

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Auftraggeber: Markt Oberstaufen

Projektleitung: Gabriele Ostertag
Dr. Gino Meier

Bearbeitung: Alena Serba

Datum: 11.04.2024

Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

EINZELHANDELS- UND
GASTRONOMIEKONZEPT OBERSTAUFEN 2024

AGENDA

I

Wer wir sind und was wir tun

II

Inhaltliche Bausteine des Konzeptes

III

Erste Erhebungs- und Befragungsergebnisse

DAS UNTERNEHMENSPROFIL

-  1972 Firmengründung durch Sanierungsträger und Handelsunternehmen
-  Marktnahe Partner mit 5 Büros in Deutschland (LB, M, K, DD, HH)
-  Tochtergesellschaft der W&W Gruppe
-  Über 40 wissenschaftliche Mitarbeiter in verschiedenen Fachbereichen
-  Kommunal- und Wirtschaftsberatung ist Teil unserer DNA
-  Marktführer bei Zentrenkonzepten und Masterplänen
-  **Unabhängigkeit von Verbänden und Organisationen, politisch neutral**
-  Leistungsfähigkeit: > 1.000 Analysen jährlich



DAS UNTERNEHMENSPROFIL

Einzelhandel



- /// Einzelhandels-/Zentrenkonzepte
- /// Auswirkungs-/Verträglichkeitsanalysen
- /// Nahversorgungskonzepte
- /// Standortanalysen
- /// Forschung und Studien

Tourismus



- /// Tourismuskonzepte
- /// Regionalwirtschaftliche Effekte von Tourismuseinrichtungen
- /// Standortanalysen
- /// Potenzialanalysen

Immobilien



- /// Due Diligence
- /// Wertermittlung
- /// Umsatz- und Mietanalysen
- /// Nutzungskonzepte
- /// Standort- und Marktanalysen

Gastronomie / Hotel



- /// Gastronomieentwicklungskonzepte
- /// Hotelbedarfsanalysen
- /// Standortanalysen

Innenstädte



- /// Innenstadtkonzepte
- /// Stadtmarketingkonzepte
- /// Städtebauliche Konzepte
- /// Bürgerbeteiligung
- /// Zentrenmanagement

Befragungen / Dialogforen



- /// Bürgerbefragungen
- /// Unternehmensbefragungen
- /// Kommunalbefragungen
- /// Besucher- und Kundenbefragungen
- /// Individuelle Befragungsleistungen

Kommunalberatung



- /// Integrierte Stadtentwicklungskonzepte
- /// Wohnraumbedarfsanalysen
- /// Gewerbeflächenentwicklungskonzepte
- /// Kommunale Infrastrukturplanung
- /// Vergnügungsstättenkonzepte

Geomarketing



- /// WebGIS, Daten
- /// Online-Standortanalysen
- /// Filialnetz- und White-Spot-Analysen
- /// Geocodierung
- /// Individuelle Geomarketing-Analysen

UNSER TEAM FÜR OBERSTAUFEN

kompetent – leistungsfähig – termintreu



Gabriele Ostertag, Dipl.-Ing.
GMA, Niederlassungsleitung

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



Dr. Gino Meier, Dipl.-Geogr.
GMA, Projektleitung

gino.meier@gma.biz
089 210 1992-22



Alena Serba, M. Eng.
GMA, Projektbearbeitung

alena.serba@gma.biz
089 210 1992-24



Thomas Aurich
Sachverständiger Gastronomie

tau@akrogast.de
0171-990 8 990

WARUM EIN EINZELHANDELS- UND GASTRONOMIEKONZEPT?

Rahmengebende Ordnungspolitik für den ständigen Wandel

Steigender Online-Handel, Leerstand und Verkaufsflächenrückgang

Inflation, steigende Energiepreise

Arbeitskräftemangel und -qualifikation



Autokundenorientierte Stadtrandlagen

Regulatorische Anforderungen

Strukturwandel: Veränderte Kundenpräferenz



- ✓ Formulierung von Maßnahmen zur Stärkung der lokalen Betriebe
- ✓ Stärkung des Zentrums durch Festlegung, Definition und Abgrenzung des ZVB
- ✓ Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- ✓ Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung in Oberstufen
- ✓ Absicherung öffentlicher und privater Investitionen (z. B. Fördermittel)

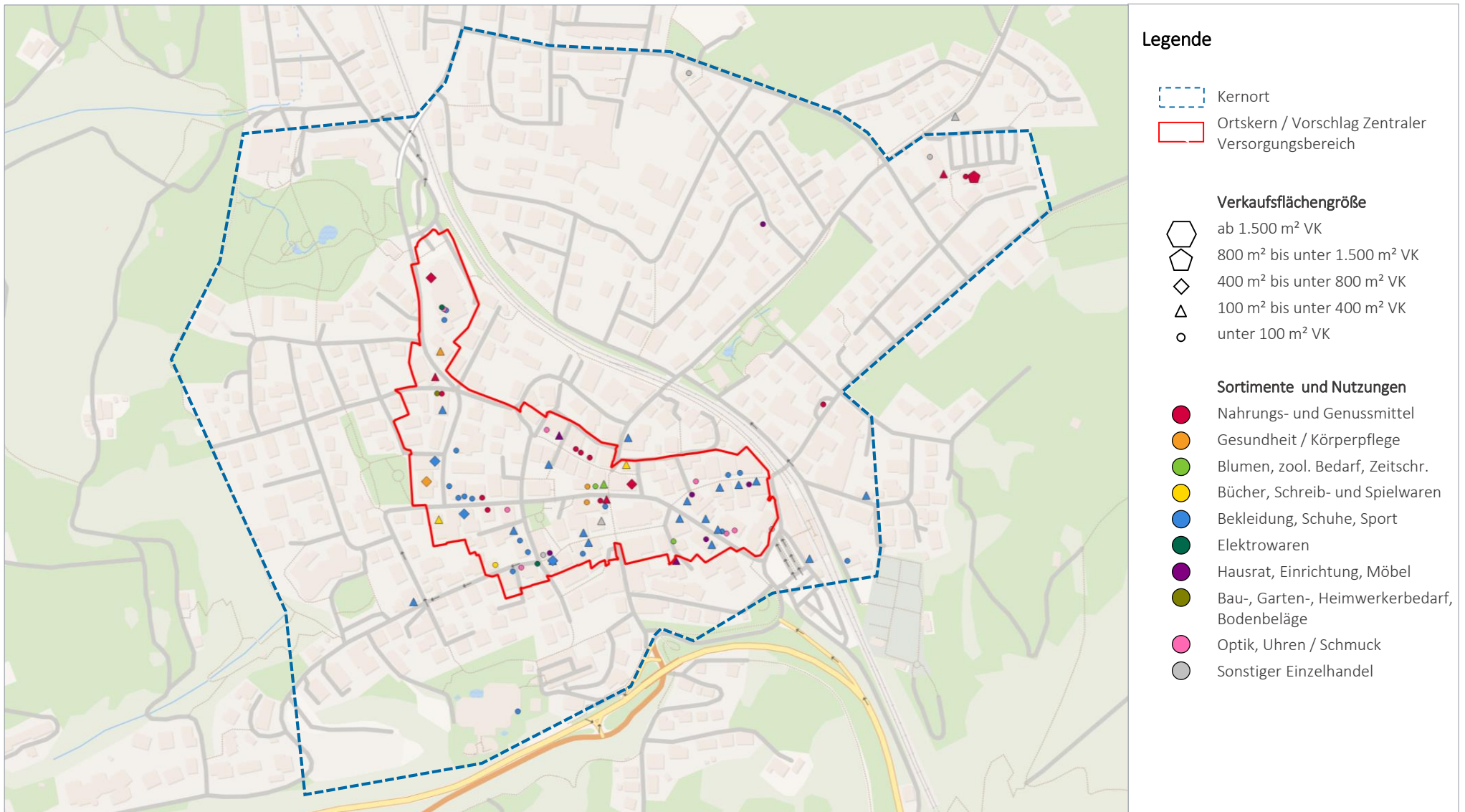
BAUSTEINE ZUM EINZELHANDELS- UND GASTRONOMIEKONZEPT

So gehen wir in Oberstaufen vor



HOHER BRANCHENMIX IM ORTSKERN

Überwiegend kleiner und mittelflächiger Facheinzelhandel



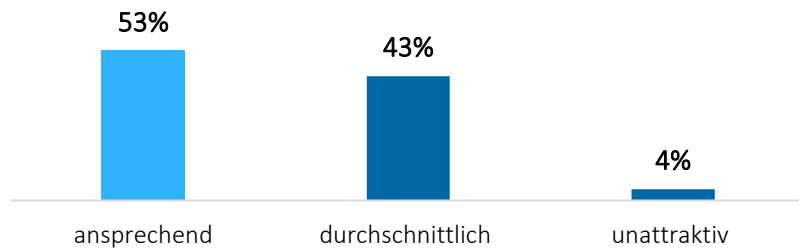
GMA Erhebung 2024; Hintergrund: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024



EINZELHANDEL IM QUALITÄTSCHECK

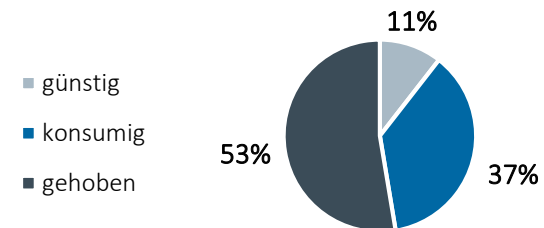
Der Einzelhandel im Kernort ist für ein gutes Shopping-Erlebnis bestens aufgestellt!

Die Gestaltung der Schaufenster ist überdurchschnittlich attraktiv.



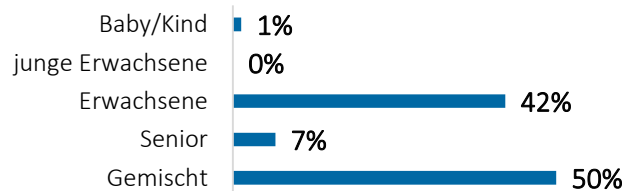
Schaufenstergestaltung auf Basis gutachterlicher Einschätzung - GMA-Erhebung 2023 (N = 76)

Die meisten Angebote liegen im gehobenen Preissegment, doch für die Oberstaufer ist ein vielfältiges Angebot über alle Preisklassen hinweg wichtig.



Preisniveau - GMA-Erhebung 2023 (N = 76)

Die Sortimentsauswahl ist zwar umfangreich, jedoch mangelt es an Angeboten speziell für Kinder und junge Erwachsene.



Zielgruppe - GMA-Erhebung 2023 (N = 76)



EINZELHANDEL IM DIGITALISIERUNGSCHECK

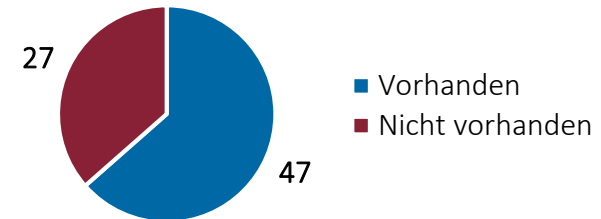
Digitale Präsenz der Einzelhandelsbetriebe im Kernort

Nahezu alle Einzelhandelsbetriebe (94%) in der Innenstadt sind problemlos über **Google Maps** zu finden.



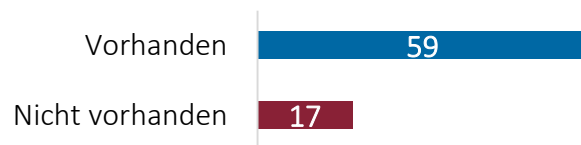
Google Maps Eintrag - GMA-Recherche 2024 (N = 76)

63 % sind auf **Social Media aktiv**, während 37 % noch keine Präsenz haben. Dies verdeutlicht das Potenzial für eine verstärkte digitale Präsenz in der Branche.



Social Media Account - GMA-Recherche 2024 (N = 76)

Die Mehrheit der Betriebe besitzt eine **Homepage**, während einige noch Möglichkeiten zur Verbesserung ihrer digitalen Präsenz haben.



Homepage - GMA-Recherche 2024 (N = 76)

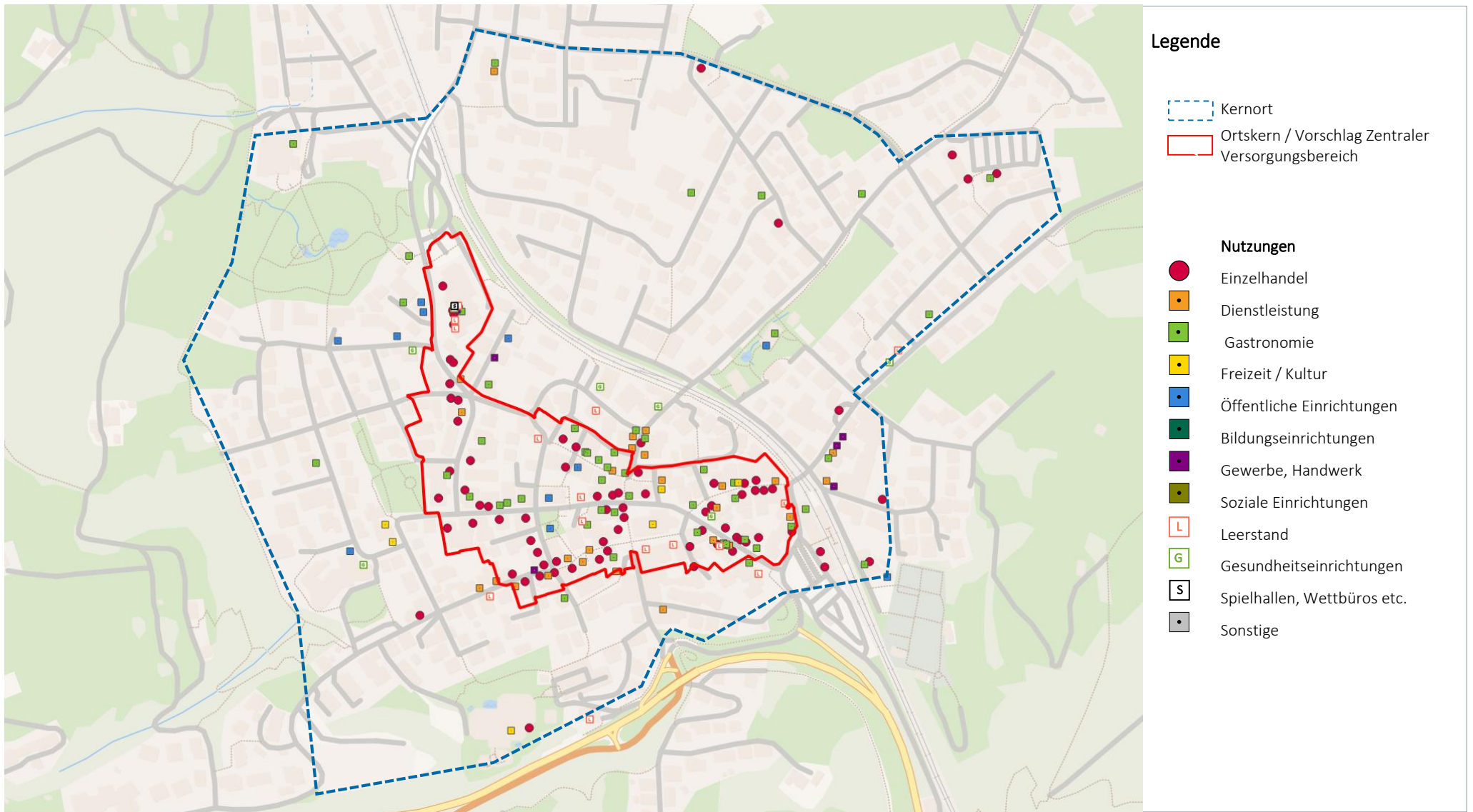
Obwohl 75 % der Betriebe keinen **Webshop** besitzen, bieten diese insgesamt viele Vorteile. Eine Überprüfung für die Einführung eines eigenen Shops ist daher sinnvoll.



Onlinebestellung mit Abholung / Webshop - GMA-Recherche 2024 (N = 76)

MEHR ALS NUR EINKAUFEN – DIE MISCHUNG MACHT‘S!

Einzelhandel überwiegt, dennoch gute Mischung

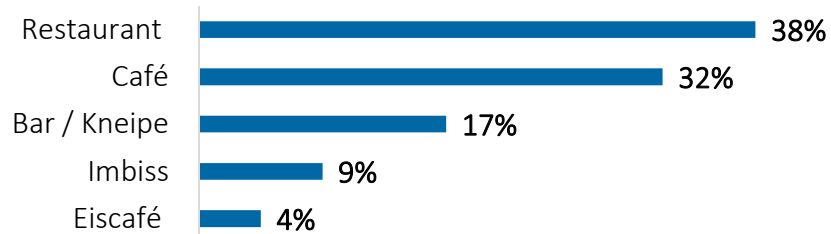


Quelle: © OpenMapTiles, © OpenStreetMap-Mitwirkende; GMA-Bearbeitung 2024

GASTRONOMIE IM QUALITÄTSCHECK

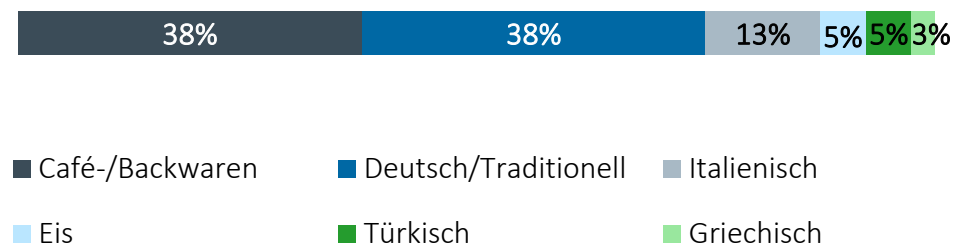
Grundsätzlich herrscht ein Mangel an Vielfalt im Gastronomieangebot für unterschiedliche Geschmäcker

Eine breite Vielfalt von Gastronomiebetrieben (Imbiss bis Restaurant) ist vorhanden. Hohe Anzahl an Cafés.



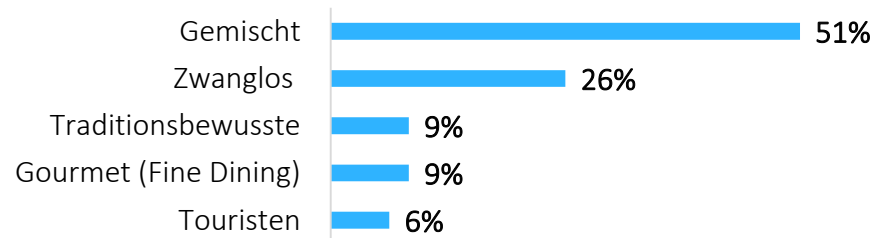
Betriebsform - GMA-Erhebung 2023 (N = 47)

Neben einer reichhaltigen Auswahl an Konditorei- und Backwaren dominiert die traditionelle Küche das Angebot. Die kulinarische Vielfalt bietet jedoch Raum für Erweiterung.



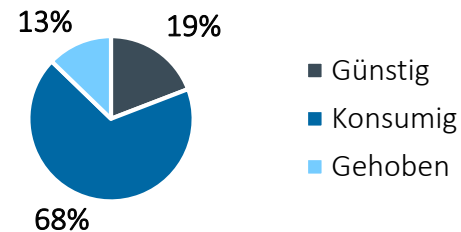
Speiseangebot (ohne Bars / Kneipen) - GMA-Erhebung 2023 (N = 40)

Angebote, die auf die breite Bevölkerung, unterschiedliche Anlässe und Zielgruppen ausgerichtet sind, sind vorhanden. Es mangelt an modernen Angeboten.



Gastraumambiente (wenn vorhanden) - GMA-Erhebung 2023 (N = 45)

Gastronomieangebote sind in unterschiedlichen Preisklassen verfügbar.

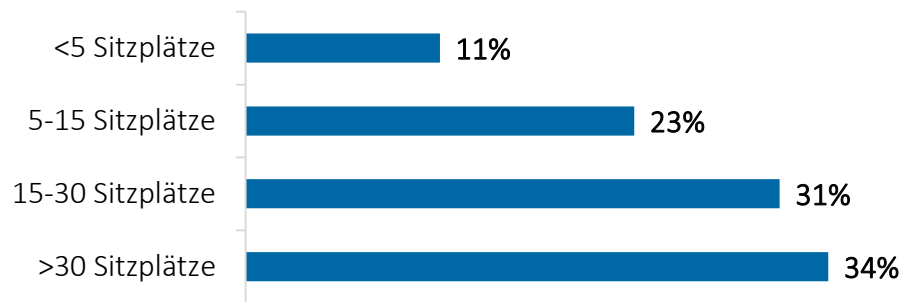


Preisniveau - GMA-Erhebung 2023 (N = 47)

GASTRONOMIE IM QUALITÄTSCHECK

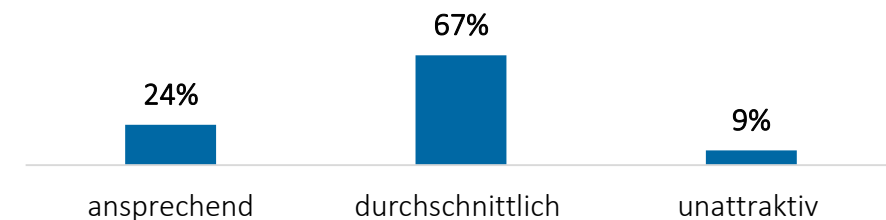
Grundsätzlich herrscht ein Mangel an Vielfalt im Gastronomieangebot für unterschiedliche Geschmäcker

Das gastronomische Angebot zeichnet sich durch eine vielseitige Auswahl aus, von kleinen Cafés und Imbissen bis hin zu größeren Gastronomiebetrieben.



Gastraumgröße (sofern einsehbar, ohne Bar / Kneipe) - GMA-Erhebung 2023 (N = 36)

Es besteht nur geringer Handlungsbedarf bei der Gestaltung der Gasträume in den Gastronomiebetrieben.

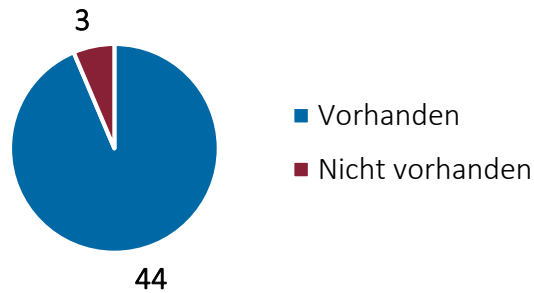


Gastraumambiente (wenn vorhanden) - GMA-Erhebung 2023 (N = 45)

GASTRONOMIE IM DIGITALISIERUNGSCHECK

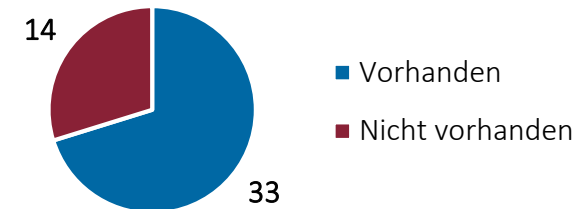
Digitale Präsenz der Gastronomie im Kernort

Nahezu alle Gastronomiebetriebe (94%) in der Innenstadt sind problemlos über **Google Maps** zu finden.



Google Maps Eintrag - GMA-Recherche 2024 (N = 47)

Ein Großteil der Gastronomen sind auf **Social Media aktiv**, Verbesserungspotenzial beim Rest ist vorhanden.



Social Media Account - GMA-Recherche 2024 (N = 47)

Insgesamt besteht ein Verbesserungsbedarf in Bezug auf die Homepage.



Homepage - GMA-Recherche 2024 (N = 47)

HOHE BETEILIGUNG BEI DER ONLINE-BEFragung

Rund 780 Personen haben an der Umfrage teilgenommen, davon rund 250 Touristen

GMA
OBERSTAUFEN | Forschern, Beraten, Umsetzen.

ONLINE-UMFRAGE ZUR ORTSMITTE

IHRE MEINUNG ZÄHLT!

Der Markt Oberstaufen entwickelt mit der GMA aus München ein zukunftsweisendes Einzelhandels- und Gastronomiekonzept und führt gleichzeitig mit der Bernard Gruppe eine umfassende Verkehrs- und Parkraumuntersuchung durch.

Wir laden alle Bürger, Kunden und Gäste herzlich zur Teilnahme an unserer Online-Umfrage ein. Ihre Teilnahme liefert wertvolle Einblicke in Erfahrungen, Bedürfnisse und Zufriedenheit in Oberstaufen. Diese Erkenntnisse sind entscheidend, um gezielte Maßnahmen für die Stärkung des Ortszentrums zu entwickeln.

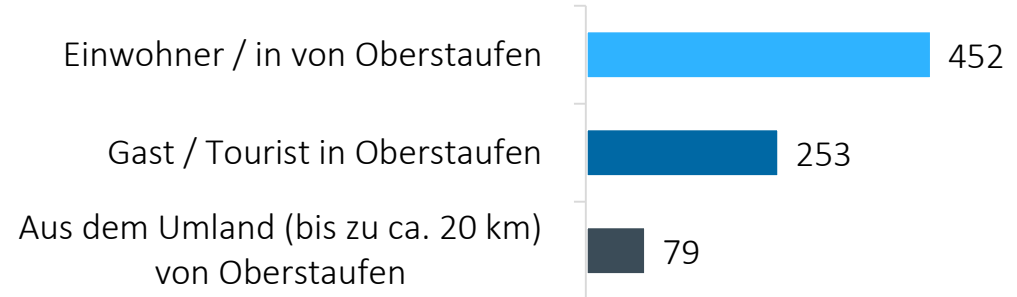
TEILNEHMEN UND EINKAUFSGUTSCHEIN GEWINNEN!

Bürger, Tourist, Gast oder Kunde? Teilnehmen, Mitreden, Verändern!

www.t1p.de/Oberstaufen-Befragung-2023-2024

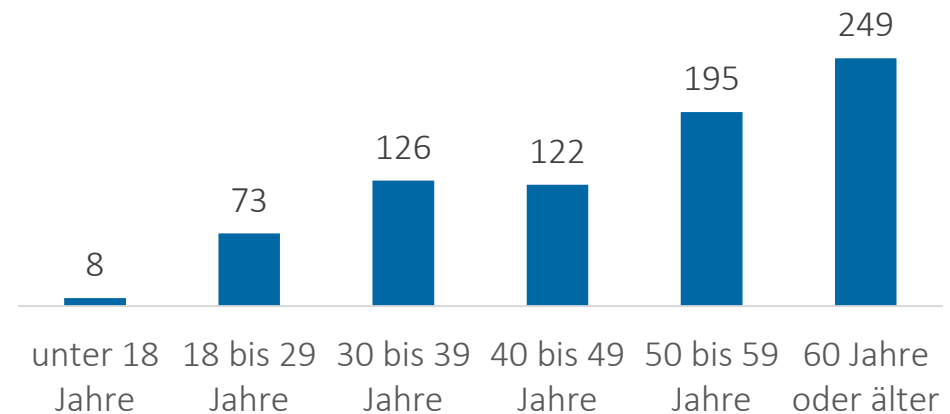
Scan Me

Teilnehmer



GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 784), geschlossene Frage

Altersstruktur der befragten Teilnehmer

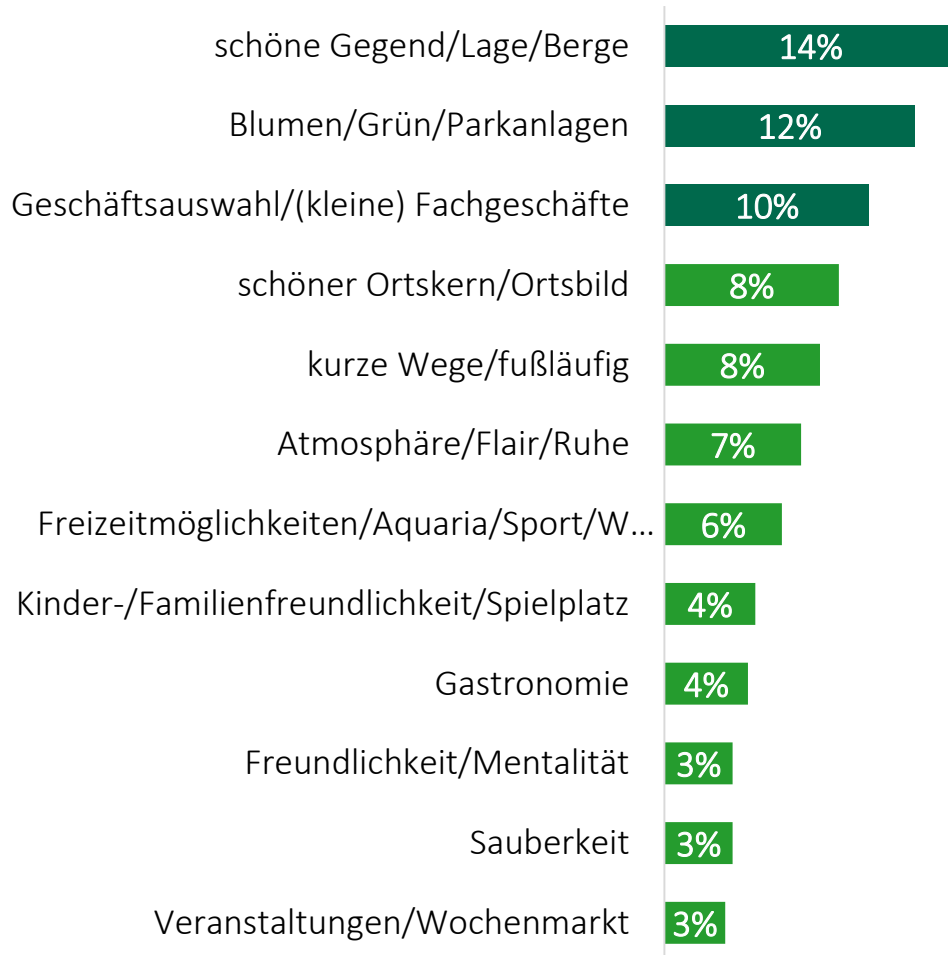


GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 773), geschlossene Frage

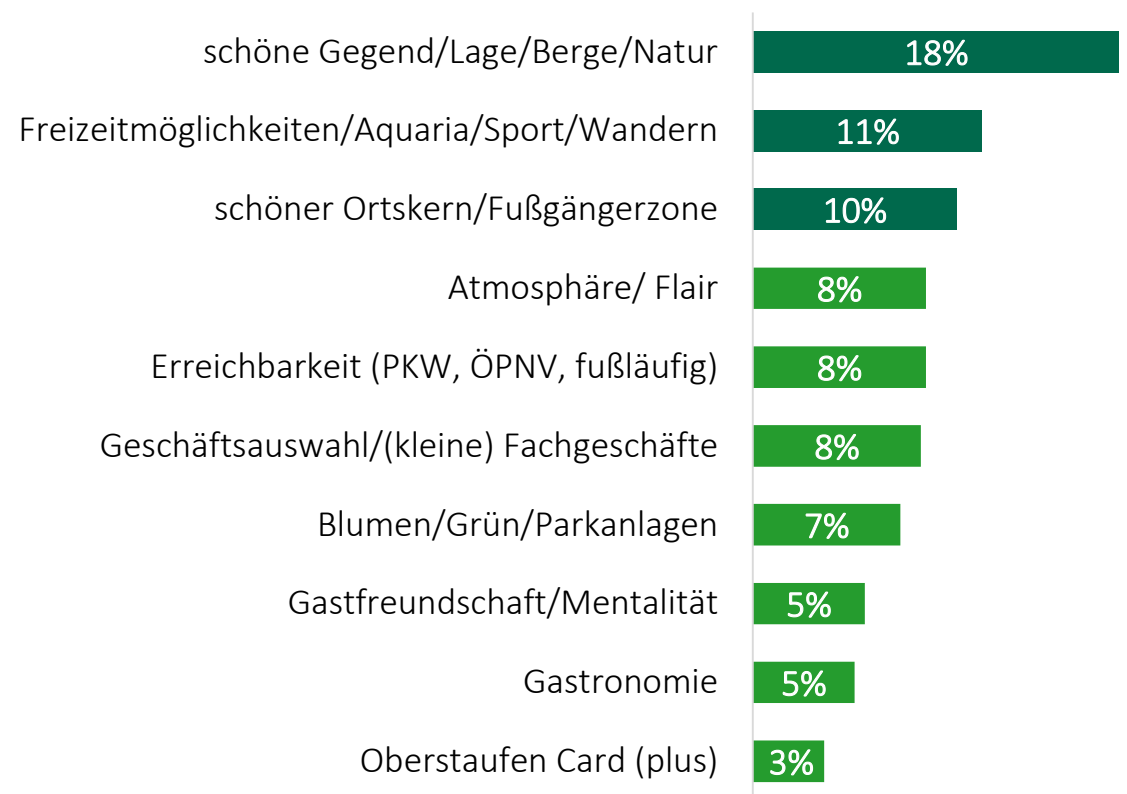
WAS GEFÄLLT AM ORTSKERN IN OBERSTAUFEN?

Naturnahe Lage mit schönem, grünen Ortskern und vielen Freizeitmöglichkeiten

Einwohner und Umlandbewohner:



Touristen:



Umfrage der Einwohner und Umlandbewohner - GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 543), Darstellung ab 3%, offene Frage

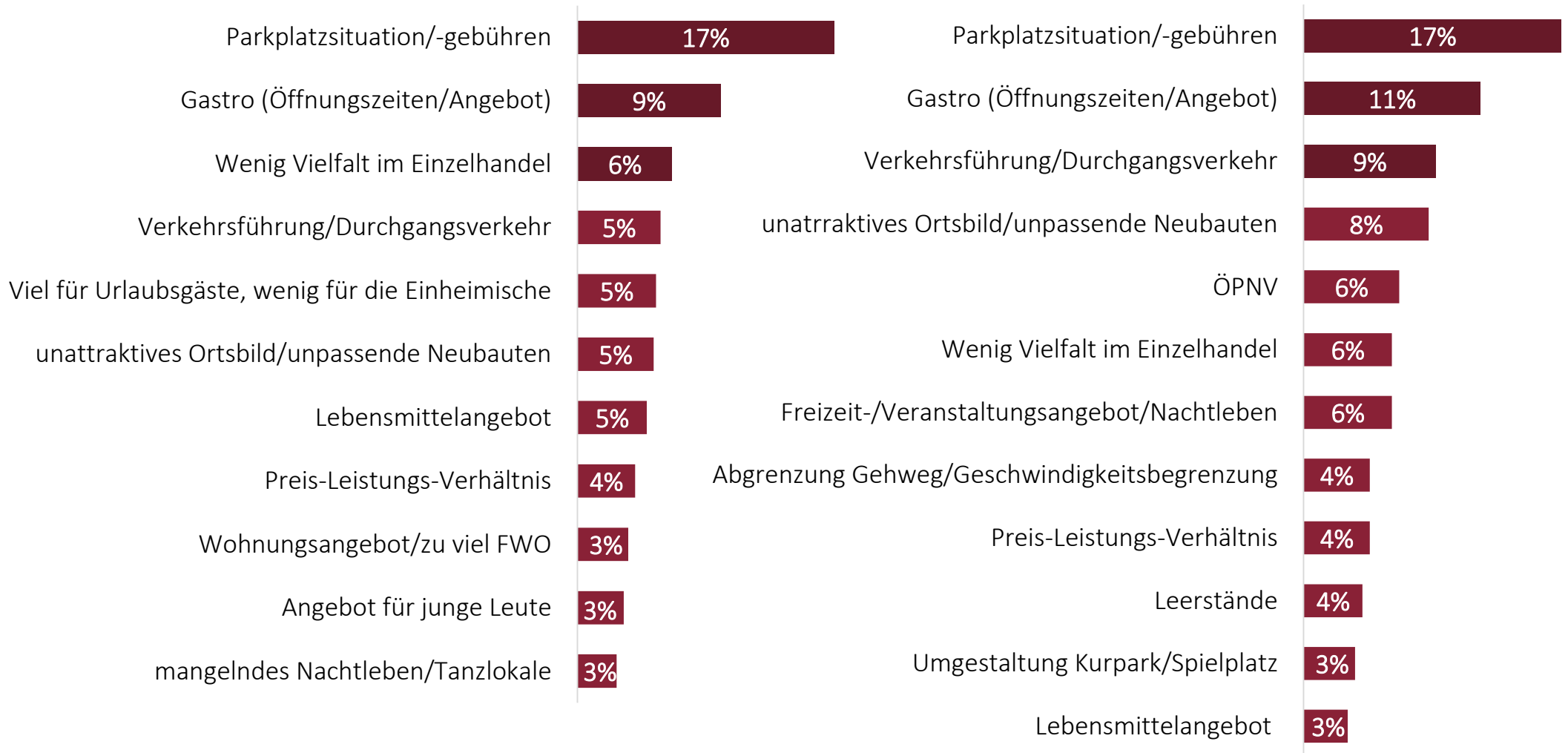
Touristenumfrage - GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 411), Darstellung ab 5%, offene Frage

WAS GEFÄLLT NICHT AM ORTSKERN IN OBERSTAUFEN?

Zu viel Verkehr und verschärfte Parkplatzsituation sowie wenig Vielfalt im Gastronomie und Einzelhandel

Einwohner und Umlandbewohner:

Touristen:



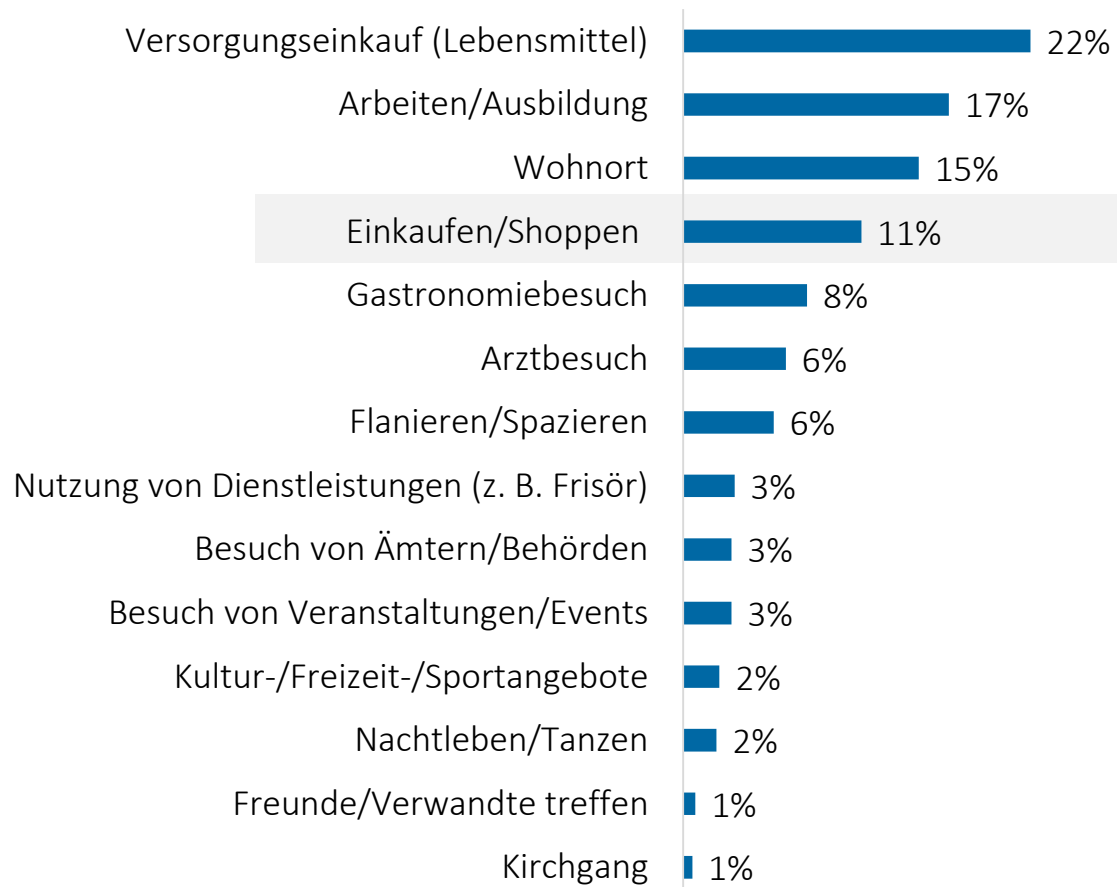
Umfrage der Einwohner und Umlandbewohner - GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 657), Darstellung ab 3%, offene Frage

Touristenumfrage - GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 209), Darstellung ab 3%, offene Frage

VERSORGUNGSEINKAUF ALS HÄUFIGSTER BESUCHSGRUND

Vom Einkaufsort zum multifunktionalen Lebensort

Was ist der Hauptgrund für Ihren Besuch in der Ortskern?



Die Befragten shoppen im Ortskern...



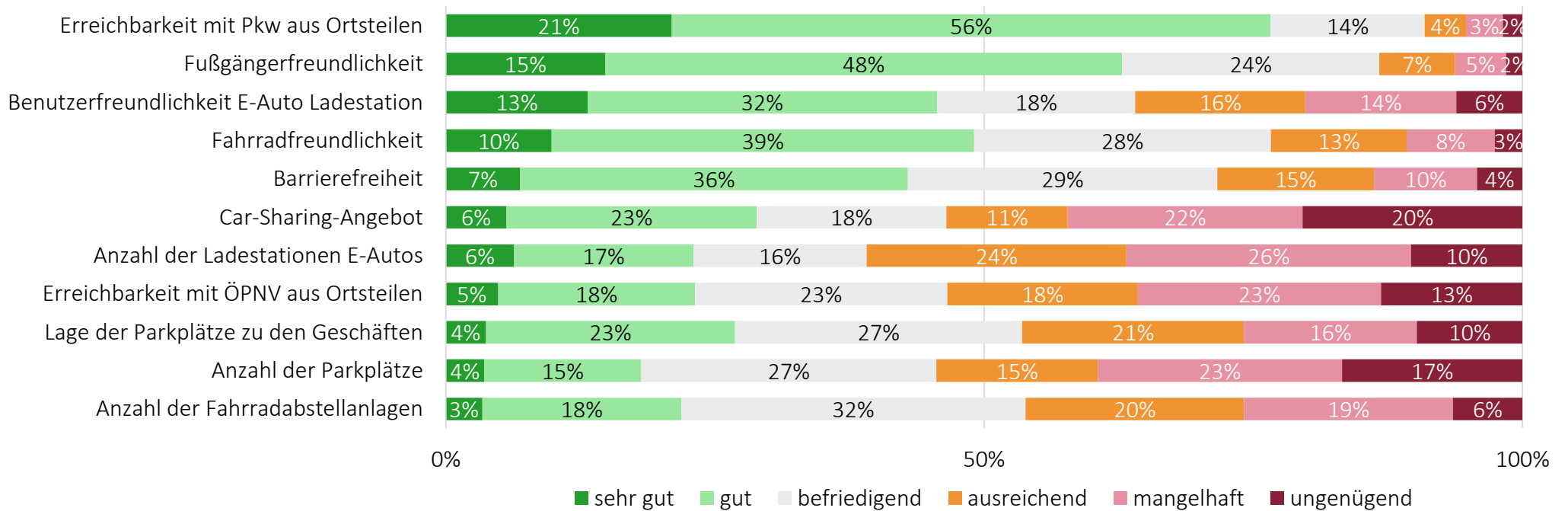
Umfrage der Einwohner und Umlandbewohner - GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 528), offene Frage

Umfrage der Einwohner und Umlandbewohner - GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 59), geschlossene Frage

ORTSKERNS IST MIT DEM PKW UND ZU FUß GUT ERREICHBAR

Parkmöglichkeiten für Autos werden kritisch bewertet

Bewertung der Erreichbarkeit und Mobilität

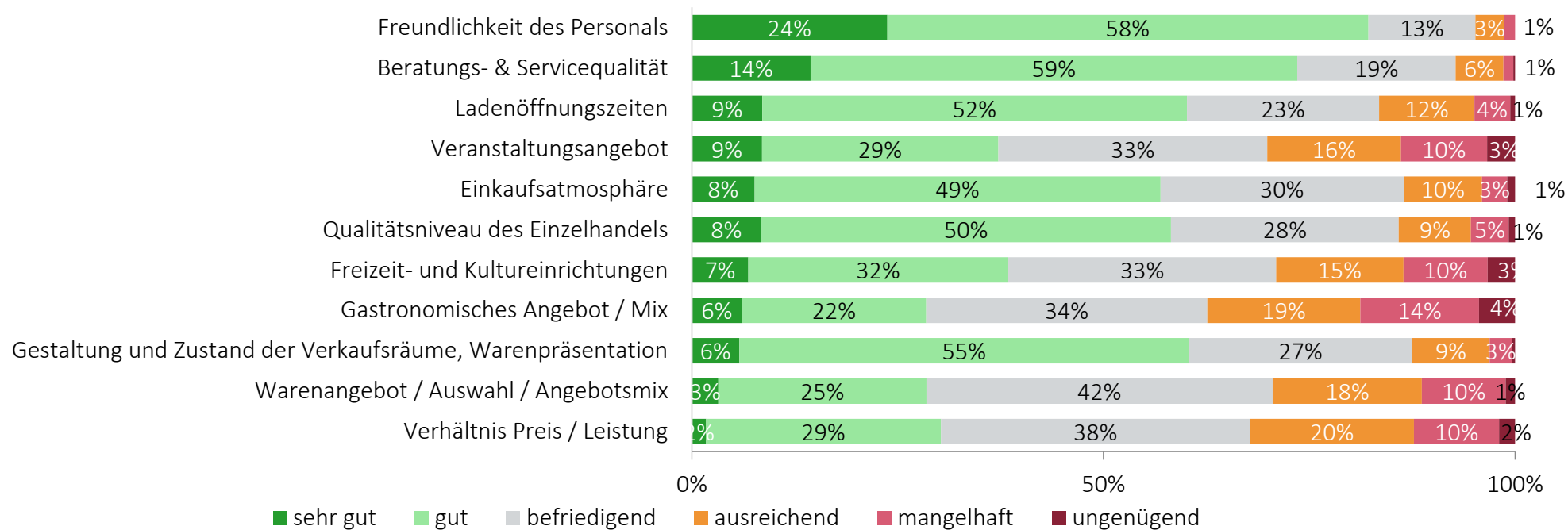


Umfrage der Einwohner und Umlandbewohner - GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 496), geschlossene Frage

LOKALER HANDEL ÜBERZEUGT DURCH BERATUNG UND SERVICE

Den Mix im Einzelhandel und der Gastronomie sehen die Befragten kritisch

Bewertung des Angebots im Ortskern von Oberstaufen

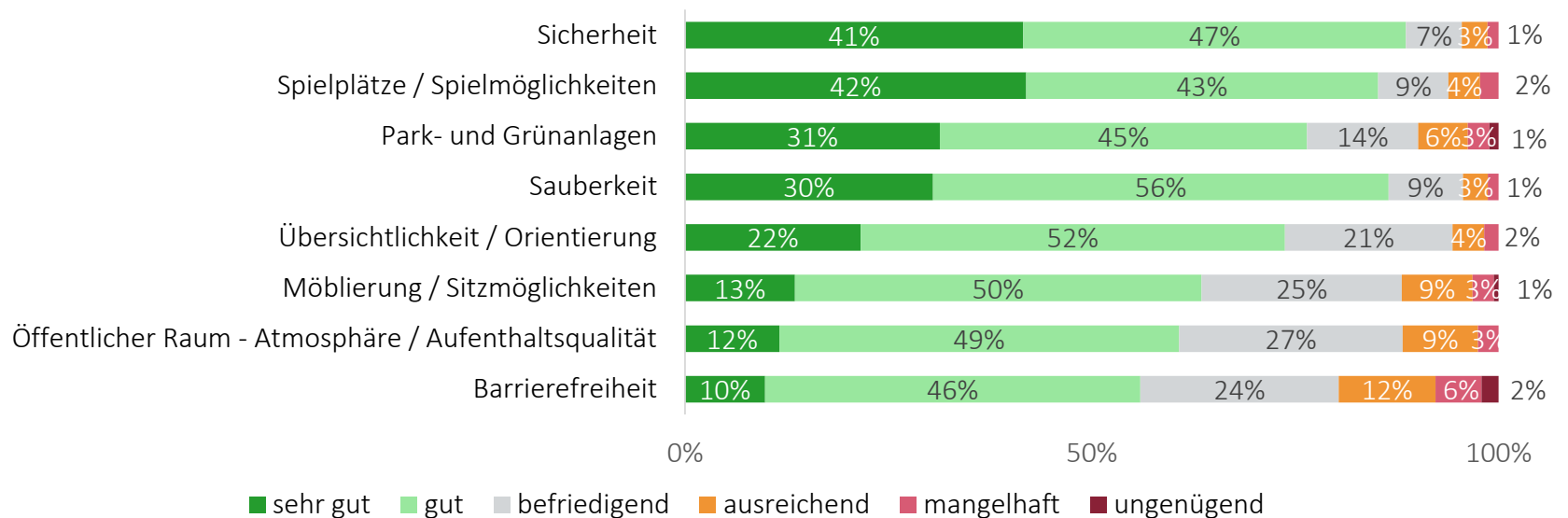


Umfrage der Einwohner und Umlandbewohner - GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 522), geschlossene Frage

ÖFFENTLICHER RAUM WIRD POSITIV BEWERTET

Der Ortskern ist sicher, kinderfreundlich, grün und sauber

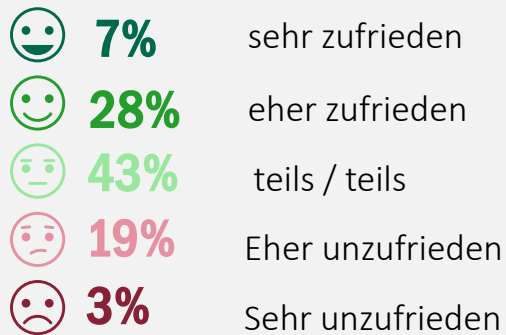
Bewertung des öffentlichen Raums im Ortskern von Oberstaufen



Umfrage der Einwohner und Umlandbewohner - GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 512), geschlossene Frage

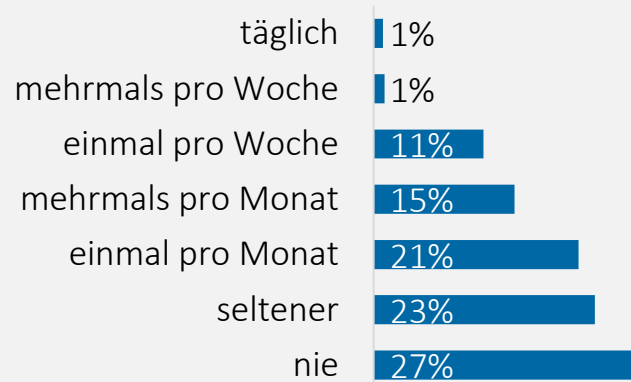
GASTRONOMIE: VERMEHRTER WUNSCH NACH VIELFALT

Wie zufrieden sind Sie allgemein mit dem gastronomischen Angebot in Oberstaufen?



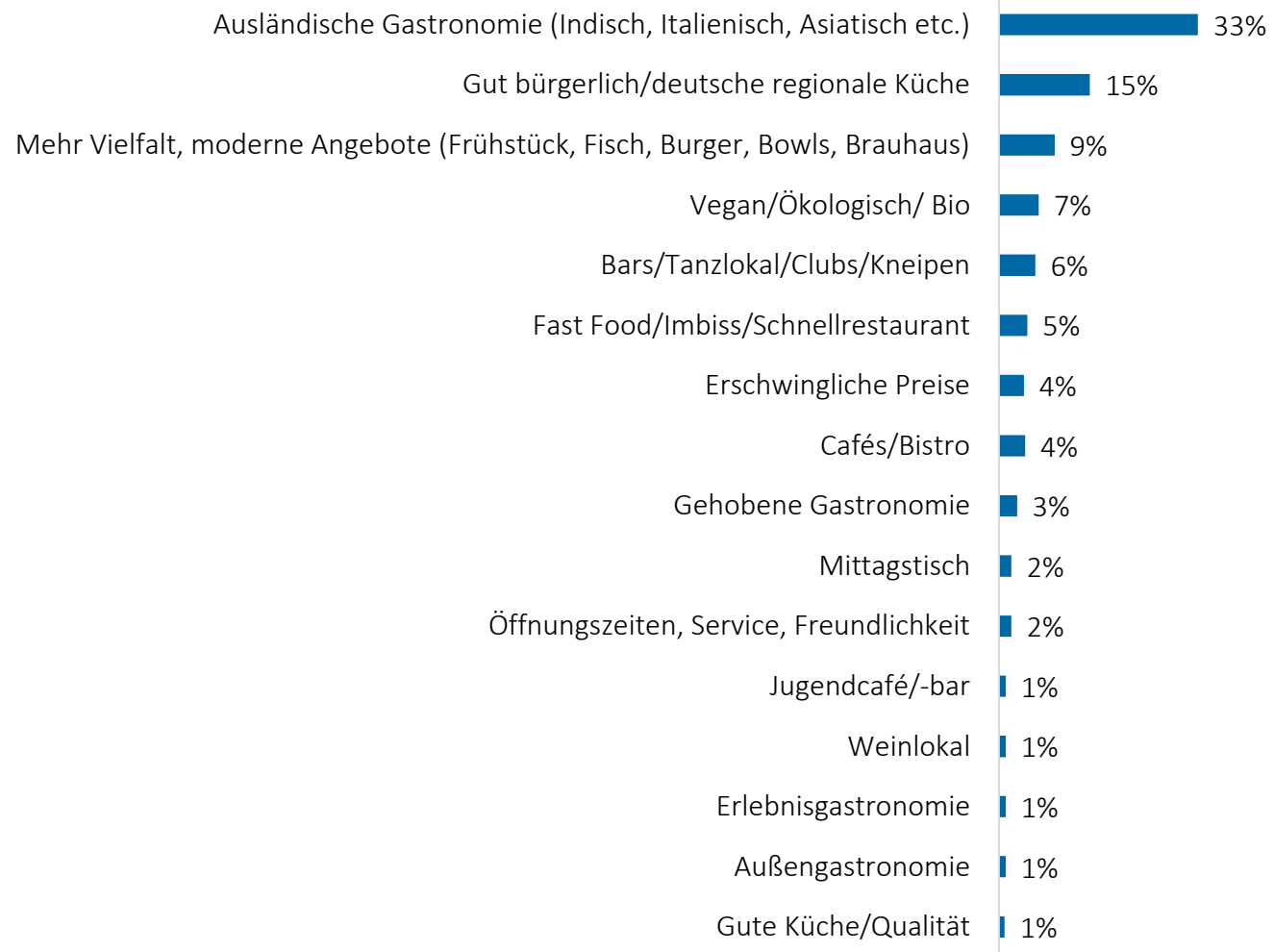
Umfrage der Einwohner und Umlandbewohner - GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 524), geschlossene Frage

Wie oft nehmen Sie das gastronomische Angebot in Oberstaufen in Anspruch?



Umfrage der Einwohner und Umlandbewohner - GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 525), geschlossene Frage

Welche(s) Gastronomieangebot(e) fehlen in Oberstaufen?

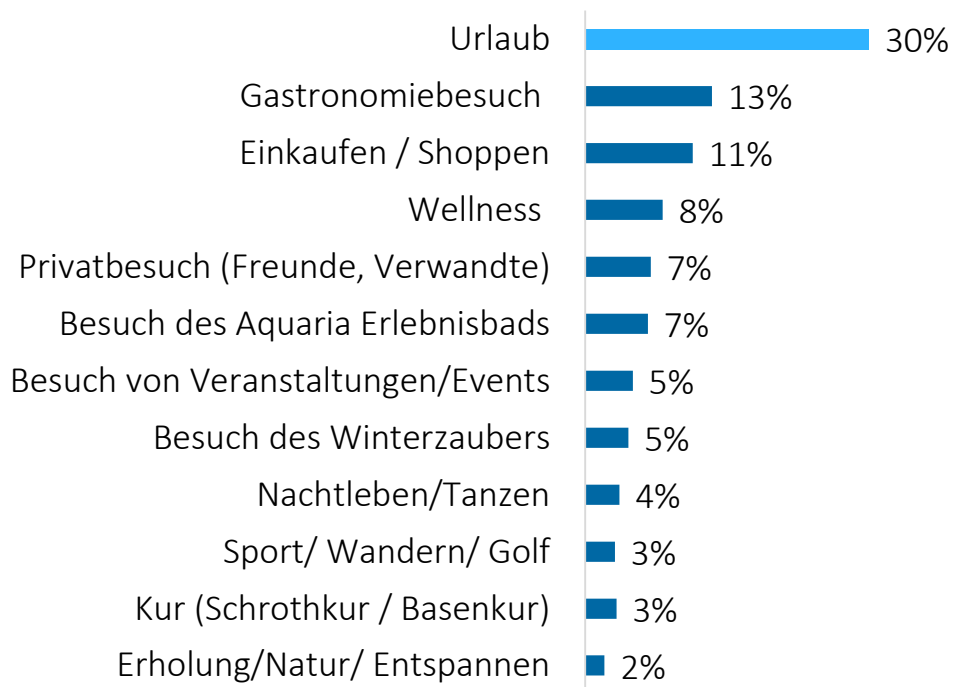


Umfrage der Einwohner und Umlandbewohner - GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 531), Darstellung ab 1%, Offene Frage

TOURISMUSBEFRAGUNG

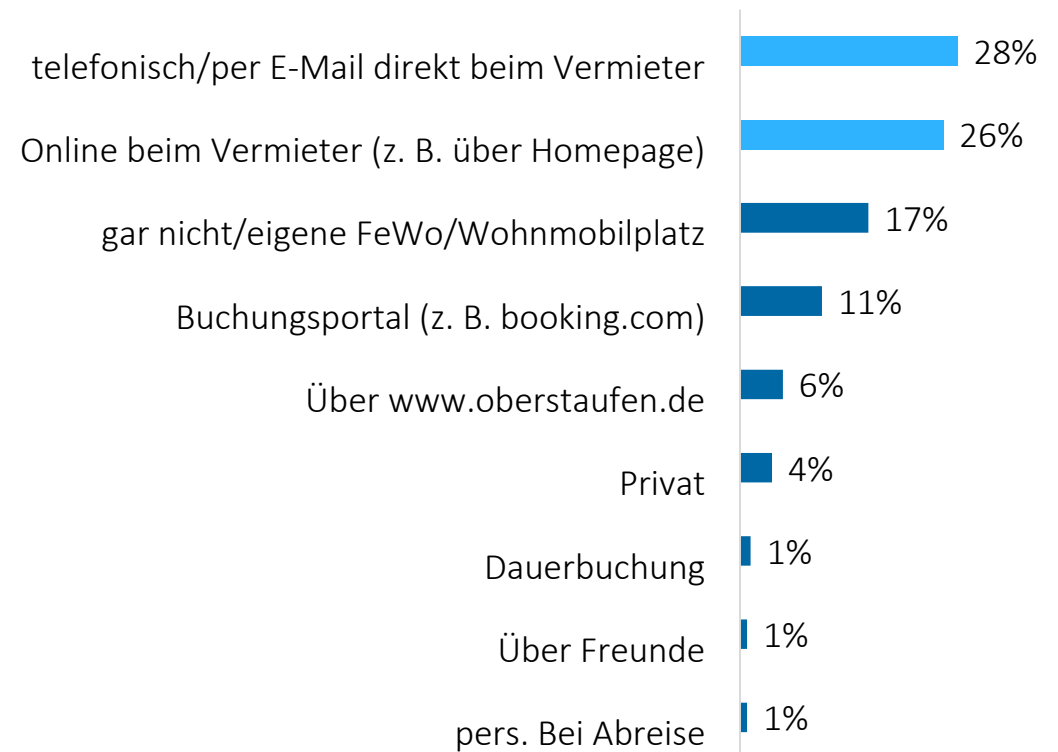
Besuchsgrund Nr. ist der Urlaub in Oberstaufen – überwiegend direkt beim Vermieter gebucht

Was ist der Anlass Ihres Besuches?



Touristenumfrage - GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 630), Darstellung ab 1%, offene Frage

Über welchen Weg haben Sie Ihren Aufenthalt gebucht?



Touristenumfrage - GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 216), Darstellung ab 1%, offene Frage

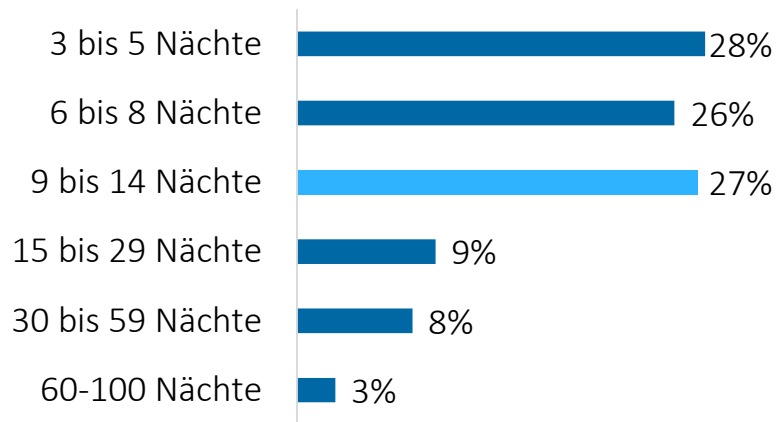


Übernachtungsgast
Tagesgast

TOURISMUSBEFRAGUNG

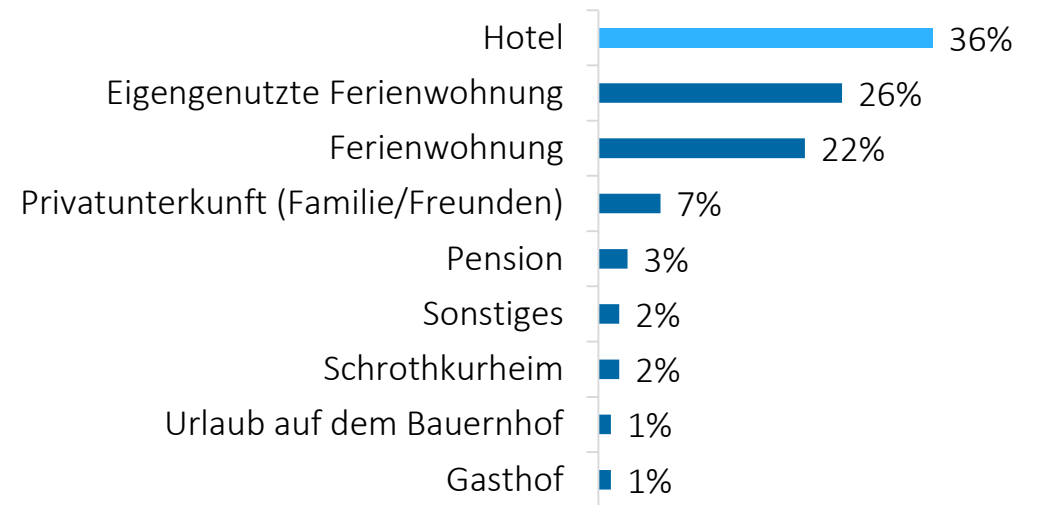
Gäste bleiben durchschnittlich zwischen 3 und 14 Nächten bevorzugt in Hotels und (eigenen) Ferienwohnungen

Wie viele Nächte verbringen Sie in Oberstaufen?



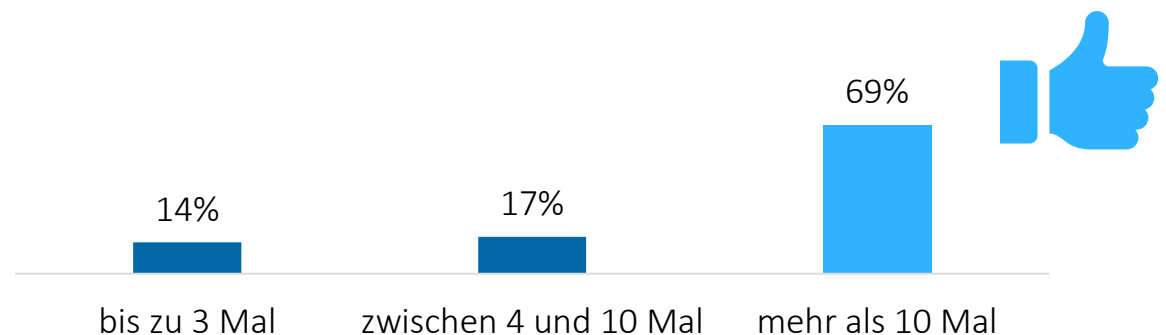
Touristenumfrage - GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 192), offene Frage

Wo übernachteten Sie?



Touristenumfrage - GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 228), offene Frage

Wie oft haben Sie bereits Ihren Urlaub in Oberstaufen verbracht?



Touristenumfrage - GMA-Onlinebefragung 2023 (N = 236), geschlossen

VERBESSERUNG DER EINKAUFS- UND AUFENTHALTSATMOSPHÄRE

Vorschläge der Befragten zur Aufwertung der Ortskern von Oberstaufen

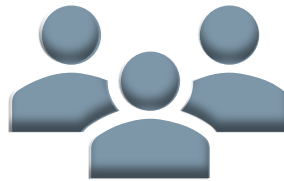
- Weniger Störung durch Pkw-Verkehr (Zone 30, Verkehrsberuhigung, Blitzer)
- Zebrastreifen bzw. Übergänge der Hauptstraße
- Bepflanzung, Grün und Verschattung
- Baustelle Gasthof zum Löwen
- Erhaltung der traditionellen Architektur / Fassaden

„Den Gasthof zum Löwen sanieren und ausbauen, vergleichbar mit der Allgäuer Genussmanufaktur in Leutkirch wo lokale und nachhaltige Betriebe eine Präsentationsmöglichkeit bekommen.“

„Insgesamt mehr Mülleimer“

„Barrierefreiheit. Das wäre natürlich auch ein Anliegen an die Geschäftsinhaber. Oft reicht schon eine kleine mobile Rampe, die nicht teuer ist.“

„Leerstände beleben“



„Bus nach Buchenegg mit neuer Bushaltestelle Bad Rain/Hotel“



GMA-Aufnahmen 2023

ANREGUNGEN ZUM ANGEBOT

Vorschläge der Befragten zur Aufwertung der Ortskern von Oberstaufen

„Bürger sollten kostenlos die gleichen Begünstigungen wie Oberstaufen plus Besucher haben.“

„Mehr Kultur und Musikangebote im Freien. Musikgruppen evtl. auch mit Tanzmöglichkeit im Kurpark könnten eine schöne Belebung sein.“

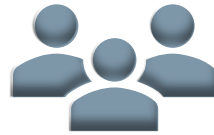
„Mehr Sommeraktivitäten z. B. Fahrradtrails um die Bergbahnen im Sommer nutzen zu können (Fluh und Hochsiedel)“

„Weiterhin schöne Aktionen z.B. Weihnachtszauber, Heimatwochen anbieten. Qualität des Einzelhandels Hoch halten.“

„Weitere sportliche Schlechtwetter Möglichkeiten, Fitnessstudio mit Einzelkarten, Kletter/Boulderhalle wäre cool“

„Wäre schön wenn die Läden abends noch zum bummeln länger geöffnet hätten. Mir fehlt da zum Teil auch die Auswahl...“

„Es fehlt ein Discounter für günstigere Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel“



GMA-Erhebung 2023 (beispielhafte Auswahl von Einzelmeinungen zum Thema)



GMA-Aufnahmen 2023

- Einheitliche u. längere Öffnung in den Abendstunden (Sommer)
- Modernere Einzelhandelsangebote
- Freizeit- und Kulturangebote
- Belebung des Wochenmarkts unter Einbindung der Bauern
- Verschönerung der Passage Lindauer Str.

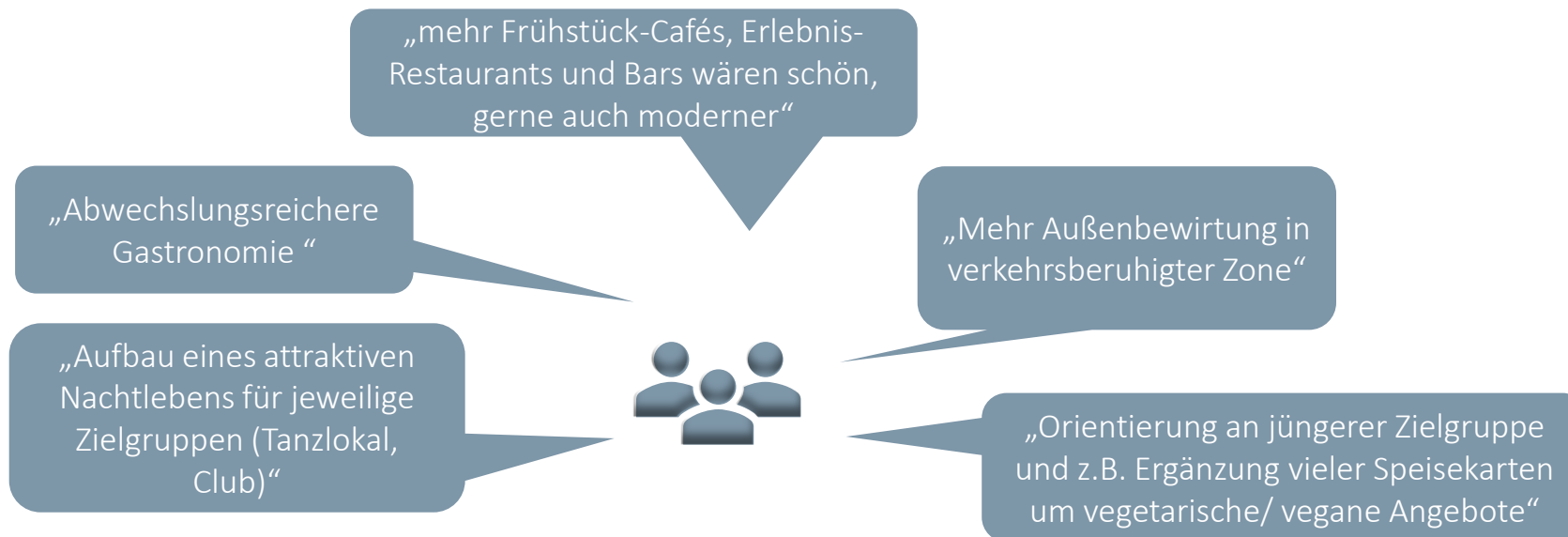
AUSSCHÖPFEN DES GASTRONOMISCHEN POTENZIALS

Vorschläge der Befragten zur Aufwertung der Ortskern von Oberstaufen



GMA-Aufnahmen 2023

- /// Vielfältigeres, modernes Gastronomieangebot
- /// mehr Möglichkeiten in der Fußgängerzone draußen zu sitzen (Außengastronomie)
- /// Zielgruppenspezifische Ausgelmöglichkeiten am Abend



GMA-Erhebung 2023 (beispielhafte Auswahl von Einzelmeinungen zum Thema)

ERSTE TENDENZEN AUS DER BEFRAGUNG

Stärken des Ortskerns

- Einladender öffentlicher Raum, der zum Verweilen und Einkaufen einlädt
- Loyalität der Besucher: Bewährte Anziehungskraft auf Touristen, die regelmäßig zurückkehren und die lokalen Geschäfte sowie Restaurants intensiv nutzen.
- gute verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit für PKW und Fußgänger
- Weitere folgen im Prozess

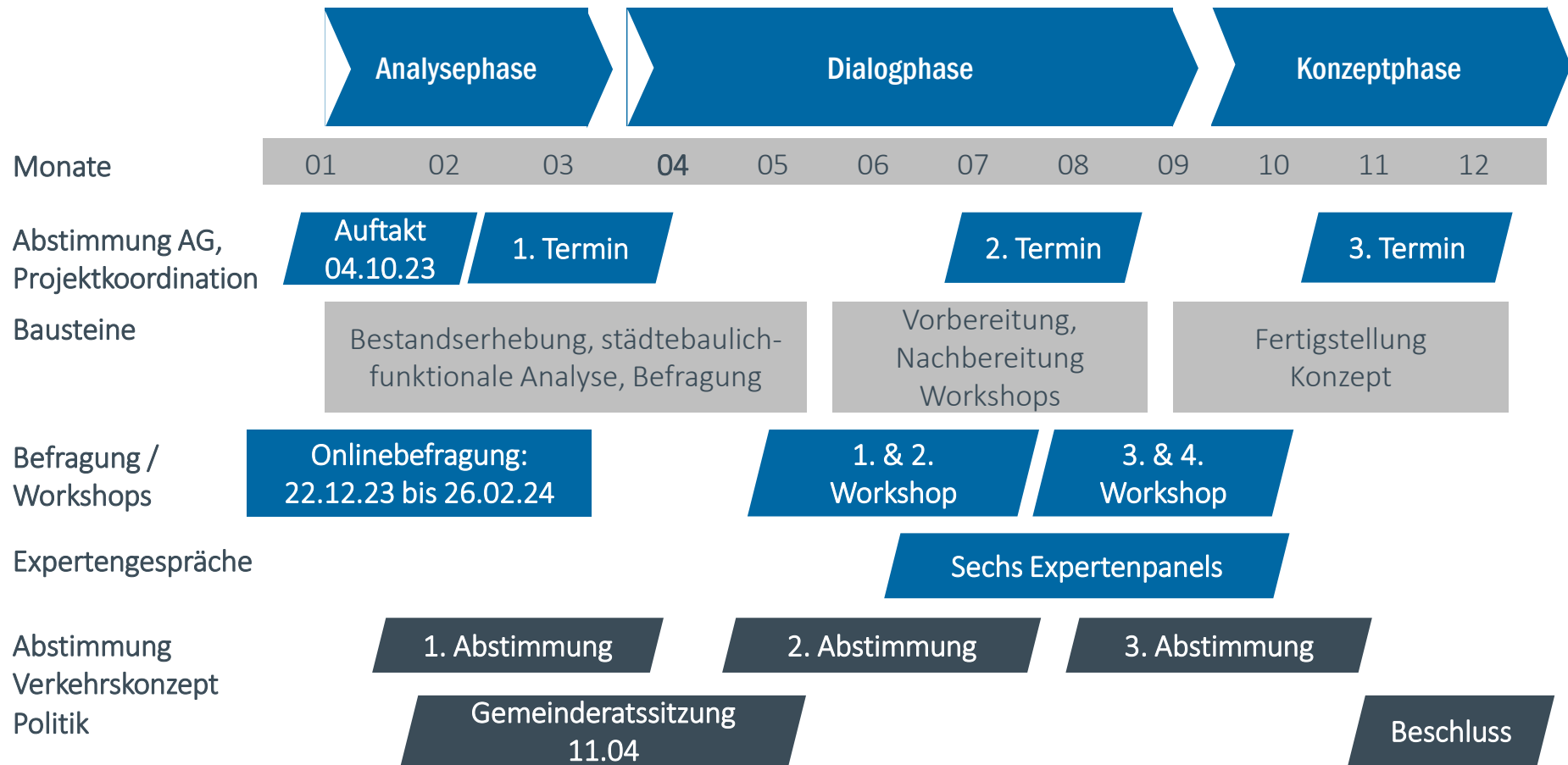
Verbesserungspotenziale

- Vielfalt im Gastronomieangebot (u.a. moderne Angebote wie Bowls, Gesunder Mittagstisch, internationale Speisen)
- Fahrradfreundlichkeit erhöhen
- Moderneres Ortsbild und zeitgemäße Angebote
- Weitere folgen im Prozess



Oberstaufen ist grundsätzlich gut aufgestellt,
gleichzeitig sind Verbesserungspotenziale erkennbar!

PROZESSABLAUF OBERSTAUFEN



DIE ZEIT VERGEHT SCHNELL! DRUM PACK 'MERS AN!



Fotos: GMA 2024 / Oberstaufen.de (Fotografie Leo Schindzielorz)