

/// Erhalten und nutzen, was da ist

# DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG DER STADT FREYUNG

**OLAF HEINRICH** /// In den vergangenen Jahrzehnten wurde im gesamten Bayerischen Wald bei der Siedlungsentwicklung auf Wachstum gesetzt. Diese Entwicklung hat Auswirkungen und Konsequenzen, negativer wie positiver Art. Für die Stadt Freyung verfolgt man nun eine ganz bestimmte Strategie.

## Ausgangslage

### Ausweisung neuer Baugebiete

Die kontinuierliche Ausweisung neuer Baugebiete führte zu einer Vergrößerung der Siedlungsfläche, zu einer abnehmenden Bebauungsdichte und inzwischen bereits sichtbar zunehmend zur Gefahr der Verödung von Ortskernen, der Zersiedelung sowie des Landschafts- und Flächenverbrauchs.

Selten wurde bei der Ausweisung neuer Baugebiete auch über die wirtschaftlichen Konsequenzen dieser Entscheidungen nachgedacht. So führt jedes, auch innerstädtische Baugebiet zur erheblichen Belastung des kommunalen Haushaltes und so mittelbar zu tendenziell steigenden Wasser- und Kanalgebühren. Grund dafür ist die Tatsache, dass zwar über den Erschließungsbeitrag 90 % der Kosten für den Bau der Straße auf den Bauwerber umgelegt werden, gleichzeitig aber für den Wasser- und Kanalanschluss, unabhängig vom tatsächlichen Aufwand, nur An-

schlussbeiträge durch den Bauherrn bezahlt werden. Die Folge ist, dass erhebliche Summen, die für die Verlegung von Kanal- und Wasserleitungen ausgegeben werden, nicht vom Grundstückskäufer selber entrichtet werden. Diese Kosten fließen stattdessen in die Globalkalkulation der Wasser- und Kanalgebühren ein, erhöhen die Abschreibungen und damit mittelbar die Gebühren. Nicht zu vernachlässigen ist auch die Notwendigkeit, die Leitungen nach einigen Jahrzehnten zu sanieren, was dann erneut durch die Gemeinschaft der Gebührenzahler finanziert werden muss.

**Die Ausweisung neuer Baugebiete hat wirtschaftliche AUSWIRKUNGEN.**



Quelle: Touristinformation Freyung

**Vorhandenes Potenzial nutzen und so weiter Freyung als lebenswerten Ort in einer wunderbaren ländlichen Umgebung attraktiv und lebendig halten.**

### **Stagnierende Bevölkerung**

Eine Stagnation der Bevölkerung sowie eine kontinuierliche Alterung derselben ist im gesamten Bayerischen Wald festzustellen und bestimmt als „demographischer Wandel“ seit einigen Jahren die Schlagzeilen. Zwar hat die Kreisstadt Freyung, gelegen im Landkreis Freyung-Grafenau, der im Vergleich zu seinem Höchststand schon rund 5.000 Einwohner verloren hat, in den letzten Jahren netto über 300 zusätzliche Einwohner hinzugewonnen, jedoch ist trotzdem davon auszugehen, dass dieses Wachstum nicht von Dauer sein wird. Während die „Statistik Kommunal“ des Bayerischen Landesamtes für Statistik

2008 noch binnen der nächsten 20 Jahre einen Bevölkerungsrückgang von rund 14 % für die Kreisstadt vorhersagte, hat sich die Prognose seither deutlich verbessert. Inzwischen wird nur noch von einem Rückgang von ca. 1 % ausgegangen. Daraus ist jedoch trotzdem unverändert abzuleiten: Grenzenloses Wachstum und damit ein dauerhafter Mehrbedarf an Wohnflächen ist nicht zu erwarten. Und wenn auch die Wohnfläche pro Kopf bundesweit jedes Jahr ansteigt, hat dies nur geringe Auswirkungen auf die notwendige Bautätigkeit in einer Kommune mit rund 7.300 Einwohnern.

Bereits in der Vergangenheit hat die Freyunger Stadtverwaltung wiederholt

zusammengetragen, wo Baulücken bestehen, bebaubare Grundstücke vorhanden sind und wo beispielsweise auch durch den Umbau von Hofstellen oder die Teilung von überdimensionierten Grundstücken zusätzliche Bauoptionen bestehen. Zusätzlich muss analysiert werden, wo Wohngebäude ein Leerstandsrisiko haben, z. B., weil dort nur noch eine Person wohnt, die bereits ein hohes Lebensalter hat, und bis dato keine Nachfolgenutzung gesichert ist.

**Auf dem LAND nimmt der Bedarf an Wohnfläche eher ab.**

### Maßnahmen

#### Erfassung aller Baupotenziale

Die Bevölkerungszahl steigt nicht mehr stark und kontinuierlich, die Infrastrukturkosten bei der Neuausweisung auch kleiner Wohnbaugebiete nimmt aber erheblich zu. Auf Grund der demographischen Veränderung in den nächsten Jahren und Jahrzehnten laufen zahlreiche Gebäude Gefahr, aus der Nutzung zu fallen und hier müssen Neueigentümer und Nachnutzer gesucht werden. So hat der Freyunger Stadtrat parteiübergreifend und einstimmig folgende Vorgehensweise beschlossen: Die Verwaltung wurde beauftragt, eine Kartierung aller Baupotenziale im gesamten Stadtgebiet, d. h. nicht nur der leerstehenden Wohngebäude und Hofstellen sowie Gewerbebrachen, sondern auch der Wohngebäude mit Leerstandsrisiko, der Hofstellen ohne Hofnachfolger und der geringfügig

bebauten Grundstücke sowie der klassischen Baulücken, zu erstellen. Diese Datenbasis soll baldmöglichst und übersichtlich ins Internet gestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden (soweit dies datenschutzrechtlich zulässig ist).

#### Förderung bestehender Bausubstanz

Der Stadtrat hat weiterhin einstimmig beschlossen, dass die Stadt Freyung alle Kraft darauf verwenden wird, bestehende Bausubstanz zu erhalten und auch eine zukünftige Nutzung zu initiieren bzw. zu fördern. Das Gremium war sich weiterhin einig, dass bei unveränderten Rahmenbedingungen keine neuen Baugebiete mehr in Freyung geplant werden, sondern dass Nachverdichtung und Innenentwicklung die zentralen Ziele sind und bleiben.

#### Steuerung durch Fördermittel und Bauleitplanung

Abschließend wurde die Verwaltung beauftragt, eine Vorlage über ein kommunales Förderprogramm zu erstellen, welches insbesondere junge Familien beim Erwerb, der Sanierung und der Nachnutzung bestehender Bausubstanz unterstützt.

Während es in den vergangenen Jahrzehnten im Landkreis Freyung-Grafenau und weit darüber hinaus üblich war, bei Neubaugebieten Familien durch einen Abschlag beim Grundstückskaufpreis finanziell zu unterstützen, soll nun in Freyung ein Förderprogramm aufgelegt werden, mit dem durch kommunale Mittel der Erhalt und die Sanierung bestehender Bausubstanz gefördert wird. Ein exzellentes Beispiel hierfür ist die sogenannte „Hofheimer-Allianz“ in Unterfranken, bei der sich sechs Gemeinden zusammengeschlossen haben und

seit vielen Jahren kontinuierlich daran arbeiten, die Ortskerne zu stärken und Bewohner und insbesondere Familien davon zu überzeugen, in bestehende Immobilien zu investieren und in diese einzuziehen.

### **BESTEHENDE Bausubstanz soll erhalten und ausgelastet werden.**

Dies ist in der „Hofheimer-Allianz“ so erfolgreich, dass das Beispiel weit über Unterfranken hinaus für Aufsehen sorgte. Knapp 200 Immobilien konnten in den vergangenen Jahren mit neuem Leben gefüllt werden.

Selbstverständlich wird es trotzdem weiterhin Immobilien geben, deren Sanierung weder wirtschaftlich sinnvoll noch vermittelbar sein wird. Zu diesen Fällen hat der Freyunger Stadtrat beschlossen, ebenfalls nach dem Vorbild der „Hofheimer-Allianz“, dass die Kommune im Einzelfall solche Gebäude erwirbt, abbricht und in der Folge als innerstädtische bzw. innerörtliche Baugrundstücke weiter veräußert. Auch dies führt zu einer gelungenen Innenverdichtung und zu einer Auslastung der bestehenden kommunalen Infrastruktur.

### **Strategie**

#### **Revolvierender Grundstücksfonds**

Um den nachvollziehbaren Wunsch von jungen Bauwerbern nach einem Wohnhausbau im eigenen Heimatdorf nachzukommen, soll die Stadtverwaltung sich mit einem revolvierenden Grund-

stücksfonds eigene Handlungsspielräume sichern. Die Stadtverwaltung betont, dass es in den Dörfern im Stadtgebiet von Freyung mehrere bebaubare Grundstücke gibt, die sich jedoch zumeist in Privatbesitz befinden und über die nicht kurzfristig verfügt werden kann. Dies führe sehr häufig dazu, dass Dorfbewohner um Ortsabrundungssatzungen oder Ähnliches bitten, um neue, zusätzliche Baumöglichkeiten zu schaffen. Wenn es jedoch der Stadt gelinge, in jedem Ort zumindest vereinzelte Baulücken selber zu erwerben, kann dem berechtigten Wunsch nach Verbleib im eigenen Heimatort ohne Ausweisung neuen Baurechts Rechnung getragen werden, indem die Stadt die im eigenen Portfolio befindlichen Baugrundstücke zum Erwerb und zur Bebauung anbietet. Dies erfordert jedoch eine langfristige und strategische Planung sowie kontinuierliche Bemühungen, die Grundstücke auch tatsächlich für die Stadt zu bezahlbaren Preisen zu akquirieren. Diesem Ziel hat sich das Stadtratsgremium verpflichtet.

Dem Stadtrat ist selbstverständlich bewusst, dass der zukünftige Verzicht auf neue Wohnbaugebiete einem Paradigmenwechsel gleichkommt und öffentlich erklärt werden muss. Bürgermeister Wolfgang Borst, der Vorsitzende der „Hofheimer-Allianz“, hat dies bei der Bayerischen Bauamtsleitung im Kloster Irsee auf den Punkt gebracht: „Ich habe eineinhalb Jahre lang bei jeder sich bietenden Gelegenheit, sei es bei der Versammlung der Kaninchenzüchter oder bei der Jahreshauptversammlung des Sportvereins, immer wieder erklärt, dass unsere Orte nur lebendig bleiben können, wenn wir auf Innenverdichtung und die Revitalisierung alter Bausubstanz setzen. Irgendwann

**Mit einem **REVOLVIERENDEN** Grundstücksfonds kann sich Freyung seine Handlungsspielräume sichern.**

hat die Bevölkerung dies nicht nur akzeptiert, sondern auch für nachvollziehbar und den richtigen Weg befunden. Heute diskutiert in unserer gesamten Region so gut wie niemand mehr über die Ausweisung neuer Bauparzellen, nein wir haben vielmehr sogar eine große Zahl bebaubarer Grundstücke aus den Bebauungsplänen gestrichen und dort das Baurecht wieder aufgehoben“, so Bürgermeister Borst (sinngemäß zitiert aus dem Gedächtnis).

**Integrierte Ländliche Entwicklung (ILE) Wolfsteiner Waldheimat**

Für die ILE Wolfsteiner Waldheimat hält die Stadt Freyung die Rücknahme von Baurecht nicht notwendig. Vielmehr verweist die Verwaltung darauf, dass es nicht nur um finanzielle Anreize, sondern auch um eine aktive, positive Bauberatung gehe. Während die Kommunen die Förderungen, die nach dem zuvor genannten Förderprogramm an die Erwerber bezahlt werden, aus eigener Tasche bezahlen müssen, gibt es eine attraktive Förderung für die Bauberatung. Diese wurde aktuell bislang noch vom Amt für Ländliche Entwicklung mit 100 % bezuschusst, ab Mitte des Jahres 2018 noch mit 75 %. Die Stadträte halten es für unverzichtbar, dass von fachlicher Seite Bauvorhaben eng begleitet und mögliche Potenziale der Bestandsimmobilie für den Interes-

senten verdeutlicht werden. Nur auf diesem Wege könne erreicht werden, dass sich Investoren nicht für ein auf den ersten Blick finanziell risikoärmeres Bauen eines Fertighauses, sondern für die Sanierung eines Bestandsgebäudes entscheiden.

Im Beschluss des Stadtrates heißt es: „Wir sind uns sicher, dass die von uns vorgeschlagene Grundsatzentscheidung weitreichende Bedeutung für die Zukunft des Stadtkerns und unserer Dörfer in Freyung hat. Nur wenn es uns gelingt, die Ortskerne lebendig und attraktiv zu halten, werden die Dörfer auch zukünftig Wohnorte mit Anziehungskraft bleiben. Die wirtschaftliche Bedeutung einer lebendigen Nachbarschaft für die Grundstückseigentümer ist nicht zu unterschätzen: Wer kauft eine Immobilie in einem Straßenzug, bei dem bereits jedes zweite Haus leer steht?

**Lebendige, attraktive Ortskerne und Nachbarschaften sind ein **WIRTSCHAFTSBELEBENDER** Faktor.**

Insofern muss jeder Hauseigentümer ein vitales Interesse daran haben, dass seine Nachbarschaft aus bewohnten, sanierten Häusern besteht, um den Wert der eigenen Immobilie für die Zukunft zu erhalten“.

**Miteinander statt gegeneinander**

Ausdrücklich sei auch darauf hingewiesen, dass die im niederbayerischen Freyung beschlossene Strategie nur dann

funktionieren kann, wenn sich möglichst viele Nachbarkommunen demselben Ziel verpflichten. Dies ist in der „Hofheimer-Allianz“ vorbildlich gelungen. Würden einzelne Nachbargemeinden durch die Ausweisung günstigen Baulandes ohne Rücksicht auf die daraus entstehenden Konsequenzen versuchen, mögliche Bauwerber aus der Nachbargemeinde und den sich dieser Strategie anschließenden Kommunen abzuwerben, wäre dies nicht nur gefährlich für die Gesamtstrategie, sondern auch unkollegial. Vor diesem Hintergrund hielt es das Gremium in Freyung für unverzichtbar, frühzeitig im Rahmen der ILE Wolfsteiner Waldheimat das Thema zu diskutieren und gemeinsam mit den Nachbargemeinden einen Weg im Konsens zu finden, der eine Konkurrenzsituation um Neubauplätze gar nicht erst entstehen lässt. Diese Diskussionen sind erfolgt und die Nachbarkommunen werden über vergleichbare Beschlüsse in den nächsten Wochen und Monaten abstimmen. ///



**/// DR. OLAF HEINRICH**

**ist 1. Bürgermeister der Stadt Freyung.**