

Entwicklungsuntersuchung zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Bautzen

- Auszug -

erstellt im Auftrag der
Stadt Bautzen

vorgelegt von der
BBE RETAIL EXPERTS
Unternehmensberatung GmbH & Co. KG
Dr. Silvia Horn, Dr. Ulrich Kollatz

- 1** Innovationsstrategie für die Stadt Bautzen – Aufgabenstellung / Untersuchungsraum / Zielsetzungen
- 2** Rahmenbedingungen für die Zentralität der Stadt Bautzen
- 3** Bautzen als Wirtschaftsstandort
- 4** Bautzen als Einzelhandelsstandort für Ostsachsen
- 5** Tourismus als Kompetenzfeld der Stadt Bautzen
- 6** Wohnen & Leben in Bautzen

Anlagen

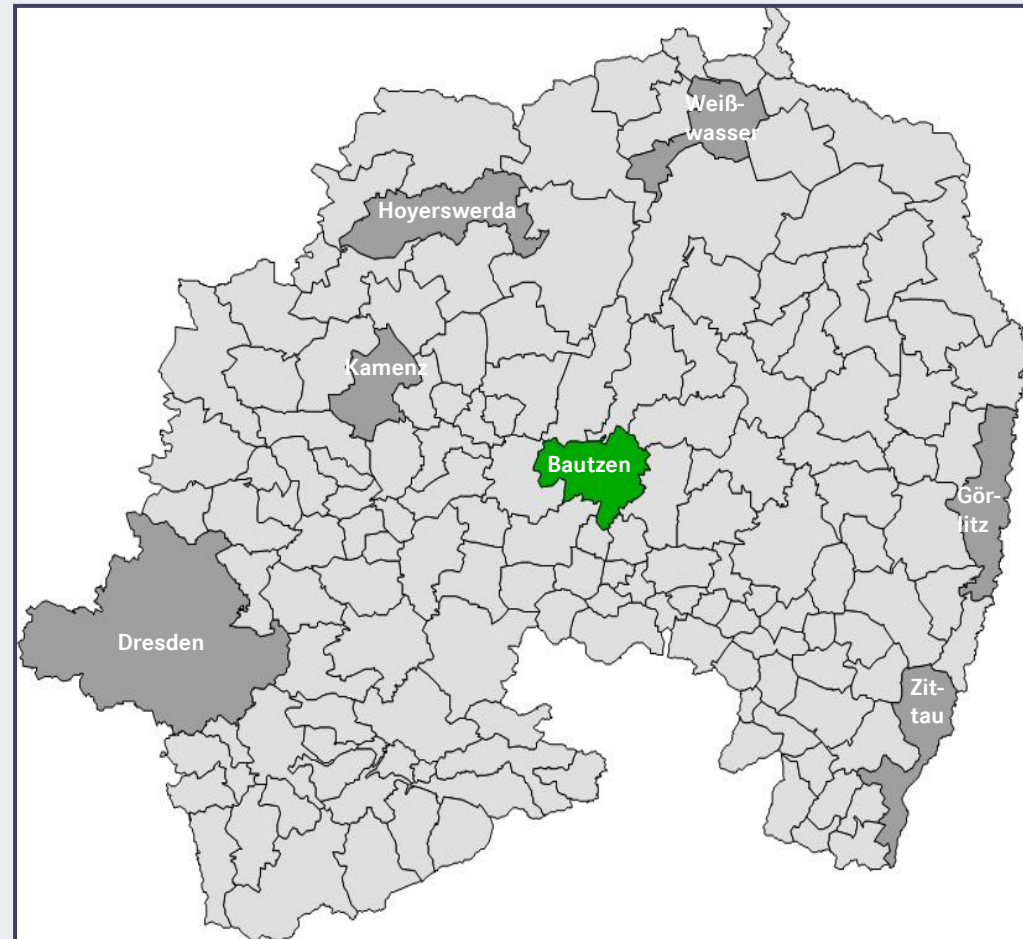
1 Innovationsstrategie für die Stadt Bautzen – Aufgabenstellung

- ▶ Die Stadt Bautzen beauftragte mit Vertrag vom 26. Juni 2009 die BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG mit einer Entwicklungskonzeption zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion.
- ▶ Die Stadt Bautzen bildet das Zentrum der Region Oberlausitz, sie fungiert als zentraler Verwaltungs-, Arbeits-, Wirtschafts- und Einzelhandelsstandort der Region. Landesentwicklungsplan und Regionalplanungen verpflichten die Stadt, die Funktion als "Ergänzungsstandort zu Dresden" auszubauen, jedoch auf Grundlage eigenständiger Standortentwicklungen in Bautzen. Unter Bedingungen der weiteren Schrumpfung zum einen und eines verschärften Wettbewerbs im regionalen Umfeld zum anderen, erwachsen damit Bautzen Herausforderungen, die die Verantwortlichen der Stadt, aktiv, offensiv und strategisch gestalten wollen. Grundlage hierfür soll ein Entwicklungskonzept bilden, dass aufbauend auf den Potenzialen der Stadt Bautzen, strategische Handlungsansätze und zentralitätsfördernde Maßnahmen herausarbeitet.
- ▶ Die vorliegenden Handlungsansätze basieren auf den Ergebnissen einer zielorientierten Analyse der Ausgangssituation am Standort, einer Abstimmung auf aktuelle, allgemeine Entwicklungstrends mit den Potenzialen der Stadt sowie der Ableitung von Kompetenzfeldern und Entwicklungsschwerpunkten der Stadt Bautzen
- ▶ Die Aufgabenstellung umfasst die Prüfung eines breiten Spektrums von Entwicklungspotenzialen, die maßgeblich die Leistungsfähigkeit und Ausstrahlungskraft von Bautzen prägen. Dazu gehören die Funktion als Wirtschaftsstandort, die Akzeptanz als Wohn- und Lebensraum, die Chancen für Tourismus und Gastgewerbe, sowie die Leistungsfähigkeit als Handels- und Dienstleistungsstandort. Für die Prüfung und Bewertung der Handlungsfelder gilt es, die spezifischen Standortbedingungen als auch die wirtschaftlichen Marktchancen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist eine kritische Würdigung der Rahmenbedingungen für die Betrachtung der wirtschaftlichen Machbarkeit unerlässlich, dazu zählen konjunkturelle Rahmendaten, die demographische Entwicklung, die Kaufkraft etc.
- ▶ Das Entwicklungskonzept soll neue Handlungsansätze zur Sicherung und Stärkung der Zentralität erarbeiten, dabei gilt es, sich nicht nur an Wachstumsszenarien zu orientieren, sondern klare Prioritäten zu setzen und auf bestehende Stadtstrukturen abzustimmen. In diesem Kontext verknüpft die Aufgabenstellung wirtschaftliche Tragfähigkeitsaspekte mit städtebaulichen Entwicklungsaspekten. Zielstellung des Entwicklungskonzeptes ist die Erarbeitung einer Innovationsstrategie, die wirtschaftlich tragfähig und nachhaltig ist und auf dieser Basis auch die Rolle und Zentralitätsfunktion von Bautzen sichert.

1 Innovationsstrategie für die Stadt Bautzen – Abgrenzung Untersuchungsraum

- ▶ Als Teil des oberzentralen Städteverbundes übernimmt die Stadt Bautzen Versorgungsfunktionen im gesamten ostsächsischen Oberbereich (vgl. Abschnitt 2). Auch in der Funktion als Wirtschaftsstandort bestehen weitreichende Verflechtungsbeziehungen. Schließlich spielt die zentrale Lage in der Oberlausitz mit herausragender Verkehrsanbindung an den gesamten ostsächsischen Raum eine maßgebliche Rolle bei der Abgrenzung des Untersuchungsraumes.
- ▶ Nebenstehende Grafik veranschaulicht, dass für die Untersuchungen im Rahmen des vorliegenden Entwicklungskonzeptes folglich den gesamten ostsächsischen Raum umfassen, beginnend ab dem Stadtgebiet Dresden. (Das Stadtgebiet Dresden zählt nicht zum unmittelbaren Untersuchungsraum, wird aufgrund der Verflechtungsbeziehungen mit der Region jedoch stets in die Darstellung mit aufgenommen.)
- ▶ Folglich umfasst der Untersuchungsraum den Landkreis Bautzen, den Landkreis Görlitz sowie die süd-östlich der Stadt Dresden gelegenen Teilbereiche des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

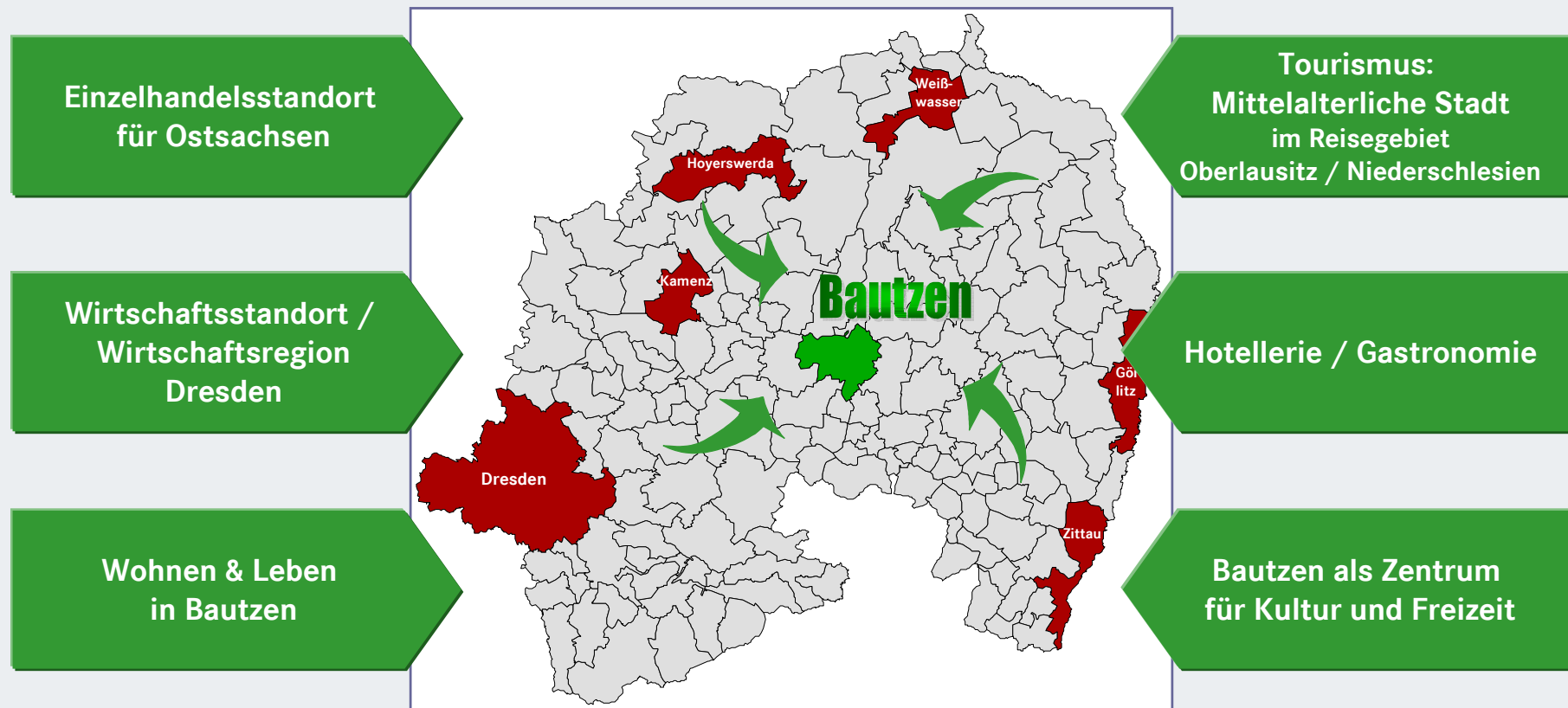
Abgrenzung Untersuchungsraum für Entwicklungskonzept



Kartengrundlage: RegioGraph/MACON AG

2 Rahmenbedingungen für die Zentralität der Stadt Bautzen – Kompetenzfelder des Entwicklungskonzeptes

Große Kreisstadt – Teil des oberzentralen Städteverbundes (Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda) – Zentrum der Oberlausitz – gesellschaftlicher & kultureller Mittelpunkt im deutsch-sorbischen Siedlungsgebiet



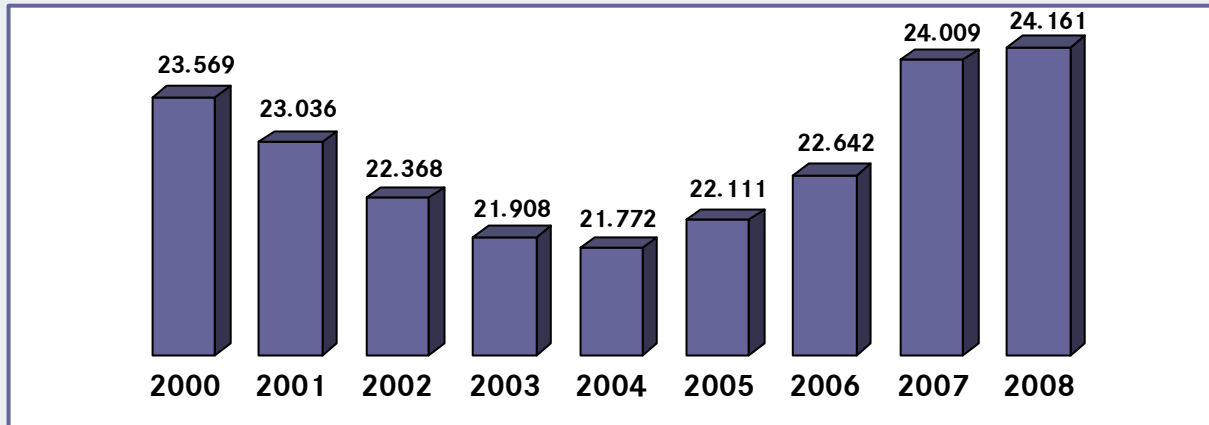
Kartengrundlage: RegioGraph/MACON AG

3 Bautzen als Wirtschaftsstandort

- ▶ Die Stadt Bautzen ist als einer der maßgeblichen Wirtschaftsstandorte im Freistaat Sachsen einzustufen. Dabei ist zu differenzieren zwischen einerseits der Funktion als wirtschaftliches Zentrum der Oberlausitz, also als herausragendes regionales Wirtschaftszentrum, andererseits der Anbindung an den Wirtschaftsraum Dresden. Letztere sichert der Stadt Bautzen auch eine überregionale Ausstrahlung und Wahrnehmung als leistungsfähiger Wirtschaftsstandort.
- ▶ Die Verflechtungsbeziehungen mit Dresden sind nicht als einseitige Abhängigkeit, als Funktionsverlagerung aus Dresden nach Bautzen zu interpretieren. Vielmehr liegt der Schwerpunkt auf einer „arbeitsteiligen Entwicklung von Bautzen für den Verdichtungsraum Dresden und somit auf die eigenständige Standortentwicklung von Bautzen.“ (vgl. Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien, Fassung vom 09.04.2009, Begründung zu den Zielen 2.1.5 – 2.1.7; S.24)
- ▶ Mit 24.161 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in 2008 ist Bautzen der bedeutendste Arbeitsort in der Oberlausitz. Besonders zu verweisen ist auf den erfolgreichen Strukturwandel mit Schwerpunkt im Dienstleistungsbereich, mit welchem starke Rückgänge in der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter (z.B. im Baugewerbe) zwischen 2000 bis 2004 kompensiert werden konnten.
- ▶ Die Firmenstruktur ist geprägt durch eine Vielzahl kleinerer und mittlerer Unternehmen der lokalen Wirtschaft, die Mittelstandsorientierung und strukturelle Vielfalt sind maßgebliche Faktoren einer Krisenfestigkeit als Wirtschaftsstandort. Darüber hinaus zählen Produktionsstandorte internationaler Konzerne zu den strukturbestimmenden Unternehmen in Bautzen.
- ▶ Aktuell weist die Stadt Bautzen die höchste Arbeitsplatzdichte im Freistaat Sachsen auf.
- ▶ Die Funktion als bedeutender Arbeitsort schafft die wirtschaftliche Basis zur Weiterentwicklung zentralitätsstärkender Funktionen, darunter die Akzeptanz als Wohnstandort einschließlich der Themen Soziales und Freizeit, die Verzahnung von Wirtschaft und Bildung, die Tragfähigkeit als Handels- und Dienstleistungsstandort bis zur Ausprägung als kulturelles Zentrum und zur Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur.
- ▶ Von den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (24.161 Beschäftigte in 2008) kamen 16.535 Einpendler in 2008 zum Arbeiten nach Bautzen, während 7.626 Beschäftigte in Bautzen leben und arbeiten. Außerdem pendelten 5.905 Bautzener Einwohner zum Arbeiten in die Region (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnort Bautzen – Auspendler). In der Zusammenfassung aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die entweder in Bautzen nur arbeiten (Einpendler), in Bautzen wohnen und auswärts arbeiten (Auspendler) oder in Bautzen sowohl wohnen als auch arbeiten (Nichtpendler) steht das erarbeitete Einkommen von fast 29.600 Beschäftigten in einem unmittelbarem Zusammenhang mit der Stadt Bautzen, kann also durch weiterführende Angebote direkt angesprochen werden.

3 Bautzen als Wirtschaftsstandort

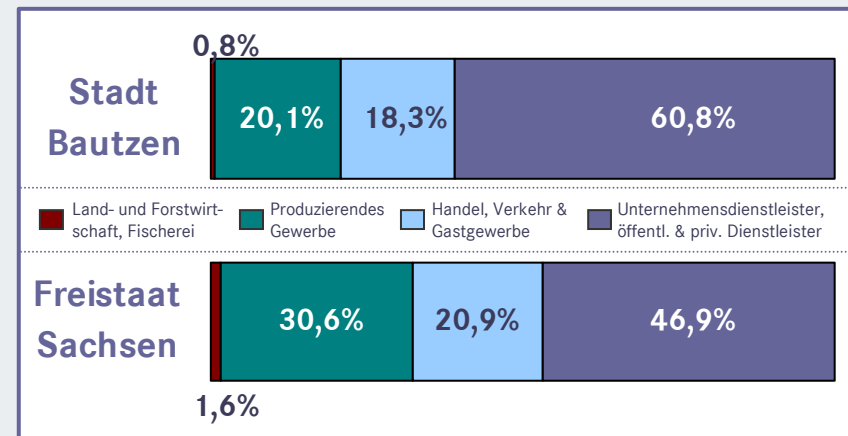
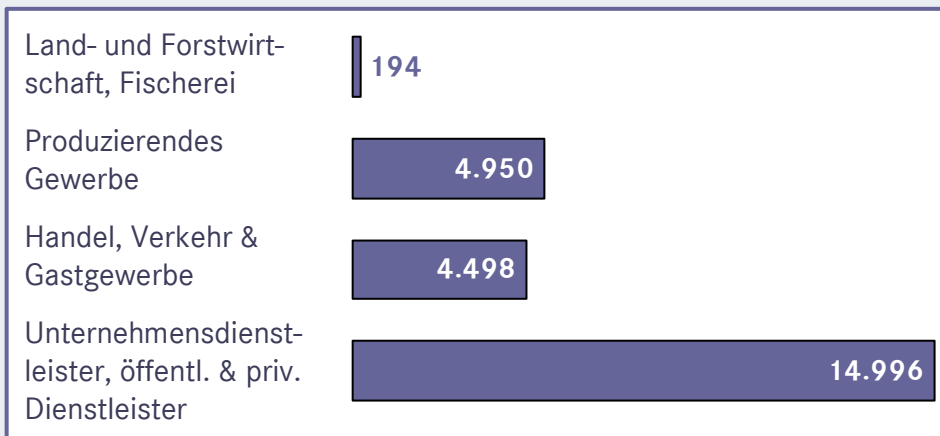
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Bautzen



Strukturwandel bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Bautzen – Rückgänge (u.a. im Baugewerbe) wurden ab 2005 im Dienstleistungsbereich mehr als kompensiert !

Stadt Bautzen als Dienstleistungsstandort (insbesondere Unternehmensdienstleistungen) bestimmt den Wirtschaftsstandort

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Bautzen nach Wirtschaftsbereichen



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

4 Bautzen als Einzelhandelsstandort für Ostsachsen

- ▶ Die Einzelhandelszentralität (auch Kennziffer der Einzelhandelszentralität oder Zentralitätsgrad) einer Stadt bezeichnet das Verhältnis aus dem Gesamtumsatz der vor Ort ansässigen Einzelhandelsbetriebe und der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der jeweiligen Stadt. Die Höhe der Kennziffer wird folglich von der Leistungsstärke des Einzelhandels aber auch vom Umfang der örtlichen Kaufkraft bestimmt. Ein Wert oberhalb von 100 spiegelt auf jeden Fall einen Kaufkraftzufluss aus den umliegenden Regionen wider. (vgl. zur Definition auch: Katalog E - Definitionen zu Handel und Distribution, Elektronische Fassung, 5. Ausgabe, Köln 2006)
- ▶ Nachfolgende Aufzählung fasst die wesentlichen Einflussfaktoren für eine möglichst hohe Einzelhandelsattraktivität einer Einkaufsstadt zusammen, die letztlich die Zentralitätsfunktion bewirken. Attraktive Einzelhandelsstandorte sind leistungsfähige Standorte, hinsichtlich der Angebotsvielfalt, der Ausprägung als kompakte und attraktive Standorte sowie der Einbindung von Magnetanbietern.
- ▶ Die Sicherung und der Ausbau leistungsfähiger Einzelhandelsstandorte bedarf einer hohen Nachfragebindung, zum einen basierend auf einer möglichst hohen Nachfrage vor Ort, zum anderen auf einer entsprechenden regionalen Ausstrahlung. Die Stadt Bautzen bietet als Zentrum der Oberlausitz beides, mit ca. 206 Mio. € nach der Stadt Görlitz das zweitgrößte kommunale Nachfragepotenzial im gesamten Oberbereich sowie eine zentrale Lage im betrachteten Untersuchungsraum mit insgesamt ca. 3,5 Mrd. € Nachfragevolumen (Untersuchungsraum siehe Abschnitt 1 ohne Stadtgebiete Dresden und Bautzen).

Einzelhandelsrelevante Nachfragepotenziale im Untersuchungsraum Ostsachsen gesamt (ohne Stadt Dresden) und im Stadtgebiet Bautzen – einschließlich deren Prognose bis 2020

(Prognose 2020: Berechnungen der BBE RETAIL EXPERTS auf Basis Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen, Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen bis 2020, Varianten 1 und 3)

	2009	2020		Entwicklung 2009 bis 2020			
		pessimistisch	optimistisch	pessimistisch	optimistisch		
Untersuchungsraum (ohne Dresden)	3.673 Mio. €	3.272 Mio. €	3.616 Mio. €	-10,9%	-400 Mio. €	-1,5%	-57 Mio. €
kurzfristig	2.105 Mio. €						
mittelfristig	845 Mio. €						
langfristig	723 Mio. €						
davon: Stadt Bautzen	206 Mio. €	194 Mio. €	217 Mio. €	-5,9%	-12 Mio. €	5,3%	11 Mio. €
kurzfristig	118 Mio. €						
mittelfristig	48 Mio. €						
langfristig	41 Mio. €						

Einzelhandelszentralität = Einzelhandelsattraktivität einer Stadt oder Region

- ✘ **Quantitative Ausstattung mit Einzelhandelsverkaufsfläche**
- ✘ **„Urbanisierung statt Devastierung“ - Attraktive, kompakte und leistungsstarke Einzelhandelsstandorte**
- ✘ **Vernetzung und funktionale Abstimmung verschiedener Standortlagen**
- ✘ **Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich mit 25-30% Verkaufsflächenanteil (Zielgröße!)**
- ✘ **Erreichbarkeit der Einzelhandelsstandorte**
- ✘ **Magnetanbieter mit regionaler Ausstrahlung**
- ✘ **Individuelle Angebotsstrukturen – moderne Einzelhandelsformate**
- ✘ **Präsenz zentrenprägender Branchengruppen (persönliche Ausstattung)**
- ✘ **„Allianz der Dienstleister“ - Shopping in Verbindung mit hohem Kultur- und Freizeitwert**

4 Bautzen als Einzelhandelsstandort für Ostsachsen

- ▶ Besonders stark betroffen von den Nachfragerückgängen sind wiederum die beiden Städte Hoyerswerda und Weißwasser, die in der pessimistischen Prognose etwa ein Viertel ihrer aktuellen Nachfrage verlieren. Aber auch im Raum Zittau sind Nachfragerückgänge von 15% und mehr möglich.
- ▶ Diese Entwicklungen werden zweifellos zu starken Veränderungen in den Angebotsstrukturen führen, die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines hohen Flächenbesatzes ist oftmals nicht mehr gewährleistet, Schrumpfungsprozesse sind absehbar.
- ▶ Die Konsequenz sind Verschiebungen in den regionalen Versorgungsfunktionen, in der Umorientierung von Kundenströmen. Aufgabe der zentralen Orte in der Region ist es, auch zukünftig geeignete Versorgungsstrukturen aufrecht zu erhalten.
- ▶ Gegenwärtig übernehmen insbesondere die zentralen Orte die ihnen zugewiesenen regionalen Versorgungsfunktionen. Nachfolgende Tabelle weist das Zentralitätsniveau ausgewählter zentraler Orte im Untersuchungsraum und die daraus resultierenden Kaufkraftströme aus.
- ▶ Die Stadt Bautzen ist bereits gegenwärtig als wichtigster regionaler Einzelhandelsstandort einzustufen, bei einem aktuellen Zentralitätsniveau von 186,2% erzielt der Bautzener Einzelhandel einen saldierten Kaufkraftzufluss (Saldo aus Ab- und Zuflüssen) von 164,1 Mio. €. Lediglich die Stadt Dresden bindet höhere Kaufkraftzuflüsse.
- ▶ Die Städte Hoyerswerda und Görlitz erzielen Zentralitätswerte von 145,7% bzw. 135,2%, die jeweils für einen saldierten Kaufkraftzufluss von knapp 90 Mio. € stehen. Auch das Mittelzentrum Kamenz erzielt einen Zufluss von 84 Mio. €, dieser liegt sogar deutlich über der eigenen örtlichen Nachfrage.
- ▶ Die Kaufkraftzuflüsse resultieren vorrangig aus den ländlichen Regionen, die insgesamt nur eine geringe Eigenbindung, vorzugsweise im kurzfristigen Bedarfsbereich aufweisen. In der Region sind somit sehr hohe regionale Kaufkraftströme zu verzeichnen.
- ▶ Am Beispiel der Stadt Hoyerswerda werden die zu erwartenden Veränderungen in den regionalen Versorgungsfunktionen deutlich. Bei einem prognostizierten Nachfragerückgang von bis zu einem Viertel der aktuellen Nachfrage im Stadtgebiet ist die Tragfähigkeit eines beachtlichen Verkaufsflächenanteils gefährdet. Der Abbau von Angebotsstrukturen ist aber verbunden mit einer rückläufigen Magnetwirkung auf das Umland, die Kundenströme wenden sich anderen Einzelhandelsstandorten zu. Das Tragfähigkeitsproblem verschärft sich.
- ▶ Es ist davon auszugehen, dass die Stadt Hoyerswerda aber auch die Stadt Weißwasser zukünftig nicht mehr in der Lage sind, die regionalen Versorgungsfunktionen im bisherigen Umfang wahrzunehmen. Selbst unter Berücksichtigung einer gleichfalls rückläufigen Nachfrage in den ländlichen Regionen, müssen zukünftig andere zentrale Orte die sich neu orientierenden Kundenströme binden, um die Versorgungsfunktion in der Region zu halten. Die Stadt Bautzen verfügt über hervorragende Voraussetzungen für diese Funktion.

4 Bautzen als Einzelhandelsstandort für Ostsachsen

Kaufkraftströme in Ostsachsen – Stadt Bautzen mit hohen Zuflüssen und zukünftigen Entwicklungschancen

	Zentralitäts- niveau %	Saldo Kaufkraft- bindung Mio. €	Kaufkraft- zuflüsse Mio. €	Kaufkraft- abflüsse Mio €
Dresden, Stadt	111,4%	274,7	274,7	
Bautzen, Stadt	186,2%	164,1	164,1	
Bischofswerda, Stadt	159,0%	33,3	33,3	
Hoyerswerda, Stadt	145,7%	87,5	87,5	
Kamenz, Stadt	206,1%	84,0	84,0	
Radeberg, Stadt	128,0%	24,1	24,1	
sonst. Regionen des LK Bautzen	54,4%	-420,0		420,0
Görlitz, Stadt	135,2%	89,0	89,0	
Löbau, Stadt	127,9%	21,5	21,5	
Weißwasser/O.L., Stadt	134,4%	31,5	31,5	
Zittau, Stadt	155,4%	70,9	70,9	
sonst. Regionen des LK Görlitz	60,4%	-291,1		291,1
Stadt Pirna	119,8%	35,7	35,7	
Stadt Heidenau	170,9%	53,4	53,4	
sonst. Regionen des LK Sächs. Schweiz-Osterzgeb.	60,1%	-371,3		371,3

Zusätzliche Bindungschancen für die Stadt Bautzen im Standortwettbewerb

4 Bautzen als Einzelhandelsstandort für Ostsachsen – Handlungsansätze im Kompetenzfeld Einzelhandel

- ▶ Eine Stärkung der Zentralität von Bautzen ist im Bereich des Einzelhandels durch die Übernahme zusätzlicher regionaler Versorgungsfunktionen bei einer absehbaren Verschiebung der regionalen Kaufkraftströme realistisch. Hierfür ist aber nicht ein „einfaches mehr“ an Handelsfläche der geeignete Weg. Vielmehr geht es um die Ausschöpfung qualitativer Marktchancen im Einzelhandelsbesatz sowie um die gezielte Standortentwicklung, um leistungsfähige Einzelhandelsstandorte mit hoher Ausstrahlungskraft herauszubilden. Dabei ist zweifellos auch über zusätzliche Handelsfläche nachzudenken, um beispielsweise moderne Angebotskonzepte umzusetzen oder zusätzliche Fachmärkte in die Standortentwicklung zu integrieren. Diese zusätzlichen Flächen sind aber zielführend für die Funktion von Bautzen als regionale Einkaufsstadt einzusetzen.

Gezielte Standortentwicklung im Stadtgebiet Bautzen, insbesondere bei zusätzlicher Handelsfläche, wird auch zu wettbewerblichen Auswirkungen besonders in Solitär- und Streulagen führen, Verdrängungseffekte sind nicht auszuschließen. Diese Zielsetzung wirkt jedoch der aktuellen Zergliederung von Handelsstrukturen entgegen, Fehlentwicklungen der Vergangenheit sind im Einzelfall kein Argument gegen eine gesamtstädtische Weiterentwicklung der Handelsstrukturen.

- ▶ Grundlage für die Weiterentwicklung der Handelsstrukturen ist die Fragestellung, ob eine Stärkung der regionalen Kundenbindung und damit eine höhere Nachfrageabschöpfung durch die Stadt Bautzen realistisch ist, angesichts einer gleichzeitig sinkenden Nachfrageentwicklung im Untersuchungsraum.

- ▶ Handlungsansatz: **Kompensation des Nachfragerückganges der Region**

Der aktuelle, saldierte Kaufkraftzufluss der Stadt Bautzen entspricht einer regionalen Nachfrageabschöpfung im Untersuchungsraum von durchschnittlich 4,7%, wobei die Kundenbindung aus dem unmittelbaren Umfeld höher ist und mit zunehmender Entfernung vom Stadtgebiet abnimmt.

Zur Sicherung des aktuellen Kaufkraftzuflusses ist selbst bei der pessimistischen Nachfrageentwicklung im Untersuchungsraum nur ein zusätzlicher Marktanteil von 0,6%-Punkten erforderlich, bei optimistischer Nachfrageentwicklung noch deutlich niedriger.

Für eine zunehmende Bedeutung als regionaler Handelsstandort ist bereits die eigene örtliche Nachfrageentwicklung von Bautzen eine wichtige Basis. Im gesamten Untersuchungsraum sinkt die Nachfrage bis 2020 durchschnittlich bereits um bis zu knapp 11% (pessimistische Prognose), in einzelnen Gemeinden deutlich stärker. Die Stadt Bautzen wird zwischen einem leichten Zuwachs (+5,3%) und einem leichten Rückgang (-5,9%) liegen, folglich kann der örtliche Einzelhandel auf eine relativ stabile Bautzener Nachfrage aufbauen. In anderen Städten des Untersuchungsraumes resultieren für die bestehenden Handelsstrukturen bereits aus den jeweils örtlichen Nachfragerückgängen entsprechender Wettbewerbsdruck mit Tragfähigkeitsproblemen.

4 Bautzen als Einzelhandelsstandort für Ostsachsen – Handlungsansätze im Kompetenzfeld Einzelhandel

Kompensation des Nachfragerückganges der Region

- Stadt Bautzen aktuell mit saldiertem Kaufkraftzufluss von ca. 164 Mio. €
- bei konstanter Nachfrageentwicklung im Stadtgebiet – Steigerung des regionalen Marktanteils um 0,6%-Punkte zur Sicherung des aktuellen Umsatzniveaus
- Zusätzliche Umsatzbindung durch zusätzliche Versorgungsfunktionen in der Region – „Krise als Chance für das Zentrum der Oberlausitz“

Ausschöpfung qualitativer Marktchancen im Einzelhandelsbesatz

- Moderne Angebotskonzepte benötigen Fläche (nur 15 Anbieter in der Innenstadt mit Verkaufsflächen ab 300 m², weitere 6 Anbieter in Randlage zur Innenstadt)
- Erfolgsfaktoren: 1. Kommunikation, 2. Erlebnis, 3. Sortiment, 4. Standort [in dieser Reihenfolge]
- Aufwertung einer erweiterten Innenstadt – kritische Masse für stärkere regionale Ausstrahlung
- Innenstadt als Marke vs. Marken in der Innenstadt

Stärkung einer bipolaren Struktur zwischen erweiterter Innenstadt und Gewerbegebiet Ost

- Polarisierung des Konsumenten – Erlebniskauf vs. Versorgungskauf
- Ausstrahlungskraft leistungsfähiger Einzelhandelsstandorte – Gewerbegebiet Ost mit 26% Flächenanteil größter Einzelhandelsstandort
- Bipolare Struktur mit gegenwärtig 49% Verkaufsflächenanteil
- Gezielte Standortentwicklung auch für periphere Ergänzungsstandorte – keine weitere Zergliederung – Standortverlagerungen unterstützen

4 Bautzen als Einzelhandelsstandort für Ostsachsen – Handlungsansätze im Kompetenzfeld Einzelhandel

Nachfrageentwicklung im Untersuchungsraum Ostsachsen (ohne Stadt Bautzen)

Kompensation des Nachfragerückganges der Region

2020 optimistisch		2020 pessimistisch	
-68 Mio. €		-388 Mio. €	
nach Fristigkeitsstufen:			
-39 Mio. €	kurzfristiger Bedarf	-233 Mio. €	
-29 Mio. €	mittel- / langfristiger Bedarf	-165 Mio. €	
nach Gemeinden:			
-34 Mio. €	Hoyerswerda	-50 Mio. €	
-13 Mio. €	Weißwasser	-23 Mio. €	
+1 Mio. €	Görlitz	-24 Mio. €	
+3 Mio. €	Kamenz	-5 Mio. €	
+1 Mio. €	Bischofswerda	-6 Mio. €	
+4 Mio. €	Radeberg	-4 Mio. €	
-3 Mio. €	Löbau	-11 Mio. €	
-9 Mio. €	Zittau	-21 Mio. €	



notwendige Erhöhung regionaler Marktanteil um 0,6%-Punkte



Nachfragerückgänge insbesondere in Städten mit derzeit hohen Zentralitätswerten – nicht durch regionale Ausstrahlung kompensierbar – absehbarer Strukturwandel – Potenziale mit Bindungschancen an Bautzen

Ziel: Erhöhung regionaler Marktanteil um 1,1%-Punkte* sichert Kaufkraftzufluss von ca. 190 Mio. €
Zentralitätskennziffer 2009: 186,2
Zentralitätskennziffer 2020: 200,8

* Spannweite einer notwendigen Erhöhung der Marktanteile bei optimistischer bis pessimistischer Nachfrageentwicklung: 0,8 – 1,4 %-Punkte

4 Bautzen als Einzelhandelsstandort für Ostsachsen – Handlungsansätze im Kompetenzfeld Einzelhandel

- ▶ Die vorangegangene Seite dokumentiert die Nachfragerückgänge in ausgewählten Gemeinden. Betroffen sind u.a. Städte mit aktuell hohen Zentralitätswerten, starke Nachfragerückgänge (beispielsweise -50 Mio. € in Hoyerswerda, -23 Mio. € in Weißwasser oder -21 Mio. € in Zittau) sind nicht durch zusätzliche regionale Kundenbindungen kaum kompensierbar. Es zeichnen sich ein bereits mehrfach angesprochener Strukturwandel in den regionalen Handelsstandorten von Ostsachsen ab. Dieser Strukturwandel bietet zusätzliches Potenzial für eine voraussichtlich stabile und sich positiv weiterentwickelnde Handelslandschaft in der Stadt Bautzen.

Zielsetzung für den Bautzener Einzelhandel ist nicht nur eine Stabilisierung der aktuellen Kaufkraftzuflüsse, sondern deren sukzessive Steigerung.

Als realistische Vorgabe ist eine Erhöhung des regionalen Marktanteiles um ca. 1,1%-Punkte auf zukünftig knapp 6%. Dies entspricht einem saldierten Kaufkraftzufluss von ca. 190 Mio. €. Die Zentralitätskennziffer würde auf ca. 200% steigen.

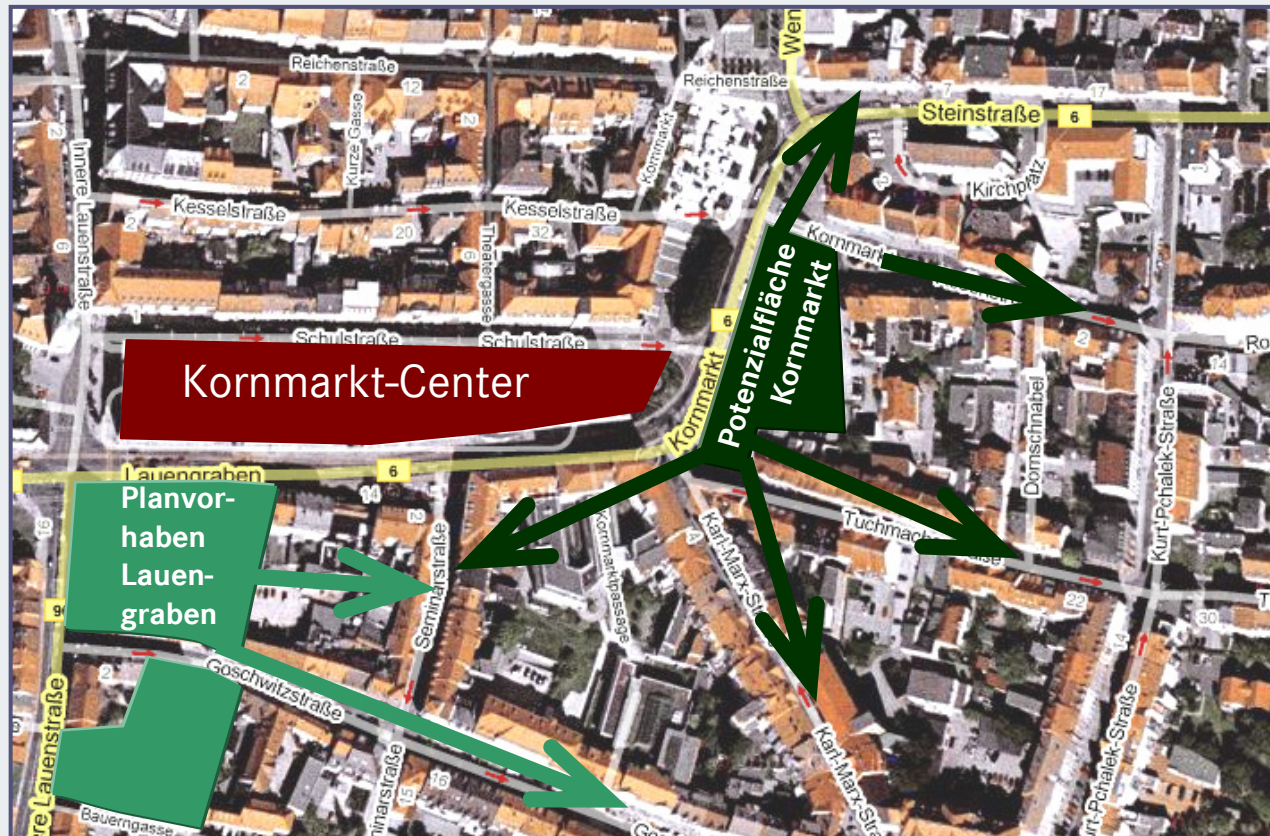
- ▶ Handlungsansatz: **Ausschöpfung qualitativer Marktchancen im Einzelhandelsbesatz**

Zusätzliche Umsatzpotenziale können nur über moderne Angebotskonzepte erzielt werden und sollten vorrangig zur Weiterentwicklung der Innenstadt eingesetzt werden. Moderne Angebotskonzepte benötigen Verkaufsflächengrößen, die in der kleinteiligen Flächenstruktur der Innenstadt nicht zur Verfügung stehen. Weiterentwicklung der Innenstadt bedingt folglich auch die Erschließung neuer Handelsflächen. Eine Angebotsverdichtung in der Innenstadt und damit die Stärkung des Handelsstandortes (Erreichen einer kritischen Masse für Ausstrahlung) ist ein wichtiges Argument für die Etablierung eines weiteren Magnetstandortes, jedoch nicht losgelöst von der Betrachtung städtebaulicher Auswirkungen in der gesamten Innenstadt. Dabei sind die beiden nachfolgend dargestellten Entwicklungsstandorte zu betrachten.

Aus gutachterlicher Sicht wird die Ostseite des Kornmarktes als Standort für ein zweites innerstädtisches Shopping-Center empfohlen. Dieser Standort verknüpft funktional und städtebaulich mehrere Vorteile, die zu einer Verdichtung des innerstädtischen Einzelhandels mit einer stärkeren regionalen Ausstrahlung führen. Die Potenzialfläche, dargestellt auf der nachfolgenden Abbildung, erweitert die funktionale Innenstadt in östlicher Richtung und bindet bisherige Randlagen (z.B. Karl-Marx-Str. oder Steinstraße) an den Haupteinkaufsbereich an. Bisheriges Kernproblem ist der Verlauf der Hauptverkehrsachse Lauengraben – Kornmarkt – Steinstraße, welcher als Trennlinie zur funktionalen Innenstadt fungiert. Mit der Bebauung auf der Ostseite des Kornmarktes wird diese Wirkung überwunden, eine gute Erreichbarkeit für die regionale Ausstrahlung bleibt aber erhalten. Als städtebaulicher Akzent ist der Lückenschluss zwischen Ostseite des Kornmarktcenters, Reichturm, Wendischer Graben mit dem Hotel Holiday Inn Bautzen und dem östlichen Zugang zur Reichenstraße hervorzuheben.

Ein zweiter Magnetstandort / Shopping-Center sollte sich in jedem Fall auf größere Geschäftseinheiten konzentrieren, um eine tatsächliche Angebotserweiterung für die Bautzener Innenstadt zu erzielen. Kleinteilige Fachgeschäfte wären als Konkurrenz zu den etablierten Standorten Reichenstraße und Kornmarktcenter einzustufen und sind auf einen untergeordneten Anteil zu begrenzen.

4 Bautzen als Einzelhandelsstandort für Ostsachsen – Handlungsansätze im Kompetenzfeld Einzelhandel



Ausschöpfung qualitativer Marktchancen im Einzelhandelsbesatz

- ▶ Hauptverkehrsachse als Trennlinie der Innenstadt
- ▶ Entwicklung zweiter Teilbereich Shopping-Center mit Anbindung an das bestehende Kornmarkt-Center zur Erweiterung und Angebotsverdichtung der Innenstadt
- ▶ aktuelles Planvorhaben Lauengraben (südlich des Kornmarkt-centers) sowie Potenzialfläche am Kornmarkt sind zu betrachten – auch hinsichtlich Wechselwirkungen und funktionale Ausstrahlung für Innenstadt

Ziel: Zweiter Teilbereich des innerstädtischen Shopping-Centers mit ca. 6.000 m² Verkaufsfläche – vorrangig größere Geschäftseinheiten (ab 300 m² aufwärts)

4 Bautzen als Einzelhandelsstandort für Ostsachsen – Handlungsansätze im Kompetenzfeld Einzelhandel

Innerstädtische Flächenpotenziale mit unterschiedlicher städtebaulicher Gewichtung !

- Oberste Priorität - Bebauung des östlichen Kornmarktes mit Magnetstandort von städtebaulicher Bedeutung für die Bautzener Innenstadt – Stärkung der Reichenstraße
- Planvorhaben Lauengraben bietet Flächenpotenziale für großflächige Anbieter – ergänzendes, nicht konkurrierendes Angebotskonzept ist entscheidend

Ausschöpfung qualitativer
Marktchancen im
Einzelhandelsbesatz

Städtebauliche Entwicklungsfläche am Kornmarkt

- Städtebaulich wichtigster Entwicklungsstandort zur weiteren Verknüpfung innerstädtischer Standortbereiche und Randlagen
- Lückenschluss zwischen Lauengraben, Kornmarkt, östlicher Zugang zur Reichenstraße, Wendischer Graben
- Anbindung von Steinstraße, Karl-Marx-Straße, Tuchmacherstraße, Seminarstraße an Innenstadtbereich = Verdichtung & Erweiterung einer einzelhandelsfunktionalen Innenstadt
- Flächenpotenzial zur Ausschöpfung innerstädtischer Entwicklungschancen von 6.000 m² Verkaufsfläche zu gering
- problematischer Baugrund
- Konkrete Projektentwicklung anzustreben – gegebenenfalls Handel in Kombination mit anderen Frequenz bringenden Funktionen

Planvorhaben Lauengraben

- Ausreichend Flächenpotenzial für innerstädtischen Entwicklungschancen von 6.000 m² Verkaufsfläche zzgl. Parkflächen – Planvorhaben sieht eine größere Verkaufsfläche zwischen 9.000 bis 10.000 m² vor.
- Innerstädtische Verdichtung der Angebotsstrukturen und Anbindung von Goschwitzstr. (bis Postplatz) und Seminarstraße
- Synergieeffekte mit Kornmarktcenter - Gefahr der Funktionsverlagerung des innerstädtischen Einkaufsschwerpunktes – Bedeutungsverlust Reichenstraße
- Angebotskonzentration von Kornmarktcenter und Planvorhaben Lauengraben überlagert bisherige Wechselwirkung Kornmarktcenter – Reichenstraße
- Entwicklungsziel Angebotsergänzung: Angebotskonzept mit wenigen großflächigen Anbietern bietet die Chance einer Ergänzungsfunktion zur aktuellen Innenstadt

4 Bautzen als Einzelhandelsstandort für Ostsachsen – Handlungsansätze im Kompetenzfeld Einzelhandel

Innenstadt Bautzen als Hauptgeschäftszentrum

Ausschöpfung qualitativer Marktchancen im Einzelhandelsbesatz

Verdichtung und Wachstum des innerstädtischen Einzelhandels zum Erreichen einer kritischen Größe für regionale Ausstrahlung

	aktuelle Innenstadt:	18.202 m ²
+	Anbindung der Randlagen Innenstadt	10.849 m ²
+	zweiter Teilbereich Shopping-Center	6.000 m ²

Bautzener Innenstadt mit ca. 35.000 m² Verkaufsfläche bzw. 27% der Bautzener Einzelhandelsfläche

Einbindung weiterer Magnetanbieter und Marken-Stores mit größeren Outlets

Beispiele für Angebotsergänzungen in der Innenstadt:

- Lebensmittel-Vollsortimenter (ca. 1.200 m²)
- Drogerie Müller (ca. 1.000 m²)
- Spielwaren-Fachmarkt (ca. 600 m²)
- Bekleidung Marken-Stores (ab 300 m², je nach Betreiber auch deutlich größer)
- Kleinteilige Fachgeschäfte als Zweitfiliale von Anbietern innerstädtischer Einkaufsstraßen (zusammen max. 1.000 m²)

Ergänzungsfunktion zum Einzelhandelsbestand

Gemeinsame Marketingstrategie des innerstädtischen Einzelhandels entwickeln

- Anknüpfungspunkte zum Stadtmarketingprozess
- Individualität der Altstadtstraßen (von Senfladen bis Sorbische Buchhandlung) gegenüber Magnetfunktion des Kornmarkt-Centers
- Einbindung touristischer Highlights
- Kundenleitsystem

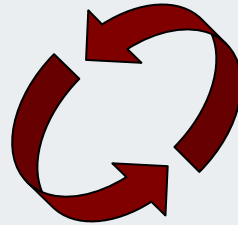
Profil & Image der Bautzener Innenstadt als Einheit

4 Bautzen als Einzelhandelsstandort für Ostsachsen – Handlungsansätze im Kompetenzfeld Einzelhandel

- ▶ Die konsequente Ausrichtung eines zweiten Shopping-Centers auf ergänzende Angebotsstrukturen mit Magnetwirkung ist entscheidend für die angestrebte Entwicklung der Bautzener Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum. Dabei sind beide Teilbereiche – moderne Angebotskonzepte im Planvorhaben wie auch die funktionale Anbindung bisheriger innerstädtischer Randlagen – notwendig, um eine kritische Größe für die Ausstrahlung als leistungsfähiger Handelsstandort zu erreichen. Eine stadträumlich erweiterte und durch das Planvorhaben verdichtete Innenstadt kann zukünftig als kompakte, funktionale Einheit ca. 35.000 m² Verkaufsfläche umfassen, dies wären ca. 27% der Bautzener Einzelhandelsfläche.
Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass mit zusätzlichen Verkaufsflächen im Innenstadtbereich auch Verlagerungs- oder Verdrängungseffekte in anderen Stadtgebieten verbunden sind. Die aufgezeigten Potenziale aus einer zukünftigen Nachfragebindung im Untersuchungsraum gewährleisten aber auch eine Realisierung des Planvorhabens als komplett zusätzliche Verkaufsfläche in Bautzen. Durch die gezielte Anbieterwahl können Verdrängungseffekte minimiert und somit die zusätzlichen Potenziale besser erschlossen werden.
- ▶ Handlungsansatz: ***Stärkung einer bipolaren Struktur zwischen erweiterter Innenstadt und Gewerbegebiet Ost***
Die vorrangige Innenstadtentwicklung bietet die Chance, die Zentralität der Stadt Bautzen durch eine bipolare Ausstrahlung von Innenstadt und peripherem Handelsstandort im Gewerbegebiet Ost zu optimieren. Die wechselseitige Standortentwicklung zwischen historischer Altstadt und peripherem Handelsstandort bestimmt maßgeblich die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes Bautzen für eine regionale Kundenbindung und folglich für die Erfüllung oberzentraler Versorgungsfunktionen. Ziel dieses Handlungsansatzes ist der Wechsel vom derzeitigen Erscheinungsbild einer zergliederten Handelsstruktur schrittweise zu einer stärkeren Konzentration auf leistungsfähige Handelsstandorte mit hoher regionaler Magnetwirkung.
Erfolgreich ist eine bipolare Entwicklung im Gleichgewicht, also eine einseitige Dominanz des peripheren Einzelhandelsangebotes zu Lasten der Innenstadt zu vermeiden. Wechselseitige Standortentwicklung zielt dabei auf die Ausschöpfung der jeweils spezifischen Standortpotenziale, innerstädtischen Entwicklungschancen (z.B. Leitbranchen oder Angebotskonzepte) bleiben prioritär der Innenstadt vorbehalten, am peripheren Standort werden bevorzugt Angebotsstrukturen angesiedelt, welche innerstädtische Lagen nicht absichern können.
Für die Stadt Bautzen ist die klare Differenzierung zwischen „Erlebniseinkauf Innenstadt“ vs. „Versorgungseinkauf Gewerbegebiet Ost“ anzustreben. Nachfolgend werden die Angebotsschwerpunkte und die Standortcharakteristika für beide Standorte beschrieben. Im Einzelfall ist abzuwägen, welcher Anbieter bevorzugt zu welchem Angebotsprofil passt und dementsprechend eher in der Innenstadt oder eher im Gewerbegebiet anzusiedeln ist.

4 Bautzen als Einzelhandelsstandort für Ostsachsen – Handlungsansätze im Kompetenzfeld Einzelhandel

Erweiterte Innenstadt



Gewerbegebiet Ost

Stärkung einer bipolaren Struktur zwischen erweiterter Innenstadt und Gewerbegebiet Ost

Weiterentwicklung eines vielfältigen Angebots- und Betriebsformenmix

gezielte Ansiedlung von Magnetanbietern

zeitgemäße Betriebsgrößen und Flächenkonzepte

Innenstadt als multifunktionales Zentrum für die gesamte Region

Handel – Gastronomie – Dienstleistung – Kultur

Aktuelle einzelhandelsfunktionale Innenstadt mit Kornmarkt-Center und Randlagen Innenstadt als funktionale Einheit zusammenführen – standortspezifische Attraktivitätsschwerpunkte nutzen oder entwickeln für Kundenlauf

Standort des One-Stop-Shopping – Solitärfunktion als Einkaufszentrum mit besonderen Erreichbarkeitsanforderungen – Nutzung der Stadtrandlage an der Autobahn für die regionale Erreichbarkeit

Anbieterspektrum ausgerichtet auf:

- Fachmarktorientierte Nachfrage
- Discount-Betriebsformen
- Großflächen des Lebensmittelhandels
- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel

neuer Marktauftritt für Gesamtareal

Lenkung geeigneter Anbieter / Betriebsformen bevorzugt in das Gewerbegebiet Ost – Prüfung von Standortverlagerungen einbeziehen

Wechselseitige Standortentwicklung zielt auf die Ausschöpfung der jeweils spezifischen Standortpotenziale!

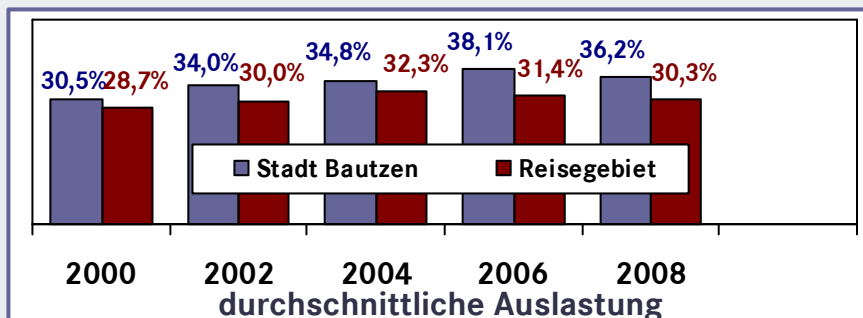
5 Tourismus als Kompetenzfeld der Stadt Bautzen

- ▶ Die Stadt Bautzen nimmt „klassische“ zentralörtliche Funktionen wahr, u.a. die Wohnfunktion, Versorgungsfunktion in Form von Arbeitsplätzen, Einzelhandels-, Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Aus tourismusbezogener Sicht sind viele Funktionsbereiche relevant, weniger jedoch als Versorgungs-, mehr als Erlebnisfunktion.
- ▶ Die flächendeckend sanierte mittelalterlich geprägte Bautzener Altstadt verfügt über eine außergewöhnliche Stadtsilhouette sowie Stadtarchitektur und gibt damit der Stadt ein individuelles Profil. Dieses wird darüber hinaus angereichert und geschärft durch das Vorhandensein und traditionsreiche Wirken zweier Kulturen (deutsche und sorbische Kultur), dass eine einzigartige Besonderheit der Stadt Bautzen und der Region darstellt. Im Kontext von historischer Authentizität, kultureller Identität mit vielfältiger Angebotspalette (Osterreiten, Deutsch-Sorbisches Volkstheater, Sorbisches Nationalensemble, Türmer-Paar u.a.), verfügt die Stadt Bautzen über ein ganz individuelles tourismusrelevantes Profil. Darüber hinaus bietet Bautzen und sein Umland auch Potenzial für den Natur- und Aktivtourismus.
- ▶ In der Bewertung touristischer Potenziale der Stadt Bautzen gilt es auch einzubeziehen, dass die Stadt als maßgeblicher Wirtschaftsstandort im Freistaat Sachsen fungiert und etabliert ist. Damit wird einem bedeutsamen und wirtschaftlich interessanten touristischen Marktsegment, dem Geschäftstourismus, eine stabile Basis gegeben, die Entwicklungsperspektiven auch im Bereich des Kongress- und Tagungstourismus eröffnet. Für die Ausschöpfung touristischer Potenziale stellt die Erreichbarkeit ein ganz wichtiger Standortfaktor dar. Die Stadt Bautzen verfügt mit zwei An- und Ausfahrten an der BAB 4 / E 40 über eine hervorragende Anbindung an nationale und internationale Verkehrsachsen, es existieren Bahnverbindungen nach Dresden, Görlitz und Breslau, die Entfernung zum Flughafen Dresden-Klotzsche beträgt ca. 50 km.
- ▶ Das tourismusrelevante Angebotsprofil der Stadt Bautzen geprägt von Kultur-, Natur-, Shopping- und Freizeitangeboten spricht im Besonderen die Nachfragesegmente für den Städtetourismus und Kulturtourismus an. Der Städte- und Kulturtourismus ist in der Mehrzahl kaum von einander zu trennen, dieses Segment gilt als Wachstumsmotor touristischer Nachfrage, konjunkturell bedingte Stagnation bzw. leichte Abschwünge ändern nichts an dem generellen Trend. Für den Städte- und Kulturtourismus sind Kurzreisen typisch, die in den Konsumprioritäten der Deutschen deutlich nachrangig zu Urlaubsreisen angesiedelt sind und in Zeiten konjunktureller Krise eher zur Disposition stehen, jedoch auch häufiger durchgeführt werden. Wie die folgende Grafik zum Interesse an Städtereisen zeigt, werden die Potenziale längst noch nicht ausgeschöpft. Aktuelle Untersuchungen belegen, dass klassische Sehenswürdigkeiten, hohe Dichte an kreativen kulturellen sowie kommerziellen Angeboten wesentliche Erfolgsfaktoren des Städtetourismus darstellen. Auch kleineren Städten werden durchaus gute Chancen eingeräumt, wenn es ihnen gelingt, potenzielle Gäste durch außergewöhnliche Angebote, ein faires Preis-Leistungsverhältnis und herausragenden Service auf sich aufmerksam zu machen (Deloitte, Erfolgreiche Profilierung deutscher Städtedestinationen, 2009)“.

5 Tourismus als Kompetenzfeld der Stadt Bautzen

- ▶ Trotz der Wachstumsimpulse, die den Städtetourismus vorantreiben, findet auch in diesem Segment ein verschärfter Verdrängungswettbewerb statt. Dieser ist nicht temporärer Erscheinung, sondern als Trend deutlich erkennbar. Deshalb stellen Vergleiche ein wichtiges Instrumentarium für die analytische und prognostische Arbeit dar. Im regionalen Kontext bietet sich der Vergleich zur touristischen Entwicklung mit der Stadt Görlitz an. Trotz ähnlich gelagerter Rahmenbedingungen unterscheiden sich die Städte jedoch in ihrem individuellen Profil, das es zu berücksichtigen gilt.
- ▶ Im den vorgenommenen Vergleich ist festzustellen, dass die Stadt Görlitz seit Beginn des Jahrzehnts mit einem Zuwachs von 63,1% (Bautzen 31,5%) eine größere Dynamik in der touristischen Nachfrageentwicklung aufweisen kann. Auch in der Auslastung der Bettenkapazitäten verzeichnet Görlitz Zuwachsraten, die über denen der Stadt Bautzen liegen. Sicherlich ist es Görlitz in den letzten Jahren durch unterschiedliche Maßnahmen und Aktionen (Werbung zur Europastadt, mietfreies Probewohnen u.ä.) gelungen, die Stadt auch bundesweit ins Gespräch zu bringen.
- ▶ Das touristische Profil zur touristischen Marke zu entwickeln, in Image und Bekanntheitsgrad umzusetzen, sind wichtige Erfolgsfaktoren zur Erschließung vorhandener Potenziale. Die zahlreichen Expertengespräche haben gezeigt, dass Bautzen an diesen Themen intensiv arbeitet. Jedoch stehen auch andere Fragen der effizienten Organisation von Tourismusstrukturen sowie Vermarktung der Stadt in der Diskussion und sind Handlungsfelder, die durch parallel laufende Untersuchungen sowie Aktivitäten abgedeckt werden.
- ▶ Die Zielgruppendefinition für Bautzen umfasst ein breites Spektrum, das jedoch durch das touristische Angebot und Profil der Stadt in Verbund mit der Region gerechtfertigt ist.
- ▶ Die Nachfragesegmente treten in unterschiedlicher Form in Erscheinung als Individualreisende, Pauschalreisen von Reiseveranstaltern bzw. Anbietern aus der Stadt und zunehmend bildet auch die Bustouristik ein Schwerpunkt. Gerade für letztere Gruppe müssen natürlich auch infrastrukturelle Voraussetzungen gegeben sein, um dieses Potenzial besser erschließen zu können. Dazu gehören ausreichend Parkplätze für Busse im Stadtgebiet ebenso wie Kapazitäten in den Beherbergungsbetrieben.
- ▶ Die Nähe zu den europäischen Nachbarn Tschechien und Polen gehört zu den zukunftssträchtigen Ressourcen und Potenzialen der Stadt, die Bautzen als Drehscheibe u.a. auch für das Tagungs- und Kongressgeschäft prädestinieren. Eine gezielte komplexe Angebotsentwicklung und Ansprache des zweifelsohne hart umkämpften sowie nur professionell zu bearbeitenden Tagungs- und Kongressmarktes ist eine zukunftssträchtige Option.

5 Tourismus als Kompetenzfeld der Stadt Bautzen



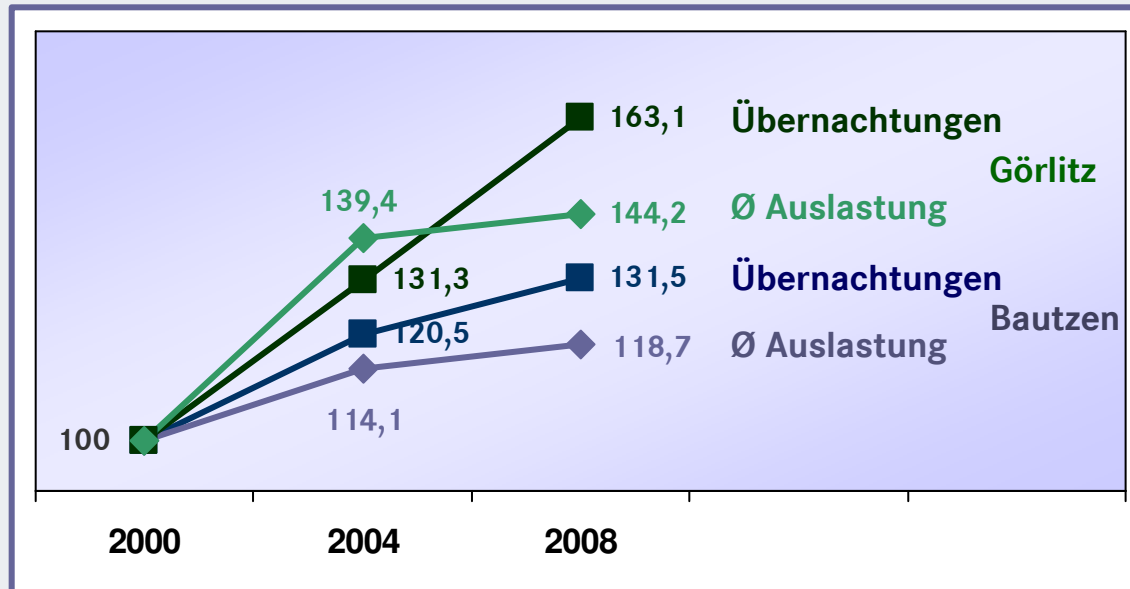
Entgegen des negativen Trends im Reisegebiet, verzeichnet Bautzen eine positive Entwicklung in der Auslastung der Bettenkapazitäten. (im Vergleich Sachsen 38,6% in 2008)



Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

5 Tourismus als Kompetenzfeld der Stadt Bautzen

Touristische Entwicklung von Bautzen im regionalen Vergleich (indiziert)



- ▶ Stadt Görlitz mit größerer Dynamik in der touristischen Entwicklung, Zunahme der Übernachtungen in absoluter Höhe von rd. 65.000
- ▶ Bautzen kann rückläufige Entwicklung des Geschäftstourismus durch andere touristische Segmente sukzessive kompensieren

Fremdenverkehrsintensität - Indikator für die touristische Relevanz einer Region. Die Intensität (= Anzahl der Übernachtungen je 1000 Einwohner) zeigt die quantitative Bedeutung des Tourismus für eine Region resp. Stadt.

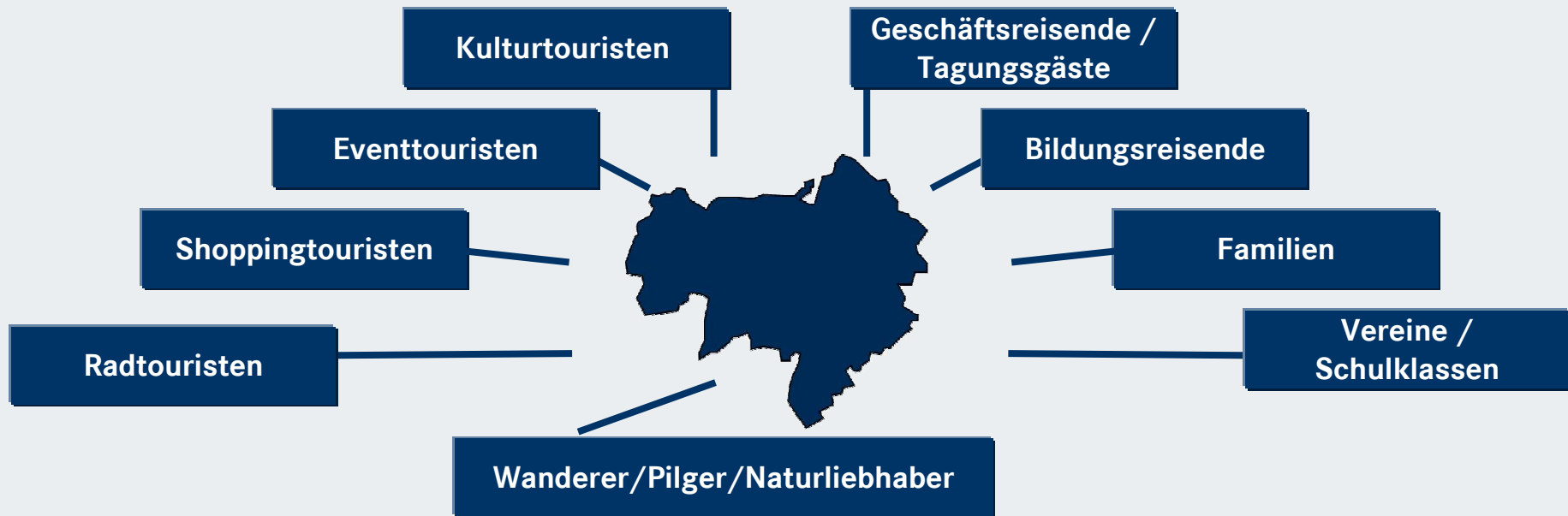
Bautzen: 3.684

Görlitz: 2.976

Quelle: Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen

5 Tourismus als Kompetenzfeld der Stadt Bautzen

Breites Zielgruppenspektrum für Bautzen



Stärken von Bautzen:

- 🌍 historischer Stadtkern – umfassend saniert
- 🌍 Zusammenspiel von deutscher und sorbischer Kultur
- 🌍 Vielfalt von Kulturangebot und -erlebnissen
- 🌍 Natur & abwechslungsreiche Landschaft

5 Tourismus als Kompetenzfeld der Stadt Bautzen

Wechselwirkungen von Einzelhandel und Tourismus



5

Tourismus als Kompetenzfeld der Stadt Bautzen Handlungsansätze im Kompetenzfeld Tourismus

►Der Tourismus ist breiter gefächert als häufig wahrgenommen und stellt eine Querschnittsbranche dar, von der zahlreiche Marktteilnehmer partizipieren können. Die ökonomischen Effekte bestehen zum einen in der Existenzsicherung vorwiegend mittelständisch geprägter Unternehmen und zum anderen in den Beschäftigungseffekten, die durch wachsende touristische Nachfrage nachhaltige Impulse erhalten. Die Erschließung der touristischen Potenziale der Stadt Bautzen wird wesentlich davon abhängen, wie es gelingt das breite Nachfragespektrum segmentiert nach Ansprüchen durch zielgruppenspezifische Angebote anzusprechen.

Handlungsansatz: Profilschärfung der Angebote und Angebotspackages mit einer gezielten Ausrichtung auf die individuellen Stärken der touristischen Destination Bautzen. Aufgrund der vielfach klein strukturierten Betriebe mit sehr begrenzten Ressourcen, ist das Bewusstsein und die Bereitschaft zu Kooperation stärker auszubilden. Dies gilt für alle touristischen Akteure.

►Der Tourismus in der Gesamtheit, insbesondere jedoch der Tagestourismus bietet für Gastronomie und Einzelhandel wirtschaftliche Entwicklungsperspektiven. Dies setzt jedoch voraus, dass die Angebotskonzepte regionalspezifische und innovative Komponenten beinhalten, um die potenziell vorhandene Nachfrage konsequent abzuschöpfen bzw. zusätzliche Nachfrage zu generieren.

Handlungsansatz: Marktanpassungsstrategien umgesetzt in innovative Unternehmenskonzepte, die ein individuelles Profil aufweisen und den für den Tourismus maßgeblichen Erlebnis- und Eventcharakter der Angebote stärken.

►Für eine tourismusbezogene Stadt- und Angebotsgestaltung wird der Erlebnisbereich Innenstadt nicht nur von den historischen, architektonischen und kulturellen Sehenswürdigkeiten geprägt, sondern auch von der Angebotsqualität der Vielzahl am Prozess beteiligten Partner. Für Städte, die nicht von vornherein zu den Topdestinationen im nationalen bzw. internationalen Maßstab zählen, müssen alle Energien in besonders außergewöhnliche und attraktive Angebote investiert werden. Dies erfordert zum einen die strategische Planung (Masterplan: Wo stehen wir im Tourismus? Wo wollen wir hin?) unter Einbeziehung aller maßgeblichen Partner, zum anderen erfordert dies die unbedingte Bereitschaft zur Zusammenarbeit aller Akteure. Die Organisationsstrukturen sind in Bautzen bereits vorhanden, jedoch noch nicht immer auf ein einheitliches Ziel (siehe strategische Planung) ausgerichtet.

Handlungsansatz: Zusammenarbeit der Akteure bedarf der Verzahnung der Organisationsstrukturen - Tourismusverein - Innenstadtverein - Gastronomie - Kultur etc.

Handlungsansatz: Klassifizierung, Zertifizierung und Qualifizierung sind wichtige Bausteine zur Qualitätssicherung bzw. zum Qualitätsausbau. In der touristischen Wertschöpfungskette wird Qualität immer mehr zum entscheidenden Erfolgsfaktor, der die Zukunftsfähigkeit touristischer Leistungsträger sichert. Qualität ohne Qualifizierung ist nicht darstellbar. Wissens- und Know How - Transfer muss die gesamte Wertschöpfungskette umfassen, im Bewusstsein der Unternehmer und Führungskräfte verankert sein.

- ▶ Die Qualität und Akzeptanz von Bautzen als Wohnstandort ist vergleichbar der Funktion als Wirtschaftsstandort eine wesentliche Basis zur Weiterentwicklung von Angebotsstrukturen als Handels- und Dienstleistungsstandort oder in den Bereichen Kultur und Freizeit, wobei gleichzeitig eine unmittelbare Wechselbeziehung besteht zwischen Angebotsstrukturen und Akzeptanz als Wohnstandort.
- ▶ Wie bereits mehrfach erläutert, ist die Stadt Bautzen vom regionalen Bevölkerungsrückgang nur unterdurchschnittlich betroffen, die optimistische Prognose des Statistischen Landesamtes entspricht eher einer Stagnation. Die Spannweite zwischen optimistischer und pessimistischer Bevölkerungsprognose bis 2020 umfasst 2.340 Einwohnern, ausgehend von der aktuellen verfügbaren Einkommen pro Kopf der Bevölkerung entspricht die optimistische Prognose einem zusätzlichen Einkommen der Bautzener Bevölkerung von 37,1 Mio. € gegenüber der pessimistischen Prognose. Die wirtschaftliche Bedeutung einer hohen Akzeptanz als Wohnstandort ist offensichtlich.
- ▶ Ungeachtet des insgesamt geringeren Bevölkerungsrückgangs in Bautzen ist insbesondere einer Abwanderung jüngerer Einwohner entgegenzuwirken. Es gilt vor allem Familien gezielt an Bautzen zu binden, die Geburtenrate ist im Stadtgebiet höher als im sächsischen Durchschnitt.
- ▶ Dennoch wird auch in Bautzen der Anteil älterer Einwohner steigen, so wird der Anteil der über 60-jährigen bis 2020 auf ca. 35-36% steigen, dies sind 5-6 %-Punkte über dem aktuellen Anteil. Ein steigender Anteil älterer Einwohner bietet ein Reihe von Chancen für die unterschiedlichsten Angebotsstrukturen im Stadtgebiet. So sind ältere Menschen i.d.R. stärker auf das eigene Wohnumfeld bzw. das eigene Stadtgebiet orientiert, d.h. Kaufkraftabflüsse treten beispielsweise in deutlich geringerem Umfang auf. Gleichzeitig sind Anforderungen an die Wohnangebote, an das Wohnumfeld und an Gesundheitsdienstleistungen bis zu betreutem Wohnen und Altenpflege abzusichern.
- ▶ Das Ziel, einem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken und langfristig zumindest eine Stagnation der Bevölkerungszahlen zu erreichen ist realistisch. Neben der Focussierung auf Kernzielgruppen wie junge Familien und ältere Menschen spricht hierfür der generelle Trend zurück in die Stadt. Gerade bei einer weiter rückläufigen Besiedlungsdichte im ländlichen Raum und damit verbundenen Tragfähigkeitsproblemen diverser Angebotsstrukturen ist die funktionale Ausstattung der Stadträume ein Garant für steigende Akzeptanz.
- ▶ Auch für die Stadt Bautzen zeigt sich diese Tendenz. Sicherlich bereits in einer regional relativ günstigen Bevölkerungsprognose aber auch in der Akzeptanz bestimmter Wohnquartiere innerhalb der Stadt. So verzeichneten beispielsweise der historische Stadtkern (Stadtgebiet 1) ebenso wie das angrenzende Villenviertel (Stadtgebiet 2) in den letzten Jahren einen Bevölkerungsanstieg, der sich entsprechend der Prognose der STEG im Rahmen Stadtentwicklungskonzeptes Bautzen auch bis 2020 fortsetzen soll. Auch Eigenheimstandorte sind weiter gefragt.
Verlieren werden dagegen Gebiete (Stadtgebiete 4 & 7) mit sehr gemischter Baustruktur (Wohnen/Industrie/Gewerbe/Brachen) und entsprechend geringerer Wohnqualität, außerdem das Umfeld Gesundbrunnen.

Wohnen in der Stadt ist "in"!

Trend zur Reurbanisierung

europaweit gewinnen einst verschmähte Städte wieder an Zugkraft

Innenstadtlagen werden in vielen Städten als Wohnlage höher bewertet als Stadtrandlagen

Vom Trend zurück in die Stadt besonders angezogen: Generation 55 plus, mittlere bis gehobene Einkommenschichten im mittleren Alter sowie junge Familien

↳ spezifische Wohnraumanforderungen (Neubauf Flächen, altersgerechtes Wohnen, moderne & attraktive Stadtwohnungen etc.)

Stadtraum punktet generell mit: Infrastruktur, einer Kneipen und Kulturszene, umfassendes Einkaufsangebot, „Lebensmittelpunkt“ – statt Mobilität und Pendeln

qualitative Entwicklung des Wohnumfeldes und die Ausstattung der Stadträume sind entscheidend für Akzeptanz – Nahversorgung dabei zunehmend ein Problem, Multifunktionalität von Wohnquartiers- und Stadtteilzentren fördern

"Die Stadt garantiert einen dreifachen Lebenswert", sagt der Freizeitforscher Horst Opaschowski: "Lohnwert (also ausreichend Arbeitsplätze), Wohnwert und Freizeitwert."

Handlungsansätze im Kompetenzfeld Wohnen & Leben:

*Wohnen in der Stadt Bautzen
ist "in"!*

Junge Familien

- günstiges Bauland für junge Familien erschließen (ausgeprägter Wunsch nach Wohneigentum)
- alternativ preisgünstige Wohnangebote
- Kindergarten und Schulen in erreichbarer Entfernung absichern
- Anbindung ÖPNV
- Ruhiges, kindgerechtes Umfeld (Stadtrandlagen, bei Mietwohnungen auch Zentrumsnähe, z.B. auch verkehrsberuhigte Innenhöfe)

Ein- bis Zwei-Personenhaushalte mit mittlerem bis gehobenen Einkommen

- individuelle Wohnformen mit attraktiver Lage und Ausstattung
- Wohnung als Ausdruck der „sozialen Stellung“
- größere Wohnungen ab 90 m²
- möglichst zentrumsnah, auch Villenviertel
- Kneipen- und Kulturszene sowie weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung als wichtige Kriterien

Generationen 55+

- altersgerechtes Wohnen – Lage, Größe und Ausstattung der Wohneinheiten – Flexibilität, um mit der Wohnung alt zu werden
- Nachfrage nach preiswertem und kleinerem Wohnen
- gute Erreichbarkeit wohnquartiersbezogener Versorgungseinrichtungen (Nahversorgung, Gesundheitsdienstleistungen)
- betreutes Wohnen bis zu Pflegeeinrichtungen – eingebunden in Stadtstruktur