



Große Kreisstadt Riesa



SOP
2019

"vitaleres Stadtzentrum an der Elbe"

Programmantrag 2019 „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP)
Feinkonzept

Beschluss 17.04.2019

Impressum

Antragsteller:



Große Kreisstadt Riesa
Rathausplatz 1
01589 Riesa

Mitwirkung:



DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Kompetenz für Stadt und Raum

Regionalbüro Leipzig
Anna-Kuhnnow-Straße 20
04317 Leipzig

Ansprechpartner:

Christian Haendel
0341 / 309 83-33
christian.haendel@dsk-gmbh.de

Michael Krüger
0341 / 309 83-32
michael.krueger@dsk-gmbh.de

Inhalt

Impressum	1
Inhalt	3
Abbildungsverzeichnis	4
Tabellenverzeichnis	5
Gender Hinweis	5
Lesezeit5	
1 Anlass, Aufgabenstellung	7
2 Analyse.....	9
2.1 Lage und Funktion.....	9
2.1.1 Historische Einordnung der Innenstadtentwicklung Riesa	10
2.1.2 Zahlen und Fakten zum Gebiet	12
2.2 Demographie.....	12
2.3 Gebäudesubstanz, Wohnen und Gewerbe	13
2.3.1 Gebäudebestand	13
2.3.2 Wohnungsleerstand	16
2.3.3 Gewerbe und Versorgung	17
2.3.4 Muskator-Werke	19
2.4 Verkehr.....	20
2.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	20
2.4.2 Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV)	20
2.4.3 Radverkehr	21
2.4.4 Fußverkehr	21
2.5 Grün- und Freiraum.....	22
2.5.1 Plätze.....	22
2.5.2 Grünflächen.....	23
2.6 Umwelt.....	24
2.6.1 Altlasten	24
2.6.2 Hochwasserschutz.....	24
2.6.3 Schutzgebiete.....	25
2.7 Zusammenfassende Problembewertung	27
3 Übergeordneter Planungskontext	29
3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept, SEKo 2008	29
3.2 Regionalplan/Landesplanung.....	31
3.3 Einzelhandelskonzept.....	32
3.4 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept.....	34



4 Partizipation	35
4.1 AG Innenstadt.....	35
4.2 geplante Partizipation im Rahmen der Umsetzung SOP „vitaler Stadtzentrum an der Elbe – Riesa“	36
4.3 Geplante Beteiligungsformate Erarbeitungsprozess InSEK Riesa 2035.....	37
5 Gebietsziele	39
5.1 Bedeutung und Potentiale des Stadtteiles	39
5.2 Entwicklungsziele.....	40
5.2.1 Ziel 1: Innenstadt als Handelszentrum	41
5.2.2 Ziel 2: das Stadtzentrum an der Elbe.....	41
5.2.3 Ziel 3: Innenstadt als Wohnstandort	42
6 Umsetzung.....	43
6.1 Maßnahmenplanung	43
6.1.1 Innenstadt-Management.....	43
6.1.2 Grundschule „Käthe Kollwitz“	45
6.1.3 Integration des Elbraumes in die Entwicklung der Innenstadt	45
6.1.4 Verbesserung der Lebensbedingungen in der Innenstadt	46
6.1.5 Muskator-Werke als Entwicklungsanker Elbe-Innenstadt	48
6.2 Finanzierung	50
6.2.1 Aktive Stadt- und Ortsteilzentren.....	50
6.2.2 Andere Förderprogramme	50
6.3 Monitoring, Controlling, Evaluation	52
6.3.1 Strukturierung	52
6.3.2 Handlungsempfehlung	52
7 Fazit.....	57
7.1 Ausblick Innenstadt	57
8 Anlagen.....	59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Gebietsabgrenzung Untersuchungsgebiet	10
Abbildung 2	Einordnung räumlicher Kontext Kernstadt Riesa	10
Abbildung 3	Vergleich Wanderungssaldo.....	12
Abbildung 4	Einwohnerentwicklung Stadt Riesa 1990 bis 2017	13
Abbildung 5	Sanierungsstand Gebäude.....	14
Abbildung 6	Gebäudezustand	15
Abbildung 7	Gebäude mit schlechtem Sanierungsstand.....	15
Abbildung 8	Auszug Denkmalkarte.....	15
Abbildung 9	Zusammenhang Leerstand – Sanierungsstand.....	16

Inhalt

Abbildung 10	Wohnungsleerstand.....	16
Abbildung 11	Impressionen Einkaufslage	17
Abbildung 12	Branchenmix, Nutzungsstruktur	18
Abbildung 13	Korrelation Gewerbeleerstand und Sanierungsstand.....	18
Abbildung 14	Stadtansicht Elbseite.....	19
Abbildung 15	Verladebereich Muskator-Gelände am Elbufer	20
Abbildung 16	Luftbild Elbufer.....	22
Abbildung 17	Altlastenstandorte	24
Abbildung 18	ehemalige Chlorodont Fabrik	24
Abbildung 19	Überschwemmungsgebiete Innenstadt Riesa	25
Abbildung 20	Schutzgebiete in der Umgebung.....	25
Abbildung 21	Maßnahmenplanung SEKo 2020.....	30
Abbildung 22	Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge – Raumstruktur.....	31
Abbildung 23	Strategieempfehlung „Konzentration auf die Zentren“	32
Abbildung 24	Standortmodell der Stadt Riesa	33
Abbildung 25	Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich	33
Abbildung 26	Folie aus der AG „Innenstadt – neu gedacht“.....	35
Abbildung 26	Folie aus der AG „Innenstadt – neu gedacht“.....	36
Abbildung 30	Sportplatz und Schulhof Grundschule Käthe Kollwitz	45
Abbildung 31	Muskator-Werke mit Verladeanlagen an der Elbe	46
Abbildung 32	Weiterer Aufwertungsbedarf leerstehende Läden, Elbradweg.....	46
Abbildung 33	Weiterer Aufwertungsbedarf Spiel- und Freizeitflächen.....	46
Abbildung 34	Grünfläche An der Gasanstalt	47
Abbildung 27	Grobübersicht Muskator-Werke.....	48
Abbildung 28	Beispiele Umnutzung Silogebäude	49
Abbildung 35	Maßnahmenplan 2019.....	59
Abbildung 36	Maßnahmenplan ab 2020.....	59

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet „Stadtkern I“	13
Tabelle 2	Zusammenfassende Stärken-/Schwächen-Analyse	28
Tabelle 3	Zusammenfassung Befragung Eigentümer/Händler an der Hauptstraße 1 Halbjahr 2018.....	35
Tabelle 4	Maßnahmenplanung Antragstellung 2019	51
Tabelle 5	Beispielhafte Definition von Teilzielen und Instrument	53
Tabelle 6	Output-Indikatoren zur Verfolgung der Gebietsziele	54

Gender Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für jedes Geschlecht.

Lesezeit

Die ungefähre Lesezeit für den gesamten Text beträgt ca. 60 Minuten



1 Anlass, Aufgabenstellung

7

Die Stadt Riesa beabsichtigt für ein abgegrenztes Areal in der Innenstadt eine Antragstellung im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Aufgrund der vorgezogenen Programmausschreibung für das Programmjahr 2019 soll mit dem vorliegenden Feinkonzept skizziert werden, welche Ziele, Instrumente und Maßnahmen für die Innenstadtentwicklung zukünftig vorgesehen sind.

Im Rahmen der seit den 90er Jahre erfolgten Maßnahmen zum Erhalt und der Aufwertung der Innenstadt wurden bisher nachfolgende Förderprogramme genutzt:

- Sanierungsgebiet „Stadtkern I“ einschließlich Erweiterung,
- Erhaltungsgebiet „Altriesa“ (städtebaulicher Denkmalschutz).

Im Zuge der Feierlichkeiten zum 900jährigen Stadt-Jubiläum und der damit verbundenen Ausrichtung des „Tag der Sachsen 2019“ wird das bereits seit 2012 inaktive Erhaltungsgebiet Altriesa aktiviert und die Maßnahme „Aufwertung und Neugestaltung des Rathausplatzes“ kurzfristig (im ersten Halbjahr 2019) realisiert. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Aufwertung des östlichen Bereiches der Hauptstraße durch Inanspruchnahme des Programms „Brücken in die Zukunft“.

Im Rahmen des Sanierungsgebietes „Stadtkern I“ sind ab Ende 2018 keine weiteren Maßnahmen mehr durchgeführt worden. Für 2019 wird die Schlussabrechnung und die Aufhebung des Sanierungsgebietes „Stadtkern I“ angestrebt.

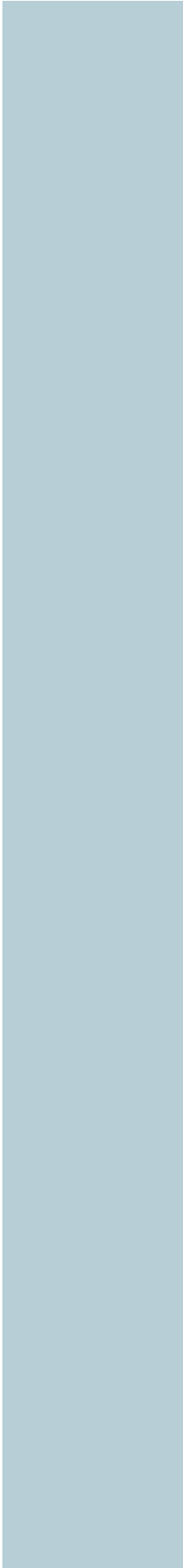
Damit bestehen ab Mitte 2019 keine aktiven Gebiete der Stadterneuerung mehr zur Entwicklung der Riesaer Innenstadt. Das westlich an die Innenstadt angrenzende Stadtumbaugebiet „Rudolf-Breitscheid-Straße“ beinhaltet im Wesentlichen die zeitgemäße Umgestaltung (Reduzierung der Geschosse) der hoch verdichteten industriellen Wohnbebauung aus DDR-Zeiten in 4 - 10-geschossiger Bebauung.

In der Riesaer Innenstadt bestehen auch nach der erfolgreichen Zeit der Stadtsanierung noch städtebauliche und funktionale Missstände. Leerstände, Brachen, unzureichend gestaltete öffentliche Bereiche und öffentliche Funktionen mit Sanierungsbedarfen. Prägend ist selbstverständlich der sich vollziehende Wandel im Einkaufsverhalten und die damit einhergehenden Trading-Down-Prozesse sowie der steigende Ladenleerstand in einem großen Teil des vormals als Stadtzentrum wahrgenommenen Gebietes.

Grundsätzliche Überlegungen, bezogen auf die Funktion Handel, Dienstleistungen und Gastronomie, gehen in die Richtung neue Nutzergruppen zu erschließen (Touristen, Besucher, Bewohner der Ortsteile), vorhandene Funktionen zu stabilisieren und Umnutzungen wirtschaftlich und planerisch zu prüfen. Auch ein proaktives Herantreten an die Händler des Stadtzentrums sowie an Vereine und Träger wird diskutiert. Dabei sollen bestehende mit neuen Akteuren zusammengebracht werden und über die Stadtgrenzen Riesas hinaus (Dresden/Leipzig/Region Südbrandenburg) vernetzt werden.

Weiterhin gilt es, die im Rahmen der seit 2018 laufenden Arbeitsgruppe „Innenstadt – neu gedacht“ thematischen Erweiterung der Innenstadtentwicklung – um das Thema „Stadt an der Elbe“ – mit einzubeziehen. Dieses Potential war aufgrund der historischen Entwicklung der Industriestadt Riesa (seit Mitte des 19ten Jahrhunderts bis über die Jahrtausendwende hinaus) faktisch durch gewerblich/industrielle Nutzungen nicht Gegenstand der Innenstadtentwicklung. Im Rahmen dieser Arbeitsgruppe – an dem sich die Akteure der Innenstadt, politische Vertreter und weitere Interessierte beteiligen - wurden erste Ansätze für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt erarbeitet.

kein aktives Förderinstrument für Innenstadtentwicklung vorhanden



2 Analyse

2.1 Lage und Funktion

Die große Kreisstadt Riesa ist im Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP Sachsen 2013) als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt im nördlichen Landkreis (LK) Meißen unmittelbar an der Grenze zum westlich anschließenden LK Nordsachsen und mittelbar an der nördlich anschließenden Landesgrenze zu Brandenburg (LK Elbe/Elster). Mit dieser separaten Lage zwischen den Ballungsräumen Dresden und Leipzig verfügt sie über einen eigenständigen Einzugsbereich, auch über Kreis- und Landesgrenzen hinaus.

Das Mittelzentrum Riesa ist in seiner Funktion zur Sicherung der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen und als wichtiger regionaler Wirtschafts-, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturstandort zu sichern und weiter zu entwickeln.

Das Untersuchungsgebiet ist der zentrale Versorgungsbereich Riesa und angrenzende Flächen. Die Lage der Stadt Riesa an der Elbe ist im Stadtzentrum nicht zu spüren. Daher ist das Untersuchungsgebiet bewusst so gewählt worden, dass eine Verbindung zwischen Einkaufen und Erholung geschaffen werden kann. Dies trägt dem Grundgedanken der Nutzungsverflechtung Rechnung, Freizeit und Erholung an der Elbe kombiniert mit Einkaufen und Erlebnis im Stadtzentrum sollen auf diese Weise gestärkt werden.

Zentrale Grundbausteine dieser Entwicklung sollen sein:

- Die Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Entwicklung der Innenstadt,
- die Wiedernutzung ehemals gewerblicher Bereiche entlang der Elbe (ehemalige Muskator Gelände, ehemalige Standorte Chlorodont sowie der einstige Standort der Gasanstalt),
- die Entwicklung des Tourismus – insbesondere die durchgehende Gestaltung des Elbradweges,
- eine demografiegerechte Entwicklung des Stadtzentrums (sowohl für die ältere wie auch die jüngere Bevölkerung).



Abbildung 1 Gebietsabgrenzung Untersuchungsgebiet



Abbildung 2 Einordnung räumlicher Kontext Kernstadt Riesa

Die konkrete Gebietsabgrenzung wird mit dem vorliegenden SEKo (Feinkonzept) beschlossen.

2.1.1 Historische Einordnung der Innenstadtentwicklung Riesa

Die Stadt Riesa verfügt aufgrund ihrer historischen Entwicklung über eine eher untypisch gewachsene städtebauliche Struktur der Innenstadt.

Ausgehend vom historischen Siedlungskern Altriesa im Osten und dem industriellen Entwicklungsbereich westlich des Bahnhofes Gröba entstand vor über 100 Jahren ein Stadtzentrum in Form eines ca. 1 km langen Verbindungsbereiches zwischen diesen beiden Entwicklungspolen im Verlauf der Bahnhofstraße und der Hauptstraße. Es entstand eine Art Bandstadt zwischen dem historischen Altriesa und dem Ort Gröba im Verlauf eines Elbebogens auf der linken Uferseite.

2 Analyse

Den wesentlichen Entwicklungsimpuls der Stadtentwicklung stellte der Bau der Eisenbahnbrücke Mitte des 19. Jahrhunderts dar. Daran anschließend folgten die Ansiedlung der Schwerindustrie und die Nutzung des Elbufers mit dem später angelegten Hafen als gewerblicher Raum.

Die bandartige Innenstadt ist im Laufe der Jahrzehnte durch verschiedene Bauepochen und strukturelle Brüche geprägt worden. So entstand im westlichen Bereich (heutiges Stadtumbaugebiet „Rudolf-Breitscheid-Straße“) im Zuge der Nachkriegsbebauung eine 4-10-geschossige Wohnbebauung mit (im Bereich der Bahnhofstraße) gewerblicher Funktionsunterlagerung in Plattenbauweise.

Daran anschließend sind rund um den Alexander-Puschkin-Platz und der westlichen Hauptstraße weitgehend gründerzeitliche, mehrgeschossige Gebäude mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss vorhanden. Demgegenüber ist der Bereich der östlichen Hauptstraße eher durch vorgründerzeitliche überwiegend nur zweigeschossige Bebauung mit kleinteiligen Ladenstrukturen geprägt. Der Rathausplatz – als östliches Ende der Innenstadt – ist demgegenüber wieder durch eine weitgehend gründerzeitliche Bebauung geprägt.

Aufgrund des bandartigen Zusammenwachsens der einzelnen Teilbereiche der Innenstadt hat Riesa praktisch bis heutzutage kein „klassisches“ Stadtzentrum entwickelt. Vielmehr entwickelte sich die Hauptstraße und zum Teil der Alexander-Puschkin-Platz und die westliche Goethestraße zu Orten des Handels, Dienstleistungen und Gastronomie. Dies hat auch zur Folge, dass Riesa keinen Marktplatz im Herzen der Innenstadt hat. Der Altmarkt, welcher der Handelsplatz der ursprünglichen Siedlung war, liegt viel weiter östlich und hat für das heutige Stadtzentrum marginale Bedeutung.

Demgegenüber besitzt der Bereich Bahnhofstraße faktisch keine Bedeutung mehr für das Stadtzentrum. Genauso hat der Rathausplatz – der aufgrund eher administrativer Nutzungen im Umfeld (Rathaus und Schule) bis auf die Nutzung an zwei Tagen als Wochenmarkt – faktisch kaum Bedeutung für das urbane Stadtleben.

Eine Besonderheit stellt der Bereich des Hotels Riesenhügel und Elbquelle am westlichen Ende der Bahnhofstraße da. Die hier nach 1990 erfolgte Ansiedlung eines Hotels in Gestalt des stadthistorisch bedeutenden Riesaer Hügels einschließlich der 1999 errichteten monumentalen Plastik „Elbquelle“ von Prof. Jörg Immendorf, in Form einer 25 m hohen und 234 t schweren gusseisernen Skulptur, erwiesen sich als nicht ausreichend für die Belebung des westlichen Stadtzentrums.

Diese strukturellen Probleme und Prägungen spiegeln sich bis heute im innerstädtischen Stadtgefüge durch das überwiegend gründerzeitliche Stadtzentrum zwischen Rathausplatz und Alexander-Puschkin-Platz und den bis heute in weiten Teilen wenig genutzten bzw. immer noch durch Brachflächen bzw. leerstehende Industriebauten geprägten Elbraum wieder. Hinzu kommt die fehlende durchgehende Befahrbarkeit des Elbradweges, die als Trennlinie und Entwicklungshemmnis für die Innenstadt wirkt.

Der historische Bezug Riesas zur Elbe im östlichen Randbereich der Innenstadt (Altriesa /Stadtpark/Mündung der Jahna in die Elbe) hat aufgrund erheblicher Funktionsverluste in den letzten 20 Jahren (Schließung Freibad und Konzertmuschel) maßgeblich an Bedeutung eingebüßt.

In der Summe hat die Riesaer Innenstadt faktisch seit 1990 den historischen Bezug zur Elbe wesentlich eingebüßt ohne einen neuen Bezug zu entwickeln.

2.1.2 Zahlen und Fakten zum Gebiet

Das geplante SOP Gebiet „Innenstadt/Elbe“ Riesa umfasst:

- eine Fläche von ca. 38 ha
- mit ca. 2.000 Einwohner
- und ca. 270 Wohngebäude
- der Sanierungsstand der Wohngebäude beträgt ca. 85 %
- es sind ca. 40 unsanierte Wohngebäude – davon ist ca. die Hälfte unbewohnt
- der Wohnungsleerstand beträgt ca. 12 % analog dem gesamtstädtischen Durchschnitt
- die Bevölkerungszahl ist – entgegen den gesamtstädtischen Trend – relativ konstant.
- von den ca. 240 Ladengeschäften stehen ca. 20 – 25 % leer.

Neben dem historischen Rathaus befinden sich die 1. Grundschule „Käthe Kollwitz“, die Kindertagesstätte (Kita) „Technikum“ und das Polizeirevier Riesa im Gebietsumfang. Das geplante Fördergebiet beinhaltet alle wesentlichen Einzelhandelsbereiche der Innenstadt (Hauptstraße) einschließlich des Einkaufszentrums „Elb-Galerie“ Riesa.

2.2 Demographie

Riesa ist in besonderem Maße von Überalterungstendenzen und Bevölkerungsrückgang betroffen. Zwischen 1993 und 2018 hat sich die Einwohnerzahl der Gesamtstadt um ca. 30 % verringert. Dieser Prozess führte in den letzten 25 Jahren gesamtstädtisch zu einer erheblichen Reduzierung im Bereich der sozialen Infrastruktur (u. a. Schulen, Kitas). Gleichzeitig veränderte sich die Struktur der ansässigen Bevölkerung – hin zu einer steten Überalterung (Demografischer Wandel).

Der Bevölkerungsrückgang beruhte bis weit in die 2010 Jahre hinein auf einer weitgehenden Abwanderung jüngerer Bevölkerung und zu einem geringen Teil auf dem Sterbefallüberschuss in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Dies hat sich in jüngerer Vergangenheit abgeschwächt, jedoch verliert Riesa weiterhin Bevölkerung vor allem aufgrund der natürlichen Entwicklung. Dies findet in den Stadtteilen differenziert statt, jedoch muss man festhalten, dass nahezu alle Stadtteile in den letzten Jahren Bevölkerung verloren haben, auch die Kernstadt.

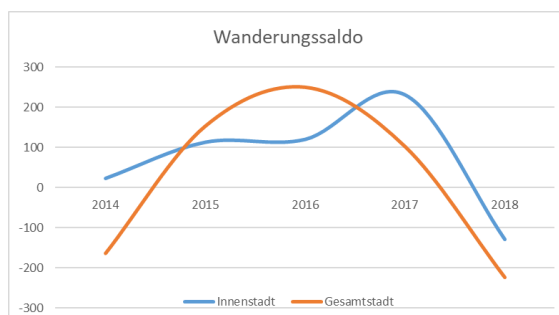


Abbildung 3 Vergleich Wanderungssaldo¹

¹ Quelle: Einwohnermeldeamt, Eigene Darstellung
Hinweis: als Stichtag wurde der 30.06. eines jeden Jahres gewählt dadurch kann es zu Abweichungen bei anderen statistischen Berichten kommen



2 Analyse

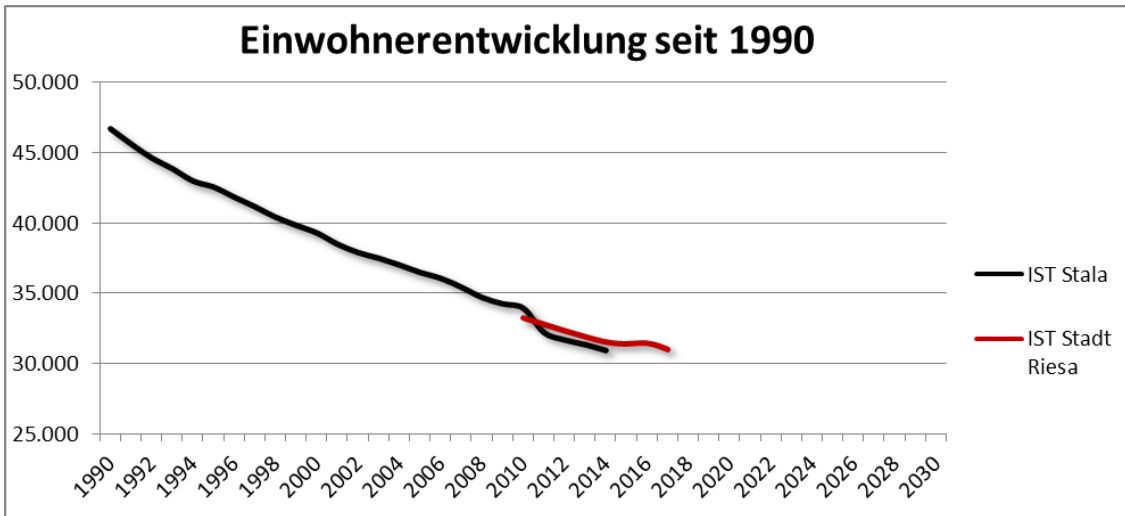


Abbildung 4 Einwohnerentwicklung Stadt Riesa 1990 bis 2017²

Als kleinteilige Gebietseinheit steht das noch gültige Sanierungsgebiet „Stadtkern I“ zur Verfügung. In dieser kleinen räumlichen Einheit, die sich in Teilen mit dem im vorliegenden SEKo untersuchten Stadtbereich überschneidet, war in der jüngeren Vergangenheit eine weitestgehend stabile Entwicklung an Einwohnern zu verzeichnen. Es kann angenommen werden, dass weitere Fokussierung von Fördermitteln auf die Innenstadt als Identitätsanker der Gesamtstadt auch weiterhin eine stabilisierende Wirkung haben kann.

Tabelle 1 Bevölkerungsentwicklung Sanierungsgebiet „Stadtkern I“

2000	3988
2003	4041
2006	3946
2010	3960
2014	3935
2017	3916

2.3 Gebäudesubstanz, Wohnen und Gewerbe

2.3.1 Gebäudebestand

Die historische Bausubstanz aus gründerzeitlichen Bauepochen, welche die Haupteinkaufslagen (Hauptstraße, Goethestraße) prägen, ist aufgrund der Förderung im Rahmen der Stadtsanierung in einem weitestgehend guten Zustand. Dennoch weisen einzelne Objekte noch einen Zustand auf, der ein Handlungserfordernis darstellt. Auch ist klar, dass es sich bei diesen Objekten um solche handelt, welche nicht ohne Förderung in einen akzeptablen und nutzbaren Zustand gebracht werden können. Eine signifikante Anzahl von Gebäuden im Untersuchungsbereich steht unter Denkmalschutz. Auch Teile des ehemaligen Muskator-Werkes stehen unter Denkmalschutz.

² Quelle: Stadt Riesa, eigene Darstellung

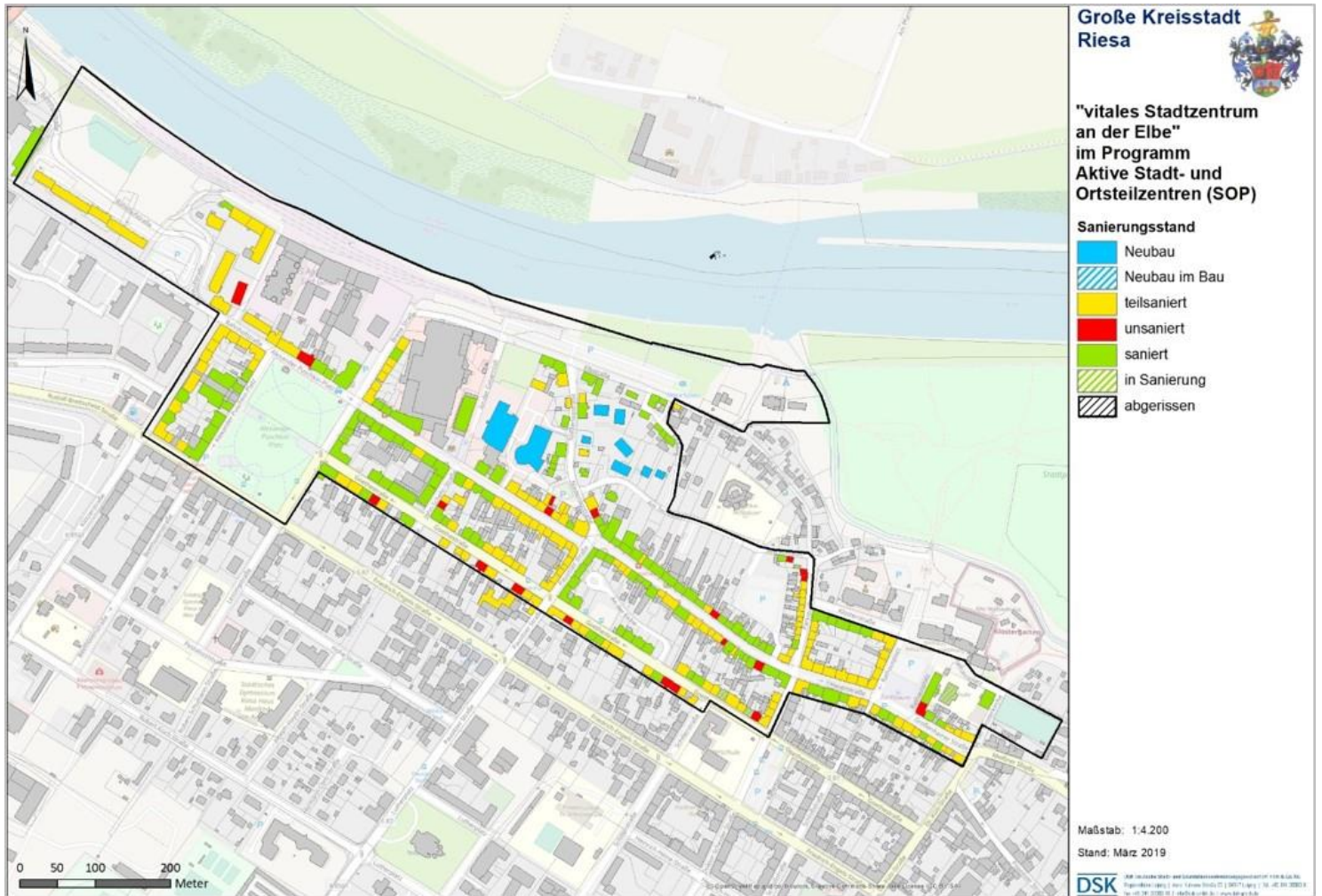


Abbildung 5 Sanierungsstand Gebäude³

Bausubstanz und öffentlicher Raum größtenteils in gutem bis sehr gutem Zustand

Im Rahmen der Erarbeitung dieses Konzeptes ist der gesamte Innenstadtbereich gebäudescharf kartiert worden. Dabei wurde der äußerliche Zustand der Gebäude beurteilt und etwaige Sanierungsbedarfe an Dach, Fenstern und/oder Fassade eingeschätzt. Gleichzeitig wurde die Nutzung erfasst. Sämtliche gewerbliche Nutzungen wurden kategorisiert nach kurz-, mittel- und langfristigen Versorgungsbedarf sowie Dienstleistungen und Gastronomie.

Die Bausubstanz in der Riesaer Innenstadt ist überwiegend in einem guten Zustand. Dies ist auch auf die städtebauliche Intervention im Rahmen des Sanierungsgebietes „Stadtkern I“ zurückzuführen. Dennoch weisen ca. 20 Objekte einen Sanierungszustand auf, der dem Standort im Stadtkern nicht gerecht wird und das ansonsten sehr schöne Riesaer Stadtensemble beeinträchtigt. Zum Teil ist der Erhalt dieser Einzelobjekte akut gefährdet. Was jedoch auffällt, sind die vielen Objekte, die nur als teilsaniert eingestuft wurden und an denen in naher Zukunft ggf. neuer Handlungsbedarf entsteht. Vor dem Hintergrund der energetischen Anpassung des Gebäudebestandes als gesamtgesellschaftliche klimapolitische Zielstellung ergibt sich der Bedarf, geeignete Instrumente für die Eigentümer zu finden.

³ Quelle: Eigene Erhebung (Februar 2019)

2 Analyse

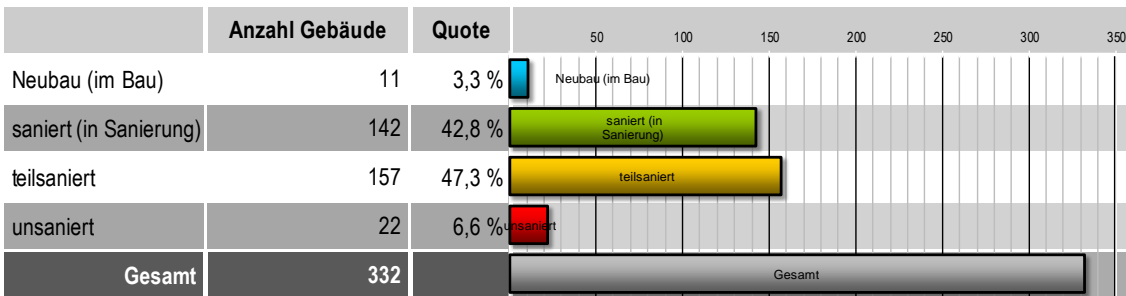


Abbildung 6 Gebäudezustand



Abbildung 7 Gebäude mit schlechtem Sanierungsstand

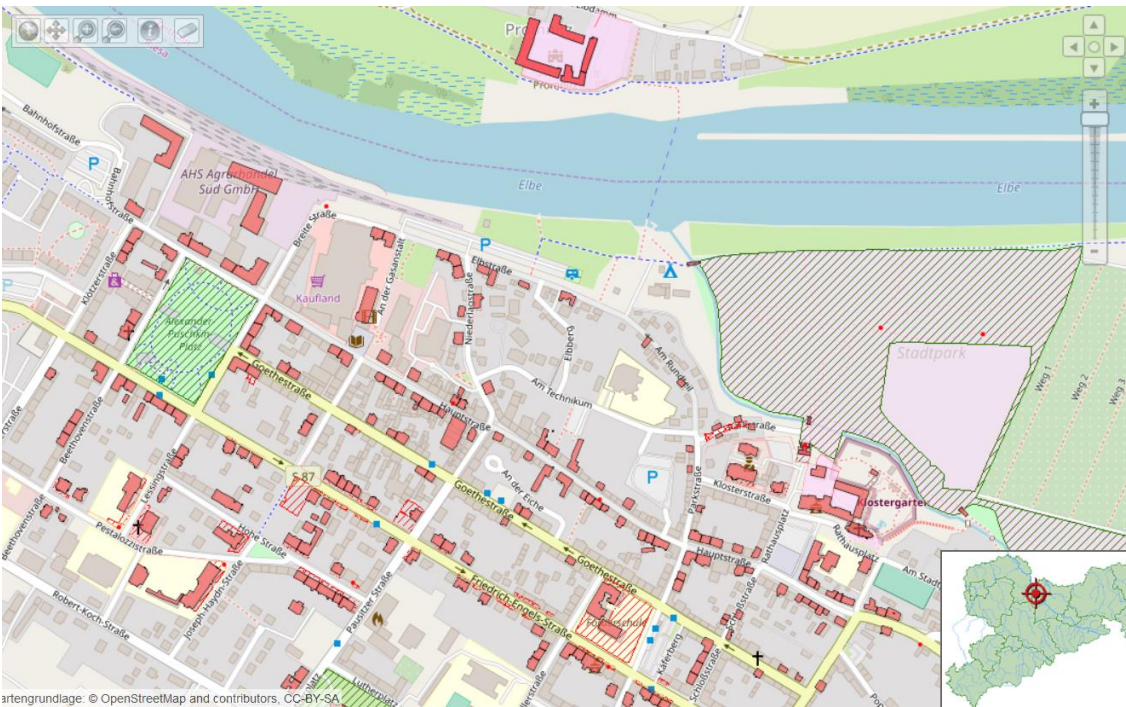


Abbildung 8 Auszug Denkmalkarte⁴

⁴ Quelle: LandWohnungsleerstandesamt für Denkmalpflege Sachsen

2.3.2 Wohnungsleerstand

Der Wohnungsleerstand ist mit 20 % ein deutlicher Missstand. Trotz relativ stabiler Zahlen der Einwohner im Sanierungsgebiet, als grober Indikator für die Bevölkerungsentwicklung der Innenstadt, steht jede fünfte Wohnung leer. Natürlich muss man die Frage stellen, ob es tatsächlich problematisch ist, wenn in einem gründerzeitlichen Gebäude mit 5-6 Wohneinheiten eine Wohnung leer steht. Ungeachtet dessen kann eine klare Korrelation zwischen Sanierungszustand und Wohnungsleerstand hergestellt werden. 45 der 68 unsanierten WE stehen leer. Diese sind durch Sanierungsmaßnahmen wieder am Markt platzierbar, auch die Vermarktungschance der teilsanierten Wohneinheiten könnte durch Anpassungsmaßnahmen verbessert werden. Der relativ hohe Wert von 17,6 % in sanierten Objekten deutet aber auch auf ein strukturelles Problem des Wohnungsmarktes in der Riesaer Innenstadt hin.

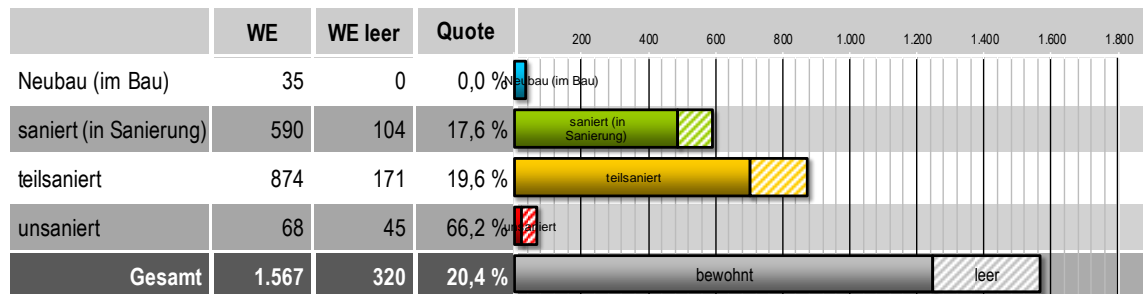


Abbildung 9 Zusammenhang Leerstand – Sanierungsstand

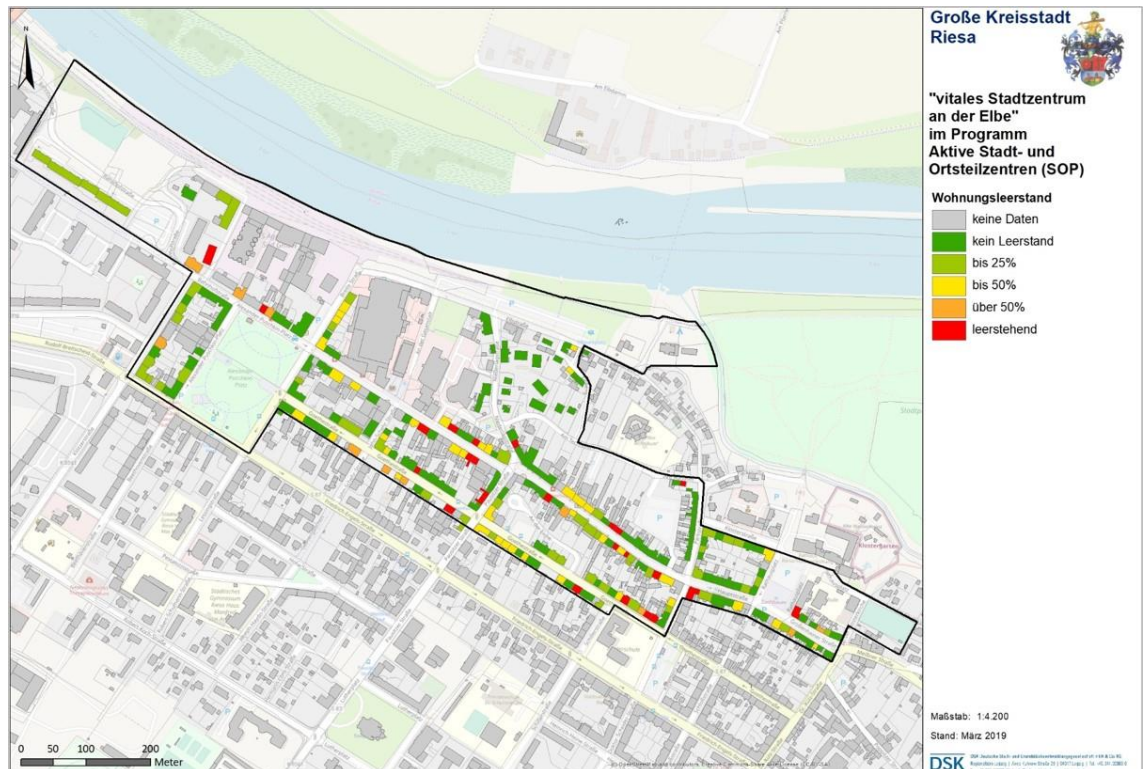


Abbildung 10 Wohnungsleerstand⁵

⁵ Quelle: Eigene Erhebung (Februar 2019)

2 Analyse

2.3.3 Gewerbe und Versorgung

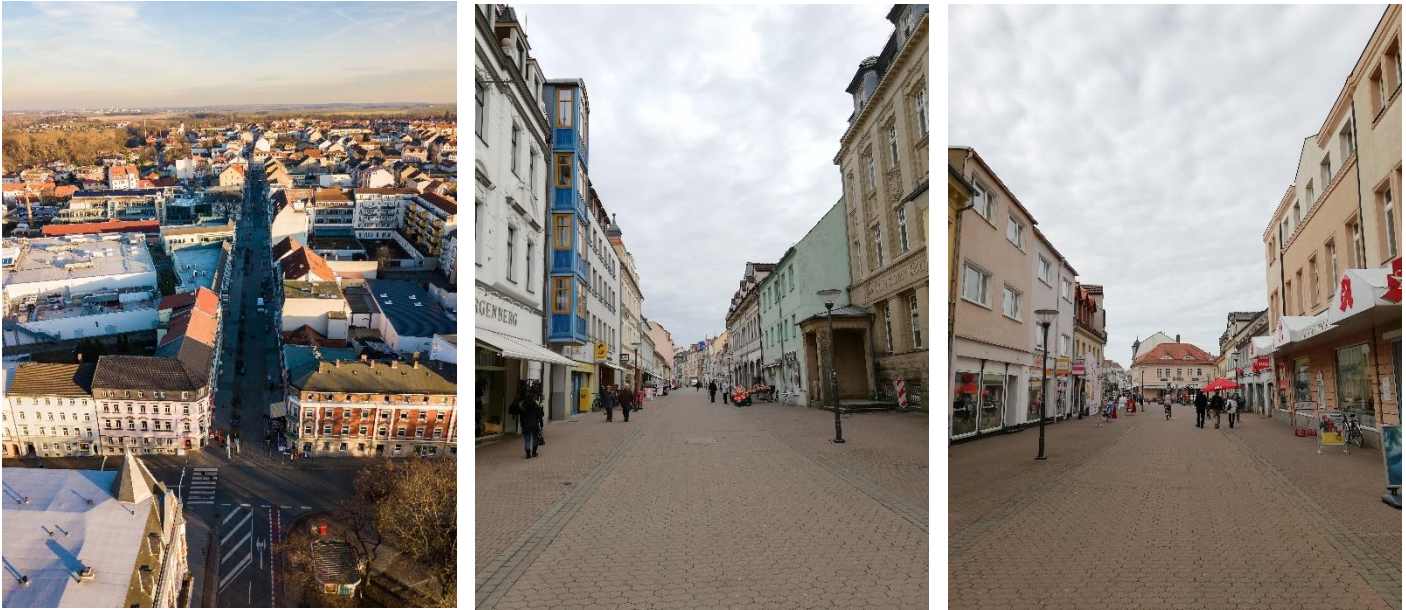


Abbildung 11 Impressionen Einkaufslage

Die Auswertung des Stadtzentrums Riesa als Einkaufslage zeigt, dass sich die weitere Einkaufszone zwischen dem Alexander-Puschkin-Platz im Westen und dem Rathausplatz im Osten aufspannt, wobei sich die Läden entlang der beiden Achsen Hauptstraße und Goethestraße befinden. Im Mittelpunkt des Stadtzentrums als Handelsplatz steht das Einkaufszentrum „Elbgalerie“. Die Goethestraße verliert zunehmend an Bedeutung als Einkaufsstraße. Hier stehen bereits eine große Anzahl von Läden und Gewerbeeinheiten leer. Auch die östliche Hauptstraße und die südliche Seite des Rathausplatzes sind betroffen.

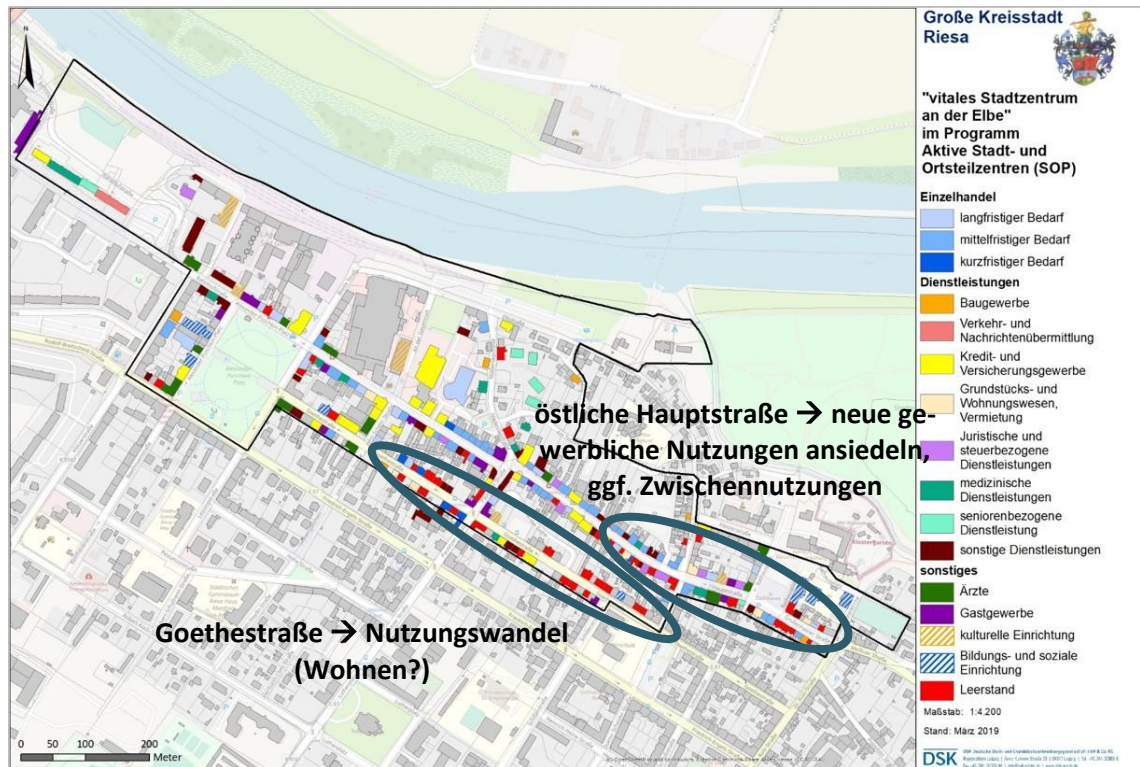


Abbildung 12 Branchenmix, Nutzungsstruktur⁶

Die weitere Entwicklung sollte auf diesen gegenwärtigen Zustand reagieren. Für die Hauptstraße sollte der Nutzungsfokus Handel/Dienstleistung/Gastronomie bestehen bleiben. Um dem Leerstand zu begegnen und zukünftigen Leerstand zu verhindern, sollten begleitende Instrumente geschaffen werden. Die östliche Goethestraße wird wohl in naher Zukunft keine Adresse für innerstädtischen Einzelhandel sein, so dass hier ein Nutzungswandel anzustreben ist. In wie weit Wohnen eine geeignete Nutzung für die leerstehenden Einheiten sein kann, muss im Einzelfall geprüft werden.

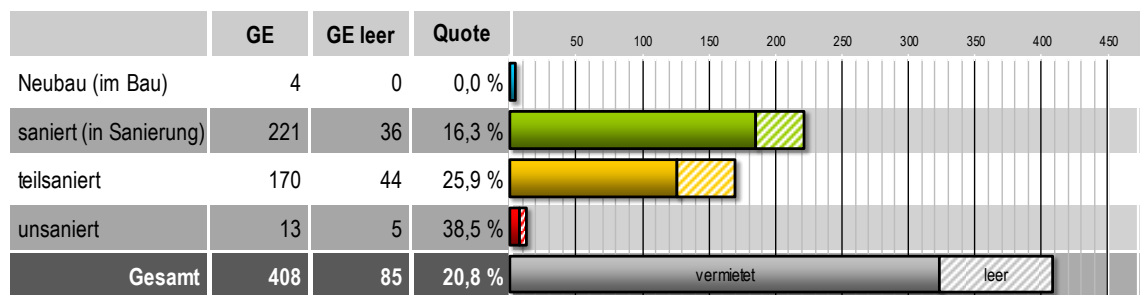


Abbildung 13 Korrelation Gewerbeleerstand und Sanierungsstand.

Aus den Kartierungsergebnissen lässt sich zwar ein Zusammenhang zwischen Leerstand und dem Sanierungsstand des Gebäudes ablesen, jedoch ist anzunehmen, dass dieser nicht ursächlich ist, sondern eher die Folge. Eine leerstehende Gewerbeeinheit führt zu Fehleinnahmen und zu unterlassener Instandhaltung. Inwiefern durch Sanierung einzelne Einheiten wieder vermietet werden könnten, ist objektkonkret zu prüfen. Vor allem die Ausstattung im Inneren der Gewerbeeinheit ist damit wiederum zu unterlassen. Dabei ließe sich auch ergründen, ob unsanierte oder teil-

⁶ Quelle: Kartierung Februar 2019, Elbgalerie wurde nicht erfasst, eine detaillierte Aufstellungen liegt mit dem Einzelhandelskonzept vor

2 Analyse

sanierte Einheiten für eine niedrigschwellige Nutzung aktiviert werden könnten. Die Städtebauförderung bietet mit dem Citymanagement und dem Verfügungsfonds geeignete Instrumente, um dieser Aufgabenstellung zu begegnen.

Auf dem Rathausplatz findet zweimal wöchentlich der Riesaer Wochenmarkt statt. Dieser Standort weist eine große Entfernung zur Haupteinkaufslage in der Innenstadt auf (Umfeld Elbgalerie). Dies kann zum einen positiv eingeschätzt werden, weil dadurch eine gewisse Frequenz entlang der östlichen Hauptstraße erzeugt wird. Andererseits ist dieser isolierte Standort für die meisten Kunden zu weit entfernt, um den Marktbesuch mit andere Angebote der Innenstadt zu kombinieren.

2.3.4 Muskator-Werke

Eine sehr prägende Wirkung für die Riesaer Stadtsilhouette haben die Gebäude der 2013 geschlossenen Muskator-Werke GmbH. Die Silos und das Hauptgebäude zur Mischung der Futtermittel ragen weit über die sonstige Bebauung hinaus und sind von der Promnitzer Elbseite aus weithin sichtbar. Die Flächen mit Verladebahnhof und Elbanbindung sind nunmehr brachgefallen.



Abbildung 14 Stadtansicht Elbseite

Tatsächlich werden der Rückbau von technischen Anlagen, insbesondere des Verladebahnhofs und die grünordnerische Gestaltung inklusive der Nutzung der Flächen für die Fortführung des Elbradweges als eine überzeugende Entwicklungsperspektive gesehen. Die Entwicklung der Gebäude-substanz selbst ist jedoch noch völlig offen. Zwar bestanden in der Vergangenheit Ideen das Areal zu entwickeln, jedoch ist gegenwärtig keine Absicht seitens der Eigentümer zu erkennen.

In Synchronizität mit der Umfeldgestaltung könnten Abstimmungen mit dem Eigentümer zur Zwischennutzung, zum Rückbau und zur Sanierung einzelner Bauteile geführt werden. Eine gedeihliche Entwicklung kann hier nur erfolgen, wenn die Stadt das Umfeld soweit qualifiziert, das eine etwaige Projektentwicklung – zumal bei dieser Flächengröße – sich in einen stadträumlichen Kontext einordnen lässt. Dies würde die Erfolgsaussichten der Vermarktung erheblich verbessern und somit geeignete Investoren überzeugen. Dazu bedarf es, neben den politischen und städtebaulich-rechtlichen Rahmenbedingungen, auch der Unterstützung durch weitere Fördermittelinstrumente.



Abbildung 15 Verladebereich Muskator-Gelände am Elbufer

2.4 Verkehr

2.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Innenstadt von Riesa wird im Wesentlichen durch ein Einbahnstraßen-Ringsystem, ausgehend vom Alexander-Puschkin-Platz in östlicher Richtung über die Hauptverkehrsstraßen Friedrich-Engels-Straße und in westlicher Richtung über die Goethestraße, erschlossen.

Der Bereich des Elbufers mit Zufahrt zum integrierten Parkhaus der Elbgalerie ist über die Breite Straße bzw. Niederlagstraße und Elbstraße an dieses Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen.

Über die Rudolf-Breitscheid-Straße ist der Alexander-Puschkin-Platz an das überörtliche Verkehrssystem (B 169) mit Elbbrücke angeschlossen.

Im Stadtzentrum von Riesa befinden sich insgesamt weit über 1.000 Stellplätze. Damit ist das Stadtzentrum weitgehend als gut bis sehr gut in der Ausstattung mit Stellplätzen zu betrachten.

2.4.2 Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV-seitige Erschließung der Innenstadt erfolgt analog dem Hauptstraßensystem über den Alexander-Puschkin-Platz (zentraler westlicher ÖPNV-Haltebereich) in östlicher Richtung über die Friedrich-Engels-Straße und in westlicher Richtung über die Goethestraße. Den zentralen ÖPNV-Punkt im Bereich der östlichen Innenstadt bildet der Bereich der Haltestellen Goethestraße und Käferberg. Die vorhandenen Buslinien binden das südliche Stadtzentrum (Goethestraße - südlich der Hauptstraße) an den zentralen Busbahnhof am Bahnhof Riesa und damit an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz und SPNV-Netz an.

Während der östliche ÖPNV-Punkt Goethestraße (außerhalb des SOP Gebietes) über barrierefreie Haltestellen verfügt, sind im SOP Gebiet Innenstadt - im Bereich Goethestraße (3 Haltestellen) und im Bereich Alexander-Puschkin-Platz - keine zeitgemäß ausgestatteten Haltestellen (mit Kaseler Borden) vorhanden. Im Sinne einer demografie- und kleinkindgerechten Gestaltung sowie zur Steigerung der Attraktivität des ÖPNV in der Innenstadt besteht hier dringender Handlungsbedarf.

Im Bereich zwischen Hauptstraße und Elbraum ist keine Erschließung durch den ÖPNV vorhanden. Lediglich die Personen- und Fahrradfähre über die Elbe bildet hier einen lokal isolierten Bereich des ÖPNV, allerdings ohne siedlungsstrukturellen Anknüpfungspunkt am gegenüberliegenden Elbufer der Gemeinde Zeithain (Ortsteil Promnitz).

Generell ist festzustellen, dass insbesondere der Bereich zwischen Hauptstraße und Elbe einer neuen Erschließung durch den ÖPNV bedarf.

2 Analyse

Durch den Verein Stadtbahn Riesa e.V. kommt in der Innenstadt die Riesaer Stadtbahn „Stahlmax“ zum Einsatz. Seit 2003 pendelt die Bahn dabei auf der Einkaufsmeile zwischen Riesenhügel und Rathausplatz tagsüber zwischen 10.00 und 18.00 Uhr das ganze Jahr hindurch (im Winterhalbjahr entsprechend der Witterung). Diese touristisch geprägte Erlebnisrundfahrt für maximal 30 Personen dient der Erkundung und dem Erleben der Innenstadt bei einer 30 min Fahrzeit. Eine Ergänzung des ÖPNV-Angebotes im Bereich der Innenstadt stellt der „Stahlmax“ aber nicht wirklich dar.

2.4.3 Radverkehr

In der Innenstadt Riasas besteht nur ein in Rudimenten vorhandenes Radverkehrssystem. Im Bereich der Hauptstraße (zwischen Alexander-Puschkin-Platz und Rathausplatz) wird die vorhandene Fußgängerzone bzw. fußgängerfreundlich gestaltete Hauptstraße auch von Radfahrern als attraktive Verbindung angenommen. Dem Bedarf nach Fahrradstellplätzen werden die vorhandenen Anlagen im Bereich der Hauptstraße nicht gerecht.

Der parallel zur Hauptstraße verlaufende überörtlich bedeutende Elbradweg ist im Bereich der Innenstadt unterbrochen. Der ehemalige Industriestandort „Muskator“ mit seinen Verladeanlagen am Elbukai sowie eine stillgelegte Bahnstrecke am Elbufer bilden hier momentan unüberbrückbare Barrieren. Neben der überörtlichen weitgehend touristischen Funktion weist der Elbradweg auch ein immenses Potential für die innerstädtischen Radverkehrspotentiale auf. Die innerstädtischen Radverkehre zwischen Stadtzentrum und dem Bahnhof, den großen Gewerbestandorten und der Berufsakademie könnten hiervon stark profitieren und zu einer Verringerung des MIV-Verkehres beitragen. Die vorhandene Umleitung des Elbradweges ist unübersichtlich und weist Gefahrenpunkte auf. Die Linienführung ist für Ortsunkundige schwer nachvollziehbar.

Im Bereich Radverkehr besteht somit sowohl für den örtlichen wie auch insbesondere beim überörtlichen (touristischen) Verkehr erheblicher Handlungsbedarf. Auch die Infrastruktur für Pedelecs ist nahezu nicht vorhanden und sollte für eine gesteigerte touristische Nutzung ausgebaut werden.

2.4.4 Fußverkehr

Für Fußgänger bildet das weitgehend als Fußgängerzone bzw. fußgängerfreundliche Stadtzentrum im Bereich der Hauptstraße (zwischen Alexander-Puschkin-Platz und Rathausplatz) die zentrale Erschließungsachse in Ost-West-Richtung in Form eines ca. 800 m langen Aufenthaltsraumes. Dieser Bereich ist allerdings unvorteilhaft insbesondere mit dem nördlich angrenzenden potentiellen Erlebnis- und Freizeitraum der Elbe verbunden. Im Westen, im Bereich Alexander-Puschkin-Platz, bildet der Bereich des „Muskator“ Areals eine Barriere, die eine Unterbrechung der Erreichbarkeit des Elbufers darstellt. Daran anschließend, im Bereich der Breiten Straße, sind Fußwege entweder unzeitgemäß schmal bzw. fehlen gänzlich.

Im Bereich der Straße An der Gasanstalt ermöglicht eine Treppenanlage mit barrierefreier Rampen den Übergang zwischen Elbufer und der Hauptstraße. Diese als Sackgasse gestaltete Straße verfügt über beidseitige Fußwege. Dieses trifft ebenso auf die östlich im weiteren Verlauf der Hauptstraße gelegene Niederlagstraße zu. Im östlichen Teil sind zwei eigenständige Fußwege zwischen Hauptstraße und Elbufer vorhanden. Diese befinden sich, ebenso wie die östlich abschließende Verbindung der Straße Am Rundteil (weitgehend ohne eigenständigen Fußweg), außerhalb des geplanten SOP Gebietes.

Weiterhin sind im Bereich der Hauptstraße mehrere eigenständige Fußwegeverbindungen, insbesondere zur Goethestraße, vorhanden.

Generell ist festzustellen, dass über eine neue Erschließung durch den ÖPNV insbesondere im Bereich zwischen Hauptstraße und Elbe nachgedacht werden sollte, um den Fußverkehr in der Innenstadt attraktiver zu gestalten.

2.5 Grün- und Freiraum

Vorwegnehmend kann zur Situation der Innenstadt folgendes festgestellt werden. Die Wahrnehmbarkeit der Elbe ist nicht gegeben. Dazu trägt auch das Nichtvorhandensein von Verbindungsachsen und Freiflächen zwischen der Haupteinkaufsstraße und dem Elbufer bei. Das Elbufer wurde in einer ersten Gestaltungsphase mit einer Elbpromenade versehen. Dieser Aufenthaltsbereich mit einer zweireihigen Baumpflanzung nördlich der Elbstraße (zwischen An der Gasanstalt und Elbstraße Nr. 10) sollte diesen Charakter hervorheben. Weiter in Richtung Elbe befinden sich dort ein Großteil der innerstädtischen Stellflächen sowie multifunktional nutzbare Wiesenflächen. Der sich westlich anschließende Bereich des Elbufers weist keinerlei Gestaltung auf. In vielen Städten an Flüssen wird gerade diesem Bereich – der Flussseite - ein starkes Image beigegeben. Verschiedene Gestaltungsvarianten können an solchen Standorten eine hohe Aufenthaltsqualität erzeugen, die dann auch dazu beiträgt, dass die Bewohner das Leben am Fluss als Identifikationspunkt verinnerlichen.



Abbildung 16 Luftbild Elbufer

2.5.1 Plätze

Als „Stützen“ der ca. 800 m langen Innenstadt fungieren die drei stadtbildprägenden Plätze in der Innenstadt Riesas.

Der Alexander-Puschkin-Platz im Westen, mit seinen in Teilen vorhandene gewerblichen Nutzungen, fungiert als innerstädtischer Grünraum mit öffentlichem Spielplatz. Der Rathausplatz, als östlichen Stadtplatz, besitzt für den Wochenmarkt eine belebende innenstadtrelevante Nutzung. Durch dessen Umgestaltung in der Oberfläche und mit einem neuen Beleuchtungskonzept wird eine verbesserte Nutzbarkeit für Veranstaltungen erreicht. Das historisch bedeutende Rathaus und die 1. Grundschule „Käthe Kollwitz“ rahmen ihn ein. Er besitzt repräsentative Funktion im Stadtgeschehen Riesas bzw. wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. Beide historische Plätze stehen unter Denkmalschutz.

Hinzu kommt noch als dritter öffentlicher (und relativ neuer) Platz in der Innenstadt der Mannheimer Platz im mittleren Bereich der Hauptstraße. Dieser eher „steinerne“ Platz wird aufgrund seiner Lage an der Elbgalerie, Kino und Eiscafé als öffentlicher Verweilraum gut angenommen.

2 Analyse

Hier besteht auch einer der wenigen direkten Wegebeziehungen über die Straße An der Gasanstalt zum Elbraum. Weitere Zuwegungen zwischen dem Elbraum und der Hauptstraße bzw. dem Alexander-Puschkin-Platz bilden die Breite Straße und der Fußweg im Bereich Elbberg.

Generell ist festzustellen, dass die historisch geprägte Innenstadt weitgehend kompakt und dicht bebaut ist und in weiten Teilen eine Blockrandstruktur aufweist. Den einzigen öffentlichen Grünraum bildet der Alexander-Puschkin-Platz mit seinem historischen Baumbestand. Hier befindet sich auch der einzige öffentliche Spielplatz im Untersuchungsgebiet, der aber aufgrund seiner Ausstattung und des Zustandes der Spielgeräte einen dringenden Handlungsbedarf aufweist.

2.5.2 Grünflächen

Die Ausstattung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen im Bereich der Innenstadt beschränkt sich weitgehend auf den Alexander-Puschkin-Platz. Der Rathausplatz ist mit einer Baumreihe links und rechts gefasst und auf der Elbstraße befindet sich eine zweireihige Allee. Ansonsten sind nur in Teilen der Innenstadt Straßenbäume vorhanden. Aufgrund der fehlenden Erlebbarkeit des Elbraumes im Bereich der Innenstadt – baulicher Überprägung und fehlende Verbindungswege – ist die baulich kompakte Innenstadt als in weiten Teilen unterversorgt mit quartiersnahen Grün- und Freiflächen zu betrachten.

Hier besteht sowohl im Bereich der öffentlichen, als auch der privaten Freiräume Handlungsbedarf. Einen Handlungsansatz für den privaten Bereich kann hier die Entkernung der Quartiere von nicht mehr genutzten, baulich desolaten Nebengebäuden sein.

Traditionell bildet der Stadtpark – hinter dem historischen Rathaus – den grünen Naherholungsraum für das Stadtzentrum. Dieser Bereich hat aber aufgrund der Entwicklung seit 1990 (Schließung Freibad und Entwertung als Veranstaltungsort) wesentlich an Attraktivität eingebüßt. Naturnahe Nutzungen, die die verschiedenen Schutzgebietscharaktere berücksichtigen, sind hierfür zu entwickeln.

Generell ist im Bereich der Innenstadt ein erheblicher Bedarf im Bereich der Ausstattung mit Grün- und Freiflächen festzustellen. Dieses Defizit könnte durch eine bessere Vernetzung Hauptstraße / Elbraum wesentlich reduziert werden. Dabei hat der Gedanke der Klimaanpassung wesentlichen Raum einzunehmen.

2.6 Umwelt

2.6.1 Altlasten

Im Bereich des Untersuchungsgebietes gibt es mehrere Standorte mit Altlasten oder Altlastenverdacht. Bei der zukünftigen Gestaltung von Flächen und/oder der Entwicklung von Immobilienstandorten sind Einschränkungen oder besondere Sanierungserfordernisse zu berücksichtigen.

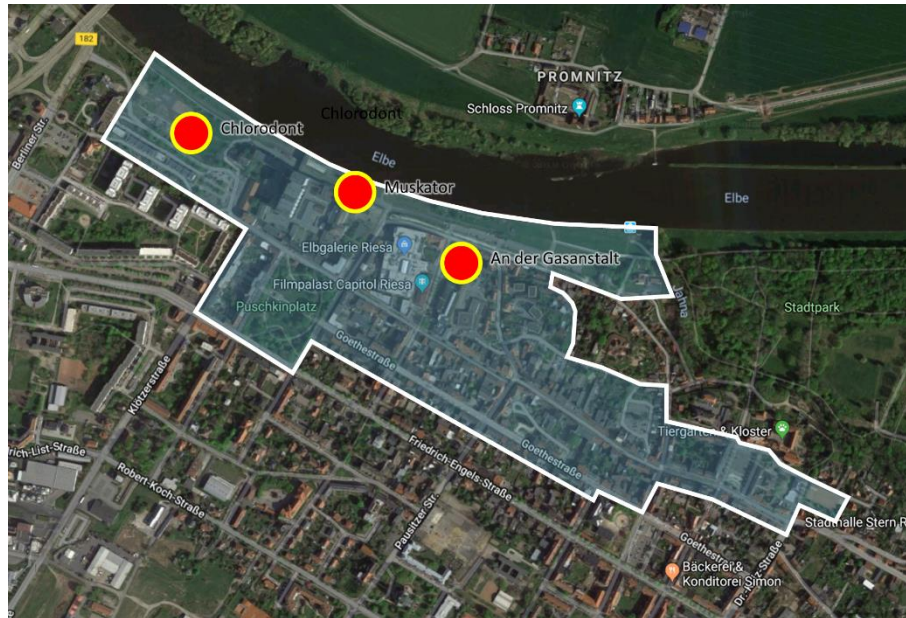


Abbildung 17 Altlastenstandorte



Abbildung 18 ehemalige Chlorodent Fabrik

Die Fabrikgebäude der VEB Chlorodent wurden zurückgebaut und die Fläche bereits mit einer einfachen Begrünung versehen. Früher wurde hier Kalkstein in frisch gefälltes Calciumcarbonat für Zahnpasta umgewandelt.

Auch das ehemalige Gaswerk Riesa wird als sanierte Altlast geführt. Die Fläche ist momentan ebenfalls nur mit einer einfachen Begrünung gestaltet. Hier findet regelmäßig ein Grundwassermonitoring statt.

Am Muskator-Gelände ist vor allem der Verladebereich direkt an der Elbe als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

2.6.2 Hochwasserschutz

Im Nahbereich der Innenstadt befinden sich mit der Elbe und der Einmündung der Jahna zwei wichtige Hochwasserrisikobereiche. Naturgemäß kommt es hier zu periodischen Überflutungen. Die Elbhochwasser 2002 und 2013 haben gezeigt, dass die Gebäude entlang der Elbstraße und das Parkhaus der Elbgalerie als gefährdet einzustufen sind. Die übrige Innenstadt ist durch ihre erhöhte Lage davon nicht betroffen. Vor diesem Hintergrund sind auch die Bauwerke an den Verladebühnen des Muskator-Werkes kritisch zu bewerten. Ein Rückbau dieser Bauteile würde auch Abflusshemmnisse beseitigen. Die Flächengestaltung müsste dementsprechend auf einen zeitweise überfluteten Zustand Rücksicht nehmen.

2 Analyse

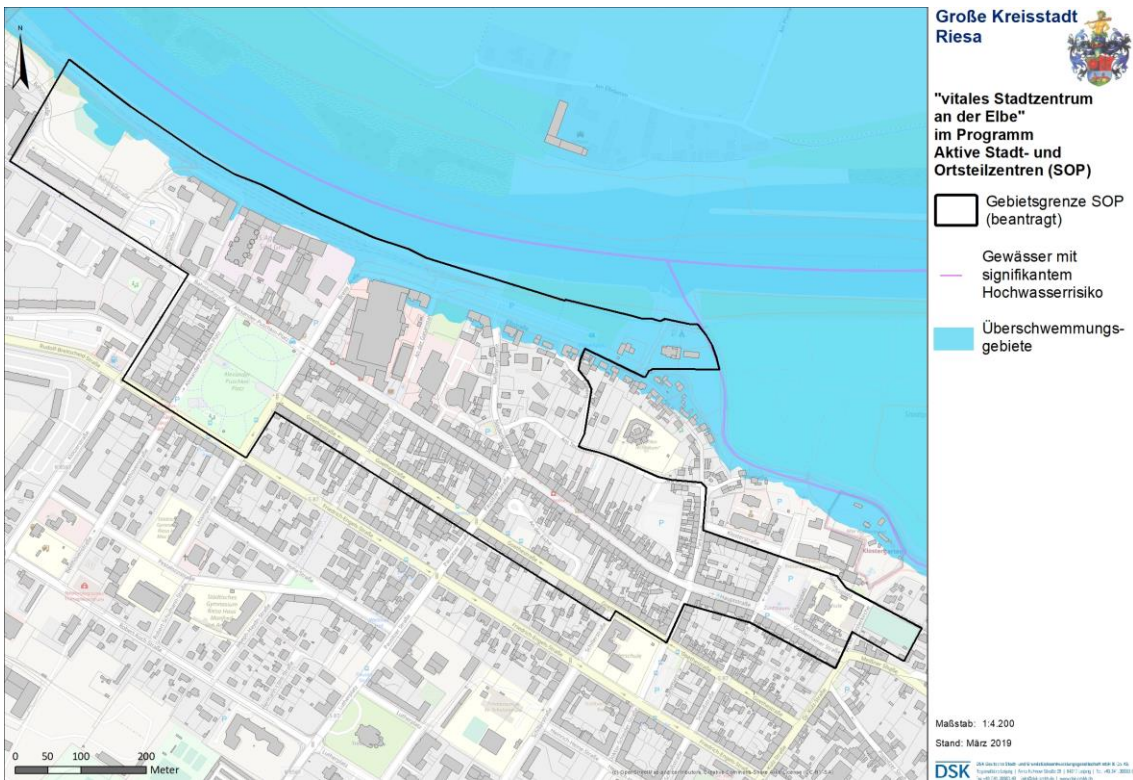


Abbildung 19 Überschwemmungsgebiete Innenstadt Riesa⁷

2.6.3 Schutzgebiete

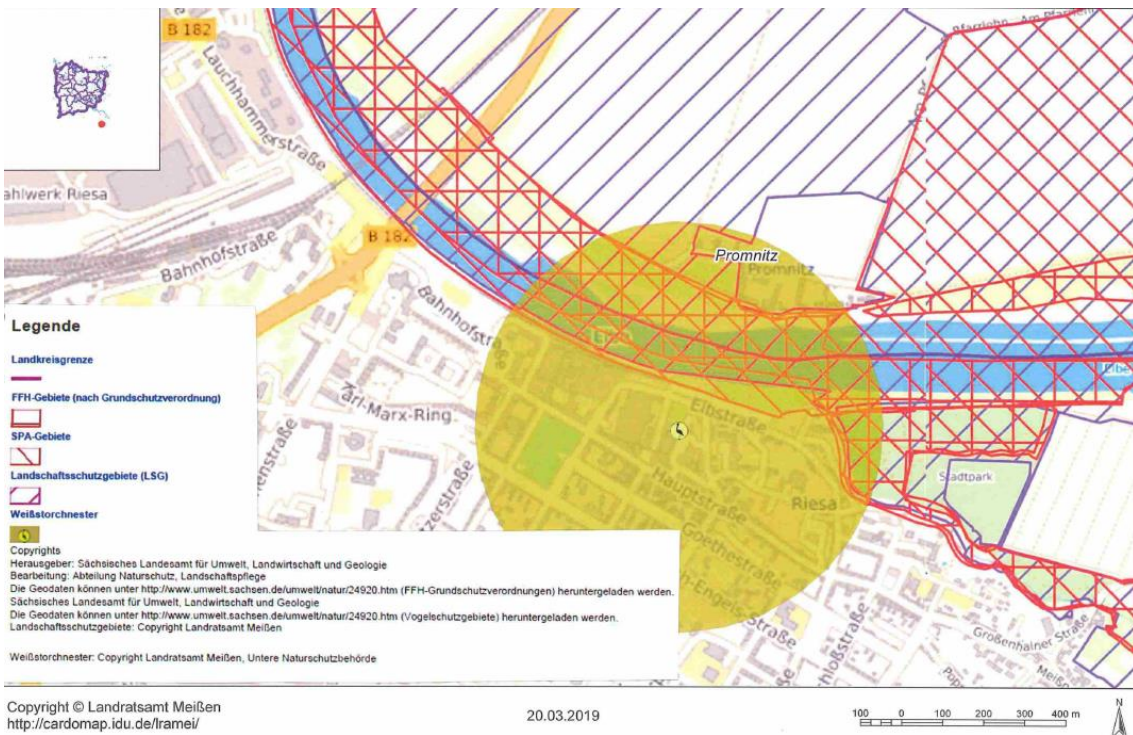


Abbildung 20 Schutzgebiete in der Umgebung

Die im Fördergebiet liegenden linkselbischen Wiesenflächen des Elbufers (unterhalb des Parkplatzes) sind Bestandteil des nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Riesauer“

⁷ Quelle: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Hinweis: die Gebäude des Verladebahnhofs am Muskator-Gelände sind in der Karte nicht enthalten, würden sich jedoch komplett im Überschwemmungsbereich befinden.

Elbtal und Seußlitzer Elbhügelland“. Östlich des Fördergebietes grenzt das LSG Jahnatal (Stadtpark) an.

Das Fördergebiet grenzt weiterhin nördlich an:

- ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) und
- ein Europäische Vogelschutzgebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ (nach EG-Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG - SPA-Gebiet)

und östlich an:

- das FFH-+SPA-Gebiet „Linkselbische Bachtäler“ (Stadtpark).

Im Fördergebiet, auf dem Schornstein der Kreissparkasse Meißen, befindet sich nach einer Erfassung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Meißen ein Weißstorchnest.

Aufgrund der Lage des Fördergebietes -angrenzend an sensible Schutzgebiete und die Einbeziehung eines Teiles des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Riesaer Elbtal und Seußlitzer Elbhügelland“- sind bei den weiteren Planungen und Gestaltungen die naturschutzfachlichen Belange einer besonderen Bedeutung beizumessen.

2 Analyse

2.7 Zusammenfassende Problembewertung

Das Untersuchungsgebiet ist die Innenstadt von Riesa mit Flächen bis zur Elbe. Es handelt sich um den zentralen Versorgungsbereich und den Standort der meisten öffentlichen Einrichtungen der Stadt. Im Norden reicht das Untersuchungsgebiet bewusst bis an die Elbe heran, um eine Verbindung der Innenstadtfunktion mit den Funktionen Erholung, Freizeit, Tourismus zu etablieren. Das Untersuchungsgebiet beinhaltet mit den brachgefallenen Gebäuden der Muskator-Werke auch eine stadtbildprägende Kulisse.

Die Riesaer Innenstadt ist wie andere Klein- und Mittelstädte vom Strukturwandel des stationären Einzelhandels betroffen. Zunehmender Ladenleerstand und damit Bedeutungsverlust von Teilen des Zentralen Versorgungsbereiches bedrohen die Attraktivität und das Selbstverständnis des Stadtzentrums als Lebensmittelpunkt der Stadtgesellschaft.

Die Elbe als einer der wichtigsten Flüsse Deutschlands fließt in einem Abstand von ca. 100 m an der Innenstadt (Hauptstraße) vorbei. Dennoch ist diese Lage am Strom nur marginal wahrnehmbar. Der Elbradweg, welcher für Touristen eine sehr geschätzte Radfernroute darstellt, ist hier unterbrochen. Die Elbpromenade ist in einem Teilbereich schon gestaltet, weist aber gerade in Richtung Norden noch Erweiterungspotential auf. Die fehlende Erlebbarkeit der Elbe im Stadtraum wurde in verschiedenen Studien schon thematisiert (Kommunalprofil Demografiewerkstatt, Einzelhandelskonzept ...). Die bisher bestehenden zwei Verbindungsadern „An der Gasanstalt“ und „Breite Straße“ erfüllen die Verbindungsfunktion zwischen Elbe und Innenstadt nur ansatzweise. Bei beiden Straßen ist ein erheblicher Aufwertungs- und Gestaltungsbedarf vorhanden. Darüber hinaus ist das Umfeld dieser Übergangsbereiche mit weiteren Innenstadtfunktionen aufzuwerten.

Mit der Großbrache Muskator-Werke steht die Entwicklung des Stadtzentrums vor einer besonderen Herausforderung. Eine solche industrielle Anlage in direkter Nachbarschaft stellt eine prägende städtebauliche Zäsur dar. Dieser Bereich trägt auf Grund der Schließung vor 5 Jahren nichts zum innerstädtischen Leben bei. Es bietet jedoch ein ungewöhnliches Entwicklungspotential für die Innenstadt.

Lagegunst Innenstadt-
Elbe

Schwächen und Risiken
überwiegen



Tabelle 2 Zusammenfassende Stärken-/Schwächen-Analyse

Stärken & Potentiale	Schwächen & Risiken
Weitgehend erhaltene historische Bebauung (ca. 85 %)	Mängel in der Aufenthaltsqualität und der altersgerechten Nutzbarkeit des öffentlichen und halb-öffentlichen Freiraums
Stadtzentrum mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten	Leerstand von teilsanierten Wohnungen, z. T. räumliche Konzentration
Mittelbare Lage des Stadtzentrums an der Elbe	Brachflächen
Stabile Bevölkerungsentwicklung innerhalb der letzte 10 Jahre	Haltestellen z. T. nicht barrierearm, fehlende Querungshilfen
Gute ÖPNV Anbindung des südliche Projektgebietes	Straßenraum z. T. in schlechtem Zustand – fehlende Radwege
Gutes öffentlichen Stellplatzangebot im Gebiet	unsanierte Außensportanlagen, Hortaußenflächen und ergänzende Bauwerke einer Bildungseinrichtung
	Hoher Leerstand an Ladenlokalen (ca. 20 - 25 %)
	Keine einheitlichen Öffnungszeiten der Ladenlokale
	Kein abgestimmtes Agieren der Akteure z.B. Internetpräsenz

3 Übergeordneter Planungskontext

3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept, SEKo 2008

„Die Stadt Riesa muss trotz der Schrumpfungsprozesse seine urbane Qualität und Nutzungsvielfalt bewahren. Perforierung der Baustrukturen gilt es im Regelfall zu vermeiden – mit den historischen städtebaulichen Strukturen/dem Stadtbild, ist angemessen umzugehen. Die Ausgangsbedingungen für eine Umsetzung des Leitbildes der „kompakten Stadt“ sind günstig. Ergänzt mit einem vernetzten System von nutz- und erlebbaren öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen kann die Stadtstruktur verbessert und den zukünftigen Ansprüchen angepasst werden. Die Wohnfunktion der Innenstadtbereiche ist durch die weitere Förderung der Instandsetzung und Modernisierung der historischen Altbausubstanz, aber auch durch die Bereitstellung altengerechter Wohnangebote zu stärken.“⁸

Eine konkrete Maßnahmen- oder Strategieableitung ist im InSEK aus dem Jahr 2008 für die Innenstadt nicht zu finden. In gegensätzlicher Weise werden vor allem in den Großwohnsiedlungen Maßnahmen definiert, während das hier in Rede stehende Untersuchungsgebiet eine Lücke im Plan bildet. Auch fehlt das klare Bekenntnis Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Aus den benannten Zielen des Fachkonzeptes Städtebau lassen sich keine Herleitungen für die Innenstadtentwicklung treffen:

- Aufwertung zukunftsfähiger Wohngebiete
- Stärkung/Entwicklung der Profile der Viertel, Erhalt des Stadtbildes
- Stärkung des „Zusammenhaltes“ des Siedlungskörpers durch verbindende Wegebeziehungen und Grünflächen
- Priorisierung flächenhafter Wohnungsrückbauten
- Anpassung technische und soziale Infrastruktur.

Im Gegenteil drücken diese Zielstellung im Wesentlichen die Strategie aus, Perforation auf der gesamten Stadtfläche zu erdulden und keine konkreten Stadtgebiete zugunsten anderer integrierter Standorte aufzugeben. Zurückzuführen ist dies auf die Hauptausrichtung des InSEK auf das Städtebauförderprogramm Stadtumbau, die Gesamtkonzeption stellt vorrangig auf dieses Instrument ab. Eine Prüfung weiterer Finanzierungsinstrumente wurde empfohlen.

Ziele aus dem SEKO 2008

Die Entwicklung der Stadt Riesa nach diesem Leitbild erfolgt dabei nach folgenden Leitideen:

- **Riesa entdeckt seine blaue Seite:** der Landschaftsraum Elbe wird verstärkt für das Image, die Lebensqualität und die Entwicklungsfähigkeit von Wirtschaft und Tourismus genutzt. Das Thema Flusslandschaft wird bei Entwicklungsvorhaben vorrangig thematisiert
- **Riesa ist eine Stadt mit einer attraktiven historischen Innenstadt:** Die Innenstadt ist der wichtigste Einzelhandelsstandort, zusätzliche zentrenrelevante Einzelhandelsstandorte werden nicht entwickelt.

⁸ Vgl. SEKo Riesa 2020

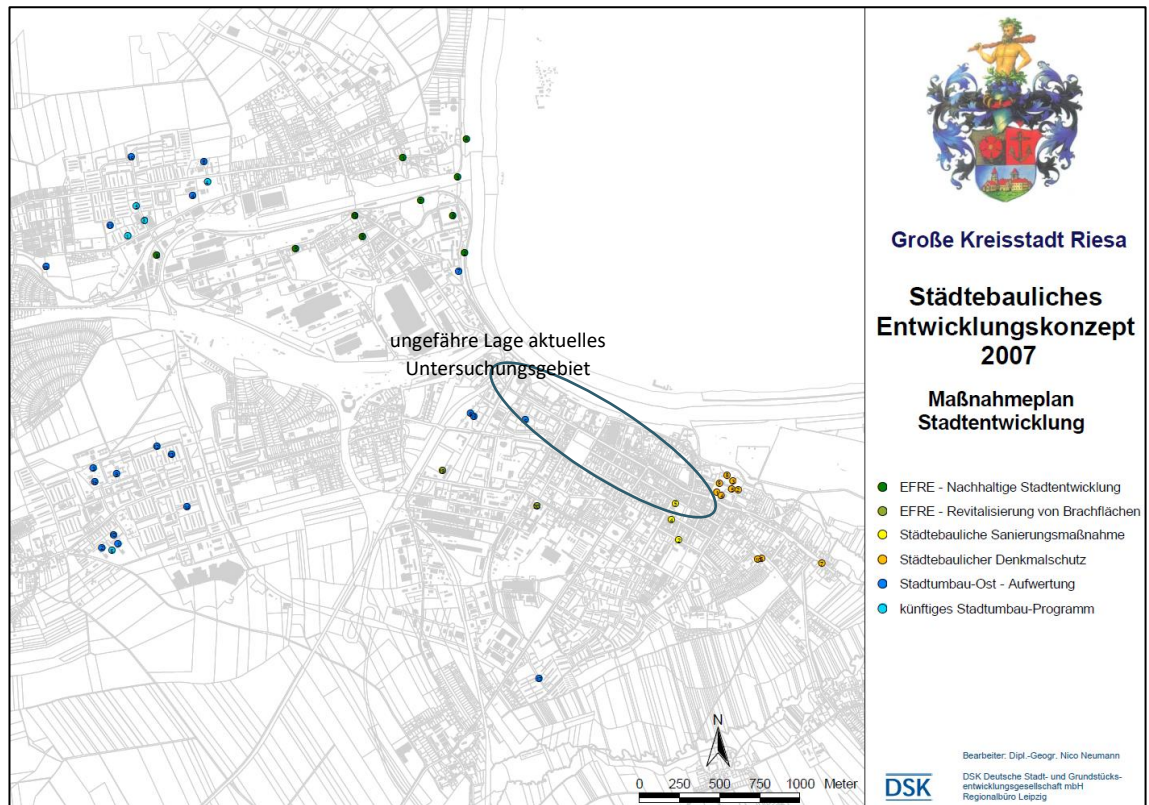


Abbildung 21 Maßnahmenplanung SEKo 2020

Die Stadt schreibt gegenwärtig das InSEK fort, die Beschlussfassung ist für Januar 2020 geplant. Die Strukturierung und die Schwerpunktsetzung zielen dabei viel stärker auf die Innenstadt ab als beim vorangegangenen Bearbeitungsprozess des InSEK aus dem Jahr 2008.

3 Übergeordneter Planungskontext

3.2 Regionalplan/Landesplanung

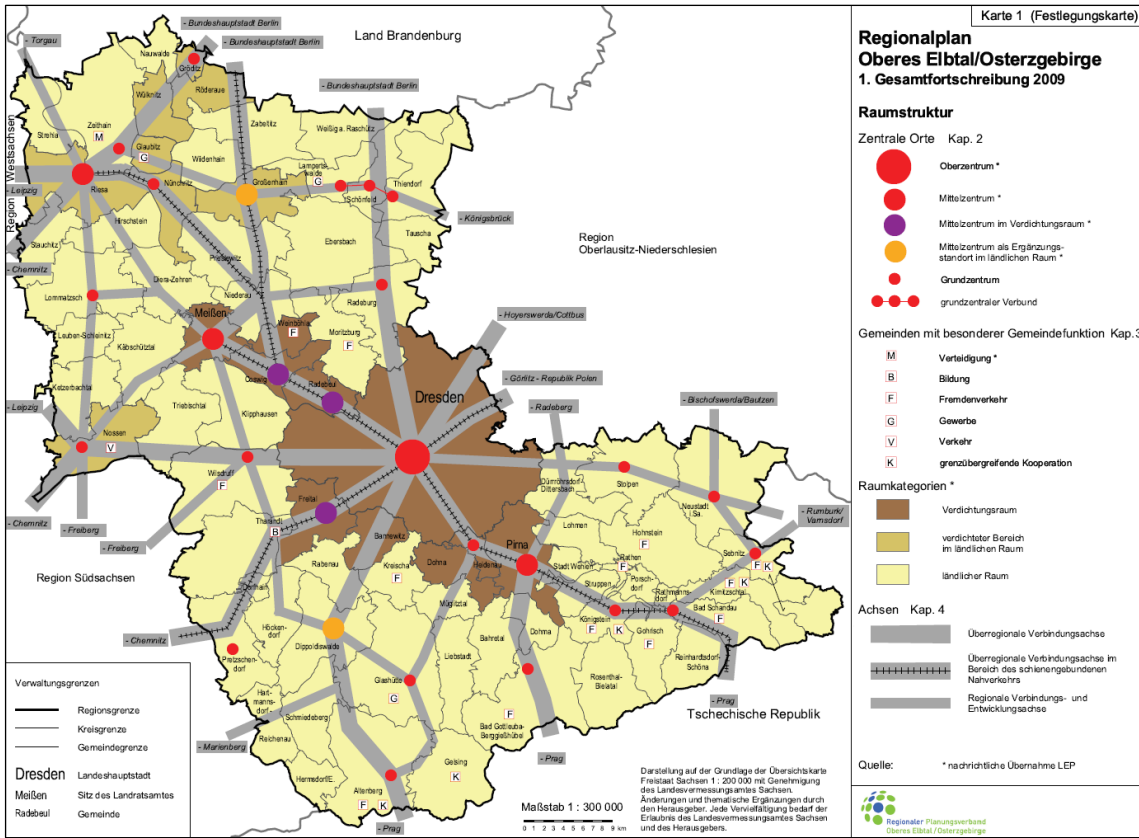


Abbildung 22 Regionalplan Oberes Elbtal/Osterzgebirge – Raumstruktur

Die große Kreisstadt Riesa liegt im nördlichen Landkreis (LK) Meißen im Freistaat Sachsen. Sie liegt direkt an der Grenze zum westlich anschließenden LK Nordsachsen und mittelbar an der nördlich anschließenden Landesgrenze zu Brandenburg (LK Elbe/Elster).

Die Stadt Riesa ist im Landesentwicklungsplan Sachsen (2013) (LEP Sachsen) als Mittelzentrum ausgewiesen und ist damit für die Sicherung von Versorgungsqualitäten der höherwertigen Daseinsvorsorge in zumutbarer Entfernung für ihr Umfeld verantwortlich. Weiterhin ist die Bedeutung als wichtiges regionales Wirtschafts-, Versorgungs-, Bildungs- und Kulturzentrum hervorzuheben.

Mit der separaten Lage zwischen den bedeutenden Ballungsräumen Dresden und Leipzig verfügt die Stadt Riesa über einem eigenständigen Einzugsbereich, auch über Kreis- und Landesgrenzen hinaus.

Einen besonderen Aspekt der Raumordnung bildet die Sicherung und Entwicklung der touristischen Entwicklung der Region im Norden des Landkreises Meißen.

Dem Ziel 3.8.7 „...die Radfernwege u. a. Elberadweg sind zu erhalten, zu entwickeln beziehungsweise auszubauen...“ des LEP Sachsen 2013 ist dabei für die Stadt Riesa eine besondere Bedeutung beizumessen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die in diesem Vorkonzept zur Entwicklung der Innenstadt Riasas verfolgten Zielstellungen den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung entsprechen. Insofern hat die mit dem vorliegenden Konzept verfolgten Entwicklungsziele auch eine hohe Bedeutung für die Regionalentwicklung.

3.3 Einzelhandelskonzept

Das aktuelle Einzelhandelskonzept stammt aus dem Jahr 2013 und ist eine Fortschreibung, die auf dem ursprünglichen Stand aus 2007 aufbaut. Die empfohlene Strategieoption, welche im Einzelhandelskonzept herausgearbeitet wird nennt sich „Spezialisieren“ und meint im Wesentlichen eine Vertiefung und Fortführung der räumlich-funktionalen Spezialisierung des Standortnetzes. Dabei bleibt die Innenstadt der prägende mittelzentrale Versorgungsbereich der Stadt. Dieser verfügt trotz aufgezeigter Schwächen über ein erhebliches Entwicklungspotential. Neben der Bedeutung der Innenstadt als Standort zentrenrelevanter Sortimente mit hoher Nutzungsmischung wird auch die Tourismusfunktion hervorgehoben, welche zu Entwicklungspotentialen beiträgt.

Die Strategie „Spezialisieren“ bedeutet im Sinne des Einzelhandelskonzeptes:

- die Angebotsmasse des Innenstadteinzelhandels durch die Realisierung ausstrahlungsstarker Projekte mit mittelzentralem Profil zu erhöhen und die verkehrliche Infrastruktur handelsverträglich weiter zu optimieren,
- bestehende Nebenzentren und Nahversorgungsbereiche durch Ergänzungen zu stabilisieren,
- den bestehenden arbeitsteiligen Fachmarktstandort maßvoll zu stabilisieren, keine Entwicklung neuer Einzelhandelsstandorte.

Die Strategie wird für eine positive Innenstadtentwicklung Riesas als handlungsleitend angesehen. Mit dem vorliegenden Konzept können zwar konkrete Maßnahmen in einem Städtebaufördergebiet abgeleitet werden, jedoch ist eine gesamtstädtische Komplementierung dieser Maßnahmen mit sinnvollen Entwicklungen und vor allem der Verzicht von Entwicklungen an anderen Standorten maßgeblich für ein Gelingen der Entwicklungsziele in der Riesaer Innenstadt.



Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Große Kreisstadt Riesa

Strategieempfehlung: „Konzentration auf die Zentren“ - Strategie der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung:

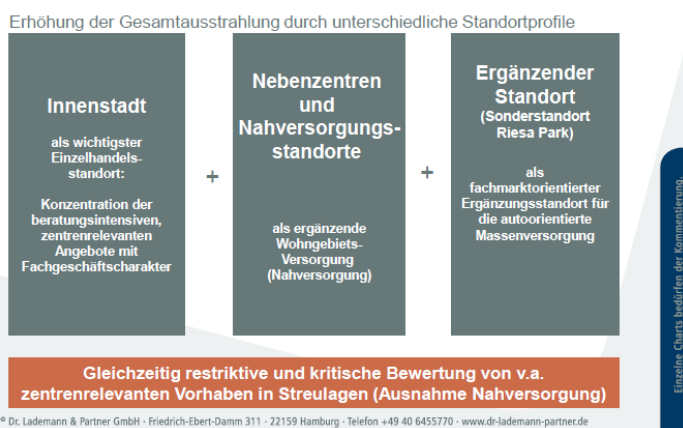


Abbildung 23 Strategieempfehlung „Konzentration auf die Zentren“⁹

⁹ Quelle: Einzelhandelskonzept Riesa (2013)

3 Übergeordneter Planungskontext

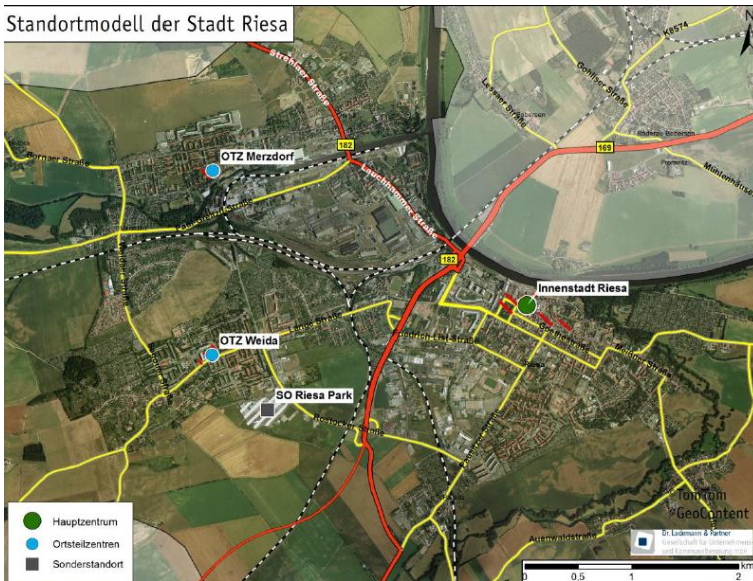


Abbildung 24 Standortmodell der Stadt Riesa¹⁰

Der im Einzelhandelskonzept definierte Zentrale Versorgungsbereich liegt komplett im Untersuchungsgebiet des vorliegenden SEKo. Auch die innerstädtischen Nebenlagen (östliche Hauptstraße, Goethestraße) sind eingeschlossen.

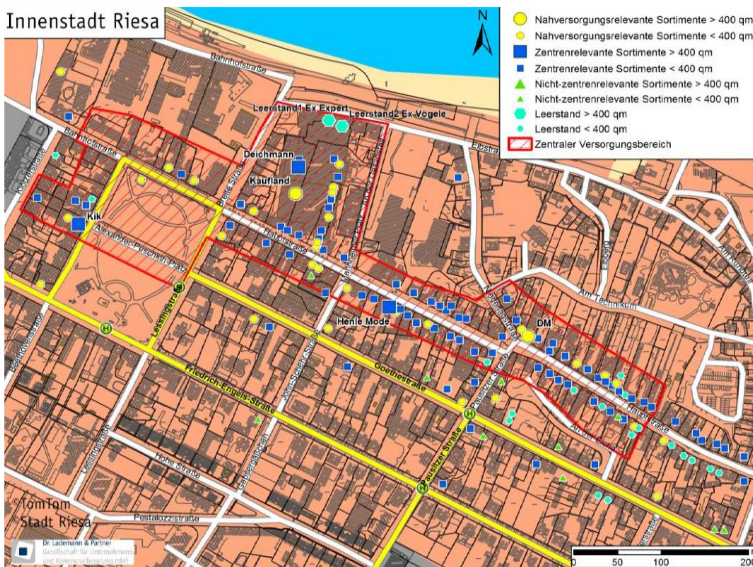


Abbildung 25 Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich

Das Einzelhandelskonzept benennt folgende Handlungsstränge:

- Aktive Ansprache möglicher Investoren und Einzelhändler
- Schwerpunktmäßige Ausnutzung des Entwicklungspotenzials in der Innenstadt
- Übergangsnutzung und Dekoration von Leerstandsflächen und Leerstandskataster
- Initiierung und Ausbau des Stadtmarketings
- Verstärkte Nutzung der touristischen Potenziale
- Einzelbetriebliche Maßnahmen

¹⁰ Quelle: Einzelhandelskonzept Riesa (2013)

- Unterstützung von Ansiedlungswilligen (z.B. Start-Up-Info-Paket), ggf. in Kooperation mit dem Landkreis, der Wirtschaftsförderung und der IHK
- Verstärkte Nutzung der touristischen Potenziale
- Initiierung und Ausbau des Stadtmarketings
- Durchführung einer einzelbetrieblichen Sortimentsstrukturanalyse
- aktive Ansprache möglicher Investoren und Einzelhändler mit Hilfe eines erarbeiteten Exposés, welches die Stärken und Entwicklungsziele der Stadt Riesa zusammenfasst

Diese Maßnahmen lassen sich teilweise durch Instrumente der Städtebauförderung umsetzen. Insbesondere durch den Verfügungsfonds und das Citymanagement ließen sich kleinteilige Maßnahmen innerhalb der benannten Handlungsstränge umsetzen. Bei der Aufgabenformulierung für ein ggf. vorgesehenes Citymanagement und bei der Festlegung einer Vergaberichtlinie für den Verfügungsfonds sollten die im Einzelhandelskonzept benannten Handlungsstränge berücksichtigt und in förderfähige Einzelmaßnahmen übersetzt werden.

Der zuletzt benannte Handlungsstrang ist für die weitere Entwicklung vor allem der Muskator-Werke essentiell. Im Wesentlichen muss hier eine tragfähige Projektentwicklung auf die Beine gestellt werden und ein geeigneter Investor als Partner gefunden werden.

3.4 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Das integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept formuliert als gesamtstädtisches und themenfokussiertes Instrument naturgemäß nur wenig maßnahmenkonkret die Belange der Innenstadt. Benannt wird der historische Gebäudebestand der trotz guter Sanierungsstände einen weiteren energetischen Anpassungsbedarf aufweist und für den es gilt, weiterhin intensiv die Eigentümer durch Beratungs- und Informationsangebote zu adressieren. Weiterhin wird der Verkehrssektor mit Handlungsbedarf in der Innenstadt benannt. Der Fahrradverkehr, vorrangig der Alltagsverkehr ist ausbaufähig. Dies kann durch die tatsächliche Neuausweisung von Radwegen aber auch durch sonstige Verbesserung der Infrastruktur (Radabstellanlagen, Ladeinfrastruktur für Pedelecs, Servicestationen usw.) aber auch durch kombinierte Maßnahmen mit dem ÖPNV (Busse mit Fahrradmitnahme) erreicht werden.

Die Blockweise Untersuchung von Baustrukturen in Form von energetischen Quartierskonzepten stellt ein probates Förderinstrument dar, welches kleinteilige und konkrete Lösungen für Gebäudesanierungen und Energieversorgung erbringen kann.

Konkret werden folgende Maßnahmen mit Relevanz für die Innenstadtentwicklung benannt:

- Ausbau der Infrastruktur für Radverkehr und E-Bikes
- Erstellung energetischer Quartierskonzepte

4 Partizipation

4.1 AG Innenstadt

Die AG Innenstadt ist ein Beteiligungsformat für die Händler und Akteure der Innenstadt. In bisher vier Terminen wurden unter anderem die mit diesem Konzept beschriebenen Ziele und Potentiale herausgearbeitet.

Im Rahmen der Bearbeitung des InSEK und des Feinkonzeptes für den aktuellen Programmantrag SOP soll dieses Format weitergeführt werden und konkrete Lösungsvorschläge sowie Maßnahmen erarbeitet werden. Es besteht der Gedanke, dieses Format während der Umsetzung des Förderprogramms SOP in die Organisation und Strukturen der Innenstadtentwicklung einzubeziehen (Verfügungsfonds, Citymanagement, Vergabegremium...).

Tabelle 3 Zusammenfassung Befragung Eigentümer/Händler an der Hauptstraße 1 Halbjahr 2018

	Ja	nein
Mehr Begrünung	20	2
Mehr öffentliche Stellplätze	11	11
Mehr Spielangebote für Kinder	10	11
Mehr Kunstgegenstände	4	15
Mehr Sitzgelegenheiten	20	4
Mehr Papierkörbe/Fahrradständer	17	3
Durchgangsverkehr einrichten	9	13

Folgende Themen wurden als mögliche Lösungsansätze für die weitere Innenstadtentwicklung Riasas diskutiert:

- Einkaufen, Erholen und Freizeitgestaltung an einem Ort,
- gemeinsame innerstädtische Einzelhandelsstrategie,
- Gastronomie (Außensitze, Podeste, Begrünung), Beleuchtung (Illumination),
- Veranstaltungen koordinieren (Stabsstelle),
- Offenes W-LAN,
- Spielplätze, Stadtmöbel,
- Ordnung / Sauberkeit.



Abbildung 26 Folie aus der AG „Innenstadt – neu gedacht“

**4. Sitzung der AG „Innenstadt – neu gedacht“
am 20.11.2018, 17.30 Uhr
Plenarsaal Rathaus Riesa**

Tagesordnung

Impulsreferate:

Kreatives Sachsen - Frau Mutschick – Innenstadt und Kreativwirtschaft

WGR mbH – Frau Buslig – Wohnen in der Innenstadt (angefragt)

Neues aus der Innenstadt

Auswertung - Ergebnisse Beteiligung (3. Sitzung der AG) und Befragung 2018

Spielen in der Innenstadt / potentielle Standorte für Spielplätze

Abbildung 27 Folie aus der AG „Innenstadt – neu gedacht“

4.2 geplante Partizipation im Rahmen der Umsetzung SOP „vitales Stadtzentrum an der Elbe – Riesa“

Im Rahmen der für 2019 angestrebten Installation eines Innenstadtmanagements sind weitreichende Formen der Partizipation mit den Akteuren und Bürgern zur Entwicklung der Innenstadt Riesas vorgesehen. Dieses beinhaltet u. a.

- aktive Einbeziehung und Mitarbeit der Akteure der Innenstadtentwicklung (Händler, Gewerbetreibende etc.),
- „Vor Ort“ Beteiligung (auf den jeweiligen Flächen) bei der Erneuerung und Erstgestaltung von Spielplätzen und Freizeitbereichen mit Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen,
- Innenstadt-Spaziergänge zur barrierefreien Gestaltung der Innenstadt,
- Bürgerwerkstatt zur Gestaltung der neuen Bereiche der Elbpromenade.

4 Partizipation

4.3 Geplante Beteiligungsformate Erarbeitungsprozess InSEK Riesa 2035

Mit der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Riesa 2035 in den Jahren 2019/2020 sind folgende Beteiligungsformate vorgesehen:

Bürgerforum 1
Analyse und
Ideenwerkstatt
(Charakter:
Mitmachen)

öffentliche Veranstaltung zur Information von Bürgern, Politik und Akteuren der Stadtentwicklung mit der Möglichkeit zur aktiven Beteiligung (Marktstände, Pinnwände, Eröffnungsumfrage)

insgesamt zwei Veranstaltungen (Eröffnung/Analyse und Abschluss/Strategie)

Onlinefragebogen

digitales Beteiligungsmodell zur aktiven Abfrage des Stimmungsbildes zur Stadtentwicklung bei Bürgern und Interessierten (voraussichtlich April/Mai)

Experten
Beteiligung, Gespräche in
Stadtverwaltungen

Interviews mit Trägern, Abfrage einer Einschätzung zur Stadtentwicklung und zu eigenen Entwicklungsabsichten

Stadtrat
Beschlüsse und
Implementierung

Gremienberatung und Beschlussfassung



5 Gebietsziele

5.1 Bedeutung und Potentiale des Stadtteiles

Das Untersuchungsgebiet ist die Innenstadt von Riesa. Es handelt sich weitestgehend um den zentralen Versorgungsbereich sowie die Flächen zwischen Innenstadt und Elbe. Im Nordwesten umfasst das Gebiet bewusst die Areale der Muskator-Werke und schlägt eine Brücke zu den großformatigen Wohngebäuden am Karl-Marx-Ring (außerhalb des Untersuchungsgebietes). Das Untersuchungsgebiet beinhaltet mit dem Alexander-Puschkin-Platz den einzigen mit Großgrünstrukturen geprägten innerstädtischen Aufenthaltsbereich. Sowohl der Mannheimer Platz, die Hauptstraße wie auch die „kleine Elbpromenade“ besitzen eine Vielzahl an Verweilmöglichkeiten, sind aber weitgehend durch kleinere und z. T. nicht mehr intakte Grünstrukturen geprägt. Der Riesaer Innenstadt fehlt der historische Bezug zur Stadtgründung. Die heutige Innenstadt ist das Produkt des Stadtwachstums zwischen Altriesa (Gründungsort) und Gröba mit dem Bahnhof.

- Der Versorgungsraum Innenstadt bietet Warenangebote des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Die Haupteinkaufslage befindet sich in der Hauptstraße, wobei vor allem die Areale direkt um die Elbgalerie und des Alexander-Puschkin-Platzes als Einkaufsdestination funktionieren. Der östlich gelegene Straßenabschnitt der Hauptstraße wirkt demgegenüber abgehängt mit wenig attraktiven Angeboten und ohne einen Frequenzbringer.
- In unmittelbarer Nähe der Haupteinkaufslage befinden sich keine weiteren innerstädtischen Frequenzbringer wie beispielsweise Rathaus, Museum, Kirche oder Stadthalle. Alle diese Einrichtungen liegen in der Innenstadt Riesas peripher zum abgegrenzten Untersuchungsgebiet. Außerhalb der Öffnungszeiten der Ladengeschäfte gibt es somit keine Destinationen, die ein Ansteuern der Innenstadt auslösen. Mit dem Verlust der Handelsfunktion an einigen Stellen der Innenstadt wird naturgemäß die Transformation zu einem innerstädtischen Wohnquartier eine hohe Bedeutung bekommen. Dabei sollen bewusst die innerstädtischen Qualitäten (kurze Wege, Freiräume und Plätze) herausgestellt werden.
- Die Nähe zur Elbe ist herausragend. Nur selten befindet sich ein Stadtzentrum so nah an einem großen Fluss. Der Strom steht für das Überregionale und die Anbindung der Stadt an das Umland. Es bietet sich das Potential, dieses Gefühl der überregionalen Bedeutung in das Stadtzentrum hineinzutragen. Rudimentär sind Ansätze vorhanden und können ausgebaut werden (Elbradweg, Straße An der Gasanstalt).
- Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über den motorisierten Individualverkehr (ausreichend Stellplätze, spärliches ÖPNV-Angebot). Mit der Umgestaltung der Hauptstraße wurde der Charakter als Fußgängerzone weiter gestärkt. Eine Fortführung der Stadtraumanpassung für alle Areale des zentralen Versorgungsbereiches wäre ein folgerichtiger weiterer positiver Entwicklungsimpuls. Vor allem die Anbindung der Areale an der Elbe könnten einen Brückenschlag zwischen den Funktionen Freizeit und Versorgung ermöglichen.
- Für den Tourismus ist das Gebiet insofern von Bedeutung, dass der Elbradweg an dieser Stelle in die Stadt führt und Verbindungen zu weiteren touristischen Zielen bestehen (Klosterensemble, Sachsenarena, Stadtpark, Stadtmuseum), die jedoch weitestgehend außerhalb des Untersuchungsgebietes liegen. An die touristische Entwicklung ist die Gebietsentwicklung also insofern geknüpft, dass Wege gefunden werden müssen die Angebote von Handel, Dienstleistung und Gastronomie mit den touristischen Angeboten der Stadt zu verknüpfen.

– Der momentan vordringlichste Problembereich ist die Brachfläche des Muskator-Geländes. Das Areal hat Potential als westliches und neues Bindeglied zwischen dem zentralen Versorgungsbereich und der Elbe zu fungieren. Gleichzeitig ist das Areal als großes Entwicklungspotential für eine elbwärts gerichtete Innenstadtentwicklung zu verstehen. Dabei stellen sich Herausforderungen wie zum Beispiel die Eigentumsverhältnisse, der Denkmalstatus der Gebäude, Wirtschaftlichkeit von Gebäudeumnutzungen. Ungeachtet dessen muss für eine städtebauliche Gebietsentwicklung das Areal ins Zentrum der Aufmerksamkeit gebracht werden. Mit einer guten Entwicklungsstrategie für diese Immobilie und einer zeitlich gut darauf abgestimmten Vermarktungskampagne kann es gelingen, nicht nur die Immobilie selbst wieder in Wert zu setzen, sondern auch eine Strahlkraft für die Gebietsentwicklung zu entwickeln

5.2 Entwicklungsziele

Ausgehend von den festgestellten Stärken und Schwächen lässt sich der Handlungsbedarf zur Entwicklung der Riesaer Innenstadt in den folgenden Teilzielen festhalten. Sie sind aus den gesamtstädtischen Zielen und Leitlinien abgeleitet (InSEK, Einzelhandelskonzept) und berücksichtigen die besonderen Potentiale des Gebietes. Die Festlegung von Entwicklungszielen für das Untersuchungsgebiet entspricht der Beschreibung eines auf einen vorgegebenen Zeitraum in der Zukunft projizierten Endzustandes. Die Formulierung wird im Folgenden bewusst aus dieser zukünftigen Perspektive heraus abgeleitet. Somit wird ein Sollzustand geschaffen, der permanent mit der sich vollziehenden Entwicklung abgeglichen werden kann (Controllingkonzept).

Bezogen auf den gegenwärtigen Istzustand ergeben sich Maßnahmen, mit denen der beschriebene Endzustand, die Entwicklungsziele, erreicht werden kann. Im Fortgang der Umsetzung des Gebietskonzeptes sind die Maßnahmen regelmäßig hinsichtlich Ihrer Wirkung für die Zielerreichung zu prüfen.

Die Akteure vor Ort sind aktiv in die Vorhaben und Projekte einzubeziehen. Durch die Einführung der Tätigkeit eines Innenstadtmanagers, der die Akteure koordiniert, soll eine langfristig selbst tragende und aktiv gelebte Struktur der Zusammenarbeit geschaffen werden. Dies ist durch die Implementierung der AG Innenstadt auch bereits angestoßen worden.

Bei der Formulierung von konkreten Zielen wird bewusst auf drei wesentliche Säulen der Innenstadtentwicklung abgestellt: Gewerbe, Elbe, Wohnen. Die Konzentration auf diese Zielbereiche macht die Zuordnung von Verantwortlichkeiten bei der Abarbeitung und bei Einbeziehung von Akteuren einfacher. Die Steuerung der Zielerreichung kann somit effizienter erfolgen.

5 Gebietsziele

5.2.1 Ziel 1: Innenstadt als Handelszentrum

Der Versorgungsraum Innenstadt bietet Angebote des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Die Haupteinkaufslage befindet sich in der Hauptstraße, Nebenlagen in der Goethestraße und am Alexander-Puschkin-Platz. Das Umfeld der Elbgalerie ist stabile Einkaufslage des mittelzentralen Verflechtungsbereiches und wird positiv wahrgenommen. Trading-Down-Prozesse in Randlagen verlangsamt oder gestoppt. Neue Zielgruppen nutzen neue Möglichkeitsräume in der Riesaer Innenstadt. Händler und Gewerbetreibende präsentieren sich und die Riesaer Innenstadt in zeitgemäßer digitaler Form.

Unterziele

- Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich der Stadt und der Region mittels Stadtmarketing stabilisiert,
- Innenstadt durch Sanierung der sozialen Infrastruktur aufgewertet,
- Aktives Innenstadt-Management zur Vernetzung bestehender Gewerbe- und Einzelhandelsangebote sowie zur Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für Neuansiedlungen (Kreativschmiede, Digitalwirtschaft) installiert,
- Neue Möglichkeitsräume geschaffen (Muskator-Gelände),
- Digitalisierungsgrad bestehendes Gewerbe verbessert.

5.2.2 Ziel 2: das Stadtzentrum an der Elbe

Die Elbe ist im Stadtraum der Innenstadt erlebbar. Verbindungen zwischen Einkaufslage und Elbufer wurden für fußläufige und Radnutzung durch Umgestaltung verbessert. Das Areal Muskator-Gelände ist eine in Entwicklung befindliche¹¹ neue Adresse direkt an der Elbe und erweitert die Innenstadt bis ans Elbufer. Freiflächen mit Bezug zur Elbe sind ansprechend gestaltet und beinhalten verkehrliche (Fußverkehr, Radverkehr) Verbesserungen sowie eine Steigerung der Aufenthaltsqualität und des Freizeitwertes.

Unterziele

- Innenstadt um die Bereiche Freizeit und Erholung thematisch erweitert,
- Freizeitwert von Freiflächen entlang Elbe verbessert,
- Elbradweg geschlossen,
- Innenstadt zu einem kinder- und jugendgerechten Stadtzentrum entwickelt,
- Neue Adresse Muskator-Gelände.

¹¹ Es wird davon ausgegangen, dass bei Programmabschluss die Entwicklung des Muskator-Geländes nicht abgeschlossen aber entsprechend auf den Weg gebracht ist und Zwischennutzungen das Gelände bespielen.

5.2.3 Ziel 3: Innenstadt als Wohnstandort

Die Innenstadt ist als Wohngebiet beliebt und nachgefragt. Der Leerstand konnte aufgrund von Gebäudesanierungen reduziert werden. Mit der Entwicklung am Muskator-Gelände konnten neue Impulse auch für die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes gesetzt werden. Der Wohnungsbestand wurde aktuellen Anforderungen hinsichtlich demografischem Wandel und Energieeffizienz angepasst.

Unterziele

- historisch wertvolle Gebäude erhalten,
- Wohnungsbestand demografiegerecht saniert,
- Wohnungsbestand energetisch saniert,
- Wohnumfeld angemessen gestaltet, es stehen ausreichend wohnungsnaher Frei- und Spielflächen zur Verfügung.

6 Umsetzung

6.1 Maßnahmenplanung

Den grundlegenden Ansatz für die zukünftige Entwicklungsstrategie bildet das Zusammenwirken von investiven Maßnahmen, von gemeinschaftlichen Organisationsformen und Aktivitäten im Stadtzentrum. Aufgrund der Bedeutung des Stadtzentrums als zentralen Identifikationspunkt für die Bevölkerung mit ihrer Stadt, soll eine weitreichende Bürger- und Akteurs Beteiligung eine besondere Berücksichtigung finden.

Diesem Ansatz folgend ist während der Umsetzung der Gesamtmaßnahme eine durchgehende Vor-Ort-Präsenz in Form eines Stadtteilbüros Innenstadt im Rahmen des Innenstadt-Managements geplant. Wesentliche Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt sollen in vielfältigen Prozessen der Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung mit den Einwohnern erarbeitet werden. Gleichzeitig sollen die wesentlichen städtebaulichen Missstände in der Innenstadt (Brachen, Freiraum, Gebäudesubstanz) beseitigt und die Ausstattung / Qualität der öffentlichen Infrastruktur aufgewertet werden.

Hierbei kommt dem Abschluss der Baumaßnahmen an der 1. GS „Käthe Kollwitz“ eine besondere Bedeutung zu. Neben den damit einhergehenden positiven Signalen für eine familienfreundliche Entwicklung der Innenstadt wird damit auch ein optisch wahrnehmbares Signal zur Aufwertung der Innenstadt geleistet.

Generell gilt es, die vorhandenen Akteure und die Bevölkerung in einen Prozess zur Verbesserung der Lebensqualität im Stadtzentrum mit einzubeziehen sowie neue Nutzergruppen für die Innenstadt zu erschließen.

Die zukünftige Entwicklung der Innenstadt Riesas soll sich entsprechend den festgestellten Handlungsbedarfen durch eine Mischung aus investiven und nicht investiven Maßnahmen ergeben.

Die wesentlichen Maßnahmen bilden dabei:

- die Einrichtung eines Innenstadt-Managements (mit Verfügungsfond),
- die bauliche Vollendung der Sanierung der 1. GS „Käthe Kollwitz“,
- die Integration des Elbraumes in die Entwicklung der Innenstadt (u. a. Elbradweg, Elbpromenade, ehem. Firmengelände Muskator),
- die Verbesserung der Lebensbedingungen in der Innenstadt.

6.1.1 Innenstadt-Management

Gemäß den oben genannten Schwerpunkten bildet die Einrichtung eines Innenstadt-Managements einen zentralen Baustein zur Entwicklung der Innenstadt.

Klein- und Mittelstädte haben den Nachteil, dass der Einzelhandelsbesatz nur selten aktiv gesteuert werden kann. Wichtige Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs werden heute fast ausschließlich durch Ketten vertrieben, deren Expansionsstrategien oftmals einen Bogen um diese Städte machen. Notwendig sind daher eine gut aufbereitete Flächenanalyse im zentralen Versorgungsbereich und ein proaktives Herantreten an potentielle Investoren, um etwaige Angebotslücken zu schließen.

In einem gut funktionierenden Shopping-Center sind alle Marketingaktivitäten aufeinander abgestimmt. Dies beginnt bei einfachen Dingen wie den Öffnungszeiten oder der Schaufensterbeleuchtung und erstreckt sich weiter über einheitliche Gutscheine, Rabattaktionen oder Veranstaltungen. In Klein- und Mittelstädten ist die Abstimmung zwischen den Händlern diesbezüglich naturgemäß schwieriger, fehlt es doch an einer Organisations- und Koordinierungsstelle.

investive und nichtinvestive Maßnahmen

Durch den Einsatz eines Innenstadtmanagers sollen diese Problemlagen des Einzelhandels angegangen werden. Aus den vorgenannten Punkten wird ein umfassendes Leistungsbild erarbeitet. Das Innenstadtmanagement hat die Aufgabe, die Attraktivität des Versorgungsbereichs zu steigern, um damit Kunden- und Besucherströme nach Riesa zu ziehen und eine Belebung in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht zu erwirken. Dabei gilt es, sich von der lokalen Konkurrenz (Einkaufszentrum „Riesa-Park“) abzuheben.

Als Ziele des Innenstadtmanagements lassen sich somit zusammenfassen:

- Eine Attraktivitätssteigerung sowie Belebung des Stadtzentrums.
- Eine Förderung der Kommunikation, Kooperation und Vernetzung der Akteure der Innenstadtentwicklung.
- Die Profilierung von Image und Identität (Riesa nach außen sowie der Innenstadt als prägender Stadtmittelpunkt).
- Die Steigerung der Zufriedenheit der Gäste, Besucher und Kunden.

Diese Zielsetzung bedeutet auch, die Angebots- und Leistungspalette Riesas stärker auf die Bedürfnisse und Anforderungen der aktuellen und potenziellen Nutzer abzustimmen und so die Bedeutung des Versorgungsbereichs zu steigern. Für die Ableitung einer konkreten Maßnahmenplanung sind seitens des Innenstadt-Managements die folgenden Handlungsansätze zu verfolgen:

- Vor-Ort-Präsenz als Kommunikationspunkt in der Innenstadt (Verwaltung, Händler, Bürger, Vereine...).
- Beispielhafte und innovative Ideen zur Standortstärkung entwickeln und dabei insbesondere private Aktivitäten und Investitionen anstoßen. Die Rahmenbedingungen für private Investoren verbessern (Standortmarketing).
- Dem Gebäudeleerstand vorbeugen, vorhandene Leerstände beseitigen und durch umfassende Projektansätze eine möglichst langfristig wirksame Stabilisierung erreichen (Aktives Flächen- und Leerstandsmanagement).
- Initiierung/Koordination der digitalen Innenstadt.
- Kooperative Verfahren entwickeln, die Immobilieneigentümer, örtliche Wirtschaft und Bürger in eigenverantwortlichem und koordiniertem Handeln unterstützen.
- Die Nutzungsvielfalt und Lebendigkeit der Innenstadt durch Aktivitäten von Eigentümern, Einzelhändlern, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben stärken, um den urbanen Zusammenhang von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Kultur wieder attraktiv zu machen (Veranstaltungsmanagement).
- Maßnahmen und Instrumente freiwilliger öffentlich-privater Partnerschaften erproben (u.a. inhaltliche und organisatorische Vorbereitung Verfügungsfond).
- Konkrete Beratung und Unterstützung einzelner Unternehmen (bspw. Fördermittelberatung).

Die vorhandenen Strukturen der Organisationen der Gewerbetreibenden aus dem Bereich Handel, Gewerbe und Gastronomie (Händlerverband) im Bereich der Innenstadt bilden eine gute Grundlage, um das geplante Innenstadt-Management wirkungsvoll und kurzfristig als neuen Impuls zu implementieren. Eine weitere Institution bildet die AG „Innenstadt – neu gedacht“ aus Vertretern der lokalen Politik, den Vertretern der Akteure, der Verwaltung und engagierten Bürgern die sich seit 2018 der Entwicklung der Innenstadt widmet.

Aktives Standortmarketing

Innenstadt Management
- Vor-Ort-Präsenz
- Standortmarketing
- Leerstandsmanagement
- Digitalisierung
- Kommunikation
- Veranstaltungen
- Beratung

6 Umsetzung

Darüber hinaus muss das Innenstadt-Management auch als Ansiedlungsinstrument verstanden werden. Aktuell verschwinden in den Metropolregionen Möglichkeitsräume, was dazu führt, dass sich Gründer und Kreative zunehmend in der Fläche nach geeigneten Wirkungsstätten umschauen. Riesa hat hier gegenüber anderen Standorten sicherlich Lagevorteile (verkehrliche Anbindung, Elbe als Standortfaktor, Lage zwischen Leipzig und Dresden). Es gilt proaktiv an die Quellgebiete heranzutreten und dortige unbefriedigte Nachfrage im Sinne eines Creative-Drains nach Riesa umzulenken. Dafür sind geeignete Formate zu entwickeln (Veranstaltungen, digitale Präsenz...) und Netzwerke in den Quellgebieten aktiv anzusprechen (Multiplikatoreffekte).

6.1.2 Grundschule „Käthe Kollwitz“

Ziel ist es, die Sanierung der 1. GS Käthe Kollwitz zu beenden, um damit dem Standort langfristig eine Perspektive in der Innenstadt zu geben. Als einziger Schulstandort im Untersuchungsgebiet bildet er einen wesentlichen Baustein zur Entwicklung einer familienfreundlichen Innenstadt. Der Schulhof wird neugestaltet. Mit der Sanierung bzw. Neubau der Außensportanlagen wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des Sportangebotes in der Innenstadt angestrebt. Auf dem Areal des Sportplatzes befinden sich weitere Freiflächen, die vom Hort genutzt werden. Diese sollen ebenfalls qualifiziert werden.



Abbildung 28 Sportplatz und Schulhof Grundschule Käthe Kollwitz

Um die städtebauliche Einbindung abzuschließen, muss die Umfassungsmauer der Grundschule am Rathausplatz grundlegend saniert werden. Diese Mauer ist maßgeblich für die Raumwirkung des Platzes und muss der gegenwärtig stattfindenden Umgestaltung des Rathausplatzes angemessen sein. Die Umfassungsmauer ist denkmalgeschützt, was die Sanierung voraussichtlich zu einer sehr kostenintensiven Maßnahme machen wird.

6.1.3 Integration des Elbraumes in die Entwicklung der Innenstadt

Die Erweiterung des Erlebnis- und Identifikationsraumes Innenstadt und die Freizeit- und Naherholungsbereich Elbufer beinhaltet eine Vielzahl an einzelnen Aspekten. Diese sind u. a.:

- Beseitigung des städtebaulichen Missstandes der ehemalige Be- und Entladeanlagen im Firmengelände Muskator im Elbraum,
- eine durchgängige Führung des Elbradweges mit einhergehender Gestaltung des Umfeldes,
- Förderung des Fuß- und insbesondere des Radverkehrs,
- Aufwertung der Straße An der Gasanstalt als wesentliche Verbindung ELBE/Innenstadt,
- Erweiterung der Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Familien, Kinder und Jugendliche,
- Initiierung einer Wiedernutzung der brachgefallenen ehemaligen Gewerbeflächen und Objekte im Bereich des Elbufers.



Abbildung 29 Muskator-Werke mit Verladeanlagen an der Elbe

6.1.4 Verbesserung der Lebensbedingungen in der Innenstadt

Die Innenstadt als lebendigen Ort für die Anlieger sowie die Bewohner der Stadt und der Region attraktiv zu gestalten, umfasst nachfolgende Aspekte:

- weitere Aufwertung der Hauptstraße sowie besonderer öffentlicher Bereiche (Alexander-Puschkin-Platz, Elbstraße, An der Gasanstalt),
- Instandsetzung der letzten, das Stadtbild wesentlich beeinträchtigenden, unsanierten, privaten Wohngebäude,
- Unterstützung der langfristigen Nutzung von privatem Wohneigentum durch Maßnahmen zum demographiegerechten Umbau der Wohnungen,
- Auf- bzw. Ausbau der Angebote für Kinder und Jugendliche in der Innenstadt.



Abbildung 30 Weiterer Aufwertungsbedarf leerstehende Läden, Elbradweg



Abbildung 31 Weiterer Aufwertungsbedarf Spiel- und Freizeitflächen

6 Umsetzung



Abbildung 32 Grünfläche An der Gasanstalt

6.1.5 Muskator-Werke als Entwicklungsanker Elbe-Innenstadt



Abbildung 33 Grobübersicht Muskator-Werke

Die Gebäude des ehemaligen Mischfutterwerkes Muskator stellen aufgrund ihrer Dimension die städtebauliche Dominante in der Riesaer Innenstadt dar. Sie prägen das Stadtbild und bilden ein weitestgehend geschlossenes Ensemble direkt an der Elblinie. Als Gewerbestandort war es naturgemäß der Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Verladeanlagen am Elbufer bilden außerdem eine Barriere für eine durchgängige Verbindung entlang der Elbe (bspw. Elberadweg, Promenade usw.). Mit dem Standort direkt an der Elbe und den dadurch möglichen Blickbeziehungen ist es aber als herausragende Immobilienlage anzusehen.

Die Schließung des Werkes hat negative Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt, jedoch ergibt sich damit auch die Möglichkeit dieses Areal neu zu strukturieren, neue auch öffentlich wirksame Nutzungen (Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen) unterzubringen und die Flächen mit einer diesem Premiumstandort an der Elbe angemessenen Qualität umzugestalten.

Auf den ersten Blick ist klar, dass für eine derartige Transformation mehrere Millionen Euro investiert werden müssen. Grundsätzlich lässt sich das Gesamtvorhaben in folgende Handlungsstränge aufteilen:

- Rückbauten:
 - Verladestation an der Elbe (befindet sich im Hochwasserbereich)
 - Technikgebäude auf der Elbterrasse
 - sonstige technische Anlagen an Gebäuden und im Freiraum
- Sanierung, Umnutzung oder ggf. Rückbau:
 - historische Bausubstanz (denkmalgeschützt)
 - Futter-Misch-Anlage
- Flächengestaltungen:
 - Elbpromenade mit Lückenschließung Elbradweg
 - Elbterrasse als qualitativer Aufenthaltsbereich mit Nutzungsmöglichkeiten
 - Verbindung Innenstadt-Elbe (Breite Straße)

6 Umsetzung

– Silo:

Prüfung von Nutzungsoptionen oder Rückbau

Es ist davon auszugehen, dass der Transformationsprozess neben den bereits erwähnten benötigten Finanzmitteln auch Jahre konzentrierter Arbeit und ein Höchstmaß an Geduld erfordern wird. Für den Übergangszeitraum wird es enorm wichtig, das Areal als neue Adresse zu definieren und zu vermarkten. Noch ohne klare Vorstellung, was in Zukunft dort passieren kann, muss man wohl zunächst durch Zwischennutzungen verschiedene Teilbereiche des Ensembles niedrigschwellig aktivieren. Folgende vage Ideen könnten zum Tragen kommen.

– Elbterrasse → Freiluftveranstaltungen

– historische Bausubstanz → Möglichkeitsräume für Kreative und Kultur, Vereine, Jugend

– Silo → Sport (u.a. Kletterturm indoor/outdoor), Musikveranstaltungen, Illumination

Für die Begleitung des Transformationsprozesses und die Moderation einer Imagebildung mit den Akteuren braucht es in jedem Fall klare Verantwortlichkeiten. Hierzu folgen im nächsten Abschnitt genauere Erläuterungen.

Für die Umnutzung des Silogebäudes gibt es bereits gute Beispiele aus Großstädten und Metropolen, die jedoch alle mit einem sehr hohen technischen und auch finanziellen Aufwand verbunden sind.



Abbildung 34 Beispiele Umnutzung Silogebäude¹²

¹² von oben links: Hamburg, Kapstadt, Hamburg

6.2 Finanzierung

6.2.1 Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Die Stadt Riesa stellt einen Antrag auf Förderung im Programm der Städtebaulichen Erneuerung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (SOP). Ziel des Programms ist es, die Gemeinden bei der Bewältigung des funktionalen und räumlichen Strukturwandels in ihren zentralen Versorgungsbe-
reichen zu unterstützen sowie den zunehmenden Funktionsverlusten entgegenzuwirken. Im Mit-
telpunkt stehen Erhalt und Weiterentwicklung dieser zentralen, innerörtlichen Versorgungsbe-
reiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben.
Der Begriff zentrale Versorgungsbereiche umfasst hier die Stadtzentren, Nebenzentren in Stadt-
teilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen. Die Besonderheit des
Programms liegt in der Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Zentrumsfunktion und
der Aktivierung sowie Verstetigung von partnerschaftlichen Kooperationen aller Akteursgrup-
pen.¹³

6.2.2 Andere Förderprogramme

Für zahlreiche konkrete Projekte gibt es ein Fachförderangebot. Nach dem Subsidiaritätsprinzip
der Städtebauförderung muss jeweils vorher abgeprüft werden, ob eine solche Förderung zur
Verfügung steht. Für die Grundschule „Käthe Kollwitz“ wurden bereits teilweise Fachfördermittel
bewilligt.

Für die Realisierung des Elbradweges wird u. a. eine Förderung nach der Richtlinie RS KSTB ange-
strebt.

Für das Muskator-Gelände müssen voraussichtlich weitere Mittel anderer Programme in An-
spruch genommen werden. GGF. sind auch weitere Möglichkeiten zur Unterstützung einer Ent-
wicklung in Betracht zu ziehen.

¹³ vgl. Bekanntmachung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern für die Programme der Städtebauförderung
Programmjahr 2019 vom 2.10.2018

6 Umsetzung

Tabelle 4 Maßnahmenplanung Antragstellung 2019

lfd. Nr	Bezeichnung der Einzelmaßnahme	Prio	kommunal/ privat	förderfähig (3/3)	Kultur- denkmal	Gesamt	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	SEKo „Vitales Stadtzentrum an der Elbe“		1 kommunal	100% nein		21.000,00	21.000,00						
2	Verkehrskonzept Innenstadt		2 kommunal	100% nein		36.000,00		12.000,00	24.000,00				
3	Grundenwerb fehlendes Teilstückes Elbradweg		1 kommunal	100% nein		30.000,00	30.000,00						
4	Ankauf Fußweg Breite Straße		2 kommunal	100% nein		12.000,00		12.000,00					
5	Rückbau Halenanlagen Muskator		1 kommunal	100% nein		504.000,00	252.000,00	252.000,00					
6	Anbindung Stadtzentrum - Elbe		1 kommunal	100% nein		342.000,00				300.000,00			42.000,00
7	Aufwertung Umfeld Elbradweg (West und Ost)		1 kommunal	100% nein		99.000,00		30.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00
8	Rückbau privater Nebengebäude		2 privat	100% nein		144.000,00		24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00	24.000,00
9	Aufwertung Hauptstraße West		1 kommunal	100% nein		60.000,00		12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	
10	Sanierung Jugendladen		1 privat	100% nein		21.000,00	21.000,00						
11	Elbradweg (Neubau Teilbereich Bahnhofstr. – Jahnbrücke)		1 kommunal	100% nein		303.000,00		51.000,00	51.000,00	252.000,00			
12	Neubau/Aufwertung Spiel- und Freizeitbereiche		1 kommunal	100% nein		798.000,00		12.000,00	12.000,00	168.000,00		18.000,00	600.000,00
13	Sanierung private Gebäude		1 privat	100% zu prüfen		540.000,00		90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00	90.000,00
14	1. Grundschule Käthe Kollwitz		1 kommunal	100% ja		1.002.000,00		102.000,00	600.000,00	300.000,00			
15	Demograferechter Umbau von Wohnungen		1 privat	100% nein		360.000,00		60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00	60.000,00
16	Innenstadtmanagement Riesa		1 kommunal	100% nein		264.000,00		24.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00	48.000,00
17	Innenstadtfonds Riesa		1 privat	50% nein		66.000,00		6.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
18	Öffentlichkeitsarbeit		1 kommunal	100% nein		51.000,00		6.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
19	Honorar Umsetzungsbeauftragter		1 kommunal	100% nein		195.000,00	15.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00	30.000,00
Gesamtkosten						4.848.000,00	87.000,00	648.000,00	1.260.000,00	1.305.000,00	285.000,00	327.000,00	936.000,00
nicht förderfähige Kosten						0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
förderfähige Kosten						4.848.000,00	87.000,00	648.000,00	1.260.000,00	1.305.000,00	285.000,00	327.000,00	936.000,00
Förderrahmen						4.815.000,00	87.000,00	645.000,00	1.254.000,00	1.299.000,00	279.000,00	321.000,00	930.000,00
= förderfähige Kosten x förderfähig (Förderersatz)													
= Förderrahmen x 2/3						3.210.000,00	58.000,00	430.000,00	836.000,00	866.000,00	186.000,00	214.000,00	620.000,00
= Eigenanteil Förderprogramm						1.605.000,00	29.000,00	215.000,00	418.000,00	433.000,00	93.000,00	107.000,00	310.000,00
= Gesamtkosten - Förderrahmen (nur privat)						501.000,00	0,00	51.000,00	300.000,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00
Eigenanteil Kommune gesamt						1.137.000,00	29.000,00	167.000,00	124.000,00	289.000,00	99.000,00	113.000,00	316.000,00
= Gesamtkosten - privat - Finanzhilfen													

6.3 Monitoring, Controlling, Evaluation

6.3.1 Strukturierung

Die Stadtentwicklung stellt einen sehr dynamischen Prozess dar. Um aktuelle Veränderungen zu analysieren und sichtbar zu machen, bedarf es geeigneter Instrumente zur Beobachtung dieser Entwicklungen. Hauptsächlich sollten Monitoring, Controlling und Evaluierung (im Folgenden wird vereinfachend der Begriff Controlling gebraucht) des Umsetzungsprozesses auf folgende Bestandteile ausgerichtet sein:

- Umsetzungsstand Maßnahmen (Ziele Gebietsentwicklung),
- Fortschreibung Demographieszenario
(hier angedockt an aktuellen Erarbeitungsprozess InSEK),
- Erfassung von Kontextindikatoren.

Als Vorlage für die Entwicklung einer Erfolgskontrolle dienen die methodischen Hinweise der kommunalen Arbeitshilfe des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur Evaluierung der Städtebauförderung aus dem Jahr 2011. Das nachstehende Controlling-Konzept nimmt im Wesentlichen die darin festgelegten Hinweise und Vorgaben auf und enthält erste Ansätze einer Übersetzung auf das Untersuchungsgebiet. Die mit der Implementierung des Controllings notwendigen Abstimmungen wurden im Rahmen der Arbeitsgruppen bereits erörtert. Eine Schlüsselmaßnahme des kooperativen Leitbildes ist die Angleichung der Haushalte und die Erhebung von Kennzahlen. Dies stellt im Wesentlichen auf die Schaffung eines geeigneten Controlling-Instrumentes ab.

Ein Controlling bildet die Veränderungsprozesse im Betrachtungsraum ab und dient der Schaffung einer verbesserten Informationsgrundlage. Dies ermöglicht es, in der Stadt- und Regionalentwicklungsplanung frühzeitig und flexibel auf aktuelle Trends zu reagieren. Das Controlling liefert zudem einen wesentlichen Beitrag für die Entscheidungsvorbereitung, verbessert die Abstimmung zwischen den Akteuren (Räte, Verwaltung, Bewohner) und unterstützt die öffentliche Diskussion im Rahmen der Fortschreibung des vorliegenden SEKo.

Durch die regelmäßige Fortschreibung des Datenbestandes ist es möglich, auch den Erfolg der Maßnahmen und eingesetzten Mittel zu überprüfen. Aufgrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Mittel müssen diese Ressourcen zielgerichtet eingesetzt werden.

Mit der bereits erwähnten Arbeitshilfe zur Evaluierung der Städtebauförderung wird das Indikatorenset in drei Hauptgruppen unterteilt: Input-Indikatoren (Fördermitteleinsatz), Output-Indikatoren (unmittelbare Ergebnisse der Maßnahmenumsetzung) sowie Kontextindikatoren (Statistik zur generellen Gebietsentwicklung). Dieses Indikatorenset wird seit 2013 bundesweit einheitlich jährlich im Rahmen der Begleitinformationen zu den Fortsetzungsanträgen bei den Programmkommunen abgefragt (elektronisches Monitoring eMo).

6.3.2 Handlungsempfehlung

1.) Verantwortlichkeiten festlegen

Die Verantwortung für Controlling und Evaluierung ist Kernaufgabe der Umsetzungsbegleitung. Abhängig von einer Beauftragung eines externen Umsetzungsbeauftragten (ggf. für Teilbereiche) oder einer Bearbeitung durch die Verwaltungen sollten die Aufgaben des Controllings und der Evaluierung in das Leistungsbild aufgenommen werden oder entsprechende Kapazitäten bei der bearbeitenden Abteilung freigestellt werden.

6 Umsetzung

2.) Priorisierung von Maßnahmen und Definition von Teilzielen

Die Umsetzung der im Katalog aufgeführten Maßnahmen folgt einer Priorisierung, die die zeitliche Nähe der Umsetzung und ihre Bedeutung für den Stadtentwicklungsprozess darstellen.

Besonders kurzfristig umzusetzende Maßnahmen und Projekte, die eine Anstoßwirkung für eine erfolgreiche Fortführung des weiteren Prozesses aufweisen, werden der Prioritätsstufe „Hoch“ zugeordnet. Abgestufte Prioritätskategorien folgen entsprechend dem geringeren Beitrag zum Stadtentwicklungsprozess sowie dem verzögerten Umsetzungshorizont mit der Priorität „Mittel“ sowie darauf folgend die Priorität „Niedrig“.

Die verantwortlichen Fachbereiche der Verwaltungen müssen konkrete Teilziele, die die Überprüfung möglich machen, festlegen. Die vorgegebenen Etappenziele der Szenarioberechnung bilden dafür eine mittelfristige Orientierung. Für eine kurzfristige Evaluation müssen die Betrachtungszeiträume und die veränderten Zielwerte entsprechend angepasst werden.

Tabelle 5 Beispielhafte Definition von Teilzielen und Instrument

Nr.	Teilziel	Zielgröße
1	Stabilisierung Bevölkerung	100-105 % im Vergleich zum Ausgangswert (2018)
2	Reduzierung Ladenleerstand	-10% im Vergleich zum Ausgangswert (2018)
	Barrierefreie Wohnungen	plus 50 WE
	...	

3.) Einrichten eines geeigneten Werkzeuges (Excel, GIS, Datenbank...)

Als adäquates EDV-Werkzeug ist eine tabellarische Bearbeitung in Excel oder ähnlichen Kalkulationsprogrammen zu empfehlen. Bei der Aufbereitung der Datensätze sollte darauf geachtet werden, dass eine Georeferenzierung über geeignete Attribute ermöglicht wird (Flurstücksnummer, Gebäudenummer etc.). Darüber hinaus sollte angestrebt werden, die Datenhaltung in der Art konsistent zu halten, dass es ermöglicht wird, über Kreuztabellen Korrelationen zwischen einzelnen beobachteten Indikatoren zu ermitteln.

4.) Top Down Controlling

Für das Top-Down-Controlling ist die Erhebung einer Reihe von Indikatoren notwendig. Es orientiert sich an den durch das statistische Landesamt erfassten Daten und Auswertungen. Es orientiert sich an der in der Analyse durchgeführten Gebietskartierung. Mit Hilfe des Top-Down Controllings wird die gesamtstädtische Entwicklung eingeordnet in die Region analysiert und bewertet. Wie der Name bereits verrät, erfolgt beim Top-Down-Controlling die Schlussfolgerung von oben nach unten, d. h. mit Hilfe der fortgeschriebenen Bevölkerungsprognosen und Statistiken wird der Zielerreichungsgrad bestimmt und der Maßnahmenkatalog entsprechend fortgeschrieben.

Das Top-Down Controlling bedeutet im Wesentlichen eine regelmäßige Wiederholung oder geeignete Fortschreibung (Veränderungsbeobachtung) der Kartierung.

Aufgrund der hohen Aufwände (Personaleinsatz, Kosten) bei der Datenbeschaffung wird nur in größeren zeitlichen Abständen (bspw. alle fünf Jahre) für die vorgeschlagenen Fördergebiete die Durchführung eines Top-Down Controllings empfohlen.

Im Folgenden wird das theoretische Vorgehen beim Top-Down Controlling erläutert.



a) Festlegung von überwachten Indikatoren

Die überwachten Indikatoren leiten sich ab aus den Gebietszielen. Anhand der Indikatoren muss eine Bewertung über den Zielerreichungsgrad ermöglicht werden. Gleichzeitig muss die Verfügbarkeit oder der Aufwand der Datenakquise der einzelnen Indikatoren abgewogen werden.

Tabelle 6 Output-Indikatoren zur Verfolgung der Gebietsziele

Indikator	Einheit	Datenquelle
Einwohner	Anzahl EW	Abfrage Einwohnermelderegister
Anzahl Gebäude	Anzahl Gebäude	Kartierung, ALK-Daten
Ladenleerstand	Anzahl GE, Anzahl GE leer	HAF LIS, qualitative Fortschreibung durch Citymanagement
Gestaltete Fläche öffentlicher Raum	Fläche in m ²	Kartierung, Maßnahmendokumentation Bauamt
Radwegeverbindungen	Strecke in m	Kartierung, Maßnahmendokumentation Bauamt

Die aufgelisteten Indikatoren müssen durch überregionale Daten (Landkreis/Sachsen) komplementiert werden. Dadurch wird die Stadt in die Lage versetzt Kennzahlen zum Vergleich mit anderen Kommunen und Fördergebieten zu erstellen.

Neben dem Indikatorenset für die konkrete Überwachung der Gebietsziele wird mit dem elektronischen Monitoring vom Bund die Überwachung und Erhebung zahlreicher weiterer Indikatoren gefordert. Um eine reibungslose Erfüllung dieser jährlichen Berichtspflichten zu ermöglichen sollen von Anfang an alle Indikatoren erfasst werden.

b) Datenbeschaffung, Kommunikationswege und Persistenz sichern

Beim Gebiet „vitaler Stadtzentrum an der Elbe“ handelt es sich um ein ca. 38 ha großes Stadtquartier, so dass die Datenerhebung als überschaubar, aber aufwendig eingestuft werden kann. Teile der Indikatoren können ggf. durch den Gebietsverantwortlichen durch Vor-Ort-Beobachtung der Veränderung (Baufertigstellungen, Wanderungsbewegung) erfasst werden.

Für die interne Datenbereitstellung, vor allem der kommunalen Gebäude, sind persistente Kommunikationswege zu pflegen. Es empfiehlt sich, die Datenabfrage an andere wiederkehrende Prozesse anzudocken (z. B. Verbrauchsabrechnung).

Sollte die Aufgabe an einen Beauftragten übertragen werden, muss dieser ein geeignetes und übersichtliches Instrument zur Erfassung und Dokumentation aller geforderten Indikatoren vorweisen können.

5.) Bottom-Up Controlling

Das Bottom-Up Controlling kontrolliert die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen. Hierfür wird der Maßnahmenkatalog fortgeschrieben. Dies geschieht vorrangig im Sinne einer Umsetzungsbegleitung. So werden bspw. die aktuelle Akteurskonstellation eingepflegt, die nächsten Handlungsschritte aktualisiert und der gegenwärtige Umsetzungsstand beschrieben. Damit steht der Stadt- und Gebietsentwicklung zunächst ein qualitatives, umsetzungsbegleitendes Maßnahmencontrolling zur Verfügung, welches im Fördergebiet „vitaler Stadtzentrum an der Elbe“ zur Anwendung kommen soll.

6 Umsetzung

6.) Berichtswesen

Schließlich sollten die Ergebnisse des Controllings in ein regelmäßiges Berichtswesen einfließen, damit Richtungsentscheidungen und Fortschritte von allen Akteuren und der interessierten Öffentlichkeit nachvollzogen werden können. Für das Fördergebiet „vitales Stadtzentrum an der Elbe“ soll im Rahmen der Umsetzung eine kontinuierliche Berichterstattung in alle kommunalen Gremien erfolgen. Dies wird bereits mit den bestehenden Fördergebieten so gehandhabt.

a) Berichtsperiode festlegen

Die Erstellung eines Berichts hängt von der Verfügbarkeit von Daten und dem Aufwand bei der Datenerfassung ab. Für das Gebiet „vitales Stadtzentrum an der Elbe“ wird vorgeschlagen, einen jährlichen Rhythmus zu etablieren, dies entspräche auch der Berichtsperiode gegenüber dem Fördermittelgeber Stadtumbau. Für das Top-Down-Controlling wurde bereits eine Periodisierung von fünf Jahren vorgeschlagen. Dies ist für die jährliche Berichterstattung jedoch nicht hinderlich. Alle fünf Jahre ist der Bericht lediglich entsprechend umfangreicher.

Mindestens einmal jährlich sollen die Ergebnisse und Umsetzungsstände der Maßnahmen im technischen Ausschuss und/oder im Stadtrat präsentiert werden.

b) Veröffentlichungsmodus der Berichte festlegen

Die Form gedruckter Berichte sollte einfach gehalten sein. Neben der Erstellung eines überschaubaren eigenständigen jährlichen Berichts sollten die Informationen zum Entwicklungs- und ggf. Finanzierungsstand des Programmgebietes in adäquaten Medien platziert werden (z. B. Amtsblatt, übergeordnete Konzepte).

Ein größeres Augenmerk sollte auf die digitale Präsentation gelegt werden. Die Stadt Riesa verfügt bereits über eine moderne Internetpräsenz, in die eine angemessene Präsentation zum Thema Entwicklung Städtebaufördergebiete integriert werden kann. (bspw. unter dem Bereich > [home](#) > [Verwaltung](#) > [Statistik](#)) Inhalte, Umfang und Form sind diesbezüglich noch abzustimmen. Die Darstellung im Internet dient zum einen der zeitgemäßen Information aber auch als erster Beratungsansatz für alle Bürger.

c) übergeordnete Indikatoren einbeziehen und vergleichen

Um eine Einordnung der Gebietsentwicklung zu erhalten, müssen Bezüge zu Indikatoren höherer Ebenen hergestellt werden. Dies bezieht sich z. B. auf Benchmarks, die im Rahmen der Entwicklung des Landkreises geführt werden. Auch die sächsische Gemeindestatistik bietet für viele Indikatoren einen Datensatz für Gemeinden über 5.000 Einwohner, so dass man die Entwicklung Riezas nicht nur mit der Gesamtheit der Kommunen, sondern auch mit konkreten Wettbewerbern vergleichen kann.

7.) Fortschreibung

Auf der Grundlage der jährlichen Kurzberichte können weitere Richtungsentscheidungen getätigt werden. Der gegenwärtige Prozess zur Fortschreibung des InSEK soll genutzt werden um zusätzliche Entwicklungsideen und -gedanken auch für die Innenstadt zu erarbeiten.

Zum Zweck der fortführenden Zielnivellierung und Ergebnisauswertung sollte mindestens einmal jährlich ein Treffen der Akteure stattfinden. Das Zielszenario wird bei neuem Kenntnisstand angepasst. Spätestens zum Stichtag des ersten Teilzieles sollte eine erste Auswertung und Konzeptfortschreibung erfolgen.

Die fortlaufende Fortschreibung des Konzeptes bezieht sich im Wesentlichen auf den Maßnahmenkatalog. Die Umsetzungsschritte und hinzukommenden Akteure werden ergänzt. In Abhängigkeit von anderen städtischen Planungen müssen die geplanten Umsetzungszeiträume für die

einzelnen Maßnahmen ggf. neu eingeordnet werden. Für die fortlaufende Fortschreibung des Konzeptes ist keine erneute umfassende Konzeptbearbeitung notwendig.

7 Fazit

7.1 Ausblick Innenstadt

Mit dem vorliegenden Konzept bekennt sich die Stadt Riesa zu einer vorrangigen Förderung der Innenstadt als. Mit diesem Bekenntnis trägt die Stadt zur Sicherung ihrer gesamtstädtisch/ regional bedeutsamen zentralen Funktionen bei. Das Gesamtbemühen zur Anpassung des Stadtkörpers an die wirtschaftlich und demographisch bedingten Veränderungen der Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung wird den Forderungen der Leipzig Charta und den Zielen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik gerecht.

Die gebietskonkrete Analyse zeigt einen bereits fortgeschrittenen Sanierungsprozess in den Wohnquartieren und einen guten Sanierungsstand der öffentlichen Infrastruktur. Vereinzelt weisen die Wohn- und Geschäftshäuser noch Sanierungsbedarfe auf. Sowohl der Wohnungsleerstand als auch der Leerstand von gewerblichen Einheiten ist hoch. Während der Wohnungsleerstand durchaus eine Korrelation zum Sanierungsstand des jeweiligen Gebäudes aufweist, ist dies für Gewerbeeinheiten nicht so klar ablesbar und man muss hier auch von einem großen Anteil strukturellen Leerstand ausgehen. Durch die Sanierung von Gebäuden mit Fokus auf energetische und demografiegerechte Anpassung soll diesem Problem begegnet werden.

Für die Behandlung des Ladenleerstandes soll darüber hinaus ein Innenstadtmanagement eingerichtet werden. Mit diesem Instrument sollen neue Ideen und Nutzungen für leerstehende Gewerbeeinheiten erarbeitet werden, aber auch die bestehenden Händler und Gewerbetreibenden vernetzt, unterstützt und aktiviert werden. Das Innenstadtmanagement soll auch durch den Einsatz des Verfügungsfonds dazu anregen, kleinere niedrigschwellige Maßnahmen mit den Akteuren vor Ort zu entwickeln.

Ziel des Innenstadtmanagements ist es, den gemeinsamen Auftritt der Innenstadt als Handelsplatz zu verstetigen und weiterzuentwickeln. Einheitliche Beleuchtung, gleiche Öffnungszeiten und gemeinsam organisierte Events und Marktangebote tragen maßgeblich zur positiven Wahrnehmung der Innenstadt als Versorgungszentrum bei. Darüber hinaus sollen die Erkenntnisse und Hinweise aus dem Einzelhandelskonzept in die Aufgabenliste des Innenstadtmanagers aufgenommen und umgesetzt werden. Darauf aufbauend kann der Besatz an Einzelhändlern verbessert und die Angebotsstruktur verbreitert werden.

Grundsätzliche Entwicklungsidee der Innenstadtentwicklung ist das nähere Heranrücken des Stadtzentrums an die Elbe. Dies soll nicht nur räumlich und baulich geschehen, beispielsweise durch Aufwertung des öffentlichen Raums am Elbufer direkt und entlang der Verbindungsachsen, sondern auch durch eine stärkere Einbeziehung des Stroms in weiche Themen, wie Standortmarketing, Events oder Netzwerkarbeit.

Der Schlüssel für diese Entwicklungsidee ist das ehem. Muskator-Gelände respektive dessen Umnutzung/Umgestaltung zu einem öffentlichen Ort, die Bildung einer positiv besetzten Adresse für innerstädtisches Wohnen, Handel und Gewerbe sowie die Einbeziehung von touristischen Potentialen (Elbtourismus, Radtourismus...).

Mit den inhaltlichen Schwerpunktsetzungen Aufwertung der öffentlichen Einrichtungen (Grundschule), Instandsetzung/ Modernisierung Stadtbildprägender Gebäude (vor allem entlang Haupteinkaufsbereiche), Wiedernutzung leer stehender oder mindergenutzter Gebäude und Flächen (Muskator-Gelände) sowie der Etablierung der Instrumente Innenstadtmanagement und Verfügungsfonds entspricht die Maßnahme „vitales Stadtzentrum an der Elbe“ den speziellen Zielsetzungen des Bund-Länder-Programmes „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“.

Die Stadt Riesa strebt eine stringente und intensive Intervention unter Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ an.

Durch die klare Profilierung des Maßnahmenkonzeptes auf die Zielrichtung Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und nichtstörenden Gewerbes sowie die bedarfsgerechte Anpassung der öffentlichen Infrastruktur und die Umnutzung des Muskator-Geländes wird auch der Umgriff auf die Fördermaßnahme recht eindeutig definiert. Das abgegrenzte Fördergebiet hat eine Größe von ca. 38 ha.

Die auslaufende Maßnahme „Stadtkern I“ sowie die bisherigen Aktivitäten zur Innenstadtentwicklung haben bereits viele Grundlagen geschaffen, die eine stringente und unverzögerte Fortsetzung der Innenstadtentwicklung ermöglichen. Dazu gehören vor allem die Prozesse in der Stadtverwaltung, die Arbeitsgruppe „Innenstadt neu gedacht“ und der Kontakt zu den privaten Gebäudeeigentümern. Mit diesem guten Vorbereitungsstand kann die Stadt bei einer Programmaufnahme direkt in die Umsetzung starten.

8 Anlagen

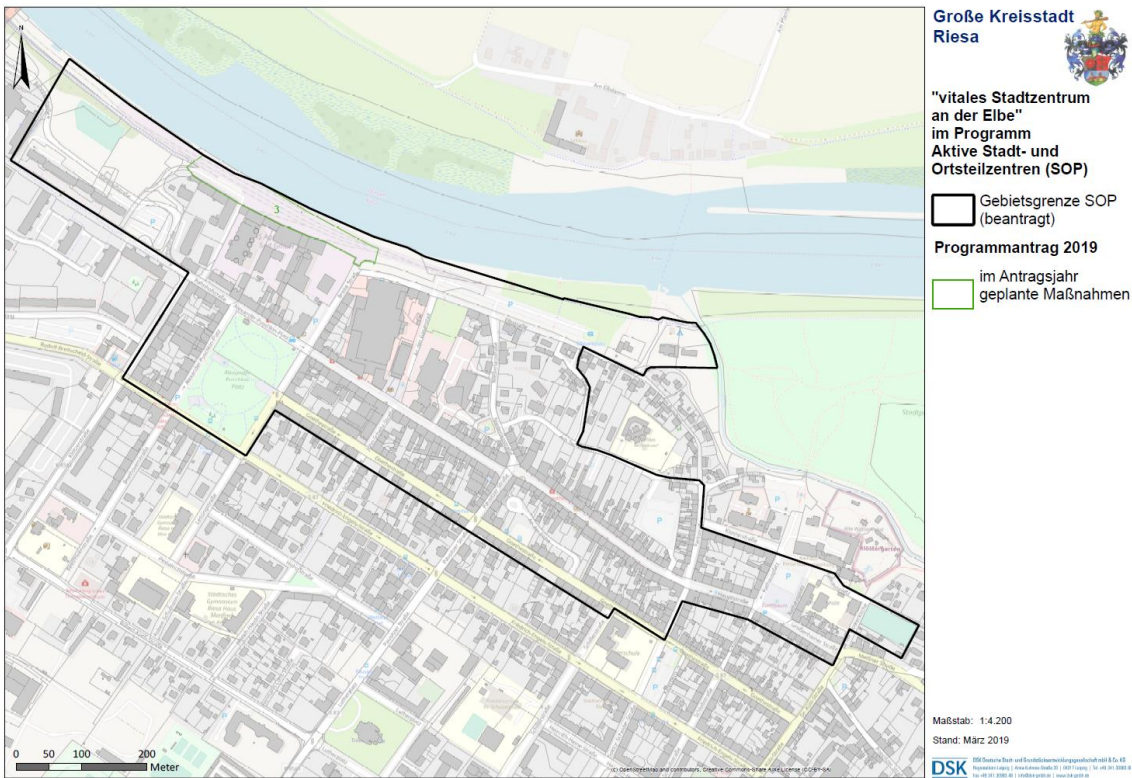


Abbildung 35 Maßnahmenplan 2019

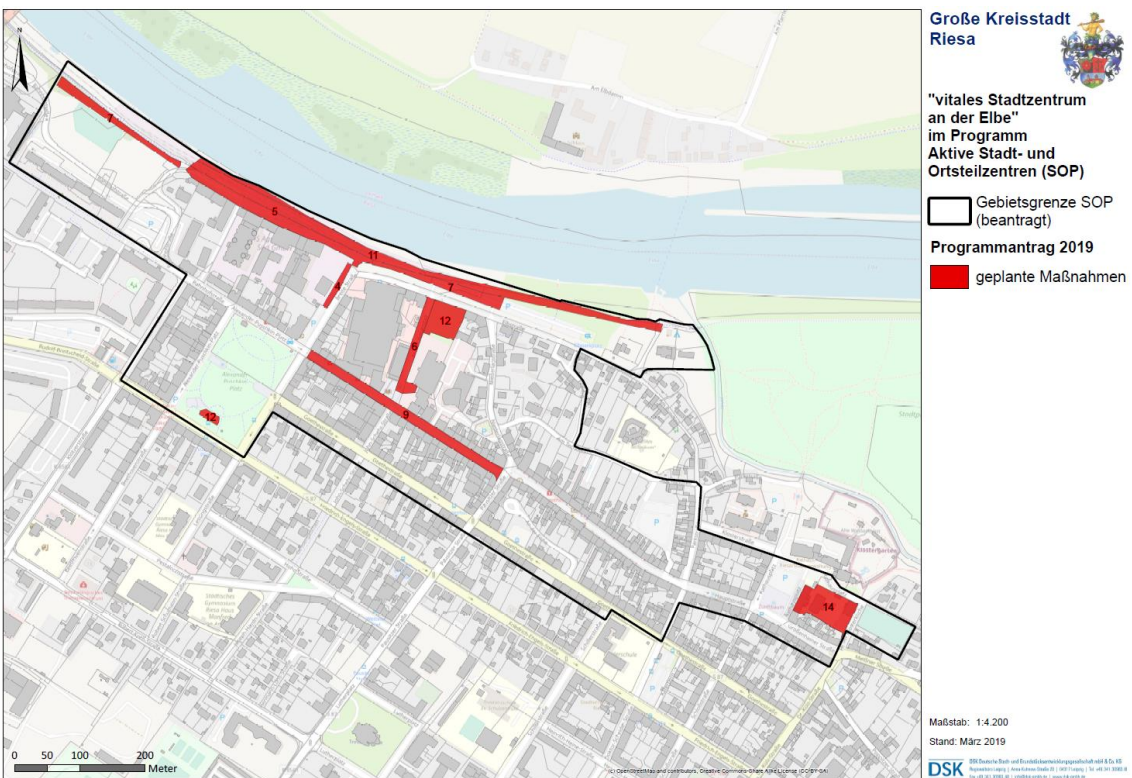


Abbildung 36 Maßnahmenplan ab 2020