



- STADTENTWICKLUNG
- STADTMARKETING
- VERKEHR

Stadt Oettingen

Leerstände Innenstadt

Bestandsaufnahme und erste Vorschläge zur Revitalisierung

Kurzbericht

- Claus Sperr, Dipl. Geogr.
- Gunter Schramm, M.A.
Stadtplaner &
Geographen
- Winzelbürgstraße 3
90491 Nürnberg
- Tel.: 0911-476404
- Fax: 0911-471632
- www.planwerk.de
- kontakt@planwerk.de



- STADTENTWICKLUNG
- STADTMARKETING
- VERKEHR

Stadt Oettingen

Leerstände Innenstadt

Bestandsaufnahme und erste Vorschläge zur Revitalisierung

Kurzbericht

Nürnberg, August 2012

- Claus Sperr, Dipl. Geogr.
- Gunter Schramm, M.A.
- Stadtplaner & Geographen
- Winzelbürgstraße 3
- 90491 Nürnberg
- Tel.: 0911-476404
- Fax: 0911-471632
- www.planwerk.de
- kontakt@planwerk.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Problemstellung, Auftrag	4
2	Bestandsaufnahme der Leerstände in der Oettinger Innen-stadt	4
3	Erste Einschätzung zur Leerstandssituation	6
4	Erste Lösungsansätze zur Reaktivierung /Revitalisierung der Leerstände	8

1 Anlass, Problemstellung, Auftrag

Wohnungs- und Ladenleerstände sind (nicht nur) ein Phänomen ländlicher Räume. Auch die Stadt Oettingen ist von Leerständen betroffen. Im Rahmen des Städtebauförderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ließ die Stadt Oettingen die Leerstände in der Innenstadt aufnehmen und beurteilen, um daraus Ansätze für eine Strategie heutiger und zukünftiger Leerstände zu erarbeiten.

Der vorliegende Kurzbericht gibt einen Überblick über die heutige Situation in der Oettinger Innenstadt und stellt mögliche Handlungsansätze zur Diskussion. Es gilt nun, aufbauend auf der Situation und der Einschätzung zukünftiger Leerstände gemeinsam mit Stadt Oettingen, den Planern, dem Projektmanagement, aber auch den Immobilieneigentümern Wege auszuloten und zu finden, die Leerstände zu reaktivieren und dabei einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

2 Bestandsaufnahme der Leerstände in der Oettinger Innenstadt

Die Bestandsaufnahme der Leerstehenden Häuser, Ladengeschäfte, Geschäftsflächen, Büroflächen und Wohnungen erfolgte im Juli 2012 durch das Projektmanagement Oettingen und die Stadt Oettingen. Büro PLANWERK erstellte einen Erhebungsbogen für die Leerstände. Die Leerstände wurden von Herrn Sperr (PLANWERK) gemeinsam mit der Projektmanagerin Frau Koloska zum größten Teil am 18. und 19. Juli 2012 besichtigt; die Eigentümer waren anwesend und gaben Auskunft. Der Erhebungsbogen befindet sich am Ende des Kurzberichtes. Ebenso im Anhang befindet sich ein Übersichtsplan über die aktuellen Leerstände in der Oettinger Innenstadt.

Es konnten bis zum 23.08.12 genau 16 der 21 Leerstände gemeinsam mit den Eigentümern begangen werden.

Die Liste der Leerstände (Leerstandsdatei) wurde der Stadt Oettingen und dem Projektmanagement übergeben. Die meisten Eigentümer der Leerstände haben schriftlich bestätigt, dass die Informationen zu den Leerständen und die Kontaktdaten veröffentlicht werden können.

Art des Leerstands

Art des Leerstands	Fläche in m ²	Flächen (m ²)				Einheiten			
		Laden	Büro	Wohnung	Gaststätte	Laden	Büro	Wohnung	Gaststätte
1 Bürofläche	677	0	677	0	0	0	3	0	0
1 Bürofläche1 Wohnung	200	0	100	100	0	0	1	1	0
1 Gastronomie	90	0	0	0	90	0	0	0	1
1 Ladengeschäft	4.256	4.256	0	0	0	9	0	0	0
1 Ladengeschäft1 Wohnung	696	314	0	382	0	3	0	3	0
2 Ladengeschäfte	397	397	0	0	0	2	0	0	0
ges. Wohn- und Geschäftshaus	300	80	0	220	0	1	0	1	0
ges. Wohnhaus	700	0	0	700	0	0	0	2	0
Summe	7.316	5.047	777	1.402	90	15	4	7	1

- Die 21 Leerstände weisen eine gesamte Fläche von rd. 7.320m² auf.
- Es stehen 15 Ladengeschäfte mit einer Fläche von rd. 5.050m² leer;
 - davon sind 3 Ladengeschäfte außerhalb der Altstadt und größerflächig; in der Summe 3.050 m²
 - d.h. in der Altstadt stehen 12 Ladengeschäfte mit einer Fläche von rd. 2.000 m² leer.
- Es stehen 4 Einheiten für Bürodienstleister mit einer Fläche von rd. 780m² frei
- Es stehen 7 Wohnungen mit einer Fläche von rd. 1.400m² frei
- Es steht eine Gaststätte mit einer Fläche von 90m² frei.

Denkmalschutz

- 8 der 21 Gebäude mit Leerstand stehen unter Denkmalschutz.
- Alle Gebäude in der Altstadt (innerhalb des ehem. Stadtgrabens) und weite Teile der Innenstadt stehen unter Ensembleschutz; das betrifft alle erfassten Leerstände mit Ausnahme der 3 größeren Ladeneinheiten (2 Lebensmittelmärkte und 1 Autohaus).

Zustand

Zustand der Leerstände	Einheiten	Fläche
Abriss / Sanierung	1	200
Sanierung	5	1.286
Umbau	1	500
Modernisierung	2	300
tw. Sanierung, tw. Nutzbar	1	200
sofort nutzbar	7	1.680
nicht verfügbar	1	100
unbekannt	3	3.050
Summe	21	7.316

- 7 Einheiten sind sofort verfügbar, d.h. in vermietbarem Zustand; hier sind lediglich kleinere Ausbesserungsarbeiten notwendig.
- 6 Einheiten sind stark sanierungsbedürftig bzw. ein Objekt sogar vom Abriss

bedroht, da notwendige Sanierungsmaßnahmen der Altlastenbeseitigung sehr kostenaufwändig sind.

- 1 Einheit wird von den Eigentümern weder verkauft noch vermietet, steht dem Markt also nicht zur Verfügung.

Leerstandsdauer

- etwa zur Hälfte handelt es sich um Flächen, die seit kurzem (höchstens 6 Monate) entstanden sind, oder um Flächen, die bereits lang (seit mind. 18 Monaten) leer stehen.

Vermietung und Verkauf

- 4 Leerstände stehen zum Verkauf
- 5 Leerstände stehen zur Vermietung
- 8 Leerstände stehen zur Vermietung oder zum Verkauf

3 Erste Einschätzung zur Leerstandssituation

Der persönliche Eindruck (PLANWERK) unterscheidet sich durchaus von den o.g. Zahlen. Eine große Zahl der Leerstände kategorisieren wir als "strukturelle Leerstände" (wegbrechende Nachfrage in strukturschwachem Gebiet bzw. zu kleine Geschäftseinheiten) und als Umbruchleerstände (Schließungen Schlecker und Edeka).

Zwar sind etliche Leerstände "sofort verfügbar". Diese stehen teilweise aber bereits seit Jahren leer. Und die Ausstattung ist nicht mehr "zeitgemäß". Zugänge oder der Zuschnitt der Einheiten ist ebenfalls nicht "zeitgemäß" - manche Leerstände sind verwinkelt, haben Stufen oder rel. hohe Schwellen innerhalb der Einheit und sind insgesamt nicht barrierefrei. Aufzüge gibt es in den Gebäuden nicht.

Der Erhalt der historischen Bausubstanz - das "bauliche Erbe" - ist für die Oettinger Innenstadt bedeutsames Ziel; dies drückt zuletzt auch das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (diestädtebau; 2012) aus. Es gilt aber zukünftig nach Möglichkeiten Ausschau zu halten, die gutes Wohnen und Wirtschaften in historischem Umfeld ermöglichen. Der Umbau auch von denkmalgeschützten Einheiten sollte in Kooperation aller Beteiligten erfolgen - Eigentümer / Bauherr, Stadt Oettingen, Sanierungsberater, Denkmalschutzbehörde. Bei den Gesprächen mit den Eigentümern wurde auch genannt, dass ein Verkauf der Immobilie aus dem Grund nicht zustande kam, weil bestimmte Denkmalschutzaufgaben nicht eingehalten werden konnten. Es ist zu fragen, welcher Schaden nun mehr wiegt: ein zeitgemäßer Umbau mit dem ein oder anderen Eingriff in die Bausubstanz oder der vollständige Verfall des Gebäudes, wenn sich kein neuer Nutzer findet, der alle Details erhalten und alle Denkmalschutzaufgaben erfüllen möchte. Häufig sind es Änderungen im Inneren des Gebäudes, die im Hinblick auf zeitgemäßes Wohnen und Wirtschaften sinnvoll sind und auch nach einem Umbau von außen gar nicht wahrgenommen werden.

Kurzum: Erhalt der Historie: ja! Verhinderung modernen Wohnens und Wirtschaftens: nein!

Besonders auffällig bei den Begehungen und den Gesprächen mit den Eigentümern war die Tatsache, dass viele Eigentümer den Wert ihrer Immobilie nicht überschätzen; dies war in der Vergangenheit immer wieder allgemeiner Kritikpunkt an Immobilieneigentümern im ganzen Land, dass sie zu hohe Mieten oder einen überzogenen Verkaufspreis erzielen wollen. Bei den Oettinger Leerständen wird vielmehr deutlich, dass manche Eigentümer lieber heute als morgen die Immobilie "vom Hals" hätten; sie möchten nicht mehr investieren, sie sehen für sich und Familienangehörige keine Verwendung und keinen wirtschaftlichen Nutzen mehr.

Die Nachfrage scheint bereits heute, aber - so unsere Einschätzung - besonders zukünftig geringer zu sein als das Angebot. Ursachen sind u.a.:

- der hohe finanzielle Aufwand bei einer Sanierung
- die Ungewissheit der Sanierungskosten
- die strengen Denkmalschutzauflagen
- die tw. nicht vorhandenen gebäudebezogenen Freiflächen
- die nicht mehr zeitgemäßen Zuschnitte der Wohnungen und gewerblichen Flächen und die tw. kleinen Raumgrößen

aber auch:

- die große Verfügbarkeit von Bauland in Oettingen und Umgebung
- die rel. niedrigen Bodenpreise
- die große Verfügbarkeit an Bestandshäusern außerhalb der Innenstadt
- die höhere Attraktivität von Gebäuden außerhalb der Innenstadt (Garten, Ruhe, Parkmöglichkeiten etc.)
- beim Gewerbe: die außen besseren Möglichkeiten für Anlieferung, Parken, Flächenverfügbarkeit

Die Diskussion, ob der innerstädtische Einzelhandel eine Zukunft habe oder ob die Steuerung des "freien Marktes" zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert oder gestärkt werden sollte, findet auch in der Stadt Oettingen statt. Die Empfehlung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes (in Bearbeitung) und unseres Büros lautet, Fachmärkte mit innenstadt-relevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches nicht zuzulassen; Ausnahmen sind sehr gut zu begründen - diese hängen von der lokalen Situation ab.

Häufen sich leer stehende Ladenlokale in einer Geschäftsstraße oder an einem Standort, ist das ein deutlich sichtbares Indiz für den Bedeutungsverlust einer Geschäftslage. Durch das unattraktive Erscheinungsbild von dauerhaften Leerständen verlieren Standorte weiter an Attraktivität, was sich wiederum negativ auf die Kundenfrequenz und damit auch auf die umliegenden Geschäfte auswirkt. Bei der Befragung der Geschäftsleute im Rahmen des Betriebschecks (Frühjahr 2012) konnte in Erfahrung gebracht werden, dass nur die wenigsten Gewerbetreibenden

negative Auswirkungen durch Leerstände in der Nachbarschaft erfahren.

Daneben konnten wir auch Leerstände aufnehmen, die insbesondere als Büro- oder Praxisnutzung sehr geeignet erscheinen. Hier könnte eine Strategie zur Leerstandsreduzierung ansetzen.

Geschäftsleerstände entstehen häufig auch dadurch, dass die Familienbetriebe keine Nachfolger haben, weder aus der eigenen Familie noch aus dem Angestelltenkreis. Fachmärkte / Ketten haben nur selten Interesse an Städten geringer Einwohnerzahl und niedriger Zentralität; insbesondere haben sie kein Interesse an den kleinteiligen Innenstadtlagen in diesen Städten.

4 Erste Lösungsansätze zur Reaktivierung /Revitalisierung der Leerstände

Die folgende Lösungsansätze zur "Beseitigung" von Leerständen sind nicht als Allheilmittel zu verstehen, vielmehr als Sammlung von verschiedenen Möglichkeiten, die nun vor Ort diskutiert werden sollen. Aus dieser Diskussion sollen - möglichst in öffentlich-privater Kooperation - Strategien zur Revitalisierung von Leerständen entwickelt werden.

4a) Ansätze für eine generelle Vorgehensweise

- Definieren von Eignungsräumen in der Oettinger Innenstadt: Welche Lagen sind für welche Nutzung geeignet? Hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung soll definiert werden, in welchem Umgriff diese Entwicklung "mit gutem Gewissen" forciert / unterstützt werden soll; für Streulagen und andere schlechte Lagen gilt es Alternativen zum Einzelhandel aufzuzeigen.
- Neben der Lage sind der Zustand, die Größe und die Ausstattung der Flächen von hoher Bedeutung. Marktgängige Leerstände ist lediglich eine gute Vermarktung notwendig; manche Leerstände sind geringfügig zu modifizieren (Grundrissveränderung, Miethöhe, Modernisierung etc.); wieder andere Leerstände sind für die vorgesehene Nutzung nicht mehr geeignet - hier ist ein alternatives Nutzungskonzept notwendig.
- Die Ergebnisse des Betriebschecks der Oettinger Geschäfte müssen in die Leerstandsstrategie integriert werden. Dies hinsichtlich der Nachfolger-Problematik, der "Qualität" der Geschäfte bzw. dem Verbesserungsbedarf bzgl. der Außen- und Innengestaltung sowie bzgl. dem Marktauftritt insgesamt (inkl. Werbung). Sollte es gelingen, dass eine Vielzahl von Geschäften zu gestalterischen Verbesserungen bereit ist, sollte eine Allianz gebildet werden zwischen den Geschäftsinhabern und lokalen oder regionalen Handwerksbetrieben, bei der besondere Konditionen ausgehandelt werden. Der Betriebscheck hatte u.a. zum Ergebnis, dass der Schwerpunkt "Raumausstattung" in Oettingen entwickelt und besser vermarktet werden sollte; die gute Kooperation der zugehörigen Betriebe ist Voraussetzung.
- Existenzgründerberatung und -unterstützung (bei der Flächen- / Geschäftssuche, bei Mietverträgen, bei der Finanzierung (Kredite) etc.).
- Die Sanierung der Innenstadt - öffentlicher Raum und Gebäude - muss weiter erfolgen
- Grundsätzlich sollte ein Leerstandsmanagement aufgebaut werden; hierzu gibt es den klassischen Weg und das strategische Leerstandsmanagement.

- Das klassische Leerstandsmanagement ist immobilienbezogen; Informationen werden bezüglich nicht genutzter Gewerbeflächen gesammelt und veröffentlicht; dauerhafte, nicht marktfähige Leerstände sollen dadurch beseitigt werden. Handlungsoptionen für leer stehende Gewerbeflächen werden erarbeitet. Bzgl. Fördermitteln wird informiert; über den Standort wird mittels Informationsblatt mit wichtigen Marktdaten informiert. Dieser Ansatz ist insbesondere für sporadische und Umbruchsleerstände wirksam.
- Das strategische Leerstandsmanagement ist standortbezogen und zielt auf eine aktive und umfassende Neuausrichtung von Standorten. Strukturelle Leerstände sollen wieder einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden: mit unterschiedlichen Maßnahmen und Instrumenten wird aktiv auf eine zukunftsfähige Neuorientierung der Angebotsstrukturen und eine Verbesserung des Images an einem Standort hingewirkt. Es werden teilweise neue Ziele und Leitbilder entwickelt, in einem kooperativen Prozess, der an vorhandenen Potenzialen anknüpft und systematisch zu einer neuen Spezialisierung und Vermarktung führt.

Das strategische Management umfasst den Aufbau einer aktualisierbaren Datenbank mit Standortdaten, Marktdaten und Objektdaten, eine Bestandsanalyse und Bestandsbewertung, eine Risikoabschätzung, Prognosen und Perspektiven, eine Umfeldanalyse und Umfeldbewertung.

Es sind die relevanten Akteure zu identifizieren und mit diesen Strategiegespräche zu führen; der Dialog zur Kooperation mit den Immobilieneigentümern ist aufzubauen; Bewusstsein für neue Vermarktungsstrategien ist zu schaffen; mögliche Zwischennutzungen müssen auf Akzeptanz bei den Eigentümern stoßen. Bestehende erfolgreiche Betriebe müssen einbezogen werden; eine partizipative Organisationsstruktur mit einem Ansprechpartner ist zu schaffen.

Jeder Standort muss ein Leitbild haben; dieses wird sich teilweise von der bestehenden Nutzung unterscheiden; das Standortprofil sollte eindeutig sein. Der kooperative Prozess ist lebendig zu halten.

Vorschlag der Struktur eines Leerstandsmanagements Oettingen

- Aufbau einer dauerhaft tragfähigen Organisation des Leerstandsmanagements auf Basis einer aktiven und engagierten Kooperation öffentlicher und privater Akteure
- Laufende Aktualisierung der Bestandsaufnahme Leerstände
- Erarbeiten eines tragfähigen und von relevanten öffentlichen wie privaten Akteuren getragenes Leitbild für die zukünftige Entwicklung und das Profil der Oettinger Innenstadt
- Ein gutes Kommunikations- und Vermarktungskonzept mit ersten aufweisbaren Vermarktungserfolgen
- Ein mit Bürgern entwickelter Ideenpool für mögliche Zwischennutzungen der

Leerstände und erste realisierte Projekte; Zwischennutzungen nur in den besten Lagen!

- Verschiedene mit Eigentümern entwickelte neue Strategien und Mietkonzepte und realisierte Nachnutzungen
 - Neue Nutzungskonzepte für die nicht mehr marktgängigen Immobilien.
- Die vorgeschlagene Strategie deckt sich in Teilen mit der Initiative der Werbegemeinschaft (P. Bauer) für ein "Oettinger Handelskontor". Beide Ansätze sollten zusammengebracht werden.

4b) Ansätze für Ladenleerstände

- Definieren von Branchen- und Sortimentslücken
- gezielte Suche nach fehlenden Branchen; direktes Anschreiben / Kontaktieren von größeren Betrieben in Radius von 50km zur Eröffnung einer Filiale in Oettingen
- Erstellen eines Standortinformationsflyers (für den Standort Innenstadt) mit allen relevanten Marktdaten
- Laufende Aktualisierung der Leerstände
- Frühzeitige Berücksichtigung zukünftiger Leerstände
- Konzertierte Information von Flächenpotenzialen
- Definieren von "Einkaufslagen" und Lagen für Büros und Wohnungen
- In Einkaufslagen: Zwischennutzungskonzept, Durchführen von temporären Nutzungen in den Leerständen oder Schaufenstern der Leerstände zur Steigerung der Aufmerksamkeit von Geschäftsflächen in guten Lagen
- Bauliche Beratung, etwa beim Vorhaben der Zusammenlegung mehrerer Gebäudedeckflächen zur Erweiterung der Verkaufsfläche oder hinsichtlich Barrierefreiheit
- Renovierungsoffensive in Kooperation mit dem lokalen / regionalen Handwerk mit günstigeren Konditionen (in Leerständen sowie bestehenden Geschäften)
- Kooperation mit der Mittelschule für eine Sanierung von Leerständen; lokale Handwerksbetriebe lernen Schüler an
- Kooperation mit der Mittelschule: Gründung einer Schülerfirma in einem Ladenleerstand
- Kooperation mit der Mittelschule oder dem Gymnasium: Durchführen einer Haushaltsbefragung zu den Wünschen der Oettinger bzgl. Geschäfte und deren Angebote / Service und bzgl. fehlender Branchen
- Ideenfindung für die Ladenleerstände in einem Beteiligungsverfahren (Workshop) mit der Bevölkerung und den Immobilieneigentümern; ggf. als Wettbewerb. Begleitung durch gute Öffentlichkeitsarbeit zur besseren Außendarstellung.

4c) Ansätze für Büroleerstände

- Laufende Aktualisierung der Leerstände
- Frühzeitige Berücksichtigung zukünftiger Leerstände
- Konzertierte Information von Flächenpotenzialen

- Erstellen eines Standortinformationsflyers (für den Standort Innenstadt) mit allen relevanten Marktdaten
- Kooperation mit der Mittelschule für eine Sanierung von Leerständen; lokale Handwerksbetriebe lernen Schüler an
- Erarbeiten von Alternativnutzungen, in erster Linie Wohnnutzung
- Konzept für ein Ärztehaus mit aktiver Einwerbung von Ärzten
- Konzept für eine von mehreren Ärzten genutzte Praxis (lt. kassenärztlicher Vereinigung ist das Model wünschenswert, aber schwierig umzusetzen)
- bessere Vermarktung der Büroleerstände

4d) Ansätze für Haus- und Wohnungsleerstände

- Laufende Aktualisierung der Leerstände
- Frühzeitige Berücksichtigung zukünftiger Leerstände
- Konzertierte Information von Flächenpotenzialen
- Kooperation mit der Mittelschule für eine Sanierung von Leerständen; lokale Handwerksbetriebe lernen Schüler an
- Beispielhafte Sanierung mit breiter Öffentlichkeitsarbeit vor, während und nach der Fertigstellung; Haus-/Wohnungsbesichtigungen
- Konzept für Grundstückszusammenlegungen / grundstücksübergreifend gemeinsame Nutzung von Flächen; insbesondere aufgrund der engen Verhältnisse in Oettingen wichtig - viele Gebäude haben keine zugehörigen Freiflächen
- Festlegen von Tabuzonen für bauliche Veränderungen und Festlegen von Zonen, in denen Denkmalschutzaufgaben z.B. im Gebäudeinneren oder nicht einsehbar Stellen gelockert werden können
- Revitalisierungs-Offensive bei augenscheinlich geeigneten Anwesen (Pfarrgasse 11)

erstellt von:



Büro PLANWERK

Nürnberg, den 27.08.2012

Claus Sperr