

Stadt Freyung

Landkreis:	Freyung-Grafenau
Regierungsbezirk:	Niederbayern
Einwohner:	6.973 (31.12.2011)
Projekttitel:	Revitalisierung des Stadtzentrums
Größe des Projektgebiets:	ca. 30 ha.



Stadtzentrum Freyung - © Stadt Freyung

Herausforderungen

Die als Mittelzentrum ausgewiesene Kreisstadt Freyung (Landkreis Freyung-Grafenau) liegt im Bayerischen Wald, nahe der deutsch-tschechischen und der deutsch-österreichischen Grenze.

Die Stadt Freyung hat sich um die Teilnahme im Modellvorhaben "Ort schafft Mitte" beworben, um der Entwicklung des Stadtzentrums durch die gezielte Ansprache privater Investoren zusätzliche Impulse zu verleihen. Das im Wesentlichen den historischen Stadtkern umfassende Zentrum mit einer Vielzahl von Baudenkmalern war durch erhebliche funktionale und städtebauliche Schwächen gekennzeichnet, die einer Attraktivitätssteigerung und der Investitionsbereitschaft in den Immobilienbestand bisher entgegenstanden. Beträchtlicher Leerstand (vor allem von Wohnungen in den Obergeschossen) und eine zunehmende Zahl verfallender Gebäude waren sichtbare Kennzeichen der Problemlagen im Wohn- und Gewerbebereich.

Freyung hat nach der Jahrtausendwende erhebliche Einwohnerverluste erlebt – zwischen 1999 und 2007 betrug der Rückgang etwa fünf Prozent. Nachdem sich Einzelhandels- und Wohnentwicklungen lange Zeit vorwiegend außerhalb des Zentrums vollzogen haben, steuert die Stadt auf Grundlage eines Stadtratsbeschlusses aus dem Jahr 2007 gezielt um und entwickelt Strategien, Maßnahmen und Projekte, die darauf abzielen, die Potenziale des Stadtkerns zu aktivieren und neue Bewohner und Investoren anzuziehen. Erste Erfolge dieses Politikwechsels sind bereits im Stadtbild zu erkennen und haben, begünstigt durch eine stabile ökonomische und inzwischen auch demografische Entwicklung der Stadt, eine bemerkenswerte Aufbruchstimmung in Freyung bewirkt.



Sanierte Traditionsgaststätte „Veicht“ am Freyunger Kirchplatz © FORUM

Städtebauförderung

Die Stadt Freyung setzt bereits seit 1979 Finanzmittel der Städtebauförderung ein. Im Jahr 2004 ist Freyung in das Bund-Länder-Programm "Stadtumbau West" aufgenommen worden; das Integrierte Stadtentwicklungskonzept mit Fokus auf den historischen Stadtkern wurde 2008 fertig gestellt und beschlossen. Mit Förderung durch "Stadtumbau West" konnten verschiedene, die neue Ausrichtung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ flankierende, Maßnahmen angestoßen werden, so z.B. der Umbau eines zentral gelegenen ehemaligen Wohnhauses aus den 1960er Jahren zu einem Mehrgenerationenhaus mit öffentlichem Grün

und die Schaffung eines zentrumsnahen Auenparks. Darüber hinaus wird seit 2008 ein kommunales Flächenmanagement umgesetzt und es konnten mehrere private Gebäudesanierungen unterstützt werden.

Im Zuge einer Neuordnung im Zusammenhang mit einer umfassenden privaten Sanierung einer Ortsbild prägenden Traditionsgaststätte ist der Kirchplatz in den Jahren 2011 und 2012 in Kooperation mit der Kirche neu gestaltet und aufgewertet worden. Seit dem Jahr 2011 setzt Freyung einen Stadtumbaumanager ein.

Profil und Handlungsansätze

Der Leitgedanke der Projektkonzeption Freyungs im Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ besteht darin, neue Wege zu gehen um Impulse für private Investitionen im Zentrum zu generieren, die die Attraktivität des Stadtkerns schrittweise steigern und den identifikationsstiftenden Charakter des Zentrums sichern. Lokale Wirtschaftskreisläufe sollen gestärkt werden und das öffentliche Bewusstsein für eine neue städtebauliche Qualitätsorientierung geschärft werden.

Ein wichtiger Baustein dieser Strategie besteht in der Initiierung einer lokal verankerten Beteiligungsgesellschaft („FreYInvest“). Die FreYInvest GmbH soll sich ausschließlich aus dem Kapital privater Investoren speisen und leerstehende bzw. sanierungsbedürftige Gebäude im historischen Zentrum erwerben, sanieren und wieder einer Nutzung zuzuführen. Für die Gesellschafter wird in Zeiten globalisierter Finanz- und Immobilienmärkte zusätzlich zur Verzinsung des eingebrachten Kapitals eine „nichtmonetäre Rendite“ in Form der sichtbaren Aufwertung der Heimatstadt als zentrales Investitionsargument kommuniziert.

Des Weiteren werden im Rahmen des Modellvorhabens zwei innerstädtische Impulsprojekte bearbeitet, die darauf abzielen, attraktive Potenzialflächen am Rande des Stadtzentrums zu aktivieren und damit die Innenentwicklung der Stadt zu verstetigen. Inzwischen hat der von der Kommune initiierte Stadtmittenprozess eine beachtliche Eigendynamik entwickelt und viele mutige private Investitionen hervorgebracht sowie überregionale Aufmerksamkeit von Fachöffentlichkeit und Presse auf Freyung gelenkt.

Stand des Vorhabens im Frühjahr 2013

Die Arbeiten in der ersten Umsetzungsphase des Modellvorhabens konzentrierten sich auf die Erarbeitung eines auf dem ISEK von 2007 aufsetzenden städtebaulichen Rahmenplans für die Innenstadt, der zum Jahresende 2012 vorgelegt worden ist. Das Entwicklungskonzept ist als Mikropotenzialstudie angelegt und zeigt in sehr kleinteiliger räumlicher Auflösung Entwicklungspotenziale und -schwerpunkte für öffentliche und private Flächen und Gebäude im innerstädtischen Bereich auf. Zudem wurden Ideen und zukünftige Nutzungsoptionen für einzelne Gebäude in Workshops mit Eigentümern und Bürgern entwickelt. Die städtebaulichen Zielsetzungen sollen in einem Bebauungsplan verankert werden.

Die Vorbereitungen für ein erstes Impulsprojekt der FreYinvest-Investitionsgesellschaft sind sehr weit gediehen. Die Planungen sehen vor, das zentral gelegene Areal Stadtplatz 5-9 neu zu entwickeln und nachzuverdichten. Der bestehende Wohnungsbestand mit Gewerbeeinheit im vorderen Bereich zur Hauptverkehrsstraße soll saniert und für Wohnprojekte im Alter umgenutzt werden. Im rückwärtigen Bereich ist eine Parkscheune vorgesehen. Bei der Finanzierung der baulichen Umsetzung ist der FreYinvest GmbH eine maßgebliche Rolle zugedacht. Es ist vorgesehen, dass die Gesellschaft das Kapital investitionsbereiter Privatpersonen bündelt, die Immobilien erwirbt und sie anschließend in enger Kooperation mit der Stadt entwickelt. Die Kommune übernimmt mit Unterstützung der Städtebauförderung investitionsvorbereitende Aufgaben, schaltet sich in die Verhandlungen mit den Eigentümern ein und übernimmt generelle Koordinations- und Verwaltungsaufgaben. Potenzielle FreYinvest-Investoren für die Finanzierung des Vorhabens stehen bereit. Weil die Verhandlungen mit den Eigentümern der Immobilien für das Impulsprojekt Stadtplatz 5-9 stocken konnte das Vorhaben jedoch bisher noch in die Umsetzung gehen.

Fortschritte sind bei den beiden angesprochenen innerstädtischen Potenzialflächen zu verzeichnen. Auf der „Brachfläche Froschau“ am südöstlichen Rand der Kernstadt soll gemeinsam mit privaten Investoren eine Mehrgenerationen-Wohnanlage, die neben dem betreuten Wohnen auch Wohnangebote für junge Familien integriert, mit angrenzendem

Bürgerpark entwickelt werden. Ein vorgeschalteter beschränkter Ideen- und Realisierungswettbewerb ist im März abgeschlossen worden. Der Siegerentwurf, an dem auch ein lokales Planungsbüro beteiligt ist, wird die Grundlage für die weiteren Planungen darstellen. Die Wettbewerbsbeiträge sind der Öffentlichkeit anschließend im Rahmen einer Ausstellung im Freyunger Kurhaus vorgestellt worden.

Unerwartet rasch haben sich neue Entwicklungen im Hinblick auf die Potenzialfläche „Campus“ vollzogen: Das Areal konnte an einen Pflegeheimbetreiber aus der Region veräußert werden und wird aktuell bereits auf der Grundlage eines ansprechenden architektonischen Konzepts bebaut.



Fassadenplanung für das Altenheim auf der ehemaligen Brachfläche „Campus“
© Stadt Freyung

Die Aufbruchstimmung im Freyunger Stadtmittelpunktprozess hat mittlerweile eine Reihe bemerkenswerter privater Investitionen im historischen Zentrum nach sich gezogen. Neben der Sanierung der denkmalgeschützten Traditionsgaststätte ist hier insbesondere der Neubau des Stadtplatz-Centers mit integriertem Multiplex-Kino (Fertigstellung Sommer 2013) zu nennen: Beide Vorhaben sind in enger Abstimmung mit der Stadt entwickelt worden und erhöhen die Attraktivität des Stadtzentrums nachhaltig.