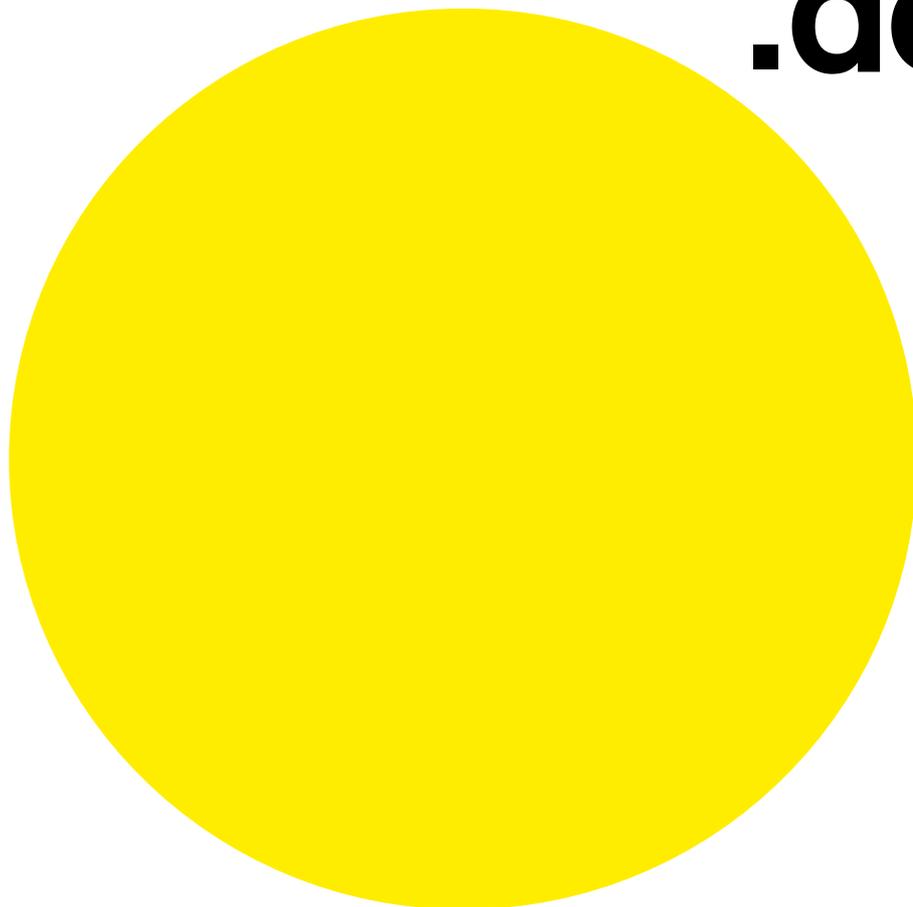
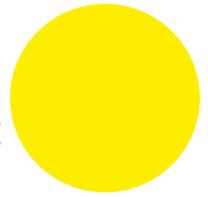




Ort schafft Mitte .de





Die Ortszentren unserer Städte und Gemeinden haben sich auch Dank des Wirkens der Städtebauförderung vielerorts in Bayern zu attraktiven Wohn- und Arbeitsorten entwickelt. Allerdings müssen wir im Freistaat zunehmend tragfähige Lösungen für die Folgen des demographischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels finden. Denn trotz ihres großen Engagements beklagen manche Städte und Gemeinden – insbesondere in peripher gelegenen Räumen – zunehmenden Gebäudeleerstand und Brachflächen in ihren gewachsenen Ortskernen.

Die Bewältigung der städtebaulichen Auswirkungen – vor allem in strukturschwachen Regionen – war Ausgangspunkt und Ziel unseres 2010 gestarteten Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“. Für die zehn bayerischen Mo-

dellprojekte haben Städte und Gemeinden 85 Bewerbungen eingereicht. Dies ist ein deutliches Signal, dass Städte und Gemeinden von sich aus Initiative ergreifen wollen, um innerörtliche Leerstände, Brachflächen und Defizite bei der Infrastruktur zu beseitigen. Denn diese stellen wesentliche Hindernisse für private Investitionen in Ortsmitten dar.

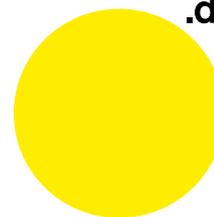
Mit dem erfolgreichen Abschluss unseres Modellvorhabens können wir in dem nun vorliegenden Endbericht vielfältige Instrumente und zahlreiche bereits umgesetzte Maßnahmen vorstellen, welche gelungene Wege der Ortsmittenbelebung zeigen. Die Ergebnisse des Modellvorhabens belegen, dass gerade gemeinsame, zwischen Kommune und Bürgern abgestimmte Projekte einen breit angelegten Erne-

erungsprozess einleiten können. Denn für viele Menschen stellt die Rendite nicht das einzige Motiv für Ihre Investitionen dar. Sie wollen ihr Geld auch „sinnstiftend“ einsetzen und damit ihre Heimat und den Ort, an dem sie leben, unterstützen. Abgestimmte Entwicklungskonzepte sind dabei eine wichtige Basis, um gemeinsam zukunftsfähige Lösungen für eine lebendige Ortsmitte zu finden.

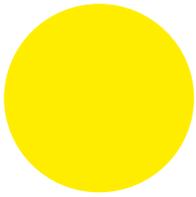
Wir bedanken uns bei den Modellkommunen und den Mitwirkenden am Modellvorhaben für ihre Experimentierfreude und ihr außerordentliches Engagement. Wir wünschen den Modellkommunen und ihren Bürgern auch über das Modellvorhaben hinaus viel Erfolg bei der Entwicklung ihrer Ortszentren als attraktive Lebens- und Arbeitsmittelpunkte.

Joachim Herrmann
Bayerischer Staatsminister des
Innern, für Bau und Verkehr
Mitglied des Bayerischen Landtags

Gerhard Eck
Staatssekretär im Bayerischen
Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr
Mitglied des Bayerischen Landtags



Vorwort	
Inhalt	
Kooperationspartner	2
Erkenntnisse – Motive – Erfolge: eine Einführung	4
1. Das Modellvorhaben im Überblick	6
2. Erkenntnisse	10
2.1 Organisation und Arbeitsweise des Modellvorhabens	11
2.2 Welche Phasen umfasst ein Ortsmittenprozess?	12
2.3 Welche Rolle hat die Kommune bei der Ortsmittenentwicklung?	13
2.4 Ist eine Vision notwendig?	15
2.5 Wie sehen geeignete Konzepte aus?	16
2.6 Welche Analysen werden benötigt?	19
2.7 Welche Impulsprojekte sind Erfolg versprechend?	21
2.8 Wie organisiert man Ortsmittenprozesse?	25
2.9 Welche Finanzierungsaspekte sind zu berücksichtigen?	27
2.10 Welche Schlussfolgerungen legt Ort schafft Mitte nahe?	31
3. Motive	35
3.1 Interview mit der Ort schafft Mitte Begleitforschung	36
3.2 Interview mit Heinz Lang, Buchhändler aus Freyung	37
3.3 Interview mit Christian Krömer, Stadtmarketing Schrobenhausen eG	38
3.4 Interview mit Dr. Matthias Rudolph, Allgemeinarzt aus Mitwitz	39
3.5 Interview mit Prof. Thomas Bauer, Bariton aus Deggendorf	40
3.6 Interview mit Simone Reiter, Zott SE & Co. KG aus Mertingen	41
3.7 Interview mit Gerald Weinrich, Steuer- und Wirtschaftsberater aus Kemnath	42
4. Erfolge – Dokumentationen der Modellvorhaben	43
4.1 Blaibach	44
4.2 Freyung	48
4.3 Kemnath	52
4.4 Mertingen	56
4.5 Mitwitz	60
4.6 Röttingen	64
4.7 Schnaittach	68
4.8 Schrobenhausen	72
4.9 SSN+ mit Naila, Selbitz, Schwarzenbach a.W.	76
4.10 Stadtlauringen	80
5. Quellenverzeichnis	84



DER BAYERISCHE GEMEINDETAG UND DER BAYERISCHE STÄDTETAG SIND KOOPERATIONSPARTNER VON „ORT SCHAFFT MITTE“

„Ort schafft Mitte“ ist mit dem Ziel angetreten, Wege aufzuzeigen, wie kleinere Städte, Märkte und Gemeinden mit innovativen Ansätzen ihre Ortsmitten stärken und wiederbeleben können. Durch eine Rückbesinnung auf die Zentren soll die Zukunftsfähigkeit der Kommunen gesichert werden.

Wie können die Ergebnisse des Modellvorhabens auch weiteren Kommunen weiterhelfen, die ebenfalls von innerörtlichen Leerständen und Brachflächen betroffen sind?

Dr. Ulrich Maly: Das Modellprojekt „Ort schafft Mitte“ ist mit einer ambitionierten Zielsetzung der Stärkung und (Re-)Vitalisierung der Ortskerne angetreten und setzt damit ein Zeichen gegen die Neuausweisung von Siedlungsgebieten auf der „grünen Wiese“. Gerade die vom demografischen Wandel stark gebeutelten Zentralen Orte in ländlichen Räumen brauchen einen gesellschaftlichen Mittelpunkt, der die Identifikation mit dem Heimatort – auch für das Umland – stärkt. Das Modellprojekt „Ort schafft Mitte“ ist bedeutend, um dem Abzug gerade junger Menschen entgegenzuwirken. Es dient zugleich dazu, den Blick auf das Flächenpotential im Inneren zu richten

und der Flächenneuanspruchnahme entgegenzuwirken. Der Bayerische Städtetag unterstützt das Modellvorhaben; er trägt es über seine Gremien und Publikationen an seine Mitglieder weiter. Die Stärkung der Identität der Zentralen Orte, im ländlichen wie im Verdichtungsraum, gelingt nicht durch Pauschalrezepte. Vielmehr bedarf es individueller Lösungsansätze, die auf örtliche Besonderheiten aufbauen. Dies ist den Modellkommunen gelungen. Das Modellprojekt soll Anregungen für weitere Städte schaffen, eigene Wege zu beschreiten. Der Abschlussbericht trägt dazu bei, Anstöße und Beispiele zu geben.

Dr. Uwe Brandl: Jede Gemeinde, die ihren Ortskern stärken und/oder wiederbeleben möchte, wird sich im Vorfeld mit bereits durchgeführten Modellvorhaben und Best-Practice-Beispielen befassen. Die Orientierung an gelungenen Projekten erleichtert nicht nur den Einstieg, sondern kann auch als Leitfaden für das weitere Vorgehen dienen. Selbst wenn die tatsächlichen Verhältnisse in den Gemeinden sehr unterschiedlich sind, so werden solche Beispiele anregen, sensibilisieren und den Blick schärfen. Die Modellvorha-

ben können „Anschauungsmaterial“ im wahrsten Sinn des Wortes sein und zwar nicht nur für die Entscheidungsgremien sondern auch für die Bürger, die Gewerbetreibenden und alle, die hier eine gesellschaftliche Aufgabe erkennen.

In den meisten Modellkommunen wird darauf hingearbeitet, die Ortsmitttentwicklung gemeinsam mit Privaten anzugehen – sei es mit Einzeleigentümern, mit Kreativen, mit ortsansässigen Kaufleuten oder mit gewerblichen Investoren. Die Kommunen treten dabei als Moderatoren, Motivatoren oder Impulsgeber auf.

Wie können die positiven Erfahrungen der öffentlich-privaten Zusammenarbeit in „Ort schafft Mitte“ der großen Zahl von Kommunen vor allem in den ländlichen Regionen Bayerns zugänglich gemacht werden, die vor ähnlichen Herausforderungen stehen?

Dr. Ulrich Maly: Identifikation kann nur erreicht werden, wenn die Bürger frühzeitig ins Boot geholt werden. Es gilt, die vorhandenen Ressourcen zu mobilisieren. Was eine Stadt prägt, sind ihre Bürger. In den Kommunen wird Politik spürbar und erfahrbar. Die



Dr. Ulrich Maly,
Vorsitzender des Bayerischen
Städtetages

Dr. Uwe Brandl,
Präsident des Bayerischen
Gemeindetages

Einbeziehung privater Institutionen, der Ideen der Bürgerschaft, die Kreativität von Einwohnern, Handwerk, Künstlern und Gewerbe in Verbindung mit der Mobilisierung privaten Kapitals kann ein Erfolgsmodell sein. Gelungene Modellprojekte bestätigen dies.

Dr. Uwe Brandl: Auch ländliche Kommunen informieren sich über das Internet über Modellprojekte und Förderprogramme. Unsere 2026 Mitgliedsgemeinden sind sowohl regional als auch überregional durch unseren Verband, den Bayerischen Gemeindetag, gut vernetzt, sodass ein Erfahrungsaustausch stattfinden kann. Gleichwohl sehe ich aber die Notwendigkeit, dass der Staat gezielt auf die Gemeinden zugeht, die vom demographischen Wandel besonders betroffen sind, und Hilfestellung und Begleitung gewährt. Ministerpräsident Horst Seehofer hat mit der Schaffung des Heimatministeriums bekundet, dass er im ländlichen Raum besonderen Handlungsbedarf sieht. Ich sehe nicht nur ein Ministerium in der Pflicht. Es müssen aber auch die Bürger auf breiter Ebene informiert werden. Hier denke ich vor allem auch an den Bayerischen Rundfunk, der überregional berichten kann.

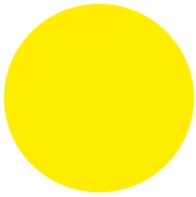
Insbesondere Städte und Gemeinde in peripher zu Wachstumsräumen liegenden Räumen stehen vor der großen Herausforderung aufgrund der demographischen und wirtschaftsstrukturellen Veränderungen den Immobilienmarkt und die örtliche Daseinsvorsorge in ihren Ortskernen zu stabilisieren.

Wie schätzen Sie in diesem Zusammenhang die zukünftige Rolle der Städtebauförderung ein?

Dr. Ulrich Maly: Die Städtebauförderung ist seit jeher ein Erfolgsmodell. Die Programme der Städtebauförderung setzen Impulse, besondere Belastungen bestimmter Kommunen auszugleichen und neue Ideen zu erarbeiten. Die Städtebaufördermittel lösen ein Mehrfaches an Folgeinvestitionen aus. Bund und Land müssen mehr Mittel für die wichtigen Programme der Städtebauförderung bereithalten und genügend Flexibilität schaffen. Dann kann und wird die Städtebauförderung weiter einen zentralen Beitrag zur Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels leisten.

Dr. Uwe Brandl: Die Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse und Arbeitsbedingungen hat ja nunmehr

Eingang in die Bayerische Verfassung gefunden. Damit ist klargestellt, dass der Staat diesem Ziel bei all seinen Handlungen ein besonderes Gewicht beizumessen hat, damit alle Menschen die gleichen Chancen haben. Eine entsprechende massive finanzielle Unterstützung und eine adäquate Begleitung durch Fachleute sind notwendig um die Folgen des demografischen Wandels bewältigen zu können. Hier muss „geklotzt“ und nicht „gekleckert“ werden. Damit wird der Städtebauförderung eine noch stärkere Rolle als bisher zukommen. Ich halte die Auffassung des früheren Umweltministers Klaus Töpfer, der das Ziel der gleichwertigen Lebensbedingungen für umweltpolitisch falsch ansieht (vgl. BSZ vom 11.10.2013), für vollkommen abwegig. Es geht bei der Revitalisierung der Ortskerne ja gerade nicht um eine neue Flächeninanspruchnahme, sondern um den Erhalt gewachsener Strukturen, deren Belebung und den Erhalt unserer Ortskultur. Der Verfall und Gebäudeleerstand in der Ortsmitte muss beseitigt werden. Neues Leben muss dort einziehen.



Einführung

Eindrücke der Maßnahmen in der Ortsmitte der 12 an „Ort schafft Mitte“ beteiligten Modelkommunen





Die Spielscheune als Beispiel für eine öffentliche Nachnutzung eines Leerstandsgebäudes in Röttingen

Erkenntnisse – Motive – Erfolge: eine Einführung

Die tiefgreifenden wirtschaftsstrukturellen und demografischen Veränderungen haben Stadt- und Ortszentren vor allem in strukturschwachen und ländlich geprägten Räumen teilweise erheblich geschwächt. Als Folge sind heute vielerorts Gebäudeleerstände, Brachflächen und Infrastrukturdefizite in den zentralen Ortsbereichen vorzufinden. Dies stellt die betroffenen Kommunen vor große Herausforderungen, bietet aber auch Chancen für die Innenentwicklung: Leerstehende Anwesen und Brachflächen können dazu genutzt werden, Grundstücke in attraktiver Lage für das Wohnen zu sichern, die Nahversorgung zu verbessern oder als neue Frei- und Erholungsflächen die Standortqualität zu erhöhen. Ziel des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ war es daher, mit Unterstützung der Städtebauförderung in ausgewählten Modellkommunen ein möglichst breites Spektrum innovativer Ansätze der Ortsmittenstärkung zu erproben und auszuwerten. Heute lässt sich feststellen: Die Modellkommunen haben im Rahmen von „Ort schafft Mitte“ viele Erkenntnisse hervorgebracht, Motivationen offengelegt und konkrete

Erfolge in den Modellkommunen erzielt.

Erkenntnisse

Zehn Modellprojekte und zwölf Kommunen haben erprobt, wie strategisches Leerstandmanagement in Ortsmitten gelingen kann. Sie haben Probleme ihrer Ortsmitte analysiert und Konzepte entwickelt. Sie haben Impulsprojekte umgesetzt, Prozessstrukturen etabliert und Finanzierungslösungen erarbeitet. All das wurde wissenschaftlich begleitet und ausgewertet. Die Erkenntnisse werden im Teil II dieser Abschlussbilanz dokumentiert und damit für andere Kommunen erschlossen.

Motive

Gerade in nachfrageschwachen Räumen sind Lösungen für die Belebung der Ortsmitten von Privaten abhängig, für die Rendite nicht das einzige Investitionsmotiv darstellt. In den Modellkommunen konnten unterschiedlichste Akteure mobilisiert werden: Der mit der Gemeinde eng verbundene Bürger, der seinen Heimatort durch Investitionen unterstützt. Das ortsansässige Großunternehmen, das seine Identifikation mit dem Standort durch Engagement in der Ortsmitte ausdrückt. Der Ein-

zelhändler, der durch Aufwertung von Nachbargebäuden eine Stärkung der eigenen wirtschaftlichen Existenz sieht. Der Arzt, der in der Praxisverlagerung in die Ortsmitte eine Standortoptimierung für seinen Nachfolger sieht. Und der weltbekannte Musiker, dessen Heimatverbundenheit ihn zum nachhaltigen Engagement für einen Musik- und Konzertstandort treibt. Diese Menschen sind Mutmacher für Ortsmittenprozesse und kommen im dritten Teil der Bilanzbroschüre in Interviews zu Wort.

Erfolge

Die Erfolge der Modellkommunen sind beeindruckend. Sie reichen von neuen Analysemethoden über innovative Kooperationen und Konzepte bis zu vielfältigen Impulsprojekten. Diese Impulsprojekte spiegeln die Unterschiedlichkeit von Ausgangslagen und Strategien wider. Sie heißen: Bürgerhaus, Arztpraxis, Spielscheune, Konzerthalle, Gastwirtschaft, altersgerechtes Wohngebäude, Unternehmenszentrale, Bio-Supermarkt, Park. Auf jeweils vier Seiten werden im dritten Teil dieser Bilanz die Konzepte und Projekte der zehn Modellprojekte dokumentiert und die Maßnahmen mit vielen Fotos und Karten veranschaulicht.

1. Das Modellvorhaben im Überblick

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





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

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 75 Prozent kommt der weitaus größte Teil der Finanzhilfen den Städten und Gemeinden im ländlichen Raum zugute. Die im Juni 2010 von Innenminister Joachim Herrmann verkündete Auslobung des Modellvorhabens stieß bei den Kommunen auf eine enorme Resonanz: Aus 85 Bewerbungen von Städten und Gemeinden aus ganz Bayern wählte eine Jury aus Vertretern der Obersten Baubehörde, des Bayerischen Städtetags und des Bayerischen Gemeindetags zehn Modellprojekte aus, die jeweils spezifische Handlungsansätze zum Umgang mit Gebäudeleerständen und Brachflächen in ihren Ortsmitten erproben. In den zehn ausgewählten Modellprojekten wurden bis Ende 2013 die bewährten Instrumentarien der Städtebauförderung eingesetzt und neue Instrumente zur Ortsmittenstärkung im ländlichen Raum entwickelt und getestet. Die Modellkommunen sind dabei innerhalb ihres jeweiligen Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms (mehrheitlich Stadtumbau) ge-

fördert und durch eine wissenschaftliche Begleitforschung intensiv begleitet worden. Sie konnten zudem auf das im Rahmen von „Ort schafft Mitte“ erprobte Instrument eines Kommunalen Entwicklungsfonds zurückgreifen.

Wichtige Kriterien der Auswahl der Modellkommunen stellten die Klarheit der Zielsetzungen, 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, dass beispielsweise die Einwohnerzahl der Modellkommunen zwischen 1.650 und knapp 16.000 ebenso variiert wie die Größe des Projektgebiets (zwischen 0,5 und 42 Hektar). In der Mehrheit der Modellvorhaben war in der Ortsmitte vielfältiger Leerstand von Gebäuden und Gebäudeteilen für Wohn-, Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen festzustellen. Als Eigentümergebiet überwiegen

private Eigentümer. In einigen Kommunen konzentrierten sich Leerstände oder Unternutzungen aber auch nur auf Einzelhandelsflächen oder auf eine Industrie- und Gewerbebrache mit einem institutionellen Eigentümer. Diese Vielfalt der Ausgangslagen bot günstige Voraussetzungen für einen vielfältigen Ergebnistransfer.

Die Auswahl als Modellkommune im Rahmen des Wettbewerbs hat ein enormes Engagement vor Ort freigesetzt. So unterschiedlich die Ausgangslagen waren, so unterschiedlich stellen sich auch die entwickelten Lösungsansätze dar. Gemeinsam war allen beteiligten Kommunen, dass sie von der Stadtspitze bis tief in die Gemeindeverwaltung und häufig zusammen mit vielen Bürgern kreativ und ausdauernd nach geeigneten Projekten für ihre Ortsmitten gesucht haben. Dass das Ergebnis von „Ort schafft Mitte“ die Erwartungen sogar übertrifft, belegt die Dokumentation in der vorliegenden Bilanz.

Die Modellkommunen weisen bei Ausgangslage und Handlungsansätzen eine große Bandbreite auf. Diese Vielfalt ist in den jeweils vierseitigen Darstellungen in Kapitel 4 dokumentiert. Zum



1. Das Modellvorhaben im Überblick

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

Grundlegende Informationen zu den Modellkommunen in „Ort schafft Mitte“ im Überblick

Verständnis der Modellvorhaben übergreifenden Auswertungen in Kapitel 2 ist es sinnvoll, eine Kurzcharakteristik der Leerstandssituation und der Bewältigungsstrategien jeder Kommune vorzunehmen. 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 Ortsmitte in die Auswertung ein.

Blaibach

Blaibachs Mitte weist eine dörfliche Prägung mit heterogenem Gebäudebestand auf. Der Kern – ehemals von Wohnnutzung, Einzelhandel und Gastronomie geprägt – stand zum Start des Vorhabens 2011 nahezu vollständig leer. Wichtige Erkenntnisse liefert die Blaibacher Strategie der Neupositionierung als Musik- und Konzertstandort als Mittel zur Leerstandsbewältigung der Ortsmitte.

Freyung

Freyung hat eine historische Stadtmitte mit verkehrsbelasteter Haupteinkaufsstraße. Zahlreiche Leerstände verteilen sich auf alle Nutzungen und über die

gesamte Innenstadt. In der jüngeren Vergangenheit ist es gelungen, Investitionen für die Innenstadt als Einkaufs- und Freizeitstandort auszulösen. Aktuell liegt der Schwerpunkt auf Belebung durch Wohnen. Ein besonderes Auswertungsprofil stellt die erfolgreiche Mobilisierung lokaler Kapitalgeber für die Ortsmitte dar.

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 „versorgtes Wohnen“, einer Kombination von Serviceangeboten für Bewohner und Übernachtungsmöglichkeiten für Auswärtige in der Ortsmitte.

Mertingen

Mertingen fehlt eine identifizierbare Ortsmitte. Der Stadtraum, der die Ortsmitte prägen könnte, ist heute noch ein aufgegebener Produktionsstandort einer Molkerei. Den Leerstand macht damit hauptsächlich eine Industriebranche aus, ergänzt durch ehemalige Landwirt-

schaftsgebäude. Die Besonderheit des Mertinger Ortsmitteprozesses liegt in der engen Zusammenarbeit mit einem großen Unternehmen und Grundstückseigentümer.

Mitwitz

Die Ortsmitte von Mitwitz wird von einer Hauptverkehrsstraße belebt, aber auch belastet. Diese Verkehrsbelastung ist mitverantwortlich für die umfangreichen Leerstände von Ladenlokalen und ehemals gewerblich genutzten Flächen. Die Auswertung berücksichtigt besonders den Einsatz des Grundstücks- und Entwicklungsfonds, mit dem die Gemeinde wichtige Gebäude erworben hat sowie die Projektierung einer neuen Ortsmitte an einer Hauptverkehrsstraße.

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 steht ein Viertel der Hauptgebäude leer. Neben dem Grundstücks- und Entwicklungsfonds, der auch in Röttingen zum



Auftaktveranstaltung des Modellvorhabens im März 2011 in Stadtlauringen

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 erwiesen hat, konnte ein privater Investor gefunden werden. Dieser Veränderungsprozess steht im Fokus der Auswertung.

Schrobenhausen

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

besonderem Interesse war dabei, ob es mit einer solchen Initiative gelingen kann, 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 Einzelprojekte der Leerstandsbehebung realisiert haben, entwickelt Selbitz auf Teilen einer Industriebrache eine „Neue Ortsmitte“ als Park- und Erholungsgelände.

Stadtlauringen

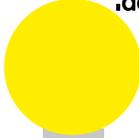
Stadtlauringen hat einen Teil seiner umfassenden Gebäudeleerstände in der von Denkmälern geprägten Ortsmitte bereits im letzten Jahrzehnt mit Hilfe der Städtebauförderung revitalisieren können, in der Regel durch Erwerb,

Sanierung und Vermietung durch die Kommune. Bei einem leerstehenden Gebäudekomplex und einem Gebäude am Marktplatz stößt die Kommune nach erfolgtem Zwischenerwerb eine private Investition an. Besonderes Interesse gilt dabei der Frage, welche Rolle ein Grundstücks- und Entwicklungsfonds spielen kann.

2.

Erkenntnisse

Ort
schafft
Mitte
.de





Oben links: Podiumsgespräch bei einer Transferwerkstatt

Oben rechts: Entwicklungs-Workshop in Freyung

Unten links: Vortrag bei der Zwischenbilanz-Veranstaltung in Blaibach

Unten rechts: Vor-Ort-Termin in Schrobenhausen

2.1 Organisation und Arbeitsweise des Modellvorhabens

Das Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ mit seinen zehn Modellprojekten ist durch die intensive wissenschaftliche Begleitung und Auswertung darauf ausgerichtet, Erkenntnisse für die Weiterentwicklung der bayerischen Städtebauförderung zu liefern. Im Mittelpunkt des Erkenntnisinteresses stehen dabei städtebauliche Instrumentarien 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, für Bau und Verkehr das Unternehmen FORUM Huebner, Karsten & Partner (Bremen) mit der Begleitforschung der Initiative beauftragt. Die Begleitforschung umfasste zwischen 2011 und 2013 Vor-Ort-Besuche, Berichte und Veranstaltungen zum Erfahrungsaustausch als Erkenntnisquellen:

Regelmäßige Vor-Ort-Besuche

Die Mitarbeiter der Begleitforschung

bereisten zusammen mit Vertretern der Obersten Baubehörde und der zuständigen Bezirksregierungen innerhalb der dreijährigen Laufzeit insgesamt viermal jedes Modellvorhaben. Die Vor-Ort-Besuche waren als Workshops angelegt, in denen sowohl Impulsprojekte entwickelt als auch Erfahrungsauswertungen vorgenommen wurden. Darüber hinaus wurden Erfolge und Entwicklungen in den jeweiligen Projektgebieten besichtigt.

Berichte der Modellkommunen

Einmal jährlich präsentierten die Modellkommunen auf der Basis einer von der Begleitforschung vorgegebenen Gliederung die (Zwischen-)Ergebnisse und Fortschritte in den Modellprojekten.

Erfahrungsaustausch in Veranstaltungen

Der Erfahrungsaustausch und -transfer zwischen den Akteuren aus den Modellkommunen und mit der Fachöffentlichkeit besaß im Modellvorhaben eine besondere Bedeutung.

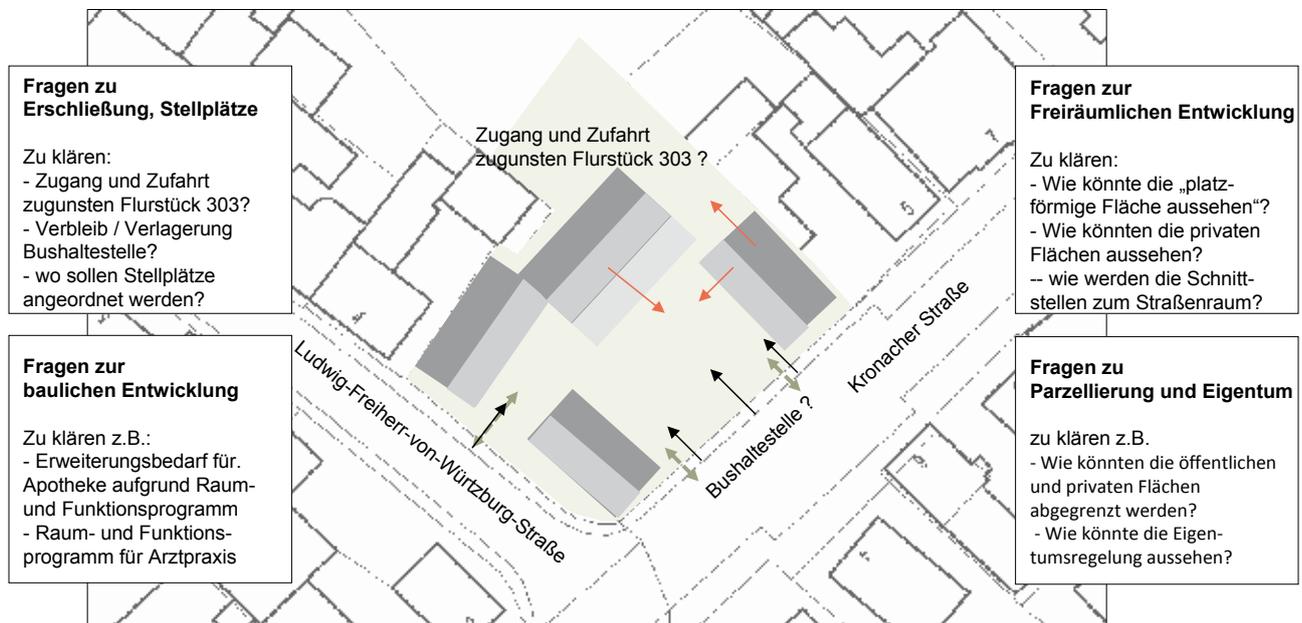
Während der dreijährigen Laufzeit fanden zwei eintägige interne Transferwerkstätten in Mitwitz (November 2011) und Röttingen (Juni 2013) statt.

Die Gelegenheit, sich über die Fortschritte im Modellvorhaben informieren zu können, in Arbeitsgruppen mit Vertretern anderer Modellkommunen zu Schlüsselfragestellungen für die Ortsmittenbelebung ins Gespräch zu kommen und konkrete Impulsprojekte vor Ort besichtigen zu können, ist sehr positiv angenommen worden. Wie wertvoll dieser Austausch war zeigte sich u. a. daran, dass sich im Zuge des Modellvorhabens viele selbstorganisierte Kontakte zwischen den Modellkommunen entwickelt haben.

Darüber hinaus wurden zwei öffentliche Veranstaltungen durchgeführt, an denen sich die Akteure aus den Modellkommunen ebenfalls rege beteiligt haben: Nach einem öffentlichkeitswirksamen Auftakt im März 2011 in Stadtlauringen wurden die Zwischenergebnisse des Modellvorhabens im Juni 2012 in Blaibach der Öffentlichkeit vorgestellt.

Vier Vor-Ort-Besuche in jeder Modellkommune, drei Berichte jeder Kommune, zwei Transferwerkstätten und zwei öffentliche Veranstaltungen bieten somit eine breite Informationsbasis für den Abschlussbericht des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“.

2.2 Welche Phasen umfasst ein Ortsmittenprozess?



2.2 Welche Phasen umfasst ein Ortsmittenprozess?

In der Zwischenbilanz des Modellvorhabens von 2012 bildete das Konzept eines „Strategischen Leerstandsmanagements“ den roten Faden der Auswertung. „Strategisches Leerstandsmanagement“ wurde als konzeptionelles Vorgehen in drei Arbeitsschritten verstanden: Auf die systematische Analyse (Standort, Objekt) folgt die Erarbeitung von Strategien der Leerstandsbehebung (Arbeitsschritt 2) und der Vorschlag eines Maßnahmenprogramms mit Priorisierung (Arbeitsschritt 3).

Zur Abschlussbilanz des Modellvorhabens wird hier nun eine Weiterentwicklung dieses Konzepts vorgestellt. Die Fortschreibung basiert auf der Erfahrung, dass konkrete Ortsmittenvisionen gerade in kleineren Städten und Gemeinden erhebliche Impuls- und Initialwirkung entfalten und somit zur Beschleunigung des Prozesses beitragen können. Für den Fall, dass – was häufig der Fall ist – sehr gute Kenntnisse der bedeutsamen Leerstandsaspekte bei den Entscheidungsträgern vorliegen, wird daher auf der Grundlage der Erfah-

rungen in „Ort schafft Mitte“ folgendes vierphasiges Vorgehen entworfen:

Phase 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept als Basis

Erfolgreiche Leerstandsbehebung in Ortsmitten bedarf in der Regel der Förderung durch die Programme der Städtebauförderung. Grundlage der Förderung ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept. Die Erfahrungen der Modellkommunen belegen, dass der Mindeststandard eines solchen Konzeptes die systematische Herleitung der Schwerpunktsetzung auf die Ortsmitte und die Dokumentation der Leerstandsproblematik ist. Hilfreich ist es, wenn im Konzept bereits eine (mögliche) Entwicklungsvision angelegt ist.

Phase 2: Ortsmitten-Vision

Die frühzeitige Erarbeitung einer konkreten Ortsmitten-Vision erweist sich nach den Erfahrungen aus „Ort schafft Mitte“ als ein Erfolgsfaktor für aktivierende Prozesse. Damit ist eine konkrete Projekt-Vision gemeint, die sich auf spezifische Flächen oder Gebäude, auf zu entwickelnde Nutzungen bzw. Funktionen aber beispielsweise auch auf ein besonderes öffentlich-privates Organisationsmodell beziehen kann.

Phase 3: Machbarkeitsprüfung (ggf. Modifikation)

Die aufgestellten Projekt-Visionen bedürfen der Prüfung im Hinblick auf ihre Machbarkeit. Machbarkeitsstudien sind damit Bestandteil nahezu jedes Ortsmittenprozesses. Dabei sind betriebswirtschaftlich ausgerichtete Nachfragestudien von Untersuchungen im Hinblick auf bauliche bzw. städtebauliche Umsetzbarkeit zu unterscheiden. Nicht selten führen die Studien zu einer Modifikation der Projekt-Vision, manchmal auch zur deren Aufgabe mit anschließender Entwicklung einer neuen Projekt-Vision.

Phase 4: Umsetzung der Maßnahme

Wenn die Prüfungen der Machbarkeit eine gute Chance auf Erfolg signalisieren, erfolgt die Umsetzung in Form von Impulsprojekten.

Die Autoren dieser Bilanz beabsichtigen mit diesem Vorgehensvorschlag ausdrücklich nicht, einem konzept- und strategielosen kommunalen Handeln das Wort zu reden. Kleine Kommunen benötigen aber pragmatische, realitätstaugliche Empfehlungen. In der Planungstheorie wird das vorgeschlagene

2.3 Welche Rolle hat die Kommune bei der Ortsmittenentwicklung?

	Blaibach	Freyung	Kemnath	Mertingen	Mitwitz	Röttingen	Schmittach	Schrobenhausen	SSN+	Stadtlauringen
Aufmerksamkeit auf Ortsmitte lenken	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Konzepte erarbeiten	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Projektvision entwickeln	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Vorbild schaffen	X	X	X	X		X			X	X
Eigentümer vernetzen		X	X		X					
Finanzanreiz schaffen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Gebäude zwischen erwerben				X	X				X	X
Gebäude vorbereiten		X			X	X				X
Nische eröffnen	X		X					X		
Öffentlich-private Kooperation eingehen	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Tabellarische Übersicht über das Rollenverständnis der Modellkommunen während des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“

Linke Seite: Entwicklung einer Ortsmittenvision mit resultierenden Prüffragen am Beispiel Mitwitz

Vorgehen als so genannter Inkrementalismus bezeichnet, einem Politikstil der kleinen Schritte, bei dem Visionen und Projekte fortwährend auf Realisierbarkeit geprüft werden.

2.3 Welche Rolle hat die Kommune bei der Ortsmittenentwicklung?

Kommunen mit hoher Nachfrage nach Flächen und Immobilien obliegt die Aufgabe, die Investitionsimpulse gemäß ihrer städtebaulichen Entwicklungsziele intelligent zu verteilen. Eine Gemeinsamkeit der Modellkommunen von „Ort schafft Mitte“ ist aber ihr umfassender oder spezifischer Nachfragemangel in der Ortsmitte. Weil dort Impulse privater Investoren fehlen, sind die Kommunen gefordert, eine aktivierende Rolle zu übernehmen. In der Rolle, durch umfassende Aktivitäten privates Kapital für Ortsmittenentwicklung zu mobilisieren, sind Städte und Gemeinden bislang wenig geübt, weshalb die Modellkommunen vielfältige aktivierende Ansätze erprobt haben.

Bei den aktivierenden Ansätzen kann unterschieden werden zwischen solchen, die alle Kommunen verfolgen und solchen, die nur einige erprobt haben

(vgl. auch Tabelle oben). Ein besonders wichtiges, von allen Kommunen eingesetztes Element der Aktivierung, besteht darin, Aufmerksamkeit auf die Ortsmitte der Kommune zu lenken. Durch die Aufnahme in das Modellvorhaben war den Ortsmitten die Aufmerksamkeit sicher. Für das Investitionsinteresse hilfreich waren verbindliche politische Beschlüsse zur bevorzugten Innenentwicklung (wie z.B. in Freyung).

Alle Modellkommunen haben wiederum Analysen, Strategien und Konzepte erarbeitet, die in der Regel dazu dienen, die Investitionsimpulse Privater und der öffentlichen Hand auf Schwerpunkträume oder einzelne städtebaulich relevante Objekte zu lenken. In einigen Fällen waren sie als Machbarkeitsstudien angelegt, die Privaten Mut zum finanziellen Engagement machen sollten. Über Ortsmitten-Visionen verfügten alle Kommunen: Dies ist auf die Besonderheit des ausgeschriebenen Wettbewerbs zurückzuführen, der profilierte Ideen für belebende Projekte oder Prozesse in Ortsmitten forderte.

In zahlreichen Vorhaben drückte sich die aktivierende Rolle der Kommune in weitergehenden Ansätzen aus:

Eigentümer vernetzen

Viele attraktive Ortsmittenlösungen ergeben sich erst durch die Zusammenarbeit mehrerer Grundstückseigentümer. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Freyung die Definition von Schwerpunkträumen in einem städtebaulichen Rahmenplan zum Anlass genommen, die Anlieger dieser Schwerpunkträume gemeinsam zu Gesprächen einzuladen. Dem Markt Mitwitz ist es gelungen, durch intensive Betreuung und fachliche Unterstützung Investoren und Betreiber einer neuen Ortsmitte zu identifizieren. Antiquitätenhändler, Arzt und Gastronom stehen hier für eine gemeinsam getragene Vision einer neuen, multifunktionalen und lebendigen Ortsmitte.

Vorbild schaffen

Die Vorbildfunktion ist die typische Rolle der Kommune in Stadterneuerungsprozessen. Funktional und ästhetisch hochwertige bauliche Investitionen an öffentlichen Gebäuden und Freiräumen dienen nicht zuletzt der Anregung für private Investoren. Das Bürgerhaus in Blaibach, die Spielscheune in Röttingen und das ehemalige Bahnhofsgebäude in Naila sind Vorbilder und suchen Nachahmer.

2.3 Welche Rolle hat die Kommune bei der Ortsmittinentwicklung?

Rechts: Umgestaltungsvorschlag des Kaufhauses am Altstadtzugang in Schrobenhausen

Unten: Ausgangssituation des leerstehenden Kaufhauses



Finanzielle Anreize schaffen

Indem die Städtebauförderung privaten Investoren unter bestimmten Bedingungen unrentierliche Aufwendungen erstatten kann, stellt sie einen finanziellen Anreiz dar. Auch die Reduzierung der Einkommenssteuerlast bei Investitionen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und für Denkmäler gehört zum Anreizsystem. Die interkommunale Kooperation SSN+ hat zusätzlich ein Förderprogramm für Planungsleistungen aufgelegt, Schrobenhausen ein so genanntes Geschäftsflächenprogramm zur Förderung von Investitionen.

Gebäude zwischen erwerben

Wenn durch die oben genannten Anreize nicht unmittelbar private Investitionen angestoßen werden konnten, haben sich einige Kommunen entschieden, ausgewählte, städtebaulich bedeutsame Gebäude „auf Zeit“ zwischen zu erwerben. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Immobilien- und Grundstückspreise in nachfrageschwachen Räumen empfiehlt sich eine derartige Vorgehensweise dann, wenn dadurch fortgesetzte Vernachlässigung von Gebäuden verhindert oder ein spezifischer Handlungsspielraum erschlossen

werden kann. Als Beispiel dafür steht ein ehemaliges Bauernhaus in der Ortsmitte von Mitwitz.

Gebäude für künftige Nutzungen vorbereiten

Mitunter erweisen sich kleinere, vorbereitende Investitionen als entscheidende Anstöße für eine Vermarktung und Reaktivierung von Gebäuden. In Stadtlauringen wurde u. a. eine solche Strategie verfolgt, indem bei einem zwischen erworbenen Gebäude der Rückbau von Teilen erfolgte, Transparente angebracht, Voruntersuchungen und Nutzungskonzepte erstellt wurden.

Nische eröffnen

Leerstände bieten mancherorts Poten-

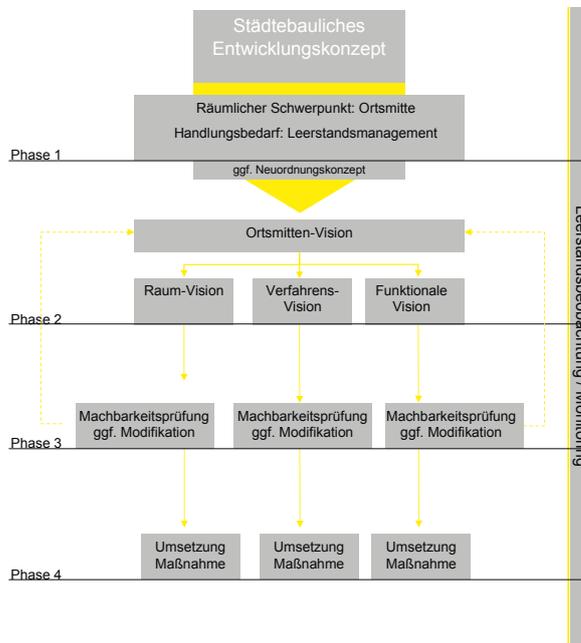


ziale für Marktnischen, die durch Vorleistungen der Kommunen erschlossen werden können. Das Gründerzentrum Einzelhandel in Schrobenhausen und das „Versorgte Wohnen“ in Kemnath stellen derartige Ansätze zur Nischenschließung dar.

Öffentlich-private Kooperation eingehen

Viele Kommunen sind angesichts einer angespannten Haushaltslage in ihrem Handlungsspielraum eingeschränkt. Ein Ausweg kann darin liegen, mit Immobilieneigentümern und Investoren neue Formen öffentlich-privater Zusammenarbeit zu entwickeln. Bei dieser Kooperation sind unterschiedliche Arbeitsteilungen möglich. Beispiele sind die FreyInvest GmbH in Freyung als Finanzierungsinstrument und die Zusammenarbeit der Gemeinde Mertingen mit einem Großunternehmen bei der Ortsmittinentwicklung.

Die Auswertung der Erfahrungen der Modellkommunen zeigt, dass selbst bei schwierigen strukturellen Rahmenbedingungen aktivierende Strategien der Kommunen Erfolgsaussichten besitzen und festgefahrene Ortsmittensituationen aufbrechen können. Den Kommu-



Phasenmodell der Ortsmittenentwicklung

nen steht eine breite Palette aktivierender Ansätze zur Verfügung. In der Regel erweist es sich als sinnvoll, mehrgeleisig vorzugehen und für die jeweils spezifischen Fragestellungen geeignete Aktivierungsansätze einzusetzen.

2.4 Ist eine Vision notwendig?

Umfassende Leerstände in Ortsmitten hinterlassen bei vielen Akteuren vor Ort Ohnmacht. Insbesondere dann, wenn sich die Leerstandssituation über Jahre verschärft und viele private Kleineigentümer betrifft. Die Erarbeitung städtebaulicher Entwicklungskonzepte stellt eine wichtige Voraussetzung für ein systematisches Leerstandsmanagement mit Problem- und Potenzialanalyse, Strategie und Maßnahmenvorschlägen dar. Mit derartigen Konzepterarbeitungen gelingt es aber häufig nicht, notwendiges Engagement zu mobilisieren. Die Erfahrungen der Modellkommunen zeigen, dass es konkreter Projektvisionen bedarf, um Kreativitätspotenzial in Politik, Verwaltung, bei Eigentümern und bei Bürgern frei zu setzen.

Folgende Typen von Projektvisionen können bei den Ort schafft Mitte-Vorhaben unterschieden werden:

Raum-/Objekt-Visionen

Zukunftsbilder von städtebaulich bedeutsamen Leerstandsobjekten oder -räumen können einen Schub bei Ortsmitten-Revitalisierungen auslösen. Dies konnte z. B. in Mitwitz beobachtet werden, wo vielfältige Hindernisse überwunden wurden, um durch Umnutzung eines leer stehenden Bauernhauses mit Scheune eine Ortsmitte zu schaffen. Der Typ Raum- und Objekt-Vision findet sich im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ am häufigsten.

Verfahrens-Visionen

Die FreyInvest GmbH als Sammelbecken privaten Kapitals für Objektsanierung in der Freyunger Innenstadt oder die Bürgerstiftung als Finanzierungsinstrument für neue Wohnangebote für ältere Menschen in Schnaittach sind Beispiele für Verfahrens-Visionen in den Modellkommunen. Obwohl keine dieser Visionen zum Einsatz kam, haben sie eine wichtige aktivierende Rolle in den jeweiligen Ortsmittenprozessen gespielt.

Funktionale Visionen

In Kemnath wurde die Vision eines „Bausteinhotels“ entwickelt, das Übernachtungskapazitäten über die Altstadt

verteilt in untergenutzten Gebäuden anbietet, in Blaibach die Vision des Kulturstandorts. Beide Visionen haben eine große Strahlkraft für das Ortsmittevorhaben entfaltet (vgl. Abb. S. 45).

Diese Auswertungsergebnisse legen die Empfehlung nahe, nach einer Entscheidung für einen Ortsmittenprozess zügig Projektvisionen zu entwickeln und diese systematisch auf ihre Machbarkeit zu prüfen. Dabei bleibt natürlich die Frage offen, wie Kommunen zu derartigen Projektvisionen gelangen. Das Beispiel „Bausteinhotel“ in Kemnath zeigt, dass sich eine Vision durchaus aus einem städtebaulichen Entwicklungskonzept ableiten lässt. Die Analysen im Rahmen des Konzeptes hatten auf Übernachtungsbedarfe der ortsansässigen Unternehmen hingewiesen, die im Vorschlag für einen Hotelneubau mündeten. Die Verknüpfung mit der Leerstandssituation in der Altstadt erbrachte dann die Idee vom räumlich verteilten Altstadthotel. Demgegenüber steht die Entwicklung der Projektvision „Musik- und Konzerthausstandort Blaibach“. Der persönliche Kontakt des beauftragten Architekten zu einem international renommierten, mit dem Bayerischen Wald verwurzelten Mu-

2.5 Wie sehen geeignete Projekte aus?

Rechts: Vom Markt Mitwitz zwischen-
erworbenes Gebäude

Unten: Bannerwerbung auf der Fläche eines
rückgebauten Gebäudes in Stadtlauringen



siker hat diesen Stein ins Rollen ge-
bracht. Durch systematische Ableitung
aus einer Stärken-Schwächen-Analyse
des Standorts Blaibach wäre eine sol-
che Idee niemals aufgekommen.

In der Schlussfolgerung heißt das:
Der Prozess der Entwicklung von
Projekt-Visionen sollte so konzipiert
werden, dass er selbstverständlich
die analytischen und konzeptionel-
len Grundlagen einbezieht, aber auch
Raum für Intuition und Experimente
lässt.

2.5 Wie sehen geeignete Konzepte aus?

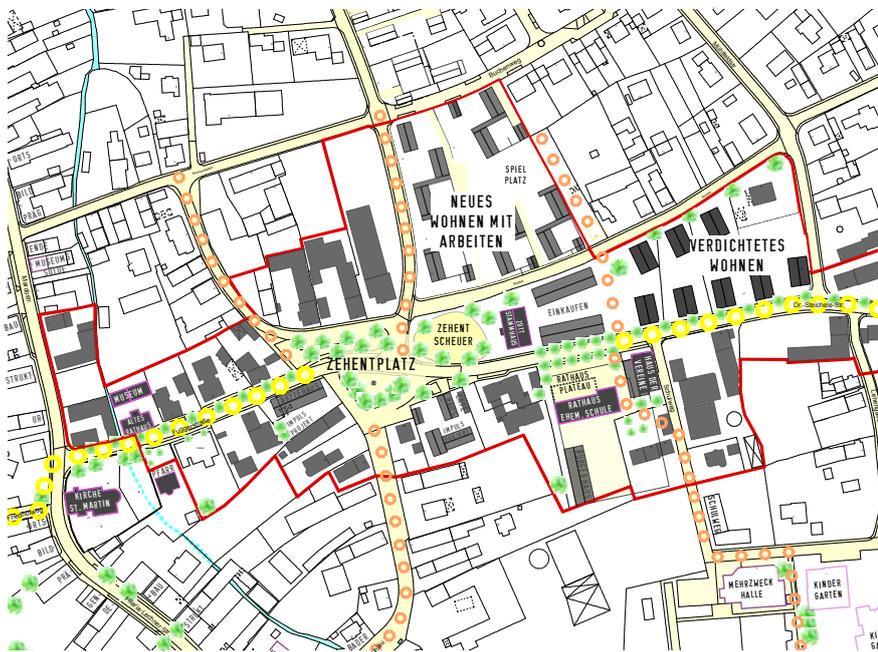
Welche Art von konzeptionellen Grund-
lagen ist bei Ortsmittenfragestellun-
gen zu empfehlen, und welche Rolle
nehmen integrierte städtebauliche
Entwicklungskonzepte bei der Revitali-
sierung von Leerständen in Ortsmitten
kleinerer Kommunen ein? Die Auswer-
tungsergebnisse der Modellkommunen
legen eine Weiterentwicklung nahe,
die schon auf S. 12 angedeutet wurde:
Städtebauliche Entwicklungskonzepte,

mit räumlicher Schwerpunktsetzung
der Stadterneuerung auf die Ortsmitte
liegen in den Modellkommunen vor.
Häufig sind diese Entwicklungskonzepte
durch umfangreiche Analysen unter-
mauert. Auf vertiefende städtebauliche
Rahmenpläne, die Zielaussagen über
die gesamte Ortsmitte formulieren,
haben die Modellkommunen aber über-
wiegend verzichtet. An die Stelle der
Rahmenpläne rücken Projekt-Visionen,
deren Machbarkeit intensiv geprüft
wird. Im Fall von umfangreichen Leer-
ständen in Ortsmitten, die auch von his-
torischen Gebäuden geprägt sind, kann
es hilfreich sein, ein vertieftes Neuord-
nungskonzept zu erarbeiten.

Städtebauliches Entwicklungs- konzept

Alle Modellkommunen haben Aufnahme
in einem Programm der Städte-
bauförderung gefunden, mehrheitlich
im Bund-Länder-Programm Stadtum-
bau. Fördervoraussetzungen sind integ-
rierte städtebauliche Entwicklungskon-
zepte (ISEK) und die Beschlussfassung
über eine Gebietskulisse. Aus diesem
Grund liegen städtebauliche Entwick-
lungskonzepte in allen Modellkommun-
en vor. In der Regel geht der Raum-
bezug dieser Konzepte weit über die





Ursprüngliche Idee für die Neugestaltung der Mertinger Ortsmitte

Ortsmitte der Kommunen hinaus. Gleichwohl lassen sich die besonderen Handlungserfordernisse in der Ortsmitte ableiten.

Die Stadt Freyung hat dieses Entwicklungskonzept auf den Handlungsraum Innenstadt konzentriert und im Sinne eines Rahmenplans entwickelt. Für die 30 Hektar große Gebietskulisse formuliert das Konzept „ABC-Maßnahmen“: Maßnahmen im Außenraum/Freiraum, im Bauraum und im „Communicationsraum“. Städtebauliche Vertiefungen beschränken sich aber auch hier auf drei Leerstandsräume bzw. Brachen und können im oben beschriebenen Sinn als Raum-/Objekt-Visionen interpretiert werden.

In Röttingen ist im Zuge der Erstellung des integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepts (IHEK) eine umfassende Erhebung der Leerstände und Eigentumsverhältnisse sowie städtebaulicher Missstände vorgenommen worden. Auf Basis der Erhebungen und eines Partizipationsprozesses sind anschließend konkrete Maßnahmevorschläge für Pilotprojekte entwickelt worden, die sich als Verschneidung von Raum-/Objekt-Visionen und funktionalen Visionen interpretieren lassen.

Problembegonnenes Neuordnungskonzept

In historisch geprägten Ortsmitten mit ausgeprägten Leerständen und Unterutilisierungen gilt es zu prüfen, ob die Erarbeitung eines Neuordnungskonzepts eine Unterstützung bei der Zusammenarbeit mit Eigentümern leisten kann. Ein solches Konzept hat zum Ziel, alle Gebäude im Hinblick auf ihre städtebauliche Wertigkeit zu kartieren und daraus Empfehlungen zum Umgang mit den Gebäuden zu formulieren. In Röttingen befindet sich ein solches Neuordnungskonzept in Bearbeitung und soll zwischen Stadt, Sanierungsbeauftragtem und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt werden. Es wird angestrebt, in dem Konzept auch festzulegen, welche Bausubstanz abgängig ist und nach Abriss z. B. als Neubau- oder etwa als Freiraumpotenzial zu werten und mit welchen grundsätzlichen Auflagen Eigentümer bzw. Erwerber von Baudenkmalern rechnen können. Noch ist unklar, welchen Grad der Verbindlichkeit ein solches informelles Neuordnungskonzept liefern könnte. Eine Hilfe wäre es dann, wenn Investitionsinteressierte den Handlungsspielraum im Umgang mit jedem Gebäude in der Ortsmitte daraus able-

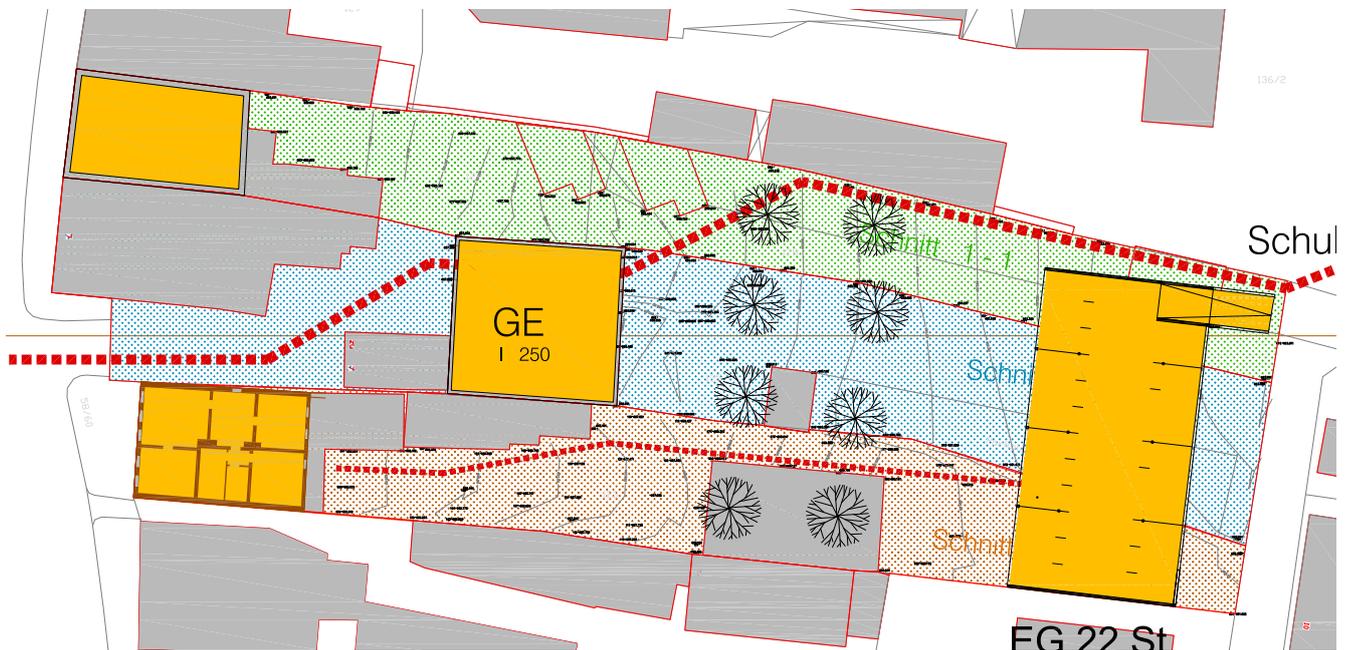
sen können und damit Planungssicherheit erhalten.

Machbarkeitsstudien

Die Machbarkeitsstudie ist der im Modellvorhaben am häufigsten eingesetzte Konzepttyp. Sie ist im Modellvorhaben dazu verwendet worden, um Projekt-Visionen auf ihre Machbarkeit hin zu überprüfen. Mit Nachfragestudien und Objektstudien können zwei Formen grundsätzlich unterschieden werden.

Im Rahmen von Nachfragestudien wird das Potenzial für Übernachtungsangebote, Gastronomie oder spezifische Wohnbedarfe ermittelt. Hotellerie und Gastronomie als mögliche Nachnutzung in Leerstandsobjekten kam in mehreren Kommunen in Frage. Ein Beispiel ist hier die Projekt-Vision eines „Bausteinhotel“ in Kemnath: In Befragungen der lokalen Unternehmen wurden deren Übernachtungsbedarfe erhoben und zusammen mit dem erwarteten touristischen Potenzial die jährliche Übernachtungsanzahl geschätzt. Diese Schätzung diente als Grundlage für die Berechnung des erzielbaren Umsatzes eines Übernachtungsangebotes. Die an der Studie beteiligten Hotel- und Wirtschaftsberater kamen zu dem Er-

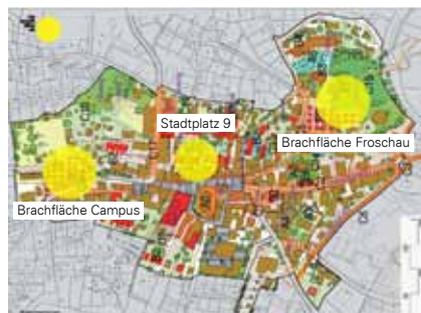
2.5 Wie sehen geeignete Projekte aus?



gebnis, dass das Umsatzpotenzial für die Gründung eines klassischen Übernachtungsbetriebs nicht ausreicht. Mit diesem Ergebnis wurde die Vision des „Baustein-Hotels“ aufgegeben und die des „Versorgten Wohnen“ gegründet. Die modifizierte Vision lautet: Gründung einer Beratungs- und Vermittlungsstelle mit Dienstleistungsangeboten rund um die „Versorgung“ (Ältere, Kinder, Objekte etc.), die langfristig in einem ehemaligen Leerstandsgebäude am Stadtplatz mit Übernachtungsangeboten untergebracht ist. Das Umsatzpotenzial ergibt sich aus der Vermittlung von Dienstleistungen rund um die Versorgung und von Übernachtungskapazitäten. An diesem Beispiel lassen sich zwei wichtige Aspekte von Machbarkeitsprüfungen ablesen: Sie können einerseits dazu beitragen Fehlinvestitionen zu verhindern – andererseits aber auch zu neuen Projekt-Visionen führen.

Der zweite Schwerpunkt von Machbarkeituntersuchungen bezieht sich auf konkrete Objektanalysen in Form von z. B. Nutzungsanalysen von Gebäuden, denkmalpflegerischen Detailuntersuchungen oder auch Altlastenuntersuchungen. Gerade Detailuntersuchungen möglicher Nachnutzungsoptionen

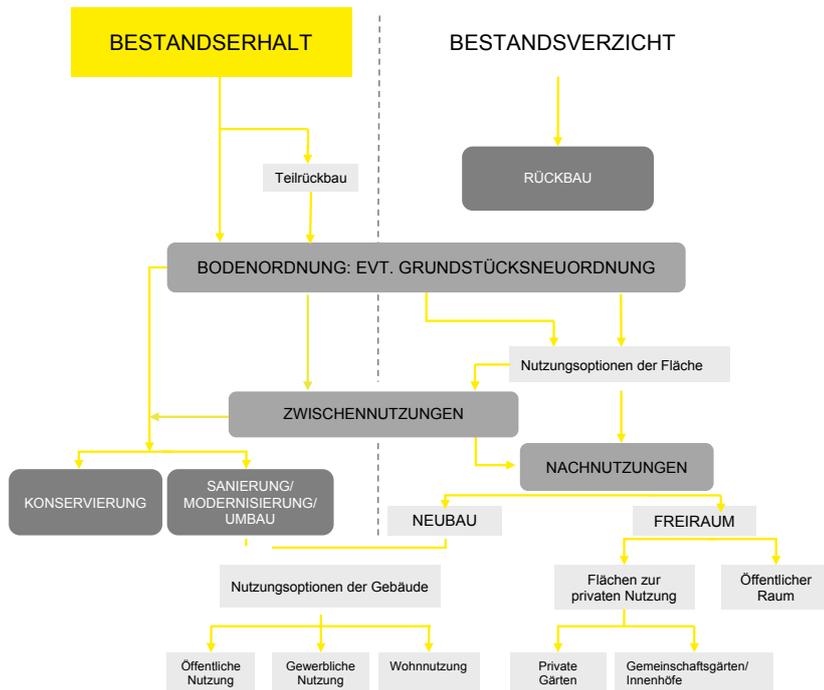
sind notwendige Prüfschleifen bei Objekt-Visionen und bilden häufig auch den Boden für neue Nutzungsideen. Der Kommune kann dabei die Rolle des Geldgebers für Ideenfindung zukommen, die der private Eigentümer nicht leisten kann. In dem Fall, wo sich ein Nachnutzungspotenzial erst durch die Kooperation mehrerer Grundstücks- und Immobilieneigentümer ergibt, wird in der Regel nur konzeptionelle Vorarbeit der Kommune die Ideenfindung vorantreiben. Beispiel Freyung: Das Nachnutzungspotenzial am Stadtplatz 5-9 erschließt sich erst durch die Kombination mehrerer Grundstücke. Die Gemeinde versteht sich als Initiatorin und Moderatorin eines Entwicklungsprozesses, an dessen Ende neuwertige barrierefreie Wohneinheiten mit Garten und Parkscheune stehen. In Stadtlaurin-



gen sind für das Pilotprojekt Marktplatz 16 Wirtschaftlichkeitsberechnungen für eine Nutzung als Hotel durchgeführt worden, um Vorbehalten potenzieller Investoren zu begegnen.

In der Modellkommune Mertingen ist ein kooperatives Planungsverfahren unter Beteiligung von Kommune, Großunternehmen, Regierung von Schwaben und Fachplanungsbüros als Machbarkeitsstudie angelegt worden, um die komplexen Abstimmungsbedarfe im Zusammenhang mit dem neuen Verwaltungssitz des Unternehmens in einem vertretbaren Zeitraum und sehr umsetzungsorientiert abarbeiten zu können.

Beim Vergleich der objektbezogenen Machbarkeitsstudien wird ein immer wiederkehrender Prüfprozess deutlich, den das Prüfschema auf S. 19 veranschaulicht. Im Grundsatz stellt sich bei jedem Leerstandsobjekt die Frage nach Bestandsverzicht oder Bestandserhalt. Bei Prüfung von Bestandsverzicht gilt es Fragen nach Grundstücksneuordnung, möglichen Zwischennutzungen und Nachnutzungsalternativen als bauliche oder Freiraumnutzung zu beantworten. Bei Bestandserhalt kann Teilrückbau und Zwischennutzung eine Rolle spielen, in jedem Fall geht es um



Prüfschema für Handlungsoptionen für leerstehende Gebäude als Teil eines strategischen Leerstandsmanagements

Linke Seite: Raum-Vision für die Schaffung neuen Wohnraums in der Ortsmitte von Freyung

Linke Seite unten: Lage der Freyunger „Ort schafft Mitte“-Impulsvorhaben im Stadtraum

die Klärung dauerhafter Nutzungsoptionen des Gebäudes durch Konservierung oder Sanierung bzw. Modernisierung. Eine systematische Prüfkaskade bewährt sich bei Machbarkeitsstudien u. a. deswegen, weil sie auch weniger nahe liegende Handlungsoptionen in den Blickpunkt rücken kann. Wichtiges Kriterium der Bewertung von Handlungsoptionen stellen regelmäßig Kostenschätzungen dar. Auch diese können entlang des Prüfschemas erfolgen und bei der Abwägung der priorisierten Option unterstützen.

2.6 Welche Analysen werden benötigt?

In kleinen Städten und Gemeinden kommt regelmäßig die Frage auf, welchen Mehrwert vertiefte Analysen der Ortsmittenproblematik schaffen. Dies ist auch verständlich, fühlen sich viele Entscheidungsträger in Verwaltung und Politik durch tägliche Anschauung der Leerstandssituation und gute Vernetzung in die Eigentümerschaft ausreichend informiert. Die Erfahrungen im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ belegen aber, dass systematische Analysen – auf die spezifischen Ortsgegebenheiten angepasst – mit einer

höheren Wahrscheinlichkeit für Erfolg versprechende Projekt-Visionen einhergehen. Drei Themenbereiche stehen dabei im Analysefokus:

Leerstand und Leerstands-entwicklung

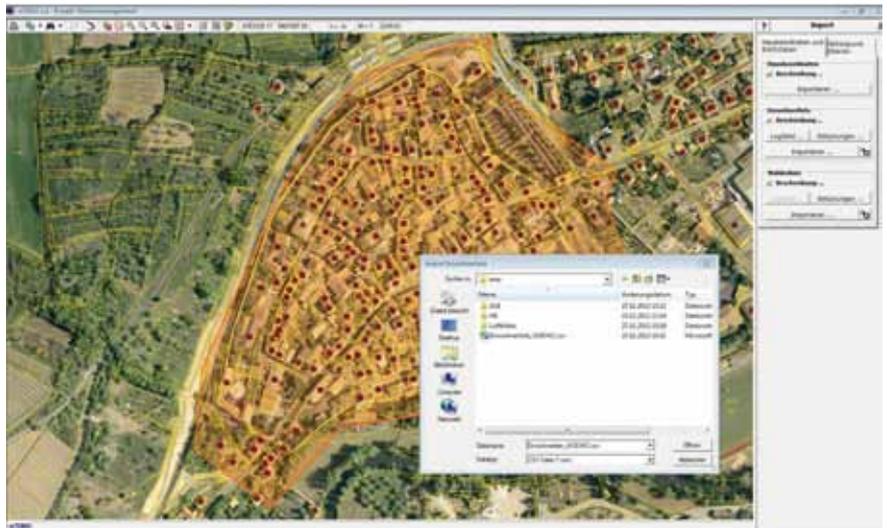
Eine Sensibilisierung für die Problemstellung Leerstand gelingt häufig erst mit einer Kartierung der Leerstände in der gesamten Ortsmitte. Nahezu alle Modellkommunen haben daher eine Leerstandskartierung zu einem Stichtag vorgenommen und dabei häufig zwischen verschiedenen Leerstandskategorien unterschieden (z. B. Teilleerstände, Leerstände von Ladenlokalen etc.). Methodisch wurde mehrheitlich die Begehung gewählt, die aber wegen des personellen Aufwandes in der Regel nicht fortgeschrieben wird. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Röttingen einen interessanten, softwaregestützten Ansatz gewählt: Die Ergebnisse der Leerstandserhebung wurden in ein kommunales Geographisches Informationssystem (GIS) eingepflegt und mit Daten des Einwohnermeldeamtes abgeglichen. Mit minimalem personellen Aufwand lässt sich auf diese Weise eine kontinuierliche Fortschreibung des Leerstandskatasters und ein

Demografie-Monitoring umsetzen, wobei selbstverständlich die Belange des Datenschutzes gewahrt bleiben.

Am Beispiel Röttingens können wichtige Aspekte einer Analyse dargestellt werden: Röttingens 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 wurden, über zwei Drittel dagegen vor 1850. Der Gebäudezustand der Leerstandsimmobilien

2.6 Welche Analysen werden benötigt?

Screenshot der Anwendung eines geografischen Informationssystems zur Pflege und Visualisierung von Leerstandsdaten in Röttingen



ist überdurchschnittlich schlecht. Die Eigentümer dieser Objekte sind zudem häufig bereits in fortgeschrittenem Lebensalter.

Eigentümersituation

Die Kenntnis von Ausmaß und Qualität der Ortsmitten-Leerstände sowie der Eigentümerstrukturen sind wichtige Voraussetzungen für die systematische Suche nach einer Projekt-Vision. Wie kompliziert Eigentümerverhältnisse sein und der Realisierung von Projekt-Visionen im Wege stehen können, zeigt ein Gelände an der Coburger Straße in Mitwitz. Die Eingangssituation nach Mitwitz wird dominiert von einem Leerstandsgebäude einer ehemaligen Kinderwagenfabrik, das zusätzlich den Blick auf das Wasserschloss Mitwitz verstellt. Um den städtebaulichen Missstand aufzulösen hat die Gemeinde das Anwesen Coburger Straße 26 im Jahr 2011 erworben. Damit lagen 55 Prozent der Grundstücksfläche eines Betriebsgeländes beim Markt Mitwitz, allerdings ohne konkrete Aufteilung der Grundstücksfläche (Gemeinschaftsgrundbesitz). Erst durch die geplante, im Zuge des Ortsmittenprozesses angestoßene Betriebsverlagerung der Firma und den Erwerb deren Grundstücks

und Immobilie eröffnet sich weitreichender Handlungsspielraum für eine Neuordnung, zumal auch ein weiteres Anwesen auf dem Areal der ehemaligen Fabrik im Zuge einer vom Markt angestrebten Zwangsversteigerung erworben werden konnte. An diesem Beispiel wird deutlich, dass Kommunen Informationen zu den Eigentümern der Leerstandsimmobilien benötigen, um handlungsfähig zu werden. 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 vier Typen von Bewirtschaftungsstrategien privater Eigentümer können dabei helfen (in Anlehnung an . BMVBS/BBR 2007: Private Eigentümer im Stadtumbau. 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 Objekt Liebhaber, die unterdurchschnittliche oder gar keine Renditeerwartungen haben.

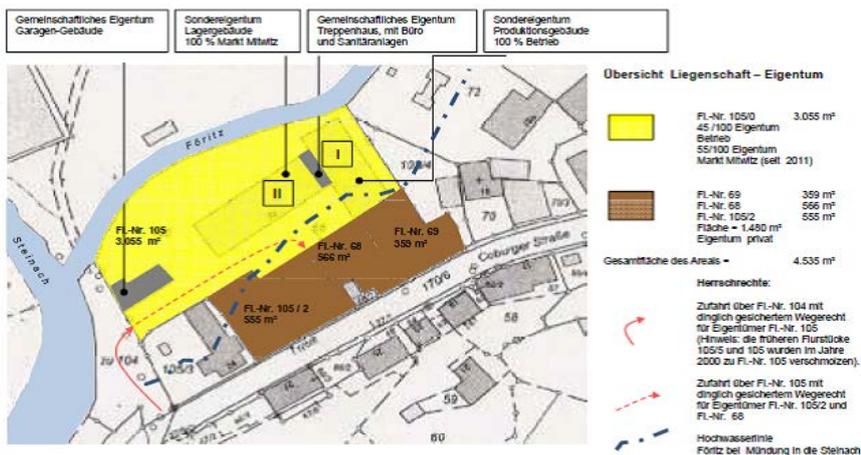
Bestandshalter

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.

Nicht Mobilisierbare

Zum Glück eine Ausnahmererscheinung, aber als Ausnahmefälle auch in „Ort schafft Mitte“-Kommunen wahrnehmbar, sind Eigentümer, die trotz Leerstands gegen jede Veränderung „immun“ zu sein scheinen. In der Regel ist für sie der wirtschaftliche Ertrag der Immobilie irrelevant. Zu dieser Kategorie zählen aber auch die Eigentümer, die nicht auffindbar sind. Die Folge ist dieselbe: Auch höchste Unterstützung und finanzieller Anreiz bewegt diesen Eigentübertyp nicht zur Zusammenar-

2.7 Welche Impulsprojekte sind Erfolg versprechend?



Analyse der komplexen Eigentumsverhältnisse beim Impulsprojekt „Coburger Straße 22/26“ in Mitwitz

beit. Bei dramatischen Auswirkungen kann die Kommune nur den Weg über das Städtebau- oder Ordnungsrecht beschreiten.

Exit-Strategien

Exit-Strategien 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.

Diese Eigentübertypologie kann als Hilfsmittel zur Eignungsprüfung möglicher Raum- oder Objektvisionen dienen. Nur wenn kooperationsbereite oder verkaufswillige Eigentümer vorliegen, wird es eine Chance auf Realisierung geben. Gelegentlich hilft auch die offensive Verhandlung, um aus einem Bestandhalter einen Exit-Strategen zu machen. In jedem Fall sollte vor der Priorisierung von Leerstandsobjekten die Frage beantwortet werden, ob und wie der Eigentümer mobilisierbar erscheint.

Städtebauliche Raum- und Objektanalysen

Nur in Ausnahmefällen kamen in „Ort

schaft Mitte“ vertiefte städtebauliche Untersuchungen zum Einsatz, die zum Ziel hatten, die städtebaulichen Besonderheiten der Ortsmitte aufzuspüren und weiterzuentwickeln. Wenn angenommen werden kann, dass eine nachhaltige Bewältigung der Leerstandsproblematik nur durch Ausbau der vorliegenden städtebaulichen Werte gelingt, sind derartige Untersuchungen zu empfehlen. Das Freyunger Entwicklungskonzept für die Innenstadt baut seine Maßnahmen im Außen-, Bau- und Kommunikationsraum sowie drei Raum-Visionen auf der Analyse von Werten und Mängeln u. a. der Nutzungsstruktur, der Geschossigkeit, von ortsbildprägenden Gebäuden, des Gebäudezustandes und der Dachlandschaft auf. Diese Bestandsaufnahme sensibilisiert für die städtebaulichen Charakteristika einer Ortsmitte und hilft bei der Durchsetzung von Qualitätsstandards bei öffentlichen und privaten Investitionsvorhaben.

2.7 Welche Impulsprojekte sind Erfolg versprechend?

Impulsprojekte sind umgesetzte Projekt-Visionen. Impulsprojekte spielen gerade in kleinen Städten und Gemein-

den eine besonders wichtige Rolle im Prozess der Leerstandsbewältigung, weil sie Vertrauen in den Standort vermitteln und darüber weitere Investitionsimpulse auslösen können. Impulsprojekte können vielfältige Funktionen bei der Ortsmittenbelebung übernehmen:

Botschafter der Gesamtstrategie

Wenn eine Gesamtstrategie für die Ortsmittenentwicklung vereinbart wurde, sollte das Impulsprojekt Botschafter dieser Strategie sein. Botschafterfunktion haben z. B. das Konzerthaus und das Bürgerhaus in Blaibach: Sie sind Sinnbild für die Ortsmittenrevitalisierung durch Kulturtourismus und hochwertige Baukultur.

Aufmerksamkeitslenker

Impulsprojekte zur Behebung von Ortsmittenleerständen sollten so konzipiert sein, dass sie auf die Problemstellung aufmerksam machen und potentiellen Investoren Vertrauen in den Standort vermitteln. Besonders wirksam war diesbezüglich das Gründerzentrum Einzelhandel in Schrobenhausen. Die Unterstützung von Existenzgründern im Einzelhandel in leer stehenden La-

2.7 Welche Impulsprojekte sind Erfolg versprechend?

Hochwertige Architektur als Botschafter der Stadtumbaustategie in Blaibach



denlokalen hat so viel Aufmerksamkeit auf den Standort gelenkt, dass die Investitionsbereitschaft von Eigentümern spürbar zugenommen hat.

Erprobungsplattform für gewünschte Kooperationen

In Freyung wurde die FreyInvest GmbH projektiert, die als Sammelbecken für privates Kapital im Einsatz für Investitionsvorhaben in der Ortsmitte dienen soll. Eine Erprobung dieser Finanzierungs Kooperation ist am Anwesen Stadtplatz 9 geplant. Leider sind die weit gediehenen Planungen noch nicht zur Umsetzung gekommen, weil die Verkaufsverhandlungen mit dem Gebäudeeigentümer bislang noch nicht zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden konnten. Die Stadt verfolgt weiterhin mit hohem Engagement die Umsetzung, um diese Kooperationsform zu erproben und ggf. an anderen Objekten fortzusetzen.

Aktivierung und Bündelung von Ressourcen

In Mitwitz wurde frühzeitig das Potenzial eines leer stehenden ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens an der Hauptstraße als potenzielle Ortsmitte erkannt. Daher wurden die planerischen

und finanziellen Ressourcen an diesem Ort in einem Impulsprojekt gebündelt: Die Gemeinde erwarb Gebäude und Grundstück, gewann den Eigentümer des Nachbargrundstücks zur Mitwirkung und den ortsansässigen Arzt zur Verlagerung seiner Praxis und erhofft in Kürze für ein verbleibendes Gebäude die Zusage eines lokalen Gastronomen zu erhalten.

Einteilung von Impulsprojekten nach Nachnutzungskategorien

Impulsprojekte bei der Leerstandsbehebung in Ortsmitteln sind regelmäßig bauliche Maßnahmen. Im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ hat allein das Gründerzentrum Einzelhandel in Schrobhausen, das Existenzgründern Unterstützung bei der Gründung und Mietvergünstigungen ermöglichte, einen nicht-baulichen Schwerpunkt. Bei den baulichen Impulsprojekten handelt es sich mehrheitlich um gebäudebezogene Maßnahmen, in Ausnahmefällen um Freiraumvorhaben. Die Impulsprojekte können nach der Art der Nachnutzung in solche mit öffentlicher Nutzung (Gemeinbedarfseinrichtung oder Freiraum), gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung unterschieden werden. Ein weiteres Unterscheidungsmerkmal stellt

Neubau oder Bestandslösung dar. Es wundert nicht, dass Bestandslösungen im Rahmen der Städtebauförderung dominieren, weil der Erhalt von Struktur und Gestalt von Stadt- und Ortsteilen wesentliches Ziel der Städtebauförderung ist.

Innerhalb der beschriebenen Nachnutzungskategorien suchen die Kommunen die nach ihren Ortsmittenvorhaben jeweils spezifischen Ausprägungen. Die Tabelle auf der folgenden Seite gibt einen Überblick über die Impulsprojekte im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ nach Nutzungsarten.

Impulsprojekte mit öffentlicher Nutzung

Ortsmitteln sind die Zentren des öffentlichen Lebens einer Gemeinde und sollen als solche erhalten bleiben und stabilisiert werden. Von daher wundert es nicht, dass in zwei kleinen Gemeinden, in denen das Rathaus eine in Bezug auf die Mittenfunktion suboptimale Lage hat, eine Verlagerung in Bestandsgebäude in der Ortsmitte als Impulsprojekte wurden bzw. wird (Blaibach, Mertingen). In beiden Fällen spielen Begegnungsräume für die Bürgerschaft in der Raumkonstellation eine wichtige Rolle und begründen den Einsatz von

	Öffentliche Nutzung		Gewerbliche Nutzung		Wohnnutzung	
	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau	Bestand	Neubau
Blaibach	Bürgerhaus	Konzertsaal			„Klassisches“ Wohnen	
Freyung					Neue Wohnformen für Ältere	Seniorenheim, gemischtes Wohngebiet
Kemnath			Hotel/Boarding House; Neue Wohnformen für Ältere			
Mertingen	Rathaus	Bürgersaal	Gastronomie / Hotel	Verwaltungsgebäude		Wohnanlage mit Gewerbeinheit
Mitwitz			Arztpraxis Logopädie, Gastronomie			
Röttingen	Spiele-scheune		Gastronomie		Wohnen	
Schnaittach					Neue Wohnformen für Ältere	
Schrobenhausen			Existenzgründer Einzelhandel			
SSN+	Naila: Tourismus-anlaufstelle		Naila: Hotel, Bio-Einzelhändler			
Stadtlauringen			Apotheke, Hotel		Neue Wohnformen für Ältere	

Geplante Nutzungsperspektiven in den Modellkommunen (Stand November 2013)

Städtebauförderungsmitteln. Der dauerhafte Betrieb von Begegnungsräumen kann durch die Multifunktionalität und die Nähe zur Gemeindeverwaltung gesichert werden. In einem anderen Fall von Gemeinbedarfseinrichtungen scheint das ebenfalls gesichert werden zu können: Bei der touristischen Anlaufstelle in Naila soll ein interkommunaler Verbund den Betrieb der Einrichtung finanzieren. Ein Alleinstellungsmerkmal weist Röttingen auf, wo ein Gebäudeteil eines leerstehenden Anwesens als Impulsprojekt 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 Förderung durch die Städtebauförderung, weshalb nicht zuletzt auch das Kultur- und Konzerthaus als zweites Blaibacher Impulsprojekt zu dieser Kategorie gehört. Wichtiger Grund für alle Impulsprojekte mit öffentlicher Nutzung ist, Anlässe für Besuche der Ortsmitte zu schaffen und dadurch auch private Investitionen zu initiieren.

Der vielfach zu beobachtende Nachfragerückgang kann für die Kommunen einen Anlass bieten, bei strukturellen

Leerständen auch über nicht-bauliche Nachnutzungen nachzudenken. Obwohl sich hier besondere Chancen für die Steigerung der Standortqualität ergeben, werden Optionen der nicht-baulichen Nutzung in den Planungsprozessen für Ortsmitten noch relativ selten geprüft. Das ist umso bedauerlicher, je geringer die Immobilien- und Grundstückswerte an einem Standort ausfallen und je weniger Nachfragenischen existieren. Unter den Modellvorhaben setzen Selbitz und Mitwitz Impulsprojekte für die Schaffung attraktiven Freiraums in der Ortsmitte ein.

In Selbitz hat sich diese Entwicklungschance durch eine innerstädtische Industriebrache ergeben: Die Modernisierung der Produktionsanlage eines Textilfärbereibetriebs mit verringerten Flächenbedarfen 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 Industriebrache – ein Vollsortimenter 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.

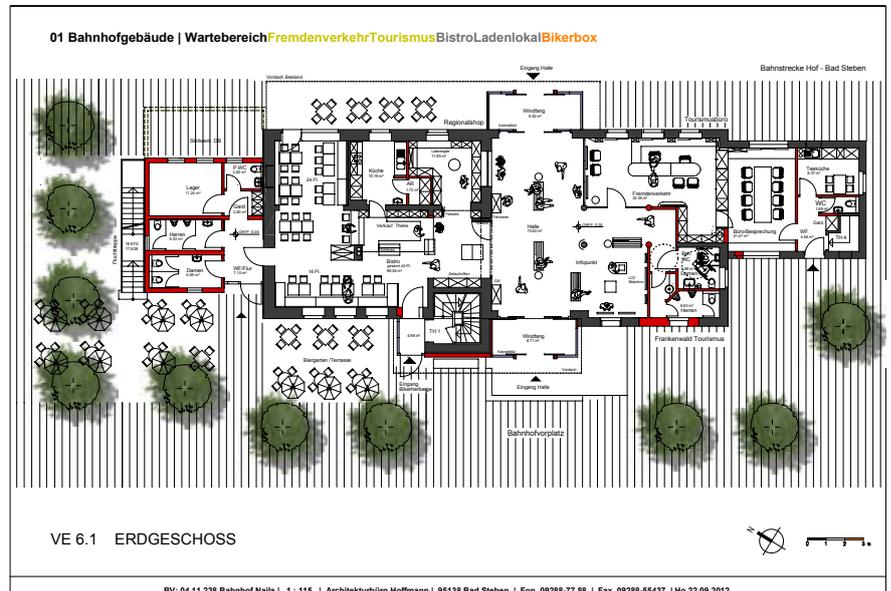
In Mitwitz ergibt sich durch Leerstand und Umsiedlung eines Unternehmens die Chance, am Ortseingang eine Sichtachse und einen durchgängigen Freiraum zum Wasserschloss Mitwitz zu schaffen. Es bleibt abzuwarten, ob der Schaffung neuer Freiräume in Ortsmitten als eigenständige Standortqualität in Zukunft mehr Gewicht in den Ortsmitten-Prozessen zukommen wird.

Impulsprojekte mit gewerblicher Nutzung

Die bauliche Nachnutzung für gewerbliche Zwecke wird in vielen Kommunen als gewünschter Königsweg gesehen, der sich aber in den vielfach von wirtschaftlicher Strukturschwäche gekennzeichneten Modellkommunen als schwer realisierbar erweist. Belebung und Magnetfunktion der Ortsmitte sind häufig die mit einer Ansiedlung von Wirtschaftsakteuren anvisierten Ziele. Eine besondere Bedeutung besitzen in „Ort schafft Mitte“ Hotellerie und Gastronomie: Mit diesen Bestrebungen, die in fünf Modellvorhaben (Kemnath,

2.7 Welche Impulsprojekte sind Erfolg versprechend?

Ansicht des geplanten Umbaus des Bahnhofs in Naila für eine touristische Nachnutzung



Mitwitz, Naila, Röttingen, Stadtlauringen) verfolgt werden, sollen Kaufkraft am Ort gebunden und Orte der Kommunikation und Begegnung geschaffen werden. Das „Wirtshaussterben“ in der Vergangenheit zeigt aber schon, dass die Bedingungen für Hotellerie und Gastronomie in den Städten und Gemeinden im ländlichen Raum nicht günstig sind. Im Kontext der Projektierung durchgeführte Wirtschaftlichkeitsberechnungen bestätigen diese Problemlage und weisen darauf hin, dass besondere Alleinstellungsmerkmale oder Verknüpfungen von Geschäftsbereichen (z. B. Langzeitübernachtungen mit „versorgtem“ Wohnen in Kernath) notwendig sein werden, um eine dauerhafte Wirtschaftlichkeit des Betriebs zu erreichen. Bislang ist noch keines der Impulsprojekte der Gastronomie und Hotellerie in die Umsetzungsphase eingetreten, was die problematischen Rahmenbedingungen bestätigt.

Als möglicher Ankerpunkt für Impulsprojekte kristallisieren sich Gesundheitsdienstleistungen heraus: Ärzte, Apotheker oder andere Gesundheitsdienstleister können nicht nur zur Ortsmittebelebung beitragen, sondern durch Investitionen in die Standortoptimierung auch für lange Zeit am Ort

gehalten werden. So geschieht es in Mitwitz mit der Umnutzung einer an der Hauptverkehrsstraße gelegenen Scheune in eine Arzt- und Logopädiepraxis. So ist es auch mit einer Apotheke als Ankernutzung einer Umnutzung in Stadtlauringen geplant: Hier ist aber noch nicht abschließend geklärt, ob der ortsansässige Apotheker zur langfristigen Bindung an den Standort bereit ist, u. a. weil eine hohe Abhängigkeit vom Fortbestand der örtlichen Arztpraxen besteht.

Besondere Herausforderungen bringen in kleineren, ländlichen Kommunen Impulsprojekte mit Einzelhandelsschwerpunkt mit sich. Entsprechend hat sich mit der Stadt Schrobenhausen lediglich die größte Modellkommune, die zudem eine besonders hohe Einzelhandelszentralität aufweist, strategisch auf die Leerstandsbehebung durch Förderung von Existenzgründungen in leerstehenden Ladenlokalen konzentriert. Weil mit dem Einzelhandel nicht nur Gebäude nachgenutzt sondern die Ortsmitte belebt werden können und zudem die lokale Versorgungssituation stabilisiert wird, besitzen Ansätze mit Handelsschwerpunkt grundsätzlich erhebliches Revitalisierungspotenzial für die Zentren. Aufgrund der beschränkten Nach-

frage in kleineren Orten und des verschärften Wettbewerbs der Branche wird sich dieser Ansatz nicht für jede Kommune mit Ortsmitteleerstand eignen. Eine weitere Besonderheit ist Mertingen, wo eine Großmolkerei ihre Unternehmenszentrale auf einem aufgegebenen Produktionsareal ansiedelt und damit als Impuls für eine neue Ortsmitte Mertingens dient.

Impulsprojekte mit Wohnnutzung

Die vermuteten Nachnutzungspotenziale im Bereich Wohnen stellen sich einheitlicher dar und konzentrieren sich auf neue Wohnformen durch Neubau allgemein (Freyung) oder auf solche für die Zielgruppe „Ältere Menschen“ (Freyung, Schnaittach, Stadtlauringen). Das Impulsprojekt in Schnaittach hat als erstes die Finanzierungshürde übersprungen: Ein Unternehmen, das im klassischen Bauträgerverfahren ein Denkmal geschütztes, ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen zu altersgerechten Wohnungen umbaut, konnte gefunden werden und gibt damit einen Impuls für neue Wohnformen in der Ortsmitte.

In der übergreifenden Auswertung zeigt sich, dass Impulsprojekte dann

2.8 Wie organisiert man Ortsmittenprozesse?



Links: Siegerbeitrag des Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Innenstadtnahes Wohnen Froschau“ in Freyung

Unten: Bestandskartierung markanter Gebäude aus dem Wettbewerbsbeitrag

nachhaltige Wirkung für den gesamten Prozess erzielen, wenn sie ein Höchstmaß an funktionaler und gestalterischer Qualität symbolisieren. Aus diesem Grund sind bei Raum- oder Objekt-Visionen Wettbewerbsverfahren dringend zu empfehlen. Außerdem erscheint es angeraten, auf die Umsetzung eines Impulsprojektes lieber zu verzichten, wenn keine außergewöhnliche hohe Qualität mit den Umsetzungspartnern vereinbart werden kann.

2.8 Wie organisiert man Ortsmittenprozesse?

Ortsmittenprozessen stehen wie alle Stadterneuerungsvorhaben in einem Spannungsverhältnis von Steuerung, Bürgerbeteiligung und Zusammenarbeit mit Eigentümern und Investoren. Für jeden Prozess müssen geeignete Strukturen gefunden werden, die die anstehende Aufgabe und die lokale Akteursstruktur berücksichtigen. Aus dem Modellvorhaben können folgende Empfehlungen herausgelöst werden:

Lenkungsgruppe mit Bürgermeister und Fachplanern

Der komplexe Prozess der Leerstands-bewältigung einer Ortsmitte bedarf

eines vertrauensvoll zusammen arbeitenden Lenkungsgremiums. In den Modellkommunen wurden dafür in der Regel Lenkungsgruppen gebildet, denen der Bürgermeister vorstand und denen Vertreter der Verwaltung und Gutachter angehörten. Aufgabenbezogen wurden u. a. Fördermittelgeber und Vertreter der Kommunalpolitik hinzugezogen. Diesem Gremium obliegt die Koordination und Steuerung des Prozesses, hier wird u. a. abgestimmt, wie Eigentümer einbezogen und welche politischen Entscheidungsprozesse vorgeschlagen werden sollen. Ein solches Gremium ist auch wichtig, um nicht für die Öffentlichkeit bestimmte Informationen (z. B. über wirtschaftliche Verhältnisse von Eigentümern) zu bündeln und für den Prozess bewerten zu können.



Bürger informiert halten und gezielt einbinden

Transparenz ist ein Erfolgsfaktor von Ortsmittenprozessen. Ein Transparenzanspruch gelangt aber da an seine Grenzen, wo Persönlichkeitsrechte von Eigentümern betroffen sind oder wo die Zusicherung von Vertraulichkeit von Informationen (z. B. mit Banken) Voraussetzung für erfolgreiche Verhandlungen ist. Wenn von Beginn des Prozesses an diese Sachlage kommuniziert sowie Beteiligungs- und Entscheidungsverfahren offen gelegt werden, gibt es gute Chancen für eine gelingende Partizipation. Ziel ist es natürlich, eine höchstmögliche Akzeptanz für die Strategien und Projekte der Leerstands-beseitigung bei den Bürgern zu erzielen. Welche Rolle kommt Bürgern auf dem Weg zu diesem Ziel zu?

Multiplikatoren

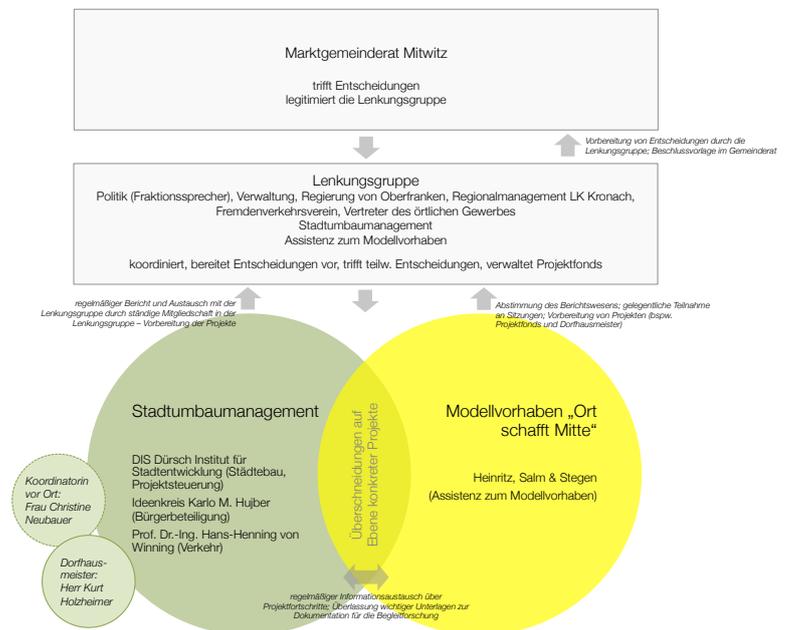
Ortsmittenprozesse benötigen Aufmerksamkeit. Wenn Bürger die Aktivitäten zur Leerstands-bewältigung Wert schätzen, werden sie zu Multiplikatoren der Botschaft. Darüber kann mancher Eigentümer mobilisiert und mancher Investor gefunden werden. Ortsmittenprozesse offensiv zu kommunizieren – wie in Mitwitz oder Stadtlauringen

2.8 Wie organisiert man Ortsmittenprozesse?

Organisationsstruktur des Ortsmittenprozesses in der Modellkommune Markt Mitwitz

Rechte Seite: Handlungsoptionen unter Einbeziehung des kommunalen Grundstücks- und Entwicklungsfonds

Rechte Seite unten: Bürgerbeteiligung in Mitwitz



mittels großflächiger Bannerwerbung – kann die Multiplikatorenrolle der Bürger verstärken.

Ideengeber

Bürger kennen ihre Ortsmitte häufig gut, sie sind mit ihr hoch identifiziert. In Bürgerversammlungen oder Werkstätten nicht nur zu informieren, sondern auch Projekt-Visionen zu sammeln, kann den Prozess befruchten. Wichtig ist aber auch hier, den Bürgern die Rolle vor Augen zu halten: Ideen sammeln ja, Prüfung der Machbarkeit erfolgt aber durch Fachleute und Entscheidungen über Investitionen fallen letztendlich die politischen Mandatsträger.

Mitfinanzierer

Stärkere Entscheidungsmacht erlangen Bürger dann, wenn sie selbst in der Ortsmitte investieren. Angesichts der kommunalen Haushaltskrise liegt es nahe, Bürger zu Finanzierungspartnern der Ortsmittenentwicklung zu bewegen. Der Ansatz der ZentrumsGründer-Blaibach GmbH & Co KG stellte eine solche Idee im Kontext von „Ort schafft Mitte“ dar. Auch die Bürgerstiftung als Finanzierungspotenzial für ein Wohnprojekt in Schnaittach zielt auf eine solche Partnerschaft. In der dreijährigen

Umsetzungsphase des Modellvorhabens konnten diese Ideen leider noch nicht umgesetzt werden. Grundsätzlich liegen aber große Chancen in einer solchen Partnerschaft, wenn genügend Bürger gefunden werden können, die für ein Identität stiftendes Projekt auf maximale Rendite verzichten. Die öffentlich-privaten Finanzierungsüberlegungen in Freyung und Mitwitz zielen auf dieselbe Motivlage.

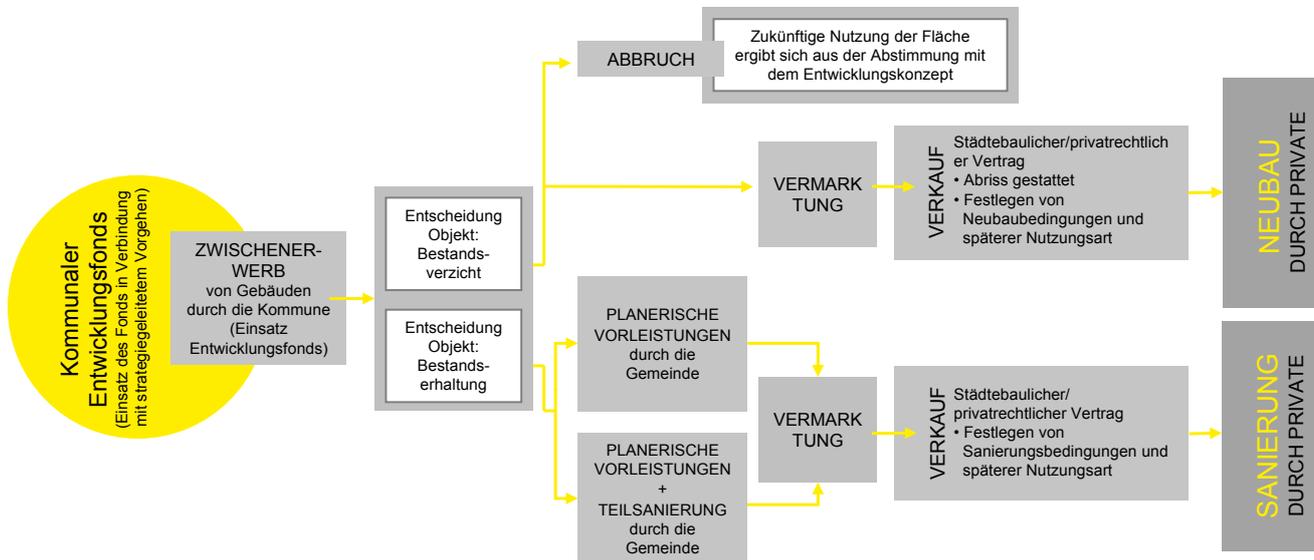
Für die Akzeptanz von Ortsmittenprozessen in der Bürgerschaft gilt: Je umfassender der projektierte Wandel, desto größer der potenzielle Widerstand und desto offensiver muss die Kommunikation mit der Bürgerschaft aufgenommen werden. Wenn eine Gemeinde eine umfangreiche Neupositionierung der Ortsmitte auch im Zusammenhang mit einer besonderen Gestaltung beabsichtigt, sollte sie darauf achten, Raum- und Projektvisionen gemeinsam mit den Bürgern zu entwickeln.

Um die Akzeptanz für umfassende Veränderungsprozesse einschätzen zu können, kann in besonderen Fällen auch eine Einbindung aller Bürger in den Entscheidungsprozess über ein Ratsbegehren sinnvoll sein.

Eigentümer informiert halten und gezielt einbinden

Ohne kooperative Eigentümer gibt es in der Ortsmitte keine Fortschritte. Der adäquaten Kommunikation mit ihnen sollten daher genügend Zeit und Ressourcen eingeräumt werden. Hilfreich ist bei Inhabern städtebaulich besonders wichtiger Objekte eine Erstansprache durch den Bürgermeister. Manchmal kann es auch sinnvoll sein, Eigentümer themenbezogen in eine Lenkungsgruppe einzubeziehen. In Ortsmitten größerer Kommunen kann ein Ressourcen schonender Weg darin liegen, zwei bis drei kleine Schwerpunkträume zu bestimmen und die Eigentümer dieser Räume zu Veranstaltungen einzuladen – so geschehen in Freyung. Die Gemeinde kommt dabei nicht mit leeren Händen: Sie kann den Eigentümern Unterstützung durch Fachleute (Architektur, Immobilienwirtschaft etc.) anbieten und auf mögliche Förderkulissen aufmerksam machen. Akzeptanz bildend kann wirken, wenn statt der Kommune ein Akteur die Ansprache übernimmt, der als „Wirtschaftspartner“ Vertrauen genießt. So hat die Stadtmarketing Schrobenhausen e.G. als Plattform von Wirtschaftsbetrieben nicht nur potenzielle Existenzgründer geworben, son-

2.9 Welche Finanzierungsaspekte sind zu berücksichtigen?



den auch mit den Eigentümern leer stehender Ladenlokale zusammen gearbeitet und ist dabei auf große Akzeptanz gestoßen.

Zusammenfassend gilt: Eigentümer zeigen sich tendenziell kooperativer, wenn sie individuelle Ansprache mit spezifischen Informationen genießen. Diese Individualkommunikation gelangt da an ihre Grenzen, wo Eigentümer nicht auffindbar oder Insolvenzverwalter an ihre Stelle getreten sind. In solchen Fällen sind Verfahren zu empfehlen, mit denen ein Eigentumsübergang zu einem kooperativen Eigentümer gelingt.

2.9 Welche Finanzierungsaspekte sind zu berücksichtigen?

Die Städtebauförderung von Bund und Ländern blickt auf Erfahrungen aus mehr als 40 Jahren zurück. In diesem Zeitraum hat sie ein effektives Instrumentarium der Förderung entwickelt, das in vielen Kommunen sehr erfolgreich zur Ortsmittienstärkung beigetragen hat. Das Förderinstrumentarium der bayerischen Städtebauförderung ist in den Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien –

StBauFR 2007) zusammengefasst und ist eingebettet in die jährlich zwischen Bund und Ländern verabschiedete Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung. Hinzu kommen die ergänzend zur Verfügung stehenden Förderanreize der erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für Baudenkmäler bzw. in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, zinsvergünstigte Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau oder die Wohnraumförderung des Landes. Im Hinblick auf die Finanzierung der Leerstandsabwägung in Ortsmitteln können Private und Kommunen vielfältige Fördertatbestände der Städtebauförderung in Anspruch nehmen.

Förderung von umfassenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch Pauschalen

Bei planerisch bzw. finanziell überschaubaren Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden hat die Pauschalförderung Vorrang vor der Fehlbearbeitungsfinanzierung (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 Fehlbearbeitungsfinanzierung (Kostenerstattungsbetrag)

Eine alternative Berechnungsgrundlage für die Städtebauförderung folgt dem Prinzip der Fehlbearbeitungsfinanzierung. 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 Fi-



2.9 Welche Finanzierungsaspekte sind zu berücksichtigen?



Typisches Beispiel der Förderung durch Fehlbedarfsfinanzierung: Marktplatz 13 in Stadtlauringen vor dem Umbau

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.

Förderung von Eigentumsübergang

In bestimmten Fällen ist der Erwerb von Gebäuden und Grundstücken durch die Kommune im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig. Allerdings wurde dieser Tatbestand in der Vergangenheit relativ restriktiv behandelt, weil Erwerb meist einen hohen Fördermittelverbrauch mit sich bringt. Wie „Ort schafft Mitte“ zeigt, kann – gerade in strukturschwachen Räumen mit niedrigen Immobilienpreisen und bei andauernden Stillstandssituationen – vielfach bereits ein begrenzter Mitteleinsatz für den Ankauf von Gebäuden und Grundstücken durch die Kommune den Impuls für einen nachhaltigen Revitalisierungsprozess darstellen.

Förderung von Neubau

Bei der Förderung von Neubau und Ersatzneubau wird ein unabweisliches städtebauliches Interesse zur Sicherung der Erneuerungsziele vorausgesetzt. Grundlage stellt eine Berechnung des städtebaulich bedingten Mehraufwands dar. Im Falle von Wohngebäuden wird

eine Wirtschaftlichkeitsberechnung gefordert, im Falle von Nicht-Wohngebäuden ist für die Förderung eine Genehmigung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr 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.

Erfahrungen aus „Ort schafft Mitte“

Grundsätzlich belegen die vielfältigen Fortschritte in den Modellkommunen, dass sich der bestehende Förderrahmen der Städtebauförderung auch im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ bewährt hat. Dennoch lassen sich auch Weiterentwicklungspotenziale herausarbeiten, die den besonderen strukturellen Rahmenbedingungen der Mehrzahl der Modellkommunen geschuldet sind:

Gerade in Regionen mit ausgeprägter Nachfrageschwäche auf den Immobilienmärkten ist die erste Leitfrage, wie die Rolle der Kommune bei der Aufbereitung von Brachen und Leerständen gestärkt werden kann. Zu einer nachhaltigen Nachnutzung solcher Flächen



Marktplatz 13 in Stadtlauringen nach dem Umbau mit gastronomischer Nutzung

gilt es auch, die Eigentumsübergänge in Richtung investitionsbereiter Eigentümer zu erleichtern.

Zur Bewältigung der Leerstände in den Ortsmitten ist der verstärkte Einsatz privaten Kapitals unumgänglich.

Eine weitere Schlüsselfrage ist daher, mit welchen Organisations- und Finanzierungsinstrumenten privates Kapital und öffentliche Förderung effektiv im Sinne von städtebaulichen Erneuerungszielen verknüpft werden können.

Kommunaler Entwicklungsfonds

Hier ist zunächst der im Modellvorhaben erprobte kommunale Entwicklungsfonds anzusprechen. Dieses neue Förderinstrument ist entwickelt worden um die Rolle der Kommunen im Immobiliengeschäft zu stärken. Ihnen wurde ein selbstständig verwaltbares, flexibles Budget zur Verfügung gestellt, mit dem sie Gebäude erwerben, wichtige Voruntersuchungen wie z.B. Wertgutachten finanzieren und weitere Entwicklungsschritte einleiten konnten.

Der Fonds, der in den Modellkommunen Mitwitz, Naila, Röttingen und Stadtlauringen ein Volumen zwischen 100.000 Euro und 200.000 Euro umfasst, zielt nicht auf vermehrtes Immobilieneigentum der Kommune, sondern

auf Zwischenerwerb als Weg zur Akquisition investitionsbereiter Eigentümer ab. Veräußerungserlöse fließen dem Fonds zu und können erneut für die beschriebenen Fördergegenstände eingesetzt werden. Es handelt sich somit um einen revolving Fonds.

Der Förderansatz reagiert auf folgende charakteristische Ausgangslage vieler Kommunen im ländlichen Raum: Die Ortsmitten verzeichnen eine hohe Anzahl von Leerständen und Teilleerständen in Gebäuden, deren Eigentümer – aus welchem Grund auch immer – selbst durch großzügige finanzielle Anreize nicht zu Investitionen zu bewegen sind.

Es handelt sich dabei um die in Kap. 2.5 als Bestandserhalter oder Exit-Strategen bezeichneten Eigentümergruppen. Ein Fortschritt des städtebaulichen Erneuerungsprozesses erscheint nur durch einen Eigentümerwechsel möglich. Der nachhaltig erfolgreiche Einsatz eines solchen Fonds setzt eine systematische Untersuchung und die enge Verknüpfung mit den Bewältigungsstrategien der Leerstandsbehebung voraus. Die notwendigen Prüfverfahren veranschaulicht das Schaubild auf Seite 19. 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 um Interessenten für das Objekt zu gewinnen. Die zweite 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.

Die Auswertung im Rahmen von „Ort schafft Mitte“ zeigt: Der Einsatz des Fondsmodells wird von den Modellkommunen begrüßt, weil der flexible Rahmen nicht nur langfristig vorbereitete Zwischenerwerbe ermöglicht, sondern insbesondere auch die Reaktionsfähigkeit der Kommunen bei sich kurzfristig öffnenden Erwerbsgelegenheiten erhöht. Die geringen Immobilienwerte an vielen Standorten mit Preisen für innerstädtische Gebäude mit Grundstück von unter 50.000 Euro haben den

2.9 Welche Finanzierungsaspekte sind zu berücksichtigen?



Vom Markt Mitwitz im Rahmen einer Zwangsversteigerung unter Einsatz des kommunalen Entwicklungsfonds erworbenes Gebäude

Boden für ein derartiges Instrument bereitet.

Neue Formen der öffentlich-privaten Zusammenarbeit

Neben der Problematik des Eigentümerwechsels ist die Akquisition privaten Kapitals zur Stärkung der Zentren im Rahmen neuer Formen öffentlich-privater Zusammenarbeit eine zweite maßgebliche Aufgabenstellung in Ortsmittenprozessen. Diese Themenstellung hat daher eine große Bedeutung im Modellvorhaben eingenommen. Dabei ist zu resümieren, dass nicht alle Ideen, mit denen die Modellkommunen Ende 2010 gestartet sind, zur Umsetzung gelangt sind. So beabsichtigte die Gemeinde Blaibach zur Entwicklung ihrer Ortsmitte eine ZentrumsGründer Blaibach GmbH & Co KG zu gründen. In einem breit angelegten Beteiligungsverfahren 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 Konzep-

tion 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, denn Städtebauförderung folgt dem Prinzip der Entschädigung für Standort- oder städtebaulich bedingten Mehraufwand. Damit ergab das Gesellschaftsmodell eine nicht hinreichende Attraktivität für potenzielle Gesellschafter und wurde verworfen. In Freyung und Kemnath wurden vergleichbare Finanzierungsmodelle entwickelt, die zwar bislang nicht zum Einsatz kamen aber – möglicherweise an anderer Stelle – ein nachhaltiges Umsetzungspotenzial besitzen.

FreyInvest GmbH in Freyung

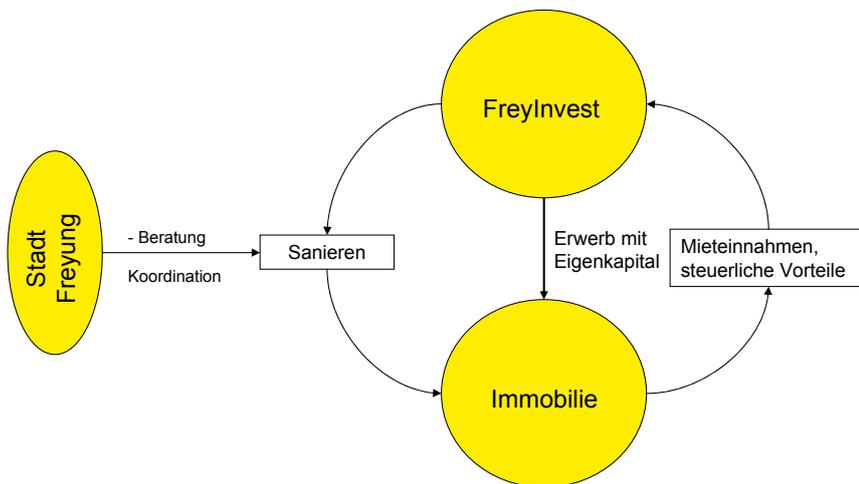
Ausgangsüberlegung in Freyung ist, dass es eine ausreichende Anzahl von Bürgern der Region gibt, die bereit sind, einen Teil ihres Vermögens zu einer bankenüblichen Verzinsung für die Sanierung und Instandsetzung von Gebäuden in der Freyunger Ortsmitte einzusetzen. Das zugrunde liegende Motiv der Kapitalanlage 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 hat die Stadt Freyung übernommen, der Erwerb, die Sanierung und die Bewirtschaftung der Immobilie würde auf eigene Rechnung der FreyInvest GmbH erfolgen. Wenn die Rendite des Kapitaleinsatzes auf bankenübliche Verzinsung beschränkt wird, könnte die Gesellschaft auch Städtebauförderungsmittel in Anspruch nehmen. Ein Investitionsvorhaben in Freyung ist umsetzungsbereit, sobald der Eigentümer sich zum Verkauf des Gebäudes entschließt. Die privaten Geldgeber für dieses Vorhaben stehen zur Verfügung.

Fremdfinanzierungspool in Kemnath

Kemnath verfolgte das Projekt, leerstehende Immobilien rund um den Stadtmarkt als Übernachtungsgelegenheiten für Kurz- und Langzeitgäste zu mobilisieren. Ein großer Teil der Eigentümer der Leerstandsobjekte zeigte sich allerdings zu keiner Investition bereit. Daher wurde die Idee entwi-

2.10 Welche Schlussfolgerungen legt Ort schafft Mitte nahe?



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

ckelt, einen Fremdfinanzierungspool in Gesellschaftsform zu gründen: Dieses Modell sieht vor, dass die Eigentümer einer Gesellschaft gestatten, das Gebäude über z. B. 10 Jahre ohne Gegenleistung oder mit geringster Miete zu nutzen und es für Übernachtungsangebote zu nutzen. Die Gesellschaft investiert im Gegenzug in die Sanierung und Modernisierung des Gebäudes. 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. In Kemnath konnten für diese Lösung weder Eigentümer gefunden werden, die zur Überlassung ihrer Immobilie bereit waren, noch Geldgeber gewonnen werden, die zu einer Renditebegrenzung auf bankenübliches Zinsniveau bereit waren. Wenn das Modell in Kemnath auch nicht umsetzbar war, kann es möglicherweise an anderer Stelle zum Einsatz kommen.

Bürgerstiftung in Schnaittach

Ursprünglich wurde in Schnaittach

die Idee verfolgt, die bestehende Bürgerstiftung „Stiftung LebensWerte Schnaittach“ zum zentralen privaten Akteur im Ortsmittenprozess auszubauen, der langfristig z. B. auch immobilienwirtschaftliche oder beratende Aufgaben wahrnehmen könnte. Die Stiftung hatte sich zuvor bereits bei der Sanierung des Schnaittacher Freibades engagiert, gemäß Satzung zählt aber u. a. auch die Denkmalpflege zum Stiftungszweck. Letztlich zeigte sich aber, dass die Stiftung aufgrund nicht ausreichender Kapitalausstattung zumindest kurzfristig nicht als Vorhabensträger in Frage kommen würde. Beispiele aus anderen Regionen belegen jedoch, dass die zielorientierte Einbindung einer Stiftung in einen Ortsmittenprozess durchaus Potenzial hat und gelingen kann.

Einer der wesentlichen Gründe für die Investitionszurückhaltung Privater in Ortsmitten ländlicher Kommunen ist das angenommene langfristige Nutzungs- und Vermarktungsrisiko der revitalisierten Gebäude. Nach Einschätzung vieler Akteure aus dem Modellvorhaben werden die Investitionsunsicherheiten bei der Berechnung der Förderhöhen nicht immer angemessen berücksichtigt. Entsprechend könnte eine diffe-

renzierte Betrachtung des langfristigen „Mietausfallwagnis“ u.U. zu erhöhten Fördermöglichkeiten gerade in strukturschwachen, peripheren Räumen führen und zu einer Steigerung der Investitionsbereitschaft beitragen.

2.10 Welche Schlussfolgerungen legt Ort schafft Mitte nahe?

Das Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ bringt Erkenntnisse, schafft Aufmerksamkeit und macht Mut

Ziele eines Modellvorhabens wie „Ort schafft Mitte“ sind, Erkenntnisgewinne in einem wichtigen Themenfeld zu gewinnen und die Aufmerksamkeit darauf zu lenken. Beide Ziele konnten in hervorragender Weise mit „Ort schafft Mitte“ erreicht werden. Das lag sicherlich wesentlich daran, dass zehn Modellvorhaben ausgewählt wurden, deren Ortsmitten eine breite Palette von Problemlagen in Ortsmitten und kommunalen Handlungsstrategien aufwiesen. Weiterhin haben die Modellkommunen ihre Rolle als Pioniere angenommen und mit hohem Engagement und großer Kreativität Lösungsansätze erprobt. Diese Experimentierfreude, die auch Fehlschläge einschließt, gilt es besonders hervorzuheben. Im Ergebnis

2.10 Welche Schlussfolgerungen legt Ort schafft Mitte nahe?



Modell der Ortsmittenplanungen in Blaubach mit Bürgerhaus sowie Kultur- und Konzerthaus

haben die Auswertungen der Ortsmittenprozesse einen wichtigen Beitrag der Systematisierung und Erweiterung des Instrumentariums zur Leerstandsbewältigung geleistet. Dies ist schnell in das Bewusstsein der Fachöffentlichkeit gelangt, was die ungewöhnliche hohe Nachfrage nach der Zwischenbilanz-Broschüre und den im Internet verfügbaren Informationen belegt. Und: Die Erfahrungen der Modellkommunen machen Mut. Das bestätigen u. a. die Interviews auf den folgenden Seiten.

Leerstandsbewältigung fordert die „aktivierende“ Kommune

Struktureller Leerstand in Ortsmitte 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 lassen ihre Gebäude sogar verfallen und nehmen Leerstand in Kauf. Wenn sich eine Kommune nicht mit Leerstand und Bedeutungsverlust ihrer Ortsmitte abfinden will, muss sie sich klar zur Stärkung der Ortsmitte bekennen und eine aktivierende Rolle einnehmen. Gerade bei einem schwachem Marktumfeld sind klare Rahmenbedingungen

und die Vorbildfunktion der Kommune unverzichtbar – bei der Pflege des öffentlichen Raums und ihrer Immobilien, als Vordenkerin einer neuen Nutzungsperspektive, Projektentwicklerin von Leerstandsobjekten, ggf. Zwischenerwerberin von Leerstandsobjekten. Dieses Rollenverständnis ist neu und kann bei den begrenzten Verwaltungsressourcen kleiner Städte und Gemeinden schnell an seine Grenzen stoßen. Vielerorts ist eine Aufgabenübertragung auf Dienstleister notwendig, aber auch diese Zusammenarbeit muss eingeübt werden.

Und die Kommunen benötigen für diese Rolle passgenaue Instrumente: Der im Modellvorhaben erprobte kommunale Entwicklungsfonds als neues Instrument der Städtebauförderung könnte dazugehören.

Projekt-Visionen und Machbarkeitsstudien bringen voran

Gute Analysen der Leerstandssituation in der Ortsmitte sind Voraussetzung für konstruktives kommunales Handeln. Die Erfahrungen der Modellkommunen zeigen, dass eine frühzeitige Entwicklung von „Projekt-Visionen“ sich baldmöglichst anschließen sollte, um kommunale wie private Akteure zu

motivieren. Diese Projekt-Visionen bedürfen dann die Untersuchung ihrer Belastbarkeit, um sie ggf. weiter zu verfolgen, zu modifizieren oder zu verwerfen. Projekt-Visionen können sich aus unterschiedlichen Gründen als nicht oder erst später umsetzbar erweisen. Kommunen sind daher gut beraten, mehr als eine Projekt-Vision auf Machbarkeit zu prüfen, um möglichst verzögerungsfrei zur Umsetzung eines motivierenden Impulsprojektes zu gelangen. Allen Nachahmerkommunen sei empfohlen: Suchen Sie die Marktnischen bzw. starken lokalen Umsetzungsakteure und damit nach der ortsspezifischen Lösung!

Mut für nicht-bauliche Nachnutzung aufbringen

Viele Kommunen unterschätzen die Chancen, die sich durch nicht-bauliche 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 Freiraum kaum rechtfertigbar erscheinen lassen. Umgekehrt bietet aber die Marktlage in einem Teil der



Links: Akzeptanzbildung bei Bürgern und Anwohnern ist ein Ziel der Bürgerbeteiligung bei Ortsmittenprozessen

Unten: Saniertes Gasthaus mit Neuanlage eines Platzes auf einer Rückbaufläche in Freyung

Modellkommunen die Möglichkeit mit geringen Investitionen (teilweise auch durch Schenkung) an Grundstücke zu gelangen, die als Freiraum einen deutlichen Attraktivitätsgewinn ermöglichen. Entsprechende Ansätze lassen sich in Zukunft in Selbitz und in Mitwitz in Augenschein nehmen.

Zusammenarbeit mit Denkmalpflege einüben

Das besondere Profil vieler Ortsmitten bayerischer Städte und Gemeinden liegt in der Prägung durch historische Gebäude und Plätze. Ortsmittenentwicklung geht daher häufig einher mit der Suche nach baulichen und funktionalen Übersetzungen historischer Baukultur in die Gegenwart. Diese Suche mündet vielfach in Verhandlungen zwischen Kommune, Denkmalbehörde und Eigentümer. In mehreren Modellkommunen sind qualitätsvolle Ergebnisse dieser Verhandlungen zu besichtigen. Allerdings erweisen sich die objektbezogenen Verhandlungen als zeit- und ressourcenaufwändig.

Vor diesem Hintergrund gilt es zu beobachten, ob der noch in Bearbeitung befindliche Versuch in Röttingen, ein Neuordnungskonzept für die gesamte Ortsmitte mit dem Landesamt für

Denkmalschutz abzustimmen, für den Transfer auf andere Kommunen geeignet ist.

Qualität

Strukturelle Leerstände von Ortsmitten vermitteln den Eindruck von Niedergang und Verwahrlosung. Dieser Eindruck kann nicht durch bauliche Kompromisse behoben werden, sondern nur durch besondere Qualität. Das gilt in besonderem Maße für die Starter- bzw. Impulsprojekte. Sie müssen beim Ortsmittenbesucher den Eindruck hinterlassen: Hier ändert sich was!

Dies ist z. B. beim Stadtlauringer Marktplatz gelungen, wo die Platzgestal-

tung (vor „Ort schafft Mitte“) mit der Sanierung des Gebäudes Marktplatz 9 einschließlich Parkscheune einen „Aha“-Eindruck hinterlassen. Ähnlich in Freyung, wo die gelungene Wiederbelebung des Gasthauses Veicht mit Platzgestaltung einer Rückbaufläche den Qualitätsanspruch unterstreicht. Im gleichen Atemzug gilt es das Blaibacher Bürgerhaus zu erwähnen: Dessen ambitionierte Architektur zieht zahlreiche Architekturinteressierten an.

Die Schlussfolgerung aus „Ort schafft Mitte“ lautet daher: Baukultur spielt eine entscheidende Rolle bei der Belebung von Ortsmitten.



2.10 Welche Schlussfolgerungen legt Ort schafft Mitte nahe?

Viele Baustellen in den Modellkommunen belegen das Engagement der Modelkommunen: hier Umbau des Marktplatzes in Röttingen



Neuentwicklung von Finanzierungsinstrumenten erfolgreich – aber eine Frage bleibt

Eingangs wurden zwei Leitfragen im Hinblick auf Finanzierungsinstrumente sollte „Ort schafft Mitte“ gestellt:

Wie können Eigentumsübergänge in Richtung investitionsbereiter Eigentümer erleichtert werden?

Wie kann privates Kapital für Ortsmiten-Investitionen mobilisiert werden?

Der im Modellvorhaben erprobte kommunale Entwicklungsfonds stellt eine mögliche Antwort auf die erste Frage dar. Der Fonds hat den Kommunen in nachfrageschwachen Märkten die Möglichkeit eröffnet, aufwandsarm investitionsvorbereitende Arbeiten zu finanzieren, ausgewählte Leerstandsobjekte zwischen zu erwerben, ggf. zu sanieren und anschließend zu veräußern. Der Kommunale Entwicklungsfonds ist revolving angelegt, sodass Rückflüsse aus der Wiederveräußerung dem Fonds zufließen und damit den Kommunen für weitere Neuordnungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Im Hinblick auf Frage 2, wie investitionsberechtigtes privates Kapital mobilisiert werden kann, geben zahlreiche Modellkommunen eine Antwort. Leider

ist das vielversprechende Finanzierungsmodell FreyInvest GmbH bislang noch nicht zur Umsetzung gelangt. Als Schlüsselaspekte für privates Engagement in Ortsmitten strukturschwacher Räume haben sich Fragen der Renditeerwartungen und, damit eng verknüpft, der Risikobewertung erwiesen. Zum einen sollten Private für den nicht-monetären Ertrag ihrer Investitionen sensibilisiert werden, indem sie „Sinn stiftend“ zur baulichen Aufwertung des Ortskerns beitragen. Des Weiteren deutet sich an, dass eine stärkere Berücksichtigung langfristiger Vermarktungsrisiken in nachfragegeschwächten ländlichen Räumen bei der Ermittlung von Förderansätzen der Bund-Länder-Städtebauförderung Investitionshemmnisse reduzieren könnte. Insofern bleiben noch offene Fragen, die Thema einer Überprüfung der Nachhaltigkeit der „Ort schafft Mitte“-Ergebnisse in einigen Jahren sein könnten.

3. Motive



Nachfrageschwäche, wie sie in allen Modellkommunen entweder flächenhaft oder partiell festzustellen ist, erschwert es Eigentümern in ihre Gebäude zu investieren. Das Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ belegt aber, dass zukunftsfähige Lösungen für die Belebung der Ortsmitten vielfach von Akteuren abhängen, für die die Rendite nicht das einzige Motiv ihrer Investition darstellt. In den Modellkommunen konnten unterschiedlichste Akteure mobilisiert werden:

- Der mit der Gemeinde eng verbundene Bürger, der seine Heimatstadt durch Investitionen unterstützt.
- Das ortsansässige Großunternehmen, das seine Identifikation mit dem Standort durch Engagement in der Ortsmitte ausdrückt.
- Der Einzelhändler, der durch Aufwertung von Nachbargebäuden eine Stärkung der eigenen wirtschaftlichen Existenz sieht.
- Der Arzt, der in der Praxisverlagerung in die Ortsmitte eine Standortoptimierung für seinen Nachfolger sieht.
- Der weltbekannte Sänger, dessen Heimatverbundenheit ihn zum

nachhaltigen Engagement für einen Musik- und Konzertstandort treibt.

Diese Menschen sind Mutmacher für Ortsmittenprozesse und geben in dem folgenden Kapitel Auskunft über ihre Motive. Eine andere Sicht auf die Motive von Eigentümern eröffnet das Interview mit einem Steuer- und Wirtschaftsberater aus einer Modellkommune.



INTERVIEW MIT DER BEGLEITFORSCHUNG

Wer investiert sein Geld in Ortsmitten ländlicher Städte und Gemeinden?

Wir konnten beobachten: In peripher gelegenen Kommunen im ländlichen Raum ist das Leerstandsrisiko hoch und es ist ungemein schwierig, Private zu Investitionen in Ortsmitten zu motivieren. Aber auch in prosperierenden Räumen treten partiell Ortsmitten-Leerstände auf. Erfahrungsgemäß sind es nicht die „Renditemaximierer“, die in diesen Ortsmitten investieren. Geld nehmen diejenigen in die Hand, die mit der Gemeinde verbunden sind und einen Mehrwert für ihre Investition erkennen: der Einzelhändler, der seine Ortsmitte voranbringen will, der Arzt, der seinem Nachfolger eine zeitgemäße Praxis übergeben will; das Familienunternehmen, das an seinem Gründungsstandort hängt. Und selten auch einmal ein Architekt oder Künstler, der seine Heimatliebe als Ortsmittenbildner auslebt.

Was müssen Gemeinden tun, um Investoren für Ortsmitten zu gewinnen? Sie müssen mit gutem Beispiel vorangehen! Diese Weisheit leitet die Städtebauförderung seit ihrem Start 1971. Wenn die Kommune ihre gute Stube schön macht, ziehen Private hinter-

her. Aber bei ausgeprägter Nachfrageschwäche reicht das kommunale Vorbild nicht! Verwaltung und Politik sind gefordert, die Aufmerksamkeit auf die Ortsmitte zu lenken und darüber Menschen zu gewinnen, die zu Investitionen bereit sind. Mit einem Modellvorhaben wie „Ort schafft Mitte ist diese Aufmerksamkeit natürlich einfacher herzustellen. Aber wenn die Kommune ihre neue Rolle als Initiatorin, Motiva-



Klaus-Martin Hesse und Martin Karsten von FORUM Huebner, Karsten & Partner in Bremen haben die Modellkommunen von OrtschaftMitte drei Jahre lang wissenschaftlich begleitet. Sie waren und sind begeistert, welchen Ideenreichtum und welche Tatkraft ein solches Modellvorhaben in bayerischen Kommunen auslösen kann.

torin, Ideengeberin oder Moderatorin verinnerlicht, gelingt es vielfach, Geld von Privaten für die Ortsmitte zu mobilisieren.

Welche Rolle spielt die Städtebauförderung, um Ortsmitteninvestitionen zu unterstützen?

Die Städtebauförderung bewährt sich als erfolgreiches Instrument der Ortsmittenbildung: Sie unterstützt die Kommunen bei der Entwicklung zukunftsfähiger Konzepte und bei aufwändigen Managementaufgaben. Sie fördert die Vorbildfunktion der Kommunen und sie unterstützt Private bei ihren Investitionen, indem sie für unrentierliche Aufwendungen entschädigt. Für Räume mit ausgeprägter Nachfrageschwäche gibt es allerdings Weiterentwicklungspotenzial: Hier müssen die Kommunen in ihrer Rolle als Zwischenerwerber und Immobilienentwickler gestärkt werden, ggf. sind auch Berechnungsformen der Rentierlichkeit erforderlich, die die besonderen Marktrisiken berücksichtigen.

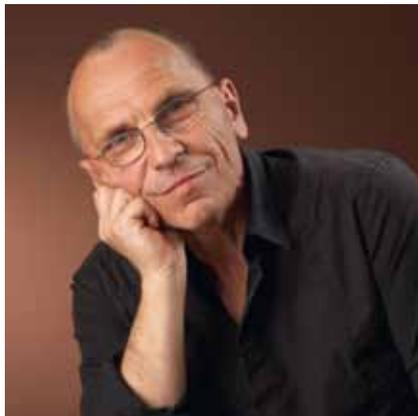


INTERVIEW MIT HEINZ LANG, BUCHHÄNDLER AUS FREYUNG

Sie sind Buchhändler aus Leidenschaft. Ihren ersten Buchladen in Freyung haben Sie 1986 eröffnet und 2011 haben Sie noch einmal einen Neuanfang gewagt – mitten im Freyunger Stadtzentrum, auf 200 qm Ladenfläche – mehr als doppelt so viel wie zuvor – und das im ersten Stock. Woher kommt ihr Glaube an das Zentrum? Um ganz ehrlich zu sein: Ich hatte mich ernsthaft mit dem Gedanken befasst, mich zur Ruhe zu setzen. Aber die Idee der Bummelmeile im Zentrum mit dem neuen StadtplatzCenter und dem Kino als Anker hat mich begeistert. Entscheidend für meinen Entschluss war neben dem Investor meines Hauses auch unser Bürgermeister. Beide haben die Vision des neuen, lebendigen Stadtzentrums mit viel Leidenschaft und Überzeugungskraft vermittelt. Wir haben hier in Freyung über alle Parteigrenzen hinweg eine positive Aufbruchstimmung, wie ich sie noch nie erlebt habe.

Im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ steht die Stadt Freyung für den Gedanken „Sinn stiftender Investitionen“ – also Investitionen von Privaten in die Entwicklung der Ortsmitte. Was bedeutet diese Vision konkret für Sie als Händler?

Die Investoren meines Gebäudes und auch die des StadtplatzCenter kommen alle von hier. Sie verbinden mit ihrem Engagement nicht nur Gewinnerwartungen, sondern vor allem auch die Hoffnung, etwas nachhaltig Positives für die Entwicklung der Heimatstadt zu schaffen. Man könnte auch sagen „Freude als Rendite“. Und uns Händler lässt man leben – die Mieten sind bezahlbar, weil die Investoren dauerhaft



Das Fachgeschäft mit Buchcafé von Heinz Lang hat seinen Standort im ersten Stock eines Gebäudes am Freyunger Stadtplatz, das mit dem Nachbargebäude und mit dem im Herbst 2013 eröffneten StadtplatzCenter verbunden ist. Besucher können dort von Geschäft zu Geschäft – und von Haus zu Haus – bummeln, ohne Umweg über die Straße. Bücher Lang hat in diesem Jahr die Auszeichnung „Leuchtturm des deutschen Buchhandels“ erhalten.

mit uns zusammenarbeiten möchten. So kann ich selber etwas dazu beitragen, dass meine Heimatstadt lebenswert bleibt!

Im älteren Gebäudebestand in den Ortsmitten werden häufig ungünstige Grundrisse und zu kleine Ladenflächen im Erdgeschoss als Hemmnis für Einzelhandels-Nachnutzungen genannt. Wie funktioniert die Idee, durch die Verbindung benachbarter Gebäude eine „neue Einkaufswelt“ zu schaffen? Wir haben jetzt das älteste Freyunger Gebäude mit dem neuesten verbunden. Von meinem Buchladen kommen Sie bei Schnee und Regen trockenen Fußes zum benachbarten Friseur, zur Parkgarage und zum neuen Cineplex-Kino. Und die Kunden nehmen das ganz bewusst wahr – wir profitieren alle von der Verbindung. So viel Frequenz könnten wir alleine nie erreichen!

Gründen in Schrobenhausen

Ort schafft Mitte .de

Wir suchen

innovative Geschäftsideen im Bereich Handel & Dienstleistung für die Schrobenhausener Innenstadt. Folgende Sortimente haben Priorität

• Antiquitäten	• Schuhe	• Ergänzung im Textilbereich
• Bastel- & Nähbedarf	• Sportartikel	• Ergänzungen Unterhaltungselektronik
• Drogerie & Parfümerie	• Lebensmittel	
	• Lederwaren	

Wir bieten

- Eine umfassende Existenzgründerberatung
- Zuschüsse zur Ladenmiete über zwei Jahre
- Einen Ansprechpartner vor Ort
- Hilfestellung beim Businessplans
- Coaching & Begleitung in der Anlaufphase



INTERVIEW MIT CHRISTIAN KRÖMER, STADTMARKETING SCHROBENHAUSEN EG

Einzelhändlern wird ja oftmals nachgesagt, „einzeln zu handeln“, also wenig Interesse an einer Zusammenarbeit mit anderen Betrieben zu haben.

Sie haben sich in der SMS sogar für eine Gründer-Initiative starkgemacht – schaffen Sie sich damit nicht zusätzliche Konkurrenz?

Die Konkurrenz-Frage ist für uns natürlich von Anfang an zentral gewesen. Wir haben deshalb eine Sortimentsliste für die Altstadt erstellt und konnten unsere Gründersuche gezielt auf die Bereiche konzentrieren, in denen wir Lücken festgestellt haben.

In unseren Gründeraufrufen haben wir die Sortimente, die wir wieder ansiedeln wollten, ausdrücklich benannt – z.B. Bastel- & Nähbedarf, Schuhe und Sportartikel. Geschäftsideen, die schon in der Altstadt vertreten waren, hätten wir nicht unterstützt.

Unsere Strategie besteht ja darin, die Attraktivität des Standorts Innenstadt insgesamt zu verbessern – und das funktioniert am besten mit einem hochwertigen und breit gefächerten Sortiment.

Wie bewerten Ihre Händlerkollegen das Modellprojekt, gab es auch kritische Stimmen?

Ja, durchaus; die Sorgen der ansässigen Händler hatten wir anfangs unterschätzt. Einige Unternehmer waren verunsichert, teilweise wurde auch offene Kritik geäußert. Wir haben daraufhin eine Informationsveranstaltung organisiert, in der wir unser Konzept erläutern konnten.

Wir haben gemerkt, dass Transparenz das oberste Gebot ist, und dass wir unsere Mitglieder „mitnehmen“ müssen.



Christian Krömer ist Mitinhaber eines Familienunternehmens, das – von Schrobenhausen ausgehend – mittlerweile 15 Spielwaren-Fachgeschäfte in ganz Bayern betreibt, und Vorstandsmitglied der Stadtmaking Schrobenhausen eG (SMS). Die SMS hat das Vorhaben „Gründerzentrum Handel und Dienstleistungen“ für die Stadt Schrobenhausen federführend koordiniert.

Dass die Stadt parallel ein Geschäftsflächenprogramm aufgelegt hat, von dem auch die bestehenden Betriebe profitieren können, hat ebenfalls zur Beruhigung beigetragen.

Hat sich mit dem Modellprojekt die Position der SMS als Akteur der Altstadtentwicklung gewandelt?

Das ist ohne Zweifel der Fall. Ohne „Ort schafft Mitte“ stünde die SMS nicht da, wo sie heute steht. Wir bringen uns heute ganz aktiv in die strategische Weiterentwicklung des Standorts Innenstadt ein, werden als erste Ansprechpartner in alle wichtigen Fragestellungen eingebunden.

Mit der Verwaltung und der Politik hat sich eine sehr vertrauensvolle Zusammenarbeit entwickelt. Immobilieneigentümer treten immer häufiger von sich aus an uns heran, um Kontakt zu potenziellen Gründern aufzunehmen. Diese neue Rolle der SMS ist für alle ein Gewinn!



INTERVIEW MIT DR. MATTHIAS RUDOLPH, ALLGEMEINARZT AUS MITWITZ

Sie sind der Traum eines Bürgermeisters einer kleinen Kommune im ländlichen Raum, denn sie haben sich dazu entschlossen, gemeinsam mit Ihrem Sohn den Standort ihrer Hausarzt-Praxis langfristig zu sichern.

Welche Beweggründe waren für Sie von Bedeutung und welche Argumente waren ausschlaggebend für den Standort Ortsmitte?

Wir fühlen uns eng mit unserem Heimatort verbunden – das war sicher die wichtigste Voraussetzung für die Entscheidung, hier in eine neue Praxis zu investieren. Die ärztliche Versorgung langfristig gewährleisten zu können, ist für eine Kommune wie Mitwitz ungemein wichtig.

Anlass für die Veränderung war aber zunächst einmal, dass es in unserer derzeitigen Gemeinschaftspraxis zu eng geworden ist. Wir haben uns dann bewusst dafür entschieden, einen neuen Standort im Ortskern zu suchen – einmal wegen der guten Erreichbarkeit und wegen des lebendigen Umfelds aber auch um einen Beitrag zum Erhalt des Ortskerns zu leisten.

Das Konzept von „Ort schafft Mitte“ kam uns daher sehr entgegen. Uns brauchte man nicht zu überzeugen!

Können Sie sich vorstellen, dass Sie mit Ihrer Investition andere Private ermutigen, sich ebenfalls in der Ortsmitte zu engagieren?

Was wir auf jeden Fall schon jetzt registrieren ist Interesse und Neugier der Mitwitzer. Eine gewisse Skepsis ist aber auch zu spüren, ob es denn überhaupt etwas wird, mit diesem



Dr. Matthias Rudolph betreibt seit 32 Jahren eine hausärztliche Praxis in Mitwitz. Anfang 2014 sollen die Bauarbeiten für die neue Gemeinschaftspraxis beginnen, die in einer alten Scheune unmittelbar in der Ortsmitte entsteht. Mit im Boot ist auch der Sohn von Herrn Dr. Rudolph, der mittelfristig die Praxis übernehmen wird. Im Obergeschoss des Gebäudes werden eine psychotherapeutische und eine logopädische Praxis eröffnen. Das seit langem leerstehende ehemalige Hauptgebäude soll künftig durch einen Gastronomiebetrieb ebenfalls neues Leben in die Ortsmitte bringen.

Bauvorhaben, über das schon so lange diskutiert wird. Aber ich bin fest davon überzeugt, dass es einen Impuls für die Ortsmitte gibt, wenn die Arbeiten beginnen und die ersten Bagger anrollen!

Ihrer Entscheidung sind aufwendige Abstimmungen mit dem Markt Mitwitz und mit den benachbarten Grundstückseigentümern vorausgegangen. Dabei sind Sie vom Mitwitzer Stadtumbaumanagement unterstützt worden. Kann externe Moderation Ortsmittelinvestitionen fördern?

Die Unterstützung war auf jeden Fall positiv. Das Vorhaben war und ist sehr anspruchsvoll und es gibt unzählige Anpassungs- und Abstimmungsbedarfe. Da war es ungemein hilfreich, durch professionelle, neutrale und vor allem auch sehr geduldige Moderatoren unterstützt zu werden.



INTERVIEW MIT PROF. THOMAS BAUER, BARITON AUS DEGGENDORF

Sie treten in den europäischen Musik-Metropolen auf und arbeiten mit international renommierten Orchestern und Dirigenten zusammen. Und jetzt haben Sie sich dazu entschlossen, sich in der 2000-Seelen-Gemeinde Blaibach im Bayerwald niederzulassen und dort ein Konzerthaus zu betreiben. Wie passt das zusammen?

Heimat spielt für mich eine große Rolle. Seit ich den Bayerischen Wald vor 30 Jahren verlassen habe hat sich die Region enorm gewandelt. Jetzt möchte ich selber etwas zur Entwicklung beitragen. Wohlstand, Bildung, Infrastruktur – all das gibt es auch in der ländlichen Peripherie – aber jetzt muss die Kunst nachziehen. Es ist für mich vor allem ein gesellschaftliches Projekt, ein ideeller Ansatz. Als Künstler investiere ich in Kunst!

Warum haben Sie sich gerade für Blaibach als Standort entschlossen? War der Komplettleerstand der Ortsmitte für Sie nicht abschreckend?

Mich hat zuallererst das leerstehende Waldlerhaus aus dem 16. Jahrhundert fasziniert. Das Haus befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Aber es gibt eine dreißig Jahre alte Ansichtskarte, auf der das Waldlerhaus abgebildet

ist – damals hat der Ort noch damit geworben. Es ist ein Glücksfall, dass das Gebäude nicht schon längst abgebrochen worden ist, es dürfte heute eines der ältesten Holzhäuser im Bayerwald sein. Ich habe das Haus gekauft und möchte es wieder zu einem Schmuckstück machen. Besonders spannend ist die unmittelbare Nachbarschaft zum modernen Kultur- und Konzerthaus: Tradition und Innovation.



Prof. Thomas E. Bauer ist einer der international gefragtesten deutschen Baritone. Er ist im Bayerischen Wald aufgewachsen und hat seine erste musikalische Ausbildung bei den Regensburger Domspatzen erhalten. 2007 gründete Bauer das „Kulturwald-Festival“. Zum Zeitpunkt des Interviews weilte Bauer zu Auftritten in Dijon (Frankreich) – um am Folgetag zum ersten Spatenstich für das Kultur- und Konzerthaus nach Blaibach zu reisen.

Das Konzerthaus wird sich wie schon das benachbarte, im Frühjahr eröffnete Bürgerhaus, durch eine für eine ländliche Gemeinde ungewöhnliche, mutige Architektur auszeichnen. Braucht eine Vision auch eine besondere Architektursprache?

Es geht hier um Exzellenz, und die muss sich materialisieren, sie braucht Sichtbarkeit. Das Kultur- und Konzerthaus ist eine zu Stein gewordene ästhetische Idee. Überregionale Magazine berichten über die Blaibacher Projekte – das wäre undenkbar ohne die Architektur.

Welche Reaktionen erfahren Sie, wenn Sie heute mit Blaibacher Bürgern sprechen, identifizieren sie sich schon mit Ihrem Vorhaben?

Kultur braucht Zeit: Nicht alle Blaibacher waren sofort begeistert – aber jeder, dem wir das Konzept in Ruhe erklärt haben, hat am Ende gesagt „Das ist eine gute Sache“. Es gibt international viele ähnlich gelagerte bauliche Projekte, die zuerst als Fremdkörper empfunden werden – und später nicht mehr wegzudenken sind, an denen sich Identifikation festmacht. Ich bin überzeugt, dass die Blaibacher stolz auf das Konzerthaus sein werden.



INTERVIEW MIT SIMONE REITER, ZOTT SE & CO. KG AUS MERTINGEN

Zott ist als eine der größten deutschen Molkereien seit langem auf einen überregionalen Markt ausgerichtet. Welche Bedeutung hat ihr Stammsitz in der Mertinger Ortsmitte heute noch für Ihr Unternehmen?

Der Stammsitz hat zweifellos einen hohen emotionalen Wert für Zott. Von hier aus hat 1926 die Entwicklung der Landmolkerei ihren Ursprung ausgenommen. Meine Familie hat noch im Molkereigebäude gewohnt, so dass das familiäre Leben und das Unternehmen immer eng verbunden waren. Wir sind bis heute ein Familienunternehmen, und die Heimatverbundenheit mit der Gemeinde, mit der Region, den hiesigen Landwirten und natürlich mit unseren Mitarbeitern ist ein elementarer Bestandteil unserer Unternehmensphilosophie.

Was hat sie dazu bewegt, sich beim Neubau für ihre Verwaltung für den Standort in der Ortsmitte zu entscheiden – und gegen das Gewerbegebiet am Mertinger Ortsrand?

Es geht um gelebte Werte. Mit unserem Werk II haben wir seit 1989 einen neuen, modernen Produktionsstandort am Ortsrand Mertingens. Von unserem innerörtlichen Areal wollten wir uns

aber nicht trennen, schließlich sind wir verwurzelt in Mertingen und diese Verbundenheit ist uns wichtig. Ein Verwaltungsbau im Ort ist darum eine schlüssige Lösung: Einerseits findet sich für die alte Substanz eine neue Nutzung. Andererseits verwirklichen wir so unsere Idee eines offenen und in die Gemeinde integrierten Standorts auch auf lange Sicht. Denn ein Verwaltungsbau

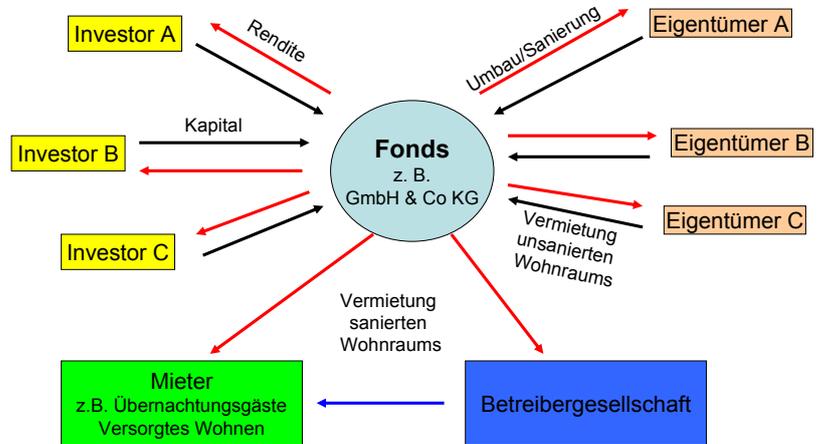


Simone Reiter ist Enkelin des Firmengründers, Architektin und seit 2012 Mitglied des Verwaltungsrats der Zott SE & Co. KG. Das Unternehmen ist 1926 im schwäbischen Mertingen gegründet worden und heute als eine der größten deutschen Molkereien auf den internationalen Märkten vertreten. Die Zentrale und etwa 1.050 Arbeitsplätze befinden sich weiterhin in Mertingen. Auf dem Stammgelände in der Mertinger Ortsmitte wird Zott ab 2014 den neuen Verwaltungssitz der Gesellschaft errichten.

bringt jeden Tag Mitarbeiter, Kunden und Besucher in die Ortsmitte. Das belebt wiederum die Gemeinde. Wir sind überzeugt, dass unsere Mitarbeiter die Vorteile der zentralen Lage genauso positiv sehen werden.

In wieweit hat der Mertinger Ortsmittenprozess Ihre Standortentscheidung beeinflusst?

„Ort schafft Mitte“ hat den Stein ins Rollen gebracht! Bürgermeister Löhner hat uns frühzeitig eingebunden und sich nachdrücklich nach unseren Planungen für das Areal erkundigt. Weil wir der Entwicklung nicht im Wege stehen wollten und uns die Mitwirkung bei diesem ambitionierten Prozess reizte haben wir die Thematik auf unsere Agenda genommen. In der Machbarkeitsstudie wurde dann deutlich, welches Potenzial das Vorhaben hat – für Zott wie auch für die Gemeinde.



INTERVIEW MIT GERALD WEINRICH, STEUER- UND WIRTSCHAFTSBERATER AUS KEMNATH

Wie kann ein Steuer- und Wirtschaftsberater einen Ortsmittlenprozess unterstützen?

Ich habe die Erfahrung gemacht, dass es sich gerade in kleineren Kommunen anbietet, einen Steuer- und Wirtschaftsberater einzubinden. Der Vorteil liegt vor allem in der Neutralität und Kompetenz: Die Berater sind in der Regel allseits akzeptiert und haben einen guten Zugang zu vielen Eigentümern. Bei finanziellen Fragestellungen im Zusammenhang mit Immobilien kommt es letztlich darauf an, sich in die Situation des konkreten Eigentümers zu versetzen und individuell argumentieren zu können – genau hier liegt unsere Stärke.

Sie haben Immobilien-Eigentümern in der Kemnather Altstadt beraten und ihnen erläutert, wie sie von Investitionen in die Bausubstanz profitieren können. Welche Reaktionen haben Sie erfahren? Nach welcher Logik entscheiden private Eigentümer in Ortsmittlen?

In der Regel sind familiäre Gründe ausschlaggebend wenn Investitionen in die Gebäude ausbleiben. Typisch ist der Fall, dass sich im Erdgeschoss eine leerstehende Gewerbeeinheit befindet und die älteren Eigentümer im Oberge-

schoss wohnen. Diese scheuen Investitionen weil sie sich mit einer Sanierungsüberfordert fühlen und die Rentabilität in Frage stellen. Außerdem wird oft der richtige Zeitpunkt für die Übergabe an die nächste Generation verpasst – und wenn es mehrere Erben gibt, wird selten eine klare Regelung getroffen. Aber selbst wenn die jüngere Generation entscheiden kann, möchte diese ihren Eltern oft keinen größeren Umbau zumuten. Entgangene Einnahmen werden als verschmerzbar wahrgenommen.



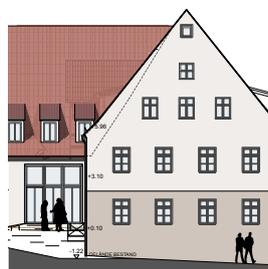
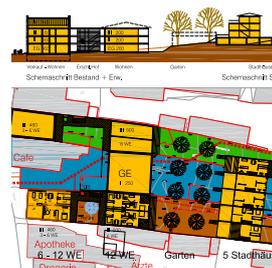
Gerald Weinrich ist Geschäftsführer der C.P.A. Dr. Mehnert, Weinrich & Eschenbacher Steuerberatungsgesellschaft mbH & Co.KG und hat den dortigen „Ort schafft Mitte“-Prozess intensiv begleitet.

Gibt es denn überhaupt Argumente und Instrumente, mit denen der Investitionsstau in den Ortsmittlen aufgebrochen werden kann? Welche Anregungen für die Weiterentwicklung der Städtebauförderung können Sie aus Ihren Erfahrungen ableiten?

Es gibt eine Reihe von finanziellen Anreizen, die den Eigentümern vielfach nicht präsent sind – von steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei Baudenkmalern und in Sanierungsgebieten, über kommunale Programme, Zuschüsse zu energetischen Maßnahmen bis hin zu Mitteln der Städtebauförderung. Das wichtigste Argument ist meines Erachtens aber, dass das Nichtstun erheblichen Schaden zur Folge hat: Investitionsstau reduziert den Gebäudewert gerade in strukturschwachen Gegenden massiv, das kann ich an konkreten Beispielen eindrucksvoll belegen. Mein Resümee ist: Wir müssen Visionen für die Ortsmitte schaffen und die Eigentümer durch qualifizierte Beratungsangebote unterstützen. Aber auch eine weiterentwickelte Städtebauförderung mit flexibleren Rentierlichkeitsberechnungen und einer stärkeren Berücksichtigung regionaler Leerstandsrisiken wäre hilfreich, um z.B. neue öffentlich-private Organisationsformen zu erleichtern.

4. Erfolge

Die Ergebnisse in allen 10 Modellvorhaben sind vielfältig. Sie reichen von neuartigen Analysemethoden über innovative Kooperationsformen und Konzepte bis zu vielfältigen Impulsprojekten. Diese Impulsprojekte spiegeln die Unterschiedlichkeit von Ausgangslagen und Strategien wider. Sie heißen: Bürgerhaus, altersgerechte Wohngebäude, versorgtes Wohnen, Unternehmenszentrale, Arztpraxis, Spielscheune, Gründerinitiative, Park, Bio-Supermarkt, Kulturzentrum und Apotheke. Auf jeweils vier Seiten werden die Konzepte und Projekte der zehn Modellvorhaben im folgenden Kapitel dokumentiert und die Maßnahmen mit Fotos und Karten veranschaulicht.



Eindrücke der Maßnahmen in der Ortsmitte der 12 an „Ort schafft Mitte“ beteiligten Modellkommunen

„EINE GUTE KOMMUNIKATION IST WICHTIG, UM DIE BÜRGER
BEI MUTIGEN ORTSMITTENLÖSUNGEN ‚MITZUNEHMEN‘.“

Ludwig Baumgartner
Bürgermeister der Gemeinde Blaubach (Oberpfalz), 1.980 Einwohner

Blaubach wird gefördert im Bund-Länderprogramm der Städtebauförderung „Stadtumbau“

Das zum Bürgerhaus der Gemeinde Blaubach umgebaute und sanierte ehemalige „Blaue Haus“ wurde im Mai 2013 eingeweiht





Links: Planungsvisualisierung der neuen Ortsmitte mit Bürgerhaus und Kultur- und Konzerthaus

Unten: Darstellung der Leerstandssituation in der Blaibacher Ortsmitte zum Start des Modellvorhabens (rot = Leerstand, gelb = Nutzungsdefizite)

Herausforderungen

Die Gemeinde Blaibach ist ein im Vorderen Bayerischen Wald gelegener staatlich anerkannter Erholungsort. Blaibach ist durch Wohnnutzung, Landwirtschaft und Fremdenverkehr geprägt und besitzt gemessen an der Einwohnerzahl den mit Abstand geringsten Besatz an Arbeitsplätzen aller Modellkommunen. Blaibach hat in den zurückliegenden zehn Jahren einen leichten Einwohnerrückgang erlebt, wobei das Zentrum des Dorfes in weit überdurchschnittlichem Maße von negativen Entwicklungen betroffen gewesen ist. Zum Start des Modellvorhabens war der historische Ortskern fast vollständig ungenutzt und ließ erheblichen Sanierungsbedarf erkennen. Gerade vor dem Hintergrund der hohen Bedeutung des Fremdenverkehrs und zuletzt stark rückläufiger

Übernachtungszahlen waren die negativen Ausstrahlungseffekte von Leerstand und Verfall in der Dorfmitte problematisch. In der ursprünglichen Projektkonzeption „ZentrumsGründer Blaibach“ wurde in der geballten Leerstandssituation im Ortszentrum das Entwicklungspotenzial einer „Pionierzone“ identifiziert: An diesem identifikationsstiftenden Ort sollte ein Neuanfang erreicht werden, der neue Nutzungsperspektiven schafft, gleichzeitig durch die intensive Einbindung der Bürger aber auch ein neues Gemeinschaftsgefühl und kreative Impulse für die Gemeindeentwicklung auslöst.

Profil und Handlungsansätze

Kerngedanke des Blaibacher Ansatzes ist es, den Totalleerstand als Chance für eine Neupositionierung der Ortsmitte zu nutzen. Die Verwurzelung der Bewohner mit ihrem Heimatort sollte für einen Kreativitätsprozess genutzt, aber auch gesellschaftliches und finanzielles Engagement zur Revitalisierung der Bausubstanz in der Ortsmitte bewirken. Dieser Kreativprozess hat die Aufmerksamkeit eines international bekannten Baritons auf Blaibach gelenkt, der sich mittlerweile entschlossen hat, seinen Lebens- und Arbeitsschwerpunkt zur

Realisierung eines visionären Musik- und Konzertvorhabens nach Blaibach zu verlegen. 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 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 im Herbst 2013

In der ersten Phase des „Ort schafft Mitte“-Prozesses in Blaibach kristallisierte sich heraus, dass das beabsichtigte Geschäftsmodell einer GmbH & Co. KG zur Bündelung des finanziellen Engagements der Blaibacher Bürger nicht zur Anwendung kommen würde, weil sich die von den Initiatoren erhoffte direkte Förderung mit Städtebaufördermitteln als nicht umsetzbar erwies. Dennoch hat der konstruktive Planungs- und Kreativitätsprozess un-





Außenansicht des „Blauen Hauses“ vor dem Umbau



Das neue Bürgerhaus während der Baumaßnahmen

ter Einbeziehung der Blaibacher Bevölkerung wesentliche Anstöße für die Ortsmittinentwicklung der Bayerwald-Gemeinde bewirkt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist die Idee zum ersten Blaibacher Impulsprojekt entstanden: Viele Jahre hatte das leerstehende und baufällige sog. „Blaue Haus“ die städtebauliche Situation im Ortszentrum negativ geprägt. Im Mai 2013 konnte die Modellkommune den Sitz der Gemeindeverwaltung in das zentral gelegene, grundlegend sanierte und erweiterte Gebäude verlegen, das durch seine moderne Architektur – das Gebäude wurde mit einem Mantel aus hellem Glasbeton versehen, die puristische Innengestaltung ist durch Beton, Holz und Glas geprägt – weit über Blaibach hinaus Beachtung findet.

In direkter Nachbarschaft zum Bürgerhaus nutzt die Gemeinde das Potenzial des Leerstandes für weitere spektakuläre städtebauliche Neuentwicklungen mit Initialwirkung: Zum einen ergibt sich durch den Rückbau des sog. Bäckerhauses die Chance, einen attraktiven zentralen Dorfplatz zu schaffen. Des Weiteren ist inzwischen der Entschluss gefasst worden, angrenzend an den Dorfplatz ein Kultur- und Konzerthaus zu schaffen, das sich ebenfalls durch

eine einzigartige Architektur auszeichnet und dauerhaft hochrangige Künstler und mit ihnen neue Besucherströme nach Blaibach lenken soll. Als Trägerin des Vorhabens, Eigentümerin und Betreiberin des Kultur- und Konzerthauses wird die Gemeinde Blaibach auftreten, die einen langfristigen Mietvertrag mit der Konzerthaus gGmbH des Bariton Thomas E. Bauer abschließt. Für die Finanzierung des Vorhabens werden neben der Städtebauförderung auch Fördermittel des Kulturfonds Bayern in Anspruch genommen. Die Gemeinde erhält auf diese Weise ein neues Kulturzentrum mit überregionaler Ausstrahlung, für das sie auch weitreichende eigene Nutzungsmöglichkeit vertraglich absichert. Das Haus soll im Herbst 2014 seinen Betrieb aufnehmen.

Die vom Gemeinderat geschlossenen unterstützten Pläne für das Konzerthaus haben in Blaibach die Diskussion um die Entwicklung der Ortsmitte erneut angefacht, u. a. aufgrund des für eine kleine Gemeinde beachtlichen Investitionsvolumens. Es wurde ein Bürgerbegehren initiiert, das allerdings nach kontroverser Diskussion wieder zurückgezogen wurde. Gleichzeitig hat sich ein regionaler Förderverein konstituiert, der das Vorhaben ideell und finanziell

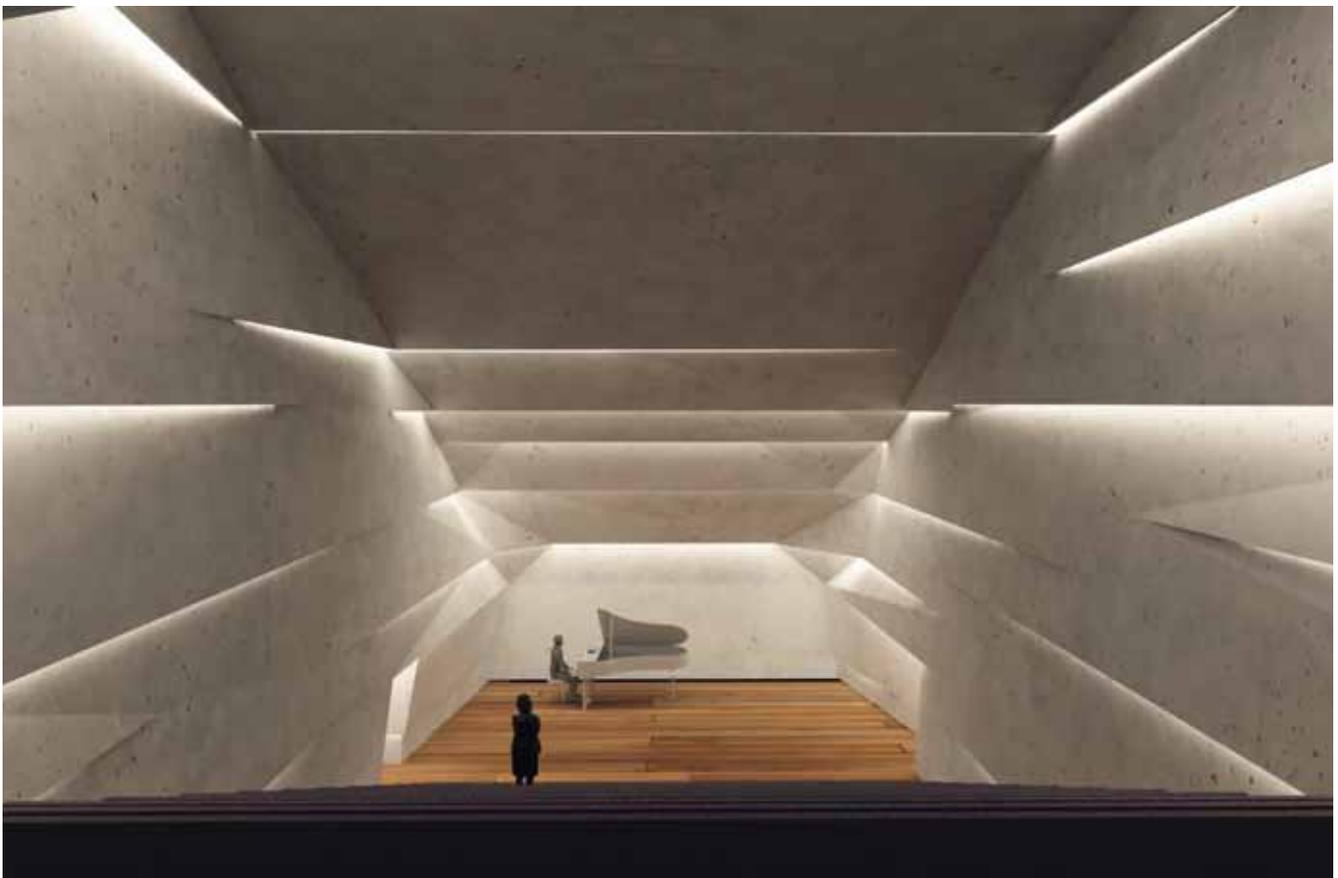
unterstützt. Einbezogen in die Konzerthaus-Konzeption wird das benachbarte, denkmalgeschützte sog. Waldlerhaus aus dem 16. Jahrhundert. Das Haus wurde vom Initiator des Konzerthaus-Vorhabens erworben. Er wird das Gebäude in den kommenden Monaten umfassend sanieren und anschließend seinen Wohnsitz und das Büro des „Kulturwald-Festivals“ nach Blaibach verlegen.

Bereits im Jahr 2010 konnte ein Blaibacher Bürger im Zuge des Ortsmittenprozesses zum Erwerb des sog. Kramerhauses motiviert werden. Nach erfolgreicher Sanierung ohne Städtebauförderungsmittel trägt das Objekt durch die Nutzung als Museum in privater Organisation gleichfalls zum Attraktivitätsgewinn der Ortsmitte bei.

Die Blaibacher Erfahrungen zeigen die Potenziale kreativer, beteiligungsorientierter und ergebnisoffener Ortsmittenprozesse auch für kleine Gemeinden in strukturschwachen Räumen auf. Dass es in drei Jahren gelingen würde, einen umfassenden, vielschichtigen Erneuerungsprozess des Ortskerns zu initiieren und die Idee einer „Pionierzone“ mit Leben zu füllen, war zum Start von „Ort schafft Mitte“ nicht absehbar.



Planungsvisualisierung der neuen Ortsmitte mit Kultur- und Konzerthaus



Visualisierung der Innenansicht des Kultur- und Konzerthauses

„VIELE BEISPIELE IN FREYUNG ZEUGEN MITTLERWEILE DAVON, DASS
IMMER MEHR PRIVATE IHR GELD ‚SINN STIFTEND‘ IN DIE
AUFWERTUNG DER STADTMITTE INVESTIEREN, ANSTATT ES AUF DEN
INTERNATIONALEN FINANZMÄRKTEN ZU RISKIEREN.“

Dr. Olaf Heinrich
Bürgermeister der Stadt Freyung (Niederbayern), 6.973 Einwohner

Freyung wird gefördert im Bund-Länderprogramm der Städtebauförderung „Stadtumbau“

Oben links: Bau einer Seniorenwohnanlage auf der ehemaligen Brachfläche „Campus“

Oben rechts: Das neue Stadtplatz-Center im Zentrum Freyungs

Unten: Lage der Impulsprojekte in Freyung





Siegerbeitrag des Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Innenstadtnahes Wohnen 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 war durch erhebliche funktionale und städtebauliche Schwächen gekennzeichnet. Beträchtlicher Leerstand (vor allem von Wohnungen in den Obergeschossen) und eine zunehmende Zahl verfallender Gebäude waren sichtbare Kennzeichen der Problemlagen im Wohn- und Gewerbebereich.

Freyung hat nach der Jahrtausendwende erhebliche Einwohnerverluste erlebt. Nachdem sich Einzelhandels- und Wohnentwicklungen lange Zeit vorwiegend außerhalb des Zentrums vollzogen haben, steuert die Stadt auf Grundlage eines Stadtratsbeschlusses aus dem Jahr 2007 gezielt um und entwickelt Strategien, Maßnahmen und

Projekte, die darauf abzielen, die Potenziale des Stadtkerns zu aktivieren und neue Bewohner und Investoren anzuziehen. Erfolge dieses Politikwechsels sind inzwischen vielerorts im Stadtbild zu erkennen und haben, begünstigt durch eine stabile ökonomische und inzwischen auch demografische Entwicklung der Stadt, eine bemerkenswerte Aufbruchstimmung in Freyung bewirkt.

Profil und Handlungsansätze

Der Leitgedanke der Projektkonzeption Freyungs im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ besteht darin, neue Wege zu gehen um Impulse für private Investitionen im Zentrum zu generieren, die die Attraktivität des Stadtkerns schrittweise steigern und den identifikationsstiftenden Charakter des Zentrums sichern. Lokale Wirtschaftskreisläufe sollen gestärkt und das öffentliche Bewusstsein für eine neue städtebauliche Qualitätsorientierung geschärft werden.

Diese Vision drückt sich auch in dem ursprünglichen Pilotprojekt „FreYInvest“ aus: Eine seitens der Stadt initiierte, lokal verankerte Beteiligungsgesellschaft (FreYInvest GmbH) sollte private Investoren zusammenführen, denen es in Zeiten globalisierter Finanz- und

Immobilienmärkte nicht in erster Linie um eine Renditemaximierung geht, sondern die vielmehr bewusst „Sinn stiftend“ in die Aufwertung und Stabilisierung der Heimatstadt investieren möchten. Die GmbH sollte leerstehende bzw. sanierungsbedürftige Gebäude im historischen Zentrum erwerben, sanieren und wieder einer Nutzung zuführen.

Des Weiteren werden im Rahmen des Modellvorhabens mehrere innerstädtische Impulsprojekte bearbeitet, die darauf abzielen, attraktive Potenzialflächen am Rande des Stadtzentrums zu aktivieren und damit die Innenentwicklung der Stadt zu verstetigen.

Viele der umgesetzten oder projektierten Vorhaben in Freyung basieren auf der Überlegung, Entwicklungspotenziale durch die Zusammenfassung bzw. Neuordnung von Grundstücken zu erschließen. Die Stadt hat bei diesen Ansätzen eine zentrale, vermittelnde Rolle eingenommen.

Inzwischen hat der von der Kommune initiierte Stadtmittenprozess eine beachtliche Eigendynamik entwickelt und viele mutige private Investitionen hervorgebracht sowie überregionale Aufmerksamkeit von Fachöffentlichkeit und Presse auf Freyung gelenkt.



Saniertes Gasthaus am Stadtplatz

Stand des Vorhabens im Herbst 2013

Die Arbeiten in der ersten Umsetzungsphase des Modellvorhabens konzentrierten sich auf die Erarbeitung eines auf dem ISEK von 2007 aufsetzenden städtebaulichen Rahmenplans für die Innenstadt, der zum Jahresende 2012 vorgelegt worden ist. Das Entwicklungskonzept ist als Mikropotenzialstudie angelegt und zeigt in sehr kleinteiliger räumlicher Auflösung Entwicklungspotenziale und -schwerpunkte für öffentliche und private Flächen und Gebäude in der Innenstadt auf. Zudem wurden Ideen und zukünftige Nutzungsoptionen für einzelne Gebäude in Workshops mit Eigentümern und Bürgern entwickelt. Die städtebaulichen Zielsetzungen sollen in einem Bebauungsplan verankert werden.

Parallel wurden die Vorbereitungen für das ursprüngliche Impulsprojekt der Stadt – der Initiierung einer privaten Investitionsgesellschaft FreYinvest GmbH, die das Kapital investitionsbereiter Privatpersonen bündelt, leerstehende oder untergenutzte Immobilien erwirbt und sie anschließend in enger Kooperation mit der Stadt entwickelt – vorangetrieben. Die Planungen sehen vor, durch die FreYinvest ein zentral

gelegenes Areal (Stadtplatz 5-9) neu zu entwickeln und nachzuverdichten. Der bestehende Wohnungsbestand mit Gewerbeeinheit im vorderen Bereich zur Hauptverkehrsstraße soll saniert und für Wohnprojekte im Alter umgenutzt werden. Im rückwärtigen Bereich ist eine Parkscheune vorgesehen. Potenzielle FreYInvest-Teilhaber für die Finanzierung des Vorhabens stehen seit längerem bereit, weil jedoch die Verhandlungen mit den Eigentümern der Immobilien für das Impulsprojekt Stadtplatz 5-9 stocken, konnte das Vorhaben bisher nicht in die Umsetzung gehen. Erfreuliche Fortschritte sind dagegen bei den beiden angesprochenen innerstädtischen Potenzialflächen zu verzeichnen. Auf der „Brachfläche Froschau“ am südöstlichen Rand der Kernstadt soll gemeinsam mit privaten Investoren eine Mehrgenerationen-Wohnanlage, die neben dem betreuten Wohnen auch Wohnangebote für junge Familien integriert, mit angrenzendem Bürgerpark entwickelt werden. Die Planungen setzen auf einem vorgeschalteten Ideen- und Realisierungswettbewerb auf. Baubeginn ist für 2014 vorgesehen.

Unerwartet rasch haben sich in der zweiten Hälfte von „Ort schafft Mitte“

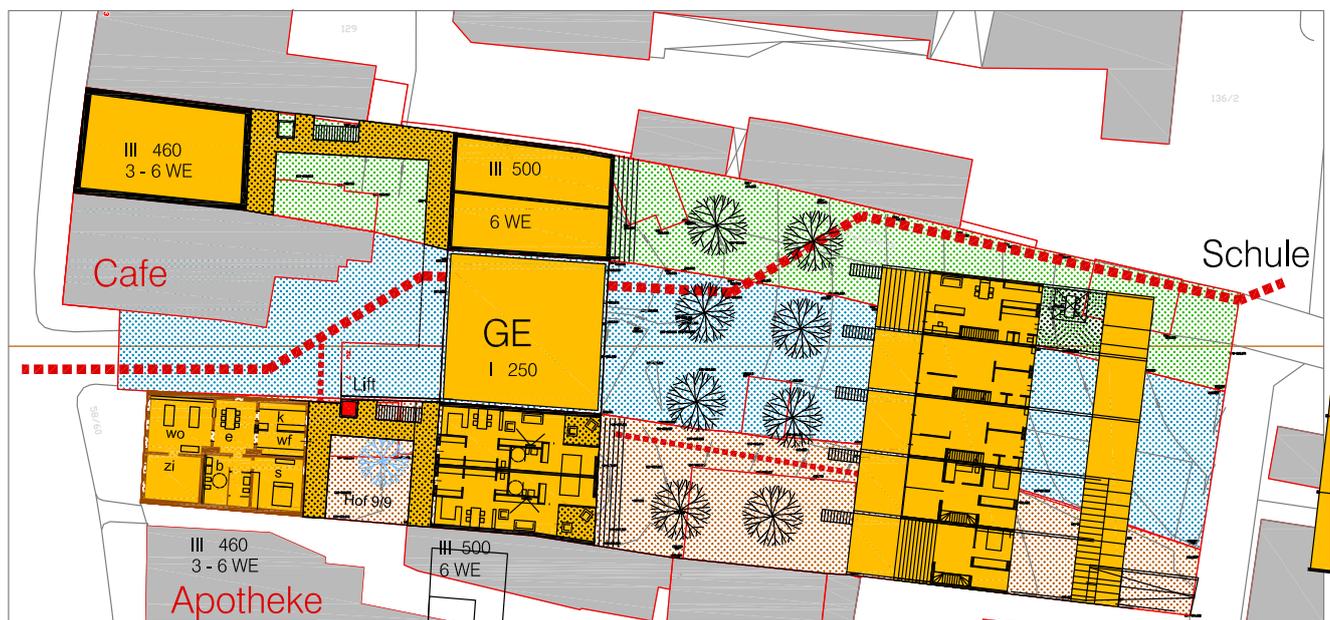
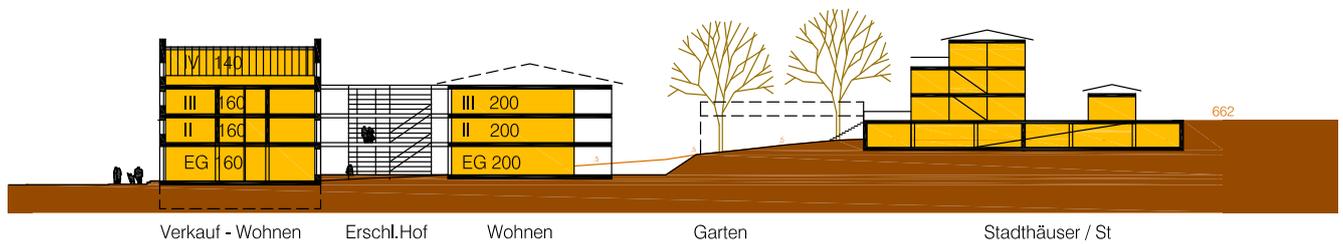
die Entwicklungen im Hinblick auf die Potenzialfläche „Campus“ vollzogen: Das Areal konnte mittlerweile an einen Pflegeheimbetreiber aus der Region veräußert werden und wird auf der Grundlage eines ansprechenden architektonischen Konzepts bebaut. Die Fertigstellung und Eröffnung der Anlage ist im November 2013 erfolgt.

Die Aufbruchstimmung im Freyunger Stadtmittelpunktprozess und die Unterstützung der Städtebauförderung hat eine Reihe weiterer, bemerkenswerter privater Investitionen im historischen Zentrum nach sich gezogen, die die Attraktivität des Stadtzentrums nachhaltig stärken. Ein für eine Stadt der Größe Freyungs deutschlandweit außergewöhnliches Vorhaben ist der Neubau des StadtplatzCenters mit integriertem Multiplex-Kino und einer zentralen Tiefgarage mit 140 Stellplätzen. Das StadtplatzCenter konnte im Oktober 2013 Eröffnung feiern.

Flankiert durch die Neugestaltung und Aufwertung des angrenzenden Kirchplatzes wurde bereits 2011/2012 die Ortsbild prägende Traditionsgaststätte „Veicht“ umfassend saniert. Das Gebäude aus dem frühen 19. Jahrhundert stellt heute wieder einen attraktiven Anziehungspunkt in der Altstadt dar.

Rechts: Außenansicht der vorgesehenen Immobilie für das FreYInvest-Impulsprojekt

Unten: Planungen für das FreYInvest-Impulsprojekt Stadtplatz 5-9



„MIT EINEM BEDARFSORIENTIERTEN DIENSTLEISTUNGSANGEBOT
UND MIT GÄSTEBETTEN VERHELFFEN WIR UNSERER ALTSTADT ZU
NOCH MEHR ANZIEHUNGSKRAFT!“

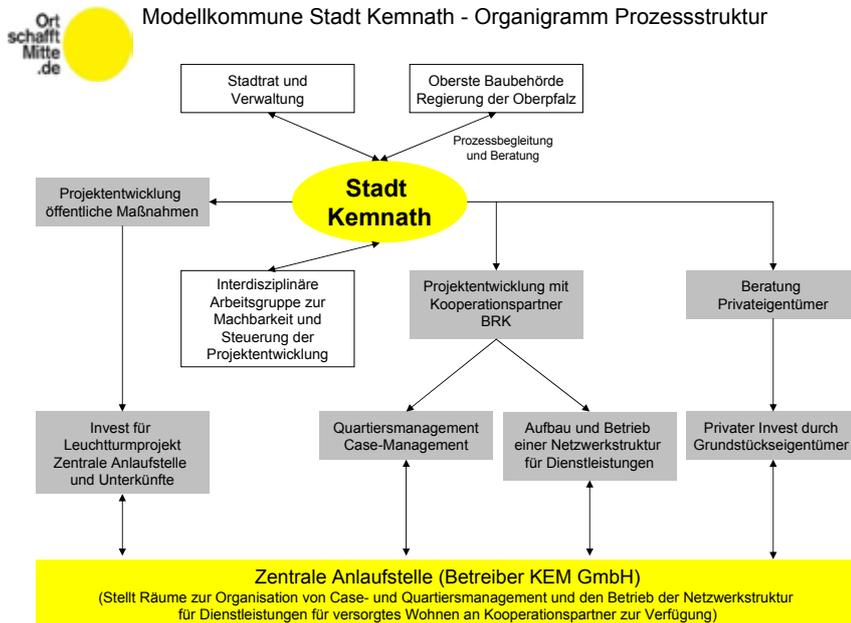
Werner Nickl

Bürgermeister der Stadt Kemnath (Oberpfalz), 5.242 Einwohner

Kemnath wird gefördert im Bund-Länderprogramm der Städtebauförderung „Stadtumbau“

Geprüfte Leerstandsobjekte für das
„Erlebniswohnen in der Altstadt“





Prozessstruktur der Modellkommune
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 nach stärkeren Einwohnerverlusten nach der Jahrtausendwende in der jüngeren Vergangenheit eine relativ stabile demografische Tendenz aufgewiesen. Als Sitz mehrerer größerer Betriebe ist die Stadt 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 Betriebsaufgaben und anstehendem Generationswechsel mit einem sprunghaften Anstieg des Leerstands zu rechnen. Schon heute stehen vornehmlich im äußeren Altstadtring mehrere unter Denkmalschutz stehende und Ortsbild prägende Gebäude leer und weisen teilweise massiven Sanierungsbedarf auf. Obgleich im Rahmen eines Stadtmarketingprozesses versucht wird, die At-

traktivität 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, wurde ein Erfolg versprechender aber gleichwohl ambitionierter Ansatz darin gesehen, neue Hotellerie- und Betreuungsangebote in die historische Bausubstanz im Stadtkern zu integrieren.

Profil und Handlungsansätze

Die Ortsmittenstrategie der Stadt Kemnath zielt 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“ sollte zunächst ein dezentrales Stadthotel entstehen, das über das gesamte Zentrum verteilt sowohl Hotelübernachtungen als auch betreutes Wohnen in individuellem Ambiente und mit historischem Charme

anbietet. In einer im Stadtkern anzusiedelnden zentralen Rezeption sollte nach den ursprünglichen Überlegungen das Management des Angebots – von der Entwicklung von Qualitätsstandards, der Planung und Finanzierung über Vermarktung / Vermietung bis hin zu Reinigung und Instandhaltung – gebündelt werden. Diese Zentrale sollte an die kommunale KEM GmbH angegliedert werden.

Stand des Vorhabens im Herbst 2013

Um die betriebswirtschaftliche Tragfähigkeit des vorgesehenen Konzepts zu überprüfen aber auch in Frage kommende Gebäude zu eruieren ist zunächst von einer interdisziplinären Expertengruppe eine dezidierte Machbarkeitsstudie erarbeitet worden. Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigten, dass sich der Aufbau eines über die Stadt verteilten Altstadt-hotels mit Kurzzeit-Übernachtungsangeboten selbst mit Unterstützung der Städtebauförderung kaum nachhaltig kostendeckend realisieren lässt. Daher ist der Schwerpunkt im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ auf das „Versorgte Wohnen in der Altstadt“ verlagert worden. Neben den hoteltypischen Kurzzeit-

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

Rechte Seite oben: Ansicht zum Umbau des Anwesens „Dietl“

Rechte Seite unten: Grundrisse zum Umbau des Anwesens „Dietl“



Angeboten soll eine Integration von Angeboten versorgten Wohnens und Langzeitübernachtungen erfolgen. Dieser Ansatz setzt allerdings voraus, den Wohnraum in der notwendigen Qualität bereitzustellen, Dienstleistungen insbesondere für die Zielgruppe „Senioren“ zu organisieren und zu etablieren sowie übergreifende Koordinierungs- und Informationsangebote aufzubauen. Diese Voraussetzungen sollen in öffentlich-privater Arbeitsteilung geschaffen werden: Investitionen in den Wohnraum sollen durch Private bzw. Investoren geleistet werden, während die Organisation und Übernahme von Dienstleistungen für versorgtes Wohnen in der Verantwortung der Stadt liegt. Die Stadt beabsichtigt, das am Eingang zum Stadtplatz gelegene, Ortsbild prägende, jedoch sanierungsbedürftige Anwesen „Dietl“ zu erwerben und unter Beachtung denkmalschützerischer und städtebaulicher Belange als Zentrale für das Angebot auszubauen. Indem an diesem Standort auch Appartements und Einzelzimmer untergebracht werden, soll das Gebäude gleichzeitig als Impuls und Umsetzungsbeispiel für private Investitionen dienen. Erhebliche Verzögerungen sind zwischenzeitlich aufgetreten, weil auf dem Grundstück

der früheren chemischen Reinigung nutzungstypische Kontaminationen festgestellt worden sind. Die diesbezüglichen Analysen konnten im Sommer 2013 abgeschlossen werden und inzwischen wurde gemeinsam mit dem Landkreis Tirschenreuth eine für die Stadt tragfähige Lösung zur Klärung der Altlastenfrage gefunden. Nach derzeitigem Planungsstand kann die Sanierung des Anwesens nach der Altlastenbeseitigung in der zweiten Jahreshälfte 2014 beginnen; die Nutzung des Gebäudes wäre ab Ende 2015 möglich.

Die Stadt konnte zwischenzeitlich einen Wohlfahrtsverband als Partner für den Aufbau der Dienstleistungsangebote gewinnen. Der gemeinnützige Träger baut im Rahmen eines Modellvorhabens im Landkreis Tirschenreuth unter Einbindung bürgerschaftlichen Engagements flexible Netzwerkstrukturen für Betreuungs- und Unterstützungsangebote auf, in die der Kemnather „Ortschafft Mitte“-Ansatz integriert wird. Nach Fertigstellung soll die Anlaufstelle des Unterstützungsnetzwerks in das Dietl-Anwesen verlegt werden. Auf Grundlage einer Bestandserhebung sind parallel in Frage kommende Gebäude für das Modellvorhaben im Innenstadtbereich ermittelt und mit vie-

len Eigentümern Beratungsgespräche geführt worden. Neben der generellen Bereitschaft zum Engagement im Modellvorhaben wurden auch Sanierungsbedarfe und Finanzierungsfragen angesprochen. Dabei ist ein im Rahmen des Modellvorhabens entwickelter, innovativer Fonds-Ansatz vorgestellt worden, der auf dem Gedanken basiert, einen Investor als Gegenleistung für eine befristete, unentgeltliche Überlassung einer privaten Immobilie zu umfassenden Investitionen zu verpflichten. Dieser Ansatz wurde jedoch vor allem aufgrund von Vorbehalten der Eigentümer wieder fallengelassen. Zudem hatten sich förderrechtliche Rahmenbedingungen als Hemmnis erwiesen, insbesondere die Beschränkung auf die Förderung unrentierlicher Kosten sowie die Bindung der Städtebauförderung an die Gebäudeeigentümer.

Die Verantwortlichen der Modellkommune erwarten aber, dass die Mitwirkungsbereitschaft der Privaten nach dem Start des städtischen Impulsvorhabens deutlich steigen wird. Um die Initialwirkung des kommunalen Impulsvorhabens zu flankieren sollen die Beratungsleistungen über das Modellvorhaben hinaus aufrechterhalten und ausgeweitet werden.

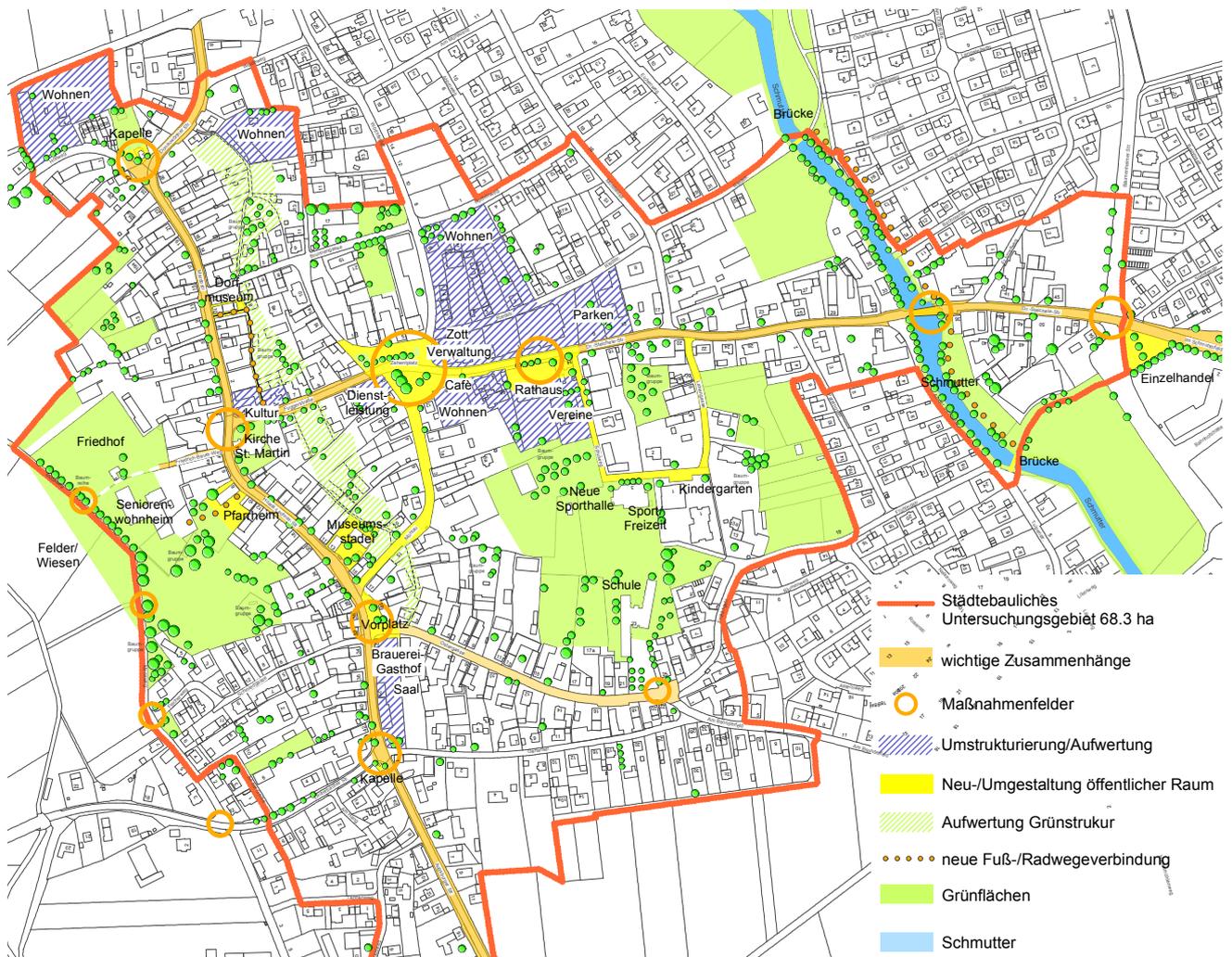


„DURCH ÜBERZEUGUNGSARBEIT UND DIE UNTERSTÜTZUNG DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG KONNTEN WIR UNSEREN GRÖSSTEN ARBEITGEBER DAFÜR GEWINNEN, NICHT IM GEWERBEGEBIET SONDERN IN DER ORTSMITTE ZU INVESTIEREN.“

Albert Lohner
Bürgermeister der Gemeinde Mertingen (Schwaben), 3.846 Einwohner

Mertingen wird gefördert im Bund-Länderprogramm der Städtebauförderung „Kleinere Städte und Gemeinden“ und im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm

Planerische Darstellung des Maßnahmenkonzepts der Gemeinde Mertingen





Mit der Generalsanierung einer ehemaligen Brauerei und dem Anbau eines Bürgersaals verbessert Mertingen das Infrastrukturangebot in der Ortsmitte

Herausforderungen

Die Gemeinde Mertingen liegt etwa 35 km nördlich von Augsburg im Norden des Regierungsbezirks Schwaben. Mertingen ist die nach Einwohnern drittkleinste Modellkommune, zeichnet sich jedoch durch eine stabile Einwohnerentwicklung und eine überdurchschnittliche Wirtschaftsstärke aus. Gemessen an der Einwohnerzahl besitzt Mertingen die höchste Arbeitsplatzdichte aller Modellkommunen. Die Gemeinde ist wirtschaftlich wie auch städtebaulich in hohem Maße durch den größten Arbeitgeber, eine Großmolkerei, geprägt. Im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ sollen die Grundlagen geschaffen werden, um den ursprünglichen Mertinger Ortskern wieder zu einem lebendigen und attraktiven Mittelpunkt zu entwickeln. Zum Start des Modellvorhabens machten leerstehende, teilweise auch untergenutzte Flächen mehr als die Hälfte des Projektgebiets am zentralen Zehentplatz aus. Eine besondere Rolle spielt das als Produktionsstätte aufgegebenen Werk einer Großmolkerei, so dass eine zielorientierte Zusammenarbeit mit dem privaten Akteur eine Voraussetzung für einen Erfolg des Ortsmittenprozesses darstellt. Zusätzlich

beeinträchtigen ungünstige Straßen- und Wegeverbindungen die Entwicklungsmöglichkeiten im Ortskern.

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 nutzbaren Freiräumen. Es ist eine grundlegende Neuordnung und Inwertsetzung des Projektgebiets vorgesehen, die sukzessive anzusiedelnde und zu entwickelnde neue Nutzungen unter Einbeziehung des aufgegebenen Produktionsstandortes beinhaltet. Parallel zu den Aktivitäten in „Ort schafft Mitte“ ist für den Ortskern ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet worden und es erfolgte 2013 die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets. Aufgrund der Größe des Gebietes und der Eigentumsverhältnisse soll die neue Mertinger Ortsmitte in einer öffentlich-privaten Partnerschaft entwickelt werden. Insbesondere konnte die Mitwirkung der Großmolkerei sichergestellt werden, auch die Bevölkerung sowie örtliche Organisationen und Vereine werden eingebunden. Für die Organisation des Mertinger Ortsmittenpro-

zesses ist ein Phasenmodell entwickelt worden, das die jeweils spezifischen Anforderungen in der Konzeptions-, Öffentlichkeits- und Umsetzungsphase berücksichtigt. In der Konzeptionsphase lag die Federführung bei einem Koordinierungskreis aus Eigentümern, Gemeinde und Planern, während in der sich anschließenden Öffentlichkeitsphase der bestehende Arbeitskreis Innerortsentwicklung die Einbindung der privaten Partner wie auch die Kommunikation mit der Bürgerschaft sicherstellt. Um die Entwicklung in der Ortsmitte steuern zu können betreibt Mertingen ein aktives Immobilienmanagement und hat mehrere für den Revitalisierungsprozess wichtige Schlüsselimmobilien erworben. Als Pilotprojekt zur Ortsmittenbelebung setzt die Gemeinde die Generalsanierung einer Ortsbild prägenden ehemaligen Brauerei um. Die verpachtete Brauereigaststätte mit Übernachtungsmöglichkeiten und einem Bürgersaal als Anbau soll in der ersten Jahreshälfte 2014 den gastronomischen Betrieb aufnehmen. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“ arbeitet Mertingen mit den Nachbargemeinden Asbach-Bäumenheim und Oberndorf zusammen.

Das 2013 fertiggestellte Impulsprojekt „Wohnen im Herzen Mertingens am Zehentplatz“ ist durch einen privaten Investor entwickelt worden



Stand des Vorhabens im Herbst 2013

Der Mertinger Ortsmitteprozess konzentriert sich auf fünf eng verbundene städtebauliche Modellprojekte, die parallel vorbereitet bzw. umgesetzt werden. Die Einbindung und Neuordnung der Liegenschaften der Großmolkerei am Zehentplatz nimmt dabei eine zentrale Rolle ein.

Durch einen intensiven Dialog mit dem Unternehmen konnte inzwischen ein wichtiger Meilenstein erreicht werden: Nachdem zum Beginn des „Ort schafft Mitte“-Prozesses eine Verlagerung der vorübergehend in einer ehemaligen Schule untergebrachten Verwaltung der Molkerei zum neuen Produktionsstandort am Ortsrand (Werk II) beabsichtigt war, favorisiert das Unternehmen inzwischen einen Neubau am ehemaligen Produktionsstandort am Zehentplatz (Werk I). Dafür sollen die Produktionsgebäude abgebrochen und das Areal unter Einbeziehung des Molkerei-Stammhauses neu geordnet und bebaut werden. In einem sogenannten Kopfbau am Zehentplatz sind öffentlich zugängliche Nutzungen wie VHS, Museum und Schaukochen vorgesehen. Aufgrund der komplexen Bedarfslagen sind von Beginn an Fachplanungsbüros der Gemeinde und des Unterneh-

mens sowie Vertreter der Regierung von Schwaben eng in die Abstimmung zwischen Kommune und Unternehmen eingebunden worden. Das kooperative Planungsverfahren ist als Machbarkeitsstudie angelegt und mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert worden. Eng verbunden mit dem Schlüsselvorbau am Zehentplatz ist das Modellprojekt „Rathaus“. Nach der Fertigstellung des Verwaltungsgebäudes der Großmolkerei voraussichtlich im Jahr 2018 plant die Gemeinde das freiwerdende ehemalige Schulgebäude als Rathaus nachzunutzen und angrenzende Freiräume als Rathausplatz neu zu gestalten. Ebenfalls im Eigentum der Gemeinde befindliche Nachbargebäude werden in die Planungen einbezogen. Ein weiteres Modellprojekt befasst sich mit der Neuordnung und -gestaltung des Zehentplatzes: Nachdem die Gemeinde ihre Anforderungen an die öffentlichen Flächen formuliert hat, soll ein Architektenwettbewerb für die Neugestaltung des Bereiches durchgeführt werden. Die Planungen müssen die schwierige verkehrliche Situation berücksichtigen – derzeit münden fünf Straßen in den Platz – wie auch die Neuentwicklungen auf dem angrenzenden Molkereigelände einbinden.

Zwei private Neubauvorhaben verdeutlichen die Mertinger Strategie des aktiven kommunalen Immobilienmanagements. Am Standort einer leerstehenden ehemaligen Metzgerei mit Gasthof wurde das Projekt „Wohnen im Herzen Mertingens am Zehentplatz“ verwirklicht. Die Wohnanlage mit Gewerbeeinheit (Zehentplatz 8-10) ist im Jahr 2013 fertig gestellt worden. Für ein zukünftiges Dienstleistungsgebäude mit untergeordneter Wohnnutzung (Zehentplatz 2) soll zunächst das Wettbewerbsergebnis für die Neugestaltung des Platzes abgewartet werden. Gespräche mit einem potenziellen Investor laufen; derzeit wird von einer Realisierung 2014/2015 ausgegangen. In beiden Fällen hat die Gemeinde durch den Zwischenerwerb brachgefallener Anwesen in Schlüssellagen sichergestellt, die Entwicklung des Ortskerns steuern zu können. Der Erwerb von Gewerbeflächen in den Gebäuden durch die Gemeinde stellt einen Investitionsanreiz für die privaten Träger der Vorhaben dar und trägt dazu bei, das Angebotsspektrum in der Ortsmitte zu verbessern. Am Standort Zehentplatz 8-10 verpachtet die Gemeinde ein Tagescafé, im Neubau am Zehentplatz 2 sollen Arztpraxen etabliert werden.

Rahmenplan für die Neugestaltung der Ortsmitte einschließlich Areal der Großmolkerei



Modell der Planungen für den Neubau des Verwaltungsgebäudes der Großmolkerei sowie des Kopfgebäudes



Ortsmitte Mertingen, rechts das ehemalige Produktionsgelände der Molkerei

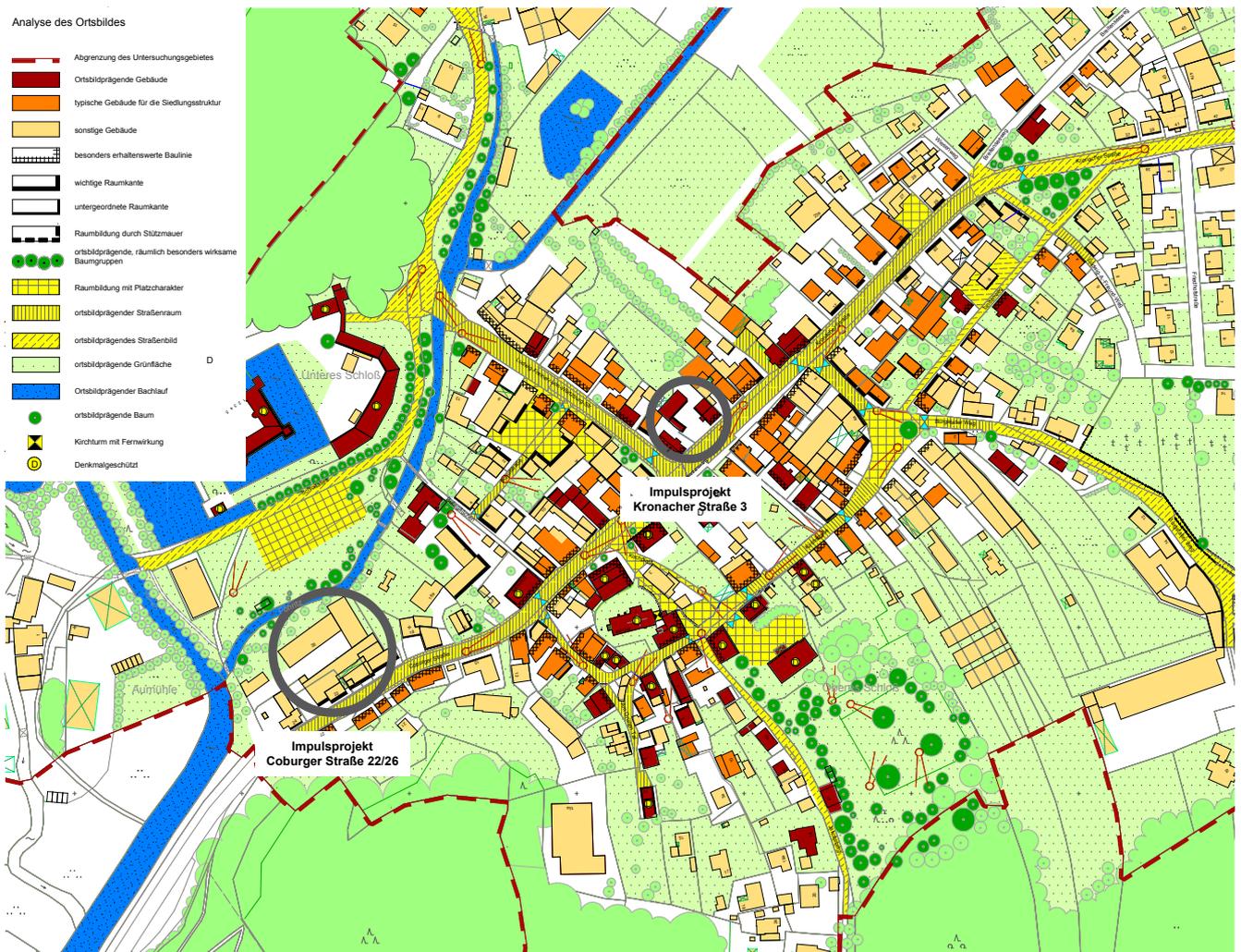


„EINE ORTSMITTE ZU SCHAFFEN UND DAMIT GLEICHZEITIG EINEN ALLGEMEINARZT AUF LANGE ZEIT ZU BINDEN IST FÜR MITWITZ WIE SECHS RICHTIGE IM LOTTO.“

Hans-Peter Laschka
Bürgermeister des Marktes Mitwitz (Oberfranken), 2.887 Einwohner

Mitwitz wird gefördert im Bund-Länderprogramm der Städtebauförderung Stadtumbau und im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm

Ortsumitte Mitwitz mit Lage der Impulsprojekte
Coburger Straße 22/26 und Kronacher Straße 3





„Perspektive Mitwitz“ –
Visualisierung der Neugestaltung und
Aufwertung der Ortsdurchfahrt B 303

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.

Wie Oberfranken insgesamt hat auch Mitwitz in den vergangenen Jahren erhebliche Einwohnerrückgänge hinnehmen müssen. Der Markt verfügt aber über attraktive bauliche und gartenkulturelle Qualitäten (z. B. historisches Wasserschloss, Oberes Schloss) und weist mit regelmäßig mehr als 35.000 Übernachtungen im Jahr und mehreren größeren Beherbergungsbetrieben eine hohe 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 zu verstetigen, u. a. durch den Aufbau und Einsatz eines kommunalen Entwicklungsfonds.

Die strukturellen Problemlagen im historischen Ortskern von Mitwitz treten durch eine Häufung vornehmlich gewerblicher Branchen und Leerstände entlang der Hauptverkehrsstraße offen zu Tage. Auch der vernachlässigte In-

standhaltungszustand vieler Gebäude und Grundstücke in der Ortsmitte beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität und schwächt die für die Marktgemeinde wichtige touristische Attraktivität.

Profil und Handlungsansätze

Kerngedanke des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts des Markt Mitwitz ist es, die besonderen Potenziale der Kommune durch das städtebauliche und wirtschaftliche Leitbild „Künstler- und Handwerkerdorf“ auszuschöpfen. Das auf die Ortsmitte fokussierte Ziel-system sieht städtebauliche Maßnahmen, die Stärkung des örtlichen Gewerbes und Entwicklungsmaßnahmen im Bereich Kultur und Tourismus vor. Parallel werden in enger Abstimmung mit den „Ort schafft Mitte“-Pilotprojekten Planungen zur Neugestaltung und Aufwertung der Ortsdurchfahrt Mitwitz (B 303) vorangetrieben.

Im Modellvorhaben sind zwei städtebauliche Initiativvorhaben angestoßen worden, die nachhaltige Impulse für die Aufwertung der Ortsmitte versprechen. Für den notwendigen Immobilienerwerb hat Mitwitz als erste Modellkommune einen kommunalen Entwicklungsfonds eingerichtet. Die Aktivitäten werden durch einen 2012 installierten

„Dorfhausmeister“ und die Einrichtung eines Projektfonds für investitionsvorbereitende Maßnahmen flankiert – beides in öffentlich-privater Kooperation. Ein ursprünglicher, umfassenderer Ansatz sah vor, gemeinsam mit Privaten einen „eigenverantwortlichen kommunalen Entwicklungsfonds“ aufzubauen, der vielfältige Aufgaben der Pflege, Neuordnung und Weiterentwicklung von leerstehenden bzw. sanierungsbedürftigen Häusern und brachliegenden Grundstücken übernehmen und durch immobilienwirtschaftliche Aktivitäten finanzielle Rückflüsse generieren sollte.

Stand des Vorhabens im Herbst 2013

Durch den Erwerb von zwei Schlüsselimmobilien mit Mitteln des kommunalen Entwicklungsfonds wurden bereits 2011 wichtige Weichenstellungen vorgenommen. Das Impulsprojekt „Kronacher Straße 3“ befindet sich in einer fortgeschrittenen Planungsphase. Es handelt sich dabei um ein zentral an der Hauptverkehrsachse gelegenes, ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen. In einem aufwendigen Abstimmungs- und Planungsprozess ist mit investitionsbereiten lokalen Akteuren ein Bebauungskonzept für das Ge-



Rechts: Raumvision für das Impulsprojekt auf einer Gewerbebrache (Coburger Straße 22/26)

Unten: Ob das leer stehende Werkstattgebäude der ehemaligen Kinderwagenfabrik erhalten werden kann, ist derzeit noch ungewiss

samtareal entwickelt worden. Ein junger Arzt hat sich entschlossen, in der umgebauten ehemaligen Scheune eine Praxis zu eröffnen, während das bisherige Wohngebäude nach Sanierung und Umbau gastronomisch genutzt werden soll. Der sich zur Hauptverkehrsstraße hin öffnende Freiraum soll als attraktiver Ortsmittenplatz neu gestaltet und öffentlich genutzt werden. Für die Erschließung und Schaffung von Stellplätzen im rückwärtigen Bereich war die konstruktive Einbeziehung der Eigentümer der benachbarten Grundstücke notwendig.

Im Bereich der Gewerbebrache einer ehemaligen Kinderwagenfabrik am Ortseingang wird das Impulsprojekt „Coburger Straße 22/26“ vorbereitet. Die Entwicklung wurde bislang durch eine zersplitterte Eigentümerstruktur erschwert. Unter Einsatz des kommunalen Entwicklungsfonds hat der Markt ein Anwesen erwerben und ein zweites im Rahmen einer Versteigerung übernehmen können. Ein ansässiger Gewerbebetrieb wird seinen Standort voraussichtlich 2014 in das kommunale Gewerbegebiet verlagern. Durch den Rückbau von Gebäuden könnte anschließend eine städtebauliche Neuentwicklung des Gesamtareals erfolgen.

Die historischen Blickbeziehungen zum Wasserschloss könnten wiederhergestellt werden und es ergäbe sich die Möglichkeit, den Hochwasserbereich der Föritz freizustellen. Ob ein auf dem Areal befindliches, Ortsbild prägendes ehemaliges Werkstattgebäude erhalten werden kann, ist derzeit angesichts maroder Bausubstanz und befürchteter Altlasten noch ungewiss.

Um den Aufwertungsprozess in der Ortsmitte durch kleinteilige Investitionen und Maßnahmen im öffentlichen Raum und an privaten Gebäuden zu befördern beschreitet die Modellkommune neue Wege und hat einen „Dorfhausmeister“ installiert. Dieser kann auf einen jeweils zur Hälfte durch öffentliche und private Mittel gespeisten Projektfonds zurückgreifen. Der mit einem auffälligen Einsatzfahrzeug aus-

gestattete Dorfhausmeister fungiert als Bindeglied zwischen Kommune, Stadtumbaumanagement und den Immobilieneigentümern bzw. Bürgern. Eigens für das Modellvorhaben gefertigte, an prägnanten Orten positionierte Banner und Transparente informieren über die Aktivitäten im Modellvorhaben und sollen ebenfalls zur Aktivierung beitragen. Nach Abschluss der ersten Impulsprojekte erwartet die Kommune Rückflüsse in den kommunalen Entwicklungsfonds. Parallel gibt es Überlegungen den ursprünglich vorgesehenen, teilweise gewerblich agierenden Fonds zu verstetigen. Dazu werden geeignete Strukturen geprüft. Die Überlegungen konzentrieren sich derzeit auf die eingetragene Genossenschaft (eG) und die GmbH. Unter den gegebenen Rahmenbedingungen stellt die Entwicklung eines tragfähigen Geschäftsmodells eine besondere Herausforderung dar: Die Erlöse aus dem Wiederverkauf inwertgesetzter Grundstücke werden in der Regel nicht ausreichen, um die entsprechenden Kosten zu kompensieren. Daher wird darüber nachgedacht, im Rahmen eines Genossenschaftsmodells die positiven Ausstrahlungseffekte der baulichen Modellprojekte in den Mittelpunkt zu stellen.



Ausgangssituation Impulsprojekt
Kronacher Straße 3



Visualisierung der Planungen zum Impulsprojekt
Kronacher Straße 3



Unten links: „Ort schafft Mitte“ Banner an
einem Leerstandsgebäude

Unten rechts: Vorstellung des Mitwitzer
„Dorfhausmeisters“



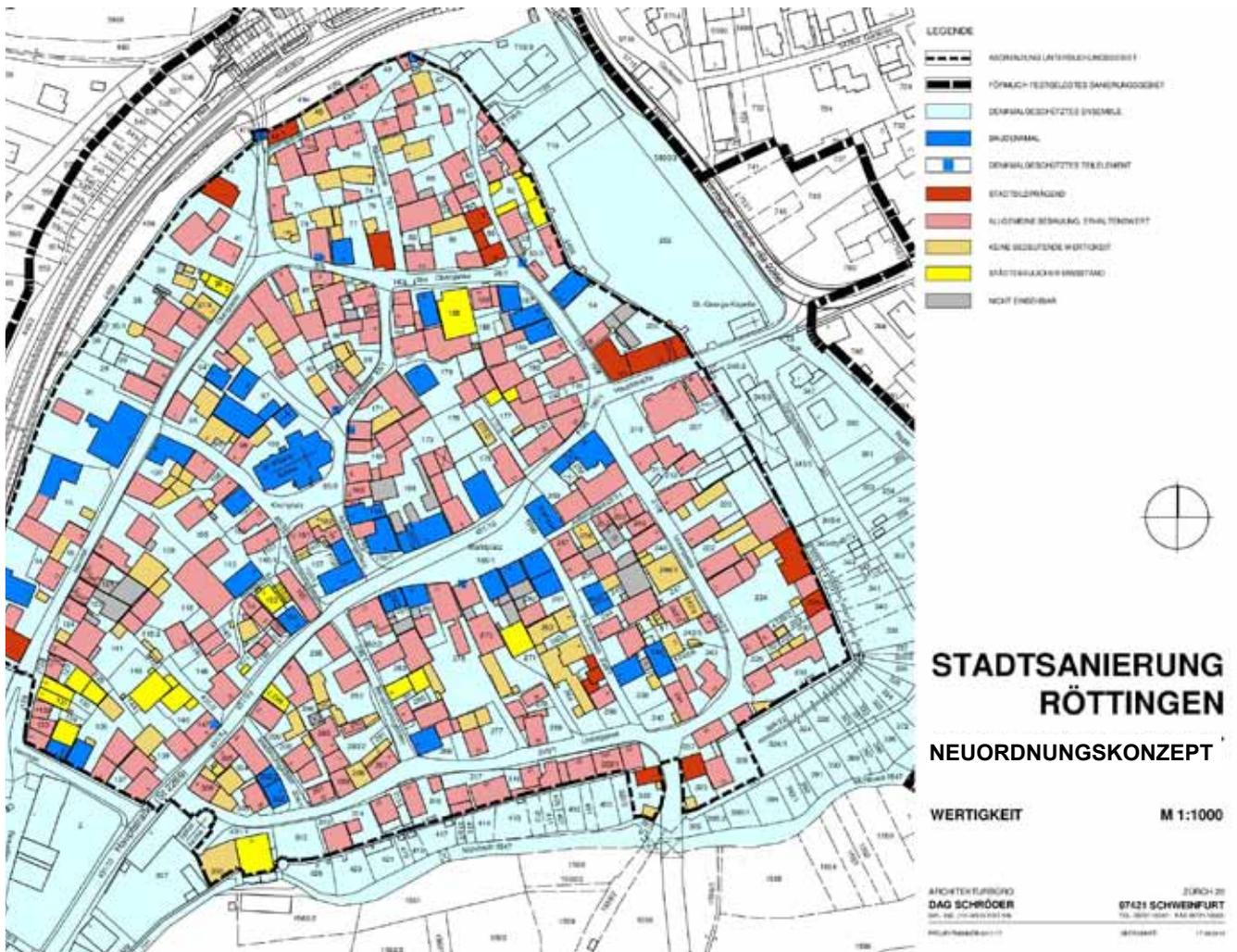
„INNERÖRTLICHE NACHNUTZUNGSPOTENZIALE MIT DEN BELANGEN DER DENKMALPFLEGE IN EINKLANG ZU BRINGEN STELLT DIE GRÖSSTE HERAUSFORDERUNG BEI DER BEWÄLTIGUNG DER LEERSTANDSITUATION IN UNSEREM HISTORISCHEN ORTSKERN DAR.“

Martin Umscheid

Bürgermeister der Stadt Röttingen (Unterfranken), 1.642 Einwohner

Röttingen wird gefördert im Bund-Länderprogramm der Städtebauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Kartierung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Wertigkeiten in der Röttinger Altstadt





Links und unten: Als kommunales Impulsprojekt wurde der Röttinger Marktplatz neu gestaltet

Herausforderungen

Die Landstadt Röttingen (Landkreis Würzburg) liegt an der „Romantischen Straße“ 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 Röt-

tinger 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 ist der von vielfach ungenutzten und sanierungsbedürftigen Fachwerkhäusern gesäumte, mehr als 700 Jahre alte Marktplatz.

private Investoren auch aus einem größeren regionalen Umkreis zu Erwerb und Sanierung von Gebäudesubstanz in der historischen Altstadt anzuregen und somit die Abwärtsspirale aus Abwanderung und Investitionszurückhaltung zu durchbrechen. Eine Reihe investiver kommunaler Impulsvorhaben soll ebenfalls dazu beitragen, Private zu eigenen Investitionen zu motivieren und die Aufenthalts- und Lebensqualität im Zentrum zu verbessern. Dadurch soll die Bewohner- und Eigentümerstruktur nachhaltig gestärkt und Infrastrukturen langfristig gesichert werden.

Angesichts von etwa vierzig leerstehenden Hauptgebäuden konzentriert die Modellkommune ihre Revitalisierungsbemühungen bislang auf Objekte mit besonderer Strahlwirkung für die Altstadtentwicklung. Durch Voruntersuchungen und planerische Vorentwürfe sollen Investitionshemmnisse überwunden und Risiken für die potenziellen Investoren reduziert werden. Des Weiteren hat sich die Stadt angesichts der hohen Leerstandsquote in der Altstadt dazu entschlossen, im Rahmen des Modellvorhabens ein Neuordnungskonzept für diesen Raum erarbeiten zu lassen, das – unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange – städ-



Profil und Handlungsansätze

Röttingen hat vor allem unmittelbar nach der Jahrtausendwende beträchtliche Einwohnerverluste erlitten, profitiert aber von einer soliden wirtschaftlichen Basis: Die Arbeitslosigkeit ist gering und die Stadt weist stabile Arbeitsplatzzahlen mit einem beträchtlichen Pendlerüberschuss auf. Röttingen ist zudem als baukulturell reizvolle Weinstadt und durch die seit 1984 jährlich stattfindenden Frankenfestspiele überregional bekannt. Die Verantwortlichen der Stadt sehen daher Potenziale,

Unmittelbar südlich der Altstadt hat die Stadt Röttingen eine Naherholungszone entwickelt, die einen erlebbaren Wasserbereich vor allem für Kinder und Jugendliche erschlossen hat



tebauliche Entwicklungsoptionen durch Umnutzung und eventuell auch Gebäuderückbau darlegt.

Stand des Vorhabens im Herbst 2013

Im Hinblick auf kommunale Vorleistungen ist zunächst das Leitprojekt „Umbau und Neugestaltung des Marktplatzes“ anzusprechen, das auch die Sanierung der Hauptstraße beinhaltet. Durch die Aufwertung des Standortes erhofft sich die Stadt Impulse für die Ansiedlung von Einzelhandel, Gastronomie sowie für weitere private Investitionen in die Gebäudesubstanz am Marktplatz. In einem direkt an die Stadtmauer angrenzenden, leerstehenden Gebäudekomplex ist in einem zweiten Röttinger Impulsprojekt eine sog. Spielscheune entstanden. Die Kommune hat das Anwesen von einer Erbgemeinschaft übernommen und die gut erhaltene Scheune mit Unterstützung der Städtebauförderung zu einem Indoor-Spielplatz umgebaut.

Parallel bemüht sich die Stadt durch weitreichende, objektbezogene Aktivitäten und Vorleistungen insbesondere das Tourismuspotenzial Röttingens weiterzuentwickeln. Im Fokus dieser Strategie stehen mehrere denkmalge-

schützte Gebäude innerhalb der Altstadt, für die Nachnutzungen primär im Bereich Hotellerie / Gastronomie präferiert werden. Sowohl für das Julius-Echter-Stift, ein im Eigentum der Kommune befindliches ehemaliges Spital mit Spitalkirche aus dem 17. Jahrhundert, wie auch für den „Fränkischen Hof“ am Marktplatz, einem Gasthof aus dem 18. Jahrhundert, wurden Nutzungskonzepte erarbeitet und Vorplanungen durchgeführt. Obgleich zwischenzeitlich bereits sehr konkrete Gespräche mit potenziellen Investoren bzw. Pächtern geführt wurden, konnten die Revitalisierungsbemühungen bislang in keinem Fall erfolgreich abgeschlossen werden. Um weiterem Verfall entgegenzuwirken hat sich die Stadt beim Anwesen „Marktplatz 7“, schließlich entschlossen, das Gebäude in eigener Regie zu sanieren. Für das aus dem 17. Jahrhundert stammende, 2003 von der Stadt erworbene Giebelhaus ist im Erdgeschoss eine gastronomische Nutzung vorgesehen, im Obergeschoss soll moderner Wohnraum entstehen. Die Stadt hofft nach erfolgter Sanierung einen privaten Mieter oder Käufer zu finden. Resümierend lässt sich festhalten, dass sich in Röttingen die schwache und unsichere Marktsituation als kaum

überwindbares Hemmnis für die Gewinnung externer privater Investoren erwiesen hat. Die Stadt erwägt daher einen Strategiewechsel und möchte künftig verstärkt die endogenen Potenziale Röttingens aktivieren. Es soll das Identitätsgefühl der Röttinger Bürger angesprochen werden und auf gegenseitige Motivation sowie stärkere Zusammenarbeit der lokalen Akteure gesetzt werden.

Aufgrund der Übertragbarkeit auf andere Kommunen mit fortschreitender Leerstandsproblematik sind in Röttingen verfolgte methodische Ansätze im Rahmen des Leerstandsmanagements von Interesse: Eine neu eingesetzte Software ermöglicht die Verknüpfung der Datenbanken des Einwohner-Melderegisters und des Liegenschaftskatasters. Leerstände und Bewohnerstrukturen (Haushaltsgröße, Alter der Bewohner usw.) lassen sich mit diesem Hilfsmittel schnell, einfach sowie tagesaktuell auswerten und visualisieren. Diese Analysemöglichkeit ist auch für die derzeitige Erarbeitung des Neuordnungskonzepts von Nutzen, das objektbezogen angelegt werden soll, einschließlich Aussagen zu potenziellen (Nach-)Nutzungen bzw. Nachfrageeignungen jedes Gebäudes.

Innenbau des Impulsprojekts
„Spielscheune“



Außenansicht der Spielscheune nach der
Fertigstellung im Herbst 2013





Ortskern Schnaittach mit Markierung des Anwesens Nürnberger Straße 18/20

Herausforderungen

Der Markt Schnaittach liegt in Mittelfranken, etwa 20 km nordöstlich des Oberzentrums Nürnberg. Schnaittach wurde 1011 erstmals urkundlich erwähnt und konnte demnach im Umsetzungszeitraum von „Ort schafft Mitte“ auf eine 1000jährige Geschichte zurückblicken. Aufgrund seiner ausgeprägt negativen Pendlerbilanz ist Schnaittach in erster Linie als Wohnstandort zu bezeichnen. Zuletzt verzeichnete der Markt Schnaittach stärkere Einwohnerverluste.

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 und neuer Wohnformen in der Ortsmitte liegt. Zur Entlastung der kommunalen Haushaltsituation strebt die Marktgemeinde die Einbindung privater Partner in den Entwicklungsprozess an.

Profil und Handlungsansätze

Der Markt Schnaittach verfolgt die Strategie, den Ortskern durch die sukzessive Revitalisierung von Schlüsselimmobilien zu stabilisieren und Entwicklungsimpulse zu vermitteln. Um zu diesem Zweck verstärkt privates Engagement zu aktivieren und gleichzeitig eine hohe Identifikation der Bürger sicherzustellen, zielte die ursprüngliche Konzeption der Modellkommune darauf ab, die im Jahr 2008 gegründete Bürgerstiftung „Stiftung LebensWerte Schnaittach“ als maßgeblichen Akteur des Sanierungsprozesses zu installieren, der langfristig z. B. auch immobilienwirtschaftliche oder beratende Aufgaben wahrnehmen könnte. 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 Schnaittacher Modellprojekt ist ein größerer, untergenutzter historischer Gebäudekomplex (Nürnberger Straße 18/20, 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 eine Grundstücksfläche von 1.272 qm umfassenden Anwesen befanden sich bereits im Eigentum des Marktes Schnaittach und sollen nach Neuordnung, Sanierung und Ausbau für altenbezogene Wohn- und Serviceangebote genutzt werden.

Stand des Vorhabens im Herbst 2013

In der ersten Umsetzungsphase des Modellvorhabens richteten sich die Aktivitäten der Modellkommune vorwiegend auf die objektbezogenen Planungen des ersten Impulsprojektes sowie auf die Klärung, wie die Bürgerstiftung zur Finanzierung des Projektes zum Einsatz kommen kann. Für das Objekt



Scheune des Anwesens Nürnberger Straße 18/20



Hauptgebäude des Anwesens (Nürnberger Straße 18, „Mittlerer Haus“), das Zwischengebäude Nürnberger Straße 20 ist bereits abgebrochen

„Nürnberger Straße 18/20“ wurde zunächst die Realisierung eines Mehrgenerationenhauses verfolgt. Die Planungen sahen vor, einen Teil des Gebäudes abzurechen und in einem Ersatzbau sowie dem verbleibendem denkmalgeschützten Vorderhaus (Mittlerer-Haus) barrierearme Wohneinheiten zu errichten.

Im Hinblick auf die Finanzierung des Modellvorhabens wurden mit Unterstützung durch die Regierung von Mittelfranken mehrere potenzielle Finanzierungswege überprüft: Neben dem Stiftungsmodell und der klassischen Städtebauförderung wurde dabei auch die Option der Einbindung einer Bürgerbeteiligungsgesellschaft beleuchtet. Schließlich wurde deutlich, dass die Stiftung aufgrund fehlenden Eigenkapitals zumindest kurzfristig nicht als Vorhabensträgerin in Frage kommen würde und auch der beträchtliche Gemeindeanteil an den Finanzierungsalternativen eine ernstzunehmende Hürde darstellen würde, sofern nicht in erheblichem Umfang private Geldgeber einbezogen werden könnten.

Unabhängig von der Prüfung der Finanzierungsfragestellungen konstituierte sich im Kontext des Modellvorhabens eine Arbeitsgruppe aus Schnaittacher

Aktiven, die sich eingehend und sehr engagiert mit Fragestellungen zu innovativen Wohnformen im Alter befasste. Durch die öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten im Rahmen des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ sind Anfang 2012 private Investoren aufmerksam geworden, mit denen die Verantwortlichen des Marktes Schnaittach rasch in einen konstruktiven Dialog über ein mögliches Engagement beim Impulsprojekt Nürnberger Straße 18/20 treten konnten. Letztlich kristallisierte sich ein Unternehmen heraus, das über Projekterfahrungen mit ähnlich gelagerten Vorhaben in denkmalgeschützter Bausubstanz verfügt. Nach eingehender und konstruktiver Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, dem Landratsamt und Trägern öffentlicher Belange hat der Investor einen Bauantrag für den Umbau und die Neuordnung der Anwesen vorgelegt. Das Mittlerer-Haus wie auch die Scheune im hinteren Bereich des Areals sollen zu einer Senioren-Wohnanlage mit zwölf Wohneinheiten umgebaut werden. Der Mittelbau wurde bereits zurückgebaut; er soll durch einen neuen Verbindungsbau für übergreifende Serviceangebote ersetzt werden soll. Das frühere Ladengeschäft im Erdgeschoss

des Vorderbaus wird zum Gemeinschaftsraum umfunktioniert. Die Fertigstellung des Vorhabens, für das die Investoren keine Städtebauförderungsmittel in Anspruch nehmen werden, soll zum Jahresende 2014 erfolgen. In unmittelbarer rückwärtiger Nachbarschaft zu dem Vorhaben befindet sich eine weitere Seniorenwohnanlage, deren Eigentümer auf einer angrenzenden Brachfläche ebenfalls einen Neubau planen. Es ergibt sich dadurch die Gelegenheit das Gesamtareal in ein Gesamtkonzept als zentrales, barrierefreies Quartier einzupassen. Dazu gehört ein Freiraumkonzept, das öffentliche Grünbereiche und Fußwegeverbindungen durch den Blockinnenbereich beinhaltet, um das städtebauliche Ziel der kurzen Wege zu verwirklichen. Der Markt Schnaittach beabsichtigt, für die Maßnahme die Erlöse aus dem Verkauf der Anwesen einzusetzen.

Mit der Fokussierung auf die Entwicklungsoption durch einen privaten Investor sind die beteiligungsorientierten Aspekte zumindest für das Impulsvorhaben Nürnberger Straße 18/20 in den Hintergrund gerückt. Für zukünftige Vorhaben im Schnaittacher Ortsmittlenprozess soll dieser Ansatz jedoch wieder aufgegriffen werden.

Das Anwesen Nürnberger Straße 18/20
im Ausgangszustand



Außenansichten der Planungen für die
„Seniorenwohresidenz“ im denkmalgeschütz-
ten „Mitterer-Haus“ und der ehemaligen
Scheune



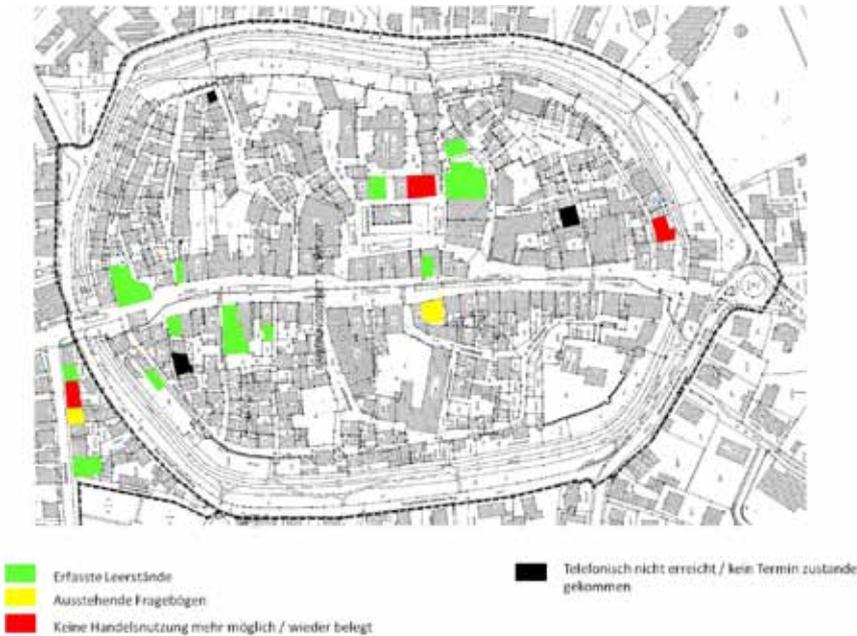
„WEIL WIR VON ANFANG AN DIE RICHTIGEN PARTNER IM BOOT HATTEN UND AUF INTENSIVE BERATUNG GESETZT HABEN, HABEN WIR SPANNENDE NEUGRÜNDER GEWORBEN, DIE UNSERER INNENSTADT VIEL FRISCHEN WIND VERLEIHEN.“

Dr. Karlheinz Stephan
Bürgermeister der Stadt Schrobenhausen (Oberbayern), 15.995 Einwohner

Schrobenhausen wird gefördert im Bund-Länderprogramm der Städtebauförderung „Stadtumbau“

Altstadt Schrobenhausen im Luftbild





Links: Kartierung der Leerstandserhebung im Sommer 2011

Unten: Das leerstehende Kaufhaus am Altstadtzugang war ursprünglich als Standort des Gründerzentrums vorgesehen

Herausforderungen

Die im nördlichen Oberbayern, etwa 30 km südlich von Ingolstadt gelegene Kreisstadt Schrobenhausen ist als Mittelzentrum ausgewiesen und ist im Modellvorhaben die bei weitem einwohnerstärkste Kommune. Schrobenhausens Bevölkerungsentwicklung ist stabil und die Stadt verzeichnet wachsende Arbeitsplatzzahlen.

Schrobenhausens Altstadt ist weitgehend in der historischen Struktur vorhanden und steht unter Ensembleschutz. 69 Gebäude werden zudem 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 günstiger ökonomischer Rahmenbedingungen

breiteten sich vor dem Start des Modellvorhabens in der historischen Altstadt zunehmend Leerstände aus. Eine Bestandsaufnahme ergab, dass etwa 17 % der Ladengeschäfte und Lokale ungenutzt waren. 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 zunehmend negativ auf das Umfeld aus.

Profil und Handlungsansätze

Umsatzzuwächse werden in Schrobenhausen vorwiegend außerhalb der Innenstadt erzielt, während sich die strukturellen Probleme der Altstadt trotz günstiger Rahmenbedingungen im Einzugsbereich zugespitzt haben. Das Städtebauliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2009 enthält daher separate gutachterliche Bausteine zur Verkehrsführung und zur Einzelhandelsentwicklung in der Alt- bzw. Innenstadt. Im Rahmen von „Ort schafft Mitte“ verfolgt Schrobenhausen die Strategie, die Altstadt städtebaulich aufzuwerten, gleichzeitig aber auch die Anbieterstrukturen zu stabilisieren und dem verfestigten Leerstand entgegenzuwirken.

Die ursprüngliche Kernidee des Projekts war die Einrichtung eines Gründerzentrums für Handel und Dienstleistungen. Die Stadt plante, das Gründerzentrum in enger Zusammenarbeit mit der Stadtmarketing Schrobenhausen eG (SMS) im leerstehenden Kaufhaus am Altstadtzugang anzusiedeln. Im Erdgeschoss sollten dafür mehrere Ladeneinheiten geschaffen und für einen begrenzten Zeitraum vergünstigt vermietet werden.

Stand des Vorhabens im Herbst 2013

Ein Jahr nach Beginn des Modellvorhabens ergab sich die Notwendigkeit, maßgebliche konzeptionelle Änderungen vorzunehmen. Die ursprünglich als Standort für das Gründerzentrum vorgesehene Immobilie stand nicht zur Verfügung, weil der Eigentümer nicht kooperationsbereit war. An der grundsätzlichen Zielsetzung wurde aber festgehalten: Anstelle eines Gründerzentrums wurde fortan ein dezentraler Ansatz verfolgt und es wurden Gründer für mehrere, über die Stadt verteilte Ladenlokale gesucht.

Zur Kartierung und Erfassung alternativer Potenzialflächen wurde eine schriftliche Befragung aller Eigentümer leer-

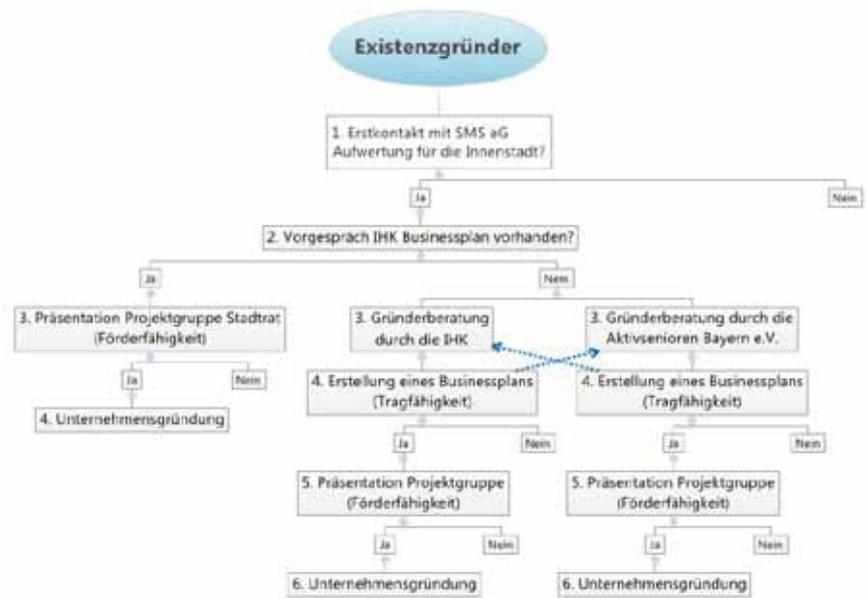


4.8 Schrobenhausen

Struktur des Schrobenhausener Unterstützungssystems für Existenzgründer

Unten links: Bisheriger Leerstand Lenbachstraße 40 während des Umbaus

Unten rechts: Zu den ersten Gründungen gehörte im Jahr 2013 das Feinkostgeschäft mit Erlebnisgastronomie „Lebensart“



stehender Immobilien in der Altstadt durchgeführt. Als Ergebnis konnten sechs Objekte identifiziert werden, die sich zur Nutzung für die Gründerinitiative anbieten. Mit dem Ziel, die Angebotsvielfalt des lokalen Einzelhandels durch neue Existenzgründer sinnvoll zu ergänzen und gleichzeitig Konkurrenzsituationen zwischen diesen und den eingesessenen Einzelhändlern zu vermeiden, wurden in einem weiteren Schritt Angebotslücken des Schrobenhausener Einzelhandels erfasst.

Parallel wurde das Kooperationsnetzwerk zur Unterstützung der Existenzgründer in Form von Service- und Beratungsleistungen organisatorisch und inhaltlich aufgebaut. Zentraler Akteur ist die SMS, in der neben wichtigen Wirtschaftspartnern auch die Stadt

selbst vertreten ist. Die SMS hat Aufbau und Koordination des „dezentralen Gründerzentrums“ organisiert, das den potenziellen Existenzgründern ein maßgeschneidertes Unterstützungsangebot bietet. Um in den Genuss von Mietzuschüssen zu kommen, müssen die Existenzgründer ihr Geschäftsmodell überprüfen lassen und mit ihrem Konzept die Unterstützung einer Projektgruppe des Stadtrats finden.

Durch mehrere anzeigengestützte Kampagnen in regionalen und überregionalen Medien wurde das Interesse potenzieller Gründer geweckt. Bereits Anfang 2012 kam es zu einer ersten Geschäftseröffnung, bis zum Herbst 2013 konnten sieben leerstehende Ladengeschäfte in der Schrobenhausener Altstadt durch Neugründungen neu belegt und die Erwartungen somit weit übertroffen werden. Die SMS eG erhält weiterhin regelmäßig Anfragen Interessierter, wobei fast ausschließlich kleinere Flächen bis etwa 100 qm in guten Lagen gesucht werden – eine Kategorie, in der inzwischen alle Leerstände beseitigt sind. Flankierend zur Gründungsförderung wurde ein kommunales Geschäftsflächenprogramm aufgelegt, das sich insbesondere an die bestehenden Betriebe richtet.

Als Resümee lässt sich festhalten, dass das Angebotsspektrum und die Anziehungskraft der Schrobenhausener Altstadt durch das Modellvorhaben spürbar gewonnen haben. Gegenüber der ursprünglichen Konzeption hat der dezentrale Ansatz zu einer rascheren Behebung speziell kleinerer Leerstände in 1a- und 1b-Lagen geführt. Die Existenzgründer erkennen die kritische Prüfung der Geschäftsmodelle und die intensive Beratung als wichtige Hilfestellung zur nachhaltigen Etablierung ihrer Betriebe an. Inzwischen ist auch über die „Ortschafft Mitte“-Vorhaben hinaus eine Zunahme der Flächennachfrage und der Investitionsbereitschaft in der Altstadt festzustellen.





Gründerin Dorothee Engel - „LebensArt“
Feinkostgeschäft / Erlebnisastronomie



Gründer Tufan Özkan - „Özkan Market“
Feinkost und Lebensmittel



Gründer Peter Frederic Brany - „Tee & Wellness“
Teefachgeschäft, Bioprodukte, Geschenkartikel



Gründerin Ruth Groschke - „Viele Welten“
Stoffe, Kurzwaren, Nähkurse, Mietarbeitsplätze



Gründer Lahoucine Amestag - „Dar Sidi“
Marokkanische Textilien, Möbel, Kunstgewerbe



Gründerin Elke Hell - „Elkes Filati“
Garne, Strick- und Häkelkurse

„UNSERE BÜRGER UND UNSERE TOURISTEN WÜNSCHEN SICH
LEBENDIGE UND ATTRAKTIVE STADTZENTREN. DESHALB LIEGT EIN
SCHWERPUNKT UNSERER STÄDTEKOOPERATION SSN+
IN ÖFFENTLICH-PRIVATEN PILOTPROJEKTEN,
DIE UNSERE STADTMITTEN NACHHALTIG STÄRKEN.“

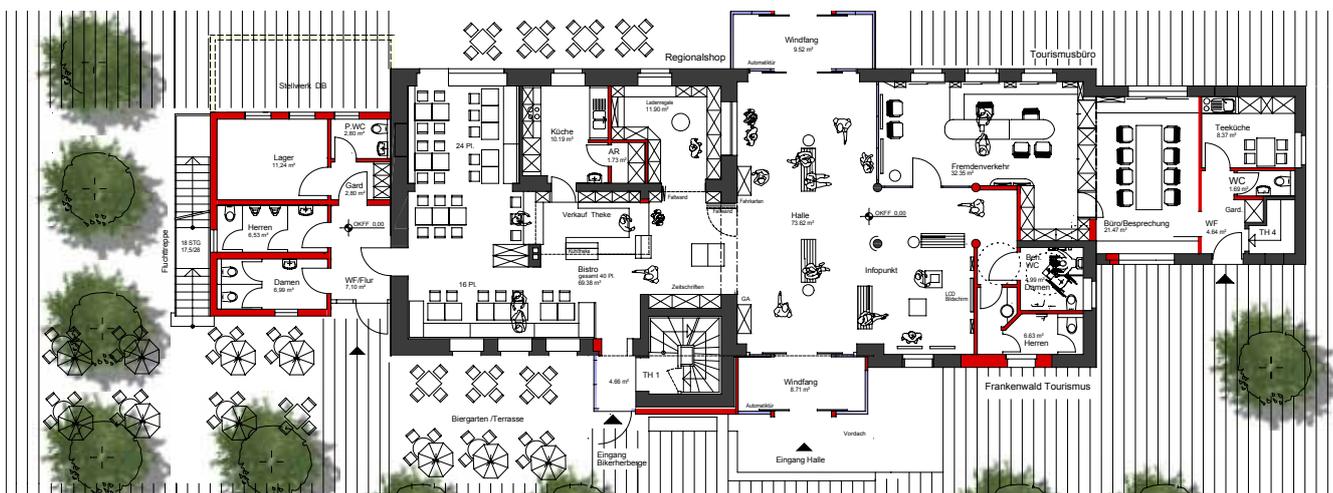
Oben links: Noch für das Jahr 2013 ist die Eröffnung des Mehrgenerationen-Supermarkts auf einer Industriebrache im Zentrum von Selbitz geplant (hier im Bau)

Oben rechts: Die Revitalisierung der Hauptgeschäftsstraße ist ein Handlungsschwerpunkt in Schwarzenbach am Wald

Unten: Grundriss des geplanten Impulsprojekt „Bahnhofsgebäude“ in Naila - hier soll eine Anlaufstelle für den Fahrrad- und Wandertourismus entstehen

Frank Stumpf, Bürgermeister der Stadt Naila, 8.014 Einwohner
Hubert Adelt, Bürgermeister der Stadt Selbitz (bis 2013), 4.446 Einwohner
Dieter Frank, Bürgermeister der Stadt Schwarzenbach a. W., 4.688 Einwohner

Der Interkommunale Verbund SSN+ in Oberfranken wird gefördert im Bund-Länderprogramm der Städtebauförderung Stadtbau





Freiraumplanungen zur Neugestaltung der Ortsmitte der Stadt Selbitz („Neue Mitte Selbitz“)

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. 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 die zwischen 2002 und 2011 am stärksten geschrumpften Kommunen im Modellvorhaben, auch die als Mittelzentrum ausgewiesene Stadt Naila weist beträchtliche Einwohnerrückgänge auf. Die drei Städte sind 2004 zunächst unabhängig voneinander in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen worden. Aufgrund der vergleichbaren Problemlagen und der beträchtlichen Synergien abgestimmter Vorgehensweisen haben sich die Städte 2006 zu einer interkommunalen Kooperation „Zukunftsallianz SSN+“ zusammengeschlossen.

In den Zentren der drei Städte ist deutlich erkennbar, dass sich die rückläufigen Entwicklungen nachhaltig auf die Nachfrage nach innerstädtischen Infrastrukturen auswirken. Der Grundgedan-

ke des interkommunalen Konzepts von Schwarzenbach a. W., Selbitz und Naila im Rahmen von „Ort schafft Mitte“ bestand daher darin, die im Stadtumbau bewährte Zusammenarbeit zu intensivieren und Anpassungsmaßnahmen strategisch abgestimmt und effizient durchzuführen. Durch ein abgestimmtes Instrumentenmix sollten die Immobilieneigentümer und -nutzer aktiviert sowie strukturwirksame Investitionen befördert werden.

Profil und Handlungsansätze

Die drei Kommunen beabsichtigten im Modellvorhaben unter einem gemeinsamen konzeptionellen Dach individuelle Schwerpunktsetzungen zu verfolgen, um innerstädtische Aufwertungen zu erreichen. Die ursprüngliche Vision des Städte-Trios im Rahmen der Initiative „Ort schafft Mitte“ beruhte auf dem Gedanken, in öffentlich-privater Partnerschaft einen Entwicklungsfonds aufzubauen, der den Einsatz weiterer, auf die jeweiligen Problemlagen fokussierter Maßnahmen und Instrumente ermöglicht. Der Fonds sollte von den Kommunen eingerichtet werden und sich langfristig aus Städtebauförderungsmitteln von Bund, Ländern und Kommunen sowie aus Mitteln der Wirtschaft, der

Immobilienigentümer bzw. -standortgemeinschaften, Privaten und weiteren kommunalen Geldern speisen. Im Zuge der Projektumsetzung waren verschiedene Implementationsstufen des Entwicklungsfonds vorgesehen, die eine sukzessive steigende Beteiligung an konkreten objektbezogenen Maßnahmenumsetzungen beinhalteten und Investitionshemmnisse entgegenwirken sollten. Um die Investitionsblockade aufzubrechen sollten darüber hinaus Pilotprojekte an Schlüsselimmobilien vorbereitet werden.

Stand des Vorhabens im Herbst 2013

Die ursprüngliche Überlegung eines mehrstufig angelegten interkommunalen Entwicklungsfonds ist nicht umgesetzt worden. Insbesondere kamen verwaltungsrechtliche Bedenken zum Tragen, weil der Fonds die Vermögenshaushalte der beteiligten Kommunen berührt hätte. Stattdessen wurden Förderprogramme zur Unterstützung von Planungsleistungen für private Sanierungsvorhaben konzipiert, die der Aktivierung des privatwirtschaftlichen Engagements und der Investitionsbereitschaft dienen sollen. Die jeweils standortspezifisch ausgestalteten För-

In einem leerstehenden ehemaligen Drogerie-Markt konnte unter Einsatz des Kommunalen Entwicklungsfonds ein Bio-Supermarkt angesiedelt werden



derprogramme sind formal in jeder Stadt separat eingerichtet worden. Trotz direkter Ansprache in Frage kommender Eigentümer ist die Nachfrage nach der Förderung bisher in allen Städten hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Bis zum September 2011 ist der „Ort schafft Mitte“-Prozess in den SSN+ Kommunen durch ein gemeinsames Stadtumbaumanagement koordiniert worden; erst im Frühjahr 2013 konnte ein Anschlussauftrag an ein neues Büro vergeben werden. Die Unterbrechung des Managements in einer entscheidenden Phase des Modellvorhabens hat dazu beigetragen, dass in diesem Zeitraum vorrangig lokale Pilotprojekte verfolgt worden sind.

In der Stadt Selbitz konzentrieren sich die Aktivitäten auf die räumlich eng verbundenen Leitprojekte „Neue Mitte Selbitz“ und „Umgestaltung Anger und Luitpoldplatz“, wobei aus der Insolvenz einer Baumwoll-Spinnerei hervorgegangene Flächen eine Schlüsselrolle einnehmen. Die Stadt konnte in einem konstruktiven Dialog mit dem Nachfolgebetrieb wertvolle Flächen für die Stadtmittelenwicklung sichern und in eine umfassende Neubepanung des Gesamtgeländes einbinden. Durch die Aufstellung einer Rahmenplanung wur-

den die Vorstellungen der Nachnutzung planerisch konkretisiert. Sie zielen darauf ab, die Versorgungssituation über die Ansiedlung eines Vollsortimentsbetriebs zu sichern sowie Freiräume zu schaffen und aufzuwerten. Der Mehrgenerationen-Markt wird voraussichtlich noch 2013 eröffnen.

Angrenzend an das Vorhaben „Neue Mitte Selbitz“ werden in den Jahren 2013 und 2014 umfangreiche Anpassungen der Freiflächengestaltung vorgenommen. Die den überörtlichen Fuß- und Radweg Selbitztal, die Gewässer Selbitz und Rothenbach, die Grünanlage „Anger“ und den Luitpoldplatz umfassenden Bereiche sollen sich zu einem zentralen Anlaufpunkt für die Bürger entwickeln.

Im Modellvorhaben Naila wurde das derzeit untergenutzte Bahnhofsgebäude als Gebäude mit besonderer Priorität identifiziert. Der Bahnhof bildet einen wichtigen Baustein im Tourismuskonzept der Städtekooperation und soll zu einem Knotenpunktpunkt im interkommunalen Radwegenetz entwickelt werden. In dem bereits im Eigentum der Stadt befindlichen Gebäude sollen eine Informationsstelle für Radfahrer und Wanderer, ein Bistro, Übernachtungsmöglichkeiten und eine Pächterwoh-

nung eingerichtet werden. Das Finanzierungskonzept für die Großinvestition wird derzeit erarbeitet.

Die Stadt Naila konnte im Jahr 2012 einen leerstehenden Drogerie-Markt im Stadtzentrum erwerben und nach Umbau und Sanierung an einen regionalen Biomarkt-Betreiber vermieten. Für den kurzfristigen Kauf hat die Stadt den kommunalen Grundstücks- und Entwicklungsfonds eingesetzt. Mit dieser Initiative ist die Stadt dem Wunsch der Bevölkerung nach besseren Versorgungsmöglichkeiten in der Stadtmitte nachgekommen.

Im Mittelpunkt der Aktivitäten der Stadt Schwarzenbach am Wald standen Überlegungen, wie die gegenwärtig durch Leerstand und Sanierungsstau geprägte Hauptgeschäftsstraße revitalisiert werden kann. Das Interesse an Planungskostenzuschüssen des kommunalen Förderprogramms ist jedoch sehr verhalten und spiegelt die Investitionszurückhaltung der Eigentümer wider. Bereits vor „Ort schafft Mitte“ hat die Stadt mit Unterstützung der Städtebauförderung das ehemalige Schulhaus Marktplatz 17 saniert und zum Kulturzentrum Philipp-Wolfrum-Haus umgebaut.

Rechts: Mit Unterstützung der Städtebauförderung hat die Stadt Schwarzenbach am Wald das ehemalige Schulhaus Marktplatz 17, heutiges „Philipp-Wolfrum-Haus“ saniert und umgebaut.

Unten: Ansichten der Planungen zum Modellprojekt „Bahnhofsgebäude“ in Naila



VE 6.1 SÜDWEST



VE 6.1 NORDWEST



VE 6.1 SÜDOST



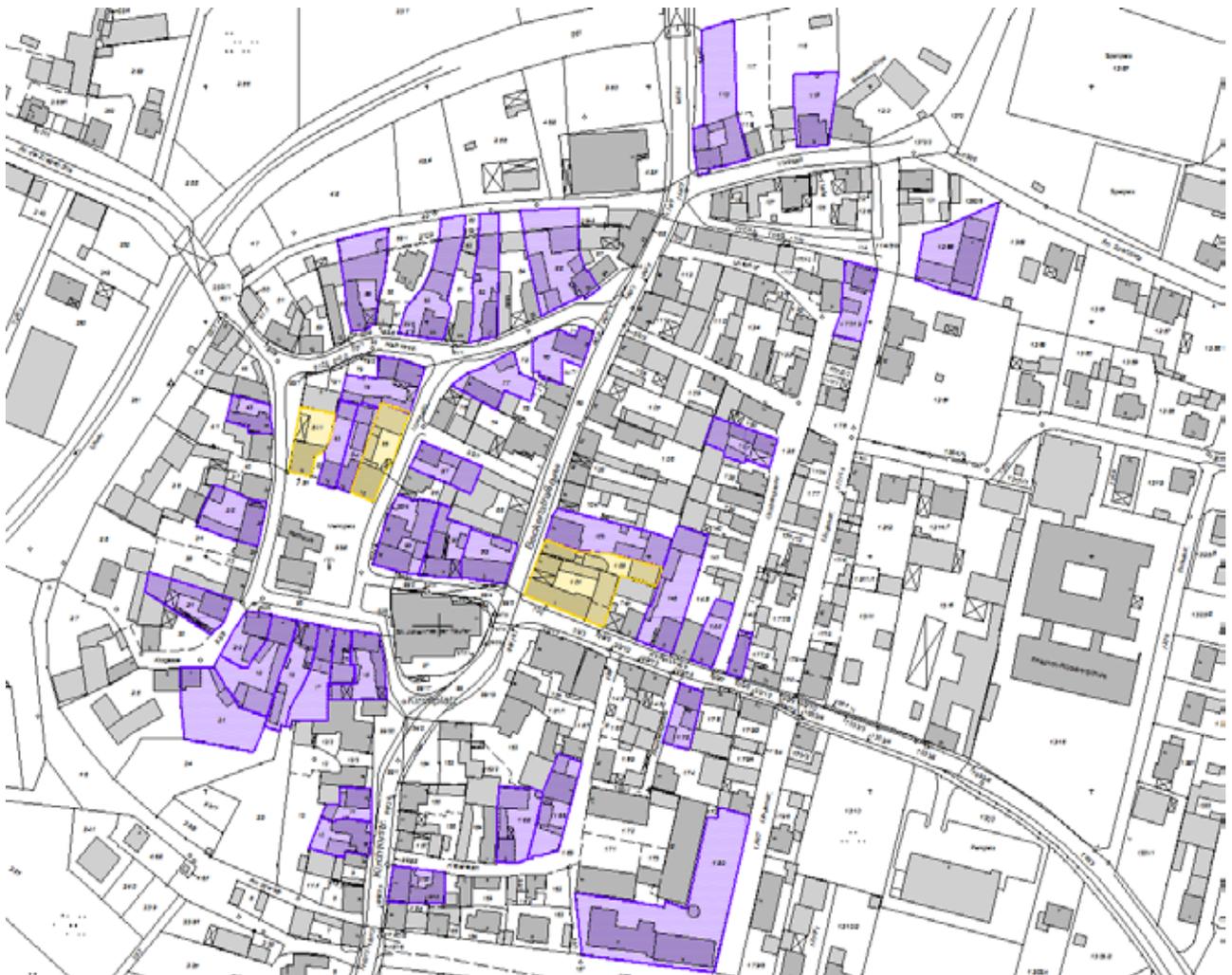
VE 6.1 NORDOST

„WIR HABEN FESTGESTELLT, DASS WIR ALS KOMMUNE IN VORLEISTUNGEN GEHEN MÜSSEN, UM PRIVATE FÜR DIE ORTSMITTENBELEBUNG ZU GEWINNEN.“

Friedel Heckenlauer
Bürgermeister des Marktes Stadtlauringen (Unterfranken), 4.198 Einwohner

Stadtlauringen wird gefördert im Bund-Länderprogramm der Städtebauförderung „Stadtumbau“

Ortsumite Stadtlauringen,
blaue Schraffur: Geförderte Objekte im
Rahmen des kommunalen Förderprogramms,
gelbe Schraffur: Impulsprojekte
„Ort schafft Mitte“





Links: Das Gebäude Marktplatz 13 wurde durch den Markt Stadtlauringen saniert, umgebaut und anschließend verpachtet. 2012 eröffnete hier ein italienisches Restaurant. Im rückwärtigen Bereich des Anwesens wurde durch die Erstellung einer Parkscheune die Parksituation im Marktplatzzumfeld entzerrt.

Unten links: Das Gebäude Marktplatz 13 im Ausgangszustand

Unten rechts: Das Gebäude Marktplatz 13 im Zuge des Umbaus

Herausforderungen

Der Markt Stadtlauringen ist eine im Nordosten des unterfränkischen Landkreises Schweinfurt gelegene ländlich strukturierte Kommune. Das Projektgebiet befindet sich im Altort Stadtlauringen, dem mit etwa 1.500 Einwohnern größten Ortsteil. 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 und rückläufige demografische Entwicklungen dominiert im Siedlungskern des Altorts zunehmend die Wohnfunktion – mit einem Leerstandsanteil bei den Haupt-

gebäuden von etwa zehn Prozent zum Start des Modellvorhabens. Der gerade an ungenutzten Gebäuden um sich greifende Verfall droht die positive Strahlwirkung einer Reihe beispielhafter Gebäudesanierungen der vergangenen Jahre zu gefährden. Auf der anderen Seite haben kommunale Sanierungsvorhaben auch immer wieder beachtliche private Investitionen im Umfeld nach sich gezogen. Ein mit Unterstützung der Städtebauförderung aufgelegtes kommunales Förderprogramm wird außerordentlich gut angenommen. Im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ hat der Markt Stadtlauringen seine Strategie weiterentwickelt, durch kommunale gebäudebezogene Vorleistungen Private für die Beteiligung an der Ortsmittenentwicklung zu gewinnen.

Profil und Handlungsansätze

Bereits in der Vergangenheit hat der Markt 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 die Sanierung und strukturbereichernde Umnutzung der Gebäude im Sinne einer qualitätvollen Ortsentwicklung steuern zu können. Der historische Marktplatz wurde neu gestaltet indem u. a. die Verkehrsführung neu geordnet und Freiflächen attraktiver gestaltet wurden. Das hochgradig verfallene historische Gebäude Marktplatz 13 wurde durch den Markt saniert und anschließend verpachtet. Dadurch wird das gastronomische Angebot in der Ortsmitte seit 2012 wesentlich bereichert.

Der Markt Stadtlauringen hat bereits in seiner Bewerbung für die Aufnahme in das Modellvorhaben formuliert, dass sich der in „Ort schafft Mitte“ erprobte revolvierende Grundstücks- und Entwicklungsfonds hervorragend für die pilothafte Revitalisierung eines seit längerem leerstehenden Gebäudekomplexes in der Ortsmitte (Anwesen Beckenstraße 2/4 sowie Kettenstraße 1) eignen würde. Dieses Areal stand



Für das Gebäude Marktplatz 16 hat sich der Markt Stadtlauringen eine Erwerbsoption gesichert und eine Bestandserfassung und Voruntersuchung durchführen lassen



entsprechend im Mittelpunkt der Aktivitäten der Modellkommune. Im Umsetzungszeitraum von „Ort schafft Mitte“ wurden darüber hinaus Revitalisierungsbemühungen für das Anwesen „Marktplatz 16“ aufgenommen, einem weiteren prägenden, aber erheblich sanierungsbedürftigen Baudenkmal.

Stand des Vorhabens im Herbst 2013

Stadtlauringen kann sowohl bei der Erprobung von neuen Finanzierungsansätzen als auch im Hinblick auf konkrete Impulse für die Revitalisierung und Sanierung des Gebäudebestands im Altort Fortschritte verzeichnen.

Stadtlauringen gehört zu den Kommunen, die das Instrumentarium des kommunalen Entwicklungsfonds zur Steuerung der Ortsentwicklung frühzeitig und sehr gezielt eingesetzt haben. Der Fonds ist in der Marktgemeinde sowohl für den Immobilienerwerb als auch für die Finanzierung von Voruntersuchungen und Bestandserfassungen zum Einsatz gekommen. Nach Einschätzung der Verantwortlichen hat sich das Instrument im Ortsmittenprozess speziell aufgrund der unkomplizierten Handhabung und der Flexibilität als hilfreich erwiesen.

Bereits im Frühjahr 2011 hat der Markt Stadtlauringen die Objekte des Gebäudekomplexes Beckenstraße 2/4 und Kettenstraße 1 erwerben können. Anschließend wurde ein Studentenwettbewerb in Kooperation mit der TU München durchgeführt. Bis zum Frühjahr 2012 wurde eine Voruntersuchung mit Bestandserfassung sowie darauf aufbauend ein erstes Planungskonzept erarbeitet. Ein ortsansässiger, an einer Betriebesverlagerung in den Gebäudekomplex interessierter Apotheker ist in den Planungsprozess einbezogen worden. Die Überlegung, seniorengerechte Wohnangebote in den Komplex zu integrieren, wurde im weiteren Planungsprozess nicht mehr vorrangig verfolgt. Es erfolgte ein Teilrückbau baufälliger Gebäudeteile und die Planungen fokussierten sich auf die Umnutzung als Apotheke im Bereich Kettenstraße und auf Wohnnutzung für die Beckenstraße 2/4. Ob die recht weit gediehenen Gespräche mit potenziellen Investoren zu einem positiven Abschluss führen werden, war zum Redaktionsschluss dieser Broschüre noch nicht absehbar.

Parallel wurde von Seiten der Modellkommune geprüft, welche weiteren Gebäude im Zentrum für den Einsatz

des revolvierenden kommunalen Entwicklungsfonds in Frage kommen. So hat sich der Markt für das im 17. Jahrhundert erbaute, Ortsbild prägende Objekt Marktplatz 16 eine Erwerbsoption gesichert. Eine vom Markt Stadtlauringen beauftragte und vom Landesamt für Denkmalpflege kofinanzierte Voruntersuchung mit Bestandserfassung kommt zu dem Ergebnis, dass in dem Gebäude die ursprünglichen baulichen Strukturen größtenteils noch erhalten sind, aufgrund des Gebäudezustandes eine vollständige Entkernung aber unumgänglich sein dürfte.

Die Modellkommune beabsichtigt für das Gebäude Marktplatz 16 einen ähnlichen Weg wie beim Modellvorhaben Beckenstraße/Kettenstraße zu beschreiten, indem das Interesse möglicher Investoren durch weitreichende kommunale Vorleistungen einschließlich Wirtschaftlichkeitsberechnungen geweckt werden soll. Im Mittelpunkt der Überlegungen steht die Nachnutzung als Hotel bzw. Tagungs- und Kongressstätte, wobei sich enge konzeptionelle Verknüpfungen mit den bereits abgeschlossenen Sanierungsvorhaben Amtskellerei und Marktplatz 13 anbieten.

Ausgangssituation des Anwesens
Beckenstraße 2/4, Kettenstraße 1

Unten: Auszug aus dem Planungskonzept für
das Anwesen Beckenstraße 2/4, Kettenstraße 1





5. Quellenverzeichnis

Die Veröffentlichungsrechte des Logos „Ort schafft Mitte“ liegen bei der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr.

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

Kooperationspartner

Dr. Ulrich Maly, Vorsitzender des Bayerischen Städtetages © Bayerischer Städtetag

Dr. Uwe Brandl, Präsident des Bayerischen Gemeindetages © Bayerischer Gemeindetag

1. Das Modellvorhaben im Überblick

Die Spielscheune als Beispiel für eine öffentliche Nachnutzung eines Leerstandsgebäudes © Röttingen (c) Stadt Röttingen

2. Erkenntnisse

Entwicklung einer Ortsmittenvision mit resultierenden Prüffragen am Beispiel Mitwitz © Dürsch Institut für Stadtentwicklung, München

Umgestaltungsvorschlag des Kaufhauses am Altstadtzugang in Schrobenhausen © Stadt Schrobenhausen

Ursprüngliche Idee für die Neugestaltung der Mertinger Ortsmitte © StadtEntwicklungPlanung Baur + Deby, München

Raum-Vision für die Schaffung neuen Wohnraums in der Ortsmitte von Freyung © Wenzl-Architekten, Passau / landschaftsarchitektur brenner, Landshut

Lage der Freyunger „Ort schafft Mitte“-Impulsvorhaben im Stadtraum © Stadt Freyung

Screenshot der Anwendung eines geografischen Informationssystems © AKDB, Würzburg / Stadt Röttingen

Analyse der komplexen Eigentumsverhältnisse beim Impulsprojekt „Coburger Straße 22/26“ © Dürsch Institut für Stadtentwicklung, München

Hochwertige Architektur als Botschafter der

Stadtumbaustrategie © Edward Beierle

Ansicht des geplanten Umbaus des Bahnhofs in Naila © Architekturbüro Hoffmann, Bad Stuben

Siegerbeitrag des Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Innenstadtnahes Wohnen Froschau“ in Freyung, Bestandskartierung markanter Gebäude © ppp planungsgruppe, Freyung / lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner, München

Organisationsstruktur des Ortsmittensprozesses in Mitwitz © Markt Mitwitz

Bürgerbeteiligung in Mitwitz © Markt Mitwitz

Typisches Beispiel der Förderung durch Fehlbearbedarfsfinanzierung © Markt Stadtlauringen

Schematische Darstellung der Überlegungen zur öffentlich-privaten Partnerschaft in Freyung © Stadt Freyung

3. Motive

Foto Heinz Lang © privat

Gründen in Schrobenhausen © Stadtmarketing Schrobenhausen eG

Foto Christian Krömer © privat

Flächenlayout Neue Ortsmitte Mitwitz © Architekturbüro Lauer + Lebok, Lichtenfels

Foto Dr. Matthias Rudolph © privat

Visualisierung Kultur- und Konzerthaus Blaibach © peter haimerl.architektur, München

Foto Thomas E. Bauer © Marco Borggreve

Modell Verwaltungsgebäude Zott © Girnglhuber Wolfrum Architekten, München

Foto Simone Reiter © privat

Fondsmodell Kemnath © Stadt Kemnath

Foto Gerald Weinrich © C.P.A. Dr. Mehnert, Weinrich & Eschenbacher Steuerberatungsgesellschaft mbH & Co. KG, Kemnath

4. Erfolge

Bürgerhaus der Gemeinde Blaibach © Edward Beierle

Planungsvisualisierung der neuen Ortsmitte, Leerstandssituation in der Blaibacher Ortsmitte, Planungsvisualisierung der neuen Ortsmitte mit Kultur- und Konzerthaus, Visualisierung der Innenansicht des Kultur- und Konzerthauses © peter haimerl.architektur, München

Bau einer Seniorenwohnanlage auf ehemaliger Brachfläche „Campus“, Das neue Stadtplatz-Center, Lage der Impulsprojekte in Freyung © Stadt Freyung

Siegerbeitrag des Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Innenstadtnahes Wohnen Froschau“ © ppp planungsgruppe, Freyung / lohrer.hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner, München

Saniertes Gasthaus am Stadtplatz © Stadt Freyung

Planungen für das FreYInvest-Impulsprojekt Stadtplatz 5-9 © Wenzl-Architekten, Passau / landschaftsarchitektur brenner, Landshut

Geprüfte Leerstandsobjekte in der Kemather Altstadt, Prozessstruktur der Modellkommune Stadt Kemnath, Leerstehendes Anwesen „Dietl“ in der Kemnather Altstadt © Stadt Kemnath

Planungen zum Umbau des Anwesens „Dietl“ © RSP Architekten und Stadtplaner, Bayreuth

Planerische Darstellung des Maßnahmenkonzepts der Gemeinde Mertingen © SEP



Baur & Deby Architekten + Stadtplaner, München

Generalsanierung einer ehemaligen Brauerei und Anbau eines Bürgersaals © Architekturbüro Zimmermann & Kellner, Donauwörth

Impulsprojekt „Wohnen im Herzen Mertingen am Zehentplatz“ © Gemeinde Mertingen

Rahmenplan für die Neugestaltung der Ortsmitte © SEP Baur & Deby Architekten + Stadtplaner, München

Modell der Planungen für den Neubau des Verwaltungsgebäudes der Großmolkerei © Zott SE & Co. KG, Mertingen

Luftbild Ortsmitte Mertingen © Gemeinde Mertingen

Ortsmitte Mitwitz mit Lage der Impulsprojekte © Architekturbüro Lauer + Lebok, Lichtenfels

Perspektive Mitwitz © Büro für Städtebau und Architektur Dr. Hartmut Holl, Würzburg

Raumvision für das Impulsprojekt auf einer Gewerbebrache © Dürsch Institut für Stadtentwicklung, München

Visualisierung der Planungen zum Impulsprojekt Kronacher Straße 3 © Architekturbüro Lauer + Lebok, Lichtenfels

Vorstellung des Mitwitzer „Dorfhausmeisters“ © Markt Mitwitz

Stadtsanierung Röttingen: Kartierung städtebaulicher und denkmalpflegerischer Wertigkeiten © Architekturbüro Dag Schröder, Schweinfurt

Als kommunales Impulsprojekt wurde der Röttinger Marktplatz neu gestaltet, Innenausbau der „Spielscheune“, Außenansicht der „Spielscheune“ nach der Fertigstellung

© Stadt Röttingen

Übersicht über die Planungen zum Modellprojekt Gebäudekomplex Nürnberger Straße 18/20 © Topos team, Nürnberg

Ortskern Schnaittach mit Anwesen Nürnberger Straße 18/20 © Hajo Dietz Fotografie, Nürnberg

Scheune des Anwesens Nürnberger Straße 18/20, Hauptgebäude des Anwesens („Mittlerer Haus“), Außenansichten der Planungen für die Seniorenwohnresidenz © Topos team, Nürnberg

Das Anwesen Nürnberger Straße 18/20 im Ausgangszustand © Hajo Dietz Fotografie, Nürnberg

Altstadt Schrobenhausen im Luftbild, Kartierung der Leerstandserhebung © Stadt Schrobenhausen

Struktur des Schrobenhausener Unterstützungssystems für Existenzgründer, Bisheriger Leerstand Lenbachstraße 40, Feinkostgeschäft mit Erlebnisgastronomie „Lebensart“, Fotos der Gründerinnen und Gründer © Stadtmarketing Schrobenhausen eG

Bau eines Mehrgenerationen-Supermarkts auf einer Industriebrache im Zentrum von Selbitz © Stadt Selbitz

Revitalisierung der Hauptgeschäftsstraße als Handlungsschwerpunkt von Schwarzenbach am Wald © Stadt Schwarzenbach am Wald

Grundriss des geplanten Impulsprojekts „Bahnhofsgebäude“ in Naila © Architekturbüro Hoffmann, Bad Stuben

Freiraumplanungen zur Neugestaltung der Ortsmitte Selbitz © Susanne Augsten, Naila
Bio-Supermarkt in ehemaligem Drogerie-

Markt in Naila © Stadt Naila

Philipp-Wolfrum-Haus © Stadt Schwarzenbach am Wald

Ansichten der Planungen zum Modellprojekt „Bahnhofsgebäude“ in Naila © Architekturbüro Hoffmann, Bad Stuben

Karte Ortsmitte Stadtlauringen: Objekte kommunales Förderprogramm, Impulsprojekte „Ort schafft Mitte“, Das Gebäude Marktplatz 13 in Stadtlauringen im Ausgangszustand, Ausgangssituation des Anwesens Beckenstraße 2/4, Kettenstraße 1 © Markt Stadtlauringen

Auszug aus dem Planungskonzept für das Anwesen Beckenstraße 2/4, Kettenstraße 1 © architektur + ingenieurbüro perleth, Dittelbrunn

Bei den Abbildungen auf Seite 4 und 43 handelt es sich um Miniaturen von Abbildungen aus Kapitel 4 (Erfolge), deren Urheber in diesem Verzeichnis entsprechend aufgeführt sind.

Impressum

Herausgeberin
Oberste Baubehörde im Bayerischen
Staatsministerium des Innern,
für Bau und Verkehr
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

Bearbeitung
Oberste Baubehörde: Rainer Goldstein,
Armin Keller, Franz Langlechner,
FORUM Huebner, Karsten & Partner:
Klaus-Martin Hesse, Martin Karsten

Gestaltung
FORUM Huebner, Karsten & Partner,
Bremen, Stephan Große

Druck
Druckerei Brüggemann GmbH,
Bremen

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 2013

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-, Kom-
munal- und Europawahlen. Missbräuchlich ist während dieser Zeit insbesondere
die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien so-
wie das Einlegen, 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 eige-
nen Mitglieder zu verwenden.

Wollen Sie mehr über die Arbeit der Bayerischen Staatsregierung wissen?

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

www.bayern.de



