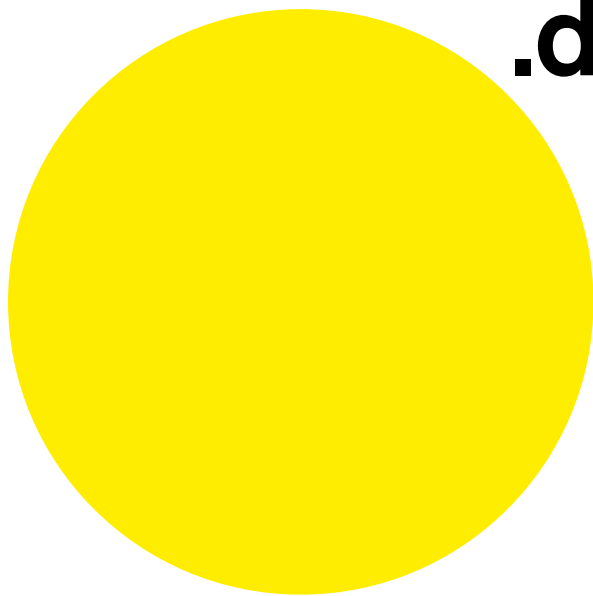




Ort schafft Mitte .de





Seit der Industrialisierung wurden die Begriffe Stadtentwicklung und Ortsentwicklung stets mit Wachstum gleichgesetzt. Doch nun müssen sich manche Städte und Gemeinden auch mit negativen Auswirkungen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels auseinandersetzen. Die Bewältigung der städtebaulichen Folgen, vor allem in strukturschwachen Regionen, sind Ausgangspunkt und Ziel unseres 2010 gestarteten Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“.

Für die zehn bayerischen Modellprojekte wurden 85 Bewerbungen eingereicht. Dies ist für uns ein deutliches Signal, dass die Städte und Gemeinden von sich aus Initiativen ergreifen wollen, um innerörtliche Leerstände, Brachflächen und Defizite bei der Infrastruktur zu beseitigen. Als Zwischenbilanz des Modellvorhabens können wir

vielfältige Ideen der Kommunen und einige bereits umgesetzte Maßnahmen vorstellen.

Die Investitionen zur Beseitigung von Leerständen werden vielfach von örtlichen Unternehmen durchgeführt. So bleibt das Geld in der Region. Auch die Bürger können ganz gezielt dafür gewonnen werden, dass sie sich an Projekten für eine Aufwertung der Ortsmitte finanziell beteiligen. Denn vielen Menschen geht es nicht nur darum, eine Höchstrendite ihres Vermögens zu erzielen. Sondern sie wollen ihr Geld auch sinnvoll einsetzen – und das tun sie, wenn sie ihre Heimat, ihre Gemeinde, den Erhalt der Baukultur dort unterstützen.

Die Stärkung der Ortsmitten kann nur mit den Bürgern und den Unternehmern in der Gemeinde, mit ihrem

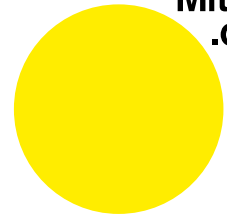
persönlichen Engagement, mit ihrer finanziellen Unterstützung erfolgreich verlaufen. Deshalb werden sie auch bei dem Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ einbezogen.

Im Herbst 2013 werden wir Bilanz ziehen zu diesem Modellvorhaben. Bis dahin werden sicherlich noch zahlreiche weitere Projekte erfolgreich umgesetzt. Schon jetzt bedanken wir uns bei den Modellkommunen für ihre Experimentierfreude und ihr Engagement. Wir wünschen ihnen, ihren Bürgern und Unternehmen weiterhin viel Erfolg bei der Entwicklung der Ortsmitten als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte.

Bayerisches Staatsministerium des Innern
München, im Juni 2012

Joachim Herrmann
Bayerischer Staatsminister des Innern
Mitglied des Bayerischen Landtags

Gerhard Eck
Staatssekretär
Mitglied des Bayerischen Landtags



Vorwort	
Inhalt	
1. Das Modellvorhaben im Überblick	6
2. Auswertungsergebnisse zur Halbzeit	9
2.1 Kurzcharakteristik der Modellvorhaben	10
2.2 Strategisches Leerstandsmanagement in Ortsmitten	12
Systematische Analyse	14
Strategien der Leerstandsbewältigung	16
Maßnahmenprogramm	18
2.3 Organisations- und Finanzierungsmodelle	19
Verfahren der Städtebauförderung	19
Kommunale Entwicklungsfonds	21
Neue Formen der öffentlich-privaten Zusammenarbeit	22
2.4 Nachnutzungsperspektiven	24
Gebäudenutzungen	24
Sonstige Nutzungen	26
2.5 Fazit zur Zwischenbilanz	27
3. Die Modellkommunen im Überblick	29
3.1 Blaibach	30
3.2 Freyung	34
3.3 Kemnath	38
3.4 Mertingen	42
3.5 Mitwitz	46
3.6 Röttingen	50
3.7 Schnaittach	54
3.8 Schrobenhausen	58
3.9 SSN+ mit Naila, Selbitz, Schwarzenbach a.W.	62
3.10 Stadtlauringen	66
4. Quellenverzeichnis	70

1. Das Modellvorhaben im Überblick

Bürgermeister der Modellkommunen mit Staatssekretär Eck bei der Auftaktveranstaltung von „Ort schafft Mitte“ in Stadtlauringen





Lage der 10 Modellvorhaben von „Ort schafft Mitte“ in Bayern

Das Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ im Überblick

Die Erhaltung der Innenstädte und Ortskerne als Wohn-, Wirtschafts- und Lebensstandorte zählt traditionell zu den Schwerpunkten der städtebaulichen Erneuerung und damit auch der Städtebauförderung in Bayern. Mit über 70 Prozent kommt der weitaus größte Teil der Finanzhilfen den Städten und Gemeinden im ländlichen Raum zugute. In den letzten Jahren sind zunehmend die baulichen Strukturen in den Gemeinden im ländlichen Raum vom demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel und deren Folgen betroffen. Gebäudeleerstände, Brachflächen und Infrastrukturdefizite sind mancherorts deutliche Anzeichen dieser Entwicklungen, die 2010 der Anlass für den Start des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ waren.

Die im Juni 2010 von Innenminister Joachim Herrmann verkündete Auslobung des Modellvorhabens stieß bei den Kommunen auf eine enorme Resonanz: Von 85 Bewerbungen von Städten und Gemeinden aus ganz Bayern wählte eine Jury mit Vertretern der Obersten Baubehörde, des Bayerischen Städtetags und des Bayerischen Gemeindetags zehn Modellvorhaben aus, die jeweils spezifische

Handlungsansätze zum Umgang mit Gebäudeleerständen und Brachflächen in ihren Ortsmitten erproben. In den zehn ausgewählten Modellvorhaben werden bis Ende 2013 die bewährten Instrumentarien der Städtebauförderung eingesetzt und neue Instrumente zur Ortsmittenstärkung im ländlichen Raum entwickelt und getestet. Die Modellkommunen erhalten dabei eine bevorzugte Förderung innerhalb ihres jeweiligen Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms (mehrheitlich Stadtumbau West) und können u. a. auf das neue Instrument eines Kommunalen Entwicklungsfonds (vgl. Kap. 2.3) zurückgreifen.

Wichtige Kriterien der Auswahl der Modellkommunen stellten die Klarheit der Zielsetzung, der Innovationsgehalt der Projektvorschläge, die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen vor Ort sowie ein überzeugender Vorschlag für die Organisationsstruktur dar. Diese Auswahlkriterien und die große Anzahl qualifizierter Bewerbungen schaffte die Voraussetzung, im Rahmen der Initiative „Ort schafft Mitte“ eine Vielzahl von Problemlagen und eine große Breite von Handlungsansätzen durch Modellvorhaben abzubilden. So belegt der tabellarische Überblick (vgl. nächste Seite), dass beispielsweise die Einwohnerzahl der Modellkommunen zwi-

schen 1.650 und knapp 16.000 ebenso variiert wie die Größe des Projektgebiets (zwischen 0,5 und 42 Hektar). Eine Leerstandsproblematik in ihren Ortsmitten weisen alle ausgewählten Kommunen auf: In der Mehrheit der Modellvorhaben liegt vielfältiger Leerstand von Gebäuden und Gebäudeteilen für Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung vor. Als Eigentübertyp überwiegen private Eigentümer. In einigen Kommunen konzentrieren sich Leerstände oder Unternutzungen aber auch nur auf Einzelhandelsflächen oder auf eine Industrie- und Gewerbebranche mit einem institutionellen Eigentümer. Diese Vielfalt der Ausgangslagen bietet günstige Voraussetzungen für den gewünschten Ergebnistransfer.

Eine große Variationsbreite bieten auch die kommunalen Handlungsansätze, mit denen in den Modellvorhaben die Ortsmitten-Leerstände bekämpft werden sollen. Im Grundsatz ist festzustellen, dass Leerstandssituationen in Ortsmitten nachfragegeschwächte Marktlagen widerspiegeln, die wegen fehlender Marktimpulse von den Kommunen besonders aktive Rollen verlangen. Diese aktiven Rollen können unterschiedliche Ausprägungsformen annehmen:

Modell-kommune	Landkreis	Regierungs-bezirk	Einwohner (31.12.2010)	Größe des Projekt-gebiets	Rolle der Kommune
Blaibach	Cham	Oberpfalz	1.985	ca. 0,5 ha	Kommune als Mobilisierer und Vorbild
Freyung	Freyung-Grafenau	Niederbayern	6.923	ca. 30 ha	Kommune als Partner öffentlich-privaten Immobilienmanagements
Kemnath	Tirschenreuth	Oberpfalz	5.215	ca. 42 ha	Kommune als Eröffner von Nischen
Mertingen	Donau-Ries	Schwaben	3.808	ca. 8 ha	Kommune als Partner öffentlich-privaten Immobilienmanagements
Mitwitz	Kronach	Oberfranken	2.895	ca. 30 ha	Kommune als Mobilisierer und Vorbild
Röttingen	Würzburg	Unterfranken	1.657	ca. 26 ha	Kommune als Mobilisierer und Vorbild
Schnaittach	Nürnberger Land	Mittelfranken	7.942	ca. 19 ha	Kommune als Partner öffentlich-privaten Immobilienmanagements
Schrobenhausen	Neuburg-Schrobenhausen	Oberbayern	15.984	ca. 15 ha	Kommune als Eröffner von Nischen
SSN+	Hof	Oberfranken	Schwarzenbach a.W.: 4.762 Selbitz: 4.507 Naiba: 8.071	insg. ca. 64 ha	Kommune als Mobilisierer und Vorbild
Stadtlauringen	Schweinfurt	Unterfranken	4.230	ca. 13 ha	Kommune als Mobilisierer und Vorbild

Kommune als Mobilisierer und Vorbild

Wenn in nachfragegeschwächten Märkten Privateigentümer nicht zu Investitionen in ihre Gebäude bewegt werden können, sollte die Kommune entscheiden, ob sie die Aufgabe der Mobilisierung übernehmen möchte. Die Mobilisierung durch die Kommune kann in Form von Zwischenerwerb erfolgen oder auch durch dauerhafte öffentliche Nachnutzung eines Leerstands im Sinne einer Vorbildfunktion.

Kommune als Eröffner von Marktnischen

Leerstände bieten mancherorts Potenziale für Marktnischen, die durch Vorleistungen der Kommunen erschlossen werden können. Marktnischen bieten sich in den Bereichen Gastronomie

und Hotellerie, Kultur, Einzelhandel und Dienstleistungen oder auch im Hinblick auf neue Wohnformen.

Kommune als Partner öffentlich-privaten Immobilienmanagements

Viele Kommunen sind angesichts einer angespannten Haushaltslage in ihrem Handlungsspielraum stark eingeschränkt. Ein Ausweg kann darin liegen, in Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft und Immobilieneigentümern neue Formen der öffentlich-privaten Zusammenarbeit im Immobilienmanagement zu entwickeln. Neben neuen Kooperationsformen wie Vereinen, GmbHs oder Stiftungen können auch innovative Formen der Arbeitsteilung von Kommunen und Eigentümern Erfolg versprechende Ansätze des Immobilienmanagements in Ortsmitten

darstellen.

In der Startphase der Modellvorhaben Ende 2010 ließen sich die meisten Kommunen relativ eindeutig einem der oben beschriebenen Rollenverständnisse zuordnen. Mittlerweile wurden die Strategien vielfach breiter aufgestellt und teilweise auch an neue Entwicklungen angepasst. Die in der Tabelle formulierte Rolle spiegelt diejenige wider, von der besondere Anregungen aus der Modellkommune zu erwarten sind. Ob diese Erwartung auch bei der Bilanz 2013 noch Bestand haben wird, kann aufgrund der seit dem Start von „Ort schafft Mitte“ vor eineinhalb Jahren wahrnehmbaren Experimentierfreude der Modellvorhaben nicht mit Sicherheit vorausgesagt werden.



Oben: Grundlegende Informationen zu den 10 Modellvorhaben in „Ort schafft Mitte“ im Überblick

Links: Das „Ort schafft Mitte“-Logo bewährt sich als Gestaltungselement

2. Auswertungsergebnisse zur Halbzeit



Eindruck von der Auftaktveranstaltung in Stadtlauringen

2. Auswertungsergebnisse zur Halbzeit

Die Initiative „Ort schafft Mitte“ startete im Herbst 2010 mit der Auswahl von zehn Modellvorhaben und wird voraussichtlich im Herbst 2013 mit einer abschließenden Auswertung enden. Schon nach der Hälfte der Laufzeit dieser Initiative zur Stärkung von Ortsmitten im ländlichen Raum wird erkennbar, dass die Modellvorhaben wichtige Beiträge zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung in Bayern leisten können. Dabei gilt es hervorzuheben, dass wichtige Erkenntnisse nicht nur aus erfolgreichen Ansätzen, sondern auch aus Umwegen, Sackgassen oder Fehlschlägen zu gewinnen sind.

In der vorliegenden Zwischenbilanz sind die Erfahrungen der Modellvorhaben so aufbereitet, dass diese Zwischenergebnisse als Anregungen für die kommunale Praxis der Leerstandsbeiwältigung eingesetzt werden können. Daher beschränkt sich die Darstellung nicht auf die Beschreibung von Vorgehensweisen, sondern ordnet diese in den Kontext eines strategischen Leerstandsmanagements ein. Diese Einordnung erfolgt durch eine Modellvorhaben übergreifende Auswertung im Kapitel 2. Der weiteren Vertiefung dient die im Kapitel 3. auf jeweils vier

Seiten dokumentierte Beschreibung der lokalen Ansätze. Beide Darstellungen weisen den Charakter einer Zwischenbilanz auf: Die Ergebnisse sind in Teilen noch vorläufig, machen aber neugierig auf noch belastbarere Erkenntnisse Ende 2013!

Informationsbasis und Auswertungsschwerpunkte

Die Initiative „Ort schafft Mitte“ mit ihren zehn Modellvorhaben stellt eine Forschungsstrategie dar, die Erkenntnisse für die Weiterentwicklung der bayerischen Städtebauförderung liefern soll. Im Mittelpunkt des Erkenntnisinteresses steht dabei das städtebauliche Instrumentarium zur Bewältigung von Leerständen in Ortsmitten. Ein solcher Erkenntnisgewinn gelingt erfahrungsgemäß umso sicherer, je systematischer die Kommunen bei ihren Bemühungen begleitet und ihre Erfahrungen ausgewertet werden. Vor diesem Hintergrund hat die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern das Unternehmen FORUM Hubner, Karsten & Partner (Bremen) mit der Begleitforschung der Initiative beauftragt. Die Begleitforschung umfasst Vor-Ort-Besuche, Berichte und Veranstaltungen zum Erfahrungsaustausch als Erkenntnisquellen:

Regelmäßige Vor-Ort-Besuche

Die Mitarbeiter der Begleitforschung bereisen zusammen mit Vertretern der Obersten Baubehörde und der zuständigen Bezirksregierungen innerhalb der dreijährigen Laufzeit insgesamt viermal jedes Modellvorhaben. Die Vor-Ort-Besuche sind als Workshops angelegt, in deren Rahmen sowohl Projektentwicklung als auch Erfahrungsauswertungen vorgenommen werden. Darüber hinaus werden die Maßnahmen in Augenschein genommen.

Berichte der Modellkommunen

Einmal jährlich legen die Modellkommunen Berichte vor, die auf der Basis einer von der Begleitforschung vorgegebenen Gliederung die (Zwischen-) Ergebnisse in den Modellprojekten präsentieren.

Erfahrungsaustausch in Veranstaltungen

Während der dreijährigen Laufzeit finden zwei eintägige interne Transferwerkstätten statt, bei denen die Modellkommunen ihre Erfahrungen austauschen. Weiterhin werden drei öffentliche Veranstaltungen durchgeführt: Nach einem öffentlichkeitswirksamen Auftakt im März 2011 werden Zwischenergebnisse im Juni 2012 bzw. Ergebnisse im Herbst 2013 der Öffentlichkeit vorgestellt.

2.1 Kurzcharakteristik der Modellvorhaben

Leerstände von Wohnhäusern in Stadtlauringen



Drei Vor-Ort-Besuche in jeder Modellkommune, zwei Zwischenberichte jeder Kommune, eine Transferwerkstatt und eine öffentliche Auftaktveranstaltung sind die Informationsbasis dieser Zwischenbilanz. Diese Informationsbasis ist außerordentlich reichhaltig und umfasst nahezu alle Facetten der Stadtentwicklung kleiner Städte und Gemeinden in ländlichen Räumen. Die hier vorliegende Auswertung konzentriert sich auf die Aspekte, die den strategiegeleiteten Umgang mit Gebäudeleerständen und Brachen in Ortsmitten betreffen. Nach einer Kurzcharakterisierung der Modellkommunen (2.1) wird ein strategisches Leerstandsmanagement in drei Arbeitsschritten vorgeschlagen und an kommunalen Beispielen erläutert (2.2). Als besonders wichtige Aspekte im Rahmen der Leerstandsbewältigung haben sich Organisations- und Finanzierungsmodelle (2.3) und Nachnutzungsperspektiven (2.4) herausgestellt, weshalb diese Themenstellungen vor dem Zwischenfazit (2.5) vertieft werden.

2.1 Kurzcharakteristik der Modellvorhaben

Die Modellkommunen weisen bei Ausgangslage und Handlungsansätzen eine große Bandbreite auf. Diese Vielfalt ist in den jeweils vierseitigen Darstellungen in Kap. 3. dokumentiert. Zum Verständnis der Modellvorhaben übergreifenden Auswertungen ist es sinnvoll, eine Kurzcharakteristik der Leerstandssituation und der Bewältigungsstrategien jeder Kommune vorzunehmen und zu skizzieren, welche Erkenntnisgewinne zu erwarten sind. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass in dieser Kurzcharakteristik nur die Besonderheiten hervorgehoben werden. Selbstverständlich fließen die Erfahrungen aller Kommunen mit Methoden, Prozessen und Projekten bei der Leerstandsbewältigung ihrer Ortsmitten in die Auswertung ein.

Blaibach

Blaibachs Mitte weist eine dörfliche Prägung mit heterogenem Gebäudebestand auf. Der Kern - ehemals von Wohnnutzung, Einzelhandel und Gastronomie geprägt - steht nahezu vollständig leer. Wichtige Erkenntnisse werden von der Blaibacher Strategie der Neupositionierung als Musik- und Konzertstandort als Mittel zur Leerstandsbewältigung der Ortsmitte er-

wartet.

Freyung

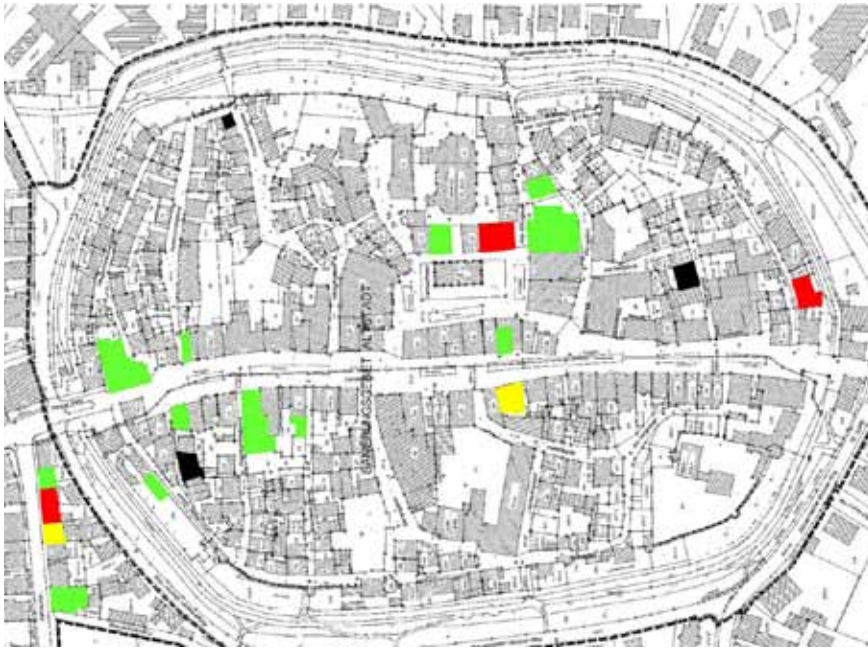
Freyung hat eine historische Stadtmitte mit verkehrsbelasteter Haupteinkaufsstraße. Zahlreiche Leerstände verteilen sich auf alle Nutzungen und über die gesamte Innenstadt. Nachdem es in der jüngeren Vergangenheit gelungen ist, Investitionen für die Innenstadt als Einkaufs- und Freizeitstandort zu generieren, liegt der Schwerpunkt in „Ort schafft Mitte“ auf Belebung durch Wohnen. Von der Mobilisierung lokalen Kapitals in einer FreyInvest GmbH werden wichtige Anregungen für ein ergänzendes Instrumentarium erhofft.

Kemnath

Kemnaths historische Mitte ist mittelalterlich geprägt, was die Eingangstore und Teile einer Stadtmauer dokumentieren. Der Leerstand bezieht sich auf Wohngebäude und ehemalige gewerbliche Nutzungen einschließlich Einzelhandel und Gastronomie. Kemnath konzentriert sich auf Leerstandsbehebung durch ein räumlich verteiltes „Hotel“, was hinsichtlich der Nischenutzung, des Managements und der Finanzierung interessante Erkenntnisse erwarten lässt.

Mertingen

Mertingen fehlt eine identifizierbare Ortsmitte. Der Stadtraum, der die Orts-



Kartierung von Einzelhandelsleerständen in Schrobenhausen 2011 (grün = erfasste Leerstände; rot = keine Handlungsnutzung mehr möglich; gelb und schwarz: noch ausstehende Informationen zum Leerstand)

mitte prägen könnte, ist heute noch ein aufgegebener Produktionsstandort einer Molkerei. Den Leerstand macht damit hauptsächlich eine Industriebranche aus, ergänzt durch ehemalige Landwirtschaftsgebäude. Von besonderem Auswertungsinteresse ist, ob und wie es gelingen kann, mit einem großen Unternehmen und Flächeneigner eine neue Ortsmitte zu entwickeln.

Mitwitz

Die Ortsmitte von Mitwitz wird von der Verkehrsbelastung einer Hauptverkehrsstraße belebt, aber auch beeinträchtigt. Diese Verkehrsbelastung ist mitverantwortlich für die umfangreichen Leerstände von Ladenlokalen und ehemals gewerblich genutzten Flächen. Mitwitz war mit seinem Grundstücks- und Entwicklungsfonds Pionier und hat mit diesem neuen Instrument bereits zwei Gebäude erworben, die sich derzeit in der Entwicklungsphase befinden.

Röttingen

Röttingens Altstadt umgibt eine vollständig erhaltene Stadtmauer. Die Enge der Altstadt und die Vielzahl von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden unter Denkmalschutz macht eine Anpassung an heutige Ansprüche ausgesprochen schwer. In der Folge stehen ein Viertel der Hauptgebäude

leer. Neben dem Grundstücks- und Entwicklungsfonds, der auch in Röttingen zum Einsatz kommt, liegt ein Auswertungsschwerpunkt bei Erfolgsfaktoren zur Entwicklung als familienfreundlicher Standort und als touristisches Reiseziel.

Schnaittach

In der von vielen baukulturell bedeutsamen Gebäuden geprägten Altstadt von Schnaittach stehen zahlreiche denkmalgeschützte Gebäude leer. Ein ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäudekomplex mit Scheune wurde der Kommune gestiftet, die dort ein Modellvorhaben für altengerechtes Wohnen einrichten will. Nachdem sich die ursprüngliche Idee der Realisierung über eine Bürgerstiftung als nicht tragfähig zu erweisen scheint, fokussiert die Auswertung jetzt auf alternative Organisations- und Finanzierungsmodelle.

Schrobenhausen

Auch Schrobenhausens Altstadt umgibt eine komplett erhaltene Stadtmauer, innerhalb derer der Stadtplatz und anliegende Areale eine erstaunlich hohe Einzelhandelszentralität aufweisen. Trotzdem stehen zahlreiche Ladenlokale leer, die mit Hilfe einer Existenzgründungsinitiative im Einzelhandel dauerhaft belebt werden sollen.

Von besonderem Interesse ist dabei, ob es Schrobenhausen gelingt, sich die Flächennachfrage nach Einzelhandelsflächen selbst „heranzuziehen“.

SSN

Die Kommunen Schwarzenbach am Wald, Selbitz und Naila, die zu den bayerischen Kommunen mit den höchsten Bevölkerungsverlusten zählen, stellen den einzigen interkommunalen Verbund unter den Modellvorhaben dar und hatten ursprünglich den ambitionierten Plan eines interkommunalen Grundstücks- und Entwicklungsfonds. Dieser Plan wurde mittlerweile zugunsten kommunaler Projekte zurück gestellt. Während Naila und Schwarzenbach a.W. jeweils mehrere Kleinprojekte der Leerstandsbehebung realisieren, wird Selbitz auf Teilen einer Industriebranche eine „Neue Ortsmitte“ als Park- und Erholungsgelände entwickeln.

Stadtlauringen

Stadtlauringen hat einen Teil seiner umfassenden Gebäudeleerstände in der von Denkmälern geprägten Ortsmitte bereits im letzten Jahrzehnt mit Hilfe der Städtebauförderung revitalisieren können, in der Regel durch Erwerb, Sanierung und Vermietung durch die Kommune. Beim leerstehenden Gebäudekomplex will die Kom-

mune nach erfolgtem Zwischenerwerb eine private Investition anstoßen. Von Stadtlauringen werden dabei Erkenntnisse erwartet, inwieweit ein Grundstücks- und Entwicklungsfonds die Kommunen bei dieser Strategie unterstützen kann.

Diese Kurzbeschreibungen der Modellvorhaben sind ein deutlicher Hinweis für die zunehmende Relevanz von Leerständen in Ortsmitten mit ihren unterschiedlichen Ausprägungen und Ursachen. Das Ausmaß der Problematik legt die Notwendigkeit eines zunehmend strategischen Vorgehens beim Umgang mit Leerständen nahe.

2.2 Strategisches Leerstandsmanagement in Ortsmitten

Leerstandsbehebung in Ortsmitten stellt für die Städtebauförderung im Grundsatz kein Neuland dar. Die aktuell besondere Herausforderung liegt darin, dass allgemeine oder auch nur auf Segmente (z.B. Einzelhandelsflächen) bezogene strukturelle Nachfrageschwächen zu einer Vielzahl gleichzeitig auftretender Leerstände von Gebäuden oder Gebäudeteilen in einer Ortsmitte führen können. Bei einer solchen strukturellen Leerstandsproblematik, wie sie in allen zehn Modellkommunen zu beobachten ist, reicht eine objektfixierte Lösungsperspektive nicht aus, vielmehr wird ein strategisches Leerstandsmanagement mit dem Blick auf alle Leerstände und deren Rahmenbedingungen notwendig. Dieses Leerstandsmanagement erfordert, das belegen erste



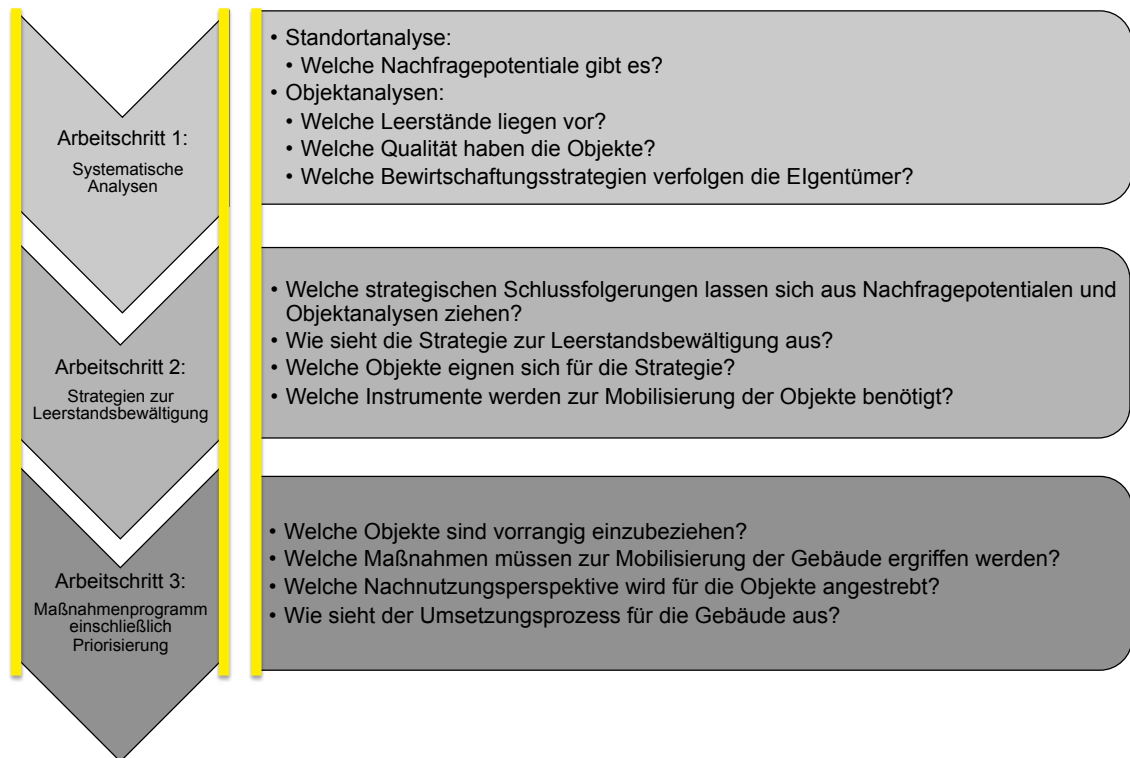
Rechts: Arbeitsschritte eines strategischen Leerstandsmanagements

Erfahrungen der Modellkommunen, ein Handlungskonzept, das drei aufeinander aufbauende Arbeitsschritte umfasst und bei der Analyse sowie der Strategie sowohl die Standort- als auch die Objektperspektive berücksichtigt (vgl. Schaubild):

Arbeitsschritt 1: Systematische Analyse

Die Analyse dient bei strukturellen Leerstandssituationen in Ortsmitten dazu, der Kommune eine Einschätzung über Ursachen und verbliebene Handlungsspielräume zu verschaffen. Das gilt einerseits für die Ortsmitte als Standort, für den analysiert werden muss, ob überhaupt und durch welche Formen der Aufwertung Flächennachfragen generiert werden können. Dieser Nachfrageeinschätzung gilt es eine Angebotsanalyse auf Objektebene gegenüber zu stellen: Welche Objek-

Animierte Darstellung der Leerstands-situation in der Ortsmitte in Bläibach (rot = Leerstand; gelb = Nutzungsdefizite)



te stehen wo leer? Welche Qualitäten weisen sie auf? Wie bewirtschaften die Eigentümer ihre Leerstandsobjekte?

Arbeitschritt 2: Strategien zur Leerstandsbeiwältigung

Strukturelle Leerstandssituationen in Ortsmitten erfordern in der Regel deren Neupositionierung. Diese Neupositionierung gelingt nur, wenn die Kommune eine Strategie als Leitlinie zur Leerstandsbeiwältigung erarbeitet und allen oder einem Teil der leerstehenden Immobilien eine Rolle im Rahmen dieser Strategie beimisst. Beispiel: Wenn die Kommune eine potenzielle Nachfrage nach speziellen Wohnformen für ältere Menschen in der Ortsmitte erkennt, ist sie gut beraten, die Eignung der Leerstandsobjekte für diese Strategie zu prüfen. Oder: Wenn ein Bedarf an gehobener Gastronomie für die Ortsmitte vorliegt, sollte die Gemeinde die Mobilisierbarkeit dafür geeigneter Gebäude untersuchen. Von den Eigentümern sind derartige Anstrengungen nicht zu erwarten, weil diese objektbezogen handeln. Nur durch Aktivitäten der Kommune können derartige strategische Standortpotentiale erschlossen werden. Dabei gilt es weiterhin zu klären, welche Instrumente (z.B. Finanzanreize, Bau- und Planungsrecht, Aktivierung von und Kooperation mit Eigentümern) zur Mobilisierung der Im-

mobilien im Hinblick auf die Strategie notwendig sind.

Arbeitschritt 3: Maßnahmenprogramm, einschließlich Priorisierung

Das Maßnahmenprogramm eines strategischen Leerstandsmanagements bewegt sich dementsprechend schwerpunktmäßig auf der Objektebene: Für priorisierte Objekte gilt es, zusammen mit den Eigentümern Nachnutzungsperspektiven zu erarbeiten, den notwendigen Instrumenteneinsatz zu definieren und konkrete Maßnahmen zu konzipieren.

Bei den meisten kleinen Städten und Gemeinden stehen bislang objektorientierte Vorgehensweisen im Vordergrund. Die Einbindung der objektorientierten Leerstandsbeiwältigung in strategische Perspektiven der Kommunen bzw. ihrer Ortsmitte ist selten. In der Regel scheuen die Kommunen den vermeintlichen Aufwand, der bei näherer Betrachtung und pragmatischem Einsatz von Analyseinstrumenten allerdings nicht groß ist.

Das Verfahren der Modellkommune Kemnath eignet sich zur Veranschaulichung des Grundprinzips und des Profits einer solchen Systematik: Bereits 2004 und ergänzt 2006 wurden in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept für Kemnath die Leerstands-

problematik in der Ortsmitte herausgearbeitet und Nachfragepotentiale u. a. für Einzelhandel und Beherbergung erhoben. Wichtige Basis der Bewerbung für „Ort schafft Mitte“ 2010 stellte die detaillierte Leerstandserhebung und -prognose (2015) im historischen Ortskern dar, für deren Bewältigung die Strategie „Baustein-Hotel und betreutes Wohnen“ vorgeschlagen wurde: Leerstehende Immobilien sollten für Kurz- und Langzeitwohnen umgenutzt werden, um die vermutete Nachfrage nach Übernachtungskapazitäten durch ansässige Großunternehmen und versorgtes Wohnen für ältere und unterstützungsbedürftige Menschen bedienen zu können. Diese Strategieidee wurde zum Start als Modellvorhaben auf den Prüfstand gestellt. Mit Hilfe von Befragungen konnte eine durch ortsansässige Unternehmen induzierte, jährliche Übernachtungsnachfrage von 858 Kurzzeitübernachtungen und von 1.236 Langzeitübernachtungen festgestellt werden. Diese Schätzung und der daraus berechnete jährliche Gesamtumsatz stellten die Basis für die Auswahl und Konzeption einer zentralen Anlaufstelle am Stadtplatz dar, die für drei Zimmer und zwei Appartements konzipiert ist und von der aus mittel- und langfristig weitere Raumangebote initiiert werden sollen. Auf

Leerstandskataster 2010 in Röttingen
 (dunkelbraun: Wohnhaus, Haupthaus;
 hellbraun: Scheune; ocker: Nebengebäude;
 grau: Gewerbe)



der Grundlage des Umsatzpotenzials erfolgte ein Finanzierungskonzept für den Umbau der als geeignet bewerteten Leerstandsimmobilie. Die Gegenüberstellung von jährlichem Umsatzpotenzial und jährlich anfallenden Kosten für Investition und Betrieb einer solchen zentralen Anlaufstelle in einem konkreten Leerstandsgebäude verwies auf eine jährliche Deckungslücke von ca. 17.000 Euro. Dieses Ergebnis der Machbarkeitsprüfung führte zu konzeptionellen Anpassungen, die diese Deckungslücke zu verringern versprechen.

In den folgenden Kapiteln wird nun der Versuch unternommen, die bisherigen Erfahrungen der Modellkommunen von „Ort schafft Mitte“ im Hinblick auf die Arbeitsschritte eines strategischen Leerstandsmanagements vorzustellen.

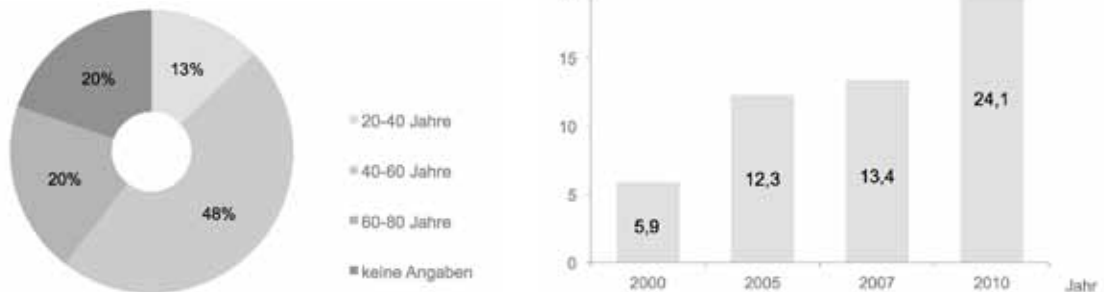
Systematische Analyse

Erster Arbeitsschritt im Rahmen eines strategischen Leerstandsmanagements ist die Analyse der Leerstandssituation in der Ortsmitte. Diese Analyse verfolgt das Ziel, Ausmaß und Ursachen des Leerstandes sowie verbleibende Nachfragepotenziale herauszuarbeiten und fokussiert daher sowohl auf Standort- als auch auf Gebäudeaspekte.

Die Ortsmitte von kleineren Städten und Gemeinden im ländlichen Raum stellen einen Standorttyp dar, auf den vielfältige Faktoren des Strukturwandels wirken: So ist die Ortsmitte u. a. als Versorgungsstandort gefährdet, weil das Größenwachstum vieler Verkaufsformen im Einzelhandel zentrale Lagen als Standort benachteiligt. Der Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte, aber auch von Wirtshäusern verschärft die Problematik. Der Ärztemangel in ländlichen Räumen gefährdet zusätzlich die Zentralität der Mitten, die durchaus wahrnehmbaren Zunahmen von Dienstleistungsunternehmen können die beschriebenen Nachfrage-rückgänge nicht kompensieren. Die Bedeutung der Wohnfunktion nimmt tendenziell ab, weil die Anpassung nachfragegerechter Wohnstandards in vielen Ortsmitte mit hohem Aufwand verbunden ist und von den privaten Ei-

gentümern gescheut wird. Wenn dann Kommunen auf den Strukturwandel mit Flächenangeboten für Einzelhandel und Wohnen in der Peripherie reagieren, werden den zentralen Lagen die letzten Nachfragepotenziale entzogen.

Dieses Problembündel findet in den Ortsmitte eine jeweils individuelle Ausprägung, die es im Rahmen der Analyse zu erheben gilt. Wichtig ist dabei, das spezifische Ursachengeflecht und die spezifische Ausprägung herauszuarbeiten, wie ein Teil der Modellkommunen es vormacht: In einigen Kommunen ist der Leerstand von Ladenflächen dominant, teilweise auch selbst verstärkt durch die Ansiedlung großer Einzelhandelsmärkte an der Peripherie. In anderen Modellkommunen führt die Verkehrsbelastung einer Hauptverkehrsstraße zusätzlich zur Minderung der Standortattraktivität oder die Menge an ehemals landwirtschaftlich genutzten und schwer anpassbaren Gebäuden stellt ein besonderes Hindernis dar. Erst die Identifikation solcher ortsspezifischer Problemlagen ermöglicht eine ebenso spezifische Strategie. Zur Identifikation der Besonderheiten gilt es alle möglichen quantitativen und qualitativen Erkenntnisquellen zu nutzen. Eine differenzierte Analyse der demografischen Entwicklung und eine Untersuchung



Rechts: Entwicklung des Leerstandes von Hauptgebäuden in der Röttlinger Altstadt in Prozent (2000-2010)

Links: Alter der Besitzer der 2010 leerstehenden Hauptgebäude in Prozent

der Einzelhandelsentwicklung sollte dabei zu den Routinen der Standorteinschätzung gehören, weitere Aspekte sind ortsabhängig.

Neben den Standorteigenschaften umfasst der erste Arbeitsschritt die detaillierte Erhebung der Gebäudeleerstände. Die objektbezogenen Fragen sind u. a.: Wie viele Leerstände sind aktuell zu verzeichnen bzw. in Zukunft zu erwarten und wo liegen sie? Um welchen Gebäudetyp, welches Baualter und welchen baulichen Zustand handelt es sich? Welche Gebäude stehen unter Denkmalschutz? Die Erfahrungen der Modellkommunen belegen aber auch die Notwendigkeit, wichtige Informationen zu den Eigentümern der Leerstandsimmobilien zu erfassen. Als weniger wichtig erweisen sich dabei personenbezogene Eigenschaften, vielmehr gilt es, die Eigentümer nach der Art und Weise, wie sie ihre Immobilien bewirtschaften, einzuschätzen. Folgende Einordnung nach drei Typen von Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer kann dabei helfen (vgl. BMVBS/BBR 2007: Private Eigentümer im Stadtbau. Werkstatt:Praxis, Heft 47, S. 9f):

Bestandsverbesserer

Bestandsverbesserer, die Modernisierungsinvestitionen tätigen, stellen

ca. 10 bis 20 Prozent der Eigentümer in Ortsmitten dar. Zu dieser Gruppe zählen hauptsächlich selbst nutzende Objektliebhaber, die unterdurchschnittliche oder gar keine Renditeerwartungen haben.

Bestandshalter

Den Großteil der privaten Eigentümer (60 – 80 Prozent) in Ortsmitten machen Bestandshalter aus. Investitionen werden von dieser Gruppe nur getätigt, wenn sie unabwendbaren Forderungen seitens der Mieter gegenüber stehen oder zur Substanzerhaltung. In nicht wenigen Fällen sind deutliche Vernachlässigungen einer Immobilie zu erkennen, deren Eigentümer aber keine Verkaufsbereitschaft zeigen. Ältere Menschen, für die sich eine Investition nicht mehr zu lohnen scheint, zählen ebenfalls zu dieser Kategorie wie Eigentümergemeinschaften, die sich nicht auf eine Investitionsstrategie einigen können.

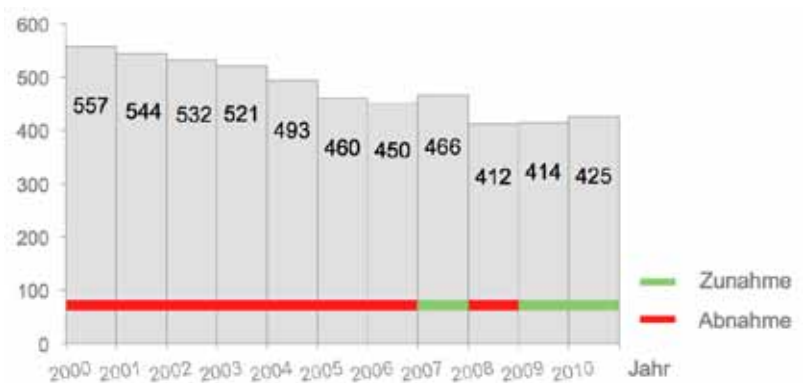
Exit-Strategen

Exit-Strategen favorisieren einen Verkauf, da sie keine Rendite mehr erwarten, an einem Verkaufserlös interessiert sind oder aufgrund ihrer finanziellen Lage keine Investition mehr tätigen können. In diese Kategorie fallen häufig nicht mehr am Ort lebende

Erben(gemeinschaften) oder auch Spekulanten.

Am Beispiel der Modellkommune Röttlingen können wichtige Aspekte einer Analyse dargestellt werden: Röttlingens Besonderheit ist eine Altstadt mit heute ca. 425 Einwohnern, die von einer komplett erhaltenen Stadtmauer aus dem 13. Jahrhundert umgeben ist. Diese nur durch drei Tore erreichbare und durch ein enges Gassengefüge geprägte Altstadt weist vielfältige Problemlagen auf, die vertieft untersucht worden sind. Demografische Analysen haben den weit überdurchschnittlichen Rückgang der Einwohnerzahl in der Altstadt belegen können. Eine Betrachtung des Einzelhandels legte offen, dass 75 Prozent der Ladengeschäfte seit 1954 aufgegeben wurden und eine Grundversorgung mit Lebensmitteln heute nur noch außerhalb des Altstadtbereichs möglich ist. Vor dem Hintergrund des Leerstands von fast einem Viertel der Hauptgebäude in der Altstadt wurde die Objektanalyse besonders vertieft und ergab u.a., dass nur 12 Prozent der insgesamt 187 Hauptgebäude und 399 Scheunen nach dem Krieg erbaut wurde, über zwei Drittel dagegen vor 1850. Der Gebäudenzustand der Leerstandsimmobilien ist überdurchschnittlich schlecht und die Eigentümer dieser Objekte vielfach

Entwicklung der absoluten Anzahl der Einwohner in der Altstadt von Röttingen 2000 bis 2010



relativ alt. Über den Weg der Erhebung von Daten zu Einzelobjekten konnten solche identifiziert werden, bei denen ein Eigentumsübergang eine Nachnutzungsperspektive eröffnet, die mit den Gemeindezielen als Tourismusstandort und Wohnort auch für Familien mit Kindern in Einklang zu bringen war. Folgerichtig besitzen Nachnutzungsperspektiven für Gastronomie, Ferienwohnung, Wohnnutzung und Spielscheune eine besondere Bedeutung.

Insgesamt ist ein großes Engagement bei den Modellkommunen erkennbar, mit Hilfe vertiefender Analysen das Ausmaß und die Ursachen des Leerstands aufzudecken. Vielfach kann dabei auch auf das Wissen langjähriger Mitarbeiter oder einzelner Entscheidungsträger zurück gegriffen werden. Das kommt dem Bedarf gerade der kleinen Städte und Gemeinden entgegen, mit geringem Aufwand entsprechende Informationen über die Zusammenhänge zu erlangen. Es besteht dabei aber die Gefahr, dass die aufwandsarme Auswertung aussagefähiger Statistiken (z.B. von Demografiedaten) durch die Gemeindeverwaltung vernachlässigt wird. Es fällt auf, dass es mancherorts Probleme bereitet, einen notwendigen Zusammenhang vom vermeintlich dominanten Einzelobjekt zu einer notwendigen strategischen Ausrichtung des Leerstandsmanagements herzustellen.

Strategien der Leerstandsbewältigung

Nach einer vertieften Standort- und Objektanalyse folgt als zweiter Arbeitsschritt des strategischen Leerstandsmanagements die Klärung, welche grundsätzliche Neuordnung der Ortsmitte angestrebt werden kann und welche Rolle die leerstehenden Gebäude dabei einnehmen. Dabei sollten sich die Kommunen die Freiheit nehmen, die potenzielle Neuordnung sowohl mit als auch ohne Gebäudenachnutzung (z. B. als Freiraum) zu denken. Angesichts des Strukturwandels wird nicht in jeder Gemeinde für jedes Gebäude eine Nachnutzung zu finden sein; eine Tatsache, die noch vielfach verkannt wird und die die Potenziale, die sich durch Freiraum als Nachnutzungsperspektive im Sinne von Entdichtung von Ortsmitte mancherorts eröffnen, vernachlässigt. Dieser Arbeitsschritt zielt also auf die Erarbeitung einer Strategie zur Leerstandsbewältigung. Bei dieser Strategie sind eine Makrostandort- und eine Mikrostandortebene als zwei notwendige Komponenten zu unterscheiden.

Die Makroebene umfasst die ganze Ortsmitte als Standort mit zahlreichen Gebäudeleerständen, für die eine zukunftsfähige Nachnutzungsperspekti-

ve zu bestimmen ist. Die Erfahrungen zeigen, dass es sich lohnt, nicht nur für einzelne Leerstandsobjekte, sondern für die gesamte Ortsmitte als Standort eine solche Positionierung vorzunehmen. So können sich viele - z. B. touristische - Strategien erst entfalten, wenn sie durch nicht-bauliche Maßnahmen auf Standortebene unterstützt werden. Auch ist die finanzielle Förderung eines einzelnen Eigentümers oder der Erwerb eines leerstehenden Gebäudes durch die Kommune häufig nur im Licht einer Gesamtstrategie denkbar. Nicht selten sind Investoren in nachfragegeschwächten Märkten nur dann zu gewinnen, wenn ihre Investition als Teil weiterer strategiegeleiteter öffentlicher und privater Investitionen erkennbar werden. Insofern spielt die Zukunftsbestimmung der Ortsmitte für die erfolgreiche Bündelung privater und öffentlicher Finanzmittel eine gewichtige Rolle. Dies belegen auch die Erfahrungen der Modellkommunen, die auf der Basis unterschiedlicher Ausgangslagen und Potenziale jeweils spezifische Bewältigungsstrategien für ihre Ortsmitteleerstände formuliert haben. Eine Auswahl:

Blaibach

Die Gemeinde Blaibach in der Oberpfalz hat ihre Bedeutung als Tourismusort eingebüßt. Schon in der Bewerbung



Strategische Leitvorstellung in Mitwitz:
Die Ortsdurchfahrt (rot gestrichelte Linie)
als „Leitlinie“ mit zwei Impulsarealen

als Modellvorhaben in „Ort schafft Mitte“ hatte die Gemeinde eine besondere Bedeutung bei der Bewältigung ihres nahezu Komplettleerstandes der Ortsmitte auf kreative Prozesse und kreative Milieus („IT-Stadel“) gelegt. Diese Strategie wurde in der Zwischenzeit weiter entwickelt und in Richtung eines Musik- und Konzertstandortes profiliert. Diese Ausrichtung hängt maßgeblich mit dem Engagement eines bekannten Kulturschaffenden zusammen und sieht Umnutzungen oder Neunutzungen als Konzertsaal, Ferienwohnung und Wohnnutzung vor. Die als Hotel genutzte Schlossanlage in der Ortsmitte bietet ebenso günstige Ergänzungspotenziale für die Entwicklung eines solchen Alleinstellungsmerkmals wie das zum Bürgerhaus umgenutzte „Blaue Haus“.

Mertingen

Der schwäbischen Gemeinde Mertingen fehlt eine identitätsstiftende Ortsmitte. Die Aufgabe des zentral gelegenen Produktionsstandortes einer Molkerei bietet der Gemeinde die Möglichkeit, eine neue Ortsmitte zu entwickeln. Derzeit wird eine Doppelstrategie verfolgt: Sollte sich das Unternehmen für die Umnutzung des Produktionsstandortes als Firmenzentrale und damit als Bürostandort entscheiden, würde dieser Zentralitätsgewinn

zusammen mit der Ansiedlung des Rathauses in einer ehemaligen Schule und weiterer freiraumgestalterischer Maßnahmen die favorisierte Lösung darstellen. Im anderen Fall würden ergänzende Nutzungen (Wohnen, Einzelhandel, Büro etc.) gesucht, die zusammen einen attraktiven Ortsmittenmix bilden.

Mitwitz

Mitwitzs Mitte ist geprägt von einer Durchgangsstraße, die eine große Anzahl leerstehender Ladenlokale aufweist. Dem Fehlen eines Ortsmittelpunkts soll entgegen gewirkt werden, indem durch zwei städtebauliche Neuordnungen entlang der Straße eine Ortsmittensituation mit Fokus auf Gesundheitsdienstleistungen (Arzt, Logopädiepraxis) und ein attraktiver Freiraum mit Zugang zu einem Wasserschloss entstehen.

Selbitz

Wichtiger Bestandteil der Ortsmitte von Selbitz war ehemals ein Textilunternehmen, das sich durch Modernisierung und Neubau räumlich verkleinert und weiter von der Ortsmitte abgewandt hat. Damit hat sich auf der Industriebrache eine Entwicklungschance für eine Ortsmitte ergeben, bei der die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit der Anlage

eines durch Wasserläufe geprägten Erholungsgeländes intelligent verknüpft wird.

Schrobenhausen

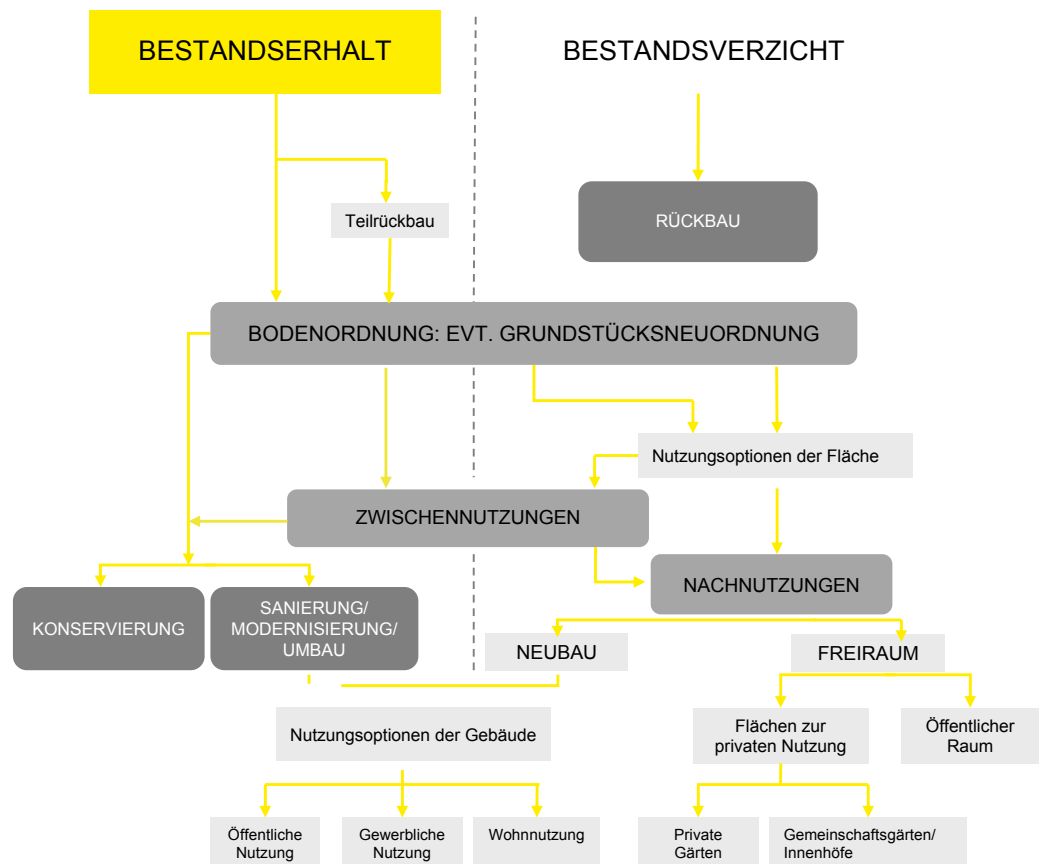
Schrobenhausens Innenstadt ist heute noch vollständig von einer mittelalterlichen Stadtmauer umgeben und weist nach wie vor eine hohe Einzelhandelszentralität auf. Trotzdem stehen zahlreiche Ladenlokale insbesondere in der Haupteinkaufsstraße leer. Die Kommune hat sich zusammen mit den in einer Marketinggenossenschaft organisierten Wirtschaftstreibenden entschieden, durch eine gezielte Existenzgründungsförderung in leerstehenden Ladenlokalen den Leerstand zu bekämpfen.

Strategieentwicklungen für die Ortsmitte als Makrostandort sind notwendig, aber für den Erfolg nicht ausreichend. Ergänzend dazu gilt es, für die leerstehenden Gebäude oder Liegenschaften auf der Mikroebene Handlungsoptionen zu prüfen. Diese Prüfung sollte in mehreren Schritten erfolgen:

Soll der Gebäudebestand erhalten oder auf den Gebäudebestand zukünftig verzichtet werden?

Bei Bestandserhalt

Soll der Bestand konserviert, saniert bzw. modernisiert oder zwi-



schengenutzt werden?
Welche Nutzungsart wird angestrebt?

Bei Bestandsverzicht

Bieten sich Möglichkeiten einer baulichen Nachnutzung durch Neubau?
Wenn ja: für welche Nutzungsarten?
Wenn nein: auf welche Art der sonstigen Nachnutzung wird gezielt?

Das Schaubild bietet ein Prüfschema an, mit dem die Handlungsoptionen für leerstehende Gebäude in Ortsmitten systematisch abgeprüft und mit der Gesamtstrategie für die Ortsmitte in Einklang gebracht werden können. Insgesamt berichten die Modellvorhaben von der Notwendigkeit, beim Leerstandsmanagement eine besonders aktive Rolle einzunehmen. Im Kontext der Leerstandsbewältigung werden Kommunen u. a. zu Initiatoren, Aktivierern, Organisatoren, Maklern, Projektentwicklern und Verkäufern.

Maßnahmenprogramm

Dritter Arbeitsschritt des strategischen Leerstandsmanagements ist die Aufstellung eines Maßnahmenprogramms. Folgende Inhalte sollte das Maßnahmenprogramm umfassen:

Priorisierung der Maßnahmen

Analyse und Strategie enthalten vielfältige Maßnahmenoptionen. Im Maßnahmenprogramm gilt es, eine

handhabbare Anzahl von Maßnahmen auszuwählen, für die weitere Konkretisierungsschritte eingeleitet werden.

Konkretisierung der priorisierten Maßnahmen einschließlich Prüfung von Handlungsoptionen

In diesem Schritt wird die Maßnahmenplanung konkretisiert und als Basis von Verhandlungen mit Eigentümern oder potenziellen Investoren alternative Handlungsoptionen erarbeitet. Die Aufgabe der Konkretisierung kann wegen Abhängigkeit von den Entscheidungen vieler Akteure ein lang währender Prozess sein, in dessen Rahmen immer konkretere planerische Vorleistungen erbracht werden.

Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan

Für die konkretisierten Maßnahmen wird ein Kosten- und Finanzierungsplan erstellt, der u. a. auch als Basis für die Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln dient. Dazu gehört auch ein detaillierter Zeitplan der Umsetzung.

Diese Vorgehensweise kann am Beispiel von Mitwitz erläutert werden: Ein umfangreiches städtebauliches Entwicklungskonzept stellt die Analyse-, Strategie- und Projektbasis für ein Maßnahmenprogramm dar. Aus der großen Anzahl potenzieller Impulse

wurden zwei Areale als Maßnahmengebiete ausgewählt, wo mit Hilfe eines neuartigen Kommunalen Entwicklungsfonds Leerstandsgebäude durch die Kommune erworben wurden bzw. werden. Für beide Areale werden Neuordnungsoptionen erstellt, die mit den Eigentümern oder potenziellen Investoren zur Verhandlung kommen. In einem Fall konnte bereits ein „Letter-of-Intent“ mit Investoren abgeschlossen werden, der zwar keine Verbindlichkeit schafft, aber den Willen zu ernsthaften Verhandlungen auch nach außen dokumentiert. Sobald die bevorzugte Option ausgewählt worden ist, kann dafür ein Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan erstellt werden.

Oben: Prüfschema für Handlungsoptionen für leerstehende Gebäude als Teil des strategischen Leerstandsmanagements

Unten Mitte: Mit Mitteln der Städtebauförderung sanierte ehemalige Gaststätte Veicht in Freyung

Unten rechts: Mit Mitteln der Städtebauförderung saniertes Gebäude am Marktplatz in Stadtlauringen

2.3 Organisations- und Finanzierungsmodelle

2011 feierte die Bund-Länder-Städtebauförderung ihr 40-jähriges Jubiläum. In diesem Zeitraum hat sie ein effektives Instrumentarium der Förderung entwickelt, das auch schon in der Vergangenheit sehr erfolgreich zur Ortsmittenstärkung beigetragen hat. Seit einigen Jahren wird aber immer offenkundiger, dass sich insbesondere in peripher gelegenen Teilräumen im ländlichen Raum wirtschaftsstrukturelle und demografische Entwicklungen vollziehen, in deren Folge umfassende Nachfrageschwächen und Wertverluste von Immobilien auftreten. Diese veränderte Marktsituation kann dazu führen, dass bewährte Förderanreize der Städtebauförderung von den Eigentümern nicht mehr genutzt werden und die gleichzeitig auftretende Finanzschwäche der Kommunen den Erwerb von Gebäuden unmöglich machen. Auch die ergänzend zur Verfügung stehenden Förderanreize greifen in diesen Regionen häufig nicht mehr: Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Denkmalschutz bzw. in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, zinsvergünstigte Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau oder die Wohnraumförderung des Landes.

So entstehen insbesondere auch in Ortsmitten Stillstandssituationen mit Leerständen und vernachlässigten Objekten. Nicht zuletzt wegen dieser Problematik wurde das Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ initiiert, um neue Organisations- und Finanzierungsmodelle für solche nachfragegeschwächten Marktsituationen zu entwickeln. Im Mittelpunkt stehen dabei Überlegungen, wie Eigentumsübergänge in Richtung investitionsbereiter Eigentümer erleichtert werden können und wie investitionsberechtigtes privates Kapital für Ortsmitten zu mobilisieren ist.

Verfahren der Städtebauförderung

Das entwickelte Förderinstrumentarium der bayerischen Städtebauförde-



rung ist in den Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR 2007) zusammengefasst und findet seine Anwendung im Zusammenhang mit der jährlich zwischen Bund und Ländern verabschiedeten Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung.

Im Hinblick auf die Finanzierung der Leerstandsbevältigung in Ortsmitten können vielfältige Fördertatbestände Anwendung finden; drei grundsätzliche Finanzierungsformen, die Investitionen in Einzelgebäude betreffen, sind aber hervorzuheben:

Förderung von umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch Pauschalen

Bei planerisch bzw. finanziell überschaubaren Modernisierungs- bzw.



Rechts: Kommunales Förderprogramm als erfolgreiches Förderinstrument in Stadtlauringen mit 35 Förderfällen seit 2003 (rot und blau = Förderfälle im Kommunalen Förderprogramm; gelb = Maßnahmen in „Ort schafft Mitte“; grün = Maßnahmen ohne Förderung)



Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden hat die Pauschalförderung Vorrang vor der Fehlbedarfsfinanzierung (Kostenerstattung, siehe unten). Die Pauschalförderung ist von der Gemeinde mit einem bestimmten Anteil, bezogen auf die in einer Kostenermittlung dargestellten und von ihr anerkannten Kosten, festzulegen und als Festbetrag mit dem Eigentümer im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung vertraglich zu regeln.

Förderung von umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch so genannte Fehlbedarfsfinanzierung (Kostenerstattungsbetrag)

Eine alternative Berechnungsgrundlage für die Städtebauförderung folgt dem Prinzip der Fehlbedarfsfinanzierung. Die Höhe der rechnerisch ermittelten Förderung ist dabei maximal auf den Kostenanteil (Kostenerstattung) begrenzt, den die Gemeinde den Eigentümern nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB im Fall eines Modernisierungsgebots zu erstatten hätte. Für die Berechnung gelten die Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung, die vier Finanzierungsaspekte in Beziehung setzt und daraus einen Fehlbetrag errechnet: Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen, Finanzierungskosten, geschätzte Erträge und Bewirtschaftungskosten.

Grundprinzip ist wie bei der Pauschalförderung, dass der unrentierliche Teil einer Maßnahme berechnet wird und der Eigentümer für diesen unrentierlichen Teil eine Entschädigung erhält, weil die Investition in ihrer Gesamtheit im Interesse der Allgemeinheit liegt. Beide Berechnungsformen gelten unabhängig davon, wer Eigentümer des Gebäudes ist.

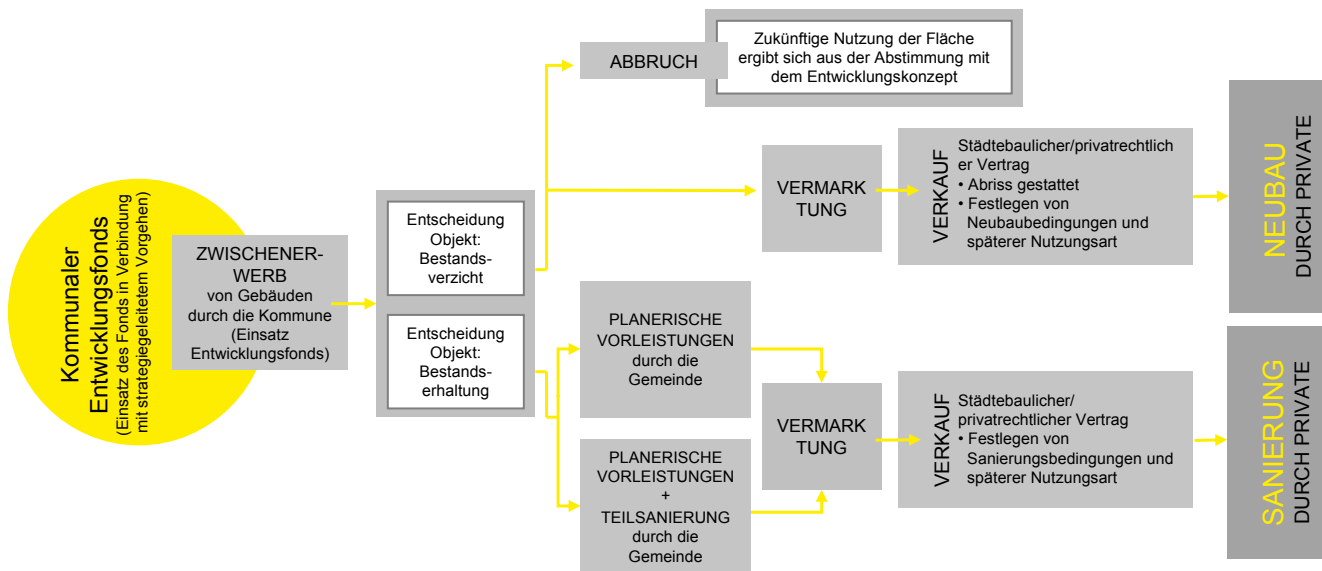
Förderung von ausgewählten Fördertatbeständen als Pauschalbeiträge durch kommunale Förderprogramme

Die Gemeinde kann in Erneuerungsgebieten zur vereinfachten Förderung kleinerer privater Maßnahmen kommunale Förderprogramme z. B. zu Fassadeninstandsetzungen oder Hofbegrünungen auflegen. Die Gemeinde entscheidet dabei im Rahmen eines bewilligten Jahresbudgets über den Mitteleinsatz. Beispiele für diese Finanzierungsspielart sind kommunale Fassaden-, Hofflächen- und Geschäftsflächenprogramme.

Im Hinblick auf die Förderung gilt es weiterhin zu berücksichtigen, dass vielfältige Formen der Investitionsvorbereitung wie z.B. Gutachten, Konzepte und Pläne unterstützt werden. Im Rahmen der Leerstandsbewältigung in Ortsmitten sind darüber hinaus noch folgende

Rahmensetzungen von Bedeutung: In bestimmten Fällen ist der Erwerb von Gebäuden und Grundstücken durch die Kommune förderfähig, allerdings wurde dieser Fördertatbestand in der Vergangenheit relativ restriktiv behandelt, weil Erwerb meist einen hohen Fördermittelverbrauch mit sich bringt. Einschränkungen enthalten die Förder Richtlinien auch in Bezug auf Neubau und Ersatzbau, deren Förderung ein unabweisliches städtebauliches Interesse zur Sicherung der Erneuerungsziele voraussetzt. Hier wird der städtebaulich bedingte Mehraufwand berechnet und im Falle von Wohngebäuden eine Wirtschaftlichkeitsberechnung gefordert, im Falle von Nicht-Wohngebäuden ist für die Förderung eine Genehmigung des Bayerischen Staatsministerium des Innern erforderlich. Im Hinblick auf Nachnutzungsperspektiven leerstehender Gebäude in Ortsmitten ist weiterhin die Regelung zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (§ 148 BauGB) von Bedeutung: Auch hier werden Modernisierung und Instandsetzung bevorzugt.

Grundsätzlich bewährt sich der bestehende Förderrahmen der Städtebauförderung auch im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ hervorragend. Nur im Hinblick auf folgende Fragestellungen zeigen sich Weiterentwicklungsbedarf:



fe, die in den folgenden Textteilen erörtert werden.

In Immobilienmärkten mit Nachfrageschwäche scheint eine besonders aktive Rolle der Kommune notwendig, um Stillstand und Vernachlässigung zu überwinden: Mit Hilfe welcher Instrumente kann die Rolle der Kommune im Immobiliengeschäft gestärkt werden?

Zur Bewältigung der Leerstände in den Ortsmitten ist der verstärkte Einsatz privaten Kapitals notwendig: Mit welchen Organisations- und Finanzierungsinstrumenten können privates Kapital und öffentliche Förderung effektiv im Sinne von städtebaulichen Erneuerungszielen verknüpft werden?

Kommunale Entwicklungsfonds

Der Entwicklungsfonds ist ein erstmalig in ausgewählten Modellkommunen von „Ort schafft Mitte“ erprobtes Modell und gibt eine Antwort auf die vorab aufgeworfene Frage, wie die Rolle der Kommune im Immobiliengeschäft gestärkt werden kann. Die Ausgangslage in vielen Modellkommunen ist folgende: Die Ortsmitten verzeichnen eine hohe Anzahl von Leerständen und Teilleerständen in Gebäuden, deren Eigentümer – aus welchem Grund auch immer – auch durch großzügige finanzielle Anreize nicht zu Investitionen zu bewegen sind. Es handelt sich dabei um die in Kap. 2.3 als Bestandserhalter oder Exit-Strategen bezeichneten Eigentümergruppen. Ein Fortschritt des städtebaulichen Erneuerungsprozesses erscheint nur durch einen Eigentümerwechsel möglich.

Mit dem Grundstücks- und Entwicklungsfonds wird den Kommunen ein selbstständig verwaltbares Budget zur Verfügung gestellt, mit dem sie Gebäude erwerben, wichtige Untersuchungen wie z.B. Wertgutachten finanzieren und weitere Entwicklungsschritte einleiten können. Der Fonds, der in den bisherigen Anwendungsfällen in den Modellkommunen Mitwitz, Röttingen und Stadtlauringen ein

Volumen zwischen 100.000 Euro und 200.000 Euro umfasst, ist grundsätzlich revolvierend konzipiert: Er soll es den Kommunen ermöglichen, im Fall nicht-kooperativer Eigentümer von städtebaulich bedeutsamen Gebäuden diese zu erwerben, ggf. zu entwickeln und in jedem Fall nach begrenzter Zeit wieder zu veräußern. Der Fonds zielt damit nicht auf vermehrtes Immobilieneigentum der Kommune, sondern auf Zwischenerwerb als Weg zur Akquisition investitionsbereiter Eigentümer. Veräußerungserlöse gehen zurück in den Fonds und können für die beschriebenen Fördergegenstände wieder eingesetzt werden.

Der Erfolg versprechende Einsatz eines solchen Fonds setzt systematische Prüfvorgänge und eine enge Verknüpfung mit den Bewältigungsstrategien der Leerstandsbehebung voraus. Die notwendigen Prüfverfahren veranschaulicht das oben stehende Schaubild. Nach Erwerb ergeben sich zwei alternative Verwertungsoptionen: Die Entscheidung für den Bestandserhalt hat in der Regel zumindest planerische Vorleistungen zur Folge, um neue Eigentümer für Nachnutzungsoptionen zu interessieren. Denkbar sind auch Teilsanierungen mit Hilfe des Fonds als Voraussetzung dafür, Interessenten für das Objekt zu gewinnen. Die zwei-

te Option stellt die Entscheidung für den Bestandsverzicht dar: In der Folge könnte ein Abriss erfolgen ohne bauliche Nachnutzung (was dann allerdings den Verzicht auf Erlös für den Fonds bedeutete) oder aber die Suche nach einem Erwerber des Grundstücks mit dem Ziel der Erstellung eines Neubaus. Beide Optionen könnten bei der Veräußerung an Dritte durch städtebauliche und/oder privatrechtliche Verträge abgesichert werden.

Der Einsatz eines solchen Fondsmodells wird von den Modellkommunen begrüßt, weil der flexible Rahmen sowohl langfristig angelegte Zwischenerwerbe wie auch spontane Erwerbsgelegenheiten ermöglicht. Die geringen Immobilienwerte an vielen Standorten mit Preisen für innerstädtische Gebäude mit Grundstück von unter 50.000 Euro haben den Boden für ein derartiges Instrument bereitet. Ob sich der Fonds nicht nur als Grundstücks- und Immobilienfonds bewährt, sondern auch die zunehmend wichtige Rolle der Kommunen als Projektentwickler stützen kann, wird sich erst im weiteren Verlauf von „Ort schafft Mitte“ herausstellen.

Neue Formen der öffentlich-privaten Zusammenarbeit

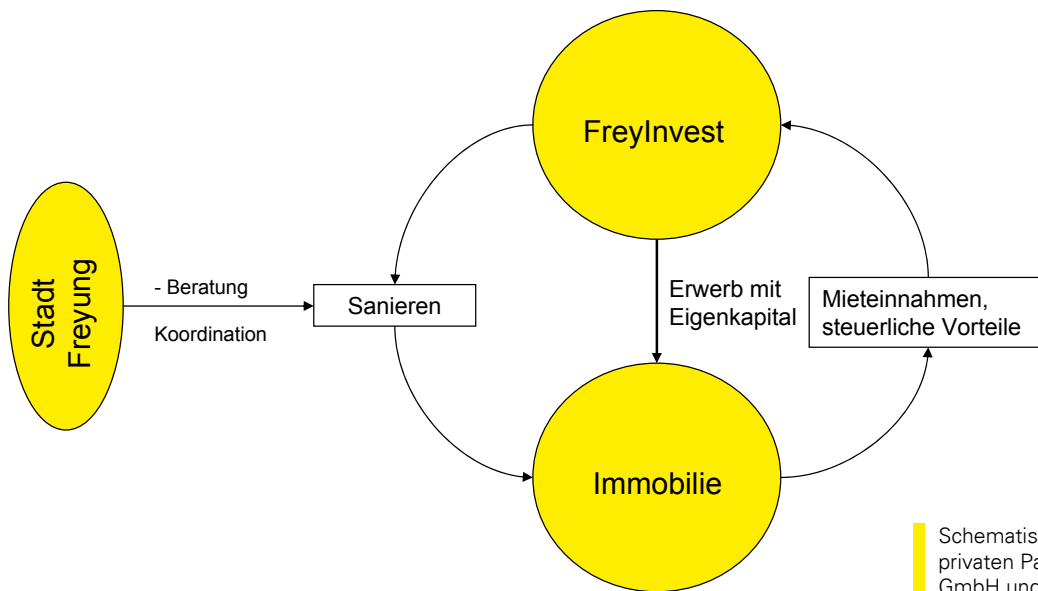
Neben der Problematik des Eigentümerwechsels ist die der notwendigen Akquisition privaten Kapitals zur Stärkung der Ortsmitten im Rahmen neuer Formen öffentlich-privater Zusammenarbeit zu lösen, weshalb diese Themenstellung eine große Bedeutung bei den Modellkommunen einnimmt.

Dabei wurde festgestellt, dass nicht alle Ideen, mit denen Modellkommunen Ende 2010 gestartet sind, zur Umsetzung gelangen werden. Beispiel ist die Gemeinde Blaibach, die zur Entwicklung ihrer Ortsmitte eine ZentrumsGründerBlaibach GmbH & Co KG zu gründen beabsichtigte. In einem breit angelegten Beteiligungsverfah-

ren sollten die Blaibacher Bürger in die Ortsmittenentwicklung eingebunden werden und über diesen Weg auch Bürger gewonnen werden, die Gesellschaftskapital in eine GmbH & Co KG einlegen. Diese Gesellschaft sollte als Plattform für ein Ortsmittenmanagement dienen und Immobilienerwerbe tätigen, Immobilien entwickeln, vermieten oder weiterveräußern. Die Konzeption des Gesellschaftsmodells sah eine Gewinnerwartung vor, die die Möglichkeit einer Verzinsung des eingelegten Kapitals auch oberhalb banküblicher Verzinsung ermöglichte. Diese Gewinnorientierung stellte sich als Hindernis für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln dar: Städtebauförderung folgt dem Prinzip der Entschädigung und erlaubt als Grund-



Leerstandsobjekt in Freyung, dessen Revitalisierung durch die FreyInvest GmbH geplant ist



Schematische Darstellung der öffentlich-privaten Partnerschaft von FreyInvest GmbH und der Stadt Freyung

lage der Berechnung eines Erstattungsbetrags höchstens bankenübliche Verzinsung. Damit ergab das Gesellschaftsmodell eine nicht hinreichende Attraktivität für potenzielle Gesellschafter und wurde verworfen.

Derzeit wird in Freyung und Kemnath weiter der Einsatz vergleichbarer Finanzierungsmodelle vorbereitet bzw. geprüft:

FreyInvest GmbH in Freyung

Ausgangsüberlegung in Freyung ist, dass es eine ausreichende Anzahl von Bürgern der Region gibt, die bereit sind, einen Teil ihres Vermögens zu einer bankenüblichen Verzinsung für die Sanierung und Instandsetzung von Gebäuden in der Freyunger Ortsmitte einzusetzen. Das zugrunde liegende Motiv der Kapitalanlage wäre damit weniger die maximale Rendite als eine sinnstiftende Rendite. Den organisatorischen Rahmen, derartiges Kapital zu sammeln, soll eine Gesellschaft mit dem Namen FreyInvest GmbH bieten, die als Finanzierer von wichtigen Sanierungs- und Instandsetzungsvorhaben auftritt. Die gesamte Investitionsvorbereitung erfolgte durch die Stadt Freyung, der Erwerb, die Sanierung und die Bewirtschaftung der Immobilie auf eigene Rechnung der FreyInvest GmbH. Wenn die Rendite des Kapi-

taleinsatzes auf bankenübliche Verzinsung beschränkt wird, kann die Gesellschaft auch Städtebauförderungsmittel in Anspruch nehmen. Derzeit sind zwei Investitionsvorhaben in Freyung in Vorbereitung, für die die FreyInvest GmbH als Finanzierer in Frage kommt.

Fremdfinanzierungspool in Kemnath

Kemnath verfolgt das Projekt, leerstehende Immobilien rund um den Stadtmarkt als Übernachtungsgelegenheiten für Kurz- und Langzeitgäste zu mobilisieren. Ein großer Teil der Eigentümer der Leerstandsobjekte ist allerdings zu keiner Investition bereit. Daher wurde die Idee entwickelt, einen Fremdfinanzierungspool in Gesellschaftsform zu gründen: Die Eigentümer gestatten einer Gesellschaft ohne Gegenleistung oder mit geringster Miete die Nutzung des Gebäudes über z.B.

10 Jahre, die Gesellschaft wiederum investiert in das Gebäude und bewirtschaftet es als Übernachtungsangebot. Damit ergäbe sich ein Gewinn für beide Partner: Die Gesellschafter erzielen Erträge durch Bewirtschaftung innerhalb der vereinbarten Nutzungszeit, der Eigentümer bekommt nach ca. 10 Jahren ein instand gesetztes Gebäude zur Nutzung zurück. Die Kommune unterstützt sie dabei durch Managementleistungen einer zentralen Anlaufstelle für Übernachtungsgäste. Derzeit befindet sich dieses Kemnather Modell in der Prüfungsphase.

Die Kreativität und die Sachkompetenz in den Modellkommunen lassen hoffen, dass bis zum Ende der Laufzeit von „Ort schafft Mitte“ die Konzepte und die Startphase solcher Modelle ausgewertet werden können.

Leerstehendes, ehemaliges Wirtshaus in Kemnath





Nachnutzung des „Blauen Hauses“ in Blaubach als Bürgerhaus

2.4 Nachnutzungsperspektiven

Die Identifikation und Prüfung von Nachnutzungsperspektiven für leerstehende Immobilien ziehen sich wie ein roter Faden durch alle Arbeitsschritte des strategischen Leerstandsmanagements. Da die Leerstandsobjekte in der Regel nicht im Eigentum der Kommunen sind, ist die Klärung der Nachnutzung meist mit aufwändigen Gesprächen und Verhandlungen mit den Eigentümern verbunden. Die Erfahrungen zeigen, dass der Erfolg dieser Verhandlungen erheblich davon abhängt, welche Qualität und Konkretisierung eine Nachnutzungsperspektive für das Gebäude aufweist. Die Kommune und ihre Beauftragten sollten hier in vielfältiger Hinsicht, insbesondere auch in Bezug auf Finanzierungsaspekte in die Vorleistung gehen.

Im Folgenden werden die Erfahrungen der Modellvorhaben mit Nachnutzungsperspektiven für Leerstandsobjekte vorgestellt und dabei grundsätzlich nach Gebäudenachnutzungen und sonstigen Nachnutzungen differenziert.

Gebäudenutzungen

In den Modellvorhaben dominiert die Suche nach baulichen Nachnutzungen der Leerstände. Nur in wenigen Fällen befinden sich die Nachnutzungen bereits im Umbau, die Mehrheit der Vorhaben steckt derzeit noch in der Projektierungsphase. Die Analyse der aktuellen Nachnutzungsperspektiven in „Ort schafft Mitte“ belegt, dass folgende zwei Aspekte immer systematisch bearbeitet und verknüpft werden müssen:

Art der Nachnutzung

Grundsätzlich kann bei der Art der Nachnutzung nach „öffentlicher Nutzung“ (Gemeinbedarfseinrichtung), „gewerblicher Nutzung“ und „Wohnnutzung“ unterschieden werden. Innerhalb dieser Kategorien suchen die Kommunen die nach ihren Rahmenbedingungen jeweils spezifischen Ausprägungen.

Bestandsentwicklung oder Neubau: Bei manchen Gebäuden ist es offensichtlich, dass eine Nachnutzung des Grundstücks nur nach Rückbau und Neubau möglich wird, in anderen Fällen ergeben sich spezifische Nachnutzungsoptionen durch Bestandsentwicklung. Im Grundsatz kommt im Rahmen der Städtebauförderung häufiger die Bestandsentwicklung zum Einsatz: Ei-

nerseits, weil das Förderinstrumentarium bei Bestandserhalt günstigere Förderkonditionen anbietet, andererseits, weil in den Ortsmitten die Pflege von Denkmälern eine wichtige Rolle spielt.

Der tabellarische Gesamtüberblick zeigt, dass bei den Modellvorhaben Neubauten derzeit nur für eine Konzerthalle in Blaubach und für neue Wohnformen in Freyung im Gespräch sind. Beide Fälle scheinen in gewisser Weise für Neubau typisch: Beim Konzertsaal handelt es sich um eine Spezialimmobilie mit besonderen baulichen Bedingungen, die darüber hinaus noch als architektonischer Leuchtturm einer Ortsmitte wirken soll. Bei dieser Konstellation dürfte Neubau eine Erfolgsbedingung sein. Bei Schaffung neuer Wohnformen in Freyung durch Neubau handelt es sich um eine ehemalige Industriebrache, die der Umnutzung harret: Das Gelände ist bereits von den Altgebäuden geräumt, Baukörper zur Umnutzung bieten sich damit nicht an.

Im Hinblick auf die Art der Nachnutzung lassen sich zur Zeit der Zwischenbilanz folgende Aspekte hervorheben:

Öffentliche Nutzung

Ortsmitten sind die Zentren des öffentlichen Lebens einer Gemeinde und sollen das auch bleiben. Von daher wundert es nicht, dass in zwei kleinen

Geplante Nachnutzungsperspektiven in den Modellkommunen (Stand Mai 2012)

	Öffentliche Nutzung		Gewerbliche Nutzung		Wohnnutzung	
	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau
Blaibach	Bürgerhaus	Konzertsaal	Ferienwohnung		„Klassisches“ Wohnen	
Freyung					Neue Wohnformen für Ältere	Neue Wohnformen
Kemnath			Hotel/Boarding House; Neue Wohnformen für Ältere			
Mertingen	Rathaus			Büro		
Mitwitz			Arztpraxis Logopädie	Gastronomie		
Röttingen	Spielscheune		Hotel und Restaurant			
Schnaittach	Begegnungszentrum				Neue Wohnformen für Ältere	
Schrobenhausen			Existenzgründer Einzelhandel			
SSN+	Naila: Tourismus- anlaufstelle		Naila: Hotel			
Stadtlauringen			Apotheke		Neue Wohnformen für Ältere	

Gemeinden, in denen das Rathaus eine in Bezug auf die Mittenfunktion suboptimale Lage hat, eine Verlagerung in Bestandsgebäude in der Ortsmitte projektiert wurden bzw. wird (Blaibach, Mertingen). In beiden Fällen spielen Begegnungsräume für die Bürgerschaft in der Raumkonstellation eine wichtige Rolle und begründen den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Der dauerhafte Betrieb von Begegnungsräumen kann durch die Multifunktionalität und die Nähe zur Gemeindeverwaltung gesichert werden. In zwei anderen Fällen von Gemeinbedarfseinrichtungen scheint das ebenfalls gesichert werden zu können: In Schnaittach soll der Betrieb durch die Ausrichtung auf ältere Menschen bzw. als Mehrgenerationenprojekt eine Förderperspektive ermöglichen, bei der touristischen Anlaufstelle in Naila finanziert ein interkommunaler Verbund den Betrieb der Einrichtung. Ein Alleinstellungsmerkmal weist Röttingen auf, wo ein ehemaliges Wohnhaus zu einer Spielscheune umgenutzt wird und damit der Innenstadt als Wohnstandort für Familien und als Tourismusstandort Schubkraft verleihen soll. Die Anerkennung als Gemeinbedarfseinrichtung bietet den großen Vorteil der Möglichkeit einer umfangreichen Förderung durch die Städtebauförderung, weshalb nicht

zuletzt auch die Planungen zu einer Konzerthalle in Blaibach zu dieser Kategorie gehören.

Gewerbliche Nutzung

Die bauliche Nachnutzung für gewerbliche Zwecke ist der gewünschte Königsweg, der sich aber in den vielfach von wirtschaftlicher Strukturschwäche gekennzeichneten Modellkommunen als schwierig erweist. Belebung und Magnetfunktion der Ortsmitte sind häufig die mit einer Ansiedlung von Wirtschaftsakteuren anvisierten Ziele. Eine besondere Bedeutung besitzen Hotellerie und Gastronomie in „Ort schafft Mitte“: Mit diesen Aktivitäten, die in vier Modellvorhaben (Blaibach, Kemnath, Röttingen, Naila) verfolgt werden, sollen Kaufkraft am Ort gebunden und Orte der Kommunikation und Begegnung geschaffen werden. Das „Wirtschaftsterben“ in der Vergangenheit zeigt aber schon, dass die Bedingungen für Hotellerie und Gastronomie in den Städten und Gemeinden im ländlichen Raum nicht günstig sind. Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die im Kontext der Projektierung durchgeführt werden, bestätigen diese Problemlage und weisen darauf hin, dass besondere Alleinstellungsmerkmale oder Verknüpfungen von Geschäftsbereichen (z.B. Langzeitübernachtungen mit „versorgtem“ Wohnen in Kemnath)

notwendig sein werden, um eine dauerhafte Wirtschaftlichkeit des Betriebs zu erreichen. Ein weiterer Nachnutzungsschwerpunkt kristallisiert sich bei den Gesundheitsdienstleistungen heraus: Hier können Ärzte, Apotheker oder andere Gesundheitsdienstleister nicht nur zur Ortsmittebelebung beitragen, sondern durch Investitionen in die Standortoptimierung auch für lange Zeit am Ort gehalten werden. Eine ganz besonders schwierige Branche stellt der Einzelhandel dar. Nur die Stadt Schrobenhausen, die eine besonders hohe Einzelhandelszentralität aufweist, konzentriert sich auf die Leerstandsbehebung durch Förderung von Existenzgründungen in leerstehenden Ladenlokalen. Eine weitere Besonderheit ist Mertingen, wo die Hoffnung besteht, dass eine Großmolkerei ihre Unternehmenszentrale auf einem aufgegebenen Produktionsareal ansiedelt und damit die Chance für eine neue Ortsmitte Mertingens bietet.

Wohnnutzung

Die vermuteten Nachnutzungspotenziale im Bereich Wohnen muten da schon einheitlicher an und konzentrieren sich auf neue Wohnformen durch Neubau allgemein (Freyung) oder auf solche für die Zielgruppe „Ältere Menschen“ (Freyung, Schnaittach, Stadtlauringen). Keines dieser Vorhaben hat

Rechts: Variante der freiraumplanerischen Überlegungen zur Neugestaltung der Ortsmitte in Selbitz (weitere Variante siehe 3.9)



aber bislang die Finanzierungshürde übersprungen, weshalb der weitere Projektierungsprozess mit Spannung beobachtet werden darf. In Blaibach und Mitwitz spielen weiterhin klassische Wohnformen eine Rolle und ergänzen Strategien oder ermöglichen die Objektfinanzierung durch einen weiteren Investor an einem Entwicklungsstandort.

Sonstige Nutzungen

Das Wachstum der Ortsmitte ist über einen langen Entwicklungszeitraum durch wechselnde Flächenansprüche geprägt worden und hat vielfach eine sympathische, individuelle bauliche Heterogenität erzeugt. Eine grundsätzliche Bestandsaufnahme der Freiraumsituationen von Ortsmitte in kleineren Städten und Gemeinden im ländlichen Raum erfolgt dagegen – gerade in Zeiten großer Flächennachfrage – selten. Der vielfach zu beobachtende Nachfragerückgang kann für die Kommunen einen Anlass bieten, auch über nicht-bauliche Nachnutzungen von strukturellen Leerständen nachzudenken. Obwohl sich hier besondere Chancen für die Steigerung der Standortqualität ergeben, werden Optionen der nicht-baulichen Nutzung in den Planungsprozessen für Ortsmitte noch relativ selten geprüft. Das ist umso bedauerlicher, je geringer die Immobilien- und Grundstückswerte an einem Standort ausfallen und je weniger Nachfrager existieren.

Unter den Modellvorhaben erwägt insbesondere Selbitz die Nutzung von Flächenpotenzialen für die Schaffung attraktiven Freiraums in der Ortsmitte. Hier hat sich diese Entwicklungschance durch eine innerstädtische Industrie-

che ergeben: Die Modernisierung der Produktionsanlage eines Textilfärbereunternehmens mit Rückzug auf einen von der Ortsmitte abgelegenen Standort ergab die Möglichkeit der Neuordnung: Der unmittelbar an der Hauptstraße gelegene Festplatz kann attraktiviert und erweitert sowie gestalterisch mit einem Parkplatz verbunden werden, an dessen Rand - ebenfalls noch Teil der Industriebranche - ein Vollsortiment entsteht. Die neue Grünfläche mit altem Baumbestand ist von zwei Seiten von Wasserläufen umgeben, die in die Gestaltung eingebunden werden. Mit dieser Neuordnung wird ein parkähnlicher Erholungsraum in der Ortsmitte geschaffen, der die Wohnqualität steigert und die touristischen Ambitionen von Selbitz unterstützt. Eine Inszenierung der „textilen“ Vergangenheit von Selbitz durch textile Banner könnte den touristischen Anspruch weiter unterstreichen. Es bleibt abzuwarten, ob die Anlage neuer Freiräume in Ortsmitte als eigenständige Standortqualität, wie sie auch in Mertingen und Mitwitz verfolgt werden, in Zukunft stärker in den Ortsmitte-Prozessen Berücksichtigung finden.

Rechts unten: Ehemalige Kinderwagen-Fabrik Fischer mit Blick auf das Wasserschloss Mitwitz



2.5 Fazit zur Zwischenbilanz

Als Fazit zur Zwischenbilanz lassen sich folgende Aussagen prägnant formulieren:

„Ort schafft Mitte“ kann einen wichtigen Beitrag der Systematisierung und Erweiterung des Instrumentariums zur Leerstandsbewältigung in Ortsmitteln leisten.

Die Erfahrungen der zehn Modellvorhaben belegen, dass ein umfassendes Baukastensystem im Sinne eines strategischen Leerstandsmanagements zur Bewältigung struktureller Leerstandssituationen in Ortsmitteln notwendig ist. Wichtige Elemente dieses Baukastens sind bekannt und können durch die Initiative „Ort schafft Mitte“ für die Ortsmittelnstärkung systematisiert werden. Als besondere Herausforderung stellt sich aber gerade in nachfragegeschwächten Märkten die Suche nach geeigneten Investoren für leerstehende Immobilien heraus. Für die Mobilisierung von Leerstandsgebäuden und für die Ansprache und Motivierung potenzieller Investoren könnte das bekannte Instrumentarium durch das Engagement der Modellkommunen wichtige Erweiterungen erfahren.

Die Modellkommunen sind motiviert, engagiert, kreativ und experimentierfreudig.

Aus 85 Bewerbungen von Kommunen wurden zehn Modellvorhaben ausgewählt. Deren Ortsmitteln repräsentieren eine breite Palette von Problemlagen, die kommunalen Handlungsstrategien weisen ebenfalls eine große Variationsbreite auf. Da die Modellkommunen als Pioniere agieren, deren Erfahrungen anderen Ortsmittelnprozessen zugute kommen sollen, kann das hohe Engagement und die Kreativität der ausgewählten Städte und Gemeinden im Hinblick auf Lösungsansätze nicht hoch genug bewertet werden. Dabei ist ihre Experimentierfreude, die auch mögliche Fehlschläge einschließt, besonders hervorzuheben.



Erfolgreiche Leerstandsbewältigung braucht Strategien für die ganze Ortsmitte: Die Fokussierung auf Einzelobjekte schränkt die gewünschte Wirkung ein.

Viele Kommunen - nicht nur die Modellkommunen - neigen gerade bei ihren Ortsmittelnprozessen zur Fokussierung auf städtebaulich dominante Leerstandsobjekte. Diese Fokussierung auf Einzelgebäude rächt sich häufig, weil die Gefahr besteht, nur begrenzte Lösungsansätze wahrzunehmen und damit von einzelnen Eigentümern abhängig zu werden. Weil sich Handlungsspielräume verbreitern und Chancen auf Erfolg vergrößern, ist die Erarbeitung von Leerstandsbewältigungsstrategien für die gesamte Ortsmitte dringend anzuraten.

Leerstandsbewältigung fordert eine aktive Kommune: Sie wird zur Initiatorin, Motivatorin, Maklerin, Projektentwicklerin etc.

Struktureller Leerstand in Ortsmitteln ist in der Regel eine Folge nachfragegeschwächter Märkte. Weil sich umfassende Investitionen in Immobilien an diesen Standorten häufig nicht rentieren, beschränken sich Eigentümer auf Erhaltungsmaßnahmen oder las-

Eindrücke von Veranstaltungen zum Erfahrungsaustausch mit den Aktiven von „Ort schafft Mitte“



sen ihre Gebäude sogar leer stehen. In einer solchen Marktsituation kann eine aktive Rolle der Kommune helfen, wenn es ihr gelingt, neue Perspektiven für den Standort und damit für die Gebäudeeigentümer zu entwickeln. Häufig kann es hilfreich sein, dass die Kommune ein Gebäude zwischenerwirbt, entwickelt und weiterveräußert. Um derartige Aktivitäten zu unterstützen, wird der Einsatz eines Grundstücks- und Entwicklungsfonds als neues Instrument der Städtebauförderung von mehreren Modellkommunen erprobt.

Nachnutzungsperspektiven von Ortsmitten sind standortspezifisch: Die Suche nach besonderen Nischen und spezifischen Akteuren ist eine Erfolgsbedingung.

Die Berichte aus den Modellkommunen belegen, dass erst die vertiefte Analyse von Stärken und Schwächen der Ortsmitten Hinweise auf Nischen oder starke Akteure liefert, die einen Ausweg aus der Leerstandsproblematik zeigen. Im Mittelpunkt der Strategien und Maßnahmen der Modellkommunen stehen daher nicht „marktübliche Standardmaßnahmen“ wie Discounteransiedlung oder Neubauten für die Generation 50+, sondern Maßnahmenprogramme für ortsspezifische

Bedarfe und mit lokalen Akteuren. Dieser Befund erschwert die Übertragung der Ergebnisse auf andere Kommunen, belegt aber die Bedeutung der Auswertung von Methoden, mit denen es gelingt, lokale Besonderheiten herauszuarbeiten.

Nachnutzung geht auch ohne Bauen: Plädoyer für den Gewinn an Standortqualität durch Schaffung von Freiräumen.

Viele Kommunen unterschätzen die Chancen, die sich durch nicht-hochbauliche Nachnutzung für die Wohn- und Lebensqualität ergeben können und vernachlässigen daher die Prüfung einer solchen Entwicklungsperspektive im Rahmen ihrer Konzepte. Das ist verständlich vor dem Hintergrund desolater Haushaltslagen, die Investitionen z.B. in Freiraumgestaltungen kaum rechtfertigbar erscheinen lassen. Umgekehrt bietet aber die Marktlage in einem Teil der Modellkommunen die Möglichkeit mit geringsten Investitionen (teilweise auch durch Schenkung) an Grundstücke zu gelangen, die als Freiraum einen deutlichen Attraktivitätsgewinn ermöglichen. Einige Beispiele in den Modellvorhaben werden vielleicht ermutigen können, dass zukünftig auch Freiflächen als Nachnut-

zungen stärker in Betracht gezogen werden.

Leerstandsbewältigung geht nicht ohne Private: Wird es gelingen, neue Instrumente zur Mobilisierung privaten Kapitals zu entwickeln?

Eine der wichtigsten und noch ungelösten Fragen der Bewältigung von strukturellen Leerständen in Ortsmitten ist, wie privates Kapital für diese Aufgabe stärker mobilisiert werden kann. Einige Modellkommunen erproben daher neue Formen der öffentlich-privaten Partnerschaft, bei denen private Organisationen als Sammelbecken für lokales Kapital im Einsatz der Ortsmittenstärkung dienen. Gesucht werden Bürger, die den Kapitaleinsatz für die Ortsmitte „ihrer“ Kommune auch als sinnstiftend betrachten. Es bleibt zu hoffen, dass sich eine solche Zielgruppe nicht zuletzt durch das Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ in Zukunft noch besser für die Erneuerung der Ortsmitten gewinnen lässt.

3. Die Modellkommunen im Überblick



3.1 Blaubach

Ortszentrum Blaubach

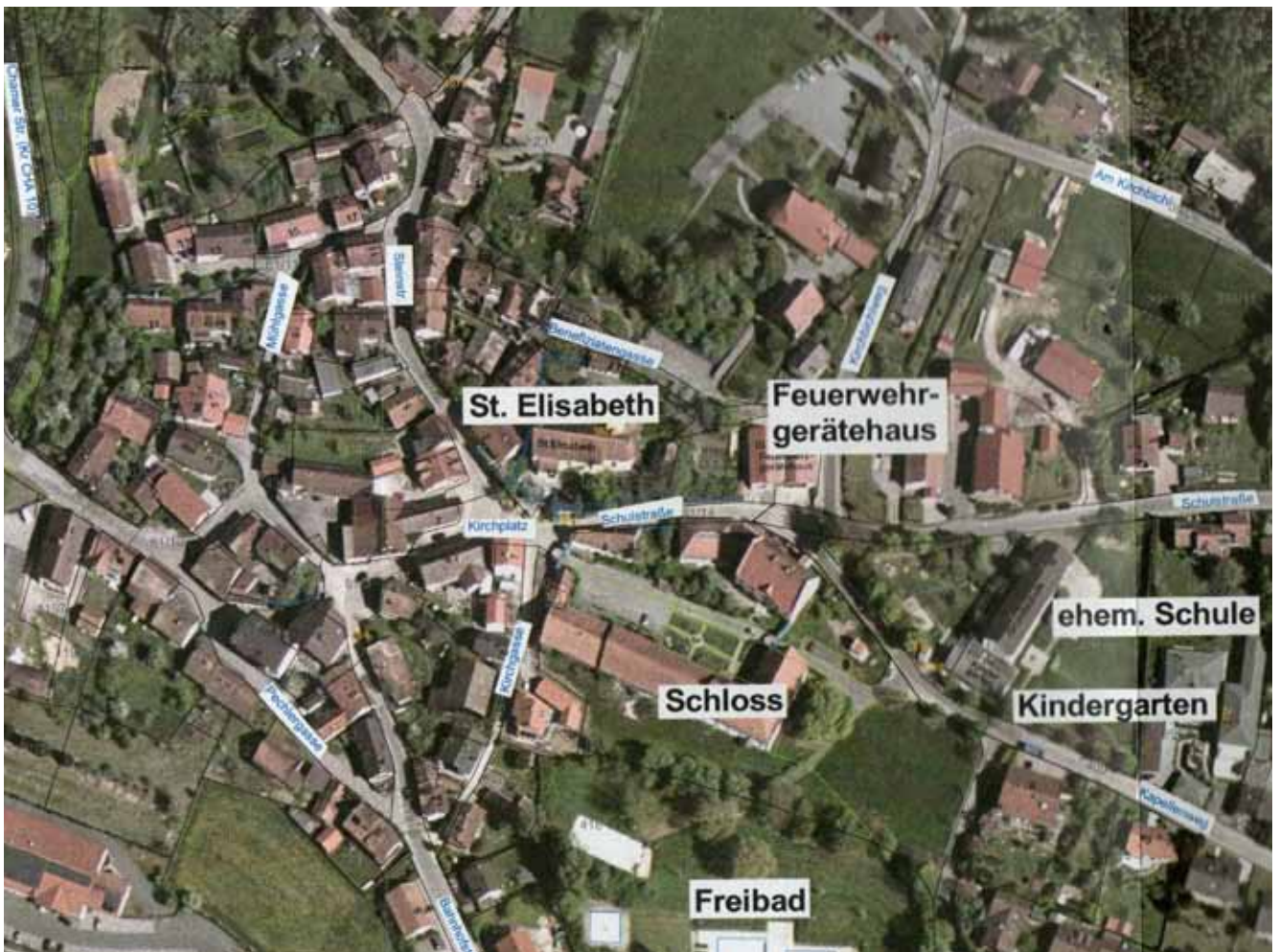
Landkreis: Cham

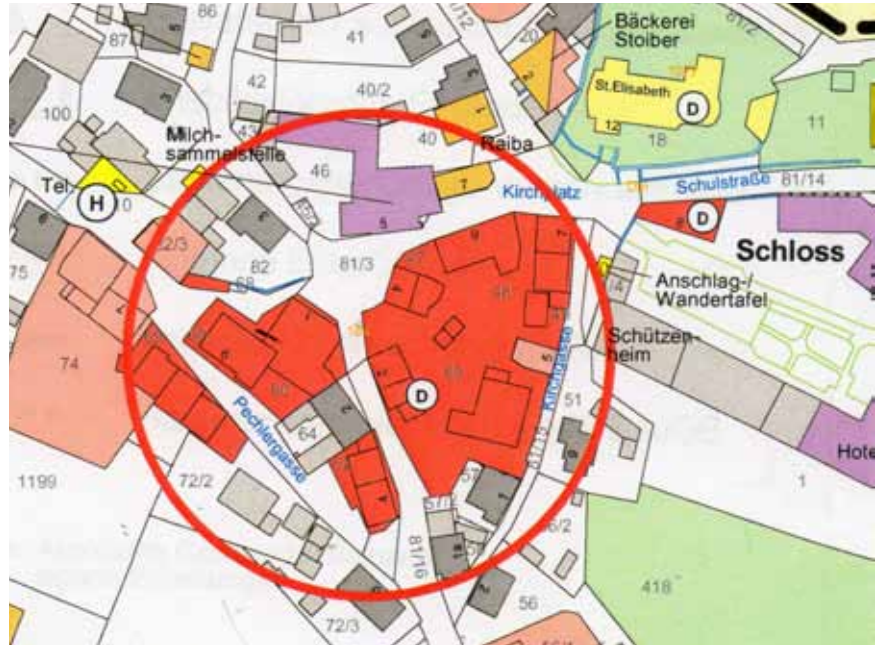
Regierungsbezirk: Oberpfalz

Einwohner: 1.985 (31.12.2010)

Projekttitle: Rettung Ortszentrum
Blaubach

Größe des Projektgebiets: ca. 0,5 ha





Leerstehende Anwesen im Ortskern von Blaibach (rote Flächen)

Herausforderungen

Die Gemeinde Blaibach ist ein im vorderen Bayerischen Wald gelegener staatlich anerkannter Erholungsort. Blaibach ist in erster Linie durch Wohnnutzung, Landwirtschaft und Fremdenverkehr geprägt und verfügt gemessen an der Einwohnerzahl über den mit Abstand geringsten Besatz an Arbeitsplätzen aller Modellkommunen.

Blaibach hat in den zurückliegenden zehn Jahren zwar nur einen leichten Einwohnerrückgang von drei Prozent erlebt, allerdings ist das Zentrum des Dorfes in weit überdurchschnittlichem Maße von negativen Entwicklungen betroffen gewesen. Inzwischen lässt sich feststellen, dass der historische Ortskern fast vollständig ungenutzt ist und teilweise erheblichen Sanierungsbedarf aufweist. Gerade vor dem Hintergrund der hohen Bedeutung des Fremdenverkehrs werden die negativen Ausstrahlungseffekte von Leerstand und Verfall in der Dorfmitte als problematisch angesehen, sind doch die Übernachtungszahlen in Blaibach zuletzt stark zurückgegangen.

Die Projektkonzeption „Zentrumsgründer Blaibach“ des Blaibacher Modellvorhabens sieht in der geballten Leerstandssituation im Ortszentrum das außerordentliche Entwicklungspotenzi-

al einer „Pionierzone“: An diesem identifikationsstiftenden Ort soll ein Neuanfang erreicht werden, der einerseits neue Nutzungsperspektiven schafft, aber gleichzeitig durch die intensive Einbindung der Bürger auch ein neues Gemeinschaftsgefühl und kreative Impulse für die Gemeindeentwicklung auslöst. Eine wichtige Herausforderung des Blaibacher Beitrags zum Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ liegt zudem in der Klärung geeigneter Organisations- und Finanzierungsmodelle.

Städtebauförderung

In Blaibach sind bereits im Zeitraum zwischen 1999 und 2004 mit Unterstützung der Städtebauförderung beträchtliche Investitionen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Blaibach“ vorgenommen worden. Basierend auf einer im Jahr 1998 erstellten Planung wurden im Zuge der Programmumsetzung Straßen, Plätze und Gassen im Ortskern saniert sowie mehrere private Fassadensanierungen im Rahmen eines Kommunalen Förderprogramms unterstützt.

Dennoch wurde in der Folgezeit immer deutlicher, dass die weitreichenden Auswirkungen der demografischen und wirtschaftsstrukturellen Verände-

rungen auf das Dorf und die zusätzlich bestehenden Handlungserfordernisse im Hinblick auf die kommunale Infrastruktur eines ganzheitlichen, konzeptionell hergeleiteten Entwicklungsansatzes bedürfen. Im Jahr 2009 ist Blaibach daher in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen worden. In dem im Herbst 2010 vom Gemeinderat beschlossenen Maßnahmenkonzept werden unter dem Leitziel „Wiederbelebung der Ortsmitte, Aufwertung für den Tourismus“ neben öffentlichen und privaten Sanierungen in der Dorfmitte u.a. auch Schlüsselmaßnahmen im Bereich Tourismus und Erholung sowie Überlegungen für ein innovatives Energie-Konzept für den Ortskern dargestellt.

Profil und Handlungsansätze

Die Gemeinde Blaibach befasst sich als einzige der zehn an der Initiative beteiligten Modellkommunen mit einem Totallerstand in einem eng begrenzten Projektgebiet unmittelbar im Ortszentrum. Kerngedanke ist es, den Totallerstand als Chance für eine völlige Neupositionierung der Ortsmitte zu nutzen und dabei die starke Verwurzelung der Bewohner mit ihrem Heimatort in gesellschaftliches und vielleicht auch finanzielles Engagement zur Revitalisie-

Das 250 Jahre alte „Waldler-Haus“ im Ortszentrum von Blaibach



zung der Bausubstanz in der Ortsmitte zu überführen.

Die Entwicklung des Zentrums soll sich in hohem Maße aus einem Kreativitätsprozess der Bevölkerung speisen, die innovative Ideen und Interessen in den Prozess einbringen soll. Nicht zuletzt dieser Kreativprozess hat die Aufmerksamkeit eines auch über die Grenzen Deutschlands hinaus bekannten Kulturschaffenden auf Blaibach gelenkt, der prüft, ob er seinen Lebens- und Arbeitsschwerpunkt zur Realisierung eines visionären Musik- und Konzertvorhabens nach Blaibach verlegt.

Diese Entwicklung modifiziert die ursprüngliche Konzeption, die vorsah, für die Entwicklung der Ortsmitte durch die Gemeinde und bedeutende gesellschaftliche Gruppen eine Gesellschaft „Die Zentrumsgründer Blaibach“ ins Leben zu rufen, die die Sanierung und Vermietung bzw. Veräußerung der Gebäude übernehmen sollte. Als Investoren bzw. Gesellschafter sollten in erster Linie Bürger Blaibachs gewonnen werden, die einerseits Erlöse aus der wirtschaftlichen Tätigkeit der Gesellschaft erhalten, aber durch die sog. Stadttrendite der Aufwertung ihres Wohnortes auch einen nichtmonetären Profit erfahren sollten. Als Gesellschaftsform wurde hierfür die GmbH

& Co. KG präferiert, die neben der Haftungsbeschränkung auch aufgrund der Möglichkeit, Gebäude als Sonderbetriebsvermögen in die Gesellschaft einzubringen, interessant ist.

Stand des Vorhabens

Als ein Ergebnis der ersten Phase des „Ort schafft Mitte“-Prozesses in Blaibach wurde festgestellt, dass das beabsichtigte Geschäfts- und Organisationsmodell einer GmbH & Co. KG als strategischer Ansatz zur Bündelung des finanziellen Engagements der Blaibacher Bürger voraussichtlich nicht zur Anwendung kommen kann. Aus Sicht der Akteure haben sich die haushalts- und förderrechtlichen Anforderungen als sehr komplex erwiesen.

Die Aufgabe der ursprünglichen Grundkonzeption hat seit Ende 2011 Platz gemacht für die Vision eines Musik- und Konzertstandortes in der Ortsmitte von Blaibach und ist eng verbunden mit dem beabsichtigten Engagement eines Privaten, der sich bereits mit dem Kulturwald-Festival für Musikprojekte im Bayerischen Wald und damit für seine Heimat engagiert. Er hat zusammen mit dem Gemeinderat, den Bürgern und dem Stadtumbau-Management die Idee entwickelt, mit Hilfe einer

architektonisch und städtebaulich anspruchsvollen Konzerthalle und angelaagerten Nutzungen der Ortsmitte einen völlig neuen Impuls zu geben. Diese Idee ist im Hinblick auf Genehmigungs- und Förderungsaspekte durchaus komplex, hat aber schon jetzt eine große Strahlkraft entfaltet, bei der neue und bereits projektierte Vorhaben zu einer Gesamtkonzeption zu verschmelzen scheinen.

So sind bereits erste Revitalisierungsbemühungen sichtbar: Seit Oktober 2011 wird das am zentralen Kirchplatz gelegene sog. „Blaue Haus“ grundlegend saniert und umgebaut. Dabei kommt eine Sichtbetonverschalung aus Recyclingschaumglas als ökologische und energetische Wärmedämmung zum Einsatz, die zusammen mit dem Anbau und dem Kontrast zum benachbarten Schloss dem Standort einen außerordentlich modernen Charakter verleiht. Das bereits im Eigentum der Gemeinde Blaibach befindliche Objekt soll nach erfolgtem Um- und Anbau als Sitz der Gemeindeverwaltung fungieren. So kann das bisher am Ortsrand gelegene Rathaus in die Ortsmitte verlagert und diese funktional belebt und gestärkt werden.

Bereits im Jahr 2010 hat sich ein Blaibacher Bürger zum Erwerb des eben-



Das „Blaue Haus“ im Umbau zum Bürgerhaus mit Anbau



Ferienhaus. Für die Maßnahme können voraussichtlich Mittel der Städtebauförderung und des Denkmalschutzes in Anspruch genommen werden. Auch das leerstehende „Wieserhaus“, ein ehemaliges Gasthaus in der Ortsmitte konnte mittlerweile aufgrund der durch „Ort schafft Mitte“ angestoßenen Aktivitäten an eine Interessentin veräußert werden. Zuletzt bekundete auch der Wirt des Schlossgasthofes Interesse an einer Sanierung des Eingangsgebäudes in das Schlossareal.

Der Start von „Ort schafft Mitte“ in Blaibach hat enorme Kreativität freigesetzt und Aufmerksamkeit auf die Ortsmitte gelenkt. In der verbleibenden Zeit wird es darauf ankommen, den mit dem architektonisch und städtebaulich anspruchsvollen Umbau des Blauen Hauses gesetzten Impuls in eine nachhaltige Ortsmitttentwicklung zu überführen, die die derzeit spürbaren Investitionsinteressen kreativ umsetzt.

Modellansicht des Konzerthauseingangs mit Bürgerhaus

falls seit längerem leerstehenden und stark sanierungsbedürftigen sog. Kramerhauses in der Ortsmitte Blaibachs entschlossen. Das Objekt wurde 2011 ausschließlich mit privaten Mitteln instand gesetzt und soll künftig als Museum zum Attraktivitätsgewinn der Ortsmitte beitragen. Des Weiteren konnte das leerstehende Nachbarhaus (sog. Bäckerhaus) von der Gemeinde erworben werden. Hier wird derzeit durch Bauvoranfrage geklärt, ob nach Abriss der Bau einer kleinen Konzerthalle für

ca. 200 Zuhörer genehmigungsfähig ist. Die aktuellen Planungen würden im Hinblick auf die Fassade einen Bezug zur Betonverschalung und dem Anbau des neuen Bürgerhauses herstellen.

Eine weitere Belebung zeichnet sich für das denkmalgeschützte sog. Waldler-Haus ab, einem mehr als 250 Jahre alten stark sanierungsbedürftigen Wohnhaus mit Anbauten. Der zuvor erwähnte Private hat das zentral gelegene Objekt erworben und beabsichtigt nach Sanierung eine Umnutzung als

Landkreis: Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk: Niederbayern
Einwohner: 6.923 (31.12.2010)
Projekttitle: Revitalisierung des Stadt-
zentrums
Größe des Projektgebiets: ca. 30 ha



Leerstände im Stadtzentrum Freyung 2010 (Ausschnitt)

(rot = Komplettleerstand; orange = über die Hälfte leer; gelb = 1 Etage leer; grün: belegt)



Herausforderungen

Die als Mittelzentrum ausgewiesene Kreisstadt Freyung (Landkreis Freyung-Grafenau) liegt im Bayerischen Wald, nahe der deutsch-tschechischen und der deutsch-österreichischen Grenze.

Die Stadt Freyung hat sich um die Teilnahme im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ beworben, um der Entwicklung des Stadtzentrums durch die gezielte Ansprache privater Investoren zusätzliche Impulse zu verleihen. Das im Wesentlichen den historischen Stadtkern umfassende Zentrum mit einer Vielzahl von Baudenkmälern ist durch erhebliche funktionale und städtebauliche Schwächen gekennzeichnet, die einer Attraktivitätssteigerung und der Investitionsbereitschaft in den Immobilienbestand bisher entgegenstanden. Beträchtlicher Leerstand (vor allem von Wohnungen in den Obergeschossen) und eine zunehmende Zahl verfallender Gebäude sind sichtbare Kennzeichen der Problemlagen im Wohn- und Gewerbebereich.

Freyung hat in den vergangenen Jahren kontinuierliche Einwohnerverluste erlebt – gegenüber 1999 beträgt der Rückgang etwa fünf Prozent – zudem haben Einzelhandels- und Wohnentwicklungen vorwiegend außerhalb des Zentrums stattgefunden. Auf Grund-

lage eines Stadtratsbeschlusses aus dem Jahr 2007 entwickelt die Stadt inzwischen Strategien, Maßnahmen und Projekte, die darauf abzielen, die Potenziale des Stadtkerns zu aktivieren und neue Bewohner und Investoren anzuziehen. Erste Erfolge dieses Vorgehens sind bereits im Stadtbild zu erkennen und haben, begünstigt durch eine stabile ökonomische Entwicklung der Stadt, eine Aufbruchstimmung in Freyung bewirkt.

Städtebauförderung

Die Stadt Freyung setzt bereits seit 1979 Finanzhilfen der Städtebauförderung ein. Im Jahr 2004 ist Freyung in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen worden; das Integrierte Stadtentwicklungskonzept mit Fokus auf den historischen Stadtkern wurde 2008 fertig gestellt und beschlossen. Mit Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ konnten verschiedene, die neue Ausrichtung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ flankierende Maßnahmen angestoßen werden, so z.B. der Umbau eines zentral gelegenen ehemaligen Wohnhauses aus den 1960er Jahren zu einem Mehrgenerationenhaus mit öffentlichem Grün und die Schaffung eines zentrumsnahen

Auenparks. Darüber hinaus wird seit 2008 ein Kommunales Flächenmanagement umgesetzt und es konnten mehrere private Gebäudesanierungen unterstützt werden.

Aktuell wird im Zuge einer Neuordnung im Zusammenhang mit einer umfassenden privaten Sanierung einer Traditionsgaststätte der Kirchplatz in Kooperation mit der Kirche neu gestaltet und aufgewertet. Seit dem Jahr 2011 setzt Freyung einen Stadtumbaumanager ein.

Profil und Handlungsansätze

Die Projektkonzeption Freyungs im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ sieht vor, Investitionsimpulse im Zentrum durch eine lokal verankerte private Beteiligungsgesellschaft („FreYInvest“) zu generieren. FreYInvest soll sich ausschließlich aus dem Kapital privater Investoren speisen und leerstehende bzw. sanierungsbedürftige Gebäude im historischen Zentrum erwerben, sanieren und wieder einer Nutzung zuführen. Aufgrund der verbreiteten Leerstände in den Obergeschossen wird die Förderung des Wohnens im Zentrum einen besonderen Fokus des Freyunger Ansatzes bilden. Das Modellvorhaben soll somit dazu beitragen, die Attrak-

Rechts: Vorderansicht der Immobilie für das Impulsprojekt Stadtplatz 9

Unten: Bisherige Planungen zum Impulsprojekt Stadtplatz 5-9 im Querschnittsprofil



tivität des Stadtkerns schrittweise zu steigern und dadurch den identifikationsstiftenden Charakter des Zentrums zu sichern und zu stärken. Durch das Anregen weiterer privater Investitionen könnte die qualitätvolle innerstädtische Wohn- und Einzelhandelsnutzung in Freyung nachhaltig gefördert werden.

Die Gesellschafter können in mehrfacher Hinsicht von ihrem Invest profitieren, wobei in Zeiten globalisierter Finanz- und Immobilienmärkte neben der Verzinsung des eingebrachten Kapitals insbesondere auch die sichtbare Aufwertung der Heimatstadt als „nichtmonetäre Rendite“ eine wichtige Rolle spielt. Aufgrund der speziellen Anforderungsprofile der Investitionsgesellschaft wird die GmbH als Gesellschaftsform favorisiert.

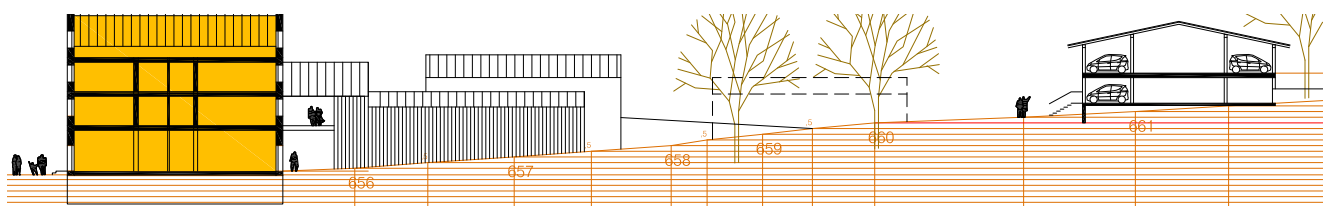
Grundlage für die Umsetzung und die erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen ist eine städtebauliche Rahmenplanung. Des Weiteren ist geplant, im Zuge des Modellvorhabens innovative Ansätze der „Bewerbung“ innerstädtischen Wohnens und Investierens in einer Kleinstadt zu entwickeln und zu erproben.

Stand des Vorhabens

Die Freyunger Aktivitäten in der ersten Umsetzungsphase des Modellvorhabens konzentrierten sich auf die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans, die in Kürze abgeschlossen werden. Diese Rahmenplanung ist als Mikropotenzialstudie angelegt und zeigt zielgruppenorientierte Vermark-

tungspotenziale in Frage kommender Gebäude auf. Zudem wurden Ideen und zukünftige Nutzungsoptionen für einzelne Gebäude in Workshops mit Eigentümern und Bürgern entwickelt. Die städtebaulichen Zielsetzungen in der Altstadt sollen in einem Bebauungsplan verankert werden.

Des Weiteren wurden die Überlegungen zu einem ersten Impulsprojekt des FreYinvest-Ansatzes vorangetrieben. Die Stadt beabsichtigt das zentral gelegene Areal Stadtplatz 5-9 neu zu entwickeln und nachzuverdichten. Hier soll der bestehende Wohnungsbestand mit Gewerbeeinheit im vorderen Bereich zur Hauptverkehrsstraße saniert und für Wohnprojekte im Alter umgenutzt werden. Im rückwärtigen Bereich ist eine Parkscheune vorgesehen. Bei der



Verkauf, Wohnen

Nebengebäude

Nebengebäude, Garten

Parkscheune



Der Umbau der Traditionsgaststätte Veicht mit Neugestaltung des benachbarten Kirchplatzes wurden bereits vor „Ort schafft Mitte“ projektiert.

Finanzierung der baulichen Umsetzung soll die FreYinvest GmbH eine maßgebliche Rolle einnehmen. Es ist vorgesehen, dass die Gesellschaft das Kapital investitionsbereiter Privatpersonen bündelt, die Immobilien erwirbt und sie anschließend in enger Kooperation mit der Stadt entwickelt. Die Kommune übernimmt mit Unterstützung der Städtebauförderung investitionsvorbereitende Aufgaben, schaltet sich in die Verhandlungen mit den Eigentümern ein und übernimmt generelle Koordinations- und Verwaltungsaufgaben.

Derzeit werden seitens der Stadt Verhandlungen mit den Eigentümern der

betreffenden Immobilien für das Impulsprojekt Stadtplatz 9 geführt. Potenzielle FreYinvest-Investoren stehen für die Finanzierung des Vorhabens bereit.

Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt, im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ zwei innerstädtische Brachflächen zu entwickeln. Prioritär soll in naher Zukunft die „Brachfläche Froschau“ am südöstlichen Rand der Kernstadt revitalisiert werden. Geplant ist hier eine Mehrgenerationen-Wohnanlage, die neben dem betreuten Wohnen auch Wohnangebote für junge Familien integriert. Im Zentrum der Wohnanlage ist ein großzügig angelegter öffentlicher

Bürgerpark geplant. Auf der zweiten, ebenfalls derzeit brachliegenden innerstädtischen Entwicklungsfläche soll im Rahmen von „Ort schafft Mitte“ ein Gründercampus entstehen. Über einen Wettbewerb sollen beispielgebende Ideen für neue innerstädtische Wohnformen angeregt werden, die auf der Fläche realisiert werden können.



Lage der geplanten Impulsprojekte in Freyung

3.3 Kemnath

Ortszentrum Kemnath

Landkreis: Tirschenreuth

Regierungsbezirk: Oberpfalz

Einwohner: 5.242 (31.12.2009)

Projekttitle: Erlebniswohnen in der
Altstadt

Größe des Projektgebiets: ca. 42 ha



Leerstehendes Anwesen „Dietl“ im Kernnather Ortskern – vorgesehen als Zentrale für das „Versorgte Wohnen in der Kernnather Altstadt“



Herausforderungen

Die Stadt Kemnath liegt in der nördlichen Oberpfalz, etwa 20 km nordwestlich von Weiden und ist als mögliches Mittelzentrum ausgewiesen. Kemnath hat in den vergangenen Jahren moderate Einwohnerverluste erlebt (-2,5 % zwischen 1999 und 2009) und ist als Sitz mehrerer größerer Betriebe auch für das Umland ein wichtiger Arbeitsplatzstandort.

Das Projektgebiet umfasst den gesamten historischen und unter Ensemble-schutz stehenden Stadtkern Kemnaths, in dem die ursprüngliche Siedlungs- und Parzellenstruktur bis heute erhalten ist. Trotz vielfältiger bereits abgeschlossener Aufwertungsmaßnahmen deuten sich in der Altstadt zunehmende strukturelle Schwächen an. In den kommenden Jahren ist aufgrund von zu erwartenden Betriebsaufgaben und anstehendem Generationswechsel mit einem sprunghaften Anstieg des Leerstands im Stadtkern zu rechnen. Schon heute sind vornehmlich im äußeren Altstadtring mehrere unter Denkmalschutz stehende und ortsbildprägende seit Jahren ungenutzte Gebäude anzutreffen, deren teilweise massiver Sanierungsbedarf aus verschiedenen Gründen bisher seitens der Eigentümer nicht umgesetzt worden ist.

Obgleich im Rahmen eines Stadtmarketingprozesses versucht wird, die Attraktivität der Altstadt und des zentralen Stadtplatzes beispielsweise durch Events zu stärken, ist erkennbar, dass zur Stabilisierung der Strukturen parallel auch neue bzw. alternative Nutzungen im Stadtkern benötigt werden. Da für die Stadt Kemnath ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Übernachtungskapazitäten nachgewiesen worden ist und Ausbaubedarf im Bereich des betreuten Wohnens gesehen wird, wird als Erfolg versprechender Ansatz angestrebt, neue Übernachtungs- und Betreuungsangebote in die historische Bausubstanz im Stadtkern zu integrieren.

Städtebauförderung

Die Stadt Kemnath ist 1986 in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm aufgenommen worden. Seither sind schwerpunktmäßig in der historischen Altstadt vielfältige städtebauliche Ordnungs- und Baumaßnahmen durchgeführt worden. Als Leitprojekt der Stadtsanierung in Kemnath wurde auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts bereits 1990/1991 die Neugestaltung des Stadtplatzes durch verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen (z.B. Begrünung, Stellplatzausweisung,

Außenbewirtung usw.) umgesetzt, um die Attraktivität der Altstadt als Versorgungszentrum zu stärken. Auf der Basis eines kommunalen Förderprogramms konnten zudem in mehreren Fällen private Investitionen unterstützt werden, insbesondere Fassadengestaltungen.

Im Jahr 2004 und zwei Jahre später durch ein ergänzendes Gutachten aktualisiert, hat die Stadt Kemnath ein Kommunales Entwicklungskonzept mit Schwerpunkt „Städtebauliches Einzelhandelsentwicklungskonzept“ (SEEK) erarbeiten lassen. Im SEEK wird u. a. empfohlen, zum Erhalt des Einzelhandelsstandorts Altstadt/Altstadtgürtel die am Ortsrand bestehenden Verkaufsflächen nicht weiter auszubauen.

Profil und Handlungsansätze

Angesichts des erwiesenen Mangels an Hotelleriekapazitäten und der angestrebten Nutzungsalternativen im Stadtkern zielt die von der Stadt Kemnath vorgelegte Konzeption darauf ab, mit einem innovativen Ansatz neue Übernachtungs- und Betreuungsangebote zu generieren und damit gleichzeitig Investitionen in die historische Bausubstanz anzuregen. Unter dem Arbeitstitel „Erlebniswohnen – mit-

Rechts: Geprüfte Leerstandsobjekte in der Kemnather Altstadt für das „Erlebniswohnen in der Altstadt“

Unten links: Saniertes Gebäude einer ehemaligen Brauerei

Unten Mitte: Blick auf den Stadtplatz mit Stadttor im Hintergrund



ten in der Innenstadt: KEM Hotel und Wohnen GmbH“ sollte ein dezentrales Stadthotel entstehen, das über das gesamte Zentrum verteilt sowohl Hotelübernachtungen als auch betreutes Wohnen in individuellem Ambiente und mit historischem Charme anbietet.

Das Management des Angebots – von der Entwicklung von Qualitätsstandards, der Planung und Finanzierung über Vermarktung/Vermietung bis hin zu Reinigung und Instandhaltung – sollte nach der ursprünglichen Konzeption in einer ebenfalls im Stadtkern anzusiedelnden zentralen Rezeption gebündelt werden. Diese Zentrale sollte an die 2010 gegründete kommunale KEM GmbH angegliedert werden, die bisher vor allem in den Bereichen Stadtmarketing und erneuerbare Energien tätig ist.

Mit dem Modellvorhaben werden so-

mit zum einen wirtschaftliche Impulse für die ansässigen Betriebe erhofft, des Weiteren werden aber auch Nachzieheffekte in Form privater Investitionen in die Gebäudesubstanz im direkten Umfeld von Standorten des „Baustein-Hotels“ erwartet.

Stand des Vorhabens

Um die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit des vorgesehenen Konzepts zu überprüfen, aber auch in Frage kommende Gebäude zu eruieren, ist im Jahr 2011 zunächst eine Machbarkeitsstudie beauftragt worden. Diese Studie wurde durch eine interdisziplinäre Expertengruppe erarbeitet und umfasst folgende Bausteine:

- Standortanalyse/architektonisches

Konzept für die zentrale Anlaufstelle (Leuchtturmgebäude),

- Bedarfsermittlung für Tages-, Kurz- und Langzeitübernachtungen,
- Wirtschaftlichkeitsberechnung für Investitionen und Stadtmarketing, Arbeitsgruppen.

Die auf Grundlage belastbarer Annahmen zur erzielbaren Nachfrage/Auslastung durchgeführten Wirtschaftlichkeitsberechnungen lassen den Schluss zu, dass sich der Aufbau eines über die Stadt verteilten Altstadt-hotels mit Kurzzeit-Übernachtungsangeboten selbst mit finanzieller Unterstützung der Städtebauförderung nur sehr schwer nachhaltig kostendeckend realisieren lässt. In der Folge musste das ursprüngliche Konzept zur Stärkung der Altstadt durch ein dezentrales Hotelangebot sowie betreute Wohnangebote modifiziert werden. Ergänzend soll nun der Schwerpunkt im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ auf den Ansatz „Versorgtes Wohnen in der Altstadt“ konzentriert werden. Dafür soll neben den hoteltypischen Kurzzeit-Angeboten eine Integration von Angeboten versorgten Wohnens und Langzeitübernachtungen in der Altstadt erfolgen. Dieser Ansatz setzt voraus, den Wohnraum in der notwendigen Qualität be-





Links: Grundrissplan des Impulsprojektes „Zentrale Anlaufstelle“ im Anwesen „Dietl“

Unten links: Blick auf den Stadtplatz im Winter

Unten Mitte: Leerstandsobjekt in einer Parallelstraße zum Stadtplatz

Unten rechts: Leerstehende Immobilie am Stadtplatz

reitzustellen, Dienstleistungen insbesondere für die Zielgruppe „Senioren“ zu organisieren und zu etablieren sowie übergreifende Koordinierungs- und Informationsangebote aufzubauen. Die diesbezügliche öffentlich-private Arbeitsteilung soll dahingehend ausgestaltet werden, dass Investitionen in den Wohnraum durch Private geleistet werden, während die Organisation und Übernahme von Dienstleistungen für versorgtes Wohnen bei der Stadt liegen sollen.

Die Stadt beabsichtigt dazu, das Anwesen „Dietl“, ein am Eingang zum Stadtplatz gelegenes und ehemals als Reinigung genutztes, Ortsbild prägendes Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf, zu erwerben und unter Beachtung denkmalgeschützerischer und

städtebaulicher Aspekte als Zentrale auszubauen.

Nach der Projektinitiierung und der Gewinnung mitwirkungsbereiter Privater würde die Stadt nach den derzeitigen Überlegungen die Koordination und Übernahme von Dienstleistungen im Bereich des versorgten Wohnens und ggf. hoteltypischen Nutzungen federführend übernehmen sowie das übergreifende Qualitätsmanagement des Angebotes sicherstellen.

Zunächst steht daher die Aktivierung von Privaten und deren Investitionsbereitschaft im Mittelpunkt, wobei der räumliche Schwerpunkt auf die Grundstücke am Stadtplatz gelegt werden soll. Bisher geführte persönliche Gespräche mit den Grundstückseigentümern am Stadtplatz waren durchaus

ermutigend und haben eine grundsätzliche Bereitschaft zum Engagement im Modellvorhaben erkennen lassen.

Die spezifischen Verhältnisse der Eigentümer und Besonderheiten der Objekte erfordern individuelle planerische und finanzielle Konzepte. Daher beabsichtigt die Stadt eine Expertengruppe zu installieren, die den Eigentümern Beratungsleistungen anbietet, insbesondere planerische Vorleistungen sowie die Betreuung bei der Realisierung und Vermarktung. Im Anwesen „Dietl“ sollen zudem nach der Sanierung neben der Zentrale des Kooperationsangebotes auch kleine Appartements und Einzelzimmer untergebracht werden, so dass das Gebäude gleichzeitig auch als praktisches Umsetzungsbeispiel und als Impuls für die erhofften privaten Investitionen fungieren kann.



3.4 Mertingen

Landkreis: Donau-Ries
Regierungsbezirk: Schwaben
Einwohner: 3.808 (31.12.2010)
Projekttitel: „Mittendrin“ in Mertingen
Größe des Projektgebiets: ca. 8 ha

Ortszentrum Mertingen





Blick auf die Großmolkerei (Hintergrund) im Ortszentrum Mertingen

Herausforderungen

Die Gemeinde Mertingen liegt etwa 35 km nördlich von Augsburg im Norden des Regierungsbezirks Schwaben. Im Hinblick auf die Einwohnerzahl ist Mertingen die drittkleinste Modellkommune im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“. Die Gemeinde zeichnet sich jedoch durch ihre vergleichsweise positive Einwohnerentwicklung und eine besondere wirtschaftliche Stärke aus. Mertingen verzeichnet nach einem anhaltenden dynamischen Wachstum erst seit 2006 einen leichten Einwohnerrückgang (-1,7 % bis 2009) und besitzt, gemessen an der Einwohnerzahl, die höchste Arbeitsplatzdichte aller Modellkommunen. Die Gemeinde ist wirtschaftlich wie auch städtebaulich in hohem Maße durch ihren größten Arbeitgeber, eine Großmolkerei geprägt.

Im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ stehen in Mertingen zwei maßgebliche Herausforderungen im Fokus der Aktivitäten. Zum einen soll der ursprüngliche Ortskern wieder zu einem lebendigen und attraktiven Mittelpunkt der Gemeinde entwickelt werden. Gegenwärtig machen leerstehende, teilweise auch verfallende Gebäude, Brachen und untergenutzte Flächen mehr als die Hälfte der Grundstücksflächen im Projektgebiet am zentralen Zehentplatz

aus. Eine besondere Rolle spielt dabei das als Produktionsstätte seit längerem aufgegebene Werk I der Molkerei. Zusätzlich beeinträchtigen ungünstige Straßen- und Wegeverbindungen die Entwicklungsmöglichkeiten im Ortskern.

Als zweite, allerdings nachgeordnete Problemstellung des Vorhabens treten in der Ortsmitte und in den angrenzenden Bereichen in erheblichem Umfang Leerstände landwirtschaftlicher Gebäude auf. Hier gilt es Handlungsansätze und Nutzungsoptionen für die betreffenden Immobilien abzuklären, um den negativen Ausstrahlungseffekten zu begegnen.

Städtebauförderung

Die Gemeinde Mertingen gehörte mit der interkommunalen Kooperation „Unterer Schmitter- u. Lechraum“ zu den ersten Kommunen, die 2010 in das neue Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Kleinere Städte und Gemeinden – Überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen worden sind. Zu den ersten geplanten Maßnahmen zählt die Generalsanierung einer ortsbildprägenden Brauereigaststätte mit Übernachtungsmöglichkeiten und Anbau eines Bürgersaals

im Ortskern. Die Fertigstellung des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts wird in Kürze erwartet. Das Projektgebiet „Ort schafft Mitte“ ist in die Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung nach §141 BauGB eingebunden.

Profil und Handlungsansätze

Das vorrangige Ziel der Modellkommune Mertingen besteht in der Schaffung einer Gemeinschaft und Identifikation stiftenden, stark frequentierten Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität und aktiv zu nutzenden Freiräumen. Es ist eine grundlegende Neuordnung und Inwertsetzung des Projektgebiets vorgesehen, die sukzessive anzusiedelnde und zu entwickelnde neue Nutzungen beinhaltet. Im Zuge der Projektumsetzung soll der gut erschlossene Zehentplatz zu einem attraktiven Dorfplatz ausgebaut werden, dessen Umfeld durch eine lebendige Mischung aus vielfältigen zielgruppenspezifischen Wohnangeboten, Ladengeschäften und Dienstleistungen, Gemeinbedarfs-, Sozial und Kultureinrichtungen geprägt ist.

Aufgrund der Größe des Gebietes und der Eigentumsverhältnisse soll die neue Mertinger Ortsmitte in einer



Werk I der Molkerei im Ortskern Mertingens

öffentlich-privaten Partnerschaft entwickelt werden. Die Molkerei prüft derzeit im Rahmen einer kooperativ erarbeiteten Projektstudie ihre Mitwirkung bei der Ortsmittlenbildung; darüber hinaus wird ein öffentlicher Beteiligungsprozess zur Einbindung der Bevölkerung sowie von örtlichen Organisationen und Vereinen vorbereitet.

Die Gemeinde hat in der Vergangenheit bereits wichtige Grundlagen für die Aktivitäten gelegt: So wurde ein Entwicklungsteam aus Ratsmitgliedern und Verwaltungsmitarbeitern gebildet, das die Überlegungen zur Ortsmittlenentwicklung federführend vorantreibt. Um die Entwicklung in der Ortsmitte steuern zu können, hat die Kommune zudem mehrere für den Revitalisierungsprozess wichtige Schlüsselimmobilien erworben. Des Weiteren werden in Mertingen in interkommunaler Abstimmung keine weiteren dezentralen Einzelhandelsentwicklungen mehr zugelassen.

Stand des Vorhabens

Die angestrebte Neuordnung des Projektgebietes um den Zehentplatz ist ein Schlüsselaspekt im Rahmen der derzeitigen Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Mertingen.

Ein erster Maßnahmenplan sieht die Neuordnung und Aufwertung der öffentlichen Flächen, die Schaffung zielgruppendifferenzierter Wohnangebote und kleiner Gewerbeeinheiten sowie die Konzentration der Verwaltungseinrichtungen der Gemeinde und der Molkerei in diesem Bereich vor. Die Gemeinde beabsichtigt den Standort des Rathauses in das Projektgebiet zu verlegen und möchte gleichzeitig der Molkerei die Möglichkeit geben, die Verwaltungseinrichtungen im Ortskern zu sichern und auszubauen.

Für die städtebauliche und funktionale Neuordnung sind Bodenordnungsmaßnahmen vorgesehen, die den Tausch von Grundstücken der maßgeblichen Liegenschaftseigentümer Gemeinde Mertingen und Molkerei beinhalten. Im Rahmen einer bis Mitte 2012 kooperativ von der Firma und der Gemeinde erarbeiteten Projektstudie werden mögliche städtebauliche und hochbauliche Varianten geprüft. Sollte diese Prüfung bei dem Unternehmen und der Gemeinde zu einem positiven Ergebnis führen, sieht die Projektplanung eine Revitalisierung des Molkerei-Areals, die Umnutzung der ehemaligen Schule zum Rathaus und die Umgestaltung des Zehentplatzes bis 2015 vor.

In der Zwischenzeit konnte die Ge-

meinde Mertingen parallel auf zwei Schlüsselgrundstücken bereits aktiv werden. In der Umsetzung befindet sich das Projekt „Wohnen im Herzen Mertingens am Zehentplatz“. Hier hat sich die Gemeinde ein direkt an den Zehentplatz angrenzendes Gewerbegrundstück durch Zwischenerwerb sichern können, deren Bestandsgebäude sich aus statischen Gründen als nicht mehr sanierungsfähig erwiesen haben. Die Gemeinde hat das Grundstück inzwischen an einen Investor weiterveräußert, der sich dazu verpflichtet hat, das Grundstück nach den Vorstellungen der Gemeinde mit einem Wohnkomplex mit Mietwohnungen und einer gewerblichen Einheit im Erdgeschoss neu zu bebauen.

Auf einem zweiten im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstück beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung eines Ärztehauses zu initiieren. Potenzielle private Investoren haben bereits ein sehr konkretes Interesse für das Projekt erkennen lassen, dass derzeit konzeptionell und planerisch vorbereitet wird. Die Gemeinde verfolgt auch hier den Ansatz, ihre städtebaulichen und funktionellen Vorstellungen über privatrechtliche oder städtebauliche Verträge mit dem Investor abzusichern.

Des Weiteren führt die Stadt derzeit

Rechts: Maßnahmenkonzept für die Ortsmitte von Mertingen (Ausschnitt)
Mitte: Von der Molkerei aufgegebenes „Werk1“



Grundstücksverhandlungen mit Immobilieneigentümern an der zentral durch die Ortsmitte verlaufenden Fuggerstraße. Die Gemeinde plant hier eine Straßenverlegung, um die angrenzenden öffentlichen Bereiche gestalterisch aufwerten zu können.



Erste Eindrücke von der Umsetzung des Impulsprojektes „Wohnen im Herzen Mertingens“

Modell der generalsanierten Gaststätte mit Saalanbau (Projekt außerhalb von „Ort schafft Mitte“)



Landkreis: Kronach
Regierungsbezirk: Oberfranken
Einwohner: 2.895 (31.12.2010)
Projekttitle: Mitwitz auf den Punkt gebracht
Größe des Projektgebiets: ca. 42,5 ha

Ortszentrum Mitwitz





Rathaus Markt Mitwitz

Herausforderungen

Der Markt Mitwitz liegt im Südwesten des Landkreises Kronach und grenzt im Norden an das Land Thüringen. Mit der südlichen Nachbargemeinde Schneckenlohe bildet die Marktgemeinde die Verwaltungsgemeinschaft Mitwitz.

Mitwitz hat wie Oberfranken insgesamt in den vergangenen Jahren erhebliche Einwohnerrückgänge (-5,3 Prozent zwischen 2000 und 2009) hinnehmen müssen, verfügt aber über attraktive bauliche und gärtnerische Anlagen (z.B. historisches Wasserschloss, Oberes Schloss) und weist mit regelmäßig rund 35.000 Übernachtungen im Jahr und mehreren größeren Beherbergungsbetrieben eine überdurchschnittliche Tourismusintensität auf.

Mitwitz hat sich um die Teilnahme im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ beworben, um die bereits eingeleiteten Weichenstellungen zur Stärkung und Wiederbelebung der Ortsmitte durch den Aufbau eines kommunalen Entwicklungsfonds zu fördern.

Die strukturellen Problemlagen im historischen Ortskern von Mitwitz treten durch eine Häufung von vornehmlich gewerblichen Branchen und Leerständen entlang der ehemaligen Marktstraße, der Hauptverkehrsstraße

durch den Ort (B303 alt) offen zu Tage. Leerstände wie auch der vielfach vernachlässigte Zustand der ursprünglich überwiegend landwirtschaftlich oder handwerklich genutzten Gebäude und Grundstücke beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte und schwächen somit zugleich die für die Marktgemeinde wichtige touristische Attraktivität.

Städtebauförderung

Wie das Gros der Modellkommunen des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ erhält auch Mitwitz Fördermittel aus dem Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West des Bundes und der Länder. Die Marktgemeinde ist 2009 in das Programm aufgenommen worden; im ersten Quartal 2011 wurde das unter intensiver Bürgerbeteiligung erarbeitete Städtebauliche Entwicklungskonzept im Entwurf fertig gestellt.

Kerngedanke des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist es, die besonderen Potenziale des Marktes Mitwitz durch ein städtebauliches und wirtschaftliches Leitbild „Künstler- und Handwerkerdorf“ auszuschöpfen. Das Zielsystem des Konzepts fokussiert räumlich auf die Ortsmitte und sieht neben städtebaulichen Maßnahmen

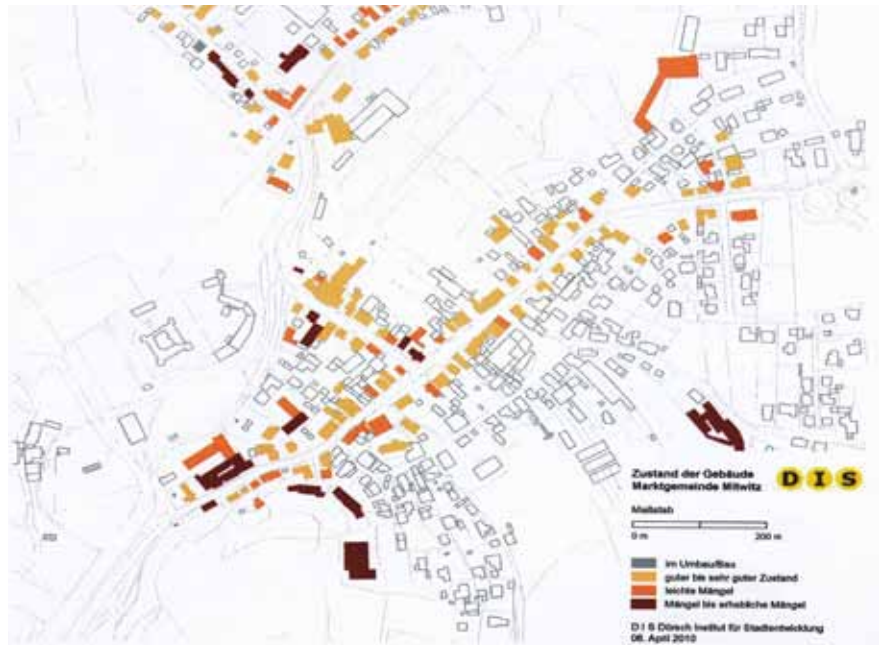
und einer Stärkung des örtlichen Gewerbes auch Entwicklungsmaßnahmen in den Bereichen Kultur und Tourismus vor. Als Einzelmaßnahmen sind u.a. die Neugestaltung und Aufwertung der Ortsdurchfahrt und die Neuordnung des Zugangs zum Schloss vorgesehen. Bereits im Jahr 1995 sind erstmals unter Inanspruchnahme des Bayerischen Programms vorbereitende städtebauliche Untersuchungen in Mitwitz beauftragt worden, die u.a. in eine Aufwertung des Rathausvorplatzes mündeten.

Profil und Handlungsansätze

Um die Ortsmitte wieder zu beleben und aufzuwerten sollen in Mitwitz verschiedene Wege gegangen werden. Der Aktivitätsschwerpunkt im Kontext des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ soll dabei auf der Entwicklung und dem Einsatz eines „eigenverantwortlichen kommunalen Entwicklungsfonds“ liegen, in den neben der Marktgemeinde auch Private eingebunden werden sollen.

Ursprüngliches strategisches Ziel der Einrichtung des Kommunalen Entwicklungsfonds war es, eine Organisation zu entwickeln, die vielfältige Aufgaben im Hinblick auf die Pflege, Neuordnung und Weiterentwicklung von leerste-

Kartierung von Gebäudemängeln in Mitwitz



henden bzw. sanierungsbedürftigen Häusern und brachliegenden Grundstücken übernehmen kann. Dabei soll auf öffentliche Mittel (u.a. Fördergelder) wie auch auf Kapital und Immobilien Privater zurückgegriffen werden, durch immobilienwirtschaftliche Aktivitäten aber auch auf eigene finanzielle Rückflüsse. Konkret sollte der Entwicklungsfonds nach den konzeptionellen Vorüberlegungen in die Lage versetzt werden, Immobilien zu erwerben oder (z.B. als Schenkungen) entgegenzunehmen und zu veräußern. Zudem sollen damit objektbezogene Entwicklungskonzepte erarbeitet werden und Bau- bzw. Rückbaumaßnahmen umgesetzt, Liegenschaften verwaltet (z.B. bei Zwischennutzungen) und Eigentümer bei der Erhaltung Ihres Anwesens unterstützt werden.

Stand des Vorhabens

Der Markt Mitwitz hat im Dezember 2010 als erste Modellkommune der Initiative „Ort schafft Mitte“ eine Bewilligung für die Einrichtung eines kommunalen Entwicklungsfonds erhalten. Im Jahr 2011 konnten mit Hilfe des Fonds durch den Erwerb von zwei Schlüsselimmobilien wichtige Weichenstellungen für die Entwicklung der Ortsmitte vorgenommen werden. Hinsichtlich

der vorgesehenen öffentlich-privaten Kooperation haben sich konzeptionelle Anpassungsbedarfe dahingehend ergeben, dass weitreichende immobilienwirtschaftliche Aktivitäten bis hin zum Erwerb und zur Veräußerung von Immobilien nicht mehr prioritär verfolgt werden. Stattdessen sollen ab Frühjahr 2012 im Rahmen eines öffentlich-privaten Projektfonds Aktivitäten eines „Dorfhausmeisters“ finanziert werden. Immobilienbezogene Managementaufgaben werden bis auf weiteres durch die Kommune in Kooperation mit dem Stadtumbaumanagement wahrgenommen.

Durch den Einsatz des Instruments Kommunaler Entwicklungsfonds konnte der Markt Mitwitz wichtige Handlungsoptionen für den Ortsmittenprozess absichern. Das erste Impulsprojekt befindet sich bereits in einer fortgeschrittenen Planungsphase. Es handelt sich dabei um ein zentral gelegenes und ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen an der Hauptverkehrsachse Kronacher Straße. Der Markt konnte in einen konstruktiven Dialog mit den lokalen Akteuren und insbesondere den Eigentümern der benachbarten Grundstücke treten, um Nutzungsszenarien für die Fläche zu entwickeln. Mit drei investitionsbereiten Akteuren konnte bereits ein Kon-

sens über die Zielvorstellungen bzw. Nutzungen und die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung erzielt werden. Die privaten Bauherren verfolgen die Absicht, neben Wohnnutzung eine Arztpraxis sowie eine logopädische Praxis am Standort anzusiedeln.

Ein mittlerweile vorliegendes architektonisches und städtebauliches Konzept sieht vor, sowohl das Wohnhaus als auch die angrenzende Scheune zu erhalten und nach Teilrückbau, Sanierungen und eventuellen Ergänzungen als Geschäfts- und Wohnhaus mit Praxisräumen zu nutzen. Die beiden Immobilien sollen nach durchgeführter Grundstücksneuordnung an die privaten Investoren veräußert werden.

Um die Entwicklungsziele des Marktes für den städtebaulichen Bereich bei der Sanierung der Objekte durch private Investoren zu sichern, soll der Erwerb der Objekte an einen städtebaulichen oder privatrechtlichen Vertrag gekoppelt werden. Der sich durch die Gebäudekonstellation zur Hauptverkehrsstraße hin öffnende Platz soll im Eigentum des Marktes Mitwitz verbleiben und künftig öffentlich genutzt werden. Unter dem Projekttitel „Mitwitz auf den Punkt gebracht“ ist vorgesehen, die Freifläche baulich neu zu gestalten und zu bespielen und sie somit zum identifikationsstiftenden räumlichen Mittelpunkt des

Rechts: Vom Markt Mitwitz erworbene Immobilie in zentraler Lage zur Entwicklung eines Standortes für eine Arzt- und Logopädiepraxis sowie Wohnnutzung
Mitte: Die ehemalige Kinderwagenproduktionsstätte an der Coburger Straße



Ortes zu entwickeln.

Ein zweites Impulsprojekt wird im Zusammenhang mit der Gewerbebranche einer ehemaligen Kinderwagenfabrik am Ortseingang von Mitwitz, ebenfalls an der Coburger Straße, verfolgt. Durch den Rückbau von Gebäuden könnten historische Blickbeziehungen zum Wasserschloss wiederhergestellt werden, zudem ergäbe sich die Möglichkeit, den Hochwasserbereich der Föritz freizustellen. Das frühere „Alte Werkstattgebäude“ der Fabrik wird dagegen als erhaltenswert angesehen; es könnte beispielsweise gastronomisch genutzt werden.

Im Rahmen des Ortsmittenprozesses ist in Mitwitz eine umfassende Aktivierungskampagne Privater vorangetrieben worden. Um die Bürger für städtebauliche Entwicklungspotenziale zu sensibilisieren, über die Aktivitäten im Modellvorhaben zu informieren und zur aktiven Beteiligung am Prozess zu motivieren, hat der Markt eine Öffentlichkeitskampagne mit Bannern und Transparenten an prägnanten Stellen des Ortes initiiert.



Banner zum „Ort schafft Mitte“-Prozess in Mitwitz

3.6 Röttingen

Landkreis: Würzburg

Regierungsbezirk: Unterfranken

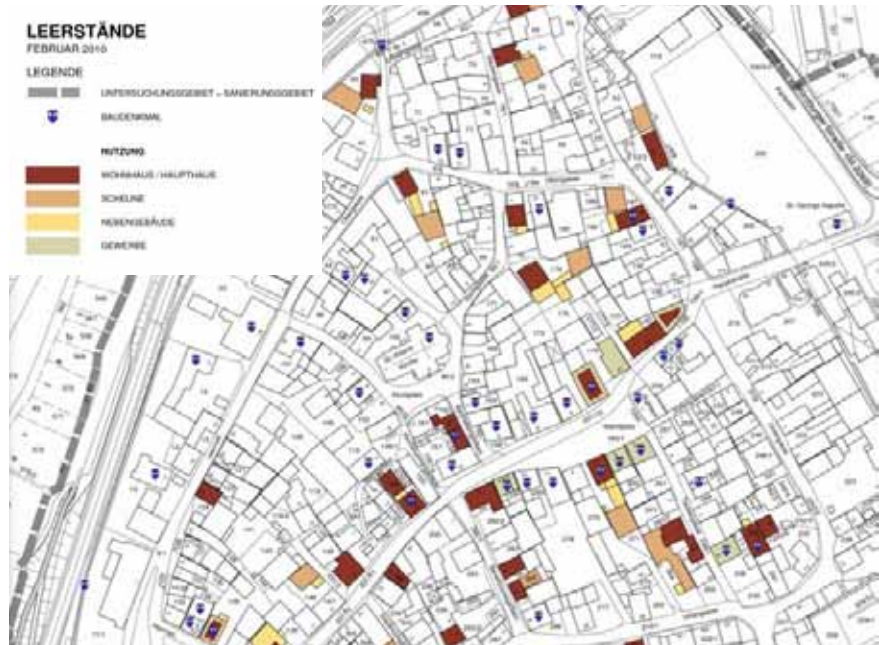
Einwohner: 1.657 (31.12.2010)

Projekttitle: Spielscheune am Jakobsturm auf dem ehemaligen Anwesen Erbsengasse 1 sowie unterschiedliche private Modernisierungsmaßnahmen im Hinblick auf Wohn-, Gastronomie-, Kultur und Sozialangebote als Teil eines umfangreichen Leerstandsmarketings

Größe des Projektgebiets: ca. 26 ha

Siedlungsstruktur der Stadt Röttingen





Kartierung der Leerstände in der Ortsmitte von Röttingen

Herausforderungen

Die Landstadt Röttingen (Landkreis Würzburg) liegt im Taubertal im äußersten Süden des Regierungsbezirkes Unterfranken an der Grenze zu Baden-Württemberg.

Von einer vollständig erhaltenen Stadtmauer umgeben, ist die unter Ensembleschutz stehende Röttinger Altstadt durch eine eindrucksvolle und weitgehend unveränderte historische Siedlungs- und Gassenstruktur geprägt. Mehr als 40 Gebäude im Bereich der Röttinger Altstadt sind zudem als Einzeldenkmäler geschützt.

In den vergangenen Jahren ist die Röttinger Altstadt durch erhebliche Funktionsverluste und Abwanderungstendenzen gekennzeichnet gewesen, die mit dem markanten Anstieg der Anzahl leerstehender Wohn- und Geschäftsgebäude vor allem seit der Jahrtausendwende und rückläufiger Investitionsbereitschaft der Eigentümer einhergingen. In besonderem Maße sind Baudenkmäler und ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude von Leerstand und Verfall betroffen. Die einzige größere Freifläche des Projektgebietes ist der von vielfach ungenutzten und verfallenden Fachwerkhäusern gesäumte, mehr als 700 Jahre alte Marktplatz.

Ermutigt durch verschiedene erfolgreiche Sanierungen in der jüngeren Vergangenheit, hofft die Stadt Röttingen durch ihre Beteiligung am Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ zusätzliche private Investitionen in die Altstadt lenken zu können und somit die Abwärtsspirale aus Abwanderung und Investitionszurückhaltung zu durchbrechen. Für verschiedene ortsbildprägende Gebäude konnten bereits potenzielle Investoren gefunden und Nutzungskonzepte vorbereitet werden.

Städtebauförderung

Die Stadt Röttingen ist 2001 in das Bund-Länder Grundprogramm und im Sommer 2009 in das Bund-Länderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden. Im Jahr 2011 wurde ein Wechsel in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ der Städtebauförderung vorgenommen. Im integrierten Handlungskonzept (IHEK) zur Programmumsetzung wird ein Leitbild formuliert, das neben der Betonung der regionalen Zentrumsfunktion Röttingens und dem Anspruch einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität insbesondere auch die große Bedeutung der Weiterentwicklung von Einzelhandels-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangeboten anspricht, nicht zuletzt im Hin-

blick auf die touristische Attraktivität der Stadt.

Eines der Leitprojekte in der ersten Umsetzungsphase ist der Umbau der ehemaligen Zehntscheune der oberhalb der Altstadt gelegenen mittelalterlichen Festungsanlage Burg Brattenstein als „Haus der Generationen“, das seit der Einweihung im Herbst 2011 u.a. Räume für Veranstaltungen, soziale Angebote, Vereinsaktivitäten und die Volkshochschule bietet. Darüber hinaus ist bereits im Herbst 2010 auf Grundlage einer unter umfassender Beteiligung der Bevölkerung entwickelten Planung unmittelbar südlich der Röttinger Altstadt eine Naherholungszone fertig gestellt worden, die u.a. einen für Kinder und Jugendliche erlebbaren Wasserbereich erschlossen hat.

Profil und Handlungsansätze

Röttingen hat in der Vergangenheit zwar beträchtliche Einwohnerverluste erlitten (minus acht Prozent seit 1999), konnte zuletzt aber eine solide wirtschaftliche Basis entwickeln: Die Arbeitslosigkeit ist gering und die Stadt weist stabile Arbeitsplatzzahlen mit einem beträchtlichen Pendlerüberschuss auf. Röttingen ist zudem als baukulturell reizvolle Weinstadt bekannt und er-

Leerstehende Immobilien in der Ortsmitte von Röttingen, links „Fränkischer Hof“



fährt insbesondere durch die seit 1984 jährlich stattfindenden Theaterfestspiele überregionale Aufmerksamkeit.

Die Verantwortlichen der Stadt sehen daher besonderes Potenzial in einem Ansatz, der öffentliche Vorleistungen vor Ort mit überregional gerichteten Kommunikationsaktivitäten verbindet: Die Strategie Röttingens sieht vor, flankiert durch Mittel der Städtebauförderung einerseits attraktivitätssteigernde Investitionen der Kommune zu erleichtern, insbesondere aber auch investitionsbereite Auswärtige zu Erwerb und Sanierung von Gebäudesubstanz in der historischen Altstadt anzuregen. Dadurch soll die Aufenthalts- und Lebensqualität im Zentrum verbessert und über eine Stärkung der Bewohner- und Eigentümerstruktur auf eine nachhaltige Auslastung der Infrastrukturen hingewirkt werden.

Schwerpunkte der anstehenden Aktivitäten in der Modellkommune Röttingen werden zum einen darin liegen, die Überlegungen bezüglich in Frage kommender Gebäude weiterzuführen und zu vertiefen und dabei jeweils Rolle und Interesse der Kommune zu klären (u.a. Nutzungsoptionen, potenzieller Zwischenerwerb oder Ankauf durch die Kommune usw.). Zum anderen ist vorgesehen die Möglichkeiten des

Modellvorhabens dazu zu nutzen, differenzierte Zielgruppendefinitionen für potenziell investitionsbereite Personen zu entwickeln und darauf abgestimmte Kommunikationsansätze zu erarbeiten und zu erproben.

Stand des Vorhabens

In der Modellkommune Röttingen sind beträchtliche Fortschritte im Ortsmitteprozess zu verzeichnen. So konnten nicht nur die Planungen für öffentliche Investitionen in der Altstadt erheblich vorangebracht, sondern auch erste Erfolge bei dem Bemühen verzeichnet werden, private Investoren für Schlüsselgebäude in der Ortsmitte Röttingens zu gewinnen.

Im Hinblick auf öffentliche Vorleistungen der Stadt Röttingen ist zunächst das Leitprojekt „Umgestaltung des Marktplatzes“ anzusprechen. Die unter Einbindung der Bevölkerung im Rahmen von Bürgerworkshops erarbeiteten Planungen sind vom Stadtrat beschlossen worden, und der Baubeginn des Vorhabens, das auch die Sanierung der Hauptstraße beinhaltet, ist für die zweite Jahreshälfte 2012 geplant. Mit der Umgestaltung des Marktplatzes und der damit verbundenen Aufwertung des Standortes erhofft sich die Stadt

eine Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften, insbesondere von Gastronomieangeboten sowie weitere private Investitionen in die Gebäude am Marktplatz.

In einem direkt an die Stadtmauer angrenzenden, leerstehenden Gebäudekomplex soll in einem zweiten Röttlinger „Ort schafft Mitte“-Impulsprojekt eine Spielscheune entstehen. Dafür wird das baufällige Wohnhaus abgerissen, während die gut erhaltene Scheune mit öffentlichen Mitteln saniert und zu einem Indoor-Spielplatz umfunktioniert wird.

Fortschritte deuten sich überdies bei den Bemühungen der Stadt an, das Tourismuspotenzial Röttingens auszubauen und weiterzuentwickeln. Zum einen bestehen konkrete Planungen, im derzeit leerstehenden, im Eigentum der Stadt befindlichen Julius-Echter-Stift, einem denkmalgeschützten ehemaligen Spital mit Spitalkirche, Übernachtungsmöglichkeiten und eventuell auch ein gastronomisches Angebot anzusiedeln. Aktuell werden Finanzierungsmöglichkeiten geprüft und Verhandlungen mit potenziellen Pächtern geführt.

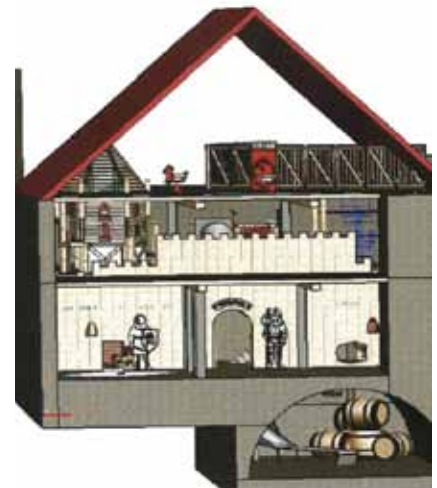
Des Weiteren haben Gespräche mit potenziellen Investoren die Hoffnung genährt, den seit längerem leerstehen-

Gebäude für das Impulsprojekt „Spiele-scheune“



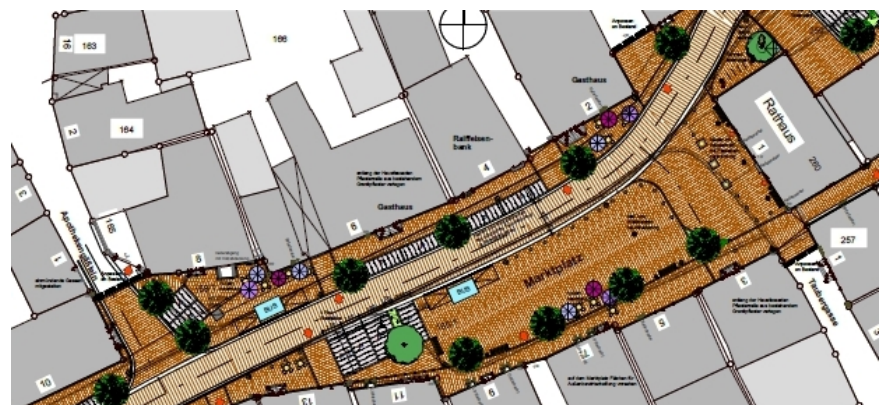
den „Fränkischen Hof“ am Marktplatz, einem im Privateigentum befindlichen denkmalgeschützten Gasthof aus dem 18. Jahrhundert, revitalisieren zu können. Darüber hinaus konnte für die über 300 Jahre alte, ehemalige Schneidmühle nach intensiven Bemühungen ein Investor aus Italien gefunden werden. Dieser hat das Ortsbild prägende Gebäude von der Stadt erworben, um es mit privaten Mitteln zu einem italienischen Restaurant mit Gästezimmern sowie einer Verkaufsstätte italienischer Produkte umzunutzen.

Um die Erfolge zu verstetigen und auszuweiten und mehr lokale Akteure einzubinden, wird eine wesentliche zukünftige Herausforderung darin liegen, die strategische Ebene in den Mittelpunkt zu rücken, z.B. mit langfristigen Konzeptionen und Anreizsystemen für private Eigentümer und zur Gewinnung von Investoren. Erste Ansätze liegen in Überlegungen zur Erarbeitung einer Zukunftskartierung mit Neuordnungskonzept sowie im Aufbau eines Grundstücksfonds.



Mitte: Skizze und Querschnitt zum Impulsprojekt „Spiele-scheune“

Rechts: Vorentwurf Umgestaltung Marktplatz (Ausschnitt)



3.7 Schnaittach

Markt Schnaittach, Ortsmitte

Landkreis: Nürnberger Land

Regierungsbezirk: Mittelfranken

Einwohner: 7.942 (31.12.2010)

Projekttitle: Bürgerstiftung als Akteur
in der Sanierung

Größe des Projektgebiets: ca. 19 ha



Pilotprojekt Nürnberger Straße 18/20,
Scheune



Herausforderungen

Die Marktgemeinde Schnaittach liegt im nordöstlichen Mittelfranken, an der BAB 9, nordöstlich von Lauf a. d. Pegnitz. Schnaittach wurde 1011 erstmals urkundlich erwähnt, konnte demnach im Jahr 2011 auf eine 1000jährige Geschichte zurückblicken. Aufgrund seiner ausgeprägten negativen Pendlerbilanz ist Schnaittach in erster Linie ein Wohnstandort, verzeichnet aber seit kurzem stärkere Einwohnerverluste (minus drei Prozent im Zeitraum 2006 - 2009). Das Projektgebiet befindet sich im Ortskern des Hauptortes, dessen historischer Grundriss sich noch heute anhand der Siedlungsstruktur gut nachvollziehen lässt. Trotz verschiedener Sanierungsmaßnahmen und einer Innenorientierung im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung ist der Schnaittacher Ortskern durch beträchtliche strukturelle und städtebauliche Defizite gekennzeichnet, die in besonderem Maße die mehr als 60 denkmalgeschützten Gebäude betreffen. Während entlang des neu gestalteten Marktplatzes eine vergleichsweise stabile Situation mit einem recht guten Nahversorgungs-Branchenmix vorhanden ist, treten Sanierungsbedarfe und Leerstände vor allem in Randlage zum Ortskern offen zu Tage.

Die Stärkung der Ortsmitte wird in Schnaittach daher als zentrale Zukunftsaufgabe gesehen, wobei ein wichtiger strategischer Baustein in der Weiterentwicklung der sozialen Infrastrukturangebote sowie neuer Wohnformen in der Ortsmitte liegt. Aufgrund der mittel- bis langfristig absehbar angespannten kommunalen Haushaltssituation strebt die Marktgemeinde an, in zunehmendem Maße private Partner in den Entwicklungsprozess einzubeziehen.

Städtebauförderung

In Schnaittach werden seit etwa 20 Jahren mit Hilfe der Städtebauförderung unterstützte Aktivitäten durchgeführt, die in besonderer Weise der Stärkung des Ortskerns zugute kamen. Als abgeschlossene Leitprojekte der Städtebauförderung in Schnaittach sind die Sanierung und der Umbau des Rathauses und des Museums sowie die im Herbst 2010 vollendete Neugestaltung des Marktplatzes zu nennen, der eine intensive Beteiligung der Bevölkerung und der Geschäftsleute vorausging. Derzeit befindet sich die Neugestaltung des am Rande des Ortskerns gelegenen Bürgerweiherareals in der Umsetzung. Bereits seit 2005 werden private Investitionen an der Gebäude-

substanz durch ein Kommunales Förderprogramm in Kombination mit einer Förderberatung unterstützt.

Im Jahr 2010 ist Schnaittach in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen worden.

Profil und Handlungsansätze

Der Markt Schnaittach beabsichtigt, der Stärkung des Ortskerns durch die sukzessive Revitalisierung von Schlüsselimmobilien zusätzliche Impulse zu geben. Um zu diesem Zweck verstärkt privates Engagement zu aktivieren und gleichzeitig eine hohe Identifikation der Bürger sicherzustellen, zielte das ursprüngliche Konzept der Modellkommune Schnaittach darauf ab, die im Jahr 2008 gegründete Bürgerstiftung „Stiftung LebensWerte Schnaittach“ als maßgeblichen Akteur des Sanierungsprozesses zu installieren. Die Bürgerstiftung hat sich bisher vorrangig für die Sanierung des Schnaittacher Freibades engagiert, gemäß Satzung zählt aber auch die Denkmalpflege (u. a. Bau- und Bodendenkmale) zum Stiftungszweck.

Als erstes Modellprojekt ist in Schnaittach ein größerer historischer Gebäudekomplex (Nürnberger Straße 18/20,

Die Objekte Nürnberger Straße 18/20 und Scheune aus der Luft



vgl. Foto) ausgewählt worden, der ein denkmalgeschütztes Giebelhaus mit Fachwerkobergeschoss aus dem 17./18. Jahrhundert, ein weiteres Wohngebäude mit gleichem Entstehungszeitraum, eine große Scheune mit Hopfengauben und einen rückwärtigen Garten umfasst. Die Anwesen befinden sich bereits im Eigentum des Marktes Schnaittach und könnten nach Neuordnung, Sanierung und Ausbau beispielsweise für altenbezogene Wohn- und Serviceangebote genutzt werden.

Stand des Vorhabens

In der ersten Umsetzungsphase des Modellvorhabens richteten sich die Aktivitäten der Modellkommune vorwiegend auf die objektbezogenen Planungen des ersten Impulsprojektes Nürnberger Straße 18/20 sowie auf die Klärung, wie die Bürgerstiftung zur Finanzierung des Projektes zum Einsatz kommen kann. Für das Objekt „Nürnberger Straße 18/20“ wird die Realisierung eines Mehrgenerationenhauses verfolgt. Die Planungen sehen vor, einen Teil des Gebäudes abzureißen und in einem Ersatzbau sowie dem verbleibendem denkmalgeschützten Vorderhaus barrierearme Wohneinheiten zu errichten. In der bestehenden Gewer-

beeinheit im Erdgeschoss könnte nach einer Zwischennutzung als Projektbüro für Ausstellungen und Arbeitsgruppentreffen ein Stützpunkt für Seniorendienstleistungen entstehen. Die angegliederte Scheune könnte danach als Begegnungsstätte zu einem offenen Gemeinschafts- und Veranstaltungsraum umgebaut werden.

Inwieweit die Bürgerstiftung in diesem Projekt als Bauherr zur Finanzierung des Projektes herangezogen werden kann, wird noch geprüft. Die Regierung von Mittelfranken hat Ende des Jahres 2011 beispielhaft mehrere Finanzierungsmodelle unter Einbeziehung der Städtebauförderung und in Kombination mit der Wohnraumförderung für den Bauabschnitt „Vorderhaus“ geprüft. Aufgrund fehlenden Eigenkapitals könnte die Stiftung nur über den Zufluss von Fremdkapital aktiv werden.

Um in einem überschaubaren Zeitraum sichtbare Erfolge und damit die gewünschte Initialwirkung zu erzielen, werden derzeit weitere Organisations- und Finanzierungswege geprüft:

Bürgerbeteiligungsfonds:
Eine Option liegt in einem Bürgerbeteiligungsfonds, der als Kapitalsammelplattform dienen könnte. Die Prüfung bezieht sich darauf, welche insbesondere steuerlichen Vorteile sich für

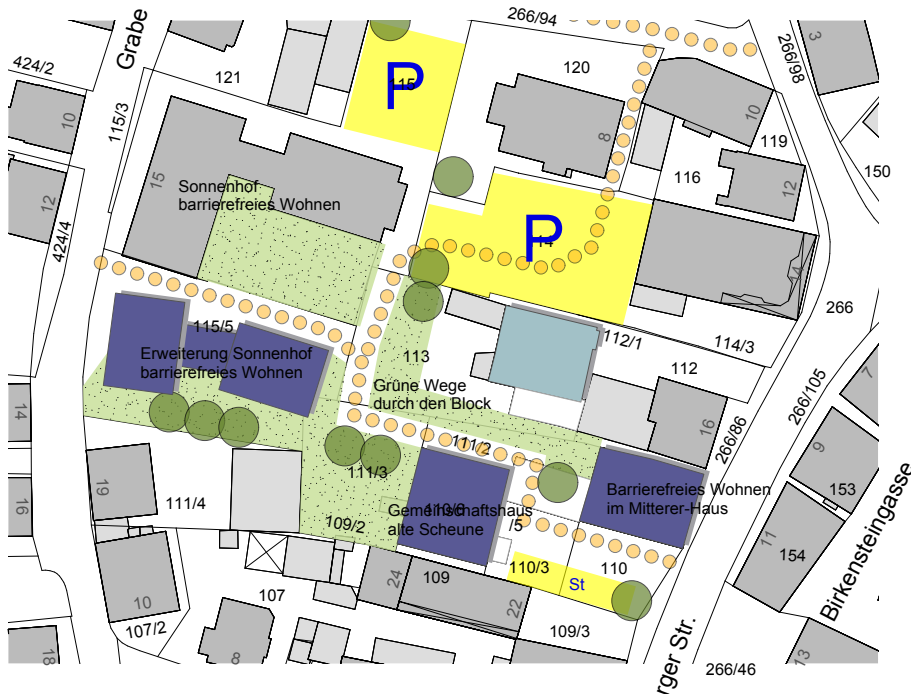
private Anleger ergäben und ob die klassische Städtebau- und Wohnraumförderung zusätzlich eingesetzt werden könnte.

Privater Investor:

Die Gemeinde hat Kontakt aufgenommen zu einem Unternehmen, das bereits mehrere Bestands- bzw. denkmalgeschützte Gebäude zu altengerechten Immobilien umgebaut hat. Dieses Unternehmen erwägt einen Einstieg in die

Historische Aufnahme des Hauses Nürnberger Straße 18





Planungen zum „Mehrgenerationenhaus“ für das Pilotprojekt Nürnberger Straße 18/20

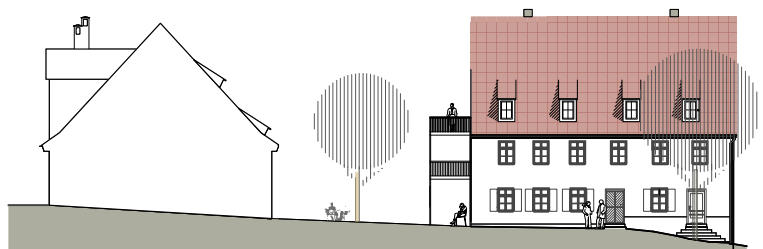
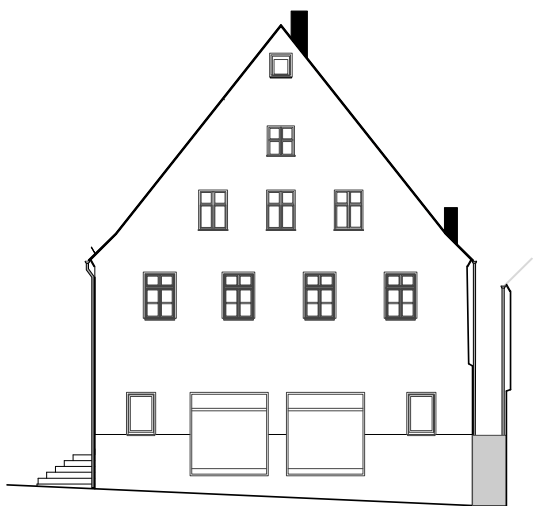
Projektierung und Umsetzung.

Eigentümer der benachbarten Immobilie als Investor:
 In unmittelbarer Nachbarschaft liegt eine altengerechte Wohnanlage, deren Eigentümersituation sich kürzlich verändert hat. Mit dem neuen Haupteigentümer wurde Kontakt aufgenommen, ob ein Interesse an der eigenständigen oder mit der Gemeinde gemeinsamen Entwicklung des Komplexes Nürnber-

ger Straße 18/20 besteht.

Die Entscheidung über das weitere Vorgehen soll spätestens im Sommer 2012 getroffen werden. Die Planungen sehen vor, dass die Umsetzung von einer Lenkungsgruppe begleitet wird, der neben der Bürgerstiftung Vertreter des Gemeinderates, der Verwaltung, der Bürgermeister und das beauftragte Planungsteam angehören sollen. Interessierte Bürger sollen über Arbeitskreise

in das Vorhaben einbezogen werden. Flankierend zum Modellvorhaben wird in Schnaittach derzeit ein seniorenpolitisches Konzept erarbeitet, in dem u. a. Potenziale zur Realisierung weiterer altengerechter Wohnprojekte in der Ortsmitte dargestellt werden sollen.



Skizze eines möglichen Umbaus des Gebäudes Nürnberger Str. 18/20, Ansicht Süd und Ost

3.8 Schrobenhausen

Altstadt Schrobenhausen

Landkreis: Neuburg-Schrobenhausen

Regierungsbezirk: Oberbayern

Einwohner: 15.984 (31.12.2010)

Projekttitle: Gründerzentrum Handel
und Dienstleistungen

Größe des Projektgebiets: ca. 15 ha



Leerstehendes ehemaliges Kaufhaus



Herausforderungen

Die im nördlichen Oberbayern, etwa 30 km südlich von Ingolstadt gelegene Stadt Schrobenhausen ist als Mittelzentrum im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen. Sie ist im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ die Kommune mit der bei Weitem höchsten Einwohnerzahl. Schrobenhausen weist bisher eine vergleichsweise stabile Bevölkerungsentwicklung (plus 1,1 Prozent zwischen 1999 und 2009) auf und verzeichnet kontinuierlich wachsende Arbeitsplatzzahlen.

Schrobenhausens Altstadt ist heute noch weitgehend in ihrer historischen Struktur vorhanden. Die Altstadt steht unter Ensembleschutz, zudem werden 69 Gebäude als Einzeldenkmale geführt. Vor allem die in Nord-Süd-Richtung durch das Zentrum verlaufende Lenbachstraße und der Lenbachplatz sind durch kleinteiligen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleister geprägt.

Trotz grundsätzlich günstiger ökonomischer Rahmenbedingungen sind die angesprochenen Bereiche in der historischen Altstadt in zunehmendem Maße von Abwanderung und Leerständen betroffen. Aktuell sind etwa 17 Prozent der Ladengeschäfte und Lokale ungenutzt und es treten zunehmend

Lücken im Einzelhandelsortiment auf.

Bereits seit etwa 15 Jahren steht ein Schlüsselgebäude für die Altstadtentwicklung leer: Ein in den 1960er Jahren erbautes ehemaliges Kaufhaus befindet sich am wichtigen nördlichen Zugang zur Altstadt und wirkt sich durch einen zunehmend ungepflegten Eindruck negativ auf das Umfeld aus. Die Situation wird zusätzlich dadurch beeinträchtigt, dass der Fußgängerverkehr in diesem Bereich durch eine aufgrund des Leerstands besonders abweisend wirkende Ladenpassage geführt wird.

Städtebauförderung

Die Aufwertung des Ortskerns von Schrobenhausen wird seit mehr als 25 Jahren durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt. Auf der Grundlage Vorbereitender Untersuchungen aus dem Jahr 1986 wurde die Altstadt bereits 1988 als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festgelegt.

Im Jahr 2005 ist Schrobenhausen in das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Stadtumbau West“ aufgenommen worden. 2009 wurde das Städtebauliche Entwicklungskonzept fertig gestellt; separate gutachterliche Bausteine entstanden als Konzepte zur Verkehrsführung und zur

Einzelhandelsentwicklung in der Alt- bzw. Innenstadt.

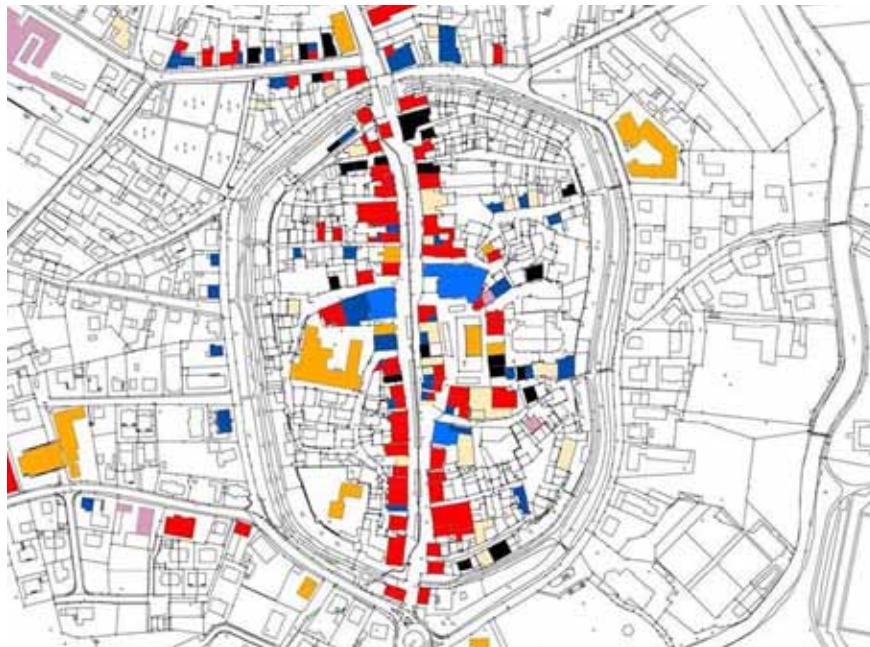
Profil und Handlungsansätze

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Schrobenhausen wird dem Mittelzentrum eine überdurchschnittliche und zuletzt deutlich gestiegene Einzelhandelszentralität bescheinigt. Während beträchtliche Umsatzzuwächse jedoch vorwiegend außerhalb der Innenstadt erzielt werden konnten, haben sich die strukturellen Probleme der Altstadt trotz vergleichsweise günstiger demografischer und ökonomischer Rahmenbedingungen im Einzugsbereich zugespitzt.

In der Modellkommune Schrobenhausen wird daher ein Konzept verfolgt, das der Altstadt einerseits städtebauliche Impulse geben, sich aber auch nachhaltig positiv auf die Anbieterstrukturen im Zentrum auswirken soll und zusätzlich dem verfestigten Leerstand entgegenwirkt.

Die ursprüngliche Kernidee des Projekts war die Einrichtung eines Gründerzentrums für Handel und Dienstleistungen. Die Stadt plante, in Kooperation mit der Stadtmarketing Schrobenhausen eG (SMS), den Ansatz dieses Gründerzentrums im bisher leerstehenden

Kartierung von Gebäudenutzungen für Einzelhandel, Dienstleistungen und Infrastruktur (farbig) im Ortszentrum sowie Leerstände (schwarz)



ehemaligen Kaufhausgebäude zu verwirklichen. Im Erdgeschoss sollten dafür etwa zwei bis drei Ladeneinheiten geschaffen und für einen begrenzten Zeitraum vergünstigt an Unternehmer vermietet werden, deren Konzept und Angebot eine nachhaltige Belebung der Schrobenhausener Altstadt erwarten lässt. Die Unternehmer sollten während einer Übergangszeit schrittweise an das Mietniveau des freien Markts herangeführt und mittelfristig zu einem Umzug in ein leerstehendes Ladengeschäft motiviert werden. Während der Gründungsphase sollte eine intensive Betreuung und Qualifizierung u.a. durch verschiedene Akteure stattfinden. Die vorgeschaltete Sanierung des ortsbildprägenden Kaufhausgebäudes sollte darüber hinaus zu einer erheblichen Verbesserung der städtebaulichen Situation in der Altstadt beitragen.

Stand des Vorhabens

Ein Jahr nach Beginn des Modellvorhabens hat sich ergeben, dass maßgebliche Änderungen am ursprünglichen Konzept erforderlich sind, die grundsätzlichen Zielsetzungen aber weiter verfolgt werden können. So steht das ursprünglich fokussierte (städtebaulich besonders prägnante) Kaufhaus nicht zur Verfügung, da der Eigentümer

sich als nicht kooperationsbereit erwiesen hat. Die Stadt verfolgt daher jetzt den Ansatz einer dezentralen Realisierung des Gründerzentrums in mehreren über die Altstadt verteilten Ladenlokalen, möchte das Vorhaben aber weiterhin mit einer städtebaulichen Aufwertung verknüpfen.

Zur Kartierung und Erfassung alternativer Potenzialflächen hat die SMS eG im Sommer 2011 eine schriftliche Befragung aller Eigentümer leerstehender Immobilien in der Altstadt durchgeführt. Als Ergebnis konnten sechs Objekte identifiziert werden, die zur Nutzung für die Gründerinitiative zur Verfügung stehen. Die privaten Eigentümer haben sich bereit erklärt, Gründungsunternehmen gemeinsam mit der Stadt in einer Gründungsphase von bis zu zwei Jahren gesonderte Mietkonditionen zu gewähren. Mit dem Ziel, vor allem Angebotslücken des bestehenden Einzelhandels durch neue Existenzgründer zu decken und gleichzeitig zusätzliche Konkurrenzsituationen zwischen diesen und den eingesessenen Anbietern zu vermeiden, wurden in einem weiteren Schritt die Angebotslücken und Marktnischen des Schrobenhausener Einzelhandels erfasst.

Zur Zeit erfolgt die Akquirierung interessierter Existenzgründer durch die

SMS in Kooperation mit der Industrie- und Handelskammer, der Agentur für Arbeit und dem Netzwerk der Aktivsenioren Bayern e.V. Durch zwei anzeigengestützte Kampagnen konnten vier potenzielle Gründer ermittelt werden, eine erste Geschäftseröffnung erfolgte bereits im Frühjahr 2012. Eine weitere Aktivierungsphase ist noch für die erste Jahreshälfte 2012 vorgesehen. Eine aus den Ergebnissen der Eigentümerbefragung gespeiste Flächenmanagementdatenbank im Internet bietet potenziellen Existenzgründern wertvolle Hintergrundinformationen.

Parallel hat in den vergangenen Monaten die organisatorische und inhaltliche Entwicklung des Kooperationsnetzwerkes zur Unterstützung der Existenzgründer in Form von Service- und Beratungsleistungen stattgefunden. Zentraler Akteur des dezentralen Gründerzentrums ist die SMS, in der neben wichtigen Wirtschaftspartnern auch die Stadt selbst vertreten ist. Die SMS organisiert den Aufbau und die Koordination des Gründerzentrums und übernimmt eine Vermittlerfunktion zwischen den Akteuren. Den Existenzgründern sollen folgende Unterstützungen angeboten werden:

- Standortwahl, Marktanalyse (Stadtmarketing Schrobenhausen eG)



Akteursstruktur zum Gründerzentrum für Handel und Dienstleistungen (GHD)

- Gründungsberatung, Grundlageninformation zur Erstellung eines Businessplans (IHK München und Oberbayern)
- Existenzgründerzuschuss (Agentur für Arbeit)
- Hilfestellung bei Erstellung von Businessplänen, Vorbereitung für Finanzierungsgespräche (Aktivsenioren Bayern e.V.)

Ein weiteres wichtiges strategisches Instrument zur Umsetzung des Schrobenhausener Handlungsansatzes ist ein Aktivierungs- und Beteiligungsprozess, der sich an Eigentümer und Einzelhändler richtet. Ein im Sommer 2011

durchgeführter „Runder Tisch“ für Eigentümer diente der Sensibilisierung und Motivierung für Investitionen zur Attraktivitätssteigerung ihrer Immobilie, um den Anforderungen des heutigen Einzelhandels gerecht zu werden und Abwertungsprozessen entgegenzuwirken. Zusätzlich zum bestehenden Förderprogramm „Stadtgestaltung“ wurde ein kommunales „Geschäftsflächenprogramm“ zur Förderung des Einzelhandels sowie der Gastronomie und Dienstleistungen im Rahmen der Stadtansanierung aufgelegt.

Links: Eine Potenzialimmobilie für ein Gründerzentrum für Handel und Dienstleistungen

Mitte: Leerstehende Immobilie im Untersuchungsgebiet

Rechts: Animation eines GHD im Gebäude des ehemaligen Kaufhauses



3.9 SSN+ mit Naila, Selbitz, Schwarzenbach a. W.

Landkreis: Hof

Regierungsbezirk: Oberfranken

Einwohner (31.12.2010):

Schwarzenbach am Wald: 4.764

Selbitz: 4.507

Naila: 8.071

Projekttitle: Ort schafft Mitte in SSN+ -
Ein Plus für alle Flächen

Größe der Projektgebiete: Gesamtgröße
ca. 64 ha

Ortsmitten von Naila (unten), Schwarzenbach a. W. (links) und Selbitz (rechts)



Variante der freiraumplanerischen Überlegungen zur Neugestaltung der Ortsmitte in Selbitz (weitere Variante siehe S. 26)



Herausforderungen

Die drei benachbarten Städte Schwarzenbach a. W., Selbitz und Naila liegen westlich der Kreisstadt Hof im äußersten Nordosten Oberfrankens, und somit in Grenznähe zu Thüringen, Sachsen und zur Tschechischen Republik. Das Städtetrio besitzt insgesamt mehr als 17.500 Einwohnern.

Der oberfränkische Grenzraum gehört zu den Regionen Bayerns, die in besonderem Maße von Einwohnerrückgang und wirtschaftlichem Strukturwandel betroffen sind. Schwarzenbach am Wald und Selbitz sind mit Verlusten von acht bzw. 13 Prozent Bevölkerung zwischen 1999 und 2009 die am stärksten geschrumpften Kommunen im Modellvorhaben, auch die als Mittelzentrum ausgewiesene Stadt Naila weist mit sechs Prozent Rückgang eine überdurchschnittliche Abnahme auf.

In den Zentren der drei Städte ist deutlich erkennbar, dass sich die rückläufigen Entwicklungen nachhaltig auf die Nachfrage nach innerstädtischen Infrastrukturen auswirken. Um die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen strategisch abgestimmt und effizient durchführen zu können, beabsichtigen Schwarzenbach a. W., Selbitz und Naila ihre im Stadtumbau bewährte Zusammenarbeit in der Initiative „Ort schafft

Mitte“ zu intensivieren. Durch den Einsatz eines abgestimmten Instrumentenmixes sollen die Immobilieneigentümer und -nutzer informiert und aktiviert sowie strukturwirksame Investitionen ausgelöst werden.

In Schwarzenbach a. W. soll im Modellvorhaben insbesondere dem massiven Ladenleerstand entlang der Hauptgeschäftsstraße entgegengewirkt werden. Selbitz konzentriert seine Bemühungen auf die Behebung des Freiraumdefizits in der Ortsmitte, während das Augenmerk in Naila auf den Leerstand von Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandel und Gastronomie gerichtet wird.

Städtebauförderung

Schwarzenbach a. W., Selbitz und Naila setzen bereits seit 1986 Mittel der Städtebauförderung ein. 2004 sind die drei Städte zunächst unabhängig voneinander in das Bund-Länder Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen worden. Aufgrund der vergleichbaren Problemlagen und der beträchtlichen Synergien einer abgestimmten Vorgehensweise haben sich die unmittelbar aneinander angrenzenden Städte 2006 zu einer interkommunalen Kooperation „Zukunftsallianz SSN+“ zusammen-

geschlossen. Im selben Jahr startete unter intensiver Bürgermitwirkung die Erarbeitung eines Interkommunalen Entwicklungskonzepts, das seit dem Frühjahr 2007 vorliegt. Die Umsetzung der Stadtumbau-Maßnahmen wird seit 2007 durch ein gemeinsam beauftragtes interkommunales Stadtumbau-Management koordiniert. Strategische Schwerpunkte liegen in den Handlungsfeldern Wohnen, Freizeit/Tourismus, Energie und Gewerbe.

Während es sich bei den im Rahmen von SSN+ entwickelten interkommunalen Ansätzen vorwiegend um übergreifende Strategiekonzepte handelt – neben dem Stadtumbau-Management werden u.a. eine gemeinsame Gewerbeflächenvermarktung und Wirtschaftsförderung sowie die technische Zusammenarbeit (z.B. der Bauhöfe) der drei Städte verfolgt – werden auf örtlicher Basis vielfältige konkrete städtebauliche Vorhaben umgesetzt. Örtliche Impulsprojekte des Stadtumbaus sind u.a. die Sanierung und Revitalisierung des ungenutzten Standorts der ehemaligen ERBA-Weberei in Schwarzenbach, die Revitalisierung der Gewerbebrache der Telefonfirma Heibl in Selbitz, auf der sich inzwischen eine prosperierende Internet-Apotheke angesiedelt hat, und ein mit Mitteln des Konjunkturpakets II umgesetzter Neu-



Für die geplante Umnutzung des Bahnhofsgebäudes in Naila wird aktuell eine Machbarkeitsstudie erstellt

bau eines Jugendtreffs im Stadtzentrum von Naila.

Profil und Handlungsansätze

Die Kooperation SSN+ ist der einzige interkommunale Projektverbund in „Ort schafft Mitte“. Die drei Städte Schwarzenbach a.W., Selbitz und Naila weisen jeweils beträchtlichen strukturellen Leerstand im Stadtzentrum auf, beabsichtigen aber im Modellvorhaben unter einem gemeinsamen konzeptionellen Dach individuelle Schwerpunktsetzungen zu verfolgen, um innerstädtische Aufwertungen zu erreichen. Die interkommunale Kooperation kann auf eine im Stadtumbau-Prozess eingeübte Struktur der Zusammenarbeit und erste erfolgreich umgesetzte städtebauliche Maßnahmen aufbauen.

Grundgedanke der Bewerbung der kooperierenden Städte im Rahmen der Initiative „Ort schafft Mitte“ war die Einbeziehung zusätzlicher Maßnahmen und Instrumente in den Entwicklungsprozess, die sich um einen kommunalen Entwicklungsfonds gruppieren. Der Fonds sollte von den Kommunen eingerichtet werden und sich aus Städtebauförderungsmitteln sowie aus Mitteln der Wirtschaft, der Immobilieneigentümer bzw. -standortgemein-

schaften, Privaten und weiteren kommunalen Geldern finanzieren.

In einer ersten Phase sollte der Fonds vornehmlich beratend, fördernd und vermittelnd eingesetzt werden, um in den drei Städten spezifische Problemlagen zu identifizieren, Ideenwettbewerbe durchzuführen und fachliche Unterstützungsleistungen für private Eigentümer über einen Pool aus Planern und anderen Experten anzubieten.

Ein weiter entwickelter Fonds sollte ggf. zusätzlich auch Mittel für konkrete objektbezogene Maßnahmen bereitstellen, wie z.B. Grundstücksfreilegungen oder -neuordnungen sowie Entkernungen. Würden über den Fonds Zwischenerwerb und marktgerechte Aufwertung und Neuordnung von Flächen und Immobilien finanziert, wäre die weitestgehende Ausbaustufe des Entwicklungsfonds erreicht, die über den Verkauf zudem einen Mittelrückfluss ermöglichen würde.

Diese Überlegungen sind das konzeptionelle Grundgerüst für die Aktivitäten in der ersten Phase der Umsetzung des Modellvorhabens. Darüber hinaus war vorgesehen, konkrete Pilotprojekte über die Identifizierung von Schlüsselimmobilien und die Kontaktaufnahme mit den Eigentümern vorzubereiten.

Stand des Vorhabens

Kernelement des Modellvorhabens SSN+ ist die Nutzung eines ursprünglich interkommunal und mehrstufig angelegten Entwicklungsfonds. Aus praktischen Erwägungen heraus und in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken haben sich die Modellkommunen jedoch inzwischen dazu entschlossen, jeweils eigenständige Fonds einzurichten. Die Kommunalen Entwicklungsfonds der Städte Naila und Selbitz sind inzwischen bewilligt.

Im ersten Projektjahr sind in allen drei Städten konkrete Pilotprojekte geprüft und vorbereitet worden. Des Weiteren wurden auf interkommunaler Ebene im vergangenen Jahr kommunale Förderprogramme zur Unterstützung von Planungsleistungen bei privaten Sanierungsvorhaben eingerichtet. Die Programme sollen insbesondere dazu beitragen, private Einzeleigentümer als wichtige Protagonisten des Ortsmitzenprozesses in den Städten zu aktivieren. Die Förderprogramme sind formal in jeder Stadt separat eingerichtet, mit 25.000 EUR ausgestattet und ihre Förderbedingungen standortspezifisch ausgestaltet. Sie wurden allerdings gemeinsam gestartet und kommuniziert und sollen übergreifend ausgewertet werden. Bei einer im laufenden Jahr

Die Revitalisierung der Hauptgeschäftsstraße ist wesentliches Ziel im Ortsmittenprozess von Schwarzenbach am Wald



erstmalig ausgerichteten Immobilienbörse soll gezielt über die Fördermöglichkeiten der Programme informiert werden, mit der Zielsetzung, die private Investitionsbereitschaft in den Zentren zu beleben.

Bis zum September 2011 ist der „Ort schafft Mitte“-Prozess in den SSN+ Kommunen durch ein gemeinsames Stadtumbaumanagement koordiniert worden. Eine Fortsetzung dieser interkommunalen Managementlösung ist in 2012 vorgesehen.

Wertvolle Impulse hat das Modellvorhaben durch ein Interdisziplinäres Seminar der Baureferendare des Freistaats Bayern 2011/12 zu den Themenfeldern Stadtentwicklungsfonds und Gewerbeflächenmanagement erhalten. Die Teilnehmer haben sich vor Ort mit den konkreten Gegebenheiten auseinandergesetzt und interessante Handlungsansätze aufgezeigt.

In der Stadt Selbitz werden unter dem Projekttitel „Neue Mitte Selbitz“ unterschiedliche Aktivitäten verfolgt, wobei eine ehemals durch eine Baumwoll-Spinnerei genutzte Brachfläche eine Schlüsselrolle einnimmt. Das Areal soll u.a. durch gestaltete Freiflächen und einen Festplatz die Aufenthaltsqualität in der Stadt erhöhen. Zudem konnte ein Investor für die geplante Errichtung

eines Vollsortimenters auf dem Gelände gefunden werden, so dass sich das Angebotsspektrum des Einzelhandels qualitativ und quantitativ erweitert.

Darüber hinaus wird eine Nachverdichtung und Attraktivitätssteigerung im Handlungsbereich „Wohnen“ verfolgt. In diesem Kontext soll mit einem beispielhaften Sanierungsprojekt „Bahnhofstraße 11“ ein innerstädtisches Gebäude den Wohnbedürfnissen junger Familien angepasst werden. Derzeit stehen die Wohnungen im Obergeschoss des im Eigentum der Stadt Selbitz befindlichen Gebäudes leer. Die Stadt plant eine Sanierung des Hauses mit anschließender Vermietung von Wohnungen im Obergeschoss sowie einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Im Modellvorhaben Naila wurde als Gebäude mit besonderer, auch interkommunaler Priorität das derzeit untergenutzte Bahnhofsgebäude identifiziert. Der Bahnhof und seine zukünftige Entwicklung bilden einen wichtigen Baustein im Tourismuskonzept der Städtekooperation, da das Gebäude zu einem wichtigen Anlaufpunkt im interkommunalen Radwegenetz entwickelt werden soll. Die Stadt hat das Gebäude bereits vor einigen Jahren erworben und plant dort einen touristischen Anlaufpunkt sowie eine Informations-

stelle für Radfahrer und Wanderer einzurichten. Vorgesehen sind weiterhin Übernachtungsangebote speziell für Radwandertouristen, ein Fahrradverleih, sowie eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss. Die Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie werden 2012 von der Politik bewertet und die Umsetzungsvariante beschlossen.

Die Revitalisierung eines leerstehenden Gasthofes stellt ein weiteres Schlüsselprojekt im Rahmen von „Ort schafft Mitte“ in Naila dar. Hier werden eine Gebäudemodernisierung und Neuordnung des Grundstücks u. a. durch Rückbau eines Nebengebäudes verfolgt mit dem Ziel der Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums.

In der Stadt Schwarzenbach a.W. haben im ersten Jahr von „Ort schafft Mitte“ ebenfalls Klärungsprozesse zur Identifizierung von Impulsprojekten stattgefunden. Als eine Option wurden Rückbau- und städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen des Objekts „Bergwiesenstraße 4“ diskutiert. Im Fokus stehen weiterhin Überlegungen, wie die Hauptgeschäftsstraße revitalisiert werden kann, die gegenwärtig durch eine Vielzahl leerstehender bzw. sanierungsbedürftiger Gebäude und Ladengeschäfte geprägt ist.

3.10 Stadtlauringen

Landkreis: Schweinfurt

Regierungsbezirk: Unterfranken

Einwohner: 4.230 (31.12.2010)

Projekttitle: Neugestaltung eines
Mehrgenerationenwohncentrums mit
angegliedertem Gesundheitszentrum
im Altort von Stadtlauringen zur Reak-
tivierung eines leerstehenden Areals
aus drei Anwesen

Größe des Projektgebiets: ca. 13 ha

Ortmitte Altort Stadtlauringen



Anwesen Beckenstraße 2 und 4, Kettenstraße 1 – Geplanter Standort des ersten Stadtlauringer „Ort schafft Mitte“-Modellprojekts



Herausforderungen

Der Markt Stadtlauringen ist eine im Nordosten des unterfränkischen Landkreises Schweinfurt gelegene ländlich strukturierte Gemeinde. Das Projektgebiet befindet sich im Altort Stadtlauringen, dem mit etwa 1.500 Einwohnern größten Ortsteil der Gemeinde.

Der Altort ist durch eine Vielzahl Ortsbild prägender, teilweise denkmalgeschützter Bauwerke gekennzeichnet. Der von historischen Fachwerkhäusern gesäumte Marktplatz mit dem mittig gelegenen sanierten Rathaus steht unter Ensembleschutz. Bedingt durch die veränderten Standortanforderungen von Landwirtschaft, Handel und Gewerbe dominiert im Siedlungskern des Altorts zunehmend die Wohnfunktion. Gerade auch der demografische Wandel der letzten Jahre hat zur Folge, dass im Altort mittlerweile ungefähr jedes zehnte Wohngebäude leer steht.

Der gerade an ungenutzten Gebäuden um sich greifende Verfall droht die positive Strahlwirkung einer Reihe beispielhafter Gebäudesanierungen zu gefährden, die in den vergangenen Jahren nicht zuletzt durch das aktive Engagement der Kommune umgesetzt werden konnten und auch immer wieder private Investitionen im Umfeld nach sich gezogen haben.

Der Markt Stadtlauringen entwickelt daher mit Unterstützung des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ den strategischen Ansatz weiter, markante Gebäude in der Ortsmitte anzukaufen, zu sanieren und über den anschließenden Verkauf oder Vermietung/Verpachtung zu reaktivieren.

Städtebauförderung

Der Altort Stadtlauringen ist bereits im Jahr 2001 als Sanierungsgebiet festgelegt worden. In der Folge wurden mehrere beispielgebende Maßnahmen umgesetzt, wie die aufwendige Sanierung der kommunalen Amtskellerei aus dem 16. Jahrhundert und der Umbau eines zentral gelegenen landwirtschaftlichen Nebengebäudes zu einer „Markt- und Parkscheune“.

Aufgrund der sich weiter verschlechternden strukturellen Rahmenbedingungen erfolgte 2010 die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Stadtbau West. Im Frühjahr 2010 wurde das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) für Stadtlauringen fertig gestellt, das unter dem Leitziel „Lebendiger Altort – Nachhaltige Ortsentwicklung unter Berücksichtigung demographischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen“ in zehn Handlungsfeldern

Ziele und umzusetzende Maßnahmen beschreibt.

Als „Sofortmaßnahmen“ sind bereits während der Erstellung des SEK zwei zentrale Vorhaben mit Impulscharakter gestartet worden. So wurde der historische Bereich des Marktplatzes neu gestaltet, wobei u.a. die Verkehrsführung neu geordnet und Freiflächen attraktiver gestaltet wurden. Des Weiteren wurde die Sanierung des leergefallenen historischen Gebäudes Marktplatz 13 begonnen, das ab Frühjahr 2012 durch die Gemeinde verpachtet und gastronomisch genutzt wird.

Profil und Handlungsansätze

Bereits in der Vergangenheit hat der Markt Stadtlauringen mehrfach erfolgreich innovative und mutige Wege zur städtebaulichen und strukturellen Stärkung des Altorts beschritten. So hat die Kommune trotz beschränkter finanzieller Möglichkeiten prägende Schlüsselimmobilien erworben, um anschließend die Sanierung und strukturbereichernde Umnutzung der Gebäude im Sinne einer qualitätvollen Ortsentwicklung steuern zu können.

Ein zentrales Anliegen des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ liegt darin, zukunftsweisende Finanzierungsan-

Siegerentwurf im Studentenwettbewerb für die Revitalisierung des Gebäudekomplexes Beckenstraße / Kettenstraße



sätze zur Stärkung von Ortszentren zu erproben. Mit Mitteln der Städtebauförderung können erstmals kofinanzierte, revolvierende Grundstücks- und Immobilienfonds aufgebaut werden, die die Kommunen in nachfrageschwachen Regionen in die Lage versetzen sollen, Revitalisierungsprozesse flexibel und eigenverantwortlich voranzubringen. Der Markt Stadtlauringen hat daher bereits in seiner Bewerbung für die Aufnahme in das Modellvorhaben formuliert, dass sich ein derartiger kommunaler Entwicklungsfonds hervorragend für die pilothafte Revitalisierung eines seit längerem leerstehenden Gebäudekomplexes in der Ortsmitte (Anwesen Beckenstraße 2/4 sowie Kettenstraße 1) eignen würde. Die Kommune beabsichtigt, im Rahmen von „Ort schafft Mitte“ Anreize für private Investoren zu schaffen, das teilweise unter Denkmalschutz stehende und inzwischen im Eigentum des Marktes befindliche Anwesen zu sanieren und neuen Nutzungen zuzuführen.

Stand des Vorhabens

Die Modellkommune Stadtlauringen kann nach einem Jahr im Modellvorhaben sowohl bei der Erprobung von neuen Finanzierungsansätzen als auch im Hinblick auf konkrete Impulse für die

Revitalisierung und Sanierung des Gebäudebestands im Altort erste Erfolge verzeichnen.

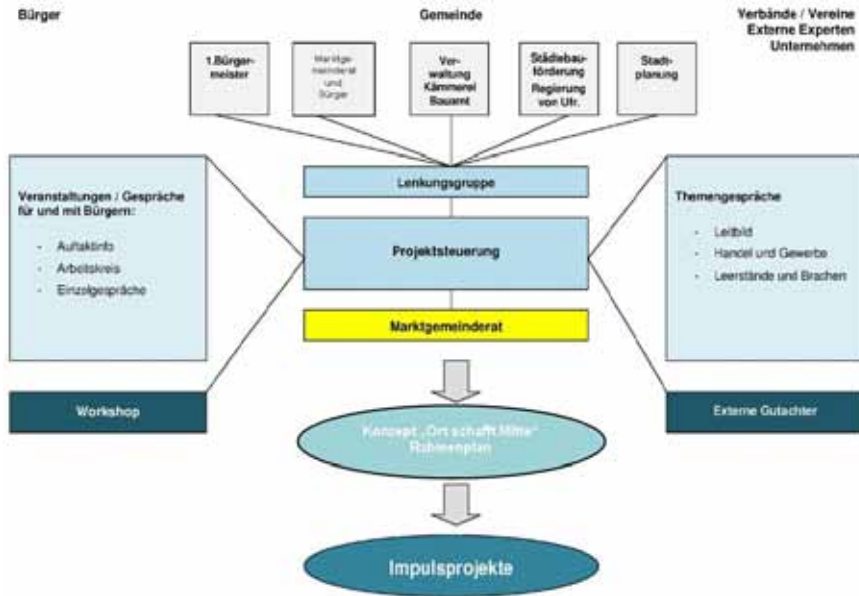
Stadtlauringen gehört zu den Kommunen, die sich dazu entschlossen haben, das neu geschaffene Instrumentarium des kommunalen Grundstücks- und Immobilienfonds zur Steuerung der Ortsentwicklung einzusetzen. Der Fonds ist in der Marktgemeinde inzwischen bereits mehrfach eingesetzt worden – sowohl für den Immobilienerwerb, als auch für die Finanzierung von Voruntersuchungen und Bestandserfassungen. Nach Einschätzung der Verantwortlichen hat sich das Instrument im Ortsmittenprozess speziell aufgrund der unkomplizierten Handhabung und Flexibilität als hilfreich erwiesen.

Bereits im Frühjahr 2011 hat der Markt Stadtlauringen die Objekte des Gebäudekomplexes Beckenstraße 2/4 und Kettenstraße 1 unter Einsatz des kommunalen Grundstücksfonds erwerben können. Anschließend wurde ein Studentenwettbewerb in Kooperation mit der TU München durchgeführt, in dem Architekturstudenten aufgerufen waren, Entwürfe und Konzepte zur Entwicklung des Areals zu erarbeiten. Besonders überzeugen konnte ein Entwurf, der den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes und ergänzende

Neubauten vorsieht und die Idee des Mehrgenerationenwohn- und Gesundheitszentrums in die Planungen integriert. Bis zum Frühjahr 2012 wurden eine Voruntersuchung mit Bestandserfassung sowie darauf aufbauend ein erstes Planungskonzept erarbeitet. Ein ortsansässiger, an einer Verlagerung seines Betriebes in den Gebäudekomplex interessierter Apotheker ist in den Planungsprozess einbezogen worden. Die Überlegung, seniorengerechte Wohnangebote in den Komplex zu integrieren, wurde im weiteren Planungsprozess dagegen nicht mehr vorrangig verfolgt werden.

Der Markt Stadtlauringen beschränkt sich im Rahmen dieses Projektes darauf, vorbereitende und ordnende Maßnahmen durchzuführen und das Anwesen anschließend wieder zu veräußern. Es wird angestrebt, für die weiteren Schritte bis zur baulichen Realisierung private Investoren einzubinden.

Parallel wurde in der ersten Phase des Modellvorhabens von Seiten der Kommune geprüft, welche weiteren Gebäude im Zentrum des Altorts für den Einsatz des revolvierenden Grundstücks- und Immobilienfonds in Frage kommen. So hat sich der Markt für das im 17. Jahrhundert erbaute, Ortsbild prägende Objekt Marktplatz 16 eine



Prozess- und Akteursstruktur in Stadtlauringen im Rahmen von „Ort schafft Mitte“

Option zum Erwerb gesichert. Überlegungen hinsichtlich zukünftiger Nutzungsvarianten sollen in den nächsten Monaten vorangetrieben werden. Eine bereits durchgeführte Voruntersuchung mit Bestandserfassung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des

stark sanierungsbedürftigen Zustandes des Gebäudes voraussichtlich eine vollständige Entkernung unumgänglich sein wird. Zur Vorbereitung der weiteren Arbeitsschritte wurde im Rahmen des Kommunalen Entwicklungsfonds inzwischen das Entfernen störender

Oberflächenverkleidungen im Gebäudeinneren beauftragt.

Das Anwesen „Marktplatz 16“ ist stark sanierungsbedürftig. Stadtlauringen hat eine Erwerbsoption und entwickelt Nachnutzungskonzepte.



4. Quellenverzeichnis

Die Veröffentlichungsrechte des Logos „Ort schafft Mitte“ liegen bei der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern.

Die Veröffentlichungs- und Verwertungsrechte aller Fotos und Abbildungen, die im Folgenden nicht aufgeführt werden, liegen bei FORUM Huebner, Karsten & Partner, Bremen

Auswertungsergebnisse zur Halbzeit

Leerstände von Wohnhäusern in Stadtlauringen © Markt Stadtlauringen

Kartierung von Einzelhandelsleerständen in Schrobenhausen 2011 © Stadt Schrobenhausen

Animierte Darstellung der Leerstandssituation in der Ortsmitte in Blaibach © Gemeinde Blaibach

Leerstandskataster 2010 © Stadt Röttingen

Entwicklung des Leerstandes von Hauptgebäuden in Röttingen © eigene Darstellung nach K. Eichmann

Alter der Besitzer der 2010 leerstehenden Hauptgebäude in Röttingen © eigene Darstellung nach K. Eichmann

Entwicklung der absoluten Anzahl der Einwohner © eigene Darstellung nach K. Eichmann

Strategische Leitvorstellung in Mitwitz © Lauer + Lebok

Prüfschema für Handlungsoptionen für leerstehende Gebäude © eigene Darstellung nach K. Eichmann

Kommunales Förderprogramm als erfolgreiches Förderinstrument in Stadtlauringen © Markt Stadtlauringen

Handlungsoptionen im Rahmen des Kommunalen Entwicklungsfonds © eigene Darstellung nach K. Eichmann

Schematische Darstellung der öffentlich-privaten Partnerschaft von FreyInvest GmbH und der Stadt Freyung © Stadt Freyung

Variante der freiraumplanerischen Überlegungen in Selbitz © Susanne Augsten

Modellkommunen im Überblick

Ortszentrum Blaibach © Gemeinde Blaibach

Leerstehende Anwesen im Ortskern von Blaibach © Gemeinde Blaibach

Modellansicht des Konzerthauseingangs mit Bürgerhaus © Peter Haimerl

Stadtzentrum Freyung © Stadt Freyung

Leerstände im Stadtzentrum Freyung 2010 © Stadt Freyung

Vorderansicht der Immobilie für das Impulsprojekt Stadtplatz 9 © Stadt Freyung

Bisherige Planungen zum Impulsprojekt Stadtplatz 9 im Querschnittsprofil © Stadt Freyung

Umbau und Teilrückbau der Traditionsgaststätte Veicht mit Neugestaltung des benachbarten Kirchplatzes © Stadt Freyung

Lage der geplanten Impulsprojekte in Freyung © Stadt Freyung

Ortszentrum Kemnath © Stadt Kemnath

Leerstehendes Anwesen „Dietl“ im Kemnather Ortskern © Stadt Kemnath

Geprüfte Leerstandsobjekte in der Kemnather Altstadt für das „Erlebniswohnen in der Altstadt“ © Stadt Kemnath

Grundrissplan des Impulsprojektes „Zentrale Anlaufstelle“ im Anwesen „Dietl“ © Stadt Kemnath

Ortszentrum Mertingen © Gemeinde Mertingen

Werk I der Molkerei im Ortskern Mertingens © Gemeinde Mertingen

Maßnahmenkonzept für die Ortsmitte von Mertingen © Gemeinde Mertingen

Von der Molkerei aufgegebenes „Werk 1“ © Gemeinde Mertingen

Modell des Impulsprojektes „Wohnen im Herzen Mertingens“ © Gemeinde Mertingen

Modell der generalisanierten Gaststätte mit Saalanbau (Projekt außerhalb von „Ort schafft Mitte“) © Gemeinde Mertingen

Ortszentrum Mitwitz © Markt Mitwitz

Kartierung von Gebäudemängeln in Mitwitz © Dürsch Institut für Stadtentwicklung

Siedlungsstruktur der Stadt Röttingen © Stadt Röttingen

Kartierung der Leerstände in der Ortsmitte von Röttingen © Stadt Röttingen

Leerstehende Immobilien in der Ortsmitte von Röttingen, links „Fränkischer Hof“ © Stadt Röttingen

Skizze zum Impulsprojekt „Spielscheune“ © Firma Eibe

Querschnitt zum Impulsprojekt „Spielscheune“ © Stadt Röttingen

Vorentwurf Umgestaltung Marktplatz © Architekturbüro Dag Schröder

Markt Schnaittach, Ortsmitte © Markt Schnaittach

Die Objekte Nürnberger Straße 18/20 und Scheune aus der Luft © Markt Schnaittach

Historische Aufnahme des Hauses Nürnberger Straße 18 © Markt Schnaittach

Planungen zum „Mehrgenerationenhaus“ für das Pilotprojekt Nürnberger Straße 18/20 © Topos Team

Skizze eines möglichen Umbaus des Gebäudes Nürnberger Str. 18/20, Ansicht Süd und Ost © Topos Team

Altstadt Schrobenhausen © Stadt Schrobenhausen

Leerstehendes ehemaliges Kaufhaus © Stadt Schrobenhausen

Kartierung von Gebäudenutzungen für Einzelhandel und Dienstleistungen im Ortszentrum sowie Leerstände © Stadt Schrobenhausen

Akteursstruktur zum Gründerzentrum für Handel und Dienstleistungen (GHD) © Stadt Schrobenhausen

Eine Potenzialimmobilie für ein Gründerzentrum für Handel und Dienstleistungen © Stadt Schrobenhausen

Animation eines GHD im Gebäude des ehemaligen Kaufhauses © Stadt Schrobenhausen

Ortsmitte von Naila, Schwarzenbach a.W. und Selbitz © Naila, Schwarzenbach a.W. und Bayerisches Vermessungsamt

Variante der freiraumplanerischen Überlegungen zur Neugestaltung der Ortsmitte in Selbitz © IF Böhringer

Für die geplante Umnutzung des Bahnhofsgebäudes in Naila wird aktuell eine Machbarkeitsstudie erstellt © Stadt Naila

Die Revitalisierung der Hauptgeschäftsstraße ist wesentliches Ziel im Ortsmitteprozess von Schwarzenbach am Wald © KE-WOG Städtebau GmbH

Ortsmitte Altort Stadtlauringen © Markt Stadtlauringen

Anwesen Beckenstraße 2 und 4, Kettenstraße 1 © Markt Stadtlauringen

Siegerentwurf im Studentenwettbewerb für die Revitalisierung des Gebäudekomplexes Beckenstraße / Kettenstraße © Ulrike Keller

Prozess- und Akteursstruktur in Stadtlauringen im Rahmen von „Ort schafft Mitte“ © Markt Stadtlauringen

Impressum

Herausgeberin

Oberste Baubehörde im Bayerischen
Staatsministerium des Innern
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

Bearbeitung

Oberste Baubehörde: Armin Keller,
Franz Langlechner, Ingo Schötz
FORUM Huebner, Karsten & Partner:
Klaus-Martin Hesse, Martin Karsten

Gestaltung

FORUM Huebner, Karsten & Partner,
Bremen

Druck

Druckerei Brüggemann GmbH, Bre-
men

Die Broschüre und weitere Informatio-
nen zur Städtebauförderung stehen im
Internet zur Verfügung unter
www.innenministerium.bayern.de
www.staedtebaufoerderung.bayern.de

Die Veröffentlichungs- und Verwer-
tungsrechte liegen beim Herausgeber.

München 2012

Hinweis

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Bayerischen Staatsregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerb-
bern oder Wahlhelfern im Zeitraum von 5 Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der
Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags-, Kommunal-
und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere die Vertei-
lung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Ein-
legen, Aufdrucken und Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.
Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.
Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift
nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Staatsregierung
zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien
ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu ver-
wenden.



Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung wissen?

BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bayerischen Staatsregierung. Unter Te-
lefon 089 12 22 20 oder per E-Mail unter direkt@bayern.de erhalten Sie Informati-
onsmaterial und Broschüren, Auskunft zu aktuellen Themen und Internetquellen
sowie Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und Ansprechpartnern bei der
Bayerischen Staatsregierung.

www.bayern.de

