



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Lars Kullick

Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach (Stand Oktober 2019)

Anlagen:

1. Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach (Stand Oktober 2019)
2. Maßnahmenplan (Stand Oktober 2019)

Aufgrund des Umfangs werden die Anlagen nicht ausgedruckt, sondern können unter dem Link, der Ihnen per Mail mitgeteilt wurde, heruntergeladen werden:
Der Link steht Ihnen bis 05.11.2019 zur Verfügung.

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	15.10.2019	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	25.10.2019	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

- 1.) Das Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept der Stadt Schwabach vom Oktober 2019 (Anlage 1) wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB mit der Prämisse der Stärkung und Entwicklung der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich beschlossen.
- 2.) Die vorgeschlagenen Maßnahmen (Anlage 2) sollen, soweit bereits möglich, umgesetzt und bei komplexen Themen im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts aufgegriffen werden.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Gesamtkosten: 55.531,35 € brutto Voraussichtliche Förderung aus Mitteln der Städtebauförderung, Programm Stadtumbau West, mit 60% (entspricht ca. 33.000€)		
Haushaltsmittel vorhanden	Ja - PSK: 511101.5271930		
Folgekosten	keine		

I. Zusammenfassung

Auf Grund der sich sehr stark verändernden Rahmenbedingungen in den Bereichen Einzelhandel und Tourismus wurde das Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept für die Stadt Schwabach neu aufgestellt.

Ziel ist es, die Innenstadt und das Einzelhandelsangebot zu stärken, die Nahversorgung zu sichern und die touristische Attraktivität weiter auszubauen.

II. Sachvortrag

II.1 Hintergrund

Das letzte gesamtstädtische Gutachten zum Thema Einzelhandel und Tourismus stammte aus dem Jahr 2007 und wurde 2009 fortgeschrieben.

Die Einzelhandelsentwicklung in Schwabach wie auch generell unterliegt einer sehr hohen Dynamik und sich stark verändernder Rahmenbedingungen, wie der Zunahme des Online-Handels und der daraus resultierenden Konkurrenz mit dem stationären Einzelhandel, der altersbedingten Aufgaben inhabergeführter Geschäfte sowie aktuelle Urteile.

Mit der notwendigen Neuaufstellung des Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzepts soll der Rahmen gesetzt werden, die Innenstadt zu stärken und fit für die Zukunft zu machen, die Nahversorgung langfristig zu sichern und den Wirtschafts- und Wohnstandort Schwabach attraktiv zu halten.

Eng mit der Attraktivität und Zukunftssicherung unserer Stadt verbunden, sollte untersucht werden, wie die Stadt Schwabach derzeit touristisch aufgestellt ist und welche aktuellen touristischen Entwicklungstrends für die Stadt Schwabach von Bedeutung sein können. Damit verbunden sollten die Zielgruppen identifiziert, Rahmenbedingungen untersucht und eine Hotelbedarfsanalyse durchgeführt werden.

II.2 Ausschreibung

Insgesamt wurden sieben Angebote abgegeben. Der Auftrag wurde an den günstigsten Anbieter, an Dr. Lademann und Partner – Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Hamburg vergeben.

Die verwaltungsinterne Erarbeitung erfolgte von den Bereichen Tourismus und Stadtplanung.

II.3 Vorgehensweise und Ergebnisse

Die Untersuchungen und das Konzept umfasst zwei wesentliche Komponenten, den Einzelhandel sowie den Tourismus, die sich gegenseitig stärken können:

Entwicklungskonzept Einzelhandel, Innenstadt und Gesamtstadt

1. Grundlagenermittlung

Im ersten Schritt wurden der Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungsbestand analysiert und nach qualitativen und quantitativen Kriterien bewertet.

Parallel wurden Veränderungen im Einzelhandel generell aufgezeigt, die für Schwabach von Bedeutung sind.

Wesentliche Ergebnisse:

positiv

- Wachsende Bevölkerung
- Überdurchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft
- Stabile Beschäftigungssituation
- Einzelhandelsgewinn von außen mit 9%

negativ

- Überdurchschnittlich hohes Durchschnittsalter
- Interkommunaler Wettbewerb insbesondere mit Nürnberg, räumliche Nähe
- Innenstadt nur 17% des Einzelhandelsumsatzes und 14% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche
- Teilweise Defizite in Schaufensterdarstellung, Onlinepräsenz der Einzelhandelsbetriebe

2. Befragung

Passantenbefragungen (533 Passanten) in Schwabach sowie telefonische Haushaltsbefragung (1.250 Befragungen) der Bevölkerung in (750 Befragungen) und um Schwabach (500 Befragungen) gaben Auskunft über das Einkaufs- und Versorgungsangebot in der Gesamtstadt Schwabach als auch die tatsächliche Nutzung der Innenstadt.

Wesentliche Ergebnisse:

positiv

- Multifunktionalität der Innenstadt (Einkaufsangebote, Dienstleistungen, Gastronomie)
- Atmosphäre der Innenstadt

negativ

- Zu geringes Einzelhandelsangebot in der Innenstadt (insbesondere Lebensmittel, Bekleidung, Schuhe)
- Generelles Angebotsdefizit bei Möbel, Haus- und Heimtextilien

(vgl. Anl. 1, S. 45, Abb. 12 und S. 48, Abb. 15)

3. Bewertung der Einzelhandelssituation

Aufbauend auf den Analyseergebnissen und unter Berücksichtigung der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels sowie von Potenzialflächen wurden die Entwicklungsparameter ermittelt:

- eine Erstellung der standorträumlichen Flächen- und Sortimentsbilanz als Grundlage für die Bewertung von Wechselwirkungen zwischen Innenstadt und Gesamtstadt, (vgl. Anl. 1, S. 60, Tab. 6 und S. 68, Tab. 9)
- Abgrenzung des Marktgebiets und Berechnungen des Marktpotenzials nach Sortimenten des Schwabacher Einzelhandels sowie Berechnung vorhandener und möglicher sortimentsspezifischer Umsatzpotenziale und (vgl. Anl. 1, S. 106, Abb. 45)
- Darstellung und Bewertung der Nahversorgungssituation in der Innenstadt und in den einzelnen Stadtteilen von Schwabach (vgl. Anl. 1, S. 86, Abb. 40)
- Verkaufsflächenpotenziale

4. Entwicklungskonzept

Im Ergebnis wurde ein Entwicklungskonzept erarbeitet, welches die qualitative und quantitative Einzelhandelsentwicklung steuert:

- Hierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche („Herzstück“ der städtebaulichen Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen (vgl. Anl. 1, S. 121, Abb. 48 und S. 125, Abb. 50)
- Erarbeitung der Schwabacher Sortimentsliste (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente; erstere mit der Untergliederung nach nahversorgungsrelevanten Sortimenten) (vgl. Anl. 1, S. 139, Tab. 22)
- Untersuchung des Zöllnertorareals sowie des Markgrafen-/Postareals

In vier Fachgesprächen mit lokalen Vertretern aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergung, Kultur und Touristik wurden die Analyseergebnisse sowie verschiedene Maßnahmen diskutiert und versucht, lösungsorientierte Ansätze zu entwickeln.

Tourismus- und Hotelentwicklung

1. Tourismuskonzept

Die Rahmendaten des Tourismusstandorts Schwabach wurden untersucht, Zielgruppen identifiziert und Handlungsempfehlungen entwickelt, mit denen sich Schwabach als Erlebnisstadt positionieren kann. (vgl. Anl. 1, S. 182, Abb. 73)

Wesentliche Ergebnisse:

positiv

- Lage innerhalb Metropolregion und angrenzend an Tourismusregion Fränkisches Seenland und Romantisches Franken
- Historische Altstadt und zwei Museen als Points of Interests

negativ

- Begrenzte Bekanntheit der Stadt Schwabach als Tourismusdestination

2. Hotelbedarfsanalyse

Mit Hilfe einer Marktanalyse wurde die Möglichkeit einer weiteren Hotelansiedlung untersucht und Empfehlungen zur konzeptionellen Ausrichtung für die Ansiedlung eines weiteren Hotels in der Stadt Schwabach gegeben.

Wesentliche Ergebnisse:

positiv

- Insgesamt steigende Übernachtungszahlen mit Blick auf die vergangenen Jahre
- Bedarf an Markgrafen-/Poststandort für ein inhabergeführtes Double-Brand-Hotelprodukt (Service Apartment Haus für Longstay-Angebote sowie einem 2* Plus Hotel)

negativ

- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer (nur) 1,7 Tage

II.4 Maßnahmenschwerpunkte

Für die Stärkung der Gesamtstadt Schwabach als Einzelhandels- und Tourismusstandort und dabei mit Schwerpunkt auf die Stärkung der Innenstadt wurden Ziele und Maßnahmen definiert u.a. zu folgenden Themen:

- Profilierung der Innenstadt - Sicherung und gezielte Stärkung des Einzelhandelsangebots in der Innenstadt
- Steigerung der Passantenfrequenz durch Erhöhung der Besuchsanlässe (Kopplungen)
- Service und Qualität des Einzelhandels in den Fokus stellen
- Internet als Absatz-, Marketing- und Kommunikationsmittel nutzen
- Leitbild für die Innenstadt oder einzelne Straßenzüge entwickeln und Goldschläger-Thematik leben
- Aufwertung der Bahnhofstraße als wichtigste Verbindungsachse zur Innenstadt vom Bahnhof Schwabach
- Umgestaltung Markgrafen-/Postareal mit unterschiedlichen Nutzungen (Verwaltung, Einzelhandel, Veranstaltung, Beherbergung, etc.)
- Ausbau des gastronomischen Angebots
- Erhöhung der Social-Media-Aktivität und Bekanntheit der Stadt
- Online-Buchbarkeit der Hotels und sonstigen Unterkünfte ermöglichen
- Vereinfachter Umgang sowie Information über ausgewiesene Routen u.a. im Bereich Fahrrad und Wandern
- Neue touristische Angebote in der Stadt Schwabach schaffen
- Aufenthaltsqualität in der Altstadt steigern und verlängern

II.5 Weiterer Umgang mit den Ergebnissen

Ziel ist es, das Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu beschließen. Damit bildet es eine Grundlage mit den Instrumenten der Bauleitplanung die Einzelhandelsentwicklung zu steuern und insbesondere die Innenstadt als (einzigen) zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baugesetzbuchs zu stärken.

Eine wesentliche Grundlage dabei bildet die räumliche Gliederung der Einzelhandelsstandorte in Form einer Zentrenhierarchie (Anl. 1, S. 121, Abb. 48) mit dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Anl. 1, S. 125, Abb. 50), den Ergänzungsstandorten Rother Straße (Anl. 1, S. 128, Abb. 52) und ORO (Anl. 1, S. 130, Abb. 53) sowie den privilegierten Nahversorgungsstandorten (Anl. 1, S. 131 ff., Abb. 54-58). Einen weiteren wichtigen Bestandteil bildet die Schwabacher Sortimentsliste (Anl. 1, S. 138, Tab. 22), mit der eine Zuordnung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten getroffen wird. Im Vergleich zur bisherigen Sortimentsabgrenzung gibt es keine größeren Verschiebungen, außer im Bereich des Zoobedarfs (bisher zentrenrelevanter Einzelhandel).

Die vorgeschlagenen Maßnahmen (vgl. Anl. 2) sind aus fachlicher Sicht grundsätzlich zu begrüßen, jedoch gehen sie in Teilen nicht bis in die notwendige Tiefe. Da die Maßnahmen sich teilweise gegenseitig bedingen, soll hier bei der für 2020 vorgesehenen Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) und der damit verbundenen städtebaulichen (Leit-)Ziele für die kommenden Jahre ein Themenschwerpunkt die Stärkung der Innenstadt aufgreifen.

Parallel sollen über die „Kümmerer“ sofort lösbare Themen wie u.a. die Onlinepräsenz, Schaufenstergestaltung/Warenpräsentation und Öffnungszeiten mit den Beteiligten erörtert und qualitativ höherwertig umgesetzt werden.

Bei der Erarbeitung der Rahmenbedingungen für den städtebaulichen Ideenwettbewerb zum Markgrafen-/Postareal bilden die Erkenntnisse aus dem Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept einen zu berücksichtigenden Baustein.

Die im Bereich Tourismus herausgearbeiteten Handlungsfelder bilden die Arbeitsgrundlage für die nächsten Jahre. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden, soweit möglich, umgesetzt. Bei einem Teil der Maßnahmen ist eine inhaltliche Vertiefung für eine Umsetzung notwendig.

III. Kosten

Für die Erstellung des Konzepts sind Kosten in Höhe von 55.531,35 € brutto angefallen, die vom Amt für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung sowie dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung anteilig getragen werden.

Das Einzelhandels-, Zentren- und Tourismuskonzept wird von der Regierung Mittelfranken mit 60% mit Städtebaufördermitteln aus dem Programm Stadtumbau West gefördert (entspricht rd. 33.000 €).