

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



Landkreis:	Hof	
Regierungsbezirk:	Oberfranken	
Einwohner (31.12.2011):	Schwarzenbach am Wald:	4.688
	Selbitz:	4.446
	Naila:	8.014
Projekttitel:	Ort schafft Mitte in SSN+ - Ein Plus für alle Flächen	
Größe der Projektgebiete:	Gesamtgröße ca. 64 ha.	

Herausforderungen

Die drei benachbarten Städte Schwarzenbach a. W., Selbitz und Naila liegen westlich der Kreisstadt Hof im äußersten Nordosten Oberfrankens, und somit in Grenznähe zu Thüringen, Sachsen und zur Tschechischen Republik. Das Städtetrio besitzt mit gemeinsam 17.148 Einwohnern die bei weitem größte Einwohnerzahl aller am Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ beteiligten Modellkommunen.

Der oberfränkische Grenzraum gehört zu den Regionen Bayerns, die in besonderem Maße von Einwohnerrückgang und wirtschaftlichem Strukturwandel betroffen sind. Schwarzenbach am Wald (-14 %) und Selbitz (-8 %) sind die zwischen 2002 und 2011 am stärksten geschrumpften Kommunen im Modellvorhaben, auch die als Mittelzentrum ausgewiesene Stadt Naila weist mit - 5 % einen beträchtlichen Einwohnerrückgang auf.

In den Zentren der drei Städte ist deutlich erkennbar, dass sich die rückläufigen Entwicklungen nachhaltig auf die Nachfrage nach innerstädtischen Infrastrukturen auswirken. Der Grundgedanke des interkommunalen Konzepts von Schwarzenbach a. W., Selbitz und Naila im Rahmen von „Ort schafft Mitte“ bestand darin, die im Stadtumbau bewährte Zusammenarbeit zu intensivieren und die erforderlichen Anpassungsmaßnahmen strategisch abgestimmt und effizient durchzuführen. Durch den Einsatz eines abgestimmten Instrumentenmix sollten die Immobilieneigentümer und -nutzer informiert und aktiviert werden sowie strukturwirksame Investitionen ausgelöst werden.



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

In Schwarzenbach a. W. soll im Modellvorhaben insbesondere dem massiven Ladenleerstand entlang der Hauptgeschäftsstraße entgegenwirkt werden. In Selbitz stellt die Begleitung des Generationswechsels in Wohnquartieren eine wesentliche Herausforderung dar, während das Augenmerk in Naila auf den Leerstand von Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandel und Gastronomie gerichtet ist.



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

Städtebauförderung

Schwarzenbach a. W., Selbitz und Naila setzen bereits seit 1986 Mittel der Städtebauförderung ein. 2004 sind die drei Städte zunächst unabhängig voneinander in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen worden. Aufgrund der vergleichbaren Problemlagen und der beträchtlichen Synergien einer abgestimmten Vorgehensweise haben sich die unmittelbar aneinander angrenzenden Städte 2006 zu einer interkommunalen Kooperation „Zukunftsallianz SSN+“ zusammenschlossen. Im selben Jahr startete unter intensiver Bürgermitwirkung die Erarbeitung eines Interkommunalen Entwicklungskonzepts, das seit dem Frühjahr 2007 vorliegt. Die Umsetzung der Stadtumbau-Maßnahmen wurde ab 2007 durch ein gemeinsam beauftragtes interkommunales Stadtumbau-Management koordiniert. Strategische Schwerpunkte der Städtekooperation liegen in den Handlungsfeldern Wohnen, Freizeit/Tourismus, Energie und Gewerbe.

Im Rahmen von SSN+ ist die Zusammenarbeit der Städte in verschiedenen kommunalen Handlungsfeldern nachhaltig ausgebaut worden. Neben der Beauftragung eines übergreifenden Stadtumbau-Managements sind u.a. die gemeinsame Gewerbeflächenvermarktung und Wirtschaftsförderung sowie die technische Zusammenarbeit (z.B. der Bauhöfe) anzuführen. Zusätzlich werden in den drei Städten vielfältige konkrete städtebauliche Vorhaben umgesetzt. Örtliche Impulsprojekte des Stadtumbaus sind u.a. die Sanierung und Revitalisierung des ungenutzten Standorts der ehemaligen ERBA-Weberei in Schwarzenbach, die bereits abgeschlossene Revitalisierung der Gewerbebrache der Telefonfirma Heibl in Selbitz, auf der sich inzwischen eine prosperierende Internet-Apotheke angesiedelt hat und ein mit Mitteln des Konjunkturpakets II umgesetzter Neubau eines Jugendtreffs im Stadtzentrum von Naila.



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

Profil und Handlungsansätze

Die Kooperation SSN+ der Städte Schwarzenbach a. W., Selbitz und Naila ist der einzige interkommunale Projektverbund in „Ort schafft Mitte“. Die drei Kommunen weisen jeweils beträchtlichen strukturellen Leerstand im Stadtzentrum auf, beabsichtigen aber im Modellvorhaben unter einem gemeinsamen konzeptionellen Dach individuelle Schwerpunktsetzungen zu verfolgen, um innerstädtische Aufwertungen zu erreichen. Die interkommunale Kooperation kann auf eine im Stadtumbau-Prozess eingeübte Struktur der Zusammenarbeit und erste erfolgreich umgesetzte städtebauliche Maßnahmen aufbauen.

Die Konzeption des Städte-Trios im Rahmen der Initiative „Ort schafft Mitte“ beruht auf dem Gedanken, in öffentlich-privater Partnerschaft einen Entwicklungsfonds aufzubauen, der den Einsatz weiterer, auf die jeweiligen Problemlagen fokussierter Maßnahmen und Instrumente er-

möglicht. Der Fonds sollte von den Kommunen eingerichtet werden und sich langfristig aus Städtebauförderungsmitteln von Bund, Ländern und Kommunen sowie aus Mitteln der Wirtschaft, der Immobilieneigentümer 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 das Ziel verfolgten, Investitionshemmnisse abzubauen.

In einer ersten Phase soll der Fonds vornehmlich beratend, fördernd und vermittelnd eingesetzt werden, um in den drei Städten spezifische Problemlagen zu identifizieren, Ideenwettbewerbe durchzuführen und fachliche Unterstützungsleistungen für private Eigentümer über einen Pool aus Planern und anderen Experten anzubieten.

Ein weiter entwickelter Fonds sollte ggf. zusätzlich auch Mittel für konkrete objektbezogene Maßnahmen bereitstellen, wie z.B. Grundstücksfreilegungen oder -neuordnungen sowie Entkernungen. Würde über den Fonds Zwischenerwerb und marktgerechte Aufwertung und Neuordnung von Flächen und Immobilien finanziert, wäre die weitestgehende Ausbaustufe des Entwicklungsfonds erreicht, die über den Verkauf zudem einen Mittelrückfluss ermöglichen würde.

Diese Überlegungen bildeten das konzeptionelle Grundgerüst für die Aktivitäten in der ersten Phase der Umsetzung des Modellvorhabens. Darüber hinaus war vorgesehen, konkrete Pilotprojekte über die Identifizierung von Schlüsselimmobilien und die Kontaktaufnahme mit den Eigentümern vorzubereiten, um auf diese Weise die Investitionsblockade in den drei Städten aufzubrechen.

Stand des Vorhabens im Frühjahr 2013

Ursprüngliches Kernelement des Modellvorhabens SSN+ war der Aufbau eines interkommunal und mehrstufig angelegten Entwicklungsfonds. Dieser Ansatz ist jedoch aus praktischen Erwägungen und in Abstimmung mit der Regierung von Oberfranken nicht in der vorgesehenen Form umgesetzt worden. Insbesondere kamen verwaltungsrechtliche

Bedenken zum Tragen, weil der Fonds die Vermögenshaushalte der beteiligten Kommunen berührt hätte. Stattdessen wurden auf interkommunaler Ebene Förderprogramme zur Unterstützung von Planungsleistungen in privaten Sanierungsvorhaben konzipiert, die der Aktivierung des privatwirtschaftlichen Engagements und der Investitionsbereitschaft dienen sollen. Die mit jeweils 25.000 EUR ausgestatteten und standort-spezifisch ausgestalteten Förderprogramme sind formal in jeder Stadt separat eingerichtet worden. Sie wurden allerdings gemeinsam gestartet und kommuniziert und sollen übergreifend ausgewertet werden. Trotz direkter Ansprache in Frage kommender Eigentümer ist die Zahl der eingereichten Förderanträge bisher in allen Städten hinter den Erwartungen zurückgeblieben.

Des Weiteren ist die „Basisvariante“ des im Rahmen des Modellvorhabens modellhaft eingesetzten Entwicklungsfonds auf kommunaler Ebene in der Stadt Naila zur Anwendung gekommen.

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 interkommunalen Managements in einer entscheidenden Phase des Modellvorhabens hat dazu beigetragen, dass in diesem Zeitraum vorrangig konkrete lokale Pilotprojekte geprüft und vorbereitet worden sind.

In der Stadt Selbitz konzentrieren sich die Aktivitäten im Rahmen von Ort schafft Mitte derzeit auf die räumlich eng verbundenen Leitprojekte „Neue Mitte Selbitz“ und „Umgestaltung Anger und Luitpoldplatz“, wobei aus der Insolvenz einer ortsansässigen Baumwoll-Spinnerei hervorgegangene Flächen eine Schlüsselrolle einnehmen. Die Stadt konnte in einem konstruktiven und zielgerichteten Dialog mit dem Nachfolgebetrieb wertvolle Flächen für die Stadtmitteneentwicklung sichern und diese in eine umfassende Neubepanung des Gesamtgeländes einbinden. Durch die Aufstellung einer Rahmenplanung wurden die Vorstellungen der Nachnutzung planerisch konkretisiert. Sie zielen darauf ab, die Versorgungssituation über die Ansiedlung eines Vollsortimentsbetriebs zu sichern und zudem die städtebauliche Situation insbesondere durch die

Ausweitung und Aufwertung öffentlich zugänglicher Freiräume zu verbessern. Auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags zwischen Nachfolgebetrieb und Stadt wurde ein Teilbereich des nicht mehr benötigten Firmengeländes zurückgebaut und geräumt. Die notwendige infrastrukturelle Neuordnung wurde unter Einbindung des Investors ebenfalls über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Der als Mehrgenerationen-Markt konzipierte Supermarkt wird den neuen zentralen Standort voraussichtlich zum Jahresende 2013 beziehen können.



Ausschnitt der Freiraumplanungen zur Umgestaltung Anger und Luitpoldplatz
© Stadt Selbitz

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 werden aufgewertet und sollen sich zu einem zentralen Anlaufpunkt für die Bürger entwickeln.



Für die geplante Umnutzung des Bahnhofsgebäudes in Naila werden derzeit Finanzierungsmöglichkeiten geprüft © Stadt Naila

Im Modellvorhaben Naila wurde als Gebäude mit besonderer, auch interkommunaler Priorität das derzeit untergenutzte Bahnhofsgebäude identifiziert. Der Bahnhof und seine zukünftige Entwicklung bilden einen wichtigen Baustein im Tourismuskonzept der Städtekooperation, da das Gebäude zu einem wichtigen Knotenpunkt im interkommunalen Radwegenetz entwickelt werden soll. Die Stadt hat das Gebäude bereits vor einigen Jahren erworben und plant dort auf der Grundlage einer inzwischen abgeschlossenen Machbarkeitsstudie eine Informationsstelle für Radfahrer und Wanderer, ein Bistro, Übernachtungsmöglichkeiten und eine Pächterwohnung einzurichten. Derzeit prüft die Stadt mit Unterstützung der Regierung von Oberfranken, wie das beträchtliche Investitionsvolumen des Vorhabens unter Einbeziehung von Städtebauförderung und Wirtschaftsförderung finanziert werden kann.

Unter Einsatz des kommunalen Grundstücks- und Entwicklungsfonds hat die Stadt Naila im Jahr 2012 einen leerstehenden Drogerie-Markt im Stadtzentrum erworben und das Gebäude nach Umbau und Sanierung an einen regionalen Biomarkt-Betreiber vermietet. Mit dieser städtischen Initiative konnte dem Wunsch der Bevölkerung nachgekommen werden, die Versorgungssituation in der Stadtmitte wesentlich zu verbessern.



Die Revitalisierung der Hauptgeschäftsstraße ist eine wesentliche Herausforderung der Stadt Schwarzenbach am Wald © KEWOG Städtebau GmbH

Im Mittelpunkt der bisherigen Aktivitäten der Stadt Schwarzenbach am Wald standen Überlegungen, wie die gegenwärtig durch eine Vielzahl leer stehender bzw. sanierungsbedürftiger Gebäude und Ladengeschäfte geprägte Hauptgeschäftsstraße revitalisiert werden kann. Die Nachfrage nach Planungskostenzuschüssen im Rahmen des kommunalen Förderprogramms ist jedoch auch hier sehr verhalten und spiegelt die in den niedrigen Immobilienpreisen begründete geringe Investitionsbereitschaft der Eigentümer wider. Im Falle eines leer stehenden Gasthofs sind zwar Vorplanungen erfolgt, aufgrund der unsicheren Verpachtungsperspektiven kam es anschließend aber nicht zu den erhofften Investitionen.

Aufgrund hohen Leerstands und nicht mehr zeitgemäßen, sanierungsbedürftigen Wohnungsbestandes wurden im innerstädtischen Quartier Hans-Richter Straße auf Basis eines Entwicklungskonzepts sechs im städtischen Eigentum befindliche Häuser zurückgebaut. An diesem Standort entstehen moderne Wohnangebote, u. a. im Bereich des betreuten Wohnens.