

# Stadt Schrobenhausen



Landkreis:	Neuburg-Schrobenhausen
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Einwohner:	15.995 (31.12.2011)
Projekttitel:	Gründerzentrum Handel und Dienstleistungen
Größe des Projektgebiets:	ca. 15 ha.



Altstadt Schrobenhausen © Stadt Schrobenhausen

## Herausforderungen

Die im nördlichen Oberbayern, etwa 30 km südlich von Ingolstadt gelegene Kreisstadt Schrobenhausen ist als Mittelzentrum ausgewiesen und stellt im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ die Kommune mit der bei weitem höchsten Einwohnerzahl dar. Schrobenhausen weist bisher eine vergleichsweise stabile Bevölkerungsentwicklung (-1,2 % zwischen 2006 und 2011) auf und verzeichnet wachsende Arbeitsplatzzahlen.

Schrobenhausens Altstadt ist heute noch weitgehend in ihrer historischen Struktur vorhanden. Die Altstadt steht unter Ensembleschutz, zudem werden 69 Gebäude als Einzeldenkmale geführt. Vor allem die in Nord-Süd-Richtung durch das Zentrum verlaufende Lenbachstraße und der Lenbachplatz sind durch kleinteiligen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleister geprägt.

Trotz grundsätzlich günstiger ökonomischer Rahmenbedingungen sind die angesprochenen Bereiche in der historischen Altstadt in zunehmendem Maße von Abwanderung und Leerständen betroffen. Aktuell sind etwa 17 % der Ladengeschäfte und Lokale ungenutzt und es treten zunehmend Lücken im Einzelhandelssortiment auf.

Bereits seit etwa 15 Jahren steht ein Schlüsselgebäude für die Altstadtentwicklung leer: Das in den 1960er Jahren erbaute ehemalige NKD-Kaufhaus befindet sich am wichtigen nördlichen Zugang zur Altstadt und wirkt sich durch einen zunehmend ungepflegten Eindruck negativ auf das Umfeld aus. Die Situation wird zusätzlich dadurch beeinträchtigt, dass der Fußgängerverkehr in diesem Bereich durch eine aufgrund des Leerstands besonders abweisend wirkende Ladenpassage geführt wird.



Leerstehendes ehemaliges NKD-Kaufhaus © Stadt Schrobenhausen

## Städtebauförderung

Die Aufwertung des Ortskerns von Schrobenhausen wird seit mehr als 25 Jahren durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt. Auf der Grundlage Vorbereitender Untersuchungen aus dem Jahr 1986 wurde die Altstadt bereits 1988 im vereinfachten Verfahren als Sanierungsgebiet festgelegt.

Im Jahr 2005 ist Schrobenhausen in das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Stadtumbau West“ aufgenommen worden. 2009 wurde das Städtebauliche Entwicklungskonzept fertig gestellt; separate gutachterliche Bausteine entstanden als Konzepte zur Verkehrsführung und zur Einzelhandelsentwicklung in der Alt- bzw. Innenstadt.

## Profil und Handlungsansätze

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Schrobenhausen wird dem Mittelzentrum eine überdurchschnittliche und zuletzt deutlich

gestiegene Einzelhandelszentralität bescheinigt. Während beträchtliche Umsatzzuwächse jedoch vorwiegend außerhalb der Innenstadt erzielt werden konnten, haben sich die strukturellen Probleme der Altstadt trotz günstiger soziodemografischer und ökonomischer Rahmenbedingungen im Einzugsbereich zugespitzt. In der Modellkommune Schrobenhausen wird daher ein Konzept verfolgt, das der Altstadt einerseits städtebauliche Impulse geben, sich aber auch nachhaltig positiv auf die Anbieterstrukturen im Zentrum auswirken soll und zusätzlich dem verfestigten Leerstand entgegnen wird.

Die ursprüngliche Kernidee des Projekts war die Einrichtung eines Gründerzentrums für Handel und Dienstleistungen. Die Stadt plante, in enger Zusammenarbeit mit der Stadtmarketing Schrobenhausen (SMS) eG den Ansatz dieses Gründerzentrum im bisher leerstehenden ehemaligen NKD-Gebäude zu verwirklichen. Im Erdgeschoss sollten dafür etwa zwei bis drei Ladeneinheiten geschaffen und für einen begrenzten Zeitraum vergünstigt an Unternehmer vermietet werden, deren Konzept und Angebot eine nachhaltige Belebung der Schrobenhausener Altstadt erwarten lässt. Die Unternehmer sollten während einer Übergangszeit schrittweise an das Mietniveau des freien Markts herangeführt und mittelfristig zu einem Umzug in ein leerstehendes Ladengeschäft motiviert werden. Während der Gründungsphase sollte eine intensive Betreuung und Qualifizierung u.a. durch ein Akteursnetzwerk stattfinden. Die vorgeschaltete Sanierung des ortsbildprägenden Kaufhausgebäudes sollte darüber hinaus zu einer erheblichen Verbesserung der städtebaulichen Situation in der Altstadt beitragen.

## Stand des Vorhabens im Frühjahr 2013

Ein Jahr nach Beginn des Modellvorhabens ergab sich die Notwendigkeit, maßgebliche Änderungen am Konzept vorzunehmen. So steht das ursprünglich fokussierte Gebäude nicht zur Verfügung, weil sich der Eigentümer als nicht kooperationsbereit erwiesen hat. An der grundsätzlichen Zielsetzung ist aber dennoch festgehalten worden: Die Stadt verfolgt jetzt den Ansatz, ein dezentrales Gründerzentrum in mehreren, über die Stadt verteilten Ladenlokalen zu realisieren, möchte das Vorhaben aber weiterhin mit einer städtebaulichen Aufwertung verknüpfen.

Zur Kartierung und Erfassung alternativer Potenzialflächen hat die SMS eG bereits 2011 eine schriftliche Befragung aller Eigentümer leerstehender Immobilien in der Altstadt durchgeführt. Als Ergebnis konnten sechs Objekte identifiziert werden, die zur Nutzung für die Gründerinitiative zur Verfügung stehen. Die privaten Eigentümer haben sich bereit erklärt, Gründungsunternehmern gemeinsam mit der Stadt in der Gründungsphase von bis zu zwei Jahren vergünstigte Mietkonditionen zu gewähren. 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 und Marktnischen des Schrobenhausener Einzelhandels erfasst.

Parallel wurde das Kooperationsnetzwerk zur Unterstützung der Existenzgründer in Form von Service- und Beratungsleistungen organisatorisch und inhaltlich aufgebaut. Zentraler Akteur des Gründerzentrums ist die SMS, in der neben wichtigen Wirtschaftspartnern auch die Stadt selbst vertreten ist. Die SMS hat den Aufbau und die Koordination des Gründerzentrums organisiert und stellt sicher, dass den potenziellen Existenzgründern in der Orientierungs- und Gründungsphase ein maßgeschneidertes und weitgefächertes Unterstützungsangebot angeboten werden kann. Um in den Genuss der Mietzuschüsse zu kommen müssen die Existenzgründer ein durch ausgewählte Netzwerkpartner geprüftes Geschäftsmodell vorlegen und mit ihrem Konzept die Unterstützung einer Projektgruppe des Stadtrats finden.

Durch mehrere anzeigengestützte Kampagnen in regionalen und überregionalen Medien konnte der Kontakt zu mehreren potenziellen Gründern hergestellt werden und eine erste Geschäftseröffnung erfolgte bereits Anfang 2012. Bis zum Frühjahr 2013 konnten sechs 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 bereits alle Leerstände beseitigt sind. Flankierend zur Gründungsförderung wurde ein kommunales Geschäftsflächenprogramm aufgelegt, das bisher jedoch kaum nachgefragt wurde.

Als Zwischenbilanz lässt sich festhalten, dass das Angebotsspektrum und die Anziehungskraft der Schrobenhausener Altstadt durch das Modellvorhaben spürbar gewonnen haben. Gegenüber der ursprünglichen Konzeption des Gründerzentrums 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.



Existenzgründung „Elkes Filati“ in der Ulrich-Peißer-Gasse  
© Stadtmarketing Schrobenhausen eG

Künftige Aufgabenschwerpunkte der Modellkommune werden in der Wiederbelebung mittlerer und größerer Flächen und weniger nachgefragter Lagen liegen. Hierfür wird es notwendig sein, neue Aktivierungsstrategien zu entwickeln und auch über weitergehende Vorleistungen seitens der Stadt und der Eigentümer nachzudenken. Gezielte städtebauliche Eingriffe – z.B. das Schaffen neuer Wegeverbindungen – könnten dazu beitragen, bislang benachteiligte Lagen aufzuwerten.