

**Stadt Heidenau**

**Städtebauliches Entwicklungskonzept  
(SEKO)  
für das Gebiet  
"Heidenau-Stadtkern"  
im „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“-  
Programm (SOP)**

**April 2013**

**Stadt Heidenau**

**Städtebauliches Entwicklungskonzept  
(SEKO)  
für das Gebiet  
"Heidenau-Stadtkern "  
im „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“-  
Programm (SOP)**

**Auftraggeber**

Stadtverwaltung Heidenau  
Bauamt  
Sachgebiet Stadtentwicklung  
Dresdner Straße 47  
01809 Heidenau  
Telefon (03529) 571-460  
Telefax (03529) 571-196  
e-mail: [stadtentwicklung@heidenau.de](mailto:stadtentwicklung@heidenau.de)  
homepage: [www.heidenau.de](http://www.heidenau.de)

**Auftragnehmer**

*die* STEG  
Stadtentwicklung GmbH  
Niederlassung Dresden  
Bodenbacher Straße 97  
01277 Dresden  
Telefon (0351) 25518-0  
Telefax (0351) 25518-55  
e-mail: [steg-dresden@steg.de](mailto:steg-dresden@steg.de)  
homepage: [www.steg.de](http://www.steg.de)

**April 2013**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Bestandssituation.....</b>	<b>2</b>
<b>2.1</b>	<b>Gesamtstädtische Einordnung .....</b>	<b>2</b>
2.1.1	Lage und Funktion der Stadt .....	2
2.1.2	Historie und Stadtbild .....	3
2.1.3	Übergeordnete Planungen .....	4
2.1.4	Demografische Entwicklung .....	5
2.1.5	Gesamtstädtische Entwicklungskonzepte .....	9
2.1.6	Teilräumliche Fördergebiete.....	12
<b>2.2</b>	<b>Städtebauliche Analyse .....</b>	<b>13</b>
2.2.1	Gebietsstruktur .....	13
2.2.2	Gebietsumfeld .....	15
2.2.3	Kulturdenkmale .....	17
2.2.4	Bauzustand.....	18
2.2.5	Nutzungen .....	19
2.2.6	Verkehrsanlagen .....	21
2.2.7	Freiflächen.....	23
2.2.8	Energetische Ausgangslage.....	24
<b>2.3</b>	<b>Defizite und Potenziale .....</b>	<b>25</b>
<b>3</b>	<b>Konzeptentwicklung .....</b>	<b>27</b>
<b>3.1</b>	<b>Wettbewerbe und Akteure .....</b>	<b>27</b>
3.1.1	Wettbewerb „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen“ .....	27
3.1.2	Interessenverein Stadtzentrum Heidenau e.V.....	29
<b>3.2</b>	<b>Beteiligung und Mitwirkung .....</b>	<b>30</b>
<b>3.3</b>	<b>Stadtteilkonzept und Entwicklungsziele .....</b>	<b>32</b>
<b>3.4</b>	<b>Umsetzungsstrategien und Maßnahmenpakete .....</b>	<b>39</b>
3.4.1	Verfahrensträgerschaft und Zentrumsmanagement.....	39
3.4.2	Zielgruppenanalyse und Profilbildung .....	40
3.4.3	Ladenflächenentwicklung und Betreiberakquisition.....	42
3.4.4	Öffentlicher Raum.....	43
3.4.5	Gebäudesanierung und Neubau .....	44
3.4.6	Öffentlichkeitsarbeit und Marketing .....	45
3.4.7	Kosten und Finanzierung.....	46
3.4.8	Abschluss- und Übergangsszenario.....	47
3.4.9	Indikatoren der Zielerreichung.....	49
<b>4</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>51</b>
<b>4.1</b>	<b>Fotodokumentation .....</b>	<b>51</b>
<b>4.2</b>	<b>Planteil.....</b>	<b>60</b>
<b>4.3</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>61</b>

# 1 Vorbemerkungen

In der Stadt Heidenau ist die Herausbildung und Profilierung der Innenstadt als Zentraler Versorgungsbereich bereits seit vielen Jahren eines der vorrangigen städtebaulichen Ziele.

Bereits 1995 wurde das Sanierungsgebiet "Heidenau Stadtzentrum" mit Beschluss der Sanierungssatzung förmlich festgelegt, die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) erfolgte im gleichen Jahr. Bis zum Abschluss der Städtebauförderung im Jahre 2015 werden auf einer Fläche von insgesamt ca. 22,8 ha zahlreiche öffentliche und private Maßnahmen zur Erneuerung von Gebäuden und Freiflächen unter Einbeziehung von ca. 9 Mio. EUR Fördermitteln durchgeführt worden sein.

Da Heidenau aufgrund der Entstehungsgeschichte kein traditionelles Zentrum aufwies, wurden zahlreiche **Anstrengungen** unternommen, eine **identitätsstiftende Stadtmitte** zu **entwickeln**. Dazu wurde vor allem die zentral gelegene Ernst-Thälmann-Straße als verkehrsberuhigter Einkaufsboulevard hochwertig ausgebaut.

Im Laufe der Zeit wurde in Heidenau jedoch immer deutlicher, dass die angestrebte Belegung insbesondere des wichtigen Geschäftsbereiches der Ernst-Thälmann-Straße und der grundhaft ausgebauten innerstädtischen Hauptachse Bahnhofstraße als zentrale Bereiche der Stadtmitte nicht allein durch "klassische" hoch- und tiefbauliche Vorhaben erreicht werden kann. Negative Tendenzen wie Geschäftsaufgaben, Verschlechterung des Branchenmixes, Leerstände, Vandalismus und der Anstieg der Unterhaltungskosten konnten auch durch einzelne Aktivitäten der Stadt bzw. von Vereinen, Händlern und Dienstleistern nicht grundsätzlich aufgehalten werden.

Daher ist es dringend geboten, anderweitige Möglichkeiten zur nachhaltigen Förderung vor allem weiterer attraktiver investiver aber auch zielgenauer nicht investiver Belegungsmaßnahmen zu erschließen.

Diese Chance erhielt Heidenau nun mit der Aufnahme in das Förderprogramm „**Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**“ (SOP). Aufbauend auf den Ergebnissen der Maßnahmen im SEP-Programm und der Teilnahme am Wettbewerb für „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen“ im Jahr 2012 mit einem Beitrag zum Thema "Spielend Einkaufen" soll eine nachhaltige Belegung der Stadtmitte erreicht werden; ein zentrales Handlungsfeld ist dabei die Weiterführung und Verstetigung der Zusammenarbeit mit örtlichen Akteuren.

Mit dieser Zielsetzung wurde das vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEKO) als **Fördergebietskonzept nach § 171 b Abs. 2 BauGB** für das Gebiet „Heidenau-Stadtkern“ mit einer Fläche von 5,5 ha erarbeitet.

Das SEKO wurde schließlich durch den Stadtrat am 25.04.2013 beschlossen und wird nunmehr entsprechend der Sitzungspräsentation nach Endredaktion der Fördermittelstelle übergeben.

## 2 Bestandssituation

### 2.1 Gesamtstädtische Einordnung

Um das Gebiet Heidenau-Stadtkern mit dessen Stärken und Schwächen besser verstehen zu können, ist zunächst die Einbettung in die Gesamtstadt darzustellen.

#### 2.1.1 Lage und Funktion der Stadt

Die Stadt Heidenau liegt im oberen Elbtal und ist mit ca. 16400 Einwohnern eine der größeren Städte im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge. Das gesamte Stadtgebiet mit einer Flächengröße von etwa 1100 ha befindet sich auf linkselbischer Seite.

Die bevölkerungsreicheren Stadtteile Heidenau und Mügeln liegen in der weitgehend ebenen Elbtalniederung. Dagegen verteilen sich die Stadtteile Gommern, Großsedlitz, Kleinsedlitz und Wölkau entlang des Elbhangs bzw. auf den sich anschließenden Hochebenen. Der Höhenunterschied beträgt insgesamt ca. 100 m.

Die Stadt grenzt unmittelbar an die Landeshauptstadt Dresden sowie die Große Kreisstadt Pirna und ist sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Als Grundzentrum im Verdichtungsraum des Oberzentrums Dresden übernimmt Heidenau im Wesentlichen gesellschaftliche Funktionen auf örtlicher Ebene. Die Kommune stellt heute eine eher dezentral gegliederte Kleinstadt mit einer divergierenden Nutzungsmischung und -dichte dar.

Viele der zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstandenen Industrieanlagen sind derzeit von weitgehendem Leerstand betroffen. Mit der Stilllegung der Betriebe nach der politischen Wende 1990 verschwanden auch zahlreiche Arbeitsplätze vor Ort. Durch die wirtschaftlichen Umstrukturierungen sind brachliegende Gewerbeflächen in unterschiedlicher Größenordnung vorhanden.

In der Stadt konnten sich seit den 1990er Jahren aber auch viele kleinere und mittlere Gewerbebetriebe erhalten bzw. neu etablieren. Insgesamt ist das Arbeitsplatzangebot daher relativ günstig. Dennoch bestehen deutliche Pendlerbewegungen aus Heidenau in die Nachbarstädte.

Der wohnorientierte Siedlungsbereich Heidenau weist gegenwärtig unterschiedlichste Wohnformen vom mittelalterlichen Gehöft über gründerzeitliche Geschosswohnungsbauten und DDR-Plattenbausiedlungen bis hin zu neueren Eigenheimstandorten auf. So sind ca. 50 % der Wohnungen bereits vor 1948 entstanden, ungefähr 40 % bis 1990 und etwa 10 % nach der „Wende“.

## 2.1.2 Historie und Stadtbild

Historisch betrachtet ist Heidenau eine noch recht junge Stadt. Sie hat sich aus den drei ehemaligen Bauerndörfern Mügeln, Heidenau und Gommern sowie den Gemeinden Großsedlitz, Kleinsedlitz und Wölkau entwickelt. Die Dorfkerne, die alle in der Zeit vom 13. bis zum 15. Jahrhundert entstanden, sind zum Teil noch heute in der Stadtbildstruktur sichtbar. Erst 1920 vereinigten sich die ersten selbständigen Dörfer zu einer Großgemeinde, um die wirtschaftliche, politische und kulturelle Entwicklung gemeinsam voranzutreiben. Die Verleihung der Stadtrechte erfolgte im Jahr 1924. Im Zuge von Eingemeindungen wuchs die Stadt schließlich auf ihre heutige Größe.

Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts verdienten die Bewohner ihren Lebensunterhalt noch vorwiegend in der Landwirtschaft und Elbeschiffahrt. Danach wurden die Siedlungsbereiche vor allem durch die fortschreitende Industrialisierung geprägt, welche bis in die 1980er Jahre andauerte und durch teils intensiven Wohnungsneubau begleitet wurde. Aufgrund der dadurch entstandenen Gemengelagen in der Stadt kommt es teilweise zu Konflikten zwischen störenden Gewerbe- und empfindlichen Wohnnutzungen.

### Zentrale Bereiche

Da die Stadt durch den Zusammenschluss der sechs Dörfer entstand, fehlte von Anfang an ein zentrales Stadtzentrum. Auch später wurde bei der schnellen und oft planlosen Weiterentwicklung zur Fabrikstadt dem Aufbau eines ansprechenden Stadtkerns nur wenig Bedeutung beigemessen. Heute sind im sich entwickelnden Stadtzentrum, welches auch weitgehend als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt ist, Bahnhof und Busbahnhof, das Rathaus und ein Stadthaus sowie wesentliche Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Stadt konzentriert.

### Dörfliche Lagen

Die alten dörflichen Strukturen sind im Stadtgebiet zum Teil noch in ihren Grundelementen vorhanden. So lässt sich punktuell noch eine Mischung aus alten Wohn- und Hofgebäuden sowie Scheunen finden. Im Laufe der Jahrhunderte fand allerdings in weiten Teilen bereits eine deutliche Überprägung statt. Ihren ländlichen Charakter behalten haben vor allem die ehemaligen Dörfer Groß- und Kleinsedlitz sowie Gommern und in Teilbereichen Wölkau.

### Prägende Quartiere

Insbesondere das im Wesentlichen in der Gründerzeit entstandene Stadtteilzentrum Heidenau-Süd, im Umfeld des gleichnamigen Bahnhaltepunktes, weist eine gewisse städtebauliche Geschlossenheit auf. Daneben existieren einige architektonische Kleinode, die überwiegend dem Siedlungswohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre entstammen.

### 2.1.3 Übergeordnete Planungen

Der aktuelle **Landesentwicklungsplan (LEP)** Sachsen ist seit 2009 in Kraft. Laut LEP liegt Heidenau im Verdichtungsraum von Dresden als Oberzentrum sowie im potenziellen Kooperationsraum der Städte des Sachsendreiecks (Chemnitz, Dresden, Leipzig). Zudem befindet sich die Stadt an der überregionalen bzw. grenzüberschreitenden Verbindungsachse Berlin - Dresden - Prag.

Der „Landesentwicklungsplan 2012“ befindet sich in der Entwurfs- und Beteiligungsphase.

In den Stellungnahmen der Stadt Heidenau wird hierzu vorgeschlagen, den Kriterienkatalog zur Definition von Grundzentren um die wesentlichen Funktionen Gewerbe, Verkehr (über die bereits ausgewiesene Funktion ÖPNV-Knotenpunkt hinaus) und Tourismus zu ergänzen. Unterzentren sollten dabei die aufgestellten Kriterien nicht vollständig, aber mehrheitlich einhalten müssen. Bei Aufnahme dieser ergänzenden Sachverhalte als allgemeine grundzentrale Kriterien könnte die zusätzliche Einzelfallausweisung von Grundzentren als Gemeinden mit besonderen Gemeindefunktionen entfallen. Weiterhin wird angeregt, die bereits im Regionalplan enthaltenen Vorhaben „S 172 – Ausbau Dresden - Heidenau“ und „S 172 – Ausbau in Heidenau“ als begründete landesplanerische Ausbau-Ziele (Trassenerweiterung bzw. Trassenverlegung) im LEP adäquat aufzunehmen.

Die 1. Gesamtfortschreibung des **Regionalplans Oberes Elbtal / Osterzgebirge (RP)** wurde 2009 verbindlich. Heidenau ist demnach raumordnerisch als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen gemäß RP für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Voraussetzungen zur Sicherung der Grundversorgung (Gesundheitswesen, Einzelhandel, Dienstleistungsbereich etc.) für den allgemeinen Bedarf schaffen bzw. erhalten. Darüber hinaus sollen sie entsprechend ihrer Arbeitsplatzzentralität Entwicklungsfunktionen für ihren übergemeindlichen Wirkungsbereich übernehmen.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** als formeller Entwurf liegt derzeit mit Stand von 1999 vor. Aufgrund zwischenzeitlich maßgeblicher Änderungen der demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird dieser derzeit grundlegend überarbeitet. Im derzeitigen FNP-Arbeitsentwurf ist das Untersuchungsgebiet in Misch- und Wohnbauflächen gegliedert. Die Mischbaufläche umfasst vor allem die Ernst-Thälmann-Straße, die Wohnbaufläche erstreckt sich weitgehend entlang der Bahnhofstraße.

## 2.1.4 Demografische Entwicklung

### Kernaussagen

Die Demografie Heidenaus ist gegenwärtig wie folgt zu charakterisieren:

- deutlicher Bevölkerungsschwund von ursprünglich 19 980 (31.12.1990) auf 16 423 Einwohner (31.12.2011)
- ungünstigere Entwicklung im Vergleich zum Freistaat Sachsen
- kontinuierlich merklicher Sterbeüberschuss trotz angestiegener Geburtenzahlen in den letzten Jahren
- lang anhaltender negativer Wanderungssaldo mit der Tendenz zu leichten Wanderungsgewinnen in jüngster Zeit
- relativ hoher Altersdurchschnitt entspricht ungefähr dem Landesdurchschnitt

### Einwohnerentwicklung in der Gesamtstadt

Die politische Wende 1989/90 bedeutete auch für die Stadtentwicklung von Heidenau den entscheidenden Umkehrpunkt – die Bevölkerungszahl ist seitdem rückläufig. Bis zum Jahr 2011 belief sich der Rückgang der Gesamtbevölkerung auf insgesamt ca. 18 % (1990-2011). Bis zum Jahr 2000 verlor Heidenau bereits ca. 14 % der Einwohner, seitdem zeigt der Bevölkerungsrückgang eine Abflachung der Entwicklung.



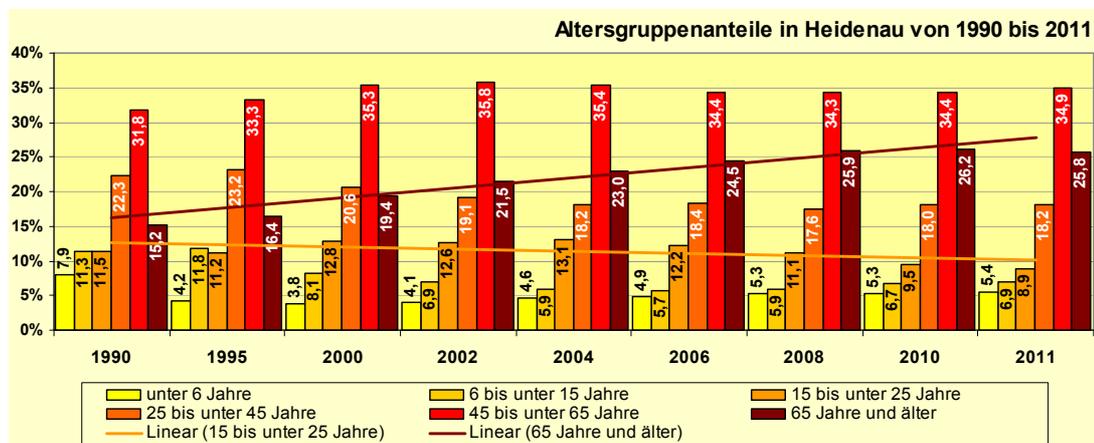
Quelle: StaLa 2013, eigene Darstellung

Der Hauptanteil des Bevölkerungsrückgangs (ca. 75 %) wird durch den negativen Wanderungssaldo der Stadt verursacht. Der jährliche Wanderungsverlust seit 1995 liegt bei 50 bis 280 Einwohnern, im Durchschnitt 100 Personen. Der Anteil der natürlichen Bevölkerungsentwicklung am jährlichen Bevölkerungsverlust seit 1995 liegt bei 15 bis 90 Einwohnern pro Jahr, d. h. durchschnittlich 41 Personen.

Die allmähliche Stabilisierung der Einwohnerzahlen auf niedrigem Niveau ist in erster Linie auf einen Anstieg der Geburten und der Zuwanderung zurückzuführen.

### Alterstruktur in der Gesamtstadt

Der allgemeine Überalterungstrend ist auch in der Stadt Heidenau festzustellen. So konnte sich der Kinder- und Jugendlichenanteil zwar langsam stabilisieren, das weitere Wachstum des Rentneranteils war allerdings maßgeblich für die Alterungstendenz.



Quelle: StaLa 2013, eigene Darstellung

Der rechnerische Altersdurchschnitt stieg somit von 38,9 Jahre in 1990 auf 46,2 Jahre im Jahr 2011 (+ 7,3 Jahre). Damit altert Heidenau nahezu analog zum Freistaat (1990: 39,4 Jahre; 2011: 46,4 Jahre).

### Bevölkerungsprognose für die Gesamtstadt

Die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose für den Freistaat Sachsen, die im Prinzip als Trendfortschreibung in Varianten zu betrachten ist, weist für die Stadt Heidenau in der positiveren Variante 1 einen weiteren Bevölkerungsrückgang von 2011 bis zum Jahr 2025 um rund 11,0 % aus. In der negativeren Variante 2 liegt der Bevölkerungsrückgang bei ungefähr 14,4 %. Wenn diese Prognosen zuträfen, wäre dies bis 2025 ein Verlust von rund 1800 bis etwa 2400 weiteren Einwohnern gegenüber 2011.

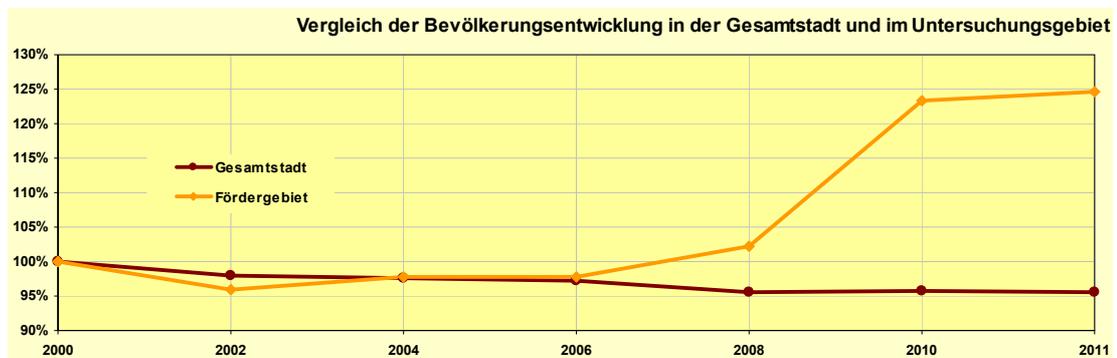
Im Vergleich zum Freistaat würde Heidenau somit im Gesamtzeitraum zwischen 1990 und 2025 höhere Verluste aufweisen. Da die Gesamtbevölkerung der Stadt Heidenau aber in der jüngeren Vergangenheit annähernd stabil geblieben ist, ist nicht zuletzt aufgrund der messbaren positiven Ausstrahlungseffekte der „boomenden“ Nachbarstadt Dresden mit einer weitaus weniger dramatischen Entwicklung zu rechnen.

### Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet

Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist im Zehn-Jahres-Zeitraum seit 2000 bis 2011 von 223 auf 278 gewachsen. Nach 2008 gab es einen sprunghaften Anstieg um 50 Personen; Ursache hierfür dürften der erstmalige Bezug der ehemaligen Mitteldeutschen Druckanstalt nach Umbau in Loftwohnungen und die gestiegene Nachfrage aus der Landeshauptstadt sein.

Der damit verbundene starke Anstieg um fast 25 % in gut zehn Jahren ist aufgrund der insgesamt geringen Bewohnerzahl im Untersuchungsgebiet nur eingeschränkt aussagefähig. Er ist aber ein Zeichen für die erfolgreiche Konzentration städtebauli-

cher Maßnahmen und Förderungen auf die Innenstadt durch die Stadt Heidenau. Die Wohnungsnachfrage in Heidenau fokussiert sich inzwischen vor allem auf innerstädtische Lagen, sodass die Wohnungsanbieter hier nur sehr geringe Leerstände verzeichnen. Die Nachfrage nach zeitgemäß sanierten und größeren Wohnungen übersteigt derzeit sogar das Angebot.

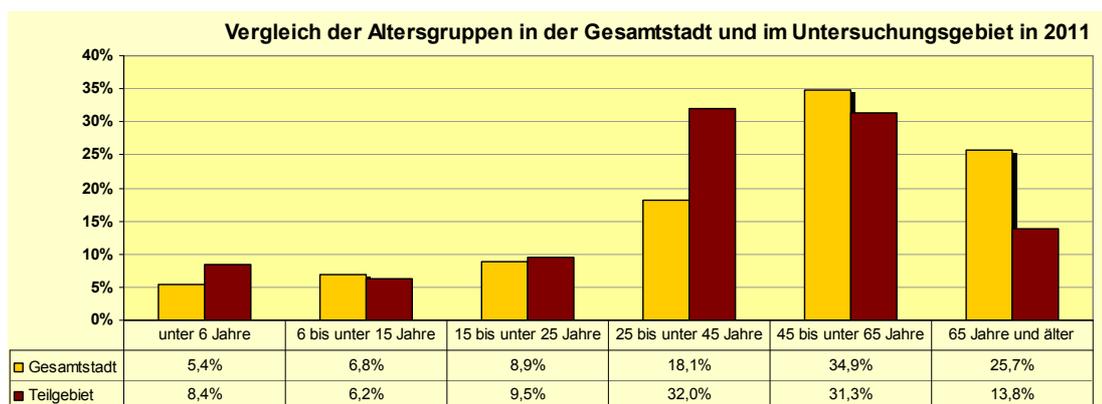


Quellen: StaLa 2013 und Stadt Heidenau, eigene Darstellung

### Altersstruktur im Untersuchungsgebiet

Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet folgt der allgemeinen Tendenz der Alterung, aber im Vergleich zur Gesamtstadt in erheblich geringem Ausmaß. Die Zahl der Bewohner der jungen Altersgruppen ist mit kleineren Schwankungen relativ konstant, die der 25- bis 44-Jährigen weist sogar einen leichten Anstieg auf. Eine deutliche Zunahme zeigt auch die Altersgruppe der 45- bis unter 65-Jährigen, während die der über 65-Jährigen ebenfalls signifikant zunimmt.

Bei der direkten altersstrukturellen Gegenüberstellung zwischen Gesamtstadt und Untersuchungsgebiet werden die kleinräumigen „Überhänge“ in der Altersklasse der noch nicht schulpflichtigen Kinder und bei den jüngeren bis mittleren Erwachsenenjahrgängen erkennbar. Dies lässt auf einen überproportionalen Familienanteil schließen.



Quellen: StaLa und Stadt Heidenau 2013, eigene Darstellung

**Bevölkerungsprognose für das Untersuchungsgebiet**

Grundsätzlich werden Prognosen immer unsicherer, je kleiner die betrachtete Gebietsgröße und je länger der zu betrachtende Zeithorizont ist. Daher können hier nur grobe Trends beschrieben werden. Einen fortgesetzten „Entwicklungsdruck“ insbesondere aus Dresden unterstellt, dürfte die Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet zukünftig weiter maßvoll zunehmen. Dies wird weniger auf weitere Leerstandsreduzierungen und Umnutzungen, als vielmehr auf innerstädtischen Wohnungsneubau an ausgewählten Standorten zurückzuführen sein.

## 2.1.5 Gesamtstädtische Entwicklungskonzepte

### Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) dient in seiner aktuell gültigen Fassung mit Stand vom Dezember 2005 als Grundlage einer langfristigen Entwicklungsplanung für das Gesamtgebiet der Stadt Heidenau. Die gesamtstädtischen Zielsetzungen und Handlungsansätze betreffen die in diesem Städtebaulichen Entwicklungskonzept dargestellten Maßnahmen hinsichtlich bestimmter Rahmenbedingungen mittelbar bzw. in wesentlichen Kernaussagen unmittelbar. Die nachfolgende Übersicht stellt die aus dem INSEK abgeleiteten Ziele für das Untersuchungsgebiet dar; die bereits erreichten Ziele werden dabei nicht nochmals dargestellt:

- Fortführung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen
- Ausbau zentraler Funktionen wie Handel, Gastronomie und Dienstleistung
- Abschluss der Sanierung von Gebäuden
- Entkernung und Umgestaltung von Innenhöfen
- Fortsetzung des Umbaus von Verkehrsflächen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Verbesserung von Wegeverbindungen für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV-Benutzer
- Erschließung von Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil
- Bewältigung von Boden- und Grundwasserkontaminationen

### Einzelhandelskonzept

Für die Stadt Heidenau wurde bis Mitte 2010 ein Einzelhandelskonzept (EZHK) erarbeitet.

Die Analyse basiert dabei auf einer Totalerhebung der Einzelhandelsflächen und einzelhandelsrelevanten Kennziffern aus verfügbaren Fachquellen.

Laut EZHK weist die Stadt Heidenau mit 88,0 ein unter dem Bundesdurchschnitt (100,0) liegendes Kaufkraftniveau auf, das jedoch nur leicht unter dem Niveau des Referenzwertes des Freistaats Sachsen (89,1) angesiedelt ist. Im engeren regionalen Vergleich liegt Heidenau unter dem Kaufkraftniveau von z. B. Freital (89,0), Glashütte (89,1) und Dippoldiswalde (89,6), aber knapp über demjenigen von Pirna (87,9). Die begrenzte Kaufkraft wirkt sich aber nicht im vollen Umfang auf die einzelhandelsrelevante Nachfrage aus. Im Unterschied zum insgesamt verfügbaren Einkommen (Globalkaufkraft) liegt das Niveau der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft deutlich höher, da sich Kaufkraftunterschiede stärker auf nicht einzelhandelsrelevante Ausgabenanteile (Dienstleistungen, Wohnungen, Reisen, Kfz usw.) und die Sparquote niederschlagen, als auf Einzelhandelsausgaben selbst.

Heidenau weist nach dem EZHK einen Einzelhandelszentralitätsindex von 158 aus, sodass der örtliche Einzelhandel per Saldo einen relativ hohen Umsatzzufluss aus dem Umland nach Heidenau induziert. Dies resultiert vorrangig aus der Handelsag-

glomeration an der Hauptstraße, bestehend derzeit aus dem SB-Warenhaus real, Möbel Roller, Baumarkt Praktiker und weiteren meist großflächigen Fachmärkten. Es bestehen jedoch auch Umsatzabflüsse, welche vor allem die modischen Branchen (u. a. Textil, Schuhe usw.) als zentrenrelevante Sortimente umfassen.

Aus der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von nur 88,0 (Bundesdurchschnitt = 100,0) und der hohen Einzelhandelszentralität errechnet sich ein entsprechendes Marktpotenzial von ca. 124,08 Mio. €; davon entfallen auf:

- den kurzfristigen Bedarf 66,58 Mio. € (ca. 53,7 %)
- den mittelfristigen Bedarf 21,15 Mio. € (ca. 17,0 %)
- den langfristigen Bedarf 36,35 Mio. € (ca. 29,3 %)

Das EZHK kommt zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der prognostizierten Kaufkraftentwicklung und des vorhandenen Einzelhandelsbestandes begrenzte sortimentspezifische Entwicklungspotenziale für den Heidenauer Einzelhandel ergeben. Diese Potenzialflächen werden vorwiegend in der Heidenauer Innenstadt identifiziert. Die im Gutachten ausgewiesenen ca. 2100 m<sup>2</sup> fehlenden Verkaufsflächen für bestimmte Sortimente sind durch die im Dezember 2011 erfolgte Eröffnung des Einkaufszentrums "Stadtmitte" auf dem Grundstück der ehemaligen Dachpappenfabrik inzwischen zumindest quantitativ mehr als realisiert. Mit Supermarkt, Drogeriemarkt, Haushaltswaren-Discounter und Textil-Discounter wurde eine Verkaufsfläche von rund 2500 m<sup>2</sup> geschaffen.

Das Konzept betont, dass die Innenstadt der Zentrale Versorgungsbereich der Stadt Heidenau ist, dessen wichtigsten Teil das SOP-Gebiet darstellt. Sie nimmt gegenwärtig bereits branchenspezifische Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt wahr. Eine überörtliche Attraktivität ist derzeit jedoch weitgehend nicht gegeben.

Die hauptsächlichen Strukturprobleme der Innenstadt liegen im Wesentlichen weiterhin begründet in:

- dem im Vergleich zu dezentralen Standorten geringen Verkaufsflächenanteil auch bei zentrenspezifischen Sortimenten
- den unterdurchschnittlichen Betriebsgrößen je Ladeneinheit
- der oftmals nicht barrierefreien Zugänglichkeit
- der nur schwach ausgeprägten Komplementärnutzungslandschaft (Dienstleistungen, Gastronomie etc.)

Wesentliche Impulse für die Aufwertung der Heidenauer Innenstadt könnten laut EZHK aus Neuansiedlungen und Verlagerungs- bzw. Erweiterungsmaßnahmen erwachsen.

Die Leitlinien zur Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sollten daher folgende sein:

- Fokussierung von Magnetbetrieben auf die Innenstadt und Förderung der Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben aus Nebenlagen
- Entwicklung der Innenstadt als dominierenden Einkaufsort für zentrenrelevante Sortimente und Stärkung der Handelszentralität in sämtlichen Bedarfsbereichen, u. a. durch Betriebserweiterungen und -großflächigkeit
- Ausschluss von großflächigen Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des ausgewiesenen Hauptgeschäftszentrums
- Ergänzung des Einzelhandelsangebots durch qualifizierte sowie attraktive Komplementärfunktionen und damit Erhöhung der Funktionsvielfalt der Innenstadt
- Imageentwicklung und -pflege durch Schaffung von Alleinstellungsmerkmalen und Professionalisierung des Marketings bezüglich der Innenstadt

### **Verkehrsentwicklungsplan**

Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Heidenau von 2005 stellt die grundlegenden verkehrlichen Ziele und Maßnahmen auf kommunaler Ebene dar.

Besondere Bezüge zum Stadtzentrum beinhaltet der VEP im Analyseteil bspw. hinsichtlich der Ermittlung und Bewertung der Stellplatzsituation, die zum damaligen Zeitpunkt als ausreichend, aber in Hinblick auf die zukünftige Lage und Anbindung sowie Ausschilderung als verbesserungswürdig betrachtet wurde; teilweise wurden die kritisierten Zustände zwischenzeitlich durch geeignete Infrastrukturmaßnahmen beseitigt.

Im Konzeptteil des VEP finden sich innenstadtrelevante Hinweise z.B. im Rahmen des Themenkomplexes der Verkehrsvermeidung und -beruhigung, indem

- die Ansätze zur Entwicklung eines Stadtzentrums mit wohnortnahen Versorgungsmöglichkeiten
- die Tempo-20-Zone im Hauptabschnitt der Ernst-Thälmann-Straße und im Knotenpunkt mit der Bahnhofstraße

als richtungsweisende Aktivitäten dargestellt werden.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass der VEP die forcierte Entwicklung der Innenstadt deutlich unterstützt und zahlreiche planerische Vorschläge zur Verbesserung der stadtzentralen Verkehrsverhältnisse enthält, die mit den Intentionen des SEKO im Wesentlichen konform gehen.

### 2.1.6 Teilräumliche Fördergebiete

Die Stadt Heidenau verfügt zurzeit über festgelegte und bestätigte Fördergebiete gemäß der Verwaltungsvorschrift der Städtebaulichen Erneuerung (VwV StBauE) wie folgt:

#### **Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme (SEP):**

##### **Sanierungsgebiet „Heidenau-Stadtzentrum“**

- Flächengröße: ca. 22,8 ha
- Aufnahmejahr: 1993
- Abschluss: 2015

#### **Stadtumbau Ost – Programmteil Rückbau (SUO-R):**

##### **"Heidenau-Gommern 2"**

- Flächengröße: ca. 34,1 ha
- Aufnahmejahr: 2003

#### **Stadtumbau Ost – Programmteil Rückbau (SUO-R):**

##### **"Heidenau-Süd 2"**

- Flächengröße: ca. 34,0 ha
- Aufnahmejahr: 2003

#### **Stadtumbau Ost – Programmteil Rückbau (SUO-R):**

##### **"Heidenau-Neu-Mügeln" / „Heidenau-Neu-Mügeln-Mitte“**

- Flächengröße: ca. 12,3 ha / ca. 6,7 ha
- Aufnahmejahr: 2004 / 2012

#### **Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt (SSP):**

##### **"Wohngebiet Mügeln"**

- Flächengröße: ca. 25,6 ha
- Aufnahmejahr: 2007

#### **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP):**

##### **„Heidenau-Stadtkern“**

- Flächengröße: 5,5 ha
- Aufnahmejahr: 2012

Der **Plan Übersicht Fördergebiete** in der Anlage zeigt die Lage und Größe der Fördergebiete im Stadtgebiet von Heidenau.

## 2.2 Städtebauliche Analyse

Das Untersuchungsgebiet "Heidenau-Stadtkern" wurde im November 2012 in seinem Bestand kartiert. Dabei wurden Gebäude sowie Freiflächen betrachtet. Neben der Raumstruktur wurden Bauzustände und funktionale sowie gestalterische Mängel und Nutzungsarten erfasst. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets entspricht der des bewilligten Fördergebietes im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP):

### 2.2.1 Gebietsstruktur

Das Fördergebiet „Heidenau-Stadtkern“ hat eine Größe von ca. 5,5 ha. Es umfasst den zentralen Teil der Innenstadt mit der Ernst-Thälmann-Straße und der Bahnhofstraße. Die **westliche Grenze** bildet die Bahnstrecke Dresden-Prag. Entlang dieser Infrastrukturanlage stellt sich die Bebauung wie folgt dar: Die Bahnhofstraße 1a bis 1d als Gebäudezeile mit kleinteiliger Gewerbenutzung bildet den nordwestlichen Auftakt zum Untersuchungsgebiet. Anschließend folgen ein unbebautes Grundstück, ein Elektrofachmarkt und eine begrünte Brachfläche. Alle genannten Gebäude sind eingeschossig.

Hinter der Brache liegt ein durch Grün gegliederter Platzraum mit 42 Stellplätzen für das Zentrum.

Die sich daran anschließende Bebauung an der Westseite der Ernst-Thälmann-Straße besteht aus zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern in offener Bauweise. Die Gebäude mit den Hausnummern 7 und 9 unterbrechen als Doppelhaus die Reihe der freistehenden Gebäude und betonen damit die abknickende Ernst-Thälmann-Straße in diesem Bereich. Weiter südlich schließen sich wieder freistehende Gebäude an, die nun parallel zur Bahnstrecke stehen. Auf diesen Grundstücken befinden sich Hintergebäude, von denen einige bewohnt sind. Auf der östlichen Seite der Ernst-Thälmann-Straße setzt sich die offene Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern fort. Im Einmündungsbereich der Ernst-Thälmann-Straße in die Bahnhofstraße verbinden eingeschossige Baukörper die beiden benachbarten Hauptgebäude. Das Untersuchungsgebiet wird unmittelbar durch die östliche Grenze der Grundstücke begrenzt.

Den **südlichen Abschluss** des Untersuchungsgebietes bildet der viergeschossige Baukörper der ehemaligen Mitteldeutschen Druckanstalt. Trotz des Maßstabssprungs im Vergleich zur umliegenden Bebauung fügt sich der Baukörper durch die historische Fassade gut in das Gesamtbild ein. Aufgrund der überwiegend erfolgten Umwandlung zu Wohnlofts konnte der Baukörper revitalisiert werden.

Die **nördliche Begrenzung** des Untersuchungsgebiets wird durch das Mittelstück der Bahnhofstraße gebildet. Alle in diesem Bereich südlich an die Bahnhofstraße angrenzenden Grundstücke sind Teil des Untersuchungsgebietes. Auch hier dominiert im Abschnitt zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Ringstraße eine offene Bauweise mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden.

Der **östliche Abschluss** des Untersuchungsgebiets erfolgt durch die Ringstraße 11 an der gleichnamigen Straßenquerung.

Die Mehrzahl aller Gebäude wurde in der Gründerzeit erbaut. Nur einzelne Bebauungsformen stammen aus dem Siedlungsbau der 1920er- bzw. 1930er Jahre.

Die **zentralen Erschließungsachsen** des Untersuchungsgebiets sind die Ernst-Thälmann-Straße und die Bahnhofstraße. Beide Straßen konnten bereits über Mittel der Städtebauförderung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Heidenau-Stadtzentrum“ grundhaft um- und ausgebaut werden. Dabei wurde mit einer abwechslungsreichen Gestaltung der Ernst-Thälmann-Straße und einer funktionalen Gestaltung der Bahnhofstraße den spezifischen Aufgaben der jeweiligen Straße entsprochen. Die Aufwertung der Ernst-Thälmann-Straße soll zum „Bummeln“ entlang der Geschäfte einladen und Durchgangsverkehr vermeiden. Die Bahnhofstraße erfüllt eine wichtige Verbindungsfunktion in west-östliche Richtung zwischen dem Platz der Freiheit und der Dresdner Straße, wobei jedoch im Kernbereich zur Steigerung der Querungssicherheit ein Belagwechsel und eine Temporeduzierung vorgenommen wurden.

Die Abgrenzung des Fördergebietes erfolgte insgesamt nach den Kriterien, den Zentralen Versorgungsbereich von Heidenau weitestgehend zu erfassen und dabei aber eine Gebietsüberlagerung mit dem bestehenden Fördergebiet „Wohngebiet Mügeln“ (Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbereich - die Soziale Stadt“) zu vermeiden.

Aufgrund der engen, räumlich-funktionalen Verflechtungen wäre jedoch inhaltlich eine Erweiterung des SOP-Fördergebietes nach Norden, über die Bahnhofstraße hinaus, zukünftig zu prüfen, falls dies fördertechnisch möglich ist.

Der **Plan Gebietsabgrenzung** ist in der Anlage beigefügt, während städtebauliche Besonderheiten im **Plan Missstände und Potenziale** enthalten sind.

## 2.2.2 Gebietsumfeld

Für die Entwicklung der Innenstadt sind die Zusammenhänge des Fördergebietes mit dessen Umgebung von hoher Bedeutung. Über die Gebietsgrenzen hinausgehende Wechselbeziehungen wurden deshalb in die Untersuchungen einbezogen.

### **Bahnhof Heidenau / Platz der Freiheit**

Der Bahnhof Heidenau ist der wichtigste S-Bahn-Haltepunkt für Heidenau und stellt mit dem zentralen Busbahnhof, beide gelegen am Platz der Freiheit, einen bedeutsamen Knotenpunkt für den Stadt- und Regionalverkehr dar. Für Pendler ist der Bahnhof durch die Anbindung an die Landeshauptstadt Dresden und die Große Kreisstadt Pirna über die S-Bahn-Linien 1 und 2 von besonderer Bedeutung. Ferner ist Heidenau auch Ausgangsbahnhof für die Müglitztalbahn in Richtung Altenberg mit vorwiegend touristischer Funktion. Der straßengebundene ÖPNV wiederum übernimmt die Erschließung in der Fläche.

Im Rahmen der Umgestaltung des Platzes der Freiheit in den Jahren 2009 bis 2011 entstanden u. a. barrierefreie Bushaltestellen mit Witterungsschutz, hochwertige ebenfalls witterungsgeschützte Fahrradständer sowie Stellplätze für Taxis, Kurzparker und Behinderte. Zudem wurde eine innovative Doppel-Kreisel-Lösung realisiert sowie die anliegende Parkanlage neu gegliedert und ausgestattet. Schließlich erfolgte der hochwassersichere Ausbau der für Heidenau entscheidenden Bahnunterführung.

Der Platz der Freiheit grenzt direkt nordwestlich an das Fördergebiet und sorgt für die hauptsächliche Anbindung durch die Verkehrsmittel des Umweltverbunds.

### **Quartier am Markt**

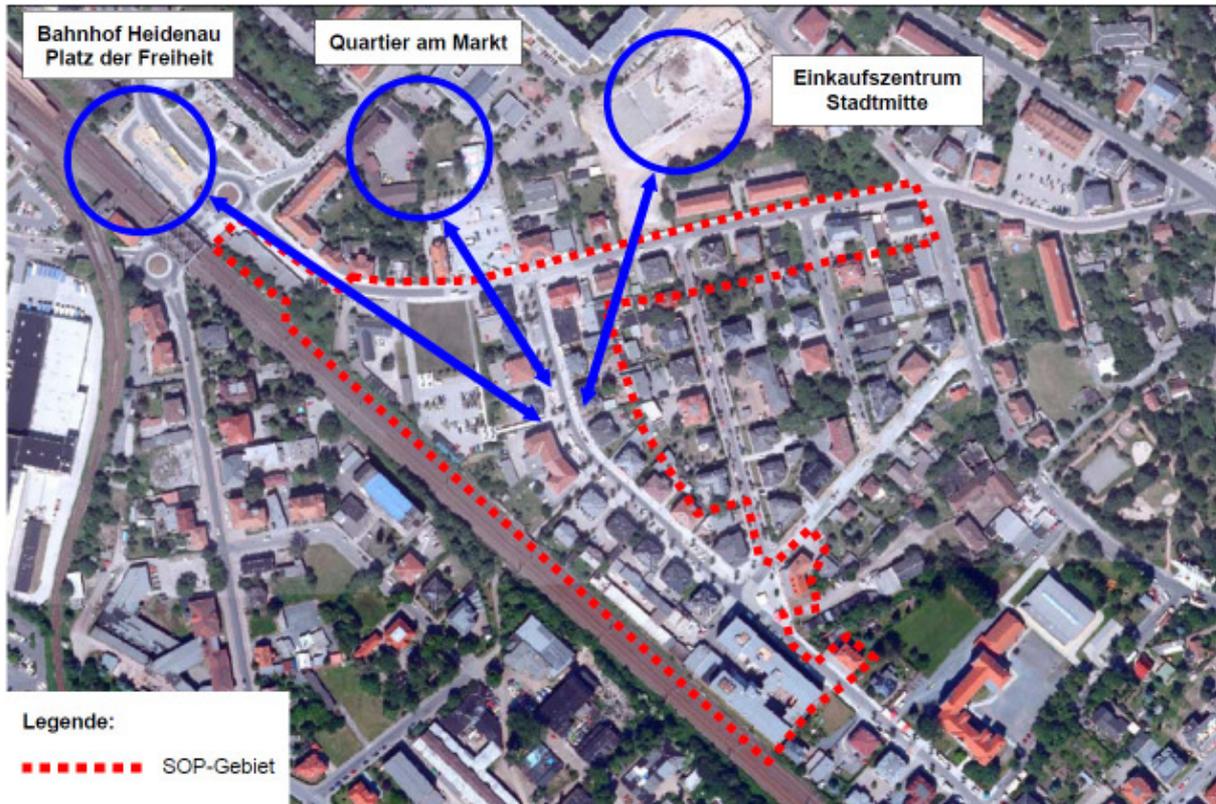
Gegenüber der Einmündung der Ernst-Thälmann-Straße in die Bahnhofstraße und somit nördlich an das Fördergebiet angrenzend befindet sich der in 2006 aus Mitteln des Stadt-sanierungsprogramms vollständig erstmals angelegte Marktplatz mit angegliedertem Stadthaus als Vereins- und Kulturzentrum. Der Platz stellt eine elementare Verbindung zwischen dem Untersuchungsgebiet, dem Geschäftshaus BrunnenEck mit Stadtbibliothek und dessen Seitengebäude mit Arztpraxis sowie dem dicht besiedelten Plattenbaugbiet Mügeln dar.

An der Nordseite des Marktplatzes befinden sich noch unter- bzw. ungenutzte Grundstücke in kommunalem Eigentum. Hier sollen vor allem weitere zentrenrelevante Einrichtungen für eine städtebauliche Fassung des Platzbereiches durch eine mischgenutzte Bebauung zwischen Marktplatz und BrunnenEck sorgen. Es ist davon auszugehen, dass hierdurch eine weitere Belegung des Stadtkerns erfolgen wird.

### **Einkaufszentrum Stadtmitte**

Weiter in nordöstlicher Richtung, wiederum unmittelbar an das Fördergebiet angrenzend, wurde 2011 das Einkaufszentrum Stadtmitte eröffnet. Auf ca. 2900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche haben sich ein Super- und Drogeriemarkt sowie ein Haushalts- und

ein Bekleidungsdiscounter angesiedelt. Auch hier bestehen - ausbaufähige - Wechselwirkungen mit dem Untersuchungsgebiet.



SOP-Gebiet und Wechselbeziehungen mit der Umgebung (Kartengrundlage RAPIS, eigene Darstellung)

### 2.2.3 Kulturdenkmale

Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen hat eine Liste aller Kulturdenkmale im Freistaat erstellt. Mit dem Stand vom 29. März 2004 wurden für das Untersuchungsgebiet folgende Kulturdenkmale benannt:

Straße, Haus-Nr.	Kurzcharakteristik, Bauwerksname	Baujahr
Ernst-Thälmann-Straße 2	Wohnhaus in offener Bebauung; mit Ladeneinbau	1890er Jahre
Ernst-Thälmann-Straße 4	Wohnhaus in offener Bebauung; z. T. Klinker, mit Ladeneinbau	1890er Jahre
Ernst-Thälmann-Straße 6	Wohnhaus in offener Bebauung; z. T. Klinker, mit Ladeneinbau	1890er Jahre
Ernst-Thälmann-Straße 8	Wohnhaus in offener Bebauung; mit Ladeneinbau	1890er Jahre
Ernst-Thälmann-Straße 11	Wohnhaus in offener Bebauung; mit Ladeneinbau	1890er Jahre
Ernst-Thälmann-Straße 13	Wohnhaus (mit Ladeneinbau) in offener Bebauung	1890er Jahre
Ernst-Thälmann-Straße 14	Wohnhaus (Kopfbau; mit Laden) in offener Bebauung	um 1900
Ernst-Thälmann-Straße 15	Wohnhaus in offener Bebauung; z. T. Klinker	1890er Jahre
Ernst-Thälmann-Straße 19	Wohnhaus in offener Bebauung; z. T. Klinker	1890er Jahre
Ernst-Thälmann-Straße 21	Druckerei, Mitteldeutsche Druckanstalt Heidenau GmbH; Druckereigebäude; großer, frei stehender Längsbau, reich durchfenstert, von bau- und ortsgeschichtlicher sowie besonderer städtebaulicher Bedeutung	um 1905
Röntgenstraße 1	Mietshaus (Kopfbau); entstellender Ladenvorbau	1920er Jahre

Die Lage der Kulturdenkmale ist im **Plan Gestaltstruktur** in der Anlage dargestellt.

## 2.2.4 Bauzustand

Von den rund 40 Hauptgebäuden sind etwa 85 % weitgehend saniert bzw. neu errichtet, der Rest ist zumindest teilsaniert und nur in Einzelfällen unsaniert. Die Nebengebäude entsprechen hier entweder ungefähr dem Zustand des Hauptgebäudes oder sind von jeweils schlichterer Bauart; sie wurden nicht weiter betrachtet.

Die Hauptgebäude wurden hinsichtlich ihres Zustandes in drei Stufen unterteilt und bewertet:

### **Stufe 1 - Bausubstanz im Wesentlichen ohne Substanzmängel:**

Komplettsanierung der Außenhülle bzw. Neubau (ggf. Schönheitsreparaturen u. Ä. sinnvoll)

### **Stufe 2 - Bausubstanz zum Teil mit Substanzmängeln:**

Teilsanierung z. B. von Dach, Fenster/Türen, Fassade, Sockel etc. (Abschluss der Sanierung ratsam)

### **Stufe 3 - Bausubstanz mit erheblichen Substanzmängeln:**

Gebäude ohne Sanierung und tlw. gravierenden Bauschäden z. B. am Dachstuhl bzw. am Mauerwerk etc. (Durchführung einer Sanierung dringend notwendig)

Die Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet weisen bereits einen hohen Sanierungsstand auf. Ursache ist vorrangig das seit 1995 bestehende Sanierungsgebiet „Heidenau-Stadtzentrum“, durch das eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen gefördert wurde.

Dennoch besteht in einigen Objekten (weiterer bzw. erneuter) Handlungsbedarf zur Ertüchtigung der Bausubstanz.

Der Anteil der differenziert zu sanierenden Gebäude ist im **Plan Misstände und Potenziale** erkennbar.

## 2.2.5 Nutzungen

Wohnen, Einzelhandel und Handwerk im räumlichen Nebeneinander und eine verkehrsgünstige Lage an der Bahn beförderten die relativ hervorgehobene Stellung des Untersuchungsgebietes.

Der Stadtkern von Heidenau weist heute eine typische Zentrumsstruktur mit sich überlagernden Wohn- und gewerblichen Nutzungen auf. Der Schwerpunkt der Gewerbenutzungen liegt im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen. In der Regel befinden sich die Gewerbeeinrichtungen im Erdgeschoss der Gebäude, überlagert durch Wohnungen in den oberen Geschossen. Nur in etwa 20 % der Hauptgebäude im Fördergebiet befinden sich Wohnnutzungen auch im Erdgeschoss.

### **Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie**

Geschäfte und Dienstleistungsangebote (Anwaltskanzleien, Arztpraxen, Versicherungen etc.) befinden sich im gesamten Untersuchungsgebiet.

Mit Läden besonders aus den Branchen Bekleidung, Lebensmittel, Spielwaren, Gesundheit/Körperpflege, Sport, Unterhaltungselektronik und Schmuck besteht ein (noch) recht vielfältiges Angebot. Insgesamt gibt es etwa 30 Anbieter mit einer Verkaufsfläche von ca. 2020 m<sup>2</sup>. Vor allem die Branchen Haushaltswaren, Drogeriewaren und Bücher sind nach Ladenschließungen bzw. Betriebsverlagerungen im Fördergebiet nicht mehr vorhanden. Ursache hierfür sind insbesondere die jeweils geringen bzw. ungünstig gestalteten Verkaufsflächen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen bestimmter Branchen entsprechen.

Insgesamt stehen im Moment sechs Ladenlokale leer. Ein besonderer räumlicher Schwerpunkt ist nicht festzustellen.

Neben den Leerständen sind auch Tendenzen zum "Trading Down" feststellbar: Billiganbieter rücken für aufgegebenen, höherwertigen Nutzungen nach.

Gastronomische Angebote beschränken sich weitgehend auf Imbissbetriebe mit wenigen Sitzgelegenheiten. Ein Objekt mit ehemals gastronomischer Nutzung steht zzt. leer.

In zwei ehemalige Ladenlokale sind inzwischen medizinische Einrichtungen eingezogen (HNO-Arztpraxis, Podologie). Sie sorgen einerseits für eine gewisse Frequentierung, tragen andererseits allein jedoch nicht maßgeblich zur Gesamtattraktivität als Einkaufsstraße bei.

Bei einigen Ladenzonennutzungen ist der Inhaber zugleich Eigentümer der Immobilie. Diese Konstellation ist einerseits oftmals die Voraussetzung für einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb, andererseits birgt sie die Gefahr, dass in Fällen, in denen die Nachfolge nicht gesichert ist, eine Betriebsschließung droht.

## Wohnen

Die Wohnfunktion ist traditionell eine der Hauptnutzungen im Ortszentrum geblieben. In fast allen Hauptgebäuden befinden sich Wohnungen, zumeist oberhalb des Erdgeschosses. In der Ernst-Thälmann-Straße finden sich auch einige bewohnte Hinterhäuser und in der früheren Mitteldeutschen Druckanstalt befinden sich nach einem Umbau ebenfalls Wohnungen in Form von Lofts.

Mit dem Sanierungsfortschritt aus dem nun auslaufenden Sanierungsprogramm haben sich die Wohnbedingungen deutlich verbessert. Von den 41 im Gebiet erfassten Hauptgebäuden weisen zum Zeitpunkt der Erhebung augenscheinlich nur drei Wohnungsleerstände auf. Die niedrige Leerstandsquote liegt besonders im hohen Anteil sanierter Bausubstanz begründet.

Als Wohnstandort profitiert der Stadtkern zudem von typischen Lagemerkmale, wie funktionale Durchmischung, Ästhetik der Altbausubstanz und hohe Verkehrsgunst. Diversifizierte Eigentumsformen begünstigen eine ausgewogene, soziale Mischung im Gebiet. Spezifische Angebote für altengerechte oder betreute Wohnformen sind derzeit allerdings nicht vorhanden.

## Öffentliche Einrichtungen

Im Untersuchungsgebiet selbst befindet sich bis auf Weiteres kein (auch) öffentlich genutztes Gebäude. Dies ist auf die Kleinräumigkeit des Fördergebietes zurückzuführen (Stadt- und Rathaus etc. liegen in unmittelbarer Nähe).

## Öffentlicher Raum

Die öffentlich nutzbaren Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind hauptsächlich durch verkehrliche Infrastrukturen mit funktionsabhängigen Ausgestaltungen und Grünelementen gekennzeichnet. Aufgrund des fördertechnisch bedingten engen Geltungsbereiches finden sich markante Platzräume erst jenseits der Abgrenzung des Gebietes (Platz der Freiheit, Marktplatz u. a.).

Die räumliche Nutzungsverteilung ist im **Plan Nutzungsstruktur** dargestellt, während die kritischen Ladenleerstände dem **Plan Missstände und Potenziale** zu entnehmen sind.

## 2.2.6 Verkehrsanlagen

Eine leichte Erreichbarkeit des Stadtkerns und seiner Einrichtungen ist für die Gebietsentwicklung von herausragender Bedeutung. Im Stadtzentrum besteht ferner aber die Herausforderung darin, den Verkehr auf das notwendige Maß zu beschränken, um verkehrsbedingte Belastungen, Störungen und Gefährdungen des urbanen Lebens zu minimieren.

### **Straßenräume**

Über die Bahnhofstraße verläuft die Haupteinschließung des Untersuchungsgebietes durch Zu- und Ableitung vor allem des motorisierten Verkehrs in westliche und östliche Richtung vom Bahnhofsbereich bis zum Hauptsitz der Stadtverwaltung. Der Zustand der Bahnhofstraße ist insgesamt sehr gut, die grundlegende städtebauliche Erneuerung erfolgte hier in den Jahren 2003/2008.

Auch die Ernst-Thälmann-Straße wurde aus Mitteln der Städtebauförderung grundhaft saniert. Mit der Zielsetzung einer attraktiven Gestaltung als verkehrsberuhigte Einkaufsstraße wurden hier im Jahr 2000 grundlegende Umbaumaßnahmen im Straßenraum durchgeführt.

### **Ruhender Verkehr**

Um den im Gebiet vorhandenen Parkdruck abzufangen und eine fußgängerfreundliche Gestaltung der Ernst-Thälmann-Straße zu ermöglichen, wurde 2007 in rückwärtiger, nicht störender Lage zwischen der Bahnstrecke und der Ernst-Thälmann-Straße ein Platzraum mit 42 Stellplätzen errichtet. Die Kunden, Mitarbeiter und Bewohner können über einen Gehweg auf kurzer Strecke die Ernst-Thälmann-Straße erreichen, während Ein- und Ausfahrt bereits an der Bahnhofstraße erfolgen.

Straßenbegleitend angelegte Stellplätze bestehen in der Ernst-Thälmann-Straße durch mehrere Schrägparkerguppen mit Parkzeitbeschränkung und der Bahnhofstraße durch wenige Längsparker, wobei hier allerdings teilweise auch das Parken auf der Fahrbahn gestattet ist.

Der Stellplatzbedarf der Anwohner der offen bebauten Grundstücke des Fördergebietes wird weitgehend auf den jeweiligen Grundstücksflächen gedeckt.

### **Fuß- und Radverkehr**

Durch eine Fußgängerunterführung unter der Bahnstrecke ist der Stadtkern an die westlichen Stadtteile angebunden. Die Ausgestaltung der Wegeführung ist ausreichend bzw. ausbaufähig.

Entlang der Straßen sind Gehwege flächendeckend vorhanden und in nutzungsorientierter Weise dimensioniert. Radwege finden sich an der West-Ost-Querung der Bahnhofstraße, während in der Einkaufszone der Ernst-Thälmann-Straße die Einbahnstraßenregelung für die Benutzung durch Fahrradfahrer in der Gegenrichtung freigegeben ist. Hier erleichtern Sitzgelegenheiten und

Radabstellanlagen allgemein die Nutzbarkeit durch den Fußgänger- und Fahrradverkehr.

### **Öffentlicher Verkehr**

Direkt innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es keine Haltestellen des Stadt- bzw. Regionalverkehrs. Begründet ist dies durch die Begrenztheit des Fördergebietes, so dass wesentliche ÖPNV-Anlagen außerhalb des Untersuchungsgebietes gelegen sind (Übergangsstelle am Platz der Einheit, Haltestelle am Einkaufszentrum Stadtmitte u. Ä.).

Der **Plan Gestaltstruktur** bildet die Verkehrsflächen innerhalb des Fördergebietes ab.

## 2.2.7 Freiflächen

### Private Freiflächen

Trotz der offenen Bauweise im Fördergebiet weisen die Grundstücke in der Regel einen hohen Befestigungsgrad auf. Die Privatflächen zwischen den Hauptgebäuden und dem öffentlichen Straßenraum sind bei erdgeschossiger Geschäftsnutzung oftmals vollständig versiegelt. Zwischen diesen Gebäuden selbst befinden sich zumeist die ebenfalls befestigten Hofzufahrten. Die hinter den Gebäuden befindlichen Hofflächen sind durch Mieter- und Kundenparkplätze ebenso teilweise versiegelt. Die Konzentration von Nebengebäuden führt in Teilbereichen gleichfalls zu erheblichen Bebauungsdichten. Grünflächen in Form von Hausgärten existieren daher meist nur in kleinräumiger Ausprägung. Insbesondere die Flächen zwischen Ernst-Thälmann-Straße und Bahnstrecke weisen aufgrund der zusätzlichen Bebauung mit Hauptgebäuden in den hinteren Grundstücksteilen einen hohen Überbauungsgrad auf.

Raumprägende Bäume gibt es aus Platzgründen nur wenige auf den privaten Grundstücksflächen.

### Öffentliche Freiflächen

Eine der Öffentlichkeit zugängliche Parkfläche ist im Fördergebiet nicht vorhanden; in der Gebietsumgebung bestehen jedoch entsprechende Angebote.

Im Rahmen der umfassenden Neugestaltung der Ernst-Thälmann-Straße wurden kleinkronige Bäume karreeförmig in Hochbeeten in unregelmäßigen Abständen angepflanzt. Im Zusammenspiel mit mehreren massiven Pflanzkübeln im Straßenraum entsteht insgesamt ein durchgrünter Eindruck. Entlang der Bahnhofstraße gibt es hingegen fast keine öffentliche Begrünung, da hier zum Teil vorhandene Vorgärten die Ausstattung mit Grünelementen übernehmen. Dagegen weist der im Wesentlichen als Parkplatz genutzte Platz an der Bahnstrecke eine systematisch angelegte Durchgrünung u. a. mittels Großgrün auf.

Der **Plan Gestaltstruktur** verdeutlicht die Geländeoberflächen im Untersuchungsgebiet.

### 2.2.8 Energetische Ausgangslage

Die gemäß der Stichworte "Energiewende" und "Klimawandel" bereits durchgeführten bzw. vorgesehenen Energie- bzw. CO<sub>2</sub>-relevanten Maßnahmen stehen in einem gesamtstädtischen Kontext mit hoher kommunalpolitischer Priorität. (Auszeichnung als eea-Stadt, Erstellung eines Energie- und Klimaschutzkonzeptes etc.)

Innerhalb der Untersuchungsgebiete sind über 80 % der Hauptgebäude voll saniert bzw. wurden nach 1990 errichtet. Es ist daher davon auszugehen, dass die erfolgten Komplett-sanierungen bzw. errichteten Neubauten die jeweils geltenden rechtlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt haben. Inwieweit bei der Erneuerung der Gebäudehüllen und der Installation neuer Haustechnik über die gesetzlichen Forderungen hinausgehende Standards realisiert wurden, ist derzeit nicht bekannt. Es ist jedoch zu vermuten, dass diesbezüglich aufgrund der zum einen teilweise bereits in den frühen 1990er Jahren vorgenommenen Gebäudesanierungen und des zum anderen zwischenzeitlich erheblichen energietechnischen Fortschritts die Voraussetzungen weiterer Optimierungen durchaus gegeben sind. Die bislang nur zum Teil bzw. noch nicht sanierten Gebäude stellen zusätzliche Potenziale in diesem Sinne dar.

Die Wärmeversorgung erfolgt bislang fast ausschließlich über gebäudespezifische Lösungen, ohne die Vorteile der anliegenden Fernwärme intensiv zu nutzen. Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen u. Ä. sind im Fördergebiet bisher nicht bzw. nur vereinzelt vorhanden.

Die öffentliche Straßenbeleuchtung im Untersuchungsgebiet wurde im Zuge der Straßensanierung auf Natriumdampflampenbasis komplett modernisiert. Die Umstellung auf LED-Technik könne die Energieeffizienz zukünftig weiter verbessern.

## 2.3 Defizite und Potenziale

Nachfolgend sind wesentliche Analyseergebnisse zusammenfassend dargestellt. Es werden sowohl problematische Rahmenbedingungen als auch positive Entwicklungsansätze benannt und verschiedenen Handlungsfeldern zugeordnet.

Defizite	Potenziale
<b>Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>teilweiser Ladenleerstand</b> mit Rentabilität und Image schädigender Wirkung</li> <li>• <b>zumeist fehlende barrierefreie bzw. -arme Zugänge</b> an vielen Ladengeschäften</li> <li>• <b>unzureichende Wahrnehmung</b> als Versorgungszentrum für die gesamte Stadt</li> <li>• <b>geringes Kaufkraftpotenzial</b> in der gegenwärtig örtlichen Bevölkerung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Raumpotenziale</b> für Neuvermietungen sind vorhanden</li> <li>• <b>Angebotsstruktur</b> kann mit ergänzenden Angeboten zielgruppenspezifisch erweitert werden</li> <li>• <b>Flächenpotenziale</b> ermöglichen Neuansiedlungen</li> <li>• <b>Freiraumgestaltung</b> bietet vielfach die Chance zur Einbeziehung des Außenraumes</li> </ul>
<b>Wohnen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Seniorenfreundlichkeit</b> durch fehlende spezifische Angebote eingeschränkt</li> <li>• <b>Bauzustand</b> einiger Mietwohnungshäuser noch sanierungsbedürftig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>urbane Wohnqualität</b> durch funktionale Vielfalt in gewachsener Struktur</li> <li>• <b>breites Spektrum</b> an Wohnungsgrößen und Eigentumsformen</li> <li>• <b>steigende Nachfrage</b> nach innerstädtischem Wohnraum</li> <li>• <b>aktivierbare Reserven</b> für die Erschließung weiteren Wohnraums</li> </ul>
<b>Öffentlicher Raum</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>fehlende Wegweisungen</b> innerhalb des Gebietes</li> <li>• <b>ungenügende Anpassung</b> an die Bedürfnisse von Familien mit Kindern und Senioren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Informationssystem</b> mit hohem Wiedererkennungswert kann etabliert werden</li> <li>• <b>Infrastrukturinnovationen</b> im öffentlichen Raum können individuelles Profil stärken</li> </ul>

Defizite	Potenziale
<b>Mobilität und Verkehr</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Trennwirkung und Lärmbelastung</b> durch anliegende Bahnstrecke</li> <li>• <b>Parkeinschränkungen</b> für Langzeitnutzer direkt vor den Ladengeschäften</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>günstige Erreichbarkeit</b> auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln</li> <li>• <b>geringe Verkehrsbelastung</b> durch motorisierten Individualverkehr</li> <li>• <b>großzügige Parkmöglichkeiten</b> mit direktem Zugang zur Geschäftszone</li> <li>• <b>zahlreiche Anwohnerparkplätze</b> auf Privatgrundstücken</li> </ul>
<b>Baukultur und Stadtgestalt</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Baumängel</b> an einigen Gebäuden</li> <li>• <b>Brachflächen</b> mit negativer Ausstrahlung auf das Umfeld</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>hoher Gebäudeanteil</b> denkmalgerecht saniert</li> <li>• <b>gestaltete Straßenräume</b> besonderer Qualität</li> </ul>
<b>Energie und Klima</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wärmedämmung</b> bei vielen Gebäuden entspricht nicht dem Stand der Technik</li> <li>• <b>Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen</b> bislang noch die Ausnahme</li> <li>• <b>Fernwärmeversorgung</b> bisher nicht hinreichend in Anspruch genommen</li> <li>• <b>Autoorientierung</b> führt zu relativ geringem Anteil energiesparender Fortbewegung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>kompakte Stadtstruktur</b> erzeugt die Reduzierung von Fahrplätzen</li> <li>• <b>energetische Gebäudehüllensanierung</b> kann forciert werden</li> <li>• <b>energieeffizientere Heizungs- und Warmwasserversorgung</b> ist möglich</li> <li>• <b>regenerative Energiegewinnung</b> ist vor Ort steigerungsfähig</li> </ul>
<b>Kooperation und Beteiligung</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Demotivierung</b> von Gewerbetreibenden durch wirtschaftliche Probleme</li> <li>• <b>Interesselosigkeit</b> am Stadtzentrum in den Stadtteilen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>enge Verzahnung</b> öffentlicher und privater Akteure</li> <li>• <b>konsensorientierte Herangehensweise</b> beim Planen und Handeln</li> </ul>

Die im Untersuchungsgebiet bestehenden Defizite und Potenziale werden im **Plan Missstände und Potenziale** aufgezeigt.

## 3 Konzeptentwicklung

### 3.1 Wettbewerbe und Akteure

Die Entwicklung der konzeptionellen Ansätze beruht inhaltlich auf einem einschlägigen Wettbewerbsbeitrag und organisatorisch auf die Mitwirkung eines Vereins zur Innenstadtstärkung. Darauf und weiteren Beteiligungen aufbauend werden stadtteilbezogene Entwicklungsziele sowie umsetzungsorientierte Maßnahmepakete formuliert.

#### 3.1.1 Wettbewerb „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen“

Die Stadt Heidenau sah in der (erneuten) Teilnahme am landesweiten Wettbewerb im Jahr 2012 die Chance, mit den Betroffenen vor Ort vorhandene Ideen für eine Belebung der Ernst-Thälmann-Straße zu diskutieren und weiter zu entwickeln.

Der Wettbewerbsbeitrag formuliert Problemlage und Maßnahmepaket in folgender Weise:

*Um das Stadtzentrum mit gezielten Akzenten noch stärker zu beleben und dabei an ortsspezifische Besonderheiten anzuknüpfen, wurde nun die Initiative „Im Zentrum geht's rund! Ein Rad greift ins Andere!“ gestartet. Von Bedeutung sind dabei insbesondere die Elemente „RAD“ und „RUND“. Diese finden sich bereits mit einem Zahnrad im Stadtwappen der Stadt Heidenau. Es gibt aber auch noch erhaltene Wassermühlen, die traditionsreiche Reifenfabrik, die großen Radrennsportlerfolge (u. a. Heimatort der Radsportlegende Jens Fiedler), den internationalen Elbradweg, die attraktive S- und Autobahnanbindung und, und, und ...*

*Ziel des diesjährigen Wettbewerbsbeitrages ist es, vor allem die unmittelbare Einkaufszone noch attraktiver zu gestalten und Impulse zu setzen, die ihre weitere und dauerhafte Belebung fördern. Dabei wird darauf gesetzt, möglichst breite Zielgruppen (Familien mit Kindern, Berufstätige, Senioren etc.) dazu zu bewegen, vermehrt und über den Tag verteilt in das Stadtzentrum zu kommen.*

*Man sieht, auf vielfältige Weise wird in Heidenau „am Rad gedreht“. Und dies soll sich in der Zentrumsaufwertung konkret widerspiegeln, sodass es dort auch in Zeiten des demographischen Wandels noch „runder“ laufen kann.*

*Damit es auch im Heidenauer Zentrum zukünftig sogar noch stärker „rund“ läuft, soll die Bevölkerung auf vielseitige Weise animiert werden, selbst „am Rad (mit) zu drehen“. Im Bereich der Ernst-Thälmann-Straße sollen an unterschiedlichen Punkten „Bewegungsfördernde“ Stationen integriert werden, von denen einige physisch, andere geistig-spielerisch zur Aktivität anregen sollen. Diese Stationen symbolisieren auf unterhaltsame Weise die „rund“ ineinander greifenden „Räder“ (s. Wettbewerbstafeln):*

*Station 1: Rundblick - Aussichtsturm „Hoch-Rad“*

*Eine Turmanlage bietet die seltene Gelegenheit, das Zentrum aus neuer Perspektive zu erleben.*

**Station 2: Rundstrecke - Outdoorfitnessgeräte „Schwung-Rad“**

Innovative Außensportgeräte ermöglichen es den Passanten, auch in der Innenstadt etwas für ihre Gesundheit zu tun.

**Station 3: Rundbild - Outdoorspielgeräte „Kunst-Rad“**

Die Geschicklichkeit und Ausdauer erfordernden Außenspielgeräte direkt im Straßenbild bieten spannende Unterhaltung.

**Station 4: Rundfrage - Kommunikationspunkt „Steuer-Rad“**

Ein interaktives Computerterminal versorgt die Zentrumsbesucher mit Informationen und bietet die Chance, sich einzumischen.

**Station 5: Rundbogen - MärchenLebensPfad–Auftakt „Spinn-Rad“**

Der mit Rosen bewachsene Torbogen steht für Dornröschen und markiert den innerstädtischen Start des MärchenLebensPfad.

**Station 6: Rundlauf - Wasserpiel „Wasser-Rad“**

Ein künstlicher Wasserlauf mit integriertem Wasserrad im Straßenraum wirkt erfrischend und lädt zum Beobachten, Spielen und Erholen ein.

**Station 7: Rundflug - Pylonskulptur „Wind-Rad“**

Eine weithin sichtbare Installation in ständiger Bewegung lenkt die Aufmerksamkeit in die Mitte der Stadt.



Stadt Heidenau: Wettbewerbsbeitrag „Ab in die Mitte! - Die City-Offensive Sachsen“ 2012

Auch wenn der Heidenauer Beitrag (diesmal) nicht zu den Preisträgern gehörte, so war der Wettbewerbsaufwand keineswegs ineffektiv, da die weiteren Schritte zur Innenstadtaufwertung unmittelbar darauf aufsetzen können.

### **3.1.2 Interessenverein Stadtzentrum Heidenau e.V.**

Der Interessenverein Stadtzentrum Heidenau e.V. verfolgt das Ziel, eine Verbesserung der Attraktivität des Stadtzentrums von Heidenau und eine Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die dortigen Unternehmer zu erreichen. Es sollen breite Kreise der Gewerbetreibenden für die Stadtzentrumsentwicklung mobilisiert werden. Der Verein sieht sich demnach als Interessenvertretung der unternehmerisch Tätigen im Stadtzentrum.

Die Ziele sollen durch gemeinsame Werbemaßnahmen und eine offensive Öffentlichkeitsarbeit erreicht werden. Außerdem werden Veranstaltungen durchgeführt, welche das Interesse der Heidenauer für „ihr“ Stadtzentrum wieder wecken sollen. Anliegen des Vereins ist es außerdem, die familiäre, kompetente und servicefreundliche Einkaufsatmosphäre im Stadtzentrum von Heidenau weiter auszubauen. Durch Pflanzaktionen sowie Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen am Stadtmobiliar wurde bereits für ein einladendes Ambiente gesorgt. Aber auch durch aktive Teilnahme am Stadtfest zeigte der Verein schon Präsenz.

Der Interessenverein hat das Stadtzentrum als seinen unmittelbaren Wirkungskreis wie folgt abgegrenzt: Vom Platz der Freiheit über die Bahnhofstraße bis zum Marktplatz, vom Marktplatz bis zur Von-Stephan-Straße, von der Bahnhofstraße über die Ringstraße bis zur Dresdner Straße, von der Dresdner Straße bis zur Mühlenstraße, von der Mühlenstraße über die Ernst-Thälmann-Straße wiederum bis zur Bahnhofstraße. Damit deckt der Verein einen Bereich ab, der sich noch über die Grenzen des SOP-Gebietes hinaus erstreckt.

Dem Verein gehören gegenwärtig annähernd zwanzig Gewerbetreibende an; vom Einzelhändler über den Finanzdienstleister, die Anwaltskanzlei, die Zahnarztpraxis und Privatpersonen sind zahlreiche Fachbereiche vertreten.

Im Rahmen der Erarbeitung des „Ab in die Mitte!“-Wettbewerbsbeitrages wurde der Interessenverein intensiv durch die Stadt einbezogen. Die Stadt Heidenau hat den Verein überdies bei den konkreten Maßnahmen zur Stadtbildpflege finanziell unterstützt.

Ein kooperatives Zusammenwirken zwischen öffentlicher Hand und zivilgesellschaftlichen Organisationen (z. B. auch Heimat- und Kulturverein Heidenau e.V. etc.) wird auch künftig von den Beteiligten an der Stadtzentrumsentwicklung angestrebt.

## 3.2 Beteiligung und Mitwirkung

Das Gebiet „Heidenau-Stadtkern“ ist Bestandteil des bisherigen Städtebaufördergebiets „Stadtzentrum“. Sowohl im Vorfeld der Aufnahme in das SOP-Förderprogramm als auch im Zuge der geplanten SEP-Gebietserweiterung 2008 fanden umfassende Beteiligungen der Betroffenen zur Förderung deren Mitwirkung statt.

Die gesamte Sanierungsdurchführung wurde von einer kontinuierlichen Öffentlichkeitsarbeit begleitet. Informelle Beiträge in den Medien sowie Berichte in den öffentlichen Gremiensitzungen und Einwohnerversammlungen informierten die Bürger über die Belange und den Fortschritt der Stadtsanierung. Vor allem durch die bereits erfolgten hochwertigen Sanierungen wurde insgesamt eine sehr positive Resonanz bei der Bevölkerung erzeugt.

Durch die Beteiligungsverfahren und die laufende Sanierung im bisherigen Programm der Städtebaulichen Erneuerung sind die Eigentümer und Gewerbetreibenden sowie weitere Akteure im Gebiet bereits auf mögliche Förderungen zur Sanierung der Bausubstanz sensibilisiert.

Über den Wettbewerbsbeitrag „Ab in die Mitte!“ konnte 2012 wieder eine breite Öffentlichkeit erreicht und über weitere Ideen für den Stadtkern informiert werden. Die Ergebnisse des Wettbewerbes wurden über die Presse publiziert.

### Informationsveranstaltungen für Gewerbetreibende

Am 13.12.2012 und 24.01.2013 wurden im Rahmen von Veranstaltungen mit den maßgeblichen Vereinen Händler und Dienstleister aus dem Untersuchungsgebiet eingeladen, um zu informieren und über das weitere Vorgehen zu beraten.

Im ersten Termin wurden bestehende Probleme erörtert, Möglichkeiten des Förderprogramms aufgezeigt und erste Maßnahmeideen entwickelt. Ein besonderer Schwerpunkt lag dabei auf geeigneten Aufgaben für das geplante Zentrumsmanagement sowie auf Maßnahmen, die aus dem Verfügungsfonds realisiert werden können.

Im zweiten Termin wurden die Rückmeldungen des Rundschreibens an die Eigentümer (s. u.) vorgestellt und das Maßnahmenprogramm weiter konkretisiert.

### Informationsschreiben an Eigentümer

Zur frühzeitigen Einbindung der Grundstücks- und Wohnungseigentümer wurde am 09.01.2013 an alle Eigentümer im Untersuchungsgebiet ein Informationsschreiben versandt, in dem über das neue Förderprogramm und die damit verbundenen Zielsetzungen informiert wurde (Anlage). Mit dem Schreiben wurde in einer beigefügten Zusammenstellung über mögliche förderfähige Maßnahmen informiert (Anlage). Gleichzeitig wurde um eine Rückmeldung bei Ideen und Anmerkungen gebeten.

Durch die Briefsendungen konnten eine unmittelbare Information auch ortsfremder Eigentümer über das neue Förderprogramm und seine Möglichkeiten gesichert sowie die entsprechend eingegangenen Hinweise abgewogen werden.

### **Gremienveranstaltungen**

Um die Bürger und Stadträte über die geplanten Vorhaben zu Informieren und diese mit einzubeziehen, wurden die Planungen im Bauausschuss und Stadtrat vorgestellt und diskutiert. So bestand in der Sitzung des Bauausschusses am 11.04.2013 die Möglichkeit, den Planungsstand sowie die Projektumsetzung in der Gebietskulisse zu erörtern. In der Stadtratsitzung am 25.04.2013 wurden die Ziele und Maßnahmen erneut vorgestellt und zur Beschlussfassung gebracht. Es ist beabsichtigt, die Stadträte bei Bedarf auch zukünftig in den Städtebauförderungsprozess einzubinden; bei öffentlichen Sitzungen gilt dies selbstverständlich auch für die Bürgerschaft.

### 3.3 Stadtteilkonzept und Entwicklungsziele

Mit der Durchführung der Gesamtmaßnahme soll eine nachhaltige Aufwertung des Ortszentrums erreicht werden. Nachdem im Rahmen der Stadtsanierung die baulichen Voraussetzungen deutlich verbessert werden konnten, gilt es zukünftig, die vorhandenen innerstädtischen Funktionen weiterzuentwickeln und weitere zentrentypische Nutzungen zu verankern. Dafür werden folgende grundlegende und einander bedingende Handlungsansätze gesehen:

- **Verbesserung der Standortbedingungen** durch Beseitigung städtebaulicher Defizite
- **Erweiterung des Angebotes** des Einzelhandels und der Dienstleister durch weitere Branchen (Sortimentsbreite) und Warengruppen (Sortimentstiefe)
- **Vernetzung der Angebote** durch regelmäßige Gemeinschaftsaktionen, zielgruppenspezifische Veranstaltungen etc.
- **Vermarktung** des Standortes zur Steigerung der Wahrnehmung und Akzeptanz des Stadtzentrums

Ziel des vorliegenden Entwicklungskonzeptes ist es, auf der Grundlage der bisherigen Entwicklungsergebnisse, realistische Entwicklungsziele zu benennen und mit geeigneten Einzelmaßnahmen zu untersetzen.

Motor der künftigen Entwicklung ist die Stadtverwaltung, die als Träger wichtiger Schlüsselmaßnahmen die Bedingungen für private Investitionen verbessern und damit insgesamt zu einer positiven Entwicklung des Stadtzentrums beitragen wird. Ein zentraler Baustein ist dabei die Kooperation mit den Aktivposten vor Ort.

Das Stadtteilkonzept ist eine informelle Planung, welche aus der derzeitigen Sicht einen anzustrebenden Idealzustand zum Ende des Durchführungszeitraums darstellt. Das Stadtteilkonzept ist somit als Rahmenplan zu verstehen, von dem keine unmittelbare rechtliche Bindung ausgeht und der bei veränderten Rahmenbedingungen ohne formalisiertes Verfahren angepasst werden kann. Empfohlen wird daher, das Stadtteilkonzept bei umfassendem Anpassungsbedarf fortzuschreiben.

Die zur Umsetzung der Entwicklungsziele des Stadtteilkonzeptes erforderlichen Maßnahmen sind im Kapitel Umsetzungsstrategien beschrieben.

### **Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie**

Das Stadtzentrum ist ein zentraler Versorgungsstandort sowohl für die umliegenden Wohnbereiche als auch für die Gesamtstadt. Die Geschäfte stellen eine dauerhafte wirtschaftliche Nutzung der Erdgeschosszonen vieler Gebäude sicher und sorgen für eine Belebung des Zentrums.

Dabei kann das Stadtzentrum nicht mit den Versorgungsschwerpunkten Dresdens bzw. Pirnas sowie umliegenden Einkaufszentren konkurrieren. Vielmehr muss es gelingen, ein eigenes Profil und damit eine eigene Marke zu entwickeln. Wesentliche Aspekte in diesem Handlungsfeld sind die:

- Fortsetzung der Sanierungsvorhaben im Bestand
- Sicherung der Rahmenbedingungen wie insbesondere der Erreichbarkeit
- Stabilisierung des Einzelhandelsangebotes und Förderung der Ansiedlung weiterer attraktiver Einrichtungen
- Strategie der qualifizierten Stärkung des Einzelhandels durch Strukturierung und Qualifizierung des Einzelhandelsbesatzes
- Konzentration zentrenrelevanter Angebote auf die Innenstadt und Erreichen eines umfassenden Branchenmixes bis in die höheren Bereiche
- Einbindung der Hauptakteure wie des Interessenvereins Stadtzentrum Heidenau e. V. in die Programmumsetzung
- Händlerkooperationen wie Gemeinschaftsaktionen zur Kundengewinnung und Beteiligung an der Ausgestaltung von Festivitäten
- Stärkung der Verknüpfung mit angrenzenden Bereichen wie Platz der Freiheit, Quartier am Markt, Einkaufszentrum Stadtmitte und Verwaltungshauptsitz

### **Wohnen**

Die mit der Gesamtmaßnahme verbundenen Aktivitäten werden sich positiv auf den Wohnstandort auswirken. Die Einwohner des Ortszentrums profitieren von einer zunehmenden überdurchschnittlichen Ausstattung des unmittelbaren Umfeldes mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Die zumeist verträgliche Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe soll als ortstypische städtebauliche Struktur auch zukünftig erhalten bleiben.

Eigene Zielstellungen im Handlungsfeld Wohnen liegen in der weiteren Erschließung von Wohnraum im Zuge von Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen. Dabei soll das Augenmerk verstärkt auf Angebote für spezifische Zielgruppen, insbesondere Senioren und Familien, gelegt werden.

Das Stadtzentrum verfügt demnach über eigene Standortqualitäten. Die hieraus erwachsenden Vorteile sind daher gezielt zu nutzen und weiterzuentwickeln. Dazu gehören zusammengefasst die:

- Sicherung und Ausbau der Stadtmitte als Wohnstandort
- Fortführung der bestandsorientierten Wohngebäudesanierung
- Bereitstellung weiterer Wohnflächen insbesondere für alternative Wohnformen
- Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung zur Senkung der Betriebskosten
- Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld wie etwa den Hinterhöfen
- Gewährleistung der wohnortnahen Versorgungsinfrastruktur

### **Öffentlicher Raum**

Der öffentliche Raum übernimmt im Stadtzentrum vielfältige Aufgaben. In erster Linie dient er der Verkehrsfunktion, wobei die unterschiedlichen Verkehrsarten angemessen zu berücksichtigen sind. Zugleich ist der öffentliche Raum ein wichtiger Aufenthaltsort und dient der Begegnung und Kommunikation. Nicht zuletzt sind Straßen und Plätze Teil der baulichen Struktur und bestimmender Faktor des Stadtbildes:

- Eine dem baulichen Umfeld angepasste Gestaltung trägt zur Verbesserung des Straßenbildes bei und unterstützt die Funktionalität der anliegenden Nutzungen. Handel, Dienstleistung und Gastronomie profitieren, wenn vorgelagerte Freiflächen, z. B. mit Freisitzen, Verkaufständen und Werbeträgern, in die Nutzung einbezogen werden können.
- Gepflegte Plätze mit Verweil- und Spielangeboten sind wichtige Orte des gesellschaftlichen Lebens und stärken die Identität des Ortszentrums.
- Eine barrierearme bzw. -freie Gestaltung der öffentlichen Räume sichert deren Nutzbarkeit durch alle Bevölkerungsgruppen.

### **Mobilität und Verkehr**

Aufgabe eines stadtverträglichen Verkehrs ist es, eine günstige Erreichbarkeit des Zentrums aus allen Teilen der Gemeinde zu gewährleisten und zugleich die verkehrsbedingten Beeinträchtigungen zu begrenzen. Aus den beschriebenen Defiziten leiten sich folgende Handlungsschwerpunkte ab:

- Wegweisungssystem innerhalb des Gebietes
- Ergänzung des Angebotes von Fahrradabstellanlagen
- barrierefreie bzw. barrierearme Gestaltung der Verkehrseinrichtungen

## **Baukultur und Stadtgestalt**

### Gebäude

Bauliche Maßnahmen konzentrieren sich auf den Erhalt und die weitere Sanierung des Bestandes. Höchste Priorität haben Maßnahmen an stadtbildprägenden Gebäuden.

Auch wenn in der Vergangenheit eine Vielzahl der Gebäude im historischen Bestand erneuert werden konnten, bestehen jedoch in Teilbereichen große Lücken im städtebaulichen Zusammenhang. Durch die Brachflächen an der Bahnhofstraße reißt die Verbindung der Ernst-Thälmann-Straße mit dem Platz der Freizeit städtebaulich ab. Hier bietet sich die Chance, durch eine angemessene bauliche Nutzung das Straßenbild zu heilen und die teilisolierte Lage der Ernst-Thälmann-Straße aufzuheben. Das heißt von hoher Bedeutung sind die:

- Fortsetzung der Sanierungsmaßnahmen zum Erhalt der städtebaulichen Struktur
- Konzentration der Mittel auf besonders wertvolle Bauten
- behutsame und dem Stadtbild entsprechende Nachverdichtung
- adäquate Gestaltung von Neubauten
- Beseitigung nicht genutzter Nebengebäude

### Freiflächen

Die unbebauten Flächen sind in verschiedener Hinsicht wertvolle Potenziale. Sie übernehmen unter ökologischen und stadtklimatischen Gesichtspunkten, aber auch im Hinblick auf die Lebensqualität und das städtebauliche Gesamtbild, wichtige Funktionen. Somit bedarf es der weiteren:

- Gestaltung öffentlicher Grünanlagen und privater Gärten unter Verwendung standortgerechter heimischer Gehölze
- Aufwertung an öffentlichen und privaten Freiflächen unter Berücksichtigung ortstypischer Materialien und Maßstäbe
- Begrünung von Dachflächen und Fassaden
- Reduzierung des Versiegelungsgrades befestigter Flächen durch die Verwendung teildurchlässiger Beläge
- Verringerung befestigter Flächen auf das erforderliche Maß und Begrünung verbleibender Restflächen

## **Energie und Klima**

Die Gesamtmaßnahme im Gebiet wirkt sich in vielerlei Hinsicht günstig auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz aus. Sowohl die funktionale Stärkung des Ortszentrums als auch bauliche Maßnahmen tragen dazu bei, den Energieverbrauch weiter zu senken.

### Städtebau

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme dient der CO<sub>2</sub>-Minderung in mehrfacher Hinsicht. So ist die Schaffung bzw. Festigung kompakter Stadtstrukturen und die enge funktionale Verflechtung der Stadtmitte ein wichtiger Schritt in Richtung wohnortnaher Versorgung. Dadurch werden Fahrtenlände und Entfernungen wirksam reduziert.

Sowohl die Wiedernutzung leer stehender Bausubstanz als auch die Erschließung von Nachverdichtungsflächen im Bestand sind freiraumschonende Strategien. Zugleich wird die Auslastung der technischen Infrastruktur gesichert und einer passiven Entdichtung entgegengewirkt.

### Bausubstanz

Einen Schwerpunkt bilden Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden. In Heidenau besteht wie in allen gewachsenen Stadtensembles die Herausforderung in der Abstimmung energetischer Sanierungsmaßnahmen auf die Belange der Gestaltung des Einzelobjektes. Darüber hinaus sind derartige Vorhaben in der Altbausubstanz auch mit einem erhöhten Risiko verbunden, die bauklimatischen Verhältnisse ungünstig zu verändern, so dass Folgeschäden wie Schimmelbildung entstehen können. Hier sind frühzeitige Beratungen der Bauherren, sowohl im Hinblick auf denkmalpflegerische als auch technische und ökonomische Rahmenbedingungen notwendig, um die im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen festlegen zu können.

Erste Entscheidungshilfe kann dabei eine Matrix zur Bewertung der Genehmigungsfähigkeit und der Einsparpotenziale von verschiedenen Energieeffizienzmaßnahmen an historischen Gebäuden liefern. Erwartungsgemäß liegen die größten Potenziale und zugleich die geringsten Konfliktrisiken in der Optimierung des Nutzerverhaltens und in der Erneuerung der Haustechnik. Insgesamt geht es um die:

- energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle
- behutsame energetische Sanierung historischer Bestandsgebäude z. B. durch geeignete Dämmung ausschließlich auf der Innenseite
- Untersuchung und Bewertung der Effizienz bestehender Energieversorgungssysteme
- Vorrangnutzung des Fernwärmenetzes mit Speisung aus einem Altholz-Heizkraftwerk
- Errichtung von Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen in Bereichen ohne vorhandene oder geplante Fernwärmeversorgung

- Effizienzerhöhung durch Modernisierung der Haustechnik wie insbesondere der Heizung und Warmwassererzeugung
- Sanierungen zur Energieeinsparung in Abwägung mit der Sozialverträglichkeit
- Anreizmodelle zum Energiesparen für Mieter
- Nutzung der Dachflächen für Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizunterstützung sowie zur Stromproduktion durch Photovoltaik- und Kleinwindkraftanlagen

### Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist ein wesentlicher Kostenfaktor für das kommunale Budget. Sowohl Energieverbrauch als auch Unterhaltsaufwand sind ein stetig wachsender Haushaltsposten. Zugleich können mit der schrittweisen Erneuerung der Straßenbeleuchtung Einsparpotenziale erschlossen werden. Daher kommt Folgendem besondere Bedeutsamkeit zu:

- Erfassung und Auswertung von Betriebs- und Unterhaltskosten als Grundlage eines kommunalen Energiecontrollings
- Ersatz der Leuchten bzw. Leuchtmittel sowie Installation von Dimmungseinrichtungen und Vorschalttechnik zur Reduzierung des Stromverbrauchs bzw. Erhöhung der Lebensdauer der Technik

### **Kooperation und Beteiligung**

Um die Zielstellungen der Entwicklung des Stadtzentrums erreichen zu können, sind eine Reihe investiver und nicht investiver Maßnahmen erforderlich. Während durch die Fortsetzung der Gebäudesanierung und öffentlichen Freiraumgestaltung die baulichen Rahmenbedingungen geschaffen werden, muss mit einer gezielten Einbindung und aktiven Mitbestimmung der Akteure die Wahrnehmung und Akzeptanz des Stadtzentrums bei Einwohnern und potenziellen Kunden erhöht werden.

Der Blick für gemeinsame Zielsetzungen ist bereits ausgeprägt. Die Vorstellungen über notwendige Maßnahmen sind weit gediehen. Auch die Bereitschaft, sich selbst aktiv und verantwortlich in den Prozess einzubringen, wurde bereits gezeigt.

Der Umsetzungsprozess bedarf der Begleitung, Steuerung und Finanzierung. Arbeitsstrukturen, die Vorhaben koordinieren und den Vorhabenträgern kompetente Beratung geben, können ein wirksamer Beitrag zur Gebietsentwicklung sein.

Für eine professionelle Unterstützung soll ein **Zentrumsmanager** im Zuge der **Verfahrensträgerschaft** beauftragt werden.

Insgesamt kann auf bereits etablierte Strukturen zurückgegriffen werden. Im Focus stehen der Interessenverein Stadtzentrum Heidenau e.V. und der Heimat- und Kulturverein Heidenau e.V. Aus diesen soll vorrangig die **Zentrumsrunde** als örtliches Gremium zur Begleitung der Programmrealisierung gebildet werden. In dieses sind auch Bewohner sowie Vertreter der Verwaltung und des Stadtrates

einzubinden. Die Zentrumsrunde schafft Schnittstellen und fördert die Vernetzung. Des Weiteren wird aktuell zum Förderprogramm informiert, es werden Anregungen und Probleme zur Diskussion gestellt und es wird bei der Entscheidungsfindung für das Gebiet mitgewirkt. Das breit aufgestellte Gremium trägt damit entscheidend zur Einbindung der lokalen Potenziale bei.

Die Beteiligten haben sich darauf verständigt, einen **Verfügungsfonds** einzurichten. In diesem wird ein praktikables Instrument zur Steuerung und Finanzierung des Umsetzungsprozesses gesehen. Die Voraussetzungen zur privaten Kofinanzierung der öffentlichen Mittel sind dabei zu sondieren. Die Bewirtschaftung des Fonds und die Mittelvergabe sollen durch ein lokales **Vergabegremium** anhand einer ausgewogenen Vergaberichtlinie erfolgen.

Die sogenannte **Steuergruppe** wiederum berät über die strategischen Weichenstellungen zur integrierten Gebietsentwicklung und legt die Maßnahmeschwerpunkte fest.

Für die Durchführung der Prozesse sollen also folgende **Gremien** installiert werden:

- **Steuergruppe**  
Beratungen: 1 x monatlich  
Beteiligte: Stadtverwaltung Verfahrensträger Zentrumsmanagement
- **Vergabegremium**  
Beratungen: nach Bedarf  
Beteiligte: Stadtverwaltung, Zentrumsmanagement, Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende
- **Zentrumsrunde**  
Beratungen: 4 x jährlich  
Beteiligte: Stadtverwaltung, Verfahrensträger, Zentrumsmanagement, Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende, Interessenverein Stadtzentrum, Heimat- und Kulturverein, Stadträte etc.

### 3.4 Umsetzungsstrategien und Maßnahmenpakete

Die Umsetzungsstrategien untersetzen die aufgestellten Entwicklungsziele aus dem Stadtteilkonzept mit konkreten Maßnahmen. Es sind gleichzeitig die Grundlagen der Kosten- und Finanzierungskalkulationen.

Der **Plan Maßnahmen und Handlungsbedarf** in der Anlage stellt die notwendigen Einzelmaßnahmen in einer Übersicht dar und verortet diese im Gebiet.

#### 3.4.1 Verfahrensträgerschaft und Zentrumsmanagement

Zur Gewährleistung der urbanen Qualitäten der Innenstadt, verbunden mit der Optimierung der Einkaufs- und Lebensqualitäten sowie der Reduzierung des Leerstandes, wird die Stadt über einen Verfahrensträger das Zentrumsmanagement für das Untersuchungsgebiet einrichten. Der Projektzeitraum ist derzeit für 7 Jahre (2013-2019) geplant und wird von der Stadt Heidenau kofinanziert. Zur professionellen Mitwirkung wird in diesem Zeitraum ein Quartiersmanager mit der Projektkoordinierung sowie der Umsetzung der Projekte betraut und ein Vor-Ort-Büro beziehen. Der Verfahrensträger übernimmt darüber hinaus insbesondere die finanzielle Abwicklung und städtebauliche Beratung gegenüber der Stadt.

Das Zentrumsmanagement wird eine zentrale Position in der Begleitung und Steuerung der Aufgaben und Prozesse einnehmen. Der Anspruch ist dabei, gemeinsam mit allen Akteuren Projekte zu generieren und umzusetzen, deren Erfolge über den Projektzeitraum hinaus wirken. Folgende Aufgabenschwerpunkte sind geplant:

- **Einbindung und Aktivierung** der Akteure
- **Profilierung des Einkaufsstandortes** durch Zielgruppenermittlung und -ansprache
- **Erhöhung der Identifikation der Bevölkerung** mit dem Einkaufsstandort Stadtkern u. a. durch originelle Veranstaltungen und positive Alleinstellungsmerkmale
- **Verwaltung des Verfügungsfonds** mittels Bekanntmachung, Antragsbearbeitung, Entscheidungsvorbereitung, Umsetzungskontrolle, Verwendungsnachweis
- **Geschäftsflächenmanagement** durch Anlegen einer Flächendatenbank, Akquise bei Fehlen von Branchen bzw. Sortimenten etc.
- **Beratung der Immobilieneigentümer** bzgl. Nutzungsmodellen, Sanierung bzw. Umbau, Zwischennutzungen bei Leerstand, Fördermittel, Behördenabstimmung etc.
- **Inhaberberatung** bzgl. Schaufenstergestaltung, Gestaltung von Eingangssituationen, Serviceoffensiven zur Kundenbindung und -neugewinnung, Angebotsstruktur, Unternehmensgründung etc.

### 3.4.2 Zielgruppenanalyse und Profilbildung

Vor umfangreichen investiven und nicht investiven Maßnahmen soll eine Zielgruppenanalyse vorgeschaltet werden. Als Grundlage hierfür wird der Interessenverein Stadtzentrum Heidenau e.V. in Zusammenarbeit mit der Stadt Heidenau eine Umfrage unter den Heidenauer Bürgern durchführen. Dazu wurde durch den Interessenverein im Sommer 2012 mit professioneller Begleitung ein Fragebogen entwickelt, der als Basis der Meinungsumfrage verwendet werden soll.

Über Fragestellungen insbesondere zu Stärken und Schwächen des Zentrums, zu Erwartungen an das Zentrum sowie zur Bewertung dessen Images soll eine umfassende Ermittlung der Außensicht der Bürger auf den zentralen Einzelhandelsstandort stattfinden.

Die Verteilung des Fragebogens soll stadtweit über das Heidenauer Journal erfolgen. Um die Rücklaufquote über die Geschäfte zu erhöhen, ist die Kombination mit einer Verlosung von Gutscheinen bzw. Rabatten für einen Einkauf im Stadtkern geplant.

"Welche Identität hat das Stadtzentrum? Hat es Alleinstellungsmerkmale? Ist es als Marke wahrnehmbar?" Über die Auswertung dieser und anderer Fragen sowie einen abschließenden Abstimmungsprozess in der Händlerschaft sollen die Zielsetzungen für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes abgestimmt werden. Es ist beabsichtigt, weitere Akteure in diesen Prozess einzubinden (z. B. Vertreter der IHK). Dabei ist prozessbegleitend zu prüfen, ob weitere externe Untersuchungen bzw. externer Sachverstand erforderlich sind.

Abgerundet werden soll der Prozess durch die mögliche Weiterentwicklung eines Erkennungszeichens (Wort-Bild-Marke), das in Verbindung mit einem eigenständigen Design die Grundlage für eine werbliche Vermarktung des zentralen Versorgungsstandortes sein soll.

Marken verleihen Persönlichkeit, sie individualisieren und machen damit unverwechselbar. Das ist umso notwendiger, je weniger sich die Produkte unterscheiden. Da sich Geschäftsstraßen immer ähnlicher werden, ist die klassische Markenführung, die man aus der Unternehmenswelt kennt, eine wertvolle Hilfe für ein modernes Geschäftsstraßenmanagement. Denn Marken differenzieren vermeintlich homogene Produkte. Dabei ist zu beachten, dass die Marke des Einzelhandelsstandortes z. B. nicht nur auf den Briefköpfen des Interessenvereins oder Flyern und Broschüren erkennbar wird, sondern vor allen Dingen im öffentlichen Raum und den Geschäften selbst sichtbar wird.

Über eine umfangreiche Beteiligung soll demnach gewährleistet werden, dass es sich um eine von möglichst vielen Akteuren mitgetragene und örtlich verankerte Zukunftsvision der gezielten Entwicklung des Stadtkerns handelt.



### 3.4.3 Ladenflächenentwicklung und Betreiberakquisition

Die Entwicklung der Ladenflächen umfasst neben dem Leerstandsmanagement auch die Arbeit mit dem Bestand. Neben der Wiedernutzung von Geschäftsflächen (dauerhaft oder temporär) kommt auch dem Bereich der Prophylaxe, also der Standortsicherung, sowie der vorausschauenden Optimierung des Geschäftsflächenbestandes eine besondere Bedeutung zu. Insgesamt handelt es sich um folgende Aufgaben:

- **Leerstandskataster:** Ein solches Kataster beinhaltet die Erfassung leer stehender Gebäude und Ladenlokale, die Erstellung von Exposés als Grundlage einer Vermarktung sowie ggf. die Erarbeitung von Grobkonzepten und Kostenschätzungen.
- **Bauherrenberatung:** Die Organisation einer fundierten Beratung potenzieller Bauherren kann ein wichtiger Beitrag dazu sein, die Aufmerksamkeit auf den Altbaubestand zu lenken. Dazu gehört neben der laufenden Beratung zu Sanierungsvorhaben z. B. auch die Organisation von Bauherrentagen. Anhand von Beispielen und Erfahrungsberichten ehemaliger Bauherren können Interessenten gewonnen werden. Ebenso können Bauträger o. Ä. über die Rahmenbedingungen für Neubauprojekte auf Brachflächen und in Baulücken informiert werden.
- **Förderung von Unternehmensgründungen:** Der Aufbau von lokalen Partnerschaften zu etablierten Unternehmen transportiert Kenntnisse zum Standort.
- **Zwischennutzungen:** Interimsnutzungen im künstlerischen Bereich als auch ökonomisch ausgerichtete zeitweise Nutzungen setzen Zeichen gegen Trading-Down-Effekte.
- **Anpassung von Gewerberäumen:** Um- und Ausbau von Ladenzonen zur Vergrößerung von Nutzflächen und Verbesserung deren Zuschnitts einschließlich der Forcierung von Bewegungsräumen ohne Barrieren, d.h. Zusammenlegung von Räumlichkeiten, Beseitigung von Stützen sowie Angleichung von Niveauunterschieden der Fußböden führen zu leichterem Vermarktbarkeit.
- **Barrierefreie bzw. -arme Gebäudezugänge:** Die Anbringung von Rampen zur Erschließung aus dem Straßenraum kommt Senioren etc. entgegen.



Zwischennutzung Handwerkspräsentation (Quelle: STEG)



Zwischennutzung Kulturausstellung (Quelle: STEG)



Barrierefreie bzw. -arme Zugänge (Quelle: Caritas)

### 3.4.4 Öffentlicher Raum

Neben funktionalen Verbesserungen werden Maßnahmen im öffentlichen Raum insbesondere zur Unverwechselbarkeit der Haupteinkaufsstraße beitragen und damit den Wiedererkennungswert erhöhen. Dabei soll auf die bereits realisierten Strukturen aufgebaut werden, ohne diese wesentlich zu verändern. In Frage kommen hier vorrangig folgende Ansätze:

- **Landmarken:** Im nördlichen und südlichen Eingangsbereich der Ernst-Thälmann-Straße sollen durch auffällige bauliche Gebilde die Eingänge in die Hauptgeschäftsstraße deutlich gekennzeichnet werden (z. B. durch Skulpturen, Torbögen, Stelen etc.)
- **Freiraumgestaltung:** Je nach definierter Zielgruppe soll der Erlebniswert im öffentlichen Straßenraum der Ernst-Thälmann-Straße gesteigert werden. Dies können z. B. generationsübergreifende und bewegungsfördernde Spielgeräte, die Installation von Wasserspielen, beispielbare Skulpturen oder auch symbolische Verschönerungsmaßnahmen sein.
- **Aussichtspunkte:** Über erhöhte Ausblicke sollen „Perspektivwechsel“ kreiert werden, sodass sich die Sicht auf Vertrautes ändern und für Neues geöffnet werden kann.
- **Außenbewirtschaftung:** Die Ausweitung gastronomischer Aktivitäten auf öffentlichen Platzflächen belebt diese in hervorragender Weise.
- **Ladenbeleuchtung:** Die Verlängerung und Angleichung der Schaufensterbeleuchtungszeiten steigert die Erlebarkeit des Einzelhandelsangebots auch nach Ladenschluss.
- **Leitsystem:** Der Aufbau eines Leitsystems für Kunden des Zentralen Versorgungsbereiches zur Orientierung über die gewerblichen Anbieter, wobei aufgrund vertraglicher Regelungen ein von der Stadt gebundenes Werbeunternehmen einzubeziehen ist, schafft raschen Überblick und erlaubt gezieltes Aufsuchen.



Landmarke:  
Beispiel Kunstwerk  
(Quelle:  
[www.andreashelmling.de](http://www.andreashelmling.de))



Aussichtspunkt:  
Beispiel Kletterturm  
(Quelle:  
[www.spielgeraeteparkbauten.de](http://www.spielgeraeteparkbauten.de))



Freiraumgestaltung:  
Beispiel für generationsübergreifende und bewegungsfördernde Spielgeräte  
(Quelle: [www.awo-journal.de](http://www.awo-journal.de))

### 3.4.5 Gebäudesanierung und Neubau

Hierzu zählen neben der energetisch-klimatischen Verbesserung der Gebäudesubstanz auch der Austausch von nach Erstsanierung nicht mehr zeitgemäßer Haustechnik durch energieeffiziente und klimaschonende Anlagen (z. B. Solarthermie, Photovoltaik, Wärmepumpen, Mini-Blockheizkraftwerke).

Gleichfalls kommen auch (erneute) substanzerhaltende bzw. -verschönernde Erneuerungsmaßnahmen in Betracht.

Gegenwärtig zeigen sich folgende Modernisierungs- und Instandhaltungsnotwendigkeiten:

- **Hauptgebäude mit umfassendem Sanierungsbedarf:** Ernst-Thälmann-Straße 13 (Hintergebäude), Bahnhofstraße 11 (Seitengebäude)
- **Hauptgebäude mit teilweise Sanierungsbedarf:** Ernst-Thälmann-Straße 2a, Ernst-Thälmann-Straße 11 (Hintergebäude), Ernst-Thälmann-Straße 17 (Hintergebäude), Ernst-Thälmann-Straße 19, Röntgenstraße 1

Für die Wiederherstellung des städtebaulichen Zusammenhangs mit dem Umfeld, der weiteren Belebung sowie der Stärkung der Wohnfunktion im Stadtkern besitzen die brachliegenden Grundstücke bzw. mindergenutzten Bebauungslücken eine wesentliche Bedeutung. Hier bieten sich folgende Bebauungspotenziale in erstklassiger Innenstadtlage:

- **Neubau auf Brachflächen:** Bahnhofstraße „1e“, Bahnhofstraße 5/7
- **Neubau in Baulücken:** Bahnhofstraße „19“



Beispiel: Ernst-Thälmann-Straße 13 (Hintergebäude) - Komplettsanierung erforderlich



Beispiel: Ernst-Thälmann-Straße 19 - Teilsanierung erforderlich



Beispiel: Bahnhofstraße 5/7 - Potenzialfläche für Neubau

### 3.4.6 Öffentlichkeitsarbeit und Marketing

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit kommt es darauf an, auf der Grundlage der erarbeiteten Entwicklungsziele sowie des kreierten Standortprofils für den Zentralen Versorgungsbereich systematisch an der Markenentwicklung für die Hauptgeschäftsstraße zu arbeiten. Auf der Basis dieser strategischen Markenbildung werden geeignete Maßnahmen zur Entwicklung des öffentlichen und privaten Raumes sowie passende Kommunikationsinstrumente abgeleitet. Gleichzeitig soll angestrebt werden, das heutige Image der Geschäftsstraße nachhaltig zu verändern – das heißt: positive Entwicklungen sichtbar machen, eine wohlwollende Berichterstattung erreichen sowie attraktive Identifikationsmerkmale bieten.

Die Finanzierung der Maßnahmen wird insbesondere über den Verfügungsfonds erfolgen. Der Schwerpunkt wird hier in der Unterstützung investitionsvorbereitender und nicht investiver Maßnahmen, die durch die Fördertatbestände der öffentlichen Programme nicht abgedeckt sind, gesehen.

Weitere Aufgaben und Projekte können sein:

- **Gemeinschaftsaktionen:** Die im Stadtzentrum ansässigen Händler sollen mit gemeinschaftlichen Aktionen auf sich und ihren Standort aufmerksam machen. Hierfür sind Ideen zu entwickeln und umzusetzen. Denkbar sind die Ausgestaltung saisonaler Höhepunkte, gemeinsame Rabatt- und Werbeaktionen sowie andere kreative Kundenbindungsprojekte.
- **Gemeinschaftswerbung:** Um als ein komplexer Standort wahrgenommen zu werden, soll die Einzelwerbung verringert und durch Gemeinschaftswerbung kompensiert werden.
- **Medien:** Für Marketingmaßnahmen sollen bestehende und neue Kommunikationswege, wie die städtische Homepage, die Website des Interessenvereins, der Infokanal des Medienkulturvereins, lokale Zeitungen, das Amtsblatt oder eigene Informationsschriften genutzt werden.
- **Wettbewerbe:** Über öffentliche Veranstaltungen in Rahmen laufender Wettbewerbsverfahren wird eine breite Öffentlichkeit auf den Wettbewerbsgegenstand und damit auf den Einzelhandelsstandort aufmerksam gemacht. Geplant ist dieses Vorgehen z. B. für die Landmarke im Eingangsbereich Bahnhofstraße / Ernst-Thälmann-Straße.

### 3.4.7 Kosten und Finanzierung

Die Zusammenfassung von Kosten und Finanzierung ergibt sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand aus den vorgesehenen Maßnahmen und untersetzt diese mit groben Kostenannahmen und veranschlagten Fördermitteln für den voraussichtlichen Durchführungszeitraum von etwa acht Jahren (2012 - 2019).

Programm SOP	Gesamt- ausgaben in Euro	Förder- rahmen in Euro	Finanzhilfe (2/3) in Euro	Eigenmittel (1/3) in Euro
<b>1. Vorbereitung</b>				
1.2 Weitere Vorbereitung	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>2. Grunderwerb</b>				
Für Erschließung und Gemeinbedarf bzw. zum Zwecke des Rückbaus	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3. Ordnungsmaßnahmen</b>				
3.5 Rückbau privater baulicher Anlagen	15.000	15.000	10.000	5.000
3.6 Herstellung und Änderung von Er- schließungsanlagen	60.000	60.000	40.000	20.000
<b>Summe</b>	<b>75.000</b>	<b>75.000</b>	<b>50.000</b>	<b>25.000</b>
<b>4. Baumaßnahmen</b>				
4.1 Erneuerung von Gebäuden (Annahme: 40 % Förderfähigkeit)	550.000	220.000	146.667	73.333
<b>Summe</b>	<b>550.000</b>	<b>220.000</b>	<b>146.667</b>	<b>73.333</b>
<b>5. Sicherungsmaßnahmen</b>				
Sicherungsmaßnahmen	0	0	0	0
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>6. Sonstige Maßnahmen</b>				
6.1 Vergütung für Sanierungsträger/ -beauftragte	75.000	75.000	50.000	25.000
6.2 Stadtumbaumanagement (Hier: Zentrumsmanagement)	210.000	210.000	140.000	70.000
6.7 Verfügungsfonds	220.000	110.000	73.333	36.667
6.8 INSEK/Stadtumbau-/Handlungskonzept	15.000	15.000	10.000	5.000
<b>Summe</b>	<b>520.000</b>	<b>410.000</b>	<b>273.333</b>	<b>136.667</b>
<b>Summe Positionen 1. - 6.</b>	<b>1.145.000</b>	<b>705.000</b>	<b>470.000</b>	<b>235.000</b>
<b>Einnahmen</b> von Dritten für Verfügungsfonds				<b>17.500</b>

### 3.4.8 Abschluss- und Übergangsszenario

Nachfolgend wird der vor allem förder technisch bedeutsame Übergang vom abzuschließenden Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) zum neuen Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) skizziert.

Das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum-Heidenau“ wurde 1995 mit Beschluss der Sanierungssatzung förmlich festgelegt. Mit der fortschreitenden Sanierung wurden die Schwerpunkte der Stadtsanierung regelmäßig überprüft und, soweit erforderlich, den Entwicklungen angepasst. Die Prioritäten der städtebaulichen Sanierung lassen sich dabei in zwei Phasen aufteilen:

Zum Zeitpunkt der Ausweisung des Sanierungsgebietes war die Innenstadt Heidenaus durch einen starken Verfall der Gebäudesubstanz und der Infrastruktur gekennzeichnet. Die Gebäude und Freiflächen befanden sich aufgrund der unterlassenen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten zu DDR-Zeiten in einem zumeist sehr schlechten baulichen Zustand. Ausgehend von dieser Situation ging es zunächst vor allem um die:

- Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes
- Modernisierung der kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen und der Gebäude privater Dritter
- Instandsetzung der Verkehrs- und Grünanlagen
- Leitungssanierung der Stadttechnik

Im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme hat sich das Stadtbild des Heidenauer Stadtkerns stetig zu dessen Gunsten gewandelt und man ist den grundlegenden Sanierungszielen ein gutes Stück näher gekommen. Gleichzeitig haben sich die Anfangsprämissen inhaltlich verschoben. Die Auswirkungen des demografischen Wandels und die wirtschaftliche Neuaufstellung in Kombination mit gesamtstädtischen Entwicklungstendenzen erforderte die Fortschreibung der Sanierungsziele. Diese wurden nach einer Gesamtanpassung in 2001 zuletzt 2009 in den Vorbereitenden Untersuchungen für eine Erweiterung des Sanierungsgebietes so formuliert:

- Fortsetzung der Instandsetzung und Modernisierung noch unsanierter Gebäude und Freiflächen
- Stärkung der Zentrumsfunktionen der Innenstadt durch Einzelhandel und Dienstleistungen
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit des Wohnens im Stadtzentrum gegenüber den anderen Wohnstandorten im Stadtgebiet zur Vermeidung von Zersiedelungstendenzen
- Beibehaltung der Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe
- Minderung von Umweltbelastungen und Schonung von Umweltressourcen
- Ausbau der Individualität des Quartiers

Nach nun etwa 18 Jahren Stadtsanierung hat der Stadtkern von Heidenau eine sehr positive bauliche Entwicklung genommen. Der zentrale Ort des öffentlichen, geschäftlichen und sozialen Lebens konnte durch viele Maßnahmen grundsätzlich erneuert werden. Herausragende Beispiele sind der Umbau der Ernst-Thälmann-Straße, die Erneuerung der Bahnhofstraße, die Ersterrichtung eines Marktplatzes, die Umgestaltung des Platzes der Freiheit und die Branchenrevitalisierung zur Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums.

Im Laufe der Zeit wurde in Heidenau jedoch immer deutlicher, dass die angestrebte Belebung insbesondere des grundlegend aufgewerteten Einkaufsboulevards Ernst-Thälmann-Straße und der grundhaft ausgebauten innerstädtischen Hauptachse Bahnhofstraße als zentrale Bereiche der Stadtmitte nicht allein durch "klassische" hoch- und tiefbauliche Vorhaben erreicht werden kann.

Da eine Aufstockung von Finanzhilfen für eine Weiterführung der noch notwendigen Sanierungsmaßnahmen entsprechend der letzten Programmausschreibungen in der bestehenden Fördergebietskulisse nicht mehr möglich ist, soll die Laufzeit der Städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum 31.12.2015 enden.

Es bestehen nur noch geringe Altbewilligungen. Die letzten Mittel werden zeitnah abgerufen und abfinanziert.

Dagegen verläuft die Ablösung von Sanierungsausgleichsbeträgen sehr erfolgreich, sodass die Erhebung per Bescheid nur noch eine untergeordnete Rolle spielen wird.

Um den negativen Tendenzen wie Geschäftsaufgaben, Verschlechterung des Branchenmixes, Vandalismus und Anstieg der Unterhaltungskosten entgegen zu wirken, war es dringend geboten, anderweitige Möglichkeiten zur nachhaltigen Förderung vor allem weiterer attraktiver investiver aber auch zielgenauer nicht investiver Belebungsmaßnahmen zu erschließen.

Vor diesem Hintergrund wurde der Beschluss gefasst, für den rund 5,5 ha großen Kernbereich des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum-Heidenau“ eine neue Gebietskulisse im Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) als "Heidenau-Stadtkern" festzulegen und als Fördergebiet zu beantragen. Damit erfolgte eine Konzentration auf besonders entwicklungsrelevante Bereiche der Innenstadt, ohne wesentliche Eingriffe in bereits städtebaugeförderte Strukturen vornehmen zu müssen.

Der Gebietsumgriff wurde so gewählt, dass alle für die Zentrumsbelebung bedeutsamen Funktionen und gravierenden Problembereiche erfasst sind. Dabei wurden Überschneidungen mit bestehenden Gebietskulissen der Städtebauförderung vermieden. Gegenüber dem Geltungsbereich der Städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme erfolgte eine Reduzierung auf weniger als 25 % der Fläche.

### 3.4.9 Indikatoren der Zielerreichung

Im Zuge der Umsetzung der Gesamtmaßnahme empfiehlt sich eine regelmäßige Evaluierung der Gebietsziele. Dies kann durch eine Einschätzung der Entwicklungstrends unter Zuhilfenahme eines Abgleichs geeigneter Indikatoren erfolgen.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Auswahl möglicher Indikatoren vor, die in der Praxis bedarfsweise angepasst werden können. Die Daten sind jährlich jeweils auf Gebietsebene möglichst vollständig, aber mit zumutbarem Aufwand zu erfassen.

SOP-Gebiet			Vergleichs-	Fortschreibung						
			jahr	jeweils zum 31.12.						
			2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<b>A Bevölkerung</b>										
1	Bevölkerung	absolut								
		2012=100%								
2	Saldo Geburten / Sterbefälle	absolut								
		2012=100%								
3	über 60-Jährige	absolut								
		Anteil in %								
4	unter 18-Jährige	absolut								
		Anteil in %								
5	Saldo Zuzüge / Fortzüge	absolut								
		2012=100%								
<b>B Städtebau und Denkmalpflege</b>										
6	Hauptgebäudebestand	absolut								
		2012=100%								
7	unsanierte Hauptgebäude	absolut								
		Anteil in %								
<b>C Wohnen</b>										
8	Wohnungsbestand	absolut								
		2012=100%								
9	leer stehende Wohnungen	absolut								
		Anteil in %								

SOP-Gebiet		Vergleichs- jahr	Fortschreibung jeweils zum 31.12.						
			2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>D Wirtschaft</b>									
10	Gewerbeeinheiten:	absolut							
		2012=100%							
11	- davon Einzelhandel	absolut							
		2012=100%							
12	- davon Dienstleistungen	absolut							
		2012=100%							
13	Gewerbeleerstand:	absolut							
		Anteil in %							
14	- davon Einzelhandel	absolut							
		2012=100%							
15	- davon Dienstleistungen	absolut							
		2012=100%							

## 4 Anlagen

### 4.1 Fotodokumentation

#### Hauptgebäude Ernst-Thälmann-Straße (inkl. Umfeld)



Ernst-Thälmann-Straße 1  
(Apotheke, Arztpraxis, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 1  
(Rückseite – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 2 – Vordergebäude  
(Bekleidung, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 2 – Hintergebäude  
(Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 2a  
(Lebensmittel, Postagentur – teilweise saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 3  
(Asiashop, Ladenleerstand, Wohnen – neu errichtet)



Ernst-Thälmann-Straße 4 – Vordergebäude  
(Spielzeugwaren, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 4 – Hintergebäude  
(Wohnen – neu errichtet)



Ernst-Thälmann-Straße 5  
(Gastronomie, Telekommunikation, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 6  
(Fahrschule, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 7  
(Ladenleerstand, Arztpraxen, Anwaltskanzlei, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 7/9  
(Straßenfront)



Ernst-Thälmann-Straße 8  
(Bekleidung, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 9  
(Asiashop, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 10  
(Parfümerie, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 11 – Vordergebäude  
(Friseur, Reisebüro, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 11 – Hintergebäude  
(Wohnen – teilweise saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 12  
(Sicherheitstechnik, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 13 – Vordergebäude  
(Bekleidung, Tattoo-/Piercing-Studio, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 13 – Hintergebäude  
(Komplettleerstand – nicht saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 14 – Vordergebäude  
(Sportartikel, Versicherung, Kosmetik, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 14 – Seitengebäude  
(Schmuck, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 15 – Vordergebäude  
(Arztpraxis, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 15 – Hintergebäude  
(Wohnen, Lager – weitgehend saniert)



Röntgenstraße 1  
(Ladenleerstand, Wohnen – teilweise saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 17 – Vordergebäude  
(Finanzinstitut, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 17 – Hintergebäude  
(Wohnen, Lager – teilweise saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 18  
(Podologie, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 19  
(Wohnen – teilweise saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 21  
(Wohnen, DLRG – teilweise saniert)



Gleisunterführung von der Ernst-Thälmann-Straße zur Fritz-Weber-Straße



Ernst-Thälmann-Straße – Mittlerer Bereich



Ernst-Thälmann-Straße – Eingangssituation an Bahnhofstraße



Ernst-Thälmann-Straße – Eingangssituation an Einsteinstraße

## Hauptgebäude Bahnhofstraße (inkl. Umfeld)



Bahnhofstraße 1a  
(Ladenleerstand – weitgehend saniert)



Bahnhofstraße 1b  
(Reisebüro, Fotostudio – weitgehend saniert)



Bahnhofstraße 1c  
(Beräumungsservice – weitgehend saniert)



Bahnhofstraße 1d  
(Gastronomie – weitgehend saniert)



Bahnhofstraße „1e“  
(Brachfläche)



Bahnhofstraße 3  
(Heimelektrogeräte – weitgehend saniert)



Bahnhofstraße 5/7  
(Brachfläche)



Bahnhofstraße 9  
(Ladenleerstand, Wohnen – weitgehend saniert)



Bahnhofstraße 11 – Vordergebäude  
(Gastronomie, Wohnen – weitgehend saniert)



Bahnhofstraße 11 – Seitengebäude  
(Backwarenherstellung – teilweise saniert)



Bahnhofstraße 13  
(Sicherheitstechnik, Bücher, Wohnen – weitgehend saniert)



Bahnhofstraße 15  
(Wohnen – weitgehend saniert)



Einsteinstraße 2  
(Wohnen – weitgehend saniert)



Bahnhofstraße 17  
(Wohnen – neu errichtet)



Bahnhofstraße „19“  
(Baulücke)



Robert-Koch-Straße 2  
(Ladenleerstand, Wohnen – weitgehend saniert)



Ringstraße 11  
(Uhren, Wohnen – weitgehend saniert)



Bahnhofstraße – Mittlerer Bereich

## 4.2 Planteil

Plan 1: Übersicht Fördergebiete

Plan 2: Gebietsabgrenzung

Plan 3: Gestaltstruktur

Plan 4: Nutzungsstruktur

Plan 5: Missstände und Potenziale

Plan 6: Maßnahmen und Handlungsbedarf



**Plan 1**  
**Übersicht Fördergebiete**

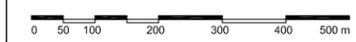
-  SOP "Heidenau-Stadtkern"
-  SEP "Heidenau-Stadtzentrum"
-  SUO-R "Heidenau-Gommern 2"
-  SUO-R "Heidenau-Süd 2"
-  SUO-R/SUO-A  
- "Heidenau-Neu-MügelIn"  
- "Heidenau-Neu-MügelIn-Mitte"
-  SSP "Wohngebiet MügelIn"

Stadt  
**HEIDENAU**

SOP - SEKO  
Gebiet  
**"Heidenau-Stadtkern"**



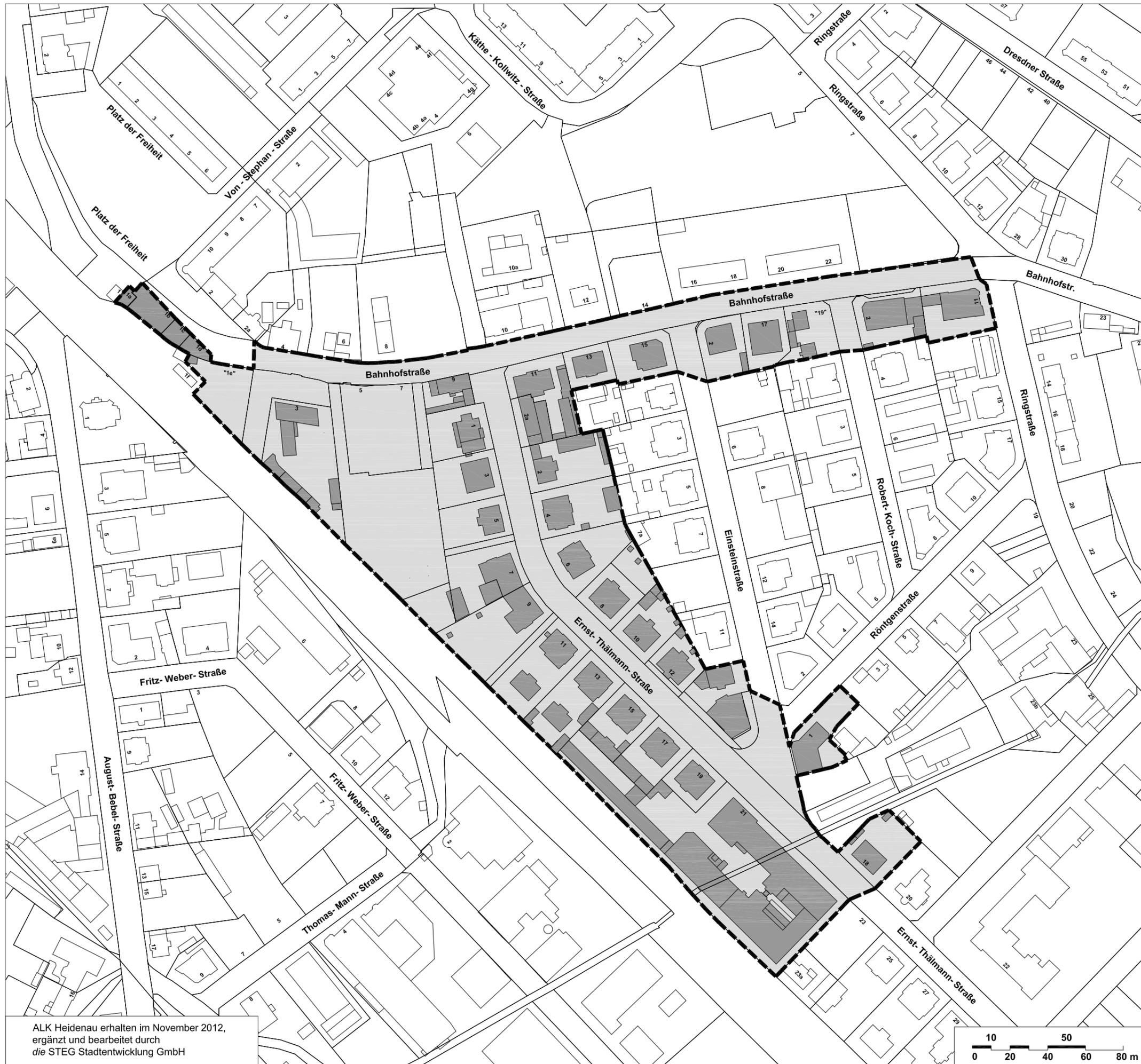
ALK Heidenau erhalten im November 2012,  
ergänzt und bearbeitet durch  
die STEG Stadtentwicklung GmbH



93060	25.04.2013 Neumann/GH/s
1. Änd.	
2. Änd.	

**Plan 2**  
**Gebietsabgrenzung**

 Abgrenzung des Gebietes  
(Fläche ca. 5,5 ha)

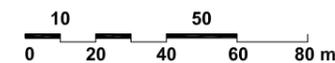


Stadt  
**HEIDENAU**

SOP - SEKO  
Gebiet  
"Heidenau-Stadtkern"



ALK Heidenau erhalten im November 2012,  
ergänzt und bearbeitet durch  
die STEG Stadtentwicklung GmbH



93060	25.04.2013 Neumann/GH/s
1. Änd.	
2. Änd.	



**Plan 3  
Gestaltstruktur**

Abgrenzung des Gebietes  
(Fläche ca. 5,5 ha)

**Gebäude**

Hauptgebäude

Nebengebäude

Denkmal

**Frei- und Erschließungsflächen**

Gestalteter Straßen- und Platzraum

Fahrbahn

Geh- bzw. Radweg

Parken

Begrünte Fläche

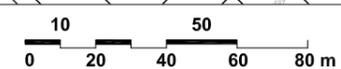
Befestigte Fläche

Stadtbildprägender Baum

Stadt  
**HEIDENAU**

SOP - SEKO  
Gebiet  
**"Heidenau-Stadtkern"**

ALK Heidenau erhalten im November 2012,  
ergänzt und bearbeitet durch  
die STEG Stadtentwicklung GmbH



93060	25.04.2013 Neumann/GIIIIS
1. Änd.	
2. Änd.	



**Plan 4  
Nutzungsstruktur**

Abgrenzung des Gebietes  
(Fläche ca. 5,5 ha)

**Gebäude**

Wohn-/Geschäftshaus

Wohnen

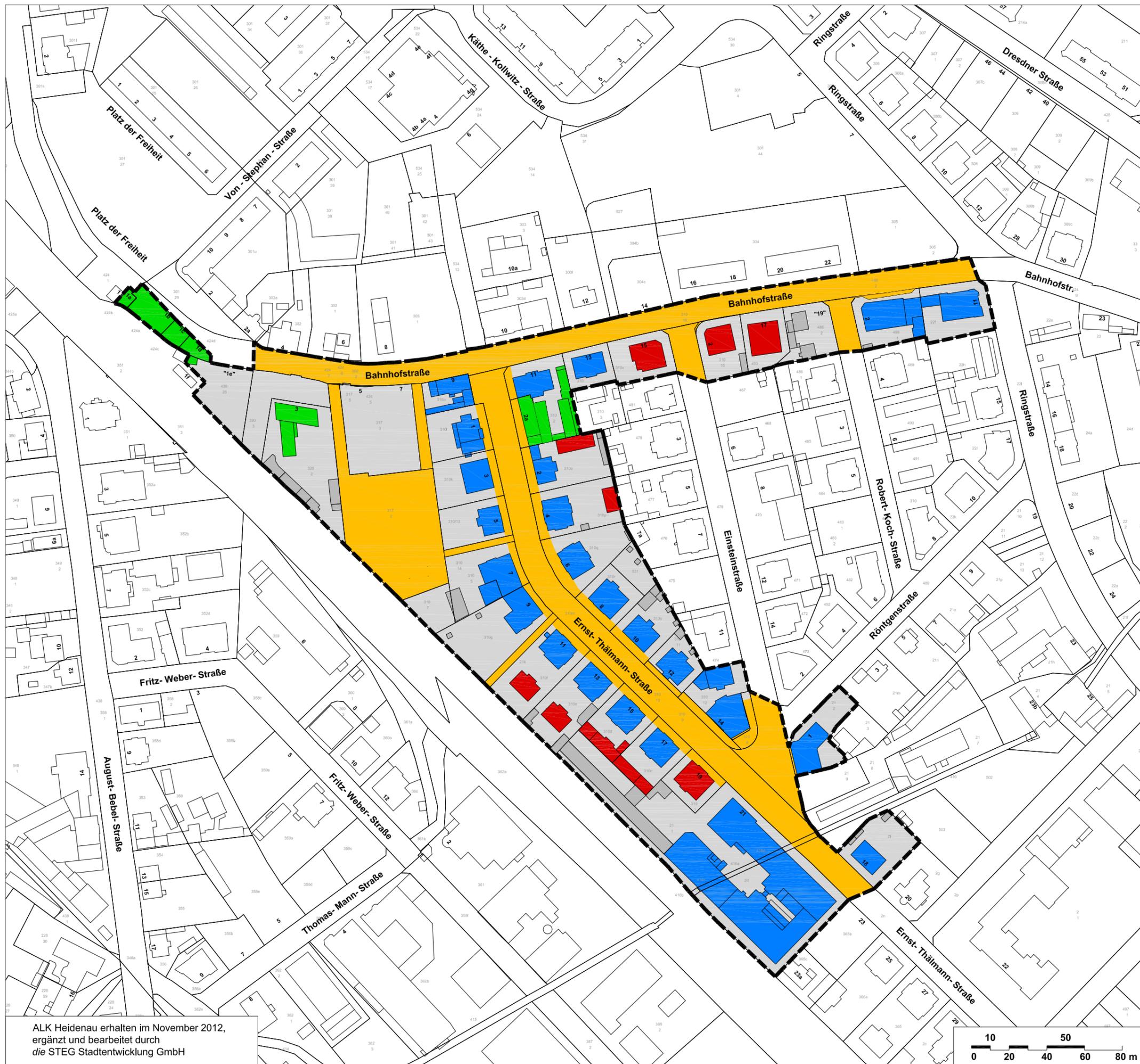
Gewerbe

Nebennutzung

**Frei- und Erschließungsflächen**

Öffentliche Nutzung

Private Nutzung

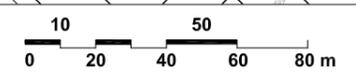


Stadt  
**HEIDENAU**

SOP - SEKO  
Gebiet  
**"Heidenau-Stadtkern"**



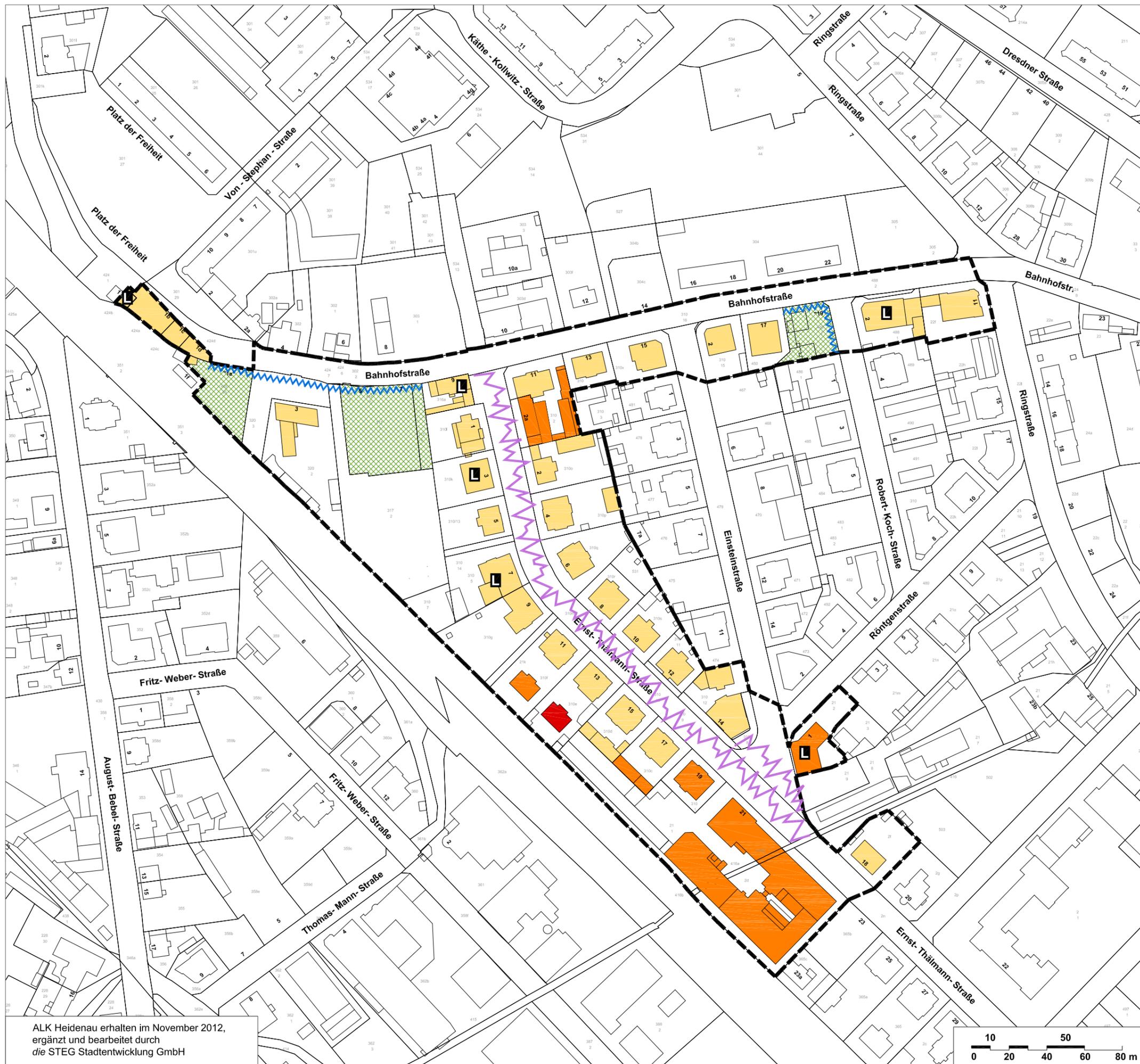
ALK Heidenau erhalten im November 2012,  
ergänzt und bearbeitet durch  
die STEG Stadtentwicklung GmbH



93060	25.04.2013 Neumann/GH/Is
1. Änd.	
2. Änd.	

**Plan 5**  
**Misstände und Potenziale**

-  Abgrenzung des Gebietes  
(Fläche ca. 5,5 ha)
-  Hauptgebäude  
im Wesentlichen ohne Substanzmängel
-  Hauptgebäude  
zum Teil mit Substanzmängeln
-  Hauptgebäude  
mit erheblichen Substanzmängeln
-  Hauptgebäude mit Ladenleerstand
-  Defizite in der Aufenthaltsqualität
-  Brachliegen einer Baufläche
-  Fehlen einer Raumkante

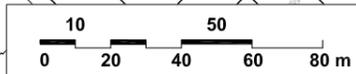


Stadt  
**HEIDENAU**

SOP - SEKO  
Gebiet  
**"Heidenau-Stadtkern"**



ALK Heidenau erhalten im November 2012,  
ergänzt und bearbeitet durch  
die STEG Stadtentwicklung GmbH



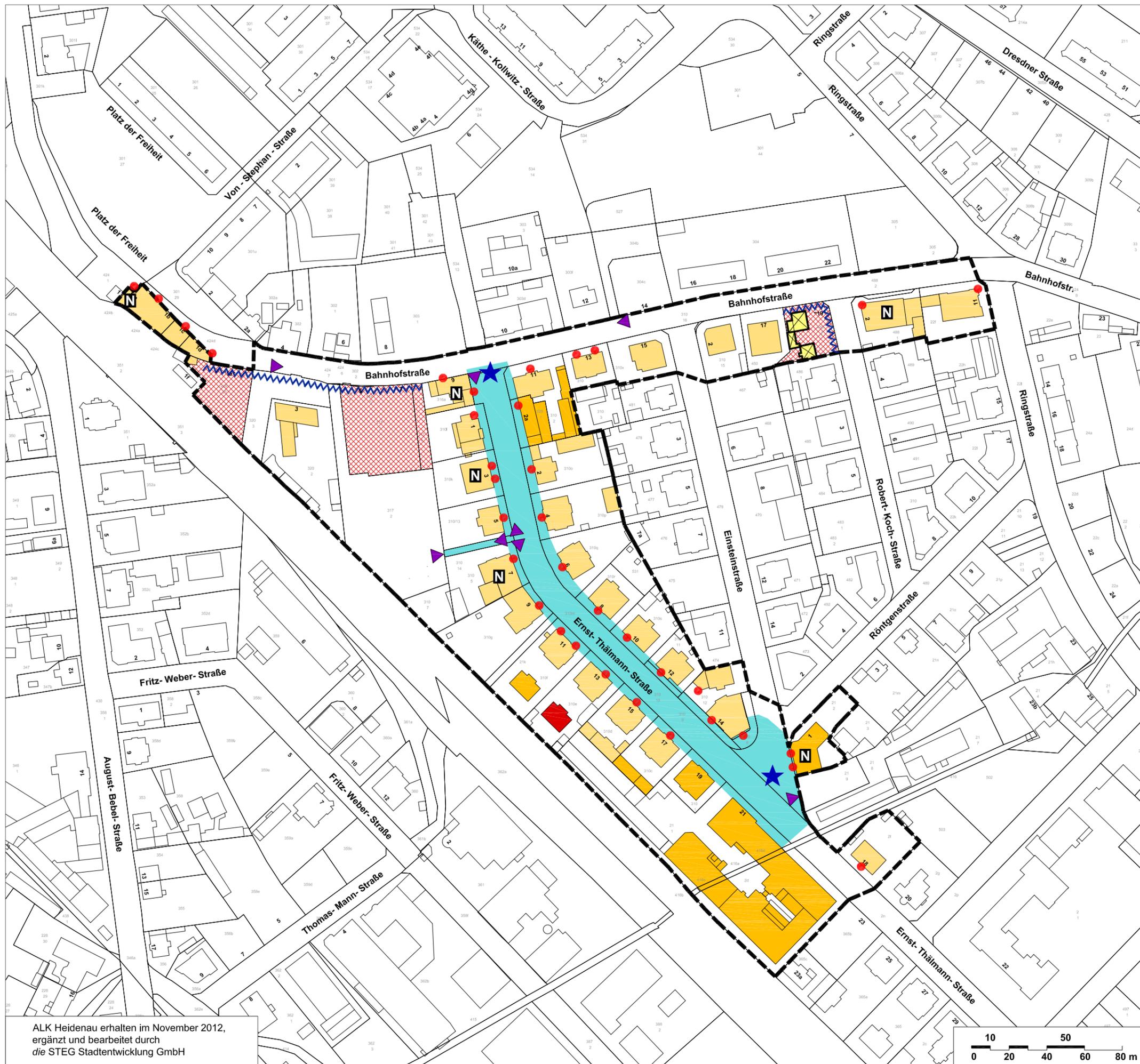
93060	25.04.2013 Neumann/Gllis
1. Änd.	
2. Änd.	

# Plan 6 Maßnahmen und Handlungsbedarf

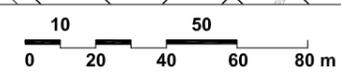
-  Abgrenzung des Gebietes (Fläche ca. 5,5 ha)
-  Hauptgebäude mit geringem Sanierungsbedarf
-  Hauptgebäude mit teilweise Sanierungsbedarf
-  Hauptgebäude mit umfassendem Sanierungsbedarf
-  Rückbau
-  Flächenmanagement zur Nachnutzung
-  Freiraumaufwertung mit Zielgruppenorientierung
-  Bebauung einer Brachfläche
-  Schaffung einer Raumkante
-  Anbau barrierefreien bzw. -armen Gebäudezuganges
-  Landmarke als Erkennungszeichen
-  Leitsystem

## Stadt **HEIDENAU**

### SOP - SEKO Gebiet "Heidenau-Stadtkern"



ALK Heidenau erhalten im November 2012, ergänzt und bearbeitet durch die STEG Stadtentwicklung GmbH



93060	25.04.2013	Neumann/GIIIIS
1. Änd.		
2. Änd.		

## **4.3 Anhang**

Anhang 1: Informationsschreiben Grundstücks- und Wohnungseigentümer

Anhang 2: Handout für Grundstücks- und Wohnungseigentümer

Stadt Heidenau • Postfach 80 • 01801 Heidenau

Ihr Schreiben vom: -  
Ihre Zeichen: -

### MUSTER FÜR SERIENBRIEF

Grundstücks- und Wohnungseigentümer:  
Anschriften

Amt, Sachgebiet: Bauamt,  
Stadtentwicklung / Liegenschaften  
Herr Holthaus  
Nordstr. 27, OG, Zi. 111  
(03529) 571480  
(03529) 571196  
e-Mail: [olaf.holthaus@heidenau.de](mailto:olaf.holthaus@heidenau.de)  
(Kein Zugang für elektronisch  
signierte sowie für verschlüsselte  
elektronische Dokumente)  
Zeichen: 80.11  
Datum: 2013-01-09

### Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP)“ – Erstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (SEKO) für das Fördergebiet „Heidenau-Stadtkern“: Beteiligung der Grundstücks- und Wohnungseigentümer

Sehr geehrte/r Frau/Herr XY bzw. Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadt Heidenau ist es im Herbst letzten Jahres gelungen, in o.g. Förderprogramm aufgenommen zu werden (nähere Informationen siehe beigefügtes Handout).  
Damit soll die bereits durch das Sanierungsgebiet „Heidenau-Stadtzentrum“ in den vergangenen Jahren erfolgte Aufwertung der Heidenauer Stadtmitte fortgesetzt werden.  
Dies ist insbesondere notwendig, da einerseits die Sanierungsförderung mittlerweile ausgelaufen, andererseits eine nachhaltige Belebung der Innenstadt Heidenaus weiterhin dringlich ist.

Als strategischer Leitfaden und überzeugende Argumentationshilfe gegenüber der Fördermittelstelle ist die Erarbeitung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzepts unabdingbar; dazu hat die Stadt Heidenau die STEG Stadtentwicklung GmbH, Dresden, gebunden.

Da die künftige Festlegung sinnvoller und förderwürdiger Maßnahmen unter direkter Einbeziehung der Betroffenen erfolgen soll, werden neben den relevanten Vereinen und Gewerbetreibenden die Eigentümer der im Fördergebiet gelegenen Grundstücke und Wohnungen bei der Konzepterstellung beteiligt; personelle Überschneidungen lassen sich dabei nicht vermeiden.

Daher möchten wir Sie bitten, uns nach Möglichkeit **Ihre Ideen und Anmerkungen** zur weiteren funktionalen bzw. gestalterischen Verbesserung der „Heidenauer City“ auf den Ihnen zusagenden Wegen zukommenzulassen; aufgrund der jährlich begrenzten Förderantragsfrist benötigen wir Ihre Stellungnahme bis zum **18. Januar 2013**.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns sehr herzlich.  
Bei Rückfragen können Sie sich jederzeit gerne an uns wenden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Ullrich  
Bauamtsleiter

#### Anlage

Stadt Heidenau Dresdner Str. 47 01809 Heidenau	Fon: (03529) 571-0 Fax: (03529) 571-199 Internet: <a href="http://www.heidenau.de">www.heidenau.de</a>	Öffnungszeiten: Mo 8:30-12:00 u. 13:00-15:30 Uhr (Mi. geschlossen) Di + Do 8:30-12:00 u. 13:00-18:00 Uhr Fr 8:30-12:00 Uhr	Ostächsische Sparkasse Dresden Konto 30000 16243 BLZ 850 503 00 IBAN: DE30 8505 0300 3000 0162 43 BIC: OSDDDE81XXX
--	--	--	---

Informationsschreiben zur Grundstücks- und Wohnungseigentümer; Quelle: Stadt Heidenau

---

die **STEG**

**Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO)  
„Heidenau-Stadtkern“  
Stadt Heidenau**



**Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP)  
Betroffenenbeteiligung**

die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

---

---

die **STEG**

**Themenschwerpunkte**

- Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (SOP)
- Städtebauliches Entwicklungskonzept (SEKO)
- Maßnahmebeispiele (investiv / nichtinvestiv)
- Verfügungsfonds
- Zentrumsmangement
- Zeitplan / Mittelverwendung

### „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ – Grundlagen/Stand

- Bund-Länder-Programm der **Städtebauförderung**
- **Zuwendungsempfänger** Stadt (die Stadt kann Zuwendungen inkl. Eigenanteil an Dritte weitergeben)
- **Zuwendungshöhe** 66 2/3 % (städtischer Eigenanteil 33 1/3 %)
- Antragstellung durch Stadtverwaltung Heidenau erfolgreich:  
**Programmaufnahme** 22.10.2012
- Kurzer **Umsetzungszeitraum**:
  - 2013 bis 2016 Bewilligungszeitraum
  - bis 2019 Abfinanzierung
- Geringe **Mittelausstattung** (je 25.000 € in 2013 und 2014 plus je 12.500 € der Stadt zzgl. 10.000 € in 2013 ohne Förderung, nur Eigenmittel)
- **Städtebauliches Entwicklungskonzept** (SEKO) als Argumentationshilfe erforderlich

3

### „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ – Inhalte/Zielstellungen

- **Stärkung** zentraler Versorgungsbereiche
- Gesamtmaßnahmen zur **Erhaltung** und **Entwicklung** als Standorte für Wirtschaft, Freizeit und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben
- **Aufwertung** und **Profilierung** des Standortes
- **Beteiligung, Kooperation** und **Mitwirkung** der Akteure



4



### Maßnahmebeispiele I (investiv)

- Allgemein: Freiraumaufwertung (Landmarken, Sitzgelegenheiten, Bepflanzung, Beleuchtung etc.)
- Heidenau: Bauliche Umsetzung des identitätsstiftenden Themas „Spielend Einkaufen“ (mehrgenerative Spielgeräte, belebende Wasserspiele, beispielbare Skulpturen etc.)



Idee: Leitsystem



Idee: Stadtlor



Idee: Spielplatz

7

### Maßnahmebeispiele II (investiv)

- Energetische Sanierung öffentlicher und privater Gebäude
- Verschönerungsarbeiten an bestehenden Gebäuden
- Anpassung der Gewerberäume (Um- und Ausbau der Ladenflächen, barrierefreier bzw. -armer Zugang etc.)
- Service und Kunst im öffentlichen Raum



Idee: Gebäudesanierung



Idee: Barrierefreiheit



Idee: Straßenbücherschrank

8

### Maßnahmebeispiele III (nichtinvestiv)

- Zentrumsmanagement (Personalkosten, Vor-Ort-Büro)
- Öffentlichkeitsarbeit (Internet, Newsletter etc.)
- Unterhaltungs- und Pflegearbeiten (Stadtmobiliar, Grünflächen etc.)
- Maßnahmen zur Gewerbeförderung (Schaufenstergestaltung, Kundenservice etc.)
- Maßnahmen zur Leerstandsreduzierung (Neuansiedlungen, Interimsnutzungen etc.)



Idee: Zwischennutzung Handwerkerpräsentation



Idee: Zwischennutzung „Einkaufstüte“



Idee: Zwischennutzung Galerie

9

### Verfügungsfonds

- Für **kleinteiligere** Maßnahmen aus **bürgerschaftlichem** Engagement
- Finanziert sich bis zu **50 %** aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden und zu mindestens **50 %** aus Mitteln von Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde
- Kosten für **nichtinvestive** Maßnahmen können nur aus dem Teil des Fonds finanziert werden, der nicht durch Städtebaufördermittel gespeist wird; d.h. je größer der Anteil der privaten Mittel bzw. der zusätzlichen Mittel der Gemeinde im Fonds, umso größer der Anteil, der für **nichtinvestive** Maßnahmen eingesetzt werden kann
- Einrichtung eines lokalen **Entscheidungsgremiums** zur Mittelverteilung
- Auswahl der Förderprojekte anhand einer lokalen **Richtlinie**



10

## Zentrumsmanagement

- **Einbindung und Aktivierung** der Akteure
- **Verwaltung des Verfügungsfonds:** Werbung, Antragsbearbeitung, Entscheidungsvorbereitung, Umsetzungskontrolle, Verwendungsnachweis
- **Geschäftsflächenmanagement:** Flächendatenbank, Akquise bei Fehlen von Branchen/Sortimenten etc.
- **Beratung der Immobilieneigentümer:** Nutzungsmodelle, Sanierung/Umbau, Fördermittel, Behördenabstimmung etc.
- **Inhaberberatung/-qualifizierung:** Schaufenstergestaltung, Gestaltung Eingangssituation, Serviceoffensiven zur Kundenbindung und -neugewinnung, Angebotsstruktur, Unternehmensgründung etc.



11

## Zeitplan/Mittelverwendung

- Erörterung von Maßnahmen mit den Akteuren
- 2. Vereinsveranstaltung zur Präsentation am 24.01.2013
- Fertigstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (SEKO)
- Antragsstellung zur Mittelaufstockung mit dem abgestimmten SEKO bis 28.02.2013
- Ausschreibung und Vergabe von Verfahrensträgerschaft inkl. Zentrumsmanagement
- Bereitstellung des Verfügungsfonds
- Straßenraumaufwertung durch Spielgeräte etc.



12