



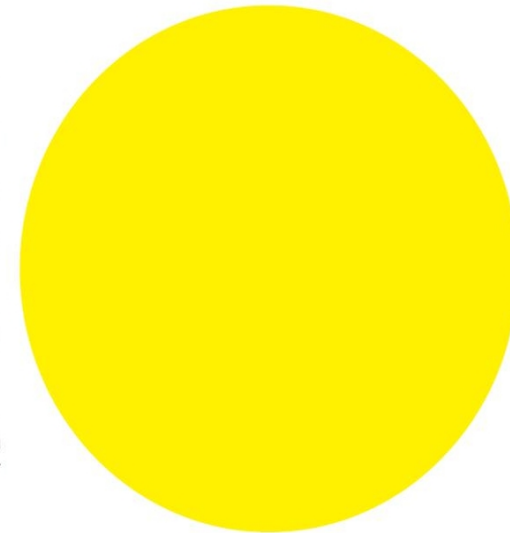
Städtebauförderung in Bayern - Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“

neue Handlungsfelder und Instrumente zur Bewältigung von
innerörtlichen Leerständen

Schrumpfende Städte und Dörfer –
Strategien für den ländlichen Raum“
Fachgespräch in Marktredwitz
am 23. September 2015

Rainer Goldstein
Oberste Baubehörde

**Ort
schafft
Mitte
.de**

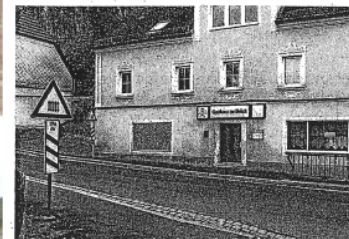
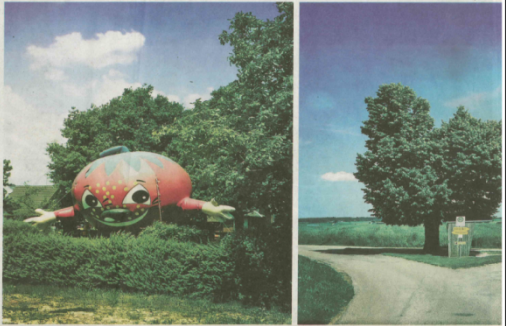




Städtebauförderung in Bayern aktuelle Herausforderungen

Die Provinz verwaist Wie Dörfer und Gemeinden geg

Das Haus steht noch, aber seit Jahren brennt kein Licht mehr hinter den Fenstern. Die Bewohner sind forengeregt oder längst gestorben, und die Erben haben kein Interesse an dem Gebäude, nicht mal der Abreis lohnt sich. Im hiesigen Kreis Nögelsberg sieht man in fast jedem Dorf so ein verlassenes Haus. Die Zahl der Einwohner sinkt hier Jahr für Jahr um fast ein Prozent. Anderswärts in der Schweiz noch größer. Deutschland war jahrelang auf Wachstum eingestellt, jetzt muss es das Schrumpfen lernen. Bis 2030 wird das Land fünf Millionen Einwohner verlieren. Das trifft besonders die Provinz. Sie stellt sich auf einen geordneten Rückzug ein, verkümmert Abwasserkanäle und Schulen und sucht nach Strategien, um trotzdem lebendig und attraktiv zu bleiben. Dabei ist vor allem Kreativität gefragt.



„Schandfleck“ oder Chance?

Leer stehende Denkmäler in unterfränkischen Dörfern und Kleinstädten

Hans-Christof Haas

„Die Erhaltung der Denkmäler wird immer begünstigt durch eine der Gesellschaft nützliche Funktion.“ Diesem im Artikel 5 der Charta von Venedig festgeschriebenen Grundsatz folgend, versuchen Denkmalpfleger leer stehende Objekte wieder einer geeigneten Nutzung zuzuführen, um sie vor der drohenden Vernachlässigung

eines solchen Hauses als Hauptwohnsitz müssten die Bewohner schon sehr viel Idealismus und Liebe zum Objekt aufbringen.

Leerstand auf dem Land

In den ländlichen Gebieten Unterfrankens besteht im Gegensatz zu Bamberg oft nur ein geringes Kaufinteresse an leer stehenden Denkmälern. Wenn die Bausubstanz

Verwaist und in Staatsbesitz: Das Haus in Nordhalben (oben links) würde der Bürgermeister gerne abreißen. Die ehemalige Schule in Wüdrag ebenso leer wie das Gebäude in Schwarzenbach am Wald (unten links). Das Haus in Karlstadt-Garsbach steht zum Verkauf. FOTOS: IMMIDI

Bayerns Bruchbuden

In Gemeinden wie Nordhalben im Frankenwald ist der Freistaat der größte Immobilienbesitzer – weil er alte Häuser erbt, die keiner haben will. Der Bürgermeister fordert: abreißen. Doch für die Regierung kommt das nicht infrage

Fin Gasthaus mit rosa Fassade in der Mitte des Dorfes. Neben dem Ein-
minister: „Heimat ist Arbeit.“ Für Markus Söder bedeutet das vor allem: Heimat

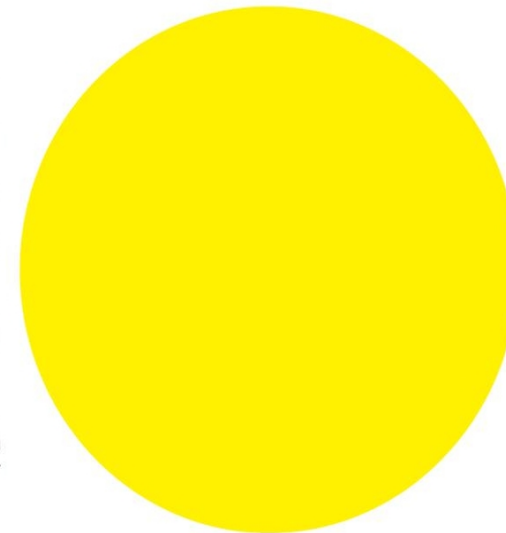


Städtebauförderung – Ort schafft Mitte neue Handlungsfelder und Instrumente

1. Steckbrief Modellvorhaben
2. Innenentwicklung
3. Neue Nutzungen für die Ortsmitten - kommunaler Entwicklungsfonds
4. kommunale
Geschäftsflächenprogramme zur
Förderung von Einzelhandel und
Dienstleistungen
5. „Aktivierende Kommune“
6. Investitionsmodelle in der
Stadterneuerung
7. **Ausblick - Fortführung**



Ort
schafft
Mitte
.de

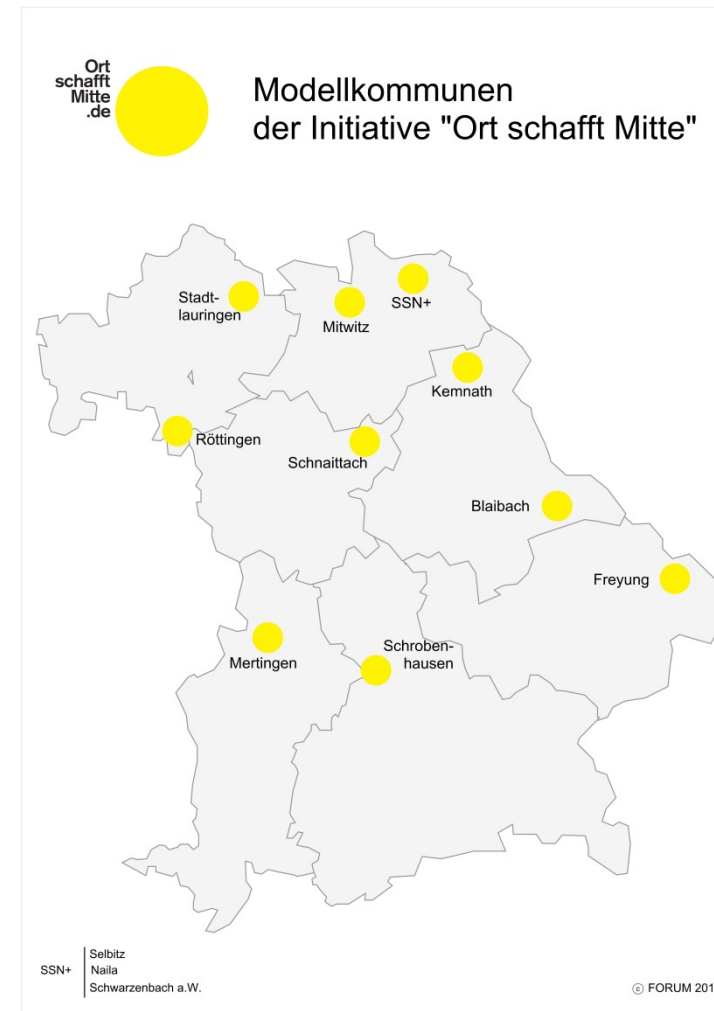




Städtebauförderung – Ort schafft Mitte

1. Steckbrief

- ▶ Bayerisches Modellvorhaben der Städtebauförderung (2010 – 2013)
- ▶ **10 Modellkommunen**
- ▶ 40 Bereisungsworkshops,
- ▶ 2 Transferwerkstätten
- ▶ 3 fachöffentliche Veranstaltungen
- ▶ **wissenschaftliche Begleitforschung**
- ▶ öffentliche-private Zusammenarbeit
- ▶ Abschlussbericht; Download unter www.ortschafftmitte.de möglich





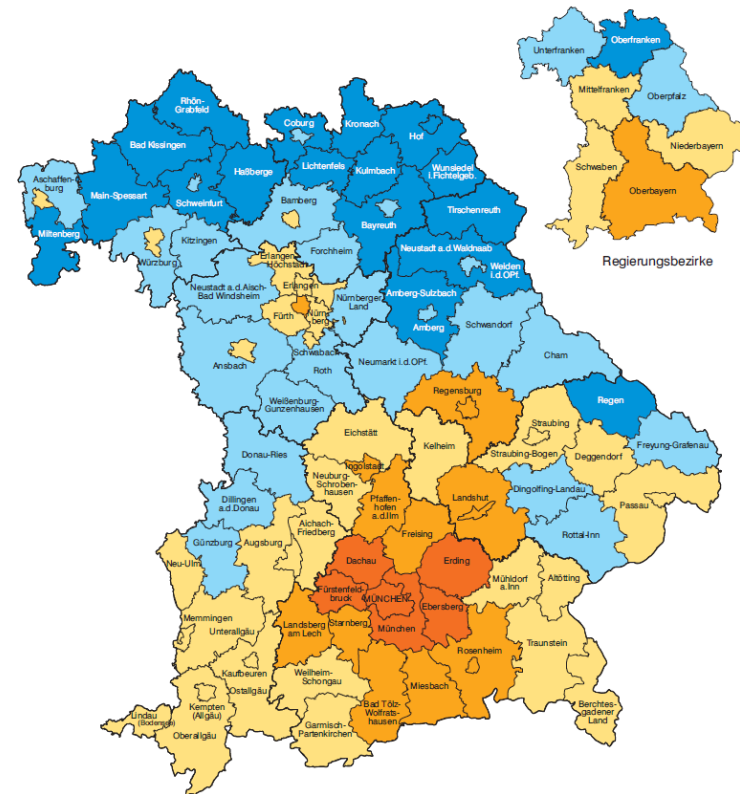
Städtebauförderung – Ort schafft Mitte

1. Steckbrief - Anlass

- ▶ Ländliche Räume, und hier speziell die **ländlichen Zentren**, sind in hohem Maße vom langfristigen **demografischen, wirtschafts- und siedlungsstrukturellen Wandel** betroffen;
- ▶ **Ortsmitten ländlicher Zentren** geraten unter rückläufigen Rahmenbedingungen in besonderer Weise unter Druck;



Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2031 gegenüber 2011 in Prozent



Veränderung 2031 gegenüber 2011 in Prozent	Häufigkeit
bis unter -7,5 „stark abnehmend“	18
-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	24
-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	34
2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	14
7,5 oder mehr „stark zunehmend“	6

Größte Abnahme: Lkr Wunsiedel i. Fichtelgebirge -17,9 %
Größte Zunahme: Lkr München 10,9 %
Bayern: 0,1 %



Städtebauförderung – Ort schafft Mitte

1. Steckbrief - Anlass

- ▶ Siedlungsdruck, **veränderte Lebensstile** und **betriebliche Standortpräferenzen** haben Wachstum an Ortsränder verlagert,
- ▶ **Brachen, leerstehende** oder dem Verfall preisgegebene **Gebäude** zeugen von den Tendenzen;
- ▶ Verlust gewachsener Zentren und Ortsmitten **gefährdet Ankerpunkte** des ländlichen Lebens;
- ▶ vielfältige Chancen die Zentren mit neuem Leben zu füllen, Trend „Zurück in die Mitte“ aufzugreifen;





Städtebauförderung – Ort schafft Mitte

1. Steckbrief - Ziele

- ▶ **Attraktive Immobilienangebote** in Stadt- und Ortszentren, z.B. durch **Neuordnung von Grundstücken**,
- ▶ **Gebäudeleerständen** entgegen wirken zum Beispiel durch **energetische Gebäudesanierungen** und vorhandene Leerstände beseitigen,
- ▶ **Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessern**,
- ▶ **Partnerschaften mit Institutionen und Akteuren.**



Kultur- und Konzerthaus Blaibach © Edward Beierle



Marktplatz Röttingen © Stadt Röttingen





Städtebauförderung – Ort schafft Mitte 2. konsequente Innenentwicklung

- ▶ demographischer Wandel schränkt **Entwicklungspotenziale** für Ortsmitten und Kommunen ein;
- ▶ Private Investitionen in Ortsmitten benötigen **verlässliche Standortbedingungen**;
- ▶ beeinflusst die **Wirkung von planerischen und finanziellen Initiativen** zur Ortsmittenrevitalisierung;
- ▶ **wichtiger Schritt:** konsequente Ausrichtung der **kommunalen Bauleitplanung auf Innenentwicklung**;



Wohn- und Geschäftshäuser © Stadt Freyung



StadtplatzCenter Freyung © Foto Art Freyung





Städtebauförderung – Ort schafft Mitte 3. Kommunalen Entwicklungsfonds



Typische Leerstände in Ortskernen



3. Komm. Entwicklungsfonds Definition

- ▶ **Attraktive Immobilienangebote** in Stadt- und Ortszentren, z.B. durch **Neuordnung von Grundstücken**,
- ▶ bestimmter **Grundstock an Fördermitteln**, mit denen die Kommunen **Grundstücke erwerben** können;
- ▶ nach **Überplanung, Grundstücksneuordnung, Grundsicherung** oder (Voll-) Modernisierung sollen die Grundstücke zum Verkehrswert wieder privatisiert werden;
- ▶ die **Einnahmen daraus fließen wieder dem Grundstücksfonds** zu und können von der Kommune wieder für neue Erwerbe eingesetzt werden;





3. Komm. Entwicklungsfonds Neuerungen

- ▶ verstärkter Fokus auf **Einbindung privater Investitionen**;
- ▶ integrierte Entwicklung und Neuordnung – **Betrachtung der Grundstücke im räumlichen Zusammenhang**;
- ▶ **Steuerung des Eigentumsübergang hin zu investitionsbereiten Eigentümern**;
Abgrenzung: Bestandsverbesser, Bestandshalter, Nicht-Mobilsierbare, Exit-Strategen
- ▶ verstärkte **Eigenverantwortung** der Gemeinden bei Fondsverwaltung;



Modernisierungsmaßnahme Hofwirt © Markt Kaisheim



Typischer Leerstand





3. Komm. Entwicklungsfonds Möglichkeiten und Grenzen

- ▶ Belange der **Baukultur** zu beachten
- ▶ Abnahme der innerörtlichen Dichte - **Bodenordnung** als Schlüssel für zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse;
- ▶ zeitweise Bindung von kommunalen Mitteln für Grunderwerb und Grundstücksaufbereitung - **räumliche Begrenzung**;
- ▶ zügige Durchführung der Neuordnungsmaßnahmen und der zügige Wiederverkauf der Immobilien - **Gebäudekaufoptionen**;



Analyse Neuordnungskonzept Röttingen

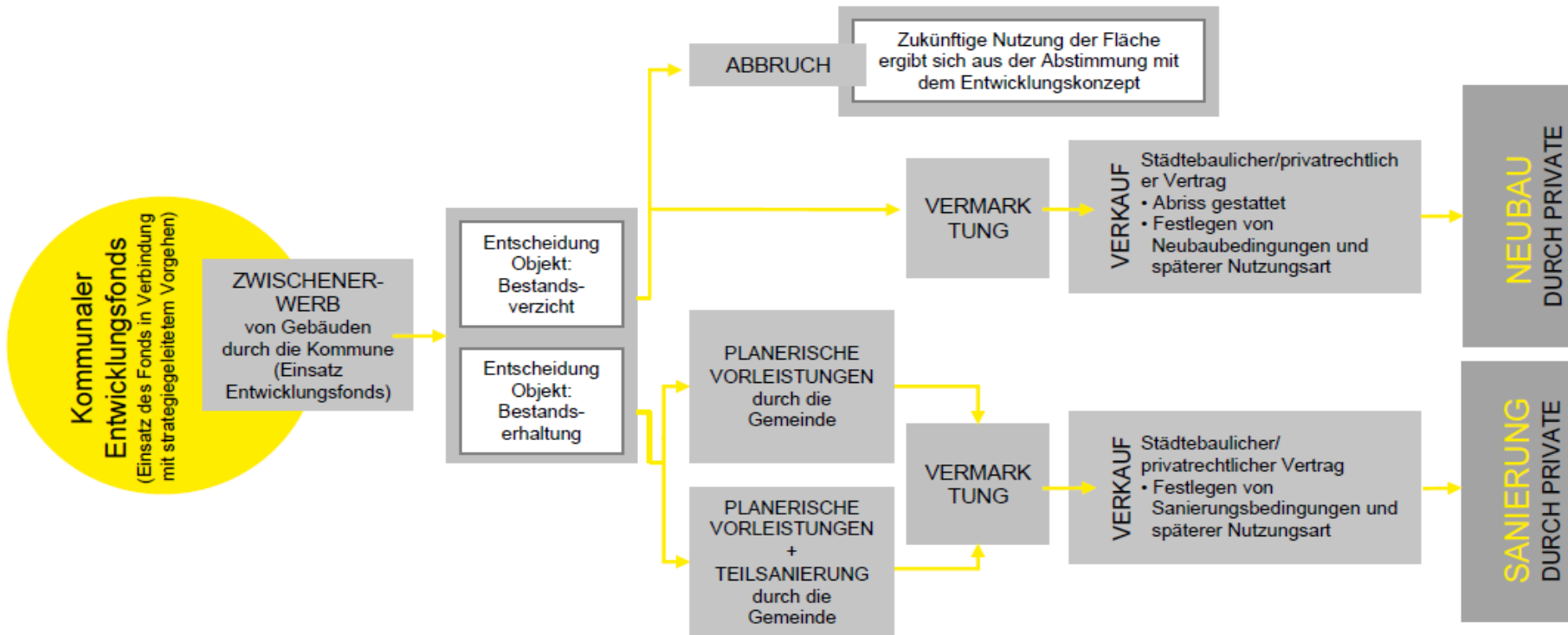


typische Leerstände in Ortsmitten





3. Komm. Entwicklungsfonds Schemazeichnung



Schema kommunaler Entwicklungsfonds © Forum Bremen



Komm. Entwicklungsfonds Beispiel Mitwitz - Neue Ortsmitte

Umnutzung einer leer gefallene ortsbildprägende Hofstelle

- Allgemeinarztpraxis mit Logopädie
- Gastronomie mit Wohnnutzung
- Antiquariat
- öffentlicher Platz und Treffpunkt



Ort
schafft
Mitte
.de





Komm. Entwicklungsfonds Beispiel Mitwitz - Neue Ortsmitte

- Zwischenerwerb der Hofstelle mit Hilfe eines kommunalen Flächenentwicklungsfonds;
- Neuordnung der Grundstücksgrenzen und Abbruch Nebenanlagen;
- Planerische Aufbereitung – Brandschutz und Immissionsschutz als wesentliche Herausforderungen;
- Wiederveräußerung nach Entwicklung durch Bestellung eines Erbbaurechts;





Ort
schafft
Mitte
.de





Ort
schafft
Mitte
.de



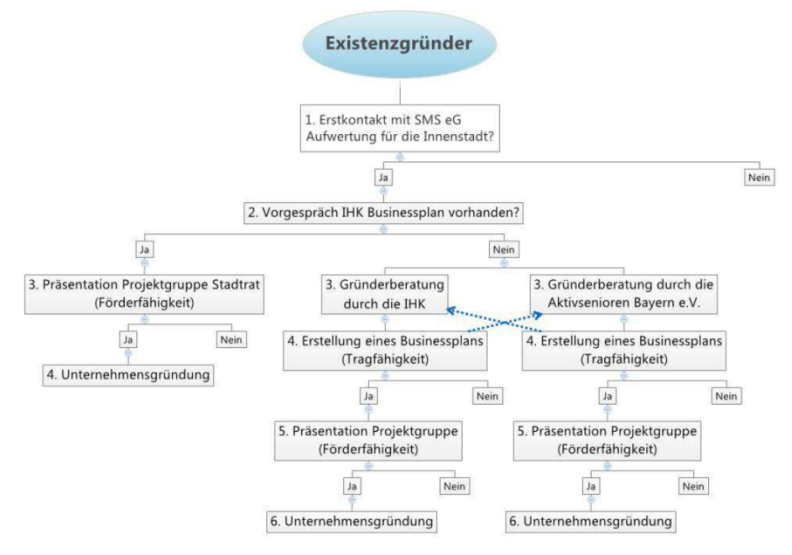


Städtebauförderung – Ort schafft Mitte 4. komm. Geschäftsflächenprogramm

- ▶ Ziel: Verödung von Ortsmitten entgegenzuwirken und ihre zentrale **Versorgungsfunktion** zu **sichern**;
- ▶ Förderung von baulichen Maßnahmen zur Ertüchtigung und **Anpassung von Verkaufsflächen**, Geschäftsräumen und sonstige Ladenlokalen;
- ▶ Konkret: **Modernisierungsmaßnahmen an Fassade**, Schaufenstern und Eingang und **Anpassungsmaßnahmen im Innern** bei baulichen Missständen;
- ▶ Förderung: **komm. Programm** analog Fassadenprogramm



Ort
schafft
Mitte
.de



Schrobenhausen, komm. Geschäftsflächenprogramm



Städtebauförderung – Ort schafft Mitte 5. „aktivierende Kommune“

- ▶ Kommune als Vordenkerin von neuen **Nutzungsperspektiven**;
- ▶ **kommunale Impulsprojekte** als wichtige Frequenzbringer für die Ortsmitte;



Pixel Hotel © Stadt Kemnath



Kultur- und Konzerthaus Blaibach © Edward Beierle



Umnutzung eines Leerstands zur Spielscheune © Stadt Röttingen



Städtebauförderung – Ort schafft Mitte 5. „aktivierende Kommune“

- ▶ Oberziel: Erhaltung und Belebung unserer wertvollen Innenstädte und Ortskerne
- ▶ wo immer möglich: Sanierung der erhaltungswürdigen und erhaltungsfähigen prägenden Bausubstanz
- ▶ Umnutzung und Neunutzung dort, wo bisherige Nutzungen verloren gegangen sind oder gehen
- ▶ aber auch: wo vertretbar neue Bauten und neue Nutzungen zulassen, insbesondere als Alternative zum ansonstigen Neubau auf der grünen Wiese



Sanierung / Umnutzung / Neubau





Städtebauförderung – Ort schafft Mitte 5. „aktivierende Kommune“



Ist-Zustand

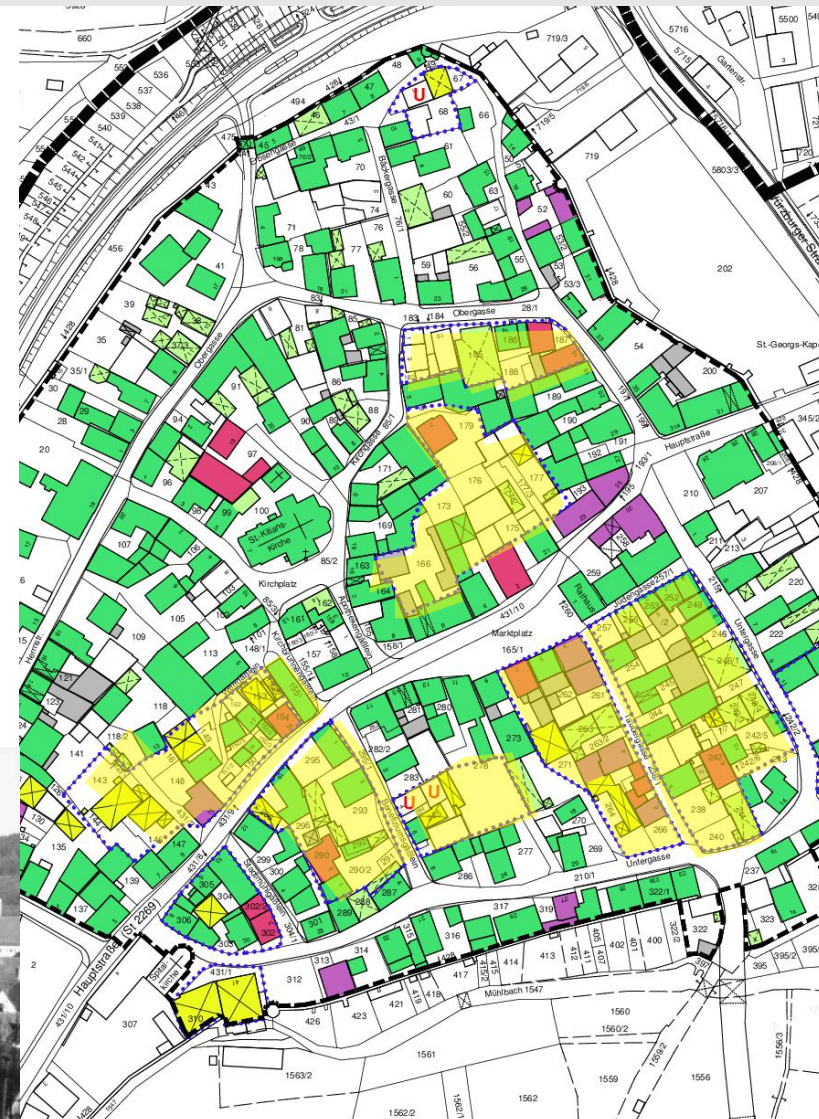
Worst-Case

Leerstände Wemding © Schirmer Architekten und Stadtplaner



„aktivierende Kommune“ Beispiel Röttingen

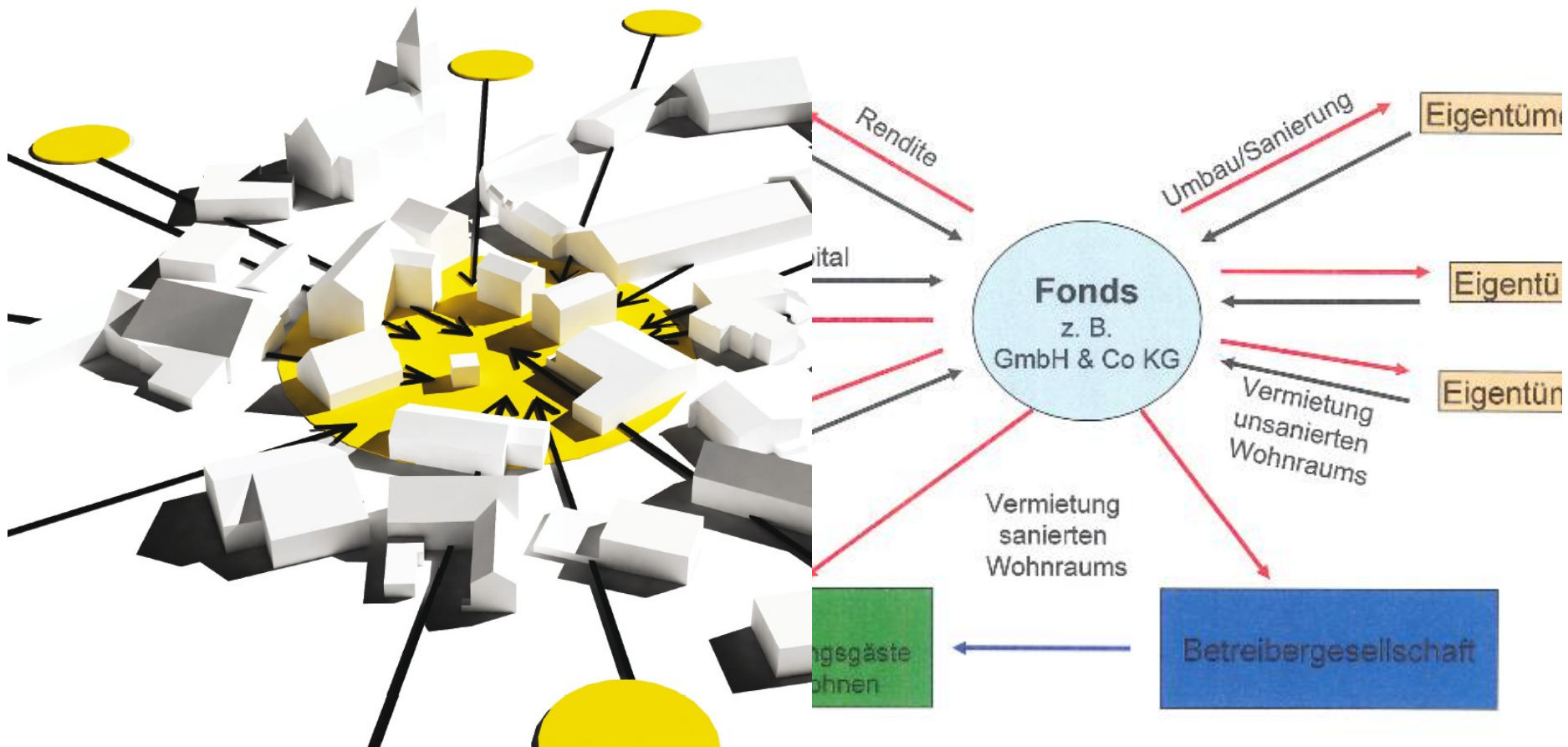
- ▶ integrierte Entwicklung und Neuordnung – **Betrachtung der Grundstücke im räumlichen Zusammenhang**; Neuordnungskonzepte als Schlüssel; Einbeziehung von Grundstückseigentümern und Bürgern;
- ▶ **Attraktive Immobilienangebote** in Stadt- und Ortszentren, z.B. Wohnen und Arbeiten



Neuordnungskonzept Röttingen © Dag Schröder Architekten



Städtebauförderung – Ort schafft Mitte 6. Investitionsmöglichkeiten





Städtebauförderung – Ort schafft Mitte 6. Investitionsmöglichkeiten

- ▶ Chancen für die Ortsmitten durch eine aktivierenden Stadterneuerungsstrategie: Aufzeigen von **Investitionsmöglichkeiten im Rahmen der Stadterneuerung**;
- ▶ **investitionsbereiter Einzeleigentümer und Bündelung privaten Kapitals** z.B. Stiftungen, Immobilienfonds, ... ;
- ▶ Gelingen solcher Investitionsmodelle und eine weitergehende Unterstützung durch die Städtebauförderung davon abhängig, ob **neben finanziellen Erwartungen** auch die **sinnstiftende Komponente** eines finanziellen Engagements erreicht werden kann;



StadtplatzCenter Freyung © Foto Art Freyung



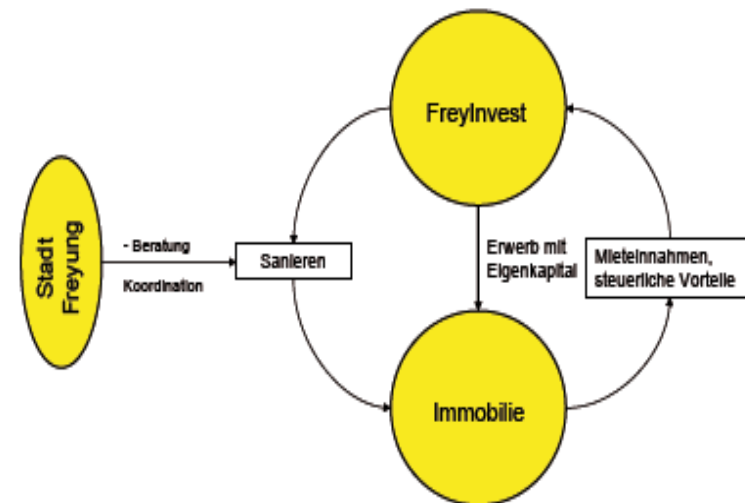
Altstadtfonds Schongau © Reiter AG





Investitionsmöglichkeiten Beispiel Freyung

- Private Investoren schließen sich zusammen
- Kaufen über die Gesellschaft eine Immobilie
- Nutzen das Know-how der Stadt (z.B. Fördermöglichkeiten, KfW, Wohnungsbau, usw.)
- Haben eine wertbeständige Geldanlage ohne Inflationsrisiken!



Schemadarstellung FreyInvest GmbH © Stadt Freyung



Städtebauförderung – Ort schafft Mitte 7. Ausblick und Rahmenbedingungen

- ▶ Erkenntnisse für die **Weiterentwicklung** der Städtebauförderung mit Fokus Ortsmittenentwicklung;
- ▶ verlässliche **Programmausstattung der Städtebauförderung**;
- ▶ ausreichende **Handlungsfähigkeit der Kommunen**; besondere Unterstützungsmöglichkeiten für finanzschwache Kommunen;
- ▶ **passgenaue Förderung** unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten;
- ▶ **realistische Werteinschätzungen** von Eigentümern und Kreditgebern;



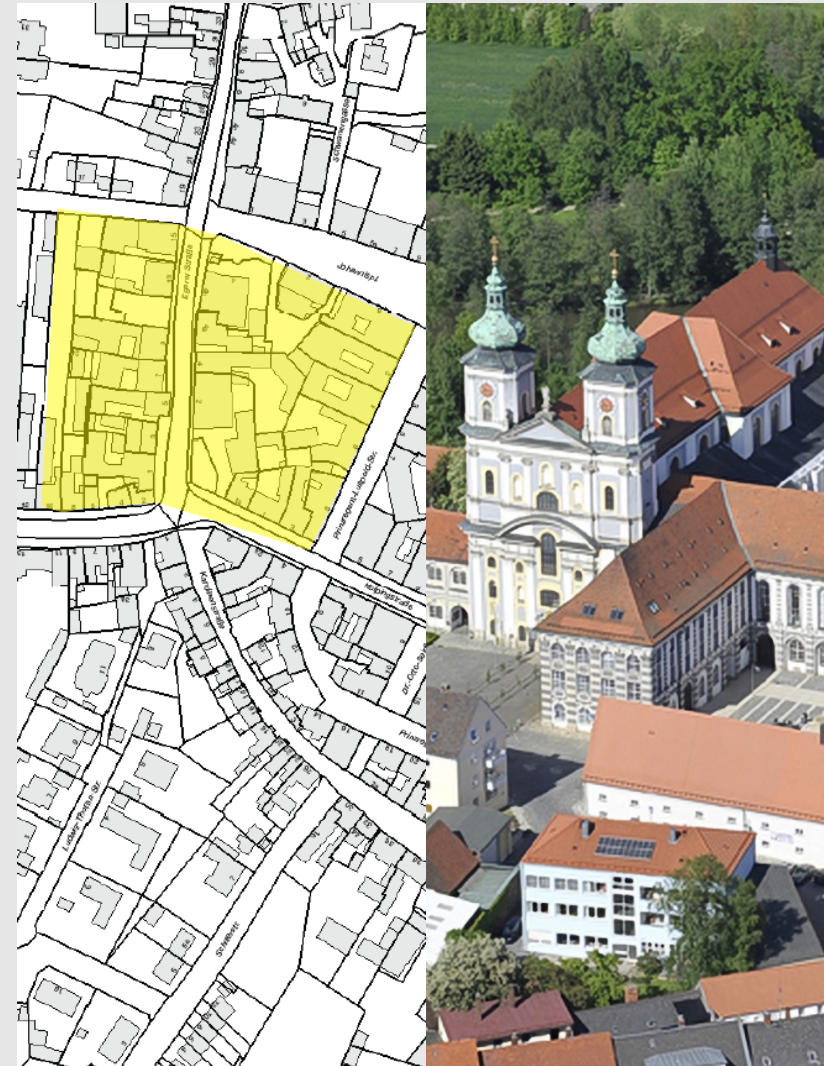
„Blaues Haus“ Blaibach - Bürgerhaus
© Edward Beierle





Städtebauförderung – Ort schafft Mitte 7. Ausblick - Fortführung

- ▶ Fortführung Modellvorhaben seit diesem Jahr mit **einer zweiten Phase**;
- ▶ Thema: „Attraktive Immobilienangebote in Stadt- und Ortszentren anzubieten, z.B. durch Neuordnung von Grundstücken und Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen,
- ▶ Ziel: gemeinsame Anwendung der erprobten Instrumente in einem Quartier;
- ▶ Laufzeit bis Ende 2017/18





Städtebauförderung – Ort schafft Mitte 7. Ausblick Städtebauförderung 2015

