

Leerstandskonzeption für die Stadt Pirna

Analyse – Strukturberatung - Empfehlung



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

Agenda

Ausgangssituation / Aufgabenstellung

Ergebnisse Leerstandserhebung

Verteilung und Kategorisierung der Leerstände

Schlüsselimmobilien und städtebauliche Funktionalitäten

Ergebnisse Befragung Eigentümer

Fazit und Handlungsempfehlungen

Fotodokumentation

Ausgangssituation Pirna

Überregional bedeutsamer Einzelhandelsstandort

- ca. 40.000 Einwohner*
- **Mittelzentrum** und Verwaltungssitz des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge

Kennziffer	Pirna	Bautzen	Hoyerswerda	Radebeul	Heidenau
Einwohner	40.000	38.000	32.000	33.500	16.500
Kaufkraftindex	89,2	87,4	90,4	106,7	101,0
Zentralität	122,4	164,5	150,1	66,3	148,4
Verkaufsfläche in m ²	99.000	128.000	67.000	48.000	41.000
Verkaufsfläche in m ² je EW	2,59	3,38	2,11	1,42	2,46

- **wesentliche EH-Standorte** Innenstadt: **Scheunenhofcenter** mit EDEKA E-Center Pirna, Rossmann und Tedi, insges. ca. 4.000m²
- **Leerstandssituation** Innenstadt 2022: 71 Leerstände in 62 Objekten registriert

*) Stadt Pirna

**) MBR 2022

***) Handelsatlas Sachsen 2022

Aufgabenstellung

Erarbeitung Leerstandskonzept – 1. Analyse vervollständigen

- Vertiefung und Konkretisierung vorhandene **Datenbasis**
- **vollständige Leerstandserhebung** im Untersuchungsgebiet mit Orientierung am „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ (laut Einzelhandelskonzept 2010)
- Bewertung der **Mikrostandort-** und **Objektsituation**
- Analyse der **Lage-** und **Strukturbeziehungen** in der Innenstadt
- Schriftliche **Befragung** aller Eigentümer
- **Strukturierung** der Objekte nach Objekt- und Umfeldzustand
- Vertiefende Recherche zu **Perspektiven** der Leerstände

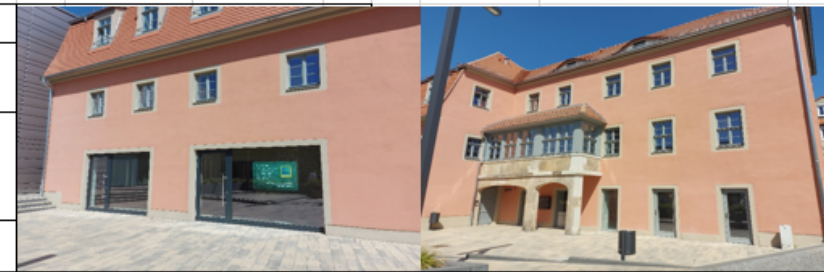


Aufgabenstellung

Erarbeitung Leerstandskonzept – 2. Datenauswertung

- Kategorisierung nach Objekt- und Umfeldbewertung
- Recherche **Gesprächsbereitschaft** Eigentümer
- Auswahl von **Schlüsselobjekten** zur Vertiefung möglicher Entwicklungsperspektiven
- **Ursachenforschung** über persönliche Gespräche mit Eigentümern
- **Ausblick** und Handlungsempfehlungen

Objekt Straße/ Hausnr.										
Lage innerhalb Innenstadt	1= Haupteinkaufslage 2= Nebenlage 3= sonstiges, und zwar									
Eigentümer (evt. Name Geschäft o. Eigentümer)	1 Einzelperson 2 mehrere Personen/ ErbenG. 3 Untern./ öffentl. Hand/ Fonds	Ansprechpartner, Adresse, Kontakt; Ansprechpartner zur Vermietung: Fa, Ansprechpartner, Adresse, Kontakt								
Bemerkungen										
Lage / Infrastruktur	Fernwirkung	1= hohe Fernwirkung 2= nur bedingt auffällig 3= kaum wahrnehmbar 4= nicht erkennbar		Denkmal-schutz	1= Ja 2= Nein		Anzahl Räume		bisherige Nutzung	EH DL Gastro Zwischennutzung Wohnen
	dominierende Umfeldnutzung	H= Handel G= Gastronomie DL= Dienstleistung M= Mischnutzung V= Verwaltung W= Wohnen		Größe	Gesamtgröße in qm (sofern abmessbar, einsehbar oder angegeben); 1= max. 100qm, 2= 101- 400qm, 3= > 400qm, 4= Keine Angabe		Barriere-freiheit	1= Ja 2= Nein	Miethöhe und Neben-kosten, Nachweise für Anmietung	bisherige Miethöhe in qm / Monat gewünschte Miethöhe in qm / Monat, Kaution, Bonitätsnachweise ...
	Umfeldeinschätzung (Kriterien vorhanden und attraktiv)	S= sauber, gepflegt F= Fahrradständer SG= Sitzgelegenheit(en) P= Papierkorb/-körbe SB= Straßenbeleuchtung G= Begrünung / Bepfl.		baulicher Zustand innen	1= einzugsfertig, 2= in Renovierung, 3= renovierungsbedürftig, 4= nicht einsehbar		Vorschläge Nachnutzung	EH DL Gastro Zwischennutzung Wohnen ...	Kontakt mit Leerstands-management	A = Gern kann die Vermarktung meines Leerstands mit unterstützt werden. B = Ich möchte keine weitere Unterstützung zur Vermarktung meines Leerstands
	Stellplatz-möglichkeiten	1= Ja, vor dem Geschäft 2= ja, in der Nähe 3= Nein		baulicher Zustand außen	1= neuwertig, 2= gepflegt, 3= renovierungs- /sanierungsbedürftig, 4= bezugsfertig		konflikt-trächtige Nutzungen	1= Ja, 2= Nein, z. B. keine Gastro	Nutzungsvorstellungen	Einzelhandel Gastro Freizeit Dienstleister ...
	Verkehrsan-bindung	FGZ ÖPNV PKW Fahrrad		Gesamteindruck	1= sehr guter Eindruck, 2= gut bis mittelmäßiger Eindruck, 3= mangelhafter Eindruck, 4= maroder				Objektbe-schaffenheit, notw. Repar.	baulich technisch sonstiges
				Vermietbarkeit laut Eigentümer	sofort mittelfristig langfristig				aktive Maßnahmen zur Vermietung	1= Ja, und zwar ... 2= Nein
Gesamtbewertung										



AGENDA

Ausgangssituation / Aufgabenstellung

Ergebnisse Leerstandserhebung

Verteilung und Kategorisierung der Leerstände

Schlüsselimmobilien und städtebauliche Funktionalitäten

Ergebnisse Befragung Eigentümer

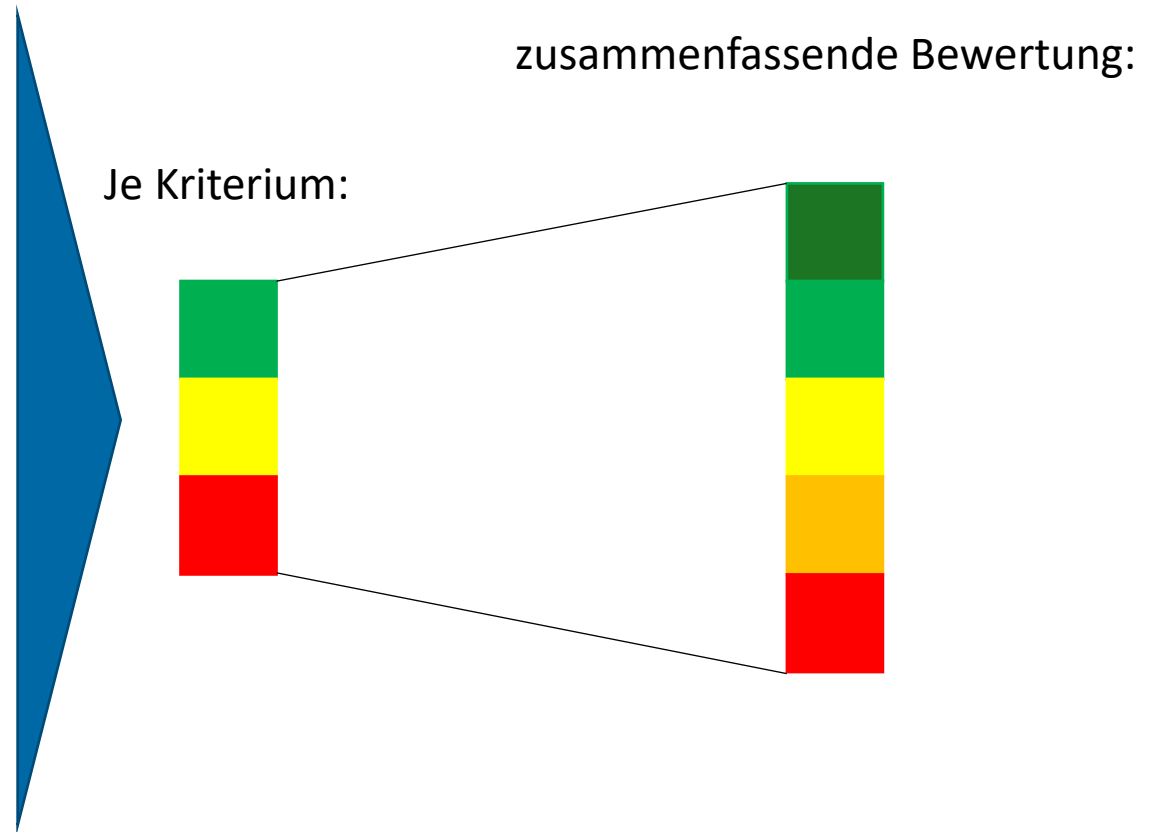
Fazit und Handlungsempfehlungen

Fotodokumentation

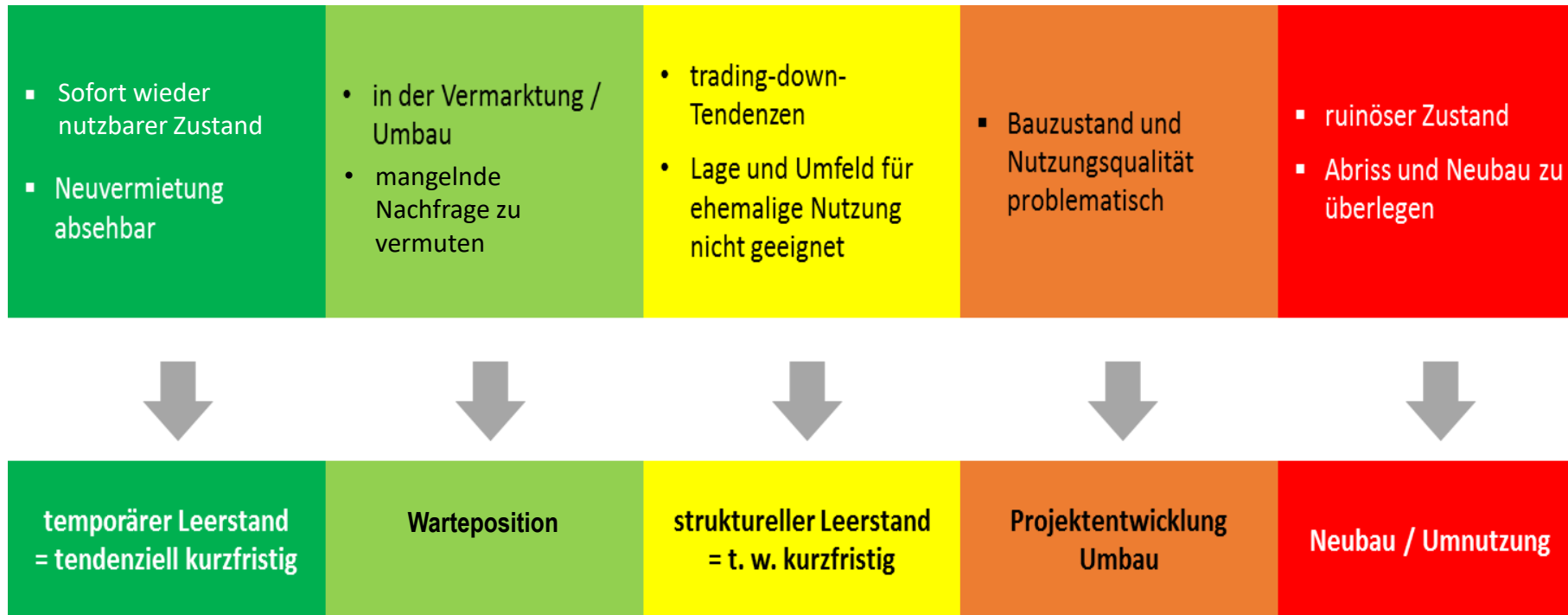
Erhebung und Bewertung der Objekte

Es wurden 71 leerstehende Ladenflächen in der Innenstadt erhoben und bewertet.

- **Adresse** (Lage und Fernwirkung)
- **Größe** (Ladenfront, soweit einsehbar)
- **Baulicher Zustand**
- **Nutzungs- und Vermietungsinformationen**
- **Infrastruktur und Verkehrsanbindung**
- **Umfeldbewertung** (Erreichbarkeit, Visibilität, Mikroumfeld)
- **Vorschläge Nachnutzung**



Kategorisierung der Leerstände



Ergebnisse der Erhebung

Leerstände im *ruinösen Zustand* weisen wenig Potenzial auf.

4 x

Bewertung überwiegend sehr negativ...



- Neben- und Wohnlage
- keine oder kaum Fernwirkung

- hohe Sauberkeit
- Straßenbeleuchtung vorhanden

- Stellplätze in unmittelbarer Nähe oder vor dem Geschäft
- teils per PKW zu erreichen oder in FGZ liegend
- Erreichbarkeit mit Fahrrad

Vorschläge zur Nachnutzung:

- nur vereinzelt Einzelhandel
- Gastronomie oder Wohnung

Ergebnisse der Erhebung

Leerstände im *problematischen baulichen Zustand* müssen differenziert neuen Nutzungen zugeführt werden.

17 x

Bewertung überwiegend negativ...



- vor allem in sonstigen Lagen
- großteils keine oder kaum Fernwirkung

- Einzelhandel und Dienstleistungen dominierend
- keine besonderen Einrichtungen, Anlagen
- nur sauberes Umfeld und allgemeine Straßenbeleuchtung

- Stellplätze überwiegend in unmittelbarer Nähe
- PKW-Anbindung Großteils gegeben

Vorschläge zur Nachnutzung:

- überwiegend Einzelhandel und Dienstleistungen
- auch Zwischennutzungen, Wohnen oder Gastronomie

Ergebnisse der Erhebung

Leerstände im *Zustand mit Trading-down-Tendenzen* können für Einzelhandel, Dienstleistungen oder auch Gastronomie Nachnutzungen finden.

23 x

Bewertung mit einigen Mängeln...



- primär in sonstigen Lagen
- begrenzte bis gute Fernwirkung

- überwiegend Handel oder Dienstleistungen dominierend
- Straßenbeleuchtung vorhanden
- vereinzelt Begrünung, Bepflanzung

- Stellplätze überwiegend in unmittelbarer Nähe
- großteils PKW-Anbindung und an ÖPNV angeschlossen
- überwiegend Lage in Fußgängerzone

Vorschläge zur Nachnutzung:

- überwiegend Einzelhandel und Dienstleistungen
- teilweise Gastronomie oder Zwischennutzung

Ergebnisse der Erhebung

Leerstände im *auch kurzfristig nachnutzbaren Zustand* weisen Potenzial für EH, DL und Gastronomie auf.

13 x

Bewertung überwiegend positiv...



- überwiegend Nebenlagen, aber
- auch vereinzelt Haupteinkaufslagen
- gute Fernwirkung

- Handel oder Dienstleistungen dominierend
- Sauberkeit und Straßenbeleuchtung

- Stellplätze überwiegend in unmittelbarer Nähe oder vor Geschäft
- PKW und ÖPNV Anbindung

Vorschläge zur Nachnutzung:

- überwiegend Einzelhandel und Dienstleistungen
- auch Gastronomie und Zwischennutzungen sinnvoll

Ergebnisse der Erhebung

Leerstände im *offenbar sofort wieder nutzbaren Zustand* weisen Potenzial für EH, DL und Gastronomie auf.

14 x

Bewertung sehr positiv...



– bis auf zwei
Objekte alles
Haupteinkaufslagen

– gute bis sehr gute
Fernwirkung

– überwiegend Handel,
Dienstleistung und
Gastronomie dominierend

– hohe Sauberkeit und
Straßenbeleuchtung
– z. T. Fahrradständer und
Begrünung

Verkehr/Infrastruktur

– Stellplätze in
unmittelbarer Nähe
oder z. T. vor Geschäft

– z. T. PKW-Anbindung
– ÖPNV-Anbindung

Vorschläge zur Nachnutzung:

- überwiegend Einzelhandel und Dienstleistungen
- teils Gastronomie und Zwischennutzung sinnvoll

AGENDA

Ausgangssituation / Aufgabenstellung

Ergebnisse Leerstandserhebung

Verteilung und Kategorisierung der Leerstände

Schlüsselimmobilien und städtebauliche Funktionalitäten

Ergebnisse Befragung Eigentümer

Fazit und Handlungsempfehlungen

Fotodokumentation

Verteilung Leerstände und aktive Geschäfte im Verhältnis

Insgesamt befinden sich im Erhebungsgebiet **224**

Einzelhandelsgeschäftsstandorte.

Leerstehend davon sind **71**

Einheiten, was einer **Leerstandsquote** von rd. **32%** entspricht.

Besonders auf der **Bahnhofstraße**, in der **Lange Straße** und in der **Schössergasse** überwiegen die Leerstände.

Legende

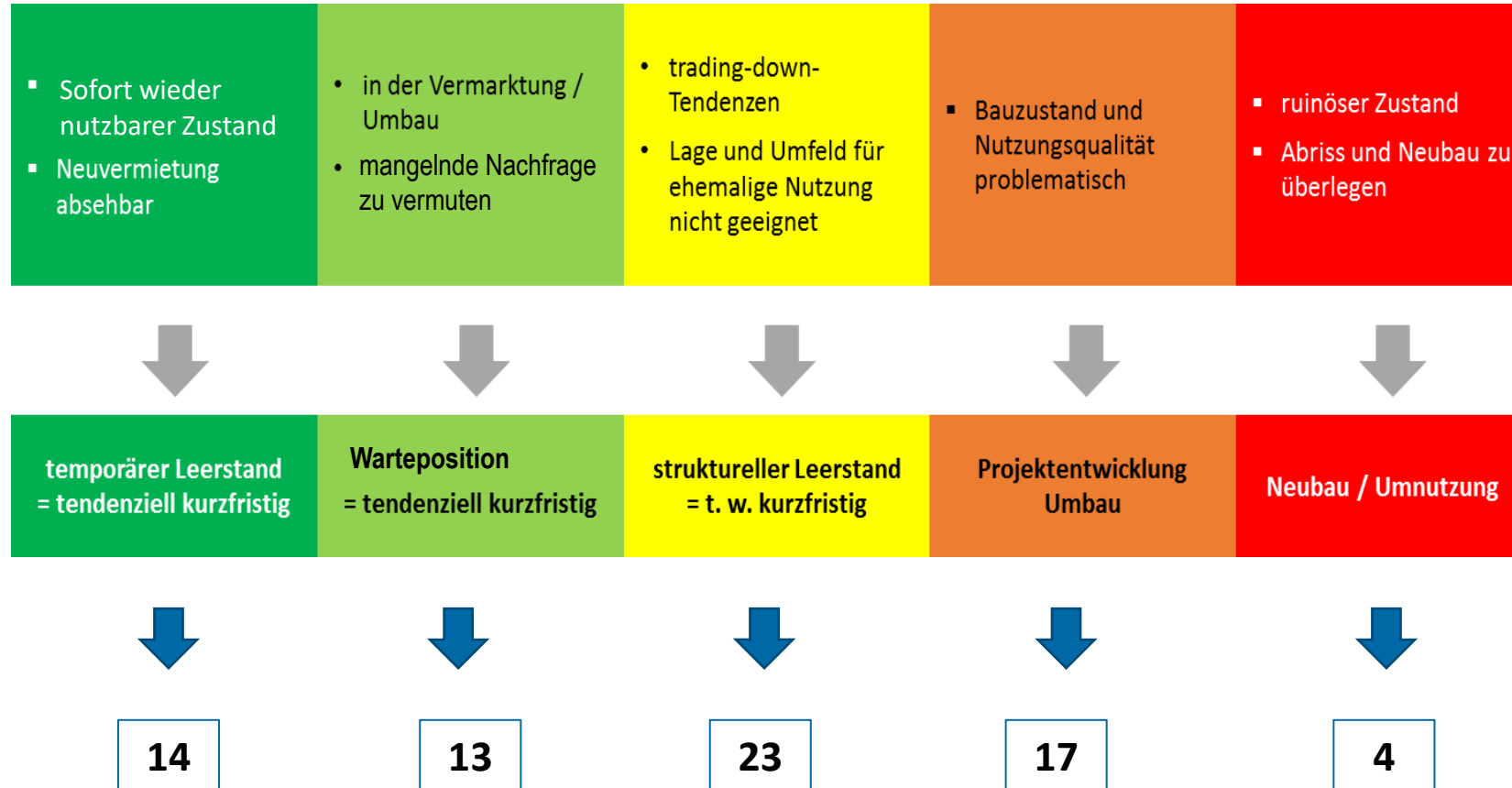
- ▲ Aktive Geschäfte
- ▲ Leerstände

*Einige Leerstände befinden sich in einem gemeinsamen Gebäude – nur eine Markierung je Adresse auf Karte.



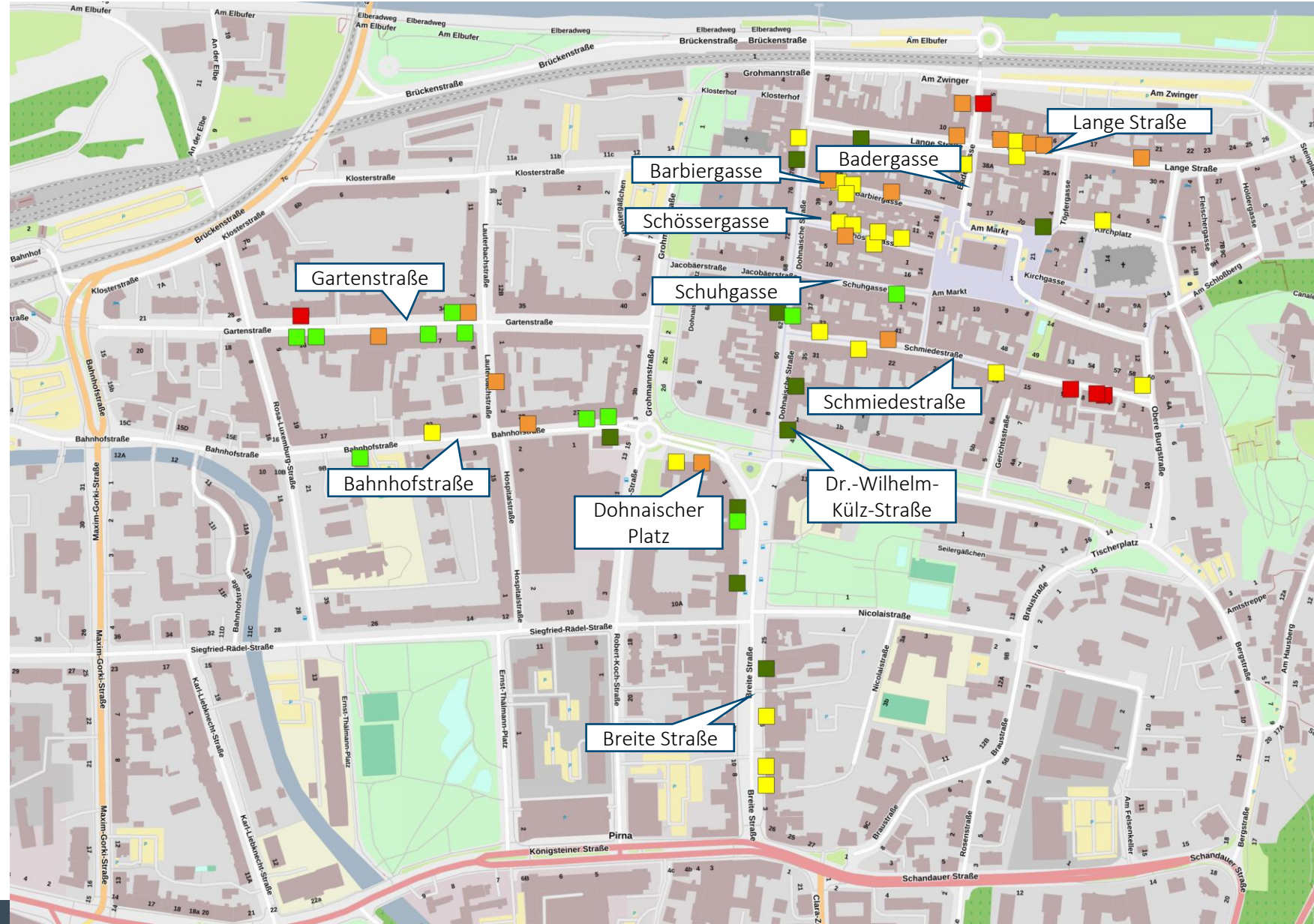
Kategorisierung der Leerstände

Die Leerstände sind in ihren Zuständen nahezu gleichverteilt von gut bis schlecht zu bewerten.



Verteilung der bewerteten Leerstände

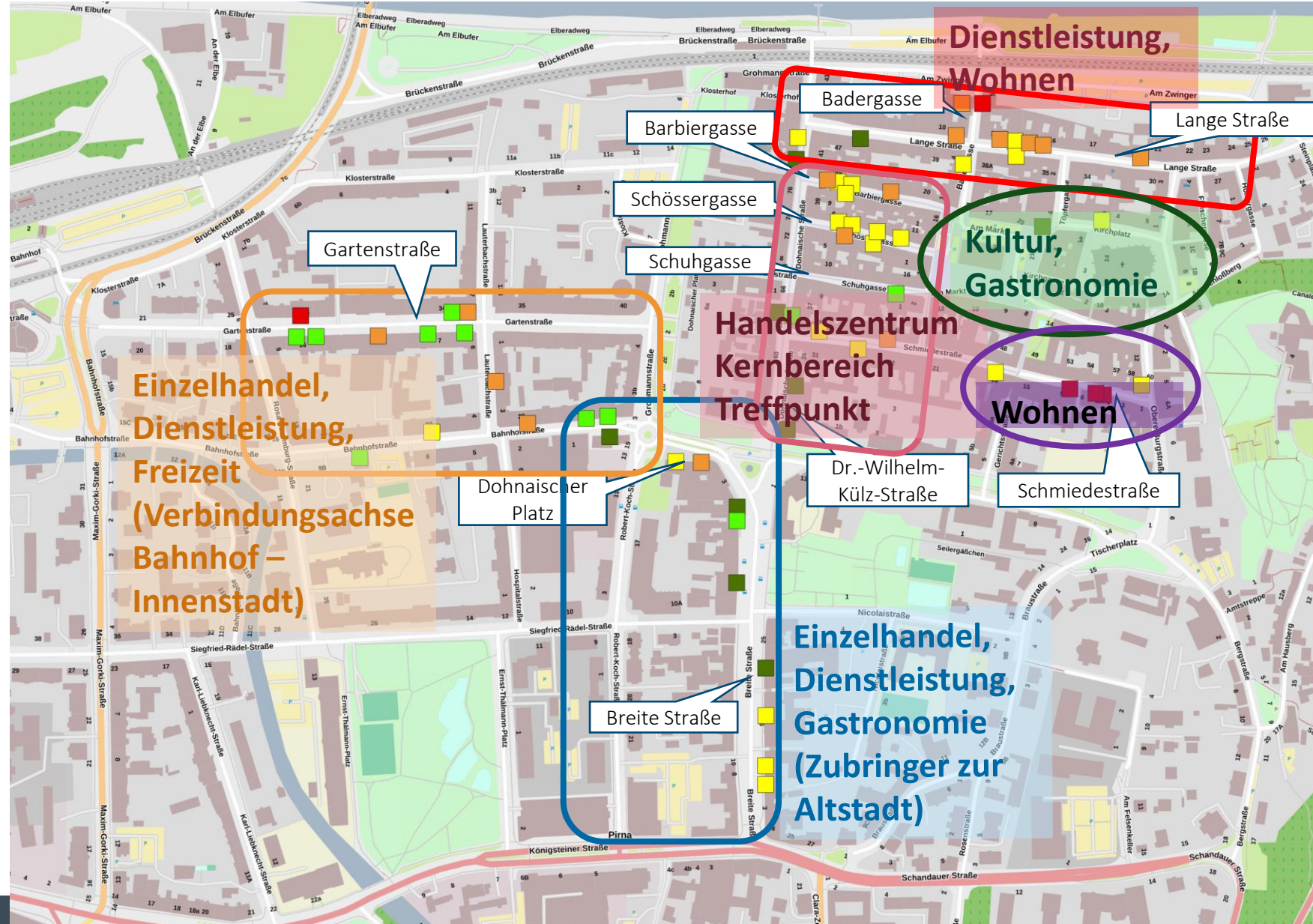
- **Leerstände** sind in der **gesamten Innenstadt** vorhanden, jedoch
- **variieren** die **Zustände** und **Bewertungen** hinsichtlich der Lage.



Cluster Innenstadt

Die Leerstände befinden sich in sechs zu differenzierenden Innenstadtgebieten:

- **Handelszentrum, Treffpunkt** (Kernbereich, Dr. W.-Külz-Str.)
- **Kultur, Gastro** (Kirchgasse, Kirchplatz)
- **EH, Dienstleistung, Gastro** (Breite Straße, Dohnaischer Platz)
- **Dienstleistung, Wohnen** (Lange Str., Badergasse)
- **Wohnen** (Schmiedestraße)
- **EH, DL, Freizeit** (Gartenstr., Bahnhofstr.)



AGENDA

Ausgangssituation / Aufgabenstellung

Ergebnisse Leerstandserhebung

Verteilung und Kategorisierung der Leerstände

Schlüsselimmobilien und städtebauliche Funktionalitäten

Ergebnisse Befragung Eigentümer

Fazit und Handlungsempfehlungen

Fotodokumentation

Kategorien Schlüsselimmobilien

Primär in bester Innenstadtlage und in gutem Zustand



Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 1
guter Zustand, große Nutzfläche, zentral an Beginn der FGZ



Lange Straße 13
Auffällige Fassade, sonstige Lage in ruhiger Straße



Schössergasse 9b
sonstige Lage in unbelebter Gasse, guter Zustand



Barbiergasse 7
sonstige Lage in unbelebter Gasse, sehr guter Zustand

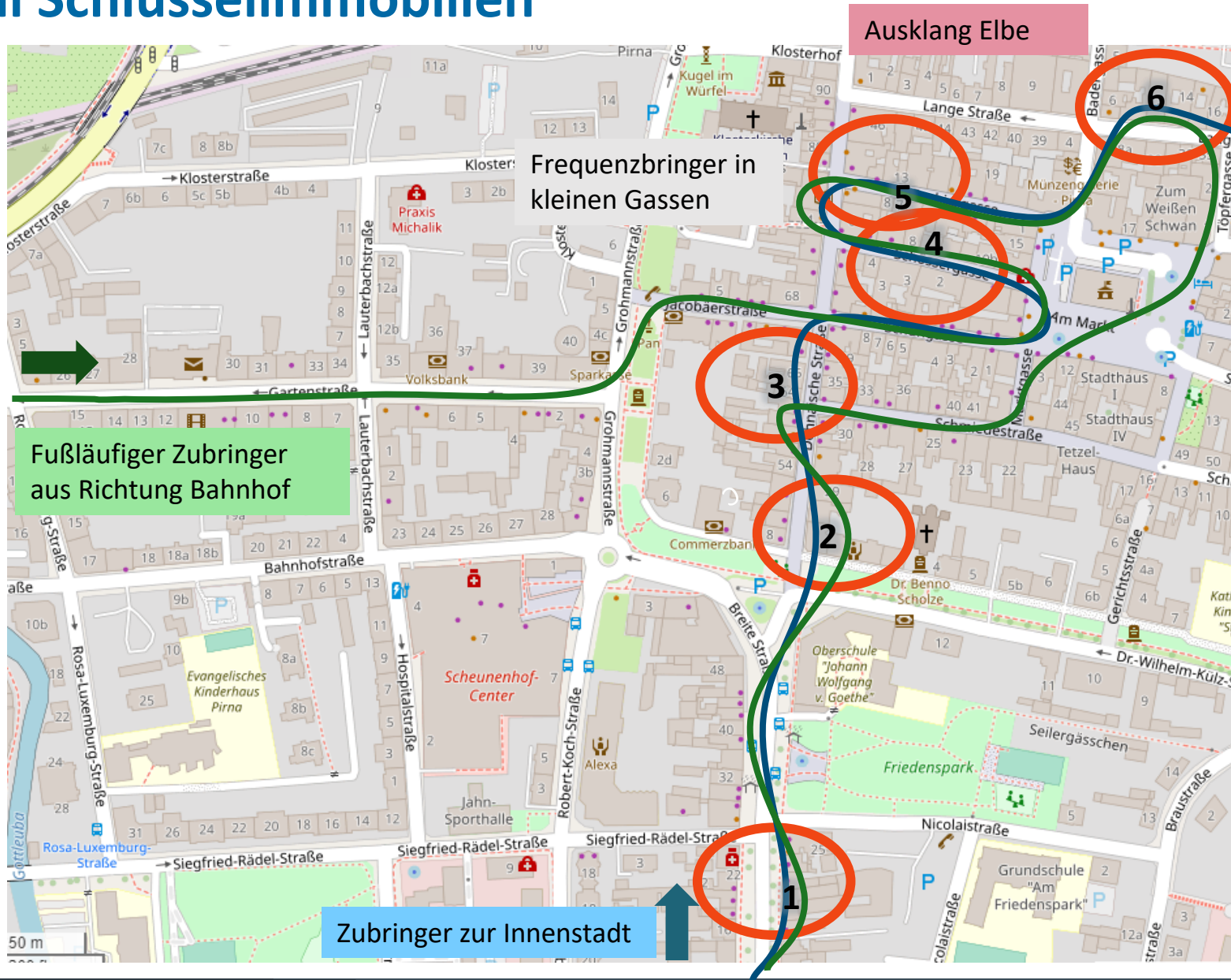


Breite Straße 19
großzügige Nutzfläche, guter Zustand, Hauptgeschäftslage



Dohnaische Straße 66
Zentrale Lage in FGZ, große Nutzfläche

Auswahl Schlüsselimmobilien

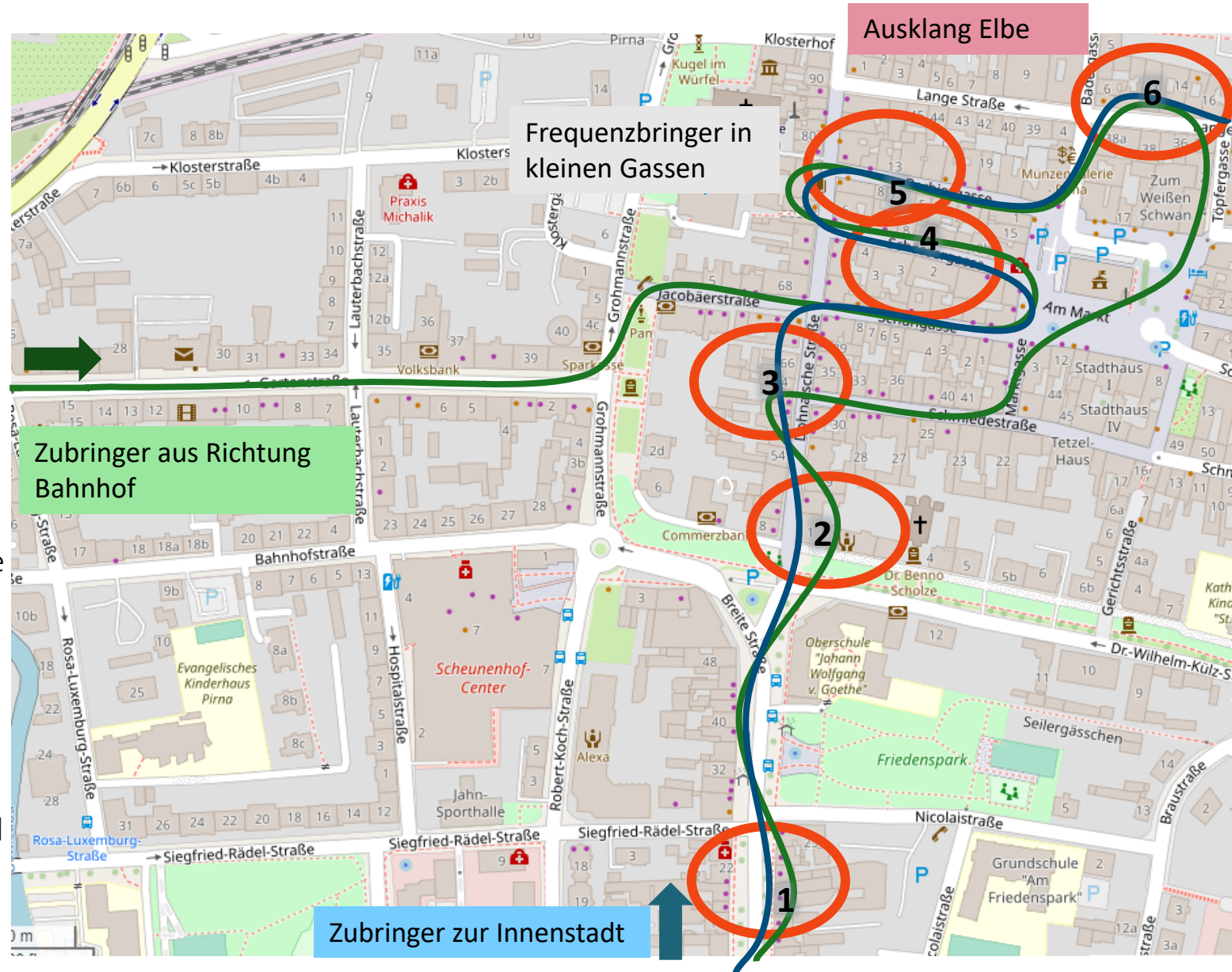


WAS ?

1. Breite Straße
2. Dr.-Wilhelm-Külz-Straße
3. Dohnaische Straße
4. Schössergasse
5. Barbiergasse
6. Lange Straße

Auswahl Schlüsselimmobilien

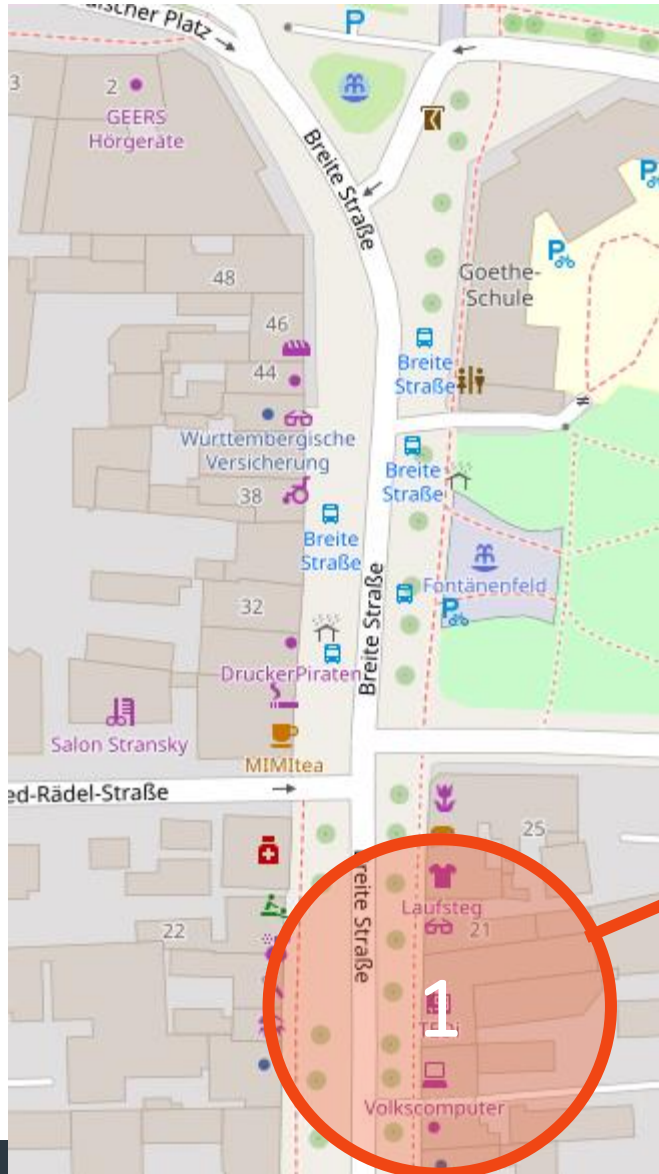
1. Breite Straße
2. Dr.-Wilhelm-Külz-Straße
3. Dohnaische Straße
4. Schössergasse
5. Barbiergasse
6. Lange Straße



Innenstadtkonzept/Stadtraumfunktionalitäten

- geführte Wege vom „Zubringer“ Breite Straße über die Dohnaische Straße in die Leitergassen der Altstadt
- Überprüfung von Aufenthaltsqualitäten der Platz-/Straßenstrukturen/ Angsträume/Frequenzen
- spezifische Themenbildung für die „Perlenkette“ mit Einzelbetrachtungen Fußwege/ Autowege/ Einkaufswege/ Wohnwege und deren Bedürfnisse und Konsequenzen
- Planungswettbewerb/Ideenwettbewerb

Ableitung von Nachnutzungsoptionen



1. Breite Straße

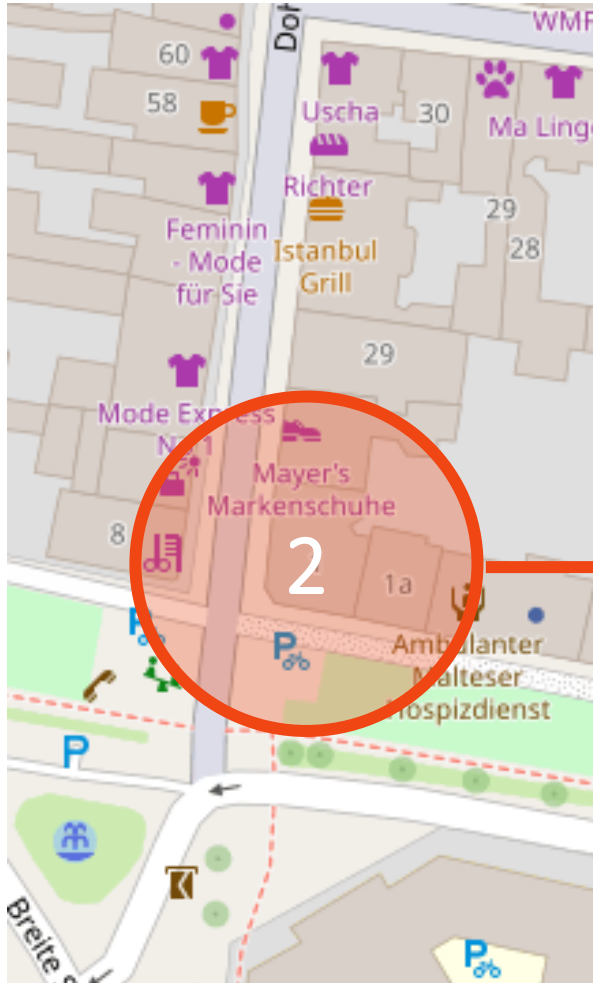
„Zubringer in Altstadt“

Quartiersaufwertung

Große Nutzfläche, Struktur- /
Bedarf- / Funktionsanalyse
am Umfeld orientiert,
„Autoeinfahrt“ in Innenstadt
als Potenzial nutzen, ÖPNV-
Drehkreuz in unmittelbarer
Nähe

Ableitung von Nachnutzungsoptionen

2. Dr.-Wilhelm-Külz-Straße

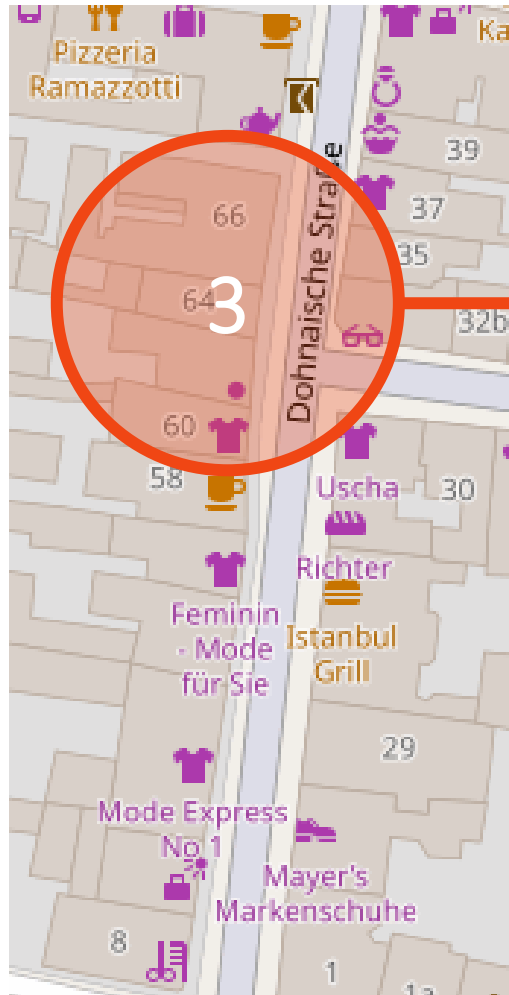


„Einladung Innenstadt“

Quartiersaufwertung

In Verbindung mit historischer Altstadt zur Aufwertung des Eingangs zur Fußgängerzone

Ableitung von Nachnutzungsoptionen

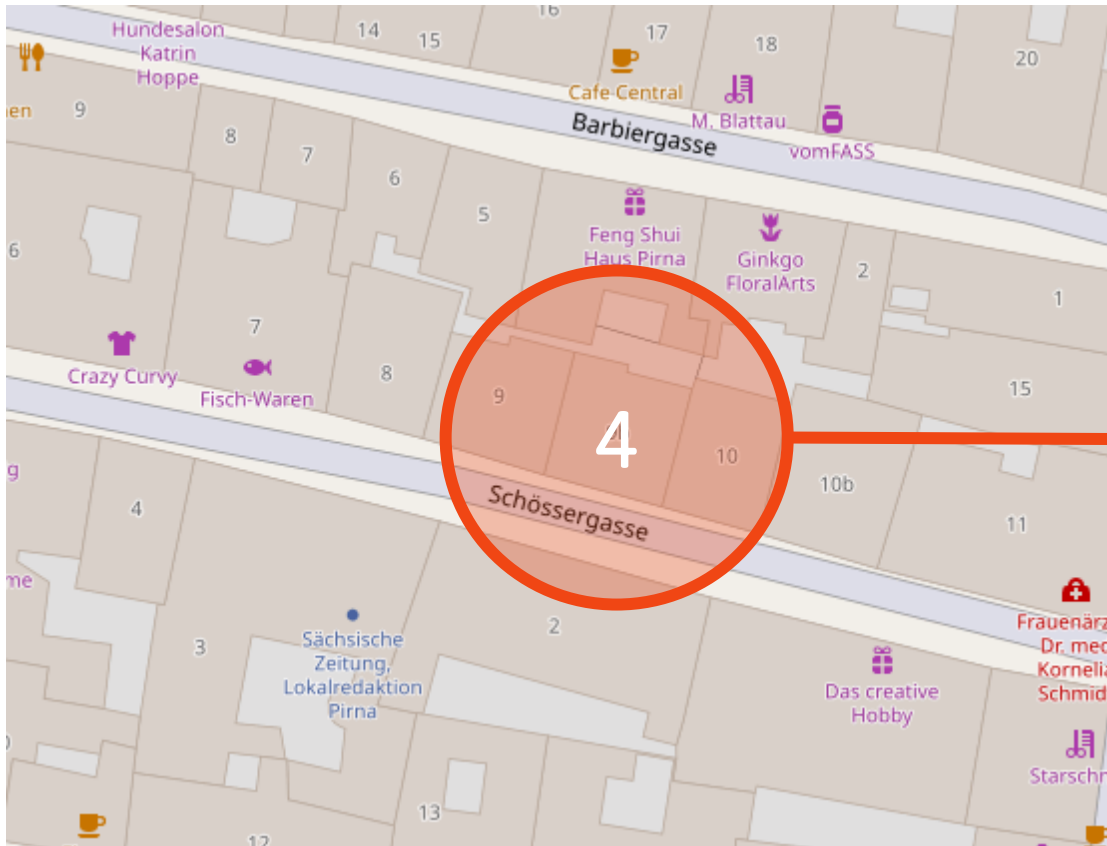


3. Dohnaische Straße

Belebung

Gewerbefläche im EG, Umstrukturierung mit Gesamtkonzept für Haus, da auch OG aktuell ungenutzt; Nachbarhaus (Nr. 64) gleicher Eigentümer, beide zum Verkauf stehend → Erweiterung der Gesamtfläche

Ableitung von Nachnutzungsoptionen



4. Schössergasse

Profilierung
Verbindungsachse
(Gasse – Passage?)

Quartiersentwicklung
Gasse beleben, eigenen
Charakter schaffen

Ableitung von Nachnutzungsoptionen

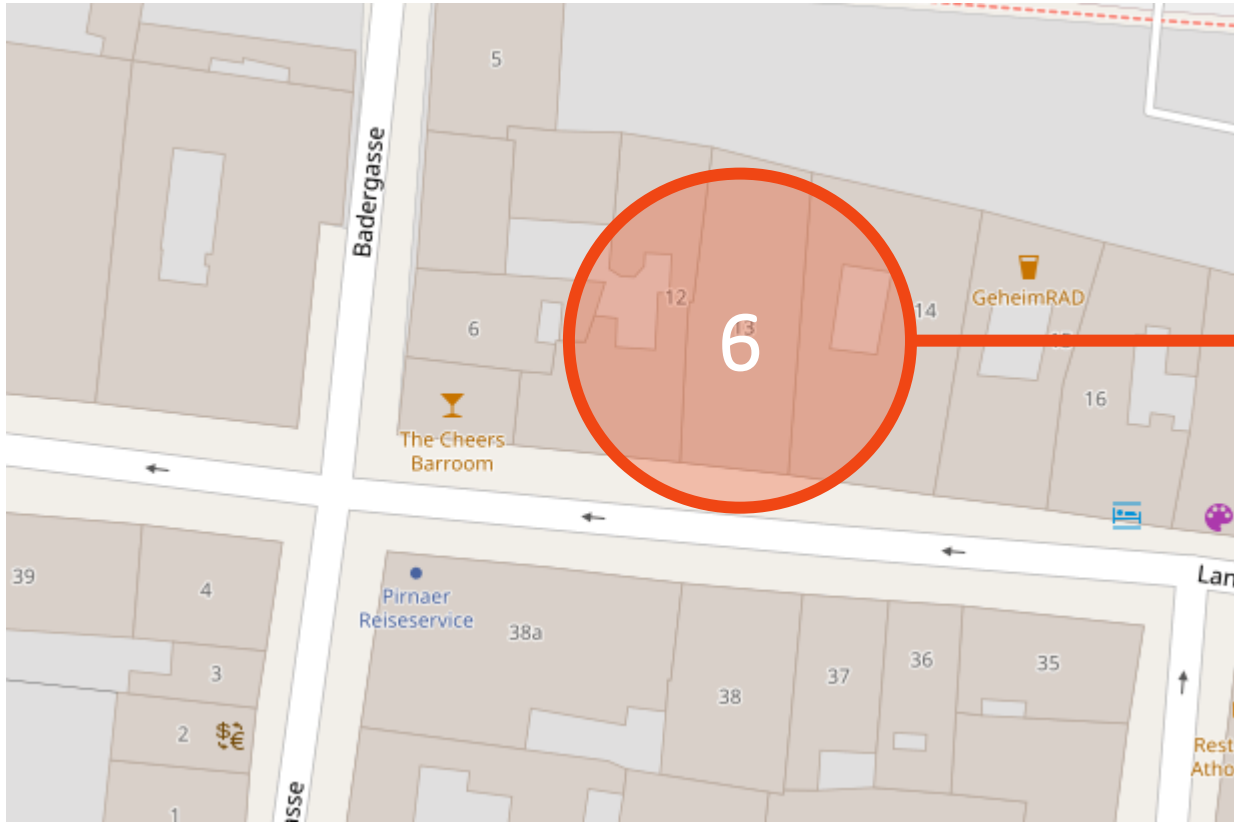


5. Barbiergasse

Profilierung
Verbindungsachse
(Gasse – Passage?)

Quartiersentwicklung
Gasse beleben, eigenen
Charakter schaffen

Ableitung von Nachnutzungsoptionen



6. Lange Straße

„Ausgang“ Richtung Elbe

Quartiersentwicklung
Straße beleben, eigenen Charakter schaffen, Potenzial der Lage vollkommen ausschöpfen, z. B. Fahrrad- und Dampfertouristen locken

Allgemeine Handlungsempfehlungen und erste Maßnahmen

kurzfristig

mittelfristig

langfristig

strategische/konzeptionelle Vorarbeiten/Entscheidungen
(keine spezifischen Immobilien-Mehrwerte für kleinere Ladeneinheiten)

Stadtraumqualitätskonzept/
Planerkonzepte zu
Spiel-/Aufenthalts-
/Verkehrsbereichen

Umstrukturierung der „Perlenkette“ 1-6
Auftaktsituation Stadteintritt

- **Marketingkonzept** der Stadt nach Clustervorschlägen zur themenbezogenen Vermarktung
- **zeichnerische Vorbereitung** (Architekt)/ Einbindung von/für Eigentümer z. B. Schmiedestraße zum Potenzial
- **Gartenstraße und Badergasse – Renovierungen** mit kreativen Vorschlägen Eigentümer einbeziehen

Modernes Wohnen für junge Generationen
Bewohnte Wohnungen schaffen Anreiz für Gewerbe im EG

- **Quartiersentwicklung** inkl. Gartenstraße und Breite Straße als Zubringer zur Innenstadt
- **Stadtraumentwicklung in Gassen**
Konzept zur Belebung, z. B. thematische Schwerpunkte in unterschiedlichen Gassen
- **Quartiersverdichtung** in Gassen der Altstadt
- **Treffpunktcharakter** in Altstadt erzeugen
- Brachen **Entwicklung Badergasse 5** zu elbenaher Gastronomie
- Brachen **Entwicklung Gartenstraße 27** zu innenstadtnahen Wohnen
- **Wohnraumentwicklung**, z. B. Bahnhofstraße oder Schmiedestraße

AGENDA

Ausgangssituation / Aufgabenstellung

Ergebnisse Leerstandserhebung

Verteilung und Kategorisierung der Leerstände

Schlüsselimmobilien und städtebauliche Funktionalitäten

Ergebnisse Befragung Eigentümer

Fazit und Handlungsempfehlungen

Fotodokumentation

Befragung Eigentümer

Über eine schriftliche und anschließend mündliche Befragung sollten die Hintergründe der Leerstände näher beleuchtet werden.

Schriftliche Befragung

- Denkmalschutz
- baulicher Zustand
- Angaben zur Nutzung
- Einschätzung der Vermietbarkeit
- Vorstellungen über künftige Nutzung
- Angaben zur Neuvermietung/Kaution
- Bereitschaft zum persönlichen Gespräch

10

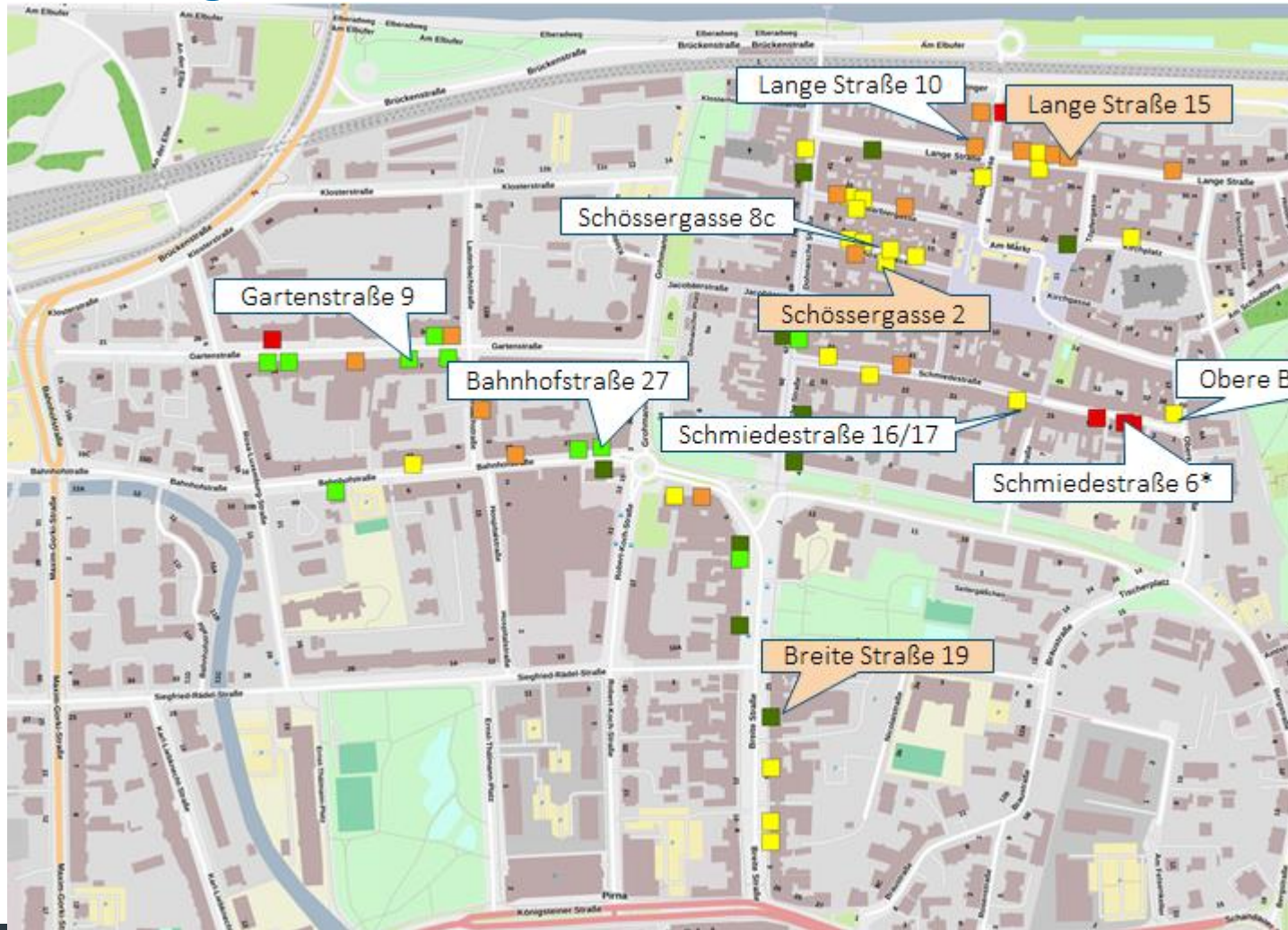
Mündliche Nachfrage

- Historie zum Leerstand
- Maßnahmen zur Beseitigung des Zustandes
- Erfolgsaussichten
- besondere Aktivitäten, Ideen

3

Befragung der Eigentümer

Aus verschiedenen Lagen in der Innenstadt konnten vertiefende Erkenntnisse zu Leerständen gewonnen werden.



□ = Rücklauf schriftliche Befragung
□ = mündliche Befragung

* Eigentümer teilte uns mit, dass kein Leerstand mehr vorhanden ist. Wird als Wohnung genutzt.

Zusammenhang Umfeld – Leerstand?

Bei einem Umfeld von Wohnen und Dienstleistungen sind Leerstände auch kritischer in der Nachnutzung zu beurteilen.

1. Seit wann Leerstand? Erster Leerstand? Seit wann ist Immobilien in Besitz? unternommen zur Beseitigung des Leerstands? Wird ein Makler mit einbezogen?
2. Wie ist der Leerstand zustande gekommen (wer war Vormieter, Grund für Mieterkündigung etc.)? Kündigung, Vertrag ausgelaufen, versucht zu verhandeln? 6. Gab es Interessenten, mit denen es zu keiner Vermietung kam? Was sind die Gründe dafür?
3. Falls Reparaturen notwendig: welcher zeitliche Rahmen, wie umfangreich? 7. Was müsste von anderer Seite passieren (Stadt, Umfeld)?
4. Welche Nutzung streben Sie an? Möglichkeit mehrere Mieter aufzunehmen oder alles eine Ladenfläche? 8. Welche Erfolgsaussichten sehen Sie (kurz-, mittel- und langfristig)?
9. Inwiefern sind die Mietvorstellungen fix?
10. Welche außergewöhnlichen Nutzungen könnten Sie sich auch vorstellen (Gewerbe, Büro, Soziales, Kunst, Kultur, Wohnen)?

Persönliche Gespräche erfolgten mit den Eigentümern der

- Breiten Straße 19,
- Lange Straße 15 und
- Schössergasse 2.

Überblick Ergebnisse Interviews

Die Eigentümer sind offen für Neues. Es werden jedoch zahlreiche Hemmnisse und wenig Aktivitäten zur Leerstands-beseitigung seitens der Stadt wahrgenommen.

- **Leerstdausdauer** der Immobilien **variiert** je nach Lage (zentrale Lagen um 1 – 2 Jahre leer stehend, Nebenlage seit Jahrzehnten frei)
- **Geschäftsaufgabe** oder Abwerbung führten zu Leerstand
- Immobilien in **vermietbaren Zustand** (Lange Str. 15 für Gastronomie vorgerichtet; Schössergasse 2 vier von fünf Gewerbeeinheiten vermietet)
- Nur **wenige Mietanfragen** für Gewerbeflächen (Wohnungen darüber vermietet)
- **Eigentümer** sind **offen für gute Konzepte** und Umbauten für andere Nutzungsarten, Einzelhandel und Gastronomie im Fokus
- weitestgehend **Makler** eingebunden, dennoch geringe Erfolgsquoten
- **Kritik** am **Engagement** der **Stadt** Pirna für sich zu werben und schlechte Kontaktmöglichkeiten für Eigentümer bei Rückfragen
- **Denkmalschutz** und frühere städtebauliche Maßnahmen **behindern** Umnutzung von Flächen
- **mehr Aktivitäten** zur Stärkung der Innenstadt eingefordert (bessere Vermarktung nach außen Richtung Dresden und Tschechien, Städtische Beteiligung bei Finanzierung potenzieller Neuanmietungen)
- **Grundstimmung** bei Eigentümern: **Mietinteresse vorhanden**, aber sehen **kaum Erfolgchancen** (Lange Str. 15 seit Jahrzehnten leer stehend ohne potenzielle Mieteranfrage)
- **offen** für auch **neue Ideen, Konzepte** und **Zwischennutzungen** z. B. soziale Einrichtungen, Vernissagen, Tag der Kunst

AGENDA

Ausgangssituation / Aufgabenstellung

Ergebnisse Leerstandserhebung

Verteilung und Kategorisierung der Leerstände

Schlüsselimmobilien und städtebauliche Funktionalitäten

Ergebnisse Befragung Eigentümer

Fazit und Handlungsempfehlungen

Fotodokumentation

Fazit

Die Struktur der Leerstände im Innenstadtbereich von Pirna ist räumlich, baulich, nutzungsseitig und Eigentümerseitig sehr heterogen. Es sind jedoch Zusammenhänge zwischen Zustand des Leerstand, Lage und Umfeld erkennbar.

- / Die **relativ hohe Anzahl** an Leerständen in der Innenstadt von Pirna ist schon seit mehreren Jahren zu beobachten (EHK 2010: 66 Leerstände, Masterarbeit Leerstand Pirna 2018: 74). Viele Objekte **stehen schon** über **einige Jahre leer**. Die **Corona-Pandemie** kann **nicht als Ursache** für diese Situation identifiziert werden.
- / Es lässt sich **kein einheitliches Niveau in der Qualität der Leerstände** ablesen. Viele Immobilien sind durchaus wieder sofort nutzbar. Jedoch gibt es auch einige Objekte, die nur schwer wiedernutzbar sind. Insbesondere bei länger leer stehenden Ladenflächen sind oft auch erhebliche bauliche Mängel in der gesamten Immobilie zu verzeichnen.
- / Bei vorgeprägten **Mikrostandorten** mit **vorrangig Dienstleistungen** sind Leerstände offensichtlich **besonders schwer weiterzuvermieten/** nachzunutzen. Leerstände sollten in ihren Entwicklungsperspektiven die vorrangigen Nutzungsarten entsprechend dem Umfeld angepasst aufgreifen. So zeigen sich Leerstände vor allem in Gassen, die nur niedrig frequentiert sind.
- / Die **mangelnde Aufenthaltsqualität** trägt direkt dazu bei, dass **Leerstand** entsteht. Z. B. sind gepflasterte Straßen nicht barrierefrei begehbar und schrecken offensichtlich potenzielle Kundschaft ab.
- / Es wird **mehr Unterstützung** seitens der **Stadt** in der Entwicklung der Innenstadt, der Vermarktung und wirtschaftlichen Steuerung eingefordert.

Handlungsempfehlungen (1)

Eine Weitervermietung in der vorhandenen Struktur bzw. mit bisherigen oder traditionellen Nutzungen funktioniert offensichtlich immer weniger. Neue Ansätze sind notwendig.

- / Bei nebeneinander liegenden Immobilien ist die Zusammenlegung zur **Erschließung größerer Erdgeschosszonen** zu prüfen (sofern mit Denkmalschutz vereinbar). Dies bietet sich insbesondere für die Weiterentwicklung der Quartiere Breite Straße und Gartenstraße an. Hier können multifunktional Quartiere mit unterlagerter ganzheitlicher EG-Nutzung, d. h. durchaus in kleinteiliger Struktur mit einem Mix aus Gastronomie, interessanten Dienstleistungen und Freizeitangeboten bis zu auserwähltem spezifischen Einzelhandelsangebot entstehen.
- / Überholte Strukturen, Erschließungen sowie der Nutzungsanordnung in nicht mehr zeitgemäßen Immobilien sind durch **neue Projektierungen und Konzepte** „aufzubrechen“. Die Gassen in Richtung Markt (Schlüsselimmobilien 4 und 5) müssen eine offenere Ausstrahlung haben, um Menschen anzulocken. Die Dohnaische Straße ist Hauptachse, um sich in der Altstadt zu orientieren (Richtung Markt oder Richtung Elbe), von dort aus muss Aufmerksamkeit generiert werden. In einem Mix aus Gastronomie (Kaffeehaus-Stil), persönliche Dienstleistungen (Kosmetik, Wellness, Therapie, Beratung) können Synergien zur Nutzung in den Obergeschossen hergestellt werden und die Gassen einen eigenen Charakter erhalten. Auch das Vermarkten an interessante Pop-Up-Stores sollte als Option für eine Erfrischung des altstädtischen Charakters mit einbezogen werden.
- / **Schlüsselimmobilien mit größerem Nutzungspotenzial** und insbesondere in zentraler Lage wie die Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 1 sollten einer Prüfung zur **generellen Neukonzipierung** unterzogen werden. Die auffällige Lage des Objekts sollte genutzt werden, um eine Art Treffpunkt und „Einladung“ zur Innenstadt zu schaffen. Denkbar wäre ein Konzept von Gastronomie mit Workplaces („CoWorking Cafe“), wodurch auch jüngere Zielgruppen angesprochen werden.
- / Zur **Nachnutzung und erfolgreichen Weitervermietung** auch kleiner Einheiten sind **Gespräche mit den Eigentümern** notwendig, um bisherige Anfragen mit neuen Ideen anzureichern bzw. aus einem Angebots-Pool aus einer ganzheitlichen Vermarktungsstrategie (für die gesamte Innenstadt werben, Angebote einholen) vermitteln zu können. Bei erfolgloser Suche verbleibt die Objekt-bezogene Projektierung von modernen Büro- oder innerstädtischen Wohnflächen, Center-Ferien-Wohnungen (Beispiel Görlitz am Postplatz), Meeting-Points und Vereinstreffpunkte o. a., co-finanzierte Vermietungen an öffentliche Einrichtungen, Institutionen etc.

Handlungsempfehlungen (2)

Es ist ein aktives Leerstandsmanagement unter Regie der Stadt zu installieren.

- / Die leer stehenden Immobilien bzw. bisherigen Geschäfte sind trotz der privaten Verantwortung nicht nur dem Engagement der Eigentümer zu überlassen. Auf Grund der Vielzahl und Häufung an bestimmten Standorten (insbesondere Barbier- und Schössergasse) stehen diese in engem Zusammenhang mit den städtischen Strukturen. An der Beseitigung dieses schon strukturellen Missstandes ist deshalb **auch durch Maßnahmen seitens der Stadt** zu arbeiten.
- / **Grundlage** für ein aktives Leerstandsmanagement bildet ein **lebendiges Stadtmanagement**. Die Regulierung des Leerstands ist als permanente Aufgabe zu übernehmen. Die zielgerichtete Einflussnahme auf das Leerstandsniveau bedingt dabei eine **direkte Kommunikation** und dann auch **individuelle Abstimmung mit den Eigentümern** der jeweiligen Immobilien, um vorausschauend agieren zu können , z. B. auf in Zukunft entstehende Leerstände. Auch im Stadtmarketing sind die Eigentümer stärker in die strategische Arbeit für den Innenstadtbereich mit einzubeziehen. Eine **unkomplizierte Kontaktaufnahme** seitens Stadt muss gegeben sein.
- / Zur Verbesserung der Rahmenbedingungen sind **kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen** einzuleiten wie
 - Beschlussfassung zum Aufbau eines aktiven Leerstandsmanagements (personelle und sachbezogene Sicherung) mit einem **Leerstandskoordinator als Instanz eines professionellen Leerstandsmanagements**. Dieser Aufgabenbereich ist vorzugsweise direkt mit dem Stadtmarketing zu verknüpfen und dient der vorausschauenden Beobachtung der Leerstandsentwicklung
 - Erarbeitung eines **Stadtraumqualitätskonzeptes** Innenstadt (Planerkonzepte zu Spiel-/Aufenthalts-/Verkehrsbereichen im Abgleich mit vorhandenen Fachkonzepten)
 - **Konzipierung und Planung von städtebaulichen Maßnahmen** wie Straßenerneuerungen, Quartiersentwicklungen, Stadtmöblierung und Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich
 - Vermarktungsstrategie und **Marketingkonzept** für **Leerstandsoffensive**
 - Nutzung von **Förderprogrammen** zur Quartiersentwicklung
- / Über das aktive Leerstandsmanagement sind die **Datenbasis** und insbesondere die Kontakte zu den Eigentümern **weiter zu vervollständigen**. Damit sollten dann die Handlungserfordernisse bis zur individuellen Betrachtung jedes einzelnen Leerstandes weiter vertieft werden.

Handlungsempfehlungen (2)

Es ist ein aktives Leerstandsmanagement unter Regie der Stadt zu installieren.

- / **WebGis Monitoring:** Informations- und Managementtool, mit dessen Hilfe die Umsetzung des Leerstandskonzeptes begleitet und in diesem Zuge ebenfalls die hierfür notwendigen Informationen aus unterschiedlichen Ebenen in einem System zusammengeführt werden können. Hier steht insbesondere eine Pflege der erfassten Daten zum Einzelhandel, den Komplementärnutzungen sowie Leerständen im Fokus. Eine browserbasierte Anwendung, die internetgestützt sowohl auf Desktop-PC, aber auch auf Tablets oder Smartphones in einer geschützten und passwortgesicherten Umgebung durch einen eingeschränkten Personenkreis (User) bedient werden kann. Die von der GMA erfassten Nutzungskartierungen und Leerstandserhebungen werden direkt in das WebGIS-System integriert.
- / Nutzung des **Ansiedlungsmanagers LeAn**, mithilfe dessen Immobilienbestand / Leerstand und Immobiliengesuche / Nutzungskonzepte digital verbunden werden können. Immobiliensuchende können sich über einen Suchenden-Login anmelden und ihre Anzeige aufgeben. Gleichzeitig verfassen Immobilien anbietende einen Eintrag mit Informationen / Merkmalen zum Gebäude und dessen Umfeld. Bilder wie auch eine Karte zur genaueren Einordnung können ebenfalls eingebunden werden. Übereinstimmende Angebote und Gesuche werden als Match angezeigt.
 - seit diesem Jahr kostenfrei als opensource Software nutzbar (Download: <https://gitlab.opencode.de/bmwk/lean>)
 - ermöglicht Frühwarnsystem für Leerstand in Kommune
 - ermöglicht Sichtbarkeit von aktuellen Angeboten und Nachfrage
 - Datenbank, die alle vorhandenen Informationen über Immobilie vereint und für Interessenten zugänglich macht
 - bedarf regelmäßiger Betreuung durch einen Leerstandskoordinator

Handlungsempfehlungen (3.1)

Die Leerstandssituation muss mehr kommuniziert und in strategische Überlegungen der Innenstadtentwicklung integriert werden.

- Die Stelle „**Leerstandskordinator**“ stellt das Bindeglied zwischen Informationsüberblick zu allen Leerständen, Handlungserfordernissen, Akquisition und abzuleitenden Maßnahmen dar. Die **Leerstandsdatenbank** dient als Informations- und Managementgrundlage, ist jedoch nicht gleichzusetzen mit aktiver Akquisition durch Veröffentlichung im Internet.
- Zur Akquisition der Leerstände sollte über eine zentrale Koordinierung ein **gesamtstädtisches, kompaktes Vermarktungsprospekt** (2 bis 4 Blatt) entworfen werden. Dieses enthält die wichtigsten Daten zur Stadt (regionale Einbindung, demografische und wirtschaftsökonomische Daten und Fakten, Innenstadtstruktur, Funktionsbereiche, Ankerpunkte etc. mit begrenzter bildlicher Darstellung). Dieses ist dann zur Bewerbung für potenzielle Innenstadt-Nutzer sowie zum individuellen Informationsaustausch mit Interessenten zu einzelnen Objekten mit zugehörigen Steckbriefen je Objekt zu ergänzen.
- Eine langfristige Strategie zur Leerstands-beseitigung bedarf einer **gesamtstädtischen Potenzial- und Bedarfsanalyse** für **alle Funktionsbereiche der Stadt** resp. Innenstadt. Daraus werden **Handlungsfelder** und Akquisitionspläne abgeleitet.
- Mit **gesprächsbereiten Eigentümern** sollte der **Austausch zu Problemlösungen** vertieft werden. Hierzu sind die Interessenslagen zu prüfen und ggfs. über gemeinschaftliche Aktivitäten in der Gestaltung, Erschließung, Bewerbung und Quartiersentwicklung neue Lösungen zu finden. Da die meisten Immobilien in Privatbesitz sind, ist eine rege Kontaktaufnahme mit den Eigentümern notwendig.
- Das aktive Leerstandsmanagement kann einer positiven Außen- (und Innen-) wirkung dienen, indem hiermit die **Stadt** eine aktive Rolle zur Aufwertung der Innenstadt **in Kooperation mit der Privatwirtschaft** übernimmt (PPP-Gedanke). Unter diesem Aspekt ist auch die Übernahme von langjährig nicht genutzten Immobilien in städtisches Eigentum zu prüfen, um diese über **gezielte Projekt- und Quartiersentwicklung** wieder dem freien Markt zuzuführen.
- Ausgehend vom Leitbild Pirna 2030 sollte ein **vertiefendes Leitbild Pirnaer Innenstadt** im Leitbild 2040+ entwickelt werden. Dieser Prozess bewirkt eine noch intensivere Auseinandersetzung mit den Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken der Entwicklung des Stadtzentrums sowie einen darauf aufbauenden direkten Austausch mit den Akteuren aus Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Gewerbe sowie insbesondere den Immobilieneigentümern, um so ein effizienteres Miteinander bei der Umsetzung der Strategie und Lösung von Teilaufgaben zu erreichen.

Handlungsempfehlungen (3.2)

Die Leerstandssituation muss mehr kommuniziert und in strategische Überlegungen der Innenstadtentwicklung integriert werden.

- / Moderne Denkansätze müssen genutzt werden, um ein breites Publikum anzusprechen. Denkbar sind **dabei neue Marketingstrategien** einzubeziehen, die **Aufmerksamkeit in Dresden und Tschechien** schaffen. Beispielsweise kann eine auffällige Werbung in Plakatform an der Autobahn A 17 dazu dienen, um Menschen aus dem direkten Nachbarland anzusprechen (Slogan: „Leben statt Pendeln“). Ankerpunkt für Familien kann das deutsch-tschechische Gymnasium sein.
- / **Potenziale der wichtigen Zugangswege** aus Richtung Bahnhof über die Gartenstraße, aus Richtung Bundesstraße 172 über die Breite Straße und aus Richtung Elbe (Dampfer- oder Fahrradtouristen) über die Dohnaische Straße und Badergasse in die Altstadt müssen genutzt werden. Eine gegenseitige Befruchtung durch Ergänzung kann leer stehende Flächen wieder mit Leben befüllen. Die Breite Straße und Gartenstraße müssen Anreize schaffen, dass die **Altstadt als Handelszentrum und Treffpunkt** fokussiert wird. Damit kann eine Synergie geschaffen werden, von der alle Quartiere profitieren. Über die Dohnaische Straße und Badergasse kann Frequenz in der Langen Straße entstehen, in der aktuell kein Angebot für Touristen vorhanden ist. Ein gastronomisches Angebot oder Souvenirgeschäfte könnten dies ändern und damit „Lust“ erzeugen, noch mehr von der Innenstadt zu erkunden.

Handlungsempfehlungen (4)

Es sollte eine gezielte (finanzielle) Förderung der Um- und Weiternutzung von Leerständen avisiert werden.

- / Die **Stadt** kann als aktiver „Zwischenvermittler“ oder gar „Zwischennutzer“ auftreten. Eigentümer, die bereit sind, ihre Leerstände in einen „Zwischennutzungsbestand“ einzubringen, können in den Genuss der Vermittlung durch die Stadt kommen. Folgende Maßnahmen sind dazu denkbar:
 - Über das Leerstandsmanagement der Stadt ist für die Leerstände des Zwischennutzungsbestandes eine **permanente Bespielung oder Bewerbung** zur Erzeugung von mehr Aufmerksamkeit für die potenziellen Geschäftsmöglichkeiten in der Stadt zu organisieren und zu realisieren
 - Eine finanzielle Beteiligung der Stadt an Umbaumaßnahmen, da überwiegend nur kleinteilige Flächen vorhanden sind, entstehen mit einer Vergrößerung neue Vermietungschancen
 - Eine Finanzielle Beteiligung der Stadt um potenzielle Neumieter zu locken, zum Beispiel, durch Übernahme der Kautions. Vor allem die weniger frequentierten Gassen sollten dabei als Standorte fokussiert und gefördert werden.

- / Die **Stadt erwirbt ausgewählte Immobilien** als **Zwischennutzung** und zur eigenen **Projekt-Weiterentwicklung** des jeweiligen Objektes und Weitervermarktung mit neuem Vermietungsansatz (Zusammenlegung von Immobilien, neue Erschließungen, Bestandteil einer Quartiersentwicklung).

AGENDA

Ausgangssituation / Aufgabenstellung

Ergebnisse Leerstandserhebung

Verteilung und Kategorisierung der Leerstände

Schlüsselimmobilien und städtebauliche Funktionalitäten

Ergebnisse Befragung Eigentümer

Fazit und Handlungsempfehlungen

Fotodokumentation



Badergasse 3



Badergasse 4



Badergasse 5



Barbiergasse 7



Barbiergasse 11



Barbiergasse 12



Barbiergasse 14



Barbiergasse 18



Bahnhofstraße 1



Bahnhofstraße 9b



Bahnhofstraße 21



Bahnhofstraße 24



Bahnhofstraße 27



Bahnhofstraße 28



Breite Straße 48



Breite Straße 5



Breite Straße 7



Breite Straße 13

Breite Straße 19

Breite Straße 32

Breite Straße 46



Dohnaische Straße 31

Dohnaische Straße 35

Dohnaische Straße 66

Dohnaische Straße 80



Dohnaische Straße 86

Dohnaischer Platz 2



Dohnaischer Platz 3



Gartenstraße 7



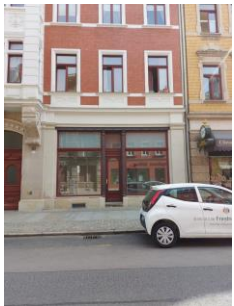
Gartenstraße 9



Gartenstraße 11



Gartenstraße 14



Gartenstraße 15

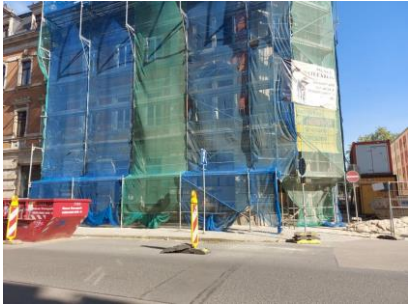


Gartenstraße 27



Gartenstraße 33





Gartenstraße 34



Kirchplatz 3



Lange Straße 10



Lange Straße 12



Lange Straße 13



Lange Straße 14



Lange Straße 15



Lange Straße 20



Lange Straße 38



Lange Straße 45



Lauterbachstraße 2



Am Markt 20



Obere Burgstraße 11



Schmiedestraße 7



Schmiedestraße 9



Schmiedestraße 17



Schmiedestraße 26



Schmiedestraße 33



Schmiedestraße 41



Schössergasse 2



Schössergasse 3



Schössergasse 7



Schössergasse 8



Schössergasse 9b



Schössergasse 10b



Schuhgasse 2



Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 1



GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

- GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
- Königsbrücker Straße 31- 33
- 01099 Dresden
- Telefon: 0351 56355 - 611
- Mail: office.dresden@gma.biz
- Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH
- Breite Straße 2
- 01796 Pirna
- Telefon: 03501 56890
- Mail: info@sep-pirna.de



E P L R

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

Zuständig für die Durchführung der ELER-Förderung im Freistaat Sachsen ist
das Staatsministerium für Energie, Klimaschutz, Umwelt und Landwirtschaft,
Referat Förderstrategie, ELER-Verwaltungsbehörde.

Impressum

Für die Inhalte sind die Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH und die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung verantwortlich, die Leerstandskonzeption wird kontinuierlich fortgeschrieben.