

Markt Stadtlauringen

Landkreis:	Schweinfurt
Regierungsbezirk:	Unterfranken
Einwohner:	4.198 (31.12.2011)
Projekttitel:	Neugestaltung eines Mehrgenerationenwohnzentrums mit angegliedertem Gesundheitszentrum im Altort von Stadtlauringen zur Reaktivierung eines leer stehenden Areals aus drei Anwesen
Größe des Projektgebiets:	ca. 13 ha.



Ortsmitte Altort Stadtlauringen - © Markt Stadtlauringen

Herausforderungen

Der Markt Stadtlauringen ist eine im Nordosten des unterfränkischen Landkreises Schweinfurt gelegene ländlich strukturierte Gemeinde. Das Projektgebiet befindet sich im Altort Stadtlauringen, dem mit etwa 1.500 Einwohnern größten Ortsteil der Gemeinde.

Der Altort ist durch eine Vielzahl Ortsbild prägender teilweise denkmalgeschützter Bauwerke gekennzeichnet. Der von historischen Fachwerkhäusern gesäumte Marktplatz mit dem mittig gelegenen sanierten Rathaus steht unter Ensembleschutz. Bedingt durch die veränderten Standortanforderungen von Landwirtschaft, Handel und Gewerbe dominiert im Siedlungskern des Altorts zunehmend die Wohnfunktion. Bedingt durch die rückläufigen demografischen Entwicklungen – der Markt verzeichnet seit 2004 kontinuierliche Einwohnerrückgänge – und die veränderten Standortanforderungen von Bürgern und Betrieben steht im Altort mittlerweile ungefähr jedes zehnte Wohngebäude leer.

Der gerade an ungenutzten Gebäuden um sich greifende Verfall droht die positive Strahlwirkung einer Reihe beispielhafter Gebäudesanierungen zu gefährden, die in den vergangenen Jahren nicht zuletzt durch das aktive Engagement der Kommune umgesetzt werden konnten und auch immer wieder private Investitionen im Umfeld nach sich gezogen haben.

Der Markt Stadtlauringen entwickelt daher mit Unterstützung des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ den strategischen Ansatz weiter, markante Gebäude in der Ortsmitte anzukaufen, zu sanieren und über den anschließenden Verkauf oder Vermietung/Verpachtung zu reaktivieren.



Standort des Stadtlauringer Modellprojekts Beckenstraße/Kettenstraße, nach Teilrückbau, Baulückenfüllung durch Großtransparente © FORUM

Städtebauförderung

Der Altort Stadtlauringen ist bereits im Jahr 2001 als Sanierungsgebiet festgelegt worden. In der Folge wurden mehrere beispielgebende Maßnahmen umgesetzt, wie die aufwendige Sanierung der kommunalen Amtskellerei aus dem 16. Jahrhundert und der Umbau eines zentral gelegenen landwirtschaftlichen Nebengebäudes zu einer „Parkscheune“.

Aufgrund der sich weiter verschlechternden strukturellen Rahmenbedingungen erfolgte 2010 die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau West. Im Frühjahr 2010 wurde das Städtebauliche Entwicklungskonzept (SEK) für Stadtlauringen fertig gestellt, das unter dem Leitziel „Lebendiger Altort – Nachhaltige Ortsentwicklung unter Berücksichtigung demographischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen“

in zehn Handlungsfeldern Ziele und umzusetzende Maßnahmen beschreibt.

Als „Sofortmaßnahmen“ sind bereits während der Erstellung des SEK zwei zentrale Vorhaben mit Impulscharakter gestartet worden. So wurde der historische Bereich des Marktplatzes neu gestaltet, wobei u.a. die Verkehrsführung neu geordnet und Freiflächen attraktiver gestaltet wurden. Des Weiteren wurde das hochgradig verfallene historische Gebäude Marktplatz 13 durch die Gemeinde saniert und wiederbelebt. Das Gebäude ist seit dem Frühjahr 2012 verpachtet und belebt das gastronomische Angebot in der Ortsmitte.

Profil und Handlungsansätze

Bereits in der Vergangenheit hat der Markt Stadtlauringen mehrfach erfolgreich innovative und mutige Wege zur städtebaulichen und strukturellen Stärkung des Altorts beschritten. So hat die Kommune trotz beschränkter finanzieller Möglichkeiten prägende Schlüsselimmobilien erworben, um anschließend die Sanierung und strukturbereichernde Umnutzung der Gebäude im Sinne einer qualitätvollen Ortsentwicklung steuern zu können.

Ein zentrales Anliegen des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ liegt darin, zukunftsweisende Finanzierungsansätze zur Stärkung von Ortszentren zu erproben. Mit Mitteln der Städtebauförderung können erstmals kofinanzierte, revolvingierende Grundstücks- und Immobilienfonds aufgebaut werden, die die Kommunen in nachfrageschwachen Regionen in die Lage versetzen sollen, Revitalisierungsprozesse flexibel und eigenverantwortlich voranzubringen. Der Markt Stadtlauringen hat daher bereits in seiner Bewerbung für die Aufnahme in das Modellvorhaben formuliert, dass sich ein derartiger kommunaler Fonds hervorragend für die pilothafte Revitalisierung eines seit längerem leerstehenden Gebäudekomplexes in der Ortsmitte (Anwesen Beckenstraße 2/4 sowie Kettenstraße 1) eignen würde. Die Kommune beabsichtigt, durch Vorleistungen im Rahmen von „Ort schafft Mitte“ Anreize für private Investoren zu schaffen, die teilweise unter Denkmalschutz stehende und inzwischen im Eigentum des Marktes befindlichen Anwesen zu sanieren und neuen Nutzungen zuzuführen.

Stand des Vorhabens im Frühjahr 2013

Die Modellkommune Stadtlauringen kann sowohl bei der Erprobung von neuen Finanzierungsansätzen als auch im Hinblick auf konkrete Impulse für die Revitalisierung und Sanierung des Gebäudebestands im Altort erste Erfolge verzeichnen.

Stadtlauringen gehört zu den Kommunen, die sich frühzeitig dazu entschlossen haben, das neu geschaffene Instrumentarium des kommunalen Grundstücks- und Immobilienfonds zur Steuerung der Ortsentwicklung einzusetzen. Der Fonds ist in der Marktgemeinde inzwischen bereits mehrfach eingesetzt worden – sowohl für den Immobilienerwerb, als auch für die Finanzierung von Voruntersuchungen und Bestandsaufnahmen. Nach Einschätzung der Verantwortlichen hat sich das Instrument im Ortsmittenprozess speziell aufgrund der unkomplizierten Handhabung und Flexibilität als hilfreich erwiesen.

Bereits im Frühjahr 2011 hat der Markt Stadtlauringen die Objekte des Gebäudekomplexes Beckenstraße 2/4 und Kettenstraße 1 unter Einsatz des kommunalen Grundstücksfonds erwerben können. Anschließend wurde ein Studentenwettbewerb in Kooperation mit der TU München durchgeführt, in dem Architekturstudenten aufgerufen waren, Entwürfe und Konzepte zur Entwicklung des Areals zu erarbeiten. Bis zum Frühjahr 2012 wurde eine Voruntersuchung mit Bestandserfassung sowie darauf aufbauend ein erstes Planungskonzept erarbeitet. Ein ortsansässiger, an einer Verlagerung seines Betriebes in den Gebäudekomplex interessierter Apotheker ist in den Planungsprozess einbezogen worden. Die Überlegung, seniorengerechte Wohnangebote in den Komplex zu integrieren, wurde im weiteren Planungsprozess nicht mehr vorrangig verfolgt. Inzwischen ist ein Teilrückbau baufälliger Gebäudeteile erfolgt und die Planungen fokussieren sich auf die Umnutzung als Apotheke im Bereich Kettenstraße und auf eine Wohnnutzung in der Beckenstraße. Der Innenhof könnte als öffentlich zugänglicher Freiraum erschlossen werden. Für beide Ansätze stehen potenzielle Investoren bereit, mit denen die Kommune in engem Kontakt steht. Neben Finanzierungsfragen sind insbesondere noch die Anforderungen der Denkmalpflege abschließend zu klären.

Parallel wurde von Seiten der Modellkommune geprüft, welche weiteren Gebäude im Zentrum für den Einsatz des revolvierenden Grundstücks- und Immobilienfonds in Frage kommen. So hat sich der Markt für das im 17. Jahrhundert erbaute, Ortsbild prägende Objekt Marktplatz 16 eine Erwerbsoption gesichert. Eine vom Markt Stadtlauringen beauftragte Voruntersuchung mit Bestandserfassung kommt zu dem Ergebnis, dass in dem Gebäude die ursprünglichen baulichen Strukturen größtenteils noch erhalten sind, aufgrund des Gebäudezustandes eine vollständige Entkernung voraussichtlich aber unumgänglich sein wird.



Für das leer stehende Gebäude „Marktplatz 16“ aus dem 17. Jahrhundert werden derzeit Möglichkeiten der Umnutzung als Hotel geprüft © FORUM

Die Modellkommune plant, für das Gebäude Marktplatz 16 einen ähnlichen Weg wie beim Modellvorhaben Beckenstraße/Kettenstraße zu beschreiten, indem das Interesse möglicher Investoren durch weitreichende kommunale Vorleistungen einschließlich Wirtschaftlichkeitsberechnungen geweckt werden soll. Im Mittelpunkt der Überlegungen steht die Nachnutzung als Hotel bzw. Tagungs- und Kongressstätte, wobei sich enge konzeptionelle Verknüpfungen mit den bereits abgeschlossenen Sanierungsvorhaben Amtskellerei und Marktplatz 13 anbieten.