einkaufs- und Kunsthandwerkserlebnis, unverwechselbarer Dorfcharakter unter der Zugspitze	Planung, Betriebe und ergänzende Einrichtungen an dem Ziel des Erreichens einer Sonderstellung ausrichten Konsequente Zielverfolgung erfordert Begeisterung, Überzeugungsarbeit und langfristige Ausrichtung
Ausbau und Entwicklung Kunsthandwerk Grainau - Unterer Dorfplatz	Nutzungsverdichtung und gesamtörtlicher Attraktivitätsfaktor durch Agglomeration von Kunsthandwerk im Umfeld des Unteren Dorfplatzes Schauwerkstätten Nutzung leerstehender bzw. untergenutzter Bausubstanz	Marketing und Akquisition von Betreibern/Nutzern aufwendig Konzept und Kalkulationsbasis für Eigentümer und Betreiber Voraussetzung Nur durch Gemeinde voranzutreiben

Stärkung Ortsmitte / Einzelhandel

Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Belebung und Attraktivierung der Dorfplätze – Dorfplatze als Tor zu Grainau Herausbildung fußgängerorientierter Flanier- / Kommunikationsräume	Bauliche Neugestaltung der Dorfplätze Schaffung von Verweilqualität und lebendigen Räumen (Freiraumnutzungen z.B. Freiluftgastronomie, Wochenmarkt – regionale Spezialitäten, Kunsthandwerkermarkt) Breite Bürgersteige (Straßenbreite min. 5,8 wg. Ortsbus, Winterdienst) Viel Freiraum und weniger Stellplätze auf den Dorfplätzen Beleuchtungskonzept Sitzgelegenheiten "Viel Grün" Fassaden verbessern verbunden mit Ensembleschutz (nach Ensembleattraktivierung) Parkanlage Einmündung Rosensee	Für wegfallende Parkplätze entsprechend Ersatz im nahen Umfeld schaffen

Stärkung Ortsmitte / Einzelhandel

Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Verkehrsberuhigung	Nur Kurzzeitparkplätze zur Anfahrbarkeit der Geschäfte zur Sicherung der Aufenthaltsqualität Parkplätze in fußgängerfreundlicher Entfernung zum Oberen und Unteren Dorfplatz Max. Fahrgeschwindigkeit Waxensteinstraße reduzieren Eibseestraße im Bereich Unterer Dorfplatz verlangsamen Fahrradstände bei den Geschäften	Abstimmung mit Geschäften erforderlich, jedoch 100% Zustimmung und völlig akzeptierte Einzellösungen kaum zu erreichen Inwertsetzung privater Stellplätze, welche teils von Inhabern, Beschäftigten und Eigentümern genutzt werden als Stellplatzpotenzial
Attraktiven Geschäfts-Mix erhalten/erreichen	Betreibersuche für von Schließung bedrohte Geschäfte Ansiedlung ergänzender Geschäfte Aufzeigen der Lücken und Umsatzpotenziale	Aktive Vermarktung/Unterstützung durch Gemeinde Ansprache von Betrieben in der Region zur Schaffung von Zweigbetrieben

Stärkung Ortsmitte / Einzelhandel

Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Schaffung attraktiver Läden/Gastronomie und marktgerechter Angebote	Einwirken auf marktgängiges Mietniveau Hausbesitzer anspornen zu baulichen und optischen Verbesserungen Entwicklung zu attraktiven Ladengrößen und Ladenkonzepten Gemeinde schafft attraktives Umfeld für die Läden Infosystem zu Läden aufbauen – Frühwarnsystem zur Erkennung nicht mehr marktfähiger Betriebe Betriebe öffnen sich zum Kunden / zur Straße hin	Klärung Mietpreisbasis Gespräche mit Eigentümern und Inhabern, Bereitschaft zur Mitwirkung erforderlich Angebot neutraler Vermietungsunterstützung Beratung zu Ladenerfordernissen anbieten Gemeinde lässt teilweise Nutzung von öffentlichem Grund zu
Gemeinsamer und publikumswirksamer Marktauftritt der Betriebe (s.auch Marketing)	Info-Tafeln mit Auflistung und Erreichbarkeit der Grainauer Geschäfte Einheitliche Symbole /Zunftzeichen Hinweistafeln und Wegeführung zu den Geschäften – Anreizerhöhung durch Themenweg z.B. Einkauf und Grainau-Erleben mit Bonuspunkten oder anderen Anreizen	Erfordert Koordination Gemeinde/Gewerbetreibende ohne Koordinator kaum realisierbar Beträchtliche Überzeugungsarbeit erforderlich

Marketing, Vernetzung, Kommunikation

Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Bekanntheitsgrad der bestehenden Angebote der Geschäfte und Betriebe Grainaus erhöhen	Information zu Waren und Angeboten regional und am Ort platzieren Ausbau der Internetpräsenz Grainau: 'Wo? bekomme ich Was?' Einkaufsführer Grainau nicht nur für Gäste Gemeinsame Bonuskarte	Anlaufstelle zur Bündelung der Informationen und Aktivitäten erforderlich
Marke Grainau nicht nur touristisch sondern in der Region und insbesondere bei der eigenen Bevölkerung etablieren	Professionelle Werbeaktivitäten Gemeinsame Werbeauftritte der Grainauer Anbieter und der Gemeinde + Kurverwaltung Aktive Pressearbeit	Einschaltung Werbeexperte/-agentur Vorgaben für Werbeexperte/-agentur müssen von Gemeinde kommen
Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Vernetzung Betriebe des Einzelhandels und der Dienstleistungen mit touristischen Betrieben	Gegenseitige Information über bestehende Angebote und Sonderaktionen wie auch über geplante und terminierte Veranstaltungen Bereitstellung von Informationsmaterial	Gemeinsame Informationsplattform schaffen – 'Stammtisch Gemeinde und Gewerbe' Ermöglichung vereinfachter gegenseitiger Kontaktaufnahme – Überzeugung erforderlich, dass gemeinsames Vorgehen positiv für alle wirkt
Chancen des Tourismus stärker für Einzelhandel und Dienstleistungen nutzen	Einzelhandel und Dienstleistungen als Bestandteil des touristischen Angebotes Grainau in Vermarktungsaktivitäten einbeziehen	Verstärkte Einbringung in Werbematerial der Kurverwaltung

Marketing, Vernetzung, Kommunikation

Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Innenmarketing - Stärkung des Wir- Gefühls in Grainau	Aktive, positive Berichterstattung Presse/Rundbrief Informationen der Bevölkerung und Gewerbetreibenden	Einbindung der Öffentlichkeit, evtl. periodische Abfrage der Zufriedenheit und Anregungen aus Bevölkerung, Gewerbe und Gästen
Grainauer Angebot als Besonderheit herausstellen	Bewusstseinsbildung bei Bevölkerung und Betrieben/Beschäftigten, dass das Grainauer Einzelhandelsangebot und dessen Struktur nicht selbstverständlich für eine Gemeinde ist sowie dieses durch unverwechselbare Angebote (Kunsth Handwerk) noch zusätzlich profilieren	

Wirtschaftsstruktur, Wirtschaftsförderung

Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Aktives Standortmarketing zur Sicherung und Erhöhung der Beschäftigtenzahlen in Grainau	<p>Wirtschaftsstrukturelle Potenziale und Kaufkraftpotenziale aufzeigen</p> <p>Aktive Entwicklung im Gegensatz zu Reaktion und Abwarten</p> <p>Kommunikation der Gemeinde zu ihren Entwicklungsvorstellungen und den bestehenden Stärken nach innen und außen</p> <p>Kontaktpflege der ansässigen Betriebe</p> <p>Unterstützung der Suche nach Gewerbeflächen</p> <p>Offensives Auftreten als möglicher Ansiedlungsstandort mit Vorteilen</p> <p>Unterstützung von Existenzgründungen durch Gemeinde (soweit erlaubt)</p> <p>Vorstellungen/Nutzungskonzepte für verfügbare gewerblich nutzbare Standorte seitens der Gemeinde entwickeln und vorantreiben</p> <p>Infotafel am Gewerbepark</p>	<p>Zusammenstellung aussagekräftiger und werbewirksamer Unterlagen zum Wirtschaftsstandort</p> <p>Eigene Vermarktungsaktivitäten</p> <p>Kooperation und Kontaktaufnahme mit Multiplikatoren wie Innungen, Handwerkskammer, IHK</p> <p>Kontinuierliche Gespräche zu Bedürfnissen, Situation in den bestehenden Betrieben am Ort – zufriedene Betriebe sind die besten Multiplikatoren</p>

Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Qualitatives und strukturgerechtes Wachstum	<p>Ausrichtung der Aktivitäten an Erfordernissen der Verträglichkeit mit dem Tourismus sowie Schaffung einer tragfähigen Wirtschaftsbasis neben dem Tourismus</p> <p>Ausweisung und gezielte Entwicklung von Gewerbeflächen durch die Gemeinde bei Bedarf</p> <p>Konzeptionelles, aktiv gestaltendes Vorgehen für die Entwicklung bekannter potenzieller Gewerbeflächen</p>	

6. Schlussbemerkung

Die in vorliegender Bearbeitung dargestellten Maßnahmen wurden in das integrierte Handlungskonzept mit den dortigen Ergebnissen der weiteren Fachbereiche eingebracht, Abstimmungen und Verdichtungen einzelner Inhalte erfolgten hierbei.

Nach vorliegender Einschätzung wäre es jetzt von höchster Bedeutung für den Erfolg des Entwicklungsprozesses, dass parallel zu den anlaufenden städtebaulichen Maßnahmen erste Umsetzungsschritte aus dem Fachbereich Ökonomie beginnen, um eine Signalwirkung für die Öffentlichkeit einnehmen zu können. Wie bedeutsam und von welcher Brisanz einzelne Ergebnisse und Maßnahmenempfehlungen sind, zeigen nicht zuletzt aktuelle Veränderungen im Einzelhandelsbestand und Veränderungsprozesse am Unteren Dorfplatz.

Kommunikation, Marketing und klassische Wirtschaftsförderung sind im Umsetzungsverfahren sicherlich ebenso wichtig wie die Aufbereitung und schrittweise Inwertsetzung bestehender Flächenpotenziale innerhalb des bebauten Gemeindegebietes. Um den kommunalen Willen und die Bereitschaft etwas bewirken zu wollen in der Öffentlichkeit klar erkennbar zu machen, kommt neben verstärkter Öffentlichkeitsarbeit vor Allem einem Projekt zur offensichtlichen Stärkung der Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Ortsmitte höchste Priorität zu. Das Projekt 'Ausbau und Entwicklung des Kunsthandwerkes Grainau am Unteren Dorfplatz' besäße auf Grund seiner Signalwirkung sowie der funktionsübergreifenden Bedeutung mit erzielbaren Effekten für Ortsmitte, Gewerbe und Fremdenverkehr die besten Voraussetzungen hierzu.



Büro für
Standort-, Markt- und
Regionalanalyse

Dr. Manfred Heider
Bismarckstraße 5
86159 Augsburg
Telefon 0821/52 78 53
Telefax 0821/52 29 87
www.drmheider.de
info@drmheider.de

**Anlagen: Expertenkreis-Protokolle mit Anlagen
vom 18.11.04, 09.12.04, 24.02.0**



Standortmarketing Grainau im Rahmen des Alp-City-Projekts

1. Sitzung Expertenkreis „Alp-City – ökonomischer Bereich“ am 18.11.04 im Kurhaus Grainau

A. Begrüßung, Vorstellungsrunde

Begrüßung und Vorstellung der Anwesenden durch den Bürgermeister der Gemeinde Grainau Herr Hildebrandt (siehe Anlage 1 Teilnehmerverzeichnis).

Einführend Erläuterung der Struktur sowie die Ziele des EU-Projektes „Alp-City“ durch Herrn Hildebrandt.

Darstellung der (begrenzten) Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde anhand einer Betrachtung der kommunalen Flächenverteilung Grainaus. Fazit: neue Flächen (Gewerbe) können in erster Linie durch eine Nachverdichtung in den bestehenden bebauten Bereichen geschaffen werden.

B. Informationen zu Vorgehen

Erläuterung der organisatorischen Einbettung des Expertenkreises „Ökonomie“ in das Konzept zur Standortentwicklung Grainaus und der Ablauf der anschließenden Sitzung durch Herrn Dr. Heider. (vgl. Diagramme in Anlage 2)



B. I. Feststellen der Handlungsfelder der Standortentwicklung Erster Arbeitsschritt der Expertengruppe Beurteilung der Stärken / Schwächen Grainaus

Die Abfrage der Stärken und Schwächen der Gemeinde Grainau aus Teilnehmersicht zeigte folgende Themenfelder.

Anmerkung: Es wurden zunächst die Stärken Grainaus abgefragt. Die Antworten wurden verschiedenen Themenfeldern zugeordnet. In einer zweiten Runde wurden die Schwächen Grainaus aus Sicht der Teilnehmer abgefragt und ebenfalls thematisch sortiert. Die Ergebnisse wurden in der Runde diskutiert.

1. Stärken – Besonderheiten Grainaus

Natur und Landschaft

Gute Erholungsmöglichkeiten in schöner Landschaft (Sommer u. Winter) (2x)
Zieht neue Bevölkerung an durch hohen Freizeitwert

Fremdenverkehr

Gutes und weit gefächertes Angebot im Beherbergungsgewerbe (2x)
Aktive Kurverwaltung
Positive Auswirkung des Fremdenverkehrs auf nahezu das gesamte Gewerbe

Standort

Standort allgemein (2x)
Gut erhaltener Dorfcharakter

Lage im Raum

großes Kundenpotential durch
GAP und die Region Außerfern (2x)
Nähe zu GAP
Nähe zur Region Außerfern

Einzelhandel

Kurze Wege

gewerbliche Infrastruktur

neues Gewerbegebiet (2x)

keine Stärken erkennbar

keine Stärken



2. Schwächen Grainaus

Einzelhandel

EH-Angebot von GAP wird stark genutzt
Kleine Betriebe weniger konkurrenzfähig
Unzureichende Sortimentstiefe im EH (2x)
Hauptgeschäftsstraße unattraktiv
Stärken des EH unzureichend bekannt
Branchenstruktur im EH nicht vollständig vorhanden (4x)

Infrastrukturpotential für das Gewerbe

hohe Baulandpreise
Fehlende Gewerbeflächen (2x)
Eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen

Wirtschaftsklima / Wirtschaftsförderung

Umsetzung von neuen Ideen / Innovationen
Fehlende Unterstützung für Existenzgründer durch die Gemeinde
Werbemaßnahmen zur Gästegewinnung unwirksam
Kurverwaltung erhält zu geringe Unterstützung durch die Vermieter

Spezielle Situation der Ortsmitte

Bestehender Dorfcharakter muss für Tourismus erhalten bleiben
Kein eigentliches Dorfzentrum (2 Dorfplätze) (2x)
Neugestaltung der Dorfplätze nötig

Einseitige Wirtschaftsstruktur

Keine ausgewogene Wirtschaftsstruktur
– eher Monostruktur (Fremdenverkehr)

Marketingmaßnahmen

Werbemaßnahmen an der B23

Fremdenverkehrssituation

zu geringes Freizeitangebot für die Gäste



B. II Zweiter Arbeitsschritt der Expertengruppe Bewertung der Standortsituation Grainaus

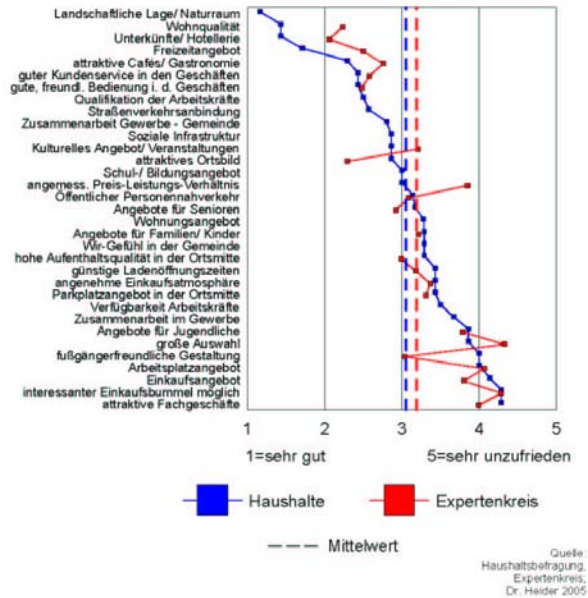
Die Teilnehmer werden gebeten, eine Bewertung vorgegebener Standortfaktoren vorzunehmen.

Das Ergebnis der einzelnen Bewertungen wurde ausgewertet und ist in der folgenden Abbildung dargestellt.

In die Abbildung sind die Bewertungen aus Sicht der Grainauer Bevölkerung mit dargestellt, soweit diese aus 2003 durchgeführten Haushaltsbefragung vorliegen.



Standortprofil für Grainau im Vergleich Expertenkreis und Bevölkerung



C. Standortsituation Grainaus aus ökonomischer Sicht

Ebenfalls mittels einer Beamer-Präsentation wird die Standortsituation Grainaus anhand ausgewählter Strukturdaten sowie ausgewählter Ergebnisse aus dem Einzelhandelsgutachten durch Herrn Dr. Heider dargestellt.
(siehe vorgestellte Folien Anlage 2)



D. Wichtige Informationen und Themenfelder aus der Diskussionsrunde

Folgende Aspekte wurden von den Teilnehmern angeregt und diskutiert:

- Die gewerbliche Situation Grainaus ist einseitig durch den Tourismus geprägt, dennoch bietet der Tourismus immer noch erhebliche Chancen, die Förderung von Vernetzungen mit dem Tourismus sind unverzichtbar.
- Vorherrschendes „Negatives Denken“ in der Gemeinde wird als großes Problem angesehen.
- Das vorhandene Potential Grainaus muss nach außen getragen und genutzt werden. Des Weiteren wird festgestellt, dass das „Wir-Gefühl“ innerhalb der Gemeinde (sowohl bei den Gewerbetreibenden als auch bei der Bevölkerung) verloren gegangen ist – Chancen aus der Kooperation nicht genutzt werden. Hier liegen klare Erfordernisse für eine Standortstärkung.
- Ein zentraler Aufgabenbereich wird von der Mehrheit der Teilnehmenden in der Frage gesehen, was man konkret gegen das „Sterben“ der Einzelhandelsbetriebe in Grainau unternehmen kann. Die Befürchtung wird laut, dass wenn keine Hilfestellungen für den Einzelhandel gegeben werden, nicht nur für die Versorgung der Bevölkerung sondern auch für den Fremdenverkehr Qualitätseinbußen zu erwarten sind.
- Als Basis wirtschaftsstrukturelle Potenziale und Bedarfsfelder zu erkennen, wird ein vertiefender Vergleich mit anderen Gemeinden, wie auch die detaillierte Betrachtung der in Grainau bestehenden Betriebsstruktur auf Basis der gemeldeten Betriebe angeregt.
- Die Frage verfügbarer und potentieller Gewerbeflächen ist als wichtige Voraussetzung der möglichen Ausrichtung von standortstärkenden Maßnahmen erachtet worden.
- Die Frage inwieweit der Gemeinderat ein Entwicklungsleitbild für die Gemeinde formulieren sollte wird diskutiert.
- Die Dringlichkeit von standortstärkenden Schritten in der Ortsmitte wird seitens der Gewerbetreibenden gesehen. Für den Ortsmittenbereich „Unterer Dorfplatz“ haben sich die dortigen Gewerbetreibenden zur Durchführung von Stärkungsmaßnahmen zusammengefunden. Das



Abhalten eines „Josefi-Marktes“ im März 2005 ist als erster Schritt vorgesehen.

D. Ausblick

Für die nächste Sitzung besteht aus der Sicht des Expertenkreises die Notwendigkeit in eine Zieldiskussion einzusteigen. Dabei sollen wenn möglich zugleich mögliche Maßnahmen diskutiert und empfohlen werden.

Als nächster Sitzungstermin wurde der 09.12.2004 vereinbart



Anlage 1

Teilnehmerliste:

Herr Christian Bäumler
Herr Alexander Bock
Herr Dr. Manfred Heider
Herr Andreas Hildebrandt
Herr Günter Karl
Herr Josef Mittermeier
Herr Steffen Moll
Herr Armin Pohle
Herr Johannes Schäffler
Herr Peter Schwarz
Herr Hans Wagner
Herr Gerhard Zinn





Standortmarketing Grainau

**1. Sitzung Expertenkreis
Alp-City – Ökonomie
18.11.2004**



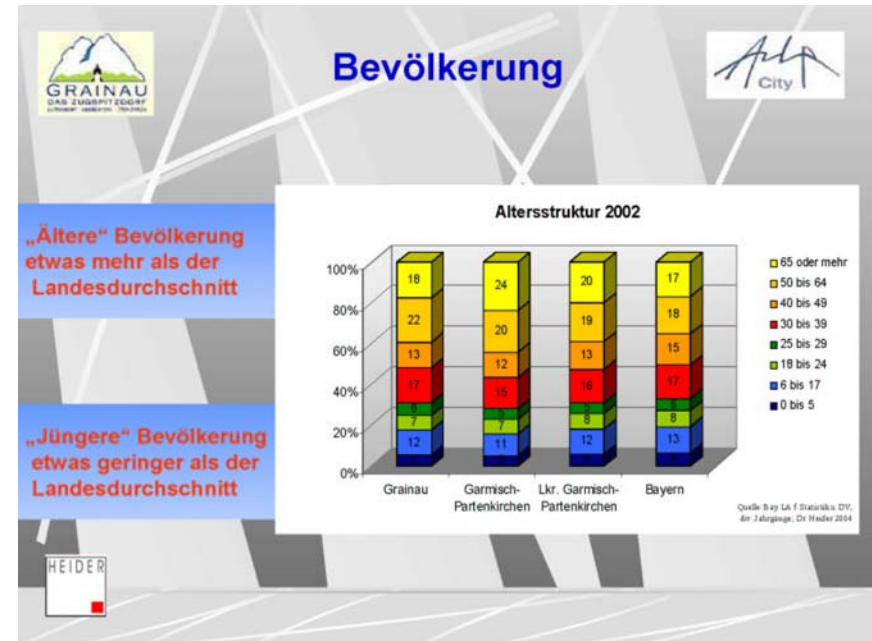
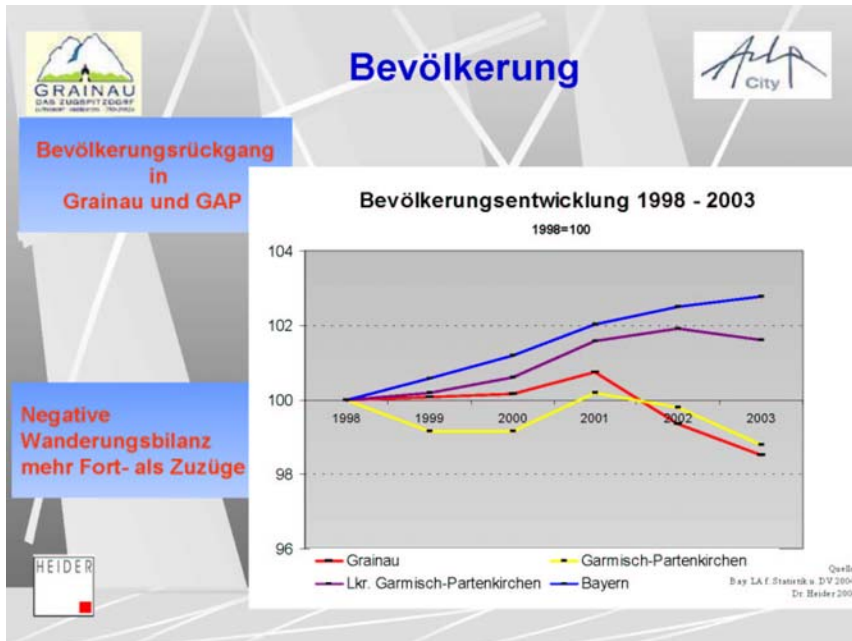
Vorläufiges Arbeitsziel:

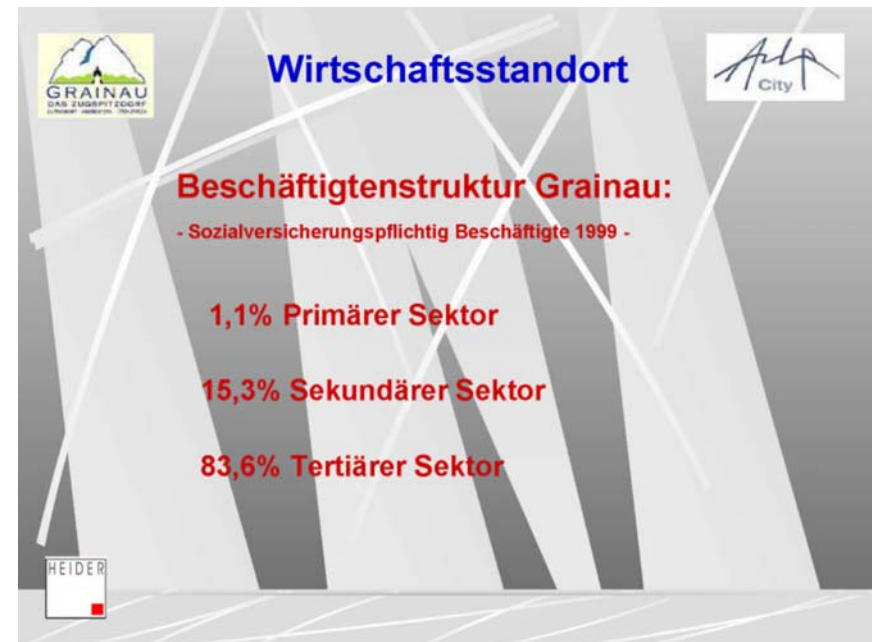
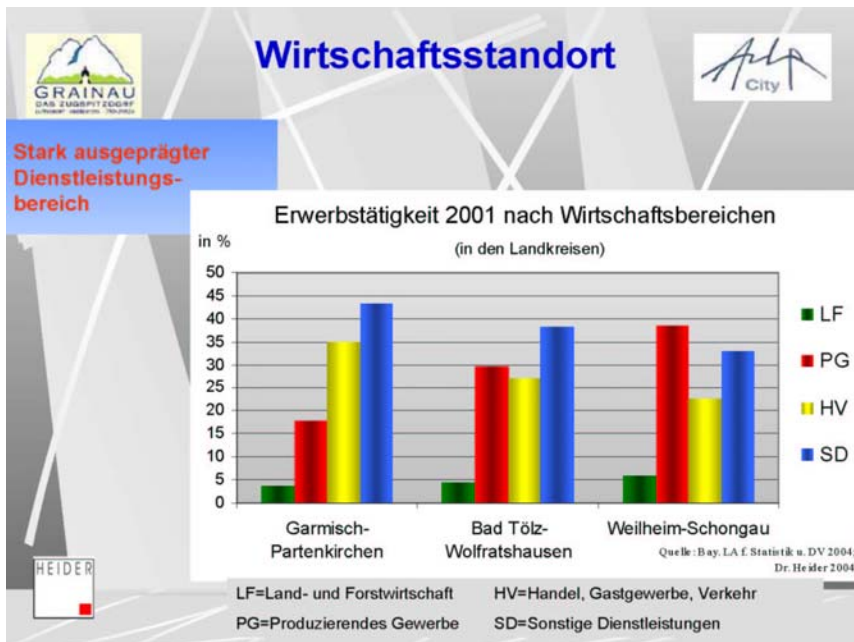
**'Nachhaltige und endogene Entwicklung
Grainaus im wirtschaftlichen Bereich'**

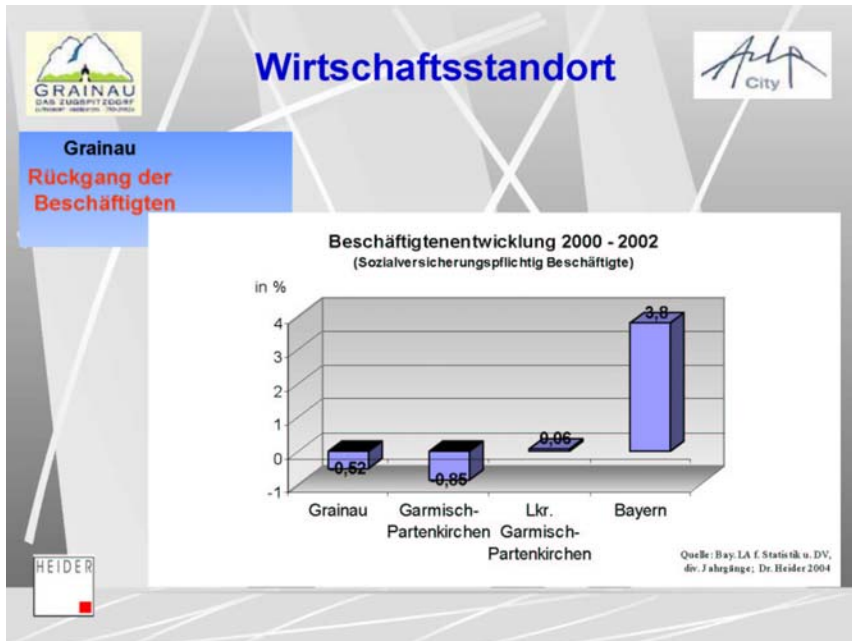


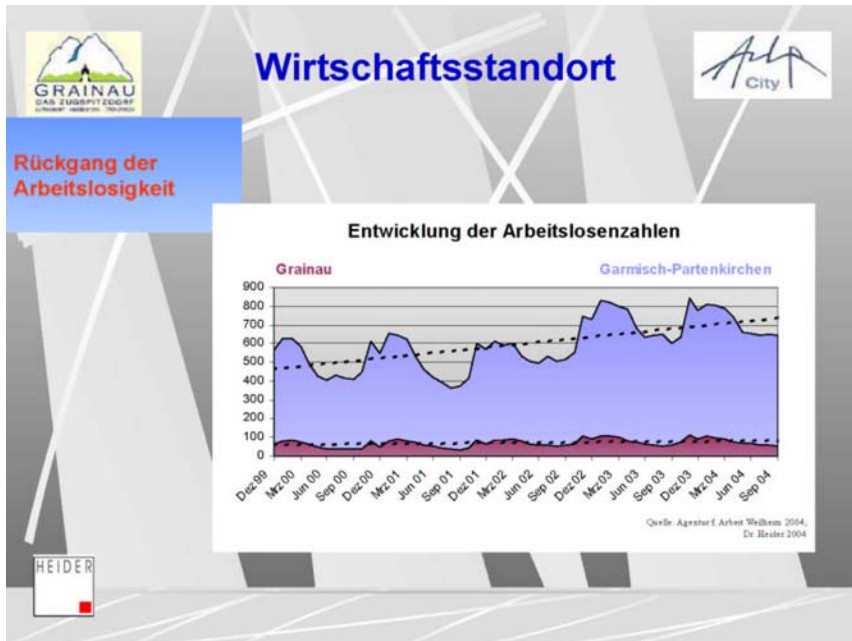


-
- Fachanalyse
'wirtschaftliche Standortentwicklung/Standortmarketing'**
- Klärung und Analyse von Standortsituation und Potenzial des Gewerbestandortes Grainau
 - Bewertung der standorträumlichen Potenziale der Region
 - Vertiefung der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes
Aspekte: Gesamtstandort und Bedürfnisse der Betriebe
 - Erfassung von Situation und Bedarf der Einzelbetriebe
 - differenzierte Stärken-Schwächen-Analyse
 - wirtschaftliche Entwicklungsansätze für die Gesamtgemeinde (ggf. Darstellung alternativer Entwicklungswege)
 - wirtschaftliche Entwicklungsansätze der Ortsmitte als zentraler Versorgungs- und Identifikationsraum
- Logos for GRAINAU and City are visible in the top corners, and HEIDER is in the bottom left corner.









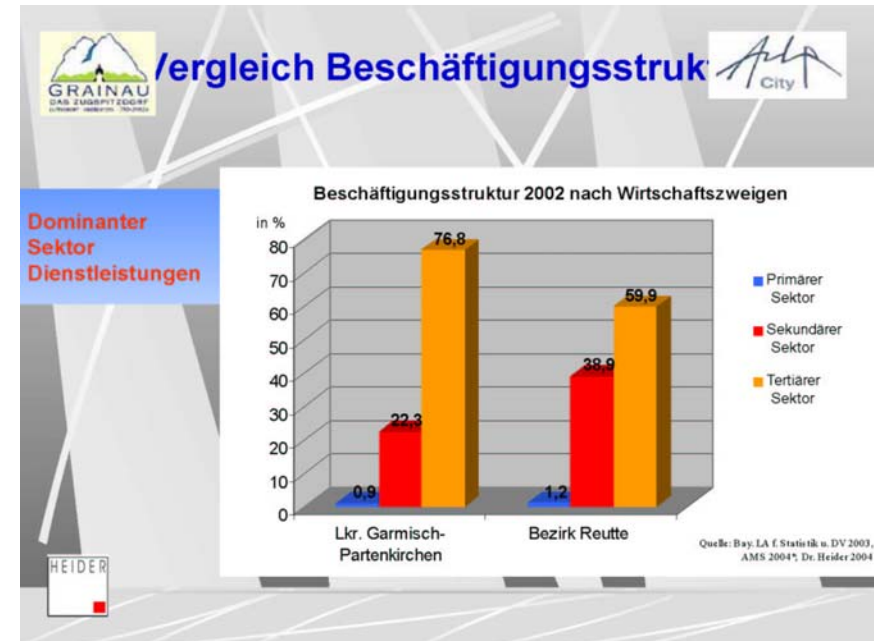
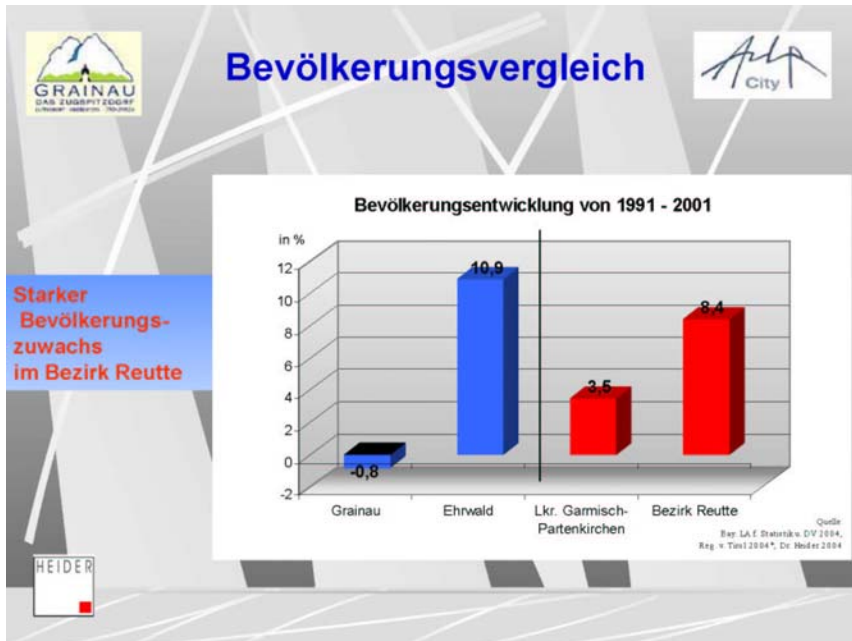


„EUREGIO“ Zugspitze / Wetterstein - Karwendel



- **Grenzübergreifende Zusammenarbeit im Europa der Regionen**
- **Fördermöglichkeiten für Projekte**
(z.B. über den schnell abrufbaren Dispo-Fond)
- **Kontakte aufbauen und Netzwerke knüpfen**
- **Euregio-Projekte als Form der Wirtschaftsförderung**









Vergleich Arbeitslosigkeit

Arbeitslosenquote :
(Jahresdurchschnitt 2002)

Landkreis Garmisch-Partenkirchen
5,1%


Bezirk Reutte
5,2%



Einzelhandel/Ortsmitte

Stärken:

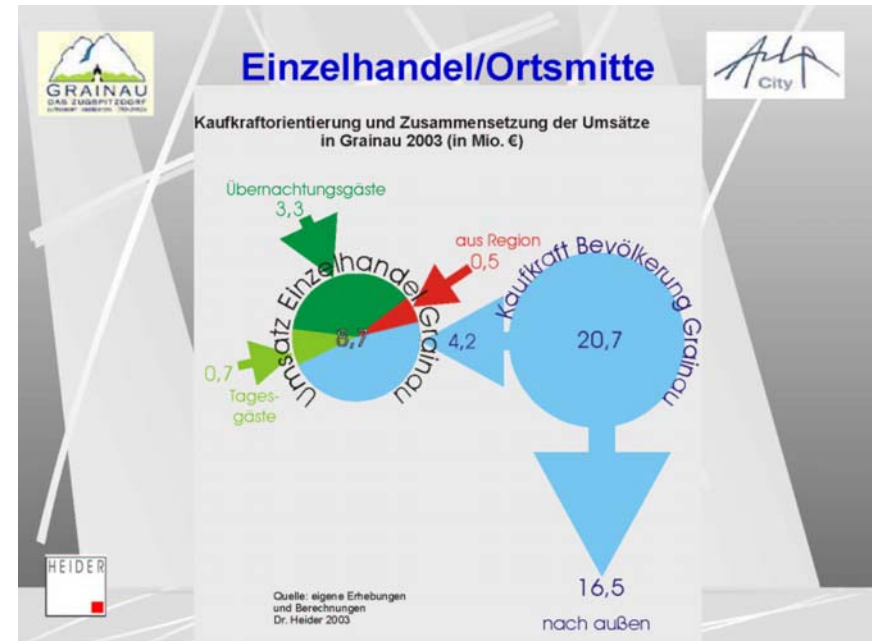
- + Standortvoraussetzungen positiv und tragfähig; für Tourismus- und Einkaufsstandort Ortsmitte wäre dies weiter ausbaufähig
- + Konzentration der Geschäfte in Ortsmitte, Geschäftsachse profitiert durch umliegende Einrichtungen
- + Ortsmitte mit ihrem Angebots-Mix und Dorfansicht besitzt Voraussetzung hohen Erlebniswertes



Einzelhandel/Ortsmitte

Schwächen:

- Starke Konkurrenz, hohe Kaufkraftabflüsse
- Umsätze von Fremdenverkehrsgästen sind rückläufig
- Sortimentslücken
- einzelbetriebliche Schwächen
- geringer Erlebniswert
- teils unattraktiver Eindruck
- zu geringe Nutzung Potenziale Besucher Richtung Eibsee





Standortmarketing Grainau im Rahmen des Alp-City-Projekts

2. Sitzung Expertenkreis „Alp-City – ökonomischer Bereich“ am 09.12.04 im Kurhaus Grainau

A. Begrüßung

Begrüßung der Anwesenden durch Herrn Dr. Heider (*siehe Anlage 1 Teilnehmerverzeichnis*). Erläuterung des Ablaufs für die heutige Sitzung des Expertenkreises.

Bestätigung des Protokollinhaltes und Funktionieren der Protokollverteilung der 1. Sitzung via Internet durch die Teilnehmer.

B. Vertiefung der Standortinformationen

Wirtschaftsstrukturvergleich Grainau im kommunalen Vergleich bayerischer Kommunen anhand der Beschäftigtenzahlen und der Liste der Gewerbebetriebe Grainaus (*siehe vorgestellte Folien in Anlage 2*).

Herausstellung der hohen Bedeutung der Dienstleistungen in Grainau. Neben dem starken Fremdenverkehrssektor nehmen die sonstigen Dienstleistungen in Grainau eine – soweit nachvollziehbar – nahezu vergleichbare Bedeutung für die Beschäftigung und als Wirtschaftselement ein. Die im vorliegenden Kommunalvergleich insgesamt unterdurchschnittliche Beschäftigtenzahl in Grainau ist bedingt durch einen unterausgestatteten Produzierenden Sektor, und einen Dienstleistungssektor in Grainau der sich nicht bzw. nur gering von den Vergleichsgemeinden abhebt.



B. I. Diskussionsbeiträge zur Wirtschaftsstruktur Grainaus

- Momentane Entwicklung der Gewerbesteuereinnahmen: Im Bereich der mittelständischen Betriebe sind nur noch die Top-Betriebe gewerbesteuerpflichtig. Zukünftig werden die Gemeinden einen immer geringeren Anteil an Gewerbesteuereinnahmen erhalten. Wesentlicher Aspekt von Betriebsansiedlungen in Grainau sind Beschäftigung und Stärkung der Wirtschaftsstruktur.
- Von Seiten der Gemeinde wird die geringe Kommunikation zwischen den Gewerbetreibenden und der Verwaltung angesprochen. Bei einer frühzeitigeren und Abstimmung zwischen den beiden Akteuren könnte die Gemeinde ihrer Vermittlerrolle besser gerecht werden.
- Ein Attraktivitätsproblem des Standortes Grainau wird im mangelnden Bemühen und Engagement vieler Gewerbetreibender bei Modernisierungsmaßnahmen oder sonstigen Investitionen für ihre Betriebe gesehen.
- Die Situation im Bereich Fremdenverkehr hat sich durch neue Verhaltensweisen und Vorlieben der Besucher stark verändert. Das Motto „Sparen im Urlaub“ und nicht am Urlaub zeigt, dass die Einnahmen der Gewerbetreibenden durch die Besucher zurückgehen. Schlagworte wie „Selbstversorgung“, „Konsumsättigung“ oder „Abendgestaltung: Fernsehen“ verdeutlichen das aktuelle Verhalten vieler Fremdenverkehrsgäste.
- Tourismus wird jedoch weiterhin als äußerst wichtiger Wirtschaftssektor der Gemeinde betrachtet, von welchem die sonstigen Gewerbebetriebe stark profitieren.
- Die Ereignisse aus den Sitzungen des Expertenkreises müssen den Bürgern Grainaus vermittelt werden. Diese müssen darüber informiert



werden wohin die Gemeinde in Zukunft will, was sie dafür unternimmt und was sie den Bürgern bieten kann.

B. II Zielbeschreibung der Gemeinde im gewerblich-ökonomischen Bereich

Bürgermeister Herr Hildebrandt informiert die Teilnehmer des Expertenkreises über die Zielvorstellungen für die gewerbliche Entwicklung aus Sicht des Gemeinderats. Die Position der Gemeinde lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Oberstes Ziel ist es ein Wachstum im Bereich Gewerbe zu erreichen. Dabei sollen unter allen Umständen die Interessen des Fremdenverkehrs nicht beeinträchtigt werden.
- Neben dem Erhalt bestehender Betriebe – und damit auch dem Erhalt von Arbeitsplätzen in Grainau – wird angestrebt Neuansiedlungen von Betrieben in der Gemeinde zu realisieren. Dabei soll auch für eine Unterstützung von Existenzgründern gesorgt werden.
- Im Bereich Einzelhandel soll die Grundversorgung der Bewohner am Ort gesichert werden.
- Der zukünftige Entwicklungsprozess der Gemeinde soll den Bürgern der Gemeinde nahegebracht werden. Verstärkte Kommunikation von Seiten der Gemeinde sowie die Einbindung der Bürger in die Entwicklungsvorstellungen sind dabei das Ziel.

Die Gemeinde erwartet mit Hilfe des Expertenkreises Vorschläge und Handlungsaufträge für die Verwirklichung dieser Ziele zu erhalten.



C. Ausarbeitung der Entwicklungsziele Grainaus Inhaltliche Konkretisierung der Entwicklungsziele für Grainau in Verbindung mit geeigneten Maßnahmen (Projekten)

Abfrage zu Ergänzungs- und Vervollständigungsbedarf der aus der 1. Sitzung des Expertenkreises abgeleiteten Ziel- und Aufgabenfelder erbrachte keine Erweiterungen. *MARKETING, VERNETZUNG UND KOMMUNIKATION, STÄRKUNG DES EINZELHANDELS UND DER ORTSMITTE, WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG / WIRTSCHAFTSSTRUKTUR* und die Themen Wir-Gefühl und Identifikation mit Grainau, umfassen die wesentlichen Themenfelder.

Unter dem Motto „Wo wollen/sollen wir hin?“, „Was müssen wir dafür tun?“ wurden in Gruppenarbeit die Ziele und Aufgabenfelder der Wirtschaftsentwicklung Grainaus erarbeitet.

Ergebnisse der Gruppenarbeit:

Marketing

Aktives Standortmarketing für Grainau
Kommunikation der Gemeinde über ihre Entwicklungsvorstellungen – nach Innen und nach Außen –
Infotafel am Gewerbepark installieren (Restflächen usw.)
Werbemaßnahmen an der B23 (Informationen über Grainau: EH, Natur, Hotellerie)

Vernetzung und Kommunikation

Vorstellung der existierenden Gewerbebetriebe („Einkaufsführer“)
Kommunikation zwischen Handel und Gastwirten („Fremdenverkehr“)
„Bürgerbrief“ in der Zeitung initiieren



Stärkung des Einzelhandels und der Ortsmitte

Erhaltung eines ansprechenden Ortsbildes
Marketingmaßnahmen auf kleinräumiger Ebene
Fußgängerfreundliche Waxensteinstraße
Aufzeigen derjenigen Branchen des Einzelhandels die Zukunftschancen aufweisen
Für Einzelhandelsbetriebe mit sehr spezialisiertem Angebot werben
Maßnahmen zur Belebung des Einzelhandels in der Ortsmitte
Veranstaltungen stärker auf die Ortsmitte konzentrieren
Gestaltung der Dorfplätze von großer Wichtigkeit

Wirtschaftsstärkung / Wirtschaftsstruktur

Stärkung des gesamten Bereiches Gewerbe
Gemeinde muss bei den Unternehmen die „Aufbruchsstimmung“ vermitteln

D. Wichtige Informationen und Themenfelder aus der Diskussionsrunde

Bei der Frage über die künftige Vorgehensweise für die detaillierte Ausarbeitung der einzelnen Zielpakete sowie die hierfür geeigneten Maßnahmen und Projekte wurde von der Expertengruppe beschlossen den bisherigen Teilnehmerkreis beizubehalten und die Gruppe nicht nach einzelnen Themengebieten aufzuteilen. Bei entsprechender Notwendigkeit ist die Möglichkeit gegeben Experten hinzu zu ziehen.

Der Termin für die nächste Sitzung des Expertenkreises ist für Januar / Februar 2005 nach der Lenkungsreissitzung vom 20.01.2005 geplant. Der genaue Termin wird den Teilnehmern rechtzeitig bekannt gegeben.



Anlage 1

Teilnehmerliste:

Herr Christian Bäumler
Herr Dr. Manfred Heider
Herr Steffen Moll
Frau Dorica Zagar

Herr Kurt Aschenbrenner
Herr Andreas Hildebrandt
Herr Thomas Hildebrandt
Herr Günter Karl
Herr Josef Mittermeier
Herr Armin Pohle
Herr Johannes Schäffler
Herr Peter Schwarz
Herr Hans Wagner
Herr Gerhard Zinn





Standortmarketing Grainau

**2. Sitzung Expertenkreis
Alp-City – Ökonomie
09.12.2004**



Stärken-Schwächen





▪ Hauptstärken

Natur und Landschaft

Fremdenverkehr

Lage im Raum - Standort



▪ Hauptsschwächen

Einzelhandel + Ortsmitte

Wirtschaftsklima- Wirtschaftsförderung

Wirtschaftliche Monostruktur



Knappe Flächenpotenziale






Vertiefende Klärung der Wirtschaftsstruktur Grainaus

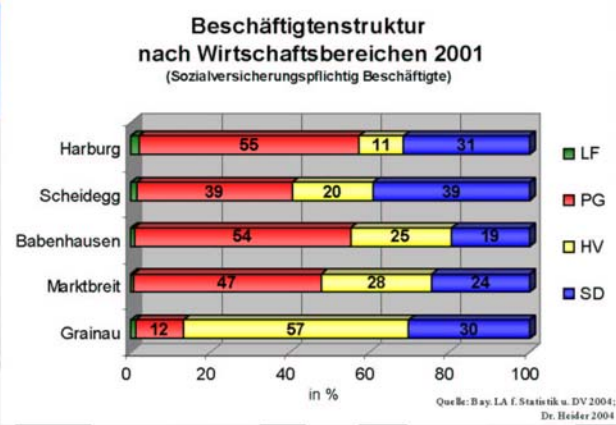


Wirtschaftsstandort

Stark ausgeprägter Dienstleistungsbereich


Beschäftigtenstruktur nach Wirtschaftsbereichen 2001 (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)

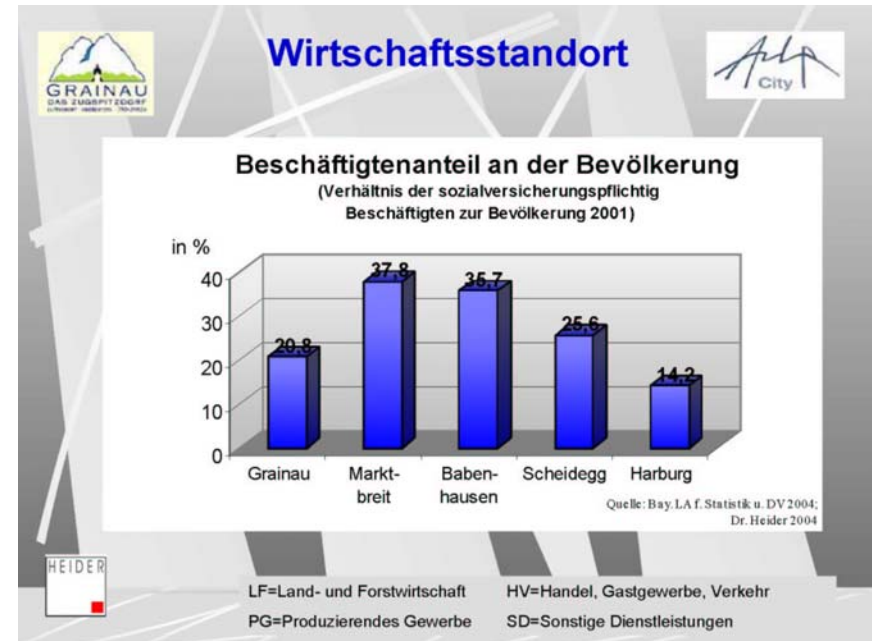
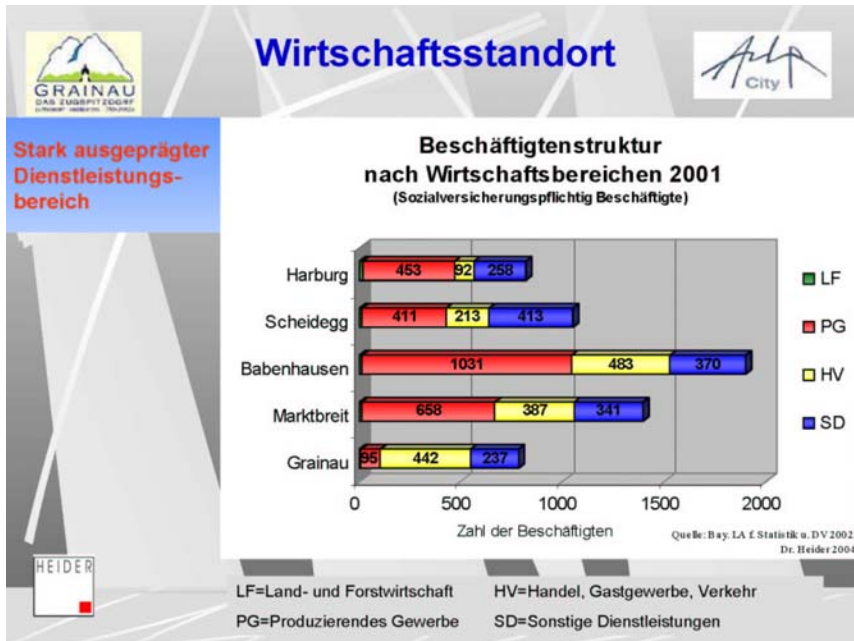


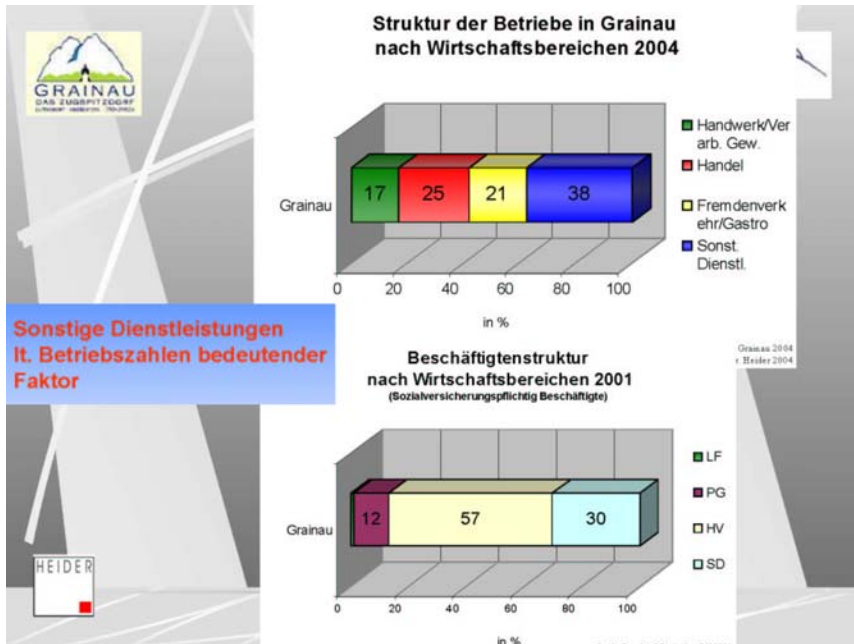
Ort	LF (%)	PG (%)	HV (%)	SD (%)
Harburg	0	55	11	31
Scheidegg	0	39	20	39
Babenhausen	0	54	25	19
Marktbreit	0	47	28	24
Grainau	0	12	57	30

Quelle: Bay. LA f. Statistik u. DV 2004; Dr. Heider 2004

LF=Land- und Forstwirtschaft HV=Handel, Gastgewerbe, Verkehr
 PG=Produzierendes Gewerbe SD=Sonstige Dienstleistungen












Bisherige Themen

Bewußtseinswandel Wir-Gefühl positive Standortsicht

Marketing	Vernetzung und Kommunikation
Stärkung des Einzelhandels und der Ortsmitte	Wirtschaftsförderung/ Wirtschaftsstruktur Neuansiedlung Bestandsstärkung



Wo wollen/sollen wir hin? Was müssen wir dafür tun?





Standortmarketing Grainau im Rahmen des Alp-City-Projekts

3. Sitzung Expertenkreis ‚Alp-City – ökonomischer Bereich‘ am 24.02.2005 im Kurhaus Grainau

Begrüßung

Begrüßung der Anwesenden durch Herrn Dr. Heider (*siehe Anlage 1 Teilnehmerverzeichnis*). Frau Zagar und Herr Bäumler nehmen an der Sitzung nicht teil, da es für die Arbeit des Plankreises zweckmäßig erscheint, das Ergebnis der Diskussion über die eingegangenen Maßnahmenvorschläge abzuwarten.

Die Herren T. Hildebrandt, Mittermeier, Schwarz und Wagner sind an der Sitzungsteilnahme verhindert.

TOP 1. Protokoll der 2. Arbeitssitzung

Das Protokoll der Sitzung vom 09.12.04 wird einstimmig bestätigt

TOP 2. Diskussion der eingegangenen Vorschläge

Die von den Mitgliedern des Expertenkreises eingegangenen Vorschläge zu Ziele und Maßnahmen im ökonomischen Bereich, wurden von Herrn Dr. Heider strukturell und thematisch zusammengefasst, aufbereitet und anhand von Folien (*siehe Anlage 2 „Maßnahmen, Protokoll v. 24.02.2005“*) vorgestellt.



In der ausgedehnten Diskussion der einzelnen Vorschläge zeigte sich eine weitest gehende Zustimmung zu den vorgeschlagenen Maßnahmen.

Ergänzend wurden im Wesentlichen folgende Anregungen vorgetragen:

- Im Bereich Marketing sind insbesondere die Alleinstellungsmerkmale von Grainau herauszustellen
- Nachteilig ist das Fehlen eines aktiven Interessenverbandes der Gewerbetreibenden in Grainau, welcher eigene Projekte initiiert, bei der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Standortstärkung eine tragende Rolle einnehmen könnte
- Nachteilig ist auch, dass die derzeitigen Bemühungen Grainaus um ein wirtschaftliches Wachstum in eine Zeit fallen, die von insgesamt sehr ungünstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt ist
- Es besteht noch Klärungsbedarf, ob insbesondere das Kundenpotential innerhalb des Ortes stärker erschlossen werden soll/kann oder ob in nicht unwesentlichem Umfang auch externes Potential erschließbar ist.
- Der Untere Dorfplatz sollte zu einem Blickfang für die Richtung Eibsee durchfahrenden Gäste gestaltet werden
- Für wegfallende Parkplätze am Unteren Dorfplatz (und ggf. Waxensteinstraße) sollte nach Möglichkeit Ersatz in „Fußgängerentfernung“ geschaffen werden
- Für den Bereich Waxensteinstraße erscheint ein separater Fahrradweg nicht notwendig/möglich

TOP 3. Umsetzungsverfahren

Das Vorgehen zur Umsetzung der einzelnen Maßnahmen konnte nicht ausdiskutiert werden. Vorgeschlagen wurde jedoch, dass im Hinblick auf die Maßnahmen im Bereich Marketing die Einbeziehung einer professionellen externen Agentur zielführend sein könnte – (Anmerkung Dr. Heider: dies sollte Gegenstand eines Gesamtvorgehens unter Einbeziehung des Tourismus sein).



Die Bedeutung einer gezielten Pressearbeit für die Gemeinde wurde in diesem Zusammenhang einstimmig anerkannt und die Einschaltung eines Presseprofis für die 700-Jahrfeier begrüßt. Dies könnte der Einstieg in eine die Presse stärker einbeziehende Vermarktung Grainaus sein.

TOP 4. Weiteres Vorgehen

- Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in gekürzter Form in der nächsten Gemeinderatssitzung durch Herrn Bürgermeister Hildebrandt vorgestellt und zur Abstimmung gebracht
- Soweit die vorgeschlagenen Maßnahmen die in Auftrag gegebene Planung für Dorfplätze und Waxensteinstraße betreffen, werden diese durch Herrn Dr. Heider bei der nächsten Sitzung der Steuerungsgruppe am 17.03.2005 vorgestellt und diskutiert
- Nach Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern und dem Gemeinderat wird von Herrn Dr. Heider eine erste Gesamtdarstellung „Standortmarketing Grainau im Rahmen des AlpCity – Projektes“ erarbeitet und nochmals in einer Sitzung des Expertenkreises vorgestellt. Ein Termin für diese Sitzung wird noch rechtzeitig bekannt gegeben.
- Nach der o.g. Sitzung soll die Öffentlichkeit in das Projekt miteinbezogen werden.

HEIDER


3

Anlage 1

Teilnehmerliste:

Herr Dr. Manfred Heider

Herr Andreas Hildebrandt

Herr Günter Karl

Herr Armin Pohle

Herr Johannes Schäffler

Herr Gerhard Zinn

HEIDER


4




Standortmarketing Grainau

3. Sitzung Expertenkreis Alp-City – Ökonomie 24.02.2005





Gewerblich-ökonomische Entwicklungsziele

<p>Wachstum und Sicherung Gewerbe – Wahrung Interessen Fremdenverkehr</p>	<p>Erhalt und Neuansiedlung von Arbeitsplätzen, Existenzgründer unterstützen</p>
<p>Versorgung der Bevölkerung am Ort erhalten</p>	<p>Einbindung der Bevölkerung in den Entwicklungsprozess</p>





Stärkung Ortsmitte/Einzelhandel

Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Alleinstellung Ortsmitte Grainau – unverwechselbar, einzigartig, erlebnisreich	Gestaltung, Erscheinungsbild und Ausrichtung der Ortsmitte und seiner Geschäfte in eine den Ortscharakter herausstellende und eine Sonderstellung erreichende Gesamtkonzeption einbinden Ortsmitte und Einkauf in Grainau als Besonderheit entwickeln – Attribute: z.B. Einkaufs- und Kunsthandwerkserlebnis, unverwechselbarer Dorfcharakter unter der Zugspitze	Planung, Betriebe und ergänzende Einrichtungen an dem Ziel des Erreichens einer Sonderstellung ausrichten Konsequente Zielverfolgung erfordert Begeisterung, Überzeugungsarbeit und langfristige Ausrichtung
Ausbau und Entwicklung Kunsthandwerk Grainau - Unterer Dorfplatz	Nutzungsverdichtung und gesamtörtlicher Attraktivitätsfaktor durch Agglomeration von Kunsthandwerk im Umfeld des Unteren Dorfplatzes Schauwerkstätten Nutzung leerstehender bzw. untergenutzter Bausubstanz	Marketing und Akquisition von Betreibern/Nutzern aufwendig Konzept und Kalkulationsbasis für Eigentümer und Betreiber Voraussetzung Nur durch Gemeinde voranzutreiben



Stärkung Ortsmitte/Einzelhandel



Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Belebung und Attraktivierung der Dorfplätze – Dorfplätze als Tor zu Grainau Herausbildung fußgängerorientierter Flanier- / Kommunikationsräume	Bauliche Neugestaltung der Dorfplätze Schaffung von Verweilqualität und lebendigen Räumen (Freiraumnutzungen z.B. Freiluftgastronomie, Wochenmarkt – regionale Spezialitäten, Kunsthandwerkermarkt) Breite Bürgersteige (Straßenbreite min. 5,8 wg. Ortsbus, Winterdienst) Viel Freiraum und weniger Stellplätze auf den Dorfplätzen Beleuchtungskonzept Sitzgelegenheiten "Viel Grün" Fassaden verbessern verbunden mit Ensembleschutz (nach Ensembleattraktivierung) Parkanlage Einmündung Rosensee	Für wegfallende Parkplätze entsprechend Ersatz im nahen Umfeld schaffen




Stärkung Ortsmitte/Einzelhandel




Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Verkehrsberuhigung	Nur Kurzzeitparkplätze zur Anfahrbarkeit der Geschäfte zur Sicherung der Aufenthaltsqualität Parkplätze in fußgängerfreundlicher Entfernung zum Oberen und Unteren Dorfplatz Max. Fahrgeschwindigkeit Waxensteinstraße reduzieren Eibseestraße im Bereich Unteren Dorfplatz verlangsamen Fahrradständer bei den Geschäften	Abstimmung mit Geschäften erforderlich, jedoch 100% Zustimmung und völlig akzeptierte Einzellösungen kaum zu erreichen Inwertsetzung privater Stellplätze, welche teils von Inhabern, Beschäftigten und Eigentümern genutzt werden als Stellplatzpotenzial
Attraktiven Geschäfts-Mix erhalten/erreichen	Betreibersuche für von Schließung bedrohte Geschäfte Ansiedlung ergänzender Geschäfte Aufzeigen der Lücken und Umsatzpotenziale	Aktive Vermarktung/Unterstützung durch Gemeinde Ansprache von Betrieben in der Region zur Schaffung von Zweigbetrieben






Stärkung Ortsmitte/Einzelhandel



Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Schaffung attraktiver Läden/Gastronomie und marktgerechter Angebote	Einwirken auf marktgängiges Mietniveau Hausbesitzer anspornen zu baulichen und optischen Verbesserungen Entwicklung zu attraktiven Ladengrößen und Ladenkonzepten Gemeinde schafft attraktives Umfeld für die Läden Infosystem zu Läden aufbauen – Frühwarnsystem zur Erkennung nicht mehr marktfähiger Betriebe Betriebe öffnen sich zum Kunden / zur Straße hin	Klärung Mietpreisbasis Gespräche mit Eigentümern und Inhabern, Bereitschaft zur Mitwirkung erforderlich Angebot neutraler Vermietungsunterstützung Beratung zu Ladenerfordernissen anbieten Gemeinde lässt teilweise Nutzung von öffentlichem Grund zu
Gemeinsamer und publikumswirksamer Marktauftritt der Betriebe (s.auch Marketing)	Info-Tafeln mit Auflistung und Erreichbarkeit der Grainauer Geschäfte Einheitliche Symbole /Zunftzeichen Hinweistafeln und Wegeführung zu den Geschäften – Anreizerhöhung durch Themenweg z.B. Einkauf und Grainau-Erleben mit Bonuspunkten oder anderen Anreizen	Erfordert Koordination Gemeinde/Gewerbetreibende ohne Koordinator kaum realisierbar Beträchtliche Überzeugungsarbeit erforderlich




Marketing, Vernetzung, Kommunikation



Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Bekanntheitsgrad der bestehenden Angebote der Geschäfte und Betriebe Grainaus erhöhen	Information zu Waren und Angeboten regional und am Ort platzieren Ausbau der Internetpräsenz Grainau: 'Wo? bekomme ich Was?' Einkaufsführer Grainau nicht nur für Gäste Gemeinsame Bonuskarte	Anlaufstelle zur Bündelung der Informationen und Aktivitäten erforderlich
Marke Grainau nicht nur touristisch sondern in der Region und insbesondere bei der eigenen Bevölkerung etablieren	Professionelle Werbeaktivitäten Gemeinsame Werbeaufträge der Grainauer Anbieter und der Gemeinde + Kurverwaltung Aktive Pressearbeit	Einschaltung Werbeexperte/-agentur Vorgaben für Werbeexperte/-agentur müssen von Gemeinde kommen





Marketing, Vernetzung, Kommunikation



Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Vernetzung Betriebe des Einzelhandels und der Dienstleistungen mit touristischen Betrieben	Gegenseitige Information über bestehende Angebote und Sonderaktionen wie auch über geplante und terminierte Veranstaltungen Bereitstellung von Informationsmaterial	Gemeinsame Informationsplattform schaffen – 'Stammtisch Gemeinde und Gewerbe' Ermöglichung vereinfachter gegenseitiger Kontaktaufnahme – Überzeugung erforderlich, dass gemeinsames Vorgehen positiv für alle wirkt
Chancen des Tourismus stärker für Einzelhandel und Dienstleistungen nutzen	Einzelhandel und Dienstleistungen als Bestandteil des touristischen Angebotes Grainau in Vermarktungsaktivitäten einbeziehen	Verstärkte Einbringung in Werbematerial der Kurverwaltung



Marketing, Vernetzung, Kommunikation



Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Innenmarketing - Stärkung des Wir-Gefühls in Grainau	Aktive, positive Berichterstattung Presse/Rundbrief Informationen der Bevölkerung und Gewerbetreibenden	Einbindung der Öffentlichkeit, evtl. periodische Abfrage der Zufriedenheit und Anregungen aus Bevölkerung, Gewerbe und Gästen
Grainauer Angebot als Besonderheit herausstellen	Bewusstseinsbildung bei Bevölkerung und Betrieben/Beschäftigten, dass das Grainauer Einzelhandelsangebot und dessen Struktur nicht selbstverständlich für eine Gemeinde ist sowie dieses durch unverwechselbare Angebote (Kunsthandwerk) noch zusätzlich profilieren	



Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Aktives Standortmarketing zur Sicherung und Erhöhung der Beschäftigtenzahlen in Grainau	<p>Wirtschaftsstrukturelle Potenziale und Kaufkraftpotenziale aufzeigen</p> <p>Aktive Entwicklung im Gegensatz zu Reaktion und Abwarten</p> <p>Kommunikation der Gemeinde zu ihren Entwicklungsvorstellungen und den bestehenden Stärken nach innen und außen</p> <p>Kontaktpflege der ansässigen Betriebe</p> <p>Unterstützung der Suche nach Gewerbeflächen</p> <p>Offensives Auftreten als möglicher Ansiedlungsstandort mit Vorteilen</p> <p>Unterstützung von Existenzgründungen durch Gemeinde (soweit erlaubt)</p> <p>Vorstellungen/Nutzungskonzepte für verfügbare gewerblich nutzbare Standorte seitens der Gemeinde entwickeln und vorantreiben</p> <p>Infotafel am Gewerbepark</p>	<p>Zusammenstellung aussagekräftiger und werbewirksamer Unterlagen zum Wirtschaftsstandort</p> <p>Eigene Vermarktungsaktivitäten</p> <p>Kooperation und Kontaktaufnahme mit Multiplikatoren wie Innungen, Handwerkskammer, IHK</p> <p>Kontinuierliche Gespräche zu Bedürfnissen, Situation in den bestehenden Betrieben am Ort – zufriedene Betriebe sind die besten Multiplikatoren</p>

Maßnahme	Inhalt	Umsetzung/ Bemerkungen
Qualitatives und strukturgerechtes Wachstum	<p>Ausrichtung der Aktivitäten an Erfordernissen der Verträglichkeit mit dem Tourismus sowie Schaffung einer tragfähigen Wirtschaftsbasis neben dem Tourismus</p> <p>Ausweisung und gezielte Entwicklung von Gewerbeflächen durch die Gemeinde bei Bedarf</p> <p>Konzeptionelles, aktiv gestaltendes Vorgehen für die Entwicklung bekannter potenzieller Gewerbeflächen</p>	