

Markt Mitwitz

Landkreis: Kronach
Regierungsbezirk: Oberfranken
Einwohner: 2.887 (31.12.2011)
Projekttitel: Immobilienfonds Mitwitz
Größe des Projektgebiets: ca. 30 ha.



Ortszentrum Mitwitz- © Markt Mitwitz

Herausforderungen

Der Markt Mitwitz liegt im Südwesten des Landkreises Kronach und grenzt im Norden an das Land Thüringen. Mit der südlichen Nachbargemeinde Schneckenlohe bildet die Marktgemeinde die Verwaltungsgemeinschaft Mitwitz.

Mitwitz hat wie Oberfranken insgesamt in den vergangenen Jahren erhebliche Einwohnerrückgänge (-6,5 % zwischen 1999 und 2009) hinnehmen müssen, verfügt aber über attraktive bauliche und gartenkultureller Qualitäten (z.B. historisches Wasserschloss, Oberes Schloss) und weist mit regelmäßig mehr als 35.000 Übernachtungen im Jahr und mehreren größeren Beherbergungsbetrieben eine überdurchschnittliche Tourismusintensität auf.

Mitwitz hat sich um die Teilnahme im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ beworben, um die bereits eingeleiteten Weichenstellungen zur Stärkung und Wiederbelebung der Ortsmitte zu verstetigen, u.a. durch den Aufbau und Einsatz eines kommunalen Entwicklungsfonds.

Die strukturellen Problemlagen im historischen Ortskern von Mitwitz treten durch eine Häufung von vornehmlich gewerblichen Brachen und Leerständen entlang der ehemaligen Marktstraße, der Hauptverkehrsstraße durch den Ort (B303 alt) offen zu Tage. Leerstände wie auch der vielfach ungepflegte und vernachlässigte Eindruck der ursprünglich überwiegend landwirtschaftlich oder handwerklich genutzten Gebäude und Grundstücke beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte und schwächen somit zugleich die für die Marktgemeinde wichtige touristische Attraktivität.



Standort des ersten Modellprojekts der Initiative „Ort schafft Mitte“ in Mitwitz © Markt Mitwitz

Städtebauförderung

Wie das Gros der Modellkommunen des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ erhält auch Mitwitz Fördermittel aus dem Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West des Bundes und der Länder. Die Marktgemeinde ist 2009 in das Programm aufgenommen worden; 2011 wurde das unter intensiver Bürgerbeteiligung erarbeitete Städtebauliche Entwicklungskonzept fertig gestellt.

Kerngedanke des Städtebaulichen Entwicklungskonzepts ist es, die besonderen Potenziale des Markts Mitwitz durch ein städtebauliches und wirtschaftliches Leitbild „Künstler- und Handwerkerdorf“ auszu-schöpfen. Das Zielsystem des Konzepts fokussiert räumlich auf die Ortsmitte und sieht neben städtebaulichen Maßnahmen und einer Stärkung des örtlichen Gewerbes auch Entwicklungsmaßnahmen in den Bereichen Kultur und Tourismus vor. Als Einzelmaßnahmen sind u.a. die Neugestaltung und Aufwertung der Ortsdurchfahrt und die Neuordnung des Zugangs zum Schloss vorgesehen.

Bereits im Jahr 1995 sind erstmals unter Inanspruchnahme des Bayerischen Programms vorbereitende städtebauliche Untersuchungen in Mitwitz durchgeführt worden, die u.a. in eine Aufwertung des Rathausvorplatzes mündeten.

Profil und Handlungsansätze

Um die Ortsmitte wieder zu beleben und aufzuwerten sollen in Mitwitz verschiedene Wege gegangen werden. Der Aktivitätsschwerpunkt im Kontext des Modellvorhabens „Ort schafft Mitte“ soll dabei auf der Entwicklung und dem Einsatz eines „eigenverantwortlichen kommunalen Entwicklungsfonds“ liegen, in den neben der Marktgemeinde auch Private eingebunden werden sollen. Strategisches Ziel des Entwicklungsfonds ist es, vielfältige Aufgaben im Hinblick auf die Pflege, Neuordnung und Weiterentwicklung von leerstehenden bzw. sanierungsbedürftigen Häusern und brachliegenden Grundstücken zu übernehmen und dabei auf öffentliche Mittel (u.a. Fördergelder) wie auch auf Kapital und Immobilien Privater zurückgreifen zu können, durch immobilienwirtschaftliche Aktivitäten aber auch eigene finanzielle Rückflüsse zu generieren.

Flankierend werden vom Markt Mitwitz mehrere städtebauliche Initiativvorhaben verfolgt, von denen sich die Modellkommune nachhaltige Impulse für die Aufwertung der Ortsmitte verspricht.

Stand des Vorhabens im Frühjahr 2013

Der Markt Mitwitz hat im Dezember 2011 als erste Modellkommune der Initiative „Ort schafft Mitte“ eine Bewilligung für die Einrichtung eines kommunalen Entwicklungsfonds erhalten. Durch den Erwerb von zwei Schlüsselimmobilien des kommunalen Entwicklungsfonds konnten wichtige Weichenstellungen für die Entwicklung der Ortsmitte vorgenommen werden. Darüber hinaus ist ein „Dorfhausmeister“ eingesetzt worden, der mit Hilfe eines Projektfonds kleinere Instandsetzungs- und Aufwertungsmaßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes durchführen kann und als Botschafter des Ortmittlenprozesses auftritt.

Das erste Impulsprojekt der Modellkommune befindet sich in einer fortgeschrittenen Planungsphase. Es handelt sich dabei um das zentral an der Hauptverkehrsachse gelegene und ehemals landwirtschaftlich genutzte Anwesen Kronacher Straße 3, das vom Markt Mitwitz unter Einsatz des kommunalen Entwicklungsfonds erworben worden ist. Der Markt konnte in einen konstruktiven Dialog mit den lokalen Akteuren und insbesondere den Eigentümern der benachbarten Grundstücke treten und investitionsbereite lokale Akteure identifizieren. Das aktuelle Nutzungskonzept sieht vor, die Scheune des Anwesens zu einer Arztpraxis umzubauen und im bisherigen Wohngebäude nach Sanierung und Umbau eine Weinstube zu eröffnen. Der sich durch die Gebäudekonstellation zur Hauptverkehrsstraße hin öffnende Freiraum soll im Eigentum des Marktes Mitwitz verbleiben und künftig als attraktiver Ortsmittenplatz neu gestaltet und öffentlich genutzt werden. Im nächsten Schritt sind die Planungen zu verfeinern und beispielsweise Fragen der Erschließung (z.B. Parkflächen) zu klären um darauf aufbauend konkrete Kostenschätzungen für das Vorhaben vornehmen und gemeinsam mit den Investoren ein Finanzierungs- und Förderkonzept erarbeiten zu können.

Ein zweites Impulsprojekt wird im Zusammenhang mit der Gewerbebranche einer ehemaligen Kinderwagenfabrik am Ortseingang von Mitwitz, ebenfalls an der Hauptverkehrsachse (Coburger Straße 22 und 26), vorbereitet. Der Markt hat im Jahr 2012 ein Anwesen des Areals erworben und beabsichtigt in Kürze ein weiteres Anwesen im Rahmen einer Versteigerung zu übernehmen. Für einen auf dem Gelände ansässigen Gewerbebetrieb wird eine Machbarkeitsstudie für eine Betriebsverlagerung durchgeführt. Durch den Rückbau von Gebäuden könnten historische Blickbeziehungen zum Wasserschloss wiederhergestellt werden, zudem ergäbe sich die Möglichkeit, den Hochwasserbereich der Föritz freizustellen. Für das als erhaltenswert angesehene „Alte Werkstattgebäude“ der Fabrik wird eine gastronomische Nutzung angestrebt.

Um den Aufwertungsprozess in der Ortsmitte durch kleinteilige Investitionen und Maßnahmen im öffentlichen Raum und an privaten Gebäuden zu befördern hat sich die Modellkommune dazu entschlossen neue Wege zu beschreiten und einen „Dorfhausmeister“ zu installieren. Dieser kann in den Jahren 2012 und 2013 auf einen Projektfonds von jährlich

20.000 EUR zurückgreifen, der jeweils zur Hälfte durch öffentliche und private Mittel gespeist wird. Der auf 400-EUR-Basis beschäftigte, mit einem auffälligen Einsatzfahrzeug ausgestattete Dorfhausmeister fungiert als Bindeglied zwischen der Kommune, dem Stadtumbaumanagement und den Immobilieneigentümern bzw. Bürgern.

Für den ursprünglich vorgesehenen, teilweise gewerblich agierenden Fonds zur Immobilienentwicklung ist die Prüfung geeigneter Organisationsmodelle noch nicht abgeschlossen. Es wird erwogen eine Genossenschaft zu gründen und die Eignung dieses Modells am Beispiel des Vorhabens Kronacher Straße 3 zu erproben.



Öffentlichkeitskampagne zum Modellvorhaben © FORUM

Eine 2011 vom Markt Mitwitz initiierte, Aufsehen erregende Öffentlichkeitskampagne soll dazu beitragen, die Bürger für städtebauliche Entwicklungspotenziale zu sensibilisieren, über die Aktivitäten im Modellvorhaben aufzuklären und zur aktiven Beteiligung am Prozess zu motivieren. Dafür wurden eigens für das Modellvorhaben gefertigte Banner und Transparente an prägnanten Stellen des Ortes positioniert.