

Gemeinde Mertingen

Landkreis: Donau-Ries
Regierungsbezirk: Schwaben
Einwohner: 3.846 (31.12.2011)
Projekttitel: „Mittendrin“ in Mertingen
Größe des Projektgebiets: ca. 8 ha.



Ortszentrum Mertingen © Gemeinde Mertingen

Herausforderungen

Die Gemeinde Mertingen liegt etwa 35 km nördlich von Augsburg im Norden des Regierungsbezirks Schwaben. Im Hinblick auf die Einwohnerzahl ist Mertingen die drittkleinste Modellkommune im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“, die Gemeinde zeichnet sich jedoch durch ihre vergleichsweise positive Einwohnerentwicklung und eine besondere wirtschaftliche Stärke aus. Mertingen hat 2010 und 2011 nach zwischenzeitlichen leichten Rückgängen in den Vorjahren einen neuerlichen Einwohnerzuwachs von 3 % erzielt. Gemessen an der Einwohnerzahl besitzt die Gemeinde Mertingen die höchste Arbeitsplatzdichte aller Modellkommunen und ist wirtschaftlich wie auch städtebaulich in hohem Maße durch ihren größten Arbeitgeber, eine Großmolkerei, geprägt.

Im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ soll der ursprüngliche Mertinger Ortskern wieder zu einem lebendigen und attraktiven Mittelpunkt der Gemeinde entwickelt werden. Gegenwärtig machen leerstehende, teilweise auch verfallende Gebäude, Brachen und untergenutzte Flächen mehr als die Hälfte der Grundstücksflächen im Projektgebiet am zentralen Zehentplatz aus. Eine besondere Rolle spielt dabei das als Produktionsstätte seit längerem aufgegebene Werk I der Großmolkerei, so dass das Gelingen einer zielorientierten Zusammenarbeit mit diesem bedeutenden privaten Akteur eine wichtige Voraussetzung für einen erfolgreichen Verlauf des Ortsmittenprozesses darstellt. Zusätzlich beeinträchtigen ungünstige Straßen- und Wegeverbindungen die Entwicklungsmöglichkeiten im Ortskern.



Brauereigaststätte mit Bürgersaalanbau in der Bau- und Sanierungsphase
© FORUM

Städtebauförderung

Die Gemeinde Mertingen gehörte mit der interkommunalen Kooperation „Unterer Schmutter- u. Lechraum“ zu den ersten Kommunen, die 2010 in das neue Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Kleinere Städte und Gemeinden – Überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen worden sind. Zu den ersten geplanten Maßnahmen gehört die vor der Fertigstellung befindliche Generalsanierung einer ortsbildprägenden, zentral gelegenen Brauereigaststätte mit Übernachtungsmöglichkeiten und einem Bürgersaal als Anbau.

Aktuell werden Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Untersuchungsgebiet „Ortskern“ durchgeführt, zu dem auch das Projektgebiet im Modellvorhaben „Ortschafft Mitte“ gehört.

Profil und Handlungsansätze

Das vorrangige Ziel der Modellkommune Mertingen besteht in der Schaffung einer Gemeinschaft und Identifikation stiftenden, stark frequentierten Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität und aktiv zu nutzenden Freiräumen. Es ist eine grundlegende Neuordnung und Inwertsetzung des Projektgebiets vorgesehen, die sukzessive anzusiedelnde und zu entwickelnde neue Nutzungen unter Einbeziehung des aufgegebenen Produktionsstandortes der Molkerei beinhaltet. Im Zuge der Projektumsetzung soll der gut erschlossene Zehentplatz zu einem attraktiven Dorfplatz ausgebaut werden, dessen Umfeld durch eine lebendige Mischung aus vielfältigen zielgruppenspezifischen Wohnangeboten, Ladengeschäften und Dienstleistungen, Gemeinbedarfs-, Sozial und Kultureinrichtungen geprägt ist. Aufgrund der Größe des Gebietes und der Eigentumsverhältnisse soll die neue Mertinger Ortsmitte in einer öffentlich-privaten Partnerschaft entwickelt werden. Insbesondere konnte die Mitwirkung der Großmolkerei sichergestellt werden; darüber hinaus ist ein öffentlicher Beteiligungsprozess zur Einbindung der Bevölkerung sowie von örtlichen Organisationen und Vereinen vorgesehen.

Die Gemeinde hat in der Vergangenheit bereits wichtige Grundlagen für die Aktivitäten gelegt: So wurde ein Entwicklungsteam aus Ratsmitgliedern und Verwaltungsmitarbeitern gebildet, das die Überlegungen zur Ortsmittenentwicklung federführend vorantreibt. Um die Entwicklung in der Ortsmitte steuern zu können, hat die Kommune zudem mehrere für den Revitalisierungsprozess wichtige Schlüsselimmobilien erworben. Des Weiteren werden in Mertingen in interkommunaler Abstimmung keine weiteren dezentralen Einzelhandelsentwicklungen mehr zugelassen.

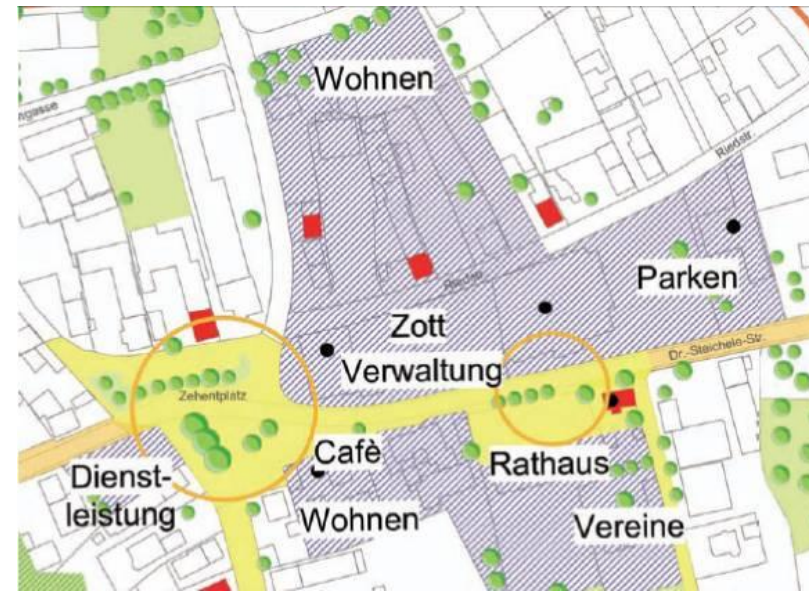
Stand des Vorhabens im Frühjahr 2013

Der Mertinger Ortsmittenprozess konzentriert sich derzeit auf fünf eng verbundene städtebauliche Modellprojekte, die parallel vorbereitet bzw. umgesetzt werden. Die Einbindung und Neuordnung der Liegenschaften der Großmolkerei am Zehentplatz nimmt eine zentrale Rolle bei der Revitalisierung des Mertinger Zentrums ein.

Im Zuge eines intensiven Dialogs der Kommune mit der Molkerei konnte inzwischen ein wichtiger Meilenstein im Ortsmittenprozess erreicht werden: Nachdem zum Beginn des „Ort schafft Mitte“-Prozesses eine Verlagerung der vorübergehend in der ehemaligen Schule im Ortskern untergebrachten Verwaltung der Molkerei zum neuen Produktionsstandort am Ortsrand (Werk II) beabsichtigt war, favorisiert das Unternehmen inzwischen einen zentral gelegenen Neubau am ehemaligen Produktionsstandort am Zehentplatz (Werk I). Dafür sollen die bestehenden Produktionsgebäude abgebrochen und das gesamte Areal unter Erhalt und Integration des Stammhauses der Molkerei neu geordnet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht unmittelbar bevor. Aufgrund der komplexen Bedarfslagen beider Seiten sind von Beginn an Fachplanungsbüros der Gemeinde und des Unternehmens sowie Vertreter der Regierung von Schwaben eng in die Abstimmung zwischen Kommune und Unternehmen eingebunden worden. Das kooperative Planungsverfahren, bei dem u. a. städtebauliche und hochbauliche Varianten geprüft wurden, ist als „Machbarkeitsstudie“ angelegt und mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert worden.

Eng verbunden mit dem Schlüsselvorhaben am Zehentplatz ist das zweite Mertinger Modellprojekt „Rathaus“. Nach der voraussichtlich im Jahr 2018 zu erwartenden Fertigstellung des Verwaltungsgebäudes der Großmolkerei plant die Gemeinde das freiwerdende ehemalige Schulgebäude in der Dr.-Steichele-Straße als Rathaus nachzunutzen und angrenzende Freiräume als Rathausplatz neu zu gestalten. Ebenfalls im Eigentum der Gemeinde befindliche Nachbargebäude werden in die Planungen einbezogen.

Ein weiteres Modellprojekt befasst sich mit der Neuordnung und -gestaltung des Zehentplatzes: Nachdem die Gemeinde ihre Anforderungen an die als neue Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität vorgesehenen öffentlichen Flächen formuliert hat, soll ein Ideenwettbewerb für die Neugestaltung des Bereiches durchgeführt werden. Die Planungen müssen nicht nur die schwierige verkehrliche Situation berücksichtigen – derzeit münden fünf Straßen in den Platz – sondern auch die Neuentwicklungen auf dem angrenzenden Molkereigelände einbinden.



Maßnahmenkonzept Ortsmitte Mertingen © Gemeinde Mertingen

Zwei Neubauvorhaben privater Investoren verdeutlichen die Mertinger Strategie des aktiven kommunalen Immobilienmanagements. Am Standort einer leerstehenden ehemaligen Metzgerei mit Gasthof wird das Projekt „Wohnen im Herzen Mertingens am Zehentplatz“ verwirklicht. Die Wohnanlage mit Gewerbeeinheit am Zehentplatz 8-10 wird bereits in Kürze fertig gestellt. Für ein zukünftiges Dienstleistungsgebäude mit untergeordneter Wohnnutzung am Zehentplatz 2 soll zunächst das Wettbewerbsergebnis für die Neugestaltung des Platzes abgewartet werden. In beiden Fällen hat die Gemeinde durch den frühzeitigen Zwischenerwerb brachgefallener Anwesen in Schlüssellagen sichergestellt, die Entwicklung des Ortskerns steuern zu können. Der Erwerb von Gewerbeflächen in den Gebäuden durch die Gemeinde stellt einen Investitionsanreiz für die privaten Träger der Vorhaben dar und trägt dazu bei, das Angebotsspektrum in der Ortsmitte zu verbessern. Am Zehentplatz 8-10 verpachtet die Gemeinde ein Tagescafé, im künftigen Neubau am Zehentplatz 2 sollen Arztpraxen etabliert werden.