

STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN NIEDERBAYERN
DOKUMENTATION
INNENENTWICKLUNG ILZER LAND - EINE ZWISCHENBILANZ



Inhalt

1.	Das Ilzer Land	Seite 04
2.	Handlungsansatz Innenentwicklung	Seite 06
3.	Interkommunales Entwicklungskonzept als Handlungsrahmen	Seite 09
4.	Die Bauhütte	Seite 10
5.	Koordination und Beratung	Seite 14
6.	Sanierung von Straßen und Plätzen	Seite 16
7.	Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung	Seite 18
8.	Kommunale Förderprogramme	Seite 22
9.	Förderungen und Mitteleinsatz	Seite 25
10.	Preise und Anerkennungen	Seite 26
11.	Ergebnisse	Seite 27
12.	Ausblick	Seite 27
	Impressum	

Grußwort



Manfred Eibl

1. Bürgermeister Markt Perlesreut
1. Vorsitzender Ilzer Land e.V.

Speziell kleinere Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen stehen aktuell vor großen Herausforderungen. Der schon oft zitierte Demographische Wandel wird in unseren Kommunen mehr und mehr sichtbar. Innenbereiche, sprich Ortskerne, sind vielerorts von Leerständen gekennzeichnet. Fachmarktzentren an Ortseingängen führen zu einer Uniformität unserer Orte. Das über Jahrzehnte wahrgenommene Gesicht unserer Ortskerne geht verloren. So stellt sich sehr schnell die Frage: Wie kann diese Negativentwicklung umgekehrt werden?

Eine einzelne Kommune allein kann diese Herausforderung nicht bewerkstelligen. Aus diesem Grunde wurde bereits 2009 im Interkommunalen Verein Ilzer Land das Handlungsfeld „Innenentwicklung/Ortskernbelebung“ gegründet. In enger Zusammenarbeit mit der Regierung von Niederbayern und dem Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern wurde ein abgestimmtes Struktur- und Entwicklungskonzept für die gesamte Gebietskulisse der beteiligten Kommunen mit der Prämisse „den Fokus auf den Erhalt und Stärkung der Ortskerne zu lenken“ erstellt. Nur wenn uns dies gelingt, kann die vorhandene Infrastruktur auch in der Zukunft erhalten werden.

Vor allem die Kommunalverantwortlichen nahmen sich der Ortskernbelebung an und setzten damit ein wahrnehmbares Zeichen. Zahlreiche Strategien und Maßnahmen wurden umgesetzt, die im Ergebnis dazu geführt haben, dass sich in einer Vielzahl unserer Kommunen eine feststellbare Aufbruchstimmung entwickelte. Private Hauseigentümer und Gewerbetreibende investierten wieder in ihre Anwesen und zeigten sich mitverantwortlich für die Neuausrichtung. Als Mittelpunkt und interkommunales Zentrum für Innenentwicklung und Baukultur wurde 2015 die Bauhütte in Perlesreut eröffnet. Mit der Schaffung von Büros für Mitarbeiter des Vereins, sowie Seminar- und Tagungsräumen und einer Bibliothek entstand ein Zentrum für gelebte Innenentwicklung und Baukultur.

Wir stehen am Beginn eines langen und steinigen Weges. Dies ist uns sehr wohl bewusst. Doch die bis heute erreichten Erfolge bestärken uns, diesen gemeinsamen Weg auch weiterhin zu beschreiten.



Rainer Haselbeck

Regierungspräsident

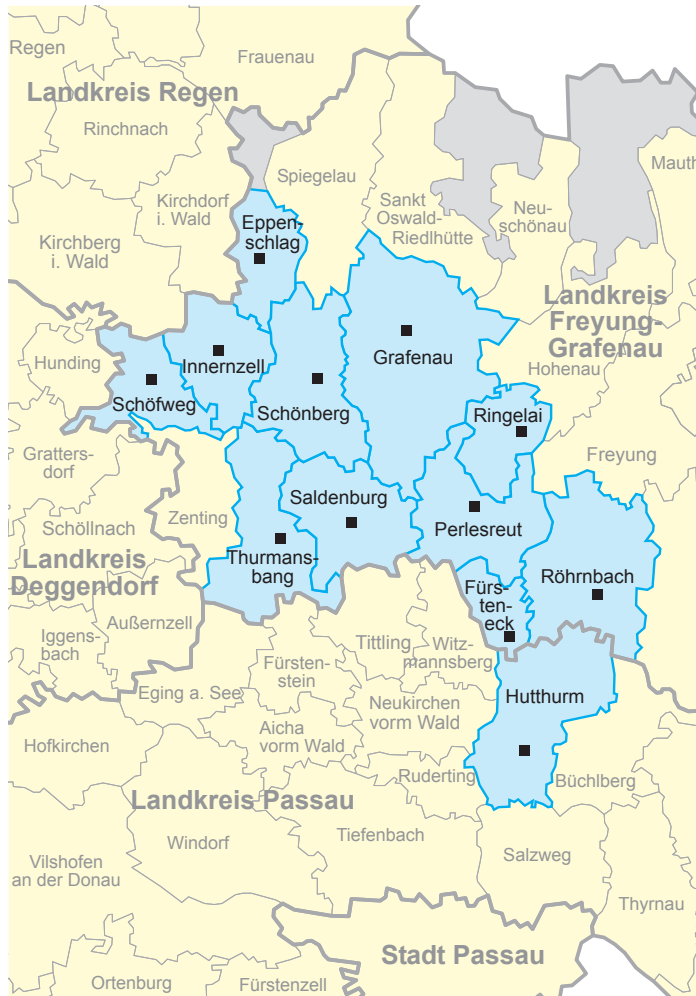
Aktiv werden, das Schicksal in die eigenen Hände nehmen – das waren die Anreize von inzwischen zwölf Kommunen in den Landkreisen Freyung-Grafenau und Passau, sich gemeindeübergreifend des Problems zunehmender Leerstände in ihren Ortsmitten anzunehmen. Auf der Grundlage einer erfolgreichen Kooperation in der „Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Ilzer Land“ wurde das Handlungsfeld „Innenentwicklung“ ins Leben gerufen. Mit Fördermitteln und Knowhow unterstützt von Städtebauförderung und Ländlicher Entwicklung wurden in kurzer Zeit mit großer Kreativität und großem Engagement bemerkenswerte Projekte auf den Weg gebracht – große, wie die sogenannte Bauhütte, und kleine, wie die Auslobung eines Gestaltungspreises.

Der Effekt ist beachtlich und in manchen Orten meint man den Stimmungswandel spüren zu können. Hier scheint gelungen, was seit jeher Antrieb der Städtebauförderung war: Mit öffentlichen Investitionen einen Prozess in Gang zu setzen, der auch Privaten wieder Mut macht, in ihre Immobilien zu investieren und das Risiko neuer Geschäfte oder Wohnungen zu wagen. Hier zeigt sich aber auch, dass neben den staatlichen Förderprogrammen vor allem auch ein konsequentes, gemeinde- und ressortübergreifendes Handeln der Schlüssel zum Erfolg ist.

Diese Dokumentation zieht eine Zwischenbilanz, denn der Strukturwandel in unseren Ortskernen ist eine langfristige Herausforderung. Nicht umsonst zielen die aktuellen Aktivitäten der Allianz derzeit ebenso auf eine Verstetigung des Prozesses, wie auf eine Vergrößerung des Kreises der Mitwirkenden in den Gemeinden. Innenentwicklung und die Bewahrung und Weiterentwicklung unserer Stadt- und Ortskerne ist eine Aufgabe, die alle Bürgerinnen und Bürger einer Kommune fordert.

„Hand in Hand“ ist es den Städten und Gemeinden im Ilzer Land gelungen, mit engagierten Projekten Lebensqualität und Identität ihrer Gemeinden zu sichern. „Hand in Hand“ mit diesen Kommunen wollen auch wir diesen Prozess weiter begleiten. Wir sind gespannt auf die weitere Entwicklung und hoffen, dass diese Initiativen zahlreiche Nachahmer finden.

1. Das Ilzer Land



Die zwölf Gemeinden des Vereins „Ilzer Land e.V.“

Das Ilzer Land ist eine Region im südlichen Landkreis Freyung-Grafenau und im nördlichen Landkreis Passau. Unterhalb der Stadt Grafenau vereinigen sich Große-, Kleine- und Mitternacher Ohe. Von dort an fließt das Flüsschen unter dem heutigen Namen „Ilz“ weiter nach Fürsteneck. Dort nimmt sie ihren letzten großen Zufluss, die Wolfsteiner Ohe auf. In Passau mündet die Ilz schließlich in die Donau. Das Talsystem und die Leiten der Ilz (Talhänge) sind Lebensraum seltener Tier- und Pflanzenarten. Die herausragende Bedeutung des Ilztals dokumentiert die Auszeichnung zur Flusslandschaft des Jahres 2002/2003.

Rund um die weitverzweigte Flußlandschaft hat sich ein historischer Kulturraum zwischen dem Donautal und den Nationalparkgemeinden des Hinteren Bayerischen Waldes entwickelt, der neben Kultur und Tradition auch viele moderne Betriebe beheimatet, die teils weltweit agieren.

Hand in Hand im Ilzer Land

Die Auszeichnung zur Flusslandschaft des Jahres 2002/2003 war in 2005 die Initialzündung für zunächst neun Städte und Gemeinden im Landkreis Freyung-Grafenau (Fürsteneck, Grafenau, Perlesreut, Ringelai, Röhrenbach, Saldenburg, Schönberg, Thurmansbang) und im Landkreis Passau (Hutthurm) den Verein „Ilzer Land e. V.“ zu gründen und sich im gleichen Jahr unter Federführung des Amtes für Ländliche Entwicklung Niederbayern zur „Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Ilzer Land“ zusammenzuschließen. Unter dem Motto „Hand in Hand im Ilzer Land“ werden gemeindeübergreifend und querschnittsorientiert die Herausforderungen dieser strukturschwachen Region in verschiedenen Handlungsfeldern bearbeitet. Jedes Handlungsfeld wird federführend von einem der Bürgermeister des Zusammenschlusses betreut. Mit dem Beitritt der Gemeinden Eppenschlag, Innernzell und Schöfweg besteht die ILE Ilzer Land seit 2015 nunmehr aus zwölf Gemeinden in den Landkreisen Freyung-Grafenau und Passau und umfasst eine Fläche von etwa 350 km² mit ungefähr 38.000 Einwohnern.



© H. Geigl

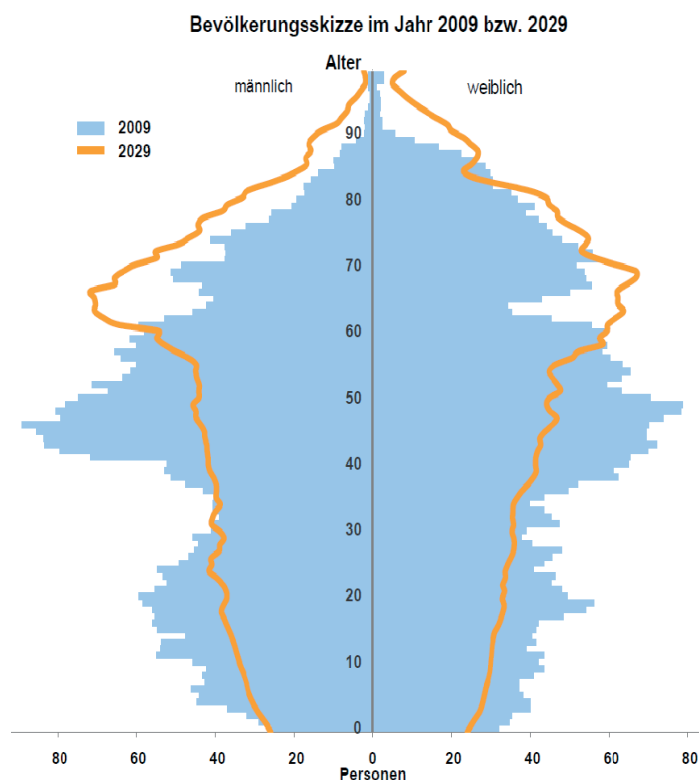
Armin Keller, Ministerialrat
Leiter Sachgebiet Städtebauförderung (IIC6), Oberste Baubehörde

Die Initiative Innenentwicklung „Ilzer land“ ist durch ihre Fähigkeit, global zu denken, interkommunal zu handeln und dabei die lokale Identität zu bewahren, richtungsweisend für die Städtebauförderung in Bund und Ländern. Diese Eigenschaft ist eine wichtige Voraussetzung, auch bei städtebaulichen Projekten über die kommunalen Gebietsgrenzen hinaus nach geeigneten Lösungen zu suchen. Denn eine arbeitsteilige interkommunale Zusammenarbeit bündelt die Kräfte und Stärken der Städte und Gemeinden im ländlichen Raum, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklungen sowie von knappen natürlichen und finanziellen Ressourcen. Mit dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ - können Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge bedarfsgerecht, qualitativ und dauerhaft gesichert werden. Langfristig wird dadurch die Lebensqualität und Attraktivität aller beteiligten Kommunen gestärkt.

Demographischer Wandel

Die demographische Entwicklung stellt für ganz Bayern eine zentrale Herausforderung dar. Schrumpfung und Alterung sind dabei die wichtigsten Stichpunkte. Im Ilzer Land gehen die Szenarien davon aus, dass die niedrige Geburtenrate zusammen mit der zunehmenden Lebenserwartung zu einer Überalterung der Bevölkerung führt. Gleichzeitig nehmen die Einwohnerzahlen auf lange Sicht tendenziell ab, was nicht durch die Zuwanderung ausgeglichen werden kann. Hinzu kommt die Abwanderung jüngerer Bevölkerungsgruppen, welche das Entwicklungspotenzial der Region verringert.

In Niederbayern zählen die nordöstlichen Landkreise zu den Regionen, in denen dieser Trend besonders ausgeprägt ist. Diese demographischen Faktoren verstärken hier die Gefahr zunehmender Leerstände, insbesondere in den Ortskernen.



Darstellung des demographischen Wandels in Bayern
© Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

2. Handlungsansatz Innenentwicklung

Ausgangspunkt

Wie in vielen Städten und Gemeinden in Niederbayern wurden auch im Ilzer Land in den vergangenen Jahrzehnten große Anstrengungen unternommen, durch Neugestaltung des öffentlichen Raums die Attraktivität der Ortszentren zu steigern. Trotz dieser Aktivitäten stehen die Kommunen immer öfter vor der Herausforderung, neue Nutzungen für leerfallende Gebäude im Zentrum zu finden. Häufig handelt es sich dabei zudem um historisch bedeutsame, für die Identität des Ortes wichtige Gebäude. Jede Wohnnutzung die aufgegeben wird, bedeutet einen Verlust an Lebendigkeit und Kaufkraft. Mit jedem Laden, der schließt, verliert der Ort an Zentralität und schwächt damit seine Rolle als Versorgungsstützpunkt im ländlichen Raum. Als Ergebnis droht eine Abwärtsspirale, die die Lebensqualität nicht nur im Ort selbst, sondern auch in seinem Umfeld empfindlich beeinträchtigt.

Natürlich ist jede Kommune anders und doch sind viele Herausforderungen ähnlich – warum also jedes Mal das Rad neu erfinden?

Da die Effekte der strukturellen und gesellschaftlichen Umbrüche und die notwendigen Handlungsansätze ganze Regionen betreffen, können nachhaltige Konzepte einer zukunftsfähigen Siedlungsentwicklung hier nur gemeindeübergreifend entwickelt werden. Bei den heutigen komplexen Aufgabenstellungen erscheint es erforderlich, die Gemeindeentwicklung im regionalen Kontext in ihrer Gesamtheit zu erfassen.



Franz Meyer
Landrat
Landratsamt Passau

„Hand in Hand im Ilzer Land“ – dieses Motto der landkreisübergreifenden Kommunalallianz von zwölf Gemeinden könnte nicht besser gewählt sein und gilt auch für den wichtigen Teilbereich der Innenentwicklung & Ortskernbelebung, der seit fünf Jahren als Handlungsfeld definiert ist. Auch unser ländlicher Raum verändert sich, oftmals schneller und einschneidender als uns bewusst ist. Welche Zukunft haben unsere Ortskerne, wohin orientiert sich die Jugend, was bedeutet Attraktivität einer Region und Lebensqualität unter den Vorzeichen einer modernen Gesellschaft? Solche umfassenden Fragen können nur gemeinsam beantwortet werden, Kirchturmdenken wäre hier ein verhängnisvolles Rezept. Die „Ilzer Land“-Gemeinden haben diese Herausforderung angenommen und geben Antworten, um Menschen für ihre Ortszentren zu begeistern. Dies ist ein unschätzbare großer Beitrag für die Zukunftsfähigkeit unserer Heimat – das „Ilzer Land“ zeigt, wie es geht!



„Hand in Hand“ - Bürgermeister der neun Gründergemeinden

Zusammenarbeit von Gemeinden

Statt nun in jeder Gemeinde für die jeweils wenigen Leerstände eigene Konzepte zu entwickeln oder gar entsprechende Strukturen aufzubauen, erscheint es gerade hier sinnvoll, Kräfte, Mittel und Knowhow zu bündeln und damit eine weit umfassendere und professionellere Strategie umzusetzen, als dies der einzelnen Gemeinde möglich wäre. Gerade im Bereich der Daseinsvorsorge - insbesondere bei Versorgung, Bildung und Kultur - wird es verstärkt darauf ankommen, gemeinsam Angebote zu sichern und zu erweitern, die die einzelne Kommune nicht oder nicht mehr bieten kann. Es macht deshalb wenig Sinn, wenn gerade in den strukturschwächeren Regionen Bayerns Städte und Gemeinden Zeit und Geld investieren, um in Konkurrenz zueinander erfolgreich zu sein.



Sebastian Gruber

Landrat

Landratsamt Freyung-Grafenau

Die Akteure der ILE Ilzer Land arbeiten seit Langem erfolgreich an der Bewältigung demographischer Herausforderungen. Ortszentren sind Herz und Seele der Kommunen, ihre Attraktivität trägt zu einer hohen Lebensqualität bei. Um gerade die Ortskerne der Ilzer-Land-Region zielgerichtet zu beleben, wurde das Handlungsfeld „Innenentwicklung“ ins Leben gerufen: Eine Projektkoordinatorin kümmert sich um alle Angelegenheiten, eine Immobilienbörse wurde eingerichtet, eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung hat zum Umdenken geführt und mit der „Bauhütte Ilzer Land“ wurde eine überregional bedeutsame Einrichtung zum Thema eingerichtet. Und wenn man aufmerksam durch die Orte geht, stellt man fest: Die Maßnahmen greifen!

Im Ilzer Land konnte dabei auf die bereits seit 2005 erfolgreich etablierte Allianz der ILE Ilzer Land und des Vereins „Ilzer Land e.V.“ aufgebaut werden. Dort werden im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung in verschiedenen Handlungsfeldern Konzepte und Maßnahmen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region entwickelt. Gerade die dort entstandene vertrauensvolle Zusammenarbeit, insbesondere auf der Ebene der Bürgermeister, erwies sich als wichtiger Erfolgsfaktor. Für das neue Handlungsfeld „Innenentwicklung“ hat das Sachgebiet „Städtebau, Bauordnung“ an der Regierung von Niederbayern die Federführung übernommen.

Bewusstseinsbildung und Beratung

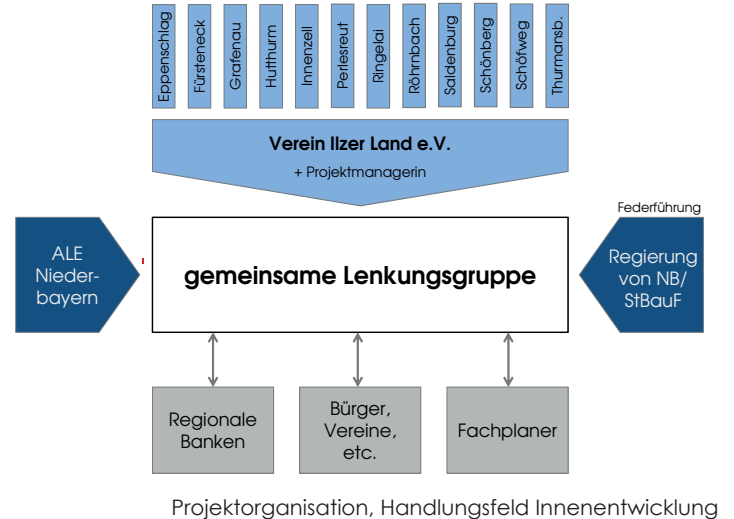
Selbstverständlich sind die Städte und Gemeinden in ihrem eigenen Wirkungskreis und als Impulsgeber die Motoren des Entwicklungsprozesses. Es ist jedoch unrealistisch, darauf zu setzen, dass die Gemeinden sich aller Leerstände annehmen könnten oder, dass externe Investoren in nennenswerter Anzahl leerstehende Objekte aufkaufen und neu nutzen. Nachhaltig tragfähig wird die Strategie deshalb erst, wenn es gelingt, die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinden als Akteure des Prozesses zu mobilisieren. Die Region muss ihr eigenes Profil bewahren und entwickeln und im Wesentlichen mit eigenen Ideen und Kräften eine Trendwende herbeiführen.

Die Region weist - objektiv betrachtet - inzwischen eine beachtliche wirtschaftliche Entwicklung mit einem guten Angebot auch an hochqualifizierten Arbeitsplätzen und eine hohe Lebensqualität auf. Dennoch wird sie von Innen wie von Außen nach wie vor eher als Problembereich wahrgenommen. Aus dieser Wahrnehmung heraus lassen sich nur schwer Investitionen mobilisieren.

Ein wesentlicher Baustein der Strategie ist es deshalb, Qualitäten und Erfolge der Region bewusst zu machen und mit einem breit gefächerten Beratungs- und Förderangebot überall dort anzusetzen, wo private Investoren Interesse zeigen, wieder in die Zukunft ihrer Heimat zu investieren.

Organisation

Unter Federführung der Regierung von Niederbayern wurde eine Lenkungsgruppe installiert, der das Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Vertreter der Bürgermeisterrunde, die Projektmanagerin, der beratende Architekt und je nach Tagesordnung die beteiligten Planer und Vertreter der Banken angehören. Hier werden Strategien entwickelt und Entscheidungen vorbereitet. Die Beschlussfassung erfolgt dann jeweils in den einzelnen Ratsgremien. Regelmäßige gemeinsame Ratsitzungen binden auch die Gemeinderäte aller Kommunen als wichtige Multiplikatoren in die Entwicklungsstrategie mit ein.



Ressortübergreifende Kooperation

Die behördenübergreifende Zusammenarbeit zwischen dem Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Niederbayern und dem Sachgebiet „Städtebau, Bauordnung“ an der Regierung von Niederbayern ist maßgeblicher Teil der Strategie. Wie vielerorts im ländlichen Raum, grenzen auch im Ilzer Land Gemeinden und Ortsteile, die bereits vom ALE betreut und gefördert werden, an Gemeinden und Ortsteile, die seitens der Städtebauförderung betreut und gefördert werden, an. Es lag daher nahe, im Rahmen dieser ortsübergreifenden Zusammenarbeit hier nicht nur nebeneinander, sondern miteinander für die Innenentwicklung der Kommunen zu arbeiten. Das erwies sich auch deshalb als besonders wichtig, weil jeder Eindruck vermieden werden musste, dass über die Konzentration auf die Kernbereiche der zentralen Orte die Unterstützung der kleineren Orte und Ortsteile vernachlässigt würde. Dorferneuerung und Städtebauförderung versuchen deshalb im Rahmen ihrer jeweils geltenden Förderrichtlinien für jeweils gleichgelagerte Fallkonstellationen ein gleichwertiges Förderangebot bereitzustellen.



Roland Spiller
Leiter des Amtes für Ländliche
Entwicklung Niederbayern

Seit über zwei Jahrzehnten bietet die Ländliche Entwicklung regionale Plattformen für interkommunale Zusammenarbeit an. Auf der Grundlage der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) wird eine sehr enge ressortübergreifende Zusammenarbeit gelebt und damit zum Erfolgsfaktor. Die ILE Ilzer Land steht, wie keine andere ILE, für eine äußerst erfolgreiche Kooperation zwischen Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern und Regierung von Niederbayern, insbesondere im Handlungsfeld Innenentwicklung! Kundenorientiert und zielgerichtet werden auf der Grundlage einer im Rahmen der ILE geplanten Ortskernentwicklung die Dorferneuerung und die Städtebauförderung eingesetzt.

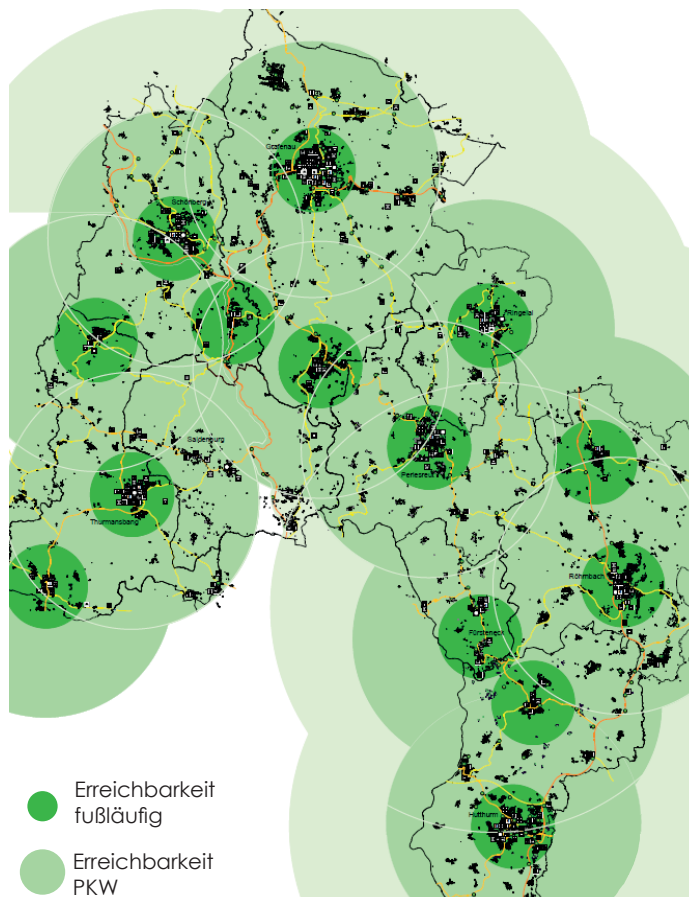
Nur so ist die Innenentwicklung ein Baustein für den Erhalt unserer Baukultur, von Lebensqualität, ja sogar für das Überleben und die Wettbewerbsfähigkeit bayerischer Städte und Gemeinden!

Nahezu alle Gemeinden konnten auf vorbereitende Planungen aus laufenden Städtebauförderungs- oder Dorferneuerungsverfahren zurückgreifen. Für das Innenentwicklungsprojekt wurde daher eine einheitliche Daten- und Planungsbasis auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen festgelegt und die Planungen entsprechend ergänzt und aktualisiert. In den Dorferneuerungsgemeinden erfolgte dies über einen von der ländlichen Entwicklung bezuschussten „Vitalitätscheck“, in den Städtebauförderungskommunen über das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“. Die Erarbeitung der Konzeption, die Beratungsleistungen des eingeschalteten Architekten, sowie wesentliche Umsetzungsschritte für alle beteiligten Kommunen wurden im Städtebauförderungsprogramm gefördert.

Sicherung der Daseinsvorsorge

Die Bundesregierung und der Freistaat Bayern haben die Sicherung der Daseinsvorsorge in den ländlichen Räumen zu einem besonderem Schwerpunkt gemacht und die Förderpolitik verstärkt darauf ausgerichtet. Das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ ist ein Baustein der „Initiative Ländliche Infrastruktur“ des Bundes. Bund und Länder unterstützen damit insbesondere kleinere Städte und Gemeinden in dünn besiedelten, ländlichen, von Abwanderung bedrohten oder vom demographischen Wandel besonders betroffenen Räumen.

Funktionsfähige Ortszentren mit allen wesentlichen Versorgungseinrichtungen stellen entscheidende Ankerpunkte der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum dar. Das entscheidende Ziel ist es, Private – Bewohner ebenso wie Handel- und Gewerbetreibende – für Investitionen in den Zentren der Orte wieder zu gewinnen. Innenentwicklung sichert nicht nur die Funktionsfähigkeit der Zentren, sie vermindert auch die Notwendigkeit neuer Flächenausweisungen am Ortsrand und befriedigt mit seiner Versorgungsstruktur der kurzen Wege auch die Bedürfnisse älterer Menschen, einer stark zunehmenden Bevölkerungsgruppe.



Erreichbarkeit Grund- und Nahversorgungsbereiche im Ilzer Land
© Büro APA

Schwerpunktsetzung Ortsmitte

Eine zentrale Herausforderung zur Sicherung der Daseinsvorsorge in der Region stellt ein interkommunal abgestimmtes Netzwerk wesentlicher Versorgungseinrichtungen dar. Im Konzept wurden deshalb in allen Ortsteilen der Kommunen die entsprechenden Einrichtungen systematisch erfasst. Sinnvolle Handlungsschwerpunkte für eine gezielte Innenentwicklung ergeben sich somit dort, wo bereits eine gut ausgebaute Versorgungsstruktur besteht. Bestehende Defizite sind Ansatzpunkte für eine potentielle Wiedernutzung von Leerständen. Wichtige Ortsteile oder Nebenorte können ebenfalls zentrale Orte sein, jedoch ist die Grundvoraussetzung für eine positive Entwicklung ein funktionierender Hauptort. Aus diesem Grund wird im Handlungsfeld Innenentwicklung der Schwerpunkt bewusst auf die Ortsmitte dieser Hauptorte gesetzt.

4. Die Bauhütte

Die Institution

Bei der Umsetzung des Projektes „Innenentwicklung und Ortskernbelebung Ilzer-Land-Gemeinden“ stellte sich früh die Frage nach einem Zentrum, von dem aus das Netzwerk aktiv den Prozess begleitet.

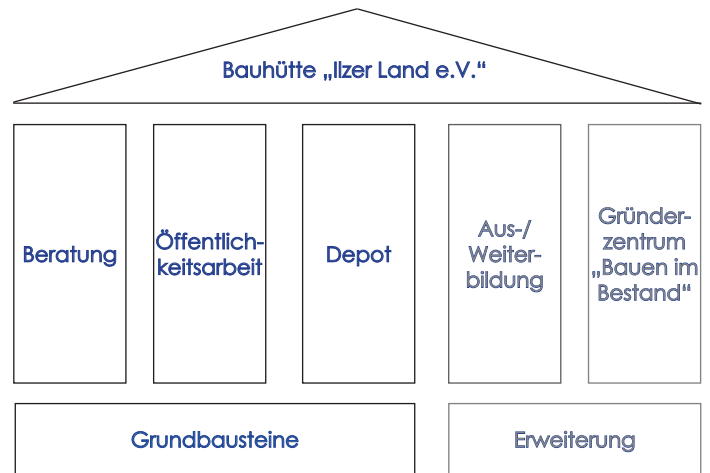
Die Arbeitsschwerpunkte sind unter folgenden Oberbegriffen benannt:

- Beratung
- Öffentlichkeitsarbeit
- Depot
- Aus- und Weiterbildung
- Gründerzentrum „Bauen im Bestand“

In vergleichbaren regionalen Netzwerken wird diesen Fragestellungen in Kompetenzzentren oder Bauhütten nachgegangen. In Anlehnung an den Gedanken der Dombauhütten sollte auch im Ilzer Land ein Angebot entwickelt werden, das sich in technischer und praktischer Arbeit dem Thema der Ortskernentwicklung nähert.

Die geplante Bauhütte sollte in einem geeigneten, leerstehenden Gebäude untergebracht werden. Sie ist Zentrum für innovative Sanierungsmaßnahmen unter Einbeziehung des örtlichen Handwerks. Zudem sollten hier Ausstellungen und Informationsveranstaltungen stattfinden, die das Thema Innenentwicklung und Ortskernsanierung nach außen tragen. Ortstypische Konstruktionen und regionale Gestaltungselemente sollten beispielhaft dargestellt werden. Das langfristige Ziel ist, das Standortimage der Ortskerne als Wohn- und Versorgungszentrum aufzuwerten und die Bauhütte als baukulturellen Mittelpunkt der Ilzer-Land-Gemeinden zu installieren.

Der Begriff der Bauhütte umfasst also nicht nur das Gebäude, sondern auch eine Institution, welche als Informations- und Begegnungszentrum konzipiert ist. Sie ist zentrale Bürger-Anlaufstelle und Netzwerk-Plattform für alle Aktivitäten im Zusammenhang mit der integrierten Innenentwicklung, der Wiederbelebung von Leerständen, der Sicherung der Daseinsvorsorge, der Förderung von regionaler Baukultur und ist selbst dafür Demonstrations- und Ausstellungsobjekt.



Mittel- und langfristig ist daran gedacht, über die Bauhütte auch historische Bauelemente aus Abbrüchen oder Sanierungen zu sammeln und zur Wiederverwendung anzubieten. Ebenso sollen gezielte Fortbildungen zu Bestandsanierungen angeboten und gegebenenfalls auch ein Gründerzentrum „Bauen im Bestand“ angegliedert werden.



Dr. Florian Koch
Landesamt für Denkmalpflege

Die Bauhütte in Perlesreut in einem auf das 17. Jht. zurückgehenden Anwesen ist ein überzeugendes Beispiel dafür, wie durch Kompromissbereitschaft und regelmäßige Einbindung aller Beteiligten ein sowohl denkmalpflegerisch wie architektonisch überzeugendes und für die neuzeitliche Nutzung hervorragend geeignetes Ergebnis erzielt werden konnte. Die kluge Mischung öffentlicher und privater Nutzungen trägt in idealer Weise zur Wiederbelebung der Ortsmitte bei. Durch den Erhalt derartiger Gebäude wird die unverwechselbare Identität eines Ortes bewahrt, ohne auf zeitgemäße Nutzungsansprüche verzichten zu müssen.

Auswahl des Objektes

Die Gemeinden der ILE bewarben sich mit 17 Standortvorschlägen in einem mehrstufigen Auswahlverfahren um das modellhafte Vorhaben. Aus allen Vorschlägen wählte ein Fachgremium das ehemalige „Weiß-Haus“ am Marktplatz in Perlesreut aus. Die Standortentscheidung wurde von allen Mitgliedsgemeinden einstimmig gebilligt.

Das „Weiß-Haus“ wurde um 1830 auf älteren Bauteilen nach einem Marktbrand aufgebaut. Mit der Erweiterung um einen Hofflügel und Stall im Süden gruppiert sich das Anwesen um einen kleinen Innenhof. Die Zufahrt ist unmittelbar vom Marktplatz. Das Gebäude ist als Einzeldenkmal kartiert und stand seit längerer Zeit leer. Das Gebäudeensemble konnte im Jahr 2013 nach der Standortentscheidung von der Markt-gemeinde Perlesreut gemeinsam mit einem privaten Investor erworben werden.



Gewölbekeller „Weiß-Haus“ vor Sanierung in Perlesreut



Fassade „Weiß-Haus“ vor Sanierung in Perlesreut



Innenhof „Weiß-Haus“ vor Sanierung in Perlesreut

Daten

Bauherr | Markt Perlesreut

Planer | Andreas Schmöller, Architekt BDA, Passau

Ausstellungsgestaltung | Johanna Borde, Graphik-Design, Passau



Erdgeschossenebene der Bauhütte in Perlesreut



Workshop „Baukultur konkret“ in der Bauhütte

Das Gebäude - ein Leuchtturmprojekt

Im Mai 2015, zum ersten Tag der Städtebauförderung, konnte die Bauhütte nach zweijähriger Sanierung feierlich eingeweiht werden. Seither fanden dort zahlreiche lokale und regional bedeutsame Tagungen und Ausstellungen sowie regelmäßige Beratungstermine im Rahmen des Handlungsfeldes Innenentwicklung statt.

Ergänzend zu den Räumlichkeiten für die Öffentlichkeitsarbeit (Vorträge, Veranstaltungen, Ausstellungen, Aus- und Weiterbildung) fand im Erdgeschoss die Gemeindebibliothek einen neuen Standort. In den öffentlich zugänglichen Räumen der Bauhütte finden kleinere Events, wie z.B. das Erzähltheater für Kinder, Filmvorführungen und Leseabende statt.

Im rückwärtigen Bereich des Gebäudeensembles wurden sechs barrierefreie Wohnungen durch einen privaten Investor realisiert. Damit können am „Modellprojekt“ die Entwicklungsmöglichkeiten für vergleichbare Lagen in Ortsmitten demonstriert werden.

Die heutige Bauhütte stellt nicht nur ein Leuchtturmprojekt in der Region, sondern auch für das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ in ganz Niederbayern dar. Das Vorhaben bündelt all das, was man unter Innenentwicklung und Vitalisierung der Ortszentren anstrebt: Es liegt zentral am Marktplatz von Perlesreut, der Leerstand ist beseitigt, mit der Sanierung eines historischen Gebäudes ist ein Stück Identität des Ortes bewahrt, die Nutzungen bringen Leben in die Ortsmitte, durch das Zusammenwirken von Gemeinde mit einem privaten Investor sind zudem barrierefreie Wohnungen in zentraler Lage entstanden. Die Qualität der Ausführung - behutsame Sanierung des Alten und stilsichere zeitgemäße Ergänzung mit neuen Elementen - ist beispielhaft.



Bauhütte, Ansicht vom Marktplatz, © Johanna Borde



Bauhütte, Fassade mit Altane zum Innenhof, © Johanna Borde



Bauhütte, Veranstaltungskeller, © Johanna Borde



Bauhütte, Bibliothek, © Johanna Borde

5. Koordination und Beratung

Aufgrund der Vielzahl der Handlungsfelder, die sich seit der Gründung der ILE „Ilzer Land“ ergeben haben, wurde eine Unterstützung beim Projektmanagement für die unterschiedlichsten Bereiche durch externe Koordinatoren und Berater notwendig. Sie betreuen die Projekte und Aktivitäten in den Handlungsfeldern von der Konzeption bis zur Umsetzung.

Projektkoordination

Zur personellen und fachlichen Unterstützung der Gemeinden ist eine „Projektmanagerin Innenentwicklung“ tätig. Gabriele Bergmann fungiert als Schnittstelle, d.h. Ansprechpartnerin und Koordinatorin im Handlungsfeld Innenentwicklung für alle Beteiligten: Immobilieneigentümer, mögliche Investoren, Kommune und fördergebende Behörden, Planer und Partner-Banken.

Schwerpunkte ihrer Arbeit sind die Unterstützung privater Investoren sowie die Öffentlichkeitsarbeit mit einem breiten Informationsangebot für die Eigentümer und Interessenten, einem „Werbekonzept“ für die Revitalisierung der Ortszentren, sowie die organisatorische Betreuung des Handlungsfeldes.

Immobilienbörse

Für das Handlungsfeld Innenentwicklung wurde eine eigene „Immobilienbörse“ auf der Webseite des Ilzer Land e.V. unter „www.ilzerland.info“ eingerichtet. Dieses Angebot stellt eine Ergänzung zu den Vermarktungsportalen der Banken dar und kann von allen Objekteigentümern, deren Immobilie im Ortskern einer der Ilzer Land Gemeinden liegt, kostenfrei genutzt werden.

Leerstandsberatung

Als Serviceangebot für Hausbesitzer und Interessenten ist eine Leerstandsberatung eingerichtet. Die Vorarbeiten leisten die Projektkoordinatorin und der Planer, Architekt Dr. Bauer, Büro APA, Grafenau. Dazu gehören der Kontaktaufbau, die Datenerhebung, das Zusammenstellen relevanter Unterlagen, die Abstimmung mit der jeweiligen Kommune und den Fördergebern sowie die Durchführung von Besichtigungen. Je nach Bedeutung eines Objekts für die Ortsentwicklung gehen die Leistungen des Architekten von einer einfachen Beratung mit ersten Skizzen bis hin zu einer umfassenden Beratung mit der Überprüfung von Bestandsunterlagen, Vorentwürfen und Kostenschätzungen (für sogenannte „Schlüsselobjekte“).

The screenshot shows the website interface for the real estate portal. The top navigation bar includes links for 'Startseite', 'Aktuelles', 'Links', 'Kontakt', and 'Archiv'. The main content area is divided into a left sidebar with a menu (e.g., 'Wir über uns', 'Entstehung', 'Netzwerkarbeit') and a central listing area. The listing area features three property advertisements, each with a photo and a short text description. The right sidebar contains a search bar and a 'Stellenangebot' section with several job listings.

Internetauftritt der Immobilienbörse auf www.ilzerland.info

Die Leistungen der Projektkoordinatorin und des Planers sind für den Immobilieneigentümer grundsätzlich kostenfrei. Die anteiligen Planungskosten werden in der Regel von der Kommune übernommen. Über die Einstufung eines Objekts als „Schlüsselobjekt“ (markante Lage im Ort, große Bedeutung für den Ort aufgrund der Größe/Lage/Potentiale etc.) oder „sonstiges Objekt“ befinden die betreffenden Kommunen gemeinsam mit den Fördergebern und den übrigen Mitgliedern der Lenkungsrunde.

Der Schwerpunkt des Handelns erstreckt sich auf die ausgewiesenen Kernbereiche der Kommunen. Das sind in der Regel die Hauptorte mit dem Zentrum und wenige weitere definierte Siedlungsschwerpunkte.

- Maßgeschneiderte Finanzierung für Vorhaben im Ortskern
- Einbindung öffentlicher und kommunaler Förderprogramme (KfW, LfA), Zinsverbilligung, Zilgungszuschüsse u.a.
- Innovative Finanzierungsmodelle (Beteiligungen, Genossenschaften, Fonds, Stiftungen u.a.)

Finanzierung

Leistungsversprechen der Banken



Vermarktung

- Bewertung und Marktpreisermittlung der Immobilien unter Berücksichtigung der Vermarktungschancen
- Aufbereitung der Objekte für den Vertrieb
- Gemeinsame Vermarktung (anhand einer Vermarktungsstrategie) der Objekte unter Federführung eines Institutes) im Wechsel

Zusammenarbeit mit regionalen Banken

Innenentwicklung und Leerstandsmanagement sind nicht nur städtebauliche Aufgabenstellungen, sondern berühren auch ganz erheblich wirtschaftliche Interessen. Durch den unter „2. Handlungsansatz Innenentwicklung“ geschilderten Ausgangspunkt drohen Immobilienwertminderungen, Umsatzeinbußen, Einkommensverluste bis hin zu Insolvenzen und damit auch Forderungsverluste für Banken. Es überrascht deshalb nicht, dass auch regionale Banken ihre Mitwirkung am Projekt zugesagt haben. Die Rolle der Banken umfasst dabei eine jeweils maßgeschneiderte Finanzierung unter Ausschöpfung aller Fördermöglichkeiten sowie eine professionelle Vermarktung der Leerstände über die Immobilienplattformen der einzelnen Banken.



Dietmar Attenbrunner

Vorstandsmitglied
Sparkasse Freyung-Grafenau

„Die Bedeutung der Innenentwicklung von Orten bzw. Ortskernen ist aus der Sicht einer regionalen Sparkasse immens. Würden doch durch zunehmende Leerstände eine Verödung und somit ein erheblicher Verlust an Standortattraktivität einhergehen. Die Zukunftsfähigkeit einer Region wird in erheblichem Maße in Mitleidenschaft gezogen. Wir haben großes Interesse daran, unsere Kommunen dabei zu unterstützen, sowohl die Wohn- und Lebensqualität, als auch die Funktionsfähigkeit unserer Wirtschaft zu fördern. Die gemeinsame Herangehensweise im Rahmen des Handlungsfeldes an Projekte zur Steigerung der Attraktivität von Ortskernen bzw. zur Vermarktung und Revitalisierung von Leerständen unterstützen wir deshalb mit allen unseren Möglichkeiten im Sparkassenverbund.“

6. Sanierung von Straßen und Plätzen

Grundlagen einer erfolgreichen Revitalisierung von Leerständen sind weiterhin die klassischen Instrumente der Dorf- und Stadtsanierung. Mit der Sanierung von Straßen und Plätzen, sowie der Schaffung von innerörtlichen Aufenthalts- und Naherholungsangeboten gehen die Kommunen in Vorleistung und schaffen ein städtebauliches Umfeld, das wieder attraktiv für weitere private Investitionen ist.

Perlesreut - Sanierung des Marktplatzes

Perlesreut verfügt über eine einzigartige Lage auf einem Höhenrücken des Bayerischen Waldes mit einem langgezogenen Straßenmarkt, gesäumt von historischen und teilweise denkmalgeschützten Gebäuden. Bis zur Sanierung wies der Platz keine besondere städtebauliche Qualität auf und bot insbesondere Fußgängern keine Aufenthaltsqualität. 2007 führte der Markt Perlesreut deshalb einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb durch. Ein hochwertiger Granitbelag verbindet nun optisch das historische Ensemble um den neu geschaffenen, modernen Marktbrunnen. Die Oberflächen sind auch für mobilitätseingeschränkte Personen gut nutzbar. Durch die Neugestaltung wurde der historische Markt nachhaltig gestärkt und aufgewertet.



Neugestalteter Marktplatz in Perlesreut © Markt Perlesreut

Hutthurm – Ortskernsanierung

Schaffung von Aufenthaltszonen für Fußgänger, Verbesserung der Verkehrssicherheit und Barrierefreiheit, sowie eine gestalterische Aufwertung - das waren auch die Ziele der bisherigen drei Abschnitte der Ortskernsanierung in Hutthurm. Ein neu geschaffener Kreisverkehr bildet nun den Auftakt zur Ortsmitte. Vor dem Rathaus wurden Parkplätze reduziert und durch Rückversetzen der Kirchenmauer ein neuer Platz geschaffen. Kirchenbesucher landen nun nicht mehr direkt auf der Fahrbahn, sondern betreten den Platz über eine großzügige Treppe, die am neu geschaffenen Marktbrunnen endet. Im weiteren Verlauf wurden die Anbindung der Schulstraße deutlich entschärft, neue Aufenthaltsbereiche im Umfeld der neu angelegten Bushaltestellen geschaffen und die Staatsstraße 2323 mit einer neuen Unterführung unterquert.



Alter Kirchenaufgang in Hutthurm



Neugestalteter Kirchenaufgang in Hutthurm



Neugestalteter Stadtpark in Grafenau



Mitte und unten: Innerstädtischer Platz auf Parkgarage in Grafenau © Y. Oshima, bauchplan

Grafenau – Stadtpark/Kirchenwiese

Ebenfalls als Ergebnis eines Wettbewerbs konnte in Grafenau 2016 am Tag der Städtebauförderung der neugestaltete Stadtpark auf der Kirchenwiese eingeweiht werden. Unmittelbar an die historische Altstadt angrenzend, bietet dieser Park attraktive Naherholungsflächen für die Bewohner der Altstadt und die Besucher Grafenaus. Der Stadtpark schafft – parallel zu den engen und steilen Gassen der Altstadt – eine barrierearme Verbindung von Bahnhof, ZOB und Versorgungszentrum zur Kirche und der oberen Stadt. Gerade für die dicht bebaute Innenstadt schafft er einen Ausgleich für fehlende private Freiflächen und soll somit ein wichtiges Hindernis für die Wiederbelebung von Wohnungsangeboten in der Altstadt aus dem Weg räumen.

Grafenau – Technologie Campus am Stadtberg

Um die Voraussetzungen für eine völlige Neustrukturierung des Stadtbergs in Grafenau zu schaffen, mussten neun Eigentümer unter einen Hut gebracht werden. Die Stadt hat damit die Voraussetzungen geschaffen, den von der Hochschule Deggendorf geplanten Technologie Campus mitten im Stadtzentrum anzusiedeln. Auf den rückwärtigen Flächen wurde auf dem Dach einer neuen öffentlichen Parkgarage ein attraktiver innerstädtischer Platz mit einem charakteristischen Mehrzweckpavillon geschaffen, der Treffpunkt für Bewohner, Studenten und Besucher werden soll. Auch auf den nördlich angrenzenden Flächen wurden die Bestandsgebäude bereits abgebrochen. Hier wird ein Neubau einer Außenstelle des Finanzamtes München entstehen. Beide Vorhaben bringen zahlreiche hochqualifizierte Arbeitsplätze und damit mehr Leben in die Altstadt. Damit einher geht ein bereits spürbarer Stimmungswandel von einer „Altstadt im Niedergang“ zu einer „Altstadt im Aufbruch“, der bereits private Investitionen in neue Läden oder Sanierung von Gebäuden ausgelöst hat.

7. Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung

Infoveranstaltungen

Ein zentrales Anliegen der Strategie zur Innenentwicklung ist die Mobilisierung privater Investitionen. Neben der Impulswirkung durch öffentliche Projekte und den allgemeinen Beratungsangeboten kommt dem direkten Kontakt mit Immobilienbesitzern, Bauherren oder potentiellen Investoren große Bedeutung zu. Dabei gilt es den Blick für die bestehenden Qualitäten der Gemeinden und der Region, für die Potentiale leerstehender, oft ortsbildprägender Gebäude zu öffnen sowie auf vielfältige Hilfestellungen hinzuweisen. Als besonders erfolgversprechend hat sich die Präsentation gelungener Realisierungsbeispiele erwiesen.

Das Spektrum der Veranstaltungen war vielfältig. So wurden in einer „Fördermesse“ Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten von Vertretern von Behörden, aber auch der regionalen Banken, präsentiert. Bei einer anderen Vorstellung wurden sanierte Gebäude durch Bauherren präsentiert und praktische Hinweise zu barrierefreiem Bauen gegeben oder die durchaus beachtlichen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Region beleuchtet.

Ein besonderes Highlight waren die mit zahlreichen Kooperationspartnern (proHolz Bayern, C.A.R.M.E.N.e.V., Technische Hochschule Deggendorf, Treffpunkt Architektur Niederbayern-Oberpfalz - TANO, ALE, Städtebauförderung, Landkreis Freyung-Grafenau, Netzwerk Holz und Forst) in Grafenau durchgeführten „Aktionstage Holz“. In einem „Schauholzcontainer“ und einem beispielhaft sanierten historischen Gebäude wurde in Vorträgen und Ausstellungen vieles zum Bauen mit Holz präsentiert, einem traditionell besonders prägenden Baustoff in der Region.



Anlieferung Schauholzcontainer in Grafenau © G. Bergmann



Infoband für interessierte Bürger in Ringelai © G. Bergmann



Ausstellungseröffnung in der Bauhütte in Perlesreut © G. Bergmann



Innenansicht Schauholzcontainer in Grafenau © G. Bergmann



Leerstandsbanner am Daminger Haus in Grafenau © G. Bergmann

Wieder ein Leerstand weniger

Umbau: BayernLaBo zieht in das ehemalige Schlecker-Haus

Von Andreas Nigl

Grafenau. „In mich wird investiert“, steht in großen weißen Lettern auf blauem Grund zu lesen. „Mich“, das ist das Haus, in dem bis vor einigen Jahren der Drogeriemarkt Schlecker untergebracht war. Im Zuge der Behördenverlagerung von Ballungszentren auf flache Land wird dort momentan eine Niederlassung der BayernLaBo (Landesbodenanstalt) untergebracht. Bürgermeister Max Niedermeier freut sich, dass „wieder ein Leerstand weniger am Stadtplatz“ existiert.

Die BayernLaBo – Organ staatlicher Wohnungsbaupolitik und Finanzpartner der bayerischen Kommunen und Zweckverbände – ist für die Förderung von Wohnraum im Freistaat Bayern zuständig. Sie fördert Eigenwohnraum und Mietwohnraum sowie Heimplätze in ganz Bayern. Im Rahmen ihres Staats- und Kommunalkreditgeschäfts unterstützt die BayernLaBo bayerische Gebietskörperschaften und öffentlich-rechtliche Zweckverbände bei der Finanzierung von Bauvorhaben. Im Mai werden auch am Oberen Stadtberg die Bagger wieder tätig. Mehrere Häuser werden dort abgerissen – um Platz für einen Neubau einer Außenstelle des Grafenauer Finanzamtes zu schaffen. Vier Häuser werden dafür eingeebnet, die Gesamtfläche beträgt zirka 1600 Quadratmeter. Rund 45 Arbeitsplätze sollen hier entstehen.

Ein kleiner Meilenstein wird am Samstag Vormittag in einem Hörsaal des ebenfalls am Stadtberg beheimateten Tech-Campus über die Bühne gehen – erstmals wird per Direkt-Videoübertragung eine Vorlesung von der TH Deggendorf an den Grafenauer Stadtberg gesendet. Studieren in Grafenau – jetzt wird es also Realität.



Wieder ein Leerstand weniger – hier kommt die BayernLaBo rein. Foto: Haydn

Passauer Neue Presse vom 17.03.2016

Leerstandsbanner

Mit minimalem Einsatz hohe öffentliche Wirkung erzielen - das ist das Ergebnis des sogenannten Leerstandsbanner. Große Banner mit der Aufschrift „In mich wird investiert!“ werden an der Fassade oder am Gerüst von Objekten angebracht, welche im Zuge der Innenentwicklung saniert werden. Dies macht auf positive Entwicklungen im Ort aufmerksam und zollt dem Engagement des Objekt-Eigentümers Anerkennung. Außerdem sorgen die Banner sowohl bei den Bürgern als auch in den Medien für große Aufmerksamkeit.

Bewusstseinsbildung durch Öffentlichkeitsarbeit

Durch kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit mit den lokalen Zeitungen rücken all die Aktivitäten im Ilzer Land in den Mittelpunkt des öffentlichen Interesses und tragen zu einer positiven Bewusstseinsbildung der Bevölkerung bei. Die vielfältigen Projekte der Innenentwicklung und der interkommunalen Zusammenarbeit der Gemeinden finden dadurch auch überregional große Aufmerksamkeit und Beachtung.

Der Beitrag der Architektur zur Innenentwicklung

Themennachmittag zur Notwendigkeit von Baukultur auf dem Land

Die „Bauhütte“ in Perlesreut – ein Denkmal für die Zukunft der Region „Ilzer Land“

Barrierefreiheit als Chance zur Umnutzung von Leerstand

Bücherei bis Bürgerinfo: Die Bauhütte lebt

Gestaltungspreis der ILE Ilzer Land
Überreichung an die Preisträger in der Bauhütte in Perlesreut

Gute Laune bei der Übergabe: LBD Rolf-Peter Klar von der Regierung von Niederbayern (v.l.), Preisträger Helmut Kleininger und Perlesreuter Bürgermeister Manfred Eibl, erläutern die Bedeutung der Bauhütte für die Region.

Info-Abend „Barrierefreies Bauen“ in der Bauhütte
Architekt Markus Dornhauer informiert über barrierefreies Bauen im privaten Bereich und im öffentlichen Raum.

Bücherei bis Bürgerinfo: Die Bauhütte lebt
Auch dank der ILE Ilzer Land laufen seit rund einem Vierteljahr verschiedene Projekte im ehemaligen Welt-Haus.

Barrierefreiheit als Chance zur Umnutzung von Leerstand
Info-Abend „Barrierefreies Bauen“ in der Bauhütte

Der Beitrag der Architektur zur Innenentwicklung
Themennachmittag zur Notwendigkeit von Baukultur auf dem Land

Die „Bauhütte“ in Perlesreut – ein Denkmal für die Zukunft der Region „Ilzer Land“

Barrierefreiheit als Chance zur Umnutzung von Leerstand
Info-Abend „Barrierefreies Bauen“ in der Bauhütte

Bücherei bis Bürgerinfo: Die Bauhütte lebt
Auch dank der ILE Ilzer Land laufen seit rund einem Vierteljahr verschiedene Projekte im ehemaligen Welt-Haus.

Gestaltungspreis der ILE Ilzer Land
Überreichung an die Preisträger in der Bauhütte in Perlesreut

Gute Laune bei der Übergabe: LBD Rolf-Peter Klar von der Regierung von Niederbayern (v.l.), Preisträger Helmut Kleininger und Perlesreuter Bürgermeister Manfred Eibl, erläutern die Bedeutung der Bauhütte für die Region.

Info-Abend „Barrierefreies Bauen“ in der Bauhütte
Architekt Markus Dornhauer informiert über barrierefreies Bauen im privaten Bereich und im öffentlichen Raum.



Modehaus Blach in Grafenau vor der Sanierung © Büro APA



Modernisiertes Modehaus Blach, Gestaltungspreis 2015
© Büro APA

Gestaltungspreis für Bauherren

Seit 2012 wird im zweijährigen Rhythmus der Gestaltungspreis der Ilzer Land Gemeinden ausgelobt. Mit der Auszeichnung sollen der Mut und das Engagement insbesondere privater Bauherren gewürdigt werden, bei Neubauten oder der Gebäudesanierung mit guter Architektur und guter Gestaltung ihren Beitrag zur Aufwertung der Stadt- und Ortsbilder zu leisten. Die Auswahl der Preisträger trifft eine Jury, welche aus freiberuflichen Architekten und Vertretern der Regierung von Niederbayern und dem Amt für Ländliche Entwicklung zusammengesetzt ist.



Preisverleihung Gestaltungspreis 2012 © G. Bergmann



Andreas Schmöller
Architekturforum Passau

Es ist oft schwer, Menschen den Wert eines alten Hauses nahezubringen. Gesehen werden oft nur die Dinge, die nicht in Ordnung sind. Umso erstaunlicher sind die Reaktionen nach einer gelungenen Sanierung, plötzlich geht man mit einem anderen Blickwinkel heran und die neue Lebendigkeit, die die Häuser ausstrahlen, wirkt häufig ansteckend.

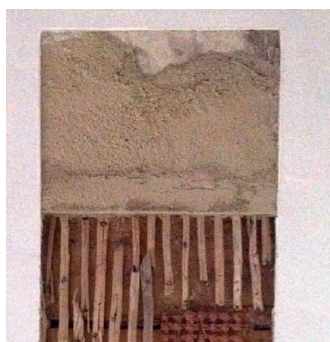
Die Bauhütte in Perlesreut ist zu so einem Ort geworden. Die geänderte Nutzung mitten im Markt bringt nicht nur neues Leben ins Haus zurück, sondern auch in den Ort und die Region darüber hinaus. Architektur und Ort üben eine starke Anziehungskraft aus, wenn sie gut zusammenstimmen.

Baukultur

Die In-Wert-Setzung leerstehender, oft historischer Gebäude und die stilsichere Weiterentwicklung der Orte mit Neubauten setzt ein Wissen um die traditionellen Werte der regionalen Baukultur voraus. Der Begriff der Baukultur ist dabei weit gefasst. Er bezieht auch die Fertigkeiten des regionalen Handwerks mit ein und trägt damit - konsequent umgesetzt - auch zur Wertschöpfung in einer Region und identitätsstiftend auch zur touristischen Vermarktung bei. Das Ilzer Land hat sich erfolgreich für das Forschungsprojekt „Baukultur konkret“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung beworben. Nach der von einem Projektteam von „Landluft“ begleiteten Auftaktphase, in der vor allem die vielfältigen Aspekte des Begriffs „Baukultur“ erarbeitet wurden, wird seitdem in workshops vor Ort an konkreten Projekten zur baukulturellen Aktivierung der Region gearbeitet. Als Zentrum der Baukultur hat sich die „Bauhütte“ etabliert, die selbst auch didaktisch Anschauungsunterricht traditioneller Handwerkstechniken bietet.



Auftaktworkshop „Baukultur konkret“



Detail Putzträger, Bauhütte



Detail Bodenaufbau, Bauhütte



Putzträger auf Decken und Balken, Bibliothek Bauhütte



Bodenaufbau im Glasausschnitt, Ausstellungsraum Bauhütte

8. Kommunale Förderprogramme



Walter Keilbart
IHK Niederbayern

Die Vitalisierung der Ortskerne ist eine der zentralen Aufgabenstellungen der Zukunft. Der Handel nimmt hier eine besondere Stellung ein. So ist neben seiner Rolle als Nahversorger für eine immer älter werdende Bevölkerung seine Sogwirkung für die Menschen im Umland nicht zu unterschätzen. Einkaufstouren werden häufig mit Arztterminen und Bankbesuchen verbunden oder es werden soziale Kontakte in dem Lieblingscafé gepflegt. Das Geschäftsflächenprogramm der Städtebauförderung trägt genau diesen Aspekten Rechnung. Die Förderung unterstützt die Wiedernutzung von drohenden Leerständen durch Einrichtungen des Handels, der Dienstleistung oder der Gastronomie.

Das Handlungsfeld Innenentwicklung setzt einen besonderen Schwerpunkt auf die Aktivierung der Eigentümer leerstehender Immobilien oder von Leerstand bedrohter Objekte. Die Kommunen setzen dazu nicht nur auf die zuvor genannte fachlich kompetente Beratung, sondern sie bieten auch entsprechende Förderanreize. Nahezu alle Städtebauförderungskommunen in der Allianz setzen dabei auf das bewährte Instrument eines Fassadenprogramms. Maßgeblich im Ilzer Land mitgestaltet und ebenfalls sehr positiv aufgenommen wurde auch das neue Förderinstrument „Leerstands- bzw. Geschäftsflächenprogramm“. In der Dorferneuerung gibt es als Pendant dazu die Möglichkeit der Privatförderung, eigens auch für Gemeinden in ILE-Gebieten.

Geschäftsflächenprogramm - Neues Förderprogramm zur Sanierung von Geschäftsflächen

Die Möglichkeit einer Unterstützung kommunaler Förderprogramme über die Städtebauförderung wurde mit der Einführung des Leerstands- oder Geschäftsflächenprogramms - einer Initiative aus dem Ilzer Land - deutlich erweitert. Damit besteht nun die Möglichkeit, Leerständen oder drohenden Leerständen durch Investitionen in den Erdgeschosszonen der Gebäude entgegenzuwirken und damit gezielt den Einzelhandel, die Gastronomie, das Handwerk und den Dienstleistungsbereich in den Ortskernen zu stärken. In Verbindung mit einem Fassadenprogramm kann damit der Förderanteil spürbar angehoben werden.



Kassenbereich vor Sanierung, Optik Lang in Schönberg



Kassenbereich nach Sanierung mittels Geschäftsflächenprogramm



Dachgeschoss nach Sanierung, ehem. Daminger Haus Grafenau



Fassade vor Sanierung, ehem. Daminger Haus Grafenau



Fassade nach Sanierung mittels Fassadenprogramm

Fassadenprogramm - Förderung privater Baumaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung

Das Fassadenprogramm hat sich als ein unkompliziertes und sehr effektives Förderinstrument bei der Sanierung privater Projekte in der Städtebauförderung bewährt. Gefördert werden Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und denkmalpflegerischer Aspekte. Dazu gehören unter anderem: Erhalt, Neugestaltung von Fenstern und Türen, Hoftoren und Hofräume, Einfriedungen und Treppen. Der Zweck der Förderung ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung eines eigenständigen Charakters des Ortskerns. Die Fassaden-sanierung kann zudem als Anstoß dienen, weitere Sanierungsmaßnahmen, beispielsweise im Gebäudeinneren, in Angriff zu nehmen. Auch in vielen Städten und Gemeinden im Ilzer Land, unter anderem in Perlesreut und Grafenau, wurde solch ein Fassadenprogramm aufgestellt und von privaten Eigentümern rege in Anspruch genommen. Eine besonders gelungene Maßnahme ist das ehemalige Daminger Haus in Grafenau, da hiermit ein Anstoß für andere Gebäudebesitzer gesetzt wurde, in Gebäude im Innenstadtbereich zu investieren. Es wurde 2013 mit Unterstützung des Fassadenprogrammes saniert. Im Gefüge des Stadtplatzes markiert es die wichtige Wegeverbindung zum neu gestalteten Bahnhofsbereich und dem Stadtpark-West.



Alfred Michetschläger

Inhaber
Sport Michetschläger e. K.

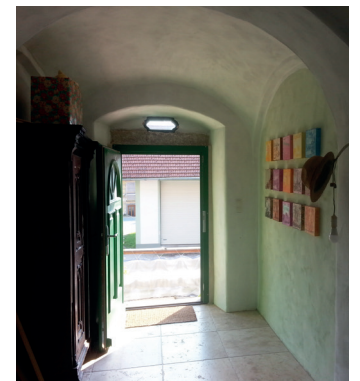
1990 wurde ich bei einem Besuch in den USA das erste Mal mit verödeten Innenstädten konfrontiert. Das hat mich dermaßen entsetzt, dass ich den Entschluss fasste, alles mir Mögliche zu tun, um dies bei uns zu verhindern. Aus diesem Grund habe ich mich bewusst für den Neubau und die Renovierung meiner beiden Einzelhandelsgeschäfte im Ortskern entschieden. Dass die höheren Baukosten zum Teil durch das Fassadenprogramm der Marktgemeinde Perlesreut reduziert werden konnten, erleichterte die Entscheidung zusätzlich.

Dorferneuerung

Das Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern unterstützt die Kommunen sowohl in ihrer Zusammenarbeit in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE), wie auch gezielt durch Dorferneuerung. Dabei sind in den letzten fünf Jahren in beiden Bereichen 3,2 Millionen Euro Fördermittel in die ILE Ilzer Land geflossen, bei einer Gesamtinvestition von 5,5 Millionen Euro. Auch wenn die Kommunen der Motor in der Innenentwicklung sind, haben auch die Hausbesitzer große Einflussmöglichkeiten darauf, wie sich ein Dorf entwickelt. Gerade die Investitionen privater Bauherren in leerstehende Bausubstanz, markante alte Gebäude und in die Modernisierung nicht mehr zeitgemäßer Häuser verhindern, dass die Ortskerne aussterben. Denn: Innenentwicklung geht alle an. In den Kommunen der ILE Ilzer Land wurden vom Amt für Ländliche Entwicklung bisher 330.000 Euro Fördermittel an private Bauherren weitergegeben. Diese planen Gesamtinvestitionen von 4,6 Millionen Euro.

In Atzldorf, einem Ortsteil von Fürsteneck, sanierte eine junge Familie einen alten Bauernhof aus dem Jahr 1820. Hier konnte eine Neuversiegelung an anderer Stelle durch einen Neubau vermieden und ein wertvoller Beitrag für den Erhalt des Ortsgrundrisses und somit den Erhalt von dörflicher Lebenskultur durch die Identifikation mit dem Bauerbe geleistet werden. Die vierköpfige Familie zog vom Großraum Regensburg aufs Land. Durch die Versorgung mit einem leistungsfähigen Internetanschluss kann der Bauherr über die Telearbeit seiner Arbeit weiterhin nachgehen ohne große Pendlerstrecken bewältigen zu müssen.

In Eppenschlag veränderten sich in der Dorferneuerung nicht nur die Straßenräume. Das Wohnhaus mit Laden eines ehemaligen Handwerksbetriebes (Schmiede), das vor vielen Jahren aufgegeben wurde, wurde im Rahmen der Privatförderung in der Dorferneuerung durch einen Neubau mit Wohn- und Geschäftshaus ersetzt. Im Neubau befinden sich im Erdgeschoss ein Laden, sowie Wohnräume im Obergeschoss. In einem weiteren Schritt wurden die Vorflächen im Rahmen der Dorferneuerung gestaltet.



Wohnhaus in Atzldorf, oben: Fassade, unten: Durchgang, links: vorher, rechts: nachher © ALE Niederbayern



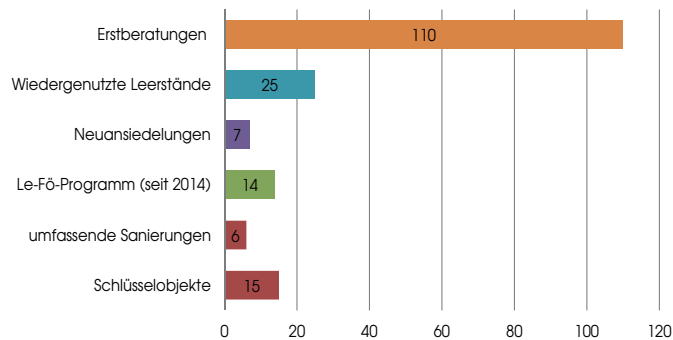
Wohnhaus mit Laden in Eppenschlag, links: vorher, rechts: nachher © ALE Niederbayern



Anger nach Sanierung in Eppenschlag © ALE Niederbayern

Die bisherigen Fördermaßnahmen haben einen großen Anteil zu einer positiven Innenentwicklung im Ilzer Land beigetragen. Neben den Maßnahmen wie Beratung und Leerstandsmanagement, Konzepterstellung und Planung, Neuordnung und Abbrüche sowie kommunalen Förderprogrammen, stehen dabei vor allem die investiven Baumaßnahmen im Vordergrund. Auch in den nächsten Jahren sind eine Vielzahl an weiteren Projekten in Planung, die mit vollem Eifer in den Gemeinden vorangetrieben werden.

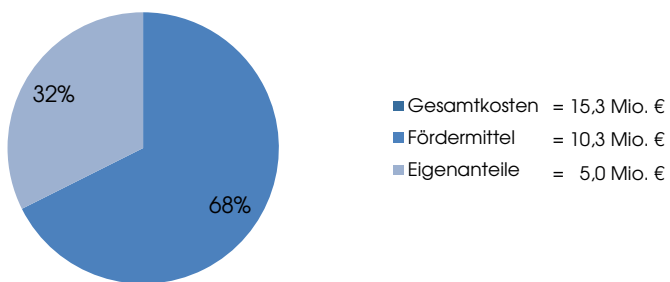
Maßnahmen im Leerstandsmanagement



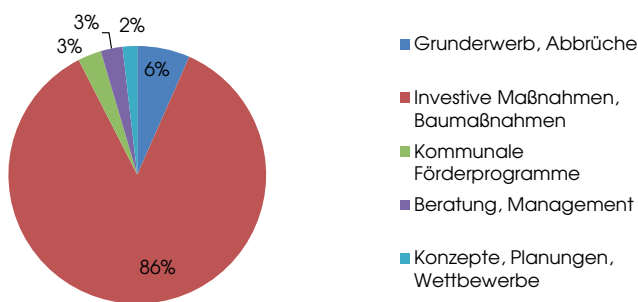
Kostenverteilung nach Art der Maßnahmen

	Eigenanteile	Fördermittel	Gesamtkosten
■ Grunderwerb, Abbrüche	246.100 €	761.200 €	1.007.300 €
■ Investive Maßnahmen, Baumaßnahmen	4.236.300 €	8.864.700 €	13.101.000 €
■ Kommunale Förderprogramme	180.800 €	271.200 €	452.000 €
■ Beratung, Management	167.200 €	250.800 €	418.000 €
■ Konzepte, Planungen, Wettbewerbe	111.600 €	167.400 €	279.000 €

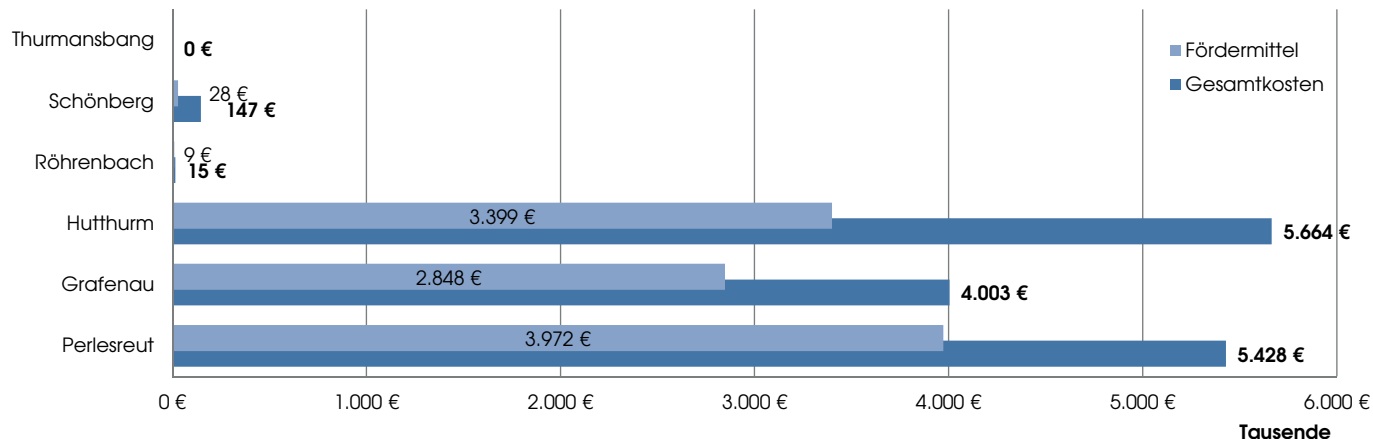
Verteilung Fördermittel in Prozent



Verteilung nach Art der Maßnahmen in Prozent



Bisherige Gesamtkosten und Fördermittel der Maßnahmen in den Gemeinden im Städtebauförderprogramm



10. Preise und Anerkennungen

Die beispielhafte interkommunale Zusammenarbeit und die Innenentwicklung im Ilzer Land wurde bereits durch einige Preise ausgezeichnet und war auch bei Wettbewerben erfolgreich:

- 2012 Staatspreis
- 2014 Anerkennung Otto-Borst-Preis des Forum Stadt e.V., Einzelgebäude mit Stadtbezug
- 2015/2016 Wettbewerbsteilnahme und Auswahl, Forschungsprojekt „Baukultur konkret“ des BBSR (Bundesinstitut f. Bau-, Stadt- u. Raumforschung)
- Modellvorhaben für das ExWoSt (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) des BBSR, Forschungsfelder: „Kooperation im Quartier (KiQ)“ und „Baukultur konkret“

Durch diese Auszeichnungen und Anerkennungen erhält das Ilzer Land überregionale Aufmerksamkeit und Interesse.



Otto-Borst-Preis 2014 des Forum Stadt e.V.

11. Ergebnisse

Bisher konnten einige Zielsetzungen erreicht und rund 110 Eigentümer von Immobilien in den Ilzer Land Gemeinden beraten werden, eine Vielzahl davon mehrfach und mit konkreten Hilfestellungen. So nahmen seit der Einführung 2014 beispielsweise 15 Objektinhaber das Förderprogramm für leerstehende oder von Leerstand bedrohte Geschäftsflächen in Anspruch, es gab sieben Neuansiedlungen in Ilzer Land Gemeinden und 25 leerstehende Objekte fanden neue Mieter/Pächter oder Eigentümer. Besonders zu erwähnen sind dabei folgende gelungene Vorzeige-Projekte:

- Sanierung und Wiedereröffnung der Bauhütte in Perlesreut
- Mehrjährige Zwischennutzung des alten Schulhauses in Neudorf durch den Technologie Campus Grafenau; anschließender Abriss von mehreren leerstehenden Häusern am „Stadtberg“ in Grafenau mit Neubau und Festansiedelung des Technologie Campus im Stadtkern; dadurch wurden ca. 20 neue hochqualifizierte Arbeitsplätze geschaffen
- Auswahl des Standortes Grafenau für den Neubau des Finanzamtes mit ebenfalls Abriss mehrerer Leerstandsobjekte am „Stadtberg“ bzw. Stadtkern
- Sanierung eines 4-Seit-Hofes in Atzldorf (Fürsteneck) mit Neuansiedelung der „Hofnachfolger“
- Sanierung und Umbau einer ehemaligen Bäckerei mit Neukonzeption für Nahversorgung mit Laden und Bistro, Wohnen und Nahwärme für umliegende Nachbarobjekte in Ebersdorf (Saldenburg)



Verleihung des Staatspreises 2012

Zweifellos begünstigt durch die gute konjunkturelle Entwicklung der letzten Jahre konnte in den Städten und Gemeinden des Ilzer Landes mit der gemeinsamen Strategie zur Innenentwicklung in nahezu allen Ortszentren eine spürbare Belebung und Aufwertung, sowie eine Reaktivierung zahlreicher Leerstände erreicht werden.

Wesentliche Nutzungsbereiche der Ortszentren – Wohnen, Gastronomie, Daseinsvorsorge oder Handel – befinden sich jedoch weiter in raschem Wandel. Lebensmodelle und Familienstrukturen werden immer vielfältiger. So birgt die Nachfrage nach differenzierten Wohnungsangeboten und der gleichzeitige Rückgang der Fokussierung auf das klassische Einfamilienhaus als allein selig machender Wohnform Chancen für gemischte Wohnstrukturen in den größeren Gebäudevolumen der Ortskerne. Nach den Erfahrungen der letzten Jahrzehnte mit monostrukturierten Einfamilienhausgebieten sollte nun eine zentrumsnahe Mischung von Wohnmodellen für verschiedene Altersgruppen in unterschiedlichen Größen angestrebt werden. Ein entsprechendes Modell wird derzeit in Perlesreut mit Unterstützung des Landes im Rahmen eines Planungsworkshops erarbeitet.

Damit wichtige Einrichtungen der Daseinsvorsorge in den Ortsmitteln erhalten bleiben, müssen die Kommunen als Vorbilder agieren. So entsteht in Ringelai ein Neubau für ein Gesundheitszentrum im Ortskern durch die Gemeinde. Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch, die Tradition des Bauens in der Region wieder mehr ins Bewusstsein zu rücken, d.h. bei Planung und Ausführung darauf zu achten, dass Neubauten ins Ortsbild passen. Baukultur ist das Schwerpunktthema der nahen Zukunft, wenn es um die Orts- und Innenentwicklung in den Ilzer Land Gemeinden geht.

Zunehmende Digitalisierung und die weitere Intensivierung des Dienstleistungssektors verändern die Arbeitswelt. Konzentration in immer größeren Einheiten, Filialisierung und Onlinegeschäfte sind die großen Herausforderungen im Handel. Diese Entwicklungen bergen einerseits die Gefahr eines weiteren Bedeutungsverlustes der klassischen Ortszentren gerade in peripheren ländlichen Räumen, andererseits

aber auch die Chance, Nutzungen wieder zurückzuholen oder neu anzusiedeln. Diese Entwicklungen ermöglichen es, hochqualifizierte und familienfreundliche Arbeitsplätze in der Region zu schaffen. Sie können somit dazu beitragen, die problematische Abwanderung vor allem junger und gut ausgebildeter Arbeitskräfte in die Ballungszentren abzuschwächen.

Vor allem der Handel steht vor anhaltend hohen Herausforderungen. Für die in den kleineren Städten und Gemeinden immer noch prägenden inhabergeführten Läden wird es immer schwieriger, sich gegen die Filialisten und den Onlinehandel zu behaupten. Gerade in der Region gibt es jedoch überzeugende Beispiele z.B. in Waldkirchen, Freyung, Perlesreut, Grafenau oder Schönberg, die belegen, dass Kunden bereit sind, für Qualität und hervorragenden Service auch zu bezahlen. An diesen Standorten verbinden alteingesessene Betriebe sehr erfolgreich ihre Angebote des klassischen Handels mit den Vorteilen des Onlinehandels. Jüngstes Beispiel dafür findet sich im ehemaligen Schlecker-Markt in Perlesreut. Geboren aus der ursprünglichen Idee von „Mikroläden“ wird eine Einzelhändlerin zu dem eigenen Warenangebot aus dem Drogeriebereich Konzessionsware auch anderer kleinerer Betriebe oder Händler anbieten. Das Angebot wird dadurch erweitert und Kosten geteilt.

Der Erfolg liegt eben manchmal auch darin, dass nicht nur Gemeinden – wie im Ilzer Land beispielhaft gelungen – sondern auch private Grundeigentümer oder Investoren bereit sind, über die eigene (Parzellen-) Grenze hinweg mit Nachbarn oder Gleichgesinnten zu kooperieren oder dass Gemeinden es in die Hand nehmen, Entwicklungen anzustoßen und als Vorbilder zu agieren. In Grafenau war das die Voraussetzung für die umfassende Revitalisierung des Stadtbergs. Der Wert von planerischen Initiativen der Kommune wird dort im Augenblick auch im Rahmen des Modellvorhabens der Städtebauförderung „Ort schafft Mitte“ weiter erprobt. In Perlesreut fand sich ein Investor, der im rückwärtigen Teil der Bauhütte sechs senioren gerechte Wohnungen baute und in Ebersdorf kaufte eine Familie das Nachbargrundstück, weil es dem zunehmenden Verfall nicht mehr länger mit anschauen wollte.

HERAUSGEBER

Regierung von Niederbayern,
Sachgebiet 34, Städtebau und Bauordnung

KONTAKTADRESSE

Regierung von Niederbayern
Regierungsplatz 540
84028 Landshut

KONZEPT UND BEARBEITUNG

Regierung von Niederbayern
Rolf-Peter Klar
Michaela Hurle
Magdalena Senger

BILDNACHWEIS

Soweit nicht anders gekennzeichnet sind
die Abbildungen Material der Regierung
von Niederbayern.

DRUCKABWICKLUNG

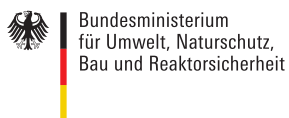
Donau-Wald-Presse-GmbH, Passau

DRUCK

Passavia Druckservice GmbH & Co. KG,
Passau

STAND

Mai 2017



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Interkommunale
Allianz
Ilzer Land e.V.



Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des
Innern, für Bau und Verkehr



Bayern.
Die Zukunft.