



**Ort  
schafft  
Mitte  
.de**

Städtebauförderung in Bayern  
Förderschwerpunkt Stärkung der Innenstädte  
und Ortszentren



4 **Vorwort**

7 Gespräch 1

**Julian Nida-Rümelin:**  
**Kommunen brauchen Gestaltungsspielräume  
für ihre Identität**

15 Gespräch 2

**Alain Thierstein:**  
**Grundlage für den belebten Ortskern ist eine  
ökonomische Perspektive für die nächsten  
Generationen**

23 **Auslobung**

29 **Bewerbung**

33 Gespräch 3

**Gerhard Eck:**  
**Das Modellvorhaben gibt Städten und  
Gemeinden im ländlichen Raum die Chance,  
Werte zu erhalten und ihre Identität  
zu stärken**

Die Erhaltung der Innenstädte und Ortskerne als Wohn-, Wirtschafts- und Lebensstandorte zählt traditionell zu den Schwerpunkten der städtebaulichen Erneuerung und damit auch der Städtebauförderung in Bayern. Mit über 70% kommt der weitaus größte Teil der Finanzhilfen den Städten und Gemeinden im ländlichen Raum zugute.

In den letzten Jahren sind zunehmend die baulichen Strukturen in den Gemeinden im ländlichen Raum vom demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandel und deren Folgen betroffen. Gebäudeleerstände, Brachflächen und Infrastrukturdefizite sind mancherorts deutliche Anzeichen dieser Entwicklungen. Gerade in den betroffenen Kommunen gilt es daher stärker denn je, sich auf die vorhandenen, gewachsenen Siedlungsstrukturen zu konzentrieren und diese zukunftsfähig anzupassen.

Es ist notwendig, auf die oft sehr unterschiedlichen örtlichen Problemlagen und Zielvorstellungen angemessen einzugehen. Dies erfordert beim Planen und Bauen und dessen Förderung innovative Ansätze, die wir in Modellvorhaben erproben. Mit dem Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ sollen daher vielfältige Ideen und Maßnahmen, vor allem aber konkrete Umsetzungsinstrumente in und mit den Kommunen entwickelt werden, die geeignet sind, innerörtliche Leerstände zu vermeiden oder zu beheben.

**Entscheidende Akteure bei der Entwicklung geeigneter Strategien für die Nutzung vorhandener Strukturen und gegen einen Werteverfall sind die Städte, Märkte und Gemeinden mit ihren Bürgern. Die Revitalisierung der Stadt- und Ortskerne ist eine gesellschaftliche Aufgabe, die am besten gelingt, wenn alle relevanten Gruppen eingebunden werden.**

**Wir wünschen dem Modellvorhaben viel Erfolg und vielfältige Lösungsansätze, damit die Ortsmitten bayerischer Städte und Gemeinden als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Lebensmittelpunkte erkannt und gestärkt werden.**

**Joachim Herrmann, MdL  
Bayerischer Staatsminister des Innern**

**Gerhard Eck, MdL  
Staatssekretär**

1

# Kommunen brauchen Gestaltungsspielräume für ihre Identität

---

**Julian Nida-Rümelin, Professor für Philosophie an der Ludwig-Maximilians-Universität München und Staatsminister a. D., über die kulturelle Bedeutung der Ortsmitte, ihre gesellschaftliche Relevanz und die Rolle der Bürgerschaft für die Identität von Städten und Gemeinden.**

Das Gespräch führte Sandra Hofmeister.

*Der Marktplatz, der Stadtbrunnen, die Dorflinde:  
Die Geschichte kennt viele Plätze, die symbolisch für  
die Ortsmitte stehen. Wie schätzen Sie die heutige  
gesellschaftliche Bedeutung des Ortszentrums ein?*

Julian Nida-Rümelin

Das ist von Dorf zu Dorf und Stadt zu Stadt recht unterschiedlich. In größeren Orten gibt es tatsächlich das Phänomen, dass Innenstädte kaum noch bewohnt und stattdessen fast vollständig von Kaufhäusern und Bürogebäuden in Beschlag genommen sind. Hintergrund dafür ist nicht einfach der Gegensatz zwischen Kommerz und öffentlichem Raum. Es ist eine Frage der Gewichte, der Balancen. Es gibt einen fließenden Übergang zwischen öffentlicher und privater Nutzung, man denke etwa an die südeuropäische Tradition der Cafés auf den Plätzen, die zum stundenlangen Sitzen, fast ohne Konsum, einladen, natürlich nur jenseits der touristischen Zentren. Es geht gegenwärtig um eine Zurückeroberung der Ortsmitten, die sich derzeit auch hierzulande nicht nur in großen Metropolen, sondern auch in ländlichen Gegenden feststellen lässt.

*An welchen Tendenzen wird diese Zurückeroberung  
der Ortsmitte sichtbar?*

Julian Nida-Rümelin

Es ist auffällig, dass Familien, die es sich leisten können, wieder zurück ins Zentrum ziehen, und zwar entgegen dem Trend der letzten Jahrzehnte. Interessant ist auch, dass Diskotheken und Bars, die sich gerne an Ortsrändern ansiedelten, wieder zurück in den Stadtkern kehren. Das ist eine insgesamt gute Entwicklung, weil die Ortsmitte generell wieder zu einem vitalen Zentrum wird, das nicht lediglich tagsüber während der Laden- und Bürozeiten belebt ist.



*Trotzdem muss man sicherlich zwischen wenigen wachsenden Orten und dem Trend schrumpfender Orte und entvölkerter Stadt- bzw. Dorfmitten in strukturschwachen ländlichen Gebieten unterscheiden. Meinen Sie, dass sich dieser Trend durch den demografischen Wandel weiter festigen wird?*

Julian Nida-Rümelin

Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird in Zukunft nicht steigen, sondern deutlich schrumpfen, wenn es bei unserer jetzigen Zuwanderungspraxis bleibt. Eines der ersten Projekte, die die von mir ins Leben gerufene Bundeskulturstiftung in Angriff genommen hat, waren die „Schrumpfstädte“. Dabei ging es auch darum aufzuzeigen, dass schrumpfende Gemeinden und entvölkerte Ortskerne in Ostdeutschland

---

**Es geht gegenwärtig um eine Zurückeroberung der Ortsmitten, die sich derzeit auch hierzulande nicht nur in großen Metropolen, sondern auch in ländlichen Gegenden feststellen lässt.**

nicht nur eine Bedrohung, sondern auch eine Chance sind. Ich bin davon überzeugt, dass das Ende des Bevölkerungswachstums viele Möglichkeiten für die Ortsmitte bietet: Leer stehende Räume, vielleicht sogar ganze Viertel, können umgenutzt werden. Bevor wir den Abriss und die Neuplanung von ungenutzten Gebäuden ins Auge fassen, sollten wir also unbedingt sondieren, was man mit den Resten der nicht mehr genutzten Baulichkeit anfangen kann. Nicht zuletzt sind diese Residua auch für die Identität einer Stadt wichtig, und zwar als lesbare Zeichen ihrer Geschichte. Um Bürgerschaft zu stiften, brauchen Städte ein alltägliches Bewusstsein ihrer Geschichte.

*Sie plädieren also dafür, den gegenwärtigen Verlust der Mitte, von dem derzeit viele Städte und Dörfer, gerade in strukturschwachen ländlichen Gebieten in Deutschland betroffen sind, nicht negativ zu bewerten, sondern als eine Chance für zukünftige Entwicklungen?*

Julian Nida-Rümelin

Abgesehen von wenigen Ausnahmen ist es ein typisch europäisches Phänomen, dass Städte und Dörfer ein Zentrum aufweisen. Die Idee der Bürgerschaft und die Idee des Ortszentrums bedingen sich gegenseitig. Wichtig ist aber, dass wir die Stadtmitte unter stets neuen Bedingungen, zum Beispiel bei veränderter Bevölkerungszahl, neu gestalten und für die Gesellschaft neu definieren. Dafür gibt es kein allgemeines Rezept, sondern die jeweiligen Umstände und der Kontext sind entscheidend. Durch Planung allein ist das lebendige Zentrum nicht unbedingt kalkulierbar – man kann allerdings versuchen, zu verhindern, dass wertvolle Innenbereiche zunehmend vom Kommerz „besetzt“ werden.

*Es gibt Ortsmitten in manchen Gegenden, die aus einer Tankstelle und einem Möbelhaus bestehen – das öffentliche Leben hingegen spielt sich auf dem Parkplatz des Discounters am Ortsrand ab. Meinen Sie, dass sich diese Entwicklung, die ich absichtlich etwas übertrieben dargestellt habe, noch stoppen lässt?*

Julian Nida-Rümelin

Diese offensichtliche Fehlentwicklung ist auch eine Konsequenz des stark reduzierten Haushalts mancher Kommunen. Der Blick in die Zukunft verrät, dass wir uns diese Entwicklung eigentlich nicht leisten können. Kommunen brauchen Gestaltungsspielräume für ihre Identität und ihre öffentlichen Plätze.

*Ihr Begriff der Bürgerschaft setzt ein kollektives Selbstbewusstsein voraus, das Städte und ihre Identität prägt. Vielleicht ist dieses Bewusstsein in den letzten Jahren in einer zunehmenden Individualisierung einer Gesellschaft aufgegangen, die heute kaum noch einen gemeinsamen Nenner findet?*

Julian Nida-Rümelin

Die Bürgerschaft der Stadt hat derzeit mehrere Herausforderungen zu bestehen, damit sie weiter existieren kann. Eine davon ist die Individualisierung, eine andere ist das vielgestaltige Phänomen der Multikulturalität. Beide Strömungen dürfen nicht dazu führen, dass sich die Bürgerschaft am Ende als eine Addition von Einzelidentitäten versteht. Vielmehr muss die Identität von Städten durch eine selbstbewusste Bürgerschaft aktiv mitgestaltet werden. Die Politik kann Angebote schaffen, um diesen Prozess der Mitgestaltung anzustoßen und möglich zu machen. Ich glaube, dass die Menschen – vielleicht auch als Folge der Weltwirtschaftskrise – wieder mehr Wert auf eine vitale Gemeinde und auf öffentliche Angebote legen. Anders

wäre das Phänomen nicht zu erklären, dass sich die Mehrzahl der Deutschen derzeit in Meinungsumfragen gegen Steuersenkungen ausspricht.

*Neben der Globalisierung der letzten Jahre, die deutliche Spuren im Stadtraum hinterlassen hat, sind derzeit immer stärker auch Regionalisierungstendenzen zu beobachten. Wie schätzen sie diese im Hinblick auf die Zukunft der Städte ein?*

Julian Nida-Rümelin

Wir befinden uns in einem dialektischen Prozess. Die Globalisierung führt zu Uniformität und Vereinheitlichung. Dies betrifft beispielsweise die Güterangebote: Man kann von Shanghai bis Rosenheim dieselben Produkte kaufen. Gewissermaßen als Gegenbewegung dazu gibt es aber auch eine Art kulturelle Besinnung auf das Besondere und Regionale. Auch die Suche der Städte und Gemeinden nach ihrer eigenen Identität gehört mit zu dieser Tendenz. Die

---

**Schließlich sind es nicht nur der globale Markt, sondern auch die örtliche Aktivbürgerschaft und die örtlichen Traditionen, die Städte prägen.**

Debatte über eine eigene Identität wird durch die Vereinheitlichungstendenzen der Globalisierung geradezu gefördert. Schließlich sind es nicht nur der globale Markt, sondern auch die örtliche Aktivbürgerschaft und die örtlichen Traditionen, die Städte prägen. Ich finde es in diesem Zusammenhang bemerkenswert, dass die Schweiz im Vergleich der weltweiten Produktivitätsraten sehr gut aufgestellt ist und dennoch ein Land ist, das stark auf Tradition und auf regionale Identität setzt.

*Der Bauhaus-Architekt Walter Gropius kritisierte vor bald 100 Jahren, dass wir bei der Stadtplanung wirtschaftliche und industrielle Forderungen vor die menschlichen Grundbedürfnisse stellen würden. Könnte es sein, dass wir uns in den letzten Jahrzehnten vielleicht von den wirtschaftlichen und industriellen Forderungen haben überrumpeln lassen?*

Julian Nida-Rümelin

Zumindest blicken wir auf rund 20 Jahre einer dominanten Ideologie zurück, die meinte, dass alles über den Markt zu regeln wäre und Städte sowie Kommunen zu Spielern um Standortvorteile degradierte. Das Eigene, das Besondere und das Ungewöhnliche ging im Rahmen dieser Entwicklung etwas verloren. Vielleicht müssen wir uns die Zielsetzung und die Kraft der politischen und bürgerschaftlichen Gestaltung erst wieder zurückerobern. Ich habe den Eindruck, dass wir in diesem Punkt auf einem guten Weg sind.



2

# Grundlage für den belebten Ortskern ist eine ökonomische Perspektive für die nächsten Generationen

---

**Alain Thierstein, Professor für Raumentwicklung an der Technischen Universität München, über die wirtschaftsstrukturelle Entwicklung ländlicher Gebiete und ihre Auswirkungen auf die Ortsmitte.**

Das Gespräch führte Sandra Hofmeister.

*Die Ortszentren von Städten und Dörfern in ländlichen Gebieten haben in den letzten Jahren ihr Gesicht verändert. Wie schätzen Sie diese Entwicklung ein?*

Alain Thierstein

Ein Blick in die Statistik räumlicher Veränderungen zeigt, dass schrumpfende und wachsende Räume heute Tür an Tür liegen können, und zwar im Osten wie im Westen und im Süden wie im Norden Deutschlands. Das bedeutet konkret, dass ein Ort wachsen kann, während der ebenso große Nachbarort schrumpft. Diese Entwicklung hat mit klar benennbaren Ursachen zu tun, denen wir ins Auge blicken müssen.

*Welche Ursachen sind dies nach Ihren Erkenntnissen?*

Alain Thierstein

Der Lebensstil der Menschen hat sich geändert. Zum einen basieren Arbeitsmarktsituation und Wertschöpfung heute auf anderen Grundlagen als noch vor 20 Jahren. In Zukunft wird sich der Arbeitsmarkt zunehmend auf Wissensökonomie, Dienstleistungs- und Beratungsunternehmen, Logistik- und Hochtechnologiefirmen mit hoch qualifiziertem Personal konzentrieren. Diese strukturelle Entwicklung hat eine konzentrierende Wirkung im Raum und wird wenige Kompetenzregionen bevorteilen. Zum anderen ist mit der zu kostengünstigen Mobilität noch immer eine Tendenz zur Zersiedelung erkennbar. Zudem wiegen sich die meisten Kommunen im Glauben, dass neue Flächenausweisung ihr Steuersubstrat verbessern würde. Dabei unterschätzen sie beträchtlich den meist nachteiligen Wirkungskreis von Erschließungs- und Infrastrukturfolgekosten sowie die längerfristigen Auswirkungen auf den Finanzhaushalt. Neue Einfamilienhaus- oder Gewerbegebiete bedeuten meist eine finanzielle Netto-Mehrbelastung für die Kommunen.



*Wo erkennen Sie dann Zukunftschancen für kleinere Städte und Gemeinden in ländlichen Räumen?*

Alain Thierstein

Generell, denke ich, müssen wir den Anforderungen des modernen Arbeitslebens und dem Wertschöpfungsprozess nüchtern ins Auge blicken und reagieren. Die relevanten Überlegungen sollten sich darauf konzentrieren, wie wir in den Ortszentren durch geschickte Intervention, durch das Zusammenspiel von Architektur, Städtebau und durch die Regulierung von Umbaumöglichkeiten punktuell etwas erreichen. Unsere Konzepte müssen auch auf der Basis ökonomisch lebensfähiger Grundlagen entwickelt werden. Schließlich macht es wenig Sinn, den Ortskern ohne jede ökonomische Nutzung in seinem historischen Erscheinungsbild zu erhalten und gleichzeitig zuzusehen, wie die Leute an den Ortsrand ziehen.

*Sie haben die Siedlungsstrukturen in ländlichen Gebieten angesprochen: Neue Wohnviertel am Ortsrand gehen oft mit der Entvölkerung der Ortsmitte einher. Wie schätzen sie die Möglichkeiten ein, diese Entwicklung zu korrigieren?*

---

**Unsere Konzepte müssen auch auf der Basis ökonomisch lebensfähiger Grundlagen entwickelt werden.**

Alain Thierstein

Heute müssen wir mit den Folgen der nach dem Krieg einsetzenden Trennung von Funktionen im Raum umgehen. Eine Zeit lang haben sich die Kommunen viel von diesem System versprochen. Solange es Bevölkerungswachstum gab, hat alles funktioniert. Heute jedoch gibt es Einfamilienhausghettos am Ortsrand, die der nachfolgenden Generation nicht mehr genügen.

*Könnte der Umbau eines alten Hauses im Ortszentrum nicht eine Alternative sein?*

Alain Thierstein

Der Preis von Immobilien kommt letztlich durch das Spiel zwischen Angebot und Nachfrage zusammen. Wenn aber die Nachfrage nach zentralen Lagen selbst dort, wo es genügend Angebote gibt, durch unüberschaubare Risiken gehindert wird, dann ist der Ortsrand für viele Interessenten eine kostengünstigere Perspektive.

*Sie meinen, weil die baulichen Veränderungen und das damit verbundene Risiko für Altbauten zu groß sind? Man könnte versuchen, dieses Risiko durch gezielte Förderungen abzupuffern?*

---

**Die unterschiedlichen Verkehrsträger sind Teil des öffentlichen Raums und gehören letztlich in den Ortskern.**

Alain Thierstein

**Damit der Ortskern als gleichberechtigter Wohnstandort zum Ortsrand gesehen wird, muss erst investiert werden. Ich glaube aber, dass es sich lohnt und dass es in diesem Punkt enorme Möglichkeiten gibt, mehr Flexibilität und unterschiedliche Raumnutzungen zuzulassen, die dem Gebäude selbst und dem städtebaulichen Kontext keinen Abbruch tun.**

*Die Ortsmitte ist ein Raum, der durch die Möglichkeiten der Revitalisierung und der Umnutzung prädestiniert ist für Nachhaltigkeit. Siedlungen am Ortsrand hingegen sind alleine schon durch den Flächenverbrauch in aller Regel alles andere als nachhaltig.*

Alain Thierstein

**Das ist richtig. Unser Problem ist, dass wir zu viele Flächen an den falschen Standorten haben. Die Zersiedelung der Landschaft ist jedoch nicht innerhalb einer Generation rückgängig zu machen. Ich denke, dass die innerörtliche Revitalisierung von Flächen und Gebäuden, insbesondere für Wohnstandorte, Priorität erhalten wird. So könnten beispielsweise kleinere Orte gezielt auf eine Strategie setzen, gerade ältere Leute im Ortszentrum anzusiedeln, nahe an den dortigen Infrastruktureinrichtungen. Weil wir auch auf absehbare Zeit eine automobilen Gesellschaft bleiben, sind gemeinschaftliche Verkehrsflächen im Kern vorzusehen. Die unterschiedlichen Verkehrsträger sind Teil des öffentlichen Raums und gehören letztlich in den Ortskern. Der demografische Wandel unserer Gesellschaft, die immer weniger Menschen im erwerbsfähigen Alter und somit auch weniger Wertschöpfung ausweist – übrigens nicht nur in Bayern, sondern in ganz Deutschland und Europa – wird die Entwicklung in den nächsten 20 Jahren maßgeblich prägen.**

*Sie glauben, der demografische Wandel wird die Notwendigkeit interkommunaler Zusammenarbeit weiter vorantreiben, um der Entvölkerung der Ortskerne entgegenwirken zu können?*

Alain Thierstein

Da bin ich mir sicher. Eine lebensfähige Ortsgemeinschaft braucht kommunale Angebote, zu denen beispielsweise die Nahversorgung oder eine Grundschule zählen. Wenn allerdings keine Kinder mehr da sind, müssen sich Gemeinden zusammenschließen. Das ist oftmals nicht einfach. Doch die Notwendigkeit, Funktionen zusammenzulegen, wird immer stärker auf uns zukommen und vielfach radikale Schritte erfordern.

*Sie schlagen also die Konzentration und Bündelung von Funktionen im Raum vor?*

Alain Thierstein

Sie ist gerade in einem Flächenland wie Bayern entscheidend. Viele der etablierten Infrastrukturen sind mancherorts heute schon kaum noch haltbar. Deshalb müssen wir dringend darüber nachdenken, wo wir unsere Kräfte in Zukunft konzentrieren. Dies heißt auch, über den gezielten Rückbau nachzudenken, auch wenn das oft eine Tabudiskussion ist. Ich plädiere in diesem Zusammenhang für einen offenen, demokratischen Prozess.

*Lässt sich die Schrumpfung wirklich effizient kalkulieren?*

Alain Thierstein

Die ökonomischen Realitäten müssen die Voraussetzung für einen demokratischen Prozess sein, der eine Diskussion darüber anstößt, was wir uns wirklich und zu welchem Zweck leisten wollen, und welche Werte uns für die Zukunft wichtig sind.

*Wenn wir uns also für die Zukunft von der Idee des traditionellen Ortskerns in seinen bisherigen Strukturen verabschieden müssen, welches sind dann die Räume, an denen gesellschaftliche Identität möglich wird?*

Alain Thierstein

Es wäre falsch zu glauben, dass wir keinen Ortskern mehr brauchen. Aber wir brauchen nicht jeden Ort. Zur Identifikation mit der Stadt oder Gemeinde brauchen wir jenseits des ökonomisch Kalkulierbaren ein emotionales Orientierungszentrum – einen Treffpunkt, einen Veranstaltungsort, einen Ritus, an dem Bürger teilnehmen können. Ich denke, dass das Bedürfnis nach dieser Art von Bindung derzeit wächst. Für die Zukunft müssen wir allerdings hart darum ringen, welches die Zentren sind, in denen sich die Menschen begegnen können. Ohne die ökonomischen Grundlagen für die nächsten Generationen hilft der schönste Ortskern nichts. Er wird sonst entvölkert werden.

*Wie könnte also die längerfristige Strategie ausfallen?*

Alain Thierstein

Ich bin eigentlich optimistisch. Die Kraft der Ökonomie wird für die Raumplanung eine entscheidende Rolle spielen. Wir müssen allerdings existierende Regulierungen intelligenter und flexibler handhaben, damit sie mehr Interpretationsspielraum zulassen und intelligente Lösungen für die punktuelle, qualitative Aufwertung der ländlichen Räume ermöglichen.





# Auslobung



## Projektidee



Wirtschaftsstrukturelle Veränderungen und der demografische Wandel haben vor allem in Stadt- und Ortszentren von strukturschwachen Gemeinden und Städten in ländlichen Gebieten zahlreiche Gebäudeleerstände, Brachflächen und Infrastrukturdefizite zur Folge. Zudem wird durch die Alterung der Gesellschaft ein bestimmtes Angebot von Versorgungseinrichtungen sowie deren Erreichbarkeit erforderlich. Dies stellt auch die Städtebauförderung vor große Herausforderungen.



Stagnierende Entwicklungen bieten auch Chancen, vor allem für die Innenentwicklung in den Gemeinden. Leerstehende Anwesen und Brachflächen können dazu genutzt werden, Grundstücke in attraktiver Lage für das Wohnen zu sichern oder als neue Frei- und Erholungsflächen die Standortqualität zu erhöhen. Die Wiederverwendung vorgenutzter Flächen ist der wohl bedeutendste Beitrag einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Entscheidend ist die Frage, wie dieses Potenzial für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbestandorten, vor allem in strukturschwachen ländlichen Gemeinden, gesichert und noch stärker zum Tragen gebracht werden kann. Dabei genügt es in aller Regel nicht, nur einzelne isolierte Strukturschwächen zu beseitigen. Vielmehr müssen alle vorhandenen Entwicklungspotenziale aktiviert und genutzt werden.

Ausloberin des Modellvorhabens

—

Ausloberin ist die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern im Rahmen der Städtebauförderung.

—

—

—

Kooperationspartner

—

Der Bayerische Städtetag und der Bayerische Gemeindetag wirken am Modellvorhaben als Kooperationspartner mit.

—

—

—

Ziele und Auswahlkriterien

—

Die Ziele des Modellvorhabens sind:

- Attraktive Immobilienangebote in Stadt- und Ortszentren anzubieten, z.B. durch Neuordnung von Grundstücken und Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen,
- innerörtliche Grundstücke im Wert zu erhalten, durch Konzentration der städtebaulichen Entwicklung nach innen,
- Gebäudeleerständen entgegenzuwirken und vorhandene Leerstände zu beseitigen, zum Beispiel durch energetische Gebäudesanierungen,
- Rahmenbedingungen für private Investitionen zu verbessern,
- Partnerschaften mit Institutionen und Akteuren zu bilden, die auch über die Dauer des Modellvorhabens hinaus tragfähig sind.



Die Auswahl der Modellprojekte erfolgt insbesondere nach folgenden Kriterien:

- Relevanz des Projektgebiets für die Ortskernentwicklung,
- Klarheit der Zielsetzung und des Umsetzungsvorschlags,
- Qualität von integrierten Konzepten und Maßnahmen,
- mittel- und langfristige Folgeeffekte der geplanten Aktivitäten und Maßnahmen,
- Strukturwirksamkeit der Erneuerung z.B. auf der Grundlage überörtlicher oder interkommunaler Abstimmung.

—  
—  
—

#### Ausgangslage

—

Die Städtebauförderungspolitik des Freistaats Bayern ist traditionell schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung ausgerichtet und dient insbesondere dem Ziel, die Flächeninanspruchnahme durch Nutzung des Gebäudebestands und von Brachflächen deutlich einzuschränken. Die Städtebauförderungsprogramme sind wirkungsvolle Instrumente, vor allem zur strukturellen Stärkung und für eine fachübergreifende nachhaltige Entwicklung, die auf sehr unterschiedlichen örtlichen Problemlagen und Zielvorstellungen aufbaut.

—

In geeigneten Regionen sollen daher modellhaft Instrumente entwickelt werden, die geeignet sind, Gebäudeleerstände in Innenstädten und Ortskernen zu vermeiden oder zu beheben. Hierzu kann auch die Einrichtung eines kommunalen Entwicklungsfonds (Grundstücksfonds für Erwerb und Verwertung von Grundstücken und Gebäuden)

beitragen. Dabei soll insbesondere strukturschwachen Kommunen für eine bestimmte Zeit und eine im Einzelfall festzulegende Gesamthöhe ein einzusetzender Grundstock an Fördermitteln bereitgestellt werden. Mit dessen Hilfe können Kommunen weitgehend eigenverantwortlich den Zwischenerwerb von Grundstücken und Gebäuden sowie die Kosten für die erforderliche Aufbereitung (z.B. Planungskonzepte, Vermarktung, Ordnungsmaßnahmen, Grundsicherung) bis zur Veräußerung an geeignete Interessenten finanzieren.

---

Es ist eine Laufzeit des Modellvorhabens von mindestens drei Jahren vorgesehen. Fördertechnische Finanzierungsinstrumente sollen dabei in eine breite Palette planerischer und organisatorischer Maßnahmen eingebunden werden. Dazu gehören etwa eine Zurückhaltung bei Flächenneuausweisungen, gut zugängliche und informative Börsen für Angebote und Nachfragen, gut aufbereitete Planungs- und Förderangebote sowie ggf. Initiativen der Kommunen für die Aufbereitung von Bestandsflächen oder für die Grundsicherung von Gebäuden, um für mögliche Interessenten das Kosten- und Finanzierungsrisiko zu begrenzen.

---

Das Modellvorhaben wird auch wissenschaftlich begleitet, um die gewonnenen Erkenntnisse praxisnah auf andere Kommunen in einer ähnlichen Problemsituation zu übertragen.

---

Wie bereits im Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“ sollen sich Immobilieneigentümer, Unternehmer und Bewohner aktiv an der Strukturverbesserung und Aufwertung des Projektgebietes beteiligen. Der Schwerpunkt dieses Modellvorhabens liegt jedoch vor allem in der Aktivierung innerörtlicher Flächen in strukturschwachen

Gemeinden und Städten in ländlichen Gebieten, die bereits in eines der Städtebauförderungsprogramme aufgenommen sind oder die grundsätzlich für eine Aufnahme in Frage kommen.

---

Bei der Auswahl von insgesamt ca. 10–15 Modellgemeinden sollen Projekte und Aktivitäten Vorrang haben, die in hohem Maße vom örtlichen Engagement getragen werden. Hierzu zählen auch Erneuerungsmaßnahmen, die im Rahmen interkommunaler Zusammenarbeit entwickelt wurden oder werden sollen.

---

---

---

---

#### Teilnahmeberechtigung

---

Die Ausschreibung richtet sich an alle Programmkommunen der Städtebauförderung in Bayern bzw. an Kommunen, die grundsätzlich für eine Aufnahme in die Städtebauförderung in Frage kommen. Bewerbungen sollen von den Kommunen erarbeitet werden. Sie sind auf der Grundlage eines vorgegebenen Bewerbungsbogens bis spätestens 20.09.2010 bei der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München einzureichen sowie in Kopie bei der zuständigen Bezirksregierung. Während des Bewerbungszeitraums steht in jedem Regierungsbezirk ein Ansprechpartner für Auskünfte und zur Unterstützung der Bewerber zur Verfügung. Rückfragen an die Ausloberin können bis 13.09.2010 per E-Mail gestellt werden. Weitere Informationen zur Bewerbung und zu den einzureichenden Unterlagen können ab 28.06.2010 unter [www.staedtebauforderung.bayern.de](http://www.staedtebauforderung.bayern.de) oder [www.ortschaftmitte.de](http://www.ortschaftmitte.de) abgerufen werden.

## Termine

—

Abgabeschluss für Projektvorschläge: 20.09.2010

Auswahl der Modellvorhaben und

Start der Modellprojekte: Oktober 2010

Realisierungszeitraum bis 2013

—

—

—

## Förderkonditionen

—

Die Städte und Gemeinden erhalten den Regelfördersatz der Städtebauförderung in Höhe von 60 v. H. der förderfähigen Kosten. Aufgrund ihrer schwierigen Haushaltslage können Modellkommunen in besonders begründeten Fällen im Rahmen einer Einzelfallentscheidung durch die Oberste Baubehörde beantragen, dass die vom geförderten Eigentümer aufgebrachten Finanzmittel als kommunaler Eigenanteil gewertet werden. Voraussetzung hierfür sind konkrete Anhaltspunkte, dass andernfalls die Investitionen unterbleiben würden. Der von der Gemeinde selbst aufgebrachte Eigenanteil muss dabei mindestens 10 v. H. der förderfähigen Kosten betragen.

—

—

—

## Ansprechpartner für ergänzende Auskünfte

—

Sachgebiete Städtebau der örtlich zuständigen

Bezirksregierungen und Oberste Baubehörde, Sachgebiet

Städtebauförderung

—

Koordination: Armin Keller, Franz Langlechner,

Ingo Schötz (ingo.schoetz@stmi.bayern.de).



# Bewerbung

- 
- 
- 
- 
- 
- 

## Projektgebiet

- 

Bitte beschreiben Sie Ihr Projektgebiet und den Handlungsbedarf anhand der nachfolgenden Fragen und Hinweise (max. eine DIN-A4-Seite).

- 

## Beschreibung des Projektgebiets

- Lage und städtebauliche Situation,
- Angaben zur Bau- und Nutzungsstruktur, zu öffentlichen Freiflächen, Gebäudezustand, Leerstand, etc.
- Nach welchen Gesichtspunkten wurde das Gebiet abgegrenzt?
- Welche Defizite/Schwächen zeigt das Gebiet, welche Stärken?
- Welchen Handlungsbedarf, welche Entwicklungsperspektiven sehen Sie für das Gebiet?

## Vorhandene Planungen und Aktivitäten

- Welche Planungskonzepte, Aktionen und Projekte gibt es bereits im Gebiet?
- Welche für das Projektgebiet bedeutsamen Planungskonzepte, Aktionen und Projekte gibt es über das Projektgebiet hinaus?
- Arbeiten Sie bereits mit einem Architekten, Stadtplaner oder mit sonstigen Fachleuten zusammen?

Zur Erläuterung sind darüber hinaus beizufügen:

- Darstellung des Projektgebietes im Lageplan 1:1000, mit Angabe von Nutzungen und Leerständen in den Erd- und Obergeschossen
- Fotos (max. drei DIN-A4-Seiten)

—  
—  
—  
—

Projektidee und Konzept

—

Bitte beschreiben Sie Ihre Ziele, die Projektidee und die Umsetzungsvorschläge anhand der nachfolgenden Fragen und Hinweise (max. zwei DIN-A4-Seiten).

—

Projektziele und Projektidee

- Welche städtebaulichen, wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ziele werden mit dem Projektvorschlag verfolgt?
- Was ist die Grundidee Ihres Projektvorschlages?
- Was ist neu oder anders als bisher üblich?
- Führt das Vorhaben bestehende Aktivitäten fort? Welche?
- Wie werden sich die geplanten Maßnahmen langfristig auswirken? Welche Impulse werden erwartet?
- Welche Formen der Öffentlichkeitsarbeit sind vorgesehen?

Konzept und Umsetzung

- Nennen Sie die – nach derzeitigem Kenntnisstand – beabsichtigten kurz-, mittel- und langfristigen Aktivitäten und Maßnahmen mit Angaben zu Art, Umfang, Realisierungszeitraum und den Beteiligten.
- Erläutern Sie (soweit möglich) zu erwartende Kosten sowie grundsätzliche Finanzierungsvorstellungen.

Zur Veranschaulichung der Projektidee können Skizzen, Zeichnungen, Photomontagen, etc. bis max. DIN A3 ebenso beigelegt werden wie für die Beurteilung notwendige Unterlagen (z.B. bereits erarbeitete Konzepte und Untersuchungen).

—  
—  
—

**Die Bewerbungsunterlagen sind einzureichen bei der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München und in Kopie bei der zuständigen Bezirksregierung (Sachgebiet Städtebau). Der Bewerbungsbogen und die Projektbeschreibung sind ergänzend elektronisch zu senden an [ingo.schoetz@stmi.bayern.de](mailto:ingo.schoetz@stmi.bayern.de). Bewerbungsschluss: 20.09.2010. Die eingereichten Unterlagen werden nicht an die Bewerber zurückgesandt.**



**3**



# **Das Modellvorhaben gibt Städten und Gemeinden im ländlichen Raum die Chance, Werte zu erhalten und ihre Identität zu stärken**

---

**Staatssekretär Gerhard Eck über die Ziele des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ und die Zukunft der Ortsmitte als lebendiges Zentrum.**

Das Gespräch führte Sandra Hofmeister.

*Welche Ziele hat sich das Bayerische Staatsministerium des Innern mit dem Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ gesetzt?*

Gerhard Eck

Im Modellvorhaben sollen neue Wege erprobt werden, Leerstände in Ortszentren zu beseitigen, den Immobilienmarkt im Innenbereich zu stabilisieren und die regionale Identität von Stadt- und Ortszentren im ländlichen Raum zu stärken. Wir wollen in Bayern alle Anstrengungen unternehmen, das Leben in den Ortszentren zu erhalten und die Attraktivität des ländlichen Raums zu bewahren. Mit der Städtebauförderung können wir den Folgen der demografischen Veränderungen und der wirtschaftsstrukturellen Entwicklung in ländlichen Regionen wirksam begegnen. Im Modellvorhaben setzen wir auch auf den Erfahrungsaustausch sowie die Vernetzung zwischen den Kommunen, Fachleuten, Bezirksregierungen und dem Bayerischen Staatsministerium des Innern.

---

**Die Auslobung richtet sich an alle bayerischen Städte und Gemeinden im ländlichen Raum, die umfangreichere Gebäudeleerstände im Ortskern aufweisen.**

Das Problem schrumpfender Städte und Gemeinden trifft Bayern zwar nicht in der Schärfe wie andere Bundesländer. Doch wir rechnen damit, dass sich die Situation in den nächsten Jahren und Jahrzehnten zuspitzen wird. Dem wollen wir frühzeitig entgegenwirken.

*An wen richtet sich das Modellvorhaben?*

Gerhard Eck

Die Auslobung richtet sich an alle bayerischen Städte und Gemeinden im ländlichen Raum, die umfangreichere Gebäudeleerstände im Ortskern aufweisen und diese Strukturschwäche aktiv beseitigen wollen. Eine Jury mit Vertretern des Bayerischen Städte- und Gemeindetags wird aus den Bewerbungen 10 bis 15 teilnehmende Kommunen auswählen. Das Modellvorhaben startet im Herbst 2010 mit der Auswahl der Städte und Gemeinden und soll dann bis 2013 laufen. Der Erfahrungsaustausch und die zügige Auswertung werden uns Linien für die weitere Förderpolitik im ländlichen Raum aufzeigen.

*Wie schätzen Sie die derzeitige Entwicklung der Ortszentren in ländlichen Gebieten ein?*

Gerhard Eck

Unsere Stadt- und Ortszentren prägen die Regionen Bayerns. Ohne lebendige Dörfer, Märkte und Stadtkerne würde der ländliche Raum seine Identität und seine Bedeutung verlieren. Gemeinsame Anstrengungen sind notwendig, damit unsere Ortszentren auch in Zukunft leistungsfähige Standorte mit Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten, mit gastronomischen und kulturellen Angeboten und sozialer Infrastruktur sein können. Wir setzen verstärkt auf die Qualitäten der Ortskerne. Viele Gemeinden haben bereits Ideen entwickelt. So gibt es mittlerweile überzeugende

Beispiele, dass Wohnen im Ortszentrum für junge Familien bis hin zu Senioren sogar attraktiver ist als in Neubaugebieten am Ortsrand. Gerade in Orten mit rückläufigen Bevölkerungszahlen hat die Innenentwicklung eine herausragende Bedeutung. Mit diesen Möglichkeiten und Chancen sollen sich alle, die in den Kommunen Verantwortung tragen, auseinandersetzen.

*Welche Anreize können Städte und Gemeinden für die innerörtliche Entwicklung erwarten?*

Gerhard Eck

Unser Vorhaben soll einen positiven Kreislauf anstoßen, der die Grundstücks- und Immobilienentwicklung im Ortszentrum stabilisiert. Kommunen können hier auf ein Bündel an Maßnahmen zurückgreifen, zu dem neben der Beratung auch finanzielle Unterstützung zählt. Auch neue Fördermöglichkeiten sollen erprobt werden, zum Beispiel ein eigenverantwortlicher kommunaler Entwicklungsfonds für Grundstücke und Immobilien. Zudem sollen Privateigentümer in das Modellvorhaben eingebunden und unterstützt werden. Längerfristig können Städte und Gemeinden durch die Innenentwicklung auch ihre Ausgaben für Infrastruktur- und Erschließungskosten senken. Umnutzungen und Revitalisierungen von Bestandsgebäuden sind ein zentraler Aspekt für diese Entwicklung.

*Federt die Förderung auch das Investitionsrisiko bei Altbauten ab?*

Gerhard Eck

Alte Häuser haben viele Qualitäten. Die Kosten ihrer Instandsetzung sind aber oft schwer kalkulierbar. Doch bei gut vorbereiteten Sanierungen gibt es grundsätzlich kaum Kostenüberraschungen. Um potenziellen Käufern viele Risiken abzunehmen, können beispiels-

weise Sanierungsgutachten, eine statische Grundsicherung oder Gebäudeanalysen gefördert werden. Dies sorgt für Kostentransparenz. Städte und Gemeinden bieten neue Wege an, um leer stehende Häuser wieder auf dem Markt zu platzieren. Hier wollen wir die Eigenverantwortung stärken und Gestaltungsspielräume der Kommunen vergrößern.

---

**Zwar können wir den demografischen Wandel nicht aufhalten, doch wir können ihn gestalten, indem wir die Stärken des Ortskerns unterstreichen und attraktiven Wohnraum mit privaten Freiflächen und hoher Qualität schaffen, der auch für junge Familien interessant ist.**

*Welche langfristigen Zukunftsperspektiven ergeben sich aus diesem Gestaltungsspielraum?*

Gerhard Eck

Die ökonomische Stärkung der Zentren ist der Grundstein einer nachhaltigen, sozial und ökonomisch ausgewogenen Entwicklung im ländlichen Raum. Bayern hat in der bundesweiten Statistik die meisten Baudenkmäler. Viele historische Gebäude haben einen hohen Identifikationswert, oft ist eine Art Heimatgefühl mit ihnen verbunden. Deshalb müssen wir Mittel und Wege aufzeigen, wie wir mit dem Bestand umgehen, ihn beleben und seine Qualitäten nutzen. Zwar können wir den demografischen Wandel nicht aufhalten, doch wir können ihn gestalten, indem wir die Stärken des Ortskerns unterstreichen und attraktiven Wohnraum mit privaten Freiflächen und hoher Qualität schaffen, der auch für junge Familien interessant ist.

*Setzen Sie dabei auch auf das Engagement der Bürger?*

Gerhard Eck

Ohne die private Initiative und das Engagement der Bürger ist eine erfolgreiche Ortskernentwicklung nicht denkbar. Konzepte und Pläne in der Stadtsanierung werden heute gemeinsam von Fachleuten und Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet. Nur so können Orte mit Leben erfüllt werden. Wie schon bei unserem Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“ haben wir festgestellt, dass das Ortszentrum für den Handel, aber auch für die Kreditwirtschaft interessant wird, sobald kommunale und staatliche Aktivitäten und Investitionen greifen. Solche positiven Kreisläufe wollen wir anstoßen.

*Welche Rolle spielen die regionalen Ressourcen im Rahmen der Wertschöpfungskette?*

Gerhard Eck

Wichtig ist, dass Städte und Gemeinden im ländlichen Raum ihr eigenes Profil definieren und die vorhandenen wirtschaftlichen Potenziale kreativ für die Ortsentwicklung nutzen. Es geht darum, die Wertschöpfungskette vor Ort zu stärken und privates Engagement und Unternehmertum zu unterstützen – sei es im Bereich Tourismus, im Handwerk, bei der Vermarktung regionaler Lebensmittel oder bei der Energieversorgung. Wir haben die Erfahrung gemacht, dass die meisten Sanierungsmaßnahmen von örtlichen Firmen durchgeführt werden. So bleiben lokale Investitionen in der Region. Unsere Fördermittel haben eine hohe Anstoßwirkung und sorgen für eine umfangreiche Einbindung von privaten Investitionen. Die Finanzhilfen der Städtebauförderung lösen im Schnitt das Achtfache an Investitionen aus.



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

Konzeption  
Oberste Baubehörde  
Sachgebiet Städtebauförderung  
Armin Keller  
Franz Langlechner  
Ingo Schötz

Kooperationspartner  
Bayerischer Städtetag  
Bayerischer Gemeindetag

Redaktion  
Dr. Sandra Hofmeister, München

Lektorat  
Dagmar Zacher, Haar

Konzept und Gestaltung  
Atelier Bernd Kuchenbeiser,  
München

Zukunft **Bauen**  
Bayern

