

## 4 Stärken - Schwächen - Analyse

### 4.1 Coburg zwischen Kulturlandschaft und Stadtkultur eine Stadt mit ihren Stärken und Schwächen

Die Coburger besitzen großes städtisches Selbstbewusstsein. Stadt und Landschaft und die große Geschichte bieten hierfür reiche Grundlage. Doch diese Stärke muss auch nach außen vermittelt werden. Hierzu muss das Profil der Stadt Coburg mit seinen Stärken und Schwächen geklärt werden, um zielgerichtet daran weiterarbeiten zu können.

#### **Märchenhafte Landschaft und bewegte Topographie**

Coburg liegt buchstäblich in einer märchenhaften Landschaft. Mit seiner Veste und anderen Burgen und Schlössern vermittelt sich rund um Coburg und in der alten Stadt bis heute das Bild deutscher Romantik. Ludwig Richters Holzschnitte zur Illustration der Bechstein'schen Märchen haben diese Landschaft ins Bild gesetzt.

Die Lagegunst an der Coburger Pforte war ausschlaggebend für die Entstehung der Stadt. Im Schutze der Veste hat sich Coburg positiv entwickelt. Heute hat die Stadt längst die Berghänge erobert und diese zum Teil sogar überwunden. Alle unterschiedlichen Stadtlagen weisen einen engen Kontext zur Landschaft auf und sind geprägt durch die markante Formung und Gliederung durch die Topographie und großräumig wirkende Landschaftselemente: bewaldete Bergkuppen, bis an das Stadtzentrum reichende Grünzüge, Grünzäsuren zwischen den Siedlungseinheiten und die Flussauen von Itz, Lauter, Sulz, Rottenbach und Ketschenbach formen das Stadtbild.

Diese unterschiedlichen Qualitäten gilt es zu sichern und weiter herauszuarbeiten. Aus diesem Grund sollten z.B. die bewaldeten Bergkuppen nicht weiter besiedelt werden. Andererseits bietet der Goldbergsee durch seine geplante Gestaltung als Landschaftspark dem Norden der Stadt einen wichtigen Erholungsraum. Auch der westliche bis zum Hofbrauhaus führende Grünzug kann als Erholungsraum weiterentwickelt werden.

#### **Oberzentrum mit teilweise großstädtischem Charakter**

Die Coburger können zu Recht stolz auf ihre Stadt sein: Landestheater Coburg, Hochschule Coburg, Kongresshaus, Schloss

Ehrenburg, IHK zu Coburg, 4 Gymnasien... Wirft man einen ersten Blick auf die Stadt Coburg, ist man überrascht von dem umfangreichen kulturellen und sozialen Angebot. Hier wird großstädtischer Charakter vermittelt. Coburg ist als Oberzentrum Mittelpunkt in der Region. Diese Qualitäten sind zu sichern und weiter zu entwickeln indem z.B. der Coburger Süden als Standort für Veranstaltungen und Kongresse ausgebaut wird.

#### **Prägnante Tradition und Geschichte**

950 Jahre lebendiger Geschichte haben die Stadt deutlich geprägt. Die Stadtentwicklung im Schutze der Veste ist u.a. eng mit dem Aufstieg des Hauses der Herzöge zu Sachsen-Coburg und Gotha verbunden. Der Stolz der Coburger auf ihre Geschichte ist auch heute noch stark spürbar.

Der Gründungskern mit Markt, Kirche und Stadtmauer ist im Stadtgrundriss noch gut ablesbar. Die mittelalterlichen Raum- und Baustrukturen prägen das Bild der Innenstadt. Baudenkmäler wie Veste, Ehrenburg oder St.-Moriz-Kirche verkörpern einen Teil des kulturellen Erbes der Stadt mit höchstem Denkmalwert und machen die Innenstadt zu einem Schwerpunkt für Tourismus. In Ergänzung zur traditionellen und geschichtlichen Stärke der Stadt sollte jedoch auch die moderne Stadt Coburg über eigene Qualitäten im Stadtbild verankert werden.

#### **Starker Wirtschaftsstandort**

Im Bereich der Wirtschaft spiegelt sich die Moderne bereits wider. Mit rund 4.850 in

Abb. 4.1.1 St.-Moriz-Kirche prägt das Stadtbild



Coburg Angestellten [Stand Juli 2008] ist die HUK Coburg [Versicherungswirtschaft] der größte Arbeitgeber Coburgs. Die Mitarbeiter sind auf zwei Standorte – am Bahnhof und den größeren Standort auf der Bertelsdorfer Höhe – verteilt. Coburg ist mit sogenannten »Hidden Champions« [versteckten Marktführern] – hier vorrangig Unternehmen aus der Automobilindustrie-zulieferung, dem Maschinenbau, der Kunststoffverarbeitung und der Elektrotechnik, die in ihrer Branche weltweite Bedeutung haben und den Markt prägen – hervorragend aufgestellt. Ergänzt werden diese durch vielfältige und starke Betriebe der Konsumgüterindustrie und des Coburger Handwerks.

Die wirtschaftliche Stellung spiegelt sich in der stabilen Beschäftigtenentwicklung wider. Die hohe Arbeitsplatzdichte [Arbeitsplätze / Einwohner, 2007: Stadt Coburg 66% / Landkreis Coburg 28 %] gibt die Bedeutung Coburgs als Arbeitsstandort für die Region wieder. Die sehr hohe Arbeitsplatzzentralität führt zu starken Pendlerbewegungen. Nur 30% der in Coburg Beschäftigten wohnen auch in Coburg. Fast jeder 2. Beschäftigte kommt aus dem oberfränkischen Umland. Der daraus resultierende Bedarf an hoch qualifizierten Arbeitskräften muss auch gedeckt werden können, was bereits heute zum Teil nicht mehr der Fall ist. Hierfür muss Coburg als Standort für Menschen aus ganz Deutschland interessant werden und zum anderen die lokale Bildungspolitik mit einer Qualitätsinitiative reagieren.

Die Arbeitslosigkeit im Stadtgebiet ist im März 2008 auf dem niedrigsten Stand seit 15 Jahren. Mit 8,4 % liegt die Quote jedoch weiterhin hoch im Vergleich zu Landkreis und Land Bayern. Dieser Wert ist zum Teil durch die Konzentration von Haushalten mit niedrigem Einkommen in der bereits beschriebenen infrastrukturell günstigen Lage Coburgs zu sehen. Dies ist keineswegs ein Coburger Phänomen, sondern betrifft in der Regel die kreisfreien Städte. Die Schaffung von Arbeitsplätzen für Minderqualifizierte und die Rückführung in die Arbeitswelt sind daher ebenfalls wesentliche Aufgaben, um die Menschen an Coburg zu binden.



Abb. 4.1.2 Mohrenstraße: einseitig verkehrsorientierte Gestaltung

#### Stärken

- ⊕ märchenhafte Landschaft und bewegte Topographie  
Vielfalt der Räume, Stadtbild, Qualität des Wohnens, ...
- ⊕ prägnante Tradition und Geschichte  
Stadtbild: mittelalterliche Stadt, Veste, Residenzstadt, ...
- ⊕ Oberzentrum mit teilweise großstädtischem Charakter  
gute Infrastruktur: Theater, Hochschulen, Verwaltung, ÖPNV ...
- ⊕ starker Wirtschaftsstandort  
Global Player, Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, stabile Beschäftigungsentwicklung, regionaler Arbeitsschwerpunkt, ...
- ⊕ Hochschulstadt
- ⊕ atmosphärischer Einzelhandelschwerpunkt Altstadt
- ⊕ attraktive und vielfältige Wohnlagen  
städtisch, kleinstädtisch, dörflich, ...

#### Schwächen

- ⊖ hohe Arbeitslosigkeit  
im Verhältnis zu anderen bayerischen Städten
- ⊖ eingeschränkte Flächenentwicklung  
aufgrund der Topographie
- ⊖ räumliche Zäsuren der Bahn und B 4
- ⊖ kein ausgeprägtes Stadtprofil in der Außenwirkung
- ⊖ Innenstadt schwacher Wohnstandort
- ⊖ teilweise einseitig verkehrsorientiert gestaltete Straßenräume

## 4.2 Coburg als Einzelhandelsstandort heute

### Coburg ist besonders

Die Situation des Coburger Einzelhandels unterscheidet sich in vielen Punkten von der vergleichbarer Städte, was Coburg für den Einzelhandelsberater, aber auch den Kunden besonders interessant macht.

So ist Coburg deutschlandweit die einwohnermäßig kleinste Stadt mit einem Kaufhof und kann mit einer Anzahl von großen Bekleidungshäusern aufwarten, die sonst in dieser Vielzahl nur in Städten ab 100.000 Einwohner zu finden ist. Der Verkaufsflächenanteil der Innenstadt liegt mit fast 45 % wesentlich höher als in vergleichbaren Städten, wo zum Teil nur noch 20 % der Einzelhandelsfläche in der Innenstadt liegen. Auch der Anteil des am häufigsten nachgefragten Bekleidungs- und Schuhsortimentes ist deutlich höher als in anderen Innenstädten.

Dazu zeigen sich die innerstädtischen Betriebe insgesamt auf einem hohen gestalterischen Niveau und präsentieren sich äußerst kundenorientiert. Die starke Innenstadt ist durch die aktuell auf der Lauterer Höhe befindlichen Betriebe nicht gefährdet. Zur Lösung der »Grüne Wiese«-Problematik ist in jedem Falle eine, von der Regierung von Oberfranken gestützte Lösung erforderlich, da die wesentlichen Gefährdungen außerhalb der Coburger Gemarkungsgrenzen liegen.

### Coburger kaufen in Coburg

Dies alles schlägt sich nieder in einer insgesamt hohen Bindung der eigenen Bevölkerung: mit Ausnahme von Möbeln werden alle Waren weit überwiegend in Coburg eingekauft. Wenn die Coburger außerhalb der eigenen Stadt einkaufen, dann nehmen sie meist keine weiten Wege auf sich, sondern besuchen Geschäfte in Dörfles-Esbach oder Rödental. Nur für Bekleidung, Schuhe und Möbel sind einige auch bereit, bis Bamberg oder Nürnberg zu fahren. Die Nahversorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs und insbesondere Lebensmitteln ist zwar insgesamt sehr gut, doch fehlen in Stadtteilen wie Lützelbuch, Seidmannsdorf, Rögen, Neu- und Neershof im Osten oder Beiersdorf und Bertelsdorf im Norden entsprechende Einkaufsmöglichkeiten.



Abb. 4.2.1 Wochenmarkt auf dem Marktplatz

### Coburg – Zentrum der Region

Doch Coburg zeigt sich auch als starkes Einkaufszentrum der Region: für die meisten der im Rahmen des ISEK Coburg befragten 1.800 Umlandbewohner stellt Coburg den Haupt-Einkaufsort dar.

Dabei stehen zahlreiche Einkaufsbereiche zur Verfügung, die in ihrer Vielfalt den besonderen Reiz und die Anziehungskraft Coburgs ausmachen. In der Innenstadt sind dies die Hauptfußgängerzone mit über 50 Geschäften von der Spitalgasse bis zum Marktplatz, die Mohrenstraße mit der Galeria Kaufhof als größtem Anbieter, der Steinweg mit seinem attraktiven Mix aus Einzelhandel und Gastronomie, die Judengasse mit ihren individuellen kleinen Geschäften sowie die Ketschengasse mit ihren zahlreichen inhabergeführten Betrieben sowie dem C&A-Haus. Außerhalb der Innenstadt stehen insbesondere die Fachmarktzentren an der Bamberger-, Ketschendorfer- und Dieselstraße, auf der Lauterer Höhe sowie in Creidlitz an der Creidlitzer Straße bzw. dem Fabrikweg zur Auswahl.



Abb. 4.2.2 Ketschengasse: Trading-down-Effekte

### Stärken

- ⊕ mit 44,3% hoher Verkaufsflächenanteil der Innenstadt
- ⊕ die wesentlichsten innenstadt-relevanten Sortimentsbereiche haben ihren Verkaufsflächenschwerpunkt in der Innenstadt
- ⊕ innerstädtische Betriebe auf hohem Gestaltungsniveau
- ⊕ Sortimentsgestaltung überwiegend äußerst kundenorientiert
- ⊕ hohe Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe

### Schwächen

- ⊖ im Vergleich zu anderen bayerischen Oberzentren leicht erhöhte Leerstandsquote in der Innenstadt
- ⊖ deutliche Trading-down-Effekte im nördlichen Teil des Steinwegs [Leerstände, Sonderpostenverkäufe]
- ⊖ Bindungsdefizite im langfristigen Bedarfsbereich [Möbel, Elektro, Fahrräder, EDV]
- ⊖ im Bereich des Einzelhandels ist der Hauptkonkurrenzort des Oberzentrums Coburgs das benachbarte »Mögliche Mittelzentrum« Rödental
- ⊖ in einzelnen Stadtteilen fehlende Nahversorgungsmöglichkeiten: Coburg-Ost [Lützelbuch, Seidmannsdorf, Rögen, Neu- und Neershof] und Coburg-Nord [Beiersdorf, Bertelsdorf]



Abb. 4.2.3 Spitalgasse: attraktive Einkaufslage