

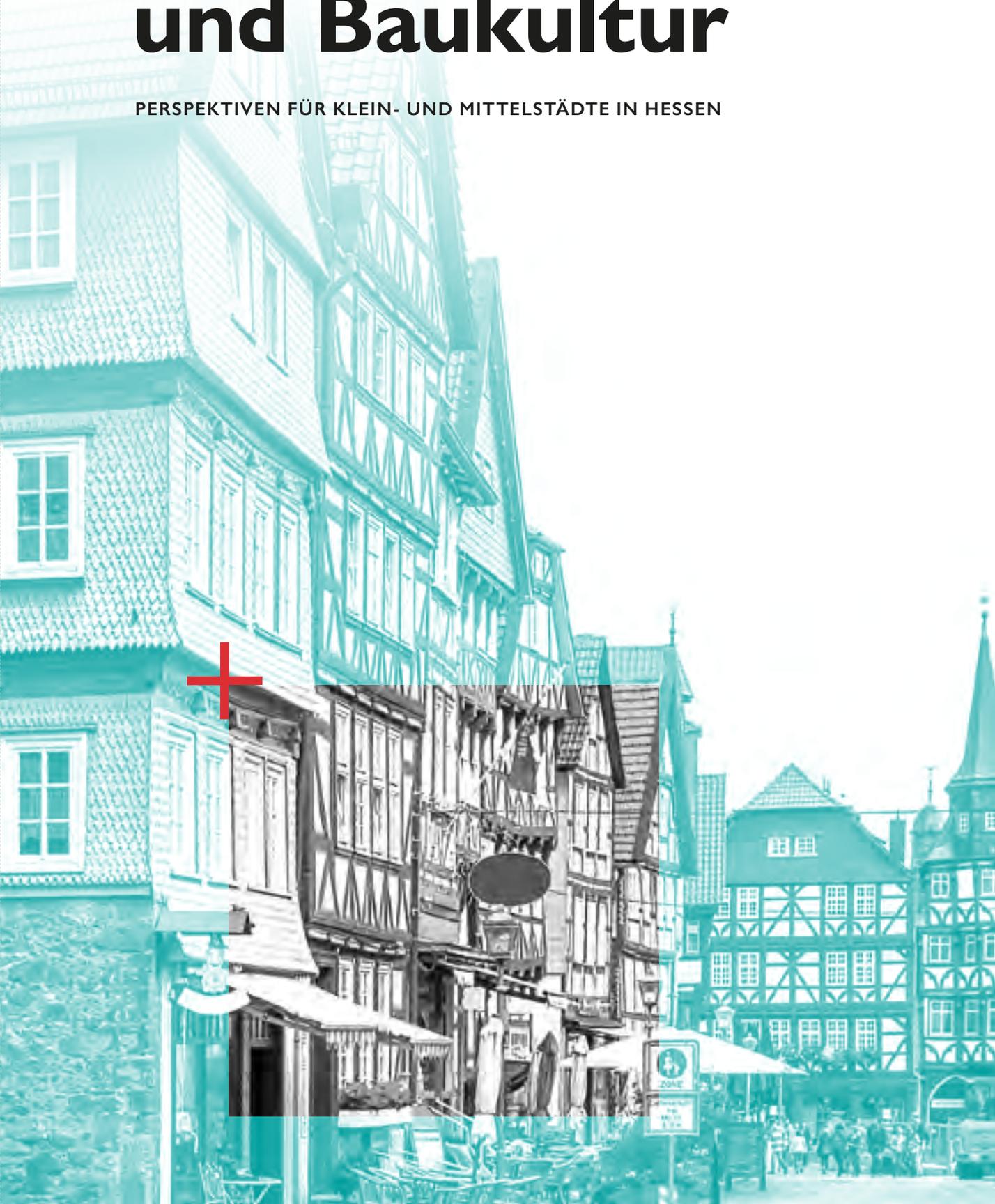
+ Baukultur in Hessen

HESSEN



# Innenstadt und Baukultur

PERSPEKTIVEN FÜR KLEIN- UND MITTELSTÄDTE IN HESSEN



# Inhaltsverzeichnis

- 3 Vorwort
- 4 Einführung
- 7 Innenstadtversprechen erneuern – Interview mit Sven Lohmeyer und Tristan Lannuzel
- 12 Ideen für Klein- und Mittelstädte aus dem Landesförderprogramm Zukunft Innenstadt
- 14 Denkmalpflege und Baukultur in historischen Stadtkernen – Dr. Tobias Wolf
- 17 Programm Tag der Baukultur 2021
- 18 Perspektiven für Innenstädte in kleinen Städten – Gesprächsrunde mit  
Barbara Ettinger-Brinckmann, Hartmut Spogat, Jens Deutschendorf
- 22 Baukultur instant – Professorin Dr.-Ing. Agnes Förster
- 26 Ein kurzer Rundgang durch Fritzlar
- 29 Plädoyer: Baukultur für Klein- und Mittelstädte – Susanne Wartzeck
- 33 Graphic recording
- 34 Neue Ansätze und bewährte Instrumente aus Hessen
  - Dauerlauf für Baukultur – Hartmut Spogat
  - Pioniere für die Innenstadt – Jonathan Linker
- 39 Realitätscheck: Ökonomische Tragfähigkeit bei sanierungsbedürftigen historischen  
Gebäuden in zentralen Lagen – Willi Sutter
- 44 Großer Frankfurter Bogen Zukunftspreis
- 46 Landesinitiative + Dank
- 47 Impressum und Bildnachweis



## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN, LIEBE LESERINNEN UND LESER,

beim Thema Baukultur geht es nicht allein um die Ästhetik von Gebäuden. Sondern um eine integrierte Sicht auf unsere gebaute Umwelt mit ihren Frei- und Grünflächen und Infrastrukturbauten. Und es geht auch um die Prozesse und Diskurse, die wir brauchen, um die Lebensqualität unserer Städte und Gemeinden im Sinne der Bürgerinnen und Bürgern zu erhalten, zu pflegen und da wo es nötig ist auch zu verbessern.

Wohin sollen sich Stadt und Land nach Corona entwickeln? Wie möchten wir hier wie dort zusammenleben? Wie soll unser Alltag aussehen, und was benötigen wir dafür? Welche neuen Ideen führen zu den nötigen Veränderungen, und wie können sie umgesetzt werden? Das sind einige der Fragen, die sich dabei stellen.

Besonderen Herausforderungen begegnen wir in den identitätsstiftenden Innenstädten, deren Vitalität wir bewahren wollen. Im „Bündnis für die Innenstadt“ sind wir uns einig, dass eine Fokussierung auf den Handel in Zukunft nicht mehr tragfähig sein wird. Welche Nutzungen – von Kultur über Bildung bis zum Wohnen – werden unsere Innenstädte als Orte der Begegnung und Gemeinschaftserfahrung zusätzlich erhalten? Werden es beispielsweise Bibliotheken sein, die

sich zu ansprechend gestalteten öffentlichen Hotspots für Wissen und Kommunikation entwickelt haben?

Wichtig ist, dass möglichst viele Menschen alles Lebenswichtige auf kurzem Weg erreichen können. Im Fachdiskurs wird dies als „15-Minuten-Stadt“ bezeichnet, die Schulen, Nahversorgung, Gastronomie, Arbeit, Gesundheitseinrichtungen und Sportangebote im überschaubaren Radius versammelt. Wir unterstützen diese Vorhaben v. a. mit den Mitteln der Städtebauförderung und nun verstärkt auch mit dem Programm „Zukunft Innenstadt“. Dieses wird flankiert von einem Vernetzungs- und Veranstaltungsangebot, zu dem ich Sie herzlich einladen möchte.

Mit ihrem reichen architektonischen Erbe haben Hessens Städte und Gemeinden alle Voraussetzungen, um lebendige, schöne und lebenswerte Orte des Zusammenlebens zu bleiben. Davon sind auch unsere Partner in der Landesinitiative **+**Baukultur in Hessen zutiefst überzeugt.

### **Jens Deutschendorf**

Staatssekretär im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen



Die Landesinitiative +Baukultur war am 16. Juli 2021 mit dem „Tag der Baukultur“ zu Gast im Hochzeitshaus in Fritzlar, einem beeindruckenden Gebäude aus dem 16. Jhd. mit wechselvoller Geschichte.

4

Die Landesinitiative +Baukultur in Hessen widmete sich 2021 den kleineren Städten und Gemeinden in Hessen und ihren Innenstädten. Nicht erst seit der Corona-Pandemie leiden diese unter Funktionsverlusten. Die Abwanderung des Handels an die Stadtränder wurde über Jahrzehnte hingenommen, auch weil man ausschließlich auf die Auto-Mobilität setzte. Andere Frequenzbringer, wie Banken oder die Verwaltung setzen inzwischen vermehrt auf digitalen Service. Das ist zwar für die Nutzerinnen und Nutzer bequem, aber der Gang in die Innenstadt findet dadurch heute immer weniger statt.

Es wird deutlich, dass die Innenstädte kein kurzfristiges Thema sind. Die Programme der Städtebauförderung von Bund und Ländern beschäftigen sich schon seit vielen Jahren mit Maßnahmen, diese Trends aufzufangen. Warum? Die Innenstädte sind das Epizentrum des Geschehens in den Kommunen. Schon seit Jahrhunderten sind es meist Handel, Handwerk, Mobilität, die diese Zentren prägen und mit denen sich die Menschen vor Ort identifizieren. Hier befinden sich die bedeutenden Bauwerke wie Rathäuser oder Kirchen und die zentralen Aufenthaltsorte, meist die Marktplätze.

Die Bezüge zur Baukultur liegen auf der Hand. Die Pflege des Stadtbildes und seiner dominanten Bauwerke ist zum Glück weit verbreitet.

Baukultur ist jedoch mehr als herausgeputzte Fassaden. Es geht um das Fortschreiben von Strukturen, Kulturen und guten Praktiken. Ziel ist das Wohlbefinden, die Lebensqualität und das alltägliche gute Zusammenleben der Bürgerinnen und Bürger. Eine persönliche Verbindung der Menschen zum jeweiligen Ort ist wichtig, da andernfalls weder Zeit, Energie noch Geld investiert würde. Im Plädoyer für Baukultur der BAK Präsidentin Susanne Wartzeck (S. 29) lässt sich hierzu mehr erfahren.

#### DENKMUSTER AUFBRECHEN

Kleinere Städte und Gemeinden sind gegenüber den Cities großer Städte durchaus im Vorteil. Häufig wird in ihren Kernen ohnehin noch gewohnt, so dass sie nach Ladenschluss nicht ausgestorben wirken. Es gibt seltener völlig ungastliche Orte. Die Abstimmungswege und -zeiten sind meist kürzer.

Die Veranstaltungsreihe „Tag der Baukultur“ verfolgt das Ziel, einen öffentlichen Diskurs über die Qualität unserer gebauten Umwelt zu führen und die jeweilige Gastgeber-Kommune dabei zu unterstützen, Baukultur vor Ort zu fördern. Der „Tag der Baukultur“ bietet hierfür Vorträge und Diskussionen aus unterschiedlichen Perspektiven mit Fachleuten, Bauherren, Nutzern sowie Bürgerinnen und Bürgern. Fester Bestandteil sind außerdem die besonders beliebten Projektbesichtigungen (pandemiebedingt nicht in 2021).

Corona hat unter Umständen dabei geholfen, bestehende Denkmuster aufzubrechen: Wie können sich die Funktionen in der Innenstadt nun neu austarieren? Hat beispielsweise die Kultur zukünftig eine tragende Rolle? Welche Auswirkungen werden die Veränderungen in der Arbeitswelt auf die Innenstädte haben? Kehrt das Handwerk zurück? Im Interview mit Sven Lohmeyer und Tristan Lannuzel (S. 7) vom Büro urbanista finden sich spannende Diskussionsbeiträge in diesem Kontext.

### PIONIERE FÜR DIE INNENSTADT

Wichtig sind die innerstädtischen Treffpunkte gerade dort, wo man sich leicht ins eigene Haus zurückziehen könnte. Wo sonst, als auf dem Dorf- oder dem Marktplatz pflegt man Beziehungen und findet Kultur statt? Man könnte sagen, dass heute ein zeitgenössisches Pendant zur Kirche gefunden werden muss. Hierfür sind Visionen hilfreich, wie der Beitrag von Jonathan Linker (S. 36) zeigt: Über den Sommer waren auswärtige Kreative eingeladen, sich Gedanken über die Zukunft von Homberg (Efze) zu machen.

Hat man bereits ein Bild davon, was für den Ort wichtig ist, wirbt man konsequent über viele Jahre um Zustimmung in der Bürgerschaft und um Städtebaufördermittel für die entsprechenden baulichen Maßnahmen – wie von Bürgermeister Spogat für Fritzlar (S. 34) dargestellt. Dennoch gibt es auch kurzfristigere Ansätze, wie der Beitrag zu „Sofortmaßnahmen der Baukultur“ von Professor Agnes Förster zeigt (S. 22).

Wenn es darum geht, die sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Potenziale vor Ort zu mobilisieren und die Menschen dabei mitzunehmen, ist häufig der Denkmalschutz gefragt. Die hessischen Kommunen weisen vielfach einen besonders erhaltenswerten Bestand auf. Welche Rolle genau der Denkmalschutz spielt, erläutert Dr. Tobias Wolf (S. 14), während Willi Sutter vertiefend auf die besonderen Herausforderungen bei Transformationen von großen, ortsbildprägenden Gebäuden in Zentren eingeht (S. 39). Besonders interessant ist es, wenn sich in diesen Gebäuden Nutzungen überlagern oder zeitlich staffeln. Erdgeschosse öffnen sich möglicherweise zum öffentlichen Raum und können bei Festen mitgenutzt werden. Bibliotheken können gleichzeitig Treffpunkte sein, für Lesungen, Konzerte oder Ähnliches zur Verfügung stehen. Auch die innerstädtischen Freiräume eignen sich bei entsprechender Gestaltung für Vielerlei



vom Flohmarkt über Sportgelegenheit bis zum öffentlichen Salon für Gespräche.

### IMPULSE SETZEN

Rund alle zwei Jahre lädt die Landesinitiative **+Baukultur in Hessen** zum „Tag der Baukultur“ mit der Botschaft ein, dass mit gut gestalteten Bauwerken Impulse gesetzt werden können und die Lebensqualität und Unverwechselbarkeit in den Orten gefördert wird. Während die Veranstaltung im von Corona besonders betroffenen Jahr 2020 ausfallen musste, konnte sie im Jahr 2021 am 16. Juli immerhin digital stattfinden – die Gespräche, Vorträge und Inputs wurden per Video gestreamt. Die Wahl für den Standort des „Sendestudios“ fiel nicht zufällig auf die Dom- und Kaiserstadt Fritzlar. Als Zentrum im ländlich geprägten Nordhessen mit reichem baukulturellem Erbe ist die 14.000-Einwohner-Stadt prädestiniert für Diskussionen rund um das Thema „Innenstadt und Baukultur“ und die Perspektiven, die daraus erwachsen.

Xenia Diehl, Geschäftsstelle der Landesinitiative **+Baukultur in Hessen**

**Alle Beiträge vom „Tag der Baukultur“ in Fritzlar sind auf der Website unter [www.baukultur-hessen.de](http://www.baukultur-hessen.de) zu finden.**



Die Erdgeschosse der Gebäude – hier in der Nähe des Marktplatzes in Fritzlar – sind auch in historischen Altstädten von besonderer Bedeutung, denn sie prägen den öffentlichen Raum entscheidend mit.

# Innenstadtversprechen erneuern

## WARUM INNENSTÄDTE EIN NEUES BETRIEBSSYSTEM BRAUCHEN

***XD/SS: Innenstädte sind nicht erst seit dem Ausbruch der Corona-Pandemie ein großes Thema. Funktionsverluste, Leerstände, vernachlässigte Bereiche kennen und bearbeiten wir in der Stadtentwicklung seit vielen Jahren. Wie kann die aktuelle Krise für die Innenstädte genutzt werden und welche Unterschiede bestehen zwischen kleinen oder mittelgroßen Städten und Großstädten?***

**SL:** Der seit Jahren andauernde Strukturwandel in den Innenstädten beruht einerseits auf Marktmechanismen, andererseits aber auch auf Entscheidungen aus der Planung und aus der Politik. Der Handel ist historisch eine Grundfunktion der Städte gewesen und ist es immer noch. Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden unsere Städte zu Shopping-Destinationen umgestaltet. Die mittelalterliche und die vorindustrielle Innenstadt waren gemischerter. Wohnen und Produktion waren noch nicht vom Bodenpreisgefälle an den Rand gedrängt oder aufgrund von bewussten Entscheidungen verlagert worden. Wenn nun die Hauptfunktion – der Handel – ins Wanken gerät, wird das gesamte Gebilde Innenstadt instabil. Auch weil die anderen Funktionen für einen Ausgleich nicht mehr stark genug sind. Wir sprechen davon, dass die Städte die Krise nutzen können, um ihr „Innenstadtversprechen“ zu erneuern. Die Innenstädte sind besondere Räume, die mit Bildern verknüpft sind und für Gemeinschaft, Diskurs, Kultur, Erlebnis und Authentizität stehen, die wiederum mit der Historie zu tun hat. Diese Mischung kann nun neu definiert werden. Zum Teil sind diese Themen für Planerinnen und Planer ein alter Hut. Anfang der 2000er Jahre haben wir z. B. die Ausdünnung der Innenstädte als Folge der Verbreitung großer Shopping-Center festgestellt und die Uniformität der Innenstädte durch die Filialisierung beklagt. Jetzt besteht die Chance, das lokal und regional Besondere zu stärken.

**TL:** In den kleineren Städten kommt seit den 1980er Jahren hinzu, dass die kompakten



Tristan Lannuzel studierte Architektur in Lyon und Hannover mit dem Schwerpunktbereich urbane Projekte und ist seit Anfang 2016 Partner und Gesellschafter von urbanista. Seine Schwerpunkte sind Stadtentwicklungskonzepte, großmaßstäbliche Entwicklungskonzepte, groß angelegte Zukunftsbild- und Partizipationsprozesse, Forschungsprojekte sowie Beratung & Coaching

**urbanista ist eines der führenden Büros für Stadtentwicklung und urbane Zukunftsstrategien.**

Sven Lohmeyer studierte Stadtplanung in Hamburg und ist Spezialist für co-kreative Stadtentwicklung bei urbanista. Zu seinen Schwerpunkten zählen Entwicklungskonzepte und Visionen für die (Innen-)Stadt von morgen, strategische Prozessberatungen und die Entwicklung von spielerischen Workshop- und Partizipationsmethoden.





Gebäudeparzellen und schmalere Straßen zu den Anforderungen des Handels nicht mehr passen und der Einzelhandel in die Gewerbegebiete an den Stadträndern gewandert ist. Man hat also über Jahrzehnte akzeptiert, die Innenstädte „auszuleeren“.

Es gibt einige Städte, die trotzdem gut dastehen, weil sie eine Art „baukulturelle Grundausstattung“ aufweisen. Da gibt es Tourismus, viele Cafés, kleine Läden, eine hohe Erlebnisdichte und die richtigen Kulissen. Meistens wurden diese Städte in den letzten 20 Jahren mit Fördermitteln gut instandgehalten und regelrecht „schön gemacht“. Dies kaschiert ein Stückweit die Misere: Häufig sind die Obergeschosse nicht richtig genutzt, Schulen wurden in die Einfamilienhausgebiete verlagert usw. So haben wir die Innenstädte über 30 Jahre malträtiert.

Jetzt kommt die Krise des Handels und die Digitalisierung noch dazu und dann bleibt im schlimmsten Fall nichts mehr übrig – etwas plakativ ausgedrückt.

**SL:** Jahrelanger Leerstand ist tatsächlich ein Problem, auch wirtschaftlich natürlich. Aber das ist kein Grund, den Kopf in den Sand zu stecken. Man kann auf jeden Fall neue interessante Bausteine in den Stadtmitten

verankern. Und im besten Fall erzeugen die auch mehr Öffentlichkeit als der Handel, der vorher dort war.

**XD/SS:** Was mache ich mit den Orten, die diese schönen Kulissen nicht haben? In denen es höchstens noch einen Bäckerladen, ein Rathaus und ein Bürgerhaus aus den 1980er Jahre gibt? Und die laute Hauptverkehrsstraße geht auch noch mittendurch. Was können solche Orte tun?

**TL:** Ich glaube, in Deutschland gibt es häufig eine gewisse Ohnmacht, was die Schönheit angeht. Da wird vielleicht überlegt, wie man den Ort schön machen kann, indem man Fassaden anstreicht und Blumen pflanzt. Dabei müssten sich die Bewohnerinnen und Bewohner damit auseinandersetzen, wie sie eigentlich gemeinsam leben wollen und was sie dafür brauchen. Und natürlich gibt es handfeste Probleme aufgrund von funktionalen Verlusten: Zu viel Verkehr, kein Arzt und keine Ärztin mehr da, der Bus hält nur zweimal am Tag usw. Es geht also nicht um Schönheit, sondern darum, ob Menschen Initiative ergreifen, sich begegnen und austauschen. Dann bleibt vielleicht die Hauptstraße unansehnlich, aber in der zweiten Reihe blüht das Leben. Außerdem findet man im kleinstädtischen Kontext häufig eine andere Form von Versorgung oder alternativen Praktiken: Meine Äpfel bekomme ich von den Nachbarn, die Eier vom Bauernhof im Ort, beim Heimwerken hilft ein anderer – im Französischen nennt man das „System D“ von „débrouiller“, man kommt zurecht. Das ist so ein eigenes Betriebssystem.

Die Frage ist, auf was z. B. Förderprogramme zielen. Geht es ums „Schönmachen“ oder darum, eine andere Form von Zukunft anzubieten? Zuerst ist die soziale Aktivierung und Interaktion wichtig und was daraus entsteht. Hieraus kann dann auch eine echte Baukultur erwachsen. Man darf sich auch nichts vormachen, manche Orte werden vielleicht auch nicht überleben.

**SL:** Wir merken auch in unseren bisherigen Befragungen, dass viele der kleineren Kommunen schon weiter sind in ihrem Strukturwandel als die Großen. Sie haben manche schmerzhaft Erfahrung bereits gemacht, was den Handel angeht.



***XD/SS: D. h., zuerst verständige ich mich in der Dorfgemeinschaft oder im Stadtviertel, wie die gemeinsame Zukunft aussehen soll und dann kann es sein, dass ein attraktives Lebensumfeld im Sinne der Baukultur – also gut gestaltete Straßen, Wege, Plätze, Gebäude – eines der Ergebnisse dieses Zukunftsdiskurses ist. Es kann aber auch etwas ganz anderes sein. Solche Zukunftsdiskurse kann ich nicht vom Zaun brechen und sie benötigen Zeit. Wie initiiere ich einen geeigneten Prozess, welche Formate sind geeignet?***

**TL:** Wenn wir in einem Ort nach der Gestaltung des öffentlichen Raums fragen würden, bekämen wir die üblichen Beteiligten mit den üblichen Antworten. Möchte man mehr erreichen, muss man provozieren, intervenieren, performative Formate nutzen, dann erreicht man auch andere Zielgruppen.

Ich möchte aber nochmal kurz auf das Thema Schönheit zurückkommen. Jenseits der Fachleute hat man in Deutschland einen v. a. historisierenden oder sehr klassischen Blick auf das Thema Schönheit. Das wird auch weder in der Schule noch in der Gesellschaft diskutiert und schon gar nicht im Alltag der Menschen. Das beliebige Nebeneinander von Bauten und Dingen jenseits der Stadtkerne versteht niemand. Das wird nicht kuratiert oder komponiert. Es ist unbedingt hilfreich, gebaute Beispiele andernorts zu bereisen. Wenn die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister gesehen hat, wie Qualität gelingen kann, z. B. bei Stadterneuerungsprojekten oder guten Einfamilienhausgebieten, gehen sie das aus Überzeugung an.

**SL:** Zur Baukultur gehört der Prozess dahin dazu! Es gibt Kommunen, die haben eine Aversion gegen Wettbewerbe, weil sie Sorge haben, dass am Ende ein Stararchitekt bei ihnen baut. Dass es bei Wettbewerben um das Ringen um die beste Lösung für einen Standort geht – auch um den Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern – ist offenbar nicht überall bekannt. Die Baukultur könnte von guten Prozessen ungemein profitieren. Spannend ist ja aktuell, dass die erforderlichen Umgestaltungen aus Gründen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung auch die große Chance in sich tragen, ein neues Stadtbild entstehen zu lassen, z. B. durch massiv mehr Grün im Straßenraum.

***XD/SS: Wie ist das in kleinen und mittelgroßen Städten? Diese verstehen sich ja meist schon als Kommunen im Grünen. Die Wege zur freien Landschaft sind kurz.***



+

„JETZT BESTEHT DIE  
CHANCE, DAS LOKAL  
UND REGIONAL  
BESONDERE  
ZU STÄRKEN.“



**TL:** Die kleinen und mittleren Städte sind auf jeden Fall die Gewinner bei den Fragen der Klimaanpassung. Sie haben viel bessere Voraussetzungen als die Großstädte. Wenn sie die Themen Energie, Stoffkreisläufe, Nutzung des Gebäudebestandes statt Neubau intensivieren, sind sie doch gut aufgestellt.

***XD/SS: Welche Bedeutung haben Treffpunkte bzw. der öffentliche Raum in kleineren Städten und Gemeinden?***

**TL:** Es geht grundsätzlich um Alltagspraktiken. Wie geht man miteinander um oder wie ist die lokale politische Kultur, in welcher Rolle sehen sich die Bürgerinnen und Bürger? Wie geht man Probleme an? Wie möchte man die Welt gestalten? Da gibt es durchaus auch regionale Unterschiede.

**SL:** Möglicherweise hat es auch damit zu tun, dass es die Treffpunkte nicht mehr gibt. Das Aussterben der Dorfkneipen oder der Gasthäuser ist hinlänglich bekannt. Vielleicht entstehen die neuen Treffpunkte im öffentlichen Raum. Was bietet der öffentliche Raum z. B. für jüngere Menschen?

**TL:** Wobei es in kleineren Kommunen gar nicht so sehr das Bedürfnis nach öffentlichem Raum im Sinne von freier Fläche gibt, da nahezu jeder seinen Garten hat. Die Herausforderung ist, Öffentlichkeit herzustellen, Begegnung zu initiieren. Dafür müssen wir vorhandenen Räumen ein neues Programm geben, dann werden diese Plätze auch wieder angenommen. Teenager treffen sich z. B. dort, wo es freies WLAN gibt. Welche Angebote kann ich denen zusätzlich machen? Was brauchen sie?

***XD/SS: Aber diese Orte muss ich nicht völlig neu erfinden. Da gibt mir der historische Bestand doch Ansätze mit, z. B. den Dorfbrunnen oder das Backhaus?***

**TL:** Ein Beispiel dazu: In Frankreich gibt es noch viele Dörfer, die ein „lavoir“ haben. Also einen alten Waschplatz am Bach mit einem Dach und den Waschsteinen. Das könnte ein toller Ort für Jugendliche sein. Vielleicht dosiere ich die Beleuchtung noch nach Bedarf. Das ist auch eine Frage der Demografie: Sind überhaupt noch Jugendliche vor Ort? Ganz wichtige Orte sind natürlich die Schulen mit ihren Schulhöfen. Das ist doch eigentlich der lebendigste Platz in jeder Kleinstadt. Aber ab



17 Uhr ist alles geschlossen. Warum können z. B. Vereine diese Infrastruktur nicht nutzen? Es könnte ein Café dort geben oder ein kleines Kino. Morgens muss selbstverständlich alles tipptopp sein. Dieser Mehrfachnutzen von Räumen ist eine Frage von intelligenter Organisation. Dafür muss man Hürden z. B. von Zuständigkeiten überwinden. Da sind wir wieder bei der Prozesskultur. Es braucht die Menschen, die das wollen und sich bereit erklären, Verantwortung zu übernehmen.

***XD/SS: Da entstehen gleich schöne Bilder im Kopf und damit sind wir auch wieder bei der Baukultur. Es geht offenbar darum, diese Schularchitekturen gut instand zu halten, intensiv zu nutzen oder auch zu transformieren, weil ein Mehrwert für alle entstehen kann. Wie setze ich nun gute Beispiele um und wie bringe ich sie in die Breite?***

**SL:** Natürlich sind die Menschen vor Ort mit ihrer Eigeninitiative und ihren Energien zentral. Förderung kann hier zusätzlich flankieren.

**TL:** Ja, aber wichtig sind die Netzwerke der Fachleute und der Akteure, die auf gemeinsame Erfahrungen zurückgreifen, sich vertrauen und ihr Wissen weitergeben. Beispiele sind die IBA Emscher Park oder auch die REGIONALEN. Aus diesen z. T. epochalen Formaten hat sich ein Know-how-Pool über alle Phasen von Prozessen gebildet bis hin zu politischen Praktiken. Ein weiterer Punkt ist das Schaffen eines gemeinsamen Interesses. Hier ist das Netzwerk IMMOVIELIEN ein Beispiel. Da gibt es viel Austausch über komplexe, gemeinschaftliche Projekte, die

erforderlichen Praktiken und notwendige Strukturveränderungen. Dabei bleibt das Netzwerk stets offen für neu hinzukommende Projekte, die in der Phase Null einsteigen und von den Erfahrungen und Errungenschaften der anderen profitieren.

**SL:** Gute Innenstadtprozesse liegen auch nicht allein in der Verantwortung der Kommunen oder der engagierten Bürgerinnen und Bürger. Es kann nicht um den ständigen Automatismus gehen, dass die Kommunen die öffentlichen Räume verschönern müssen. Der Kern des Themas sind die Eigentümerinnen und Eigentümer und die Nutzerinnen und Nutzer. Es geht um ihren Risikowillen, ihre Renditeerwartungen, ihre Investitionsbereitschaft usw. Strategien müssen bei diesen Zielgruppen ansetzen. Das gilt auch für kleinere Städte.

**TL:** Ganz genau, das Betriebssystem der Innenstädte muss sich verändern.

Die Fragen stellten Simon Schmidt, M. A. Humangeografie, bei der Hessen Agentur insbesondere Ansprechpartner für das Städtebauförderprogramm Wachstum und Nachhaltige Erneuerung und Xenia Diehl, Dipl.-Ing. Stadtplanerin, Ansprechpartnerin für die Themen Wohnungsbau, Baukultur und Großer Frankfurter Bogen.

# IDEEN FÜR KLEIN- UND MITTELSTÄDTE

## AUS DEM LANDESFÖRDERPROGRAMM ZUKUNFT INNENSTADT

Die Corona-Pandemie hat die Krise der Innenstädte verschärft und es wurde offensichtlich, dass der Stärkung der Innenstädte in den kommenden Jahren weiterhin eine große Bedeutung beigemessen werden muss.

Im neuen Hessenplan wurden deswegen 40 Millionen Euro zur Verfügung gestellt und das neue Landesförderprogramm „Zukunft Innenstadt“ auf die Beine gestellt. Ziel ist es, die Kommunen dabei zu unterstützen, zusammen mit den Akteuren vor Ort Innenstädte neu zu denken und zu gestalten.

Schwerpunkte sind:

- + Belebung der Stadtzentren und Ortskerne
- + Entwicklung kreativer und nachhaltiger Lösungsansätze
- + Perspektiven für die Entwicklung der Innenstädte

Das Landesförderprogramm sowie der Zukunftsplan wurden im Dialog mit den Partnerinnen und Partnern des Bündnisses für die Innenstadt entwickelt. Für besonders innovative und nachhaltige Maßnahmen zur

Belebung der Stadtzentren und Ortskerne konnten hessische Kommunen bis zu 250.000 Euro für ein Innenstadtbudget beantragen. Darüber hinaus wurde ein Kommunalpreis für besonders förderungswürdige und beispielhafte Konzepte ausgeschrieben.

Die Resonanz auf den Aufruf war überwältigend: Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen erreichten 176 Interessenbekundungen für das Innenstadtbudget, von denen sich 73 Kommunen auch für den Kommunalpreis bewarben.

Auf dieser Doppelseite werden ausgewählte Themen, Ideen und mögliche Maßnahmen, die von den Kommunen als Lösungsansätze für lebendige Innenstädte genannt wurden, schlagwortartig dargestellt.

### EXPERIMENTE

- + Zwischennutzungen
- + Einrichtung von „Laborräumen“
- + Historisches Kino inszenieren
- + Pop-up-Galerie
- + Pop-up-Kreativräume
- + Mobile Küche

### NEUE VERANSTALTUNGSFORMATE

- + Regionale oder abendliche Märkte
- + Stadtpicknick
- + Wochenmarkt auf die Hauptstraße verlegen (temporäre Sperrung)
- + Bürgerfrühstück
- + Digitale Stadtführung

### NEUE NUTZUNGEN

- + Mehrgenerationenhaus
- + (Mobiles) Co-Working
- + Co-Show-Space
- + Repaircafé
- + Start-ups in die Innenstadt
- + Diakonisches Zentrum in der Altstadt
- + Umnutzung von (historischem) Bestand, z. B. für Bücherei

### MOBILITÄT & STRASSENRAUM

- + Temporäre Straßensperrung
- + Verkehrsberuhigung
- + Infrastruktur für E-Bikes
- + Lastenradservice
- + Fahrradapotheke
- + Nachhaltiger lokaler Lieferdienst

### STRATEGIEN & INSTRUMENTE

- + Leerstands- und Flächenmanagement
- + Neuausrichtung Stadt- und Tourismusmarketing
- + Ausrichtung auf Tagestouristen
- + Strategien für Nutzungsvielfalt
- + Einzelhandelsgutachten
- + Digitalisierung im Einzelhandel
- + Stadt-App
- + Lokale Währung
- + Einheitliche Internetpräsenz lokaler Anbieter

### GRÜN- UND FREIRAUM

- + Klimaanpassung durch „Grüne Oasen“ (Schatten, Trinkbrunnen, Fassadenbegrünung u. a.)
- + Gestaltung öffentlicher Gewässerufer
- + Bewegungsparcours
- + Mehrgenerationenspielplatz
- + Bürgergarten
- + Park für alle Sinne
- + Lesegarten
- + 100 Bäume für die Innenstadt
- + Schwammstadt-Konzept
- + Urban gardening

### DIALOG & NETZWERKE

- + Lokale Kooperationen und Bündnisse
- + Digitale Plattformen für Informationen und Beteiligung
- + Leerstandsmanagement mit Eigentümern und Gewerbetreibenden
- + Beteiligungsprozess zur Leerstandserhebung
- + Bürgerdialoge, Zukunftswerkstätten
- + Explizite Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

### ÖFFENTLICHER RAUM

- + Treffpunkte und Sitzmöglichkeiten
- + Modernisierung Beleuchtung
- + Neues, einheitliches Mobiliar
- + Temporäre Spielmöglichkeiten
- + Barrierefreiheit
- + Aufwertung der Altstadtzugänge
- + Illumination
- + Temporärer Strand
- + Flexible Bühnenelemente für Veranstaltungen
- + Outdoor-Office
- + Urbanes Wohnzimmer
- + Neue Wegeverbindungen
- + Förderung Fassadensanierung
- + Zuschuss zu höherwertigeren Sitzmöbeln
- + Autofreie Plätze

# DENKMALPFLEGE UND BAUKULTUR IN HISTORISCHEN STADTKERNEN



An Kulturdenkmälern ist die handwerkliche Reparatur und Ergänzung Standard; dies wird auch an den übrigen historischen Gebäuden in den denkmalgeschützten Gesamtanlagen praktiziert. Denkmalpflegerisches Ziel ist es, die Qualitäten des Bestandes herauszuarbeiten, prägende Strukturen zu bewahren und die Ortsentwicklung ablesbar zu erhalten. Historische Hofgefüge mit ihrer Gruppierung aus Wohn- und Nebengebäuden sollen beibehalten und relevante Hof- und Gartenflächen nicht bebaut werden. Wichtig ist zudem, dass sich Neubauten in einer qualitativollen zeitgenössischen Formensprache in

14

In den unterschiedlichen Regionen Hessens sind neben der Landschaft und Topografie besonders die Stadt- und Dorfkerne mit ihrem historischen Baubestand als identitätsstiftende Momente und wichtiges baukulturelles Erbe wirksam. Hierfür sind nicht nur bedeutende Einzelobjekte von Belang, sondern das Zusammenspiel aus historischen Bauten, der Siedlungsstruktur und der Einbettung in die umgebende Kulturlandschaft. Die Verschmelzung der unterschiedlichen Gebäude, Straßen- und Platzräume, Höfe, Gärten und Wasserflächen stellt für jeden Ort ein einzigartiges Zeugnis der Geschichte dar, in dem die Aspekte der Bau- und Siedlungsgeschichte ebenso ablesbar sind wie die Wirtschafts-, Sozial- und Territorialgeschichte. Die Zeugniswirkung wird wesentlich durch die historische Substanz und das authentische Erscheinungsbild erreicht.

**Dr. Tobias Michael Wolf M.Sc., Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Marburg, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, Städtebauliche Denkmalpflege.**

Das Landesamt für Denkmalpflege ist die Denkmalfachbehörde des Landes Hessen. Es ist für die Erfassung der Kulturdenkmäler zuständig und berät und unterstützt Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Besitzerinnen und Besitzer von Kulturdenkmälern bei Pflege, Untersuchung und Instandsetzung ihrer Bauten. Außerdem gehört die Öffentlichkeitsarbeit für den Denkmalschutz zu den Aufgaben. Das Landesamt unterhält Außenstellen in Marburg und Darmstadt. Oberste Denkmalschutzbehörde ist das Hessische Ministerium für Wissenschaft und Kunst. Für die denkmalrechtlichen Genehmigungen sind die Unteren Denkmalschutzbehörden zuständig.



Nidderau-Windecken, ehemaliges Pfarrhaus, durch private Eigentümer instandgesetzt.



Homberg (Efze),  
Scheunengebäude durch  
die Stadt zum Kindergarten  
umgenutzt.

den Bestand einfügen und möglichst an die Stelle nicht erhaltungswürdiger oder -fähiger Bauten treten. Dies bedeutet in der Regel ein Aufgreifen regionaler Bautradition hinsichtlich der städtebaulichen Platzierung, Baukultur und Typologie unter Verwendung ortstypischer Materialien. Es handelt sich um ein Weiterbauen der historischen Stadt mit ihren Zeitschichten.

#### **BEITRAG ZUM KLIMASCHUTZ**

Meistens ist eine Anpassung bestehender Gebäude an heutige Gegebenheiten möglich. Die Weiternutzung ist ein Beitrag zum Klimaschutz, da im Bestand graue Energie gebunden ist. Zudem ist sie aktive Innenentwicklung und spart Bauland ein. Denkmalpflege bedeutet nicht, dass die geschützten Gebäude wie museale Objekte konserviert werden, dies bezeugen zahlreiche gelungene Sanierungen im ganzen Land. Neben privaten und öffentlichen Bauherren sind zudem zahlreiche ehrenamtliche Initiativen in Hessen aktiv. Die Denkmalbehörden sind zunächst als Berater tätig, die über die historischen und ästhetischen Werte des Objektes und angewendete Handwerkstechniken im Rahmen einer Ortsbesichtigung Auskunft geben. Durch Zuziehen erfahrener Planer

und versierter Handwerker entsteht ein Team zur Konzeption und Umsetzung einer Maßnahme. Dabei sollen sinnvolle Nutzungen in Einklang mit dem Erhalt der historischen Bausubstanz sowie des überlieferten Erscheinungsbildes gebracht werden. Alte Häuser sind individuell – das macht ihren Charakter aus. Ebenso individuell sind die Nutzerinnen und Nutzer der Gebäude. Bei gelungenen Instandsetzungen und Neunutzungen passen sich die Bedürfnisse an das Gebäude an, und im Gebäude werden kleinere oder größere Änderungen vorgenommen, die es an die moderne Nutzung anpassen.

Voraussetzungen für solche gelungenen Lösungen sind Offenheit, Kompromissbereitschaft und frühzeitige Kommunikation mit Behörden und Sachverständigen. Neben der klassischen Instandsetzung bildet die Entwicklung neuer Konzepte für leerstehende oder aus der Nutzung genommene Bauten eine Chance für die Bewahrung des baukulturellen Erbes. Hier ist oft Geduld gefragt. Gute Beispiele illustrieren, dass Scheunen und Stallgebäude zum Wohnen sowie für Gewerbe und Gemeinschaftseinrichtungen neu genutzt werden können.



Spangenberg, Burgsitz, durch  
Stiftung Himmelsfels mit  
ehrenamtlichem Engagement und  
als Qualifizierungsmaßnahme als  
Einkehrhaus und Tagungszentrum  
instandgesetzt.

16

Häufig werden neue Elemente zu den historischen Gebäuden hinzugefügt und so ein spannendes Nebeneinander geschaffen. Auch die Betreuung von Neubauvorhaben im historischen Kontext gehört zu den denkmalpflegerischen Aufgaben.

Hier steht die Einfügung des Neubaus in die überkommenen Strukturen in Kubatur, Maßstab, Architektur und Materialität im Mittelpunkt, mit dem Ziel, das Prägende, Identitätsstiftende des Ortes zu erhalten und weiterzuentwickeln.



Babenhäusen,  
Territorialmuseum,  
ehem. Burgmannen-  
hof durch privaten  
Mäzen saniert und  
umgenutzt.

Dies eröffnet Möglichkeiten für eine zeitgenössische, wertige Gestaltung, die einen Beitrag zur Baukultur leisten kann.

#### GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN

Auch die Straßen und Plätze sowie innerörtlichen Freiflächen und Ortsränder bedürfen einer eingehenden Betrachtung als Werte für den jeweiligen Ort. Dies betrifft Material und Gestaltung von Einfriedungen, Bepflanzungen sowie die Wahl der Straßen- und Wegebefestigung. In Zeiten des Klimawandels und mit den Erfahrungen der Pandemie gewinnen ortsnahe Grün- und Wasserflächen wieder für Freizeit und Erholung sowie für die Selbstversorgung an Bedeutung. Sie bieten ein hohes Potenzial für private und gemeinschaftliche Initiativen.

Das baukulturelle Erbe in Hessen ist so vielfältig wie die Landschaften und Menschen. Wir wollen es gemeinsam zukunftsfähig erhalten.

## Innenstadt und Baukultur in Klein- und Mittelstädten in Hessen TAG DER BAUKULTUR 2021

Wann: 16. Juli 2021  
Wo: Livestream aus dem  
Hochzeithaus in Fritzlar

Ab 14:30 Uhr Einwahl und Technikcheck

15:00 Uhr Fritzlar – ein kleiner Überblick im Film

15:10 Uhr Perspektiven für Innenstädte in kleinen  
Städten – Baukultur schafft Lebensqualität  
Staatssekretär Jens Deuschendorf im Gespräch  
mit Barbara Erttinger-Brinckmann und  
Bürgermeister Hartmut Spogat.

Live-Schaltung zum Projekt St. Wigbert –  
komfortables Wohnen in der Kernstadt

16:00 Uhr Sofortmaßnahmen für die Baukultur –  
„Baukultur Instant“  
Agnes Förster, Professorin Dr.-Ing. Planungs-  
theorie und Stadtentwicklung, RWTH Aachen

16:20 Uhr 15 Minuten Pause mit Online-Live-Musik  
von Neo Orleans

Live-Schaltung zu Marktplatz und Bürgerhaus  
– Fritzlars gute Saube in neuem Gewand

16:45 Uhr Plädoyer Baukultur für Klein- und Mittelstädte  
Susanne Wartzek, Präsidentin des Bundes Deutscher  
Architekten und Architekten BDA

Fragen aus dem Chat

17:20 Uhr Neue Ansätze und bewährte Instrumente  
aus Hessen

1. Dauerhafter für Baukultur –  
Bürgermeister Hartmut Spogat, Fritzlar
2. Pioniere für die Innenstadt –  
Jonathan Linker, Homberg / Etze

Fragen aus dem Chat

18:10 Uhr Realitätscheck: ökonomische Tragfähigkeit  
bei sanierungsbedürftigen historischen  
Gebäuden in zentralen Lagen  
Willi Sutter, susper3 GmbH & Co. KG

Fragen aus dem Chat

Ein Blick auf das graphic recording

18:40 Uhr Ergebnisse des Nachmittags und Ausblick  
Statements der Initiatorinnen und Initiatoren der  
Landesinitiative \*Baukultur in Hessen

Ende gegen 19:00 Uhr



Weitere Informationen  
zur Anmeldung finden Sie auf  
[www.baukultur-hessen.de](http://www.baukultur-hessen.de)

Innenstadt  
und Baukultur  
16. Juli 2021 digital aus Fritzlar

Wohnen. Historisch. Freizeit.  
Perspektive. Idee. Handwerk.  
Innovativ. Bühne. Lebendig.  
Lebensgefühl. Traditionell.  
Markt. Einklang. Arbeitsort.  
Zentrum. Identität. Flanieren

# PERSPEKTIVEN FÜR INNENSTÄDTE

## IN KLEINEN STÄDTEN – BAUKULTUR SCHAFFT LEBENSQUALITÄT

**GP: Herr Staatssekretär, Ihr Haus hat seit 2019 die Federführung der Landesinitiative +Baukultur in Hessen übernommen. Welche thematischen Verknüpfungen sehen Sie zwischen der Baukultur und Ihren Themen wie Energie, Landesentwicklung oder Wohnen?**

**JD:** Wir sind ja hier dankenswerterweise zu Gast im wunderbaren Hochzeitshaus in Fritzlar, das u. a. mit Unterstützung aus Städtebaufördermitteln saniert und umgebaut werden konnte und demnächst als Museum wiedereröffnet wird. Das leitet direkt über zur Baukultur, und es war mir auch ein Anliegen, die Federführung der Landesinitiative dauerhaft übernehmen zu können. Wir bewegen uns täglich in der gebauten Umwelt, so dass diese hohen Ansprüchen gerecht werden sollte. Hier kumulieren auch alle relevanten gesellschaftlichen Themen unserer Zeit. Sei es der Klimaschutz, die Zukunft der Mobilität, der Umbau der Energieversorgung, die Aufenthaltsqualität, soziale Gerechtigkeit und Teilhabe. Nicht zu vergessen die angespannten Immobilienmärkte und Anforderungen an das Wohnen. Und aktuell zeigt uns die Hochwasserkatastrophe im Westen Deutschlands, wie wichtig Klimaanpassung und Resilienz in unseren Städten sind. Wir führen all die Themen zusammen. Allerdings sind vor Ort vor allem die Kommunen gefragt, die verantwortlich für die Umsetzung sind. Hier bieten wir Unterstützung über Fördermittel und sind Ansprechpartner. Am Ende ist die Qualität der gebauten Umwelt, also unserer Lebensräume, eine Gemeinschaftsaufgabe. Wir möchten im Sinne der Baukultur gute und funktionale Projekte entwickeln, und deswegen ist die Landesinitiative +Baukultur in Hessen bei uns genau richtig.

**GP: Das war jetzt ein weiter Bogen. Fokussieren wir uns nochmal auf die Innenstädte. Frau Ettinger-Brinckmann, Corona hat uns gezeigt, wie schnell dort der stationäre Einzelhandel in die Krise gerät und was entleerte Innenstädte bedeuten. Was ist**

**aus Ihrer Sicht der Wert von Baukultur in den Innenstädten und mit welchen Strategien lässt sie sich fordern und fördern?**

**BEB:** Baukultur ist erstmal eine physische Voraussetzung für funktionierende Innenstädte. Hier in Fritzlar sieht man die gebaute Kultur aus dem Mittelalter, die erhalten und gepflegt worden ist. Zum Teil wurde behutsam ergänzt und das ist auch wichtig, denn die Innenstadt muss lebendig bleiben und darf nicht zum Museum werden. Das ist zugleich sehr nachhaltig. Baukultur garantiert schöne Gebäude, die für sich sprechen und im Ensemble eine kompakte Stadt bilden und dauerhaften Bestand haben, sogar über Jahrhunderte. Die Wertschätzung von ästhetischer, materieller, handwerklicher Qualität im Bestand oder Neubau ist zunächst die Basis.

Damit sich diese Qualität dauerhaft erhält, brauchen wir auch eine „Umbaukultur“, damit wir die Bauwerke an neue Anforderungen anpassen können. Denn es nützt nichts, wenn wir die Gebäude nicht nutzen. Hier können sich große Städte viel von kleineren Kommunen abschauen: Häufig wird hier neben Handel, Verwaltung und Kultur in den Innenstädten noch gewohnt. Mit dem Wohnen wird die Innenstadt für viele Menschen zum „Alltagsort“ und der so genannte Donut-Effekt wird vermieden. Die Stadt ist innen nicht hohl, sondern belebt. Dadurch können auch weitere neue Baugebiete und damit Flächenverbrauch und Autoverkehr an den Rändern vermieden werden. Wir bekommen die Stadt der ‚kurzen Wege‘ – schon allein unter Klimaschutzaspekten ist das sinnvoll, aber auch im Interesse unseres sozialen Zusammenhalts. Ein dritter Aspekt ist, dass im Zentrum natürlich auch etwas passieren muss. Aus meiner Sicht sind dabei die Erdgeschosse der Gebäude ein zentrales Thema. Sie sind Teil des öffentlichen Raums und sollten mit Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Bildung, temporären Angeboten u. v. m. auch öffentlich nutzbar sein. Wenn mehr Menschen in den Innenstädten wohnen, hält sich dort auch wieder



**Bürgermeister Hartmut Spogat (CDU)**

wurde 2018 für eine zweite Amtszeit von den Bürgerinnen und Bürgern Fritzlars mit großer Mehrheit wiedergewählt.

**Barbara Ettinger-Brinckmann**

ist Architektin und Stadtplanerin und war von 2013 bis zum Frühjahr 2021 Präsidentin der Bundesarchitektenkammer. Sie war bis Ende 2021 geschäftsführende Gesellschafterin der ANP Architektur- und Planungsgesellschaft mbH in Kassel.

**Gertrudis Peters**

ist stellvertretende Hauptgeschäftsführerin der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen. Sie ist Architektin und Vizepräsidentin des Stiftungsrates der Stiftung Baukultur Thüringen.

**Jens Deutschendorf**

hat an der Universität Kassel Stadt- und Regionalplanung studiert und ist seit 2019 Staatssekretär im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen.

eher ein Bäcker oder Fachgeschäft. Zusammengefasst: Was wir brauchen, ist eine Vielfalt an Nutzungen, an sozialer Mischung und eine gute Gebäudestruktur. Hier in Fritzlar zeigt sich, dass eine parzellenweise Bebauung mit Häusern, die alle unterschiedlich sind, meist eben auch schön, sich zu einem harmonischen Ganzen fügen. Das ist für mich Baukultur.

**GP: Herr Bürgermeister, welche Relevanz hat Baukultur aus Ihrer Perspektive für kleine Städte, bezogen auf die Gebäude, aber auch auf den öffentlichen Raum? Wo sind auch in der Vergangenheit ihre Ansätze für Fritzlar gewesen?**

**HS:** Den Erhalt unserer historischen Substanz können wir als städtische Verwaltung nicht alleine bewerkstelligen. Wir sind angewiesen auf Investoren, die Mitwirkung der Eigentümer, die Beratung der Denkmalpflege und den Rückhalt in der Bürgerschaft. Wir brauchen kluge Planer und die politischen Akteure. Das war auch ein langer Prozess des Strukturwandels von Handel, Handwerk und Dienstleistung in der Stadt. Sanierungen wie hier in Fritzlar sind nur mit Unterstützung des Staates, in Form der Städtebauförderung und den Mitteln von Bund und Land möglich. Außerdem muss die Bürgerschaft von den Maßnahmen überzeugt sein. Wir haben



hier Institutionen und Vereine, die in einer „lokalen Partnerschaft“ organisiert sind und mit dafür sorgen, dass einerseits Traditionen bewahrt werden, aber die Moderne auch Einzug halten kann. Die bevorstehende Neueröffnung des Hochzeitshauses als Stadt- und Regionalmuseum hier in der Innenstadt ist ein gutes Beispiel für das produktive Zusammenwirken vieler Kräfte. Wichtig ist uns, dass man trotz der Veränderungen die Geschichte eines Gebäudes weiterhin spüren kann, dass eine Verbindung entsteht. Gleichzeitig kümmern wir uns darum, dass die Menschen in unserer Innenstadt gut wohnen können, aber auch ihrem Handwerk oder ihren Geschäften nachgehen können.

**GP: Was sind kommende Schlüsselprojekte für Fritzlar?**

**HS:** Auch uns brennt das Thema des bezahlbaren Wohnraums unter den Nägeln. Wir verzeichnen Zuzug, auch weil wir alle Bereiche der Daseinsvorsorge wie z. B. medizinische Versorgung oder Schulen gut abdecken. Wir haben die Erreichbarkeiten mit dem ÖPNV – auch mit dem Fahrrad – verbessert, das macht sich nun bemerkbar. Das innerstädtische Wohnen in historischen Gebäuden ist etwas mühsam für Bauherren, Planer und die Denkmalpflege. Man denke an Erfordernisse des Brandschutzes. Dabei muss der Wohnraum bezahlbar sein. Nach unserer Erfahrung werden insbesondere kleine, barrierefreie Wohnungen nachgefragt. In der Innenstadt wird auch immer häufiger auf den eigenen Pkw verzichtet. Wir haben hier auch eine Welle der privaten Sanierungen angestoßen und beobachten, dass die Bürger um gute Lösungen untereinander auch wetteifern.

Natürlich in Begleitung durch die Denkmalpflege, die inzwischen auch offener ist, bei kaum tragbaren und minderwertigen Objekten dem Abriss zuzustimmen, um die Gesamtsituation zu verbessern.

**GP: Herr Staatssekretär, das Hessische Wirtschaftsministerium hat ein Förderprogramm „Zukunft Innenstadt“ aufgesetzt und der erste Aufruf ist erfolgt. Die Resonanz seitens der Kommunen ist enorm. Können Sie uns sagen, was Ihre Erwartungen waren und zu welchen Themen nun Projekte eingereicht wurden?**

**JD:** Wir haben den Eindruck, zur rechten Zeit mit dem richtigen Angebot auf die Situation in den Innenstädten reagiert zu haben. Bereits vor Corona haben wir die verschiedenen Ausgangslagen und Probleme in den Städten diskutiert. Es war uns wichtig, ein Angebot zu machen und neue Möglichkeiten zu eröffnen. Daher war auch die Antragstellung sehr unkompliziert und inhaltlich weit gefasst. Wir haben nun 170 Interessensbekundungen vorliegen mit einer enormen Ideenvielfalt. In der ersten Runde stehen 12,5 Millionen Euro von insgesamt 40 Millionen Euro zur Verfügung. Die Ausschreibung wurde im „Bündnis für die Innenstadt“ erarbeitet, wo wir mit Partnern kooperieren, um passgenaue Lösungen anzubieten. Ein großes Thema ist der bereits angesprochene Nutzungsmix in den Innenstädten, aber auch Experimente in Richtung Pop-up-Angebote, Kultur und Kreatives, aber auch Handwerk und Handel. Aufgreifen möchte ich auch das Thema Wohnen. Immer häufiger hören wir in den ländlichen Räumen, dass es in einzelnen Wohnungssegmenten kein Angebot gebe.

Hier sehen wir Chancen für die Innenstädte. Ein weiterer Punkt ist die Veränderung unserer Arbeitswelt. Wir sehen vermehrt mobiles Arbeiten oder Co-Working-Spaces auch auf dem Land. Innenstädte könnten z. B. Raum bieten für Gründer. Diese Themen spiegeln sich auch in den Projektbeiträgen der Kommunen. Die Umnutzung historischer Bausubstanz mit dem Ziel einer lebendigen und gut genutzten Innenstadt ist auch mehrfach unter den Anträgen. Insgesamt stimmt uns die Ideenvielfalt sehr zuversichtlich.

**GP: Weg von der reinen Shopping-City hin zu einer lebendigen Vielfalt, so könnte man es zusammenfassen. Welche Rolle spielt die Planung dabei, Frau Ettinger-Brinckmann?**

**BEB:** Planer können dabei helfen, das räumliche Angebot zu strukturieren. Am Ende muss es aber Nutzungen und Nutzer geben, was wiederum mit Eigentum und Geld zusammenhängt. Hier sind Kommunen im Vorteil, die es geschafft haben, eine aktive Liegenschaftspolitik zu betreiben. Indem sie z. B. selbst Liegenschaften kaufen, können sie Steuerungswirkung entfalten. Hier können Kommunen auch Angebote machen, wie umsatzabhängige Mieten, z. B. für die eben erwähnten Gründer. Denn nicht immer kann die Kommune Eigentümer sein. Umso mehr werden Bündnisse und Kooperationen wichtig. Und da sind die kleineren Kommunen im Vorteil, da man sich mehr begegnet und kennt. Die Mehrzahl der Deutschen möchte auch gerne in Klein- und Mittelstädten leben, das wissen wir aus Studien. Das Angebot in den Innenstädten kann sich hier auch mehr auf die regionalen Bezüge, Produkte und das Handwerk beziehen. Ein wunderbares Beispiel sind die HOMEberger. Die Botschaft ist: Siedelt Euch hier an und macht etwas Besonderes. Wir sind in einer tollen Zeit, in der der baukulturelle Wert in unseren historischen Städten erkannt und wertgeschätzt wird. Neue Wohn- und Arbeitsformen werden sich hier etablieren, wenn die Rahmenbedingungen wie Erreichbarkeit, schnelles Internet und Aufenthaltsqualität stimmen. Wir haben in Hessen einige Kommunen mit viel Potenzial.

Bei den Förderprogrammen wäre es schön, wenn jede investive Maßnahme auch mit einer qualitativen Verbesserung verbunden wäre, das wäre ein hilfreicher Synergieeffekt. Baukultur ist kein I-Tüpfelchen, sondern inte-

graler Bestandteil nachhaltigen Planens und Bauens. „Sustainable, together, beautiful“ so wird es auch beim Aufruf zum New European Bauhaus der EU Kommission formuliert. Das fasst treffend zusammen, worum es geht.

+ „WOHNRAUM MUSS BEZAHLBAR SEIN.“

# BAUKULTUR INSTANT

Unter dem Titel „Baukultur instant“ hat Professorin Agnes Förster zusammen mit frei04 publizistik für das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung eine Handreichung für Kommunen erstellt. Diese zeigt, wie Städte und Gemeinden Engagement und baukulturelles Wissen der Menschen vor Ort unkompliziert für eine gute Gestaltung des Lebensumfelds nutzen können.

Zusammen mit der Stadt Aachen arbeiten Professorin Förster und ihr Lehrstuhl aktuell an dem Pilotprojekt der Nationalen Stadtentwicklungspolitik „ACademie für kollaborative Stadtentwicklung“ mit dem Ziel, neue Nutzungen und Mischungen durch stadtmachende Akteure für die Aachener Innenstadt zu entwickeln. Der Vortrag von Professorin Förster ist hier zusammengefasst:

Es gibt einige bekannte Zugänge, um einen Veränderungsprozess in einer Kommune zu initiieren. Dies sind z. B. Bürgerforen oder Zukunftswerkstätten, die man häufig in großen Sälen unter Einsatz von beschrifteten Moderationskarten durchführt. Ein anderer Weg ist, über erste Gestaltungen vor Ort im Stadtraum einen Wandel anzuschieben.

Im Moment ist pandemiebedingt viel in Bewegung, und es ist genau die richtige Zeit, um darüber nachzudenken, wofür unsere Innenstädte stehen und was sie zukünftig leisten könnten. Ein Beispiel: Die Stadt Aachen möchte ihre Innenstadt neu beleben. Bei der „ACademie für kollaborative Stadtentwicklung“ werden unterschiedliche „stadtmachende“ Akteure um Zusammenarbeit gebeten, um übertragbare Methoden einer kollaborativen und dynamischen Gestaltung der Zukunft der Innenstadt zu entwickeln. Stadt, Hochschule, Gründerinnen und Gründer, Handel, karitative Einrichtungen, Stiftungen, Engagierte, Eigentümerinnen und Eigentümer finden hier neu zusammen – als Grundlage für neue Nutzungen, Mischungen und Trägermodelle. Die ACademie ist gleichzeitig ein Projektbeitrag im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik zur „Post-Corona Stadt – Ideen und Konzepte für eine resiliente Stadtentwicklung“.

Am Beginn des Prozesses steht die Perspektive, mit der man auf die Aachener Innenstadt schaut. Mit welchem Bild von Innenstadt geht man in den Prozess? In welcher Beziehung steht die (Innen-)Stadt zum Umland und grenzüberschreitend zur Region? Welche Rolle nimmt sie ein? Wie bezieht man den Tourismus oder die Universität mit ein? Danach widmet man sich der Frage, was die Innenstadt räumlich ausmacht und welche Rolle der Stadtraum zukünftig spielen kann. Und wie können schließlich „schnelle“ Formen“ der Baukultur, also erste Gestaltungen oder Interventionen, Prozesse des Wandels einleiten?

Die ACademie ist ein gemeinsames Projekt der Rheinisch-Westfälischen-Hochschule Aachen in Kooperation mit der Stadt Aachen. Es ist demnach per se ein kollaboratives Projekt. Der Untertitel der ACademie lautet „Mix/Merge/Share“. Folglich geht es um Mischung, um neue Verbindungen und



Die Architektin und Stadtplanerin Prof. Dr. Agnes Förster ist Professorin am Lehrstuhl Planungstheorie und Stadtentwicklung an der RWTH Aachen University. Sie ist Gründerin und Partnerin des Büros STUDIO | STADT | REGION in München und leitet das Geschäftsfeld Stadtentwicklung.

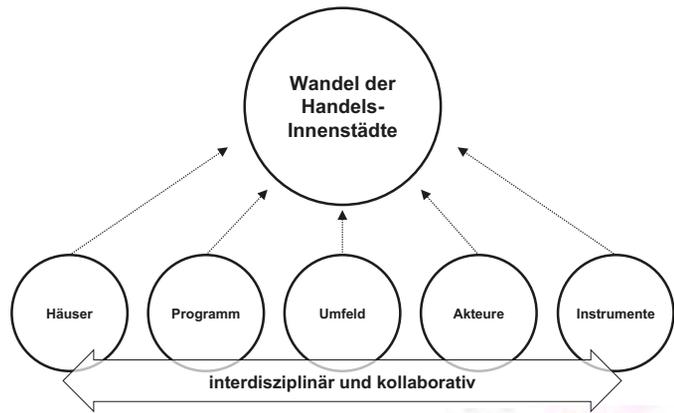
Synergien, möglicherweise auch um ganz neue Nutzungen oder Mischnutzungen in der Innenstadt und um Formen, wie Menschen sich Dinge oder Räume teilen.

**NEUE PROGRAMME FÜR INNENSTÄDTE**

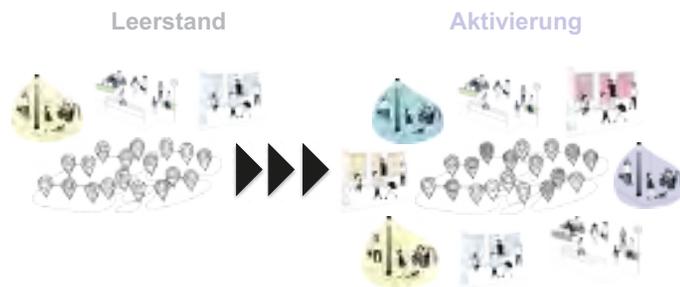
Bildung, Freizeit, Kultur, Handwerk und Produktion können Anhaltspunkte für eine neue Mischung in Innenstädten sein. Diese lässt sich jedoch nicht verordnen, sondern sollte mit den Menschen entwickelt werden. Es geht darum, kollaborativ und interdisziplinär in den verschiedenen Feldern zu arbeiten. So sind z. B. die Gebäude – quasi als Teil des „Betriebssystems“ von Innenstädten – bereits da. Gebraucht werden neue „Programme“ für ihre Nutzung, ferner ein geeignetes Umfeld für diese unterschiedlichen Nutzungen, wie das Wohnen, das Arbeiten, die Kultur usw. (vgl. Abb. oben). Die Herausforderung ist, Innenstadt als Alltagsort neu zu entwickeln und damit zu arbeiten, dass sie von vielfältigen Nutzungen und Alltagsroutinen lebt, die sich überlagern. Daraus folgt der notwendige Schritt zu erkunden und zu verstehen, welchen Logiken diese Nutzungen und Überlagerungen folgen. Es gibt dabei die „jeden-Tag-Innenstadt“, die „besondere Innenstadt“, die „produktive-Innenstadt“, die „Wohn-Innenstadt“ usw. Für das Erkunden geht man hinaus in den Stadtraum und tritt mit den Menschen in den Dialog, am besten in besonderen „Ausprobierräumen“ (z. B. ein umgenutzter Ladenleerstand oder ein Pop-up-Café). Dies führt zur Frage: Welche Möglichkeiten bestehen, Alltagsperspektiven über den Stadtraum zu erkunden? Es gibt dabei so etwas wie Zutaten oder auch Innenstadt-„Szenen“, die die Menschen prägen, wie den physischen Raum, die Bewegung, die Erreichbarkeit, den Aufenthalt, aber auch einen Rhythmus über den Tagesverlauf.

Heute besteht in den Innenstädten vielfach das Problem, dass es, z. B. verursacht durch Leerstand, zu wenige dieser „Szenen“, gibt – dies ist durchaus szenografisch zu verstehen, als neue Zusammenschau von Einzelteilen. Dabei geht es nicht so sehr um das einzelne Haus, sondern um die Routen und Routinen und die „Kraftorte“ der Innenstadt. Wo fühlen wir uns auf unseren Wegen durch die Innenstadt inspiriert? Wie entsteht ein besonderes (Raum-)Erlebnis? Und wie bekommt

Wohnen, Arbeiten, Bildung, Freizeit, Kultur, Handwerk, Produktion  
Was fällt Ihnen noch ein?



**„Urbane Szenen“ – vorhandene Stärken und Potentiale der Aachener Innenstadt weiterentwickeln**



man dies aktiviert? Die Idee der ACademie ist, dass dieses Entdecken und das „Neu-Sehen“ der Innenstadt Teil eines kollaborativen Prozesses ist, der von der verlorengegangenen Nutzung zu einer Aktivierung führt (vgl. Abb. unten). Das besondere an der Innenstadt ist dabei natürlich, dass sich die Szenen überlagern. Monofunktionale Wohn- oder Arbeits-Innenstädte sind nicht das Ziel, auch keine reine Erlebnis-Innenstadt. Diese Überlagerungen müssen jedoch zunächst analysiert und verstanden werden. Daher wird in Aachen aus drei Perspektiven auf die Innenstadt geschaut:

a.) Über den Stadtraum, der dann auch mit Gestaltungsfragen verknüpft ist bzw. mit der Frage, wie etwas inszeniert werden kann. Wichtig sind dabei auch die unerkannten Raumreserven im Innern der Gebäude, in Höfen, in Dachgeschossen, aber auch im öffentlichen Raum in Nischen oder Sackgassen.

- b.) Über Nutzerinnen und Nutzer, ihre Routinen und Abläufe bzw. ihre Vorstellungen, welche „Sensationen“ die Innenstadt bietet.
- c.) Über die Eigentümerinnen und Eigentümer, Betreiberinnen und Betreiber, ihre Motivation und Erwartung, ihren ökonomischen Background.

Diese drei Perspektiven gilt es zusammenzubringen und dabei im Stadtraum aktiv zu sein. Eine erste Phase dient dabei, wie beschrieben, dem Erkunden, dem Neu-Sehen-Lernen und dem Teilen der neuen Erfahrungen. Die zweite Phase dient dem Weiterentwickeln der erkannten Szenen, d. h. dem gemeinsamen Planen und Gestalten (vgl. Abb. unten).

### DEN WANDEL IM STADTRAUM IN GANG BRINGEN

Der Stadtraum ist also selbst ein Medium, um Wandel in Gang zu setzen. Hier kann auf vielfältige Erfahrungen zurückgegriffen werden, wie mit kleinen Maßnahmen oder minimalen Interventionen Größeres angeschoben werden kann. Darum geht es auch in der Handreichung des BBSR „Baukultur instant“. „Instant“ kann unterschiedliches bedeuten, z. B. „einfach mal machen“, dass Maßnahmen oder Interventionen schnell gehen sollen und günstig sind, dass sie reversibel sind und experimentell oder sogar gewagt.

Als Gesellschaft haben wir derzeit kein Wissensproblem, sondern ein Umsetzungsproblem. Offenbar haben wir einen Mangel an guten Methoden und Instrumenten, die uns in die Umsetzung bringen. Hier setzt „Baukultur instant“ an: Über die Gestaltung von Räumen werden Veränderungen für die

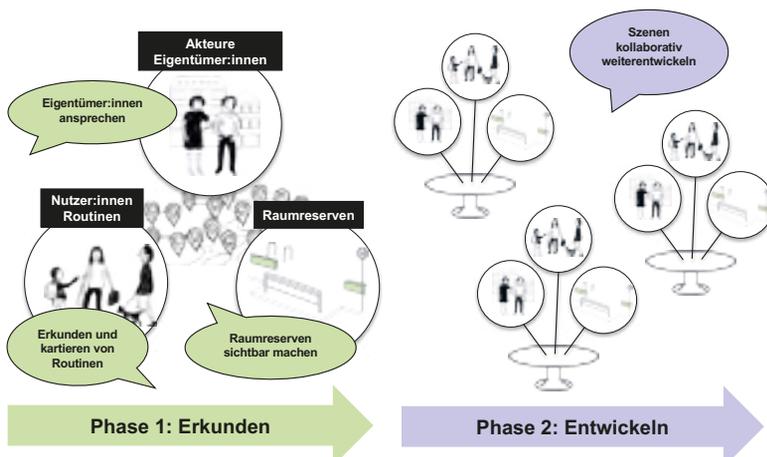
Menschen vorstellbar gemacht und damit entsteht Lust auf Wandel. Das ist eine wichtige Forschungs- und Erprobungsrichtung, bei der man mutig vorgehen kann.

Der Grundgedanke von „Baukultur instant“ ist folglich, im Hier und Jetzt mit vergleichsweise geringem Aufwand Räume zu gestalten und dabei Impulse für etwas zu geben, was sich später entwickelt. Das kann auf ganz unterschiedliche Räume bezogen sein, auf Innenstädte, auf Quartiere oder auf Straßen und Plätze. Man könnte diese Vorgehensweise sogar auf die Ebene einer Region skalieren. Es geht um Sofortmaßnahmen der räumlichen Gestaltung, die etwas auslösen, weil sie dazu führen, dass wir etwas neu sehen können und damit neu wertschätzen. Dabei kann es z. B. darum gehen, Orte umzubauen oder neu zu gestalten, Stadträume, Freiräume, Gebäude oder Infrastrukturen weiterzuentwickeln.

Man kann an kleinen Orten anfangen etwas anzustoßen und damit zu einem größeren Wandel beitragen. D.h. auch, dass man durchaus handlungsfähig ist, um Städte umzugestalten. Kleine Maßnahmen können Kraft entwickeln – das hat auch die Pandemie gezeigt. Kleine aktivierende Interventionen könnten auch in Bezug auf den Umgang mit Hitze oder die Frage der Biodiversität in Städten wie kleine Punkte initiiert werden, die aufaddiert und vielleicht auch auf der Zeitachse große Wirkungen haben können. Deshalb ist es so wichtig, sich diese Möglichkeiten vor Augen zu führen.

„Baukultur instant“ basiert auf vier grundlegenden Gestaltungsdimensionen, die am

### Kollaborativer Prozess



besten am konkreten Projekt und in Verbindung miteinander angewendet werden. Bei der **PHYSISCHEN** Dimension geht es um materielle bauliche Ergebnisse. Das kann ein improvisiertes umgestaltetes Erdgeschoss sein oder ein temporärer Garten. Bei der **NUTZUNGSORIENTIERTEN** Dimension bietet man Nutzern etwas an. Das kann ein Food Truck, ein Eiswagen oder Pop-up-Café mit Sitzgelegenheiten sein. So könnte ein vorher unbenutzbarer Ort zum Anziehungspunkt werden und so die Perspektive und Wahrnehmung der Menschen verändern. Bei der **PERFORMATIVEN** Dimension geht es um Aktivitäten und Aktionen im Raum, wie Stadtpaziergänge oder ein Dorfpicknick zusammen mit Menschen, denen man sonst nicht begegnet. Diese Formate sind sehr günstig und einfach zu initiieren. Der Stadtraum wird zur Bühne, den man durch die eigene Aktivität neu wahrnimmt. Bei der **KOMMUNIKATIVEN** Dimension geht es darum, wie die Menschen zur Mitwirkung eingeladen werden, wie über das Vorhaben gesprochen wird und wie Informationen gestreut werden. Vielleicht wird die Information auch über eine Route zum Erlebnis gemacht und nicht nur als Website präsentiert.

Es geht darum, etwas zur Stadtentwicklung beizutragen und dafür bietet „Baukultur instant“ Interventionsformen der „schnellen Baukultur“, die auf den o. g. vier Pfeilern – dem Physischen, dem Funktionalen, dem Performativen und dem Kommunikativen – steht. Die Interventionen sollte dabei in drei Schritten vorbereitet werden:

**1. Was soll eigentlich erreicht werden?**

Sollen z. B. Probleme erkundet oder Potenziale entdeckt werden? Das kann im Stadtraum geschehen über Begehungen, Zugänglichmachen von Hinterhöfen o. ä. Dies bedeutet, dass man bereits in der Analysephase im Stadtraum präsent ist.

**2. Was sind die verfügbaren Ressourcen?**

Raumreserven, Akteursengagement, Nutzungsroutinen o. ä. Sind die Raumreserven überhaupt bekannt und wofür eignen sie sich?

**3. Welche Handlungsmöglichkeiten bestehen?**

Welche schnellen Gestaltungsmöglichkeiten sind machbar und passen zum Ort? Das können leerstehende Erd-

geschosse sein, eine Kleinarchitektur, ein Kiosk, die temporäre Umgestaltung einer Oberfläche im öffentlichen Raum, ein Bühnenbild o. ä. Hier ist Gestaltungslust gefragt, die sich entfalten kann.

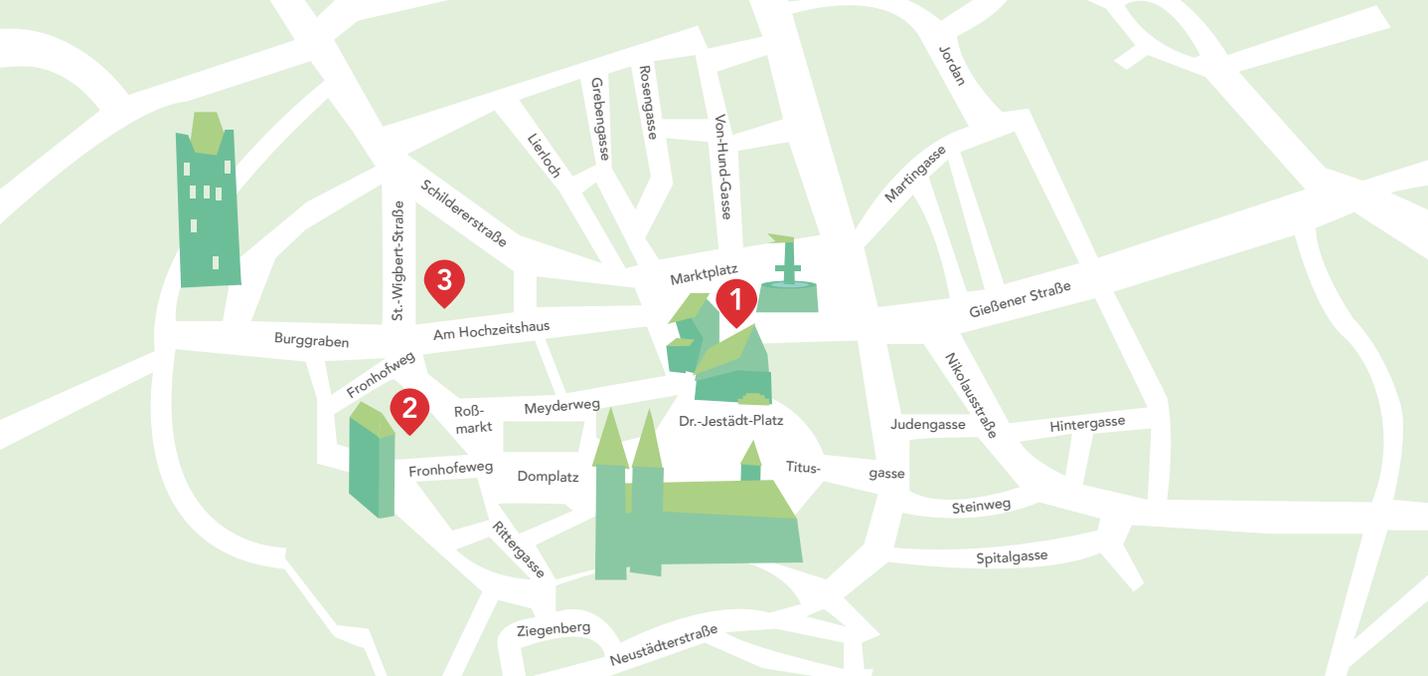
Mit „Baukultur instant“ wurde eine Anleitung entwickelt, Stadtgestaltung und Stadtentwicklung spielerisch und vor Ort im Stadtraum, ganz dezidiert im Dialog mit den Menschen zu betreiben. Die Ressourcen zur Gestaltung, die Energien und die Gestaltungslust liegen naturgemäß bei den Akteuren und Organisationen vor Ort. Diese gilt es, über Mitmachmöglichkeiten freizusetzen. Die Probleme und Herausforderungen, vor denen die Innenstädte jetzt stehen, müssen folgerichtig gemeinsam erkundet und kollaborativ gestaltet werden.

Es gibt immer einen ersten Blick auf Probleme, aber es gibt auch einen zweiten und dritten Blick und dafür braucht es etwas Zeit, um tatsächlich auf die nächsten Ebenen zu schauen und zu verstehen, wo wirklich das Problem liegt. Man sollte aber im Sinne von „Baukultur instant“ nicht warten, sondern starten und in den Stadtraum hinausgehen, d. h. selbst zum Agenten oder zum Scout in der Stadt werden. Mit dieser Erkundungsphase kann gleichzeitig das Aktivieren der Menschen angestoßen werden. Wichtig ist die Offenheit des Prozesses, der Freude am Gestalten in sich trägt, die sich im besten Fall über die Zeit steigert und Funken zu weiteren Akteuren überspringen lässt, die dann vielleicht mit mittleren und größeren Maßnahmen in Zukunft ihre Städte gestalten.

Handlungsmodell zu Baukultur instant – Anleitung zu einem Spiel



Das Kartenset zur Vorgehensweise und zu den Möglichkeiten für baukulturelle Sofortmaßnahmen steht zusammen mit der Veröffentlichung „Baukultur instant“ beim BBSR zum Download bereit.



Pandemiebedingt fand der vierte hessische „TAG DER BAUKULTUR“ in Fritzlar digital statt – die besonders beliebten geführten Projektbesichtigungen mussten leider ausfallen. Dabei lohnt sich ein Rundgang durch die historische Altstadt aus vielen Gründen: Geschichte, reizvolle Bauwerke, Ambiente und Lebensqualität. Fritzlar ist reich an historischen Bauten und berühmt für seine weitgehend erhaltene mittelalterliche Innenstadtstruktur. Damit eignet sich die Stadt besonders, um über das baukulturelle Erbe und die Transformation von Bauwerken für heutige Bedürfnisse in kleinstädtischen Zentren zu diskutieren. Die folgenden drei ausgewählten Projekte sollen dazu einladen, selbst auf Baukultur-Streifzug durch Fritzlar zu gehen.

## 1 Bürgerbüro

Mit dem 2018 erfolgten Ankauf des zwischen Marktplatz und Rathaus liegenden Gebäudes Markt 17 fiel der Startschuss für ein vielversprechendes Großprojekt. Seit mehreren Jahren strebt die Stadt Fritzlar eine zentrale und barrierefreie Ansprechstelle für klassische Rathaus-Angelegenheiten an – ein Bürgerbüro.

In dem historischen Fachwerkbau und einem flachen Anbau zwischen Rathaus und Rolandstuben sollen die Bereiche Passwesen, Gewerbeangelegenheiten, Steueramt, Ordnung und Soziales sowie die Tourismusinformation untergebracht werden. Die Wohnungen in den beiden Obergeschossen sollen modernisiert und als sozial geförderter Wohnraum genutzt werden. Die Neu-

strukturierung des Innenhofes wird dazu genutzt, einen Aufzug für das historische Rathaus in einem turmartigen Anbau zu installieren und somit die barrierefreie Erreichbarkeit des gesamten Rathauses zu sichern.

Nicht zuletzt aufgrund der Ausrichtung des Hessentages 2024 ist die Stadt bestrebt, die drei Bauabschnitte – Bürgerbüro, Wohnungen und Neubau mit Aufzug – bis 2023 fertigzustellen. Die Finanzierung des Bürgerbüros erfolgt nahezu vollständig mit Mitteln des Städtebauförderprogrammes „Lebendige Zentren“.

## 2 St. Wigbert

Im westlichen Teil des Stadtkerns liegt das Gebäude St. Wigbert. Lange diente die vom Ursulinenorden erworbene Immobilie als Haushaltsschule, ländliche Mädchenberufsschule, Kindergarten und Ursulinenschule. Letztere musste aus Platzgründen aber 2011 in einen Neubau südlich des Stadtkerns ziehen.

Heute befinden sich in St. Wigbert sowie vier angrenzenden Neubauten 23 Wohnungen zwischen 52 und 120 Quadratmetern für unterschiedliche Generationen. Der Altbau wurde kernsaniert und weitestgehend behindertengerecht umgebaut. Dazu gehören neben dem Fahrstuhl extra breite Türen und Duschen, die man auch mit einem Rollstuhl befahren kann. Bewohnt werden

die begehrten und attraktiven Wohnungen sowohl von jungen als auch von älteren Menschen, die die fußläufige Verbindung zur Kernstadt mit ihrer Infrastruktur schätzen. Die Villa Buttlar, die ebenfalls auf dem Gelände steht, wurde zum Ärzte- und Operationszentrum umgebaut. Der bei vielen beliebte Schulhof an der St. Wigbert-Straße konnte ebenfalls erhalten werden.

Das Ensemble fügt sich mit seiner Architektur in das städtebauliche Bild der Fritzlarer Kernstadt ein und prägt die westliche Seite der Innenstadt unmittelbar. Planung und Durchführung wurden eng mit der Denkmalpflege abgestimmt. Insgesamt ist somit ein weit in die Geschichte zurückreichendes Stück Stadt für die Zukunft transformiert worden.

# FRITZLAR

## 3 Hochzeitshaus

Das in den Jahren 1580 bis 1590 erbaute, in der historischen Altstadt liegende Hochzeitshaus gilt als eines der größten und repräsentativsten Fachwerkhäuser Nordhessens. Im Laufe der Jahrhunderte wurde das Gebäude als Lazarett, Stadtverwaltung, Kaserne, Schulgebäude und Mietswohnungshaus genutzt. Die langjährige Ausrichtung von Hochzeiten bis in die Mitte des 18. Jahrhunderts brachte dem Hochzeitshaus seinen Namen ein.

Der Bedarf, das Museum für Vor- und Frühgeschichte, Volkskunde und Stadtgeschichte komplett im Hochzeitshaus unterzubringen, lieferte den Anstoß für die umfassende Sanierung – finanziert mithilfe der Städtebauförderung. Die Fassade des Gebäudes wurde denkmalgerecht restauriert. Die Integration

zeitgemäßer Standards in das historische Gebäude sowie die Berücksichtigung baurechtlicher Auflagen stellten große Herausforderungen dar. Ein durchgehendes Treppenhaus wurde eingebaut, während ein Personenlift nun die barrierefreie Erschließung innerhalb des Gebäudes sicherstellt. Ein Blickfang ist das in den Grund eingelassene historische Bodenmosaik im Eingangsbereich. Die Fluchtwege-Anforderungen wurden in Abstimmung mit der Brandschutzbehörde, der Bauaufsicht und dem Denkmalschutz durch den Bau eines externen Turms mit Aufzug und Treppen gelöst, der über Stege an das Gebäude anschließt. Der Turm befindet sich am Grundstücksrand und wahrt damit die Gesamtansicht des Hochzeitshauses.

Das Hochzeitshaus repräsentiert als Zeitzeuge und Gedächtnis der Stadt einen zentralen Ort der Identifikation und Information. Im zweiten Obergeschoss ergänzen ein Veranstaltungsraum sowie ein Raum für Sonderausstellungen das sogenannte Hochzeitszimmer, in welchem sich Paare zukünftig trauen lassen können.



„Sorge um den Bestand“ lautet der Titel einer Wanderausstellung und einer Publikation des Bundes Deutscher Architekten BDA. In zehn Strategien plädieren Architekt\*innen und Urbanist\*innen für ein Weiterdenken und achtsames Reparieren von Lebensräumen und Wohnkulturen.

## PLÄDOYER

**BAUKULTUR FÜR KLEIN-  
UND MITTELSTÄDTE**

Seit September 2019 ist Susanne Wartzek Präsidentin des Bundes Deutscher Architekten (BDA). Der BDA vertritt rund 5.000 freischaffende Architektinnen und Architekten und setzt sich für die Qualität des Planens und Bauens in Verantwortung für Gesellschaft und Umwelt ein. Susanne Wartzek hat Innenarchitektur und Architektur studiert und führt das Büro Sturm und Wartzek zusammen mit Jörg Sturm in Dipperz bei Fulda. Sie verfügt über viel Einblick und Erfahrung aus ihrer Mitwirkung in Gestaltungsbeiräten in kleinen und großen Städten. Ihr Vortrag ist hier zusammengefasst.

Die Relevanz der Klein- und Mittelstädte wird spätestens dann deutlich, wenn man auf die Zahlen schaut: 90% der bebauten Fläche Deutschlands wird von Gemeinden jenseits der großen Metropolen eingenommen. Das sind Landgemeinden bis 5.000 Einwohner, Kleinstädte bis 20.000 und mittlere Städte bis 50.000 Einwohner (vgl. auch Baukulturbericht der Bundesstiftung Baukultur 2016/2017 Stadt & Land). Deutschland ist dicht und relativ gleichmäßig besiedelt. Räumlich sieht Deutschland seit dem 16. Jahrhundert wie ein Flickenteppich aus und ist in viele politische Einheiten fragmentiert. Einer der Gründe liegt darin, dass Ortsgründungen, wo immer dies möglich war, innerhalb von zwei Postkutschenstunden entfernt vom nächsten Ort angelegt wurden. So ist ein enges Netz entstanden, das bis heute Konsequenzen für die Städte und Gemeinden hat (vgl. Abbildung auf Seite 30). Man könnte nun meinen, dies wäre angesichts des engmaschigen Netzes eine sehr homogene Struktur, dem ist aber nicht so. Denn ländliche Gemeinden



und Kleinstädte haben lange nicht alle dieselben Probleme. Manche von ihnen schrumpfen, andere haben stabile Einwohnerzahlen und das hängt wesentlich von der Anbindung an eine Stadt ab. Dabei ist nicht nur die verkehrliche Anbindung, sondern natürlich auch die wirtschaftliche und vor allen Dingen auch die kulturelle Anbindung ein entscheidender Faktor.

Für alle Städte ist es ein großer Unterschied, ob sie touristisch attraktiv sind, also fremde Leute in die Stadt oder in den Ort kommen. Ein weiterer großer Unterscheidungsfaktor dieser Klein- und Mittelstädte ist die Wirtschaftskraft. Gelingt es den Gemeinden, wie zum Beispiel im Schwarzwald, mittelständische Betriebe vor Ort zu halten und damit auch Arbeitsplätze am Ort anbieten zu können?

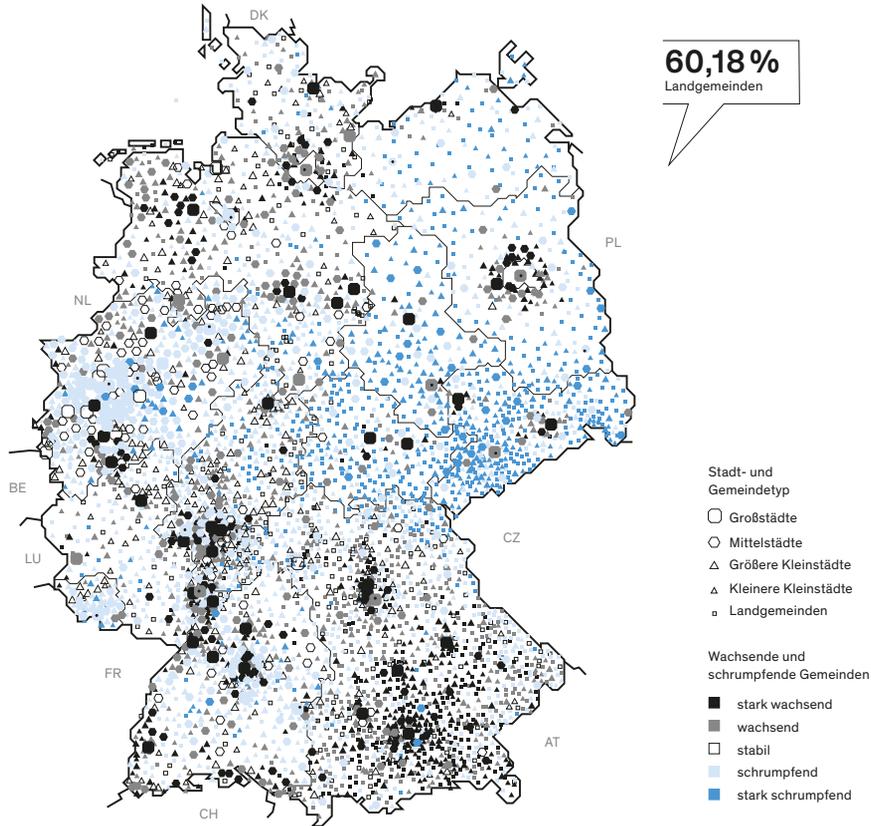
#### RÜCKGRIFF AUF GEWACHSENE STRUKTUREN

Ein weiterer Aspekt, der oft verkannt wird, ist die Vitalität und Tradition einer Gemeinde oder Region. Hier ist sicher von Vorteil, wenn auf alte und gewachsene Strukturen oder Netzwerke zurückgegriffen werden kann, bestehende Beziehungen in neuen

## Gleichzeitigkeit ungleicher Entwicklungen

Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden in Deutschland (2008–2013)

Quelle: BBSR 2015a



30

Zusammenhängen verknüpft werden oder auch neue Bündnisse geschlossen werden können. Hier geht es um die Verknüpfung von Menschen vor Ort und ihre Wirksamkeit auf die Attraktivität und auf die Entwicklung der Städte und Gemeinden. Die Problemstellungen, Herausforderungen usw. sind bekannt, aber zu den Traditionen der Gemeinden gehört selbstverständlich auch ihre – häufig unterschätzte – Bautradition und die daraus resultierende Schönheit. Es wird stets über die sehr funktionalen Dinge gesprochen und auch vom Anspruch der Denkmalpflege. Aber warum besteht denn so ein Anspruch und warum berührt so ein altes Gebäude die Menschen viel mehr als ein Neubau? Das hat etwas damit zu tun, dass diese Gebäude sprechen, dass sie eine ganz eigene Atmosphäre haben, aber dass sie eben auch einfach schön sein dürfen.

Die ländlichen Räume verändern sich rasant und das betrifft auch die Landschaftsräume, unter anderem bedingt durch die Förderpolitik der EU. Es sind größere Felder, größere Betriebseinheiten entstanden, aber auch die Anlagen für erneuerbare Energien bewirken Veränderungen, die das Lebensumfeld in diesen Räumen prägen. Auch auf diese Fra-

gen der Eingriffe in die Landschaftsräume, z. B. durch Erdtrassen oder Strommasten, brauchen wir Antworten, wenn wir auch zukünftig dieses Gefühl haben wollen, in schöne und interessante Räume einzutauchen. Auch dies sind Gestaltungsaufgaben, die nicht außer Acht gelassen werden sollten.

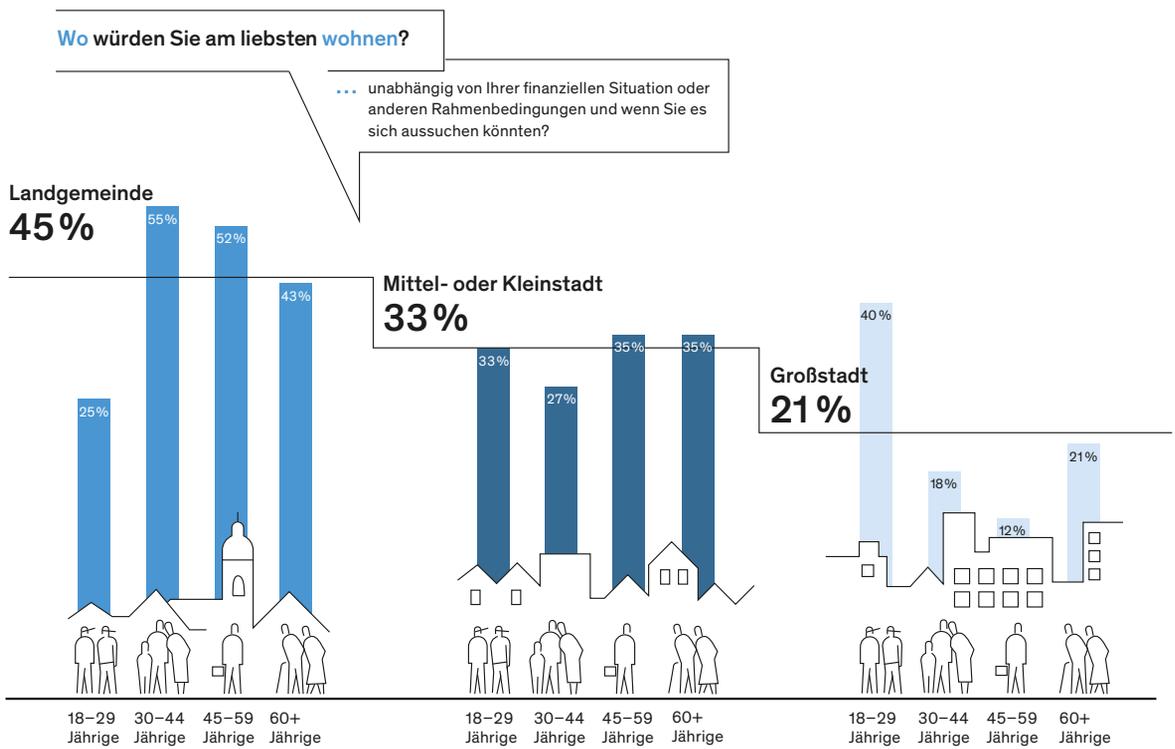
### BESTAND ALS CHANCE

Bautraditionen gehen vielerorts verloren, da heutzutage jedes Material zu jeder Zeit an jedem Ort verfügbar ist und man nicht mehr wie früher oftmals beschränkt ist

„Ich möchte, dass NextGenerationEU eine europäische Renovierungswelle auslöst und unsere Union zu einem Vorreiter in der Kreislaufwirtschaft macht. Das ist jedoch nicht nur ein ökologisches oder wirtschaftliches Projekt: Es muss auch ein neues Kulturprojekt für Europa werden.“

*Ursula von der Leyen*

Quelle: [https://europa.eu/neweuropeanbauhaus/index\\_de](https://europa.eu/neweuropeanbauhaus/index_de), Abrufdatum 18.10.21



durch das, was man sich vor Ort leisten kann oder vorfindet. Die Bautradition geht auch manchmal verloren, weil man sich nicht traut oder es vielleicht nicht für nötig befindet, Bestandsgebäude genau anzuschauen und weiterzuentwickeln. Damit sind weniger die Denkmäler gemeint, denn die sind ja per se geschützt, sondern Bestandsgebäude allgemein. Dabei ist es unstrittig, dass das Bewahren einer eigenen lokalen Identität und die kreative Umsetzung regionaler und lokaler Bauweisen bei Neu- und Umbau eine große Chance darstellen.

Lokale Identität schafft eine wichtige Grundlage für die Identifikation der Einwohnerinnen und Einwohner mit ihrer Gemeinde und ihren Ortsteilen. Damit entsteht auch eine Basis für öffentliches, privates oder ehrenamtliches Engagement. Besonderes Augenmerk sollte also dem regionalen Weiterentwickeln von Bestandsgebäuden gelten, denn nur so gelingt es, den Flächenverbrauch zu reduzieren. Denn Grund und Boden sind keine vermehrbaren Güter. Vielleicht gelingt auf diese Weise auch der Aspekt des ressourcenschonenden und ressourcensparenden Handelns besser. Denn in jedem Bestand steckt bereits Material und Energie, die nicht

leichtfertig in Frage gestellt werden dürfen – gerade im Hinblick auf die Klimaschutzziele, die wir uns bis 2035 gestellt haben und absolut nicht aus dem Auge verlieren dürfen.

Gerade im Ländlichen und in den kleinen und mittelgroßen Städten liegt ein unheimlich großes Potenzial für eine Initiative, die im Sinne des „Europäischen Bauhauses“ steht und eben weiterhin ermöglicht, den Wunsch nach einem Eigenheim, nach dem Wohnen auf dem Lande oder im ländlich geprägten Umfeld zu realisieren. Das trifft auf eine große Gruppe der Bevölkerung zu. Die ländlichen Räume und die kleinen Städte können also der zentrale Ausgangspunkt für einen Perspektivwechsel im Bauen sein, weg vom Neubau hin zu der Entwicklung des Bestands (vgl. Abbildung oben).

### LEERSTAND ZU WOHNRAUM ...

Denn dort in diesen kleinen Städten ist Deutschland im besten Sinne schon gebaut. Hier gibt es jede Menge Leerstand, so dass vom Einfamilienhaus bis zu gemeinschaftlichen Wohnformen in ehemaligen Gewerbeanlagen oder aufgelassenen Höfen alles möglich wäre. Dass möglicherweise keine Nachfrage herrsche, erscheint nicht plausi-

bel. Bei Befragungen noch vor der Pandemie, wo die Menschen ungeachtet ihrer finanziellen Situation und anderer Verpflichtungen gerne leben wollten oder leben würden, entschieden sich immerhin 78% der Deutschen für ländliche Gemeinden beziehungsweise Klein- und Mittelstädte.

Was ist also zu tun? Aus der Publikation und gleichnamigen Ausstellung des BDA „Sorge um den Bestand“ können Aspekte aus vier ausgewählten Positionen Mut machen, sich auf den Weg der Bestandsentwicklung zu begeben. Die Ausstellung wurde vom BDA zusammen mit dem Bundesministerium des Inneren entwickelt und wird in den nächsten zwei Jahren durch ganz Deutschland touren. In Hessen wird sie 2022 nach Kassel kommen.

**Die erste Position ist „aus Donuts müssen Krapfen werden“.** Dieser Donut-Effekt ist nichts Neues, aber der Krapfen ist vielleicht das Neue an der These. Es wäre doch viel schöner, wenn in den Ortszentren wie bei einem Krapfen die Marmelade, also sozusagen das Beste vom Ganzen, in der Mitte wäre. Der Schlüssel ist hierbei Partizipation und Kommunikation – auch das ist nichts Neues, aber das muss man über einen langen Zeitraum und mit dem Ziel verfolgen, die Akteure vor Ort neu zu vernetzen und mit ihnen zusammen gemeinsame Qualitäten des Ortes zu sichten und weiterzuentwickeln. Wesentlich ist dabei die wirtschaftliche Umsetzbarkeit, also das Aufzeigen von Investitionsmöglichkeiten und Fördermöglichkeiten für die Beteiligten (vgl. auch Beitrag von Willi Sutter ab S. 39). Auch nach Umsetzung erster Pilotprojekte wird ein Kümmerer vor Ort für Beratung, Vernetzung und Motivation und natürlich für die Weiterentwicklung finanziert – also jemand, der dafür sorgt, dass im besten Sinne die Marmelade in den Krapfen kommt.

**Die zweite Position heißt „100% Ressourcen. Bauten als Rohstofflager“.** Bestand ist nicht nur interessant, wenn er baukulturell hervorragend ist und bereits ortsgestaltend wirkt, Bestand ist immer auch eine Ressource an Material, in der bereits Energie gebunden ist. Auch in der Bauindustrie kann in Kreisläufen gedacht und gehandelt werden. Hersteller von Baumaterialien sind gefragt,

neue Wege zu gehen und ihre Produkte nach der Nutzungsphase wieder in den Materialkreislauf einzuführen. Aber auch Hersteller, die aus vermeintlichem Abfallmaterial neue Produkte herstellen, kann man sich an dieser Stelle vorstellen. Eine wirkliche Wiederverwendung von Materialien ist ebenso interessant, zum Beispiel über Bauteil-Börsen. Solche „Gebraucht-Baumärkte“ gibt es bereits in unseren Nachbarländern wie den Niederlanden und Belgien. Dies ist auch ein spannendes Thema für Architektinnen und Architekten. Wenn man mit gebrauchtem Material arbeitet, müsste sich daraus auch eine ganz neue Ästhetik des Bauens entwickeln.

**Die dritte Position ist die „Verteilung auf das Vorhandene in der Zwischenstadt“.** Es geht um die Ermutigung dazu, Flächenpotenziale zu heben, über die man vielleicht ganz ungern nachdenkt. Es geht um Gebiete, z. B. Gewerbegebiete oder gemischt genutzte Areale, die man gar nicht als urbane europäische Stadt wahrnimmt. Das sind die Stellen, wo Veränderungen im Gange sind, z. B. weil das Gewerbe nicht mehr so floriert oder andere Verschiebungen stattfinden. Wie können wir dort mit den Emissionen durch Verkehr und Gewerbe umgehen und dann neue Wege der Nutzung und Aufwertung finden?

**Die vierte Position ist, einen „Aufbruch ins Bestehende“ zu wagen.** Das ist ein übergeordneter Appell an die Gesellschaft, an Vertreterinnen und Vertreter der Städte und Gemeinden, an die Architektinnen und Architekten und an alle, die für Baukultur einstehen und in ihr weiterhin eine wichtige Grundlage für unsere Demokratie sehen. Es bedarf keiner radikal anderen Architektur. Es bedarf eines radikal anderen Handelns von Allen für wirklich nachhaltige Gebäude und für unser „Haus der Erde“. Dazu sind alle gerne eingeladen.

# TAG DER BAUKULTUR

Innenstadt & Baukultur

Internationaler Tag der Baukultur im Gespräch mit  
Eckart Kötter, Innenstadtkoordinator & Organisationsbeauftragter  
**PERSPEKTIVEN**  
FÜR INNENSTÄDTE IN KLEINEN STÄDTEN

SUSTAINABLE,  
TOGETHER,  
BEAUTIFUL.

Wir bewegen uns täglich  
in der gebauten Umwelt.

ROLLE DER  
KOMMUNEN  
IST ELEMENTAR!

Aber es gelingt nur,  
wenn letztlich alle  
Zusammenarbeiten!

UR IST GELEBTE NACHHALTIGKEIT

WAS „DA“ IST,  
WEITER  
NUTZEN!



GUTE  
BAUSTRUKTUR

NEUE ANSÄTZE  
& BEWÄHRTE INSTRUMENTE AUS HESSEN

ZUSAMMENGEHÖRIGKEIT  
UND STÄRKE SIND  
DAUERLAUF  
FÜR PROGRATTE

Lebendige  
Zentren



QUALITÄT,  
DIE SICH  
LOHNT  
SOLL!

MARKT  
PLATZ  
FORDERN

WIR, DIE STADT,  
ALS  
AKTIVER  
PARTNER

AKTIVE  
KERN  
BEREICHE

VERKEHRS  
ANBINDUNG

FÜHRUNGS  
ANBINDUNG  
ZU ALLEN  
WICHTIGEN  
PUNKTEN

AUFENTHALTS  
QUALITÄT

SOZIALER LEHRER  
PIONIERS FÜR DIE  
INNENSTADT

20 MENSCHEN  
TESTEN DAS LANDEBEN AUF PROBE

BRÜCKEN BAUE



WIR  
BRÄUCHEN

INFRASTRUKTUR, ÖKOLOGIE,  
OFFENHEIT!

WILLI SUTTER  
**REALITÄTSCHECK**

ÖKONOMISCHE TRAGFÄHIGKEIT BEI SAHNEBEREITEN  
HISTORISCHEN GEBÄUDEN IN ZENTRALER LAGE



HISTORISCHE GEBÄUDE  
STIFTEN

VERBUNDEN  
HEIßT FÜR  
STÄDTLICHE REGION

Stadtpolitik  
FRÜH  
BLAUBEN



Wie können wir  
das Optimal nutzen?

Sozial, Ökologisch,  
Ökonomisch

GEBAUDE  
GEZIELT  
PLANEN!



ERKUNDEN & ENTWICKELN  
IN NEUEN KONTEXTEN

Wandel vorstellbar  
neue Lehren aus  
Lehr- und Erfahrungsprojekten  
in einem  
kommunikativen



# HESSEN



## Dauerlauf für Baukultur

34

Als Gastgeberkommune des vierten Tages der Baukultur kann Fritzlär heute auf eine etwa 50-jährige Stadtentwicklungsgeschichte zurückblicken, die man gut und gerne als Dauerlauf für Baukultur bezeichnen könnte. Und mindestens eine Lehre kann man aus diesen Anstrengungen ziehen: Baukultur ist nicht das Ergebnis kurzfristiger Bemühungen, Baukultur braucht Zeit.

Mit der Hessischen Gebietsreform 1971 wuchs nicht nur die Kernstadt Fritzlär um neun bis dahin selbstständige Dörfer, sondern auch die Ansprüche an Wohnen, Leben und Arbeiten wandelten sich. Ein veränderter Wohnraumbedarf und der Wunsch des Handels nach mehr Verkaufsfläche äußerten sich über die Folgejahre in Verlagerungen an den Ortsrand. Diese Entwicklungen waren der Startschuss für eine Phase der Stadtsanierung, die sich der Beantwortung folgender Fragen verschrieb. Welcher Nutzung können die freigewordenen Flächen im Innenbereich nachhaltig zugeführt werden? Was geschieht mit den leerstehenden Gebäuden? Wie gestaltet sich das Alltagsleben in der Innenstadt ohne Metzger, Bäcker oder Handwerker?

Im Rahmen des 1976 folgenden Stadtsanierungsprogramms wurden Maßnahmen zur Umnutzung von Gebäuden im bebauten Innenbereich, zur Verlagerung des Verkehrs vor die Stadtmauern, zur Attraktivierung von

Freiflächen und Schaffung weiterer Qualitäten erarbeitet und umgesetzt. Gleich zu Beginn des Prozesses mussten zahlreiche Herausforderungen gemeistert werden – der Widerstand gegen die Befreiung der Innenstadt vom Auto sowie Überzeugungsarbeit bei Eigentümern und politischen Entscheidungsträgern – und das ganz ohne Patentrezept. Zur Jahrtausendwende kann die Stadt Fritzlär zwar auf einen langen und schwierigen, aber gelungenen Transformationsprozess zurückblicken. Der Marktplatz hat es geschafft, sich als „gute Stube“ Fritzlärs zu etablieren.

### INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Der knapp 30-jährigen Phase der Stadtsanierung folgte die Vitalisierung der Altstadt und der Ortskerne – basierend auf einer Bestandsaufnahme von Gebäuden, die noch einer Verwendung zugeführt werden sollten. Primäre Ursachen der Missstände waren der schleichende Verfall meist landwirtschaftlicher Nutzgebäude sowie der Leerstand von sanierungsbedürftigen, teilweise auch unter Denkmalschutz stehenden Wohnhäusern.

Mit viel Überzeugungsarbeit und planerischen Anstrengungen verfolgte die Stadt Fritzlär das Ziel, Eigentümerinnen und Eigentümern eine Folgenutzung aufzuzeigen und potenzielle Investitionen in den Bestand zu sichern. Auf Basis von Eigentümerbefra-

gungen und statistischen Gebäudedaten konnten in einem ersten Schritt Planungsgrundlagen und abschließend konkrete Handlungsempfehlungen erarbeitet werden. Trotz der Prämisse „Denkmalschutz zu beachten, kann auch Mehrkosten bedeuten“ gelang Fritzlar gemeinsam mit der Denkmalpflege so die Umsetzung zahlreicher Baumaßnahmen – darunter beispielsweise die Erweiterung von Dachgeschossen, energetische Sanierungen, die Beseitigung von kleinen, nicht mehr genutzten Wirtschaftsgebäuden oder die Sanierung ganzer Hofreiten.

### STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Zurückblickend hatte sich die Vorgehensweise, private Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Sanierung ihres Gebäudebestands zu fördern, bewährt und veranlasste die Stadt Fritzlar, sich um Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen zu bewerben. Seit 2008 ist Fritzlar mit seinen Nachbarkommunen Edertal und Bad Wildungen als „KAG Wirtschaftsregion Mittleres Edertal“ Teil des Programmes und erhielt über einen Zeitraum von rund zehn Jahren Fördermittel für Maßnahmen unter anderem zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verkehrsinfrastruktur und Fußwegeanbindung. Als Leuchtturmprojekt der Stadt gilt die umfassende Neugestaltung des Marktplatzes, der mittlerweile dank seines offenen Nutzungskonzepts als Herzstück und Bühne des städtischen Lebens fungieren kann.

Vor dem Hintergrund der Optimierung der Förderlandschaft von Bund und Länder wurde das Programm Aktive Kernbereiche in Hessen mittlerweile in das neue Programm Lebendige Zentren überführt. Die Stadt Fritzlar steht kurz vor Abschluss des letzten großen Projektes dieser Stadtentwicklungsperiode – ihres Bürgerbüros. Bis zum Jahr 2023 soll die seit mehreren Jahren angestrebte zentrale und barrierefreie Ansprechstelle für klassische Rathaus-Angelegenheiten fertiggestellt sein. Mit Blick auf den Planungsprozess war es wichtig, zukünftige Bedarfe von Anfang an zu berücksichtigen. Sollten klassische Dienstleistungen des Rathauses aufgrund der fortgeschrittenen Digitalisierung in Zukunft weniger oder keine Räumlichkeiten mehr in Anspruch nehmen müssen, könnten barrierefreie Büros vermietet werden.

Nach knapp 15 Jahren Städtebauförderung kann Fritzlar gemeinsam mit seinen Partnerkommunen Gesamtinvestitionen von über 14 Millionen Euro vermelden. Private und institutionelle Investoren zusammenzubringen war und ist für dabei das Erfolgsrezept. Auch wenn die Phase Förderzeit nun endet, ist der Dauerlauf für Baukultur bestimmt noch nicht vorbei.

*Zusammenfassung des Vortrags von Bürgermeister Hartmut Spogat*



Jonathan Linker aus Homberg (Efze) möchte ein neues Bewusstsein für den ländlichen Lebensraum schaffen. Sein Herzensanliegen: Das Gefälle zwischen Stadt und Land aufzulösen.



HESSEN



## Pioniere für die Innenstadt

Wer des Stadtrubels überdrüssig geworden ist und seinen Pioniergeist in neuem Kontext auf dem Land entfalten möchte, ist beim Summer of Pioneers in Homberg (Efze) genau richtig.

36

Im Rahmen des Projektes werden nachhaltig orientierte Unternehmerinnen und Unternehmer, Digitalarbeiterinnen und -arbeiter sowie kreative Menschen gesucht, die Lust haben, das Landleben auf Zeit zu testen. Zentrales Ziel ist das Anstoßen und Verstetigen von Transformationsprozessen, die ländliche Räume lebenswerter und zukunftsfähiger machen. Dabei gilt es, klassische Denkmuster von Stadt und Land abzulegen und stattdessen dafür zu werben, dass sich die Lebenswelten des eher urban geprägten Südhessens und des provinziellen Nordhessens wunderbar ergänzen können.

### SECHS MONATE AUF PROBE LEBEN

Das hinter dem Summer of Pioneers liegende Konzept ist relativ simpel. Alle Pioniere leben für einen Zeitraum von mindestens sechs Monaten vor Ort und bringen sich im Gegenzug durch Realisierung ihrer eigenen Projektideen sowie Beteiligung am gemeinsamen Wissenstransfer ein. Möblierte Wohnungen werden vergünstigt angeboten sowie ein Co-Working-Space gestellt, während eine breit angelegte Medienkampagne die Öffentlich-

keit regelmäßig über den Projektverlauf informiert. Was nach Ablauf der sechs Monate passiert, steht nicht zwangsläufig fest, denn das Konzept sieht ein offenes Ende vor. Aus dem Summer of Pioneers im brandenburgischen Wittenberge ging beispielsweise die Kooperative elblandwerker\* hervor, eine Gemeinschaft für Arbeit, Leben und Wandel in der Prignitz – aus Pionierinnen und Pionieren wurden Siedlerinnen und Siedler.

Nach den ersten Summer of Pioneers 2019 und 2020 in Wittenberge findet dieser nun nahezu zeitgleich im hessischen Homberg (Efze), im badenwürttembergischen Tengen und im südwestfälischen Altena statt. Homberg (Efze) liegt in Nordhessen und damit ziemlich nahe der geografischen Mitte Deutschlands. Dennoch stellt die verkehrliche Anbindung eine für ländliche Räume zentrale Herausforderung dar. Die Metropolen des restlichen Bundesgebietes liegen in weiter Ferne, selbst Frankfurt am Main ist eine etwa zweistündige Bahnfahrt entfernt. Der öffentliche Personennahverkehr kann mit urbanen Angeboten nicht mithalten, die meisten Wege werden nach wie vor mit dem privaten Auto zurückgelegt.

Doch lange nicht alles ist schlecht, im Gegenteil. Leben in Homberg (Efze) bedeutet Leben mitten im Grünen, an der frischen Luft, in einer entschleunigten Welt. Immobilienpreise sind insbesondere im Vergleich zu den angespannten Wohnungsmärkten in Städten erschwinglich, ökologische Landwirtschaft wird vor der eigenen Haustür betrieben,

regionale Produkte im Dorfcafé angeboten und die soziale Infrastruktur ist überdurchschnittlich gut.

Homberg (Efze) ist prädestiniert für den Summer of Pioneers, denn die Kommune und die umliegende Region befinden sich im Wandel. Aufbruch liegt in der Luft. Seit dem Jahr 2020 ist Homberg (Efze) Mitglied der Cittàslow-Bewegung, einem internationalen Städtenetzwerk, welches für Lebensqualität, Entschleunigung und Nachhaltigkeit steht. Diesem Ziel verschrieben, wurden Potenziale in den Bereichen „Umweltpolitik und Kulturlandschaft“, „Stadtstruktur und Stadtentwicklung“, „Regionaltypische Produkte und Märkte“ sowie „Gastfreundschaft und Gastgewerbe“ gehoben und entsprechende Maßnahmen erarbeitet. Ebenso schafft das Gründer\*innen-Netzwerk „HOMEberger“ optimale Rahmenbedingungen für den Summer of Pioneers. Fair produzierte Smartphones, neue Carsharing-Konzepte und innovative Biobauern sind längst gelebte Praxis und repräsentieren die Symbiose von Natur und Gründergeist, die in Homberg (Efze) seinesgleichen sucht.

#### CAMPUS FÜR (NEUES) LEBEN UND ARBEITEN

Seit dem 01. Mai 2021 leben 20 Pionierinnen und Pioniere in Homberg (Efze), unter anderem Innovationsberaterinnen und -berater, Designerinnen und Designer aller Art oder Expertinnen und Experten für nachhaltige Geschäftsmodelle und Digitalisierung. Was alle aktuell vereint, ist die gemeinsame Konzeption eines Ortskerns, der über die bloße Funktion des Einzelhandelsstandorts hinausgeht. Im Sinne des „Campus für neues Leben und Arbeiten“ gilt es zu experimentieren, zu improvisieren und neue Nutzungskonzepte für ehemalige Einzelhandelsflächen in der Homberger Altstadt zu entwickeln. Als Zwischennutzung konnte bereits eine vegetarische Gemeinschaftsküche mit angrenzendem Waschsalon in der ehemaligen Löwen-Apotheke etabliert werden. Der im Zuge des Gesamtprojektes eingerichtete Co-Working-Space ermöglicht interdisziplinäres Arbeiten, den Einblick in andere Professionen und gewährleistet insbesondere auch den in Pandemiezeiten reduzierten zwischenmenschlichen Austausch. Damit fungiert er als fruchtbarer



Boden für nachhaltige Projekte, welche einen essenziellen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit von Orten in ländlichen Räumen leisten.

*Zusammenfassung des Vortrags von Jonathan Linker*

Jonathan Linker – Pionier im Nachhaltigkeitsjournalismus und Projektleiter des Summer of Pioneers in Homberg (Efze) – erkennt in dem Projekt die Chance, ein neues Bewusstsein für ländliche Lebensräume in der breiten Öffentlichkeit zu schaffen. Er appelliert, dass ländliche Lebensräume über bloße Idylle hinausgehen müssen und betont die Notwendigkeit digitaler Infrastruktur für eine lebenswerte Zukunft. Vieles davon finden Sie aktuell in Homberg (Efze).



Die Pioniere in Homberg (Efze) setzten ihre Ideen für die Innenstadt auch tatkräftig um.

## REALITÄTSCHECK: Ökonomische Tragfähigkeit bei sanierungsbedürftigen historischen Gebäuden in zentralen Lagen

Willi Sutter saniert seit 40 Jahren Gebäude. Aus dem operativen Geschäft des von ihm gegründeten Büros SUTTER<sup>3</sup> GMBH & CO. KG hat er sich mittlerweile zurückgezogen. Das Büro steht für Projektentwicklung, architektonische und bautechnische Planung und Bauleitung bei der Sanierung alter sowie historischer Bauwerke. Weiter umfasst das Spektrum auch die Findung neuer Nutzungskonzepte und die Klärung von Förderungs- und Finanzierungsfragen. Willi Sutter erhielt im Jahr 2006 den Deutschen Denkmalpreis. Er ist Vorstand der 2003 gegründeten Genossenschaft Bogenständig eG. Sein Vortrag ist hier zusammengefasst.

Historische Gebäude gehören zu unserer Heimat und wirken in hohem Maße identitätsstiftend für die Bürgerinnen und Bürger. Deshalb sind dauerhafte Lösungen, wie man diese Gebäude wirtschaftlich tragfähig retten kann, von so großer Bedeutung für Städte und Gemeinden. Das Team von sutter<sup>3</sup> deckt innerhalb einer Gebäude- oder Ensemble-sanierung alle Phasen der Projektentwicklung ab und kann daher die Prozesse überblicken und erfolgreich durchführen. Anhand vieler Beispiele kann mittlerweile belegt werden, dass nahezu alle Gebäude wieder in eine wirtschaftliche Nutzung gebracht werden können und ihren Beitrag zur Verbundenheit einer Dorf- oder Stadtgemeinschaft leisten.

Die Sanierung von historischen Gebäuden wirft sehr viele Fragestellungen auf: Brandschutz, Barrierefreiheit, Förderungen, Nutzungsoptionen, Flächenpotenzial, Stellplätze, Denkmalpflege und vor allem die Bezahlbarkeit. Hier scheitern viele Bürgerprojekte,



deren vielfältige Wünsche oftmals nicht realisiert werden können, weil der wirtschaftliche Aspekt nicht ausreichend beachtet wird. Eine klassische Herangehensweise an eine Projektentwicklung läuft folgendermaßen ab:

1. Bestandserfassung, d. h. Anfertigen von Plänen, die mit einer Schadensanalyse einhergehen. Gleichzeitig ist eine erste Abstimmung mit der Denkmalpflege erforderlich, falls es sich um ein geschütztes Objekt handelt.
2. Klärung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen: Wer baut? Wie soll die Wirtschaftlichkeit nach der Umsetzung aussehen?
3. Betrachtung der planerischen Grundlagen: Was kann ich in diesem Bereich oder Areal tun? Wie kann ich es tun? Was für Restriktionen gibt es?
4. Erarbeitung einer Flächen- und Nutzungskonzeption sowie einer skizzenhaften Visualisierung. Hierbei geht es noch nicht um konkrete Planung, die in diesem Frühstadium zu teuer wäre, sondern darum zu eruieren, welche Nutzungen wohin passen und wie die Umsetzung erfolgen könnte.
5. Ermittlung von Umfang und Kosten der Sanierung



6. Unabdingbar: die frühzeitige Vorabklärung von Stolpersteinen mit den entsprechenden Behörden, also Bauplanungsrecht, Brandschutz, Denkmalschutz, Statik. Ansonsten wächst das Risiko, mit der für das Gebäude vorgesehenen Entwicklung zu scheitern.
7. Potenzialanalyse und Fördermöglichkeiten (werden noch genauer erläutert)
8. Finanzierungs- und Wirtschaftlichkeitsplan: Betrachtung der Gebäudeinvestition auf 30 Jahre
9. Abschlussbericht: Grundlage der Investitionsentscheidung

Meist können verschiedene Förderoptionen zusammenfließen. Das Spektrum reicht von Bauförderungen der BEG (früher KfW), Förderung von Holzbau, Denkmal, Barrierefreiheit bis hin zur steuerlichen Förderung über erhöhte Abschreibungen beim Denkmal oder in Sanierungsgebieten (s. u.).

Darüber hinaus gibt es aber noch weitere mögliche Förderprogramme: Entwicklungsprogramm ländlicher Raum (ELER), Dorfentwicklungsprogramm und Städtebauförderprogramme des Landes, Tourismusförderung, LEADER Regionalförderung oder Unternehmerkredite der KfW. Und es gibt – je nach Nutzung – soziale Förderung, wie Aktion Mensch, Kita Förderungen, Förderung sozialer Mietwohnraum resp. Wohnungen für chronisch kranke und beeinträchtigte Menschen. Entscheidend ist es, eine Nutzung für ein Gebäude zu finden, bei der man verschiedenste Förderoptionen zusammenbinden kann – denn häufig wird eine

Umsetzung erst durch die Förderung wirtschaftlich tragfähig.

Von besonderer Bedeutung ist hierbei auch die rechtliche Form des Projektträgers. Hierfür gibt es verschiedene Modelle. Es lohnt sich, bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vergleichend verschiedene Modelle durchzurechnen: Ist es sinnvoll, dass die Kommune das Projekt umsetzt oder ist es sinnvoll, dass ein Privater als KG oder als GBR, gGmbH tätig wird oder der zivilgesellschaftliche Sektor wie Genossenschaft, Stiftung oder eingetragener Verein? Häufig vergeben die Kommunen die Liegenschaften auf Erbpachtbasis, um so zu sichern, dass die Umsetzung auch in ihrem Sinne erfolgt.

### PRÜFEN VON NUTZUNGSOPTIONEN

Ein Beispiel: Eine heruntergekommene Scheune mit Wohnteil aus dem 16. oder 17. Jahrhundert (Einzelkulturdenkmal) in dem Schwarzwalddorf Ühlingen-Birkendorf wurde auf Anfrage der Kommune mit dem oben beschriebenen Verfahren untersucht. Ziel der Untersuchung war es herauszufinden, ob man das Gebäude retten kann und wenn ja, wie man es nutzen könnte. Die Bestandsaufnahme ergab, dass das Gebäude sanierbar und der Dachstuhl ausbaufähig ist. Die Kommunen hatte sich bereits nach grundsätzlichen Überlegungen dazu entschlossen, das Objekt sozial zu nutzen (alternativ touristisch).

Eine Tagespflegeeinrichtung für betagte Menschen sowie Wohnungen für Demenzkranke sollten in der Scheune eingerichtet

## KLOSTERSCHEUNE IN OBERRIED

Markthalle, Vereinsräume,  
Veranstaltungssaal  
Nutzfläche: ca. 1.000 qm



werden. Die touristische Alternative wäre ein Gästehaus für das vor Ort ansässige Hotel nebst Festsaal gewesen. Beide Varianten wurden gemäß Punkt vier der oben beschriebenen Projektentwicklung untersucht und anhand skizzenhafter Grundrisse dargestellt. Dieser Schritt ist notwendig, um zu ermitteln, wie viele Quadratmeter zur Verfügung stehen, welche Kosten entstehen und welche Förderprogramme eingesetzt werden können.

### INVESTOREN- UND FINANZIERUNGSMODELLE

Beide Nutzungsarten wurden in verschiedenen Varianten und auf ihre Wirtschaftlichkeit hin untersucht. Für die Kommune ging es um eine „schwarze Null“, so dass eine Miete von 7,50 Euro (pro Quadratmeter) im Wohnbereich und 9,50 Euro in der Tagespflege ermittelt wurde, unter Einbeziehung verschiedener Förderprogramme. Im Fazit wurde dem Gemeinderat die soziale Nutzung empfohlen, obwohl beide Nutzungsalternativen sowohl mit einer kommunalen als auch mit einer privaten Trägerschaft wirtschaftlich tragfähig gewesen wären. Die private Trägerschaft war jedoch mit Abstand die bessere Variante. Die Kommune hat die Liegenschaft dann in Erbpacht ausgeschrieben und die Nutzungen dabei exakt festgelegt. Den Zuschlag für das Investment erhielt ein Bauunternehmer und Gemeinderatsmitglied, der nun die Tagespflege mit Demenzwohngruppe und altersgerechten Wohnungen umsetzt.

Der entscheidende Faktor für eine private Investition waren die Abschreibungsmöglich-

keiten. Bei diesem Objekt konnten einmal die Denkmal-AfA (Absetzung für Abnutzung) und eine AfA für Investierende in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet genutzt werden, die für die gesamten Investitionskosten gelten. Bei 500.000 Euro Sanierungskosten kann eine zusätzliche Abschreibung in 10 Jahren von 325.000 Euro geltend gemacht werden. Bei einem hohen Steuersatz bedeutet das eine Steuerersparnis von 150.000 Euro. Bei diesem Projekt mit rund 2 Millionen Euro Investitionskosten wäre das eine Steuerersparnis von 450.000 Euro in 10 Jahren.

Das ist ein starkes Argument und gekoppelt mit einer Erbpachtlösung bedeutet es, dass Investoren in solche Vorhaben einsteigen. Es gibt inzwischen einige dieser Modelle, bei denen Investoren diese Abschreibungsmöglichkeiten im Sinne kommunaler Interessen und einer sinnvollen Nutzung für sich in Anspruch nehmen.

Weitere Projekte dieser Art in unterschiedlichen Trägerschaften sind entstanden, wie z. B. die Klosterscheune in Oberried, ebenfalls ein Scheunengebäude mit Wohnteil. Diese wurde als öffentliches Projekt entwickelt. Die Kommune hatte vorher kein Ortszentrum. Nun bildet die Klosterscheune die neue Ortsmitte, sie ist Veranstaltungssaal, Bürgerhaus, Markthalle und vieles darüber hinaus. Hier treffen sich die Menschen, hier finden Feste statt und ein kontinuierliches Kulturprogramm bereichert das Ortsleben. Die Klosterscheune ist ein großer Erfolg und Impulsgeber für die kleine Gemeinde mit

## RAINHOFSCHEUNE IN KIRCHZARTEN

Gastronomie,  
Veranstaltungssaal,  
Einzelhandel

Nutzfläche: ca. 2.500 m<sup>2</sup>



2.500 Einwohner: Derzeit wird ein großes Altenwohnprojekt mit weiteren Einrichtungen, bürgerschaftlich als Genossenschaft getragen, umgesetzt.

Ein weiteres besonderes Projekt ist der Farrenstall in Waltershofen, ein kleiner Teilort von Freiburg. Hier haben sich die Bürgerinnen und Bürger zu einem Verein zusammengefunden, da die Stadt Freiburg nicht bereit war, das Objekt zu sanieren. Die Stadt hat das Objekt dann mit einem geringen Zins in Erbpacht abgegeben. Der Verein sammelte 700.000 Euro Spenden, es wurden verschiedene Förderprogramme in Anspruch genommen und die Stadt Freiburg hat schließlich doch noch erhebliche Mittel für das Projekt bereitgestellt, weil der Verein so erfolgreich war.

Der Verein heißt Z'sämme e.V. und ein Viertel der Bevölkerung des Ortsteils ist Mitglied. So ein vollständig bürgerschaftlich getragenes Projekt ist herausragend und die attraktiven Vereinsräume im Farrenstall dienen nun als Ort der Kommunikation und Zusammenkunft.

Die Rainhofscheune in Kirchzarten-Burg ist ein weiteres Beispiel, geprägt von langem Leerstand. Der kleine Ort hat ebenfalls 2.500 Einwohner. Eine GbR trägt das sanierte Objekt, das mittlerweile vielfältigen, regen Zuspruch findet. Es ist u. a. Naturpark-Marktscheune im Südschwarzwald. Über 60 Produzenten sind hier vertreten. Es gibt große kulturelle Veranstaltungen, die der ansässige Buchladen inkl. Direktvermarktung organisiert, eine Gastronomie, einen Hotel-

leriebereich, Märkte u. v. m. Das Zentrum ist ein 350 Quadratmeter großer Bürgersaal. Zusätzlich hat sich hier eine Handwerkskooperative von 20 Betrieben gegründet, die sich der Baukultur in der Region verschrieben haben und dazu ebenfalls Veranstaltungen anbieten. Die Rainhofscheune ist zu einem hochattraktiven Magneten geworden, was sich zuvor niemand vorstellen konnte.

### IMPULSE: WOHNUNGEN, CAFÉ UND B&B

Ein weiteres Beispiel ist die Goldene Krone in St. Märgen, die abgerissen werden sollte. Es handelt sich um ein prägnantes Jugendstilhotel mit ehemals zahlreichen prominenten Gästen. Im Jahr 1910 war es das erste Hotel mit Dampfheizung, zuletzt wurde es als Flüchtlingsunterkunft genutzt und war nach einem Wassereintritt bis ins Erdgeschoss in einem völlig maroden Zustand. Um den Abriss zu verhindern, bildete sich eine Bürgergruppe. Nach erfolgreicher Sanierung enthält das Objekt nun Wohnungen, ein sehr gut besuchtes genossenschaftliches Landfrauencafé und einen Jugendstilsaal. Auch dieses Projekt war ein Impuls für den gesamten Ort.

Bei der Pflughofscheune in Gundelfingen handelt es sich um ein touristisches Projekt. In die ehemals abbruchreife Scheune wurden Wohnungen und Ferienwohnungen integriert. Neben den Architekturleistungen umfasste der Auftrag auch die Inneneinrichtung. Zwei Designer passten die Gestaltung der Räume an die kontrastreichen Materialien, wie Sichtbeton, Fachwerk und Bruchstein, an. Die heute als Bed & Breakfast genutzte

Pflughofscheune hatte im ersten Jahr bereits 85% Auslastung. Inzwischen verfügt es mit seinem ganz eigenen Charakter über einen weltweiten Ruf.

#### **BAUKULTUR STIFTET VERBUNDENHEIT**

Die Beispiele zeigen: Vieles ist machbar, wenn man es richtig angeht und kluge Nutzungskonzepte entwickelt.

Bei bürgerschaftlichen Projekten, meist von Genossenschaften, arbeiten wir eng mit der Gruppe, die ja meist Laien sind, zusammen. Wir machen z. B. Workshops, um die Vorhaben begreifbar zu machen. Vereinzelt kommt es auch vor, dass sich die Menschen dann gegen das Projekt entscheiden. Auch Kombinationen sind denkbar und möglich: kommunale, private und bürgerschaftliche Anteile. Prinzipiell ist es wichtig, „hart an der Realität“ zu arbeiten und Illusionen außen vor zu lassen. Außerdem müssen die späteren Nutzerinnen und Nutzer von vornherein einbezogen werden, gerade bei vielschichtigen Projekten, bei denen z. B. Wohnen, Gewerbe, Hotel, Café o. ä. kombiniert werden. Denn die Flächenkonzeption und die Wirtschaftlichkeitsberechnung werden ja auf die vorgesehenen Nutzungen abgestimmt. Und so können die Projekte auch langfristig gut betrieben werden.

Das Thema Baukultur ist wichtig und zeigt sich in dem Anspruch, die historische Substanz zu erhalten. Deswegen ist das Zuschneiden des Nutzungskonzepts auf das Gebäude auch so zentral. Wenn man versuchen würde, das Gebäude auf das Nutzungskonzept abzustimmen, würde das zu höheren Kosten führen, da mehr in das Gebäude eingegriffen werden müsste. Das versteht jeder und alle Beteiligten gehen bei solchen Konzepten mit – vor allem, wenn es noch Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten gibt.

Die Verbundenheit der Menschen mit den Gebäuden wird wiederbelebt, z. B. bei alten Schulen. Man nimmt die Bürgerinnen und Bürger mit und schafft eine große Zufriedenheit, weil im Ort etwas Gutes entsteht und oftmals weitere Projekte folgen. Diese Entwicklung hat Jahrzehnte gedauert. Noch in den 1980er Jahren hatten es solche Projekte sehr schwer: Die Menschen und auch die Kommunen waren noch nicht so weit zu erkennen, welcher Wert in der historischen Substanz liegt. Die ersten gelungenen Projekte haben bewirkt, dass mittlerweile ein Umdenken stattgefunden hat.

# VERBUNDENHEIT





## GFB-ZUKUNFTSPREIS SUCHT IDEEN ZUR ZUKUNFT VON WOHNEN UND STADTENTWICKLUNG IM GROSSEN FRANKFURTER BOGEN

Wohnen und Stadtentwicklung von morgen brauchen neue Ideen: Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, das soziale Zusammenleben, der Klima- und Ressourcenschutz gehören zu den wesentlichen Herausforderungen, auf die überall – und so auch in Hessen – Antworten gesucht werden.

44

Die Antworten können vielfältig sein: Innovative Bauvorhaben, visionäre Ideenwettbewerbe, kreative Interventionen im öffentlichen Raum, Projekte zur Kommunikation und Vermittlung – all das kann Impulse für das Wohnen von morgen geben, und all das kommt damit in Frage für den Zukunftspreis der Landesinitiative Großer Frankfurter Bogen (GFB), den das Hessische Wohnungsbauministerium von 2022 an dreimal jährlich verleiht. Ziel ist, Neues in Bewegung zu bringen, gute Ansätze bekannt zu machen, zum Mit- und Nachmachen anzuregen.

### GFB ZUKUNFTSPREIS: DREI MAL JÄHRLICH WERDEN DIE BESTEN IDEEN PRÄMIERT

Der neue GFB-Zukunftspreis unterstützt Projekte in oder für die aktuell 37 Partnerkommunen des Großen Frankfurter Bogens, die einen Impuls für den Wohnungs- und Städtebau geben, etwas in Bewegung setzen für das zukünftige Zusammenleben und möglichst konkret erlebbar machen, wie das Wohnen in der Region künftig aussehen kann.

Der neue Preis wird drei Mal im Jahr vergeben. Bewerbungsfristen sind: 1. Februar, 1. Juni und 1. Oktober 2022.

Die Bandbreite möglicher Themen ist dabei groß:

- + Mobilisierung von Flächen für den Wohnungsbau
- + Zusammenleben und Nachbarschaft, zum Beispiel durch neue Wohnformen
- + Aktivierung der Menschen vor Ort
- + Begegnung / soziale Orte oder (temporäre) gemeinwohlorientierte Nutzung des öffentlichen / kommunalen Raums
- + Qualität von Grün- und Freiräumen im Wohnumfeld
- + Anpassung an den Klimawandel
- + Neue Bauformen und Standards (z. B. recycelbare oder modulare Innovationen)
- + Kommunikation in der Stadtentwicklung (z. B. Beteiligung)

Auch Projekte zu weiteren Themen oder zu Querschnittsthemen können sich bewerben. Überzeugen müssen die Projektbewerbungen die siebenköpfige GFB-Zukunftspreis-Jury, die über die Preisgelder in Höhe von 5.000 Euro, 10.000 Euro und 20.000 Euro entscheidet.

Jährlich stehen insgesamt 150.000 Euro zur Verfügung. Mit den Preisgeldern können die ausgezeichneten Kommunen oder etwa Wohnungsbaugenossenschaften, Vereine, Stiftungen, Hochschulen und Bildungseinrichtungen bei Projekten in Absprache mit der jeweiligen Kommune finanziell unterstützt werden.

### **INNOVATION FÜR DIE REGION**

Überall auf der Welt wird an zukunftsweisenden Konzepten gearbeitet: Und auch in Hessen gibt es vielfältige Ideen, Entdeckermut und den Wunsch vorzumachen, wie das Wohnen und Zusammenleben in den Städten und Gemeinden in Zukunft noch besser gelingen kann. Voraussetzung für die Bewerbung als GFB-Zukunftspreis-Projekt ist, dass damit die Ziele des Großen Frankfurter Bogens beziehungsweise der GFB-Zukunftswerkstatt verfolgt werden. Im Vordergrund steht dabei, bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten Quartieren zu schaffen, innovative Projekte der Stadtentwicklung und des Wohnungsbaus in der Rhein-Main-Region zu initiieren sowie neue oder praxisorientierte Hochschulprojekte in bzw. mit Partnerkommunen oder mit übergreifendem Mehrwert für die Region umzusetzen. Ihre Durchführung bzw. Ergebnisse müssen der Allgemeinheit

zugutekommen. Teilnahmeberechtigte Projekte müssen zudem im Gebiet des Großen Frankfurter Bogens umgesetzt werden. Sie müssen umsetzungsreif, aber noch nicht begonnen worden und in sich abgeschlossen sein. Sie dürfen darüber hinaus nicht mit anderen öffentlichen Mitteln gefördert werden.

### **DIE LANDESINITIATIVE GROSSER FRANKFURTER BOGEN**

Der Große Frankfurter Bogen ist die Initiative des Landes Hessen für mehr bezahlbaren Wohnraum in lebenswerten Quartieren in der Rhein-Main-Region. Teilnahmeberechtigt sind insgesamt 55 Städte und Gemeinden, die innerhalb von maximal 30 Minuten mit der S- oder Regionalbahn vom Frankfurter Hauptbahnhof aus erreichbar sind. Die bestehenden Schienenwege sind die Lebensadern der Region, Wohnungsbau in der Nähe der Haltepunkte stellt eine infrastrukturnahe und nachhaltige Entwicklung dar. Bereits 37 Kommunen machen mit und profitieren von höheren Fördersätzen in bestimmten Wohnungs- und Städtebauprogrammen.

Zudem bietet die GFB-Zukunftswerkstatt eine Plattform zur Diskussion wichtiger Fragen im Bereich Wohnungsbau und Zusammenleben sowie zur Unterstützung innovativer und zukunftsweisender Projekte.

Die GFB-Partnerkommunen und die Teilnahmebedingungen für den GFB-Zukunftspreis sind unter [www.grosser-frankfurter-bogen.de](http://www.grosser-frankfurter-bogen.de) zu finden.



# Die Landesinitiative +Baukultur in Hessen

Die Initiative steht unter der Schirmherrschaft des Hessischen Ministerpräsidenten.

Die Initiatoren sind:

- + Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (Federführung)
- + Hessisches Ministerium der Finanzen
- + Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst
- + Hessischer Städtetag
- + Hessischer Städte- und Gemeindebund
- + Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen
- + Ingenieurkammer Hessen

Die Geschäftsstelle ist bei der HA Hessen Agentur GmbH angesiedelt.

[www.baukultur-hessen.de](http://www.baukultur-hessen.de)

## Dank

**Für die Unterstützung bei der Erstellung dieser Broschüre möchten wir uns sehr herzlich bei allen Referentinnen, Referenten und Mitwirkenden bedanken. Ein besonderer Dank gilt der Dom- und Kaiserstadt Fritzlar für die Gastfreundschaft.**

## Anmerkungen zur Verwendung

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Hessischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlbewerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlkampfveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel.

Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinarbeit der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

# Impressum

## Herausgeber

Hessisches Ministerium für Wirtschaft,  
Energie, Verkehr und Wohnen  
im Namen der Landesinitiative  
+Baukultur in Hessen  
Kaiser-Friedrich-Ring 75  
65185 Wiesbaden

## Redaktion

Geschäftsstelle der Landesinitiative  
+Baukultur in Hessen  
c/o HA Hessen Agentur GmbH  
Xenia Diehl, Simon Schmidt

Begleitung im Hessischen Ministerium für  
Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen  
Referat Städtebau und Städtebauförderung  
Andrej Müller

## Gestaltung und Satz

VorSicht  
Atelier für Kommunikation

## Druck

Druckerei Lokay e. K.



## Auflage

400

## Stand

Wiesbaden, Dezember 2021

## Download

[www.baukultur-hessen.de](http://www.baukultur-hessen.de)

# Bildnachweis

Titel:	<a href="https://stock.adobe.com/borisb17">stock.adobe.com/borisb17</a>	Seite 26:	Grafik VorSicht - Atelier für Kommunikation
Seite 3:	<a href="http://wirtschaft.hessen.de">wirtschaft.hessen.de</a>	Seite 28:	LEON LENK
Seite 4:	HA Hessen Agentur GmbH	Seite 29:	HA Hessen Agentur GmbH
Seite 5:	HA Hessen Agentur GmbH	Seite 30:	Bundesstiftung Baukultur / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
Seite 6:	HA Hessen Agentur GmbH	Seite 31:	Bundesstiftung Baukultur, Design: Heimann + Schwantes
Seite 7:	Portraits von Sven Lohmeyer und Tristan Lannuzel	Seite 33:	graphic recording: Franziska Ruffler, bearbeitet
Seite 8:	HA Hessen Agentur GmbH	Seite 34:	HA Hessen Agentur GmbH
Seite 9:	HA Hessen Agentur GmbH (alle)	Seite 35:	HA Hessen Agentur GmbH
Seite 10:	Sven Lohmeyer	Seite 36:	HA Hessen Agentur GmbH
Seite 11:	HA Hessen Agentur GmbH	Seite 37:	Jonathan Linker (alle)
Seite 14:	Boris Borm Fotografie (oben)	Seite 38:	Jonathan Linker
Seite 14:	Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Christine Krienke (unten)	Seite 39:	HA Hessen Agentur GmbH
Seite 15:	Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Christine Krienke	Seite 40:	Grafik sutter <sup>3</sup> GmbH & Co. KG
Seite 16:	Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Christine Krienke (alle)	Seite 41:	sutter <sup>3</sup> GmbH & Co. KG
Seite 19:	HA Hessen Agentur GmbH	Seite 42:	sutter <sup>3</sup> GmbH & Co. KG (alle)
Seite 20:	HA Hessen Agentur GmbH (alle)	Seite 43:	FrizBnB
Seite 22:	StudioLab	Seite 44:	Adobestock/Arcansél
Seite 23:	Grafiken Förster & Jiménez Mattsson 2021	Seite 45:	HA Hessen Agentur GmbH
Seite 24:	Grafik Förster & Jiménez Mattsson 2021		
Seite 25:	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)		

