Leerstandsmanagement Pirna

Wirtschaftsförderung und Innenstadtentwicklung

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Leerstandsmanagement Pirna

>>Kurzvorstellung

>>Bisherige Unternehmungen – weiche Standortfaktoren

>>Leerstandskonzeption

>>Diskussion

Kurzvorstellung

>> Geografiestudium mit Schwerpunkt
Stadt- und Regionalentwicklung in Dresden und Leipzig

>> seit 2021 bei der
Stadtentwicklungsgesellschaft Pirna mbH angestellt

>> Wirtschaftsförderung, Öffentlichkeitsarbeit,
Fördermittelakquise

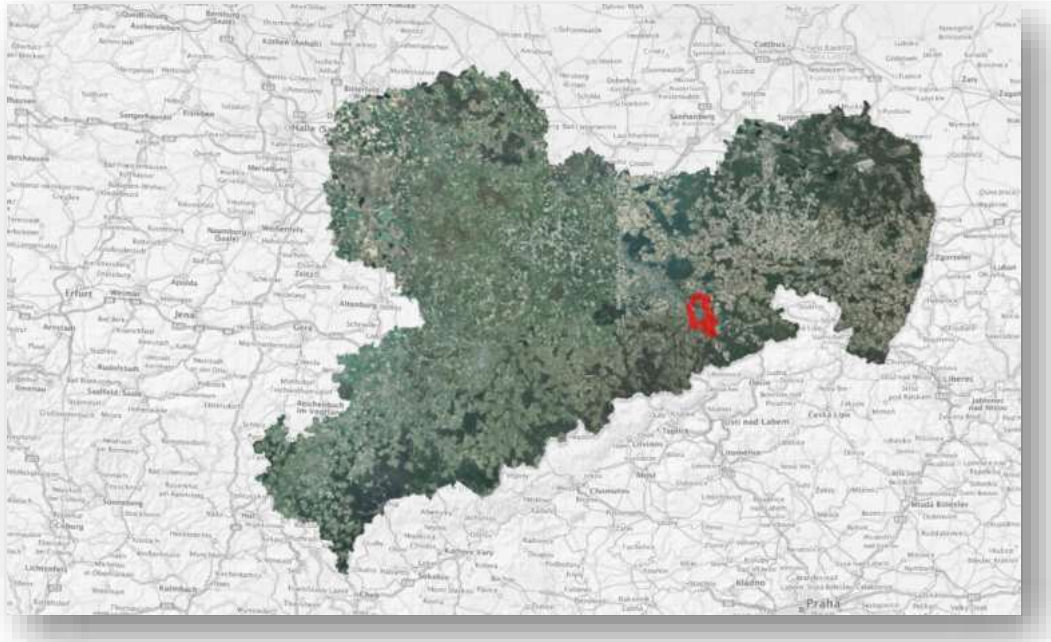
Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Kurzvorstellung Pirna

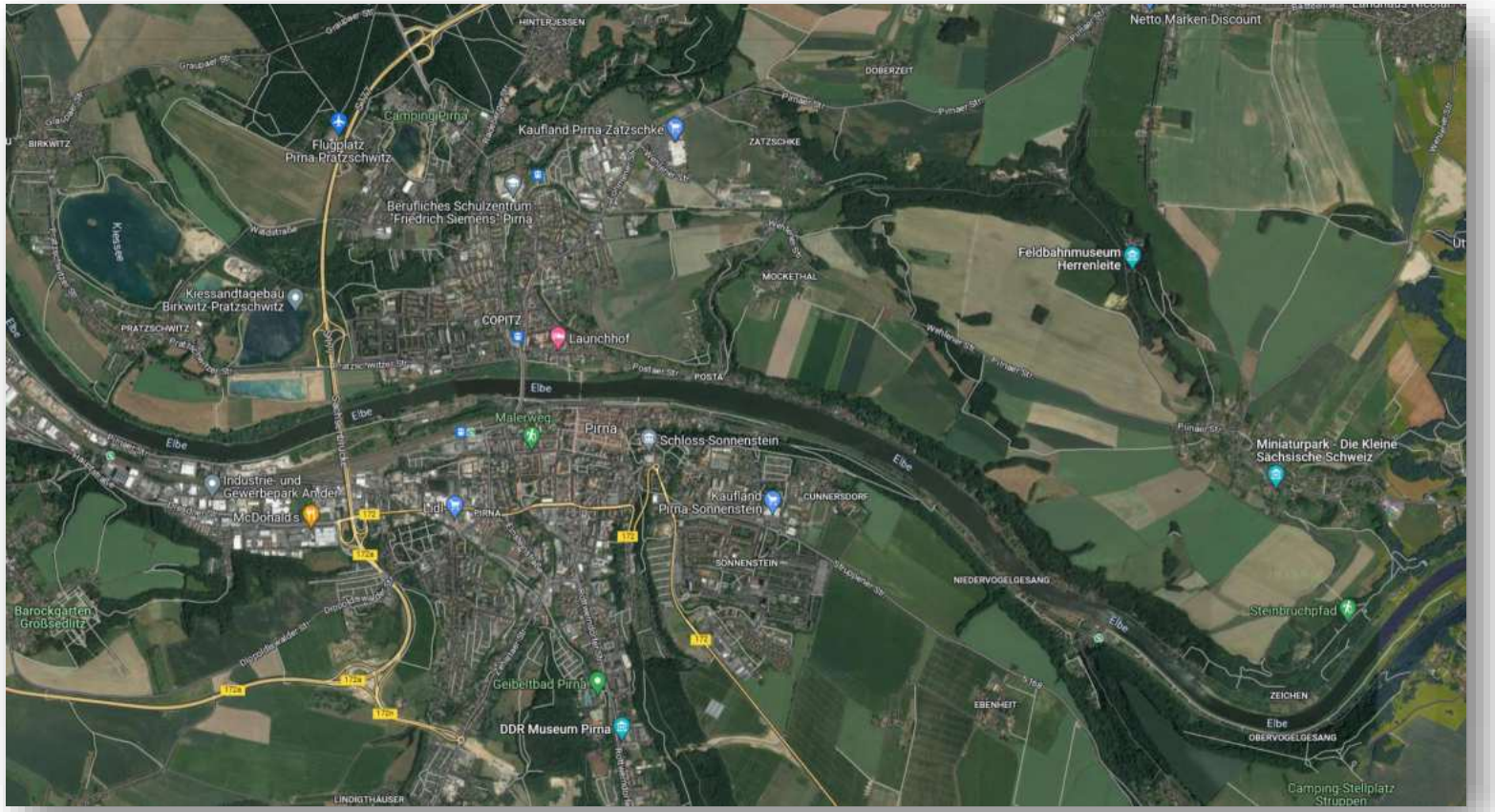
>> Mittelzentrum, ca. 20 km östl. von Dresden

>> 40.000 Einwohner

>> historische Altstadt, jedoch auch funktionale Nachkriegsarchitektur



Kurzvorstellung Pirna



Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Kurzvorstellung Pirna

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Kurzvorstellung Pirna

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Kurzvorstellung Pirna

Ausgangssituation - Megatrends

>> Monofunktionale, meist auf Handel ausgerichtete Innenstädte

>> Autozentrierte Stadt

>> wenig Verweilqualität- und Dauer

>> Zielkonflikte (z.B. Parkierungsflächen, innerstädtische Verkehrsführung)

Leerstandsbeseitigung – weiche Standortfaktoren

>>Schaffen von zusätzlichem Stadtgrün

>>Steigerung der Familien- und Kinderfreundlichkeit

>>autofreier Markt als Pilotprojekt

>>Kooperation von städt. Gesellschaften, Citymanagement und Privatwirtschaft

>>Sicherung und Erwerb von Brachen

Leerstandsbeseitigung – weiche Standortfaktoren

Leerstandsbeseitigung – weiche Standortfaktoren

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Leerstandsbeseitigung – weiche Standortfaktoren

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Leerstandsbeseitigung – weiche Standortfaktoren

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Leerstandsbeseitigung – weiche Standortfaktoren

Stadt Entwicklungsgesellschaft Pirna mbH

Ausgangssituation - Pirna

>>augenscheinlich sichtbarer Leerstand

>>Frequenzverlust und Abnahme der Attraktivität in der Innenstadt

>>Aufschwung des Onlinehandels

>>Kaufkraftverluste

Ausgangssituation - Pirna

>>Probleme bei Geschäftsnachfolge durch demographischen Wandel

>>Angst vor weiteren Flutereignissen

>>Umsatzeinbrüche durch Corona-Pandemie

>>geringe Kaufkraft im Landkreis Sächsische Schweiz - Osterzgebirge

LEERSTANDSKONZEPT

für die Stadt Pirna

Analyse, Strukturbetrachtung, Empfehlungen

Dresden, April 2023

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Ausgangssituation Pirna

Überregional bedeutsamer Einzelhandelsstandort

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

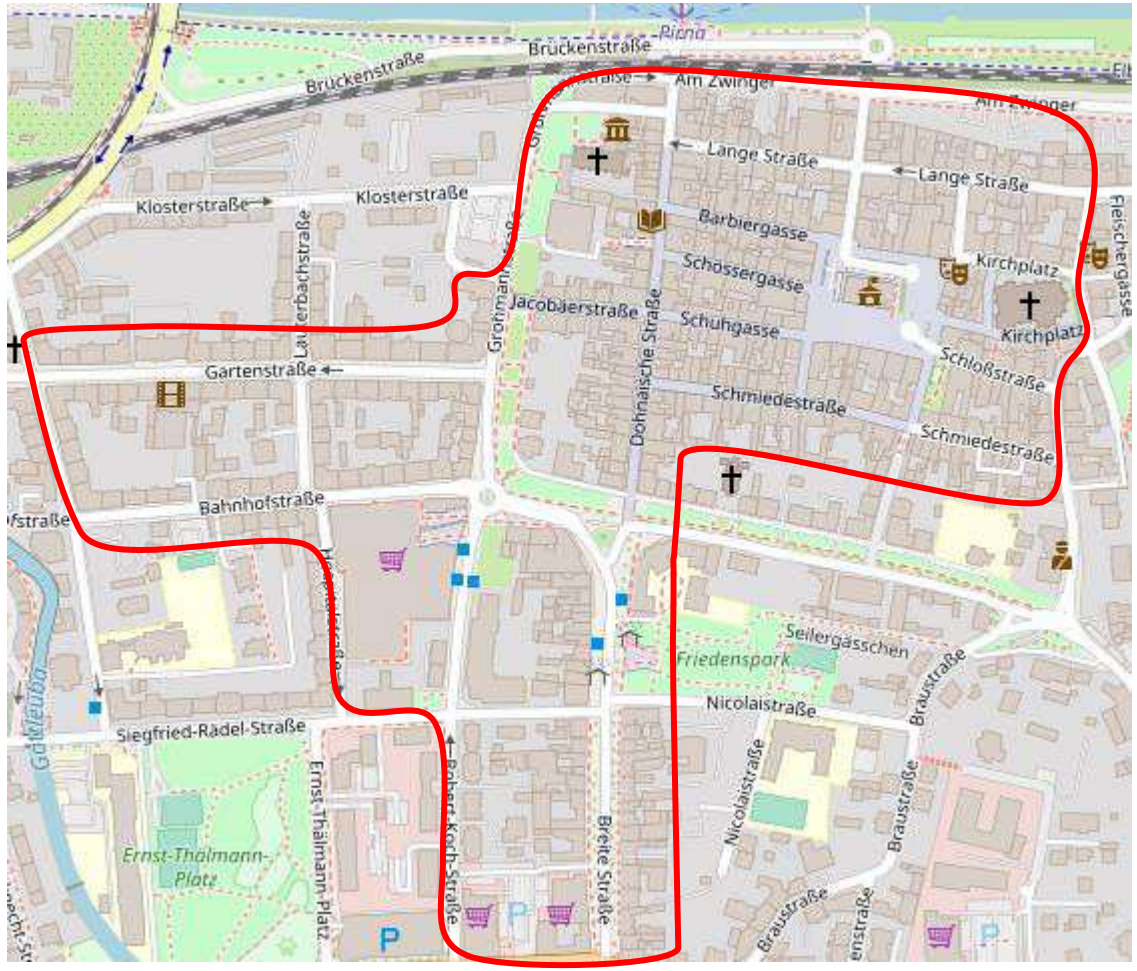
Kennziffer	Pirna	Bautzen	Hoyerswerda	Radebeul	Heidenau
Einwohner	**38.000**	38.000	32.000	33.500	16.500
Kaufkraftindex	**89,2**	87,4	90,4	106,7	101,0
Zentralität	**122,4**	164,5	150,1	66,3	148,4
Verkaufsfläche in m²	**99.000**	128.000	67.000	48.000	41.000
Verkaufsfläche in m² je EW	**2,59**	3,38	2,11	1,42	2,46

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

*) Stadt Pirna
**) MBR 2022
***) Handelsatlas Sachsen 2022

1. Analyse Innenstadt:

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



Verteilung Leerstände und aktive Geschäfte im Verhältnis

Insgesamt befinden sich im Erhebungsgebiet 224 Einzelhandelsgeschäftsstandorte. Leerstehend davon sind 71 Einheiten, was einer Leerstandsquote von rd. 32% entspricht.
Besonders auf der Bahnhofstraße, in der Lange Straße und in der Schössergasse überwiegen die Leerstände.

Legende
▲ Aktive Geschäfte
▲ Leerstände

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

2. Datenauswertung

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

Objekt Straße/ Hausnr.			
Lage innerhalb Innenstadt	1 = Haupteinkaufslage 2 = Nebenlage 3 = sonstiges, und zwar		
Eigentümer (evt. Name Geschäft o. Eigentümer)	1 Einzelperson 2 mehrere Personen/ ErbenG. 3 Untern./ öffentl. Hand/ Fonds	Ansprechpartner, Adresse, Kontakt; Ansprechpartner zur Vermietung: Fa, Ansprechpartner, Adresse, Kontakt	
Bemerkungen			

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

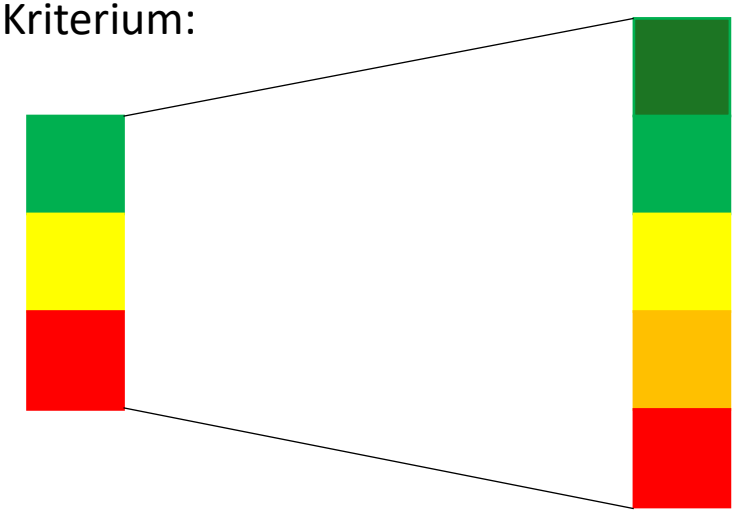
3. Kategorisierung

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

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

zusammenfassende Bewertung:

Je Kriterium:



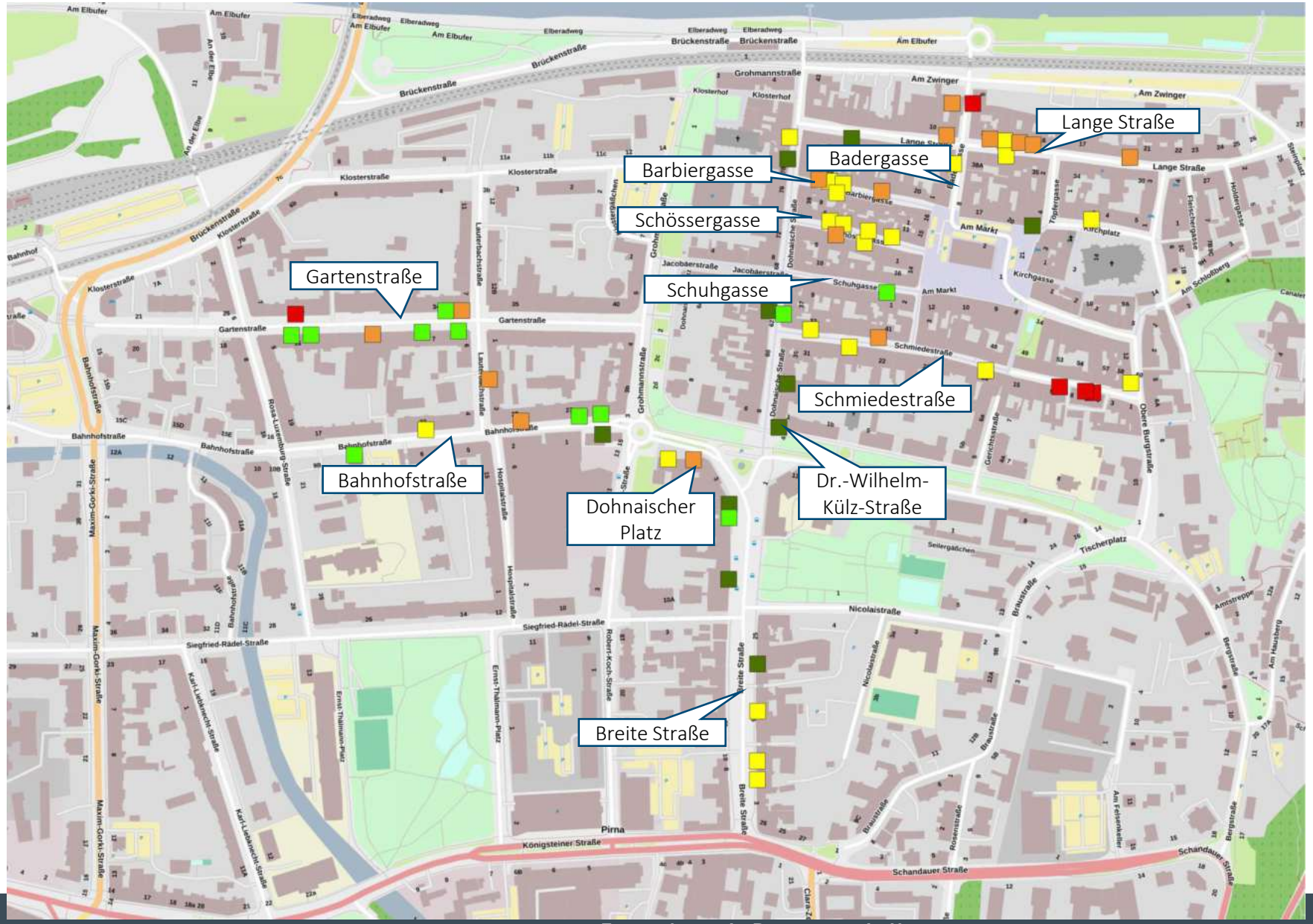
Kategorisierung der Leerstände

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

▪ Sofort wieder nutzbarer Zustand ▪ Neuvermietung absehbar	• in der Vermarktung / Umbau • mangelnde Nachfrage zu vermuten	• trading-down-Tendenzen • Lage und Umfeld für ehemalige Nutzung nicht geeignet	▪ Bauzustand und Nutzungsqualität problematisch	▪ ruinöser Zustand ▪ Abriss und Neubau zu überlegen
↓	↓	↓	↓	↓
temporärer Leerstand = tendenziell kurzfristig	**Warteposition = tendenziell kurzfristig**	**struktureller Leerstand = t. w. kurzfristig**	**Projektentwicklung Umbau**	**Neubau / Umnutzung**
↓	↓	↓	↓	↓
14	**13**	**23**	**17**	**4**

Verteilung der bewerteten Leerstände

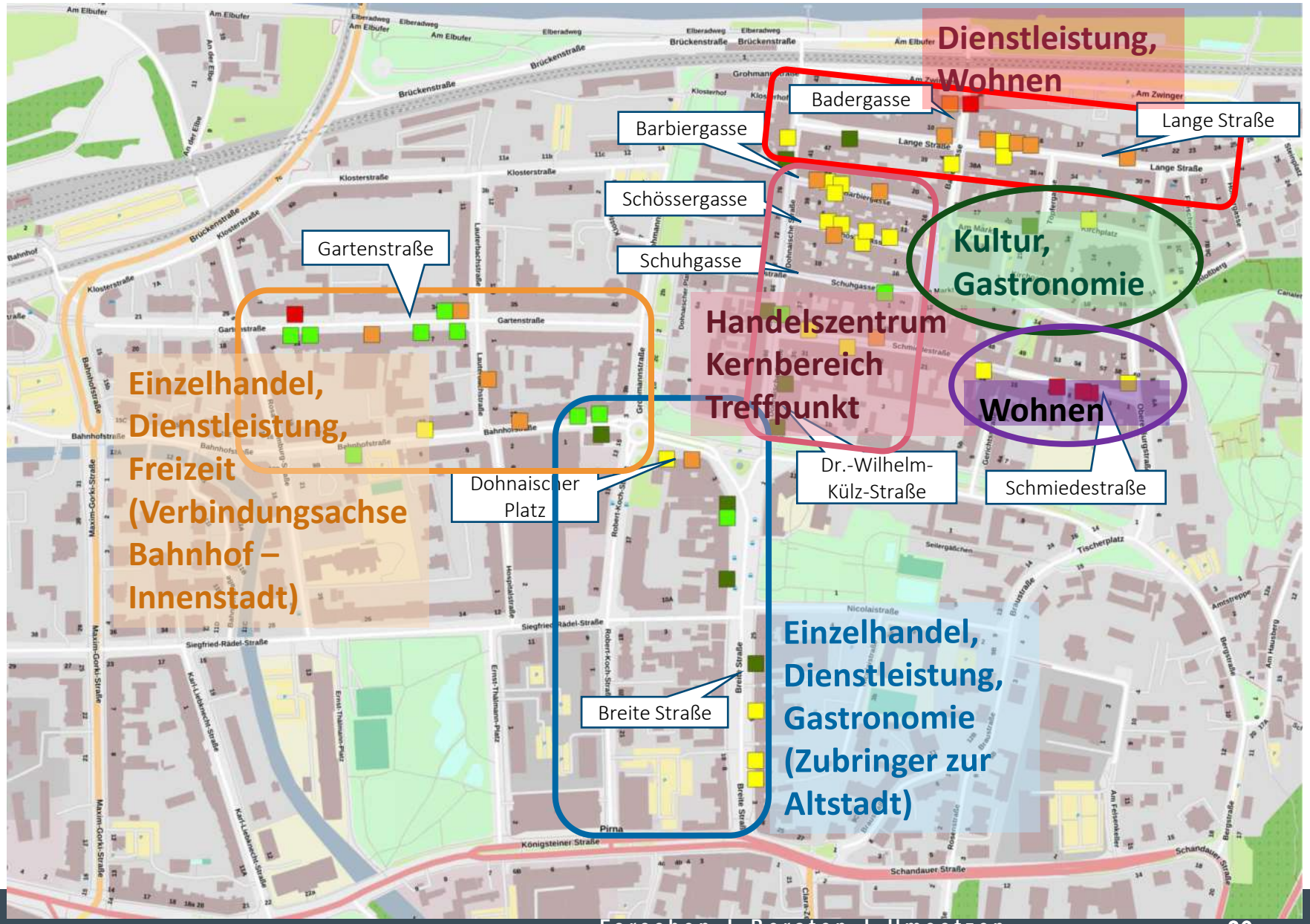
- **Leerstände** sind in der **gesamten Innenstadt** vorhanden, jedoch
- **variieren** die **Zustände** und **Bewertungen** hinsichtlich der Lage.



Cluster Innenstadt

Die Leerstände befinden sich in sechs zu differenzierenden Innenstadtgebieten:

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



Betrachtung Schlüsselimmobilien

Primär in bester Innenstadtlage und in gutem Zustand

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

Schössergasse 9b
sonstige Lage in unbelebter Gasse, guter Zustand

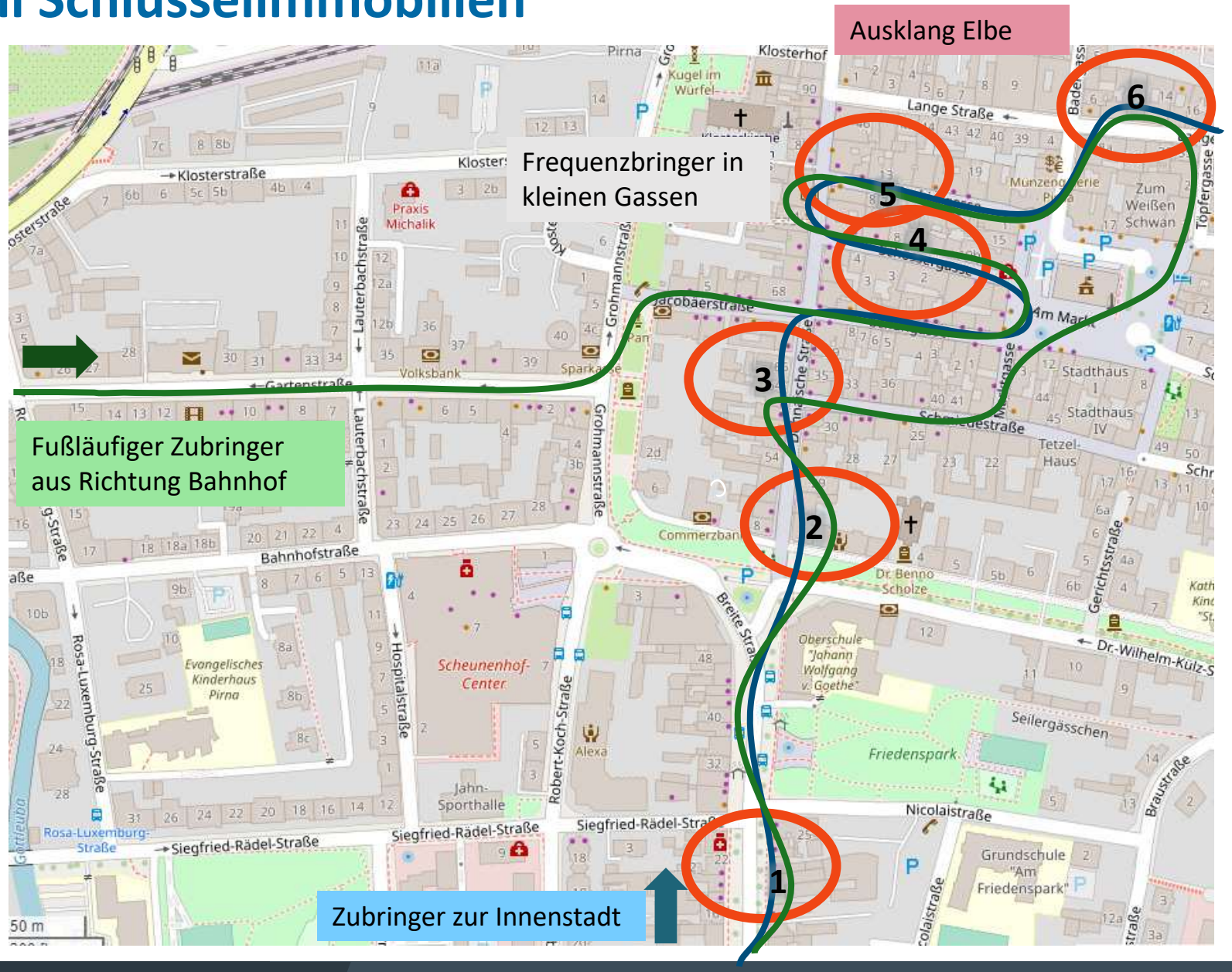
Breite Straße 19
großzügige Nutzfläche, guter Zustand, Hauptgeschäftslage

Lange Straße 13
Auffällige Fassade, sonstige Lage in ruhiger Straße

Barbiergasse 7
sonstige Lage in unbelebter Gasse, sehr guter Zustand

Dohnaische Straße 66
Zentrale Lage in FGZ, große Nutzfläche

Auswahl Schlüsselimmobilien



WAS ?

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

Allgemeine Handlungsempfehlungen und erste Maßnahmen

kurzfristig

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

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

mittelfristig

Stadtraumqualitätskonzept/
Planerkonzepte zu Spiel-/Aufenthalts-/Verkehrsbereichen

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

langfristig

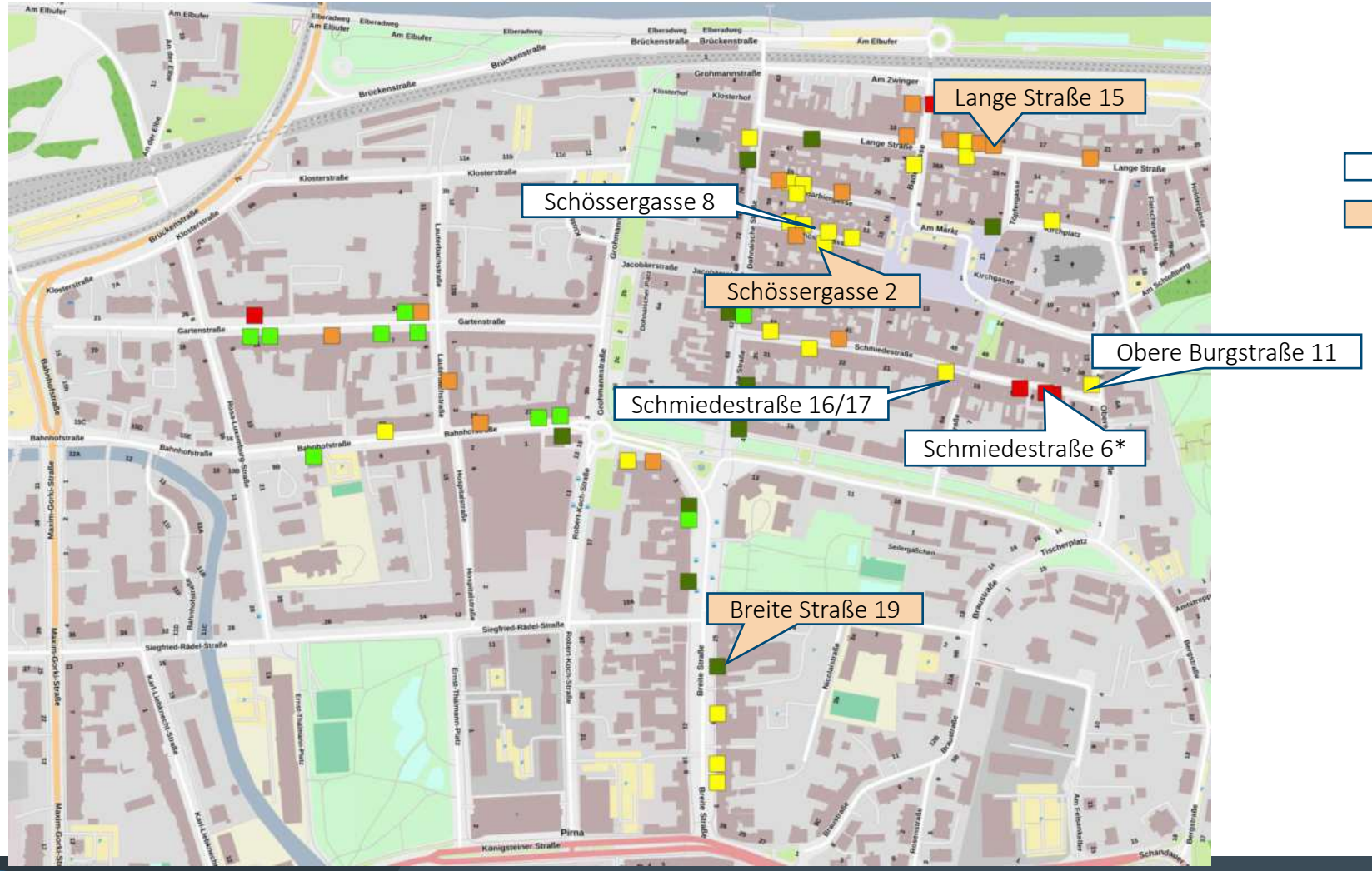
Umstrukturierung der „Perlenkette“ 1-6

Auftaktsituation Stadteintritt

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

Befragung von Eigentümern

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



= Rücklauf schriftliche Befragung

= mündliche Befragung

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

Erkenntnisse

- Die Eigentümer sind offen für Neues. Es werden jedoch zahlreiche Hemmnisse und wenig Aktivitäten zur Leerstandsbeseitigung seitens der Stadt wahrgenommen.
- Die Struktur der Leerstände im Innenstadtbereich von Pirna ist räumlich, baulich, nutzungsseitig und Eigentümerseitig sehr heterogen. Es sind jedoch Zusammenhänge zwischen Zustand des Leerstand, Lage und Umfeld erkennbar.
- Eine Weitervermietung in der vorhandenen Struktur bzw. mit bisherigen oder traditionellen Nutzungen funktioniert offensichtlich immer weniger. Neue Ansätze sind notwendig.
- Es ist ein aktives Leerstandsmanagement unter Regie der Stadt zu installieren.
- Die Leerstandssituation muss mehr kommuniziert und in strategische Überlegungen der Innenstadtentwicklung integriert werden.
- Es sollte eine gezielte (finanzielle) Förderung der Um- und Weiternutzung von Leerständen avisiert werden.

Badergasse 3

Badergasse 4

Badergasse 5

Barbiergasse 7

Barbiergasse 11

Barbiergasse 12

Barbiergasse 14

Barbiergasse 18

Bahnhofstraße 1

Bahnhofstraße 9b

Bahnhofstraße 21

Bahnhofstraße 24

Bahnhofstraße 27

Bahnhofstraße 28

Breite Straße 48

Breite Straße 5

Breite Straße 7

Breite Straße 13

Breite Straße 19

Breite Straße 32

Breite Straße 46

Dohnaische Straße 31

Dohnaische Straße 35

Dohnaische Straße 66

Dohnaische Straße 80

Dohnaische Straße 86

Dohnaischer Platz 2

Dohnaischer Platz 3

Gartenstraße 7

Gartenstraße 9

Gartenstraße 11

Gartenstraße 14

Gartenstraße 15

Gartenstraße 27

Gartenstraße 33

Gartenstraße 34

Kirchplatz 3

Lange Straße 10

Lange Straße 12

Lange Straße 13

Lange Straße 14

Lange Straße 15

Lange Straße 20

Lange Straße 38

Lange Straße 45

Lauterbachstraße 2

Am Markt 20

Obere Burgstraße 11

Schmiedestraße 7

Schmiedestraße 9

Schmiedestraße 17

Schmiedestraße 26

Schmiedestraße 33

Schmiedestraße 41

Schössergasse 2

Schössergasse 3

Schössergasse 7

Schössergasse 8

Schössergasse 9b

Schössergasse 10b

Schuhgasse 2

Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 1

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

Noch offene Fragen? Fragen Sie uns!

GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

Königsbrücker Straße 31- 33

01099 Dresden

Telefon: 0351 56355 - 611

Mail: office.dresden@gma.biz