

Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“

Pressemitteilung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern zur Auftaktveranstaltung am 4. März 2011 in Stadtlauringen und Informationen zu den Modellkommunen

Pressemitteilung Nr. 72/11 des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 4. März 2011

Modellvorhaben "Ort schafft Mitte"

Innenstaatssekretär Gerhard Eck bei Auftaktveranstaltung für Initiative zur Stärkung der Ortszentren in Stadtlauringen – Modellkommunen stellen Ideen und Strategien vor

"Innenstädte und Ortszentren sind das Herz unserer Städte und Gemeinden. Mit dem Modellvorhaben "Ort schafft Mitte" wollen wir dazu beitragen, gezielt die Ortskerne im ländlichen Raum aufzuwerten", sagte Innenstaatssekretär Gerhard Eck bei der heutigen Auftaktveranstaltung zum neuen Modellvorhaben in Stadtlauringen. Die Oberste Baubehörde hatte im Juni 2010 das neue Modellvorhaben ausgelobt und aus den 85 Bewerbungen zehn Modellprojekte ausgewählt. Die Modellgemeinden erproben neue Strategien, um innerörtliche Leerstände zu beheben, Brachflächen zu beseitigen und Infrastrukturdefizite zu beheben. Sie haben bei der Auftaktveranstaltung ihre Ideen und Maßnahmen vorgestellt und sind untereinander und mit den Fachleuten in einen Ideen- und Erfahrungsaustausch getreten.

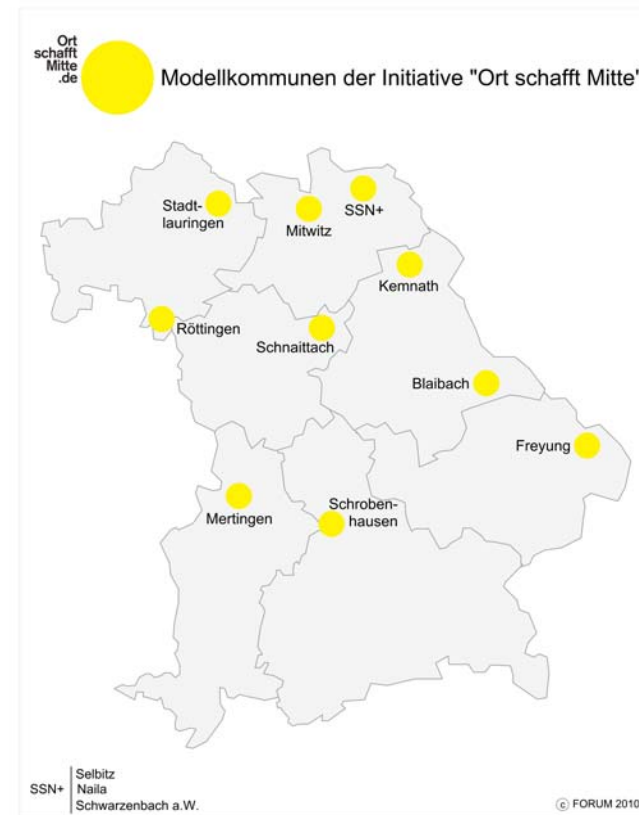
Mit dem Modellvorhaben "Ort schafft Mitte" sollen in und mit den Kommunen innovative Ideen und Maßnahmen zur Beseitigung struktureller Mängel entwickelt werden. Im Vordergrund stehen dabei vor allem Lösungen zur Vermeidung oder Behebung innerörtlicher Leerstände. "Wichtig ist", so Eck weiter, "dass die angebotenen Finanzhilfen, Verfahrensweisen und Beratungen in erster Linie Eigeninitiativen wecken. In Kommunen mit neuen, guten Ideen unter aktiver Mitwirkung von Bürgerschaft und Wirtschaft fallen diese Hilfen nachweislich auf besonders fruchtbaren Boden. Das Modellvorhaben wird dann am besten gelingen, wenn alle beteiligten Kommunen, Planer und selbstverständlich auch die Bürger an einem Strang ziehen".

Den Modellkommunen steht während der dreijährigen Umsetzungsphase ein

wissenschaftliches Forschungsteam zur Seite. Erste kommunale Entwicklungsfonds, die von den Gemeinden für Erwerb, Erneuerung und Verwertung leer stehender Bausubstanz eigenverantwortlich verwaltet werden, sind bereits eingerichtet.

Die Modellvorhaben werden in den Städten Freyung, Kemnath, Röttingen und Schrobenhausen, den Märkten Mitwitz, Schnaittach und Stadtlauringen, den Gemeinden Blaibach und Mertingen sowie im Rahmen der Interkommunalen Zusammenarbeit der Städte Schwarzenbach a. Wald, Selbitz und Naila ausgeführt.

Weitere Informationen zum Modellvorhaben sind im Internet unter <http://www.ortschaftmitte.de> abrufbar.



Gemeinde Blaibach

Landkreis: Cham
Regierungsbezirk: Oberpfalz
Einwohner: 1.995 (31.12.2009)
Projekttitle: Rettung Ortszentrum Blaibach
Größe des Projektgebiets: ca. 0,5 ha.



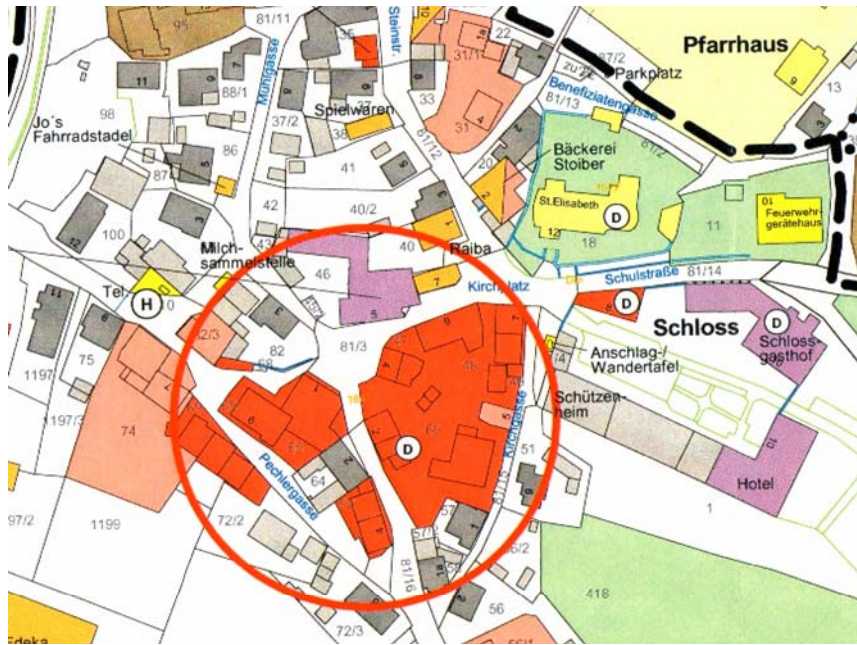
Ortszentrum Blaibach - © Gemeinde Blaibach

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 3 % erlebt, allerdings ist das Zentrum des Dorfes in weit überdurchschnittlichem Maße von negativen Entwicklungen betroffen gewesen. Inzwischen lässt sich konstatieren, 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 Entwicklungspotenzial 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 zentrale Herausforderung des Blaibacher Beitrags zum Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ wird darin liegen, ein tragfähiges Organisations- und Finanzierungsmodell zu entwickeln.



Leer stehende Anwesen im Ortskern von Blaibach (rot schraffierte Flächen)
© Gemeinde Blaibach

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 Grobanalyse 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 Veränderungen 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 Gemein-

derat 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 Totalleerstand, der wiederum in einem eng begrenzten Projektgebiet unmittelbar im Ortszentrum anzutreffen ist. Kerngedanke ist es, die mit dem ausgeprägten dörflichen Charakter Blaibachs verbundene starke Verwurzelung der Bewohner mit ihrem Heimatort in gesellschaftliches wie auch finanzielles Engagement zur Revitalisierung der Bausubstanz in der Ortsmitte zu überführen.

Die Entwicklung des Zentrums soll sich in hohem Maße aus einem Kreativitätsprozess der Bevölkerung speisen, die aufgerufen ist, innovative Ideen und Interessen einzubringen. Zur Aktivierung und Anregung der Bürger ist beispielsweise daran gedacht, Tage der offenen Tür in den leer stehenden Häusern durchzuführen und einen DorfMitteTag zur Ideensammlung zu nutzen. Für einige Gebäude existieren zudem bereits konkrete Nutzungsüberlegungen. So soll das bisher am Ortsrand gelegene Rathaus nach Sanierung und Umbau in das sog. „Blaue Haus“ im Zentrum verlagert werden. Das denkmalgeschützte sog. Waidler-Haus könnte zu einem Ferienhaus für gehobene Ansprüche werden.

Für die Entwicklung der Ortsmitte soll durch die Gemeinde und bedeutende gesellschaftliche Gruppen eine Gesellschaft „Die Zentrumsgründer Blaibach“ ins Leben gerufen werden, die die Sanierung und Vermietung bzw. Veräußerung der Gebäude übernimmt. Als Investoren bzw. Gesellschafter sollen in erster Linie Bürger Blaibachs gewonnen werden, die einerseits Erlöse aus der wirtschaftlichen Tätigkeit der Gesellschaft erhalten sollen, aber durch die sog. Stadtrendite der Aufwertung ihres Wohnortes auch einen nichtmonetären Profit erfahren. Als Gesellschaftsform wird die GmbH & Co. KG präferiert, die neben der Haftungsbeschränkung auch aufgrund der Möglichkeit, Gebäude als Sonderbetriebsvermögen in die Gesellschaft einzubringen, interessant ist.

Stadt Freyung

Landkreis:	Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Einwohner:	6.996 (31.12.2009)
Projekttitel:	Revitalisierung des Stadtzentrums
Größe des Projektgebiets:	ca. 30 ha.



Stadtzentrum Freyung - © Stadt Freyung

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



Leerstände im Stadtzentrum Freyung - © Stadt Freyung

Städtebauförderung

Die Stadt Freyung setzt bereits seit 1979 Finanzmittel 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 Förderung durch „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. Zum Jahresbeginn 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 zuzuführen. 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 Attraktivität 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 qualitätsvolle 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. Welche Gesellschaftsform sich für das spezielle Anforderungsprofil der Investitionsgesellschaft anbietet, wird im Zuge vorgeschalteter konzeptioneller Arbeiten geklärt.

Grundlage für die Umsetzung und die erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen ist eine städtebauliche Rahmenplanung. Diese Rahmenplanung soll als Mikropotenzialstudie angelegt werden und zielgruppenorientierte Vermarktungspotenziale in Frage kommender Gebäude aufzeigen. Des Weiteren ist geplant, im Zuge des Modellvorhabens innovative Ansätze der „Bewerbung“ innerstädtischen Wohnens und Investierens in einer Kleinstadt zu entwickeln und zu erproben.

Stadt Kemnath



Landkreis: Tirschenreuth
Regierungsbezirk: Oberpfalz
Einwohner: 5.242 (31.12.2009)
Projekttitel: Erlebniswohnen in der Altstadt
Größe des Projektgebiets: ca. 42 ha.



Ortszentrum Kemnath © Stadt Kemnath

Herausforderungen

Die Stadt Kemnath liegt in der nördlichen Oberpfalz, etwa 20 km südöstlich von Bayreuth 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 Ensembleschutz 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, könnte ein Erfolg versprechender aber gleichwohl ambitionierter Ansatz darin liegen, neue Hotellerie- und Betreuungsangebote in die historische Bausubstanz im Stadtkern zu integrieren.



Leerstehendes Gebäude im Kemnather Ortskern © Stadt Kemnath

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 Einzelhandelsentwicklungskon-

zept“ (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 konstatierten Mangels an Hotelleriekapazitäten und der angestrebten Nutzungsalternativen im Stadtkern zielt die Konzeption der Modellstadt Kemnath 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 – mitten in der Innenstadt: KEM Hotel und Wohnen GmbH“ soll ein dezentrales Stadthotel entstehen, das über das gesamte Zentrum verteilt Hotelübernachtungen und 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 – könnte in einer ebenfalls im Stadtkern anzusiedelnden zentralen Rezeption gebündelt werden. Es ist daran gedacht, die Zentrale des Projekts an die 2010 gegründete kommunale KEM GmbH anzugliedern, die bisher vor allem in den Bereichen Stadtmarketing und erneuerbare Energien tätig ist.

Durch das Modellprojekt werden 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.

Als erster Umsetzungsschritt wird eine Machbarkeitsstudie für das Projekt erstellt, die insbesondere die komplexen rechtlichen und fördertech-nischen Fragestellungen berücksichtigt. Parallel werden die für ein Empfangsgebäude in Frage kommenden Immobilien sondiert und es soll eruiert werden, ob die örtliche Wirtschaft Auslastungszusagen für den Hotelbetrieb geben kann.

Gemeinde Mertingen

Landkreis: Donau-Ries
Regierungsbezirk: Schwaben
Einwohner: 3.738 (31.12.2009)
Projekttitel: „Mittendrin“ in Mertingen
Größe des Projektgebiets: ca. 8 ha.



Ortszentrum Mertingen © Gemeinde Mertingen



Herausforderungen

Die Gemeinde Mertingen liegt etwa 35 km nördlich von Augsburg im Norden des bayerischen 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, die Molkerei Zott 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 Zott. 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.



Werk I der Molkerei Zott im Ortskern Mertingens © Gemeinde Mertingen

Städtebauförderung

Die Gemeinde Mertingen gehörte mit der interkommunalen Kooperation „Unterer Schmutter- 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 gehört die Generalsanierung einer ortsbildprägenden Brauereigaststätte mit Übernachtungsmöglichkeiten und Anbau eines Bürgersaals im Ortskern.

Aktuell werden Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Untersuchungsgebiet „Ortskern“ durchgeführt, zu dem auch das Projektgebiet im Modellvorhaben „Ortschafft Mitte“ gehört.

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 öffentlich-privaten Partnerschaft entwickelt werden. Insbesondere hat sich die Molkerei Zott zur Mitwirkung bereit erklärt; darüber hinaus ist ein öffentlicher Beteiligungsprozess zur Einbindung der Bevölkerung sowie von örtlichen Organisationen und Vereinen vorgesehen.

Um funktionale und gestalterische Qualitätsstandards für die neue Ortsmitte Mertingens sicherzustellen, wird in Kürze ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben. Die anschließende gemeinsame Vermarktung der privaten und öffentlichen Grundstücke soll in den Abschluss städtebaulicher Verträge mit den Investoren münden.

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 Ortsmitteentwicklung 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. Die Gemeinde beabsichtigt darüber hinaus, den Standort des Rathauses an den Zehentplatz zu verlagern und hier neben der Gemeindeverwaltung auch die Bücherei und die Volkshochschule anzusiedeln.

Markt Mitwitz

Landkreis: Kronach
Regierungsbezirk: Oberfranken
Einwohner: 2.939 (31.12.2009)
Projekttitel: Immobilienfonds Mitwitz
Größe des Projektgebiets: ca. 30 ha.



Ortszentrum Mitwitz- © 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 (-6,5 % zwischen 1999 und 2009) hinnehmen müssen, verfügt aber über attraktive bauliche und gärtnerische Anlagen (z.B. historisches Wasserschloss, Oberes Schloss) und weist mit regelmäßig mehr als 30.000 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 Brachen und Leerständen entlang der ehemaligen Marktstraße, der Hauptverkehrsstraße durch den Ort (B303 alt) offen zu Tage. Leerstände wie auch der vielfach ungepflegte und vernachlässigte Eindruck 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.



Potenzieller Standort für ein erstes Modellprojekt der Initiative „Ort schafft Mitte“ in Mitwitz © Markt Mitwitz

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 Markts 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 angestellt 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.

Strategisches Ziel der Implementation des Entwicklungsfonds ist es, eine Organisation zu entwickeln, die vielfältige Aufgaben im Hinblick auf die Pflege, Neuordnung und Weiterentwicklung von leerstehenden bzw. sanierungsbedürftigen Häusern und brachliegenden Grundstücken übernehmen kann und dabei auf öffentliche Mittel (u.a. Fördergelder) wie auch auf Kapital und Immobilien Privater zurückgreifen kann, durch immobilienwirtschaftliche Aktivitäten aber auch eigene finanzielle Rückflüsse generiert. Konkret soll der Entwicklungsfonds nach den konzeptionellen Vorüberlegungen in die Lage versetzt werden, Immobilien zu erwerben oder (z.B. als Schenkungen) entgegenzunehmen und zu veräußern, objektbezogene Entwicklungskonzepte zu erarbeiten und Bau bzw. Rückbaumaßnahmen umzusetzen, Liegenschaften zu verwalten (z.B. bei Zwischennutzungen) und Eigentümer bei der Erhaltung Ihres Anwesens zu unterstützen.

Als Organisationsform wird derzeit die Gründung eines eingetragenen Vereins (e.V.) präferiert, dem neben Vertretern der Marktgemeinde auch Eigentümer und Unternehmer angehören sollen.

Ein erstes konkretes Projekt des kommunalen Entwicklungsfonds könnte im Erwerb einer Immobilie liegen, die der Ortsmitte nach erfolgten Neuordnungs- und Baumaßnahmen als Geschäftshaus mit u.a. Arzt- und Apothekennutzung neue Impulse verleihen könnte.

Stadt Röttingen

Landkreis:	Würzburg
Regierungsbezirk:	Unterfranken
Einwohner:	1.650 (31.12.2009)
Projekttitel:	Platzgestaltung 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 © Stadt 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 leer stehender 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 stellt der von vielfach ungenutzten und verfallenden Fachwerkhäusern gesäumte, mehr als 700 Jahre alte Marktplatz dar.

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.



Leerstand im Ortskern © Stadt Röttingen

Städtebauförderung

Die Stadt Röttingen ist im Sommer 2009 in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden. 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 besondere Bedeutung der Weiterentwicklung von Einzelhandels-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangeboten anspricht, nicht zuletzt im Hinblick auf die touristische Attraktivität der Stadt.

Eines der Leitprojekte in der ersten Umsetzungsphase ist der Umbau der ehemaligen Zehntscheune der oberhalb der Altstadt gelegenen mit-

telalterlichen Festungsanlage Burg Brattenstein als „Haus der Generationen“, das künftig u.a. Räume für Veranstaltungen, soziale Angebote, Vereinsaktivitäten und die Volkshochschule bietet. Darüber hinaus ist 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 (-8 % 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 erfährt 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.

Markt Schnaittach

Landkreis:	Nürnberger Land
Regierungsbezirk:	Mittelfranken
Einwohner:	8.012 (31.12.2009)
Projektitel:	Bürgerstiftung als Akteur in der Sanierung
Größe des Projektgebiets:	ca. 19 ha.



Ortszentrum Schnaittach- © Markt Schnaittach

Herausforderungen

Die Marktgemeinde Schnaittach liegt im nordöstlichen Mittelfranken, etwa 20 km nordöstlich des Oberzentrums Nürnberg. Schnaittach wurde 1011 erstmals urkundlich erwähnt, kann demnach im Jahr 2011 auf eine 1000jährige Geschichte zurückblicken. Aufgrund seiner ausgeprägten negativen Pendlerbilanz ist Schnaittach in erster Linie als Wohnstandort zu bezeichnen, verzeichnet aber seit kurzem stärkere Einwohnverluste (- 3 % 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 zu konstatieren 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 langfristigen 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 durch Mittel 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 Bürgerweihereals in der Umsetzung. Bereits seit 2005 werden private Investitionen an der Gebäudesubstanz durch ein Kommunales Förderprogramm in Kombination mit einer Förderberatung unterstützt.

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



Pilotprojekt Nürnberger Straße 18/20, Scheune © Markt Schnaittach

Profil und Handlungsansätze

Der Markt Schnaittach beabsichtigt, der Stärkung des Ortskerns durch die sukzessive Revitalisierung von Schlüsselimmobilien zusätzliche Impulse zu vermitteln. Um zu diesem Zweck verstärkt privates Engagement zu aktivieren und gleichzeitig eine hohe Identifikation der Bürger sicherzustellen, ist daran gedacht, 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 soll in Schnaittach ein größerer historischer Gebäudekomplex (Nürnberger Straße 18/20, vgl. Foto), 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, reaktiviert werden. Die Anwesen befinden sich bereits im Eigentum des Marktes Schnaittach und könnten nach Neuordnung, Sanierung und Ausbau für altenbezogene Wohn- und Serviceangebote genutzt werden.

Neben derartigen Sanierungsvorhaben könnte eine künftig maßgebliche Aktivitäten im Sanierungsprozess entfaltende Bürgerstiftung auch weitere, z.B. immobilienwirtschaftliche oder beratende Aufgaben wahrnehmen.

Zu den zentralen Aufgaben der ersten Umsetzungsphase des Schnaittacher Beitrags zum Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ gehören neben der Klärung der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen des Engagements einer Bürgerstiftung in der Ortskernsanierung ebenso die Initiierung eines partizipativen Prozesses zur (Weiter-) Entwicklung der Nutzungsüberlegungen und notwendige planerische Vorarbeiten für das erste bauliche Modellprojekt.

Stadt Schrobenhausen



Landkreis:	Neuburg-Schrobenhausen
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Einwohner:	16.023 (31.12.2009)
Projekttitel:	Gründerzentrum Handel und Dienstleistungen
Größe des Projektgebiets:	ca. 15 ha.



Altstadt Schrobenhausen © Stadt Schrobenhausen

Herausforderungen

Die im nördlichen Oberbayern, etwa 30 km südlich von Ingolstadt gelegene Kreisstadt Schrobenhausen ist als Mittelzentrum ausgewiesen und stellt im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ die Kommune mit der bei weitem höchsten Einwohnerzahl dar. Schrobenhausen weist bisher eine vergleichsweise stabile Bevölkerungsentwicklung (+1,1 % zwischen 1999 und 2009) auf und verzeichnet kontinuierlich wachsende Arbeitsplatzzahlen.

Schrobenhausens Altstadt ist heute noch weitgehend in ihrer historischen Struktur vorzufinden. Die Altstadt steht als Ensemble unter Denkmalschutz, 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 % der Ladengeschäfte und Lokale ungenutzt und es treten zunehmend Lücken im Einzelhandelssortiment auf.

Bereits seit etwa 15 Jahren steht ein Schlüsselgebäude für die Altstadtentwicklung leer: Das in den 1960er Jahren erbaute ehemalige NKD-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.



Leerstehendes ehemaliges NKD-Kaufhaus © Stadt Schrobenhausen

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 im vereinfachten Verfahren als Sanierungsgebiet 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.

Um über eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs die Fußgängersicherheit und die Aufenthaltsqualität in der Altstadt zu erhöhen, wird aktuell eine Versuchsphase für eine Neuregelung der Verkehrsführung in der Lenbachstraße durchgeführt.

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 günstiger soziodemografischer 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.

Kernidee des Projekts ist die Einrichtung eines Gründerzentrums für Handel und Dienstleistungen im bisher leerstehenden ehemaligen NKD-Gebäude. In enger Zusammenarbeit mit der Stadtmarketing Schrobenhausen eG (SMS) sollen im Erdgeschoss des Gebäudes 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 sollen 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 ist eine intensive Betreuung und Qualifizierung u.a. durch SMS und IHK vorgesehen. Durch die vorgeschaltete Sanierung des ortsbildprägenden Kaufhausgebäudes würde darüber hinaus die städtebauliche Situation in der Altstadt erheblich verbessert werden.

In der Anfangsphase des Modellprojekts muss zunächst insbesondere der Zugriff auf die Schlüsselimmobilie sichergestellt werden, die sich bisher im Privateigentum befindet. Des Weiteren sind wesentliche organisatorische und förderrechtliche Weichenstellungen vorzunehmen, bevor das bauliche Konzept konkretisiert und die Suche nach potenziellen Gründern gestartet werden kann.

Interkommunale Kooperation “Zukunftsallianz SSN+“ mit den Städten Schwarzenbach am Wald, Selbitz, Naila



Landkreis:	Hof	
Regierungsbezirk:	Oberfranken	
Einwohner (31.12.2009):	Schwarzenbach am Wald:	4.828
	Selbitz:	4.543
	Naila:	8.148
Projekttitel:	Ort schafft Mitte in SSN+ - Ein Plus für alle Flächen	
Größe der Projektgebiete:	Gesamtgröße ca. 64 ha.	

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 mit insgesamt mehr als 17.500 Einwohnern die bei weitem größte Einwohnerzahl aller am Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ beteiligten Modellkommunen.

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 8 bzw. 13 % der Bevölkerung zwischen 1999 und 2009 die am stärksten geschrumpften Kommunen im Modellvorhaben, auch die als Mittelzentrum ausgewiesene Stadt Naila weist mit 6 % 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 Instrumentenmix sollen die Immobilieneigentümer und -nutzer informiert und aktiviert werden sowie strukturwirksame Investitionen ausgelöst werden.



Leer stehendes Ladengeschäft in der Stadt Schwarzenbach am Wald
© KEWOG Städtebau GmbH

In Schwarzenbach a. W. soll im Modellvorhaben insbesondere dem massiven Ladenleerstand entlang der Hauptgeschäftsstraße entgegenwirkt werden. In Selbitz steht die Frage im Mittelpunkt, wie der Generationswechsel in Wohnquartieren bewältigt werden kann, während das Augenmerk in Naila auf den Leerstand von Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandel und Gastronomie gerichtet werden soll.



Älteres Wohnquartier mit untergenutzter Wohnsubstanz in der Stadt Selbitz
© KEWOG Städtebau GmbH

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+“ zusammenschlossen. 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 bereits abgeschlossene 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 Neubau eines Jugendtreffs im Stadtzentrum von Naila.



*Fehlende Perspektiven für gewerbliche bzw. Sondernutzungen in der Stadt Naila
© KEWOG Städtebau GmbH*

Profil und Handlungsansätze

Die Kooperation SSN+ der Städte Schwarzenbach a. W., Selbitz und Naila ist der einzige interkommunale Projektverbund in „Ort schafft Mitte“. Die drei Kommunen 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.

Im Rahmen der Initiative „Ort schafft Mitte“ soll ein Mix zusätzlicher Maßnahmen und Instrumente in den Entwicklungsprozess einbezogen werden, die sich um einen (Grundstück-) Entwicklungsfonds gruppieren. Der Fonds soll von den Kommunen eingerichtet werden und sich aus Städtebauförderungsmitteln von Bund, Ländern und Kommunen sowie

aus Mitteln der Wirtschaft, der Immobilieneigentümer bzw. -standortgemeinschaften, Privaten und weiteren kommunalen Geldern finanzieren.

Im Zuge der Projektumsetzung sind verschiedene Implementationsstufen des Entwicklungsfonds vorgesehen, die eine sukzessive steigende Beteiligung des Fonds an konkreten objektbezogenen Maßnahmenumsetzungen beinhalten und das Ziel verfolgen, Investitionshemmnisse abzubauen.

In einer ersten Phase soll 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 könnte zusätzlich auch Mittel für konkrete objektbezogene Maßnahmen bereitstellen, wie z.B. Grundstücksfreilegungen oder -neuordnungen sowie Entkernungen. Werden 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. Um Investitionsblockaden mit negativen Ausstrahlungseffekten aufzubrechen sollen Private über diese Konstruktion durch die Aussicht auf eine Rendite dazu ermutigt werden, ihre leerstehenden Immobilien in den Fonds einzubringen. Die Überlegungen sind sehr ambitioniert; sie werden in der ersten Projektphase konkretisiert und auf Belastbarkeit überprüft.

In den ersten Umsetzungsmonaten wird in den Modellstädten der Zukunftsallianz SSN+ daher zum einen die Klärung der maßgeblichen organisatorischen Fragestellungen im Mittelpunkt der Aktivitäten stehen, darüber hinaus soll die Identifizierung von Schlüsselimmobilien und die Kontaktaufnahme mit den Eigentümern eingeleitet werden.

Markt Stadtlauringen

Landkreis:	Schweinfurt
Regierungsbezirk:	Unterfranken
Einwohner:	4.254 (31.12.2009)
Projekttitel:	Neugestaltung eines Mehrgenerationenwohnzentrums mit angegliedertem Gesundheitszentrum im Altort von Stadtlauringen zur Reaktivierung eines leer stehenden Areals aus drei Anwesen
Größe des Projektgebiets:	ca. 13 ha.



Ortsmitte Altort Stadtlauringen - © Markt Stadtlauringen

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, die sich durch die tiefgreifenden demografischen Veränderungen jedoch ebenfalls im Wandel befindet, steht doch im Altort mittlerweile ungefähr jedes zehnte Wohngebäude leer.

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



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

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 „Parkscheune“.

Aufgrund der sich weiter verschlechternden strukturellen Rahmenbedingungen erfolgte 2010 die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau 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 hochgradig verfallenen historischen Gebäudes Marktplatz 13 begonnen, das künftig durch die Gemeinde verpachtet und gastronomisch genutzt werden soll.

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 sich die Kommune trotz beschränkter finanzieller Möglichkeiten nicht gescheut prägende Schlüsselimmobilien zu erwerben, um die qualitätvolle Sanierung und strukturbereichernde Umnutzung der Gebäude steuern zu können.

Ein zentrales Anliegen des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ liegt darin, zukunftsweisende Finanzierungsansätze 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 beabsichtigt, durch Mittel aus einem derartigen revolvierenden kommunalen Fonds pilothaft einen seit längerem leerstehenden Gebäudekomplex in der Ortsmitte (Anwesen Beckenstraße 2/4 sowie Kettenstraße 1) zu revitalisieren. Ziel ist es, die teilweise unter Denkmalschutz stehenden Anwesen zu einem Mehrgenerationenwohncentrum mit angegliedertem Gesundheitszentrum umzubauen und anschließend wieder zu veräußern.

Parallel wird von Seiten der Kommune geprüft, für welche weiteren Gebäude im Zentrum des Altorts der Einsatz des revolvierenden Grundstücks- und Immobilienfonds in Frage kommt.