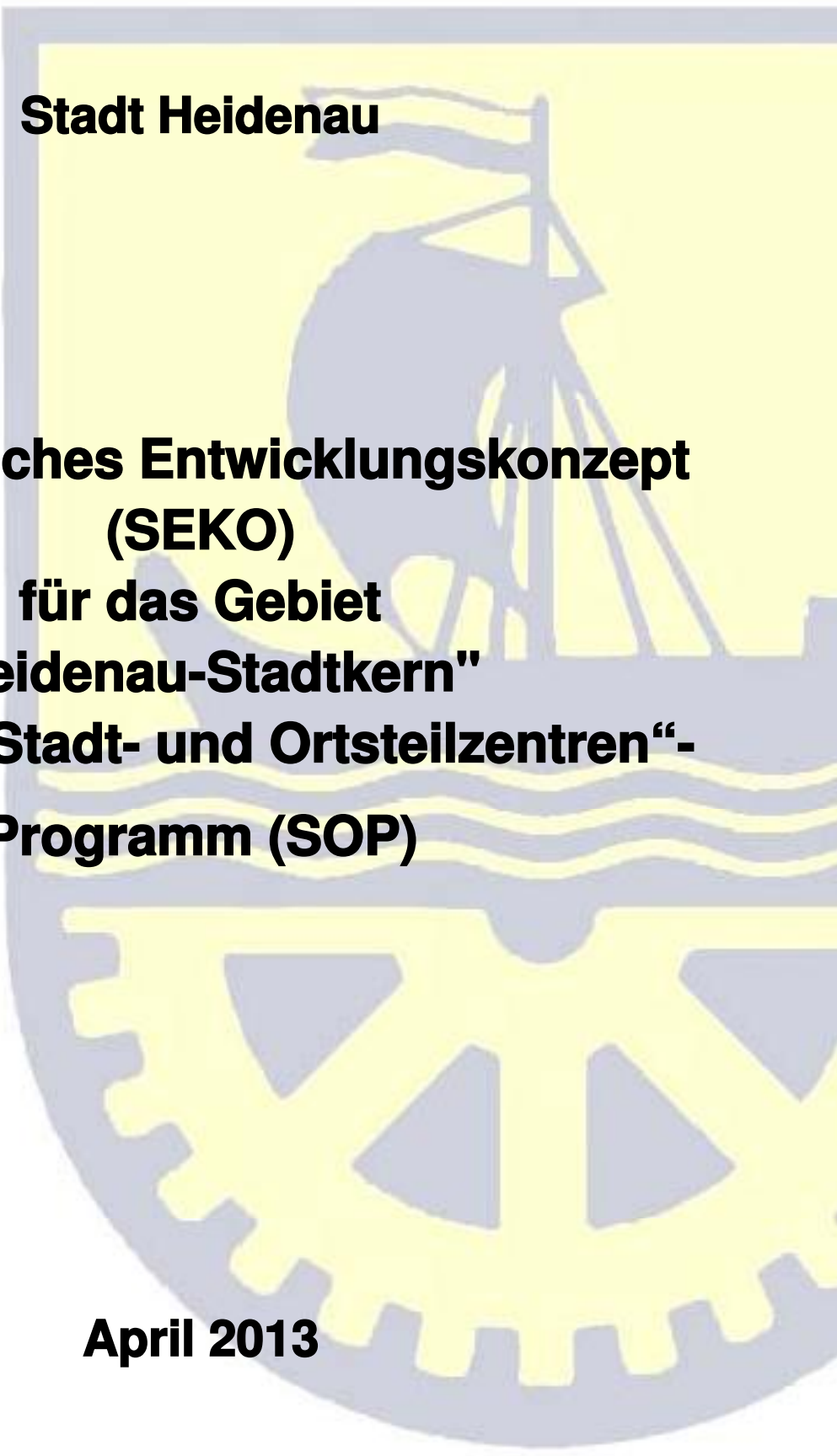




Stadt Heidenau

**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
homepage: 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
homepage: www.steg.de

April 2013

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	1
2	Einordnung des Fördergebietes in die Gesamtstadt	2
2.1	Lage und Funktion der Stadt	2
2.2	Historie und Stadtbild	3
2.3	Übergeordnete Planungen	3
2.4	Demografische Entwicklung	5
2.5	Gesamtstädtische Entwicklungskonzepte	9
2.6	Teilräumliche Fördergebiete	12
3	Städtebauliche Analyse	13
3.1	Gebietsstrukturstruktur	13
3.2	Gebietsumfeld	15
3.3	Kulturdenkmale	17
3.4	Bauzustand.....	18
3.5	Nutzungen	19
3.6	Erschließung und Verkehr	21
3.7	Freiflächen	22
3.8	Energetische Ausgangslage.....	23
4	Wettbewerbe und Akteure	24
4.1	Wettbewerb „Ab in die Mitte! Die City-Offensive Sachsen“	24
4.2	Interessenverein Stadtzentrum Heidenau e.V.....	26
5	Defizite und Potenziale	27
6	Beteiligung	29
7	Stadtteilkonzept (Entwicklungsziele)	31
8	Maßnahmekonzept und Umsetzungsstrategie	38
8.1	Verfahrensträgerschaft und Zentrumsmanagement.....	38
8.2	Zielgruppenanalyse und Profilbildung	39
8.3	Ladenflächenentwicklung und Betreiberakquisition.....	41
8.4	Öffentlicher Raum.....	42
8.5	Gebäudesanierung und Neubau	43
8.6	Öffentlichkeitsarbeit und Marketing	44
8.7	Kosten- und Finanzierungsübersicht	45
8.8	Abschluss- und Übergangsszenario	46
8.9	Indikatoren der Zielerreichung.....	48
9	Fotodokumentation	50
10	Anhang, Planteil	59

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 Belebung 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 Belebensmaßnahmen 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 dem Beitrag "Spielend Einkaufen" soll eine nachhaltige Belebung 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.

2 Einordnung des Fördergebietes in die Gesamtstadt

2.1 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“.

2.2 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 Elbeschifffahrt. 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. Durch die 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.

2.3 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 wird 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 seit 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.

2.4 Demografische Entwicklung

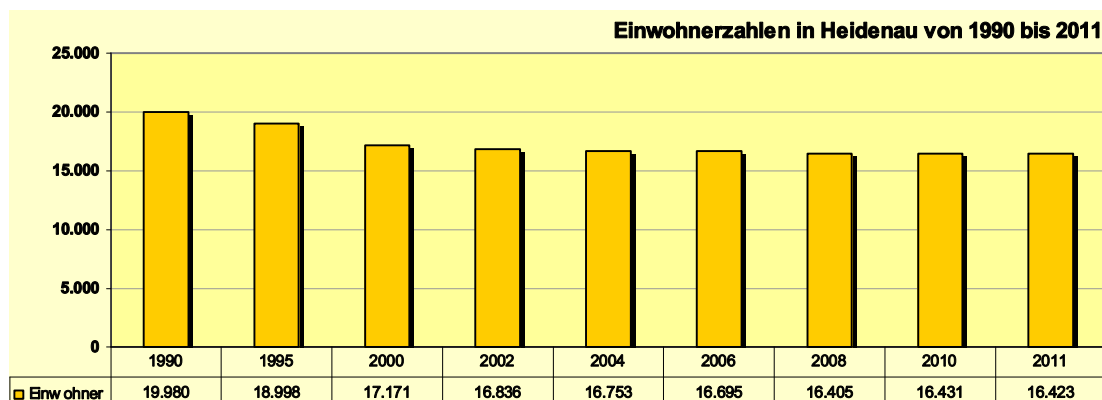
Kernaussagen

Die Demografie Heidenaus ist aktuell wie folgt zu charakterisieren:

- Deutlicher Bevölkerungsschwund von ursprünglich 19980 (31.12.1990) auf 16423 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.



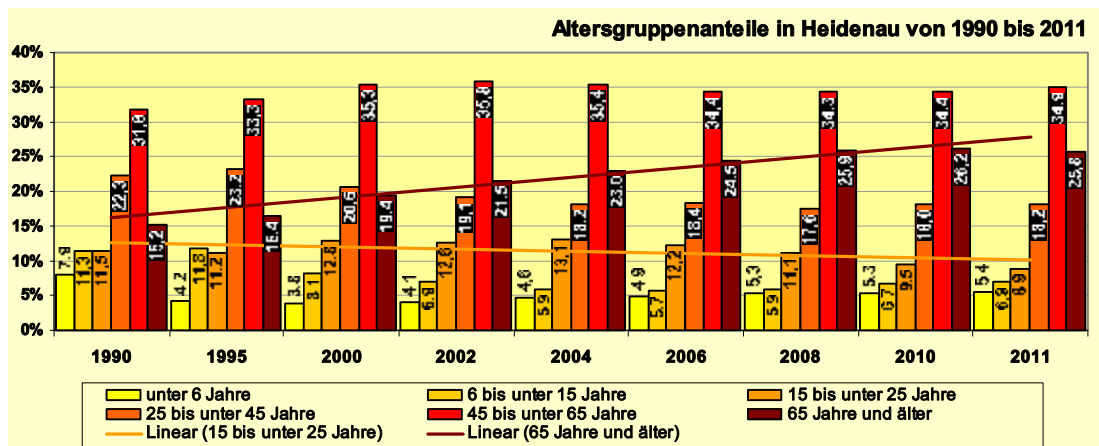
Quelle: StaLa 2013, eigene Darstellung

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 etwa 14,4 %. Wenn diese Prognosen zuträfen, wäre dies bis 2025 ein Verlust von rund 1800 bis etwa 2400 weiteren Einwohnern gegenüber 2011.

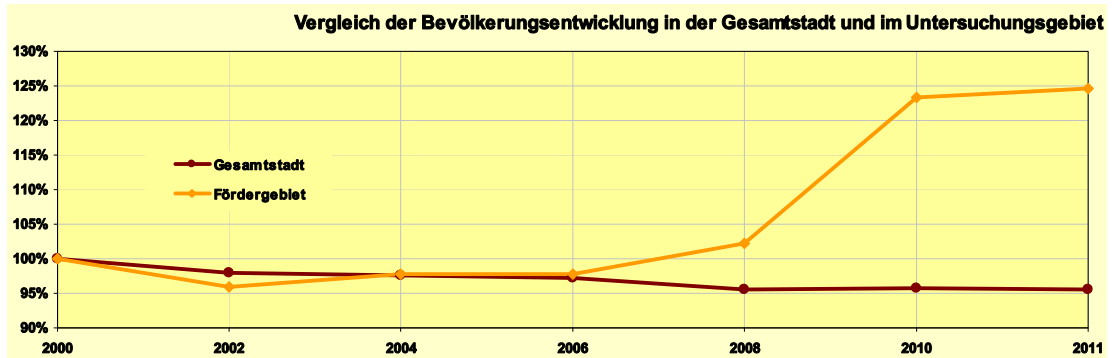
Im Vergleich zum Freistaat würde Heidenau somit im Gesamtzeitraum zwischen 1990 und 2025 höhere Verluste aufweisen. Da die Gesamtbevölkerung der Stadt Heidenau aber in der jüngeren Vergangenheit annähernd stabil geblieben ist, ist nicht zuletzt aufgrund der messbaren positiven Ausstrahlungseffekte der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

Einwohnerentwicklung im Untersuchungsgebiet

Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist im Zehn-Jahres-Zeitraum 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 Kunstdruckanstalt nach Umbau in Wohnungen 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 städtebaulicher 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.

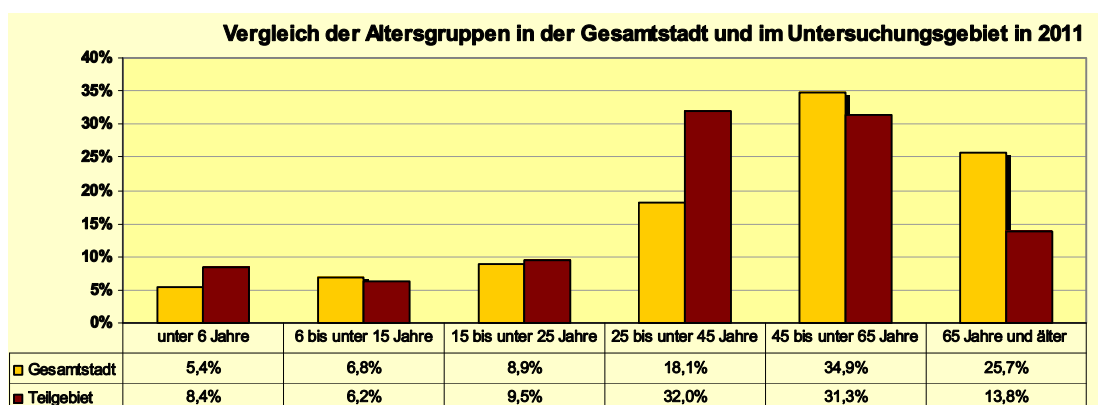


Quellen: StaLa 2013 und Stadt Heidenau, eigene Darstellung

Altersstruktur im Untersuchungsgebiet

Die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet folgt der allgemeinen Tendenz der Alterung, aber im Vergleich zur Gesamtstadt in erheblich geringerem 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. Einen deutlichen Anstieg 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 große Trends beschrieben werden. Einen festgesetzten „Entwicklungsdruck“ insbesondere aus Dresden unterstellt, dürfte die Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet

biet zukünftig maßvoll zunehmen. Dies wird weniger auf weitere Leerstandsreduzierungen und Umnutzungen, als vielmehr auf innerstädtischen Wohnungsneubau an ausgewählten Standorten zurückzuführen sein.

2.5 Gesamtstädtische Entwicklungskonzepte

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

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 Juli 2010 ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Die Analyse basiert auf einer Totalerhebung der Einzelhandelsflächen und einzelhandelsrelevanten Kennziffern aus verfügbaren Fachquellen.

Demnach weist die Stadt Heidenau mit 88,0 ein unter dem Bundesdurchschnitt 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 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 Handelsagglomeration 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 88,0 (Bundesdurchschnitt = 100) 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 %) und
- den langfristigen Bedarf 36,35 Mio. € (ca. 29,3 %).

Das Einzelhandelskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass sich aufgrund der prognostizierten Kaufkraftentwicklung und des vorhandenen Einzelhandelsbestandes begrenzte sortimentsspezifische Entwicklungspotenziale für den Heidenauer Einzelhandel ergeben. Diese Potenzialflächen werden vorwiegend in der Heidenauer Innenstadt identifiziert. Die im Gutachten ausgewiesenen ca. 2 100 m² fehlenden Verkaufsflächen für bestimmte Sortimente sind durch die im Dezember 2011 erfolgte Eröffnung des Einkaufszentrums "Stadtmitte" auf dem Grundstück der ehemaligen Dachpappenfabrik inzwischen realisiert. Mit Rewe-Supermarkt, Drogeriemarkt Rossmann, Discounter Tedi und Textilhandelskette Kik wurde eine Verkaufsfläche von rund 2 500 m² 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 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,
- der unterdurchschnittlichen Betriebsgrößen je Ladeneinheit,
- der oftmals nicht barrierefreien Zugänglichkeit sowie
- der nur schwach ausgeprägten Komplementärnutzungslandschaft (Dienstleistungen, Gastronomie etc.).

Wesentliche Impulse für die Aufwertung der Heidenauer Innenstadt könnten 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 -größlichkeit

- Ausschluss von großflächigen Ansiedlungs- bzw. auch 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 sowie
- 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.

2.6 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

3 Städtebauliche Analyse

Das Untersuchungsgebiet Heidenau „Stadtkern“ wurde im November 2012 in seinem Bestand kartiert. Dabei wurden Gebäude sowie die Freiflächen betrachtet. Neben der Raumstruktur wurden Bauzustände und funktionale sowie gestalterische Mängel und Nutzungsarten erfasst.

Das Untersuchungsgebiet „Stadtkern“ wurde im November 2012 in seinem Bestand kartiert. Dabei wurde die Bestandssituation von Gebäuden, deren Erschließung sowie die Freiflächen betrachtet. Neben dem Bauzustand wurden funktionale und gestalterische Mängel sowie Nutzungsarten erfasst.

3.1 Gebietsstrukturstruktur

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 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 unmittelbar 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 Lofts konnte der Baukörper revitalisiert werden.

Die **nördliche Begrenzung** des Fördergebietes 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 ebenfalls offene Bauweise mit zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden.

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

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 zentralen Bereich 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 Sozial Stadt“) zu vermeiden.

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

Der Plan **Gebietsabgrenzung** ist in der Anlage beigefügt.

3.2 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-Halt punkt 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 Straßen gebundene 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. fünf barrierefreie Bushaltestellen mit Witterungsschutz, ebenfalls, witterungsgeschützte Fahrradständer sowie Stellplätze für Taxis, Kurierparker und Behinderte. Zudem wurde eine innovative Doppel-Kreisel-Lösung realisiert sowie die innen liegende 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 Umweltverbandes.

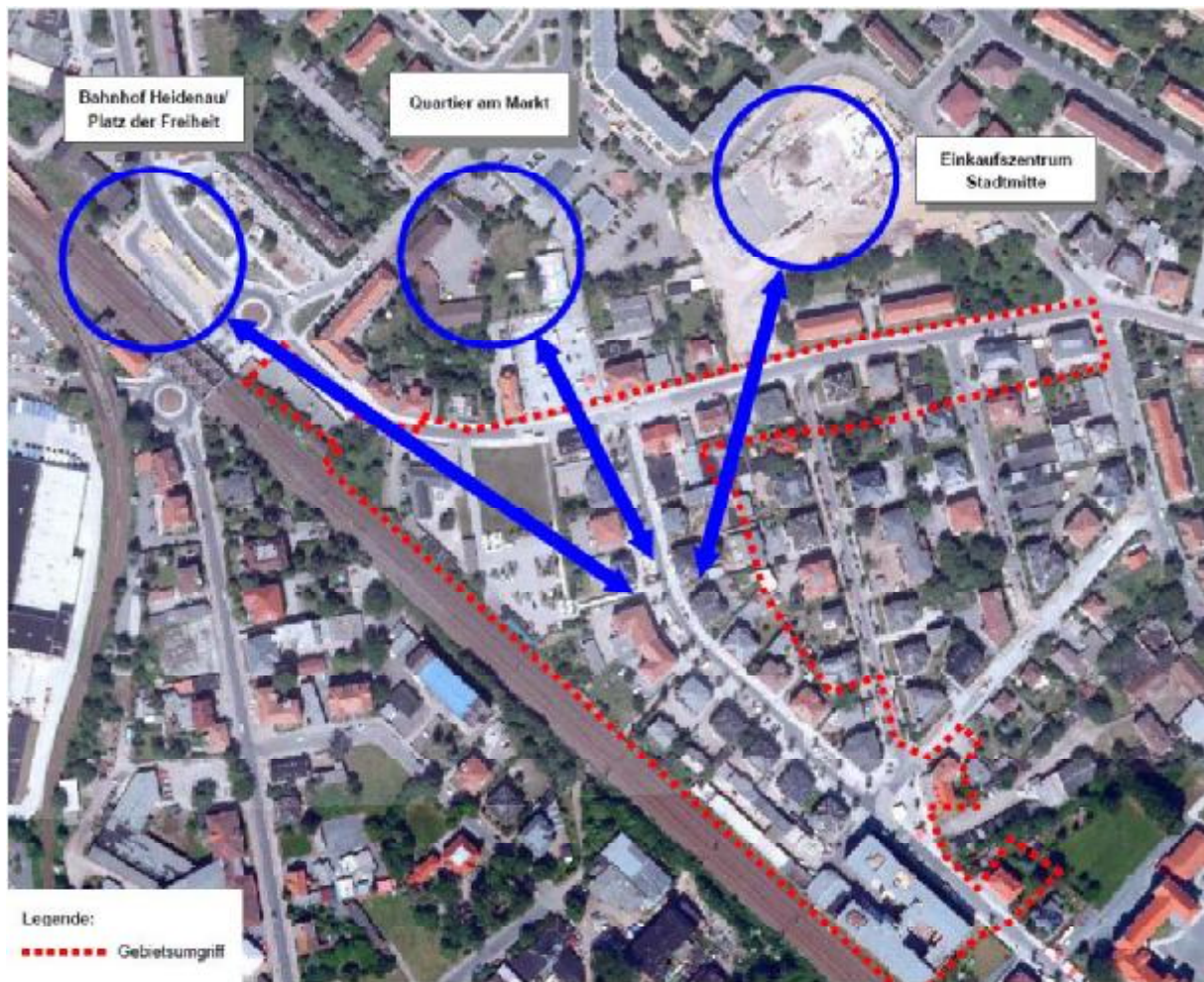
Quartier am Markt

Gegenüber der Einmündung der Ernst-Thälmann-Straße in die Bahnhofstraße und somit an das Fördergebiet angrenzend befindet sich der in 2006 aus Mitteln des Stadtsanierungsprogramms vollständig erstmals angelegte Marktplatz mit angegliedertem Stadthaus als Vereins- und Kulturzentrum. Der Platz stellt eine elementare Verbindung zwischen dem Untersuchungsgebiet, dem Geschäftshaus BrunnEck 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 Misch genutzte Bebauung zwischen Marktplatz und BrunnenEck sorgen. Es ist davon auszugehen, dass hierdurch eine weitere Belebung des Stadtkerns erfolgen wird.

Einkaufszentrum Stadtmitte

Weiter in nordöstlicher Richtung, wiederum unmittelbar an das Fördergebiet angrenzend, wurde 2011 das Einkaufszentrum Stadtmitte eröffnet. Auf ca. 2 900 m² Verkaufsfläche haben sich ein Super- und Drogeriemarkt sowie ein Haushaltswarengeschäft und ein Bekleidungsdiscounter angesiedelt. Auch bestehen ausbaufähige Wechselwirkungen mit dem Untersuchungsgebiet.



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

3.3 Kulturdenkmale

Das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen hat eine Liste aller Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen 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 Ladeneinbauten	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	Miethaus (Kopfbau); entstellender Ladenvorbau	1920er Jahre

3.4 Bauzustand

Von den rund 40 Hauptgebäuden sind etwa 85 % weit gehend 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 Gebäude wurden hinsichtlich ihres **Zustandes in drei Kategorien** unterteilt und bewertet:

Stufe 1 - Bausubstanz im Wesentlichen ohne Substanzmängel

Keine Maßnahmen zur Substanzerhaltung notwendig.

Stufe 2 - Bausubstanz zum Teil mit Substanzmängeln

Kleinere Schäden am Dach, an der Dachrinne, am Schornstein und/oder Mauerwerk, Fenster teilweise doppelt verglast, geringe Schäden am Putz und Anstrich, überwiegend problemlose Instandsetzung möglich.

Stufe 3 - Bausubstanz mit erheblichen Substanzmängeln

Gesamtes Gebäude mit erheblichen substanziellen Mängeln. Teilweise ist z. B. eine Instandsetzung kaum oder nur mit sehr hohem Aufwand möglich, eventuell sogar ein Abbruch erforderlich (z. B. bei eingesunkenem Dachstuhl, Einsturzgefahr, Leerstand).

Die Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet weisen somit bereits einen hohen Sanierungsstand auf. Ursache ist vorrangig das seit 1995 bestehende Sanierungsgebiet „Heidenau-Stadtzentrum“, durch das eine Vielzahl privater Sanierungsmaßnahmen gefördert wurde. Dennoch bestehen in einigen Objekten (weiterer bzw. erneuter) Handlungsbedarf zur Ertüchtigung der Bausubstanz.

Der Anteil der noch zu sanierenden Gebäude ist im **Plan Missstände-Potenziale** erkennbar.

3.5 Nutzungen

Wohnen, Versorgung, 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 eine typische Zentrumsstruktur mit sich überlagernden Wohn- und gewerblichen Nutzungen auf. Der Schwerpunkt der Gewerbenutzungen liegt im Bereich Handel 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 Dienstleistungen (Anwaltskanzleien, Versicherungen etc.) befinden sich im gesamten Untersuchungsgebiet.

Mit Läden aus den Branchen Bekleidung, Lebensmittel, Spielwaren, Gesundheit/Körperpflege, Sport, Unterhaltungselektronik und Schmuck besteht ein (noch) vielfältiges Angebot. Insgesamt gibt es etwa 30 Anbieter mit einer Verkaufsfläche von ca. 2020 m². Vor allem die Branchen Haushaltwaren, Bücher und Drogeriewaren sind nach Ladenschließungen bzw. Betriebsverlagerungen im Fördergebiet nicht mehr vorhanden. Ursache hierfür sind insbesondere die jeweils geringen bzw. ungünstigen Verkaufsflächen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen bestimmter Branchen entsprechen.

Insgesamt stehen fünf Ladenlokale leer. Ein räumlicher Schwerpunkt ist nicht festzustellen.

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

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

In zwei ehemalige Ladenlokale sind inzwischen medizinische Einrichtungen eingezogen (HNO-Arztpraxis, Podologie). Sie sorgen einerseits für eine gewisse Fragmentierung, 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 Hauptnutzung 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 nur drei Wohnungsleerstände auf. Die niedrige Leerstandsquote liegt besonders im hohen Anteil sanierter Bausubstanz begründet.

Als Wohnstandort profitiert der Stadtkern zudem von Lagemerkmalen, wie funktionale Durchmischung, Ästhetik der Altbausubstanz und verkehrsgünstige Lage. Diversifizierende 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 aber jenseits der Abgrenzung des Gebietes (Platz der Freiheit, Marktplatz u. a.).

Die Art der Gebäudenutzung ist im **Plan Nutzungsstruktur** dargestellt, die jeweilige Objektnutzung kann der **Fotodokumentation** entnommen werden.

3.6 Erschließung und Verkehr

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.

Straßen

Über die Bahnhofstraße verläuft die Haupteerschließung des Untersuchungsgebietes durch Zu- und vor allem des motorisierten Verkehrs in westliche und östliche Richtung vom Bahnhofsbereich bis zum Hauptplatz der Stadtverwaltung. Der Zustand der Bahnhofstraße ist insgesamt sehr gut, die grundhafte städtebauliche Erneuerung erfolgte hier in den Jahren 2007 bis 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 mehreren Schrägparkergruppen mit Parkzeitbeschränkung und der Bahnhofstraße durch wenige Längsparker, wobei hier allerdings teilweise durch 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.

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 EKZ Stadtmitte u. Ä.).

Durch den Zugverkehr auf der Bahnstrecke Děčín–Dresden kommt es zu einer Immissionsbelastung durch Lärm, insbesondere durch Güterzüge. Da es sich um eine Bestandstrecke handelt, wurden durch die Deutsche Bahn AG bislang keine Lärmschutzwände errichtet.

3.7 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 offenbar vollständig versiegelt. Zwischen diesen Gebäuden selbst befinden sich zumeist die ebenfalls befestigten Hofzufahrten. Die hinter den Gebäuden befindlichen Freiflächen 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 zur Platzbegrünung 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 quaderförmig in Hochbecken 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 Stadtteilstruktur** verdeutlicht Grünanteil im Untersuchungsgebiet.

3.8 Energetische Ausgangslage

Die gemäß der Stichworte „Energieende“ und Klimawandel“ bereits durchgeführten bzw. vorgesehenen Energie- bzw. CO₂-relevanten Maßnahmen stehen in einem gesamtstädtischen Konzept mit hoher kommunalpolitischer Priorität. (Auszeichnung als eea-Stadt, Erstellung eines Energie- und Klimaschutzkonzeptes etc.)

Innerhalb der Untersuchungsgebiete sind über 80 % voll saniert bzw. sie 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) erfüllen. 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 1990er Jahren vorgenommenen Gebäudesanierungen und das 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 ausschließlich über gebäudespezifische Lösungen, ohne die Vorteile der anliegenden Fernwärme zu nutzen. Solarthermie- bzw. Photovoltaikanlagen u. ä. sind im Fördergebiet bisher nicht bzw. vereinzelt vorhanden.

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

4 Wettbewerbe und Akteure

4.1 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 Maßnahmenpaket in folgender Weise:

Um das Stadtzentrum mit gezielten Akzenten noch stärker zu beleben und dabei an ortspezifische 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 Radrennsportserfolge (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 MärchenLebensPfades.

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 aufsetzten konnten.

4.2 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 Stadtzentrentwicklung mobilisiert werden. Der Verein sieht sich demnach als Interessenvertretung der unternehmerisch Tätigen im Stadtzentrum.

Die Ziele sollen durch gemeinsame Werbemaßnahmen und eine intensive 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, aber auch 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 Mittel!“ 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) wird auch künftig von den Beteiligten an der Stadtzentrentwicklung angestrebt.

5 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
Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie	
▪ Teilweiser Ladenleerstand mit Image schädigender Wirkung ▪ zumeist fehlende barrierefreie bzw. -arme Zugänge zu vielen Ladengeschäften ▪ Fehlende Wahrnehmung als Versorgungszentrum für die gesamte Stadt ▪ Geringes Kaufkraftpotenzial in der gegenwärtig örtlichen Bevölkerung	▪ Raum- und Flächenpotenziale für Neuansiedlungen sind vorhanden ▪ Angebotsstruktur kann mit ergänzenden Angeboten zielgruppenspezifisch erweitert werden ▪ Zielgruppenorientierte Angebotsstruktur in Verbindung mit zielgruppenorientierten Veranstaltungen können individuelles Profil bilden
Wohnen	
▪ Seniorenfreundlichkeit durch fehlende spezifische Angebote eingeschränkt ▪ Bauzustand einiger Mietwohnungshäuser noch sanierungsbedürftig	▪ urbane Wohnqualität durch funktionale Vielfalt in gewachsener Struktur ▪ Breites Spektrum an Wohnungsgrößen und Eigentumsformen ▪ Steigende Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum Wohnungen ▪ Aktivierbare Reserven für die Erschließung weiteren Wohnraums
Öffentlicher Raum	
▪ Fehlende Wegweisungen innerhalb des Gebietes ▪ Ungenügende Anpassung an die Bedürfnisse von Familien mit Kindern und Senioren	▪ Informationssystem mit hohem Wiedererkennungswert kann etabliert werden ▪ Infrastrukturinnovationen im öffentlichen Raum können individuelles Profil stärken

Defizite	Potenziale
Mobilität und Verkehr	
▪ Trennwirkung durch anliegende Bahnstrecke ▪ Parkeinschränkungen für Langzeitznutzer direkt vor den Ladengeschäften	▪ Günstige Erreichbarkeit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ▪ Geringe Verkehrsbelastung durch motorisierten Individualverkehr ▪ Großzügige Parkmöglichkeiten mit direktem Zugang zur Geschäftszone ▪ Zu Anwohnerparkplätze auf Privatgrundstücken
Baukultur und Stadtgestalt	
▪ Baumängel zu einigen Gebäuden ▪ Brachflächen mit negativer Ausstrahlung auf das Umfeld	▪ Hoher Gebäudeanteil denkmalgerecht saniert ▪ Gestaltete Straßenräume besonderer Qualität
Kooperation und Beteiligung	
▪ Demotivierung von Gewerbetreibenden durch wirtschaftliche Probleme ▪ Interesselosigkeit am Stadtzentrum in den Stadtteilen	▪ Enge Verzahnung öffentlicher und privater Akteure ▪ Herangehensweise beim Planen

Die im Untersuchungsgebiet „Heidenau-Stadtkern“ bestehenden Probleme und Potentiale werden in der **Fotodokumentation** sowie im **Plan Missstände und Potentiale** aufgezeigt.

6 Beteiligung

Das Gebiet „Heidenau-Stadtkern“ ist Bestandteil des bisherigen Städtebaufördergebiets „Stadtzentrum“. Sowohl im Vorfeld der Aufnahme in das Förderprogramm als auch im Zuge der geplanten Gebietserweiterung 2008 fanden umfassende Beteiligungsverfahren 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 (SEP) 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 werden und über weitere Ideen für den Stadtkern informiert werden. Die Ergebnisse des Wettbewerbs wurden über die Presse publiziert.

Informationsveranstaltungen Gewerbetreibende

Am 13.12.2012 und 24.01.2013 wurden alle Händler und Dienstleister aus dem Untersuchungsgebiet in das Stadthaus Heidenau geladen, 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. Die Beteiligten haben sich darauf verständigt, einen Verfügungsfonds einzurichten. In diesem wird ein praktikables Instrument zur Steuerung und Finanzierung des Umsetzungsprozesses gesehen.

Im zweiten Termin wurden die Rückmeldungen des Rundschreibens an die Eigentümer und Gewerbetreibende vorgestellt und das Maßnahmenprogramm weiter konkretisiert.

Informationsschreiben Eigentümer und Gewerbetreibende

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 Anlage über mögliche Maßnahmen informiert (Anlage). Gleichzeitig wurden um eine Rückmeldung bei Ideen und Anmerkungen gebeten.

Durch die Briefsendung konnte eine unmittelbare Information auch ortsfremder Eigentümer über das neue Förderprogramm und seine Möglichkeiten gesichert werden sowie deren Hinweise abgewogen werden.

Gremienveranstaltungen

Um die Bürger über die geplanten Änderung zu Informieren und diese mit einzubeziehen, werden die Planungen im Technischen Ausschuss und Stadtrat öffentlich vorgestellt und diskutiert. So bestand in der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 11.04.2013 die Möglichkeit, sich im Bezug auf die beschlossene Gebietsabgrenzung, Planungsstand sowie Projektumsetzung der geplanten Gebietskulisse zu informieren. In der Stadtratsitzung am 25.04.2013 wurden die Ziele und Maßnahmen erneut vorgestellt. Es ist beabsichtigt regelmäßig die Bewohner des Untersuchungsgebiets in den Handlungsprozess vor Ort mit einzubeziehen.

7 Stadtteilkonzept (Entwicklungsziele)

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

1. **Verbesserung der Standortbedingungen** durch Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Defizite
2. **Erweiterung des Angebotes** durch Aufweitung des Angebotsspektrums und des Sortiments (Waren des täglichen Bedarfs, gehobenes Dienstleistungsangebot)
3. **Vernetzung der Angebote** durch räumliche Verdichtung, Gemeinschaftsaktionen, Veranstaltungen etc.
4. **Offensive Vermarktung** des Standortes zur Steigerung der Wahrnehmung und Akzeptanz des Stadtzentrums

Ziel des vorliegenden Entwicklungskonzeptes ist es, auf der Grundlage der bisherigen Entwicklung, realistische Entwicklungsziele zu benennen und mit geeigneten Einzelmaßnahmen zu untersetzen. Die vorhandenen Potenziale und positiven Entwicklungsansätze sollen aufgegriffen und für eine weitere Konsolidierung des Gebietes genutzt werden. Gleichzeitig müssen die im Gebiet vorhandenen baulichen Defizite, die bislang nicht sanierten strukturbildenden Gebäude sowie die unbebauten Grundstücke, einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden.

Eine zentrale Zielstellung liegt in der Erschließung weiterer Besucherpotenziale. In Zukunft muss es besser gelingen, die im Stadtzentrum ansässigen Einrichtungen für Besucher und Einwohner attraktiver zu gestalten und stärker miteinander zu vernetzen.

Motor der künftigen Entwicklung ist die Stadtverwaltung, die als Träger wichtiger Schlüsselmaßnahmen, die Bedingungen für private Investitionen verbessern und damit zu einer nachhaltigen Entwicklung des Stadtzentrums beitragen wird. Teilweise wird die Stadt in Zusammenarbeit mit weiteren Partnern eine Brückenfunktion übernehmen, d. h. nach einer Anschubphase sollen Trägerschaften und Zuständigkeiten wechseln.

Das Stadtteilkonzept ist eine **informelle Planung**, welche aus der derzeitigen Sicht einen anzustrebenden Idealzustand zum Ende des Durchführungszeitraums (voraussichtlich bis 2019) darstellt. Das Stadtteilkonzept ist als Rahmenplan zu verstehen, von dem keine unmittelbare rechtliche Bindung ausgeht und der bei veränderten Rahmenbedingungen ohne formalisiertes Verfahren angepasst werden

kann. Empfohlen wird, das Stadtteilkonzept regelmäßig fortzuschreiben und jeweils den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Die zur Umsetzung der Ziele des Stadtteilkonzeptes erforderlichen Maßnahmen sind im Kapitel Umsetzungsstrategie beschrieben.

Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie

Das Stadtzentrum ist ein zentraler Versorgungsstandort sowohl für die umliegenden Wohnstandorte 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 der Stadt Dresden und umliegender Einkaufszentren konkurrieren. Vielmehr muss es gelingen, ein **eigenes Angebotsprofil**, eine **eigene Marke** zu entwickeln. Weitere Maßnahmen in diesem Handlungsfeld sind:

- Fortsetzung der Sanierungsvorhaben im Bestand
- Stabilisierung des Einzelhandelsangebotes und Förderung der Ansiedlung weiterer Einrichtungen (offensive Vermarktung)
- Sicherung der Rahmenbedingungen, insb. Erreichbarkeit und Aufenthaltsqualität
- nichtinvestive Maßnahmen, wie Händlerkooperationen, saisonale Gemeinschaftsaktionen der Händler, Beteiligung an der Ausgestaltung von Festivitäten
- Einbindung der Einzelakteure, insbes. des Interessenvereins Stadtzentrum Heidenau e. V. in die Programmumsetzung
- Konzentration zentrenrelevanter Angebote auf die Innenstadt und umfassender Branchenmix bis in den höheren Bereich
- Strategie der qualifizierten Stärkung des Einzelhandels: Verdichtung der Angebotsstrukturen, Strukturierung und Qualifizierung des Einzelhandelsbesatzes
- Weiterführung des Prozesses zur Einbindung und Aktivierung von Händlern und Eigentümern (Zentrumsmanagement, Abstimmungen)
- Stärkung und Verknüpfung mit angrenzenden funktionalen Bereichen (Bahnhof, Quartier am Markt, Einkaufszentrum Stadtmitte, Verwaltungssitz)

Wohnen

Die mit der Gesamtmaßnahme verbundenen Ziele werden sich positiv auf den Wohnstandort auswirken. Die Einwohner des Ortszentrums profitieren von einer überdurchschnittlichen Ausstattung des unmittelbaren Umfeldes mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Die vorhandene Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe soll als ortstypische städtebauliche Strukturen 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 Ortszentrum verfügt über eigene Standortqualitäten. Die hieraus erwachsenden Vorteile sind gezielt zu nutzen und weiterzuentwickeln. Dazu gehören:

- Sicherung und Stärkung der Stadtmitte als Wohnstandort
- Fortsetzung der Sanierungsvorhaben im Bestand
- Erschließung weiterer Wohnflächen, insbesondere für alternative Wohnformen
- Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung (Senkung der Betriebskosten)
- Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld (Hinterhöfe)
- Erhalt und Ausbau der wohnortnahen Versorgungsinfrastruktur

Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum übernimmt im Stadtzentrum vielfältige Aufgaben. In erster Linie dient der öffentliche Raum 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 der Situation und 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.
- Plätze mit Verweil- und Spielangeboten sind wichtige Orte des öffentlichen Lebens und stärken die Identität des Ortszentrums
- Eine barrierearme bzw. -freie Gestaltung des öffentlichen Raums sichert dessen Nutzbarkeit durch alle Bevölkerungsgruppen.

Infrastruktur und öffentliche Einrichtungen

Mit dem Rathaus, der Bibliothek, dem Stadthaus sowie dem Bahnhof grenzen wichtige Einrichtungen des öffentlichen Lebens von Heidenau an das Untersuchungsgebiet. Sie tragen zur Wahrnehmung des Stadtzentrums als multifunktionale Stadtmitte bei. Zugleich wird durch diese Einrichtungen die Frequentierung des Gebietes erhöht.

In der Verbesserung des Zusammenspiels dieser Einrichtungen, bestehen wichtige Potenziale. Zentrale Anliegen sind deshalb:

- Erhalt der sozialen und öffentlichen Infrastruktur als Bestandteil des funktionalen Spektrums im Stadtzentrum

- nichtinvestive Maßnahmen zur stärkeren Verankerung der Einrichtungen im Umfeld
- enge Vernetzung und Kooperation der Akteure bzw. Akteursgruppen auf der Grundlage dauerhafter Arbeits- und Kommunikationsstrukturen

Mobilität und Verkehr

Aufgabe eines stadtverträglichen Verkehrs ist es, eine gute 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:

- Ausschilderung im Rahmen eines Leitsystems
- Informationssystem innerhalb des Gebietes
- Ergänzung des Angebotes von Fahrradabstellanlagen
- barrierefreie bzw. barrierearme Gestaltung des öffentlichen Raums

Baukultur und Stadtgestalt

Bebauung

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

Auch wenn in der Vergangenheit eine Vielzahl der Gebäude im historischen Bestand saniert bzw. instand gesetzt werden konnten, besteht in Teilbereichen große Lücken im städtebaulichen Zusammenhang. Durch die Brachflächen an der Bahnhofstraße reißt der städtebauliche Zusammenhang der Ernst-Thälmann-Straße mit dem Bahnhof ab. Hier bietet sich die Chance, durch eine angemessene bauliche Nutzung das Straßenbild zu heilen und die isolierte Lage der Ernst-Thälmann-Straße aufzuheben.

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

Freiflächen und Grünanlagen

Die vorhandenen Freiflächen 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.

- Anlage und Gestaltung öffentlicher Grünanlagen und privater Gärten unter Verwendung standortgerechter Gehölze (Reduzierung von Fremdgehölzen)

- Aufwertungsmaßnahmen an öffentlichen und privaten Freiflächen unter Berücksichtigung standortgerechter Materialien und Maßstäbe
- Begrünung von Dachflächen und Fassaden
- Reduzierung des Versiegelungsgrades befestigter Flächen durch die Verwendung teildurchlässiger Beläge (z. B. Rasengitter oder fugenweite Verlegung von Pflasterbelägen)
- Reduzierung befestigter Flächen auf das erforderliche Maß und Begrünung verbleibender Restflächen

Energetische Stadterneuerung

Die Gesamtmaßnahme im Gebiet wirkt sich in vielerlei Hinsicht günstig auf die CO₂-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 CO₂-Minderung in mehrfacher Hinsicht. Wie bereits erläutert, ist die Schaffung bzw. Festigung kompakter Stadtstrukturen und die enge funktionale Verflechtung der Stadtmitte ein wichtiger Schritt in Richtung wohnortnaher Versorgung. Dadurch werden Fahransätze und Entfernungen wirksam reduziert.

Sowohl die Wiedernutzung leer stehender Bausubstanz als auch die Erschließung von Nachverdichtungsflächen im Bestand (Bahnhofstraße) sind ressourcenschonende 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 historischen Stadtensembles die Herausforderung in der Abstimmung energetischer Sanierungsmaßnahmen auf die Belange des Gestaltung des Einzelobjektes. Darüber hinaus sind derartige Vorhaben in der Altbausubstanz auch mit einem erhöhten Risiko verbunden, die bauklimatischen Verhältnisse ungünstig zu verändern, sodass Folgeschäden, wie Schimmelbildung und ungünstige Raumklimata, 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.

In Kenntnis der besonderen Rahmenbedingungen in historischen Gebäuden und bei der Sanierung von Baudenkmalen, hat das Sächsische Staatsministerium des Innern 2011 einen Leitfaden „Energetische Sanierung von Baudenkmalen“ herausgegeben. Dieser zeigt anhand von Praxisbeispielen Lösungen auf, welche die Interessen aller Beteiligten bestmöglich austarieren.

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 Erneuerung der Haustechnik und in der Optimierung des Nutzerverhaltens.

- energetische Sanierung bzw. Ertüchtigung der Gebäudehülle
- behutsame energetische Sanierung historischer Bestandsgebäude, z. B. Dämmung ausschließlich durch Kalksandsteine auf der Innenseite
- Untersuchung/Bewertung der Effizienz bestehender Energieversorgungssysteme
- Effizienzerhöhung bzw. Erneuerung der Haustechnik, insb. der Heizung und Warmwassererzeugung
- Errichtung von KWK-Anlagen in Bereichen ohne vorhandene oder geplante Fernwärmeversorgung
- bedarfsgerechte Dimensionierung Medienleitungen
- Vorrangnutzung des Fern- oder Nahwärmenetzes, inkl. Anschlusszwang
- energetischen Sanierungen in Abwägung der Sozialverträglichkeit
- Anreizmodelle zur Energieeinsparung für Mieter
- Nutzung der Dachflächen für Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und Heizunterstützung

Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist ein wesentlicher Kostenfaktor. Sowohl Energieverbrauch als auch Unterhaltskosten sind ein stetig wachsender Haushaltsposten. Zugleich können mit der schrittweisen Erneuerung der Straßenbeleuchtung Einsparpotenziale erschlossen werden.

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

Kooperation und Beteiligung

Um die Zielstellungen der Entwicklung des Stadtzentrums erreichen zu können, sind eine Reihe investiver und nichtinvestiver 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.

Die Bereitschaft zum gemeinsamen Handeln und der Blick für gemeinsame Zielsetzungen sind bereits sehr ausgeprägt. Die Vorstellungen über notwendige

Maßnahmen sind weit gediehen. Auch die Bereitschaft, sich selbst aktiv und verantwortlich in den Prozess einzubringen wurde signalisiert.

Der Umsetzungsprozess bedarf der Begleitung und Steuerung. Arbeitsstrukturen, die Vorhaben koordinieren und den Vorhabenträgern Beratung und Unterstützung geben, können ein wirksamer Beitrag zur Gebietsentwicklung sein. Eine zentrale Position wird dabei das **Zentrumsmanagement** einnehmen. Für eine professionelle Unterstützung wird eine Quartiersmanagerin/ein Quartiersmanager beauftragt werden.

Das Zentrumsmanagement kann auf bereits vorhandene und gut etablierte Strukturen zurückgegriffen werden. Im Zentrum stehen der Interessenverein Stadtzentrum Heidenau e.V. und der Heimat- und Kulturverein Heidenau e.V. Aus diesen soll der Cityrat als lokales Gremium zur Begleitung des Umsetzungsprozesses gebildet werden. In dieses sind auch Bewohner sowie Vertreter der Verwaltung und aus dem Stadtrat einzubinden.

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 werden derzeit sondiert. Die Bewirtschaftung des Fonds und die Mittelvergabe werden durch das lokale Vergabegremium erfolgen.

Für die Steuerung der Prozesse sollen folgende **Gremien** gebildet werden:

- **Steuergruppe** (1 x monatlich)
Beteiligte: Stadtverwaltung, Verfahrensträger, Zentrumsmanagement,
- **Vergabegremium** (nach Bedarf)
Beteiligte: Stadtverwaltung, Zentrumsmanagement, Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende,
- **Cityrat** (4 x jährlich)
Beteiligte: Stadtverwaltung, Verfahrensträger, Zentrumsmanagement, Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende, Interessenverein Stadtzentrum etc.

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

Der Cityrat 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. Dieses Gremium trägt damit entscheidend zur Einbindung der lokalen Potenziale bei.

8 Maßnahmenkonzept und Umsetzungsstrategie

Die Umsetzungsstrategie untersetzt die aufgestellten Entwicklungsziele aus dem Stadtteilkonzept mit konkreten Maßnahmen und den jeweils geplanten Realisierungszeiträumen. Es ist gleichzeitig die Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht und wird entsprechend der Entwicklung fortgeschrieben. Der **Plan Maßnahmenkonzept** im Anhang stellt die notwendigen Einzelmaßnahmen in einer Übersicht dar und verortet diese im Gebiet.

8.1 Verfahrensträgerschaft und Zentrumsmanagement

Zur Sicherung und Stärkung der urbanen Qualitäten der Innenstadt, verbunden mit der Optimierung der Einkaufs- und Lebensqualitäten sowie der Reduzierung des Leerstandes, wird die Stadt das Zentrumsmanagement für das Untersuchungsgebiet einrichten. Der Projektzeitraum ist für sieben Jahre (2013-2019) geplant und von der Stadt Heidenau kofinanziert. Zur professionellen Unterstützung wird in diesem Zeitraum eine Quartiersmanagerin/ein Quartiersmanager mit der Projektkoordinierung sowie der Umsetzung der Projekte beauftragt und ein Vor-Ort-Büro beziehen.

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 die Projektzeitraum hinaus wirken. Folgende Aufgabenschwerpunkte sind geplant:

- **Einbindung und Aktivierung der Akteure**
- **Profilierung des Einkaufsstandortes:** Zielgruppen, zielgruppenspezifische Angebote, Fragebogenaktion
- **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., Zwischennutzungen bei Leerstand
- **Erhöhung der Identifikation der Bevölkerung mit dem Einkaufsstandort Stadtkern:** u. a. durch Veranstaltungen, positive Alleinstellungsmerkmale

8.2 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 für die Meinungsumfrage verwendet werden soll.

Über Fragestellungen zu Einkaufsgewohnheiten, Interessen, Image, Zufriedenheit mit der Angebotssituation (Branchen, Sortimente), Erwartungen, Stärken und Schwächen in Kombination mit persönlichen Daten soll eine umfassende Ermittlung der Außensicht der Bürger auf den zentralen Einzelhandelsstandort erfolgen.

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

Welche Identität hat der Stadtkern? Hat er Alleinstellungsmerkmale? Ist der Einzelhandelsstandort als Marke wahrnehmbar? Über die Auswertung der Fragebögen und 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 weiterer externe Untersuchungen bzw. externer Sachverstand erforderlich sind.

Abgerundet werden soll der Prozess durch die Entwicklung eines Erkennungszeichens (Marke, Symbol) dass in Verbindung mit einem eigenständigen Design Grundlage für eine werbliche Vermarktung des zentralen Einzelhandelsstandortes sein wird.

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 nicht nur auf den Briefköpfen des Interessenvereins oder Broschüren und Flyern erkennbar wird, sondern vor allen Dingen im öffentlichen Raum und bei den Unternehmen selbst sichtbar wird.

Über eine umfangreiche Beteiligung soll gewährleistet werden, dass es sich um eine von möglichst vielen Akteuren mitgetragene Zukunftsvision der Entwicklung des Einzelhandelsstandortes handelt.

C. Attraktivität der Stadt

C.1 Wie gefällt Ihnen die Stadt Heidenau insgesamt? (Bewertet wird in Schulnotenform.)

1	2	3	4	5	6
☐	☐	☐	☐	☐	☐

C.2 Beschreiben Sie Freunden/Bekannten Heidenau mit 3 Adjektiven/in 3 Worten?

--

C.3 Was sind Ihrer Meinung nach die 3 wichtigsten Stärken und Schwächen von Heidenau?

Stärken	Schwächen

C.4 Wie schätzen Sie die genannten Rahmenbedingungen im Stadtzentrum von Heidenau ein?

	viel versprechend	teils	weniger wirksam
Anzahl der Geschäft	☐	☐	☐
Öffnungszeiten	☐	☐	☐
Einkaufserlebnis	☐	☐	☐
Preis-Leistung	☐	☐	☐
Qualität der Waren	☐	☐	☐
Service/Beratung	☐	☐	☐
Sauberkeit	☐	☐	☐
Beschuldenung	☐	☐	☐
Kulturelle Angebote	☐	☐	☐
Behindertengerecht	☐	☐	☐
Kinderbetreuung	☐	☐	☐
Überdachte Bereiche	☐	☐	☐
Verkehrssicherheit	☐	☐	☐
Parkmöglichkeiten	☐	☐	☐
Stadtfeste und Märkte	☐	☐	☐

C.5 Welche Vorschläge haben Sie, um die Attraktivität Heidenaus zu erhöhen?

Idee
Ortsteil/Wohnort
Heidenau

Auszug aus dem Fragebogen; Quelle: Interessenverein, Frau Constanze Müller

8.3 Ladenflächenentwicklung und Betreiberakquisition

Ladenflächenmanagement 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. Wesentliches Element ist dabei, die erforderlichen Strukturen und Kommunikationsnetzwerke unter den verschiedenen einzubindenden Akteuren aufzubauen.

- **Leerstandskataster:** Erfassung leer stehender Gebäude und Ladenlokale. Erstellung von Exposés als Grundlage einer adäquaten Vermarktung. Im Einzelfall Erarbeitung von Grobkonzepten und Kostenschätzungen für Nachnutzung und Sanierung besonders schwieriger Objekte.
- **Bauherrenberatung:** Die Organisation einer fundierten Beratung potenzieller Bauherren kann ein wichtiger Beitrag dazu sein, die Aufmerksamkeit auf den Altbaubestand zu lenken. Dazu gehören neben der laufenden Beratung zu Sanierungsvorhaben auch die Organisation von Bauherrentagen. Anhand positiver Sanierungsbeispiele und Erfahrungsberichten ehemaliger Bauherren können der Zugang zu den besonderen Objekten der Innenstadt erleichtert und das Interesse Bauwilliger gebunden werden.
- **Förderung von Unternehmensgründungen:** Aufbau von lokalen Patenschaften zu etablierten Unternehmen transportieren die Kenntnisse zum Standort
- **Zwischennutzungen:** Zwischennutzungen im kulturellen und künstlerischen Bereich als auch ökonomisch ausgerichtete Zwischennutzungen
- **Anpassung Gewerberäume:** Um- und Ausbau von Ladenzonen zur Vergrößerung von Nutzflächen und Verbesserung deren Zuschnitts einschließlich der Forcierung barrierearmer Bewegungsräume, d.h. Zusammenlegung von Räumlichkeiten, Beseitigung von Säulen und Stützen, Angleichung von Niveauunterschieden der Fußböden sowie Anbringung von Rampen- und Schiebetürensyste-men
- **Barrierefreie bzw. –arme Gebäudezugänge:** Anbringung von Rampen zur Erschließung aus dem öffentlichen Straßenraum



Zwischennutzung Handwerkerpräsentation; Quelle: STEG



Zwischennutzungen Kultur
Quelle: STEG



Barrierefreie bzw. –arme Zugänge
Quelle: STEG

8.4 Öffentlicher Raum

Neben funktionalen Zielen werden investive Maßnahmen im öffentlichen Raum insbesondere zur Unverwechselbarkeit der Haupteinkaufsstraße beitragen und damit den Wiedererkennungswert erhöhen. Dabei sollen auf die bereits realisierten Strukturen aufgebaut werden, ohne diese wesentlich zu verändern.

- **Landmarke:** Im nördlichen und südlichen Eingangsbereich der Ernst-Thälmann-Straße sollen durch auffällige bauliche Gebilde die Eingänge in die Hauptgeschäftsstraße deutlich gekennzeichnet werden und zur Unverwechselbarkeit beitragen (z. B. Skulpturen, Torbogen, Stele)
- **Freiraumaufwertung:** Je nach definierter Zielgruppe soll der Erlebniswert im öffentlichen Straßenraum der Ernst-Thälmann-Straße gesteigert werden. Dies können z. B. generationsübergreifende, bewegungsfördernde Spielgeräte, die Installation von Wasserspielen oder beispielbare Skulpturen sein.
- **Aussichtspunkte:** Über erhöhte Ausblicke sollen „Perspektivwechsel“ kreiert werden: Die Sicht auf Vertrautes wird sich ändern und für neues geöffnet.
- **Außenbewirtschaftung:** Förderung der Möglichkeiten zur Außenbewirtschaftung
- **Beleuchtung:** Angleichung der Schaufensterbeleuchtungszeiten, steigert die Erlebbbarkeit des Einzelhandelskonzeptes auch nach Ladenschluss
- **Leitsystem:** Aufbau eines Leitsystems für Kunden des zentralen Versorgungsbereiches als Orientierung und werbliche Maßnahme (aufgrund vertraglicher Regelungen ist ein von der Stadt gebundenes Werbeunternehmen einzubinden)



Landmarke: Beispiel Kunstwerk
Quelle: www.andreashelmling.de



Aussichtspunkt: Beispiel Kletterturm
(www.spielgeraeteparkbauten.de)



Leitsystem: Beispiel Stele
Quelle: www.vcs-sgap.ch/

8.5 Gebäudesanierung und Neubau

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

Im Folgenden wird der Sanierungsbedarf an den klar zuordenbaren Objekten kurz dargestellt.

Erneuerung von Gebäuden privater Dritter

a. Dringende Sanierung aufgrund substanzieller Mängel bzw. des ruinösen Zustandes:

- Bahnhofstraße 13 (HH), 17 (HH)

b. Teilsanierung der Bausubstanz erforderlich (in der Regel bislang nur Teilsanierungen erfolgt):

- Bahnhofstraße 2a, 15 (HH), 19
- Röntgenstraße 1

Neben den Hauptgebäuden sind zahlreiche Nebengebäude im Gebiet erneuerungsbedürftig.

Neubauten

Für die Wiederherstellung des städtebaulichen Zusammenhangs mit dem Umfeld, der weiteren Belebung sowie der Stärkung der Wohnfunktion im Stadtkern kommt den brachliegenden Grundstücken eine zentrale Bedeutung zu. Für eine bauliche Nutzung sind geeignet:

- Bahnhofstraße 1e, 5/7, 19



Ernst-Thälmann-Straße 13 (HH)
Dringende Sanierung erforderlich



Ernst-Thälmann-Straße 19
Teilsanierung erforderlich



Bahnhofstraße 5/7
Potenzialfläche für Neubau

8.6 Öffentlichkeitsarbeit und Marketing

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit kommt es darauf an, auf der Grundlage der gemeinschaftlich erarbeiteten Entwicklungsziele sowie des erarbeiteten Standortprofils für den zentralen Versorgungsbereich systematisch an der Markenentwicklung für die Geschäftsstraße zu arbeiten. Auf der Basis dieser strategischen „Markenbildung“ werden geeignete und finanzierbare Maßnahmen zur Entwicklung des öffentlichen und „privaten“ Raumes sowie Kommunikationsinstrumente abgeleitet. Gleichzeitig soll daran gearbeitet werden, das heutige Image der Geschäftsstraße nachhaltig zu verändern – das heißt: positive Veränderungen sichtbar machen, eine positive Berichterstattung erreichen sowie Identifikationsmerkmale bieten.

Die Finanzierung der Maßnahmen wird insbesondere über den **Verfügungsfonds** erfolgen. Der Schwerpunkt wird hier in der Unterstützung investitionsvorbereitender und nichtinvestiver Maßnahmen, die durch die Fördertatbestände der öffentlichen Programme nicht abgedeckt sind, gesehen. Als Aufgaben und Projekte sind geplant:

- **Gemeinschaftsaktionen:** Die im Stadtzentrum ansässigen Händler wollen mit Gemeinschaftsaktionen auf sich und diesen Standort aufmerksam machen. Hierfür sind gemeinsame Ideen zu entwickeln und umzusetzen. Denkbar sind die Ausgestaltung saisonaler Höhepunkte, gemeinsame Rabatt- und Werbeaktionen und anderes mehr.
- **Gemeinschaftswerbung:** Um als ein Standort wahrgenommen zu werden, soll mittelfristig die Einzelwerbung zu verringern und durch Gemeinschaftswerbung aufzutreten.
- **Öffentlichkeitsarbeit:** Mit seinem breiten Akteursspektrum wirkt das Gremium als Multiplikator und trägt dazu bei, die Präsenz des Stadtzentrums in der öffentlichen Wahrnehmung zu erhöhen. Eine regelmäßige und offensive Öffentlichkeitsarbeit, idealerweise unter einem eigenen Erkennungszeichen, wird eine der Aufgaben des Gremiums. Dafür sollten bestehende Kommunikationswege, wie die städtische Homepage, die Homepage des Interessenvereins, 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 für die Landmarke im Eingangsbereich zur Ernst-Thälmann-Straße.

8.7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) ergibt sich aus den abgeleiteten Maßnahmen und untersetzt diese mit einer Kostenannahme für den voraussichtlichen Durchführungszeitraum von etwa 8 Jahren (2012 - 2019).

Programmenteile SUO-A, SUO-RWG	Gesamt- ausgaben in T Euro	Förder- rahmen in T Euro
1. Vorbereitung		
1.2 Weitere Vorbereitung	15,000	15,000
Summe	15,000	15,000
2. Grunderwerb		
Erschließung, Gemeinbedarf, zum Zwecke des Rückbaus	0	0
Summe	0	0
3. Ordnungsmaßnahmen		
3.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	245,000	245,000
Summe	245,000	245,000
4. Baumaßnahmen		
4.1 Erneuerung von Gebäuden (Annahme 40 % förderfähig)	590,000	235,000
Summe	590,000	235,000
5. Sicherungsmaßnahmen		
Sicherungsmaßnahmen	0	0
Summe	0	0
6. Sonstige Maßnahmen		
Verfügungsfonds, Verfahrensträgerschaft, Zentrumsmanagement	337,500	320,000
Summe	337,500	320,000
Summe Positionen 1. bis 6.	1.187,500	815,000
Einnahmen von Dritten für Verfügungsfonds	0	17,500

8.8 Abschluss- und Übergangsszenario

Das Sanierungsgebiet „Stadtkern 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 Schwerpunkte der Stadtsanierung lassen sich zeitlich in zwei Phasen aufteilen:

Zum Zeitpunkt der Ausweisung des Sanierungsgebietes war der Stadtkern von Heidenau von einem starken Verfall der Gebäudesubstanz gekennzeichnet. Die Gebäude und Straße befanden sich aufgrund der unterlassenen Instandhaltungsarbeiten zu DDR-Zeiten in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Aus dieser Situation ging es zunächst vor allem um

- die dringend notwendige Leitungssanierung der der Stadttechnik,
- die Sicherung und Instandhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes,
- die Modernisierung der kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen
- die Modernisierung der Gebäude privater Dritter und
- die Instandsetzung der Straßen.

Im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme hat sich das Stadtbild des Heidenauer Stadtkerns stetig gewandelt und man ist der o. g. Sanierungsziele ein gutes Stück näher gekommen. Gleichzeitig haben sich aber die Anfangsprämissen, die der Erarbeitung der Sanierungsziele zugrunde lagen, gewandelt. Die Auswirkungen des demografischen Wandels in Kombination mit gesamtstädtischen Entwicklungstendenzen erforderte die Fortschreibung bzw. Konkretisierung der Sanierungsziele. Als Ziele wurden 2009 formuliert,

- die Stärkung und der Erhalt der Zentrumsfunktionen des Stadtkerns,
- die Wahrung und Ausbau der Individualität des Quartiers,
- die Wettbewerbsfähigkeit des Stadtkerns gegenüber den anderen Wohnstandorten im Stadtgebiet zu stärken, Zersiedelung vermeiden,
- die Umweltbelastungen zu senken und Umweltressourcen zu schonen,
- der Erhalt der Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe (v. a. Handel) und
- die Fortsetzung der Instandsetzung und Modernisierung der noch unsanierten Gebäude.

ab 2012

Nach 18 Jahren Stadtsanierung hat der Stadtkern von Heidenau eine sehr positive bauliche Entwicklung genommen. Der zentrale Ort des öffentlichen und sozialen Lebens konnte in vielen Maßnahmen saniert und zu neuem Leben erweckt werden. Herausragende Beispiele sind der Umbau der Ernst-Thälmann-Straße und die Revitalisierung der Bereiche um den neu gebauten Marktplatz.

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 Programmausschreibung vom 19.11.2012 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.

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

Vor diesem Hintergrund wurde der Beschluss gefasst, für den rund 5,5 ha großen Kernbereich des seit 1995 bestehenden Sanierungsgebietes „Stadtkern Heidenau“ eine neue Gebietskulisse im Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP) zu beantragen. Damit erfolgt eine Konzentration auf besonders entwicklungsrelevante Bereiche des Stadtzentrums, ohne wesentliche Eingriffe in bereits städtebaugeförderte Strukturen vorzunehmen.

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

8.9 Indikatoren der Zielerreichung

Im Zuge der Umsetzung empfiehlt sich eine regelmäßige Evaluierung der Gebietsziele. Dies kann durch eine Einschätzung der Entwicklungstrends und den laufenden Abgleich geeigneter Indikatoren erfolgen.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Auswahl möglicher Indikatoren vor, die in der Praxis weiter angepasst werden können. Die Daten sind jeweils auf Gebietsebene zu erfassen. Bei einzelnen Indikatoren kann ein Vergleich mit gesamtstädtischen Daten ein zusätzlicher Bewertungsmaßstab sein.

			Vergleichsjahr		Fortschreibung jeweils zum 31.12.				
			2004	2010	2013	2014	2015	2016	2017
A Bevölkerung (Untersuchungsgebiet)									
1	Bevölkerung	absolut	227	281					
		2004=100%	100	124					
2	Saldo Geburten / Sterbefälle	absolut							
		2004=100%							
3	über 60-Jährige	absolut							
		Anteil in %	16,7	16,4					
4	unter 18-Jährige	absolut							
		Anteil in %	18,1	18,9					
5	Saldo Zuzüge / Fortzüge	absolut							
		2004=100%							
B Städtebau und Denkmalpflege (Untersuchungsgebiet)									
6	unsanierte Gebäude	absolut	8	6					
		Anteil in %	24	18					
C Wohnen (Untersuchungsgebiet)									
7	Wohnungsbestand	absolut	195	191					
		2004=100%	100	98					
8	unsanierte Wohnungen	absolut							
		Anteil in %							
9	leer stehende Wohnungen	absolut	51	38					
		Anteil in %	26	20					

			Vergleichsjahr		Fortschreibung jeweils zum 31.12.				
			2004	2010	2013	2014	2015	2016	2017
D Wirtschaft (Untersuchungsgebiet)									
11	Gewerbeeinheiten	absolut							
		2004=100%							
12	davon Einzelhandel	absolut							
		2004=100%							
13	davon Dienstleistungen	absolut							
		2004=100%							
14	Gewerbeleerstand	absolut	5	7					
		Anteil in %	9	15					
15	davon Einzelhandel	absolut							
		2004=100%							
16	davon Dienstleistungen	absolut							
		2004=100%							

9 Fotodokumentation

Gebäude 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
(Spielzeugwaren, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 4 – Hintergebäude im Hofbereich
(Wohnen – Neubau)



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
(Bekleidung, Tattoo-/Piercing-Studio, Wohnen – weitgehend saniert)



Ernst-Thälmann-Straße 13 – Hintergebäude
(Wohnen – nicht saniert, Leerstand)



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
(Lager und Wohnen – weitgehend saniert)



Röntgenstraße 1
(Ladenleerstand, Wohnen – teilweise saniert)



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



Ernst-Thälmann-Straße 17 – Hintergebäude
(Lager, Wohnen – 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

Gebäude Bahnhofstraße (inkl. Umfeld)



Bahnhofstraße 1a
(Ladenleerstand)



Bahnhofstraße 1b
(Reisebüro, Fotostudio – weitgehend saniert)



Bahnhofstraße 1c
(Beräumungsservice – weitgehend saniert)



Bahnhofstraße 1d
(Asiainbiss – weitgehend saniert)



Bahnhofstraße 1e
(Baulücke ohne Nutzung)



Bahnhofstraße 3
(Heimelektrogeräte – weitgehend saniert)



Bahnhofstraße 5/7
(Baulücke nach Rückbau)



Bahnhofstraße 9
(Ladenleerstand, Wohnen – weitgehend saniert)



Bahnhofstraße 11
(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 mit Nebengebäude – nicht saniert)



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



Ringstraße 11
(Uhren, Wohnen – weitgehend saniert)



Bahnhofstraße – Mittlerer Bereich

10 Anhang, Planteil

Anlage 1: Informationsschreiben Gebäude- und Wohnungseigentümer

Anlage 2: Handout für Gewerbetreibende, Eigentümer

Plan 1 - Abgrenzung Fördergebiete

Plan 2 - Gebietsabgrenzung

Plan 3 - Gestaltstruktur

Plan 4 - Nutzungsstruktur

Plan 5 - Missstände und Potenziale

Plan 6 - Maßnahmenkonzept

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, O.G. Zi. 111
Telefon: (03529) 571480
Telefax: (03529) 571196
e-Mail: 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: www.heidenau.de

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: OSDDDE31XXX

Informationsschreiben Gebäude- und Wohnungseigentümer, 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
- Zentrumsmanagement
- 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

die STEG

„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ – Zuwendungsgegenstände

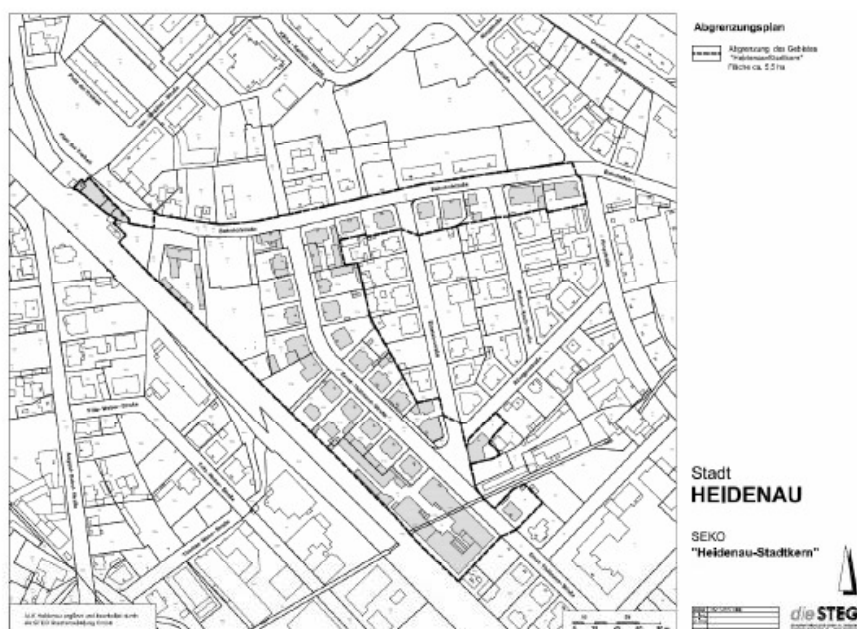
- **Bürgerbeteiligung**
- Aufwertung des öffentlichen Raumes wie **Straßen, Wege und Plätze**
- **Instandsetzung und Modernisierung** einschließlich der energetischen Erneuerung
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die **Wiedernutzung** von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten **Gebäuden und Brachflächen** einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung
- **Zentrumsmanagement**
- Teilfinanzierung von **Verfügungsfonds**
- Leistungen **Beauftragter**



5

die STEG

Städtebauliches Entwicklungskonzept – Planauszug (Arbeitsstand)



6

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: Stadttor



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



Plan 1
Übersicht Fördergebiete

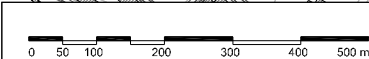
- SOP - Heidenau "Stadtkern"
- SEP - "Heidenau-Stadtzentrum"
- SUO-R - "Heidenau-Gommern 2"
- SUO-R/SUO-A - "Heidenau-Neu-Mügeln" "Heidenau-Neu-Mügeln-Mitte"
- SUO-R - "Heidenau-Süd 2"
- SSP - "Wohngebiet Mügeln"

Stadt
HEIDENAU

SEKO
"Heidenau-Stadtkern"

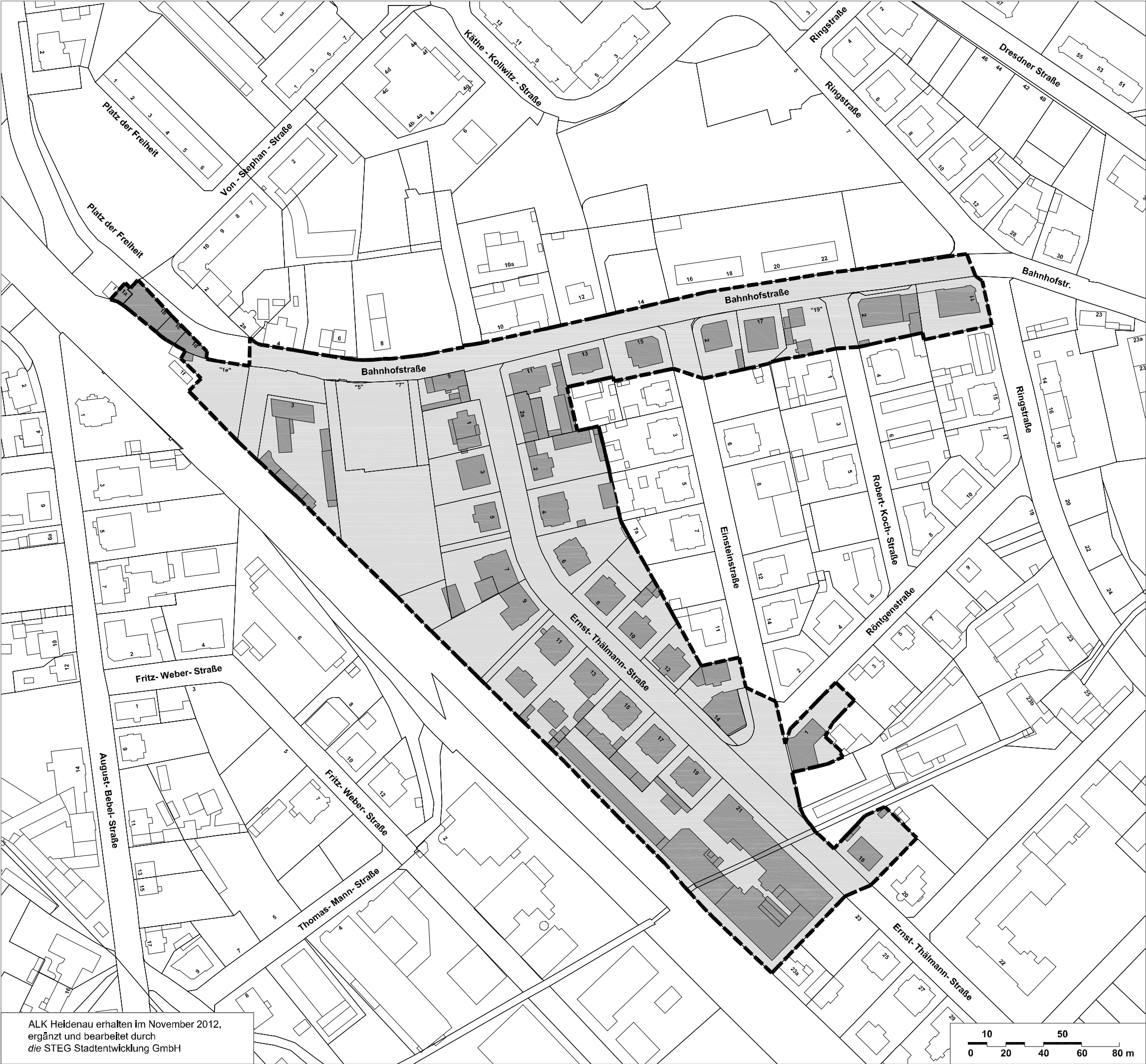


ALK Heidenau erhalten im November 2012,
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH



93060	26.11.2012 Gll/s
1. Änd.	
2. Änd.	

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de E-Mail: steg-dresden@steg.de



Stadt
HEIDENAU

SEKO - SOP-Gebiet
"Heidenau-Stadtkern"



93060	26.11.2012 Gills
1. Änd.	
2. Änd.	



Plan 3 Gestaltstruktur

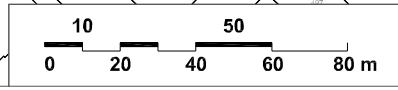
- Abgrenzung des Gebietes
Fläche ca. 5,5 ha
- Gebäude**
 - Hauptgebäude
 - Nebengebäude
- Denkmale
- Frei- und Erschließungsflächen**
 - gestalteter Straßen- und Platzraum
 - Fahrbahn
 - Gehweg teilweise befahrbar
 - Parken
 - begrünte Fläche
 - versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen
 - stadtbildprägende Bäume

Stadt HEIDENAU

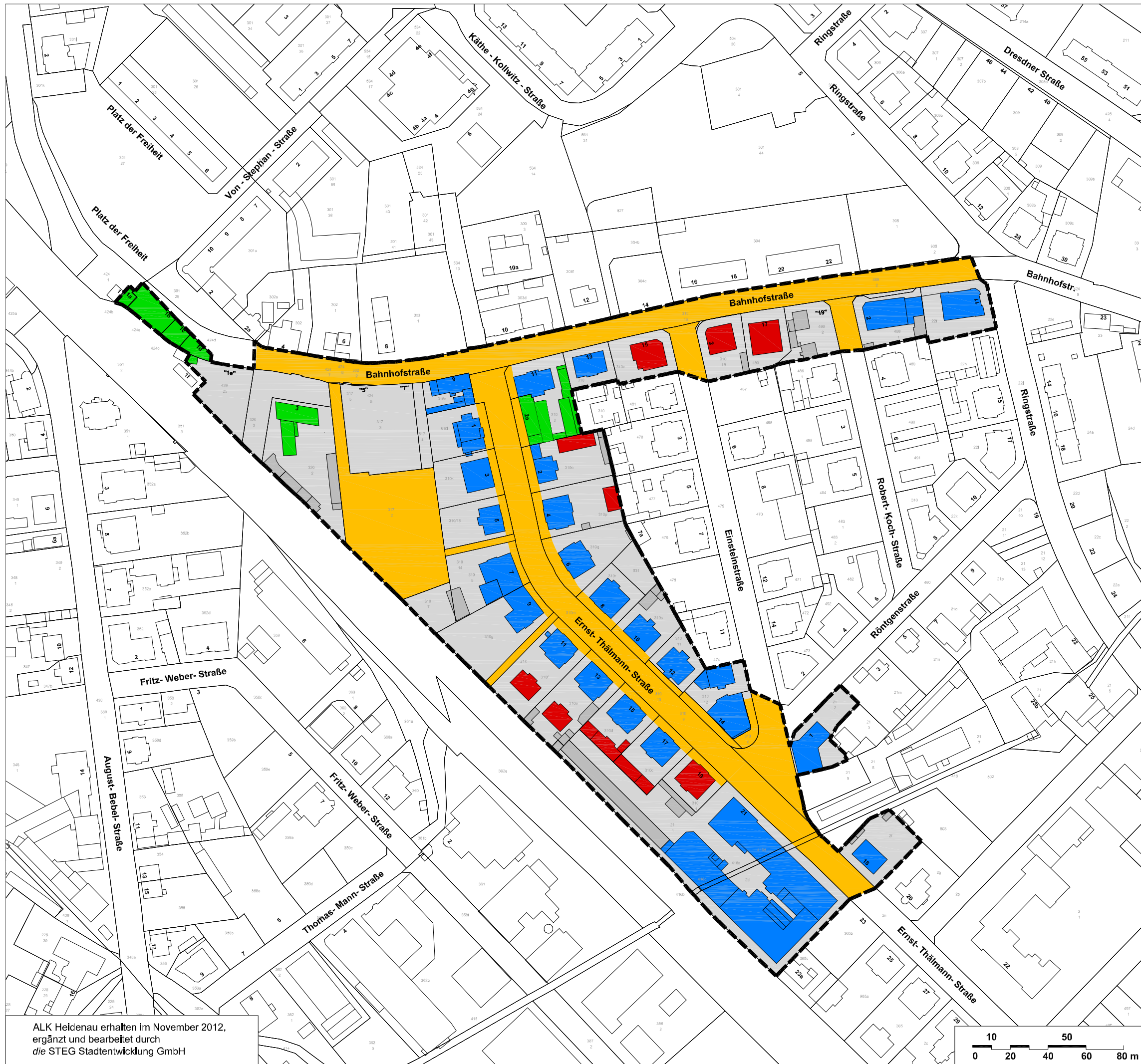
SEKO - SOP-Gebiet
"Heidenau-Stadtkern"



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



93060	26.11.2012	Gills
1. Änd.		
2. Änd.		



Plan 4 Nutzungsstruktur

Abgrenzung des Gebietes
Fläche ca. 5,5 ha

Gebäude

- Wohnen
- Wohn-/Geschäftshaus
- Gewerbe
- Nebennutzung

Freifläche

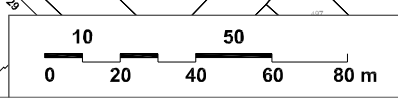
- öffentliche Nutzung
- private Nutzung

Stadt HEIDENAU

SEKO - SOP-Gebiet
"Heidenau-Stadtkern"

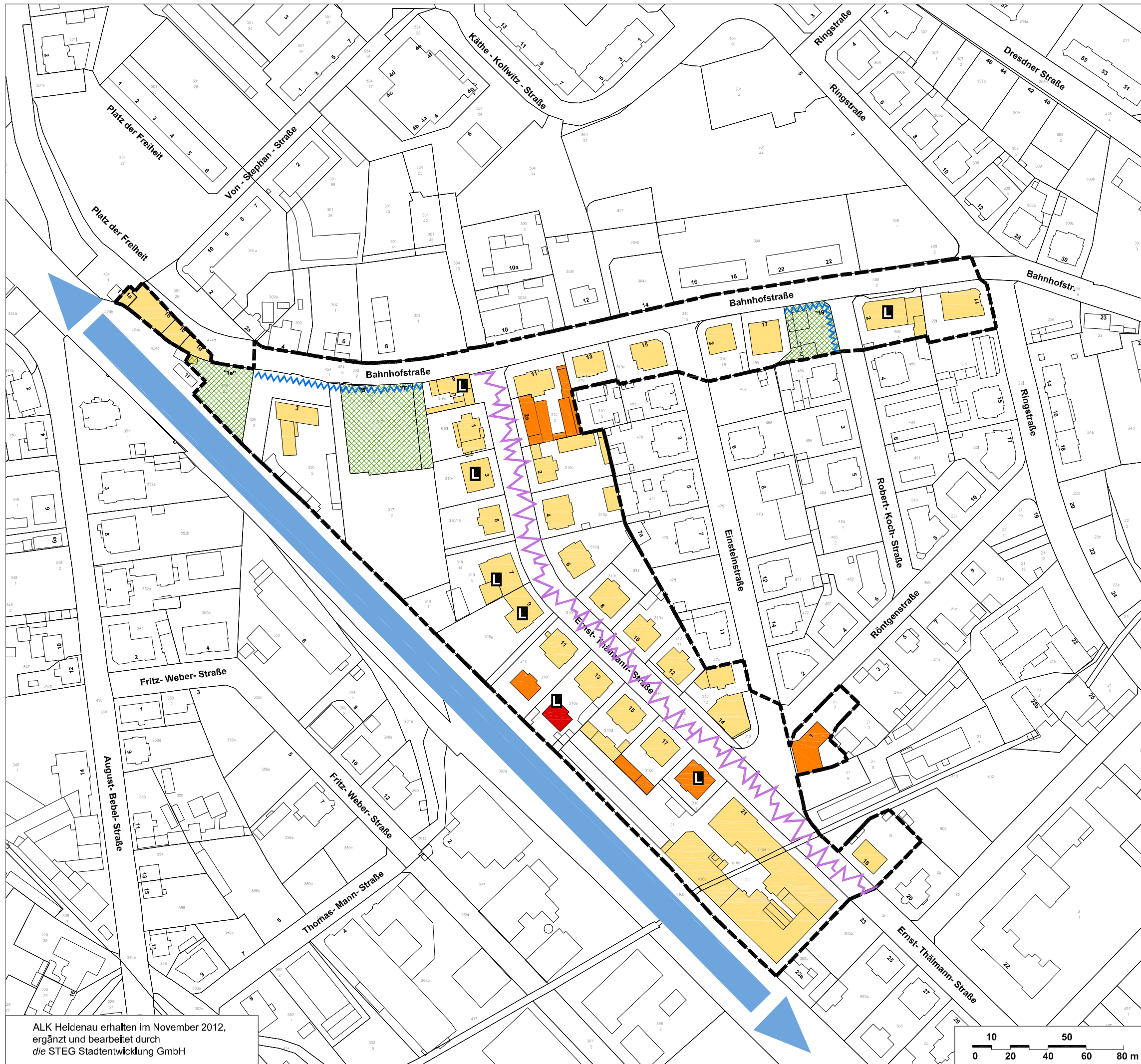


ALK Heidenau erhalten im November 2012,
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH



93060	26.11.2012	Gills
1. Änd.		
2. Änd.		

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



Plan 5
Misstände und Potenziale

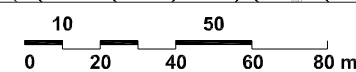
- Abgrenzung des Gebietes
Fläche ca. 5,5 ha
- Hauptgebäude,
im wesentlichen ohne Substanzmängel
- Hauptgebäude,
zum Teil mit Substanzmängeln
- Hauptgebäude,
mit erheblichen Substanzmängeln
- Hauptgebäude mit Leerstand
- Defizite in der Aufenthaltsqualität
- Brachliegen einer Baufläche
- Fehlen einer Raumkante
- Bahntrasse/Immissionsbelastung

Stadt
HEIDENAU

SEKO - SOP-Gebiet
"Heidenau-Stadtzentrum"

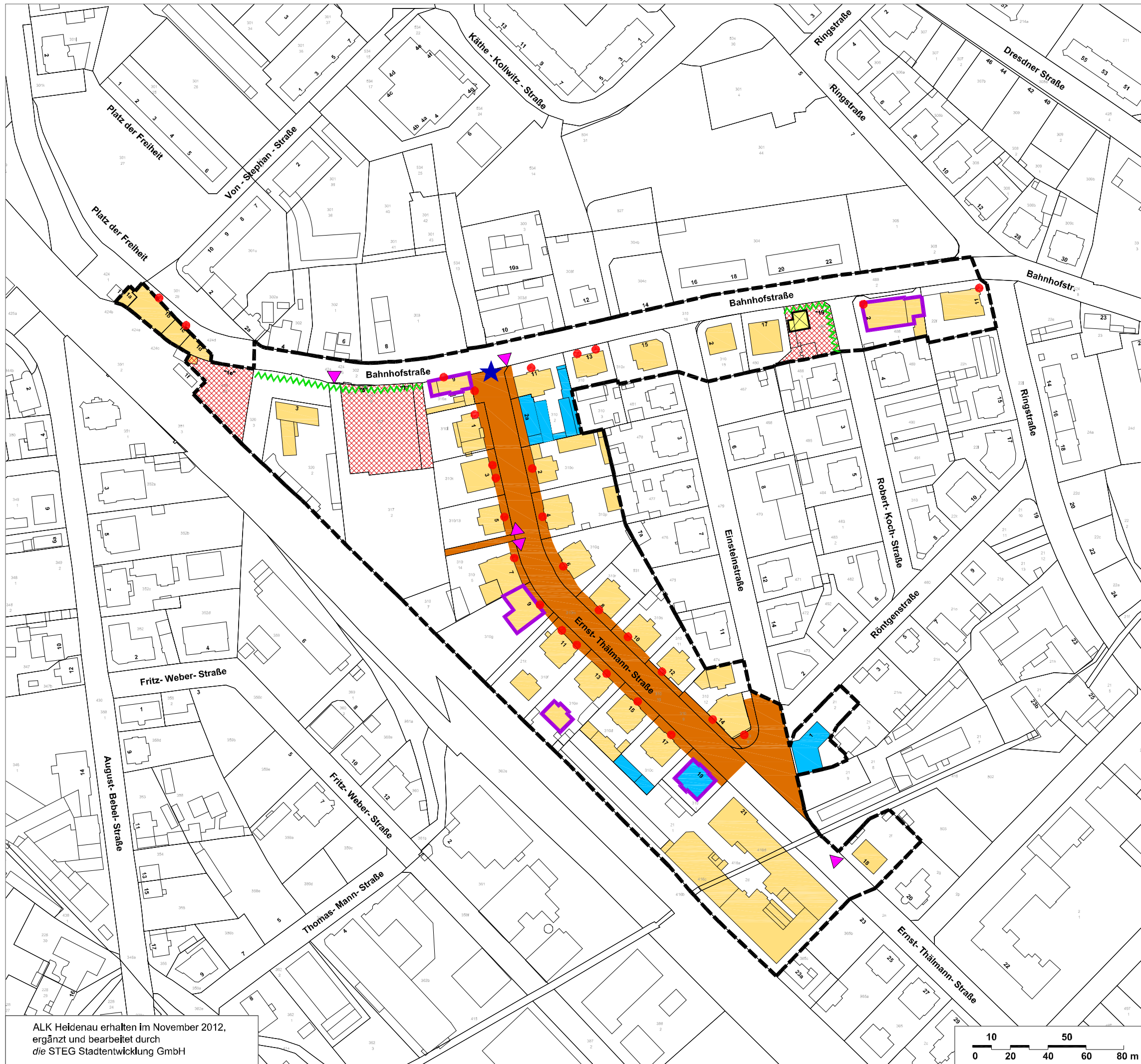


ALK Heidenau erhalten im November 2012,
ergänzt und bearbeitet durch
die STEG Stadtentwicklung GmbH



93060	26.11.2012	Gills
1. Änd.		
2. Änd.		

die STEG
STADTENTWICKLUNG GMBH, NL DRESDEN
BODENBACHER STR. 97, 01277 DRESDEN
www.steg.de, E-Mail: steg-dresden@steg.de



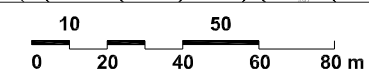
Plan 6 Maßnahmeplan

- Abgrenzung des Gebietes
Fläche ca. 5,5 ha
- Gebäude**
 - ohne Veränderung
 - Sanierung/Instandsetzung
 - Rückbau
- Erschließung/Freiflächen**
 - Zielgruppenorientierte Freiraumaufwertung
 - Neuordnungsfläche/ Fläche für Nachverdichtung
 - Gestaltung Raumkante
 - Anbau barrierefreier bzw. -armer Gebäudezugänge
 - aktives Flächenmanagement für Nachnutzung
 - Landmarke als Erkennungszeichen
 - Leitsystem

Stadt HEIDENAU

SEKO - SOP-Gebiet
"Heidenau-Stadtkern"

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



93060	26.11.2012	Gills
1. Änd.		
2. Änd.		