

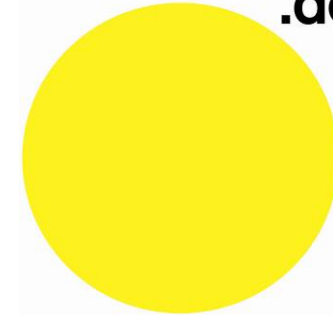


Dokumentation der Auftaktveranstaltung

Wie können Kommunen ihre Ortsmitten stärken?

4. März 2011, Markt Stadtlauringen
Amtskellerei, Gewölbekeller

Ort
schafft
Mitte
.de



In der Modellkommune Markt Stadtlauringen hat am 4. März 2011 unter der Fragestellung „**Wie können Kommunen ihre Ortsmitten stärken?**“ die Auftaktveranstaltung der Initiative „Ort schafft Mitte“ stattgefunden. Im Rahmen dieses Modellvorhabens der Städtebauförderung des Freistaats Bayern werden neun Städte, Märkte und Gemeinden und eine interkommunale Kooperation darin unterstützt, neue Wege bei der Revitalisierung ihrer gewachsenen Ortsmitten zu gehen. Ziel dieser Auftaktveranstaltung war es, die Konzeption des Modellvorhabens zu erläutern und einen ersten Überblick über die ausgewählten Modellkommunen zu geben.

Die Veranstaltung gliederte sich in mehrere thematische Blöcke: Am Vormittag wurden die Ideen und Ziele des Modellvorhabens in zwei Referaten vorgestellt.

Anschließend wurden die Problemlagen und Konzepte der Modellkommunen im Rahmen von drei moderierten Gesprächsrunden mit den Bürgermeistern erörtert. Dabei wurde eine Differenzierung der Interviewrunden nach dem jeweiligen Rollenverständnis der Kommune im Ortsmitten-Entwicklungsprozess vorgenommen: Unter dem Fokus „Die Kommune als Mobilisierer und Vorbild beim Leerstandsmanagement“ wurden die Strategien der Kommunen Röttingen, Mertingen und Blai-bach vorgestellt. In wiefern „Die Kommune als Eröffner von Marktnischen“ Entwicklungspotenziale für die Ortsmitte erschließen kann, wurde zum Auftakt des Nachmittags von den Bürgermeistern aus Stadtlauringen, Kemnath und Schrobenhausen erläutert. In Schnaittach, Mitwitz, Freyung und der Kooperation SSN+ der Städte Schwarzenbach am Wald, Selbitz und Naila wird dagegen vorrangig der Ansatz „Die Kom-

mune als Partner öffentlich-privaten Immobilienmanagements“ verfolgt, wie zum Abschluss der Interviewrunden deutlich wurde.

Begrüßung

Für die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern begrüßte Ministerialrat **Armin Keller** die Teilnehmer der Auftaktveranstaltung in Stadtlauringen. Er bedankte sich bei den Verantwortlichen des Marktes Stadtlauringen für die Unterstützung und die gute Zusammenarbeit bei der Vorbereitung der Tagung und gab einen Überblick über das Programm der Auftaktveranstaltung. Herr Keller wünschte der Veranstaltung einen guten und interessanten Verlauf mit neuen Impulsen und Ideen für die künftige Arbeit.

Im Namen des gastgebenden Marktes Stadtlauringen sprach anschließend Bürgermeister **Friedel Heckenlauer** ein Grußwort. Herr Heckenlauer bedankte sich für die Unterstützung des Freistaats und der Regierung von Unterfranken bei der Revitalisierung der Ortsmitte Stadtlauringens und verband den Blick auf die Historie der Marktgemeinde mit Ausführungen zu wichtigen, mit Unterstützung der Städtebauförderung realisierten städtebaulichen Projekten. So ist der Veranstaltungsort, die ursprünglich im 17. Jahrhundert fertig gestellte, seinerzeit zur Lagerhaltung für Naturalien genutzte Amtskellerei zwischen 2001 und 2007 mit maßgeblicher Unterstützung der Städtebauförderung saniert und u.a. für die Nutzung als Veranstaltungsraum hergerichtet worden.

„Ort schafft Mitte“ – Initiative der Städtebauförderung in Bayern

Herr Staatssekretär **Gerhard Eck** aus dem Staatsministerium des Innern hielt den einführenden Vortrag der Auftaktveranstaltung. Herr Eck ging in seiner Rede auf die Hintergründe und Zielsetzungen des Modellvorhabens ein, sprach die Erfolgsfaktoren zur Stärkung von Ortsmitten aus 40 Jahren Städtebauförderungs-Praxis an und drückte seine Erwartung aus, dass dieses Instrument auch künftig als wichtige Unterstützung für die Kommunen erhalten bleibt.



Nach Überzeugung von Herrn Eck sind die Innenstädte und Ortszentren Herz und Motor der Städte und Gemeinden. Das Modellvorhaben solle daher den erfolgreichen und positiven Weg, der mit dem Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt – öffentlich-private Kooperationen zur Standortentwicklung“ eingeschlagen wurde



fortsetzen, in diesem Fall jedoch fokussiert auf Ortsmitten im ländlichen Raum. Die hohe Zahl von 85 Städten und Gemeinden, die sich um die Teilnahme am Modellvorhaben beworben haben, bestätigt nach Einschätzung von Herrn Eck den hohen Handlungsbedarf in den Kommunen. Inzwischen seien in zwei Modellkommunen bereits kommunale Entwicklungsfonds bewilligt und Planungsüberlegungen sowie Grunderwerbe eingeleitet worden.

„Wie können Kommunen Ihre Ortsmitten stärken?“ Herr Eck fasste die bisherigen Erfahrungen aus 40 Jahren erfolgreicher Praxis der Städtebauförderung unter fünf zentralen Aspekten zusammen:

1. Die regionale Identität von Stadt- und Ortszentren im ländlichen Raum sei weiterhin zu stärken. Deshalb werde die Staatsregierung alle Anstrengungen unternehmen, um das Leben in den Ortszentren zu erhalten und den wertvollen historischen Gebäudebestand zu bewahren, mit dem sich Identifikationswert und Heimatgefühl verbänden.
2. Städte und Gemeinden sollten ihr eigenes Profil bestimmen und kreative Potenziale sowie privates Engagement gezielt für die Ortsentwicklung nutzen. Des Weiteren sollten die Wertschöpfungsketten vor Ort gestärkt werden, sei es durch die Eröffnung von Marktnischen oder aber durch lokale

Investitionsausgaben. In diesem Zusammenhang erwähnte Herr Eck auch die durch ein aktuelles Gutachten belegte hohe Bündelungs- und Anstoßwirkung der Städtebauförderung.

3. Als dritten Aspekt sprach Herr Eck die Stärkung des ländlichen Raumes an, der nicht nur 85 % der Landesfläche des Freistaats ausmache, sondern dessen Bedeutung sich auch in Anteilen von über 50 % an den Einwohnern und dem Bruttoinlandsprodukt Bayerns ausdrücke. Dementsprechend seien im Jahr 2010 fast 75 % aller Städtebauförderungsmittel der EU, des Bundes und des Freistaats in den ländlichen Raum geflossen. Als Bürgermeister einer ländlichen Gemeinde habe Herr Eck über 20 Jahre selber erlebt, vor welchen Herausforderungen ländliche Kommunen stünden.
4. Ein „Gebot der Stunde“ liegt für Herrn Eck zudem in der interkommunalen Zusammenarbeit, denn gemeinsam könne oft mehr erreicht werden als mit Einzellösungen. Als Beispiel für eine erfolgreiche interkommunale Gemeinschaft führte Herr Eck die am Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ beteiligte Kooperation SSN+ der Städte Selbitz, Schwarzenbach am Wald und Naila an, die bereits seit 2005 am Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ partizipiert.
5. Als weiterer Schlüssel zur erfolgreichen Entwicklung der Ortsmitten ist nach Einschätzung von Herrn Eck die Einbindung und Mitwirkung aller bedeutenden Gruppen anzusehen. Dies sei im Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“ eindrucksvoll gezeigt worden und daher sollten auch bei der Initiative „Ort schafft Mitte“ Bürger einbezogen und für die Stärkung ihrer Ortsmitte gewonnen werden.

Des Weiteren wies Herr Eck darauf hin, dass das Modellvorhaben während der dreijährigen Umsetzungsphase durch eine externe wissenschaftliche Begleitforschung, die vom Büro FORUM Huebner, Karsten & Partner geleistet wird, fachlich unterstützt wird.

Das im Vergleich zu 2010 in diesem Jahr deutlich rückläufige Budget des Bundes für die Städtebauförderung führt nach Aussage von Herrn

Eck in diesem Jahr zu einem um 17 % niedrigeren Mittelumfang für die bayerischen Kommunen. Herr Eck werde sich daher dafür einsetzen, dass die Städtebauförderungsmittel 2012 wieder auf das Niveau von 2010 angehoben werden.

Herr Eck resümierte, dass Finanzhilfen und fachliche Unterstützung auch in diesem Modellvorhaben als Hilfe zur Selbsthilfe konzipiert seien, die gerade in aktiven Kommunen auf besonders fruchtbaren Boden falle.

Abschließend wünschte Herr Eck der Veranstaltung einen erfolgreichen Verlauf und viele neue Ideen für die bayerischen Städte, Märkte und Gemeinden.

Ideen und Ziele des Modellvorhabens

Für das Team der wissenschaftlichen Begleitforschung von „Ort schafft Mitte“ berichtete Klaus-Martin Hesse von FORUM Huebner, Karsten & Partner anschließend über die Ideen und Ziele des Modellvorhabens.

Zum Beginn seines Beitrags ging Herr Hesse zunächst auf die für die Problemlagen in den Ortsmitten ausschlaggebenden strukturellen Einflüsse ein. So seien ländliche Räume in hohem Maße vom langfristigen demografischen, wirtschafts- und siedlungsstrukturellen Wandel betroffen. Die Ortsmitten ländlicher Zentren gerieten unter rückläufigen Rahmendingungen in besonderem Maße unter Druck. Zudem hätten Siedlungsdruck, veränderte Lebensstile und betriebliche Standortpräferenzen über viele Jahre das Wachstum an die Ortsränder verlagert, und somit die Ortskerne relativ geschwächt. Heute würden Brachen, leerstehende oder dem Verfall preisgegebene Gebäude in vielen Ortsmitten vom drohenden Verlust der „Ankerpunkte“ des ländlichen Lebens zeugen.

Herr Hesse führte aus, dass das Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ aus den genannten Gründen darauf abziele, neue Impulse in den Ortszentren zu setzen und innovative Ansätze beispielhaft zu erproben. Ausschlaggebend für die Auswahl der neun Modellkommunen sowie der interkommunalen Kooperation SSN+ sei daher nicht nur der Handlungsdruck vor Ort gewesen, sondern insbesondere auch Innovationscharakter und Umsetzungsreife des vorgelegten Konzepts.

Die Modellkommunen wurden von Herrn Hesse anschließend anhand ihres strategischen und konzeptionellen Vorgehens im Hinblick auf ihre jeweiligen Rolleninterpretationen in drei Kategorien unterteilt. Blaibach, Mertingen und die Stadt Röttingen würden im Ortsmittenprozess in erster Linie als Mobilisierer und Vorbild beim Leerstandsmanagement aktiv werden.

Die Marktgemeinden Mitwitz und Schnaittach, die Stadt Freyung und die interkommunale Kooperation SSN+ stünden für die Rolle der Kommune als Partner öffentlich-privaten Immobilienmanagements. Der Markt



Stadtlauringen sowie die Städte Kernath und Schrobenhausen würden im Modellvorhaben darauf setzen, ihre Ortsmitten durch die Erschließung von Marktnischen zu stärken.

Abschließend stellte Herr Hesse die im Zuge der Umsetzung von „Ort schafft Mitte“ vorgesehenen übergreifenden Aktivitäten und Instrumente vor. So seien testweise neue Fördertatbestände eingeführt worden (z.B. revolvingende kommunale Entwicklungsfonds), es werde durch entsprechende Veranstaltungsformate ein regelmäßiger Dialog mit der Fachöffentlichkeit angestrebt und mehrere Transferwerkstätten sollen dem Austausch der Akteure aus den Modellkommunen dienen. Die Aufgabe der wissenschaftlichen Begleitforschung liegt nach Aussage von Herrn Hesse daher nicht nur in der Auswertung und Dokumentation der Ergebnisse des Modellvorhabens. Vielmehr sollten die Modellkommunen bei ihrer Umsetzung auch konkret unterstützt werden, z.B. durch das Angebot der Begleitforscher, mehrere Entwicklungsworkshops mit den beteiligten Akteuren vor Ort zu moderieren.

Die Kommune als Mobilisierer und Vorbild beim Leerstandsmanagement

(Hinweis: Die an verschiedenen Stellen eingearbeiteten Verweise beziehen sich auf die in der Veranstaltung genutzte und jetzt im Internet bereitgestellte Powerpoint-Präsentation, die Sie [hier](#) finden.

Die Einwohnerzahlen der Kommunen beziehen sich jeweils auf den 31.12.2009)

Zur ersten Gesprächsrunde mit Bürgermeistern der beteiligten Modellkommunen begrüßte der Moderator **Martin Karsten** (Begleitforschung, FORUM Huebner, Karsten & Partner) die Herren Bürgermeister Umscheid (Röttingen), Lohner (Mertingen) und Baumgartner (Blaibach) auf der Bühne.



In nachfragegeschwächten Märkten können Privateigentümer immer schwieriger zu Investition in ihre Gebäude bewegt werden. Die Kommune kann in diesen Fällen die Aufgabe der Mobilisierung übernehmen, z.B. in dem sie Immobilien im Zwischenerwerb übernimmt oder für öffentliche Zwecke im Sinne einer Vorbildfunktion saniert und nutzt.

Als erster Bürgermeister wurde **Martin Umscheid** zu den Röttinger Erfahrungen und Strategien befragt. Die Landstadt Röttingen (Landkreis Würzburg) liegt im Taubertal im äußersten Süden des Regierungsbezirkes Unterfranken an der Grenze zu Baden-Württemberg und hat 1.650 Einwohner und ist überregional u.a. durch die seit 1984

jährlich stattfindenden Theaterfestspiele bekannt. Die Röttinger Altstadt mit weitgehend erhaltener historischer Siedlungs- und Gassenstruktur und mehr als 40 Einzeldenkmälern steht unter Ensembleschutz. Herr



Umscheid berichtete, dass die Altstadt zuletzt durch erhebliche Funktionsverluste und Abwanderungstendenzen und einen markanten Anstieg des Leerstands gekennzeichnet war, wodurch die Investitionsbereitschaft der Eigentümer weiter abgenommen habe. In besonderem Maße seien denkmalgeschützte Gebäude und ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude betroffen.

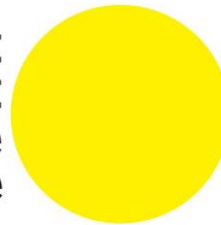
Wie Herr Umscheid darstellen konnte, hat Röttingen in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Initiativen zur Stärkung des Zentrums unternommen. So kann der sanierte und instandgesetzte mittelalterliche Jakobsturm (S. 3 der Präsentation, obere Folie) inzwischen von Touristen gemietet werden. Im Herbst 2010 konnte eine an die Röttinger Altstadt angrenzende Naherholungszone fertig gestellt werden. Des Weiteren erhofft sich Herr Umscheid durch die Verpachtung eines von der Gemeinde sanierten und für die gastronomische Nutzung vorbereiteten Gebäudes eine weitere Stärkung der Gastgewerbe-Infrastruktur in Röttingen.

Herr Umscheid erläuterte daraufhin, dass die Beteiligung Röttingens am Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ darauf abziele, zusätzliche private Investitionen in die Altstadt zu lenken. So sollten durch geeignete Maßnahmen insbesondere finanzstarke Auswärtige – im Idealfall Familien – dazu motiviert werden, sich in der Röttinger Altstadt niederzulassen und in die Gebäudesubstanz zu investieren. Falls dies zielführend sei, sei Röttingen im Rahmen von „Ort schafft Mitte“ auch zum Ankauf bzw. Zwischenerwerb von Immobilien bereit, um Impulse für die Ortsmittinentwicklung zu setzen.

Das Modellprojekt „Mittendrin in Mertingen“ wurde anschließend vom Mertinger Bürgermeister **Albert Lohner** im Gespräch mit Martin Karsten erläutert. Die Gemeinde Mertingen hat 3.700 Einwohner und liegt etwa 35 km nördlich von Augsburg im Norden des Regierungsbezirks Schwaben. Wie Herr Lohner verdeutlichte, zeichnet sich Mertingen durch eine besondere wirtschaftliche Stärke aus, die sich in hohem Maße mit dem Hauptsitz einer der größten deutschen Molkereien (Zott) verbindet und die Kommune in die Lage versetzt, eine sehr aktive Rolle bei der Gemeindeentwicklung einzunehmen.



Ort
schafft
Mitte
.de



Wie Herr Lohner darstellte, besteht die zentrale städtebauliche Herausforderung Mertingens darin, den ursprünglichen Ortskern wieder zu einem lebendigen und attraktiven Mittelpunkt der Gemeinde mit vielfältigen Nutzungen und Gemeinschaft stiftenden Freiräumen zu entwickeln. Gegenwärtig seien am zentralen Zehentplatz vorwiegend leerstehende, ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude, Brachen und untergenutzte Flächen zu finden, u.a. das als Produktionsstätte aufgegebene Werk I der Molkerei Zott (vgl. Präs. S. 7 unten, S. 8 oben).

Herr Lohner konnte im Rückblick auf verschiedene bereits erfolgreich abgeschlossene Gebäude-Revitalisierungen speziell ungenutzter landwirtschaftlicher Gebäude im Ortskern (Präs. S. 8 oben, S. 9) verweisen. Er machte jedoch auch deutlich, dass das im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ im Fokus stehende Gebiet besondere Anstrengungen seitens der Gemeinde bedürfe und eine zentrale Aufgabe darin liege, Bürger, Vereine und die Wirtschaft – insbesondere

die betreffende Molkerei – in den Entwicklungsprozess einzubeziehen. Als günstig erweist sich nach Einschätzung von Herrn Lohner der Umstand, dass die Flächen im Projektgebiet im Eigentum weniger Akteure liegen und die Gemeinde schon seit längerem gezielt Grundstücke im Zentrum aufgekauft habe, um den Ortsmitten-Prozess aktiv steuern zu können.



Die Vorstellung der Aktivitäten und Konzepte von Modellkommunen, die sich als Mobilisierer im Ortsmitten-Entwicklungsprozess verstehen, wurde durch die Ausführungen des Blaibacher Bürgermeisters **Ludwig Baumgartner** vervollständigt.

Blaibach hat 1.995 Einwohner und ist ein im Vorderen Bayerischen Wald gelegener, in erster Linie durch Landwirtschaft und Fremdenverkehr geprägter staatlich anerkannter Erholungsort im Regierungsbezirk Oberpfalz. Die Herausforderung der Gemeinde Blaibachs besteht, wie Herr Baumgartner darlegte, in einer sehr stark auf die unmittelbare Ortsmitte konzentrierten Problemsituation. Hier hat sich innerhalb eines längeren Zeitraums ein nahezu als Totaleerstand zu bezeichnender Funktionsverlust eingestellt (vgl. Präs. S. 12 unten), der durch einen fortschreitenden Verfall mehrerer teils unter Denkmalschutz stehender

und Ortsbild prägender Gebäude wie z.B. das Waidlerhaus und das Kramerhaus (Präs. S. 13 unten) auch immer deutlicher zutage tritt.

Herr Baumgartner schilderte, dass sich die Einwohner Blaibachs in hohem Maße mit ihrer Ortsmitte identifizierten und der von der Kommune eingeleitete Beteiligungsprozess eine sehr gute Resonanz gefunden habe. Daher sei er auch sehr zuversichtlich, dass sich das Konzept der „Zentrumsgründer Blaibach“ realisieren lasse. Das Blaibacher Modell sehe vor, die Bürger einerseits mit ihren Kreativitätspotenzialen einzubeziehen, zudem aber auch die Sanierung, Vermietung und Veräußerung von Gebäuden an eine lokal verankerte Gesellschaft zu übertragen. Für diese GmbH & Co. KG sollen Bürger Blaibachs als Investoren gewonnen werden. Derzeit gebe es für diese Konstruktion jedoch noch förderrechtlichen Klärungsbedarf, wie von dem ebenfalls anwesenden Steuerberater und Kooperanten des Blaibacher Modellprojekts bestätigt wurde.

Einen maßgeblichen Impuls für den Entwicklungsprozess erwartet Herr Baumgartner zudem durch die Absicht der Kommune, das Rathaus vom Ortsrand in das derzeit leerstehende sog. Blaue Haus im Ortszentrum zu verlagern (vgl. Präs. S. 14 unten), hier gehe die Gemeinde mit gutem Beispiel voran.

Die Kommune als Eröffner von Marktnischen

(Hinweis: [Hier](#) finden Sie die im Internet bereitgestellte Powerpoint-Präsentation zu diesem Schwerpunkt).

Nach der Mittagspause sind in der zweiten moderierten Bürgermeister-Gesprächsrunde „Ort schafft Mitte“-Modellkommunen vorgestellt worden, die sich als Eröffner von Marktnischen in den Ortsmittenentwicklungsprozess einzubringen beabsichtigen. Hierzu bat Herr Karsten die Herren Bürgermeister Heckenlauer (Stadtlauringen), Dr. Stephan (Schrobenhausen) und den Zweiten Bürgermeister Krauß (Kemnath) auf die Bühne. Die Gesprächspartner wurden von Herrn Karsten dazu befragt, wie sie in ihren Kommunen Potenziale für Marktnischen z.B. in den Bereichen Gastronomie/Hotellerie und

Einzelhandel erschließen wollen, die sich durch Leerstände in den Ortszentren bieten.



Der gastgebende Bürgermeister **Friedel Heckenlauer** nahm zum Beginn dieser Gesprächsrunde zu den Überlegungen und Vorarbeiten



des Stadtlauringer Modellprojekts im Rahmen der Initiative „Ort schafft Mitte“ Stellung. Der Markt Stadtlauringen ist eine im Nordosten des unterfränkischen Landkreises Schweinfurt gelegene ländlich strukturierte Gemeinde mit 4.254 Einwohnern.

Im historischen Zentrum Stadtlauringens sind in den zurückliegenden Jahren bereits mehrere aufwendige Sanierungsvorhaben umgesetzt und eingeleitet worden, die die Aufenthaltsqualität der Ortsmitte deutlich verbessert hätten und nach anfänglichen Bedenken auch von Politik und

Bevölkerung sehr positiv aufgenommen worden seien. Herr Heckenlauer sprach neben dem Veranstaltungsort dieser Tagung (Amtskellerei, vgl. Präs. S. 2 unten) auch die kürzlich abgeschlossene Neugestaltung des Marktplatzes (Präs. S. 3 oben) sowie den Umbau eines ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäudes zur „Parkscheune“ (Präs. S. 3 unten) an, die den Verlust an Parkmöglichkeiten auf dem Marktplatz kompensiere. Aktuell werde das Gebäude Marktplatz 13 mit Unterstützung der Städtebauförderung saniert, das anschließend verpachtet werden und zur Bereicherung des gastronomischen Angebots in Stadtlauringen beitragen solle (Präs. S. 4 oben).

Im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ beabsichtigt der Markt Stadtlauringen nach den Worten von Herrn Heckenlauer durch die Reaktivierung eines seit längerem leerstehenden Anwesens (Beckenstraße/Kettenstraße, Präs. S. 5) die bisher noch bestehende Angebotslücke im Bereich des Seniorenwohnens zu schließen, die zwischen dem örtlichen Pflegeheim und dem konventionellen Wohnangebot bestehe. Die Kommune gehe mit dem Erwerb der betreffenden Immobilien in Vorleistung und habe bereits vielversprechende Kontakte mit potenziellen Investoren aufgebaut.



Anschließend gab **Josef Krauß** Auskunft über die Strategien der in der nördlichen Oberpfalz gelegenen Stadt Kemnath (5.242 Einwohner) im Rahmen des Modellvorhabens. Unter dem Titel „Erlebniswohnen in der Altstadt“ verfolgt die

Modellkommune das Ziel, ein über das gesamte unter Ensembleschutz stehende Stadtzentrum ein dezentrales Hotel aufzubauen, das – über mehrere Gebäude verteilt – Hotelübernachtungen sowie Angebote betreuten Wohnens bereithält.

In der Vergangenheit sind auch in Kemath mit Unterstützung der Städtebauförderung verschiedene größere Sanierungen im Stadtkern durchgeführt worden, wie Herr Krauß an den Beispielen Rathausplatz / Alte Rathausbibliothek (vgl. Präs. S. 7 oben), Tordurchgang Pfarrkirche (Präs. S. 7 unten) und der ehemaligen Gewerbebrache Seeleitenpark (Präs. S. 8 oben) illustrierte. Leerstand mache sich in Kemath dennoch vor allem in denkmalgeschützten Gebäuden im äußeren Altstadtring bemerkbar, zudem seien in naher Zukunft beispielsweise durch absehbare Betriebsaufgaben weitere Leerstände zu befürchten.

Das tatsächlich ein beträchtliches Potenzial für zusätzliche Übernachtungsangebote in Kemath besteht, sei kürzlich durch ein Gutachten nachgewiesen worden, das ursprünglich anlässlich eines am Ortsrand projektierten Hotelneubaus erstellt worden sei. Man habe sich nach Auskunft von Herrn Krauß nun aber dazu entschlossen, dieses Potenzial gezielt in die Altstadt zu lenken um damit den Versuch zu unternehmen, eine langfristig tragfähige Basis für die Entwicklung der Stadtmitte aufzubauen. Als erster Schritt werde derzeit die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie vorbereitet, die u.a. die steuerrechtlichen und betriebswirtschaftlichen Voraussetzungen des Projektes klären solle.

Herr **Dr. Karlheinz Stephan** gab zum Abschluss der zweiten Bürgermeister-Gesprächsrunde Einblicke in den „Ort schafft Mitte“-Ansatz der Stadt Schrobenhausen. Das oberbayerische Mittelzentrum ist mit 16.023 Einwohnern die Kommune mit der bei weitem höchsten Einwohnerzahl des Modellvorhabens. Trotz vergleichsweise günstiger struktureller Rahmendaten, u.a. einer hohen Kaufkraftbindung, ist, wie Herr Dr. Stephan deutlich machte, auch in Schrobenhausen ein beträchtlicher Leerstand von Ladengeschäften in der unter Ensembleschutz stehenden historischen Altstadt festzustellen. Sorgen würden zudem auch zunehmende Sortimentslücken in der Altstadt bereiten, die die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts gefährden.

Herr Dr. Stephan stellte zunächst die Ausgangssituation in der Geburtsstadt des Malers Franz von Lenbach dar, an den u.a. durch das Lenbachmuseum und die Benennungen der zentralen Verkehrsachse durch die Altstadt sowie des Stadtplatzes erinnert wird (vgl. Präs. S. 13

unten). So seien in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen worden, die Attraktivität der Altstadt zu festigen. Es seien mehrere Gebäude- und Branchenrevitalisierungen in Angriff genommen und umgesetzt worden; zudem werde derzeit eine Neuregelung der Verkehrsführung in der Lenbachstraße erprobt.



Mit Unterstützung des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ hofft Herr Dr. Stephan eine besondere städtebauliche Problemsituation am nördlichen Zugang zur Altstadt beheben und gleichzeitig dem um sich greifenden Laden-Leerstand entgegenwirken zu können: Ein seit Jahrzehnten leerstehendes und inzwischen hohen Sanierungsbedarf aufweisendes Kaufhaus („NKD-Kaufhaus“, Präs. S. 16) solle zu einem Gründerzentrum für Handel und Dienstleistungen umgebaut werden, mit dem Ziel, im Gründerzentrum

etablierte Betriebe anschließend zum Umzug in eines der leerstehenden Ladenlokale in der Altstadt zu motivieren. Das Konzept sehe u.a. ein intensives Coaching während der Gründungsphase vor. Die aktuell wichtigste Aufgabe in Schrobenhausen liegt nach Einschätzung von Herrn Dr. Stephan jedoch darin, den Zugriff der Kommune auf die Schlüsselimmobilie sicherzustellen.

Die Kommune als Partner öffentlich-privaten Immobilienmanagements

(Hinweis: [Hier](#) finden Sie die im Internet bereitgestellte Powerpoint-Präsentation zu diesem Schwerpunkt).

Zur letzten der drei moderierten Bürgermeister-Gesprächsrunden begrüßte Herr Karsten abschließend die Herren Bürgermeister



Brandmüller (Schnaittach), Laschka (Mitwitz), Adelt (Selbitz), Frank (Schwarzenbach am Wald) und Dr. Heinrich (Freyung) auf der Bühne, die in ihren Kommunen ein kooperatives Immobilienmanagement mit Privaten anstreben. In den Gesprächen legten die Bürgermeister der

Modellkommunen dar, mit welchen Zielen und organisatorischen Modellen sie das neue Instrumentarium der öffentlich-privaten Zusammenarbeit im Immobilienmanagement einzusetzen planen.



Georg Brandmüller stellte zum Auftakt dieser Gesprächsrunde die Ausgangssituation der Marktgemeinde Schnaittach vor und ging auf die Schnaittacher Konzeption ein, eine örtliche Bürgerstiftung als maßgeblichen Akteur in den Sanierungsprozess einzubeziehen. Der mittelfränkische Markt Schnaittach gehört mit 8.012 Einwohnern zu den

größten Modellkommunen der Initiative „Ort schafft Mitte“; er feiert im Jahr 2011 zudem sein 1000-jähriges Bestehen.

Zunächst legte Herr Brandmüller auf Nachfrage von Herrn Karsten mehrere, vom Markt Schnaittach mit Unterstützung der Städtebauförderung umgesetzte Schlüsselprojekte im Ortszentrum dar. Herr Brandmüller wies insbesondere auf die erst im Herbst 2010 abgeschlossene Neugestaltung des Schnaittacher Marktplatzes (vgl. Präs. S. 3 unten) hin, der eine intensive Beteiligung der Bevölkerung und der Geschäftsleute vorausgegangen sei. Dennoch zeichne sich



künftig ein wachsender Handlungsbedarf im Ortszentrum ab, da vor allem abseits des Marktplatzes ein wachsender Leerstand zu beobachten sei und verschiedene Immobilien aufgrund ihres Zustandes auf dem freien Markt keinerlei Nutzungsperspektiven mehr hätten (Präs. S. 4).

Da sich die Kommune nicht imstande sehe, derartige Vorhaben alleine zu bewältigen, beabsichtigt Herr Brandmüller verstärkt privates Engagement zur Ortsmittenentwicklung zu aktivieren. Die 2008 gegründete Bürgerstiftung „Stiftung LebensWerte Schnaittach“ ist nach Einschätzung von Herrn Brandmüller ein geeigneter Partner im Sanierungsprozess, da sich über diese Institution einerseits privates Stiftungskapital akquirieren lasse, sie aber auch ein hohes Identifikationspotenzial besitze.

Zum Abschluss ging Herr Brandmüller auf das geplante Pilotprojekt ein, das in öffentlich-privater Zusammenarbeit mit Unterstützung des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ umgesetzt werden soll: Der durch privates Vermächtnis bereits im Eigentum des Marktes befindliche Gebäudekomplex Nürnberger Str. 18/20 (Präs. S. 5) könnte nach Neuordnung,

Sanierung und Ausbau für altenbezogene Wohn- und Serviceangebote genutzt werden.

Die Projektkonzeption der Modelkommune Markt Mitwitz in Oberfranken wurde anschließend von **Hans-Peter Laschka** im Gespräch mit Herrn Karsten erläutert. Der in Grenznähe zu Thüringen gelegene Markt Mitwitz ist in den vergangenen Jahren durch strukturelle Probleme gekennzeichnet gewesen, verfügt aber über attraktive bauliche und gärtnerische Anlagen (z.B. historisches Wasserschloss).



Herr Laschka veranschaulichte anhand mehrerer kartografischer Darstellungen und beispielhafter Fotodokumente (vgl. Präs. S. 8-10), dass sich die städtebaulichen Problemlagen insbesondere entlang der ehemaligen Marktstraße, der heutigen Hauptverkehrsstraße durch den Ort, konzentrieren. Viele Gebäude, insbesondere aber die gewerblichen Bereiche im

Erdgeschoss stünden leer, oftmals sei der Sanierungsbedarf immens. Historisch begründete, hoch komplexe Grundstückszuschnitte erschweren die Revitalisierungsbemühungen zusätzlich (Präs. S. 10 unten).

Um Private in den notwendigen Ortsmitten-Entwicklungsprozess einbeziehen zu können, diesen zu professionalisieren und gleichzeitig den im Zuge der Erstellung des ISEK initiierten Beteiligungsprozess zu verstetigen, sei vorgesehen in Mitwitz zwei sich in ihren Aufgaben ergänzende, mit der Kommune kooperierende private Organisationen zu installieren. Eine GmbH solle sich künftig um konkrete Aufgaben der Projektentwicklung und des Immobilienmanagements kümmern, während ein Verein beispielsweise die Aktivierung von Bürgern und Eigentümern übernehmen solle (Präs. S. 11 oben). Diese

grundsätzlichen Überlegungen seien am Vortag im Zuge eines Entwicklungsworkshops entwickelt worden.

Abschließend ging Herr Laschka auf das geplante Pilotprojekt in der Modellkommune Mitwitz ein. Eine Immobilie an der Hauptverkehrsstraße solle dem Ortszentrum nach erfolgten Neuordnungs- und Baumaßnahmen als Geschäftshaus mit u.a. Arztpraxis neue Impulse verleihen.

Einen weiteren Ansatz der Einbeziehung Privater in die örtliche Immobilien- und Zentrenentwicklung stellte im Anschluss **Dr. Olaf Heinrich** aus Freyung vor. Die Stadt Freyung ist ein Mittelzentrum mit 6.996 Einwohnern im Osten Niederbayerns, unweit der Staatsgrenzen zur Tschechischen Republik und zu Österreich.

Herr Dr. Heinrich skizzierte zunächst die Herausforderungen Freyungs im Stadtmittlenentwicklungsprozess. So sei das Zentrum durch erhebliche funktionale und städtebauliche Schwächen gekennzeichnet, an vielen Gebäuden bestehe Sanierungsbedarf und vor allem Wohnungen in den Obergeschossen stünden in großer Zahl leer (vgl. Präs. S. 14 unten). Seit kurzem sei jedoch – nach Einschätzung von Herrn Dr. Heinrich vor allem als Reaktion auf die weltweite Finanz- und Wirtschaftskrise – in Freyung eine zunehmende Bereitschaft zu registrieren, sich vor Ort finanziell zu engagieren, beispielsweise durch Investitionen in den Gebäudebestand im Ortszentrum. Mehrere bereits erfolgreich realisierte Sanierungen Ortsbild prägender Gebäude würden zudem in zunehmendem Maße weitere potenzielle Investoren ermutigen und hätten zu einer erkennbaren Aufbruchstimmung in der Stadt beigetragen.

Um diesen Trend aufzugreifen und auch Privaten, die sich scheuen oder nicht in der Lage sind, eigenständig größere Sanierungsprojekte zu bewältigen, die Möglichkeit zur Investition in das Ortszentrum zu eröffnen, plane die Stadt Freyung im Zuge des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ eine lokal verankerte private Beteiligungsgesellschaft unter dem Namen „FreYInvest“ aufzubauen.

Wie Herr Dr. Heinrich erläuterte, solle FreYInvest mit ausschließlich privatem Kapital leerstehende bzw. sanierungsbedürftige Gebäude im Zentrum erwerben, sanieren und wieder einer Nutzung zuführen. Die

sichtbare Aufwertung der Heimatstadt als „nichtmonetäre Rendite“ spiele bei diesem Ansatz eine bedeutende Rolle, der sich gut mit den Bestrebungen der Stadt

ergänze, regionale Wirtschaftskreisläufe zu stärken und damit die Anbieter vor Ort nachhaltig zu unterstützen.



Zum Abschluss der drei Gesprächsrunden mit den Bürgermeistern der „Ort schafft Mitte“-Modellkommunen wurden mit **Hubert Adelt** (Selbitz) und **Dieter Frank** (Schwarzenbach am Wald) zwei der drei Bürgermeister der interkommunalen „Zukunftsallianz SSN+“ auf die Bühne gebeten; Herr Bürgermeister Stumpf aus Naila war an diesem Tag leider verhindert.

Die drei benachbarten Städte Schwarzenbach a. W., Selbitz und Naila liegen im Nordosten Oberfrankens. Mit insgesamt mehr als 17.500 Einwohnern stellt das Städtetrio insgesamt die größte Einwohnerzahl aller am Modellvorhaben beteiligten Kommunen. Die interkommunale Kooperation der drei Kommunen in „Ort schafft Mitte“ baut auf die intensive Zusammenarbeit der Städte auf, die sie bereits seit mehreren Jahren im Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ praktizieren.

Herr Frank legte dar, dass die kooperierenden Städte in vielen Themenbereichen vor vergleichbaren Herausforderungen stünden und sich aus diesem Grund eine abgestimmte Vorgehensweise als sinnvoll erwiesen habe. Die Zusammenarbeit mache es möglich in vielen kommunalen Handlungsfeldern Synergien zu nutzen und trage dazu bei, arbeitsteilig agieren und Konkurrenzen abbauen zu können. Im

Modellvorhaben beabsichtigen die drei Städte zwar unterschiedliche Problemschwerpunkte zu bearbeiten, dies solle jedoch unter einem gemeinsamen konzeptionellen Dach stattfinden. Insbesondere sei die schrittweise Implementation eines (Grundstücks-) Entwicklungsfonds in kooperativer Vorgehensweise vorgesehen.



Herr Frank zeigte an einer Übersichtskarte und an mehreren Fotos (vgl. Präs. S. 16 oben und S. 17 unten) auf, dass ein zentrales städtebauliches Problem der Stadt Schwarzenbach a. W. im verbreiteten Leerstand und Verfall

von Ladengeschäften entlang der Hauptgeschäftsstraße liegt.

Herr Adelt ging auf die Situation in Selbitz und Naila ein. In Selbitz seien es vorrangig Handlungsbedarfe in älteren Wohngebieten mit hohen Anteilen älterer Bewohner und vielfach untergenutzten sowie nur noch bedingt marktfähigen Wohngebäuden, denen sich im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ gewidmet werden solle (Präs. S. 17 oben und S. 18 unten). Dagegen würden sich die Aktivitäten in Naila in erster Linie auf Gebäude mit ehemals gewerblicher oder Sondernutzung konzentrieren, die unter den heutigen strukturellen Rahmenbedingungen vielfach keinerlei Perspektiven mehr besäßen.

Herr Frank und Herr Adelt beschrieben abschließend ihre kooperative Strategie, die die sukzessive Implementation eines (Grundstücks-) Entwicklungsfonds vorsieht, in den gezielt private Grundstückseigentümer einbezogen werden sollen. In einem ersten Schritt seien vornehmlich Beratungsleistungen für Private geplant, weitere Implementationsschritte sähen aber auch die Umsetzung vorbereitender Maßnahmen sowie Grunderwerb, Sanierungen und Abriss vor. In der aktuellen Projektphase würden die maßgeblichen

organisatorischen und rechtlichen Grundlagen des geplanten Fonds eruiert.

Ausblick auf das Modellvorhaben

Zum Abschluss der Veranstaltung gab **Martin Karsten** vom Begleitforschungs-Team einen kurzen Überblick über die weiteren Aktivitäten des Modellvorhabens. So würden im März und April die noch ausstehenden acht Bereisungstermine der Modellkommunen stattfinden, und zum Ende Mai würden die am Modellvorhaben beteiligten Kommunen gebeten, ihre diesjährigen Zwischenberichte fertigzustellen. Herr Karsten bedankte sich daraufhin für die engagierte Teilnahme aller Referenten und Bürgermeister und wies die Teilnehmer zudem auf den im Anschluss an die Veranstaltung stattfindenden Rundgang durch Stadtlauringen unter Führung von Bürgermeister Heckenlauer hin.

Schlusswort

Das Schlusswort der Auftaktveranstaltung des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ sprach Herr Ministerialrat **Armin Keller** von der Obersten Baubehörde. Herr Keller dankte ebenfalls allen Teilnehmern und



resümierte, dass die Gespräche und Referate viele interessante Anregungen und Hinweise vorgebracht hätten, wie die Ortsmitten der ländlichen Kommunen in ihrer Entwicklung gestärkt werden könnten. Herr Keller wünschte den Modellkommunen einen möglichst erfolgreichen Verlauf ihrer Vorhaben und allen Teilnehmern einen guten Heimweg.

Rundgang durch Stadtlauringen

