



## Ort schafft Mitte

### Neue Handlungsfelder und Instrumente der Städtebauförderung zur Bewältigung von Leerständen in den Ortskernen

Staatssekretär Gerhard Eck, MdL

Die Städtebauförderung hat sich schon immer mit hohem fachlichen und finanziellen Engagement der Erhaltung und Weiterentwicklung der Stadtzentren und Ortskerne gewidmet. Allerdings hat in den letzten Jahren der demographische und wirtschaftsstrukturelle Wandel vor allem in peripher zu Wachstumsräumen liegenden Städten und Gemeinden zu Gebäudeleerständen, Brachflächen und Infrastrukturdefiziten geführt. Die Behebung dieser Problematik erweist sich in Nachfrage geschwächten Regionen auch mit Hilfe der bewährten Instrumente der städtebaulichen Erneuerung zunehmend als schwierig. Daher startete die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern 2010 das Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“. Dabei wurden in ausgewählten Kommunen erfolgreich neue Instrumente der Ortsmittenstärkung entwickelt und erprobt.

Der Abschluss des Modellvorhabens bei der Städtebauförderungsfachtagung 2013 in Freyung ist keinesfalls mit dem Ende der Anstrengungen zur Belebung von Ortsmitten und Leerständen zu verwechseln. Vielmehr möchten wir ab diesem Jahr folgende wesentliche Erkenntnisse und Instrumente des Modellvorhabens "Ort schafft Mitte" im Rahmen der Städtebauförderung für möglichst viele bayerische Städte und Gemeinden nutzbar machen:

### Neue Nutzungen für die Ortsmitten - kommunaler Entwicklungsfonds

Die erstmalige Erprobung des kommunalen Entwicklungsfonds im Rahmen von "Ort schafft Mitte" ist eine

Antwort auf die charakteristische Ausgangslage in vielen Kommunen strukturschwacher Räume: Die Ortsmitten verzeichnen eine hohe Anzahl von Leerständen und Teilleerständen in Gebäuden, deren Eigentümer aus unterschiedlichen Gründen auch durch bestehende finanzielle Anreize nicht zu Investitionen zu bewegen sind. Ein Fortschritt des städtebaulichen Erneuerungsprozesses erscheint oftmals nur durch einen Eigentümerwechsel und eine planerische Aufbereitung solcher innerörtlicher Flächen möglich. Hinzu kommt, dass vielfach neue städtebauliche Qualitäten und attraktive Immobilienangebote in Ortskernen erst durch die Zusammenarbeit mehrerer Eigentümer oder über eine Neuordnung der bestehenden Grundstücksgrenzen erreicht werden können.

Mit der Einführung des kommunalen Entwicklungsfonds in das Instrumentarium der Städtebauförderung möchten wir gerade Kommunen in ländlichen und strukturschwachen Räumen bei der wirksamen Leerstands-beseitigung helfen. Mit dem Fonds wird den betrof-

### Kommunale Geschäftsflächenprogramme zur Förderung von Einzelhandel und Dienstleistungen

Gerade in kleineren Städten und Gemeinden spielt seit jeher die Ortsmitte als räumlicher, wirtschaftlicher und sozialer Identifikationsort eine herausgehobene Rolle. Die Attraktivität der Ortsmitte wird dabei maßgeblich auch durch die Qualität und die Vielfalt von Handel und Dienstleistungen beeinflusst. In den zurückliegenden Jahrzehnten haben sich jedoch zahlreiche Funktionen aus den Ortskernen zurückgezogen. Leerstehende Läden und eine schwindende Investitionsbereitschaft in die bestehende Bausubstanz sind bekannte Folgen.

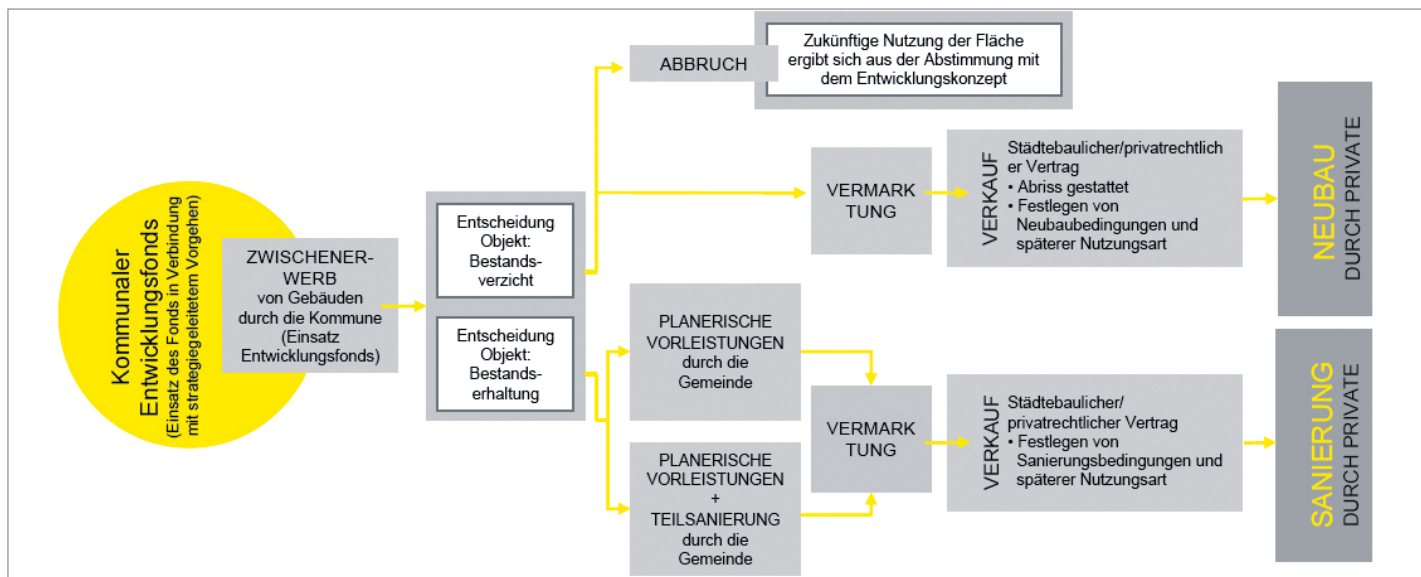
Während der dreijährigen Laufzeit des Modellvorhabens "Ort schafft Mitte" wurde in Schrobenhausen erfolgreich der Einsatz eines kommunalen Geschäftsflächenprogramms erprobt. In Verbindung mit einer umfassenden Existenzgründungsberatung ist es gelungen, zahlreiche leerstehende Einzelhandelsflächen durch Geschäftsgründungen neu zu beleben. Mit der allgemeinen Einführung des kommu-



Neugestaltung und Belebung des Marktplatzes in Röttingen, Unterfranken, © Regierung von Unterfranken

fenen Kommunen für eine bestimmte Zeit ein einzusetzender Grundstock an Fördermitteln bereitgestellt. Damit können Kommunen weitgehend eigenverantwortlich den Zwischenerwerb von Grundstücken und Gebäuden sowie die Kosten für die erforderliche Aufbereitung (z. B. Planungskonzepte, Vermarktung, Ordnungsmaßnahmen, Grundsicherung von Gebäuden) bis zur Veräußerung an geeignete Interessenten finanzieren.

nalen Geschäftsflächenprogramms in die Städtebauförderung möchten wir einen Beitrag zur Belebung von Ortsmitten und zur Sicherung ihrer zentralen Versorgungsfunktion leisten. Mit dem kommunalen Geschäftsflächenprogramm verfügen Städte und Gemeinden seit diesem Jahr über ein vereinfachtes Förderinstrumentarium, um mit Hilfe der Städtebauförderung Private bei der Aufwertung des Erscheinungsbilds von Ladenlokalen, Verkaufs-



Schema zur Ortsmitte-Revitalisierung mit Hilfe des kommunalen Entwicklungsfonds, © Forum Huebner, Karsten & Partner Bremen

flächen und Geschäftsräumen und der Behebung von baulichen Missständen zu unterstützen.

### "Aktivierende Kommune"

Struktureller Leerstand und eine abnehmende Investitionsbereitschaft sind in der Regel eine Folge nachfrage geschwächter Märkte. Wenn sich eine Kommune nicht mit Leerstand und Bedeutungsverlust ihrer Ortsmitte abfinden will, muss sie sich klar zur Stärkung der Ortsmitte bekennen und eine aktivierende Rolle einnehmen. Gerade die erfolgreiche Entwicklung in den Modellkommunen Mertingen und Freyung zeigen: Städtebauliche Neuordnungskonzepte sind ein wichtiger Schlüssel, um passgenau den Gebäudebestand weiterzuentwickeln und neue Nutzungen für die Ortsmitte zu gewinnen. Die Abstimmung und Einbeziehung von Bürgern und Grundstückseigentümern ist dabei von entscheidender Bedeutung für das Gelingen. Neben der neuen Rolle als "Vordenkerin von Nutzungsperspektiven" kommt auch der Vorbildfunktion der Kommune eine besondere Bedeutung zu. Kommunale Impulsprojekte wie z. B. die "Spielscheune" in Röttlingen schaffen so wichtige soziale Treffpunkte und laden zum Besuch in den Ortskernen ein.

### Investitionsmodelle in der Stadterneuerung

Die Ergebnisse des Modellvorhabens zeigen, dass in peripheren Räumen private Mittel für notwendige Inves-

titionen zur Belebung der Ortskerne eher aus der Bürgerschaft als von auswärtigen Investoren zu erwarten sind. Eine große Chance einer aktivierenden Stadterneuerungsstrategie besteht darin, Bürgerinnen und Bürgern mit Hilfe der Städtebauförderung Investitionsmöglichkeiten in ihrer Heimatkommune aufzuzeigen. Neben den investitionsbereiten Einzeleigentümern, die aus Mitteln der Städtebauförderung bereits bei Modernisierungsmaßnahmen oder über das kommunale Fassadenprogramm unterstützt werden können, kommen dabei auch Konzepte infrage, welche das Kapital Einzelner bündeln. Dies können z. B. Stiftungen oder innerstädtische Immobilienfonds sein, wie sie in den Modellkommunen Kemnath oder Freyung erprobt wurden. In allen Modellkommunen konnten so unterschiedliche Akteure mobilisiert werden: Der mit der Gemeinde eng verbundene Bürger, der seinen Heimatort durch Investitionen unterstützt. Das ortsansässige Großunternehmen, das seine Identifikation mit dem Standort durch Engagement in der Ortsmitte ausdrückt. Der Einzelhändler, der durch Aufwertung von Nachbargebäuden eine Stärkung der eigenen wirtschaftlichen Existenz sieht. Gerade diese Menschen sind Mutmacher und Vorbilder für einen erfolgreichen Ortsmitteprozess. Die Förderung hoher Renditeziele ist aber nicht Aufgabe von staatlichen Förderprogrammen. Daher hängen das Gelingen solcher Investitionsmodelle und eine weitergehende Unterstützung durch die Städ-

tebauförderung maßgeblich davon ab, dass neben finanziellen Erwartungen auch die sinnstiftende Komponente eines finanziellen Engagements vor Ort verankert werden kann.

### Passgenaue Förderinstrumente für private Investitionen

Ein Hauptanliegen der Städtebauförderung ist die bauliche und energetische Inwertsetzung des innerstädtischen und innerörtlichen Gebäudebestands in den Städten und Dörfern Bayerns. Mit dem umfassenden Instrumentarium der Städtebauförderung können wir Private bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und im Rahmen von kommunalen Förderprogrammen z. B. für Fassadeninstandsetzung, Freilegung von Grundstücken und Freiflächengestaltung unterstützen. Auch stellen wir Mittel für die Erarbeitung von Machbarkeitsstudien und für städtebauliche und energetische Beratungsangebote zur Verfügung, um die Realisierbarkeit und die Tragfähigkeit von Maßnahmen zusammen mit den potenziellen Bauherren zu überprüfen. Im Rahmen der Städtebauförderung haben wir auch die Möglichkeit, höhere langfristige Nutzungs- und Vermarktungsrisiken bei der Bemessung der Förderung zu berücksichtigen. Dadurch können wir flexibel auf die Situation vor Ort in den Kommunen reagieren und so gerade in den Ortskernen ländlicher und strukturschwacher Räume wichtige private Investitionen anstoßen.