



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2010

## Stadt Bad Neustadt a.d. Saale

Städtebau  
Tourismus  
Demographie + soziale Infrastruktur  
Einzelhandel

## Impressum

Stadt Bad Neustadt a.d. Saale  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2010

### **Städtebau**

Architekturbüro Ute Ritter-Krauß  
Karl-Ebenauer-Ring 20  
97357 Prichsenstadt

### **Tourismus und Stadtmarketing**

TU Kaiserslautern  
Prof. Dr. Gabi Troeger-Weiß  
Pfaffenbergstraße 95  
67663 Kaiserslautern

a.k.m. Agentur für Kommunikation und  
Marketing  
Dipl.-Geograph Matthias Fischer  
Nürnberger Straße 38  
95448 Bayreuth

### **Projektsteuerung**

#### **Demographie + soziale Infrastruktur**

#### **Einzelhandel**

Heinritz, Salm & Stegen  
Partnerschaft für angewandte Stadt- und  
Sozialforschung  
Steinheilstraße 15a  
80333 München

### **Stadt Bad Neustadt a.d. Saale**

Ansprechpartnerin:  
Frau Stadtbaumeisterin Barbara Stüdlein  
Stadtbauamt  
Alte Pfarrgasse 3  
97616 Bad Neustadt a.d. Saale

## Vorwort des Bürgermeisters



Bruno Altrichter,  
1. Bürgermeister  
Bad Neustadt a.d. Saale

Wichtigste Aufgabe der Kommunalpolitik ist die Weiterentwicklung der eigenen Stadt oder Gemeinde. So hat sich der Stadtrat auf den Weg gemacht, ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten, das für die nächsten Jahre Festlegungen und Handlungsempfehlungen geben soll.

Besonderen Einfluss nimmt dabei die demographische Entwicklung unseres Raumes, der ob seiner ländlichen Struktur vom Bevölkerungsrückgang besonders betroffen sein wird. Im Spannungsfeld der Metropolregionen Rhein-Main und Nürnberg/Fürth/Erlangen sind gut ausgebildete, junge Menschen dem Reiz der dortigen städtischen Strukturen und Angebote besonders ausgesetzt. Die Attraktivität des hiesigen Raumes für diese Teile der Bevölkerung müssen wir verbessern, die besonderen Qualitäten des Lebensraumes für Familien müssen wir noch überzeugender vermitteln.

Bad Neustadt hat als Mittelzentrum innerhalb der Region Mainfranken eine Bedeutung, die weit über die Stadt- und Landkreisgrenzen hinaus reicht. Nicht allein als Einzelhandelsstandort mit weitreichender Zentralität, sondern auch als Ort der Beschäftigung, der Bildung und der Gesundheit wird sich unsere Stadt ihren Zukunftsaufgaben stellen müssen, um dem Trend der drohenden Abwanderung besonders von jungen Menschen erfolgreich zu begegnen.

Der Tourismus hat in unserer Stadt einen besonderen Stellenwert; traditionell hat Bad Neustadt als Heilbad dabei den Schwerpunkt im Bereich Gesundheit. Viele Menschen kommen als Patienten allein oder mit ihren Angehörigen in die Fachkliniken nach Bad Neustadt und stellen damit ein großes Kundenpotential für Hotels, Gaststätten und Einzelhandel dar, das es zu nutzen gilt.

Doch auch städtebaulich müssen wir umdenken. Der Schwerpunkt liegt zukünftig im Erhalt und der Belebung der Ortskerne und unserer Innenstadt. Beliebiges Wachstum der Siedlungsgebiete – ob Gewerbe oder Wohnen – gehört der Vergangenheit an. Unser Ziel ist es, Leerstände abzubauen, Brachen zu entwickeln und zu sanieren, besiedelte Gebiete zu verdichten und Baulücken zu schließen. Wir reduzieren damit nicht allein den Flächenverbrauch, sondern nutzen auch die vorhandenen Verkehrs- und Erschließungsinfrastrukturen wesentlich besser.

Eine moderne, zukunftsfähige Stadt muss auch in Energiefragen neue Wege gehen. Mehr Unabhängigkeit in der Energiegewinnung und der Energieversorgung verschafft uns neue Handlungsspielräume und unterstützt das große Ziel der CO<sub>2</sub> Minderung. Der Elektromobilität gehört die Zukunft. Unsere Unternehmen hier am Standort sind bereit, ihre außergewöhnlichen Kompetenzen einzubringen und haben sich gemeinsam mit der Stadt erfolgreich als Modellkommune beworben. Hieraus ergeben sich neue Chancen für den Arbeitsmarkt und die Bildungslandschaft.

Die Erarbeitung dieses Konzeptes hat in allen Ebenen unserer Stadt große Unterstützung erfahren. Es ist das Ergebnis eines abgestimmten Prozesses verschiedenster Akteure, die sich damit aktiv zur positiven Fortentwicklung unserer Stadt bekennen. Dafür sage ich allen Beteiligten herzlichsten Dank.

<b>Vorwort des Bürgermeisters</b>	<b>7</b>
<b>Grundlagen</b>	<b>8</b>
<b>Das Bund-Länder-Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren</b>	<b>8</b>
1 Allgemeine Zielsetzungen	8
2 Spezifische Zielsetzungen des Förderprogramms in Bad Neustadt a.d. Saale	9
<b>Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für Bad Neustadt a.d. Saale - Projektstruktur und Vorgehensweise</b>	<b>10</b>
1 Integration der Fachplanungen im ISEK	10
2 Projektsteuerung und Organigramm	10
3 Prozessphasen	12
<b>Vorhandene Gutachten + Untersuchungen mit Bezug zum ISEK</b>	<b>14</b>
<b>Bestandsaufnahme + Analyse</b>	<b>16</b>
<b>Kurzportrait der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale</b>	<b>16</b>
<b>Städtebau</b>	<b>18</b>
1 Sanierungsgebiete und Sanierungsziele in Bad Neustadt	18
2 Bilanzierung der bisherigen Sanierungstätigkeiten	19
3 Architektenwerkstatt „Salzpforte“	26
4 Zusammenfassende Darstellung der Stärken und Schwächen	27
<b>Tourismus</b>	<b>28</b>
1 Entwicklung des Tourismus in Bad Neustadt	28
2 Betriebsqualitäten	30
3 Organisationsstrukturen	30
4 Ergebnisse der Befragungen	32
5 Zusammenfassende Darstellung der Stärken und Schwächen	36
<b>Demographie und soziale Infrastruktur</b>	<b>38</b>
1 Bevölkerungsstand und Bevölkerungsentwicklung	38
2 Räumlich differenzierte Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung	40
3 Soziale Infrastruktur	40
4 Zusammenfassende Darstellung der Stärken und Schwächen	45
<b>Einzelhandel</b>	<b>46</b>
1 Einzelhandel und Dienstleistungen	46
2 Verkaufsfächenausstattung und räumliche Verteilung	48
3 Branchenmix	50
4 Nahversorgungssituation	52

5	Betriebsqualitäten	54
6	Öffnungszeiten	56
7	Zusammenfassende Darstellung der Stärken und Schwächen	56
<b>Ziele + konzeptioneller Handlungsrahmen</b>		<b>60</b>
<b>Übergeordnete Zielaussagen</b>		<b>60</b>
1	Übergeordnetes Zielszenario	60
2	Die 12 Stadtentwicklungsziele für Bad Neustadt a.d. Saale	61
<b>Zentrenkonzept</b>		<b>63</b>
1	Zum Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches	63
2	Planerische Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche	64
3	Einzelhandelsstrukturen und Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale	65
<b>Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept</b>		<b>76</b>
<b>Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept</b>		<b>76</b>
1	Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept	76
2	Ausblick: Umsetzung des Integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes	94

## Abbildungsverzeichnis

---

01	Projektstruktur	11
02	Blueprint der öffentlichen Abstimmungstermine und Projektmeilensteine	13
03	Entwicklung des Gebäudezustands in der Altstadt 1975 bis 2009	23
04	Entwicklung der Übernachtungen und Gästeankünfte 1983 bis 2009	31
05	Organigramm der Tourismus und Stadtmarketing GmbH	33
06	Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2025	39
07	Veränderung der Bevölkerung 2028 gegenüber 2008 nach Altersgruppen in Prozent	41
08	EG-Nutzungen Innenstadt	47
09	Verkaufsflächenstatistik im Städtevergleich	49
10	Räumliche Verteilung der Verkaufsflächen und zentrenrelevanten Sortimente	49
11	Fußläufige Nahversorgung	53
12	Öffnungszeitenanalyse Stadt Bad Neustadt a.d. Saale	57
13	Stufen Zentraler Versorgungsbereiche	63
14	Festlegungsarten Zentraler Versorgungsbereiche	65
15	Zentrale Versorgungsbereiche in Bad Neustadt	69
16	Zentren- und Sortimentskonzept für Bad Neustadt	74
17	Projektfonds	96

## Tabellenverzeichnis

---

01	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	17
02	Einwohnerentwicklung in den Sanierungsgebieten (absolute Angaben)	21
03	Beherbergungsbetriebe und Übernachtungen 2009	29
04	Bevölkerungszusammensetzung in Bad Neustadt a.d. Saale	39
05	Bevölkerungsentwicklung im räumlichen Vergleich in Prozent	41
06	Durchschnittsalter in den einzelnen Stadtteilen	43
07	Kinderbetreuungseinrichtungen	43
08	Kartierte Nutzungen - Vergleich Gesamtstadt und Innenstadt	47
09	Branchenmix	51
10	Betriebsqualitäten	55
11	„Bad Neustädter Sortimentsliste“	71
12	Leitbetriebe der Innenstadt	72
13	Zentrenrelevante Sortimente in Bad Neustadt	73

## Zwischenblätter und Anhänge

---

Karte der Sanierungsgebiete 1973 bis 2010	hinter Seite	26
Karte Gebäudezustand in der Altstadt 2009	hinter Seite	26
Zusammenfassung der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken	hinter Seite	58
Maßnahmen- und Konzeptplan 2010 Übersicht	hinter Seite	101
Maßnahmen- und Konzeptplan 2010 Altstadt	hinter Seite	101
Maßnahmen- und Konzeptplan 2010 Nebenzentrum Meininger Straße	hinter Seite	101
Abgrenzung Sanierungsgebiete III und IV	hinter Seite	101
Matrix der Mehrebenenziele	Anhang	

## Das Bund-Länder-Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

### 1 Allgemeine Zielsetzungen

Das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren zielt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben ab. Ziel ist es, von Funktionsverlusten betroffene zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme nachhaltig zu stärken (StMI 2008). Wesentliche Merkmale des Aufwertungsprozesses sind der Aufbau einer öffentlich-privaten Kooperation und das Einfordern privatwirtschaftlichen Engagements. Die Projektlaufzeit für die Quartiersaufwertung im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme beträgt vier Jahre. Nach drei Jahren erfolgt eine Evaluation des Aufwertungsprozesses und der bisherigen Umsetzungsergebnisse. Nach einer erfolgreichen Evaluation besteht bei Bedarf die Möglichkeit einer Verlängerung der Projektlaufzeit um bis zu vier Jahre.

In die Gestaltung und die Durchführung des Förderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren fließen Erkenntnisse aus dem bayerischen Modellvorhaben Leben findet Innenstadt (2005-2008) ein. Deshalb firmiert das Bund-Länder Programm in Bayern auch unter dem Namen „Leben findet Innenstadt“ und nutzt das seinerzeit entwickelte Corporate Design des Modellvorhabens.

Die unten angeführten Thesen als Resultat des Modellvorhabens verdeutlichen, dass eine auf die örtlichen Gegebenheiten angepasste Gestaltung des Aufwertungsprozesses für das Gelingen der Projekte und eine effiziente Einbindung privater Akteure von entscheidender Bedeutung sind:

- Unterschiedliche Rahmenbedingungen und Herausforderungen erfordern in den Projektgebieten individuelle Erneuerungsstrategien und Schwerpunkte bei den Handlungsfeldern. Nur eine überschau-

bare Größe der Projektgebiete ermöglicht eine effiziente öffentlich-private Zusammenarbeit.

- Kommune und Projektmanagement sollen die Projektsteuerung gemeinsam wahrnehmen. Die Festlegung verbindlicher Zielsetzungen und Zuständigkeiten innerhalb des Projektes ist eine der ersten und wichtigsten Aufgaben gemeinsamer Projektsteuerung.
- Selbsttragende Organisationsstrukturen der privaten Akteure bedürfen einer qualifizierten Vorbereitung und des Aufbaus über einen mittelfristigen Zeitraum. In einem zeitlich begrenzten Rahmen ist ein Projektmanagement ein hilfreicher Schrittmacher.
- Öffentlich-private Standortkooperationen erfordern gemeinsam getragene Entwicklungsziele und integrierte städtebauliche Konzepte.
- Um verlässliche Rahmenbedingungen für private Investitionen sicherzustellen, muss die Quartiersaufwertung in die städtebauliche Gesamtentwicklung eingebunden sein.
- Eine finanzielle Beteiligung privater Akteure im Rahmen eines Projektfonds ist notwendig und unterstützt private Eigeninitiative und Eigenverantwortung.

Ziel der eingesetzten Fördermittel ist es, das Investitionsklima in der Innenstadt insgesamt und insbesondere die Rahmenbedingung für private Investitionen zu verbessern. Um das private Engagement bei der Quartiersaufwertung zu stärken, sollen kooperative Verfahren eingesetzt werden, die Immobilieneigentümer, die örtliche Wirtschaft und die Bürger in eigenverantwortlichem und koordiniertem Handeln unterstützen. Die öffentlichen



Finanzhilfen können dabei für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung eingesetzt werden, insbesondere für:

- die Aufwertung des öffentlichen Raums
- die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschl. der energetischen Erneuerung)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder untergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich einer städtebaulich vertretbaren Zwischennutzung
- Leistungen beauftragter Fachbüros zur Vorbereitung von Investitionen, wie integrierte Stadtentwicklungskonzepte, städtebauliche Innenstadtkonzepte, Fachkonzepte sowie städtebauliche Koordinations- und Managementleistungen (StMI 2008)

Das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren gehört zu der neuen Generation von Förderprogrammen, deren Anspruch es ist, klassisches Ressortdenken zu überwinden und integrierte Handlungsansätze zu entwickeln.

## 2 Spezifische Zielsetzungen des Förderprogramms in Bad Neustadt a.d. Saale

Die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale war eine der 10 Modellkommunen des Modellprojektes „Leben findet Innenstadt – öffentlich-private Kooperationen zur Standortaufwertung“. Im Rahmen des damaligen Modellvorhabens wurde die Qualifizierung und Neustrukturierung einer 16 Hektar großen Gemengelage nordöstlich der Bad Neustädter Altstadt auf den Weg gebracht. Unterstützt wurde die Stadt durch ein externes Projektmanagement. Aufgrund notwendiger Untersuchungen zu Altlastenverdachtsflächen im damaligen Projektgebiet erfuhr der öffentlich-private Kooperationsprozess allerdings eine Verzögerung.

Die Bemühungen zur Standortaufwertung wurden deshalb auch auf den Bereich der Altstadt ausgeweitet. Insbesondere die Einbindung der Gewerbetreibenden in die Aufwertungsmaßnahmen in der Altstadt wurde forciert.

Im Programmjahr 2009 wurde die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale als eine von 33 bayerischen Kommunen in das neue Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen, in dessen Rahmen die Aufwertungsmaßnahmen fortgesetzt werden sollen.

Inhaltliche Schwerpunkte der Aufwertungsmaßnahmen sind die Stärkung der Altstadt als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnstandort sowie der Ausbau und die professionelle Vermarktung der Potenziale der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale im Tourismussektor. Insbesondere im Zusammenhang mit der vorhandenen Infrastruktur im Gesundheitswesen und der ortsansässigen Rhön-Klinikum AG als einem der größten Gesundheitsdienstleister in Deutschland und der damit am Ort vorhandenen medizinischen Kompetenz ergeben sich Ansatzpunkte.

## Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für Bad Neustadt a.d. Saale - Projektstruktur und Vorgehensweise

### 1 Integration der Fachplanungen im ISEK

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit seinem abgestimmten Ziel- und Maßnahmenkatalog ist die Grundlage der Aufwertungsbemühungen. Es wurde für Bad Neustadt a.d. Saale im Zeitraum vom April 2009 bis Juni 2010 erstellt und mit Mitteln der Stadt Bad Neustadt, der Städtebauförderung und der Tourismus und Stadtmarketing GmbH Bad Neustadt finanziert.

Das ISEK für Bad Neustadt a.d. Saale bündelt und integriert die Erkenntnisse und Zielaussagen aus den folgenden Fachplanungen:

- Städtebau

Die städtebaulichen Untersuchungen wurden vom Architekturbüro Ute Ritter-Krauß durchgeführt. Wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Untersuchungen ist eine Bilanzierung der seit 1973 laufenden städtebaulichen Sanierung in Bad Neustadt a.d. Saale.

Ergänzend zu diesen städtebaulichen Untersuchungen fand im April 2010 in Bad Neustadt ein Architektenworkshop zur Gestaltung des Stadteingangs „Salzpforte“ statt. Betreut wurde der Workshop vom Büro Prof. Schirmer Architekten + Stadtplaner. Die Ergebnisse des Workshops finden Eingang in die Zielformulierungen des ISEK.

- Tourismus und Stadtmarketing

Der Tourismus spielt für die Stadt Bad Neustadt insbesondere aufgrund ihrer Bedeutung als Kurort eine wichtige Rolle in der künftigen Stadtentwicklung und Außendarstellung der Stadt. Parallel zum ISEK wurde deshalb von der TU Kaiserslautern, Lehrstuhl für Regionalentwicklung und Raumordnung, ein touristisches Entwicklungskonzept für die Stadt Bad Neustadt erstellt.

- Bevölkerungsentwicklung und soziale Infrastruktur

Die Stadt Bad Neustadt wird, wie die Region

Unterfranken und der Landkreis Rhön-Grabfeld insgesamt, eine Abnahme der Bevölkerung bei einem gleichzeitigen deutlichen Anstieg der älteren Bevölkerungsgruppen verzeichnen. Die Analyse der Bevölkerungsentwicklung und der sozialen Infrastruktur wurde vom Büro Heinritz, Salm & Stegen durchgeführt. Ergänzt wurden die Untersuchungen durch einen Workshop zur generationengerechten Stadt in Kooperation mit der Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung (afa).

- Einzelhandel

Im Rahmen des Modellvorhabens Leben findet Innenstadt (2005-2008) wurde für Bad Neustadt bereits im Jahr 2005 ein Einzelhandelskonzept erstellt. Dieses wurde nun vom Büro Heinritz, Salm & Stegen fortgeschrieben und in ein Zentren- und Sortimentskonzept zur künftigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung überführt.

### 2 Projektsteuerung und Organigramm

Der Erarbeitungsprozess eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist genauso wichtig, wie das eigentliche Konzept als „Produkt“. Die Herausforderung besteht darin, die zahlreichen Akteure, die an der Stadtentwicklung beteiligt sind, in den Arbeitsprozess einzubinden. Dazu gehören sowohl der Aufbau einer ressortübergreifenden Arbeitsstruktur innerhalb der Verwaltung als auch eine intensive Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Fachplanungen, der Politik, der Wirtschaft sowie der Öffentlichkeit.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als Produkt ist ein konzeptioneller Handlungsrahmen, mit dem zukünftige Entwicklungen in den verschiedenen Funktionsbereichen der Stadtentwicklung abgewogen und räumlich gesteuert werden können. Das ISEK als Gesamtkonzept ermöglicht es, Entwicklungs-

vorhaben gegeneinander abzuwägen und die für die Gesamtstadt tragfähigste Lösung zu finden. Dadurch, dass die wesentlichen Fachdisziplinen, die Entscheidungs- und Verantwortungsträger sowie die Öffentlichkeit in die Entwicklung des ISEK eingebunden waren, ist es möglich, die Entwicklung der Gesamtstadt auf einem hohen Übereinstimmungsgrad zu betreiben. Isolierte Einzelbetrachtungen und ein damit in Zusammenhang stehendes „Durchwursteln“ (in der englischen Literatur häufig als „muddling-through“ bezeichnet) können mit Hilfe des ISEK-Prozesses und des ISEK-Produktes zu Gunsten einer abgewogenen Gesamtentwicklung vermieden werden. Zunächst muss eine klare Projekt- und Orga-

nisationsstruktur erarbeitet werden. Im weiteren Prozessverlauf stellen dann die Koordination der Fachplanungen und die Beteiligung der relevanten Akteure ein umfangreiches Handlungsfeld der Projektsteuerung dar. Aufgabe der Projektsteuerung ist es, alle Aktivitäten in diesem Prozess zu planen, zu organisieren und zu koordinieren.

Die öffentlich-private Lenkungsgruppe (Zusammensetzung siehe Organigramm) begleitet den Prozess inhaltlich und spricht Empfehlungen an den Stadtrat aus. Die Entscheidungsfindung im kommunalen Handeln obliegt nach wie vor dem Stadtrat. Seitens der lokalen privaten Akteure wurde



01 Abbildung Projektstruktur

vor allem eine frühzeitige Implementierung eines Projektmanagements vor Ort erwartet, um schnellstmöglich zu sichtbaren Umsetzungsergebnissen zu gelangen. Zunächst müssen aber auf Basis des ISEK und im Dialog mit der Stadt, den Förderbehörden und privaten Mitfinanzierern die Zielsetzungen und Schwerpunktsetzungen der Aufwertungs-bemühungen und des Projektmanagements definiert werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass sich die Arbeit des Projektmanagements in eine gesamtörtliche Entwicklungsvorstellung einordnet und innerhalb der Schnittmenge unterschiedlicher Interessen der privaten Mitfinanzierer bewegt. Die Gewichtung einzelner Ziele und Maßnahmen soll zu einem effizienten Umgang mit den begrenzten Ressourcen Zeit und Geld beitragen. Erst in der Zusammenschau aller Ziele und Maßnahmen sowie Finanzierungsmöglichkeiten kann ein Organisations- und Finanzierungskonzept für das Projektmanagement erarbeitet werden.

Das Projektmanagement selbst untergliedert sich in ein internes Projektmanagement und ein externes Projektmanagement. Das interne Projektmanagement umfasst die Aufgabenzuweisung innerhalb der in der Stadt bestehenden Strukturen, wie beispielsweise der Verwaltung oder der Tourismus und Stadtmarketing GmbH mit ihren Arbeitskreisen. Das externe Projektmanagement in Form externer Fachbüros oder eines „Kümmerers“ soll die Stadt bei der Umsetzung weiterer Maßnahmen zusätzlich unterstützen.

### 3 Prozessphasen

Der Stadtentwicklungsprozess in Bad Neustadt gliedert sich in vier Phasen. Das ISEK selbst wurde in der rund einjährigen Konzeptphase erstellt. Daran schließt sich die konstituierende Phase mit den notwendigen politischen Beschlüssen und dem Einsatz

eines Projektmanagements an. Das Projektmanagement ist für die Umsetzung des abgestimmten Ziel- und Maßnahmenkataloges in der folgenden knapp dreijährigen Umsetzungsphase zuständig.

Ein Jahr vor Ende der ersten Laufzeit steht die Evaluation des bisherigen Projektverlaufs und des bislang Erreichten an.

April 2009	28. April 2009 offizieller Projektauftritt mit Pressegespräch Beginn der Bestandsaufnahmen 1. Lenkungsgruppensitzung am 13. Juli 2009 Arbeitstreffen mit AK Stadtmarketing am 20. August 2009
Oktober 2009	Präsentation Zentrenkonzept im Bauausschuss am 8. Oktober 2009 2. Lenkungsgruppensitzung am 12. Oktober 2009 Workshop Tourismus am 26. Oktober 2009 Stadtratsklausur vom 20. bis 21. November 2009 Arbeitstreffen mit AK Innenstadt am 2. Dezember 2009 3. Lenkungsgruppe am 18. Januar 2010 4. Lenkungsgruppe am 8. März 2010 Workshop zur generationengerechten Stadt am 12. März 2010 Bewilligung erster Maßnahmen im Rahmen des Projektmanagements Architektenworkshop „Salzpforte“
April 2010	
Mai 2010	
Juni 2010	
Juli 2010	Vorlage Entwurf ISEK
August 2010	
September 2010	Beschluss ISEK
Herbst 2010	Organisations- und Finanzierungskonzept Projektmanagement / Einsatz Projektmanagement

**02 Abbildung**  
 Blueprint der öffentlichen Abstimmungstermine und Projektmeilensteine

## Vorhandene Gutachten + Untersuchungen mit Bezug zum ISEK

Die Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes bedeutet in Bad Neustadt keinen Planungsneubeginn, vielmehr sind vorhandene Planungen und Konzepte unter den aktuellen Rahmenbedingungen zu aktualisieren und zu berücksichtigen. Im Einzelnen sind dies:

- Vorbereitende Untersuchungen zur Altstadtsanierung aus dem Jahr 1976 (Institut für Städtebau, Wohnungswesen und Landesplanung der TU Hannover; Büro für Stadtplanung und Sozialforschung Weeber + Partner)
- Vorbereitende Untersuchungen für die „Östliche Altstadt und den Bereich am Zollberg“ aus dem Jahr 1999 (Architekturbüro Ute Ritter-Krauß)
- Gestaltungssatzung für die Altstadt von Bad Neustadt aus dem Jahr 2000 (Architekturbüro Ute Ritter-Krauß): Die Gestaltungssatzung wurde auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1999 erstellt. Sie dient als Grundlage der Umsetzung der Ziele der Altstadtsanierung in gestalterischer Hinsicht.
- Leitbild, Aktionsprogramm und Nachhaltigkeitsbericht der kommunalen Agenda 21 aus dem Jahr 2001 (B.A.U.M. Consult GmbH): Leitbild und Aktionsprogramm entstanden unter breiter Beteiligung der Bürger. Thematisch lehnte sich das Programm an die Grunddaseinsfunktionen „Arbeit“, „Bauen und Wohnen“, „Ernährung“, „Mobilität und Verkehr“, „Kultur, Kommunikation, Soziale Gemeinschaft und Erholung“ an. Damit wurde ein breites Themenspektrum abgedeckt, welches viele Berührungspunkte zu den aktuellen Fragen des ISEK aufweist.
- Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaug, Rederstraße“ aus dem Jahr 2006 (Topos Team)
- Endbericht zum Modellprojekt Leben findet Innenstadt aus dem Jahr 2006 (Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern)
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale aus dem Jahr 2005 (Büro Planwerk): Das Einzelhandelskonzept wurde im Zusammenhang mit den Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Güterbahnhof, Donsenhaug, Rederstraße“ erstellt. Im Zuge des Modellprojektes Leben findet Innenstadt wurden zudem Passantenbefragungen und Frequenzmessungen in der Innenstadt durchgeführt.



## Kurzportrait der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale

Die ersten urkundlichen Erwähnungen Bad Neustadts beziehen sich auf den Stadtteil Brendlorenzen und reichen bis in das Jahr 742 zurück. Die Entstehung der Stadt Bad Neustadt und ihrer umliegenden Gemeinden ist eng mit der Errichtung der Pfalz Salze verbunden. Heute wird die Stadt von der Salzburger als eine der größten und bedeutendsten Ganerbenburgen Deutschlands des 12. Jahrhunderts überragt. Im Jahr 1232 wurde dann erstmals offiziell von der „nova civitas“ gesprochen. Noch bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts war Bad Neustadt eine relativ kleine Siedlung (ca. 4.300 Einwohner). Erst der Bau der Bahnlinie Schweinfurt-Meiningen und die Gründung eines elektro-feinmechanischen Betriebes durch Jakob Preh gaben der Stadt jeweils merkliche Wachstumsschübe – weitere Unternehmen siedelten sich an (u.a. Siemens). Mit der Eingemeindung des Ortes Bad Neuhaus übernahm Bad Neustadt im Jahr 1934 das Prädikat „Bad“.

Die Zeit nach dem II. Weltkrieg brachte dann für Bad Neustadt einen erheblichen Ausbau der Infrastruktur und die Erweiterung des Stadtgebietes durch neue Siedlungsgebiete mit sich. Die Einwohnerzahl stieg bis zum Jahr 1950 um mehr als das 2,5-fache an (auf ca. 11.000). Im Zuge der kommunalen Gebietsreformen in den 1970er Jahren wird Bad Neustadt schließlich zum Sitz der Kreisverwaltung des neuen Landkreises Rhön-Grabfeld und weitere sechs der umliegenden Ortschaften (Brendlorenzen, Dürnhof, Herschfeld, Lebenhan, Löhrieth, Mühlbach) werden dem Bad Neustädter Stadtgebiet zugeführt. Heute leben in Bad Neustadt rund 15.700 Menschen.

Bad Neustadt a.d. Saale liegt am Rande des Naturparks Rhön etwa 30 km nördlich des Mains an der Fränkischen Saale und ist die Kreisstadt des Landkreises Rhön-Grabfeld. Im Regierungsbezirk Unterfranken bildet Bad Neustadt ein Mittelzentrum innerhalb der Region Main-Rhön, in der Schweinfurt

als Oberzentrum ausgewiesen ist. Im nationalen Rahmen ist dieser Verdichtungsraum aber von geringerer Bedeutung. Auf Grundlage des LEP Bayern und des Regionalplanes Unterfranken, Region Main-Rhön, gehört Bad Neustadt zu einem größeren Bereich, der als „ländlicher Raum, dessen Entwicklung besonders gestärkt werden soll“ gekennzeichnet ist. Weiterhin ist Bad Neustadt an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Erfurt – Aschaffenburg gelegen.

Durch die Einstufung als Mittelzentrum übernimmt Bad Neustadt zentralörtliche Funktionen für sein Umland. Die Stadt ist nicht nur Verwaltungs- und Behördenzentrum sondern auch regionales Arbeits- und Versorgungszentrum.

Neben ihrer Funktion als Kreisstadt ist die Stadt zugleich ein wichtiger Industriestandort der Region, ein überregional bedeutsamer Klinikstandort sowie schulisches und kulturelles Zentrum für den Bereich der bayerischen Rhön. Die Industrie ist bis heute ein wichtiger Wirtschaftszweig in der Stadt an der Saale und bietet fast 6.000 Menschen einen Arbeitsplatz. Der vergleichsweise hohe Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Bereich der sonstigen Dienstleistungen verdeutlicht nochmals die Funktion der Stadt als Kreisstadt (vgl. Tab. 01). Aber auch die Angestellten im Gesundheitswesen – insbesondere vertreten durch die Konzernzentrale der Rhönklinikum AG – spielen hier eine Rolle. Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in den vergangenen Jahren ist insgesamt positiv. Seit 2000 ist ein stetiger Zuwachs zu verzeichnen.

Die hohe Bedeutung der Stadt als Arbeitsort kann unter anderem durch das hohe positive Pendlersaldo belegt werden (2008: 8.744). Auch der Indikator „Arbeitsplatzzentralität“ der Bertelsmann Stiftung zeigt mit einem Wert von 2,6 die hohe Bedeutung der Stadt als Arbeitsort auf.





Foto: Luftbild Bad Neustadt a.d. Saale

	insgesamt	Land- und Forstwirtschaft	produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	sonstige Dienstleistungen
	<i>absolut</i>	<i>in Prozent</i>			
Unterfranken	443.695	1	40	23	36
Lkr Rhön-Grabfeld	26.900	1	46	19	34
Bad Neustadt	13.644	<1	42	16	41

**01 Tabelle**  
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung  
2009  
(Stichtag 30.06.2007)

## Städtebau

### 1 Sanierungsgebiete und Sanierungsziele in Bad Neustadt

Die städtebaulichen Untersuchungen im Rahmen des ISEK für Bad Neustadt basieren im Wesentlichen auf der Bilanzierung der bislang im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführten Maßnahmen sowie auf einer Fortschreibung der noch offenen Ziele und Maßnahmen. Eine ausführliche und detaillierte Darstellung dieser Bilanz ist im abschließenden Bericht zur Stadtsanierung 1973-2010 nachzulesen. In den folgenden Darstellungen wird der Fokus auf die Fortschreibung der im Rahmen des ISEK weiter zu verfolgenden Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen gelegt.

In Bad Neustadt existieren mit Stand Juni 2010 drei förmlich festgelegte Sanierungsgebiete:

- das Sanierungsgebiet I: „Westliche Altstadt“; förmlich festgelegt am 21. März 1979
- das Sanierungsgebiet II: „Östliche Altstadt und Bereich Am Zollberg“; förmlich festgelegt am 28. Juli 2000
- das Sanierungsgebiet III: „Meininger Straße – Rederstraße – Siemensstraße“; förmlich festgelegt am 14. Dezember 2006

Mit dem Wechsel in das neue Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und der Erstellung eines ISEK soll die Gelegenheit genutzt werden, die beiden älteren Sanierungsgebiete I und II abzuschließen. Weiter soll im Rahmen des ISEK behandelt werden, ob, in welchem Umgriff und wie lange die Altstadt künftig noch als Sanierungsgebiet festgelegt werden soll. Gegebenenfalls werden die Sanierungsgebiete I und II in ein neues Sanierungsgebiet IV überführt.

Für das noch recht junge Sanierungsgebiet III, das im Wesentlichen dem Untersuchungs-

gebiet im damaligen Modellvorhaben Leben findet Innenstadt entspricht, sollen ebenfalls offene Ziele und Maßnahmen fortgeschrieben werden und Eingang in das ISEK finden. Der städtebauliche Teil des ISEK weist somit einen starken räumlichen Bezug zu den o.a. Gebietskulissen auf.

#### Sanierungsziele im Sanierungsgebiet I

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet I „Westliche Altstadt“ wurden folgende „Oberziele“ für diesen räumlichen Teilbereich definiert:

- Schutz und Stärkung der Wohnfunktion
- Ausgleich der Sozialstruktur
- Stärkung der Entwicklungschancen des Einzelhandels- und des Dienstleistungssektors
- Schutz und Pflege des Stadtbildes
- Steigerung des Freizeitwertes der Altstadt als Kommunikationsbereich
- Neuordnung des fließenden und des ruhenden Verkehrs

#### Sanierungsziele im Sanierungsgebiet II

Für das Sanierungsgebiet II „Östliche Altstadt und Bereich Am Zollberg“ wurde mit der förmlichen Festlegung ein differenziertes Bündel an Zielen aufgelegt, die unter den Themenschwerpunkten

- ideelle Ziele
- übergeordnete städtebauliche Ziele
- Nutzung
- Gestaltung
- Denkmalpflege
- öffentliche und private Freiflächen
- Verkehr

zusammengefasst wurden. Unter dem Themenschwerpunkt der ideellen Ziele wurden sehr dezidiert die Sensibilisierung der Bürger für die Belange der Sanierung und die Förderung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Mieter als Ziele formuliert. Als ein

übergeordnetes städtebauliches Ziel gilt die Förderung der Wohnnutzung zur Realisierung einer ausgewogenen Altersstruktur in der Altstadt (siehe Kapitel Demographie und soziale Infrastruktur).

Wie auch im Sanierungsgebiet I wird für das Sanierungsgebiet II das Leitbild einer ausgewogenen Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe verfolgt. Die Pflege und der Erhalt der historischen Bausubstanz soll in gemeinsamen Anstrengungen von öffentlicher Hand und privaten Eigentümern angegangen werden.

Zur Erhöhung der Wohnumfeldqualitäten sollen Freiräume geschaffen und der Verkehr insgesamt altstadtverträglich gestaltet werden.

### **Sanierungsziele im Sanierungsgebiet III**

Die Grundidee der Aufwertung des Sanierungsgebietes III ist die Qualifizierung und Neustrukturierung der rund 16 ha großen innenstadtnahen Gemengelage. Der Bereich Meininger Straße – Rederstraße – Siemensstraße soll insbesondere als innenstadtnaher Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel weiter entwickelt werden. Neben der Wiederbelebung von Brachen, der Nachverdichtung und der städtebaulichen Neuordnung gilt die Entwicklung einer „Nord-Süd-Achse“ zwischen Bahnhof und Altstadt als grundlegendes Element der Gebietsaufwertung. In diesen Zusammenhang ist auch der geplante „Brückenschlag“ zwischen der Altstadt und dem Sanierungsgebiet III einzuordnen. Dieser Brückenschlag ist dabei sowohl im Sinne einer Arbeitsteilung zwischen der Altstadt und dem Sanierungsgebiet III als auch im Sinne einer physischen städtebaulichen Anbindung (bspw. Ausbau der Fuß- und Radwege) zu verstehen. Weitere zentrale Zielaussagen beziehen sich auf die Stärkung der Wohnfunktion und die Aufwertung des Bahnhofsumfeldes.

## **2 Bilanzierung der bisherigen Sanierungstätigkeiten**

Die Bilanzierung der bislang im Rahmen der städtebaulichen Sanierung verfolgten Ziele und umgesetzten Maßnahmen erfolgt nun zunächst in der Zusammenschau für die **Sanierungsgebiete I und II:**

### **Ideelle Ziele – Öffentlichkeitsarbeit und Sanierungsberatung**

Die Öffentlichkeitsarbeit und die Identifikation der Bürger mit der Altstadt waren dem Stadtrat zu allen Zeiten wichtig. Prozesse wie die Lokale Agenda 21 und „Leben findet Innenstadt“ haben gezeigt, dass die Bürger großes Interesse an ihrer Altstadt haben. Die Beratung der Bürger bei ihren Sanierungsmaßnahmen begann im Jahr 2000. Mit den Gesprächen vor Ort, der schriftlichen Beratung und den Stellungnahmen zu Baugesuchen wurden die Eigentümer von der Stadtverwaltung und der Sanierungsplanerin bei ihren Maßnahmen unterstützt. Mit der Auflage des kommunalen Förderprogramms trat im Jahr 2000 eine Gestaltungssatzung für die Altstadt in Kraft. Diese war und ist den Bürgern eine Leitlinie für die Umgestaltung oder die Neugestaltung ihrer Gebäude.

### **Schutz und Stärkung der Wohnfunktion in der Altstadt**

Die Schaffung eines breiten Wohnraumangebotes oblag nicht direkt der Stadt. Allerdings konnte der Neubau von Wohngebäuden gefördert werden, in dem die Stadt Anwesen ankaupte, freimachte und wieder veräußerte. Bis 1999 hatte die Stadt 21 Anwesen angekauft und 26 für eine Neubebauung hergerichtet oder ungenutzte Nebengebäude abgebrochen, damit private Freiflächen entstehen konnten. Dabei wurde vielfach auch eine Bodenordnung durchgeführt.

Damit konnten besonders in den Quartieren Bauerngasse und Steingasse moderne Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden.

Das soziale Gefälle einzelner Quartiere untereinander konnte egalisiert werden. Zudem konnte mit der baulichen Entwicklung der Vill'sche Altenstiftung die Altstadt auch wieder für viele ältere Menschen als Wohnstandort attraktiv gemacht werden.

In der östlichen Altstadt sind heute jedoch wieder Baulücken zu finden und der Gebäudezustand lässt in einigen Bereichen zu wünschen übrig. Auch das Wohnumfeld ist in der östlichen Altstadt insgesamt weniger familienfreundlich als im westlichen Teil. Dennoch verläuft die Bevölkerungsentwicklung in der östlichen Altstadt etwas positiver als in der westlichen Altstadt. In der westlichen Altstadt sinkt die Einwohnerzahl in sieben Quartieren, wohingegen sie in den östlichen Quartieren eher steigend ist. Die Gründe hierfür können zum einen der gestiegene Wohnflächenbedarf der Bevölkerung sein, zum anderen die demographische Entwicklung, die mittelfristig ihren Teil zum Bevölkerungsrückgang in der Altstadt beitragen könnte.

Ein weiteres Untersuchungsergebnis zeigt, dass der Anteil der unter 18-jährigen in der Altstadt im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich niedriger ist und die Gruppe der über 65-jährigen ein Viertel der Gesamtbevölkerung der Altstadt ausmacht (siehe auch Kapitel zur Soziodemographie).

In den Hauptgeschäftszonen Marktplatz, Spörleinstraße und Hohnstraße sind Wohnungen meist nur in den Obergeschossen zu finden. In diesen Bereichen gab es 1999 wie 2009 27 Gebäude, die nur gewerblich genutzt wurden.

Eine Erhebung zum Wohnungs- und Gebäudeleerstand im Jahr 2009 weist für die Innenstadt 50 leer stehende Wohnungen und Häuser aus. Es wurden aber nur die Wohnungen als Leerstände klassifiziert, in denen bereits einmal Personen amtlich mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet waren. Darüber hinaus

sind weitere Gebäude leer gefallen oder es liegen bebaubare Grundstücke brach.

In den letzten 35 Jahren hat die Altstadt also insgesamt an Einwohnern verloren – trotz der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen. Dass ohne die erfolgten Sanierungsmaßnahmen der Bevölkerungsschwund in der Altstadt wahrscheinlich noch deutlicher ausgefallen wäre, lässt sich nur schwer belegen, erscheint aber durchaus plausibel. Der Bevölkerungsrückgang darf im Übrigen nicht darüber hinwegtäuschen, dass in vielen Bereichen durch die Sanierung eine Verbesserung des Wohnumfeldes erzielt werden konnte. So ist in den letzten 10 Jahren auch wieder eine positive Bevölkerungsentwicklung in der Altstadt zu beobachten.

Bereits seit den 1970er Jahren war zu erkennen, dass Nebengebäude wertvolle Innenflächen zustellten, wobei diese Nebengebäude oft schon gar nicht mehr genutzt wurden. Gleichzeitig wuchs das Bedürfnis der Bewohner nach mehr Freifläche, zunächst vielleicht als Stellfläche für das neuerworbene Auto und später als begrünter Innenhof mit Terrasse und Rasen. Tatsächlich wurden in einzelnen Bereichen und auf vereinzelt Grundstücken leer stehende, ungenutzte Nebengebäude zu Gunsten eines größeren Gartens beseitigt. Dies geschah hauptsächlich in der Bauerngasse und der Steingasse. Im östlichen Altstadtgebiet, in den Quartieren Alte Pfarrgasse und Apothekengasse, hat es bis heute auf Grund der vorherrschenden gewerblichen Nutzung der Grundstücke nur wenige Veränderungen gegeben.

Die Auslagerung störender und nicht unbedingt an die Altstadt gebundener Betriebe war ein weiterer Faktor zur Verbesserung der Wohnqualität. In den 1970 und 1980er Jahren gab es hier durchaus noch störende Betriebe. Alleine drei große Brauereien beherbergte die Altstadt. Heute gibt es keinen landwirtschaftlichen Betrieb sowie keine weiteren



	Bad Neustadt gesamt	SG I	SG II	Altstadt gesamt
1975 (1970)	(14.625)	527	723	1.250
1998	15.711	559	389 <sup>1</sup>	948
2009	15.669	545	428	973

<sup>1</sup> ohne Am Zollberg

## 02 Tabelle

Einwohnerentwicklung in den Sanierungsgebieten absolute Angaben

Ute Ritter-Krauß 2010  
Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung  
2009

emissionsstarken Betriebe mehr innerhalb der Stadtmauer.

Unabhängig vom äußeren Zustand der Gebäude kann für das Jahr 2009 vorausgesetzt werden, dass der überwiegende Teil der Wohnhäuser im Inneren modernisiert wurde. Ohne einen einigermaßen guten Standard in der Ausstattung und bei fehlendem Komfort ist eine Altstadtwohnung heute kaum mehr zu vermieten. Zugenommen hat sicher auch der Anspruch der Mieter an das Niveau der Wohnungen. 1975 gab es in der Altstadt noch Massenunterkünfte, die natürlich schon lange der Vergangenheit angehören.

### Schutz und Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen in der Altstadt

Eine wichtige Maßnahme zum Schutz und zur Stärkung von Einzelhandel und Dienstleistungen in der Altstadt wurde in der Bereitstellung altstadtnaher Stellplätze gesehen. Dies wurde von der Stadt durch die Anlage von größeren Stellplatzanlagen rund um die Altstadt umgesetzt. In der Altstadt selbst sind nur wenige Kurzzeitstellplätze verblieben. Die Stellplatzfrage in der Innenstadt ist auch heute noch Anlass für kontroverse Diskussionen. So wird beispielsweise immer wieder die Diskussion aufgeworfen, ob in der Spörleinstraße wieder Kurzzeitparkplätze eingerichtet werden sollen. Aktuell gibt es dort keine offiziellen Stellplätze im Straßenraum, auch

wenn dort vor den Geschäften und vor dem Rathaus häufiger Fahrzeuge kurzzeitig abgestellt werden.

Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen in fußläufiger Entfernung zur Altstadt ist jedoch nicht der alleinige und ausschlaggebende Faktor für den Erhalt der Einzelhandelsfunktion in der Innenstadt. Bereits 1975 wurde als Sanierungsziel formuliert, die Bildung altstadtdferner Subzentren zu verhindern. In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls bereits im Jahre 1975 die Sicherung der Kernerweiterungszone Meiniger Straße für eine Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung vorgesehen. Das Gebiet Meiniger Straße – Rederstraße – Siemensstraße wurde dann wie dargestellt im Jahr 2006 als Sanierungsgebiet III ausgewiesen.

In den letzten Jahren ist in der Altstadt eine deutliche Konzentration des Einzelhandelsbesatzes auf die Hauptgeschäftslagen Marktplatz, Hohnstraße und Spörleinstraße zu beobachten. In diesem Bereich sind bis auf wenige Ausnahmen auch keine leer stehenden Ladenlokale zu verzeichnen (vgl. Bestandserhebungen zum Einzelhandel). In den Nebenlagen der Innenstadt häufen sich jedoch Leerstände, die aller Voraussicht nach auch nicht mehr für Einzelhandelsnutzungen in Betracht kommen. Auch hieraus ergeben sich Flächenpotenziale für einen Ausbau der Wohnnutzung in diesen Lagen.

### Stadtbild

Bereits seit Beginn der Stadtsanierung 1973 wurde der Erhalt der historischen Struktur der Altstadt als Sanierungsziel formuliert, um die Tradierung des historischen Stadtgrundrisses mit seinen Quartieren und der Maßstäblichkeit der Bebauung zu sichern.

Zur Verbesserung der gewerblichen Nutzung der Anwesen in den Hauptgeschäftsbereichen war und ist dennoch in beiden Sanierungsgebieten eine erdgeschossige Überbauung der Grundstücke möglich. Auch der Zusammenschluss von kleineren Gebäuden nach einer Entkernung sah man als Möglichkeit zur Vergrößerung der Geschäftsflächen in der Altstadt. Tatsächlich wurde dies nicht realisiert, sondern es wurde neu gebaut. Ein Beispiel hierfür ist die sogenannte „Marktbärbel“ am oberen Marktplatz, die aktuell unter anderem das Bekleidungskaufhaus C&A beherbergt. Auch für die Drogerie Müller wurden nicht mehrere alte Gebäude zusammengefasst, sondern man entschloss sich zu einem Neubau.

Der südliche Stadtgraben mit der imposanten Stadtmauer aus dem 13. -16. Jahrhundert wurde mit dem Ausbau der Mühlbacher Straße zum repräsentativen Stadtprospekt. Was vorher noch im Dornröschenschlaf lag, ist seit den 1980er Jahren die Stadtansicht Bad Neustadts schlechthin. Die Gärtnerei Hofmann hatte einst einen Teil unterhalb der Salzpforte bebaut und erst mit dem Verkauf dieser Gebäude konnte der Stadtgraben als öffentlicher Bereich neu gestaltet werden. Auch in Zukunft will sich die Stadt um die Verbesserung ihres Stadtbildes und insbesondere der Stadtansicht von der Mühlbacher Straße aus bemühen. Für die Salzpforte mit der Falaiser Brücke wurde als Vorbereitung für eine Neugestaltung dieses wichtigen Stadtzugangs eine Architektenwerkstatt zur Ideenfindung durchgeführt. Damit sollen weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes auf den Weg gebracht werden.

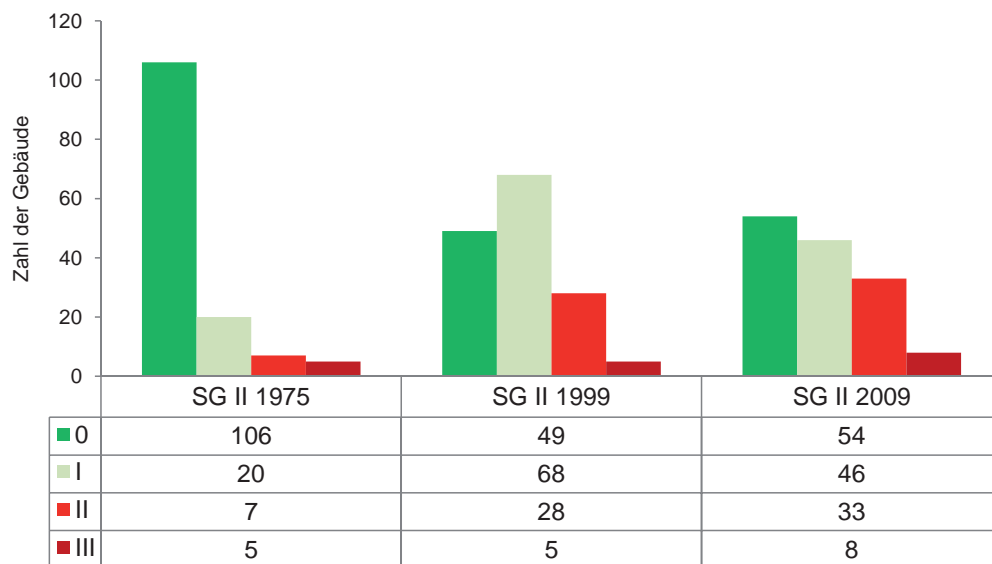
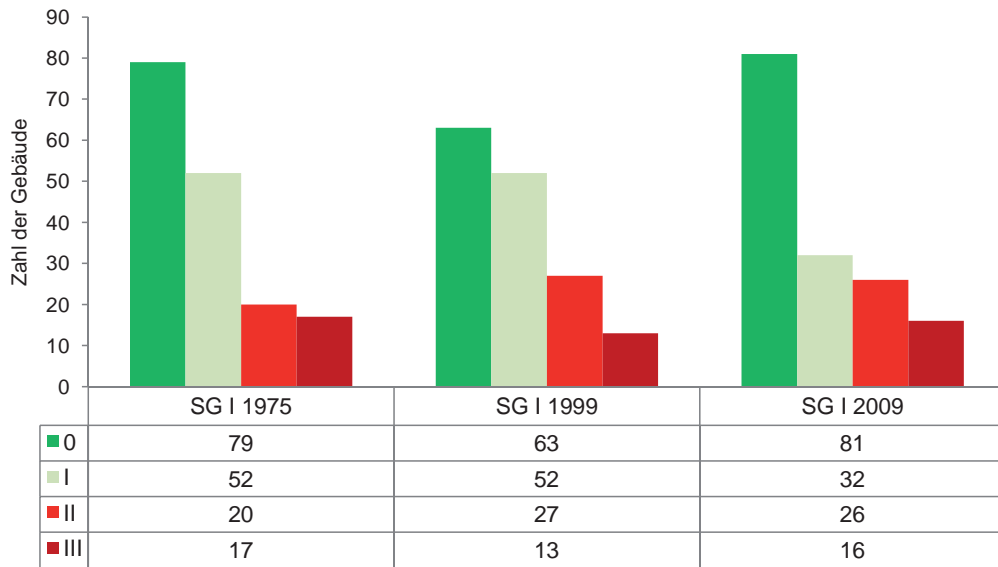
### Schutz und Pflege des Stadtbildes

Der Gebäudezustand in der Altstadt wurde in den Jahren 1975 und 2000 bei den jeweiligen Vorbereitenden Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz differenziert aufgenommen. Um die Entwicklung bis zum Jahr 2009 dokumentieren zu können, wurde im Jahr 2009 eine erneute Ortsbegehung durchgeführt, bei der die Gebäude nach ihrem äußeren Anschein klassifiziert wurden.

Im Jahr 1975 wurden der Gebäudezustand und soweit als möglich auch die Wohnungen begutachtet. Die baulichen Mängel wurden in die Kategorien leicht bis sehr schwer eingeordnet.

Damals waren es vornehmlich die Gebäude im Nordwesten der Altstadt, bei denen Zustand und Ausstattung der Wohnungen zu bemängeln waren. Damals wurden rund 60 Prozent aller Gebäude ohne bauliche Mängel eingestuft. Leichte Probleme hatten 23,5 Prozent und nur 16 Prozent wiesen schwere bis sehr schwere bauliche Schäden auf.

Im Jahr 1999 wurde der Gebäudezustand erneut nach dem äußeren Anschein aufgenommen. In der östlichen Altstadt wurden auch die Anwesen begangen und auf freiwilliger Basis der Bewohner wurden die Häuser auch innen besichtigt. Der Zustand der Gebäude wurde in vier Kategorien nach ihrem Sanierungsbedarf eingeordnet. Die Bestandsaufnahme im Jahr 1999 ergab, dass die Zahl der Gebäude ohne Mängel abgenommen hatte, es dafür aber mehr gestalterische Probleme gab. So mussten 1975 in der Altstadt 72 Hauptgebäude, 1999 aber 120 Hauptgebäude der Kategorie I zugeordnet werden, wiesen also leichte Mängel auf. Die Zahl der sanierungsbedürftigen Gebäude mit deutlich sichtbaren Mängeln und die Zahl der das Stadtbild störenden Häuser stieg von 1975 (49) bis 1999 (73) um ein Drittel. Dieser Anstieg kann einerseits sicherlich auf unter-



- Kategorie 0 Gebäude ohne Mängel
- Kategorie I Neubauten oder gut renovierte Altbauten; uneingeschränkte Nutzung möglich. Äußerlich gestalterische Mängel an Fassade, Fenster oder Dach möglich; Schönheitsreparaturen notwendig.
- Kategorie II Gebäude mit baulichen Schäden; teilweise eingeschränkte Nutzung möglich; renovierungsbedürftige bauliche Mängel, z.B. an Sockel, Putz, Fenster, Dachdeckung, Regenrinnen, Kamin, mangelnde Haustechnik; Renovierung erforderlich.
- Kategorie III Gebäude mit konstruktiven Mängeln; ganz oder teilweise eingeschränkte Nutzung; starke Schäden an Dach, Fassade, Wänden, Decken; Durchfeuchtung des Gebäudes; Einsturzgefahr; umfassende Sanierung erforderlich.

**03 Abbildung**  
 Entwicklung des  
 Gebäudezustands in  
 der Altstadt  
 1975 bis 2009

Darstellung HSS 2010  
 Ute Ritter-Krauß 2010

schiedliche Bewertungsmaßstäbe zurückgeführt werden. Andererseits ist nachweisbar, dass bis 1999 nur wenige private Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Eine Tatsache, auf die die Stadt mit der Auflage des kommunalen Förderprogramms im Jahr 2000 reagierte.

Von 1999 bis zum Jahr 2009 nahm sicher auch deshalb in beiden Sanierungsgebieten die Zahl der Gebäude ohne Mängel um insgesamt 23 Gebäude zu. Insgesamt jedoch ist in diesem Zeitraum der Sanierungsbedarf leicht angestiegen. Vor allem die Zahl der Gebäude mit Mängeln der Kategorien II und III hat seit 1999 um 10 Gebäude zugenommen.

Diese Entwicklung belegt, dass der Erhalt und die Pflege der Gebäudesubstanz eine Daueraufgabe darstellt und zu keinem Zeitpunkt abgeschlossen sein kann. Denn die Auflage des kommunalen Förderprogramms im Jahr 2000 kann trotz der immer noch bestehenden Mängel durchaus als Erfolgsgeschichte bezeichnet werden: zwischen 2002 und 2009 wurden 34 Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes gefördert, von denen 11 Anwesen ausfinanziert sind. Seit dem Jahr 2000 gab es rund 90 Beratungen zu privaten Maßnahmen und Stellungnahmen zu Bauanträgen. Dabei wurden über 1,4 Millionen Euro in Sanierungsmaßnahmen investiert. Einem Euro Förderung stehen in der Bilanz fast 7 Euro private Mittel gegenüber.

Der Blick auf den Gebäudezustand im Jahr 2009 (siehe Karte) zeigt, dass Mängel der Kategorien I und II nahezu flächendeckend in der Altstadt zu finden sind. Gravierende Mängel (Kategorie III) konzentrieren sich hingegen eher im Sanierungsgebiet I. Für eine mögliche Reduzierung der Gebietsumgriffe der Sanierungsgebiete im neuen Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ergeben sich hieraus keine Anhaltspunkte. Vielmehr empfehlen wir die befristete Fort-

führung der Sanierung und des kommunalen Förderprogramms in einer konzertierten Aktion und in den bestehenden Umgriffen. So könnten beispielsweise die Eigentümer von Gebäuden der Kategorie III im Rahmen einer proaktiven Sanierungsberatung persönlich angesprochen und am Wohnort zur Beratung aufgesucht werden (sofern pragmatisch darstellbar). Die Eigentümer von Gebäuden der Kategorien I und II könnten nochmals schriftlich auf die Mängel und die Möglichkeiten einer Sanierung und die auslaufende Förderung hingewiesen werden. In der Kombination mit einer Beratung zur energetischen Sanierung und zu ergänzenden Förderprogrammen (bspw. der KfW) sollte das Ziel darin bestehen, im verbleibenden Zeitfenster der Sanierungsförderung noch möglichst viele Eigentümer aktiv zu Investitionen zu bewegen.

### **Steigerung des Freizeitwertes der Altstadt als Kommunikationsbereich**

Mit der Neugestaltung der Straßen und des Marktplatzes wurden die 1975 formulierten Ziele zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt weitgehend erreicht: die Straßen erhielten eine hochwertige Gestaltung und wurden vom Verkehr entlastet. In vielen Bereichen ist nur noch Anwohnerparken möglich, so dass sich dort auch der Parksuchverkehr in Grenzen hält. Erreicht werden konnte dies erst durch die außerhalb der Stadtmauer gelegenen großen Parkplätze.

Insbesondere der 1979 umgestaltete Marktplatz spricht mit seiner Gestaltung und Funktion Besucher wie Einheimische an. Zu jeder Jahreszeit finden hier Veranstaltungen statt. Die Marktstände, der Einzelhandel, die vielfältige Gastronomie, das Wasserspiel und die Bänke laden zum Aufenthalt und Verweilen ein.



### Neuordnung des fließenden und des ruhenden Verkehrs

Als 1973 die Stadtsanierung begann, waren der fließende und der ruhende Verkehr stark prägende Elemente in der Altstadt. Die ehemals gepflasterten Straßen und Gassen in der Altstadt hatte man weitgehend asphaltiert und die Fußgänger wurden auf die schmalen Gehsteige verbannt.

Das Hauptverkehrsproblem in der Altstadt sah man damals in der mangelnden Erschließung des Stadtkerns für den PKW-Verkehr. Die beiden Stadtzufahrten durch das Hohntor und die Spörleinstraße trugen als Verbindungsstrassen von Ost nach West die Hauptlast des Durchgangsverkehrs. Aber auch die kleineren Straßen waren durch die Überlagerung aller Verkehrsarten überlastet und die großzügig angelegten Stellplätze verursachten zusätzlich einen beträchtlichen Parksuchverkehr.

Die Probleme mit dem Verkehr waren daher auch ein wesentlicher Anstoß zur Einleitung der Stadtsanierung in den 1970er Jahren. In der Vorbereitung dazu wurden verschiedene Verkehrskonzepte diskutiert. Unter anderem war ein neuer Stadtmauerdurchbruch in der Verlängerung der Schuhmarktstraße vorgesehen. Die Überfahrt über den Marktplatz war auf der östlichen Platzseite geplant.

In den 1980er Jahren wurde mit der Neugestaltung der Straßen und insbesondere des Marktplatzes der Verkehr in der Altstadt komplett neu geordnet. Daher waren im Jahr 2000, bei den Vorbereitenden Untersuchungen und im Städtebaulichen Rahmenplan, im Prinzip keine Veränderungen im Verkehrssystem zu empfehlen.

Heute ist das Verkehrssystem der Altstadt optimiert mit einer überwiegenden Einbahnstraßenregelung. Die verkehrsberuhigten Zonen sowie die Fußgängerzonen wurden soweit als möglich ausgedehnt. Es

gibt aktuell nur eine stark begrenzte Anzahl von bewirtschafteten Kurzzeitparkplätzen. Ergänzend war natürlich die Herstellung größerer Stellplatzanlagen, wie das Parkdeck am Busbahnhof, die Parkplätze Schillerhain und Goethestraße und die Altstadt-Tiefgarage in der Roßmarktstraße erforderlich. Diese Stellplätze werden insgesamt gut angenommen, weil sie in fußläufiger Entfernung zur Altstadt liegen. Doch noch immer wird versucht in der Altstadt zu parken, weil nur ein kurzer Aufenthalt geplant ist. Die wenigen offiziellen Stellplätze am westlichen Marktplatz und die „inoffiziellen“ Kurzzeitparkplätze in der Spörleinstraße ziehen nach wie vor Parksuchverkehr in die Innenstadt.

Der ÖPNV Bad Neustadts verkehrt als „NESSI“ auch in der Altstadt und erschließt den Marktplatz über die Hohnstraße als Zubringer. Aus diesem Grund kann die Hohnstraße als eigentliche Fußgängerzone und als für den motorisierten Individualverkehr gesperrter Bereich noch nicht voll in Wert gesetzt werden. So ist zum Beispiel eine flächengreifende Außenbestuhlung der Gastronomie nicht möglich, da eine Trasse für den Stadtbus frei gehalten werden muss. Emissionen des Stadtbusses sorgen in der doch recht engen Hohnstraße zusätzlich für eine verminderte Aufenthaltsqualität. Eine Möglichkeit, die Aufenthaltsqualität in der Hohnstraße für Fußgänger und Anwohner zu erhöhen, könnte der Einsatz von Elektrobussen sein.

Für das noch recht junge **Sanierungsgebiet III** wurde keine umfassende und systematische Evaluation durchgeführt. In Ergänzung bzw. in Folge der Vorbereitenden Untersuchungen wurde für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes im Rahmen des Modellvorhabens **Leben findet Innenstadt** ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Der im Rahmen dieses Verfahrens geführte Dialog war entscheidend für die Konsensfindung unter den beteiligten öffentlichen und privaten Akteuren. Mit

dem Instrument des Investorenwettbewerbs konnte ein geplantes Ansiedlungsvorhaben im großflächigen Einzelhandel in seiner Dimension und Sortimentszusammensetzung auf die Verträglichkeit mit der Altstadt abgestimmt werden. Die bauliche Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse wird aktuell leider durch eine noch ungeklärte Altlastenfrage im Untersuchungsgebiet verzögert. Auch die Durchführung eines geplanten Wettbewerbs zum städtebaulichen Brückenschlag zwischen der Altstadt und dem Sanierungsgebiet III wurde aufgrund der teilweise noch unklaren Rahmenbedingungen der Gebietsentwicklung zunächst zurückgestellt. Im Wesentlichen haben deshalb die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet III unverändert Bestand und können im Rahmen des ISEK fortgeschrieben werden. Mit der Deklaration Bad Neustadts als Modellstadt zur Elektromobilität ergeben sich zudem neue Ansatzpunkte das Gebiet als Technologiestandort zu profilieren.

### 3 Architektenwerkstatt „Salzpforte“

Die Salzpforte ist mit dem südlich gelegenen Busbahnhof und den umfangreichen Stellplatzanlagen ein wichtiger und zentraler Innenstadtzugang. Über die Falaiser Brücke werden der Busbahnhof, das Parkdeck und auch das Freizeitbad Triamare an die Altstadt angebunden. Dieser städtische Raum erfüllt eine wichtige Funktion sowohl als Transit- als auch als Freizeitraum. Die bestehende städtebauliche Situation spiegelt die Bedeutung dieses Raumes allerdings nur unzureichend wider. Die Gestaltung der Freiflächen ist verkehrsbezogen und damit von geringer Aufenthaltsqualität. Der Stadtraum im Umfeld des Freizeitbades besitzt mit einer heterogenen Bebauung und seinen Gestaltungsdefiziten nur wenige Qualitäten. Die Falaiser Brücke ist wegen der starken Steigung nicht behindertengerecht und bildet

damit eine Barriere. Das vorhandene Parkdeck wird nur in geringem Umfang angenommen. Insbesondere die obere Stellplatzebene weist erhebliche Nutzungsdefizite auf. Der bauliche Zustand und bautechnische Mängel werfen Fragen nach einem langfristigen Erhalt der Anlage auf (vgl. auch Werkstattbroschüre Büro Schirmer Architekten + Stadtplaner 2010).

Für die Salzpforte als historischer Stadtzugang wurden bereits 1975 bauliche und gestalterische Mängel benannt, die im Rahmen der Stadtsanierung beseitigt werden sollten. Bei den Vorbereitenden Untersuchungen für das zweite Sanierungsgebiet der Altstadt im Jahr 1999 wurde erneut auf die unbefriedigende Gestaltung der Salzpforte und die Probleme in Zusammenhang mit der Falaiser-Brücke (Gestaltung, Barrierefreiheit) aufmerksam gemacht.

Im Zuge des ISEK-Prozesses formulierte die Lenkungsgruppe den dringenden Handlungsbedarf, sich diesem städtischen Raum zu widmen. Im April 2010 fand nun eine dreitägige Architektenwerkstatt mit fünf geladenen Architekturbüros vor Ort statt. Im Rahmen dieser Entwurfswerkstatt sollten die Chancen des Raumes analysiert und davon abgeleitet unterschiedliche Entwicklungsperspektiven aufgezeigt werden. Dabei standen neben den Möglichkeiten für eine verbesserte Begehbarkeit der Brücke und der räumlich-funktionalen Aufwertung des Stadtzugs auch Visionen für eine städtebauliche Aufwertung des gesamten Triamare-Umfelds im Mittelpunkt.

Im Ergebnis der Architektenwerkstatt enthielt vor allem der Entwurf des Büros Franke + Messmer eine Fülle von gestalterischen und funktionalen Verbesserungsvorschlägen, die Eingang in das Integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept finden.

#### 4 Zusammenfassende Darstellung der Stärken und Schwächen

##### Stärken/Chancen:

- Erfolg des kommunalen Förderprogramms in Verbindung mit der Gestaltungssatzung/Generierung privater Investitionen im Verhältnis 1:7
- Vielzahl durchgeführter öffentlicher und privater Sanierungsmaßnahmen
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch die Sanierung
- teilweise Schaffung moderner Wohngebäude
- Beseitigung sozialer Schieflagen in der Altstadt
- Auslagerung störender Betriebe
- Beteiligung der Stadt im Grundstücksmarkt
- Existenz von Stellplätzen in fußläufiger Entfernung zur Altstadt
- kaum leer stehende Ladenlokale im zentralen Einkaufsbereich
- Umnutzung ehemaliger Ladenlokale in den Nebenlagen für Wohnnutzungen möglich
- attraktive Stadtansicht mit südlichem Stadtgraben
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Altstadt durch die Sanierungsmaßnahmen
- Marktplatz als Treffpunkt etabliert
- hochwertige und nahezu flächendeckende Gestaltung der öffentlichen Räume in der Altstadt
- Reduzierung der Verkehrsbelastung in der Altstadt
- Marktplatz durch ÖPNV erschlossen
- Deklaration der Stadt als Modellstadt zur Elektromobilität
- Investitionsvorhaben Einkaufszentrum an der Meiningerstraße

##### Schwächen/Risiken:

- sinkende Einwohnerzahlen in der Altstadt im Allgemeinen und in der westlichen Altstadt im Besonderen
- Überalterung der Bevölkerung in der Altstadt
- hoher Gebäude- und Wohnungsleerstand in der Altstadt
- Freiflächen zur Wohnumfeldverbesserung wurden nur unzureichend geschaffen
- leer stehende Ladenlokale in den Nebenlagen der Innenstadt
- leichter Anstieg des Sanierungsbedarfs in den SG I und II / beachtliche Zahl von Gebäuden mit gravierenden Mängeln
- in Anbetracht der tatsächlichen Stellplatzzahl unverhältnismäßig starker Parksuchverkehr in der Altstadt
- Emissionsbelastungen durch NESSI in der Hohnstraße
- mangelnde Inwertsetzung der „Fußgängerzone“ in der Hohnstraße
- ungeklärte Altlastenproblematik und in der Folge zeitlicher Verzögerung in der Umsetzung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet III
- fehlende städtebauliche Anbindung der Altstadt an den Innenstadtergänzungsstandort Sanierungsgebiet III
- städtebauliche Defizite im Bereich Salzpforte, Falaiser Brücke und Triamare-Umfeld
- fehlende Barrierefreiheit der Falaiser Brücke
- bauliche Mängel und Nutzungsdefizite des Parkdecks südlich der Staatsstraße 2445 (ehemals B19)

## Tourismus

### 1 Entwicklung des Tourismus in Bad Neustadt

Der Tourismus spielt in Bad Neustadt an der Saale neben anderen Strukturbereichen (insbesondere der Industrie und dem Gesundheitswesen) als Wirtschaftsbereich eine bedeutsame Rolle. Das Spektrum reicht dabei vom Wochenendtourismus über den Kur- und Bädertourismus bis hin zum Tourismus, der in Verbindung mit der Rhön Klinikum AG steht (Übernachtung von Angehörigen von Patienten, die sich bedingt durch Rehabilitationsmaßnahmen mehrere Wochen in einer der Kliniken in Bad Neustadt a. d. Saale aufhalten). Der aufgrund der hohen Industriedichte vorhandene Geschäfts- und Dienstreisetourismus bietet weitere Potentiale im Bereich des Tagungs- und Seminartourismus, die künftig noch stärker genutzt werden sollen.

Dass der Tourismus für die Stadt Bad Neustadt ein wichtiger Wirtschaftsfaktor ist, zeigt auch die Berechnung der Tourismusintensität und deren Vergleich mit den Werten des Landkreises Rhön-Grabfeld und des Regierungsbezirkes Unterfranken. Diese Kennzahl zeigt, wie stark eine Region vom Tourismus geprägt ist und liefert Anhaltspunkte für dessen wirtschaftliche Entwicklung. Dafür wird die Zahl der Übernachtungen mit der Einwohnerzahl ins Verhältnis gesetzt. Für Bad Neustadt errechnet sich ein Wert von 22.887. Mit anderen Worten: pro Einwohner sind in Bad Neustadt jedes Jahr rund 23 Übernachtungen zu verzeichnen. Ein Wert von 15 Übernachtungen und mehr pro Einwohner und Jahr ist als absoluter Spitzenwert anzusehen, der nur von einer Ferienregion nationaler und internationaler Bedeutung erreicht wird. So weist der Regierungsbezirk Unterfranken insgesamt nur einen Wert von 4,65 Übernachtungen pro Einwohner auf. Im Landkreis Rhön-Grabfeld entfallen immerhin noch 9,4 Übernachtungen auf einen Einwohner. Der hohe Wert von Bad Neustadt relativiert sich allerdings, wenn

man die Kennzahlen anderer bayerischer Heilbäder und Kurorte zum Vergleich heranzieht. So erreichen beispielsweise die nahe gelegenen Bäder Bad Brückenau, Bad Kissingen und Bad Staffelstein deutlich höhere Tourismusintensitäten als Bad Neustadt.

Der Tourismus in Franken wird durch die fünf Schwerpunktthemen „Familienland Franken“, „Franken kulinarisch erleben“, „Lust auf Natur“, „Franken Kultur“ und „Gesundheitspark Franken“ bestimmt und der positive Trend der vergangenen Jahre setzt sich weiter fort. Der Tourismus in Franken ist auf Wachstumskurs und im bayernweiten Vergleich kann die Region weiterhin Platz zwei hinter Oberbayern behaupten. Die positiven Zahlen sind neben den Zuwächsen bei ausländischen Gästen vor allem auf die Inlandsergebnisse zurückzuführen. Die Übernachtungszahlen für 2008 weisen insgesamt ein Wachstum von 1,2 Prozent auf. Während der fränkische Städtetourismus ebenfalls Steigerungsraten (2,0 Prozent) zu verzeichnen hat, lässt sich bei den fränkischen Kur- und Heilbädern ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis registrieren.<sup>1</sup> Neue Chancen für eine weitere positive Entwicklung des fränkischen Tourismus als heimische Urlaubsdestination verspricht der Trend zum „erdgebundenen Reisen“, bei dem Flug- und Fernreisen zugunsten heimischer Urlaubsreisen seltener werden.

Die Gemeindestatistik des Statistischen Landesamtes enthält eine Reihe von Daten, um die wesentlichen Entwicklungen im Bereich der touristischen Nachfrage und des touristischen Angebotes skizzieren zu können. Dies beinhaltet in erster Linie die Betrachtung der Übernachtungs- und Bettenzahlen, deren Auslastung, die Anzahl der touristischen Anbieter und die Darstellung dieser Indikatoren im Zeitverlauf.

Gemäß der amtlichen Statistik waren im Juni 2009 31 Beherbergungsbetriebe in Bad Neu-

<sup>1</sup>Tourismusverband Franken e.V. (2009): Geschäftsbericht 2008

stadt a.d. Saale geöffnet, welche zusammen 1.486 Betten anboten.<sup>2</sup> Bei einer Anzahl von 347.211 Übernachtungen im Jahr 2009 ergibt sich daraus eine durchschnittliche Auslastung der Betriebe von 64,8 Prozent. Der deutsche Tourismusverband spricht ab einer Bettenauslastung der Betriebe von 35 bis 40 Prozent von einer rentablen Betriebsführung,<sup>3</sup> so dass sich die gewerblichen Betriebe in Bad Neustadt insgesamt in einer positiven wirtschaftlichen Ausgangssituation befinden. Vergleicht man die Auslastungsquoten zudem mit den Zahlen von Landkreis (2009: 34,2 Prozent) und Regierungsbezirk (36,1 Prozent), so kommt sehr klar zum Ausdruck, in welcher guten Lage sich die Beherbergungsbetriebe in Bad Neustadt befinden. Als ein positiver Entwicklungsfaktor für die heimische Tourismusindustrie ist außerdem die kaum vorhandene Saisonalität zu nennen. Die Auslastungsquoten in den Winterhalbjahren (2008/09: 65,8 Prozent) sind nur geringfügig niedriger als in den Sommerhalbjahren (2008: 66,5 Prozent). Auch hier steht die Stadt wesentlich besser da als der Landkreis und der Regierungsbezirk.

Die alleinige Betrachtung der amtlichen Statistik ist oftmals nicht ausreichend für eine abschließende Bewertung, da in der Regel nur die größeren Betriebe mit mindestens neun Betten erfasst werden. Außerdem kön-

nen keine Aussagen zur Beherbergungsstruktur getroffen werden. Um diese Lücken zu schließen, müssen das Gastgeberverzeichnis und die städtische Statistik herangezogen werden. Erfreulicherweise verfügt das Statistische Landesamt über eine Erfassung der Betriebe mit weniger als neun Betten und der Privatquartiere, welche zumindest die Übernachtungszahlen für diesen Bereich liefert (vgl. Tab. 03). Gemessen an der Gesamtzahl der Übernachtungen zeigt sich aber, dass der Bereich der Privatvermietung in Bad Neustadt eher eine untergeordnete Rolle spielt.

Auf der Homepage der Stadt und der Tourismus und Stadtmarketing GmbH sind derzeit 39 Beherbergungsbetriebe verzeichnet. Die 14 Hotels sowie die 15 Betreiber von Ferienwohnungen dominieren die Anbieterlandschaft. Räumlich sind die derzeitigen Betriebe hauptsächlich im Kurviertel (Ortsteile Mühlbach, Neuhaus) und in Herschfeld verortet. Einige Betriebe liegen auch im historischen Stadtzentrum.

Die Betrachtung der Entwicklung der touristischen Indikatoren in Bad Neustadt erfordert die Unterteilung in zwei Zeitabschnitte, die sich insbesondere aus dem Strukturwandel im Kurwesen ergeben. Aus diesem Grund ist es auch notwendig, etwas tiefer in die Vergangenheit zurückzugehen. Betrachtet

<sup>2</sup> Im Klinikbereich verfügt Bad Neustadt a.d. Saale nochmals über mehr als 1.500 Betten. Die Übernachtungen in diesen Einrichtungen werden allerdings seit der Änderung des Beherbergungstatistikgesetzes 2002 nicht mehr zu den touristisch wirksamen Übernachtungszahlen hinzugerechnet.

<sup>3</sup> Deutscher Tourismusverband Service GmbH (DTV), 2010

	Betriebe über 9 Betten	Übernachtungen in Betrieben			Entwicklung der Übernachtungen		Übernachtungen je EW
		über 9 Betten	unter 9 Betten	gesamt	1995-2009	1999-2009	
Bad Neustadt a.d. Saale	31	347.211	7.018	354.229	- 29 %	+ 49 %	23
Lkr. Rhön-Grabfeld	131	786.728	61.205	847.933	- 29 %	+ 7 %	9,4
Unterfranken	1.078	6.175.513	202.716	6.378.229	- 3 %	+ 11 %	4,7

**03 Tabelle**  
Beherbergungsbetriebe und Übernachtungen 2009

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung  
2010

man zunächst einmal den Zeitraum von 1983 (erstes verfügbares Datum der amtlichen Statistik) bis zum Jahr 1999, so ist zu erkennen, dass sich die Übernachtungszahlen Mitte der 1980er Jahre innerhalb weniger Jahre fast verdoppelt haben. In diesen Zeitraum fällt allerdings auch die Etablierung der Herz- und Gefäßklinik in Bad Neustadt 1984. Die aus den Reformen der 1970er und 1980er Jahre hervorgegangenen Kurkrisen führten in Bad Neustadt hingegen nicht zu diesen massiven Nachfragerückgängen, wie sie manch anderer Ort erfahren musste. Erst die 3. Stufe der Gesundheitsreform im Jahr 1996/1997 brachte einen regelrechten Einbruch in den Übernachtungszahlen mit sich. Der Rückgang betrug innerhalb eines Jahres 67 Prozent.

Die letzten zehn Jahre zeigen hingegen wieder eine positive Entwicklung des Tourismus in Bad Neustadt. Sowohl die Übernachtungszahlen als auch die Anzahl der Gästeankünfte sind wieder deutlich gestiegen (vgl. Abb. 04). Diese Entwicklung muss für ein Heilbad als äußerst positiv bewertet werden. Dieser Trend zeigt sich hingegen nicht nur für Bad Neustadt, auch die anderen unterfränkischen Bäder können eine positive Entwicklungsbilanz vorweisen. Die südbayerischen Bäder mussten hingegen auch in der jüngeren Vergangenheit zum Teil erhebliche Verluste hinnehmen. Außergewöhnlich hoch ist in Bad Neustadt auch die Aufenthaltsdauer der Gäste. So verbringt ein Gast durchschnittlich 8,5 Tage in Bad Neustadt. Der leicht negative Trend der Übernachtungen und Ankünfte in den vergangenen zwei Jahren sollte hingegen weiter beobachtet werden. Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht beurteilt werden, ob die Veränderungen auf die Wirtschaftskrise zurückzuführen sind oder strukturelle Probleme dafür verantwortlich sind.

## 2 Betriebsqualitäten

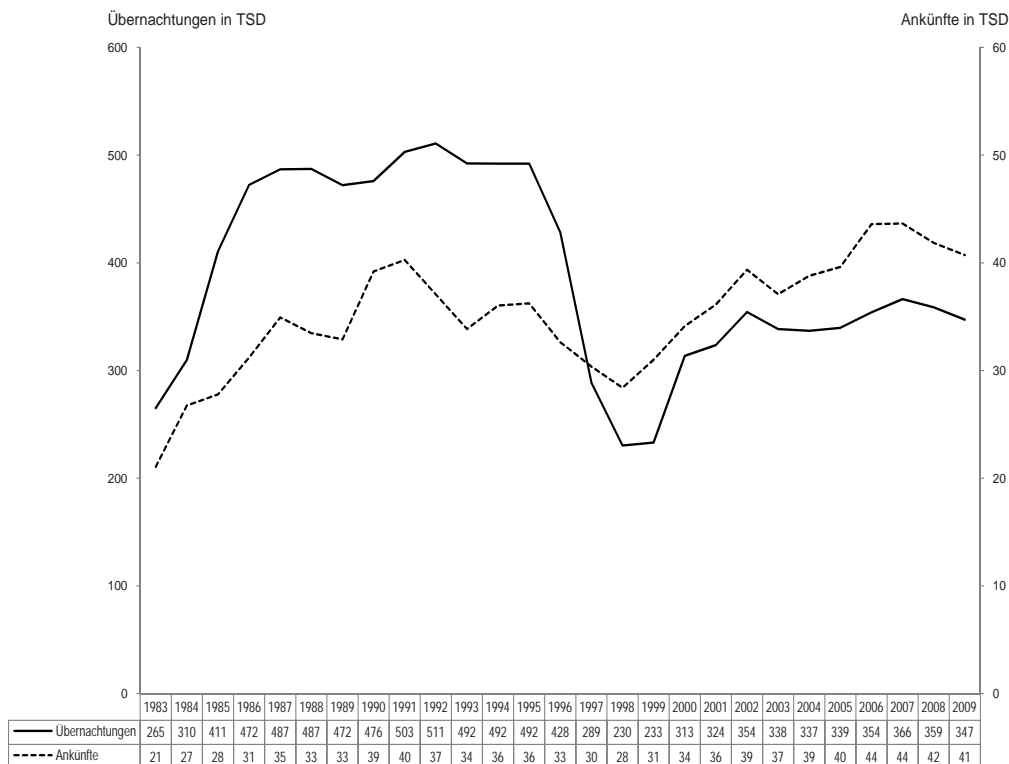
Die Bewertung der Qualität der Beherbergungsbetriebe ist nicht ganz unproblematisch, da Qualität kein offensichtliches Merkmal ist und eine Beurteilung immer nur ein subjektives Empfinden ausdrücken kann. Um dennoch eine Bewertung der Qualität der Beherbergungsbetriebe abzugeben, können Klassifizierungen herangezogen werden. Hier wird assoziiert, dass der ausgewählte Betrieb schon einmal extern in seiner Qualität bewertet und für gut befunden wurde. Die angebotene Leistung wird so relativ greifbar und für den Gast transparent<sup>4</sup>.

In Bayern gibt es allgemein noch einen erheblichen Nachholbedarf in Bezug auf die Klassifizierung des DEHOGA. In Bad Neustadt a.d. Saale haben sich immerhin acht der 39 Betreiber diesem Verfahren unterzogen. Bad Neustadt verfügt somit über ein Hotel der Vier-Sterne-Kategorie sowie über zwei Hotels, eine Pension und einen Anbieter von Ferienwohnungen aus dem 3-Sterne-Bereich. Ein Betreiber bietet 2-Sterne-Ferienwohnungen und zwei Anbieter 4-Sterne-Ferienwohnungen an. Diese Zusammenstellung zeigt, dass die Mittelklasse besonders stark angesprochen wird. Die Zielgruppe mit gehobenen Ansprüchen kann im Bereich der Ferienwohnungen und mit einem Vier-Sterne-Hotel bedient werden.

## 3 Organisationsstrukturen

Die Stadt verfügt im Bereich Tourismus über eine tragende Organisation, die sich mit der Förderung der touristischen Aktivitäten beschäftigt: die Tourismus und Stadtmarketing GmbH. Neben der Stadt Bad Neustadt halten auch der Stadtmarketing NES e.V. und der Kur- und Verkehrsverein Anteile an der GmbH.

<sup>4</sup> Sterne sind die Qualitätszeichen für Unterkünfte in Deutschland. Die Klassifizierungssysteme des DEHOGA (für Hotels) und des DTV (für Gästehäuser, Gasthöfe, Pensionen, Ferienwohnungen und -häuser sowie Privatzimmer) sind jeweils für drei Jahre gültig.



**04 Abbildung**  
Entwicklung der  
Übernachtungen und  
Gästekünfte  
1983-2009

HSS nach Bayerisches  
Landesamt für Statis-  
tik und Datenverar-  
beitung 2010

Die Tourismus und Stadtmarketing GmbH hat zur Aufgabe, den Kurbetrieb, den Tourismus und das Stadtmarketing zu fördern und zu unterstützen. Die einzelnen Aufgabenbereiche sind nachfolgend aufgeführt:

- Repräsentation und Imagepflege des Kur- und Tourismusortes Bad Neustadt a.d. Saale einschließlich der zugehörigen Medienarbeit
- Einheitliche Gestaltung und Durchführung von Werbemaßnahmen und die Teilnahme an Messen und Ausstellungen
- Betrieb und Betreuung der Informationsstellen sowie der Gästebetreuung
- Entwicklung, Organisation und Durchführung von Maßnahmen des Stadtmarketings für Bad Neustadt a.d. Saale
- Zusammenarbeit mit Behörden, Kur- und Beherbergungsbetrieben, Gastronomie, Tourismusunternehmen und Heilbad, mit

Unternehmen des Dienstleistungssektors, des produzierenden Gewerbes und des Handels sowie den Kliniken mit dem Ziel der Förderung des Standortes Bad Neustadt a.d. Saale

Drei Gesellschafter sind an der GmbH beteiligt, wobei die Stadt mit 70 Prozent die meisten Anteile hält. Jeweils 15 Prozent der Anteile entfallen auf die Vereine Stadtmarketing NES e.V. und den Kur- und Verkehrsverein. Neben der Geschäftsführung und den Mitarbeitern verfügt die Gesellschaft über einen Beirat, welcher jedoch ausschließlich beratend tätig ist. Die Mitglieder des Beirats sind ehrenamtlich tätig. Sie werden per einstimmigen Beschluss durch die Gesellschafterversammlung ernannt. Sitzungen des Beirates werden durch die Geschäftsführung einberufen, deren Teilnahme an der Beiratssitzung verpflichtend ist. Auch die Gesellschafter



sind zur Teilnahme an den Beiratssitzungen berechtigt.

Ziel des Stadtmarketingvereins ist die Förderung der heimischen Wirtschaft unter der Beteiligung aller relevanten Akteure. Weitere Aufgaben des Vereins beziehen sich auf die Organisation von Veranstaltungen und Aktionen zur Stärkung Bad Neustadts als Kur- und Einkaufsstadt, der Mitarbeit an der Weiterentwicklung des Stadtkonzeptes und der Koordination und Motivation aller Interessengruppen. Sieben Arbeitskreise sind innerhalb des Vereines aktiv und beschäftigen sich mit Themen wie Internetauftritt, Mitgliederwerbung, verkaufsoffene Sonntage und lange Verkaufsnacht, Gesundheitstage, Werbekonzept und Gastronomie.

Die Tourismus und Stadtmarketing GmbH stellt eine moderne Organisationsstruktur dar. Die den beiden Hauptbereichen Tourismus und Stadtmarketing zugeordneten Arbeitskreise arbeiten jedoch häufig zu autark, so dass Synergieeffekte bislang nicht in vollem Umfang realisiert werden können. Daher erscheint es sinnvoll, die Aufgabenverteilung zwischen den Mitarbeitern der GmbH effektiver zu gestalten und somit der Geschäftsleitung entsprechenden Freiraum für die Mitarbeit in den Arbeitskreisen zu schaffen. Dies ist vor allem auch im Hinblick auf die zahlreichen zukünftigen Aufgaben zu beachten. Denn durch die Neuausrichtung der letzten Monate und der Umsetzung der Zukunftsvisionen und -maßnahmen dürfte eine Mehrarbeit auf die Mitarbeiter der Tourismus und Stadtmarketing GmbH zukommen.

Mit dem Umzug in die Innenstadt und der Aufgabe des bisherigen Standortes der Kurverwaltung scheint ein richtiger Schritt zur Straffung, zu mehr Effektivität und zur Konsolidierung der neuen GmbH bei den Akteuren der Innenstadt und des Tourismus getan zu sein. Jedoch bleiben auch hier Synergieeffekte weitgehend aus, da die räumliche Trennung zwischen der Tourist-Info Rhön und

der Tourismus und Stadtmarketing GmbH in benachbarten, aber nicht gleichen Gebäuden weiterhin besteht. Der Nutzer der Anlaufstellen wird nicht zwischen den beiden Informationspunkten unterscheiden. Daher sollten die beiden Informationsstellen zeitnah räumlich zusammengelegt werden.

#### 4 Ergebnisse der Befragungen

Neben der Bestandsaufnahme der touristischen Nachfrage und des touristischen Angebotes sowie der Prüfung der Organisationsstrukturen wurden im Hinblick auf die Erstellung eines Maßnahmen- und Handlungskonzeptes verschiedene empirische Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse im Folgenden kurz skizziert werden. Weiterführende Ergebnisse und eine umfassendere Darstellung sind dem Tourismuskonzept zu entnehmen.

##### **Befragung der Beherbergungsbetriebe**

Im Rahmen einer schriftlichen Unternehmensbefragung wurden im Sommer 2009 alle zu diesem Zeitpunkt erfassten Beherbergungsbetriebe angeschrieben. Knapp zwei Drittel der Unternehmen haben sich an der Befragung beteiligt. Neben den Angaben zu ihrem eigenen Betrieb (u.a. Betriebsform, Ausstattung) sollten die Betreiber Auskunft über Zielgruppen, den eigenen und den Stärken und Schwächen der Stadt Bad Neustadt geben.

Die Hauptzielgruppen lassen sich den Angaben der Beherbergungsbetriebe zufolge nach den drei Merkmalen Art des Aufenthaltes, Alter und Herkunft folgendermaßen beschreiben:

- Kurzurlauber und Wochenendgäste als Hauptzielgruppe
- Angehörige der Kur- und Reha-Patienten
- Wander- und Familienurlauber





**05 Abbildung**  
Organigramm der  
Tourismus und Stadt-  
marketing GmbH

Betrachtet man die Gästestruktur der befragten Betriebe etwas genauer, so fällt auf, dass es sich größtenteils um inländische sogenannte „Best Ager“ (50plus) und Senioren handelt, welche mehrheitlich aus den Bundesländern Nordrhein-Westfalen und Thüringen nach Bad Neustadt kommen. Auch viele Besucher aus der Hauptstadt sowie aus Hessen und Bayern wählen Bad Neustadt als Urlaubsort. Für junge Menschen hingegen scheint Bad Neustadt wenig Anziehungskraft zu haben. Fragt man die Betreiber nach ihren gewünschten Zielgruppen, so werden Erholungssuchende, Radler/Mountainbiker und Wanderurlauber am häufigsten genannt. Die Gruppe der Senioren wird explizit erst auf Rang fünf geführt. In Hinblick auf die tatsächliche Gästestruktur erscheint es notwendig, die Beherbergungsbetriebe in diesem Bereich mehr dafür zu sensibilisieren, die Zielgruppe der „Best Ager“ und Senioren als attraktives Potenzial zu erkennen. Inter-

essant ist auch die Sichtweise der befragten Betriebe auf die Stärken und Schwächen der Stadt Bad Neustadt. Dabei wurden als Stärken vor allem die Lage Bad Neustadts in der Rhön, das kulturelle Angebot, der optimale Ausgangspunkt für Wander- und Radtouren sowie das im Vergleich zu anderen Destinationen gute Preis-Leistungsverhältnis genannt. Als Schwäche sehen die Befragten vor allem das Erscheinungsbild des Kurviertels. Aber auch die fehlende Bekanntheit der Stadt und die unzureichende Vermarktung werden als Nachteil empfunden. In diesem Zusammenhang sind auch die Verbesserungsvorschläge von Seiten der Betriebe an die Tourismus und Stadtmarketing GmbH von Relevanz. So wünschen sich die Betriebe vor allem mehr und variabelere Werbung und Messebesuche.

Gleichzeitig wurden die Betriebe um die Angabe ihrer eigenen Stärken und Schwächen gebeten. Positiv sehen die Unterneh-

men die Ausstattung sowie die Lage ihrer Betriebe, Verbesserungspotenzial ist im Bereich Internetpräsenz vorhanden. Ein Großteil der Beherbergungsbetriebe verfügt zwar über eine eigene Homepage, in Sachen Werbung verlassen sie sich jedoch überwiegend auf die Aktivitäten der Tourismus und Stadtmarketing GmbH.

Bei den Unternehmen handelt es sich überwiegend um eigentümergeführte Betriebe, die eine hohe Kontinuität in der Betriebsführung aufweisen. Fast die Hälfte der Unternehmen plant in den nächsten Jahren zu investieren. In erster Linie geht es dabei um die qualitative und quantitative Aufwertung der Unterkünfte durch Renovierungs- und Umbaumaßnahmen. Bedenklich ist hingegen die Angabe von ca. einem Drittel der Unternehmen, ihren Betrieb innerhalb der nächsten fünf Jahre eventuell zu schließen.

### **Imageanalyse**

Um Rückschlüsse auf das Image der Stadt Bad Neustadt ziehen zu können, wurde eine bundesweite telefonische Haushaltsbefragung durchgeführt.

Die Imageanalyse zeigt zusammenfassend, dass Bad Neustadt in vielen Regionen der Bundesrepublik nicht bekannt ist und deshalb bei Reiseplanungen per se nicht berücksichtigt werden kann. Diejenigen, die Bad Neustadt kennen, sind in der Regel durch die Rhön Klinikum AG und die vor Ort ansässigen Kliniken auf Bad Neustadt aufmerksam geworden bzw. geben als Besuchsmotiv einen Krankenbesuch an. So ist der Bekanntheitsgrad der Rhön Klinikum AG auch deutlich höher als der Bekanntheitsgrad der Stadt selbst. Ein Imagegewinn und Imagetransfer vom Klinikum auf die Stadt findet demnach nicht in vollem Umfang statt. Selbst die vorhandenen Kur- und Reha-Angebote sind nur im direkten Umfeld der Stadt bekannt. Eine gewisse Ambivalenz weisen die Ergebnisse

hinsichtlich der Einrichtungen, die den Gästen in Bad Neustadt gefallen oder auch nicht gefallen, auf. Die Klinik findet sowohl auf der positiven wie auf der negativen Seite häufig Beachtung. Dabei steht eine Ambivalenz zwischen der guten medizinischen Versorgung der Klinik und ihres weniger zufriedenstellenden Erscheinungsbildes im Vordergrund.

Besonders gut wurden die Erreichbarkeit, das Einkaufsangebot sowie das Stadtbild bewertet. Hier liegen die Stärken der Stadt. Die größten Schwächen sind nach Meinung der Befragten das ausbaufähige ÖPNV- und Radwegenetz sowie das Fehlen von hochwertigen Freizeiteinrichtungen wie Kino und Sportanlagen. Aber auch das gastronomische Angebot und das Angebot an Veranstaltungen werden als verbesserungswürdig eingestuft.

### **Befragung der Tagesgäste**

Zur Ermittlung der Verhaltensmuster und Einstellungen der Tagesbesucher wurden an drei Standorten (Kurpark, Wohnmobilstellplatz, Marktplatz) 127 Interviews durchgeführt.

Das Einzugsgebiet der Tagestouristen lässt sich auf das nähere regionale Umfeld mit einer maximalen PKW-Fahrtzeit von 30 Minuten festlegen. Wichtigstes Besuchsmotiv ist das Einkaufen/Shoppen. Das „Bummeln“ in der Innenstadt ist die meistgenannte Aktivität der Tagesgäste. Erst mit deutlichem Abstand folgt bei den Besuchern das Freizeit- bzw. Urlaubsmotiv. Daneben verbringen die Tagesgäste ihre Zeit in Bad Neustadt mit einem Besuch der Gastronomie und mit Spazieren gehen. Andere Einrichtungen (z.B. Triamare) werden hingegen kaum genutzt. Obwohl konsumnahe Aktivitäten als Hauptbeschäftigungen der Tagesgäste identifiziert werden konnten, geben die Besucher doch vergleichsweise geringe Beträge für die Nutzung der gastronomischen Angebote und beim Einkaufen aus.

Da die Tagesgäste mehrheitlich aus dem



Foto: ehemalige Kurparkklinik der Heilbad GmbH

regionalen Umfeld stammen, können sich auch nur wenige vorstellen, einen längeren Urlaub in Bad Neustadt zu verbringen. Es handelt sich bei den Tagesgästen vielmehr um Stammgäste, die auch zukünftig wieder einen Ausflug nach Bad Neustadt unternehmen werden. Um die Attraktivität von Bad Neustadt zu erhöhen, würden die Besucher sich jedoch ein weiteres großes Bekleidungsgeschäft wünschen. Auch eine autofreie Innenstadt und gleichzeitig mehr Parkplätze in Innenstadtnähe sowie die Beseitigung von leer stehenden Geschäften wurden von den Befragten angeregt.

Die Analyse der Besuchsmotive weist sehr deutlich auf die hohe Bedeutung der Attraktivität der Innenstadt als historisches Ensemble sowie auf die Bedeutung der innerstädtischen Einkaufsmöglichkeiten hin. Dieser Umstand stellt hohe Anforderungen an den Zustand der Gebäude, die Nutzungsdichte

sowie an die Außendarstellung der Geschäfte, um auch künftig den Erlebniseinkauf als ein wichtiges Besuchsmotiv zu stärken.

#### **Befragung der Übernachtungsgäste**

Neben den Tagesbesuchern wurden auch die Übernachtungsgäste an fünf ausgewählten Standorten (Marktplatz, Wohnmobilstellplatz, Kurpark, Parkplätze Rhön-Kliniken, Parkplätze am Triamare) befragt.

Bei den befragten Übernachtungsgästen handelt es sich überwiegend um Patienten der Rhön-Kliniken. Die Zusammensetzung der Stichprobe bestimmt damit auch weitere erfasste Merkmale wie Aufenthaltsdauer (länger als 14 Nächte), Unterbringungsort (Stadtteil Herschfeld), Altersstruktur der Gäste (50plus) und Besuchsmotiv (Kur/Reha/Gesundheit). Nur ein Zehntel der befragten Personen konnte als klassischer Erholungsur-lauber identifiziert werden. In diesem Zusam-

menhang ist es auch nicht überraschend, dass ein Großteil der Besucher durch die Empfehlung von Ärzten auf Bad Neustadt aufmerksam geworden ist. Insgesamt beurteilen die befragten Personen ihren Aufenthalt mit gut bis sehr gut. Auch mit ihrer Unterkunft und dem Umfeld sind die Übernachtungsgäste zufrieden. Allerdings wird die Gestaltung und Innenausstattung der Beherbergungsbetriebe nicht immer als zeitgemäß empfunden. Im öffentlichen Raum werden vor allem die nicht ausreichenden Stellplatzkapazitäten an den Kliniken und das unzureichende Angebot an Konzerten bemängelt. Weiterhin wird das Fehlen öffentlicher Toiletten moniert. Bei der Nutzung der vorhandenen Infrastruktur zeichnet sich ein ähnliches Bild ab wie bei den Tagesgästen. Auch die Übernachtungsgäste nutzen zwar die vorhandenen Einrichtungen wie Restaurants und Geschäfte, geben aber innerhalb der Stadt nur wenig Geld aus.

Die Befragungsergebnisse spiegeln freilich „nur“ die Wahrnehmung der Befragten wider und sagen zunächst noch nichts über die „wahren“ Verhältnisse aus. Handlungsbedarf kann jedoch in jedem Fall abgeleitet werden, da dieser in vielen Fällen in der Kommunikation und Vermarktung der vorhandenen Angebote zu sehen ist.

#### **Befragungsergebnisse der Klinikpatienten**

Im Rahmen einer Befragung wurden weiterhin 355 Klinikpatienten bezüglich ihres Aufenthaltes, der Bewertung der Unterkunft und der Aktivitäten und Informationen in Bad Neustadt interviewt.

Die Patienten, welche sich mehrheitlich zum ersten Mal in Bad Neustadt aufhielten, kommen aufgrund einer Empfehlung durch den Arzt im Rahmen einer Reha-Maßnahme in die Stadt an der Saale. Die Klinikpatienten waren überwiegend mit der Ausstattung der Kliniken zufrieden. Verbesserungsbedarf sehen

die Befragten aber in der Bereitstellung von Wellness-Einrichtungen mit Schwimmbad, Sauna und Solarium.

#### 5 Zusammenfassende Darstellung der Stärken und Schwächen

##### Stärken/Chancen

- hohe Tourismusintensität
- hoher Auslastungsgrad im Beherbergungsgewerbe
- hohe Aufenthaltsdauer
- keine Saisonalität
- positive Entwicklung der Übernachtungs- und Gästezahlen in den letzten 10 Jahren
- moderne Organisationsstruktur (Tourismus und Stadtmarketing GmbH)
- attraktive Lage in der Rhön
- gutes Preis-Leistungs-Verhältnis
- guter Ausgangspunkt für Wander-/Rad-touren
- gute Erreichbarkeit
- ansprechendes Stadtbild
- vielfältiges Einkaufsangebot
- Investitionsabsichten vieler Betriebe

##### Schwächen/Risiken

- niedriger Bekanntheitsgrad der Stadt
- unzureichende Vermarktung
- kaum Partizipation der Stadt am Bekanntheitsgrad der Klinik
- geringe Wertschöpfung durch Tages- und Übernachtungsgäste bei konsumnahen Aktivitäten
- Arbeitskreise zu autark/unzureichende Nutzung von Synergieeffekten/Reibungsverluste innerhalb der recht neuen Organisationsstruktur
- räumliche Trennung von Tourist-Info Rhön und Tourismus und Stadtmarketing GmbH
- Stadt ist als Urlaubsort wenig attraktiv für junge Menschen

- Erscheinungsbild Kurviertel mit Leerständen
- Betriebsschließungen im Beherbergungsgewerbe absehbar
- empfundene Defizite im ÖPNV-/Radwegnetz
- empfundene Defizite beim Veranstaltungsangebot
- empfundene Defizite im gastronomischen Angebot
- nicht ausreichende Stellplatzkapazitäten im Klinikumfeld
- mäßige Beteiligung an Zertifizierungssystemen
- kaum Beherbergungsangebote für Zielgruppen mit gehobenen Ansprüchen
- empfundene Defizite in den Beherbergungsqualitäten

## Demographie und soziale Infrastruktur

### 1 Bevölkerungsstand und Bevölkerungsentwicklung

Am 31. Dezember 2008 hatte die Stadt Bad Neustadt an der Saale einen Bevölkerungsstand von 15.669 Einwohnern. Dies sind 25 Einwohner weniger als noch im Jahr 2000 in der Kreisstadt lebten. Der leichte Rückgang ist auf ein negatives natürliches Bevölkerungssaldo zurückzuführen, welches nicht vollständig durch ein positives Wanderungssaldo aufgefangen werden kann. Dieser moderate Bevölkerungsrückgang wird sich in Zukunft weiter fortsetzen. So prognostiziert das Bayerische Landesamt für Statistik für Bad Neustadt für das Jahr 2028 eine Gesamteinwohnerzahl von 14.920 Personen. Auch im Landkreis Rhön-Grabfeld sind die Einwohnerzahlen seit dem Jahr 2000 rückläufig, was sich ebenfalls in Zukunft - und zwar in erheblich größerem Umfang - fortsetzen wird (Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2009).

Neben dem absoluten Bevölkerungsverlust ist es aber vor allem die Altersstruktur der Bevölkerung, die sich gravierend verändern wird. Die Altersstruktur der Einwohner Bad Neustadts ist bereits heute durch einen vergleichsweise geringen Anteil jüngerer Menschen an der Gesamtbevölkerung gekennzeichnet. Dies kann zum einen mit einer niedrigen Geburtenrate erklärt werden. Zum anderen lassen sich Wanderungsverluste aufgrund mangelnder Ausbildungs- und Berufseinstiegsperspektiven bspw. in der Altersgruppe der 18- bis 24-Jährigen als Erklärung anführen.

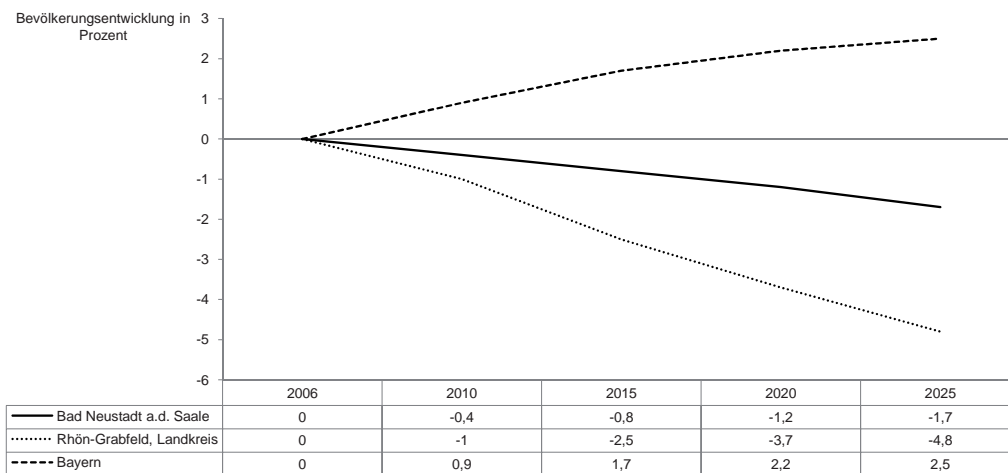
Ebenfalls ist bereits heute der Anteil der Senioren (65 Jahre und älter) an der Gesamtbevölkerung höher als der Anteil der unter 18-Jährigen. Im Bereich der Altstadt stellen die Senioren sogar schon ein Viertel aller Bewohner. Diese Entwicklung wird sich weiter fortsetzen - mit einem stark ansteigenden

Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung und einem sehr geringen Anteil unter 18-Jähriger. Zu den bereits heute in Bad Neustadt wohnenden älteren Menschen werden zukünftig weitere hinzukommen, die ihren Wohnsitz aufgrund der in der Kreisstadt vorhandenen sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Angebote in das Mittelzentrum verlegen werden. Dieses gilt in besonderem Maße für Bäder und Kurorte (Bertelsmann 2005).

Um die Veränderungen in den jeweiligen Altersgruppen und den daraus ableitbaren stadtentwicklungspolitischen Handlungsbedarf noch einmal zu verdeutlichen, werden in Abbildung 06 die Zuwächse bzw. Verluste ausgewählter Altersgruppen von 2008 bis 2028 in Prozent dargestellt.

Der Anteil ausländischer Bevölkerung ist in Bad Neustadt insgesamt mit 5 Prozent als gering zu bezeichnen. Auffällig ist jedoch bei einer differenzierten räumlichen Betrachtung, dass ein erhöhter Anteil ausländischer Mitbürger im Stadtbezirk „Altstadt und östliche Außenstadt“ (11 Prozent) und hier insbesondere in der östlichen Außenstadt wohnt. Insgesamt wohnen hier 40 verschiedene Nationalitäten, von denen Personen türkischer und griechischer Herkunft die größte Gruppe ausmachen. In der westlichen Außenstadt ist der zweithöchste Anteil ausländischer Mitbürger zu Hause. Hier leben Personen aus 32 Nationalitäten. Zukünftig ist davon auszugehen, dass - so wie bundesweit - auch in Bad Neustadt der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund insbesondere bei den unter 18-Jährigen ansteigen wird.





**06 Abbildung**  
 Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2025  
 Darstellung HSS nach Bertelsmann Stiftung und Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung jeweils 2008

	Bis unter 18 Jahre	18 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Altenquotient <sup>1</sup>	Jugendquotient <sup>2</sup>
<i>Einwohner nach Altersgruppen in Prozent</i>					
1995	20,2	62,7	17,3	27,7	32,2
2000	19,0	62,8	18,2	29,0	30,3
2005	17,7	61,9	20,4	33,0	28,6
2009	16,3	61,9	21,9	35,4	26,3
2028 <sup>3</sup>	13,9	58,2	28,0	48,0	23,8
Altstadt (2009)*	13,3	62,1	24,6	39,5	21,4

**04 Tabelle**  
 Bevölkerungszusammensetzung in Bad Neustadt a.d. Saale  
 Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, jeweils 31.12; \*EMA, Stichtag 27.05.2009

<sup>1</sup> Bevölkerung ab 65/ Bevölkerung 18-64 \* 100: Verhältnis der ab 65-Jährigen zu den 18-64-Jährigen

<sup>2</sup> Bevölkerung bis unter 18/ Bevölkerung 18-64 \* 100: Verhältnis der unter 18-Jährigen zu den 18-64-Jährigen

<sup>3</sup> Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnung zu verstehen, die die demographische Entwicklung der vergangenen Jahre unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und dem Wanderungsverhalten in die Zukunft fortschreiben. Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden - sie zeigen „nur“, wie sich eine Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen, Annahmen tendenziell entwickeln würde.

## 2 Räumlich differenzierte Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung

Abgesehen von den zwei Stadtteilen Mühlbach/Neuhaus und Westliche Außenstadt verzeichnen alle weiteren Stadtgebiete insgesamt einen Bevölkerungsrückgang in der Zeit vom 1.01.2008 bis zum 27.05.2009. Hierbei ist jedoch auffällig, dass vor allem der Stadtteil Brendlorenzen in diesem vergleichsweise kurzen Zeitraum erhebliche Bevölkerungsverluste zu verzeichnen hat, die überwiegend auf Fortzüge zurückzuführen sind. Hingegen profitiert der Stadtteil Westliche Außenstadt von deutlichen Zuzügen, die die im Jahr 2008 stadtweit höchste Zahl von Sterbefällen (53) dort auffängt.

Die meisten Kinder werden in Herschfeld, die wenigsten in Lebenhan und Löhrieth geboren. Bezogen auf das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist der Ortsteil Dürrnhof mit unter 40 Jahren der jüngste und die Westliche Außenstadt mit über 47 Jahren der älteste Stadtteil von Bad Neustadt.

Ein wichtiges Kriterium für den Zustand des Stadtzentrums ist die Bevölkerungsentwicklung in der historischen Altstadt. Hier ist heute vor allem die westliche Altstadt ein Problem-bereich. Dort sinkt die Einwohnerzahl in sieben Quartieren. Hingegen ist sie in den östlichen Quartieren der Altstadt eher steigend. Insgesamt ist die Einwohnerzahl in 12 von 20 Wohnquartieren der Altstadt zwischen 1975 und 2009 gesunken, in 8 gestiegen.

Zur Zeit gibt es in der Altstadt 40 Einpersonenhaushalt. Dies bedeutet meist aber nicht, dass nur eine Person in einer Wohnung lebt, sondern dass vielfach eine ältere Person alleine in einem Haus wohnt.

## 3 Soziale Infrastruktur

Als regionales Zentrum mit Kreisstadtfunktion hat die Stadt Bad Neustadt auch einen Versorgungsauftrag für das ländlich geprägte Umland. Das Entwicklungskonzept muss daher auch die Versorgungssituation mit sozialen und kulturellen Einrichtungen betrachten. Neben der demographischen Analyse wird daher nun die Versorgungssituation im Bereich der sozialen und kulturellen Infrastruktur beschrieben und bewertet.

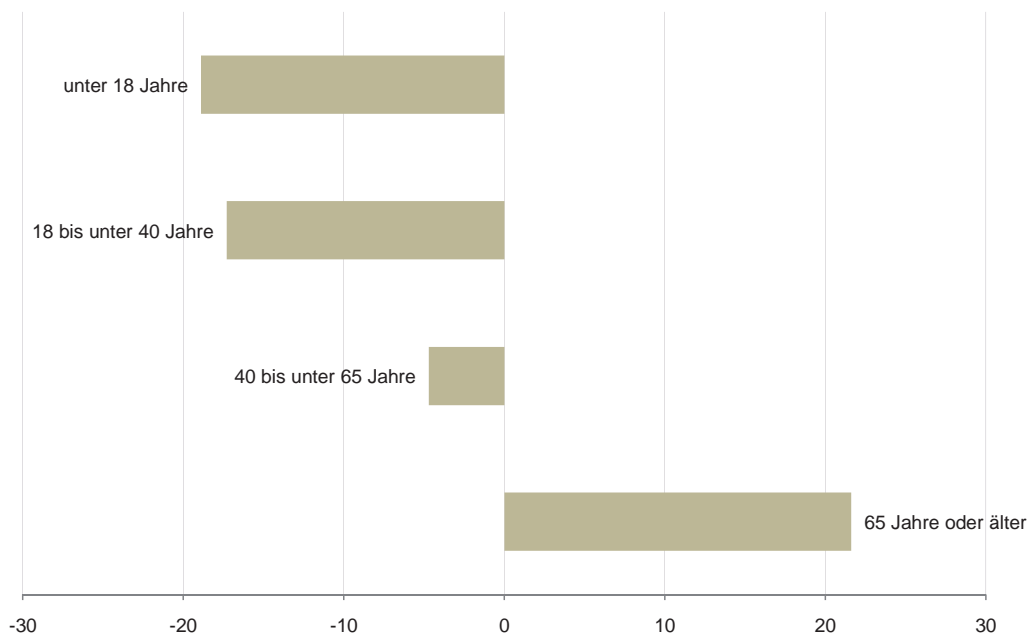
### Kinderbetreuungseinrichtungen

In Bad Neustadt a.d.Saale gibt es zehn außerhäusliche Kinderbetreuungseinrichtungen, die von der katholischen und der evangelischen Kirche sowie von der Stadt Bad Neustadt betrieben werden. Eine weitere Kinderbetreuungseinrichtung befindet sich im Rhön-Klinikum und ist als nicht-öffentliche Einrichtung auf die gezielte Betreuung von Kindern der Klinikmitarbeiter ausgerichtet. Der Kindergarten in der Storchengasse wurde erst jüngst saniert und eine Kinderkrippe wurde eingerichtet. Hierin kann ein wichtiger Beitrag zur Funktionsvielfalt und Nutzungsmischung der Altstadt gesehen werden.

Die weiteren Betreuungseinrichtungen verteilen sich auf die einzelnen Stadtteile, wodurch ein flächendeckendes Angebot und eine problemlose Erreichbarkeit gewährleistet wird.

Die Kinderbetreuungseinrichtungen sind in einem guten bis sehr guten Zustand. Sie wurden entweder von der öffentlichen Hand saniert, sind auf dem Weg zur Sanierung oder wurden durch die kirchlichen und privaten Träger in den vergangenen Jahren erneuert. Dazu zählen auch Aufwertungsmaßnahmen im Hinblick auf eine verstärkte Nachfrage nach U-3-Betreuungsplätzen, die eine spezielle Kleinkind-Ausstattung benötigen. Mit dem quantitativ und qualitativ hochwertigen





**07 Abbildung**  
Veränderung der Bevölkerung 2028 gegenüber 2008 nach Altersgruppen in Prozent

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung  
2010

	Wanderungsbilanz			Natürliches Bevölkerungssaldo			Saldo gesamt
	Deutsche	Ausländer	gesamt	Deutsche	Ausländer	gesamt	
Altstadt und östliche Außenstadt	22	-7	15	-23	-1	-24	-9
Brendlorenzen	-67	-10	-77	-21	0	-21	-98
Dürrnhof	-7	-1	-8	6	0	6	-2
Gartenstadt	7	-10	-3	-9	-1	-10	-13
Herschfeld	-26	-1	-27	17	-1	16	-11
Lebenhan	-9	0	-9	-3	0	-3	-12
Löhrieth	-3	-1	-4	1	0	1	-3
Mühlbach/Neuhaus	21	3	24	-12	0	-12	12
Westliche Außenstadt	68	0	68	-48	2	-46	22
<b>Gesamtstadt</b>	<b>6</b>	<b>-27</b>	<b>-21</b>	<b>-92</b>	<b>-1</b>	<b>-93</b>	<b>-114</b>

**05 Tabelle**  
Bevölkerungsentwicklung im räumlichen Vergleich in Prozent (1.01.08 - 27.05.09)

EMA 2008, 2009

Angebot kann der vorhandenen Nachfrage adäquat entsprochen werden.

Die sinkende Nachfrage nach Betreuungseinrichtungen durch sinkende Geburtenraten konnte in Bad Neustadt durch die vom Gesetzgeber geforderte Erweiterung der Altersklassen kompensiert werden. So wird inzwischen in allen Einrichtungen eine Betreuung von unter Dreijährigen angeboten, und in den meisten Einrichtungen auch eine Kleinstkindbetreuung von unter Zweijährigen. Fast alle Kinderbetreuungseinrichtungen verfügen über einen Krippenbereich mit Schlafmöglichkeiten. Neun von zehn Einrichtungen betreuen auch Schulkinder bis maximal 12 Jahren.

Aufgrund des aus der Altersaufweitung entstehenden erhöhten Betreuungsschlüssels sind für die Einrichtungen in den letzten Jahren der Verwaltungsaufwand und die Kosten gestiegen. Das Bayerische Kinder Bildungsgesetz (BayKiBiG) sieht eine Förderung von Krippenkindern mit dem Faktor 2 vor, was von den ausführenden Betreuungskräften jedoch als völlig unzureichend beschrieben wird. Im Hinblick auf die Kostenentwicklung und den Verwaltungsaufwand wird sich auch die Politik mit möglichen Lösungen/Finanzierungen befassen müssen. Das Angebot an Betreuungseinrichtungen in Bad Neustadt sollte jedenfalls in der derzeitigen Form gesichert und als „weicher“ Standortfaktor besonders hervorgehoben werden. Einzelne Einrichtungen sollten im Hinblick auf ihre krippentaugliche Infrastruktur bei steigender Nachfrage künftig ggf. nachgerüstet werden.

#### **Außerschulische Jugend- und Bildungseinrichtungen**

Die Stadt Bad Neustadt a.d. Saale betreibt an der Rederstraße ein Jugendzentrum, dessen offener Betrieb jedoch zum 14.06.2010 eingestellt wurde und welches umstrukturiert werden soll.

Neben dem Jugendzentrum gibt es seit 2008 den Schülerhort Brendlorenzen. Ein weiterer Hort entstand im Jahr 2009 an der Schule Herschfeld. Darüber hinaus besteht mit der Volksschule eine offene Ganztagschule, die in der Schulzeit montags bis donnerstags eine Betreuung anbietet.

#### **Einrichtungen zur Betreuung und Pflege älterer Menschen**

Die Ausstattung von Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen ist sowohl im ambulanten als auch im stationären Bereich als gut zu bezeichnen. Das Bayerische Rote Kreuz und die kirchlichen Träger decken einen großen Teil der ambulanten Pflege ab. Mit drei Alten- und Pflegeheimen ist auch im Bereich der stationären Altenhilfe ein gutes Angebot vorhanden, welches im Landkreis durch weitere Einrichtungen ergänzt wird. Mit dem Stiftungs- Alten- und Pflegeheim existiert in der Altstadt eine Anlaufstelle für ältere Menschen und Pflegedürftige. Die Stiftung öffnet ihre Türen auch für ein breiteres Publikum und bietet in ihren Räumlichkeiten verschiedene Angebote für nicht-pflegebedürftige Menschen an, so dass sie neben ihrer originären Funktion als Betreuungseinrichtung auch als Treffpunkt bezeichnet werden kann. Darüber hinaus besteht seit vielen Jahren eine Kooperation mit den Bad Neustädter Schulen, wodurch Jung und Alt näher zueinander geführt werden.

Einrichtungen für Ambulante Pflege:

- Bayerisches Rotes Kreuz
- Evangelische Sozialstation
- R+R Pflegedienst
- Sozialstation St. Laurentius

Alten- und Pflegeheime:

- Bayerisches Rotes Kreuz
- CASA REHA
- Stiftungs-Alten- und Pflegeheim (ehem. Vill'sche Altenstiftung)

Durchschnittsalter	
Altstadt und östliche Außenstadt	45,3 Jahre
Brendlorenzen	41,6 Jahre
Dürrnhof	39,4 Jahre
Gartenstadt	46,0 Jahre
Herschfeld	41,0 Jahre
Lebenhan	42,3 Jahre
Löhrieth	42,8 Jahre
Mühlbach/Neuhaus	45,7 Jahre
Westliche Außenstadt	47,2 Jahre

**06 Tabelle**  
Durchschnittsalter in  
den einzelnen  
Stadtteilen

EMA 2009

Kindergarten	Träger	Öffnungs- zeiten	Plätze Regekinder (3-6 Jahre)	Plätze Schulkinder (ab 6 Jahren)	U-3 Jährige	Belegung 09/08
Mühlbach	städt.	7.00 bis 17.00 h	65	13	15	72 von 93
Brendlorenzen	städt.	7.15 bis 16.30 h	50	8	10	54 von 68
Väth- König'scher	städt.	7.30 bis 16.30 h	30	5	10	32 von 45
Mariä Himmelfahrt	kath.	7.00 bis 16.30 h	60	12	15	86 von 87
Ev.-Luth.	ev.-luth.	7.30 bis 16.30 h Fr. bis 15.30 h	22	0	3	26 von 25
St. Martin	kath.	7.00 bis 16.30 h	63	10	5	72 von 78
St. Josef	kath.	7.30 bis 17.00 h	45	10	12	54 von 67
St. Konrad	kath.	7.15 bis 16.45 h	48	17	30	83 von 95
St. Nikolaus	kath.	7.00 bis 17.00 h	50	25	20	105 von 95
St. Elisabeth	kath.	7.30 bis 16.30 h Fr. bis 13.30 h	17	5	3	16 von 25

**07 Tabelle**  
Kinderbetreuungs-  
einrichtungen

HSS 2009  
u. Hellmuth, G. 2009

Neben den Pflegeeinrichtungen bestehen in der Altstadt drei Wohnprojekte, die das selbstbestimmte Wohnen älterer Menschen in den Vordergrund stellen. Diese Wohnform für ältere Menschen gilt es in der Altstadt weiter auszubauen und entsprechende Investitionen zu fördern. Die kurzen Wege innerhalb der Altstadt sind für ältere Menschen ein großes Plus im Hinblick auf Selbstbestimmtheit, Mobilität und Lebensqualität.

#### **Kulturelle Einrichtungen**

In Form der Volkshochschule besteht in Bad Neustadt eine außerschulische Jugend- und Erwachsenenbildungseinrichtung, der aufgrund ihres Programmangebotes, der Räumlichkeiten und ihrer Ausstattung eine überregionale Bedeutung zukommt.

Im Angebot der VHS existieren zahlreiche Kooperationen und Vernetzungen mit den örtlichen Schulen und den Vereinen der Stadt. Die starke Verwurzelung der Einrichtung in der Stadt und im Netzwerk der lokalen sozialen Einrichtungen ist ein Indiz für den hohen politisch-administrativen Stellenwert, den die VHS in Bad Neustadt genießt. Die Räumlichkeiten der VHS im Bildhäuser Hof können als beispielhaft bezeichnet werden. Beispielgebend ist auch die Zusammenarbeit der VHS mit dem Verein Kulturwerkstatt e.V. auf dem Gebiet der städtischen Kulturarbeit.

Als ein weiterer Ort für Veranstaltungen verschiedenster Art wird die Stadthalle genutzt. Sie ist sowohl Veranstaltungsort für privatwirtschaftliche Events als auch für Veranstaltungen der städtischen Kulturarbeit. Die vielfältige Nutzung der Einrichtung erfordert eine gewisse Flexibilität im Raumkonzept und der Ausstattung, die aufgrund des Alters der Stadthalle aktuell nicht mehr in zeitgemäßer Form gegeben sind. Im Zuge der angedachten Modernisierung der Halle ist ein Ausgleich zwischen einer zeitgemäßen Architektur und Ausstattung sowie dem Erhalt identitätsstiftender Merkmale der Stadthalle zu finden.

Als ein weiterer Veranstaltungsort für kulturelle Events existiert außerdem noch das jüngst sanierte „Alte Amtshaus“ in der Hohnstraße. Darüber hinaus fehlt in der Stadt jedoch ein Ort, der ausschließlich für Ausstellungen genutzt werden kann, da sich durch die Vielzahl der Veranstaltungen eine Ausstellung kaum über einen längeren Zeitraum erstrecken kann.

Die organisatorische und personelle Bündelung von Kräften ist für das Kulturangebot in Bad Neustadt sehr förderlich. Trotzdem bestehen Konkurrenzen zwischen Veranstaltungen. Ein Veranstaltungsmeldesystem, in das neben der Stadt auch die privaten Vereine ihre Veranstaltungen einpflegen, könnte zur Verbesserung beitragen.

Weiterhin fehlt im Internet eine einheitliche Plattform, auf der alle Veranstaltungen in der Stadt angekündigt werden. Hier ist eine Bündelung erforderlich. Dieses wäre mit einem Veranstaltungsmeldesystem verknüpfbar (CMS).

Insgesamt ist neben der sozialen Infrastruktur auch das kulturelle Angebot in Bad Neustadt auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Die Organisation und das Zusammenspiel der Verantwortlichen sind gut. Lediglich die bereits angesprochenen Schwierigkeiten bei der Koordination von Veranstaltungen können verbessert werden.

#### 4 Zusammenfassende Darstellung der Stärken und Schwächen

Zusammenfassend lassen sich aus der zuvor dargestellten Bestandssituation der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie der aktuellen und zukünftigen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur Bad Neustadts folgende Stärken/Chancen und Schwächen/Risiken ableiten:

##### Stärken/Chancen:

- schulisches und kulturelles Zentrum
- Flächendeckendes Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen
- lückenloses ganztägiges Betreuungsangebot von 0 bis 14 Jahren
- mehrheitlich qualitativ hochwertige Ausstattung der Kinderbetreuungseinrichtungen
- Erweiterung aller Kinderbetreuungseinrichtungen für eine U-3-Betreuung
- Flächenpotenziale im Bestand
- überregional bedeutsame Volkshochschule
- Stiftungs-Alten- und Pflegeheim (ehem. Vill'sche Altenstiftung) in Altstadt als „Ankerbetrieb“ für betreutes und selbstbestimmtes Seniorenwohnen in der Altstadt („Stadt der kurzen Wege“)
- hohes Potential für bürgerschaftliches Engagement

##### Schwächen/Risiken:

- moderater Bevölkerungsrückgang bei hohem Pendlerüberschuss
- Wanderungsverlust bei den 18-24-Jährigen aufgrund mangelnder Ausbildungs- und Berufseinstiegsprospektiven
- hoher Anteil älterer Menschen in der Altstadt
- Zunahme des Anteils älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung bei gleichzeitiger

Abnahme jüngerer Menschen („Alterung der Gesellschaft“)

- überdurchschnittlich starke Bevölkerungsverluste in Brendlorenzen
- Zunahme der Wohnungsleerstände im Bestand (u.a. Brendlorenzen)
- Fehlen weiterer ausreichend großer und flexibler Veranstaltungsorte; Veralteter Zustand der Stadthalle (Sanierungs-/Modernisierungsbedarf), geringe Größe des alten Amtshauses
- kein einheitliches Veranstaltungsmanagement auf städtischer Ebene

## Einzelhandel

### 1 Einzelhandel und Dienstleistungen

Im Juni 2009 wurden für das ISEK die Bestandshebungen aus dem Jahr 2005 fortgeschrieben. Zusätzlich zu den Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen wurden die kopplungsrelevanten Dienstleistungen im gesamten Stadtgebiet erfasst.

Der erfasste Bestand im Stadtgebiet umfasst 198 Einzelhandels- und 203 Dienstleistungsbetriebe (siehe Tabelle). Der Schwerpunkt liegt bei den Einzelhandelsbetrieben. Mit fast 200 Unternehmen wird in dieser Branche ein sehr hoher Ausstattungswert erreicht. Einen weiteren Schwerpunkt bilden die gastronomischen Einrichtungen (im Tagesbetrieb) sowie die gesundheitsbezogenen Dienstleistungen (vor allem Ärzte). Dies spiegelt die Bedeutung der Stadt Bad Neustadt als „Gesundheitsstadt“ wider. Insgesamt lässt sich aus der hohen Dienstleistungsdichte im Stadtgebiet der hohe Bedeutungsüberschuss der Stadt als Versorgungszentrum und als Arbeitsplatzstandort in der Region ablesen.

Eine solche Nutzungsdichte lässt sich natürlich nicht ausschließlich in einer historischen und überwiegend kleinteiligen Innenstadt realisieren. So sind neben der Innenstadt weitere, zum Teil auch überregional bedeutsame, Nebenzentren im Stadtgebiet entstanden. Zu nennen sind zum einen das Kur- und Klinikviertel, das Gewerbegebiet Saalestraße, das Gewerbegebiet an der Meininger Straße, das Industriegebiet Nord oder auch das Point-Center in der Gartenstraße mit einer großen Zahl von Dienstleistern im Gesundheitsbereich. Insgesamt weist die Innenstadt eine hohe Konzentration der Nutzungen vor allem im Bereich Einzelhandel auf.

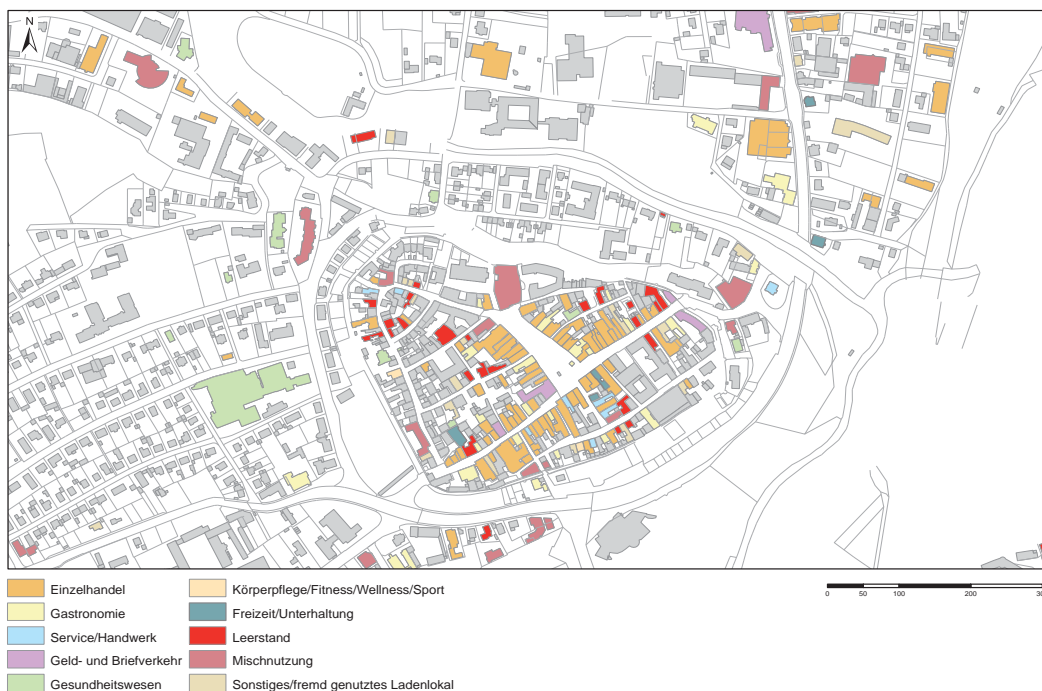
Der Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt konzentriert sich vor allem auf den Bereich des Marktplatzes, die Hohnstraße sowie die Spörleinstraße. Die Endpunkte des zusammen-

hängenden Einzelhandelsbesatzes werden jeweils durch Leitbetriebe markiert: im Norden des Marktplatzes durch das Bekleidungskaufhaus C&A, im Westen der Hohnstraße durch das Bekleidungskaufhaus Wöhl und in der Spörleinstraße durch den Kupsch-Supermarkt. Außerhalb dieses Bereiches existieren nur noch vereinzelt Einzelhandelsbetriebe. Der hohe Anteil leer stehender und fremdgenutzter Ladenlokale in diesen Nebenlagen weist darauf hin, dass hier der Rückzug des Einzelhandels schon länger anhält. Diese Nebenlagen werden künftig nur noch in Ausnahmefällen für Einzelhandelsnutzungen in Frage kommen.

Die Zahl der leer stehenden Ladenlokale in der Innenstadt ist mit 31 beachtlich. Der oben skizzierte zentrale Bereich rund um den Marktplatz sowie die Hohn- und die Spörleinstraße sind von Leerständen jedoch kaum betroffen. Analog zu den o.a. Aussagen ist die Mehrzahl der leer stehenden Ladenlokale künftig nicht mehr für Einzelhandelsnutzungen geeignet, Möglichkeiten einer dauerhaften Umnutzung sind deshalb zu prüfen.

	Stadt Bad Neustadt	Innenstadt	Anteil Innenstadt in Prozent
Einzelhandel	198	84	42
Gastronomie (im Tagesbetrieb)	59	19	32
Service, Handwerk in Ladenlokalen	35	10	29
Geld- und Briefverkehr	14	4	29
Gesundheitswesen	72	15	21
Körperpflege, Wellness, Fitness, Sport	14	2	14
Freizeit, Unterhaltung	9	3	33
Leerstände	56	31	55
fremd genutzte Lokale	48	21	44
<b>Summe</b>	<b>505</b>	<b>189</b>	<b>37</b>

**08 Tabelle**  
 Kartierte Nutzungen  
 Vergleich Gesamtstadt  
 und Innenstadt



**08 Abbildung**  
 EG-Nutzungen  
 Innenstadt



## 2 Verkaufsflächenausstattung und räumliche Verteilung

Im gesamten Stadtgebiet konnten zum Zeitpunkt der Erhebungen 62.251 Quadratmeter Einzelhandelsverkaufsfläche kartiert werden. Bei rund 15.700 Einwohnern ergibt sich eine Verkaufsflächenausstattung pro Kopf von 3,96 Quadratmetern pro Einwohner. Im Städtevergleich weist Bad Neustadt damit einen der höchsten Werte auf (siehe Abbildung). Auch aus diesem Wert lässt sich die Bedeutung Bad Neustadts als regionalem Zentrum ablesen. Dennoch müssen die Grenzen des Verkaufsflächenwachstums thematisiert werden, insbesondere vor dem Hintergrund eines zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs.

Bemessen an der Zahl der Einzelhandelsunternehmen bietet die Innenstadt mit 42 Prozent der Unternehmen die höchste Unternehmensdichte im Vergleich der Mikrostandorte. An der Verkaufsfläche bemessen entfallen auf die Innenstadt jedoch nur noch 24 Prozent des Einzelhandelsangebotes. Mit den beiden Gewerbegebieten und dem Industriegebiet Nord sind drei weitere Einzelhandelsagglomerationen entstanden, die jeweils eine mit der Innenstadt vergleichbare Verkaufsflächenausstattung aufweisen.

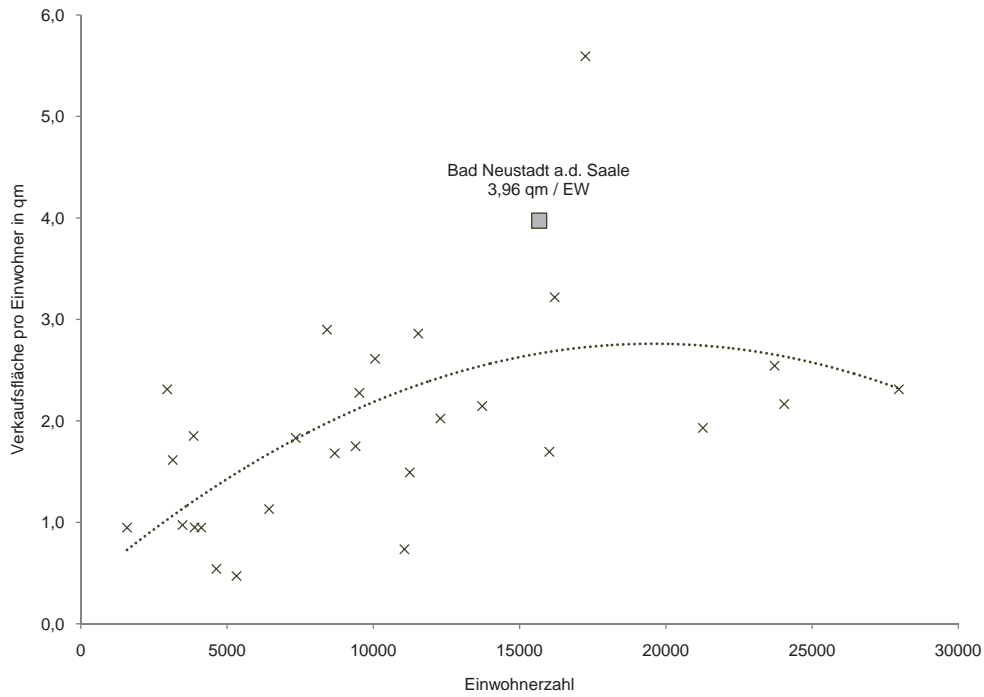
Im Sinne einer Arbeitsteilung zwischen diesen Einzelhandelsstandorten und der Innenstadt ist die Unterscheidung nach zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten entscheidend. Die Einstufung als ein zentrenrelevantes Sortiment erfolgt dabei in der Regel nach den folgenden Grundmerkmalen:

- Das Sortiment erzeugt eine relativ hohe Passantenfrequenz und trägt somit wesentlich zur Innenstadtbelebung bei.
- Das Sortiment kann in innerstädtischen Lagen im Hinblick auf den Flächenbedarf und die Flächenproduktivitäten noch wirtschaftlich angeboten werden.

- Die Nachfrage nach dem betreffenden Sortiment steht häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen (Kopplungsaffinität).
- Das Sortiment ist leicht transportierbar.
- Das Sortiment besitzt in seiner potenziellen Präsentation Anmutungs- und Gestaltungsqualitäten (Zeichenwert/Erlebniseinkauf).

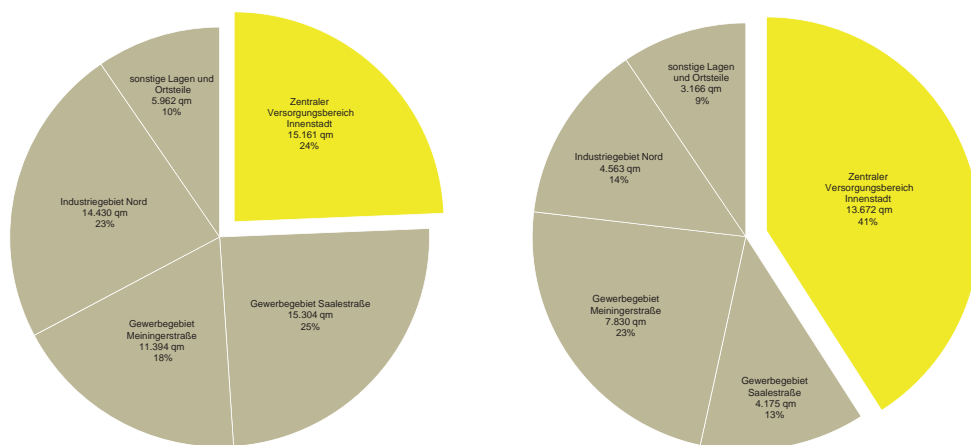
Wir beziehen uns in der folgenden Einstufung im Sinne der Vergleichbarkeit mit anderen Erhebungen zunächst auf die Einordnung der Sortimente gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern. Im weiteren Verlauf (Zentrenkonzept) wird dann für Bad Neustadt eine ortstypische Einstufung vorgenommen.

In Bad Neustadt werden in einem großen Umfang auch zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Innenstadt angeboten. Insbesondere im Gewerbegebiet Meininger Straße wird ein umfangreiches Sortiment im Bereich Mode und Bekleidung – den klassischen zentrenrelevanten Sortimenten – vorgehalten. Das Sortimentskonzept der einzelnen Mikrostandorte überschneidet sich teilweise stark mit dem Angebot in der Innenstadt, so dass diese Standorte auch in Konkurrenz zur Innenstadt treten.



**09 Abbildung**  
Verkaufsflächen-  
statistik im  
Städtevergleich

HSS 2010



**10 Abbildung**  
räumliche Verteilung  
der Verkaufsflächen  
(links)  
räumliche Verteilung  
der zentrenrelevanten  
Sortimente  
(rechts)

### 3 Branchenmix

Der Branchenmix der Stadt Bad Neustadt kann als umfassend bezeichnet werden. Wirkliche Angebotslücken lassen sich (gemessen an der Verkaufsflächenausstattung) nicht identifizieren. Angeboten wird ein breites Spektrum an Waren im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Der Branchenmix der Innenstadt ist ebenfalls als gut und ausgewogen zu bezeichnen. Mit dem Kupsch Lebensmittelmarkt existiert sogar noch ein größerer innerstädtischer Lebensmittelmarkt. Die Leitbranchen der Innenstadt sind Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Mode, Gesundheit- und Körperpflegeartikel sowie Papierwaren und Medien. Mit den großflächigen Filialisten Wöhrl, C&A<sup>5</sup> und der Drogerie Müller sind attraktive Leitbetriebe in der Innenstadt situiert.

<sup>5</sup> In der Verkaufsflächenaufstellung ist das Bekleidungskaufhaus C&A nicht erhalten, da zum Stichtag der Erhebungen im Umbau befindlich.

	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	Gewerbegebiet Saalestraße	Gewerbegebiet Meiningerstraße	Industriegebiet Nord	sonstige Lagen und Ortsteile	Gesamt
<i>qm Verkaufsfläche</i>						
Nahrungs- und Genußmittel	1.291	3.998	1.081	3.122	2.500	11.992
Bekleidung	5.914	635	3.442	150	968	11.109
Schuhe und Lederwaren	929	338	680	392	121	2.460
Sport und Freizeit	413	1.393	535	63	25	2.429
Uhren, Optik	509	15	99	-	10	633
Gesundheit und Körper- pflege	2.550	679	84	657	769	4.738
Grünpflanzen	47	115	-	68	604	834
Antiquitäten	64	0	-	-	200	264
Technik und Elektronik	179	90	460	903	180	1.812
Medien, Papier, Geschenke	1.422	97	396	196	311	2.422
Bau, Werkzeug, Garten	-	6.800	540	6.350	135	13.825
Möbel, Einrichtung, Hausrat	1.170	352	2.482	611	28	4.643
sonstige Sortimente	673	793	1.595	1.918	111	5.090
<b>Gesamt</b>	<b>15.161</b>	<b>15.304</b>	<b>11.394</b>	<b>14.430</b>	<b>5.962</b>	<b>62.251</b>

#### 4 Nahversorgungssituation

Die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln ist in Bad Neustadt mit fast 12.000 qm Verkaufsfläche (0,77 qm pro Einwohner) unter quantitativen Gesichtspunkten als sehr gut und absolut ausreichend zu bezeichnen. Mit 2 größeren Verbrauchermärkten, 5 Lebensmitteldiscountern und 5 Supermärkten bzw. kleineren Lebensmittelläden ist auch der Betriebsformenmix sehr ausgewogen.

Die Schwerpunkte im Lebensmittelangebot befinden sich im Gewerbegebiet Saalestraße sowie im Industriegebiet Nord. Dort sind die großen Verbrauchermärkte und Lebensmitteldiscounter ansässig.

Besonders erfreulich und hervorzuheben ist die Existenz eines größeren Supermarktes in der Innenstadt, obwohl der Marktauftritt dieses Anbieters sicherlich modernisierungsbedürftig ist.

Teile der Wohngebiete in der Gartenstadt und in Brendlorenzen müssen hinsichtlich der fußläufigen Nahversorgung jedoch als unterversorgt bezeichnet werden. In diesen beiden Wohngebieten ist zwar jeweils ein kleinerer Supermarkt vorhanden, der eine absolute Grundversorgung gewährleisten kann, ein Großteil des Bedarfs muss aber außerhalb der Wohngebiete gedeckt werden.

Aufgrund der verschärften Wettbewerbssituation in Bad Neustadt besteht die latente Gefahr, dass kleinere Nahversorger aus dem Markt ausscheiden und Teile des Stadtgebiets dann ohne eine fußläufige Nahversorgung wären. Vor allem in der Gartenstadt wäre der Verlust einer fußläufigen Nahversorgung besonders kritisch zu beurteilen, da dieser Stadtbezirk einen besonders hohen Anteil älterer Menschen beherbergt.

Mit der geplanten Neueröffnung (November 2010) des Netto-Discounters in der Gartenstraße kann erfreulicherweise eine Lücke im Bereich der Nahversorgung geschlossen werden.



**Nahversorgungsradien (400m fußläufig)**  
 ■ Lebensmittelmart bis 500 qm Verkaufsfläche  
 ■ Lebensmittelmart über 500 qm Verkaufsfläche

**11 Abbildung**  
 Fußläufige  
 Nahversorgung

## 5 Betriebsqualitäten

Die Ansprüche der Kunden an die Art der Warenpräsentation und das inszenierte Umfeld wachsen beständig, insbesondere im Hinblick auf die Nähe zu größeren Städten. Dort werden Eindrücke gewonnen, an denen sich die heimischen Betriebe zu messen haben.

Beispiel Schaufenstergestaltung: Das Schaufenster ist die Visitenkarte eines Einzelhandelsbetriebes. Es dient der Präsentation der Waren, die über die eigentliche Zurschaustellung der Produkte im Idealfall auch den so genannten Zeichenwert<sup>6</sup> der Produkte vermittelt – etwa durch thematisch geprägte Inszenierungen. Leere, lieblos gestaltete und ungepflegte Schaufenster führen in dieser Kategorie genauso zur Abwertung wie mit Waren „vollgestopfte“ Schaufenster oder veraltete Materialien (abblätternde Folien, vergilbte Unterlagen etc.). Der Anteil der potentiellen Kunden, der über ein gut gestaltetes Schaufenster zum Kaufen animiert wird, sollte nicht unterschätzt werden. Bei allen Erhebungen über die Informationsquellen der Kunden bzgl. des Einzelhandelsangebotes nimmt das Schaufenster einen der oberen Ränge ein.

Vor allem die Innenstadt sollte sich in Fragen der Gestaltungsqualitäten und der Außenpräsentation der Einzelhandelsgeschäfte deutlich von den anderen Standorten im Stadtgebiet absetzen. Neben der Sortimentsqualität wurden im Rahmen der Bestandserhebungen deshalb auch die Qualität der Schaufenstergestaltung, der Ladengestaltung und die Eingangssituation bewertet.

In der Gesamtschau kann sich die Innenstadt erkennbar positiv von den anderen Standorten im Stadtgebiet abheben, da insbesondere die großflächigen Anbieter in den Gewerbegebieten eher auf ihre Verkaufsflächengröße

und die Preisgestaltung denn auf die Gestaltung als Positionierungsmerkmal setzen.

Dennoch weist nicht einmal jedes zweite Geschäft in der Innenstadt eine gute Schaufenstergestaltung auf. Defizite in der Ladengestaltung sind bei 34 Geschäften in der Innenstadt (44 Prozent) festzustellen und etwas mehr als ein Drittel der Geschäfte weist eine unbefriedigende Eingangssituation auf. Darüber hinaus werten eine Vielzahl von unterschiedlichsten Utensilien (sogenannte Passantenstopper/Werbetafeln, Verkaufsständer, Fahrradständer, Spielgeräte etc.) das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes und der Geschäfte deutlich ab. Ein Handlungsfeld im Rahmen des Projektes sollte deshalb die Sensibilisierung der Gewerbetreibenden für ihren Außenauftritt und ggf. die kooperative Erarbeitung einer Gestaltungssatzung oder Werbeanlagensatzung sein.

<sup>6</sup> Über den eigentlichen Nutzen des Produkts hinausgehender Zusatznutzen (bspw. Repräsentation der Zugehörigkeit zu bestimmten Lifestylegruppen etc.)



		ZVB		sonstige Lage ohne ZVB	
		<i>absolut</i>	<i>in Prozent</i>	<i>absolut</i>	<i>in Prozent</i>
Schaufenster- gestaltung	schlecht	10	13	12	12
	verbesserungswürdig	24	30	20	19
	gut	36	46	6	6
	kein Schaufenster	9	11	65	63
Ladengestaltung	schlecht	10	13	10	10
	verbesserungswürdig	25	32	48	48
	gut	43	55	42	42
Sortimentsqualität	ohne Qualitätsan- spruch	5	6	6	6
	einfacher Standard	24	30	47	47
	guter Standard	39	50	43	43
	auch mit gehobener Qualität	11	14	5	5
	gehobene Qualität	0	0	0	0
	exklusiv	0	0	0	0
Eingangssituation/ Fassade	schlecht	7	9	9	10
	verbesserungswürdig	22	29	45	48
	gut	47	62	39	42

## 6 Öffnungszeiten

Abgestimmte Kernöffnungszeiten der Geschäfte (und kopplungsrelevanten Dienstleistungen) sind für den Kunden wichtig, damit er in einem klar definierten Zeitraum über ein möglichst großes Spektrum an Kopplungsmöglichkeiten zwischen den einzelnen Geschäften und Dienstleistungsbetrieben verfügt. Nur so kann die Innenstadt ihre volle funktionale Attraktivität entfalten.

Die Harmonisierung der Kernöffnungszeiten der Einzelhändler ist in Bad Neustadt weiter fortgeschritten, als dies in vielen anderen Orten der Fall ist. Damit werden der hohen Einzelhandelszentralität und auch der Kreisstadtfunktion Rechnung getragen. Die meisten Einzelhändler der Innenstadt haben sich auf eine Kernöffnungszeit von 9 bis 18 Uhr festgelegt. Hinzu kommen jedoch noch eine Vielzahl von Ausnahmeregelungen und die Mittagspausen. Der Anteil der Geschäfte, die eine Mittagspause einlegen, ist mit rund 30 Prozent vergleichsweise gering – aber immer noch zu hoch.

Im Vergleich mit den Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstadt wird deutlich, dass vor allem die Konkurrenz in den Gewerbegebieten in den Morgenstunden (8-9 Uhr) und in den Abendstunden (18 bis 20 Uhr) den Kunden frühere und längere Einkaufsmöglichkeiten bieten. Wir halten eine Ladenschlusszeit in der Innenstadt von 18 Uhr für zu früh, insbesondere im Hinblick auf das hohe positive Pendlersaldo der Stadt. Die zahlreichen Pendler und Beschäftigten haben jetzt nach den üblichen Arbeitszeiten kaum noch Gelegenheit, abends in der Innenstadt einzukaufen.

Die Harmonisierung der Öffnungszeiten sollte also weiter vorangetrieben werden. Als Kernöffnungszeit schlagen wir den Zeitraum von 9 bis 19 Uhr vor. Mittagspausen sollten, sofern sie unumgänglich sind, in den Bereich von 13-14 Uhr gelegt werden.

## 7 Zusammenfassende Darstellung der Stärken und Schwächen

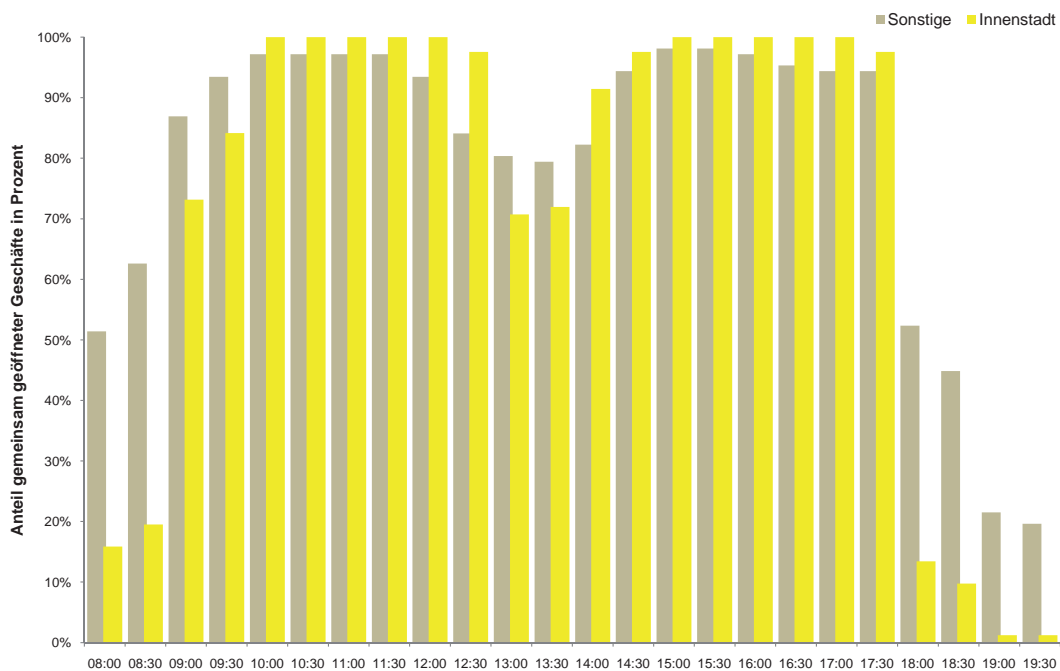
### Stärken/ Chancen

- hohe Zentralität der Stadt als Arbeits- und Versorgungsort; hohe Einzelhandelszentralität
- Kreisstadtfunktion
- hohe Dienstleistungsdichte, vor allem in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Gesundheitswesen
- kompakter Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt
- geringe Leerstandsquote im zentralen Einkaufsbereich der Innenstadt
- vorhandene großflächige Leitbetriebe in der Innenstadt
- Flächenpotentiale zur Einzelhandelsentwicklung an innenstadtnahen Ergänzungsstandorten vorhanden
- ausgewogener gesamtstädtischer und innerstädtischer Branchenmix; ausgewogener Mix von Filialisten und lokalen/regionalen Anbietern
- guter Betriebsformenmix im Lebensmittel Einzelhandel
- innerstädtische Lebensmittelversorgung
- guter Organisationsgrad der Gewerbetreibenden in einer modernen Organisationsstruktur (Tourismus und Stadtmarketing GmbH; Stadtmarketing NES e.V.)

### Schwächen/ Risiken

- hoher Ansiedlungsdruck im Außenbereich bei fehlender konzeptioneller und einheitlicher Beurteilungsgrundlage für Einzelhandelsvorhaben
- wachsende Gefahr von Verdrängungswettbewerben bei weiterem Verkaufsflächenwachstum
- hoher Anteil zentrenrelevanter Sortimente außerhalb der Innenstadt
- hohe Leerstandsquote in den Nebenlagen der Innenstadt
- uneinheitliche Kernöffnungszeiten in der Innenstadt

- problematische Nahversorgung in Brendlorenzen und in der Gartenstadt sowie in den Ortsteilen
- Außendarstellung / Gestaltungsqualitäten der Einzelhandelsbetriebe; Missbrauch des öffentlichen Raums als Verkaufsfläche



**12** **Abbildung**  
 Öffnungszeiten-  
 analyse Stadt Bad  
 Neustadt a.d. Saale



Fotos: Mangelhafte  
Außendarstellung von  
Einzelhandels-  
betrieben



## Übergeordnete Zielaussagen

### 1 Übergeordnetes Zielszenario

Die Stadt Bad Neustadt verfolgt im Rahmen des Städtebauförderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren eine auf die Innenentwicklung konzentrierte Stadtentwicklungspolitik. Die Innenentwicklung setzt dabei vor allem an der Generierung von „Qualität“ in den relevanten Handlungsfeldern an.

Im Sinne einer öffentlich-privaten Partnerschaft werden die Mittel und Ressourcen der öffentlichen Hand und der privaten Akteure gebündelt und auf die gemeinsamen Stadtentwicklungsziele ausgerichtet. Im Sinne der zeitlich begrenzten Programmlaufzeit liegt der Wert des ISEK für Bad Neustadt nicht in einer möglichst umfassenden Maßnahmen-sammlung, sondern in der Beschränkung auf die wesentlichen Handlungsfelder und Maßnahmen. Die zeitliche Befristung der staatlichen Förderung soll den Handlungsdruck auf die öffentlichen und privaten Akteure erhöhen. Die Ziele und Handlungsfelder des ISEK greifen ineinander (sog. Mehrebenenziele). Zielabweichungen in einem Bereich stellen deshalb die Zielerreichung in anderen Handlungsbereichen systematisch in Frage.

Eine abgestimmte Vorgehensweise im Rahmen der klar definierten Projektstruktur und die Beschränkung auf die wesentlichen Handlungsfelder und Maßnahmen setzen die begrenzten Ressourcen von Politik, Verwaltung und der privaten Akteure effektiv und effizient in Wert. Politik und Verwaltung werden in der Umsetzung durch die moderne Organisationsstruktur der Tourismus und Stadtmarketing GmbH sowie durch ein externes Projektmanagement unterstützt. Alle Akteure agieren auf der Basis klar definierter Zuständigkeiten und Aufgabenzuweisungen. Die Stadt Bad Neustadt wird in ihrer Funktion als Zentrum mit regionaler Bedeutung in den Bereichen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Kultur, Freizeit und Gesundheit gestärkt.

Eine auf die Innenentwicklung ausgerichtete gesamtstädtische Einzelhandelspolitik stärkt die Zentralen Versorgungsbereiche in den ihnen zugewiesenen Funktionen. Die Ausstattung im Bereich der sozialen Infrastruktur wird auf hohem Niveau gehalten. Die erfolgreiche Arbeit der Stadt Bad Neustadt in der städtebaulichen Sanierung wird in einem zeitlich befristeten Rahmen fortgesetzt und beschränkt sich auf ausgewählte Maßnahmen, die der Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche dienen. Diese städtebaulichen Impulsprojekte der öffentlichen Hand gehen Hand in Hand mit einer proaktiven Sanierungsberatung und ziehen private Investitionen in Immobilien und Gewerbebetriebe nach sich. Durch die funktionale Stärkung der Innenstadt und die Verbesserung des Stadtbildes wird die Innenstadt für Bürger und Besucher gleichermaßen attraktiv.

Durch eine professionelle Außendarstellung werden die Qualitäten der Stadt nach Innen und Außen kommuniziert. Die Stadt kann neue Bürger gewinnen und profitiert dabei insbesondere von ihrem hohen positiven Pendlersaldo. Der Tourismus bleibt ein wichtiges wirtschaftliches Standbein und wird gestärkt.

Dieses übergeordnete Zielszenario lässt sich auf 12 Stadtentwicklungsziele für Bad Neustadt herunterbrechen.

## 2 Die 12 Stadtentwicklungsziele für Bad Neustadt a.d. Saale

- 01** In der weiteren Entwicklung der Stadt wird die Innenentwicklung in ihrer Wertigkeit vor die Außenentwicklung gestellt.
- 02** Der Schutz und die Pflege des Stadtbilds und der Gebäudesubstanz sollen qualitativ in einem zeitlich befristeten Rahmen und mit erhöhter Intensität und Öffentlichkeitsarbeit fortgeführt werden. Die energetische Sanierung der Gebäude ist zu fördern. Die Sanierungsgebiete genießen dabei Vorrang.
- 03** Die Attraktivität Bad Neustadts als Wohnstandort für Familien und ältere Menschen soll erhöht und professionell vermarktet werden. Insbesondere die Altstadt soll in ihrer Funktion als Wohn- und Lebensraum generationsübergreifend gestärkt werden.
- 04** Die Zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Nebenrum Meininger-/Rederstraße sollen in ihrer Attraktivität und Funktionsfähigkeit gestärkt werden. Der Bahnhof und sein Umfeld sollen in ihrer Funktion und Gestaltung aufgewertet werden. Insbesondere die Anbindung dieser Bereiche an die Altstadt ist zu verbessern.
- 05** Der Bereich Salzpforte, Falaiser-Brücke und Triamare-Umfeld soll als attraktiver Stadtzugang funktional und gestalterisch aufgewertet werden. Die Anbindung an die Altstadt ist zu verbessern.
- 06** Die sehr gute Ausstattung mit sozialer und kultureller Infrastruktur muss gesichert und weiter gestärkt werden (Bestandspflege).
- 07** Die Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet ist anzustreben.
- 08** Eine professionelle gesamtstädtische Vermarktungsstruktur soll aufgebaut werden.
- 09** Der Tourismus soll in den Segmenten Gesundheit/Bewegung, Naturerlebnis, Kultur/Einkaufen und Seminar/Tagungen positioniert und profiliert werden.
- 10** Die Kundenorientierung, eine Tourismusgesinnung und ein Qualitätsbewusstsein sollen im Bereich Tourismus, Einzelhandel und Dienstleistungen zur Grundlage des Handelns werden.
- 11** Die bestehenden Erholungs- und Erlebnisräume Grüngürtel, Kurpark und Altstadt sollen im Sinne der gesundheitlichen Prävention aufgewertet, miteinander vernetzt und für alle Generationen in Wert gesetzt werden.
- 12** Der ruhende und der fließende Verkehr sollen in ihrer Entwicklung auf die Erreichung der formulierten Stadtentwicklungsziele abgestimmt werden.



Diese 12 Stadtentwicklungsziele werden im ab Seite 76 dargestellten integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzept in einzelne Handlungsfelder und Maßnahmen ausdifferenziert.

Zuvor erfolgt die Darstellung des Zentren- und Sortimentskonzeptes als Grundlage der Einzelhandelsentwicklung auf gesamtstädtischer Ebene. Es stellt als übergeordneter konzeptioneller Handlungsrahmen einen zentralen Baustein des ISEK für Bad Neustadt dar. Insbesondere erfolgt hier die Definition der beiden Zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Nebenzentrum Meininger Straße.

## Zentrenkonzept

### 1 Zum Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches

Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, deshalb bereitet eine einheitliche Interpretation oftmals Schwierigkeiten. Im Folgenden wird deshalb der Versuch unternommen, den Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches zu definieren.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch weitere Dienstleistungen, gastronomische Angebote sowie sozialer und kultureller Infrastruktur, eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein Versorgungs-

bereich setzt also vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner einer Gemeinde von Bedeutung sind. Das Städtebaurecht berücksichtigt dabei unterschiedliche Stufen Zentraler Versorgungsbereiche. In der Begründung zur Einführung des § 9 Abs. 2a BauGB heißt es:

*„Der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insbesondere Innenstadtzentren vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nicht städtischen Gemeinden“* (zitiert nach KUSCHNERUS 2007: 83).

Ein als Zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Gebiet setzt in diesem Sinne voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit

#### Innenstadtzentren

größerer Einzugsbereich, in der Regel gesamtes Stadtgebiet und ggf. weiteres Umland

regelmäßig breites Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten, zentrentypische und ggf. auch nahversorgungsrelevante Sortimente; Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf

#### Nebenzentren

mittlerer Einzugsbereich, in der Regel beschränkt auf bestimmte Bezirke größerer Städte

regelmäßig größeres Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten, zentrentypische und auch nahversorgungsrelevante Sortimente; Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf

#### Grund- und Nahversorgungszentren

kleiner Einzugsbereich, auf bestimmte Quartiere größerer Städte beschränkt bzw. Zentren kleinerer Orte

begrenztes Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten, vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente; in begrenztem Umfang ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf; Zentrum kann auch auf die Sicherung der Grund- oder Nahversorgung beschränkt sein

**13 Abbildung**  
Stufen Zentraler Versorgungsbereiche

<sup>7</sup> Neben § 34 Abs. 3 BauGB beziehen sich auch die Schutznormen des § 11 Abs. 3 BauNVO, des § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB und des § 9 Abs. 2a BauGB auf den Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches.

<sup>8</sup> planerische Aussagen können die in der Örtlichkeit ablesbare Abgrenzung und die sich aus den vorhandenen Nutzungen ergebende Versorgungsfunktion lediglich verdeutlichen

sich ergänzendem oder konkurrierendem Warenangebot vorhanden sind. Anderenfalls liefe der in § 34 Abs. 3 BauGB<sup>7</sup> angestrebte Schutz Zentraler Versorgungsbereiche auf einen Konkurrenzschutz einzelner oder weniger Betriebe in diesem Versorgungsbereich hinaus (vgl. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 11.12.2006, 7 A 964/05). Zentrale Versorgungsbereiche können sich zum einen aus planerischen Festlegungen ergeben oder aus den tatsächlichen Gegebenheiten (faktische Versorgungsbereiche).

In diesem Zusammenhang ist die Rolle städtebaulicher Entwicklungskonzeptionen und Einzelhandelskonzepte im Sinne von § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 11 BauGB bei der Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche zu erwähnen (siehe Punkt 2).

In der praktischen Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche ist hinsichtlich ihrer Feststellung bzw. Festlegung allerdings zu differenzieren zwischen:

- a. dem Anwendungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO:
  - geschützt sind primär Innenstadtzentren und Nebenzentren
  - Grund- und Nahversorgungszentren können im Einzelfall Schutzobjekt sein
  - **die Zentrumsfunktion kann sich sowohl aus tatsächlichen Verhältnissen als auch aus planerischen Festlegungen ergeben**
- b. dem Anwendungsbereich des § 2 Abs. 2 BauGB:
  - schützt alle Zentralen Versorgungsbereiche
  - **Zentrumsfunktion kann sich bereits aus informellen gemeindlichen Planungen ergeben**
- c. dem Anwendungsbereich des § 34 Abs. 3 BauGB:
  - schützt alle faktischen Zentralen Versorgungsbereiche

- **Zentrumsfunktion muss sich aus den tatsächlichen Gegebenheiten ergeben<sup>8</sup>**

d. dem Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2a BauGB:

- ermöglicht den Schutz aller Zentralen Versorgungsbereiche
- **Zentrum kann erst noch zu entwickeln sein**

(vgl. KUSCHNERUS 2007: 95)

## 2 Planerische Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche

Voraussetzung für eine Steuerungswirkung ist zunächst die Festlegung der Zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Ausdehnung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion. Der betreffende Versorgungsbereich muss die ihm zugedachte Funktion jedoch auch in der Realität erfüllen können.

Die Zielsetzungen, die der Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche zu Grunde liegen, bedürfen einer städtebaulichen Begründung (KUSCHNERUS 2007: 232). Diese sollte dabei weniger auf die Vermeidung „schädlicher Auswirkungen“ durch Vorhaben außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches abstellen, als bspw. eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und die Erhöhung der Lebensqualität der Bevölkerung in den Vordergrund stellen. Zur Begründung ist in aller Regel auch ein gemeindliches Einzelhandelskonzept erforderlich.

Auf gemeindlicher Ebene kommt eine Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche vornehmlich durch Bebauungspläne in Betracht. Die Ausweisung von Baugebieten allein kann einen Zentralen Versorgungsbereich allerdings nicht festlegen. Die Funktion des Gebiets als Zentraler Versorgungsbereich ist vielmehr in der Begründung zu umschreiben (KUSCHNERUS 2007: 89f.).

Informelle gemeindliche Planungen (bspw.

Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich insbesondere aus planerischen Festlegungen, namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen; sie können sich aber auch aus sonstigen planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen ergeben,

nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.

**planerische Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen**  
(auch informelle Planungen, bspw. Einzelhandelskonzept)

**faktisch vorhandene Zentrale Versorgungsbereiche**

**14 Abbildung**  
Festlegungsarten Zentraler Versorgungsbereiche

DEUTSCHER BUNDESTAG Drucksache  
15/2250:54

Einzelhandelskonzepte) sind dabei unverzichtbar für die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche, haben jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und können tatsächliche Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer räumlichen Abgrenzung und in ihrer Versorgungsfunktion nur präzisieren (in diesem Sinne auch MAIDOWSKI 2008: 179).

Bei faktisch vorhandenen Zentralen Versorgungsbereichen ohne zusätzliche planerische Festlegung ist eine exakte Konturierung der Grenzen des Versorgungsbereiches jedoch nicht zwingend notwendig. Entscheidend ist in der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB, ob hinreichend sicher festgestellt werden kann, dass ein zu beurteilendes Vorhaben außerhalb des Versorgungsbereiches liegt oder nicht.

Die Abgrenzung faktischer Versorgungsbereiche hat sich dabei regelmäßig an dem Vorhandensein von Einzelhandelsnutzungen zu orientieren. Es ist nicht erforderlich, dass die Einzelhandelsnutzungen stets unmittelbar aneinandergrenzen.

Bei planerisch erfassten Zentralen Versorgungsbereichen ist es hingegen angezeigt,

die Flächen, die für Einzelhandelsnutzungen und sonstige dem Versorgungsbereich zuzuordnende Nutzungen vorgesehen sind, exakt festzulegen (möglichst parzellenscharf) (vgl. KUSCHNERUS 2007: 80).

- 3 Einzelhandelsstrukturen und Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Bad Neustadt a.d. Saale

#### **Faktische Zentrale Versorgungsbereiche in Bad Neustadt a.d. Saale**

Im Juni 2009 konnten im Stadtgebiet Bad Neustadts 198 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 62.251 Quadratmetern erfasst werden.

Neben der historischen Innenstadt, auf die rund 24 Prozent der Verkaufsflächen und 42 Prozent der Einzelhandelsbetriebe entfallen, existieren im Stadtgebiet weitere Agglomerationen von vor allem großflächigen Einzelhandelsbetrieben:

- Das Gewerbegebiet Saalestraße mit 20 Einzelhandelsbetrieben und rund 15.300

qm Verkaufsfläche. Die Sortimentsschwerpunkte liegen im kurzfristigen (u.a. Tegut, Aldi) und langfristigen Bedarfsbereich (OBI Baumarkt). In nicht unerheblichem Umfang von fast 4.200 qm Verkaufsfläche werden an diesem Standort auch zentrenrelevante Sortimente geführt.

- Der Bereich Meininger-/Rederstraße mit 17 Einzelhandelsbetrieben und rund 11.400 qm Verkaufsfläche. Der Leitbetrieb im Bereich Meininger-/Rederstraße ist die Pecht-Einkaufswelt, mit umfangreichen (zentrenrelevanten) Sortimenten im Bereich Bekleidung, Schuhe und Sport, so dass der Sortimentsschwerpunkt hier im mittelfristigen Bedarfsbereich liegt.
- Das Industriegebiet Nord mit 18 Einzelhandelsbetrieben und rund 14.400 qm Verkaufsfläche. Zu den Leitbetrieben zählen ein Edeka-Center, ein Aldi, ein Toom-Baumarkt und ein Media-Markt. Zentrenrelevante Sortimente werden im Umfang von rund 7.700 qm angeboten. Die Sortimentsschwerpunkte liegen im kurzfristigen und langfristigen Bedarfsbereich.

Auf die historische Innenstadt und die drei aufgeführten Einzelhandelsagglomerationen entfallen 56.289 qm Verkaufsfläche, dies entspricht einem Anteil an der Gesamtverkaufsfläche von 90 Prozent.

Die Kriterien eines Zentralen Versorgungsbereiches erfüllen unseres Erachtens jedoch nur die historische Innenstadt und die Einzelhandelsagglomeration Meininger-/Rederstraße.

Begründung:

Die historische Innenstadt bietet ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen aller Bedarfsstufen. Das Einzelhandelsangebot wird ergänzt durch insgesamt 53 gastronomischen Einrichtungen und Dienst-

leistungsunternehmen sowie durch soziale und kulturelle Infrastruktur und öffentlichen Dienstleistungen. Die historische Innenstadt erfüllt die Kriterien eines Zentralen Versorgungsbereiches vom Typ Innenstadtzentrum.

Bei dem Bereich Meininger- und Rederstraße handelt es sich um einen typischen Innenstadtergänzungsstandort, der neben den aufgeführten Einzelhandelseinrichtungen auch ergänzende Dienstleistungen (18 Unternehmen) vorhält. Das Spektrum an Waren und Dienstleistungen ist jedoch deutlich kleiner als in der Innenstadt. Erwähnenswert ist eine anteilige Wohnnutzung im Gebiet. Der Bereich Meininger- und Rederstraße erfüllt die Kriterien eines Nebenzentrums.

Eine bloße Agglomeration von Fachmärkten, wie sie im Gewerbegebiet Saalestraße und im Industriegebiet Nord zu finden ist, erfüllt die Kriterien für das Vorhandensein eines Zentralen Versorgungsbereiches nicht. Mit Ausnahme gastronomischer Einrichtungen existieren fast keine ergänzenden Angebote im Bereich privater und öffentlicher Dienstleistungen sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Zudem deckt das Sortimentspektrum an diesen Standorten den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich nicht umfassend ab. Eine anteilige Wohnnutzung ist in diesen Gebieten nicht in nennenswertem Umfang vorhanden.

### **Planerische Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche in Bad Neustadt**

Eine planerische Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche kann zum einen die bestehenden Zentralen Versorgungsbereiche präzisieren, zum anderen bedarf es planerischer Festlegungen, wenn es um die erstmalige oder weitere **Entwicklung** Zentraler Versorgungsbereiche geht (KUSCHNERUS 2007: 89). In dieser Hinsicht repräsentiert eine planerische Festlegung immer eine strategische

Entscheidung bezüglich einer angestrebten Entwicklung.

- **Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“**

Die planerische Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches des Typs Innenstadtzentrum für die Stadt Bad Neustadt baut auf dem faktisch vorhandenen Zentralen Versorgungsbereich auf. Eine räumliche Erweiterung dieses Zentralen Versorgungsbereiches sollte aufgrund der empfohlenen Konzentration der Nutzungen nicht erfolgen. Vielmehr sollte dieser Bereich in seiner Funktionalität durch eine Innenentwicklung insbesondere im Bereich der Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten sowie durch eine darauf abgestimmte gesamtstädtische Politik weiter gestärkt werden. Die Abgrenzung des planerisch festzulegenden Zentralen Versorgungsbereiches empfiehlt sich entlang des klar abgrenzbaren Siedlungskörpers der historischen Altstadt (Stadtmauer) vorzunehmen.

Begründung:

Der Zentrale Versorgungsbereich vom Typ Innenstadtzentrum soll künftig in seiner Funktion erhalten und weiter entwickelt werden. Dazu gehört eine umfassende Versorgung der Bevölkerung der Stadt Bad Neustadt und des Umlandes mit Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Insbesondere der Erhalt der verbrauchernahen Versorgung durch die gute Erreichbarkeit und die zentrale Lage der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sind als Ziel zu formulieren. Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Sortimente im Einzelhandel sollen nicht bestehen.

Der Zentrale Versorgungsbereich soll künftig auch weiter in seiner städtebaulichen Attraktivität gestärkt werden. In Verbindung mit dem attraktiven städtebaulichen Umfeld sind

die Möglichkeiten eines Erlebniseinkaufs zu fördern.

Die in Abbildung 15 vorgenommene Abgrenzung muss in der konkreten Festlegung parzellenscharf erfolgen.

- **Zentraler Versorgungsbereich Typ Nebenzentrum Meininger-/Rederstraße**

Zusätzlich zum Zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ empfehlen wir der Stadt Bad Neustadt die planerische Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches vom Typ Nebenzentrum (siehe Abbildung 15).

Begründung:

Die historische Innenstadt Bad Neustadts bietet nur begrenzte bauliche Möglichkeiten, großmaßstäbliche Einzelhandelseinrichtungen zu verwirklichen. Zur umfassenden Versorgung der Bevölkerung und zur Wettbewerbsfähigkeit der Stadt als Einkaufsstadt sind aber auch großmaßstäbliche Einzelhandelseinrichtungen notwendig. Die Entwicklung des Nebenzentrums an der Meininger-/Rederstraße bietet aufgrund seiner Flächenpotenziale die Möglichkeiten, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt zu verwirklichen. Insbesondere soll die vorhandene Mischnutzung im Gebiet durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums weiter entwickelt werden. Auch das Nebenzentrum Meininger-/Rederstraße soll in seiner städtebaulichen Attraktivität gestärkt werden. Um die angestrebte städtebauliche Attraktivität in der weiteren Entwicklung zu realisieren, wurde unter anderem ein aufwändiger Investorenwettbewerb für das neue Einkaufszentrum ausgelobt. Ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Aufwertung ist die Schaffung attraktiver fußläufiger Verbindungen zwischen der historischen Innenstadt und dem Nebenzentrum Meininger-/Rederstraße.

Ein diesbezügliches Wettbewerbsverfahren

steht unmittelbar vor der Auslobung („Brücke über die Brend“).

Das Nebenzentrum ist durch den ÖPNV gut an das Stadtgebiet angebunden.

Insgesamt ist darauf zu achten, dass die Entwicklungen im Nebenzentrum die Funktionsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nicht beeinträchtigen. Um eine Arbeitsteilung zwischen den beiden Zentralen Versorgungsbereichen zu gewährleisten, von der dann auch die Innenstadt profitieren kann, müssen der Innenstadt bestimmte Funktionen (insbesondere bestimmte Sortimente) vorbehalten bleiben.

In der Kurzbegründung zum Bebauungsplan Meininger Straße / Rederstraße vom 5. Juni 2009 heißt es:

„Im Geltungsbereich sollen ausschließlich Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden, die in der kleinteiligen, räumlich begrenzten Altstadt keinen Platz finden und nicht in Konkurrenz zum historischen Stadtzentrum stehen“. Diese Begründung wurde aus dem Einzelhandelskonzept des Büros Planwerk aus dem Jahr 2005 in die Begründung aufgenommen.

Mit der o.a. Festlegung wurden die Ergebnisse des Moderationsverfahrens im Rahmen des Modellvorhabens Leben findet Innenstadt aufgegriffen und in einen konzeptionellen Handlungsrahmen überführt.

### Zentren- und Sortimentskonzept

Das Zentren- und Sortimentskonzept für die Stadt Bad Neustadt sieht eine gestufte Zulässigkeit von Sortimenten in den einzelnen Zentralen Versorgungsbereichen und im sonstigen Stadtgebiet vor. Das Zentren- und Sortimentskonzept greift selbstverständlich nur bei genehmigungspflichtigen Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe sowie bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen und Neuausweisun-

gen. Bestehende Einzelhandelsunternehmen genießen einfachen oder erweiterten Bestandsschutz.

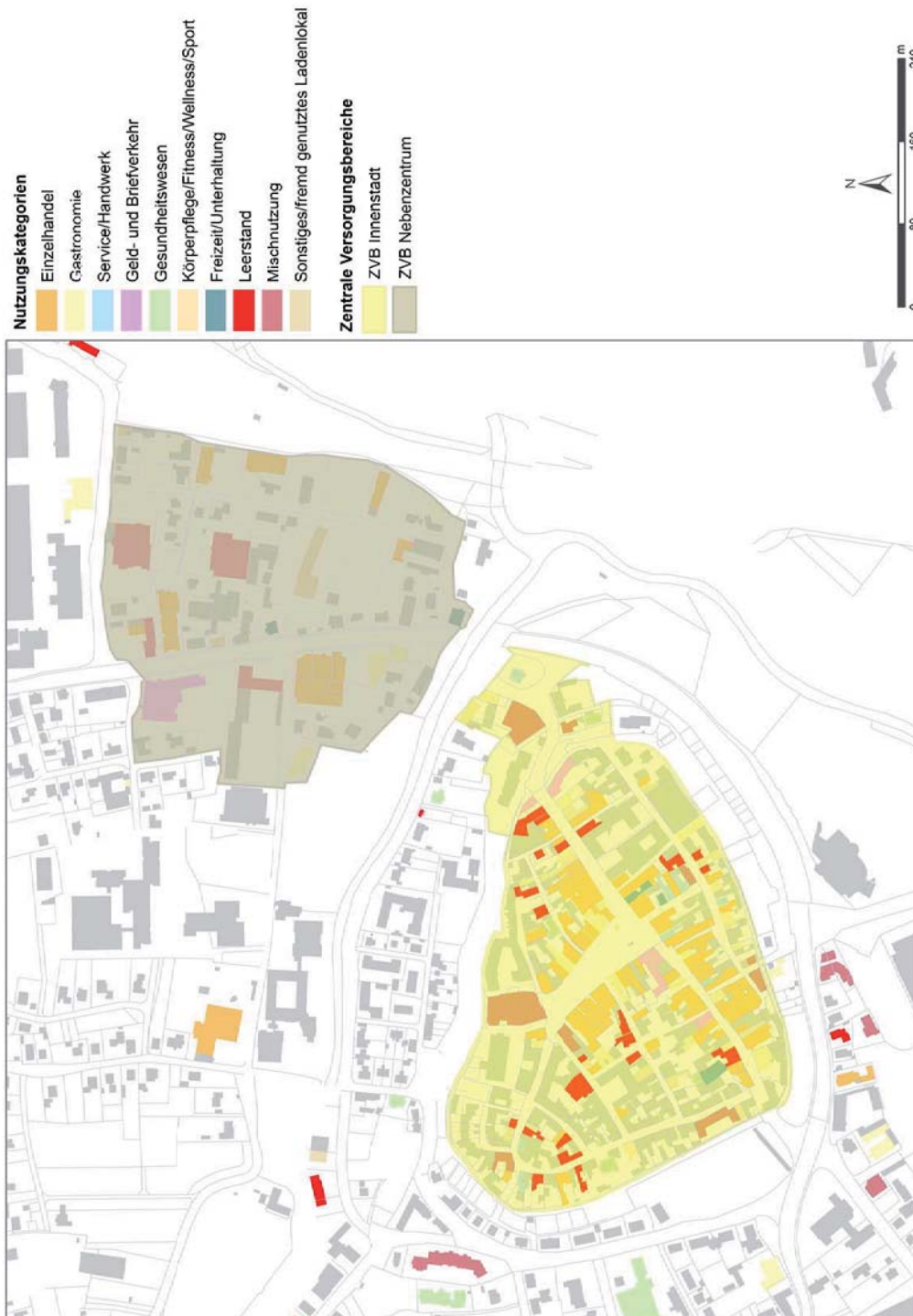
Basis der Zuweisungen ist eine Einstufung der Einzelhandelssortimente in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Bei der Einteilung der Sortimente wurde auf die ortsspezifischen Gegebenheiten der Stadt Bad Neustadt eingegangen. Die zentralen Fragestellungen dabei lauten:

- Welche Sortimente dienen der (fußläufigen) Versorgung der Bevölkerung und sollen auch außerhalb der Innenstadt in städtebaulich integrierter Lage angeboten werden können?
- Welche Sortimente werden in der Innenstadt Bad Neustadts aktuell angeboten und welche tragen in besonderem Maße zur Belebung und Anziehungskraft der Innenstadt bei?
- Welche Sortimente können unter den gegebenen Voraussetzungen künftig in der historischen Innenstadt Bad Neustadts in der notwendigen Sortimentskompetenz angeboten werden und welche nicht?

Für die zentrenrelevanten Sortimente ist in Bad Neustadt eine weitere Unterscheidung zu treffen: welche zentrenrelevanten Sortimente im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt angeboten werden dürfen und welche im Zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum.

Dazu ist ein Blick auf die so genannten Leitbetriebe der Innenstadt zu richten. Diese sind folgenden Branchen und Sortimenten zuzuordnen, welche in Tabelle 12 aufgelistet sind. Die aufgeführten Sortimente der Leitbetriebe sollten – mit Ausnahme von Lebensmitteln und Drogerie-/Körperpflegeartikeln – nur im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt





**15 Abbildung**  
 Zentrale Versorgungsbereiche in Bad Neustadt

angeboten werden. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen auch außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche, jedoch nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig sein. Städtebaulich integriert heißt in diesem Zusammenhang, dass in fußläufiger Entfernung (400 Meter) eine nennenswerte Wohnnutzung vorhanden ist.

Unter Berücksichtigung der Leitbetriebe der Innenstadt ergibt sich dann folgende Differenzierung der zentrenrelevanten Sortimente, die in Tabelle 13 aufgeführt ist. Auf diese Weise kann eine Zentrenhierarchie innerhalb der Stadt Bad Neustadt aufgebaut

werden, die die Innenstadt, aber auch das Nebenzentrum in seiner Funktionsfähigkeit stärkt und vor unerwünschten Entwicklungen an anderen Standorten schützt.

Der ZVB Nebenzentrum genießt eine privilegierte Funktionszuweisung, da bestimmte zentrenrelevante Sortimente angeboten werden dürfen. Vorrangig ist jedoch die Stärkung des ZVB Innenstadt, so dass im Nebenzentrum keine Sortimente angeboten werden dürfen, die in der Innenstadt eine wichtige zentrenbildende Funktion erfüllen.

#### Nahversorgungsrelevante Sortimente

Backwaren	Parfümeriewaren und Körperpflegemittel
Drogerieartikel	pharmazeutische Produkte
Feinkost, internationale Spezialitäten	Reformwaren, Naturkost
Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse	sonstige Speziallebensmittel (Tee, Coniserie, Kräuter)
Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild	Süßwaren
Getränke	Tabak- und Rauchwaren
Käse	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Lebensmittel allgemein (Trockensortimente)	Wein, Sekt und Spirituosen
Obst, Gemüse und Kartoffeln	

#### Zentrenrelevante Sortimente

Antiquitäten und Gebrauchtwaren	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Babyartikel und Kinderwagen	Hörgeräte
Bücher und Fachzeitschriften	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Damenbekleidung und Bekleidungszubehör	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör

Foto und optische Erzeugnisse	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
Haushaltsgegenstände	Kürschnerwaren
Heimtextilien und Haustextilien	Musikinstrumente und Musikalien
Herrenbekleidung und Bekleidungszubehör	Sanitätsartikel, orthopädische Artikel
Schnittblumen	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bastel- und Malereibedarf	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Schuhe und Lederwaren	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Spielwaren und Modellbau	elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse, anderweitig nicht genannt
Sportartikel	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software

#### Nicht-zentrenrelevante Sortimente

Anstrichmittel	Gartenmöbel, Gartengeräte
Bau- und Heimwerkerbedarf	Kfz und Zubehör
Beleuchtungsartikel	Pflanzen und Saatgut, Erden und Düngemittel, Pflanzengefäße
Boote und Zubehör	Sanitärerzeugnisse
Brenn-, Treib- und Schmierstoffe	Tapeten und Bodenbeläge
Campingmöbel + Campingartikel	Waffen und Pokale
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, anderweitig nicht genannt	Wohnmöbel
Erotikartikel	zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	

**11 Tabelle**  
„Bad Neustädter  
Sortimentsliste“

Nahrungs- und Genussmittel sowie Körperpflegeartikel zählen auch zu den Leitsortimenten der Innenstadt. Jedoch macht es im Sinne einer wohnortnahen Versorgung keinen Sinn, diese nur der Innenstadt vorzubehalten. Jedoch sollen Nahversorgungsstandorte nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig sein.

In den sonstigen Lagen ist Einzelhandel zwar grundsätzlich zulässig, Entwicklungen in den ZVB und in den Nahversorgungsstandorten dürfen aber nicht beeinträchtigt werden. Deshalb sind hier ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Name	Adresse	Branche/Sortiment	VFK in qm
Wöhrl	Hohnstraße	Bekleidung	2.100
Schlier	Marktplatz	Bekleidung	600
Münz	Marktplatz	Bekleidung	570
NKD	Hohnstraße	Bekleidung	394
Tropics Jeans Mode	Hohnstraße	Bekleidung	302
C & A kids store	Hohnstraße	Bekleidung	300
Witt-Weiden	Hohnstraße	Bekleidung	240
Tropics	Marktplatz	Bekleidung	218
Mac Geiz	Spörleinstraße	Diverse	401
Müller	Marktplatz	Drogerie, Körperpflege	2.000
DM	Hohnstraße	Drogerie, Körperpflege	401
Schlecker	Spörleinstraße	Drogerie, Körperpflege	217
Sebastian Schmitt	Spörleinstraße	Haushaltswaren	340
KUPSCH	Spörleinstraße	Lebensmittel	465
Papier Schmitt	Spörleinstraße	Medien, Papier, Geschenke	500
Tintenfässchen	Marktplatz	Medien, Papier, Geschenke	400
Einkaufsparadies No. 5	Marktplatz	Medien, Papier, Geschenke	249
Dietz	Hohnstraße	Schuhe	240
Koch	Hohnstraße	Schuhe	230
Wollbach	Spörleinstraße	Uhren, Optik, Gesundheit	374

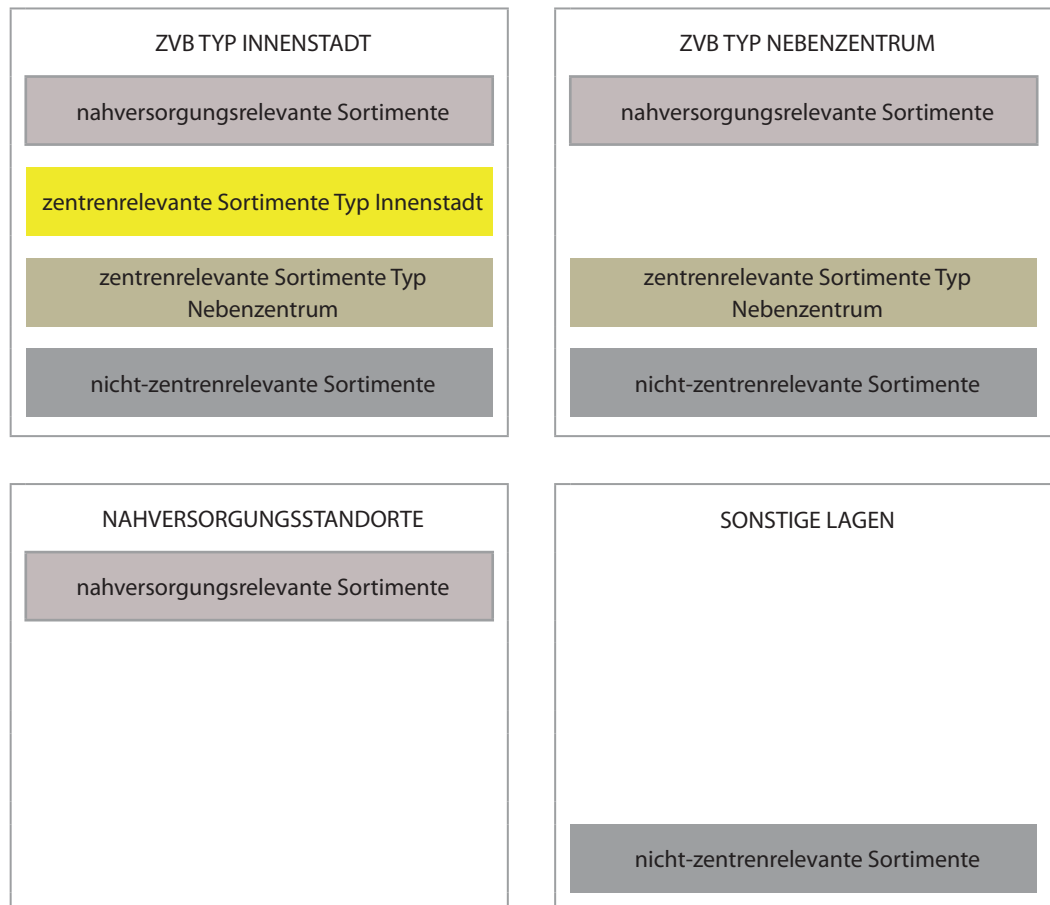
**12 Tabelle**

Leitbetriebe der  
Innenstadt (Betriebe  
ab 200 qm VKF)  
Stand: Juni 2009

HSS 2009

Zentrenrelevante Sortimente ZVB TYP INNENSTADT	Zentrenrelevante Sortimente ZVB TYP NEBENZENTRUM
zulässig sind:	zulässig sind:
Antiquitäten und Gebrauchtwaren	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
Babyartikel und Kinderwagen	Babyartikel und Kinderwagen
Bücher und Fachzeitschriften	
Damenbekleidung und Bekleidungszubehör	
Foto und optische Erzeugnisse	Foto und optische Erzeugnisse
Haushaltsgegenstände	
Heimtextilien und Haustextilien	Heimtextilien und Haustextilien
Herrenbekleidung und Bekleidungszubehör	
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Hörgeräte	
keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör	
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
Kürschnerwaren	
Musikinstrumente und Musikalien	Musikinstrumente und Musikalien
Sanitätsartikel, orthopädische Artikel	Sanitätsartikel, orthopädische Artikel
Schnittblumen	Schnittblumen
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bastel- und Malereibedarf	
Schuhe und Lederwaren	
Spielwaren und Modellbau	
Sportartikel	Sportartikel
Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	
Unterhaltungselektronik und Zubehör	Unterhaltungselektronik und Zubehör
elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse, anderweitig nicht genannt	elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse, anderweitig nicht genannt
Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software

**13 Tabelle**  
Zentrenrelevante  
Sortimente in Bad  
Neustadt



**16 Abbildung**  
Zentren- und Sortimentskonzept für Bad Neustadt





## Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept

## 1 Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept

**01 In der weiteren Entwicklung der Stadt wird die Innenentwicklung in ihrer Wertigkeit vor die Außenentwicklung gestellt.**

## HANDLUNGSFELD 01-01

## NACHVERDICHTUNG UND AKTIVIERUNG BRACH LIEGENDER WOHN- UND GEWERBEFLÄCHEN

Maxime des Handels ist die Entwicklung im Bestand und die Nachverdichtung. Künftige Bauflächenausweisungen im Bereich Wohnen und Gewerbe sollen sparsam und ressourcenschonend erfolgen.

Maßnahme	Stärke/Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
01-01 A Erfassung der brach liegenden Wohn- und Gewerbeflächen in Bad Neustadt	hoher Gebäude- und Wohnungs-leerstand in der Altstadt Zunahme der Wohnungsleer-stände im Bestand (v.a. in Brend-lorenzen)	2010/2011	VM investitionsvor- bereitend	Liegenschafts- und Vermögensverwal-tung Stadtbauamt ggf. externes PM	nicht näher zu beziffern	StBaufö	
01-01 B Ansprache und Aktivierung der Eigentümer brach liegender Wohn- und Gewerbeflächen	s.o.	2010/2011	VM investitionsvor- bereitend	Liegenschafts- und Vermögensverwal-tung Stadtbauamt ggf. externes PM	nicht näher zu beziffern	StBaufö	
01-01 C Aufbau eines Flächenmanage-ments zur Innenentwicklung im Rahmen der bayernweiten Datenbank und Erfassung der erhobenen Merkmale	s.o.	2010/2011	VM investitionsvor- bereitend	Liegenschafts- und Vermögensverwal-tung Stadtbauamt ggf. externes PM	nicht näher zu beziffern	StBaufö	
01-01 D Festlegung eines festen Ansprechpartners für das Flächenmanagement (auch für die Pflege der Datenbank)	s.o.	2010/2011	VM investitionsvor- bereitend	Bürgermeister Liegenschafts- und Vermögensverwal-tung Stadtbauamt ggf. externes PM	nicht näher zu beziffern	StBaufö	

Abkürzungen:

VM : vorbereitende Maßnahme OM: Ordnungsmaßnahme BM: Baumaßnahme

BayAK: Bayerische Architektenkammer BMFSFJ: Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend DEHOGA: Deutscher Hotel- und Gaststättenverband HWK: Handwerkskammer IHK: Industrie- und Handelskammer EMA: Einwohnermeldeamt GVFG: Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz KfW: KfW Bankengruppe, früher Kreditanstalt für Wiederaufbau LBE: Landesverband des Bayerischen Einzelhandels PM: Projektmanagement RegUF: Regierung von Unterfranken StBaufö: Städtebauförderung StMAS: Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen TS: Tourismus und Stadtmarketing GmbH

**02 Der Schutz und die Pflege des Stadtbildes und der Gebäudesubstanz sollen qualitativ in einem zeitlich befristeten Rahmen und mit erhöhter Intensität und Öffentlichkeitsarbeit fortgeführt werden. Die energetische Sanierung der Gebäude ist zu fördern.**

**HANDLUNGSFELD 02-01  
FORTFÜHRUNG DER SANIERUNG**

Maßnahme	Stärke/Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglichkeiten	Evaluierung/Umsetzung
02-01 A Formliche Festlegung Sanierungsgebiet IV (ehemals I und II)	vorhandener Sanierungsbedarf in den SG I, II + III / beachtliche Zahl von Gebäuden mit gravierenden Mängeln	2010/2011	VM investitionsvorbereitend	Stadtbauamt RegUF		StBaufö	
02-01 B Fortführung des kommunalen Förderprogramms	s.o. / Erfolg des bisherigen Förderprogramms	2010/2011	VM investitionsvorbereitend	Stadtbauamt	150.000 €	StBaufö	

**HANDLUNGSFELD 02-02  
ÖFFENTLICHKEITSARBEIT UND PROAKTIVE SANIERUNGSBERATUNG**

Maßnahme	Stärke/Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglichkeiten	Evaluierung/Umsetzung
02-02 A Auflage der Broschüre 38 Jahre Stadtsanierung Bad Neustadt a.d. Saale	vorhandener Sanierungsbedarf / Erfolg des bisherigen Förderprogramms	2010/2011	nicht-investiv	Stadtbauamt RegUF Büro Ritter-Krauß		StBaufö	
02-02 B Zeitliche Befristung der Sanierung offensiv kommunizieren	s.o.	2010/2011	VM investitionsvorbereitend	Stadtbauamt externes PM		-	
02-02 C Proaktive Sanierungsberatung: Einzelgespräche mit Eigentümern von Gebäuden der Mängelkategorie III	beachtliche Zahl von Gebäuden mit gravierenden Mängeln	2010 bis 2012	VM investitionsvorbereitend	Stadtbauamt ggf. externes PM	10.000 €	StBaufö	
02-02 D Proaktive Sanierungsberatung: schriftliche Ansprache der Eigentümer von Gebäuden der Mängelkategorien I und II	vorhandener Sanierungsbedarf in den SG I, II und III	2010/2011	VM investitionsvorbereitend	Stadtbauamt ggf. externes PM	10.000 €	StBaufö	
02-02 E Beratung im Bereich der energetischen Sanierung und Verknüpfung mit anderen Förderprogrammen	s.o.	2010 bis 2012	VM investitionsvorbereitend	Stadtbauamt ggf. externes PM Berater KfW BayAK	10.000 €	StBaufö KfW	
02-02 F Prämierung gelungener Sanierungsprojekte oder vorbildlicher Bestandsentwicklung	s.o.	ab 2012	VM investitionsvorbereitend	Stadtrat Stadtbauamt RegUF BayAK	15.000 €	Stiftungen StBaufö Banken + Sparkassen	

### HANDLUNGSFELD 02-03 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE MODERNISIERUNGSMAßNAHMEN

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
02-03 A Unterstützung und Lenkung der privaten Modernisierungs- maßnahmen bei Umnutzung und Sanierung von Gebäuden oder Anwesen (z.B. der Würz- burger Amtskellerei)	vorhandener Sanierungsbedarf Fehlen geeigneter Ausstellungs- räume	2012	VM investitionsvorbe- reitend	Stadtbauamt RegUF	5.000 €	-	
02-03 B Mitfinanzierung von umfas- senden Modernisierungsmaß- nahmen von Gebäuden der Sanierungskategorie III	vorhandener Sanierungsbedarf	ab 2010	BM	Stadtbauamt priv. Eigentümer	150.000 €	StBauFö KfW	

### HANDLUNGSFELD 02-04 GESTALTUNGS- UND WERBEANLAGENSATZUNG

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
02-04 A Kooperative Fortschreibung der Gestaltungs- und Werbean- lagensatzung	mangelhafte Aufendarstellung der Geschäfte / Missbrauch des öffentlichen Raums als Verkaufs- fläche	2010/2011	VM investitionsvor- bereitend	Stadtbauamt Stadtmarketing NES e.V. Immobilien-eigen- tümer	5.000 €	StBauFö Projekt- fonds	
02-04 B Durchsetzung der Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung	s.o.	ab 2012	VM investitionsvor- bereitend	Ordnungsamt Stadtbauamt	-	-	

### HANDLUNGSFELD 02-05 KURVIERTEL

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
02-05 A Vorbereitende Untersuchun- gen Kurviertel beauftragen	Erscheinungsbild des Kurviertels mit Leerständen	2012	VM investitionsvor- bereitend	Stadtbauamt Planungsbüro	vorbe- haltlich Angebot	StBauFö	

**03 Die Attraktivität Bad Neustadts als Wohnstandort für Familien und ältere Menschen soll erhöht und professionell vermarktet werden. Insbesondere die Altstadt soll in ihrer Funktion als Wohn- und Lebensraum generationenübergreifend gestärkt werden.**

**HANDLUNGSFELD 03-01 OFFENSIVE UND PROFESSIONELLE VERMARKTUNG DER SEHR GUTEN AUSSTATTUNG MIT SOZIALER UND KULTURELLER INFRASTRUKTUR ALS WEICHER STANDORTFAKTOR**

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglichkeiten	Evaluierung/ Umsetzung
03-01 A Herausgabe eines Themenführers zur sozialen und kulturellen Infrastruktur	hoher Ausstattungsgrad im Bereich sozialer und kultureller Infrastruktur / Bevölkerungsrückgang	2010/2011	nicht-investiv	Schul-, Sport- und Stiftungswesen, VHS externes PM		Projektfonds	
03-01 B Erweiterung des Themenführers zur sozialen und kulturellen Infrastruktur zu einem Standortexposé mit Informationen über Baugrundstücke, Kosten etc.	Bevölkerungsrückgang Gebäude- und Wohnungsleerstand	2011/2012	nicht-investiv z. T. investitionsvorbereitend	Schul-, Sport- und Stiftungswesen, VHS Hauptamt Bauamt externes PM		Projektfonds	
03-01 C Gezielte Ansprache von Einpendlern bspw. in Zusammenarbeit mit den großen Arbeitgebern vor Ort zur Neubürgergewinnung	s.o.	2012	nicht-investiv	Hauptamt Bürgerservice externes PM		-	
03-01 D Aufbau eines Anreizsystems für Neubürger (Zusicherung eines Kinderbetreuungsplatzes, im ersten Jahr ermäßigter Kinderbetreuungstarif, im ersten Jahr ermäßigter Tarif im ÖPNV etc.)	s.o.	2012	nicht-investiv	Schul-, Sport- und Stiftungswesen Hauptamt Kirchen + freie Träger Stadtwerke NES		StMAS	
03-01 E Gründung eines Kümmerer-Vereins „Pro-Bad-Neustadt“ bzw. einer Koordinierungsstelle in dem sich Bürger ehrenamtlich für die Stadt und die weichen Standortfaktoren engagieren können (Institutionalisierung des Ehrenamts)	hohes Potenzial für bürgerschaftliches Engagement	2010/2011	nicht-investiv	-		-	
03-01 F Regelmäßige Benennung und Vermarktung eines „Themas des Jahres“ durch die Stadt	Thematisierung verschiedener Schwächen und Potenziale möglich	ab 2012	nicht-investiv	Hauptamt		Sponsoring örtliche Unternehmen	

### HANDLUNGSFELD 03-02 GENERATIONENGERECHTES WOHNEN UND BAUEN

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
03-02 A Durchführung der Ausstellung „Barrierefreies Bauen“ der Bay- rischen Architektenkammer im Alten Amtshaus	Sanierungsbedarf hinsichtlich Barrierefreiheit Alterungsprozess der Bevölke- rung	2010/2011	VM investitionsvor- bereitend	Stadtbauamt Seniorenbeauf- tragte BayAK	-	-	-
03-02 B Initiierung eines Modellprojek- tes „Mehrgenerationenwoh- nen“	Bevölkerungsrückgang Alterungsprozess der Bevölke- rung	2012	VM investitionsvor- bereitend	Stadtbauamt Stammtisch „ALTER- native Wohnmög- lichkeiten“	10.000 €	Bay. Landesstif- tung Liebenau Stiftung StBauFö	-

### HANDLUNGSFELD 03-03 STÄRKUNG DER WOHNFUNCTION UND VERBESSERUNG DES WOHNUMFELDS

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
03-03 A Förderung der Entkernung von Innenblockbereichen zur Herstellung von privaten Freiflächen	Freiflächen zur Wohnumfeld- verbesserung nur unzureichend geschaffen	2010 bis 2012	OM	Stadtbauamt priv. Eigentümer	10.000 €	StBauFö	-
03-03 B Barrierefreien Stadtraum her- stellen bzw. weiter fördern	Sanierungsbedarf hinsichtlich Barrierefreiheit Alterungsprozess der Bevölke- rung	2010 bis 2012	BM	Stadtbauamt	30.000 €	Bay. Landesstif- tung StBauFö	-

**04 Die Zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt und Nebenzentrum Meiningen-/ Rederstraße sollen in ihrer Attraktivität und Funktionsfähigkeit gestärkt werden. Der Bahnhof und sein Umfeld sollen in ihrer Funktion und Gestaltung aufgewertet werden. Insbesondere die Anbindung dieser Bereiche an die Altstadt ist zu verbessern.**

**HANDLUNGSFELD 04-01  
STEUERUNG DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG**

Maßnahme	Stärke/Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
04-01 A Beschluss des Zentrenkonzeptes durch den Stadtrat	fehlende konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung	2010	VM	Stadtrat Stadtbauamt		-	
04-01 B Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele des Konzeptes	s.o. bei gleichzeitigem hohem Ansiedlungsdruck	2010/2011	VM	Stadtrat Stadtbauamt		StBaufö	
04-01 C Kommunikation des Zentrenkonzeptes nach Außen	fehlende Planungssicherheit für innerstädtische Investitionen	2010	VM	Stadtrat Stadtbauamt Stadtmarketing NES e.V.		-	

**HANDLUNGSFELD 04-02  
AUFBAU EINES LEERSTANDS- UND VERMIETUNGSMANAGEMENTS**

Maßnahme	Stärke/Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
04-02 A Förderung des Rückbaus der leer stehenden Ladenlokale in den Nebenlagen der Altstadt	Leerstände in den Nebenlagen der Altstadt	2010/2011	BM	Stadtbauamt externes PM priv. Eigentümer	40.000 €	StBaufö	
04-02 B Aufbau eines Vermietungsmanagements und Frühwarnsystems bzw. eine Anlaufstelle für Mietinteressenten und Vermieter	bislang kaum Leerstände im zentralen Einkaufsbereich	2011	VM	Liegenschafts- und Vermögensverwaltung Stadtbauamt ggf. externes PM Vermieter, Gewerbetreibende, Stadtmarketing		StBaufö	

### HANDLUNGSFELD 04-03 BESTANDSPFLEGE UND PROAKTIVE WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
04-03 A regelmäßige Gesprächsrunden von Einzelhandel und Stadt		ab 2010	nicht-investiv	Bürgermeister Hauptamt Stadtmarketing		-	

### HANDLUNGSFELD 04-04 ENTWICKLUNG DES NEBENZENTRUMS MEININGER-/REDERSTRASSE

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
04-04 A Grunderwerb Handels- und Dienstleistungsstandort Mei- ninger Straße	Flächenpotenziale zur Einzel- handelsentwicklung vorhanden / untergenutzte Brachen	2011/2012	OM	priv. Investor		-	
04-04 B Realisierung Einkaufszentrum mit Tiefgaragenstellplätzen	s.o.	2012	BM	priv. Investor		-	
04-04 C Städtebaulicher Ideenwettbewerb oder Architektenwettbewerb „Brücke zur Altstadt“ mit Bebauungsplan „Altstadt und Nähebereich“	s.o.	2010/2011	VM	Stadtbauamt	100.000 €	-	
04-04 D Bebauungsplan „Östliche Mei- ninger und Reder Straße“	s.o.	2010/2011	VM	Stadtbauamt	25.000 €	-	
04-04 E Einführung der Terminologie der „Östlichen Vorstadt“ (auch in die kommunale Statistik)	fehlende Anbindung der Altstadt an SG III	2011	nicht-investiv	EMA Stadtrat		-	
04-04 F Bebauungsplan und Schall- schutzgutachten für den Bereich „Rederstraße - Wohnen an der Saaleaue“		2010/2011	VM	Stadtbauamt		StBaufö	
04-04 G Altlastenuntersuchung „Ehem. Sägewerk“	vorhandenen Altlastenproble- matik	laufend	VM	Stadtbauamt		GAB	
04-04 H Grunderwerb zur Anbindung Donsenhaus - Siemensstraße		2012	OM	Liegenschafts- und Vermögensverwal- tung		StBaufö	



04-04 I	Durchführung der Bodenordnung im Sanierungsgebiet III, Umliegung und Grenzregelung	Gemengelage	2012	OM	Liegenschafts- und Vermögensverwaltung	StBaufö
04-04 J	Aufwertung Siemensstraße, Ergänzung Allee		ab 2013	OM	Stadtbauamt	125.000 € GVFG
04-04 K	Neugestaltung von Straßen und Wegen im Handlungsschwerpunkt „Dosenhaug“, Herstellung einer Fußwegeverbindung Dosenhaug-Bundesstraße, Herstellung Parkieranlagen, Freiflächengestaltung (einschl. Renaturierung Dolzbach)		ab 2013	OM	Stadtbauamt	750.000 € FAG
04-04 L	Neugestaltung von Straßen und Wegen im Handlungsschwerpunkt Jugendzentrum, Freiflächengestaltung		2012	OM	Stadtbauamt	60.000 € StBaufö
04-04 M	Sanierung Jugendzentrum		2012	BM	Stadtbauamt Schul-, Sport-, Stiftungswesen	600.000 € StBaufö
04-04 N	Anbindung Siemensstraße an Alter Molkereiweg		ab 2013	OM	Stadtbauamt	StBaufö

**HANDLUNGSFELD 04-05  
FUNKTIONALE UND GESTALTERISCHE AUFWERTUNG DES BAHNHOFES UND SEINES UMFELDES**

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
04-05 A		2010/2011	VM	Stadtbauamt	75.000 €	StBaufö	
04-05 B		2012	BM	Stadtbauamt	1.000.000 €	StBaufö	
04-05 C		2010/2011	OM	Liegenschafts- und Vermögensverwal- tung	300.000 €	StBaufö	

04-05 D	Freilegung von Grundstücken, Abbruch von Gebäuden im Handlungsschwerpunkt „Verkehrsfreischneibe Bahnhof“	2012	OM	Stadtbauamt	265.000 €	StBauFö		
04-05 E	Neugestaltung „Verkehrsdreh-scheibe Bahnhof“ mit Herstellung von Parkierungsanlagen und Warte- und Unterstellhal-len, Freiflächengestaltung, etc.	2012	OM	Stadtbauamt	2.000.000 €	StBauFö		
<b>HANDLUNGSFELD 04-06</b>								
<b>ANBINDUNG DES NEBENZENTRUMS MEININGER STRASSE AN DIE ALTSTADT</b>								
<b>AUSBILDUNG EINER NORD-SÜD-ACHSE VOM BAHNHOF ZUR ALTSTADT</b>								
Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung	
04-06 A	Städtebaulicher Ideenwettbewerb oder Architektenwettbewerb „Brücke zur Altstadt“ mit Bebauungsplan „Altstadt und Nähebereich“	2010/2011	VM	Stadtträt RegUF Stadtbauamt Planungsbüro	100.000 €	StBauFö		
04-06 B	Freilegung von Grundstücken, Abbruch von Gebäuden im Verbindungsbereich Bahnhof-Altstadt	2012	OM	Stadtbauamt	500.000 €	StBauFö		
04-06 C	Neue Fußgängerbrücke über die Brend mit Platz an der Brendanlage mit Querungshilfe St2445 (ehemals B19)	ab 2013	OM	Stadtbauamt	450.000 €	StBauFö		
04-06 D	Herstellung einer Verbindung Bahnhof-Altstadt, einschl. neuer Zufahrten zur Meininger Straße und Verbindungswegen zur Rederstraße bis Bahnweg	ab 2013	OM	Stadtbauamt	1.085.000 €	StBauFö		

**05 Der Bereich Salzpforte, Falaiser-Brücke und Triamare-Umfeld soll als attraktiver Stadtzugang funktional und gestalterisch aufgewertet werden.**

**HANDLUNGSFELD 05-01  
AUFWERTUNG DES BRÜCKENBAUWERKS FALAISER BRÜCKE**

Die Falaiser Brücke wird als Brückenbauwerk grundsätzlich erhalten. Über gestalterische Maßnahmen wird eine optische Aufwertung angestrebt. Über bauliche Maßnahmen soll die Barrierefreiheit verbessert werden.

Maßnahme	Stärke/Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
05-01 A Beauftragung einer Feinunter- suchung in Fortführung des Architektenworkshops	städtbauliche Defizite im Bereich der Falaiser Brücke	2010/2011	VM	Stadtbauamt Planungsbüro		StBaufö	
05-01 B Bedarfsgerechter und barriere- freier Ausbau der südwestli- chen Rampe, ggf. in Kombina- tion mit einem Aufzug	fehlende Barrierefreiheit der Falaiser Brücke	2012	BM	Stadtbauamt		StBaufö	
05-01 C gestalterische Aufwertung der Brücke (Geländer, Belag etc.)	Gestaltungsdefizite des Brücken- bauwerks	2012	BM	Stadtbauamt		StBaufö	

**HANDLUNGSFELD 05-02  
AUFWERTUNG DER SALZPFORTE**

Die Salzpforte soll als Zugang zur Altstadt gestalterisch aufgewertet werden und die Aufenthaltsqualität in der Salzpforte soll gesteigert wer-  
den.

Maßnahme	Stärke/Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
05-02 A Beauftragung einer Feinunter- suchung in Fortführung des Architektenworkshops	Gestaltungsdefizite im Bereich Salzpforte	2010/2011	VM	Stadtbauamt Planungsbüro		StBaufö	
05-02 B Markierung des Zugangs von der Hohnstraße mit einer Lichtstele oder einem Ein- gangssymbol	s.o.	2012	BM	Stadtbauamt		StBaufö	
05-02 C Gespräche mit den anrainen- den Eigentümern führen	s.o.	2010/2011	VM	Stadtbauamt externes PM		StBaufö	

05-02 D Platzartige Erweiterung des Raums nördlich der Stadtmauer verbunden mit einer öffentlichkeitsbezogenen Nutzung (bspw. Außengastronomie)	fehlende Aufenthaltsqualität im Bereich Salzpforte	2012	BM	Ordnungsamt Stadtbauamt priv. Eigentümer	StBaufö
05-02 E Erarbeitung und Umsetzung eines Beleuchtungskonzeptes	Gestaltungsdefizite im Bereich Salzpforte	2012	VM / BM	Stadtbauamt Lichtplaner	StBaufö

#### HANDLUNGSFELD 05-03 UMGESTALTUNG BUSNAHNHOF

Der Busbahnhof soll am jetzigen Standort erhalten bleiben und funktional und gestalterisch aufgewertet werden.

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
05-03 A Beauftragung einer Feinuntersuchung in Fortführung des Architektenworkshops	gestalterische und funktionale Mängel im Bereich Busbahnhof	2010/2011	VM	Stadtbauamt Planungsbüro		StBaufö	
05-03 B Städtebauliche Neuordnung im Bereich des Busbahnhofs in Verbindung mit einer Reduzierung der Verkehrsflächen	s.o.	2012	OM	Stadtbauamt		GVFG StBaufö	
05-03 C Überdachung des Busbahnhofs	s.o.	2012	BM	Stadtbauamt		StBaufö	

**HANDLUNGSFELD 05-04**  
**STÄDTEBAULICHE KANTE ZUR STAATSSTRASSE 2445 (ehemals B 19)**  
 Der Bereich südlich der Bundesstraße soll städtebaulich neu geordnet und als attraktiver Stadtraum im Bereich Freizeit funktional aufgewertet und entwickelt werden.

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglichkeiten	Evaluierung/ Umsetzung
05-04 A Beauftragung einer Feinuntersuchung in Fortführung des Architektenworkshops	gestalterische und funktionale Defizite im Stadtraum südlich der ehemaligen B19	2010/2011	VM	Stadtbauamt Planungsbüro		StBauFö	
05-04 B Gespräche mit den anrainenden Eigentümern führen und Entwicklungsoptionen eruieren	s.o.	2010/2011	VM	Stadtbauamt externes PM		StBauFö	
05-04 C Aufstellung eines Bebauungsplanes	s.o.	2012	VM	Stadtbauamt Stadttrat		-	

**HANDLUNGSFELD 05-05**  
**PARKDECK**

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglichkeiten	Evaluierung/ Umsetzung
05-05 A Beauftragung einer Feinuntersuchung in Fortführung des Architektenworkshops	funktionale und gestalterische Defizite des Parkdecks	2010/2011	VM	Stadtbauamt Planungsbüro		StBauFö	
05-05 B Abriss des Parkdecks	s.o.	2010/2011	OM	Stadtbauamt		StBauFö	
05-05 C Anlage versickerungsfreier und begrünter Stellplätze	s.o.	2012	BM	Stadtbauamt		GVFG StBauFö	

## HANDLUNGSFELD 05-06 TRIAMARE-UMFELD

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
05-06 A Beauftragung einer Feinunter- suchung in Fortführung des Architektenworkshops	gestalterische und funktionale Defizite im Bereich des Freizeit- bades	2010/2011	VM	Stadtbauamt Planungsbüro		StBauFö	
05-06 B Umgestaltung der Platzfläche	s.o.	2012	BM	Stadtbauamt		StBauFö	
05-06 C Reduzierung der Verkehrsflä- chen	s.o.	ab 2013	BM	Stadtbauamt		StBauFö	
05-06 D Realisierung einer Fußgänger- querung südlich der Einmün- dung zum Busbahnhof	s.o.	2012	BM	Stadtbauamt		StBauFö	

## 06 Die sehr gute Ausstattung mit sozialer und kultureller Infrastruktur muss gesichert und weiter gestärkt werden (Bestands- pflege).

### HANDLUNGSFELD 06-01 MODERNISIERUNGSMÄßNAHMEN IM BEREICH SOZIALE INFRASTRUKTUR

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
06-01 A Weitere Umnutzung freier Kindergartenplätze als Krippenplätze (Ausbau der U-3- jährigen-Betreuung mit dazu- gehöriger U-3-Infrastruktur)	flächendeckendes Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen	ab 2012	BM/ nicht-investiv	Schul-, Sport- und Stiftungswesen		StMAS BMFSFJ	

**HANDLUNGSFELD 06-02  
INWERTSETZUNG BESTEHENDER RÄUMLICHKEITEN FÜR KULTURELLE VERANSTALTUNGEN**

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
06-02 A Modernisierung und Sanierung der Stadthalle	Sanierungs- und Modernisie- rungsbedarf der Stadthalle	2012	BM	Stadtbauamt		StBauFö	
06-02 B Schaffen von Räumlichkeiten für Ausstellungen	fehlende Räumlichkeiten für Ver- anstaltungen und Ausstellungen	2012	BM	Stadtbauamt		StBauFö	

**07 Die Sicherung einer fußläufigen Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet ist anzustreben.**

**HANDLUNGSFELD 07-01  
BESTANDSPFLEGE VORHANDENER NAHVERSORGER**

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
07-01 A Ansprache der Lebensmittel- betreiber in den integrierten Lagen bezüglich Unterstüt- zungs- und Fördermöglich- keiten	vorhandene innerstädtische Lebensmittelversorgung	2010/2011	nicht-investiv	ggf. externes PM Stadtmarketing		StBauFö	

**HANDLUNGSFELD 07-02  
ALTERNATIVE NAHVERSORGUNGSKONZEPTE PRÜFEN**

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
07-02 A Gespräche mit bestehenden Lebensmittelunternehmen führen, ob Interesse am Aufbau eines Bestell- und Lieferservice besteht	problematische Nahversorgung in manchen Stadtteilen / Alterungs- prozess der Bevölkerung	2010/2011	nicht-investiv	ggf. externes PM		-	



## 08 Eine professionelle gesamtstädtische Vermarktungsstruktur soll aufgebaut werden.

### HANDLUNGSFELD 08-01 ENTWICKLUNG EINES MARKETINGBAUKASTENS

Maßnahme	Stärke/Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
08-01 A Entwicklung einer individuellen und zielgruppengerechten Öffentlichkeitsarbeit	unzureichende Vermarktung und niedriger Bekanntheitsgrad der Stadt / unzureichende Werterschöpfung im Tourismus	2010	nicht-investiv	TS externes PM		StBauFö	in Arbeit
08-01 B Entwicklung eines Dachmarkenkonzeptes für Bad Neustadt: bestehende Einzelmarken sollen unter einem gemeinsamen Dach auftreten um qualitative Wettbewerbsvorteile auf- und auszubauen	s.o.	2010	nicht-investiv	TS externes PM		Projektfonds	in Arbeit
08-01 C Ausarbeitung von Themenführern für Bürger und Touristen im Rahmen eines Marketing-Baukastens	s.o.	2010/2011	nicht-investiv	TS externes PM		Projektfonds	in Arbeit
08-01 D Konzeption eines Wegeleitsystems für Fußgänger, Radfahrer, Wanderer und Autofahrer entsprechend den Vorgaben der CI	s.o.	2011/2012	nicht-investiv	TS externes PM		-	teilweise in Arbeit

**HANDLUNGSFELD 08-02  
STEIFERUNG DER BEKANNTHEIT DURCH TOURISMUS-NETZWERKE UND PAUSCHALANGEBOTE**

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
08-02 A Einführung einer Kurkarte mit Bonussystem	unzureichende Vermarktung und Wertschöpfung im Tourismus	2011/2012	nicht-investiv	TS externes PM		-	
08-02 B Entwicklung von Pauschalangeboten für die Zielgruppen Familie, Senioren, Fitness und Sport, Fahrrad, Nordic Walking	s.o.	2010/2011	nicht-investiv	TS externes PM		-	
08-02 C Zusammenarbeit mit Touristikvertrieben vorantreiben, Aufnahme in Reisekataloge	s.o.	2011/2012	nicht-investiv	TS externes PM		-	
08-02 D verstärkter Aufbau von Netzwerken mit Sportverbänden	s.o.	2013	nicht-investiv	TS externes PM		-	

### HANDLUNGSFELD 08-03 NUTZUNG VON MULTIMEDIA UND MARKETING

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
08-03 A Einstellung von Pauschalange- boten auf Online-Reiseportalen (z.B. www.ab-in-den-urlaub.de)	unzureichende Vermarktung und Wertschöpfung im Tourismus	2011/2012	nicht-investiv	TS externes PM		-	
08-03 B Reisekanäle im TV (z.B. Sonnen- klar TV) als Verkaufs- und Ver- triebspartner berücksichtigen	s.o.	2011/2012	nicht-investiv	TS externes PM		-	
08-03 C Online Buchungssysteme, Zimmer- und Ferienwohnungs- nachweis als Basis für eine optimale organisierte Touris- musorganisation, ein profes- sionelle Adressmanagement und schnelle Prospektanfragen Abwicklung aufbauen	s.o.	2011/2012	nicht-investiv	Landkreis- Tourismus TS externes PM		-	

### HANDLUNGSFELD 08-04 STEIGERUNG DER EFFIZIENZ INNERHALB DER ORGANISATIONSSTRUKTUREN

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
08-04 A räumliche Zusammenlegung der Tourist-Info Rhön und der Tourismus und Stadtmarketing GmbH	räumliche Trennung von Tourist- Info Rhön und der TS GmbH	2011	nicht-investiv	TS externes PM		-	

**HANDLUNGSFELD 08-05  
AUSBAU UND UNTERSTÜTZUNG DER SELBSTORGANISATION**

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
08-05 A Einsatz eines Projektmanagements zur Unterstützung der lokalen Akteure	Unterstützung bei der Beseitigung diverser Problemlagen	2010/2011	VM	TS, PM Stadtbauamt RegUF		StBauFö	
08-05 B Einrichtung eines Projektbüros	s.o.	2010/2011	VM	TS, PM Stadtbauamt RegUF		-	

**HANDLUNGSFELD 08-06  
GEMEINSAMES MARKETING DER EINZELHANDELS- UND DIENSTLEISTUNGSBETRIEBE**

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
08-06 A Erarbeitung eines gemeinsamen Einkaufs- und Gastronomieführers als Bestandteil des Marketingbaukastens	unzureichende Vermarktung	2010/2011	nicht-investiv	Stadtmarketing externes PM		Projektfonds	in Arbeit
08-06 B Qualifizierung ausgewählter Events	s.o.	2010/2011	nicht-investiv	Stadtmarketing externes PM		-	
08-06 C Harmonisierung der Kernöffnungszeiten weiter vorantreiben (9 bis 19 Uhr)	uneinheitliche Kernöffnungszeiten der Geschäfte	2010/2011	nicht-investiv	Stadtmarketing externes PM		Projektfonds	

## 09 Der Tourismus soll in den Segmenten Gesundheit/Bewegung, Naturerlebnis, Kultur/Einkaufen und Seminar/Tagungen positioniert und profiliert werden.

### HANDLUNGSFELD 09-01 POSITIONIERUNG UND PROFILIERUNG IM GESUNDHEITSTOURISMUS

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
09-01 A FRINES und Medical WellNES: Angebot einer Gesundheits- woche unter dem Motto „Sieben Tage bewegtes Leben“ einschließlich Aufbau einer Kooperation zwischen Ärzten des Heilbades und den Rhön- Kliniken	unzureichende Vermarktung niedriger Bekanntheitsgrad der Stadt kaum Partizipation am Bekann- theitsgrad der Klinik	2012	nicht-investiv	TS externes PM Ärzte Rhön-Klinikum	-	-	-
09-01 B Konzeption eines Herz-Vital- Weges in unmittelbarer Nähe zum Kurpark	s.o.	2011/2012	nicht-investiv	TS externes PM örtliche Ärzte	-	evtl. Klini- ken und Ärzte als Sponsoren	-
09-01 C Fortführung der Gesundheits- wochen	s.o.	2010/2011	nicht-investiv	TS externes PM	-	-	-

### HANDLUNGSFELD 09-02 POSITIONIERUNG UND PROFILIERUNG IM BEREICH NATURERLEBNIS

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
09-02 A Vermittlung von Natur und Lebenskultur durch Erlebnis- pfad	attraktive landschaftliche Lage unzureichende Vermarktung	2012/2013	nicht-investiv	TS externes PM	-	-	-
09-02 B Begegnung mit Flora, Fauna und Geologie durch Naturpfad	s.o.	2010/2011	nicht-investiv	TS externes PM	-	-	-

09-02 C	bessere Vermarktung des Radwegetourismus (Themen-Radtouren, Mountbike-Routen, Fahrradverleih)	attraktive landschaftliche Lage unzureichende Vermarktung	2010/2011	nicht-investiv	TS externes PM örtl. Einzelhandel	-	-	-
09-02 D	Anlage von Themenwanderwegen, untergliedert nach Zielgruppe, gewünschter Wegedauer und Schwierigkeitsgrad (bspw. Herz-Kreislauf-Weg, Aussichtsweg, Familienweg)	attraktive landschaftliche Lage unzureichende Vermarktung	2012	nicht-investiv	TS externes PM	-	-	-
<b>HANDLUNGSFELD 09-03 POSITIONIERUNG UND PROFILIERUNG IM EINKAUF- UND KULTURTOURISMUS</b>								
Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaulierung/ Umsetzung	
09-03 A	unzureichende Vermarktung der Stadt	2011/2012	nicht-investiv	Stadtmarketing ggf. externes PM	-	-	-	-
09-03 B	Thematische Stadtführungen mit jeweils unterschiedlichen Schwerpunkten und Themen an speziellen Terminen anbieten (z.B. Denkmalschutz, moderne Architektur, Historie, Bad Neustadt by Night)	2010/2011	nicht-investiv	Hauptamt TS ggf. externes PM	-	-	-	-
09-03 C	Entwicklung eines gemeinsamen kulturellen Jahresprogrammes unter Einbindung aller Akteure / Aufbau eines Veranstaltungsmanagement-systems	2011	nicht-investiv	TS ggf. externes PM VHS	-	-	-	-
09-03 D	Aufwertung des „historischen Rundgangs Altstadt“ und Anbindung an die Lehrpfade um die Stadt	2011/2012	nicht-investiv	TS ggf. externes PM	-	-	-	-

## 10 Die Kundenorientierung, eine Tourismusgesinnung und ein Qualitätsbewusstsein sollen im Bereich Tourismus, Einzelhandel und Dienstleistungen zur Grundlage des Handelns werden.

### HANDLUNGSFELD 10-01 QUALITÄTS- UND SERVICEORIENTIERUNG IM HOTEL- UND GASTSTÄTTENGEWERBE

Maßnahme	Stärke/Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
10-01 A Qualitätsoffensive in der Hotel- lerie und Gastronomie	Defizite in den Beherbergungs- qualitäten	2011	nicht-investiv z.T.VM	TS ggf. externes PM DEHOGA		StBaufö	
10-01 B Prämierungen und Anreizsys- teme entwickeln (bspw. für innovative Familienbetriebe)	Defizite in den Beherbergungs- qualitäten / investitionsbereite Betriebe vorhanden	2012	nicht-investiv	TS ggf. externes PM		-	
10-01 C Einführung eines Kriterienka- taloges für Gastronomiebe- triebe mit der Auszeichnung „Regionale (Rhön-)Küche“ oder „Regional-Vital“	Defizite im gastronomischen Angebot unzureichende Vermarktung der Stadt	2011	nicht-investiv	TS ggf. externes PM		-	

### HANDLUNGSFELD 10-02 QUALIFIZIERUNG DER BESTEHENDEN EINZELHANDELSBETRIEBE

Maßnahme	Stärke/Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
10-02 A Durchführung von Schulungs- maßnahmen für Inhaber und Mitarbeiter der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe	Defizite in den Gestaltungsquali- täten und der Außendarstellung	2010/2011	nicht-investiv	Stadtmarketing NES e.V. ggf. externes PM LBE, IHK, HWK		Projekt- fonds	
10-02 B Beschäftigung einer gemeinsa- men Dekorkraft	s.o.	2011	nicht-investiv	Stadtmarketing NES e.V.		Projekt- fonds	

**11 Die bestehenden Erholungs- und Erlebnisräume Grüngürtel, Kurpark und Altstadt sollen im Sinne der gesundheitlichen Prävention aufgewertet, miteinander vernetzt und für alle Generationen in Wert gesetzt werden.**

**HANDLUNGSFELD 11-01  
ÖFFENTLICHE RÄUME UND WEGE**

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
11-01 A Fortführung des Agenda-Projektes „Sitz-Reden-Denken – 222 Parkbänke für Bad Neustadt“	Erscheinungsbild des Kurparks Defizite in der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (v.a. im Grüngürtel)	2011	BM	Stadtbauamt		StBauFö	
11-01 B Fortführung und Aufwertung bestehender Spazier- und Fußwege	attraktive Lage in der Rhön / guter Ausgangspunkt für Wander- und Radtouren	2012	BM	Stadtbauamt		StBauFö	
11-01 C Verknüpfung von kulturellen und sportlichen Themenwan- derwegen	attraktive Lage in der Rhön / guter Ausgangspunkt für Wander- und Radtouren	2012	nicht-investiv	Stadtbauamt TS ggf. externes PM		-	
11-01 D Aufbau eines Mehrgeneratio- nen-/Aktivplatzes mit Boule- Bahn oder Minigolf im Bereich des Kurparks	Erscheinungsbild des Kurparks	2011	BM	Stadtbauamt TS ggf. externes PM		StBauFö	



**12 Der ruhende und der fließende Verkehr sollen in ihrer Entwicklung auf die Erreichung der formulierten Stadtentwicklungsziele abgestimmt werden.**

**HANDLUNGSFELD 12-01  
ÖPNV**

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
12-01 A Umstellung des Busverkehrs in der Altstadt auf Elektrofahr- zeuge	Aufnahme als Modellstadt zur Elektromobilität / Emissionsbe- lastungen durch NESSi in der Hohnstraße	ab 2013	-	Stadtwerke NES		Modell- projekt E-Kom- mune	

**HANDLUNGSFELD 12-02  
RUHENDER VERKEHR**

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
12-02 A Förderung von privaten Quar- tiersgaragen in der Altstadt	Bevölkerungsrückgang in der Altstadt / Freiflächen zur Wohn- umfeldverbesserung werden nur unzureichend geschaffen	2011	BM	Stadtbauamt priv. Eigentümer		StBauFö	

**HANDLUNGSFELD 12-03  
FUß- UND RADVERKEHR**

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Förder- möglich- keiten	Evaluierung/ Umsetzung
12-03 A Ausbau und Vernetzung der fußläufigen Verbindungswege zwischen der Altstadt und dem Kurhaus/Heilbad	Erscheinungsbild des Kurparks	2012	BM	Stadtbauamt		-	



## 2 Ausblick: Umsetzung des Integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes

Das ISEK für Bad Neustadt und insbesondere das Integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept sind darauf ausgerichtet, in der verbleibenden und begrenzten Programmlaufzeit jene Handlungsfelder und Maßnahmen anzugehen, die einen maximalen Beitrag zur Standortstärkung leisten. Der Wert des ISEK ist deshalb nicht in einer möglichst umfassenden Maßnahmensammlung zu suchen, sondern in der Beschränkung auf ausgewählte Handlungsfelder und Maßnahmen, die in dem vorangegangenen Beteiligungsprozess der öffentlichen und privaten Akteure als besonders zentral erachtet wurden.

Dennoch listet das ISEK noch eine Vielzahl an Handlungsfeldern und Maßnahmen auf, die nicht alle zur gleichen Zeit und mit gleicher Intensität verfolgt werden können. Es muss eine Rangfolge gebildet werden, die dem Umsetzungsprozess zu Grunde gelegt wird. Im Rahmen des ISEK können die Maßnahmen auch noch nicht umfassend hinsichtlich der Kosten, Projektzuständigkeiten und Zeithorizonte ausdifferenziert werden.

Zunächst bedarf es eines klaren politischen Votums für das ISEK und die darin formulierten Ziele. Daran schließt sich der Auftrag an die Verwaltung an, diese Ziele und Handlungsansätze weiter voran zu treiben. In einem zweiten Schritt ist mit der zuständigen Förderbehörde (Regierung von Unterfranken) zu klären, welche Maßnahmen förderfähig sind, welche Maßnahmen nicht förderfähig sind und welche Maßnahmen aus einem öffentlich-privaten Projektfonds (Erklärung siehe unten) finanziert werden können. Auf der Basis dieser Auswahl kann gemeinsam mit der Lenkungsgruppe ein Organisations- und Finanzierungskonzept erarbeitet werden.

Bestandteil des Organisationskonzeptes sind zum einen die Priorisierung und die Auswahl konkreter Maßnahmen sowie die Definition der Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten. Die Aufgaben sind dabei auf viele Schultern zu verteilen. Im Rahmen eines internen Projektmanagements gilt es, ausgewählte Aufgaben oder Entscheidungen bspw. auf Politik und Verwaltung sowie auf die Tourismus und Stadtmarketing GmbH zu verteilen. Unterstützung in der Umsetzung kann die Stadt durch ein externes Projektmanagement bekommen, so wie dies für ausgewählte Maßnahmen im Bereich Tourismus und Stadtmarketing bereits der Fall ist. Dieses externe Projektmanagement sollte auf weitere Handlungsfelder, insbesondere auch den Städtebau und den Einzelhandel, ausgedehnt werden.

Gegenstand des Finanzierungskonzeptes ist die Klärung der zur Verfügung stehenden Budgets für die einzelnen Maßnahmen. Dies betrifft sowohl den kommunalen Eigenanteil für förderfähige Maßnahmen, das Budget der Tourismus und Stadtmarketing GmbH für Maßnahmen aus dem ISEK und die Auflage eines öffentlich-privaten Projektfonds.

Der Projektfonds ist ein besonderes Instrument im Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Aus ihm können konkrete Aufwertungsmaßnahmen finanziert werden. Dazu zählen investive und investitionsvorbereitende Maßnahmen. Die Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nicht-investive Maßnahmen eingesetzt werden. Der Projektfonds dient insbesondere auch dazu, private Investitionen anzustoßen. Jeder Euro, der von privaten Akteuren in diesen Fonds eingezahlt wird, wird durch einen weiteren Euro im Zuge einer öffentlichen Kofinanzierung aufgestockt. Der Anteil der Städtebauförderung an der öffentlichen Kofinanzierung liegt bei 60 Prozent. Es verbleibt ein kommunaler Eigenanteil an der Kofinanzierung von 40 Prozent.

Die Projektsteuerung wird die Stadt Bad Neustadt bei der Durchführung dieser wichtigen Schritte und in der weiteren Umsetzung begleiten. Insbesondere werden alle Maßnahmen gemeinsam mit dem späteren Projektmanagement weiter ausdifferenziert und operationale Maßnahmen erarbeitet. Diese Maßnahmen bilden dann die Grundlage für die am Ende der Programmlaufzeit verbindlich durchzuführende Evaluation.

Die im Anhang befindliche Mehrebenenmatrix kann bei der Priorisierung der Handlungsfelder und Maßnahmen behilflich sein. Sie zeigt auf, welche Handlungsfelder einen besonders hohen Beitrag zur Erreichung der Stadtentwicklungsziele in den einzelnen Themenfeldern liefern.

### Der öffentlich-private Projektfonds.

