



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

Dokumentation der 12. Transferwerkstatt

## **Baukultur als Beitrag zur Innenentwicklung in kleineren Städten und Gemeinden**

12. und 13. September 2019  
Einbeck (Niedersachsen)



Am 12 und 13. September 2019 fand die zwölfte Transferwerkstatt im Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ in Einbeck (Niedersachsen) statt. Das Thema war „Baukultur als Beitrag zur Innenentwicklung in kleineren Städten und Gemeinden“.

In vielen kleineren Städten und Gemeinden sind Ortskerne durch historisch gewachsene städtebauliche Strukturen und einen zumeist hohen Bestand baulicher Denkmälern geprägt. Diese ortsbildprägenden Gebäude und Strukturen bilden Anziehungspunkte für Bewohnerinnen und Bewohner als auch für Gäste und haben identitätsstiftende Bedeutung.

Der wirtschaftsstrukturelle und demografische Wandel hat in zahlreichen kleineren Städten und Gemeinden zu städtebaulichen Missständen und Funktionsverlusten geführt. Hiervon besonders

betroffen sind oft die historisch gewachsenen Ortsmitteln.

Strategien der Innenentwicklung spielen in kleineren Städten und Gemeinden eine Schlüsselrolle, um Innenstädte und Ortskerne zu revitalisieren. In der Programmumsetzung zeigt sich, dass die Entwicklung ganzheitlicher Strategien unter Einbindung von Bevölkerung und privaten Gebäudeeigentümern, die Durchführung von Wettbewerben oder die Erarbeitung von Gestaltungsrichtlinien dazu dienen können, eine hohe bauliche Qualität zu sichern.

Die Veranstaltung richtete sich insbesondere an die Programmteiligten und bot die Möglichkeit, Erfolge und Erfahrungen in der interkommunalen Zusammenarbeit auszutauschen, programmspezifische Anliegen einzubringen und zu diskutieren. Eine Posterausstellung zeigte gute Beispiele der Programmumsetzung.

## 1. Veranstaltungstag

Nach einer kurzen Begrüßung durch den Moderator **Holger Pietschmann** von der Bundestransferstelle eröffnete Frau **Dr. Sabine Michalek**, Bürgermeisterin der Stadt Einbeck, die Veranstaltung und stellte kurz die historische Hansestadt Einbeck vor. Neben einem umfangreichen Bildungsangebot im Kinder- und Jugendbereich profitiert Einbeck von einem breiten Kulturangebot und der Nähe zu einer attraktiven landschaftlichen Umgebung. Darüber hinaus ist Einbeck Standort mehrerer global agierender Unternehmen. Einbeck kann mit einem Haushaltsvolumen von ca. 54 Mio. Euro im Jahr

2019 einen Haushaltsüberschuss verzeichnen. Nach Aussage von Frau Michalek ist dies jedoch nicht ausreichend, weshalb die Unterstützung durch die Städtebauförderung für die Stadt notwendig ist, beispielsweise um die soziale Infrastruktur der Stadt aufrechtzuerhalten.

Daran anschließend begrüßte auch Herr **Torben Lilienthal**, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Transferwerkstatt. Nach Herr Lilienthal ist für das Land Niedersach-



Begrüßung durch Frau Dr. Michalek – Bürgermeisterin der Stadt Einbeck, Foto: Plan und Praxis

sen die Städtebauförderung von hoher Bedeutung. Auch die Gemeinden in den eher ländlich geprägten Regionen wie Einbeck würden zu einem großen Teil von den Fördermitteln der Städtebauförderung profitieren. Ziel sei es vor allem, die Versorgungsfunktion von kleineren Städten und Gemeinden aufrechtzuerhalten und sie so als Anker der Daseinsvorsorge zu stärken.

Im Namen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung begrüßte Frau **Dr. Karin Veith** die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Transferwerkstatt. In Ihrer Begrüßung berichtete sie kurz über die anstehende Neustrukturierung der Städtebauförderung. Grundsätzlich soll die Höhe der Bundesfinanzhilfen gleich bleiben, jedoch wird sich ab dem Jahr 2020 die Zahl der Programme auf drei reduzieren. In einer Übergangsphase im Jahr 2020 werden die noch bestehenden Programme parallel zur Einführung der drei neuen Programme weitergeführt. Auch die Arbeit der Bundestransferstellen wird in diesem Zeitraum weiter erfolgen, um den Übergang in die neue Programmstruktur zu begleiten.

Im ersten Vortrag der Transferwerkstatt berichtete Herr **Lothar Tabery** über die Arbeit des „Beirats für Baukultur in Niedersachsen“. Ihm zufolge ist qualitativ volles Planen und Bauen, wie es in vielen historischen Stadtbildern europäischer Städte zum Ausdruck kommt, nur durch Baukultur möglich. Eine hochwertige Stadtgestaltung kann dabei sowohl ein Vorteil im Wettbewerb der Kommunen, als auch ein Identifikationspunkt der Bürger mit ihren Städten bzw. Regionen sein. Verstanden als Planungskultur ist Baukultur darüber hinaus vor allem ein offener und transparenter Kommunikationsprozess. Mit

baukulturellem Handeln sind jedoch auch Herausforderungen verbunden. Grundsätzlich ist zu klären, was baukulturelle Qualitäten im Rahmen von Stadtentwicklungsprozessen bedeuten. Ziel müsse es sein, einen gemeinsamen Gestaltungswillen bzw. gemeinsame Gestaltungsziele zu entwickeln. Dabei gilt es, unterschiedliche Ideen und Vorstellungen in geeigneten Konzepten zu integrieren. Voraussetzung dafür ist jedoch ein ganzheitliches Verständnis von Stadtentwicklung, bei der die Stadt als ein Gemeinschaftsprojekt gesehen wird. Dafür müssen Individualinteressen im Zweifel hinter dem Gemeinschaftsinteresse zurückstehen. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, müssen hierfür entsprechende Regelungsmaßnahmen erarbeitet und konsequent durchgesetzt werden. Zugleich ist jedoch auch eine gewisse Anpassungsfähigkeit im Umgang mit baukulturellen Werten bzw. Regelungen notwendig, um flexibel auf künftige Entwicklungen reagieren zu können.

Zur Realisation von qualitativem Planen und Bauen können kleinere Städte und Gemeinden die Unterstützung des Beirats für Baukultur in Niedersachsen in Anspruch nehmen. Der Beirat für Baukultur entstand aus einer Kooperation des Netzwerks Baukultur in Niedersachsen und der Architektenkammer des Landes Niedersachsen. Der Beirat ist mit Experten verschiedener Planungsdisziplinen besetzt, die eine unabhängige Beratung bereits in frühen Planungsstadien anbieten. In Sitzungen mit Workshopcharakter ist es stets das Ziel, die beteiligten Akteure (Verwaltung, Politik, Bürger, Investoren, etc.) nicht zu überreden, sondern zu überzeugen. Bislang fanden elf Sitzungen des Beirats für Baukultur statt.

Abschließend berichtete Herr Tabery von den Ergebnissen verschiedener Beratungen durch den Beirat für Baukultur. Beispielsweise wurden in Bremervörde die Empfehlungen des Beirats aufgegriffen, den Rathausmarkt im Zuge der Neugestaltung zu verkleinern, um so Raum für eine neue Randbebauung zu schaffen. In Fischerhude wurde der Beirat für Baukultur anlässlich eines starken Konflikts innerhalb der Bürgerschaft über eine geplante Gestaltungssatzung um Hilfe gebeten. Im Ergebnis wurden im Rahmen öffentlicher Sitzungen gemeinsam Regelungen von Satzungsgegnern und Satzungsbeifürwortern ausgearbeitet. In Rotenburg empfahl der Beirat für Baukultur die Erarbeitung einer Stadtbildanalyse, die Festlegung von Gestaltungsregeln, Nachverdichtungsmaßnahmen sowie die öffentliche Diskussion der Gestaltung des Stadtkerns von Rotenburg.



Herr Tabery während des Vortrags, Foto: Plan und Praxis

Im Anschluss stellte Frau **Anja Besecke** von der Bundestransferstelle zunächst die Arbeit der Bundestransferstelle sowie die Leitziele und ausgewählte Eckdaten des Programms Kleinere Städte und Gemeinden vor. Ihr zufolge sind Innenentwicklung und Baukultur zwei eng verzahnte Begriffe, die im Kern dafür stehen, eine lebenswerte, nachhaltige und qualitativ gestaltetete Umwelt zu schaffen bzw. zu sichern. Verankert sind die beiden Begriffe in der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung sowie in den Förderrichtlinien der Länder. Auch in der Programmstrategie zum Programm Kleinere Städte und Gemeinden ist das Thema Innenentwicklung als Schwerpunkt berücksichtigt. Ein zentrales Anliegen im Programm Kleinere Städte und Gemeinden ist die Stabilisierung und Qualifizierung der Stadt- und Ortskerne, um starke Anker im Raum zu schaffen. Unmittelbar damit sind auch Fragen qualitätsvollen Bauens und Planens sowie Kommunikationsprozesse, in denen die Bedeutung der Stadtgestaltung verhandelt wird, verbunden.

In Anknüpfung an die Ausführungen von Frau Besecke stellte Herr **Sebastian Däßler** – ebenso von der Bundestransferstelle – die Bedeutung der Themen

Innenentwicklung und Baukultur im Rahmen der Programmumsetzung in den Kooperationsräumen vor. Ergebnisse aus dem Monitoring der Städtebauförderung zeigen, dass sich die historisch geprägten Fördergebiete oft in den Ortskernen der Programmkommunen befinden. Dort sind die zentralen Versorgungsbereiche von Funktionsverlusten in den Bereichen öffentlicher Raum, Leerstände in Einzelhandel, Gewerbe und Wohnungsbau, Sanierungsrückstau oder der sozialen Infrastruktur geprägt sowie von Missständen der Bausubstanz betroffen. Daher verfolgen zahlreiche Programmkommunen das Ziel, die oft historisch geprägten Stadtstrukturen weiterzuentwickeln. Ziele sind die Stärkung der Ortskerne in ihrer Funktion als Wohn-, Arbeits-, Versorgungs- und Freizeitstandorte sowie der Qualifizierung des Stadtbildes der Ortskerne.

Eingebettet sind diese Maßnahmen in verschiedene Ansätze, um die Planungsprozesse in den Programmkommunen bzw. Kooperationsräumen zu gestalten. Integrierte (überörtliche) Entwicklungskonzepte ermöglichen die langfristige und integrierte Steuerung der Gemeindeentwicklung. Durch eine vorausschauende Bodenpolitik und den Einsatz

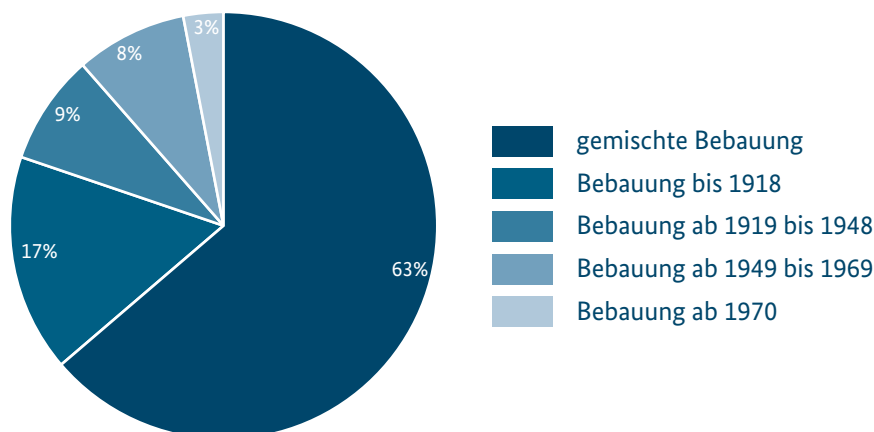


Abbildung 01: Altersstruktur der Bebauung in den Fördergebieten des Programms „Kleinere Städte und Gemeinden“, 2018; Quelle: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR, n=1069 von 1080 (99 %). Darstellung: Plan und Praxis.

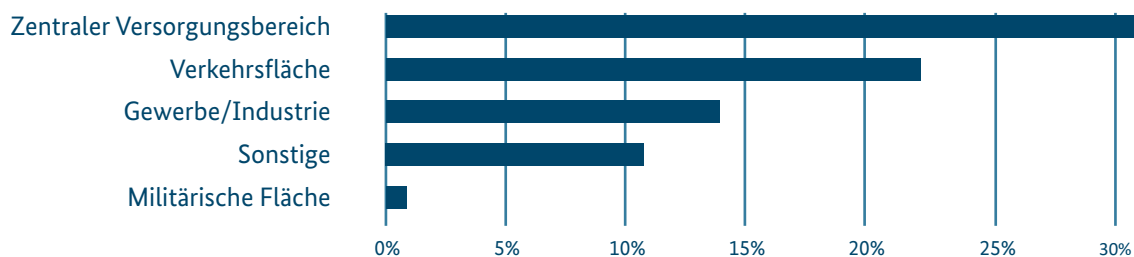


Abbildung 02: Funktionsverluste in den Fördergebieten des Programms „Kleinere Städte und Gemeinden“, 2018; Quelle: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR, n=601 von 1080 (55,6 %). Darstellung: Plan und Praxis.

von Instrumenten, wie Leerstands- und Flächenmanagements wird eine strategische Steuerung der Innenentwicklung ermöglicht. In Form von Werkstätten, Stadtspaziergängen, Befragungen, Online-Beteiligung oder Anreizprogrammen werden Instrumente zur Beteiligung im Rahmen einer transparenten Prozessgestaltung eingesetzt. So spielt das Thema der Beteiligung in der weit überwiegenden Zahl der Programmkommunen eine wichtige Rolle. Insgesamt zeigen die Befunde aus der Programmumsetzung, dass Baukultur und Innenentwicklung wichtige Bestandteile des Programms Kleinere Städte und Gemeinden sind.

Herr **Joachim Mertens** und Herr **Jürgen Höper** von der Stadtverwaltung der Stadt Einbeck gingen in ihrem Vortrag auf die Herausforderungen und Chancen der Stadtentwicklung in Einbeck ein. Einbeck fusionierte 2013 mit der Nachbargemeinde Kreiensen und hat rund 31.300 Einwohner. Bis 2030 wird eine Abnahme der Einwohnerzahl auf 27.300 Einwohner prognostiziert. Einbeck umfasst auf einer Fläche von 231 Quadratkilometern 46 Ortsteile.

Im Rahmen der Stadtentwicklung bilden Bemühungen zur Innenentwicklung einen wesentlichen Schwerpunkt, wobei der Fokus insbesondere auf der historischen Altstadt und ihren Randgebieten liegt. Die historische Altstadt ist durch einen mittelalterlichen Stadtgrundriss und einen hohen Anteil an Baudenkmalen geprägt. Die Aufgaben bei der Entwicklung der Altstadt liegen vor allem in der Pflege des Stadtbildes sowie der zahlreichen Baudenkmale, dem Umgang mit dem bestehenden Sanierungsstau sowie dem Leerstand in Wohn- und Gewerbeeinheiten in den historischen Gebäuden.

Herr Mertens und Herr Höper stellten die Strategien und einzelne Projekte, die in der Stadt Einbeck im Rahmen der Innenentwicklung verfolgt werden, vor. Zur Qualifizierung der öffentlichen Infrastruktur wurde beispielsweise im Rahmen der Umsetzung des Programms Kleinere Städte und Gemeinden das Jugendgästehaus saniert. Ebenfalls mit Mitteln des Programms Kleinere Städte und Gemeinden wird aktuell der Neubau für eine Multifunktionshalle errichtet und es ist eine barrierefreie Sanierung des Rathauses geplant. Im Bereich der energetischen Sanierung hat die Stadt Einbeck ein energetisches Flä-

chenmanagement eingerichtet. Die Entwicklung des „Beim Hubweg“, ein von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägtes Wohngebiet, wird zudem im Rahmen der energetischen Quartierssanierung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau gefördert. Des Weiteren erfolgen im Bereich des Wohnungsbaus Maßnahmen zur Nachverdichtung im Gebäudebestand. Begleitet werden diese Aktivitäten durch eine umfassende Öffentlichkeits- und Beteiligungsarbeit, z. B. in Form von Veranstaltungen, Workshops oder Kunstprojekten. Darüber hinaus kooperiert die Stadt Einbeck mit den benachbarten Gemeinden Northeim, Duderstadt, Osterode und Hann. Münden im Projekt „Fachwer5Eck“. Ziel des Projekts ist es, Strategien im Umgang mit dem Bestand an historischen Fachwerkgebäuden zu erarbeiten.

Im Rahmen des anschließenden Rundgangs stellte Frau **Krimhild Fricke** detailliert die Planungen zur Sanierung des historischen Rathauses vor. Eine Herausforderung hierbei ist es, die geplante barrierefreie Erschließung mit den Anforderungen des Denkmalschutzes in Einklang zu bringen. Am sog. Block 21 ist geplant, die historischen Wohn- und Geschäftsgebäude denkmalgerecht zu erneuern. Ziel hierbei ist die Entkernung der dicht bebauten Innenhöfe, um so die denkmalgeschützten Gebäude für Besucher der Altstadt erlebbar zu machen. Allerdings verzögert sich derzeit wegen Widerständen der Bewohnerinnen und Bewohner die weitere Umsetzung. Das ehemalige Waisenhaus, das sich ebenfalls in der historischen Altstadt befindet, wurde bereits entsprechend der Anforderungen des Denkmalschutzes saniert. Hier wurden Wohneinheiten nach modernen Standards geschaffen, die nun zu preisgünstigen Konditionen insbesondere an ältere, bedürftige oder Menschen mit Behinderungen vermietet werden. Die Neugestaltung des Neustädter Kirchplatzes ist eins der aktuellen Vorhaben in der Stadt Einbeck. Für die Neugestaltung wurde im Rahmen eines architektonischen Realisierungswettbewerbs ein Gestaltungsentwurf ermittelt. Auch die Umgestaltung der Tiedexer Straße ist ein aktuelles Projekt im Rahmen der Einbecker Stadtentwicklung. Die Stadt Einbeck plant hier die Umgestaltung zur sog. Magistrale der Baukultur. Auch hier gibt es erhebliche Widerstände bei den angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohnern, die z. T. dadurch finanziell erheblich belastet würden.



Impressionen des Stadtrundgangs im Rahmen der Transferwerkstatt, Fotos: Plan und Praxis

## 2. Veranstaltungstag

Zu Beginn des zweiten Veranstaltungstags stellten die Bundestransferstelle sowie Vertreter aus der kommunalen Praxis weitere Projekte aus der Programmumsetzung vor.

Im ersten Vortrag des Tages berichtete Herr **Holger Pietschmann**, Bundestransferstelle „Kleinere Städte und Gemeinden“, anhand mehrerer Beispiele, wie mit den Themen Innenentwicklung und Baukultur im Rahmen der Programmumsetzung vor Ort umgegangen wird.

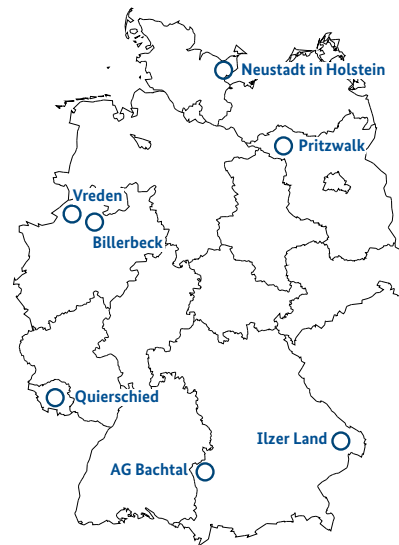


Abbildung 02: Verortung der Praxisbeispiele, Quelle: Plan und Praxis



Foto: Johanna Borde

### Ilzer Land

Bayern  
12 Gemeinden  
Aufnahme in das Programm: 2010

Die Kooperation Ilzer Land wird durch zwölf Kommunen gebildet. Ein überörtlich und interdisziplinär ausgerichtetes städtebauliches Entwicklungskonzept dient als konzeptionelle Grundlage. Handlungsschwerpunkt der Kooperation ist die Entwicklung und Stärkung der Ortskerne, die als funktionale Zentren gesichert und aufgewertet werden sollen. Hierfür werden Maßnahmen interkommunal abgestimmt und mit den Akteuren vor Ort umgesetzt. Eine der wichtigsten Maßnahmen ist die Bauhütte Ilzer Land. Das denkmalgeschützte ehemalige Wohn- und Geschäftsgebäude wurde umfassend saniert und soll als Anschauungsobjekt zu weiteren Gebäudesanierungen anregen. So wurden im vorderen Teil des Gebäudekomplexes Büro- und Veranstaltungsräume untergebracht sowie ein Begegnungs- und Informationszentrum mit Bibliothek eingerichtet. Im Innenhof des Gebäudes realisierte ein Privatinvestor sechs barrierefreie Wohneinheiten.



Foto: Plan und Praxis

### Vreden

Nordrhein-Westfalen  
eine Gemeinde  
Aufnahme in das Programm: 2013

Die Stadt Vreden in Nordrhein-Westfalen liegt an der Grenze zu den Niederlanden. Um die Innenstadt zu stärken, wurde im Jahr 2012 ein integriertes Handlungskonzept erarbeitet. Innerhalb des beschlossenen Sanierungsgebiets entsteht ein sogenanntes „Dreiklang“ zwischen Zentrum, Kulturquartier sowie der Berkelae (Freifläche). Dazu wurde unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger das Handlungskonzept „Innenstadt Vreden“ erarbeitet. Eine der wichtigsten Maßnahmen ist der Neubau des „kult“, das auf Basis eines Architekturwettbewerbs entstanden ist. Das „kult“ ist ein Ort für Kultur und lebendige Tradition, an dem sich moderne Architektur, ein Museum, Forschung und Wissenschaft vereinen.



Foto: Gemeinde Syrgenstein

### AG Bachtal

Bayern  
3 Gemeinden  
Aufnahme in das Programm: 2010

Die AG Bachtal ist eine interkommunale Kooperation im Westen Bayerns an der Grenze zu Baden-Württemberg. Die drei kooperierenden Gemeinden legen den Fokus auf die Innenentwicklung und betreiben gemeinsam ein aktives Flächenmanagement zur Weiterentwicklung des baulichen Bestands sowie zur Planung und Errichtung von Neubauvorhaben. Die Vorgehensweise zeichnete sich durch eine gute Planungskultur und Prozessqualität, durch ein hohes Maß an Bürgerbeteiligung und hohe Qualität der Gestaltung durch Wettbewerbsverfahren aus.



Foto: Plan und

**Pritzwalk**

Brandenburg  
4 Gemeinden

Aufnahme in das Programm: 2010

Die Kooperation der Gemeinden Pritzwalk-Wittstock/Dosse befindet sich im Nordosten Brandenburgs an der Grenze zu Mecklenburg-Vorpommern. Am Rande der Altstadt von Pritzwalk wird die historische Quandtsche Tuchfabrik – ein stadt-bildprägendes Gebäude – saniert und umgenutzt. Die Stadt hat den seit der Wiedervereinigung leerstehenden, stadt-bildprägenden Gebäudekomplex im Jahr 2012 erworben und ein neues Nutzungskonzept entwickelt. Um die historisch wertvollen Gebäude zu revitalisieren und die Bausubstanz zu sichern, wird die Tuchfabrik umfangreich saniert und umgebaut. In der Fabrik werden künftig außerschulische Bildungsangebote der Region gebündelt. Zudem wurde Raum für neues Wohnen geschaffen. Die Wohneinheiten werden durch ein kommunales Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Durch private Spenden und Unterstützung durch die Städtebauförderung wurden zudem der nördliche Seitenflügel als Erweiterungsfläche für das angrenzende Stadt- und Brauereimuseum der Stadt Pritzwalk umgebaut und durch einen Anbau ergänzt.

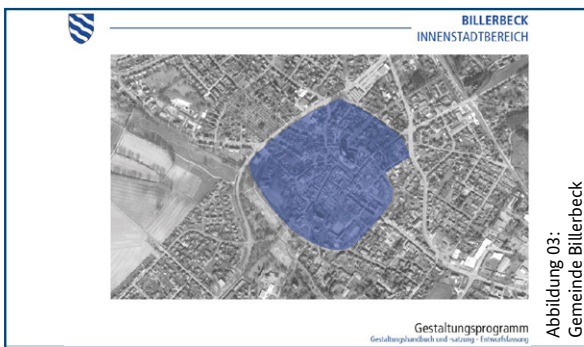


Abbildung 03:  
Gemeinde Billerbeck

**Billerbeck**

Nordrhein-Westfalen  
eine Gemeinde

Aufnahme in das Programm: 2013

Billerbeck befindet sich westlich von Münster. Im Rahmen eines breiten Prozesses verfolgt die Stadt das Ziel, den historischen Ortskern zu stärken. Eingebettet in diesen Prozess sind Ansätze und Maßnahmen zur Sicherung eines hohen baukulturellen Anspruchs. So wurde unter anderem ein Gestaltungsprogramm, bestehend aus einer Stadtbildanalyse, einem Gestaltungshandbuch sowie einer Gestaltungssatzung erarbeitet. Zudem wurde ein Gestaltungsbeirat für die Innenstadt eingerichtet. Er hat die Aufgabe, städtebauliche Planungen zu überprüfen und hierzu Empfehlungen auszusprechen.



Foto: HDK Dutt & Kist

**Quierschied**

Saarland  
eine Gemeinde

Aufnahme in das Programm: 2011

Die saarländische Gemeinde Quierschied verfolgte im Rahmen der Programmumsetzung das Ziel der Neuordnung des Ortskerns. Um eine Brachfläche am Ort des ehemaligen Rathauses neu zu bebauen, wurden im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung Entwürfe für die Neugestaltung der Ortsmitte und der Errichtung eines Kulturzentrums erarbeitet. Entstanden ist mit der sogenannten „Q.Lisse“ ein neues Veranstaltungs- und Kulturzentrum, in dem auf knapp 400 m² Raum für Veranstaltungen vorhanden ist. Auch die Außenbereiche der „Q.Lisse“ wurden neugestaltet.



**GESTALTUNGSHANDBUCH FÜR DIE ALTSTADT VON NEUSTADT IN HOLSTEIN**

Abbildung 04: Stadt Neustadt i. H., SSR  
Schulten Stadt- und Regionalentwicklung

**Neustadt in Holstein**

Schleswig-Holstein

9 Gemeinden

2011 Aufnahme in das Programm

Um die Einrichtungen der Daseinsvorsorge in der Kernstadt zu qualifizieren, wurde in Zusammenarbeit der Stadt Neustadt in Holstein und der Umlandgemeinden der gemeinsame Dialog zur Erstellung des überörtlichen Konzeptes „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ intensiviert. Wichtiges Element hierbei ist auch die Gestaltung des Bahnhofsumfelds und der Hafenwestseite, weshalb die Stadt einen breiten und offenen Beteiligungsprozess initiiert hat. Mit Hilfe vielschichtiger kommunikativer Ansätze, bei denen verschiedene Zielgruppen angesprochen wurden, konnte eine gemeinschaftliche Entscheidung über die konzeptionelle Neugestaltung und zukünftige Nutzung der Hafenwestseite getroffen werden. Zudem wurden für das Bahnhofsumfeld und die Hafenwestseite Architekturwettbewerbe durchgeführt.



Im zweiten Vortrag des Tages berichtet Herr **Georg Köppl**, Bürgermeister der Gemeinde Altendorf, von der Zusammenarbeit von insgesamt zwölf Gemeinden in der Kooperation „Brückenland Bayern-Böhmen“ (circa 15.000 Einwohner) in der Oberpfalz an der tschechischen Grenze. In der seit 2002 stattfindenden Zusammenarbeit wurde auch das Projekt der sog. „Leerstandsoffensive“ entwickelt. Hintergrund war die zunehmende Leerstandsproblematik infolge des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels. Vor allem die historischen Ortskerne der kooperierenden Gemeinden waren hiervon betroffen.

Um darauf zu reagieren, beauftragten die Kommunen ein Projektteam damit, innovative Strategien für den Umgang mit leerstehender Bausubstanz und zur funktionalen Stärkung der Ortskerne zu entwickeln. Hierzu führte das Projektteam umfangreiche Analysen durch und erarbeitete mehrere Projekte und Ansätze zur Wiederbelebung von Gebäuden bzw. der Ortskerne. Umgesetzte bauliche Maßnahmen waren beispielsweise die Revitalisierung eines ehemaligen Schlossbauernhofs, die Schaffung eines Dorfladens in Altendorf und die Reaktivierung des Kommunbrauhauses in Eslarn.

Derzeit wird zudem das Thammer-Anwesen in Winklarn zu einem Seniorenzentrum umgebaut. Hier sollen mehrere Wohneinheiten sowie Räume für soziale und kulturelle Nutzungen untergebracht werden. Im rückwärtigen Teil des Thammer-Anwesens ist zudem in einer grenzüberschreitenden Kooperation mit der Stadt Plasny in Tschechien die Einrichtung eines Zentrums für Baukultur und Denkmalpflege vorgesehen.

In seiner Bewertung ging Herr Köppl auch auf die Vorteile sowie Hemmnisse bei der Zusammenarbeit der Gemeinden des Brückenlands Bayern-Böhmen ein. Wesentlicher Vorteil ist, dass viele Vorhaben durch die gemeinschaftliche Zusammenarbeit überhaupt erst ermöglicht werden und gegenüber externen Akteuren ein anderes Auftreten möglich ist. Mit der Kooperation geht zudem eine erhöhte Medienpräsenz einher und Austausch von Erfahrungen und Wissen zwischen verschiedenen Akteuren verbessert sich. Nachteil ist wiederum, dass die Kooperation mit einem erhöhten Zeitaufwand für die Gemeindevorstände und die Verwaltungen verbunden ist. Hinzu kommen Schwierigkeiten beispielsweise hinsichtlich der Übertragbarkeit von Projekten, die aufgrund teilweise stark unterschiedlicher Gemeindestrukturen nicht immer ohne weiteres möglich ist. Auch kann nicht jedes Vorhaben interkommunal begründet werden und es ist mit kritischen Reaktionen aus Öffentlichkeit bzw. den Gemeinderäten zu rechnen, sobald Gemeinden nicht gleichwertig profitieren. In seinem Fazit betonte Herr Köppl jedoch, dass die Gemeinden der Kooperation „Brückenland Bayern-Böhmen“ bislang stark vom Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ profitieren konnten und auch weiterhin auf die Unterstützung der Städtebauförderung angewiesen sind.

Auch Herr **Werner Binder**, Bürgermeister von Uttenweiler, stellte in seinem Vortrag Vorhaben der Innenentwicklung in seiner Gemeinde vor. Uttenweiler hat ca. 3.600 Einwohner und liegt im Landkreis Biberach. 2008 wurde die stark befahrene Ortsdurchfahrt einer Bundesstraße durch den Bau einer Umgehungsstraße entlastet. Für die Gemeindeentwicklung bot dies die Chance, mit der Durch-



Herr Köppl während des Vortrags, Foto: Plan und Praxis



Herr Binder während des Vortrags, Foto: Plan und Praxis

führung von Sanierungsmaßnahmen den Ortskern von Uttenweiler zu qualifizieren. Ziele hierbei waren insbesondere die Beseitigung von städtebaulichen Missständen durch die gestalterische Aufwertung der öffentlichen Räume, die Reduzierung von Leerständen und die Sanierung des Gebäudebestandes. Im Zuge dessen wurde die ehemalige Ortsdurchfahrt neugestaltet und es konnten mehrere Gebäude in Privatbesitz saniert werden.

Eine wichtige Maßnahme bei der Aufwertung des Ortskerns von Uttenweiler war zudem die Umnutzung des unter Denkmalschutz stehenden Brauereigebäudes des Schlosshofareals zu einem Gebäude für seniorengerechtes Wohnen. Erste Ideen wurden im Rahmen eines Beteiligungsprozesses entwickelt, bei dem die Bürgerinnen und Bürger von Uttenweiler dazu aufgerufen waren, Hinweise und Anregungen zu den Bedarfen speziell von älteren Menschen zu geben. Hieraus entwickelte sich eine Initiative aus Bürgern von Uttenweiler, die sich mit der Idee der Umnutzung des ehemaligen Schlosshofareals näher befassten und im Jahr 2012 einen Verein zu diesem Zweck gründeten. Ein Jahr später erwarb die Gemeinde das Areal und sanierte es. Die Fertigstellung erfolgte im Sommer des Jahres 2017.

Herr Binder zufolge waren mit der Sanierung und Umnutzung besondere Herausforderungen verbunden. Insbesondere um den Anforderungen des Denkmalschutzes zu genügen, mussten zwischen den Akteuren mehrere Kompromissvarianten erarbeitet und umgesetzt werden, wodurch sich der

Planungs- und Umsetzungszeitraum verlängerte und sich die Kosten für dieses Projekt erhöhten.

Im Schlosshofareal befinden sich nach Abschluss der Bauarbeiten mehrere Wohneinheiten, zwei Arztpraxen sowie öffentliche Räume für eine Tagesbetreuung. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden durch einen ambulanten Pflegedienst betreut und können hier in einem hohen Maß an Selbstbestimmtheit wohnen. Die Tagesbetreuung sowie Assistenzdienstleistungen werden durch den Bürgerverein durchgeführt.

In seinem Fazit hob Herr Binder besonders das ehrenamtliche Engagement des Bürgervereins bei der Sanierung des Schlosshofareals hervor. Mit diesem Projekt gelang es, einen wichtigen Teil der Daseinsvorsorgeinfrastruktur im Ortskern zu sichern, die Ortsmitte zu qualifizieren und sie mit neuen Nutzungen zu beleben.

Im Anschluss an die Vorträge wurden im Rahmen von zwei Thementischen verschiedene Fragestellungen vertiefend diskutiert. Die Themen der beiden Tische lauteten „Der Beitrag von Baukultur zur Innenentwicklung: Strategien und Instrumente“ und „Baukulturelle Werte sichern: Umgang mit dem Einzelobjekt“. Geleitet wurden die Gespräche von Vertreterinnen und Vertretern der Bundestransferstelle. Die Teilnehmenden konnten sich in zwei Runden zu je 45 Minuten zu einem Thema austauschen. Nach dieser Zeit wurde ein Wechsel der Gruppen durchgeführt.



Blick ins Plenum der Transferwerkstatt, Foto: Plan und Praxis

In den Diskussionen zu den Instrumenten und Strategien zu Innenentwicklung und Baukultur am ersten Thementisch wurden mehrere Aspekte angesprochen. Um eine Grundlage für ein strategisches Vorgehen zu haben, sollte zunächst die Frage diskutiert werden, wie überhaupt ein gemeinsames Verständnis von Baukultur geschaffen werden könne. In diesem Sinne wäre Baukultur als ein Kommunikations- und Bildungsprozess zu verstehen. Ein Teil der Strategie kann dabei auch die Vernetzung der verschiedenen Akteure darstellen. In Zusammenarbeit von zivilgesellschaftlichen Akteuren, Politik, Verwaltung, aber auch Institutionen, wie beispielsweise Banken, könnten nach Meinung der Diskutanten strategische Vorgehensweisen und der zielgerichtete Instrumenteneinsatz gemeinsam erarbeitet werden.

Auch die Frage nach geeigneten Instrumenten zur Sicherung einer qualitativollen Gestaltung wurde diskutiert. Hierbei wurde über die Vor- und Nachteile von Instrumenten, wie Gestaltungssatzungen, Gestaltungsfibeln oder Anreizprogrammen für private Sanierungsmaßnahmen (z. B. zur Fassadengestaltung) diskutiert. Im Mittelpunkt stand dabei die Frage, inwiefern die Umsetzung von Gestaltungszielen eher eines gesetzlichen oder eher eines freiwilligen, auf gemeinsamen Absprachen beruhenden Rahmens bedürfen. Auf der einen Seite wurde die Verbindlichkeit einer Gestaltungssatzung angemerkt. Auf der anderen Seite wurde jedoch auch von Fällen berichtet, bei denen der Erlass von Gestaltungssatzungen aufgrund ihrer zu engen Vorgaben politisch nicht umsetzbar gewesen ist. Als ein möglicherweise geeigneteres Instrument wurden hier daher Gestaltungsfibeln oder finanzielle Anreizprogramme angesehen.

Beim zweiten Thementisch wurde intensiv die Fragestellung thematisiert, welche Rolle der Umgang mit Einzelobjekten für die Etablierung oder Verstetigung von Baukultur spielt. In diesem Zusammenhang stand zunächst die Frage im Raum,

welche Einzelobjekte hier Relevanz für die Diskussion aufweisen. Ein Ergebnis war, dass nahezu jedes Einzelobjekt einen Beitrag für die Baukultur leisten kann, vorrangig aber ortsbildprägende Gebäude und Schlüsselgrundstücke Gegenstand der Diskussion sind.

Kontrovers wurde darüber gesprochen, ob Kontraste durch Neubauten einen Beitrag zur Baukultur liefern können oder nicht. Kritisch beurteilt wurden historisierende Gestaltungselemente. Hingegen würde durch Diskussionsprozesse bei der Etablierung von moderner, kontrastierender Architektur ein baukultureller Mehrwert generiert. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass die städtebauliche Maßstäblichkeit eingehalten und eine hinreichende Material- und Ausführungsqualität erreicht wird. In diesem Kontext wurde intensiv darüber diskutiert, welche Strahlkraft und Beispielwirkung von Einzelobjekten ausgeht, die einen relevanten Beitrag für die Baukultur vor Ort leisten. Ein wiederkehrendes Muster konnte hier nicht identifiziert werden. Vielmehr war unter den Diskutanten kein abschließender Konsens zu erzielen, was die Strahlkraft ausmacht.

Im Ergebnis des Thementisches wurde festgehalten, dass qualitätsvolle Einzelobjekte einen wichtigen Beitrag für die Baukultur liefern. Gleichwohl wurde aber festgestellt, dass die Qualitätsansprüche im Planungsprozess und bei der Bauausführung regelmäßig ökonomische Grenzen offenbaren und hier die Unterstützung durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln gut und sinnvoll erscheint.

Nach Beendigung der Diskussionen an den zwei Thementischen wurden die Diskussionsinhalte durch Mitglieder der Bundestransferstelle zusammengefasst. Zum Abschluss der Veranstaltung dankte Frau **Dr. Karin Veith** allen Gästen sowie den Referentinnen und Referenten für ihre Beiträge und Diskussionsbereitschaft. Es sei gelungen, die unterschiedlichen Erfahrungen aus der Programmumsetzung auszutauschen und kritisch zu reflektieren.

## **Kontakt**

Bundestransferstelle  
Kleinere Städte und Gemeinden  
c/o Plan und Praxis GbR  
Manteuffelstraße 111  
10997 Berlin

Fon 030 – 6165348 53  
Fax 030 – 6165348 54  
transferstelle-ksg@planundpraxis.de  
www.staedtebaufoerderung.info  
www.planundpraxis.de

## **Foto- und Abbildungsnachweis**

S. 7 oben links: Bauhütte Ilzer Land, Johanna Borde;  
S. 7 unten: Interkommunales Jugendzentrum Bachtal, Gemeinde Syrgenstein;  
S. 8 oben rechts: Q.Lisse in Quierschied, HDK Dutt & Kist;  
S. 8 unten links: Abbildung 03, Gestaltungsprogramm, Gemeinde Billerbeck;  
S. 8 unten rechts: Abbildung 04, Gestaltungshandbuch, SSR Schulten Stadt- und Regionalentwicklung;  
alle weiteren Plan und Praxis, Berlin

## **Hinweise zu Literatur und Links**

### **Internetportal zum Städtebauförderprogramm Kleinere Städte und Gemeinden**

[www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/StaedteGemeinden/staedteGemeinden\\_node.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Programm/StaedteGemeinden/staedteGemeinden_node.html)

### **Stadt Einbeck**

[www.einbeck.de](http://www.einbeck.de)

### **Mobiler Beirat für Baukultur im Land Niedersachsen**

[www.baukultur-niedersachsen.de/index.php/temporaerer-beirat-fuer-baukultur-niedersachsen](http://www.baukultur-niedersachsen.de/index.php/temporaerer-beirat-fuer-baukultur-niedersachsen)

### **Leerstandoffensive Brückenland Bayern-Böhmen**

[www.leerstandsoffensive.eu](http://www.leerstandsoffensive.eu)

### **Gemeinde Uttenweiler**

[www.uttweiler.de](http://www.uttweiler.de)