

Markt Schnaittach

Landkreis: Nürnberger Land
Regierungsbezirk: Mittelfranken
Einwohner: 7.949 (31.12.2011)
Projekttitel: Bürgerstiftung als Akteur
in der Sanierung
Größe des Projektgebiets: ca. 19 ha.



Ortszentrum Schnaittach © Markt Schnaittach



Herausforderungen

Die Marktgemeinde Schnaittach liegt in Mittelfranken, etwa 20 km nordöstlich des Oberzentrums Nürnberg. Schnaittach wurde 1011 erstmals urkundlich erwähnt, konnte demnach im Jahr 2011 auf eine 1000jährige Geschichte zurückblicken. Aufgrund seiner ausgeprägten negativen Pendlerbilanz ist Schnaittach in erster Linie als Wohnstandort zu bezeichnen. Seit 2007 verzeichnet der Markt Schnaittach stärkere Einwohnerverluste (- 4 % im Zeitraum 2007 - 2011).

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 sowie neuer Wohnformen in der Ortsmitte liegt. Aufgrund der mittel- bis langfristig absehbar angespannten kommunalen Haushaltssituation strebt die Marktgemeinde an, in zunehmendem Maße private Partner in den Entwicklungsprozess einzubeziehen.

Städtebauförderung

In Schnaittach werden seit etwa 20 Jahren durch Mittel der Städtebauförderung unterstützte Aktivitäten durchgeführt, die in besonderer Weise der Stärkung des Ortskerns zugute kamen. Als abgeschlossene Leitprojekte der Städtebauförderung in Schnaittach sind die Sanierung und der Umbau des Rathauses und des Museums sowie die 2010 vollendete Neugestaltung des Marktplatzes zu nennen, der eine intensive Beteiligung der Bevölkerung und der Geschäftsleute vorausging.

Derzeit befindet sich die Neugestaltung des am Rande des Ortskerns gelegenen Bürgerweiherareals in der Umsetzung. Bereits seit 2005 werden private Investitionen an der Gebäudesubstanz durch ein Kommunales Förderprogramm in Kombination mit einer Förderberatung unterstützt.

Im Jahr 2010 ist Schnaittach in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen worden.



Pilotprojekt Nürnbergger Straße 18/20, Scheune © Markt Schnaittach

Profil und Handlungsansätze

Der Markt Schnaittach beabsichtigt, der Stärkung des Ortskerns durch die sukzessive Revitalisierung von Schlüsselimmobilien zusätzliche Impulse 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 historischer Gebäudekomplex (Nürnbergger 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 Anwesen befinden 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 Frühjahr 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 „Nürnbergger Straße 18/20“ wurde zunächst die Realisierung eines Mehrgenerationenhauses verfolgt. Die Planungen sahen vor, einen Teil des Gebäudes abzubauen und in einem Ersatzbau sowie dem verbleibendem denkmalgeschützten Vorderhaus (Mittler-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 Markt Schnaittach rasch in einen konstruktiven Dialog über ein mögliches Engagement beim Impulsprojekt Nürnberger Straße 18/20 treten konnten. Letztlich kristallisierte sich ein Unternehmen heraus, bei dem nicht nur persönliche Wurzeln in den Markt Schnaittach führen, sondern das insbesondere über vielfältige Projekterfahrungen mit ähnlich gelagerten Vorhaben in denkmalgeschützter Bausubstanz verfügt. Der Investor hat inzwischen detaillierte Planungen für den Umbau und die Neuordnung der Anwesen vorgelegt und die wesentlichen denkmalpflegerischen Fragen mit den zuständigen Stellen klären können. Das Mitterer-Haus wie auch die Scheune im hinteren Bereich des Areals sollen zu einer Senioren-Wohnanlage umgebaut werden während der Mittelbau zurückgebaut und durch einen neuen Verbindungsbau für übergreifende Serviceangebote ersetzt werden soll. Die bauliche Realisierung des Vorhabens, für das die Investoren keine Städtebauförderungsmittel in Anspruch nehmen werden, könnte günstigstenfalls noch 2013 beginnen.

Interessant ist die Entwicklung auch aus städtebaulicher Sicht, weil sich das Anwesen in unmittelbarer rückwärtiger Nachbarschaft zu einer wei-

teren Seniorenwohnanlage befindet (Sonnenhof), deren Eigentümer auf einer angrenzenden Brachfläche parallel ebenfalls einen Neubau planen. Das Gesamtareal könnte in diesem Zuge durch neue Wege und Grünzüge unter Einbeziehung der Städtebauförderung erschlossen werden. Diesbezügliche Planungen und Überweisungsrechte sollen im Kaufvertrag mit dem privaten Investor abgesichert werden.



Städtebauliches Konzept für die Maßnahmen im Bereich Nürnberger Straße 18/20 © Topos team

Mit der Fokussierung auf die Entwicklungsoption durch einen privaten Investor sind die beteiligungsorientierten Aspekte zumindest für das Impulsprojekt Nürnberger Straße 18/20 zunehmend in den Hintergrund gerückt. Der Verzicht auf die Installierung der Bürgerstiftung als Akteur im Ortsmittenprozess ist aus Sicht des Modellvorhabens bedauerlich, sollte jedoch nicht als generelles Scheitern dieses Ansatzes interpretiert werden. Für zukünftige Vorhaben im Schnaittacher Ortsmittenprozess soll die Option der bürgerschaftlichen Beteiligung wieder aufgegriffen werden.