

Stadt Nürnberg,

Amt für Wohnen und Stadtentwicklung

Zwischenbericht

Leerstandsprojekt St. Leonhard/Schweinau 2012

Nürnberg, den 26.07.2012

Statistische Auswertung der Eigentümerbefragung – Stand Juli 2012

Mit Beginn des Leerstandsprojektes im Januar 2012 sind in St. Leonhard/Schweinau - im Rahmen einer Diplomarbeit - 62 leerstehende Ladenlokale erfasst worden. Die Grundlage dieser Erhebung legten Mitarbeiter des Amtes für Wohnen und Stadtentwicklung im April 2011. Zu diesem Zeitpunkt sind jedoch nur die Kernbereiche der Stadtteilzentren St. Leonhard und Schweinau untersucht worden.

Die erfassten Leerstände verteilen sich im Sanierungsgebiet relativ gleichmäßig und überwiegend entlang der Hauptverkehrsstraßen. Besonders betroffen sind die Schwabacher Straße, die Schweinauer Hauptstraße und die Rothenburger Straße. Darüber hinaus stehen im gründerzeitlichen Kern St. Leonhards einige Ladenlokale leer.



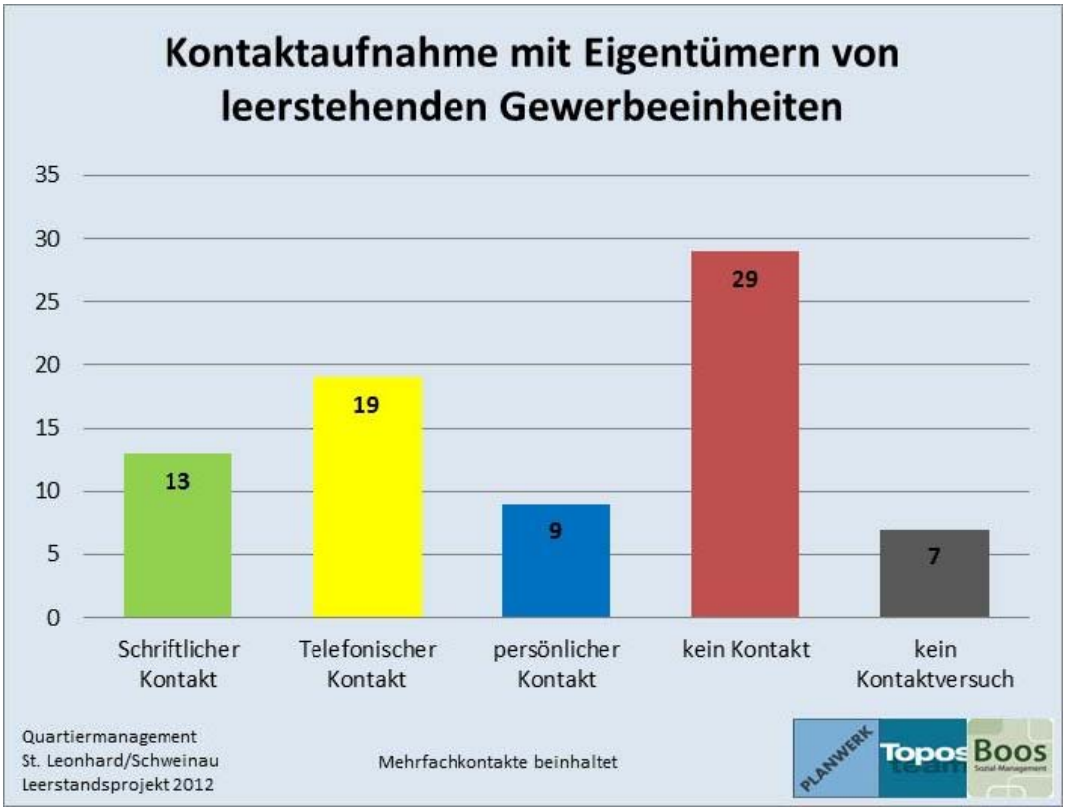
Um eine ganzheitliche Betrachtung der Leerstandsproblematik zu gewährleisten sind in Teilen auch die Randbereiche des Sanierungsgebiets untersucht worden. Dies betrifft insbesondere die Schweinauer Hauptstraße und mit zwei Leerständen auch die Kreutzerstraße.

Unter den 62 erfassten Leerständen befinden sich zudem sieben Gewerbeobjekte, die keine bzw. eine von außen nicht erkennbare Nutzung aufweisen und daher als Leerstand mit dem Hinweis „kein sicherer Leerstand“ erfasst worden sind.

Vor der weiteren Bearbeitung (Eigentümeranschreiben) sind sieben Leerstände im Norden des Sanierungsgebiets von dem Projekt ausgeschlossen worden, da sie zu sehr abseits des eigentlichen Stadtteilzentrums liegen. Hierdurch reduzierte sich die Zahl der angeschriebenen Eigentümer letztendlich auf 55.

Mit einer Bearbeitungsfrist von etwas mehr als zwei Wochen sind die Eigentümer Anfang April 2012 schriftlich aufgefordert worden, sich in Form eines Fragebogens zu ihrem Leerstand zu äußern. Im Zuge dessen meldeten sich bis Juli 2012 insgesamt 13 Eigentümer schriftlich zurück, was einer direkten Rücklaufquote von etwa 24 Prozent entspricht.

Nach Eingang sind die Antwortschreiben speziell auf den Wünsch nach persönlicher Beratung durchgesehen worden. Telefonisch sind die interessierten Eigentümer über den Eingang des Schreibens sowie die weitere Bearbeitung informiert worden. Ferner sind ab Ende April diejenigen Eigentümer telefonisch kontaktiert worden, die sich bis dahin nicht schriftlich zurückgemeldet hatten - insofern sich eine Telefonnummer herausfinden ließ. Im Zuge dessen konnten weitere 13 Eigentümer über das Leerstandsprojekt informiert werden.



Von den insgesamt 26 Eigentümern, mit denen ein Kontakt zustande gekommen ist, haben bis Juli (2012) neun eine persönliche Beratung in Anspruch genommen.

Durch den Rücklauf der Fragebögen, telefonische und persönliche Auskünfte von Nachbarn und Eigentümern, stellte sich in einigen Fällen heraus, dass es sich bei den erfassten Leerständen nicht um solche handelt. Dies trifft insbesondere dann zu, wenn eine von außen nicht erkennbare Lager- oder Wohnnutzung stattfindet.

Weitere Vorgehensweise

Zur weiteren Bearbeitung des Projektes sind im Rahmen der Eigentümergespräche erste Vereinbarungen getroffen worden. Hierzu zählt z.B. der Pavillonbau in der Rothenburger Straße 194, in dem eine kostengünstige Zwischennutzung bis Ende 2012 möglich ist. Die Nutzersuche durch das Quar-

tiermanagement ist bereits angelaufen und eine erste aussichtsreiche Vermittlung hat bereits vor Ort stattgefunden.

In Planung ist gegenwärtig eine Leerstandsbörse für das Sanierungsgebiet St. Leonhard/Schweinau. Diese soll neben Immobilienangeboten auch eine Raumsuche ermöglichen. Die dazu bereitgestellten Fragebögen sind bereits online und im Stadtteilbüro verfügbar. Die Leerstandsbörse wird sowohl in einem der Schaufenster des Stadtteilbüros als auch im Internet zur Verfügung stehen. Im Internet ist sie auf der Seite des Quartiermanagements als eigenständiger Menüpunkt ‚Leerstandsmanagement' zu finden (www.leonhard-schweinau.info). Die Bewerbung des Projektes ist bereits in Form von Flyern und Plakaten umgesetzt worden. Die weitere Öffentlichkeitsarbeit in Form von Veranstaltungen und Presseartikeln in Zeitungen ist in Vorbereitung.

Qualitative Auswertung

Obwohl die Untersuchungsgebiete unterschiedlich abgegrenzt worden sind, zeigte sich bereits im Vergleich der beiden ersten Leerstandserhebungen (April 2011 & Januar 2012), dass eine hohe gewerbliche Fluktuation im Stadtteil vorherrscht.

Dieser Anfangsverdacht hat sich durch den persönlichen Kontakt zu Maklern, Hausverwaltungen und Eigentümern und zwischenzeitliche Begehungen bestätigt. Viele der zunächst als leer erfassten Ladenlokale sind inzwischen wieder in Nutzung. Besonders auffällig ist dies an den Haupterschließungsstraßen des Quartiers. Die neuen Nutzer sind neben den allgegenwärtigen Spielhallen auch kleinere Imbisse, die Erweiterung eines Gesundheitshauses, ein Lampenladen und ein Kleidungsdiscounter.

Die schon länger leerstehenden Ladenlokale weisen häufig Altlasten bzw. Sanierungsrückstände auf, deren Behebung ein hoher finanzieller Einsatz bedarf. Da den Eigentümern dieser Leerstände zumeist die finanziellen Mittel fehlen, bleiben die Ladenlokale ungenutzt und prägen ungewollt das Erscheinungsbild des Quartiers. Um diesem Gewerbeleerstand gezielt entgegenzutreten sind nachhaltige Konzepte, persönliches Engagement und Kontakte im Quartier erforderlich und hilfreich.

Nürnberg, Juli 2012
Büro PLANWERK / BH