**Renovation First: Sustainable Cities and Villages – Priority for Urban Renewal**

**Vorrang für den Bestand: Stadterneuerung für eine nachhaltige Baukultur in Stadt und Land**

Armin Keller, Dipl.-Ing. Architekt BDA, Stadtplaner DASL, Regierungsbaumeister

(Ministerialrat a.D. und ehemaliger Leiter des Referats Städtebauförderung,   
Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr)

In einer Zeit, in der der Klimaschutz und der schonende Umgang mit den natürlichen Ressourcen überlebenswichtig wird, sind die Nutzung der „grauen Energie“ sowie die Verringerung der Inanspruchnahme bislang nicht baulich genutzter Flächen unverzichtbare Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung und damit seit rund 50 Jahren auch der Städtebauförderung. Die wesentlichen Handlungsfelder sind hierbei insbesondere die Instandsetzung und die Umnutzung alter Gebäude sowie die Revitalisierung brachliegender Areale.

**Baukulturelles Erbe und regionale Identität**

Stadt- und Ortszentren sind mit öffentlichen Einrichtungen wie Kirche und Rathaus, Stadt- und Marktplätzen sowie den umliegenden Bürger- und Bauernhäusern Identifikationspunkte für die Menschen und die Visitenkarte eines Ortes. Bauwerke und öffentliche Straßen, Wege und Plätze bestimmen über Generationen das Erscheinungsbild und sind Teil des wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Lebens. Das Bewahren und eine behutsame Weiterentwicklung des baulichen Erbes sind wichtige Grundlagen zur Sicherung der regionalen und sozialen Identität der Menschen. Städte, Märkte und Gemeinden mussten in den letzten Jahrzehnten allerdings große Veränderungen bewältigen, die sich je nach regionaler Lage unterschiedlich, ja sogar gegensätzlich auf den baulichen Bestand auswirken. Auch unabhängig von Schrumpfung oder Wachstum haben in manchen Zentren früher wichtige Nutzungen wie Landwirtschaft, Handwerk und Gewerbe und zum Teil auch das Wohnen ihre Bedeutung verloren. Außerdem stellen Einzelhandel, Dienstleistungen oder Kultur ganz neue Anforderungen an die Gebäude und das Umfeld. Die Vielfalt der Nutzungen, und hier gehört vor allem auch das Wohnen, war und ist die Stärke der Zentren. Es gilt, diese zu sichern oder wiederzubeleben, wo sie abhandengekommen sind.

Erhalt und Umnutzung sind oftmals aufwändiger als Abriss und Neubau. Dennoch lohnt sich dieser Mehraufwand, denn mit jedem verschwundenen historischen Bau geht auch ein Stück des kulturellen Erbes verloren. Entscheidend für eine erfolgreiche Umnutzung sind die individuellen Konzepte für das jeweilige Gebäude oder Ensemble. Gerade alte Bausubstanz bietet in ihrer baulichen Gestalt und regionalen Verwurzelung häufig einen geeigneten Rahmen für Nutzungen, die einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Stabilisierung des ländlichen Raumes leisten können.

**Städtebauförderung, Stadt- und Ortssanierung**

n Deutschland ist die Städtebauförderung, vielerorts mit Unterstützung der Europäischen Union, das Leitprogramm für eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung der Städte und Gemeinden. Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen und damit die Städtebauförderung sind als Gesamtmaßnahmen für ein Gebiet gleichermaßen prozess- und umsetzungsorientiert. Die Besonderheit ist dabei, dass bei den Stadt- und Ortserneuerungsmaßnahmen

* die entsprechenden Rechtsinstrumente,
* die unter Beteiligung der Bürgerschaft erstellten integrierten Planungskonzeptionen,
* die jeweils notwendigen Organisationsstrukturen und
* die Finanzierung und Förderung der Vorhaben gemeinsam zum Erfolg führen.

Eine etwaige Beschränkung des Begriffs Städtebauförderung auf die reine Verteilung von Fördermitteln würde zu kurz greifen.

Die Begriffe des Baugesetzbuchs „städtebauliche Entwicklung und Ordnung“ sowie „städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ werden im engeren Sinne häufig missverstanden. Nikolaus Pevsner schriebt dazu im Lexikon der Weltarchitektur: „Städtebau ist die vorausschauende Ordnung räumlicher und baulicher Entwicklung im Bereich örtlicher Gemeinschaften[[1]](#footnote-1).“ Diese Formulierung trifft also für Städte, Märkte und Gemeinden unabhängig von deren Bezeichnung, regionaler Lage und Größenordnung zu. „Stadtplanung, Ortsplanung und Dorfplanung werden häufig – für die jeweils charakterisierten Gemeinden – synonym verwandt.“[[2]](#footnote-2) (Gerd Albers).

Stadt- und Ortssanierung zählen wie Städtebau und Ortsplanung nach dem Grundgesetz (GG) und der Bayerischen Verfassung (BV) zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinden. Nach Artikel 28 Absatz 2 GG gilt: „Den Gemeinden muss das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln.“[[3]](#footnote-3)  So lautet zum Beispiel Art. 83 der Bayerischen Verfassung „In den eigenen Wirkungskreis der Gemeinden … fallen insbesonders … Ortsplanung, Wohnungsbau …, Erhaltung ortsgeschichtlicher Denkmäler und Bauten.“[[4]](#footnote-4) In einem Gutachten vom 16.06.1954 stellte das Bundesverfassungsgericht klar, dass Städtebau die räumliche Entwicklung aller Gemeinden umfasst, ganz gleich, ob es sich um die räumliche Planung einer Millionenstadt oder eines Weilers handelt: „Gegenstand der städtebaulichen Planung ist nach der Erläuterung der gestellten Frage die Vorbereitung und Leitung der gesamten Bebauung in Stadt und Land, der zu ihr gehörigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie der mit der Bebauung in Verbindung stehenden Nutzung des Bodens.“[[5]](#footnote-5)

Der Sachbezug zum Städtebau wird bereits in § 1 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hergestellt: „Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.“[[6]](#footnote-6) Das Zweite Kapitel des BauGB Besonderes Städtebaurecht wird in §136 Absatz 1 wie folgt eingeleitet: „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.“[[7]](#footnote-7)

Die Verteilung der Mittel erfolgt nicht gemeinde- oder stadtweit, sondern beschränkt sich auf räumlich und zeitlich begrenzte Erneuerungsbereiche, die von den Kommunen auf der Grundlage städtebaulicher Konzeptionen nach BauGB im Rahmen deren Planungshoheit festgelegt werden. Die Städtebauförderung ist dabei „Hilfe zur Selbsthilfe“ für Gemeinden und über diese auch für Private und keine Subvention im üblichen Sinne. Wissenschaftliche Untersuchungen belegen, dass sich die Städtebauförderung von Bund und Ländern für Bund und Länder nahezu selbst finanziert. Denn die sich ergebenden Sozialversicherungsbeiträge und Steuereinnahmen übersteigen die eingesetzten Fördergelder deutlich[[8]](#footnote-8). Des Weiteren schafft bzw. sichert die Städtebauförderung in hohem Maße Arbeitsplätze in der örtlichen und mittelständischen Bauwirtschaft. Durch die intensive Beteiligung und Mitwirkung der Bewohner und Akteure im Quartier gelingt es der Städtebauförderung vielfach, in den Programmgebieten ein starkes bürgerschaftliches und ehrenamtliches Engagement anzustoßen. Hierzu zählt auch das Engagement von Kirchen und Unternehmen.[[9]](#footnote-9)

**Einflussfaktoren von Stadterneuerung und Städtebauförderung zur Sicherung der Baukultur**

Baukultur lässt sich nicht auf eine reine juristische Betrachtungsweise beschränken, dass etwa bauliche Anlagen das Straßen, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten dürfen. Im Rahmen der Städtebauförderung bieten Bund und Länder den Städten und Gemeinden zahlreiche konkrete Handlungsempfehlungen und Unterstützungsmöglichkeiten zum Umgang mit dem baukulturellen Erbe und zur Sicherung baukultureller Belange an. Dies geschieht im Wesentlichen auch durch eine Verknüpfung rechtlicher Grundlagen mit Förderangeboten. Deren Ausgestaltung fußt im Wesentlichen auf folgenden allgemein geltenden Grundsätzen:

* Das Baugesetzbuch (BauGB) und hier insbesondere das Besondere Städtebaurecht mit den §§ 136 ff BauGB,
* die Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung, u.a. mit Regelungen zur Verteilung der Bundesmittel auf die Länder und zum Einsatz der Finanzhilfen) und
* die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) der Länder für den konkreten Vollzug der Förderung.

Gemeinsam ist diesen Regelungen, dass mit den Finanzhilfen der Städtebauförderung „die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.“[[10]](#footnote-10) (z.B. § 136 Absatz 4 Nr. 4 BauGB). In diesem Kontext besonders hervorzuheben sind die Begriffe

* Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen, dazu gehören z.B. ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und die Durchführung von städtebaulichen Wettbewerben zur Qualitätsoptimierung,
* Ordnungsmaßnahmen, z.B. Erschließungsanlagen, Erhalt und Weiterentwicklung des innerörtlichen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, grüne Infrastruktur) und
* Baumaßnahmen, z.B. Erhalt des baukulturellen Erbes, Modernisierung und Instandsetzung des baulichen Bestands, Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, Anpassung an den Strukturwandel, Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfseinrichtungen, soweit diese zur Erreichung der Erneuerungsziele erforderlich sind.

Nach der VV Städtebauförderung stimmen Bund und Länder „zudem darin überein, dass die Städtebauförderung einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der Leipzig Charta, der Ziele der Nationalen Stadtentwicklungspolitik und der Davos-Deklaration leistet und damit zur nachhaltigen Innenentwicklung und Reduzierung des Flächenverbrauchs beiträgt. Sie sehen die Notwendigkeit einer bestandsorientierten und baukulturell anspruchsvollen Städtebauförderung, deren Umsetzung durch die Beteiligung aller Bürgerinnen und Bürgern, auch von Kindern und Jugendlichen und schwer erreichbaren Bevölkerungsgruppen, erfolgen soll.“[[11]](#footnote-11)

Förderfähigkeit sind insbesondere „Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, zum Erhalt und zur Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude“ sowie „Maßnahmen zur Steigerung der Baukultur, insbesondere der Planungs- und Prozessqualität“[[12]](#footnote-12). Seit 2020 können Gesamtmaßnahmen in historischen Altstädten und Stadtbereichen mit denkmalwerter Bausubstanz (z.B. Flächendenkmale, Denkmalensembles, Denkmalbereiche, Denkmalschutzgebiete) mit einem Förderbonus erhöht gefördert werden. Voraussetzung ist, dass die Gemeinde eine Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt beschlossen hat (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Der Abbruch von Baudenkmälern ist im Übrigen nicht förderfähig.

Gefördert werden können Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung im Sinne des § 177 BauGB. Damit können vor allem Private von den Zuwendungen der Städtebauförderung profitieren, wenn die anstehenden Sanierungskosten z.B. eines Baudenkmals nicht durch die zu erwartenden Erträge und andere Fördermittel gedeckt werden können. Voraussetzung ist, dass sich die Eigentü­mer gegenüber der Gemeinde entsprechend zur Durchführung bestimmter Mo­dernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen vertraglich verpflichtet haben und sich neben den staatlichen Mitteln auch die Gemeinde an der Förderung beteiligt (Städtebau als gemeindliche Aufgabe). Sinn und Zweck einer Modernisierungsvereinbarung ist dabei auch, gestalterische Anforderungen im Sinne des Ortsbilds zu regeln. Dies kann insbesondere bei Maßnahmen in Ensembles auf der Grundlage kommunaler Gestaltungsempfehlungen geschehen. Zur verein­fachten Förderung kleinerer privater Maßnahmen gibt es in Erneuerungsgebieten, unterstützt durch staatliche Finanzhilfen, zudem gemeindliche Förderprogram­me zum Beispiel zu Fassadeninstandsetzungen, Hofbegrünungen oder zur Ver­besserung von Geschäftsflächen. Auch dadurch kann die Gemeinde gestalterische Anforderungen im Sinne der Baukultur sicherstellen.

**Städtebauförderung als Grundlage der Baukultur**

Der Schwerpunkt des Baukulturberichts 2018/2019, erstellt unter der Federführung der Bundesstiftung Baukultur, lag auf dem Thema „Erbe – Bestand – Zukunft“. Im Vordergrund steht hier das bauhistorische, denkmalgeschützte bzw. schützenswerte Erbe sowie die bestehenden Gebäude- und Infrastrukturen. Allgemein bemängelt wird dabei unter anderem, dass Bestandsstrukturen und –infrastrukturen über einen ökologischen und ökonomischen Wert verfügen, „der oftmals nicht erkannt oder unterschätzt wird. Durch das mangelnde Bewusstsein kommt es zu Verfall oder Abriss und damit zu unwiederbringlichen Verlusten wertvoller Bausubstanz.“[[13]](#footnote-13) Andererseits ist bemerkenswert, dass unter den Kernbotschaften „Gemischte Quartiere weiterbauen“, „Umbaukultur etablieren“ und „Erfolgreiche Prozesse gestalten“ ein Großteil der vorgestellten Beispiele für den guten Umgang mit dem baulichen Erbe im Rahmen der Städtebauförderung von Bund und Ländern unterstützt wurde. In diesen Zusammenhang passt der Ausspruch des früheren Fußballers Alfred Preißler und dessen Weiterentwicklung des bekannten Zitats von Johann Wolfgang von Goethe: „Grau is' im Leben alle Theorie – aber entscheidend is' auf’m Platz.“[[14]](#footnote-14)

Denn die Pflege der Baukultur und deren praktische Umsetzung hängen entscheidend von den Akteuren vor Ort ab, was in erster Linie die Bauherrschaft, die kommunalen Entscheidungsgremien und die am Bau Beteiligten betrifft. Einzubeziehen sind dabei auch eine engagierte Bürgerschaft, regionale Baukulturinitiativen und öffentliche Stellen mit einem notwendigen Fachverstand. Zu Letzteren zählen insbesondere die Denkmalschutzämter und die Bewilligungsstellen der Städtebauförderung, deren Ansprechpartner/innen frühzeitig helfen können. Mit Rat und Fördermitteln unterstützen sie die Gemeinden, die baukulturellen Belange durch z.B. städtebauliche Wettbewerbe sicherzustellen. Die „Erklärung von Davos 2018: Eine hohe Baukultur für Europa“ gibt letztendlich auch die Prämissen der Städtebauförderung wieder: „Hohe Baukultur verstärkt unsere Verbundenheit mit dem Ort. Sie ermöglicht der Bevölkerung die Identifikation mit ihrem Umfeld, fördert eine inklusive und solidarische Gesellschaft, wirkt Diskriminierung und Radikalisierung entgegen und unterstützt Integration und Bürgerbewusstsein. Dies ist nicht nur für Stadtzentren und historische Ortsbilder wichtig, sondern für den gesamten Lebensraum Europas, für suburbane und ländliche Räume, Dörfer, Industriezonen und Infrastrukturen.“[[15]](#footnote-15)

**Städtebauförderung als Grundlage einer nachhaltigen Entwicklung**

Zu den genannten Aspekten kommt hinzu der Begriff Nachhaltigkeit, der allerdings noch wesentlich mehr Facetten umfasst. Treffend hat dies die Enquete-Kommission des Deutschen Bundestages „Schutz des Menschen und der Umwelt“ formuliert: „Nachhaltigkeit ist die Konzeption einer dauerhaft zukunftsfähigen Entwicklung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimension menschlicher Existenz. Diese drei Säulen der Nachhaltigkeit stehen miteinander in Wechselwirkung und bedürfen langfristig einer ausgewogenen Koordination.“ Bereits seit 50 Jahren verbindet die Städtebauförderung konzeptionell und baulich die Grundgedanken einer nachhaltigen Entwicklung. Die Programmstrukturen geben beispielhaft die drei Säulen der Nachhaltigkeit einschließlich deren Wechselwirkungen wieder:

* Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne
* Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten
* Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten.

Baulich wirkt sich das beispielsweise aus in der Schaffung der notwendigen Daseinsvorsorge – z.B. durch die Anpassung von sozialen und kulturellen Einrichtungen – sowie von sicheren und attraktiven öffentlichen Räumen. Die Innenentwicklung, der sparsame Umgang mit Flächen, Klimaschutz und Energieeffizienz vor allem im Gebäudebestand sind die notwendigen Voraussetzungen einer zukunftsfähigen Entwicklung in Deutschland.[[16]](#footnote-16)

**Leben findet Innenstadt**

Wirtschaftliche, demografische und soziale Veränderungen haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass viele Städte und Gemeinden ihre Aktivitäten zur Aufwertung der Zentren verstärkt haben. Mit der Einbindung der Zentren in gesamtörtliche städtebauliche Entwicklungs- und Einzelhandelskonzepte wird die Innenentwicklung gefördert und Investitionssicherheit geschaffen. Städte und Gemeinden können mit neuen und mit den bewährten Instrumenten die Bürger, die Immobilieneigentümer und die lokale Wirtschaft entsprechend der jeweiligen örtlichen Situation gezielt in die Aufwertungsmaßnahmen einbinden. Ein Beispiel hierfür ist das Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt“ der Städtebauförderung in Bayern, in dessen Rahmen öffentlich-private Kooperationen zur verstärkten Mitwirkung örtlicher Akteure bei der Standortentwicklung erprobt wurden. Hierzu zählen der Projekt- oder Verfügungsfonds, an denen sich Bund, Land, Gemeinde und Private finanziell beteiligen, Geschäftsflächenprogramme und die „klassischen“ kommunalen Förderprogramme beispielsweise für die Fassadeninstandsetzung oder für die Hofbegrünung.

Auch die Förderinitiativen „Innen statt Außen“ und „Flächenentsiegelung“, in deren Rahmen sowohl gemeindliche wie auch private Vorhaben unterstützt werden können, zählen dazu. Die Förderinitiative “Innen statt Außen“ belohnt die Städte und Gemeinden in Bayern bei ihren Engagement in der Innenentwicklung und der Revitalisierung von innerörtlichen Leerständen. Gemeinden erhalten einen Förderbonus, wenn sie bereit sind, auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder vergleichbaren Planungskonzepts einen gemeindlichen Selbstbindungsbeschluss zur vorrangigen Innenentwicklung zu fassen. Mögliche Inhalte des gemeindlichen Selbstbindungsbeschlusses können beispielsweise die vorrangige Nutzung von Konversionsflächen, Brachen und Gebäudeleerständen sowie die Rücknahme von Bauflächen, welche mittel- bis langfristig nicht benötigt werden, aus dem Flächennutzungsplan sein.

**Ort schafft Mitte**

Viele Städte, Märkte und Gemeinden nutzen bewusst ihr bauliches Erbe für neue Nutzungen, um ihre Attraktivität auszubauen. Trotz ihres großen Engagements beklagen manche Städte und Gemeinden – insbesondere in peripher gelegenen Räumen – zunehmenden Gebäudeleerstand und Brachflächen in ihren Ortskernen. Dies war Ausgangspunkt eines weiteren Modellvorhabens der Städtebauförderung „Ort schafft Mitte“, um gemeinsam mit ausgewählten Kommunen innovative Ideen, Konzepte und Projekte zur Lösung aktueller Herausforderungen in den Gemeinden zu erarbeiten. Kooperationspartner bei diesem Projekt waren kommunale Spitzenverbände wie der Bayerische Städtetag und der Bayerische Gemeindetag. Das wesentliche Ziel ist, die Nachfrage nach Immobilien in den Ortszentren zu erhöhen und so die Wertschöpfungskette vor Ort zu stärken und privates Engagement und Unternehmertum, sei es im Bereich Tourismus, im Handwerk, bei der Vermarktung regionaler Lebensmittel oder bei der Energieversorgung zu unterstützen. Das wohl bekannteste Modellprojekt ist die erfolgreiche Revitalisierung der Ortsmitte der Gemeinde Blaibach im Bayerischen Wald mit dem Bürgerhaus und dem auch international beachteten Konzerthaus. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der historische Ortskern zum Start des Modellvorhabens überwiegend ungenutzt leer stand und erheblichen Sanierungsbedarf aufwies.

**Gemeinsames Handeln von Stadt und Grundstückseigentümern:  
Der Stadtplatz in Freyung/Niederbayern**

Beispielhaft für eine erfolgreiche Stadterneuerung einer Kommune im ländlichen Raum sind auch die Aufwertungsmaßnahmen in der Stadtmitte der Stadt Freyung. An dem Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ der Städtebauförderung nahm die Stadt teil, um der Entwicklung des Stadtzentrums durch gezielte Ansprache privater Investoren zusätzliche Impulse zu verleihen. Das im Wesentlichen den historischen Stadtkern umfassende Zentrum mit einer Vielzahl von Baudenkmälern war zu Beginn des Modellvorhabens durch erhebliche funktionale und städtebauliche Schwächen gekennzeichnet. Beträchtlicher Leerstand, vor allem in den Obergeschossen, und eine zunehmende Zahl verfallender Gebäude waren sichtbare Kennzeichen im Wohn- und Gewerbebereich. Auf der Grundlage eines Stadtratsbeschlusses aus dem Jahr 2007 entwickelte die Stadt Strategien, Maßnahmen und Projekte, die darauf abzielen, die Potenziale des Stadtkerns zu aktivieren und neue Bewohner und Investoren anzuziehen. Der Leitgedanke der Projektkonzeption im Modellvorhaben bestand insbesondere darin, Impulse für private Investitionen im Zentrum zu setzen, die Attraktivität des Stadtkerns zu steigern, lokale Wirtschaftskreisläufe zu stärken und das öffentliche Bewusstsein für eine neue Qualitätsorientierung zu schärfen. Das sollte zunächst im Rahmen des Pilotprojekts „FreYInvest“ umgesetzt werden, das auf Initiative der Stadt entstand. Damit sollen private Investoren zusammengeführt werden, denen es in Zeiten globalisierter Finanz- und Immobilienmärkte nicht in erster Linie um eine Renditemaximierung geht, sondern die vielmehr „Sinn stiftend“ in die Aufwertung der Heimatstadt investieren wollen. Die Aussage des Bürgermeisters der Stadt bei einer ersten Informationsveranstaltung war „Warum nicht vor Ort investieren?“

Die dabei umgesetzten Projekte basieren auch auf der Überlegung, Entwicklungspotenziale durch die Zusammenfassung und Neuordnung von Grundstücken zu erschließen. Inzwischen hat die durch die Kommune initiierte Neuordnungsstrategie eine derartige Eigendynamik entwickelt, dass die Maßnahmen – bei stetiger Begleitung durch die Stadt – auf vielfältige Art und Weise umgesetzt wurden. Die Aufbruchsstimmung wird insbesondere dokumentiert durch den Neubau des Stadtplatzcenters (Planung: Kretz Architektur) mit Vollsortimenter, Multiplexkino, Modehaus, Büros und einer zentralen Tiefgarage. Das Besondere an diesem Areal ist, dass mehrere Innenstadthäuser unter Wahrung der individuellen Eigentums- und Gebäudestruktur eine gemeinsame „Einkaufsmeile“ bilden. Denn die beiden Neubauten sind im Inneren auch mit den zwei bestehenden und sanierten Häusern verbunden, in denen u.a. eine Buchhandlung mit Café, ein Modehaus, ein Optikgeschäft und ein Friseursalon untergebracht sind. Dadurch ist es möglich, auch bei widrigen Wetterverhältnissen trockenen Fußes zahlreiche unterschiedliche Geschäfte und Einrichtungen zu erreichen. Ergänzt wird der Gebäudeblock noch durch einen ebenfalls sanierten Gasthof mit Hotel. Die Erfolge der städtebaulichen Sanierung sind nunmehr überall im Stadtbild zu erkennen. Der Umbau des ehemaligen Langstadels zur Volksmusikakademie ist das jüngste Beispiel für ein gelungenes städtisches Sanierungsvorhaben im Zentrum von Freyung. Mit Unterstützung der Städtebauförderung konnte ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude einer Brauerei umgebaut und umgenutzt werden (Planung: Planungsgruppe PPP), welches für das Kulturgut Volksmusik und zugleich für die Baukultur im ländlichen Raum positive Strahlkraft in die ganze Region besitzt.[[17]](#footnote-17)

**Der Architektenwettbewerb: Zentraler Baustein für die neue Ortsmitte von Maitenbeth/Oberbayern**

Entwicklungsprozess und Ergebnis der gelungenen Neuordnung des Ortskerns der Gemeinde Maitenbeth bieten Anschauungsmaterial für das Vorgehen einer Kommune dieser Größenordnung. Die bauliche Aufwertung des Kirchplatzes und die Neugestaltung der Ortsmitte von Maitenbeth wurden in der Gemeinde über einen längeren Zeitraum ausgiebig diskutiert. Nach dem städtebaulichen Entwicklungskonzept, das die Gemeinde in interkommunaler Kooperation mit dem Markt Haag in Oberbayern und den Nachbargemeinden Kirchdorf, Rechtmehring und Reichertsheim erstellen ließ, bedurfte der großflächig asphaltierte Kirchplatz dringend einer Neugestaltung sowie einer Neuordnung des Verkehrs und der Parkierung, um Aufenthaltsqualität zu erreichen und seiner Funktion als Ortsmittelpunkt und Treffpunkt für die Dorfbewohner gerecht zu werden. Hinzu kam, dass die notwendige Sanierung der denkmalgeschützten Alten Post unaufschiebbar war und der schlechte bauliche Zustand des bestehenden Rathauses aus den 1970er Jahren eine grundlegende Neukonzeption erforderte. Eine ursprüngliche Planung sah als Standort für das neue Rathaus eine Wiese östlich der neuen Straße eher etwas zufällig im rückwärtigen Teil eines Baugrundstücks vor. Mit diesem Lösungsvorschlag wäre der städtebauliche Bezug zum Bestand leider nicht wahrzunehmen gewesen. Die bessere Lösung war die von einer Gruppe von Gemeindemitgliedern erarbeitete Alternative, die Ortsdurchfahrt auf der bestehenden Trasse zu belassen, mit der Folge deutlich günstiger Standortoptionen für ein neues Rathaus.

Zunächst konnte die Gemeinde die lange Jahre leerstehende Alte Poststelle, die sich in einem denkmalgeschützten früheren Bauernhaus mit Widerkehr aus dem 18. Jahrhundert befand, mit der Absicht erwerben, hier gemeinschaftliche Nutzungen unterzubringen. Das sanierte Gebäude (Planung: Architekturbüro Udo Rieger) beherbergt heute bürgerschaftliche Einrichtungen, Vereins- und Gruppenräume, Ausstellungsräume und einen Veranstaltungssaal im ehemaligen Heuboden, der auch für private Feiern gemietet werden kann. Aufgrund der beabsichtigten Nutzungen und der Denkmaleigenschaft des Gebäudes kam eine umfassende finanzielle Unterstützung durch die Städtebauförderung, Entschädigungsfonds, Landesstiftung, Bezirk und Landkreis in Frage. Die äußere Gestalt blieb nach einer behutsamen Reparatur nahezu unverändert. Im Inneren gelang es, viele ursprüngliche Ausstattungsteile wie Fenster, Türen und Böden zu erhalten. In einem Anbau an die Tenne befinden sich die Treppe und der Aufzug, um die barrierefreie Erschließung zu gewährleisten.

Der Gemeinde gelang es schließlich mit Hilfe eines Architekturwettbewerbs, auf dem Gelände im Umfeld der Alten Post den geeigneten Standort für das neue Rathaus zu finden und einen Entwurf zu präsentieren, der sich gestalterisch in das bestehende Ortsbild einfügt und vor allem die Sichtbeziehungen auf das Baudenkmal bestens berücksichtigt. Erster Preisträger des Wettbewerbs, der als Vorbereitung für die städtebauliche Neuordnung ebenfalls mit Zuwendungen aus der Städtebauförderung gefördert wurde, war das Münchner Architekturbüro Meck Architekten (Andreas Meck, Axel Frühauf). Der langgestreckte Neubau des Rathauses erinnert an die Gehöfte der Umgebung. Auf der Südseite nimmt sich der an dieser Stelle eingeschossige Bau in seiner Höhenentwicklung zurück gegenüber dem benachbarten Baudenkmal. Als passenden räumlichen Abschluss zur gegenüberliegenden Kirche bildet er zusammen mit der Alten Post den neuen Dorfplatz. Dort befinden sich der Haupteingang des Rathauses und der Zugang zu den Ausstellungs- und Vereinsräumen des Bürgerhauses Alte Post. Geschickt gelöst ist auch, dass sich der Sitzungssaal zum Dorfplatz unter dem auskragenden Vordach öffnet und so in vielfältiger Art und Weise in den öffentlichen Frei-Raum einbezogen werden kann. Unter Ausnutzung der togografischen Gegebenheiten ist das am Dorfplatz eingeschossige und geländebedingt im Norden zweigeschossige Gebäude von außen für alle Geschosse barrierefrei zu erreichen. Mit einem Aufzug ist auch im Innern die Barrierefreiheit sichergestellt. Der früher vom Durchgangsverkehr und Asphaltflächen geprägte Kirchplatz wurde mit Finanzhilfen der Städtebauförderung neugeordnet und barrierefrei umgebaut.[[18]](#footnote-18)

**Gemeinsames Handeln mehrerer Gemeinden: Die Allianz Hofheimer Land**

Die Allianz Hofheimer Land hat sich als ein wesentliches Ziel gesteckt, den bereits deutlich sichtbaren Leerständen in den Ortskernen entgegenzuwirken, zumal bei fortschreitendem Schrumpfungs- und Überalterungsprozess eine weitere Verschärfung zu befürchten war. Grundlage bildete die allianzweite Erarbeitung eines Gebäude- und Flächenmanagements, basierend auf einer qualifizierten Bestandserfassung von Innenentwicklungspotentialen. Neben der aktiven Leerstandvermarktung lag ein weiterer Schwerpunkt in der Stärkung der sozialen Daseinsvorsorge und damit des sozialen Zusammenhalts vor Ort. Auf dieser Grundlage baute die Allianz ein dezentrales System von Bürgerhäusern auf. Seitdem konnten mehrere ortsbildprägende, bislang leer stehende Objekte zu multifunktionalen Bürgerzentren und -häusern revitalisiert werden. In Hofheim selbst wurde das ehemalige Rentamt zum interkommunalen Bürgerzentrum der Allianz umgebaut. Es bietet heute mit seinen verschiedenen Service- und Dienstleistungsangeboten eine zentrale Anlaufstelle für alle Bürgerinnen und Bürger der Allianzkommunen. Im Daseinsvorsorgekonzept war auch in Kimmelsbach eine „Einrichtung der sozialen Infrastruktur“ als wichtiges Ziel herausgearbeitet. Bisher gab es in dem Ortsteil keine Räumlichkeiten, um sich zu treffen und Veranstaltungen abzuhalten. Im Zuge der Sanierung des bestehenden Feuerwehrhauses wurde das Gebäude um einen Gemeinschaftsraum mit Küche und Toiletten erweitert. Dieser kann nun als zentraler Treffpunkt für unterschiedlichste Aktivitäten genutzt werden. Um der Dorfjugend darüber hinaus einen eigenen Bereich zur Verfügung zu stellen, wurde das ehemalige Wohnhaus eines leer stehenden, benachbarten Anwesens in der Dorfgasse mit engagierter Beteiligung der Jugendlichen saniert und nach deren Bedürfnissen umgebaut. Gleichzeitig konnte durch die Sanierung des Gebäudes ein wichtiger Baustein der städtebaulichen Struktur erhalten und den Jugendlichen der Wert der historischen Bausubstanz für regionale Identität, Ortsbild und Baukultur vermittelt werden. Mit dem neu gestalteten Dorfplatz als Bindeglied zwischen dem Dorfgemeinde- und Jugendhaus erhielt auch der Außenbereich im Ortskern von Kimmelsbach eine deutliche Aufwertung. Als Einrichtung für die örtlichen Vereine und Anlaufstelle für die Bewohner des Ortsteils sowie der Allianzkommunen, trägt die Sanierungsmaßnahme im Sinne der Daseinsvorsorge nachhaltig zur In-Wertsetzung und Belebung des Ortsteils bei.

Die Gemeinden im Hofheimer Land haben sich zum Grundsatz gemacht, dass jeder Siedlungsneubau einen Leerstand im Altort verursacht. Dementsprechend werden innerörtliche Baumaßnahmen so gefördert, dass sie günstiger sind als ein Neubau auf der grünen Wiese. Zudem haben die Gemeinden Bauplätze in Neubaugebieten zurückgenommen, um das Angebot zu verknappen. So hat im Hofheimer Stadtteil Rügheim beispielsweise nach acht Jahren Leerstand eine junge Familie ein denkmalgeschütztes, ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen gekauft. Das Ehepaar hat das in der Ortsmitte liegende Gebäude mit Unterstützung der Hofheimer Allianz, der Stadt Hofheim, der Städtebauförderung und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege umfassend saniert.[[19]](#footnote-19)

**Fazit**

In zahlreichen Berichten über die Baukultur wird die zentrale Rolle und Vorbildfunktion der Kommunen für die Qualität des Planens und Bauens vor Ort beschrieben. Denn für die Stärkung der regionalen Identität spielt die Baukultur eine entscheidende Rolle. Die vorgestellten Maßnahmen sind Beispiele dafür wie, bei andersgearteter Ausgangslage und mit unterschiedlichen Vorgehensweisen, mit dem Erhalt von Baudenkmälern und mit Neubauten, die sich in das städtebauliche Gefüge einbinden, zukunftsfähige Lebensräume für die Bevölkerung geschaffen werden können.

„Fürchte nicht, unmodern gescholten zu werden. Veränderungen der alten bauweise sind nur dann erlaubt, wenn sie eine verbesserung bedeuten, sonst aber bleibe beim alten.“ (Adolf Loos)[[20]](#footnote-20)

**Quellen**

Albers, Gerd in Materialien zu den Vorlesungen des Lehrstuhls für Städtebau und Regionalplanung der TU München, fünfte erweiterte und durchgesehene Auflage, München 1982

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baukulturbericht Erbe - Bestand – Zukunft 2018/19; Hrsg. Bundesstiftung Baukultur Potsdam Berlin Februar 2019

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Faltblatt Förderinitiative Innen statt Außen, Hrsg. StMB, München 2019

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Planungshilfen für die Bauleitplanung 18/19, Hrsg. StMB München 2019

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Städtebauförderung in Bayern Kleinere Städte und Gemeinden im ländlichen Raum in Bayern, Hinweise zur Programmdurchführung, Hrsg. StMB München 2018

Bundesverfassungsgericht (BVerfG) Rechtsgutachten vom 16. Juni 1954 - 1 PBvV 2/52, 407 ff Nr. III. 1. Das Recht der städtebaulichen Planung (u.a. [www.opinioiuris.de](http://www.opinioiuris.de))

Erklärung von Davos Eine hohe Baukultur für Europa, Hrsg. Schweizerische Eidgenossenschaft, Office fédéral de la culture, Section Patrimoine culturel et monuments historiques, Davos Januar 2018

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2019 (BGBl. I S. 1546) geändert worden ist.

Keller, Armin, 2012, Behutsame Weiterentwicklung unseres baulichen Erbes mit Hilfe der Städtebauförderung, S. 24f, in Der Bauberater Jahrgang 2012 Heft 2, Hrsg. Bayerischer Landesverein für Heimatpflege, München

Keller, Armin, 2019, Die neue, alte Ortsmitte von Maitenbeth, S. 53ff, in Der Bauberater Jahrgang 2019 Heft 3, Hrsg. Bayerischer Landesverein für Heimatpflege, München

Keller, Armin, 2019, Städtebauförderung: Baukultur für lebenswerte Stadt- und Ortszentren, S. 346 ff in Der Bayerische Bürgermeister 9/2019, Hrsg. Bayerischer Gemeindetag, Bayerischer Städtetag, Bayerischer Landkreistag, Bayerischer Bezirketag, München

Keller, Armin/Kaus, Daniel 2011 Stadterneuerung in Stadt und Land in PlanerIn, Fachzeitschrift für Stadt, Regional- und Landesplanung, Berlin

Loos, Adolf Regeln für den, der in den Bergen baut (1913) in Trotzdem 1900-1930, Neudruck der Erstausgabe Wien 1982

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, 2013 Ort schafft Mitte, Abschlussbericht, Themenheft 20 der Reihe Städtebauförderung in Bayern, Hrsg. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, Hrsg. StMI München 2013

Pevsner, Nikolaus u.a. in „Lexikon der Weltarchitektur“ erweiterte deutsche Ausgabe; München 1971

Preßler, Alfred (1921 – 20023) Profifußballer u.a. beim BVB stammt der Ausspruch: „Grau is' im Leben alle Theorie – aber entscheidend is' auf’m Platz.“(u.a. Stadtanzeiger Dortmund, 30.07.2019)

Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 12. November 2019, Az. 36-4607.1-3-3, München

Verfassung des Freistaats Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Dezember 1998 (GVBl. S. 991, 992) BayRS 100-1-I

Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2020) vom 19.12.2019/2020

Wachstums- und Beschäftigungswirkungen des Investitionspaktes im Vergleich zur Städtebauförderung“ Bearb. Bergische Universität Wuppertal, DIW econ GmbH   
Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr; Bau und Stadtentwicklung, Berlin 2011

1. Pevsner, Nikolaus in „Lexikon der Weltarchitektur“ Seite 549 [↑](#footnote-ref-1)
2. Albers, Gerd in Materialien zu den Vorlesungen Seite 17 [↑](#footnote-ref-2)
3. Grundgesetz Artikel 28 Absatz 2 [↑](#footnote-ref-3)
4. Bayerische Verfassung Artikel 83 [↑](#footnote-ref-4)
5. Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts BVerfGE 3, 407 Nr. III. 1 [↑](#footnote-ref-5)
6. Baugesetzbuch § 1 BauGB [↑](#footnote-ref-6)
7. Ebda., § 136 BauGB [↑](#footnote-ref-7)
8. Bergische Universität Wuppertal, DIW econ [↑](#footnote-ref-8)
9. Vgl. Keller, Armin/Kaus, Daniel in PlanerIn Seite 28 ff [↑](#footnote-ref-9)
10. Baugesetzbuch, § 136 BauGB [↑](#footnote-ref-10)
11. Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung VV StBauF Präampel [↑](#footnote-ref-11)
12. Ebda., VV StBauF Artikel 4 [↑](#footnote-ref-12)
13. Baukulturbericht Seite 11 [↑](#footnote-ref-13)
14. Preißler, Alfred (1921 – 2003, früher Fußballer u.a. bei Borussia Dortmund) [↑](#footnote-ref-14)
15. Erklärung von Davos Seite 18 [↑](#footnote-ref-15)
16. Vgl. Keller, Armin/Kaus, Daniel in PlanerIn Seite 28 ff [↑](#footnote-ref-16)
17. vgl. Keller, Armin in Der Bayerische Bürgermeister Seite 347 f [↑](#footnote-ref-17)
18. Vgl. Keller, Armin in Der Bayerische Bürgermeister Seite 348 f [↑](#footnote-ref-18)
19. Vgl. Städtebauförderung in Bayern Kleinere Städte und Gemeinden im ländlichen Raum in Bayern Seite 22 [↑](#footnote-ref-19)
20. Adolf Loos in Trotzdem Seite 121 [↑](#footnote-ref-20)