



Vorstellung

Strukturgutachten Gauting

Öffentliche Gemeinderatssitzung 27.10.2020

 bulwiengesa

Gemeinde Gauting

Bahnhofstraße 7

82131 Gauting

Strukturgutachten Gemeinde Gauting

- Die **günstigen Standortfaktoren Gautings** und die **Lage im Verdichtungsraum München** führen zu einem **hohen Siedlungsdruck** mit **nicht zu verhindernder Zuwanderung**
- Weitere Aufgaben der Gemeinde Gauting umfassen die **Sicherung eines lebenswerten Umfelds** und die **nachhaltige Finanzausstattung des kommunalen Haushalts**

- Im Rahmen des Strukturgutachtens erfolgt eine **Bestandsaufnahme der Gemeindestrukturen**, die den Ausgangspunkt für künftige Entwicklungs- und Steuerungsmöglichkeiten bildet
- Die Ergebnisse geben eine **Empfehlung**, welche **Aufgaben und Meilensteine für eine nachhaltige Entwicklung** umzusetzen sind

Untersuchungsinhalt

Im Sinne der regionalplanerischen Aufgaben erfolgt eine Darstellung der Themenkapitel:

- Siedlungsstruktur und Wohnungsbau
- Gewerbliche (wirtschaftliche Situation)
- Raumstrukturelle Fragen
- Infrastrukturausstattung (Versorgung, Betreuung, Bildung, Freizeit, etc.)
- Aussagen zur verkehrsinfrastrukturellen Anbindung

Weiterführende Faktoren aus der nachhaltigen und überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur (hier v. a. gemeindeübergreifendes Raumkonzept für die nördlichen Gemeinden im Lkr. Starnberg) können nur in einem weiterführenden Gutachten (mit erweitertem Raumumgriff und Adressatenkreis) analysiert werden und sind in dem vorliegenden Strukturgutachten nicht berücksichtigt.

Datenbasis

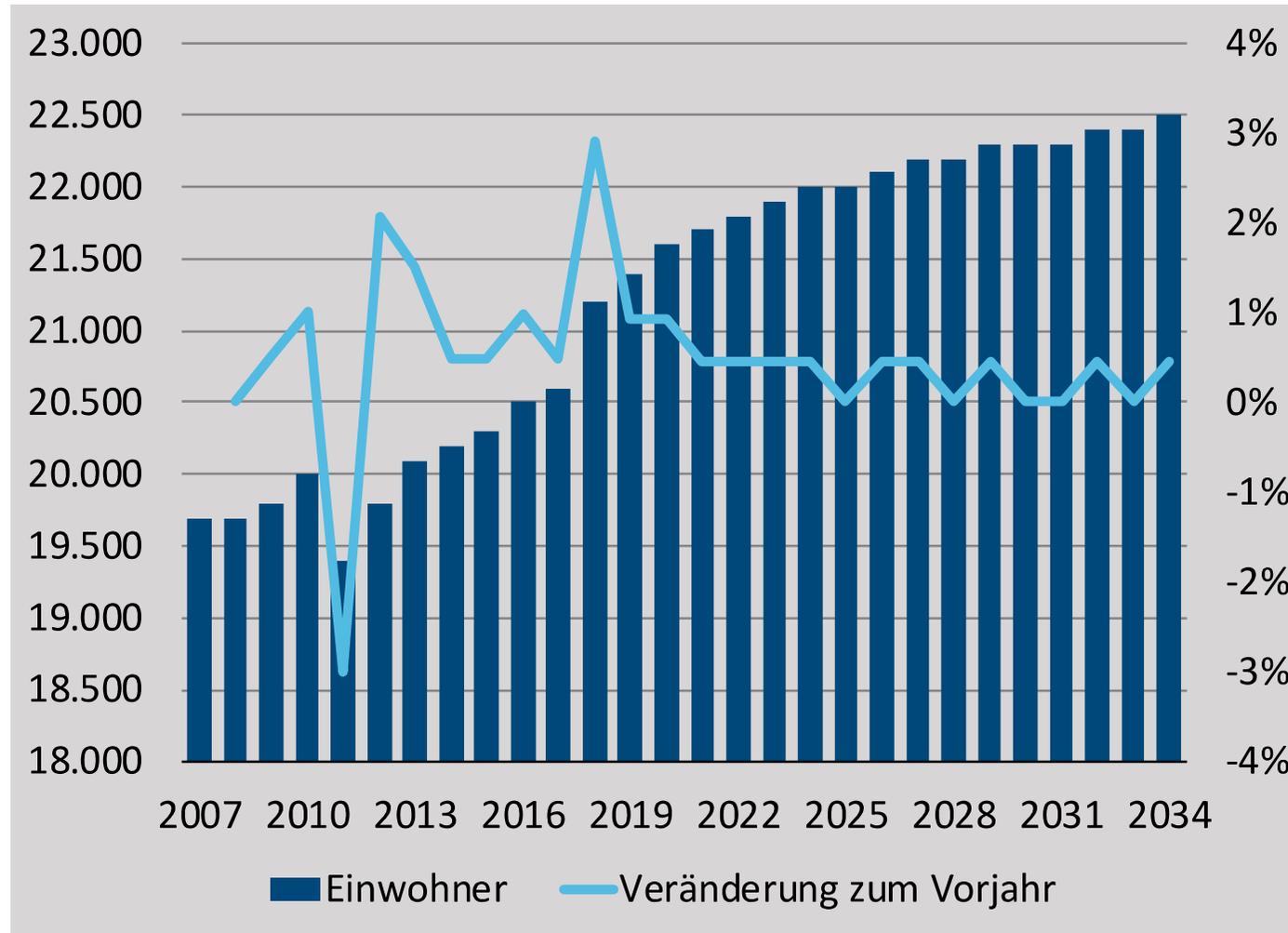
- Es werden die aktuell verfügbaren Daten verwendet. Das **Bayerische Landesamt für Statistik** stellt dabei die **primäre Datenquelle** dar, um **Transparenz und Vergleichbarkeit mit und gegenüber anderen Kommunen** zu gewährleisten.
- Der Gemeinde Gauting liegen ggf. jüngere Daten vor. Da diese nicht im Vergleich zu anderen Kommunen gesetzt werden können, erfahren sie keine gesonderte Verwendung im vorliegenden Gutachten.

Ein Hinweis zur besseren Lesbarkeit:

Der amtlichen Statistik liegen keine Informationen über Siedlungsprojekte und einzelne Bauvorhaben vor. Zwischenzeitig stattfindende **Entwicklungsschübe, wie in Gauting bspw. durch das Projekt am Patchway Anger, finden deswegen keinen Eingang in die Prognosen der amtl. Statistik.**

Die vorgelegten Bevölkerungsvorausberechnungen sind als **Modellrechnungen zu verstehen**, die die **demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben**. Die Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Entwicklung dieser Parameter.

Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Gauting



»
Mit rund
20.500
Einwohnern
zweitgrößte
Gemeinde im
Landkreis

»
Weiteres
Bevölkerungs-
wachstum
prognostiziert

Gauting im Raum München

Regionalplan München

Regionaler Planungsverband München
München, den 25.02.2019

Stefan Schelle
Erster Bürgermeister
Verbandsvorsitzender

Ziele des Regionalplans

- Grundzentrum
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele
(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018)

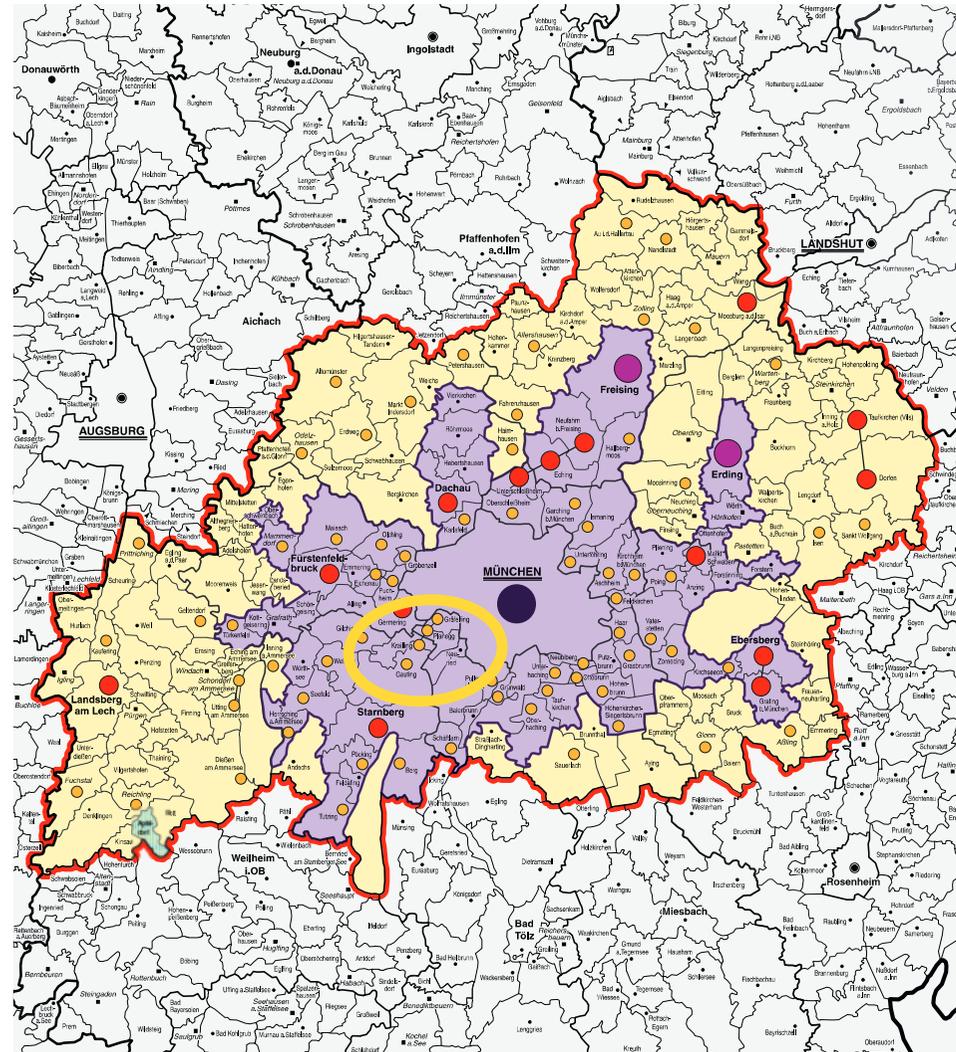
- Metropole
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Grenze der Region
- Verdichtungsraum
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)

Maßstab 1 : 500 000

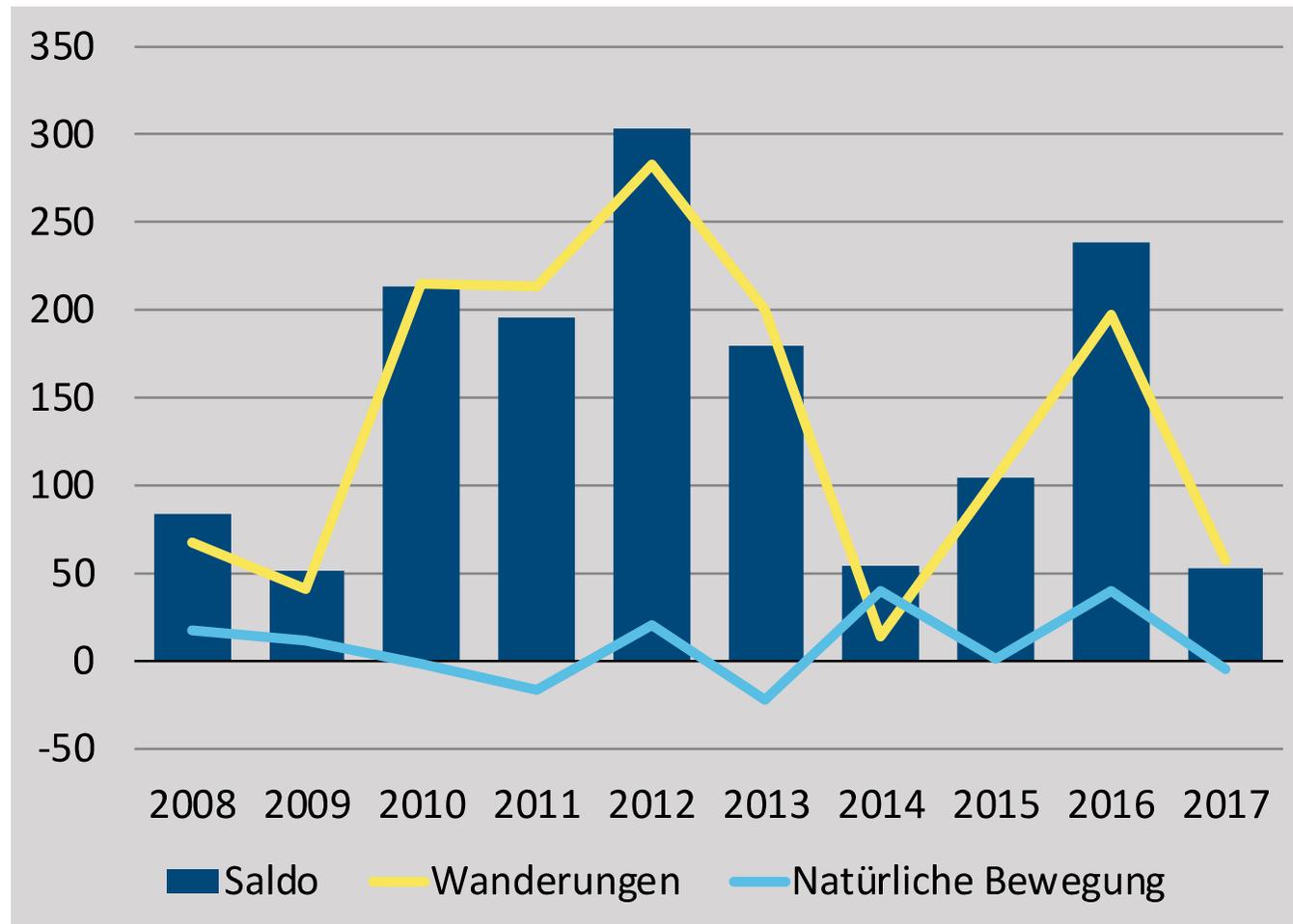
Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Karte
„Verwaltungsgliederung“, Maßstab 1:500 000,
Stand: 01.01.2015,
herausgegeben von der Regierung von Oberbayern.

Boarbeiter: Regionsbeauftragter für die Region München
Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
Herausgeber: Regionaler Planungsverband München

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit
Genehmigung des Herausgebers.



Bevölkerungsbewegung in der Gemeinde Gauting



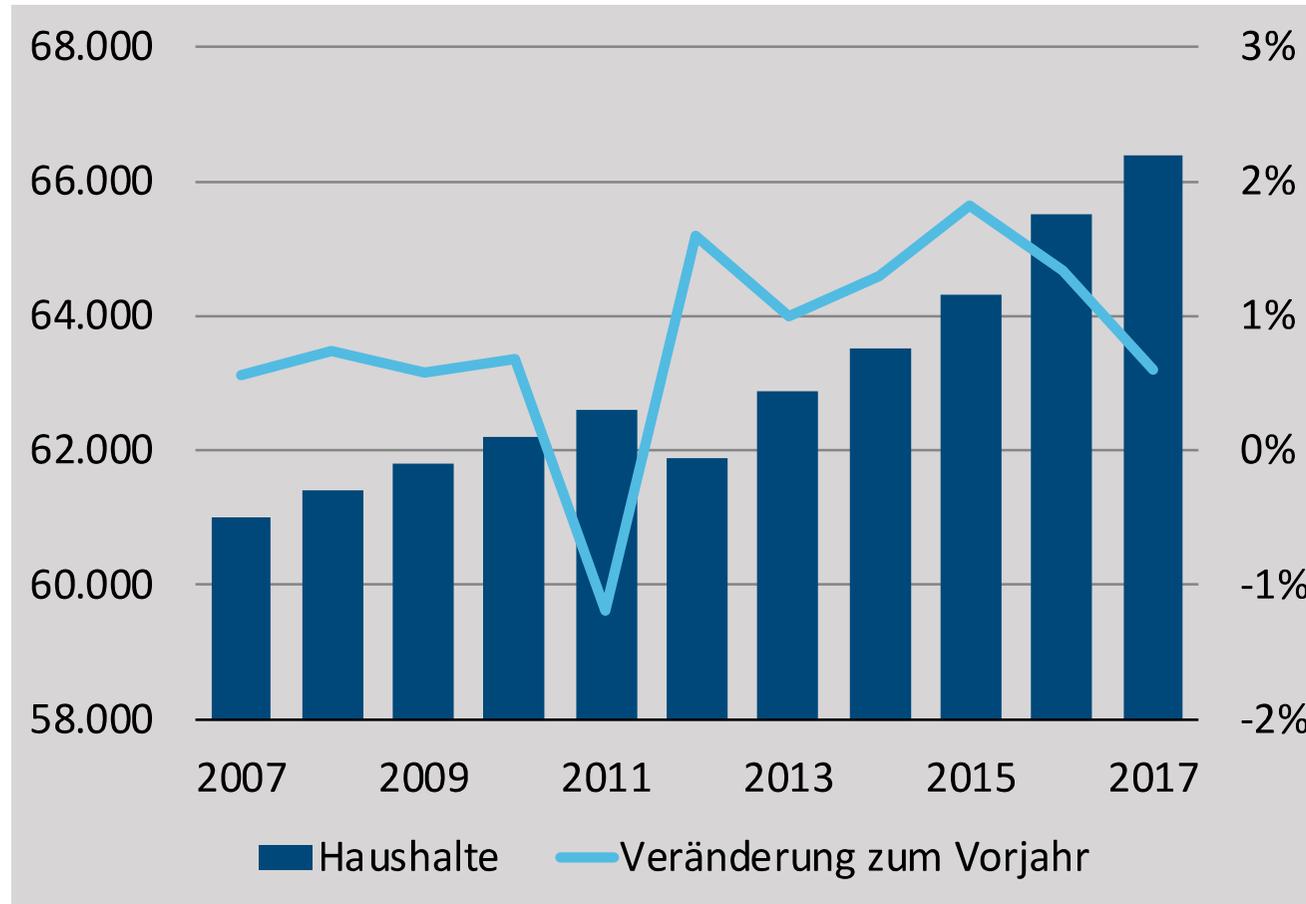
Wachstum
basiert vor allem
auf einem
fortlaufenden
Wanderungs-
überschuss von
Ø 139 EW/Jahr

Wanderungsverflechtungen Gemeinde Gauting

Herkunfts- bzw. Zielgebiet (Top 10)	Deutsche und Ausländer		
	Zuzüge aus	Wegzüge nach	Saldo +/-
München, Landeshauptstadt	4.170	3.180	990
Ausland	4.019	2.656	1.363
Krailling	585	555	30
Starnberg, St	520	605	-85
Planegg	385	275	110
Gräfelfing	275	250	25
Germering	270	365	-95
Gilching	225	400	-175
Neuried	165	100	65
Berg	80	80	0
Gesamt (Top 10)	10.694	8.466	2.228
Gesamt (alle Zu- und Wegzüge 2008 - 2017)	15.894	14.506	1.388

- » Wanderungsüberschüsse (Ø 139 Einwohner p. a.) zwischen 2008 bis 2017
- » Wanderungsgewinne, insbesondere aus der LH München, sind **nicht abzuwenden**

Haushaltsentwicklung im Landkreis Starnberg

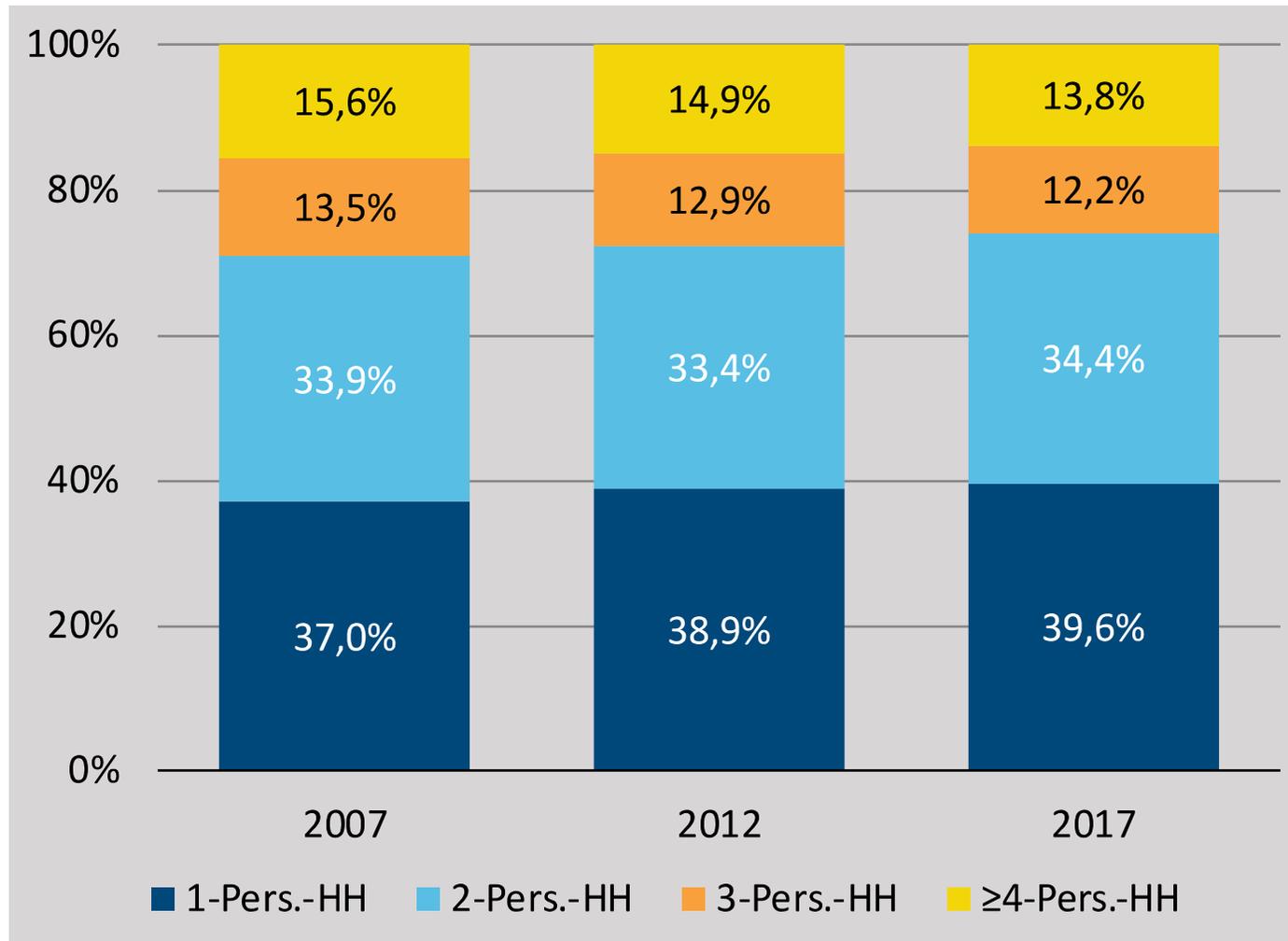


Positive Entwicklung der Haushaltszahlen (+8,8 %) im Zeitraum 2007 bis 2017



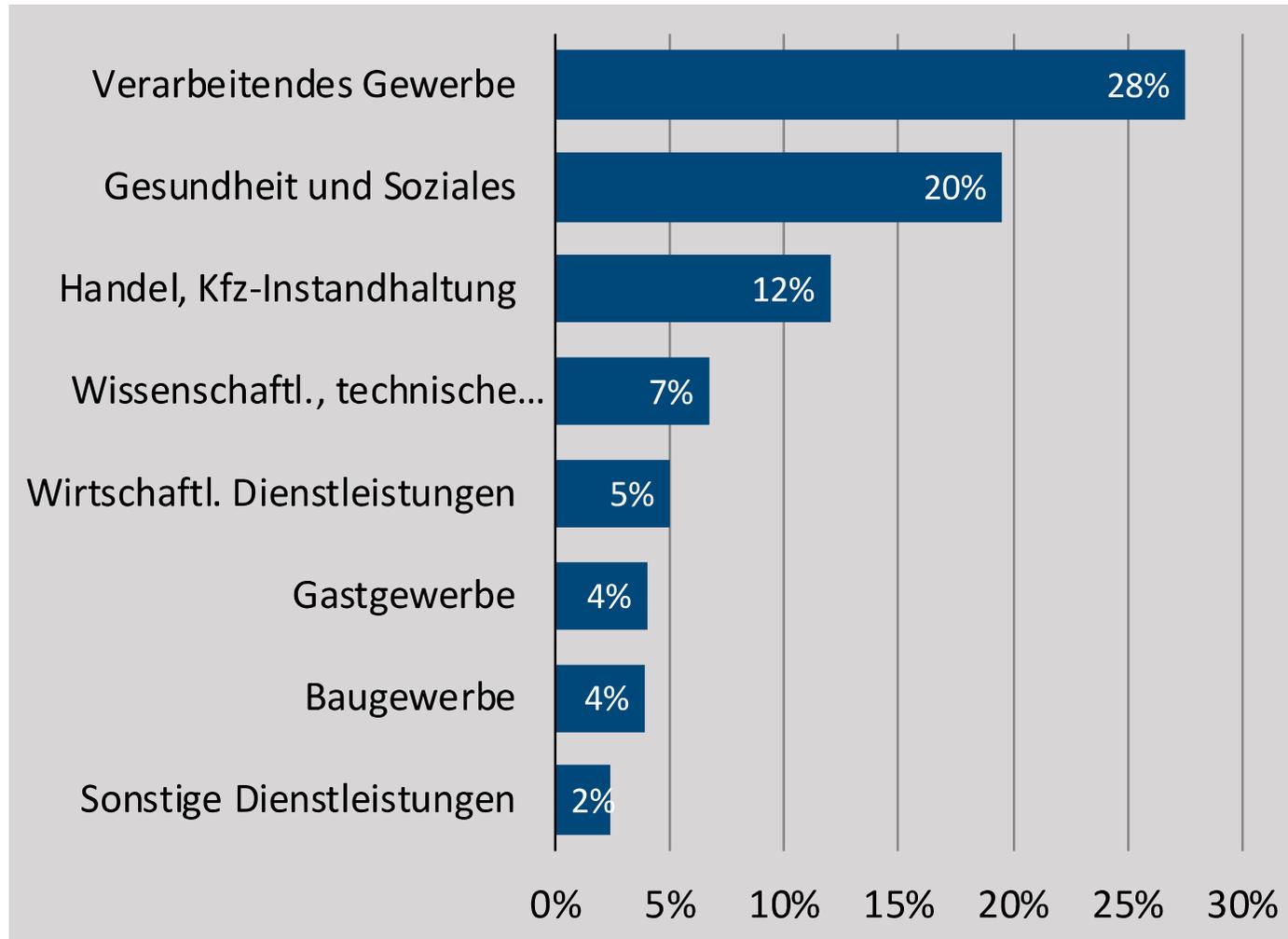
Für 2034 wird bei gleichbleibender Haushaltsgröße mit **940 zusätzlichen** Haushalten gerechnet

Haushaltsstruktur Landkreis Starnberg



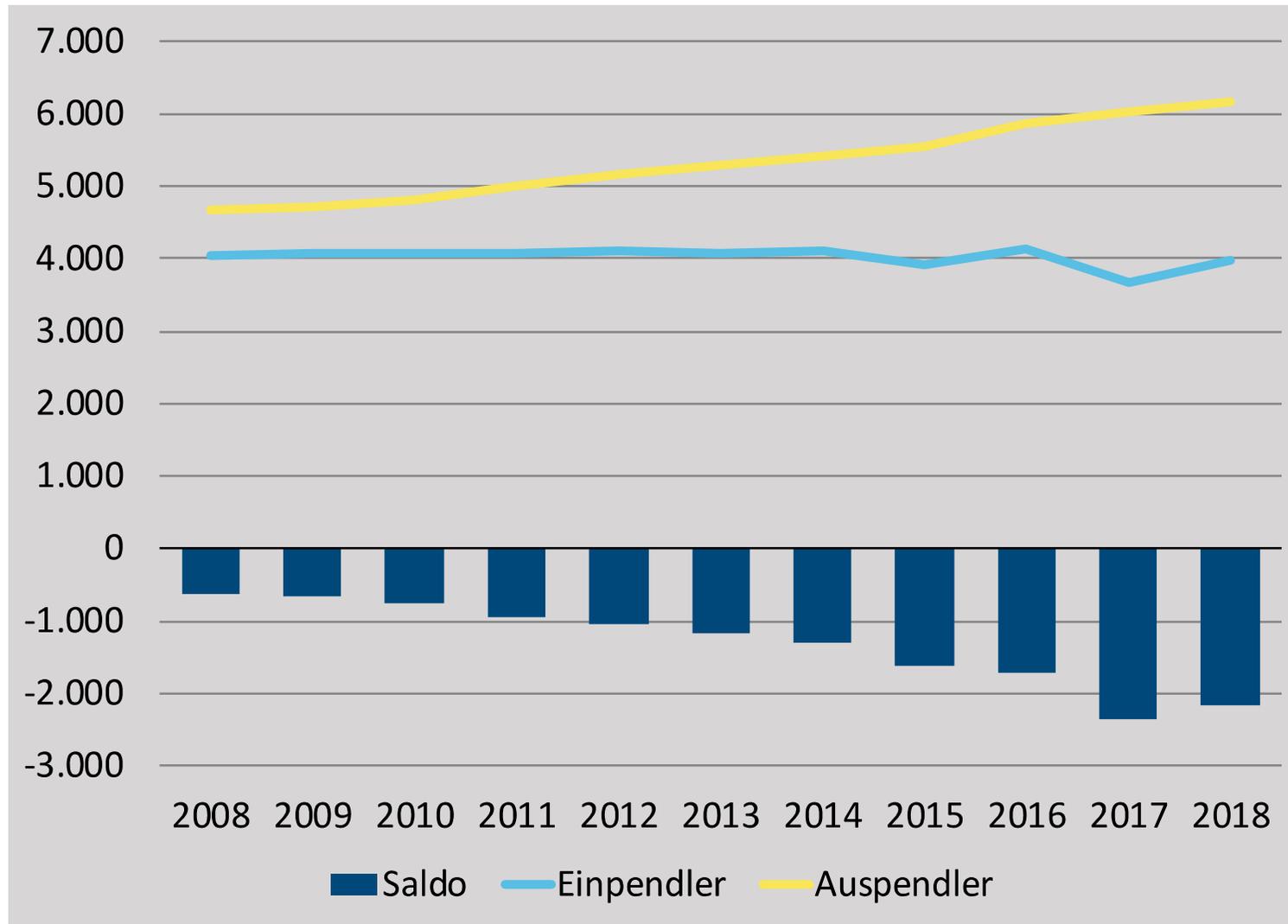
Trend der
Singularisierung
der
Haushaltsstruktur
auch im Landkreis
Starnberg

Beschäftigungsstruktur der Gemeinde Gauting



Mehr als ein Viertel aller Beschäftigten in Gauting sind im Verarbeitenden Gewerbe tätig

Pendler in der Gemeinde Gauting



Über die Jahre steigende Zahl an Auspendlern führt zu negativem Pendlersaldo



Gauting vor allem als Wohnstandort beliebt

Pendlerverflechtungen Gauting 2017

Wohn- bzw. Arbeitsort (Auswahl)	Gauting		
	Auspendler	Einpendler	Saldo +/-
München, Landeshauptstadt	3.004	1.135	-1.869
LK Starnberg	979	699	-280
LK Fürstenfeldbruck	190	476	286
LK München	975	293	-682
LK Landsberg a. Lech	43	183	140
Starnberg, St	353	154	-199
Gilching	161	137	-24
Krailling	203	119	-84
Seefeld	43	49	6
Weßling	66	39	-27
Tutzing	25	38	13
Pendler gesamt	6.042	3.667	-2.371

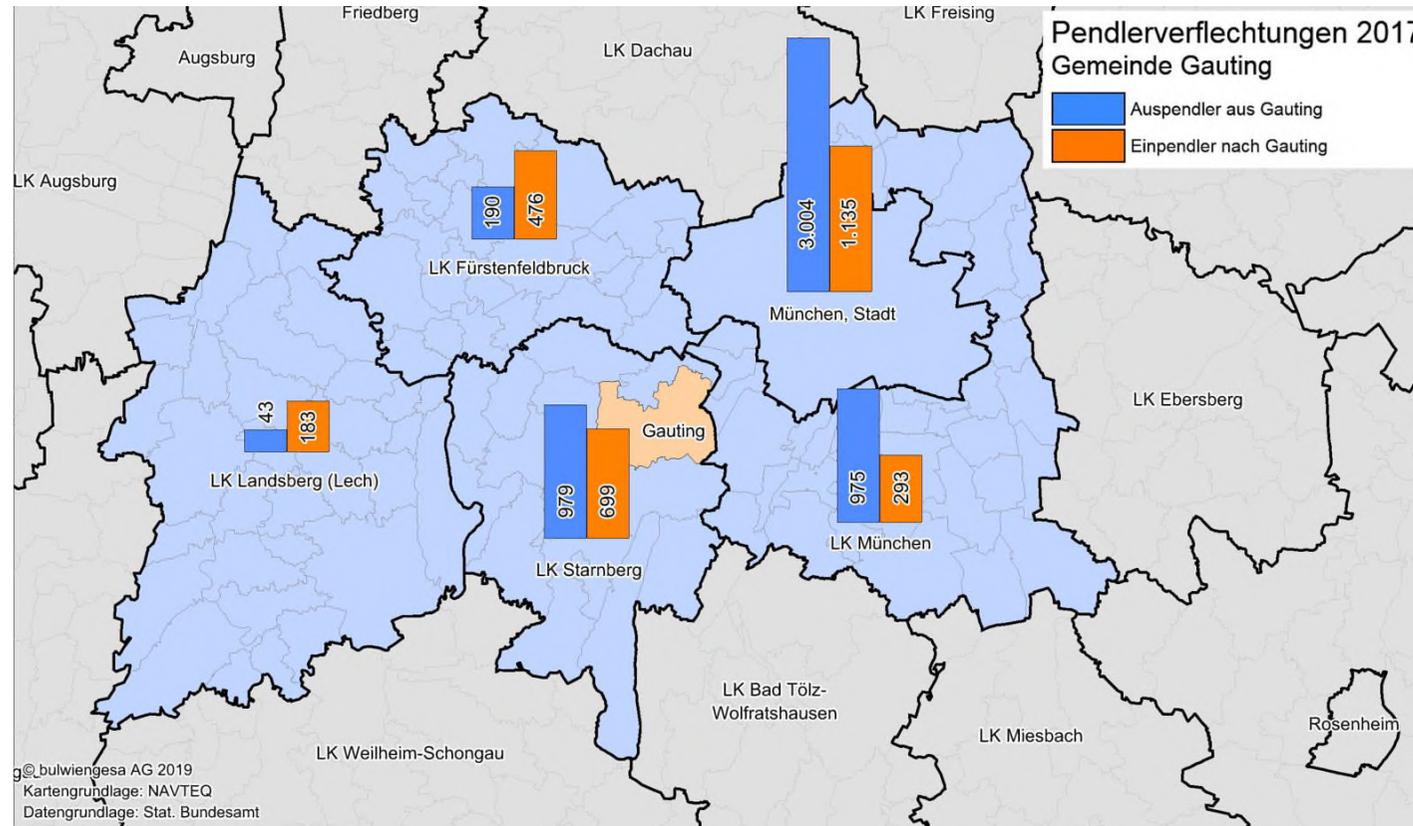
» Starke **Pendlerverflechtungen** mit benachbarten Wirtschaftsräumen

» Mit **München** als Wohn- und Arbeitsstandort bestehen die größten Verflechtungen

Pendlerverflechtungen Gauting 2017

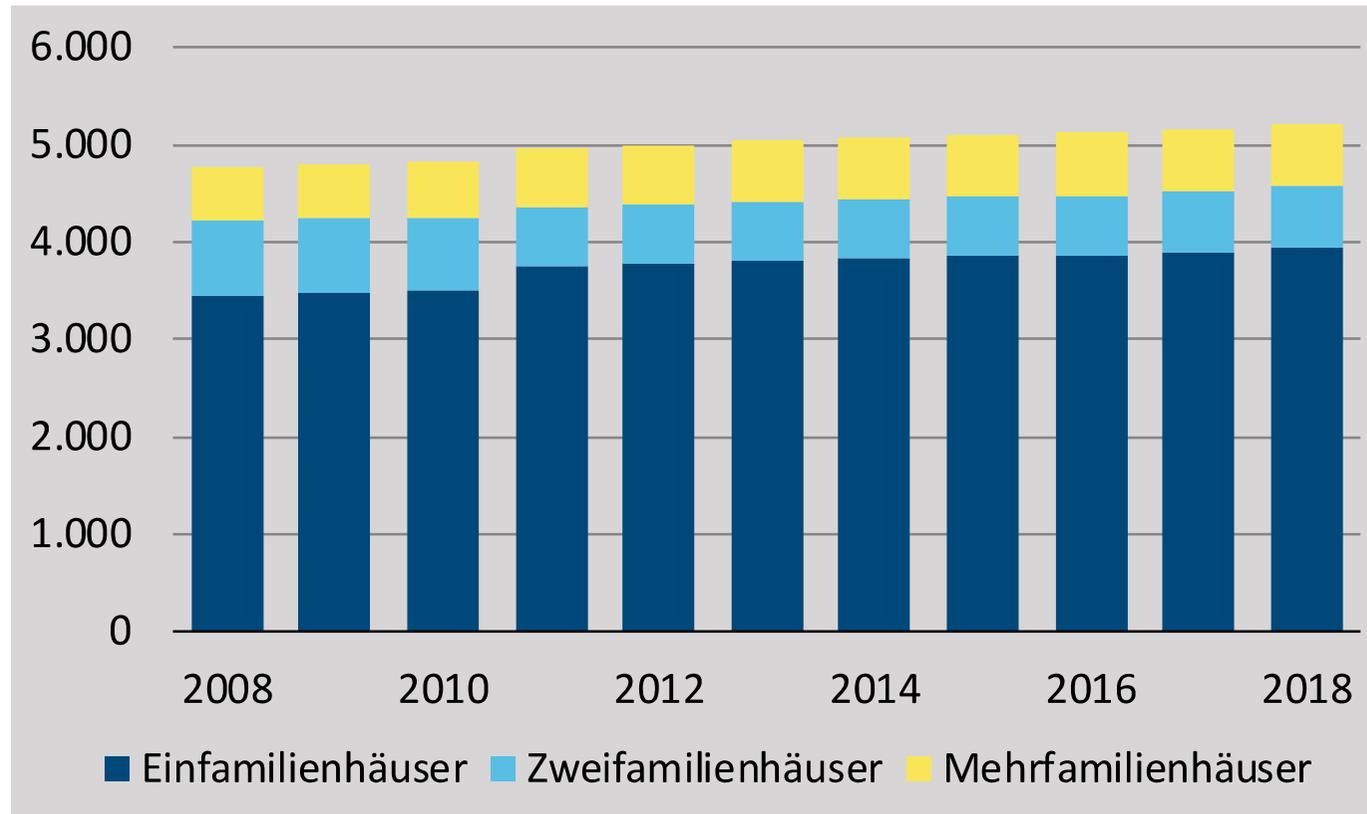
Im Zeitraum 2008 bis 2017

- **Beschäftigtenrückgang** auf 4.850 SVP-Beschäftigte (-390 Beschäftigte bzw. -7,4 %)
- Leicht fallender Wert des **Arbeitsplatz-Einwohner-Verhältnisses** (0,3 auf 0,2)
- Starke **Pendlerverflechtungen** mit benachbarten Wirtschaftsräumen



»
**Positive
 Zukunftsaussichten**
 und starke
 Wettbewerbsposition
 durch ausgeprägte
 funktionsräumliche
 Verflechtungen

Wohnungsbestand und Wohnungsstruktur Gauting



- » Wohnungsbestand setzt sich zu rd. 75 % aus Einfamilienhäusern zusammen
- » Seit 2007: Zunahme des Wohnungsbestands um jährlich 0,9 %
- » Wohnungsstruktur ist Charakteristikum vieler Gemeinden in Bayern

Bedarfsprognose

Wohnbedarfsberechnung bis 2034	
Jahr	Einwohner
2017	20.556
2034	22.500
Zuwachs 2017 bis 2034	1.944
Ø Haushaltsgröße	2,03
Zusätzlicher Wohnungsbedarf	958

Gemäß Planungsstand sind in den Wohnbaumaßnahmen rd. 420 Wohneinheiten für rd. 970 zusätzliche Einwohner vorgesehen

- » entspricht bereits ca. 50 % der prognostizierten Bev.zunahme
- » **Bedarf nach den Zahlen der amtlichen Statistik errechnet**
- » für Juni 2020 meldet die Gemeinde Gauting bereits 21.503 Einwohner

- » **Aufgrund der Standortgunst Gautings** ist von einer **dynamischeren Bevölkerungsentwicklung** auszugehen
- » Durch den anhaltenden Siedlungsdruck ist der **rechnerische Wohnungsbedarf**, eine weitere Angebotsverknappung ausgenommen, **höher anzusetzen**

Wirtschaftsstruktur und Leitunternehmen



Übersicht (Quelle: Erhebung bulwiengesa AG)

- Gewerbeagglomeration mit rd. 40.000 qm Gesamtnutzfläche am nördlichen Ortsrand von Stockdorf
- Gebäudebestand weist einen eher einfachen, funktionalen Charakter auf; aktuell noch Baumaßnahmen auf dem Areal; Erweiterungsneubau im Jahr 2018 fertiggestellt, ein baugleicher Neubau befindet sich in Bau
- Branchenschwerpunkt: Verarbeitendes Gewerbe/Automotive
- Hauptnutzer: Webasto SE



Übersicht (Quelle: Erhebung bulwiengesa AG)

- Gewerbeagglomeration mit rd. 16.500 qm Gesamtnutzfläche im östlichen Siedlungsgebiet von Gauting
- Dominierende Branchen sind Software/Datentechnik, Medizintechnik und Werkzeug-Maschinenbau
- Ansässige Unternehmen sind u. a. WSW Software, SAM Präzisionstechnik und IDEAL Maschinenbau

Gewerbemischfläche NF	10.200 qm
Gewebefläche NF	3.300 qm
Bürofläche MFG	3.000 qm

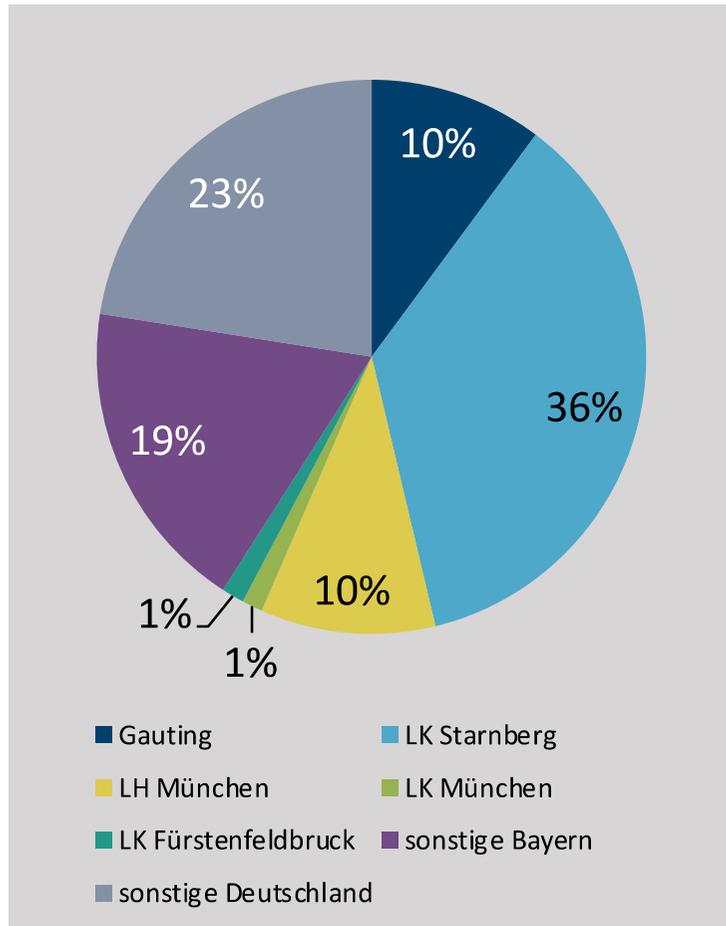


In Gauting bestehen **derzeit keine modernen Gewerbegebiete**, die lokal ansässigen Unternehmen kurzfristig attraktive Ersatz- oder Erweiterungsflächen bieten können

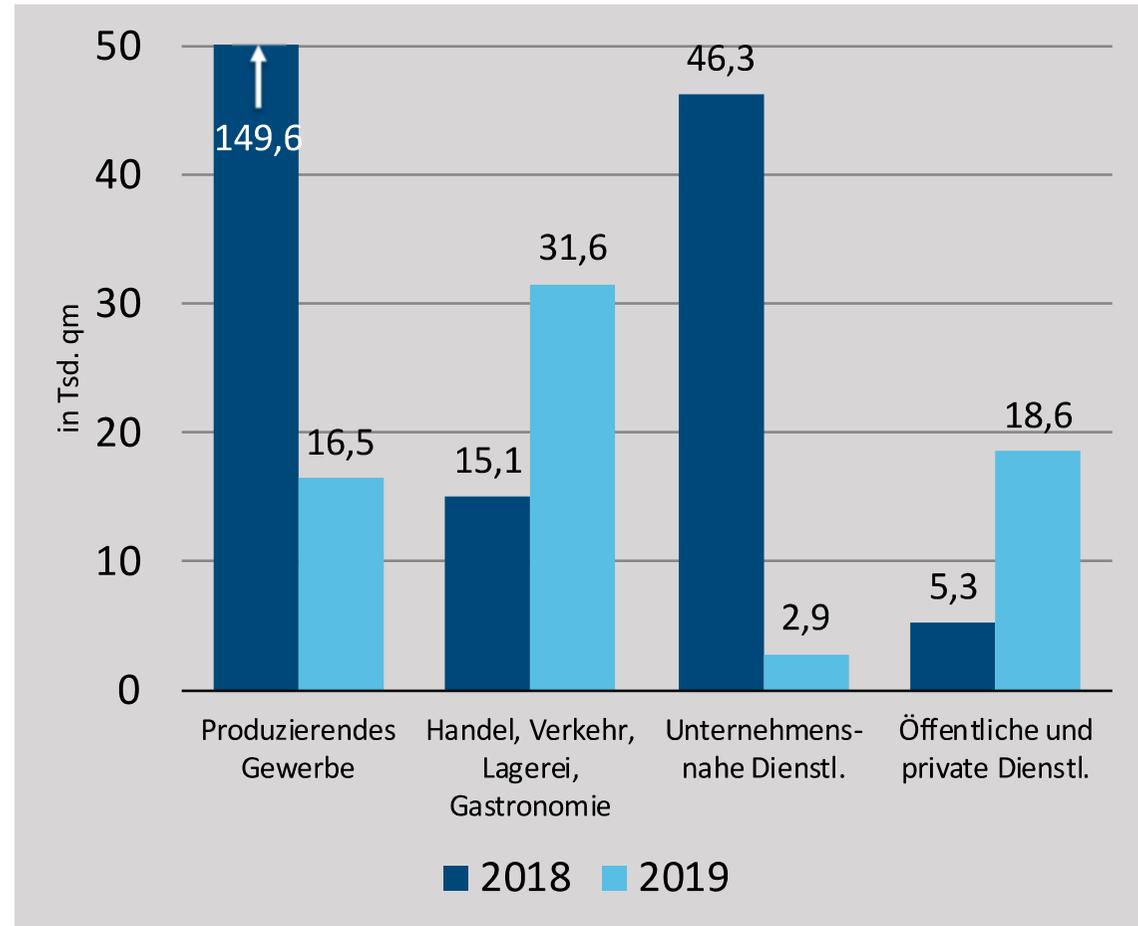


Gewerbeflächennachfrage 2018/2019 nach...

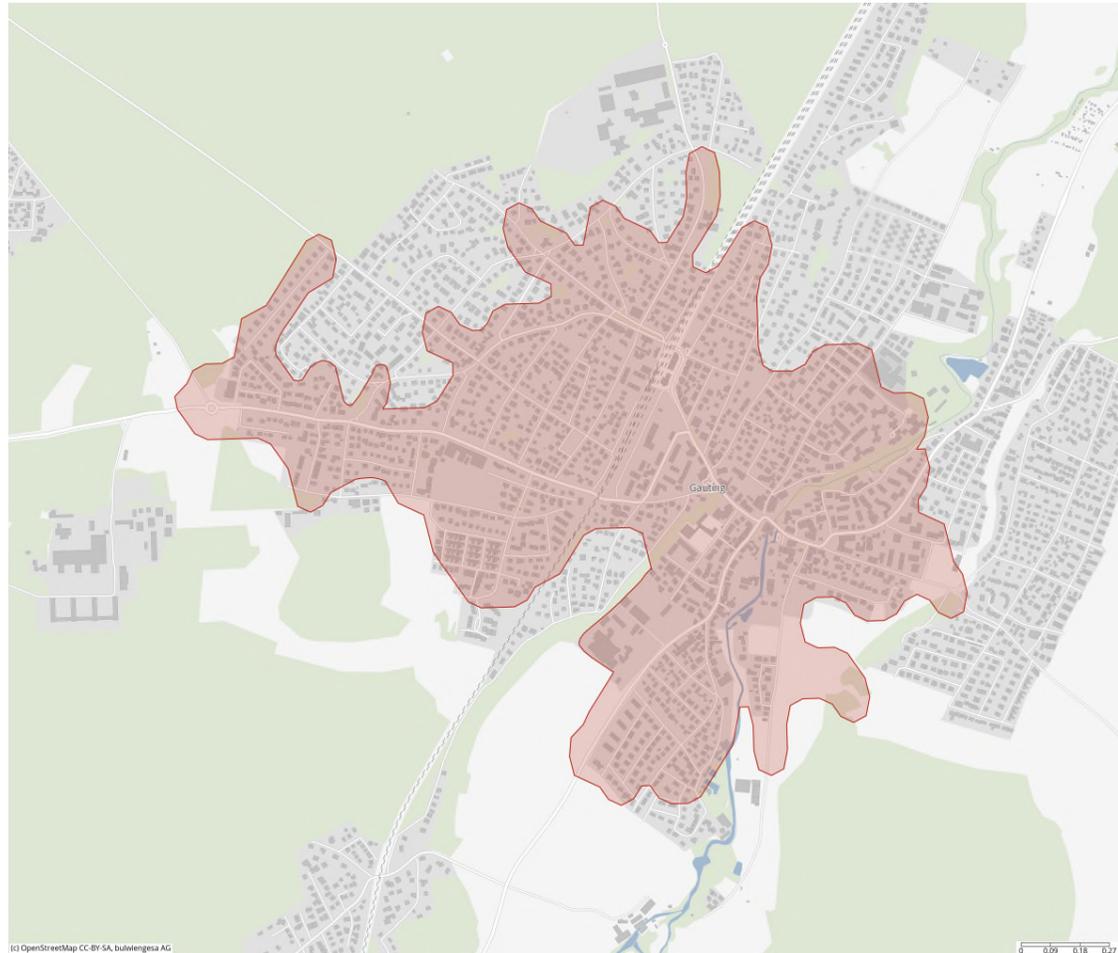
Herkunft



Branche



Einzelhandel



**Wohnortnahe
Grundversorgung** mit
Lebensmitteln wichtig, um
u. a. für Entlastung im
Einkaufsverkehr zu sorgen



Separates
Einzelhandelsgutachten in
Erstellung

Ergebnisse und Schlussfolgerungen

- Die wesentlichen Entwicklungstreiber für die Gemeinde Gauting sind:
 - **Lage im Wirtschaftsraum München**
 - **Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr** der Stadt München mit zwei S-Bahn-Haltepunkten im Gemeindegebiet
 - **Verkehrsgünstige Lage** mit zügigem Anschluss an A 95 und A 96

- Die guten Standortvoraussetzungen bieten für die Gemeinde Gauting Entwicklungspotenziale, die auf folgenden Annahmen beruhen:
 - Bis 2034 7.200 zusätzliche Einwohner im Landkreis Starnberg
 - Die unterschiedlichen nicht gesicherten Schätzungen und Trends erwarten langfristig für die Region 5.000 bis 12.000 zusätzliche Arbeitsplätze

- **Bedarfsorientierte Anpassung der kommunalen Infrastruktur**



Positive
Entwicklungs-
perspektive
durch Lage im
Wirtschafts-
raum
München

Gemeindehaushalt

Vorläufige Umlagekraft 2019 im Landkreis Starnberg		
Rang	Gemeinde	Einnahmen pro/Kopf
1	Pöcking	3.219 Euro/EW
2	Krailling	2.580 Euro/EW
3	Starnberg, Stadt	1.702 Euro/EW
...		
13	Gauting	1.284 Euro/EW

Geplante Einnahmen aus Grundstücksverkäufen		
Jahr	Summe in Mio. €	Anmerkungen
2019	2,20	Aus Gemeindehaushalt 2018
2020	5,50	Aus Gemeindehaushalt 2018
2021	4,30	
2022	9,85	
2023	6,00	

» Einkommen- und Gewerbesteuer sind als zentrale Einnahmequellen die wesentlichen Säulen einer soliden Finanzierung kommunaler Aufgaben

Ableitungen und Empfehlungen für Gauting

- Grundsätzliche Empfehlungen für eine kurz- bis langfristige Ausrichtung lassen sich wie folgt zusammenfassen:
 - **Anhaltendem Siedlungsdruck** qualitativ und quantitativ begegnen
 - **Wohnungsbaumaßnahmen** sollen sich auf Verdichtungen im Bestand und Umstrukturierungen konzentrieren
 - **Bedeutung der Gewerbe- und Einwohneransiedlung** als essentiell für die **nachhaltige Gemeindeentwicklung** kommunizieren
 - **Attraktive, wohnortnahe Versorgungsinfrastruktur** in die Entwicklung einbeziehen
 - **Schaffung neuer gewerblicher Flächenangebote** konsequent weiterverfolgen
 - **Regionalen Entwicklungskontext** einbeziehen



Attraktivität
Gautings als
Wohn- und
Arbeitsort
erhalten

Gewerbeflächenentwicklung

- Konkreter Handlungsbedarf lässt sich bei der Entwicklung von Gewerbeflächen erkennen
 - Flächengesuche lokaler und regionaler Betriebe können nicht bedient werden
 - Die bisher ausgewiesenen Gewerbeflächen sind durch Wohngebiete umschlossen und können nicht erweitert werden → eine **Nachnutzung für Gewerbe** ist entsprechend **limitiert** und tendenziell **nicht sinnvoll**
- **Zeitnahe Realisierung von gewerblichen Flächenangeboten**
 - Solitäre Standorte und flächenfressendes Gewerbe vermeiden
 - **Multi-Use-Gewerbeflächen** für eine breite Zielgruppe mit entsprechenden **Synergien**
 - Fokus auf **höherwertigem, emissionsarmem Gewerbe**, Handwerk, Büro- und Verwaltungstätigkeit sowie Forschung und Entwicklung



Moderne
Gewerbe-
flächen
realisieren,
um endogene
und exogene
Nachfrage
bedienen zu
können

Wohnungsmarkt

- Gauting wird sich auch künftig mit dem Thema Zuzug beschäftigten müssen
 - Lagegunst macht Gauting als Wohnstandort attraktiv
 - Siedlungsdruck in der Metropolregion München stellt auch die Gemeinde Gauting vor Herausforderungen
- **Bedarfsorientierte Ausweisung von Wohnbauflächen notwendig**
 - **Wohnungsangebote für unterschiedliche Einkommenschichten schaffen**
 - Flächensparende Siedlungs- und Wohnraumentwicklung
 - ÖPNV-Anbindung als Standortmerkmal fokussieren
 - „Verdichtung mit Grüncharakter“



Eine unzureichende oder gar eine Nichtausweisung von Wohnbauflächen treibt Mieten und Preise weiter in die Höhe

Zukunft finanzierbar machen

- Im Vergleich zu den Einkommensteuereinnahmen zeigen die Gewerbesteuerereinnahmen ein unterdurchschnittliches Niveau
 - Investitionen in die Bestandspflege und Weiterentwicklung sozialer Infrastruktureinrichtungen notwendig
 - Finanzierung nicht ausschließlich und längerfristig über kommunale Grundstücksverkäufe

- **Stärkung der Gewerbesteuerereinnahmen als Ziel formulieren**
 - **Zeitnahe Realisierung einer vielfältigen Gewerbestruktur**
 - Zukunftssichernde Maßnahmen stärker im wirtschaftlichen Leitbild verankern
 - Effektiver Einsatz kommunaler Mittel



Die Aufrechterhaltung des attraktiven Wohn- und Arbeitsortes Gauting muss die Gemeinde durch kommunale Aktivitäten sichern

bulwiengesa AG

Nymphenburger Straße 5
80335 München

Telefon +49 89 232376-0
Fax +49 89 232376

info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

München, der 27. Oktober 2020