

## Vorhaben im Rahmen der LEADER-Entwicklungsstrategie

mit dem Ziel der Erreichung einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung der ländlichen Wirtschaft und Gemeinschaften, einschließlich der Schaffung und des Erhalts von Arbeitsplätzen

im Rahmen des



Entwicklungsprogramm  
für den ländlichen Raum  
im Freistaat Sachsen  
2014 - 2020



Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des  
ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

[www.eler.sachsen.de](http://www.eler.sachsen.de)

### Projektstudie zur Untersuchung und Erschließung der Nutzungspotentiale des Nationalparkbahnhofs Bad Schandau



#### 1. Aufgabe und Zielstellung der Machbarkeitsstudie Bahnhof Bad Schandau

Die Stadt Bad Schandau hat das Empfangsgebäude des heutigen „Nationalpark-Bahnhofs“ im August 2009 erworben. Nach der umfassenden Sanierung und Revitalisierung wurde hier im November 2011 der erste deutsche Nationalparkbahnhof eröffnet. Die

Stadt Bad Schandau ist derzeit bemüht, mögliche Nutzungspotentiale und Ideen für weitere tragfähige Nutzungen des „Nationalpark-Bahnhofs“ zu entwickeln – unter Einbeziehung der regionalen Partner.

Ziel ist die Belebung des Bahnhofs insbesondere durch eine Funktionserweiterung und die nachhaltige Etablierung von Nutzungen. Dadurch soll die Attraktivität des Standorts gesteigert und die Anziehungskraft auf (potenzielle) Nutzer ganzjährig erhöht werden. Nachfolgend sind Nutzungsideen zur weiteren Aufwertung des „Nationalpark-Bahnhofs“ in Stichworten zusammengefasst, die zum Teil bereits seit einiger Zeit auf dem Tisch liegen aber bisher noch nicht auf ihrer Realisierbarkeit bzw. Wirtschaftlichkeit geprüft werden konnten:

- Weiterentwicklung „Mobilitätsdrehscheibe“: Ansiedlung weiterer Dienstleistungen Verkehr/Mobilität und Ansiedlung weiterer Mobilitäts-Dienstleister
- Ausbau des Schwerpunkts Vermarktung regionaler Produkte: Ausweitung Vermarktung/Bewirtung, Einrichtung einer Verteilstelle der Gastronomiebetriebe für regionale Produkte
- Einrichtung Aufenthaltsraum und Informationspunkt für Bahnhofsbesucher, Reisende, Ausflügler (in Abstimmung mit Nationalparkzentrum)
- Entwicklung einer radfreundlichen Unterkunft für Nutzer des Elberadwegs (nach Kriterien bed&bike),
- Einrichtung von Möglichkeiten zur Gepäckaufbewahrung
- Temporäre kulturelle und museale Angebote in Kooperation mit lokalen /regionalen Partnern (z.B. als Außenstelle für Sonderausstellungen)
- Temporäre Angebote der Umweltbildung in Bezug auf Erhalt/Entwicklung der natürlichen Umgebung der Sächsisch-Böhmischen Schweiz sowie im Hinblick auf die Realisierung eines umweltfreundlichen Verkehrs in der Region
- Nutzung von Räumlichkeiten durch Vereine (Vereinszentrum, Raum für Veranstaltungen, Versammlungen)
- Ansiedlung von anderen passenden Dienstleistern

Mit der zu erarbeitenden Projektstudie soll eine konsequente Analyse der Nutzungspotentiale des „Nationalpark-Bahnhofs Bad Schandau“ vorgelegt werden. Ausgehend von der gegenwärtigen Situation sind unter der Berücksichtigung von Angebot, Nachfrage und Konkurrenz besonders geeignete Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungschancen aufzuzeigen. Hierbei soll auch geklärt werden, warum sich bestimmte Ideen zur Nutzungs- bzw. Funktionsanreicherung in den vergangenen Jahren nicht umsetzen ließen. Die Studie soll die Grundlage für eine nachhaltige Weiterentwicklung des „Nationalpark-Bahnhofs“ liefern. Die zur Erarbeitung der Projektstudie erforderlichen Leistungen sollen an einen qualifizierten Dienstleister vergeben werden.

Bad Schandau, 21. Februar 2018

---

### **Projektverlauf**

Der Auftrag wurde nach Durchführung eines öffentlichen Teilnehmerwettbewerbes an die KEM - Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH vergeben.

In mehreren Abstimmungen und unter Einbeziehung verschiedener Akteure wurde über ab dem 21. Februar 2018 an dem Projekt gearbeitet. Neben der Stadtverwaltung Bad Schandau und der Bad Schandauer Kur- und Tourismus GmbH arbeitete die AG Marke Bad Schandau an dem Projekt mit.

Bad Schandau, 21. Dezember 2018

---

### **Projektergebnis**

#### **1. Ausgangsposition und Zielstellung**

Der Nationalpark-Bahnhof Bad Schandau ist jährlich für ca. 500.000 Gäste und Besucher der Nationalparkregion Sächsische Schweiz das Eingangstor zu einer der meistbesuchten und international bekanntesten Tourismusdestination Deutschlands. Er ist somit nicht nur einer der wichtigsten Drehscheiben

für den Tourismusverkehr sondern gleichzeitig ein Aushängeschild bei der Ankunft in Bad Schandau für unzählige Gäste.

Mit dem Verkauf der Liegenschaft ging das Bahnhofsgebäude 2009 in das Eigentum der Stadt Bad Schandau über. Anschließend wurden ab 2010 erste Sanierungs- und Baumaßnahmen am Gebäude, dem Bahnhofsvorplatz sowie dem Busbahnhof und den Pkw-Stellplätzen vorgenommen. Im Jahr 2012 wurde das Bahnhofsgebäude durch die Nationalparkverwaltung sowie die Stadt Bad Schandau zum „Nationalpark-Bahnhof“ umgetauft. Trotz der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, in deren Zuge die historische Bahnhofshalle denkmalgerecht wiederhergestellt wurde und unterschiedliche öffentliche wie gewerbliche Nutzungseinheiten in der Bahnhofshalle etabliert wurden, fehlt es nach wie vor an einer konkreten Nutzungskonzeption für die Liegenschaft. Dieser Umstand führt unter anderem dazu, dass ein hoher Leerstand im Gebäude zu verzeichnen ist und die Angebote im Bahnhofsgebäude sowohl von Gästen als auch von Einheimischen kaum wahrgenommen werden.

Ziel der Projektstudie ist es, eine künftige Nutzungsstrategie für den Nationalpark-Bahnhof zu entwickeln, welche konkrete Handlungsansätze aufzeigt, die zu einer Neubelebung des Objektes führen. Es sollen hierbei die Möglichkeiten von Funktionserweiterungen und/oder die nachhaltige Umnutzung und Änderung des bestehenden Bahnhofskonzeptes analysiert und weiterentwickelt werden, um das Objekt nachhaltig und wirtschaftlich zu betreiben und gleichzeitig der Bedeutung des Ortes als zentraler touristischer Verkehrsknotenpunkt gerecht zu werden.

Die zur Erstellung der Projektstudie notwendigen Arbeitsschritte gliedern sich in folgende Teilaufgaben:

- Untersuchung der Ausgangslage und des Bestandes,
- Analyse der vorhandenen Nutzungen sowie der Bedeutung des Objektes für die Stadt und die Region
- Untersuchung der vorliegenden Rahmenbedingungen und der beteiligten Akteure vor Ort
- Betrachtung der Bedarfssituation und der Entwicklungen vor Ort
- Gebäudebestandsanalyse und Mängelerfassung
- Entwicklung des künftigen Nutzungskonzeptes mit einer Zielausrichtung zur Standortentwicklung
- Evaluierung von Investitionskosten, Wirtschaftlichkeit und Refinanzierungsmöglichkeit
- Zusammenfassung der Ergebnisse



## 2. Fazit und Handlungsempfehlung

Die Bestandsanalyse zur Liegenschaft und die Untersuchung möglicher Handlungsansätze zeigen ein durchaus hohes Entwicklungspotenzial für den Nationalpark-Bahnhof. Dabei liegt der Kernansatz für eine nachhaltige

wirtschaftliche Betreuung des Gebäudes im Ausbau der touristischen Angebote in Verbindung mit der Erweiterung der vermietbaren Gewerbeflächen. Daneben besteht ein weiteres Potenzial im Ausbau und der Bereitstellung von kleineren Wohneinheiten. Die entwickelten und untersuchten Hauptkernansätze (Wohnungen und Beherbergungsbetrieb) sind als Nutzungseinheiten darüber hinaus für den Eigentümer in einem Zeitraum von 10–15 Jahren refinanzierbar. Gleiches gilt für die Betreuung des Beherbergungsbetriebes, welcher in den aufgezeigten und zu Grunde gelegten Investitionskosten bereits nach dem dritten Betriebsjahr Gewinne erwirtschaften kann.

Für eine wirtschaftlich tragfähige Betreuung der Immobilie sind kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen notwendig, die sowohl die benötigten finanziellen Rahmenbedingungen als auch die notwendigen Gebäudestrukturen für das künftige Nutzungskonzept gewährleisten. Als vorbereitende Maßnahme sollten die derzeitigen Mieter in den Umsetzungsprozess einbezogen werden und besonders im Hinblick auf die notwendige Verlagerung bestehender gewerblicher Nutzungseinheiten die Möglichkeit zum Umzug innerhalb der Immobilie angeboten werden. Für die bestehenden Mietwohnungseinheiten müssen darüber hinaus adäquate Alternativen geschaffen werden, um auch hier die notwendige Akzeptanz für das neue Nutzungskonzept, welches ohne Eingriffe in die bestehende Gebäudestruktur sowie Mietverhältnisse nicht umsetzbar ist, zu gewährleisten. Darüber hinaus ist die Einbindung Dritter als private Investoren für das Gelingen unabdingbar. Hierzu sollten ebenfalls kurzfristig die Investitions- und Kooperationsmöglichkeiten eines künftigen Betreibers des Herbergsbetriebes mit dem bereits im Gebäude etablierten Gastronom untersucht werden.

Zur Finanzierung der Umsetzung der Gesamtkonzeption müssen entsprechende kommunale Mittel bereitgestellt werden, die zu den in der Projektstudie geschätzten Kosten für den Umbau der Wohnflächen und die Herrichtung der Herbergsflächen ebenfalls die Herstellungs- und Planungskosten zur Fassadensanierung sowie der Aufwertungsmaßnahmen der Außenbereiche enthalten. Dazu ist sowohl die Konkretisierung der Umbaumaßnahmen im Innenbereich als auch die Sanierung der Gebäudehülle und die Aufwertung der Freiflächen weiterzuqualifizieren und mit entsprechenden Kostenschätzungen zu untersetzen. Zeitgleich sollten die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Fördermitteln geprüft und die hierzu geeigneten Förderprogramme evaluiert werden.

Der Nationalpark-Bahnhof kann zu einem zukunftsfähigen Standort entwickelt werden, der für die touristische Gesamtentwicklung der Stadt Bad Schandau sowie den Anrainern im Elbsandsteingebirge positiv beiträgt. Der Ansatz, einen Mix im Nutzungskonzept anzubieten, der vielfältig zu einem nachhaltigen Konzept beiträgt, stärkt auch die wirtschaftlichen Faktoren im Projekt und senkt somit das Risiko von Einnahmeverlusten. Bei konsequenter Umsetzung kann dieser Ort den urbanen Qualitäten, die eine moderne Gesellschaft immer mehr prägen, gerecht werden.

Bad Schandau, 23. Mai 2019