



# Schönere Heimat

Bewahren und gestalten

Stadtregionen Lebensräume der Zukunft?

Nördlinger Ries Erhaltung von Kulturlandschaftselementen

„Gerührt voll Dank und Freude“ Patendankbriefe in Franken





176



185



195



215



221



230

### Aufsätze

- 176 Olaf Heinrich  
Stadtregionen – Lebensräume der Zukunft? Denkanstöße aus der kommunalen Praxis für die Entwicklung von Städten im ländlichen Raum
- 185 Herbert Dettweiler  
Die Erhaltung von historischen Kulturlandschaftselementen im Nördlinger Ries. Beobachtungen eines Kreisheimatpflegers
- 195 Manfred Welker  
„Gerührt voll Dank und Freude ...“. Der Dank an die Paten zur Konfirmation und Kommunion in Franken
- 205 Robert Münster  
Ein Sommer im kurfürstlichen München im Jahr 1772. Nach dem Tagebuch des englischen Musikgelehrten Charles Burney

- 215 Ludwig Schießl  
„MundART WERTvoll“ im Wertebündnis Bayern: Schulische Dialektförderung auf höchstem Niveau
  - 221 Andreas Nestl  
Fotos in heimatgeschichtlichen Publikationen – rechtliche Möglichkeiten und Grenzen
- Forum Heimatforschung**
- 230 Bilderschätze online. Die „Bildersammlung“ des Historischen Vereins von Oberbayern im Internetportal „bavarikon“ (Brigitte Huber)

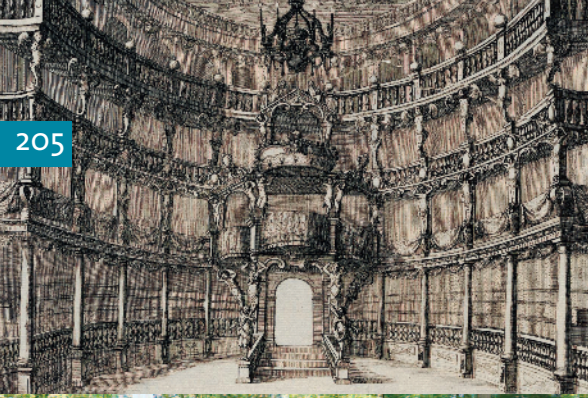
### Kommentar

- 234 Aufbruch oder Selbstmarginalisierung? Ein Plädoyer für die Professionalisierung der Heimatpflege (Norbert Göttler)

### Berichte

- 236 Das neue Internetportal „Denkmal Bamberg“. Ein Projekt der Schutzgemeinschaft Alt Bamberg (Marion Dubler)
  - 238 Stadtregionen – Lebensräume der Zukunft? 40. Bayerischer Heimattag am 28. und 29. Juni 2019 in Landshut (Wolfgang Pledl)
- 241 Neues**
- 241 **Personalien**
  - 243 **Neuerscheinungen**
  - 250 **Autoren und Bildnachweis**
  - 251 **Impressum**
  - 252 **Stellenausschreibung**

Titelbild: Die niederbayerische Kreisstadt Freyung stärkt ihre Zukunftschancen durch gezielte kommunalpolitische Planung und sinnstiftende Investitionen.



205



234

## Kurz gesagt

Demographischer Wandel, Mobilität, Zuwanderung, Klimawandel, Säkularisierung, Schwächung des ländlichen Raums, Globalisierung, Digitalisierung und vieles mehr stellen auch die Heimatpflege vor große Herausforderungen. Als Dachverband der bayerischen Stadt-, Kreis- und Ortsheimatpfleger sieht sich der Bayerische Landesverein für Heimatpflege deshalb in der Pflicht, Konzepte dafür zu entwickeln, wie eine zeitgemäße Heimatpflege funktionieren kann. Dabei steht außer Frage, dass sie ihre Kernaufgaben in Denkmalschutz und Denkmalpflege, in Kulturlandschafts- und Geschichtspflege, im Bauwesen, in der Pflege von Bräuchen, Dialekten und Trachten sowie von Volksmusik, Volkslied und Volkstanz um neue Tätigkeitsfelder und Themen erweitern, ihre Methoden und Vermittlungsangebote aktualisieren, neue Strukturen entwickeln und sich mit weiteren Partnern vernetzen muss. Darüber hinaus gilt es, den Stellenwert der Heimatpflege in der Gesellschaft noch mehr zu stärken und kommunale Entscheidungsträger hierfür zu gewinnen.

Ein wichtiger Schritt auf diesem Weg ist die Neufassung der im Januar 1981 erstellten Richtlinie zur Heimatpflege in den Landkreisen, kreisfreien Städten und Großen Kreisstädten durch die Bayerischen Staatsministerien des Innern und für Integration, für Wohnen, Bau und Verkehr, für Wissenschaft und Kunst sowie der Finanzen und für Heimat, die in Kürze abgeschlossen sein wird. Spätestens dann, wenn diese sogenannte „Gemeinsame Bekanntmachung“ Ende des Jahres in Kraft tritt, kann jeder schwarz auf weiß nachlesen, welche Aufgaben eine moderne Heimatpflege wahrzunehmen hat und welche unverzichtbare gesellschaftliche Funktion sie erfüllt. Zu wünschen ist daher, dass diese Richtlinie große Verbreitung findet und möglichst vielen politischen Entscheidungsträgern, Kolleginnen und Kollegen sowie Kulturschaffenden aller Couleur Anlass bietet, mit uns gemeinsam darüber nachzudenken, wie wir Heimatpflege erfolgversprechend für die Zukunft rüsten können. Auf geht's!



*Dr. Wolfgang Pledl,  
Geschäftsführer des Bayerischen  
Landesvereins für Heimatpflege*

# Stadtregionen – Lebensräume der Zukunft?

Denkanstöße aus der kommunalen Praxis für die Entwicklung von Städten im ländlichen Raum

Olaf Heinrich

*Am 28./29. Juni 2019 fand in Landshut der 40. Bayerische Heimattag statt. Die gemeinsame zentrale Fachtagung des Bayerischen Landesvereins für Heimatpflege, des BUND Naturschutz in Bayern und des Verbandes bayerischer Geschichtsvereine stand dieses Jahr unter dem Motto „Stadtregionen – Lebensräume der Zukunft?“. Der nachfolgende Aufsatz ist die Zusammenfassung des Vortrags, den der Autor bei dieser Veranstaltung hielt.*

Die im Rahmen des Bayerischen Heimattages gestellte Frage, ob Stadtregionen Lebensräume der Zukunft sind, möchte ich mit einem klaren „Ja“ beantworten. Meine Zuversicht bezieht sich aber ausdrücklich nicht alleine auf die auch im Freistaat Bayern dynamisch wachsenden Oberzentren und Metropolen, sondern mindestens ebenso auf Mittelstädte im ländlichen Raum. Trotz des weltweiten Trends der Verstädterung, des kontinuierlichen Einwohnerverlustes in ländlichen Regionen bin ich der festen Überzeugung, dass insbesondere multifunktionale Mittelstädte in peripheren ländlichen Räumen auch langfristig gute Zukunftschancen haben. Dies erfordert jedoch eine stringente kommunale Planung und zielgerichtetes Handeln. In der Folge möchte ich als Geograph, der an der Universität Passau studiert und an der Universität Augsburg promoviert hat, sowie als kommunaler Praktiker, der seit dem 1. Mai 2008 Erster Bürgermeister der niederbayerischen Kreisstadt Freyung (7350 Einwohner) sein darf, skizzieren, wie sich ländliche Orte entwickeln können. Es handelt sich dabei um einen Denkanstoß und ein tatsächlich praktiziertes Vorgehen, welches zweifellos für jeden einzelnen Standort anzupassen wäre. Das grundsätzliche Vorgehen und die ihm zu Grunde liegenden Überlegungen und Überzeugungen halte ich jedoch für multiplizierbar.

## Herausforderungen für (Klein-)Städte im ländlichen Raum

Viele Kleinstädte im ländlichen Raum, selbst wenn sie im Landesentwicklungsplan seit Jahren und Jahrzehnten als Mittelzentren ausgewiesen sind, haben mit den

Trends sinkender Bevölkerungszahlen, einer tendenziellen Überalterung der Gesellschaft, dem Wegzug der jüngeren, insbesondere der gut ausgebildeten Bevölkerungsteile und einem vielerorts dauerhaften Sterbeüberhang zu kämpfen. Trotz diesen Rahmenbedingungen wurde oftmals über Jahrzehnte durch die Ausweisung von Baugebieten zusätzlicher Wohnraum geschaffen, der bei einer tendenziell schrumpfenden Bevölkerungszahl nicht mehr benötigt wird. Die Folge ist, dass es ein Überangebot an Wohnfläche gibt, welches zumeist zu Leerständen besonders im Ortszentrum führt. Über Jahrzehnte galt das Einfamilienhaus auf der grünen Wiese als das präferierte Ziel, insbesondere für Familien. Diese Entwicklung führte dazu, dass historische Bausubstanz, besonders, wenn sie nicht kontinuierlich saniert wurde, brach fiel und es zu einer Negativspirale gerade in den Stadtzentren kam.

Eben dies wurde auch in der Kreisstadt Freyung augenfällig; durch die Schließung von fast 30 Einzelhandelsgeschäften binnen weniger Jahre Anfang des neuen Jahrtausends verstärkte sich diese Entwicklung zusätzlich. Die Ausweisung neuer Gewerbegebiete, die in Freyung zu einer substanziellen Verlagerung des Einzelhandels auf die grüne Wiese führte, verstärkte das Brachfallen von zentral gelegenen Gebäuden. Diese Entwicklung ist im gesamten Bayerischen Wald zu beobachten und sicherlich nicht nur in diesem Bereich des Freistaats Bayern zu verzeichnen. Zusammenfassend stehen Kleinstädte im ländlichen Raum daher vor der zentralen Frage, wie sie bei stagnierenden Bevölkerungszahlen die Gefahr zusätzlicher Leerstände insbesondere in der ortsbildprägenden Innenstadt verhindern oder gar wieder reduzieren können.

## Die Bedeutung der Innenstädte für das Image des Ortes

Sowohl die in der Region und vor Ort wohnende Bevölkerung als auch von außen kommende Urlauber und Geschäftsreisende nehmen den Zustand des Ortszentrums ganz besonders wahr. Die Innenstadt ist die „Visitenkarte“ eines jeden Ortes. Kommt es dort zu einem Verfall der Bausubstanz und zu zunehmenden Leer-



Die Kreisstadt Freyung liegt im Südosten des Bayerischen Waldes, nicht weit entfernt von der Grenze zu Tschechien und Österreich.

ständen, führt dies konsequenterweise dazu, dass der Ort als unattraktiv und im wirtschaftlichen Verfall begriffen wahrgenommen wird. Ein Leerstand in einem Ortsteil hat für das Image einer Kommune eine vielfach geringere Auswirkung als der Leerstand einer zentral gelegenen Immobilie. Ob es ein lebendiges Einzelhandelsangebot sowie Gastronomiebetriebe gibt, hat folglich maßgeblichen Einfluss auf die Fremd- und Binnenwahrnehmung und damit auch unmittelbare Auswirkungen auf den Immobilienwert aller Häuser in der Gemeinde. Vor diesem Hintergrund muss die Kommunalpolitik besondere Anstrengungen zur Revitalisierung und Aufwertung der Ortskerne unternehmen und kann dies – gerade vor dem Hintergrund der monetären Auswirkung auf jedes Einfamilienhaus in der gesamten Gemeinde – auch gut gegenüber der Bevölkerung begründen. Diese Erkenntnis muss kontinuierlich kommuniziert werden, um die Menschen zu überzeugen.

### Chancen durch Kooperation der Kommune und privater Investoren

Um ortsbildprägende Immobilien wieder attraktiv für Investoren zu machen, müssen manchmal auch ungewöhnliche Wege gegangen werden. So hat die Stadt Freyung beim Gasthof Veicht, der direkt neben der Kirche liegt und über Jahrzehnte das pulsierende Zentrum der Kreisstadt war, einen ebensolchen Weg beschritten:

Das Gebäude stand seit mehr als zwei Jahrzehnten weitestgehend leer und wurde lediglich von dem betagten ehemaligen Wirtsehepaar im Erdgeschoß bewohnt. Immer wenn es potentielle Käufer gab, stieg der Preis so lange, bis der Interessent absprang. Um dies zu umgehen, vereinbarte die Stadtverwaltung eine einseitige Kaufoption für einen Zeitraum von 18 Monaten. Es wurde notariell vereinbart, dass binnen dieser Frist das Gebäude innerhalb von 30 Tagen an die Stadt übergeben wird, wenn diese für den Kauf optiert und den vereinbarten Kaufpreis bezahlt. Sobald diese Option unterschrieben war, begann die Stadt mit der Projektentwicklung. Gemeinsam mit der Städtebauförderungsabteilung der Regierung von Niederbayern wurde in vielen Gesprächen ein Konzept für die Revitalisierung des Traditionsgasthofes entwickelt. Dabei wurde beispielsweise besprochen und festgelegt, den hinteren Teil des Gebäudes abzurechen. Die Abbruchkosten sowie die Erstellung eines neuen kleinen Kirchplatzes (heutiger Gastgarten des Veicht) wurde von der Städtebauförderung mit 60 % gefördert und durch die Stadt durchgeführt. Das fertige Konzept für die Neugestaltung, Umnutzung und Sanierung des Gasthofes wurde sodann von der Stadtverwaltung öffentlich ausgeschrieben. Der Käufer verpflichtete sich im Notariatsvertrag detailliert zu zahlreichen baulichen Details, die eine fachgerechte, ins Ortsbild passende Sanierung sicherstellten. So wurde beispielsweise die Art der Dacheindeckung, die Breite der Lisenen, die Anordnung und Bauweise der Fenster und vieles andere mehr im Kaufvertrag festgehalten. Durch diese erstmalig durchgeführte Kooperation der Kommune als Impulsgeberin und



Das Gebäude des ehemaligen Gasthofes Veicht wurde in Kooperation von Stadtverwaltung und privaten Investoren saniert und revitalisiert. Einen wichtigen Beitrag zur Konzeptentwicklung leistete die Städtebauförderungsabteilung an der Regierung von Niederbayern.

privaten Investoren, die die Vorschläge der Stadtverwaltung im Anschluss umsetzen, konnte ein neues gastronomisches Herz für Freyung geschaffen werden. Der Investor erhielt lediglich einen Zuschuss aus dem Fassadenförderprogramm. Die Stadtverwaltung nutzte die Chance der großen Baumaßnahme darüber hinaus, um den kompletten Bereich des Kirchenumfeldes neu zu gestalten und mit Unterstützung durch die Städtebauförderung zu einem neuen Kirchplatz aufzuwerten. Hier konnte durch frühzeitiges Planen und durch die enge Abstimmung mit den Fachleuten an der Regierung von Niederbayern ein Impulsprojekt erster Güte für die Stadtentwicklung Freyungs realisiert werden.

### Chancen durch Kooperation von Hauseigentümern untereinander

Viele der historischen Häuser in Freyung sind aufgrund des Zuschnittes ihrer Räumlichkeiten heute nur noch bedingt für Einzelhandelsnutzungen geeignet. Um trotzdem weiterhin als Einkaufstadt und „Versorgerstadt in der Region“ (so der Slogan der Freyunger Werbegemeinschaft) bestehen zu können, wurde bei der Planung des neuen Stadtplatzcenters in Freyung von Anfang an darauf Wert gelegt, dass nicht nur die Immobilie selber entwickelt wird, sondern auch Verbindungen zu den Nachbargebäuden hergestellt werden. Das Ergebnis war, dass nunmehr nicht nur die beiden neu gebauten Häuser Stadtplatz 8 und 10 miteinander verbunden sind, sondern auch die beiden danebenliegenden

Immobilien Stadtplatz 6 und 4 über Gänge angeschlossen sind. So entstand ein kleines Einkaufszentrum, bei dem immerhin die Hälfte der Häuser aus historischer Bausubstanz besteht. Alle Gebäude können somit trockenen Fußes erreicht werden und die unter den beiden Neubauten errichtete öffentliche Tiefgarage sorgt zudem für die notwendigen Stellplätze in bester Lage im Zentrum der Kreisstadt.

Auch die Umsetzung des Stadtplatzcenters insgesamt war nur möglich, weil vier Personen aus der Region gemeinsam die Immobilie von der Sparkasse erwarben, die diese aus einer Insolvenz bekommen hatte. Nachdem über viele Jahre vergeblich versucht worden war, einen externen Investor für die Entwicklung des Gebäudes zu finden, hatte die Stadtspitze ab dem Jahr 2009 darauf gesetzt, Menschen aus der Region hierfür zu begeistern. Die vier Bauherren schlossen sich zusammen, um in ihrer Heimatstadt etwas Positives zu bewirken. Mit einem Investitionsvolumen von über 10 Millionen Euro konnte nicht nur ein EDEKA Markt mit 1 500 qm Verkaufsfläche im Herzen der Stadt neu errichtet werden, sondern es entstand auch ein Cineplex-Kino mit vier Sälen. Freyung ist heute der kleinste Ort in Deutschland mit einem Kino dieses Betreibers, der auch nach fünf Jahren immer noch hoch zufrieden mit den Besucherzahlen ist.

Die gesamte Projektentwicklung des Stadtplatzcenters inklusive des Baus der öffentlichen und privaten Tiefgarage wurde in engster Abstimmung zwischen Haus-

eigentümern, Nachbarn, Kommune und Städtebauförderung vorangetrieben. Es wurde von Anfang an größter Wert auf Baukultur und die städtebauliche Einpassung der Gebäude gelegt. So gelang es, dass keine „städtebauliche Dominante“ entstand, die man vielleicht schon nach wenigen Jahren als Fremdkörper in der historisch gewachsenen Stadtmitte empfunden hätte.

### Chancen durch Kooperation in genossenschaftlichen Modellen

Als die 1856 gegründete Lang Bräu Freyung 2014 vor dem Verkauf stand, entschlossen sich sieben Freyunger Bürger, sie als Genossenschaftsbrauerei fortzuführen. Binnen weniger Monate mussten sie den Kaufpreis in Höhe von über 1 Million Euro sowie erhebliche finanzielle Mittel für Investitionen aufbringen. Alle Mitglieder der Genossenschaft hatten dabei von Anfang an das Ziel, den Produktionsbetrieb im Stadtzentrum aufrecht zu halten, die dauerhafte Nutzung der historischen Gebäude zu erreichen und das für die Stadtbevölkerung identitätsstiftende Produkt auch in Zukunft in Freyung zu brauen. Das Ergebnis ist äußerst positiv: Heute sind rund 200 Personen Mitglied der Genossenschaft. Die Einlagen summieren sich auf annähernd 2 Millionen Euro. Die Brauerei ist schuldenfrei, obwohl sie in den letzten fünf Jahren rund 2 Mio. Euro in die Modernisierung der Anlagen investiert hat. Seit dem ersten Jahr werden schwarze Zahlen geschrieben, der Umsatz steigt kontinuierlich. Die Gründe für diese erfreuliche Ent-

wicklung sind eindeutig: durch die Einbeziehung der Bevölkerung und die Möglichkeit für fast jeden, selber einen Beitrag zum Erhalt dieses heimischen Betriebs zu leisten, konnte eine große Welle der Solidarität erreicht und eine Menge von „Außendienstmitarbeitern“ (Mitglieder der Genossenschaft) gewonnen werden, die alle in ihrem Bekanntenkreis für die vielfach prämierten Produkte der Brauerei werben. Gerade dort, wo Investitionen nicht automatisch hohe Renditen abwerfen, müssen Kooperationsmöglichkeiten gesucht werden. Im ländlichen Raum ist dies ganz häufig der Fall. Dadurch, dass die persönlichen Verbindungen oftmals über Jahre und Jahrzehnte gewachsen sind, werden solche Kooperationen zwischen der Kommune und privaten Investoren, zwischen Hauseigentümern untereinander oder gar in genossenschaftlichen Modellen möglich. Sie sind sicherlich auch leichter zu erreichen, wenn die Bevölkerung vor Ort verwurzelt ist und sich so bestens kennt.

### Viele Steine ergeben ein Mosaik

So wie ein historisches Mosaik mit wenigen, herausgefallenen Steinen nicht mehr vollständig wirkt, ergeht es vielen Innenstädten, nicht nur im ländlichen Raum. Man muss daher immer wieder darauf hinweisen, dass jeder hier ansässige Betrieb ein Besucheraufkommen erzeugt, von dem auch benachbarte Betriebe profitieren. Jeder dieser „Frequenzbringer“ – und sei er auch noch so klein – beeinflusst somit unmittelbar die Innenstadt.

Das Stadtplatzcenter in Freyung zeigt auf, wie Neubauten auch in einer Ortsmitte modernen Versorgungsansprüchen genügen können ohne die städtebauliche Gesamtsituation zu beeinträchtigen.



Um ein konkretes Beispiel zu nennen: Als die Hautarztpraxis im Freyunger Stadtzentrum von dem langjährigen Arzt vor seinem Ruhestand an eine junge Kollegin übergeben wurde, zog diese in eine einige hundert Meter entfernte Immobilie um, da sie mehr Räumlichkeiten für Operationssäle benötigte. Die Konsequenz war, dass seither eine zweistellige Zahl von Patienten nicht mehr jeden Tag in die Seitengasse des Stadtplatzes kommt, wo sich die alte Praxis befand. Dies wiederum hatte eine Schwächung des Zentrums zur Folge, denn diese Personen kaufen möglicherweise hier nicht mehr in der Apotheke ein, frequentieren nicht mehr den Bäcker und den Metzger und sorgen nicht mehr für zusätzliche Umsätze auf dem Wochenmarkt.

Jeder einzelne Arzt entscheidet also mit seiner Standortwahl auch maßgeblich über die Frequenz in der Innenstadt. Jeder Lebensmitteleinzelhandel, der aus dem Zentrum nach draußen zieht, bewirkt, dass viele seiner direkten Nachbarn weniger Umsätze machen. Jede Kneipe oder jedes Lokal, das abends nicht mehr geöffnet hat, reduziert die Frequenz, die auch den Mitbewerbern zugutekommt. Vor diesem Hintergrund sollte bei jeder einzelnen Entscheidung der kommunalen Gremien darüber nachgedacht werden, was die Folgewirkungen für das Zentrum sind, insbesondere ob Frequenzverluste zu erwarten sind. Denn schon einzelne Steine, die aus dem „innerstädtischen Mosaik“ herausgenommen werden und in die Peripherie abwandern, reduzieren die Attraktivität des „Kernort-Mosaiks“.

### Von der Bedeutung kommunaler Planung

Wenn in vielen Orten im ländlichen Raum trotz stagnierender Bevölkerungszahlen weiterhin neue Baugebiete ausgewiesen werden, wird dabei oft völlig ignoriert, dass dies zu erheblichen negativen finanziellen Folgen für die Kommune selbst und für die Gebührenzahler führen wird. Da die Anschlussbeiträge für Wasser und Kanal bei weitem nicht die tatsächlichen Herstellungskosten abdecken, führen neue Siedlungen nicht nur zu einem höheren Aufwand beim Unterhalt der Straßen, bei der Schneeräumung oder Straßenbeleuchtung, sondern sorgen zusätzlich für tendenziell steigende Gebührenbelastungen. Dies muss den Bürgern vermittelt werden, auch wenn es sich um einen komplexen Sachverhalt handelt. Vor allem aber muss der Bevölkerung sowie potentiellen Kaufinteressenten immer wieder verdeutlicht werden, dass es in fast jedem Ort eine Vielzahl an bebaubaren Grundstücken, Leerständen und potentiell brach fallenden Gebäuden gibt. Nur wenn diese Vielfalt im Angebot von der Kommune zusammengetragen und vermittelt wird, kann in Regionen mit stagnierenden Bevölkerungszahlen davon Abstand genommen werden, immer neue Baugebiete auszuweisen. Solche Daten müssen jedoch erhoben und kontinuierlich gepflegt werden. Hier bedarf es einer vorausschauenden kommunalen Planung, womöglich auch des Ankaufs von potenziellen Baugrundstücken durch die Kommune. In Freyung wird dies seit dem Jahr 2008 konsequent verfolgt. Eine positive Folge war etwa die Errichtung



Die Attraktivitätssteigerung von Ortszentren muss eine vordringliche Aufgabe von kommunalen Planungen sein.



Auch kulturelle Angebote stärken die Lebensqualität einer Stadt. Der sog. „Wolfsteiner Herbst“; benannt nach dem mittelalterlichen Schloss Wolfstein, wird seit einigen Jahren unter dem Namen „Kulturtag Freyung“ fortgeführt.



eines Seniorenwohnheims in Sichtweite des Stadtplatzes, nachdem die Stadt das Grundstück zwei Jahre zuvor hatte erwerben können. Auch ein hochtechnologischer Betrieb, die Firma IB/E Optics, konnte zentrumsnah angesiedelt werden, weil das Grundstück bereits Jahre vorher durch die Stadt amgekauft worden war. Erfreuliche Begleiterscheinung ist, dass die inzwischen über 30 Mitarbeiter jeden Mittag die Gastronomie des Ortes frequentieren, zusätzliche Kaufkraft ins Zentrum bringen und zudem das Stadtbild aufgewertet wurde.

#### Warum Baukultur bedeutsam ist und bleiben muss

Wie Prof. Dr. Johannes Greipl, der ehemalige Generalkonservator des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, bei der Eröffnung der Kulturwochen „Wolfsteiner Herbst“ vor einigen Jahren sagte, hängt die Wahrnehmung eines jeden Ortes maßgeblich von den Gebäuden ab. Würde man alle historischen, auch denkmalgeschützten Bauten aus einem Ortsbild tilgen, wären die Städte völlig gesichtslos und austauschbar. Auch in Kleinstädten im ländlichen Raum muss daher die Baukultur bewahrt und auf Denkmalpflege bzw. Ortsbildentwicklung Wert gelegt werden. Denn die wenigen ortsbildprägenden, historischen Gebäude sind für die Wahrnehmung jedes Ortes unverzichtbar.

In Freyung wurde dies vor einigen Jahren mit Unterstützung der Städtebauförderung durch eine Gestaltungssatzung festgelegt. In ihr ist festgeschrieben, wie die Materialität der Fassaden auszusehen hat, dass

ausschließlich Holzfenster verwendet werden dürfen, welche Fassadenfarben zulässig sind und in welcher Form neue Fassaden errichtet werden dürfen. Parallel dazu bietet die Stadt Freyung (mit 60-prozentiger Beteiligung der Städtebauförderung) in ihrem Fassadenprogramm bis zu 30 % Förderung (max. 30.000 Euro) für Bauherren an, die ihre Fassaden entsprechend der Gestaltungssatzung sanieren. Selbstverständlich hat der Erlass dieser Satzung für kontroverse Diskussionen gesorgt. So gab es Vorwürfe der „Gängelung“ und gleich nach dem Erlass der Satzung versuchten auch einzelne Bauherren diese zu ignorieren. Nachdem aber erhebliche Geldstrafen verhängt worden waren, wurde innerhalb kürzester Zeit jede zu sanierende Fassade mit dem beratenden Architekten abgestimmt und auch durch das Fassadenprogramm gefördert.

Wer Wert darauf legt, dass die Innenstadt als Visitenkarte des Ortes attraktiv bleibt, der muss als Kommune nicht nur darauf hinarbeiten, dass die Gebäude in Nutzung bleiben, sondern sich auch darum kümmern, dass das Ortsbild bewahrt und nicht durch modisch-beliebige Entwicklungen beschädigt wird.

#### Von sich ändernden Lebensentwürfen und Bedürfnissen

Wie bereits erwähnt, war lange Zeit das Einfamilienhaus auf der grünen Wiese für viele Familien das Ziel aller Träume. Inzwischen haben sich jedoch Lebensentwürfe stark verändert. Oftmals müssen beide Elternteile arbeiten und immer seltener sind Großeltern in der Nähe,



Die Neugestaltung des Kirchengumfeldes mit Unterstützung der Städtebauförderung schuf neue Aufenthaltsqualität im Stadtzentrum von Freyung.

um etwa „Taxidienste“ für die Enkel zu übernehmen, wenn diese nicht nur in die Schule, sondern auch zum Sportunterricht oder in die Musikschule gefahren werden müssen. Auch die Pflege eines großen Gartens wird immer mehr zur Last; eine Folge davon sind die fürchterlichen „Steingärten“, die selbst im ländlichen Raum immer mehr zunehmen. Angesichts dieser sich verändernden Wünsche der Wohnbevölkerung ist es verblüffend, dass oftmals trotzdem nicht darüber nachgedacht wird, welche Attraktivität Wohnungen im Kernort von Kleinstädten haben. In Freyung wurde dies über drei Jahre durch eine Öffentlichkeitsarbeitskampagne gezielt angegangen. Mit guten Beispielen und Argumenten, etwa mit Hinweisen auf den Wert kurzer Wege, konnte erreicht werden, dass im Stadtzentrum inzwischen keine sanierte Wohnung mehr leer steht. Wenn irgendwo jemand auszieht, muss keine Anzeige geschaltet werden – die potenziellen Nachmieter melden sich selber. Hintergrund dieser positiven Entwicklung ist die Tatsache, dass im Stadtgebiet von Freyung nicht nur ein breitgefächertes gastronomisches Angebot entstanden ist, sondern auch die Nahversorgung funktioniert. Mit 1500 qm Verkaufsfläche bei EDEKA ist ein Vollsortimenter fußläufig erreichbar, Bäcker, Metzger, Apotheken und sonstige Geschäfte sind ebenfalls im Stadtkern vorhanden. Weiterhin gibt es mit dem Cineplex-Kino, der „FreYbühne“, der Volksmusikakademie und dem Kurhaus ein vielfältiges kulturelles Angebot, das komplett fußläufig erreichbar ist. Dies trägt

in Summe dazu bei, dass das Ortszentrum als ein Wohnstandort mit hoher Qualität wahrgenommen wird. Wer also in Zukunft über Innen- statt Außenentwicklung spricht, sollte insbesondere auch darauf achten, die höher gelegenen Stockwerke der Innenstadthäuser als Wohnungen zu revitalisieren. Hier befindet sich ganz häufig ein hohes Flächenreservoir, welches wieder in die Nutzung gebracht werden kann.

#### Sinnstiftende Rendite als Schlüssel

Kommunen im ländlichen Raum, die darauf setzen, dass renditeorientierte Kapitalanleger ihre Ortsmitte beleben, werden nur wenig Erfolg haben. Denn wer den maximalen monetären Ertrag sucht, wird kaum in Kleinstädte im ländlichen Regionen investieren. Angesichts dieser Tatsache gewinnt die Verwurzelung der Bevölkerung vor Ort eine besondere Bedeutung. Wer seit Jahren und Jahrzehnten in einem Ort wohnt, wer hier vielleicht sogar familiär eingebunden ist, bringt bei einer Investition eine gänzlich andere Emotionalität ein als jemand, der lediglich maximale Gewinne anstrebt.

Eben dieser Gedanke bewahrheitete sich beim großen Bauprojekt des Stadtplatzcenters in Freyung. Während viele Geschäftsleute in den vergangenen Jahrzehnten ihre Gewinne in Freyung machten, dieses Kapital dann aber beispielsweise in Passau investierten, entschieden sich die vier Bauherren des Stadtplatzcenters dafür, das in Freyung verdiente Geld auch wieder in ihrer

Südlicher Zufahrtbereich zum Stadtplatz mit der katholischen Stadtpfarrkirche Mariä Himmelfahrt.



Heimatstadt anzulegen. „Wenn ich möchte, dass auch meine Kinder und Enkelkinder in diesem Ort noch eine Zukunft haben, muss ich hier selber aktiv werden“, war ein wiederholt formuliertes Argument. Auch hier zeigt sich also, dass die wenigsten wichtigen Entscheidungen im Leben eines Menschen komplett rational getroffen werden. So fährt beispielsweise kaum jemand ein bestimmtes PKW-Modell, nur weil er vorher dessen Höchstmaß an Wirtschaftlichkeit berechnet hat. Autos werden vielmehr auch aus abstrakten Gründen wie der „Freude am Fahren“ gekauft. Auch

private Entscheidungen, beispielsweise eine Ehe einzugehen oder eine Familie zu gründen, werden primär emotional getroffen.

Diesen Gedanken folgend muss es in Zukunft das Ziel sein, eben diejenigen Mitbürger für Investitionen in der Kernstadt zu begeistern, die eine emotionale Verbindung zu dem Ort haben. Sie werden eine viel wichtigere, nachhaltige Rendite bekommen als die rein monetäre: die sinnstiftende Rendite. Wem die Nachbarn auf die Schulter klopfen und sagen „Was hast du für ein tolles Haus aus dieser alten Bruchbude gemacht!“,

In einen ehemaligen Leerstand (gelbes Gebäude) ist ein Café mit Confiserie eingezogen, die mit ihren hochwertigen Produkten für viel Kundenfrequenz sorgt.



wer immer wieder spürt und sieht, wie sehr das Ortsbild aufgewertet wurde durch das eigene finanzielle Engagement, der empfindet darin einen viel größeren Sinn, als wenn er nur den eigenen Kontostand gemehrt hätte. Damit soll nicht negiert werden, dass auch im Falle solcher Investitionen Kredite abbezahlt und Gewinne erwirtschaftet werden müssen. Doch ist die Zielsetzung, dass diese Gewinne maximiert werden, bei denjenigen, die in einem Ort verwurzelt sind, deutlich geringer. Wenn es gelingt, diese persönliche Verbundenheit zu wecken und gemeinschaftlich zu aktivieren, dann führt dies auch zu Sanierungen und Inwertsetzungen von Gebäuden, die vorher als aussichtslos und dem Untergang geweiht galten.

### Verlässlichkeit als zentrale Grundlage

Selbstverständlich sind Investitionen in Ortszentren auch risikobehaftet. Jeder, der Kredite aufnimmt um ein Haus zu sanieren, einen Neubau zu errichten oder ein Geschäft zu eröffnen, wird sich die Frage stellen: Lässt sich das dauerhaft erfolgreich betreiben? Finde ich Mieter und Pächter, Kunden und Einkommensmöglichkeiten, um meine Schulden zu tilgen?

Ganz zentral für die Entwicklung eines jeden Ortes ist daher die absolute Zuverlässigkeit von kommunalen Gremien und deren Beschlüssen. Im Jahr 2009 wurde in Freyung einstimmig beschlossen – und dies in einem Gremium mit 7 Parteien bei 20 Stadträten – dass es keinerlei Ausweisungen von Gewerbegebieten mehr gibt, in denen innenstadtrelevanten Sortimente zugelassen werden. Parallel dazu wurde entschieden, alles dafür zu tun, dass das Stadtzentrum zusätzliche Frequenz erlangt. Eine diesbezügliche Maßnahme war beispielsweise der Bau einer öffentlichen Tiefgarage direkt neben der Stadtpfarrkirche mit 138 Stellplätzen. Auch die Ansiedlung des großen EDEKA-Marktes war nur aufgrund dieser Beschlussfassung möglich; er ist sogar aus einem Mischgebiet ins Stadtzentrum umgezogen. Als kürzlich ein weiterer Mitbewerber seine Filiale im Gewerbegebiet erheblich erweitern wollte, wurde dieses Ansinnen vom Stadtrat einstimmig abgelehnt. Mit diesen, über die Wahlperiode hinausgehenden, stabilen und verlässlichen Entscheidungsgrundlagen wird eben das Vertrauen geschaffen, welches nötig ist, um Investitionen im Stadtkern zu ermöglichen. In Freyung ist es gelungen, auch das aktuelle Stadtratsgremium auf diese Zielsetzungen zu vereinen.

Mit großer Einvernehmlichkeit wird jeweils die Innenstadtrelevanz berücksichtigt. In den vergangenen zwölf Jahren wurde nicht eine Abstimmung in die falsche Richtung getätigt.

### Zusammenfassung und Ausblick

Wer sich dem politischen Ziel verschreibt, das kontinuierliche, erhebliche Wachstum der Metropolregionen abbremsen und den ländlichen Raum lebenswert erhalten zu wollen, muss sich intensiv damit befassen, wie die Fremd- und Eigenwahrnehmung der Ortszentren verbessert und das Image von Kleinstädten im ländlichen Raum positiv beeinflusst werden kann. Wenn die Menschen sich vor Ort wohlfühlen und stolz auf ihren Heimatort sind, bleiben sie mit viel höherer Wahrscheinlichkeit dort ansässig oder haben beispielsweise ein Interesse daran, nach dem Studium zurückzukehren. Dabei bedarf es auch in Zukunft kontinuierlicher Förderung besonders aus dem Bereich der Städtebauförderung. Unerlässlich sind und bleiben jedoch auch und vor allem konsequent handelnde Kommunalpolitiker, die im Rahmen ihrer vielfältigen Handlungsmöglichkeiten dafür sorgen, dass die Frequenz in den Ortszentren erhalten oder gar ausgebaut wird, dass es zu keinem zusätzlichen Kaufkraftabfluss in die Peripherie kommt und dass der Wohnstandort Stadtzentrum wieder attraktiver wird. Wenn es darüber hinaus gelingt, die Bevölkerung für sinnstiftende Investitionen in ihrem Heimatort zu begeistern, dann kann dies zu einer regelrechten Positivspirale führen, sodass die Orte wieder Anziehungskraft entwickeln und auch die Einwohnerzahl steigt.

Wenn es durch die Digitalisierung, die es mehr und mehr Menschen möglich machen wird, zu Hause zu arbeiten und nur noch ab und an zum Arbeitgeber zu pendeln, tatsächlich gelingt, größere Zahlen von Arbeitsplätzen in die ländlichen Räume zu verlagern, dann kann dies zu einem Comeback eben dieser Landstriche führen. Doch – und dies sei nochmals ausdrücklich unterstrichen – bedarf es dazu natürlich auch weiterhin erheblicher politischer Kraftanstrengungen in München und Berlin; vor allem aber müssen selbstbewusste, konsequent handelnde Kommunalpolitiker vor Ort die richtigen Weichen dafür stellen.