



Hier leben Sie richtig!

Wie Bürger Fachwerkstädte
in die Zukunft führen

DIANA WETZESTEIN

Mit Kommentaren von
DOROTHEE HEMME
BIRGIT FRANZ

Hier leben Sie richtig!

Wie Bürger Fachwerkstädte
in die Zukunft führen

DIANA WETZESTEIN

Mit Kommentaren von

DOROTHEE HEMME

BIRGIT FRANZ



Inhalt

6	Vorwort <i>Christof Eichert und Madeleine Buchmann</i>
10	Einleitung <i>Diana Wetzstein</i>
17	1. Die bauliche Entwicklung der Fachwerkstädte
28	2. Herausforderungen der Fachwerkorte heute
36	3. Chancen für Bürger und Fachwerkorte – das Beispiel Wanfried
57	4. Bürger aktiv: Von guten Beispielen lernen
59	4.1 Die Kipkes und ihr Grünsteinhof
62	4.2 Prozesse anstoßen und Ideen fördern – das Zukunftsbüro Witzenhausen
66	4.3 Denkmalschützer mit Ideen – das Beispiel Hann. Münden
73	4.4 Schlosspatrioten in Homberg (Ohm)
75	4.5 „Bürger-Power“ in Wolfhagen
79	5. Innenentwicklung durch Wirtschaft und Wissenschaft
84	6. Fazit
88	7. Handlungsempfehlungen
91	Buchtipps / Interessante Webseiten
92	Die Autorinnen
94	Die Herbert Quandt-Stiftung

IMPRESSUM

Herausgeber
Herbert Quandt-Stiftung
Am Pilgerrain 15
D-61352 Bad Homburg v. d. Höhe
Tel: +49 (0) 6172 404-500
Fax: +49 (0) 6172 404-545
info@herbert-quandt-stiftung.de
www.herbert-quandt-stiftung.de

Redaktion
Dr. Roland Löffler
Madeleine Buchmann
Nicole Gawlas

Bildnachweis
Titel, S. 8, 18, 21, 35, 46, 83: Fotografische Werkstatt, Katharina Jaeger
S. 67: Photo Burkhardt, Hann. Münden
S. 73: Thomas Kotlorz
S. 92: Carl-Heinz Greim
S. 93: Dorothee Hemme
S. 93: Birgit Franz
S. 12, 25, 37, 52, 53, 58, 70: Diana Wetzstein

Gestaltung und Satz
Stählingdesign, Darmstadt

©Herbert Quandt-Stiftung, 2016

Vorwort

Fachwerkhäuser und historische Innenstädte sind ein beliebtes Fotomotiv bei Touristen*, Nostalgikern dienen sie als Kulisse für Mittelaltermärkte, Fernsehteams drehen hier bevorzugt die Marktszenen für Märchenfilme. Dabei wird oft vergessen, dass diese Häuser-Ensembles nicht nur als „begehbare Museen“ fungieren, sondern ganz entscheidend die Stadtkerne und das Lebensgefühl von zahlreichen Mittel- und Kleinstädten im modernen Deutschland prägen.

Dieses Lebensgefühl ist in Zeiten von zunehmender Abwanderung aus dem ländlichen Raum jedoch immer häufiger getrübt. In vielen Stadtkernen prägen leerstehende Wohnungen und Ladengeschäfte oder sogar Denkmalruinen das Bild. Leerstände und Verfall scheinen zu manifestieren, dass es sich bei den Klein- und Mittelstädten nicht um vitale Orte handelt. Während in städtischen Randlagen Einkaufszentren und Wohngebiete entstehen, nehmen die Innenstädte kaum noch zentrale Versorgungsleistungen wahr und gelten vielerorts nicht mehr als Herzstück des öffentlichen Raums. Das schlechte Image von historischen Häusern trägt zu dieser Entwicklung bei: Viele können sich modernes Wohnen in den hunderte Jahre alten Häusern nicht vorstellen, zu aufwendig erscheint vielen die Sanierung, zu streng die Maßgaben des Denkmalschutzes, zu unflexibel die Gestaltung des Wohnraums. Die Ortskerne in Städten und Dörfern verfallen weiter. Diese Entwicklungen sind problematisch: Die Nichtnutzung der Ortskerne und damit verbunden der Verlust von öffentlichen Räumen geht immer einher mit dem Verlust von Begegnungen, von Austausch und Teilhabe. Neubaugebiete spenden Wohn- und privaten Rückzugsraum, doch sie erfüllen nicht die Funktion eines Marktplatzes oder einer Fußgängerzone. Dass es auch anders geht, beweist eindrucksvoll das hessische Städtchen Wanfried. Hier ist es einer Bürgergruppe in den letzten zehn Jahren gelungen, den städtischen Immobilienmarkt gehörig in Schwung zu bringen. Doch nicht nur in Wanfried, auch in anderen deutschen Städten sind vielfältige Bürgerinitiativen entstanden, die sich dezidiert einer

zukunftsfähigen Innenentwicklung widmen. Mehr und mehr Menschen sind bereit, sich gerade in Zeiten klammer kommunaler Haushalte aktiv in die Entwicklung ihrer Stadt einzubringen.

Dass derartiges Engagement erfolgreich sein kann, zeigen die zahlreichen Beispiele in diesem Essay. Wir sind froh, mit der Journalistin Diana Wetzstein eine ausgewiesene Expertin zum Thema gefunden zu haben. Wetzstein versteht sich nicht nur auf bauliche Fragen zum Fachwerk und ist selbst in der „Bürgergruppe zum Erhalt Wanfrieder Häuser“ aktiv, sondern beobachtet seit vielen Jahren auch in anderen Städten, mit welchen innovativen Ansätzen Bürger Stadtentwicklung betreiben.

Die Herbert Quandt-Stiftung vertritt seit längerer Zeit die These, dass eine engagierte und aktive Bürgerschaft einen zentralen Anteil daran hat, wie lebenswert ein Dorf, eine Stadt oder eine Region ist. Öffentliche Räume werden vor allem durch Bürger mit Vitalität und Sinn gefüllt. Auch im Programm „Land mit Zukunft“, das die Herbert Quandt-Stiftung zusammen mit der Landesstiftung „Miteinander in Hessen“ aufgelegt hat, steht dieser Gedanke im Mittelpunkt. Die Bewohner der sechs nord- und osthessischen Kommunen, die Teil des Programms sind, wenden sich nun ebenfalls dem Thema zu und planen verschiedene Aktivitäten in ihren Innenstädten.

Genau wie Diana Wetzstein wollen wir mit dieser Publikation dazu anregen, sich als Bürger einer Stadt in deren Entwicklung einzubringen. Der Text wird durch Kommentare der Kulturwissenschaftlerin Dr. Dorothee Hemme und der Architektin Prof. Dr. Birgit Franz ergänzt. Beide beschäftigen sich seit Jahren mit der Baukultur im ländlichen Raum und mit baukulturellem Engagement in Fachwerkstädten.

Oft sind es gerade historische Gebäude, die eine Stadt prägen und ihrem öffentlichen Raum ein Gesicht geben. Die hier gesammelten Beispiele zeigen: Wer Attraktivität schafft, führt Städte in die Zukunft. Mit diesem letzten Band beschließen wir die Reihe „Gedanken zur Zukunft“ und stellen die operative Arbeit der Herbert Quandt-Stiftung ein. Unsere Überzeugung bleibt: Bürgerschaftliches Engagement macht einen Unterschied – nicht nur für die Zukunft historischer Städte.

*Dr. Christof Eichert, Vorstand der Herbert Quandt-Stiftung
Madeleine Buchmann, Referentin im Themenfeld „Bürger und Gesellschaft“
Bad Homburg/Berlin im Oktober 2016*

* Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit verzichtet die Herbert Quandt-Stiftung in ihren Publikationen auf die geschlechterspezifische Differenzierung. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.



Einleitung

„Alle Baukunst bezweckt eine Einwirkung auf den Geist, nicht nur einen Schutz für den Körper.“

(John Ruskin (1819–1900), englischer Kunstkritiker, Sozialökonom und Sozialreformer)

VON DIANA WETZSTEIN

Fachwerkorte – oft beschauliche und schmucke Klein- oder Mittelstädte, die eher abseits der großen Metropolen liegen – stehen heute vor besonderen Herausforderungen. Die oft hunderte Jahre alten Häuser haben ein verstaubtes Image, viele assoziieren mit ihnen niedrige Decken und knarrende Balken statt modernem Wohnkomfort. Der demografische Wandel und der Trend zur Urbanisierung führen dazu, dass mehr und mehr Menschen diesen Städten den Rücken kehren. Diejenigen, die bleiben, sind häufig eher am Einfamilienhaus im Grünen als an einer historischen Altstadtimmobilie interessiert. Die Folge sind eine zunehmende Verödung und Leerstände in den Zentren der besagten Städte – eine Abwärtsspirale beginnt.

Doch immer häufiger gibt es engagierte Bürger, die solche Entwicklungen nicht hinnehmen und die sich für die Zukunft ihrer Kernorte stark machen, immer öfter finden sich Menschen zusammen, die etwas in ihrem Wohnort verbessern und Erstaunliches leisten. Doch wie wird der Wille, etwas zu tun, zu einer erfolgreichen Initiative?

Die konkreten Praxisbeispiele in diesem Buch wollen dabei helfen, diese Frage zu beantworten und Mut zu machen, ebenfalls aktiv zu werden. Schließlich sind es engagierte Bürger, die ihre Städte und Gemeinden lebenswert machen. Häuser, Plätze und Landschaften werden von den Menschen gestaltet, die sich mit ihnen identifizieren und denen es nicht egal ist, was mit ihnen geschieht.

Eine Gruppe solcher Menschen hat in den vergangenen Jahren in vielen Medien von sich Reden gemacht, viele Bürger anderer Kommunen motiviert, Interesse bei Politikern und Wissenschaftlern geweckt und wurde zum Paradebeispiel für eine optimale Zusammenarbeit von Stadtverwaltung und Bürgern. Die Rede ist von der „Bürgergruppe für den Erhalt Wanfrieder Häuser“, die nun schon seit über zehn Jahren im Städtchen Wanfried im hessischen Werra-Meißner-Kreis aktiv ist. Der dortige Bürgermeister Wilhelm Gebhard bezeichnet die ehrenamtliche Arbeit und die intensive Vermarktung leerstehender Häuser durch aktive Bürger als Ersatz für die von der Kommune nicht leistbare Kofinanzierung bei aktuellen Städtebaufördermaßnahmen. Die Werbung für günstige Fachwerkhäuser, kombiniert mit unentgeltlicher, unabhängiger Beratungsleistung der Gruppe und einer guten Zusammenarbeit mit der

Innen- und Außenentwicklung – Image und Identität

Sich mit einem Ort zu identifizieren, das heißt, mit Menschen, die dort leben, übereinzustimmen, sich auf eine gemeinsame Geschichte, geteilte Werte oder Traditionen zu berufen. Ein gutes nachhaltiges Image hat mit Identität zu tun. Wo sich viele Menschen demonstrativ mit ihrem kulturellen Fachwerk-erbe identifizieren und sich dafür engagieren, ist – das zeigen die Beispiele in diesem Buch – ein wichtiger Schritt in Richtung positives Image getan.

(Hemme/Franz)

Stadtverwaltung, hat viele Früchte getragen. Das Vermarktungskonzept gegen den massiven Leerstand und die Folgen des demografischen Wandels haben die Wanfrieder Bürger zudem mit Klima-, Umwelt- und Denkmalschutzthemen verknüpft. Die Gruppenmitglieder sind mittlerweile Ansprechpartner für Fragen zu Bausubstanz, Finanzierung, Denkmalschutz, Fördermitteln und ökologischen Baustoffen geworden. Den elf Aktiven geht die Arbeit in naher Zukunft nicht aus. Sie werden als Experten für Fachwerk weit über die Grenzen ihrer Stadt hinaus

wahrgenommen. Als der Immobilienmarkt in den letzten Jahren in Gang kam, gründeten sich weitere Initiativen. Stadtverwaltungen und Ministerien schickten Mitarbeiter, die sich ansahen, wie das Prinzip der Vermarktung in Wanfried funktioniert. Das „Wanfrieder Modell“ macht anderen Mut, die eigenen Ideen endlich umzusetzen. Seit 2009 hielten der Wanfrieder Bürgermeister und die Bürgergruppenmitglieder über 150 Vorträge über ihre Arbeit. Sie waren zu Gast bei Bürgerdialogen und Veranstaltungen von Kommunen, Bund oder Land. Heute tauschen sich viele solcher Initiativen im „BürgerWerk der Fachwerkstädte“ direkt aus, einem 2015 in Wanfried gegründeten Netzwerk für Gleichgesinnte.

Zu diesem Netzwerk gehört auch die „Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt“ im niedersächsischen Hann. Münden. Auch dort gibt es fachkundige, unentgeltliche Beratungsleistungen für Fachwerkinteressierte, das „Fachwerk-Dinner“ und den Fachwerk-Stammtisch. Vor allem aber ist hier die Idee erfolgreich, durch Kunst im Denkmal auf die leerstehenden



Das Schwarzwald-Städtchen Schiltach profiliert sich im ADF im Bereich „Energetische Erneuerung“.

Fachwerkhäuser in der Altstadt aufmerksam zu machen. Viermal in acht Jahren fand das „Denkmalkunst-Kunstdenkmal-Festival“ statt, das den Gästen und den Mündener Bürgern bei Tag und Nacht den Blick in die Häuser und die Hinterhöfe ermöglichte. Dies war eine erfolgreiche Ergänzung zum „Tag des offenen Denkmals“, der einen ähnlichen Ansatz verfolgt: Allein die offene Begehung der historischen Häuser überzeugte viele Menschen davon, in Hann. Münden Fachwerkhäuser zu kaufen, zu sanieren und darin zu leben. Ganz nebenbei fühlen Neubürger so auch die Zugehörigkeit zu einer äußerst modernen Altstadtgesellschaft, die gemeinsam ihre Häuser vor dem Verfall rettet und so den Charakter einer einst bedeutenden Stadt wieder sichtbar macht.

Geografisch zwischen Wanfried und Hann. Münden gelegen, ist der Bürgerverein „Bau- und Wohnkultur“ in Witzenhausen aktiv. Er lädt die Bürger dazu ein, ihre Ideen für die Stadt in einem eigens eingerichteten „Zukunftsbüro“ zu diskutieren, daraus Projekte zu entwickeln und umzusetzen. Fachkompetente Bürger haben Ideen für gemeinschaftliche Wohnformen in historischen Häusern bereits so weit entwickelt, dass sie umgesetzt werden könnten. In einem nächsten Schritt sollen sich nun Interessierte zusammenfinden, sich kennenlernen und überlegen, ob sie in einem solchen Wohnprojekt zusammenleben möchten. In Witzenhausen zeigt sich: Zeit ist ein wichtiger Faktor bei der Arbeit an und in der eigenen Fachwerkstadt. Ebenso wichtig ist die Offenheit im Denken, um auch andere Themen mit der Baukultur zu verknüpfen. In Witzenhausen hat die Universität Kassel in den 1980er Jahren bundesweit den ersten Lehrstuhl im Bereich „Ökologische Landwirtschaft“ eingerichtet. Dieses „Öko-Prädikat“, so die Einschätzung des Bürgervereins, könnte mit der richtigen Vermarktung dabei helfen, Leerstände zu beseitigen – mittlerweile organisiert der Verein Bürgerdialoge zum Thema. Unterschiedliche Fragen kommen aus den Straßen der Altstadt und der Dörfer ins Vereinsbüro, wo jeder Bürger daran mitarbeiten und -entwickeln kann. Mit jedem umgesetzten Projekt wird ganz nebenbei erfolgreiche Innenentwicklung geleistet und die Lebensqualität der Fachwerkorte durch aktive Beteiligung der Bewohner verbessert. Das spricht sich herum und zieht nach und nach weitere Menschen an, die an einem solchen Ort wohnen und arbeiten möchten.

Dies sind nur drei Beispiele für erfolgreiches Bürgerengagement im Bereich der Stadtentwicklung, auf das in diesem Buch näher eingegangen wird. Mittlerweile stieß das Thema auch in der Wissenschaft auf Interesse: Die Kulturwissenschaftlerin Dr. Dorothee Hemme und die Architektin Dr. Birgit Franz haben sich intensiv mit der Thematik auseinandergesetzt und ergänzen mit ihren Kommentaren in diesem Buch immer wieder die Beobachtungen der Autorin. Auch den Innenentwickler Tim Moritz Koch und den Stadtplaner Paul Dämpfert beschäftigt die Frage, wie und warum sich Bürger für ihre Orte engagieren. Bisher wurde auf diesem Gebiet jedoch nur wenig Forschung betrieben und es gibt noch viel Raum für genauere Analysen. Gerade in den ländlichen Regionen, in denen der demografische Wandel und die Haushaltskonsolidierungen brennende Themen sind und für den Erhalt der Innenstädte kaum freie Finanzmittel zur Verfügung stehen, wird ein gemeinsames Handeln von Staat und Bürgergesellschaft nötig. Viele neue und auch unbürokratische Wege sind schon gegangen worden. Dieser Essay wirbt dafür, ein neues Zeitalter einzuläuten, in dem die Bürger die Innenentwicklung stärker vorantreiben und neue Kooperationsformen von Stadt, Zivilgesellschaft und Wissenschaft begründen.

Denn: Die individuellen Ideen, Projekte und das Engagement der Bürger bekommen auch von den Entscheidern in Kommunal-, Landes- und Bundespolitik immer mehr Aufmerksamkeit und Wertschätzung. Werden die richtigen Mittel an der richtigen Stelle eingesetzt, können die Menschen in ländlichen Regionen gezielt dabei unterstützt werden, diese nachhaltig zu stärken.

Engagement für die eigene Stadt ist ehrenwert, doch es kann auch leicht an seine Grenzen stoßen: Diejenigen, die überfordert sind, geben auf, obwohl sie für den Ort unverzichtbar geworden sind. Damit das nicht passiert, muss richtig und auf verschiedenen Ebenen kommuniziert werden. Wer Gutes für die eigene Stadt tut, dem muss Unterstützung angeboten werden. Gerade in den strukturschwachen ländlichen Regionen übernehmen immer mehr Bürgerinitiativen Aufgaben, die von der öffentlichen Hand nicht mehr oder nur noch marginal bearbeitet werden können. Im Bereich der Innenbelebung von Fachwerkorten betreffen diese Aufgaben immer auch den Denkmal-, Klima- und Umweltschutz. Energieeffizienz und

CO₂-Reduzierung werden derzeit durch die Politik mit einer Vielzahl unterschiedlicher Förderprogramme bedacht. Das hehre Ziel einer besseren Klimabilanz könnte den Initiativen eigentlich zugutekommen, doch oft fehlt schlicht der Überblick. Hinzu kommt, dass die Stadtverwaltungen in den Orten mit hohem Förderbedarf schon jetzt für die Antragstellung und -bearbeitung personell unterbesetzt sind.

Im Wort „Fördermittel“ steckt bereits drin, was diese Gelder von Land, Bund oder EU bewirken sollen. Bei der Suche nach der optimalen Fördermaßnahme können lediglich Fachleute einen optimalen Weg im Förder-Dschungel ausmachen. Unabhängige Fachberater, die einen Überblick über die jeweils aktuellen Förderprogramme haben, werden dringend benötigt, damit die Stadtentwicklung stetig vorankommt.

Deshalb soll an dieser Stelle klar dafür geworben werden, ein vereinfachtes und bürgernahes Antragsprocedere zu schaffen. Denn die langfristige Förderung eines guten Projektes könnte zur Verstetigung eines starken Bürgerengagements in vielen Kommunen enorm erfolgreich sein. Die kommunalpolitischen Entscheider müssten dafür Macht abgeben und die Bürger auf Augenhöhe tatsächlich an den Entscheidungen teilhaben lassen.

In diesem Buch werden nicht nur verschiedene Initiativen wie die in Wanfried, Hann. Münden und Witzenhausen vorgestellt. Auch der Denkmal- und der Klimaschutz spielen in den folgenden Kapiteln eine zentrale Rolle, ebenso wie Schlüsselfiguren, -immobilien und die neuen Medien, die in der Kommunikation vieles erleichtern.

„Wie fangen wir es an, die Dinge zu ändern und wie kommt eine Bürgerinitiative in Gang?“, diese Fragen stellen sich Bürger, die etwas tun wollen. Dieses Buch will Antworten darauf geben. Nicht nur in den Ballungszentren, sondern überall in Deutschland gibt es gute Plätze zum Leben. In der Bürgerschaft gibt es großes Potential, um diese Orte nachhaltig zu entwickeln und die historische Bausubstanz zu gestalten. Durch die neuen Medien wird es leicht, von positiven Erfahrungen zu berichten und auf die Attraktivität des ländlichen Lebensraums aufmerksam zu machen. Die folgenden Kapitel stellen zahlreiche praktische Initiativen, Denkmalpflege, Klimaschutzaspekte und den Einsatz neuer Medien zur Verbreitung guter Ideen vor. Schlüsselfiguren und besondere Immobilien werden exemplarisch aufgeführt. Alle Beispiele werden durch theoretische,

historische und politische Gedanken gerahmt. Auf diese Art sollen die bereits vorhandenen, positiven Erfahrungen zum Umgang mit Denkmälern verbreitet und Mut zum eigenen Handeln gemacht werden.

Alle erfolgreichen Initiativen haben gezeigt, dass allein das eigene gesteigerte Interesse an einer Idee, an einem Haus oder Platz andere dazu bringt, ebenfalls genauer hinzusehen. Verbreitet sich nämlich die Neugier in Dialogen innerhalb der Orte oder über die Medien, entsteht neue Aufmerksamkeit. So reicht es meist aus, dass eine Person die Initiative ergreift. Alles andere fügt sich danach erst einmal zufällig. Sobald Mensch und Haus gemeinsam betrachtet werden, kann eine Initiative gelingen und Wirkung erzielen. Dorothee Hemme und Birgit Franz ermutigen deshalb:

Stadtplanung als Gemeinschaftsaufgabe

Schmieden Sie kühne Visionen zur Veränderung bestehender baulicher Verhältnisse! Die vielen Beispiele zeigen: Menschen, die sich zuvor nicht kannten, begegnen sich hierdurch in ihrer Stadt oder ihrem Dorf erstmals oder mit veränderter Perspektive. Sie planen und wagen gemeinsam neue Aktionen. Kollektives Engagement erzeugt ein Zugehörigkeitsgefühl und Zuversicht in die Möglichkeit, etwas verändern zu können. Dadurch erfinden Orte sich neu, werden bunter, vielfältiger und lebendiger. Der Esprit eines Ortes verändert sich! Er verändert den Ort. Die alten Häuser werden anders angegangen. Sie werden nicht länger als investitionsintensive Altlast angesehen, sondern als Chance für mehr Miteinander. Davon profitieren nicht nur die Häuser, sondern vor allem die Menschen selbst. (Hemme/Franz)

1. Die bauliche Entwicklung der Fachwerkstädte

Die Erhaltung von Fachwerkorten ist im ländlichen Raum mit seinen jahrhundertalten Bauwerken aus Holz schon immer ein wichtiges Thema gewesen. Zimmerer probierten sich über Jahrhunderte an der Pflanze „Holz“ aus und machten sie zu einem haltbaren Baustoff. Ihre Kenntnisse über die Haltbarkeit von Konstruktionen gaben sie direkt an die nächste Generation weiter. Weil dieser nachwachsende Rohstoff scheinbar unendlich zur Verfügung steht, konnte jeder Mensch durch stetige Weiterentwicklung des Holzbaus ein Dach über dem Kopf erhalten. Das macht Fachwerkhäuser besonders. Darum sollten sie das Image zurückbekommen, das sie verdient haben: Sie sind für alle Menschen und deren Lebensentwürfe geeignet.

In diesem Kapitel geht es um die Baukultur Fachwerk, um die Bedeutung von Denkmalschutzgesetzen und darum, weshalb schon Generationen vor uns die Erhaltung dieser Gebäude wichtig war. Heute liegen fundierte Forschungsergebnisse, geeignete Handwerkstechniken und Materialien für fachgerechte und energetische Sanierung vor. Praktische Erfahrungen wurden überliefert, erforscht und dokumentiert.

Deutschland gilt weltweit als das Fachwerkland – nach Schätzungen der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte (ADF) gibt es hier etwa 2,4 Millionen Fachwerkbauten aus dem 13. bis 20. Jahrhundert. In Mittel- und Westeuropa ist es eine weit verbreitete Bauweise, im 17. Jahrhundert bestanden fast alle Bauten aus diesen Holzkonstruktionen. In Deutschland gibt es nur etwa 200 Häuser aus dem 13. und 14. Jahrhundert. Sie sind eher „schmucklos“, vergleicht man sie mit Fachwerkbauten des 15. bis 17. Jahrhunderts. Erst in dieser Zeit begannen die Bauherren, ihren Reichtum an den sichtbaren Fachwerkfassaden zur Schau zu stellen. Jeder wollte „die



Kunst am Bau als Ausdruck des Bürgerstolzes.

Nase vorn haben“, so zeigen es die weiten Auskragungen der Stockwerke, die so nur beim Fachwerkhäuser, nicht aber beim Steinbau möglich waren. Dieser ersten besonderen Gestaltungsidee und Modernisierung durch die Zimmerer folgten der Einbau von schmückenden Hölzern, die mit aufwendigen Schnitzereien und ganzen Bildprogrammen noch weiter zugespitzt wurden.

Derartige Arbeiten waren teuer und demonstrierten die gesellschaftliche Stellung des Bauherrn in der Stadt. Während die nicht sichtbaren Seiten- und Rückwände der Häuser ausschließlich konstruktive Bedeutung hatten und keinen künstlerischen Wert, begann an den sichtbaren Fassaden der Straßenseite ein Wettbewerb der Eitelkeiten. Die Häuser der Gastwirte, Kaufleute und Ackerbürger hoben sich von anderen ab. Während der Renaissance zeigte sich das Interesse an antiker Literatur und Philosophie auch in den Verzierungen der Fachwerkhäuser: Kunstvolle Säulendarstellungen auf Eckständern oder die Fächerrosette, halbkreisförmig im Fries der Brüstungen zu finden, sind charakteristisch für diese Zeit. Konstruktiv war der Fachwerkbau mit seinen überaus anspruchsvollen Holzgerüsten um das Jahr 1550 bereits ausgereift. Die Renaissance trieb die Zimmerer und Bildschnitzer an, immer neue Vorlagen auf Häuser zu übertragen.

Wichtige Bauten dieser Zeit sind die großen Fachwerkrathäuser. Ein Holzbau mit Glockenturm, Uhr und Verkündigungserker wurde meist auf eine offene Markthalle oder Arkade aufgesetzt. Die im 15. Jahrhundert aufkommende „Papierflut“ bewirkte, dass Kaufhäuser zu Verwaltungs- und Gerichtsgebäuden erweitert wurden. Nachdem 1391 die erste Papiermühle in Nürnberg den „Beschreibstoff“ herstellte und Johannes Gutenberg in Mainz um 1455 mit dem Buchdruck die Verbreitung des Wissens beschleunigte, brauchten die städtischen oder auch ländlichen Bürgerschaften Archive.

Mit bloßen Händen, allein mit Muskelkraft und einfachsten Werkzeugen wie Breitbeil, Schrotsäge, Klöppel, Winkel, Zwölfknotenschnur, Schnurhaspel und Holzbohrer schufen die Handwerker das, was wir noch heute bewundern. Obwohl keines der vor 1890 erbauten Fachwerkgebäude einer statischen Berechnung von heute Stand halten würde, ragen sie noch immer „stolz auf bis ins Himmelsbau“, wie es in vielen Richtsprüchen heißt.

Der Wert eines historischen Hauses steigt für die Menschen durch das Wissen um diese Historie. Die Geschichte historischer Rathäuser wird allorts gut dokumentiert. Sie waren und sind darum noch immer Schmuckstücke, die wie die prächtigen Ackerbürgerhäuser oder die Häuser reicher Kaufleute den Einfluss und die Bürgerrechte ihrer Eigentümer bis heute demonstrieren. Die einfachen Häuser der Knechte und ihrer Familien dienten dagegen vor allem dazu, ein überlebenswichtiges Dach über dem Kopf zu spenden. Ganz gleich, welche Ausmaße Fachwerkhäuser haben, im Grunde ähneln sie alle dem Indianertipi, einer Skelettkonstruktion mit wandfüllenden Zwischenräumen. Diese einfache und klare Bauweise wird vom Menschen bis heute genutzt. Wer den Begriff Fachwerk liest oder hört, denkt an Schwellen, Ständer, Streben und Riegel, an Lehmwände, an mit Kalk verputzte Gefache und rote Ziegeldächer. Wissenschaftlich ist damit eine Skelettkonstruktion umschrieben, in der die Lasten und Kräfte von den tragenden Hölzern oder anderen Baustoffen übernommen werden und raumschließende Wände nicht tragend sind. Mit dem Fachwerk im ursprünglichen Sinn ist eine leichte, holzsparende Bauweise gemeint.

Holz ist dabei erst einmal nichts weiter als eine Pflanze, die der Mensch über Jahrtausende so zu gebrauchen gelernt hat, dass sich daraus stattliche Häuser bauen lassen. Jedes Holz besitzt bestimmte Eigenschaften, die sich über Jahrhunderte hinweg bewährt haben: Für tragende Balken wurden Eiche, Fichte und Tanne verwendet, Buche und Hainbuche für Treppenstufen. Für Fenster, Türen und Klappläden setzten die Handwerker Kiefer ein.

Der Fachwerkbau entwickelte sich vom Block- und Stabbau, Pfahl- und Pfostenbau zum Ständer- und Ständergeschossbau bis hin zum Stockwerks- oder Rähmbau.

Neben den unterschiedlichen Konstruktionen verschiedener Epochen finden sich geografisch unterschiedliche Ausprägungen: das Niederdeutsche, das Mittel- oder Oberdeutsche Fachwerk.

Das Niederdeutsche erstreckt sich von der Nord- und Ostseeküste bis an den nördlichen Rand des Harzes und von den Niederlanden bis nach Brandenburg. Bekannt sind die Hallenhäuser mit ihren großen Tordurchfahrten. Das Fachwerk in Hessen wird dem Mitteldeutschen Typus zugeordnet, der über alle Mittelgebirge bis zum Neckar, nach Polen und bis ins Elsass, sogar nach Zentralfrankreich verbreitet ist. Hier mischen sich die



Ohne gute Handwerker entsteht kein gemütlicher Wohnraum.

Konstruktionen aus nieder- und oberdeutschem Fachwerkbau, wohl auch, weil in dieser Region im Dreißigjährigen Krieg große Teile der Baukultur vernichtet wurden. Die meisten Fachwerkbauten stammen aus der Zeit nach 1650 und wurden in der damals modernen Rähmbauweise errichtet.

Das Oberdeutsche Fachwerk entwickelte sich zwischen Neckar und Bodensee, Schwarz- und Böhmerwald aus dem Ständerbohlenbau. Das „Schwäbische Weible“ und das „Männle“ sind dort als Schmuckelemente der Gotik zu finden, aus denen ab 1550 die klassische Mannfigur entwickelt wurde.

Viele Fachwerkbauten, vor allem die Häuser von Ackerbürgern oder Kaufleuten, wurden ab 1450 bis 1700 immer öfter dekorativ gestaltet und auf Wunsch der Bauherren mit aufwendigen Flachschnitzereien oder ganzen Bildprogrammen versehen. Auf den Häusern kann man noch heute wie in einem offenen Buch über den Berufsstand, die Familie, die Religion, aber auch über die Ängste, Freuden und über den Alltag der Bevölkerung in der Bauzeit lesen. Genau diese Schnitzkunst wird heute von vielen Fachwerkhausbesitzern geschätzt und erhalten. Ganz gleich, wie viel Kunst an einem Haus haftet oder zu welchem Haustyp ein Fachwerkbau gehört, jedes bleibt durch seine Geschichte ein wertvolles Unikat.

Vom Bürger gefordert – Denkmalschutz

Das moderne Denkmalschutzgesetz ist eine Konsequenz aus einer starken, bürgerschaftlichen Bindung zur regionalen Geschichte und zur Baukultur. Beispielhaft für die Identifikation der Bürger mit ihrer Baukultur ist ein hessisches Rathaus, das eine 45-Cent-Sonderbriefmarke und ein Hinweisschild auf der A5 ziert: Die Geschichte des Alsfelder Rathauses zeigt, dass Baukulturerhaltung immer schon mutiges Bürgerengagement brauchte.

Das Rathaus wurde vor allem aufgrund seiner imposanten Fachwerkkonstruktion bekannt. Zwei Stockwerke hoch erhebt es sich über den steinernen Arkaden auf dem Marktplatz. Die vier Verkünderker mit Spitztürmen geben ihm ein ganz besonderes Gesicht. Gebaut wurde es unter der Leitung von Zimmermeister Johann in den Jahren 1512 bis 1516, einer Übergangsphase des Fachwerkbaus von Spätgotik zu Renaissance. Der Zimmermeister verdankte diesen Auftrag seiner Innovation: Er hat eine Fachwerkkonstruktion weiterentwickelt und ging in die Geschichte als Erfinder der „Alsfelder Strebe“ ein. „Zwar wurde diese Art der Wandaussteifung bereits Anfang des 15. Jahrhunderts verwendet, doch am Alsfelder Rathaus wurde daraus eine Schmuckform, die ihre konstruktive Wirkung behielt und dieses Rathaus bis heute einmalig macht“, sagt Prof. Manfred Gerner, Präsident der „Arbeitsgemeinschaft Deutscher Fachwerkstädte e.V.“ (ADF).

Anhand zweier Ratsprotokolle zeichnete Gerner die Lebensumstände und die Arbeit der Bauhandwerker Anfang des 16. Jahrhunderts in Alsfeld nach. Aus den jahrhundertealten Dokumenten geht hervor, dass der Bauherr seinen Zimmermeister Johann und dessen Knechte nicht nur mit Baumaterialien, sondern auch mit Kleidung und Verpflegung auszustatten hatte. Für den Rathausbau bekam der Zimmermeister 110 Goldgulden, das entspräche heute etwa 11.000 Euro für einen Bau mit 4.000 Laufmetern Holz und einer Bauzeit von zwei Jahren.

Als das Rathaus entstand, lagen auf dem Marktplatz riesige Stapel von Rundhölzern, große Mengen von Eichenrinde, Spänen und Holzabschnitten. Die Alsfelder Bevölkerung beobachtete den Baufortschritt höchst aufmerksam, sahen sie doch ihr Rathaus als Aushängeschild ihrer Stadt, auch um sich im Wettbewerb mit anderen Gemeinden zu behaupten.

Während die Handwerker im Tagelohn arbeiteten, sie über Monate an der Baustelle und nur selten zu Hause bei ihren Familien waren, stieg die Spannung bei den Alsfelder Bürgern, wie ihr zukünftiges Rathaus aussehen würde. Während der Bauphase profitierten sie auch selbst, nahmen sich wertvolles Brennholz mit nach Hause, bekamen gute Ratschläge und Anregungen für ihren eigenen Holzbau oder entwickelten ein Interesse daran, bei einem Zimmerer in die Lehre zu gehen.

Ein solcher Bau erregte viel Aufsehen, weil er ein Gemeinschaftsprojekt war – diese tiefe Verwurzelung in der Bürgergesellschaft zeigte sich auch, als er in den 1880er Jahren abgerissen werden sollte. Zu dieser Zeit taten sich die Alsfelder zusammen und demonstrierten für den Erhalt ihres wertvollen Rathauses, obwohl sich die Bausubstanz in einem schlechten Zustand befand.

Das Wort „Denkmalschutz“ ruft mitunter negative Konnotationen hervor: Wer dieses Wort hört oder liest, denkt erst einmal an Verordnungen, Auflagen und Verbote – dabei ist das moderne Denkmalschutzgesetz reiner Bürgerwille. Der Mensch schützt, was er kennt und schätzt: So prächtig das Rathaus in Alsfeld auch war, so teuer war auch dessen Unterhaltung. Bereits 1648 fehlte es an finanziellen Mitteln, die vier Erkertürme zu erhalten. Knapp 50 Jahre später wurden zwei abgerissen, 1807 dann auch die der Marktseite zugewandten Erkertürme. In den Ratsprotokollen wurde vermerkt, dass es „kein architektonisch hoch interessantes Bauwerk“ sei, weshalb 1878 der Abriss des Rathauses beschlossen wurde. In dieser Zeit wurden die Straßen für den immer stärker werdenden Verkehr verbreitert. In vielen Fachwerkstädten bedeutete dieser Trend das Aus für Markthallen und Rathäuser. Die Stadtväter planten den Einzug der Moderne. In Alsfeld aber legte der Kreisrat Rudolf Hoffmann mehrfach Berufung gegen den Abrissbeschluss der Stadt ein und suchte Verbündete für die Erhaltung des Rathauses. Hoffmann gründete ein Bürgerkomitee für die Sanierung, sammelte Spenden und bekam dadurch die Aufmerksamkeit von Großherzog Ernst Ludwig von Hessen-Darmstadt. Er unterstützte Hoffmann und beauftragte als Landesvater 1878 Maximilian Freiherr von Biegeleben mit dem Entwurf eines neuen Denkmalschutzgesetzes. Das bisherige Gesetz aus dem Jahr 1780 schützte ausschließlich die Monumente und Epitaphien der Landesherrn und Könige – das sollte sich nun ändern.

Dem Abrissantrag der Stadt wurde 1879 vom Kreisausschuss zwar zugestimmt, doch der Provinzialausschuss lehnte ihn endgültig ab, woraufhin der Gemeinderat den Beschluss zurücknahm. Bereits 1888 konnten die Erkertürme auf der Marktseite und 1968 schließlich auf der gegenüberliegenden Seite erneut errichtet werden. Mit dem „Gesetz, den Denkmalschutz betreffend vom 16. Juli 1902“ für das Großherzogtum Hessen-Darmstadt wurde erstmals auch der generelle Schutz aller Denkmale im öffentlichen und privaten Besitz verankert, eine Denkmalliste erstellt und die Aufgaben eines Denkmalrates geregelt. Das Gesetz galt bis 1978 und diente als Grundlage und Vorbild für die Denkmalschutzgesetze aller Bundesländer. Der Protest der Alsfelder Bürger hatte also langfristigen Erfolg.

Die Flächensanierungsvorhaben der 1970er Jahre ließen das Damoklesschwert erneut über den Dächern der Fachwerkhäuser kreisen. Die historischen Gebäude sollten einer autogerechten Stadt weichen, Schneisen und breite Straßenzüge in die Altstädte geschlagen werden. Bürgerinitiativen in vielen deutschen Städten lehnten sich gegen diese Art der Stadtzerstörung auf, viele Abrisspläne wurden aufgrund der Proteste zurückgenommen. In einigen Städten hatten die Sanierungsmaßnahmen aber bereits begonnen: Zwischen charaktervollen, historischen Häusern wurden Betonbauten angeordnet. Bis heute schlummern in vielen Stadtarchiven noch Pläne und Modelle zur Errichtung dieser „neuen Städte“ über den Grundmauern der historischen Altstädte. Die heutige „Arbeitsgemeinschaft Deutscher Fachwerkstädte e.V.“ (ADF) wurde vor diesem Hintergrund im Mai 1975 auf Initiative der Bürgermeister aus Hann. Münden und Alsfeld gegründet. 18 niedersächsische und 29 hessische Fachwerkstädte unterzeichneten den Gründungsvertrag der „Arbeitsgemeinschaft Historische Fachwerkstädte in Hessen und Niedersachsen“, wie sie damals zunächst hieß. Der Vorstand nahm seine Arbeit mit dem Schwerpunkt auf, „weitere Stadtzerstörungen und Fachwerkabriss mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln zu verhindern, auf die Gesetzgebung einzuwirken beziehungsweise mit Resolutionen zu mahnen oder zu werben“, so berichtete der Denkmalpfleger Manfred Gerner in einer Festrede anlässlich des 40jährigen Bestehens der ADF.

Die ADF bearbeitete technische, juristische und finanzielle Themen der Denkmalpflege und diskutierte Wege und Möglichkeiten zum Erhalt historischer Stadtkerne durch Förderungen, Finanzierungsmodelle oder Handwerkerfortbildungen. Begleitet wurde die Arbeit durch intensive Öffentlichkeitsarbeit, sodass das Thema an Bedeutung gewann und die Abrisswelle abebbte.

Die Gesetze zur Erhaltung der Bausubstanz wurden über die Jahre mit allen Mitteln von den Mitarbeitern der Denkmalbehörden durchgesetzt, Bauherren mit kostspieligen Denkmalschutzauflagen „gequält“ und bei Nichtbeachtung mit hohen Geldbußen bestraft. Der Denkmalpfleger erschien manchem Hausbesitzer als bedrohlicher Wachmann, der alles verbot, was die Bauherren geplant hatten. Architekten und Handwerker standen sich immer öfter feindselig gegenüber, auch weil niemand genau wusste, welche Auswirkungen die neuen Vorschriften auf die Bausubstanz haben würden. Es dauerte Jahrzehnte, bis die Handlungsempfehlungen, Richtlinien und Gesetze zugunsten derjenigen, die den Denkmalschutz bezahlen müssen, überarbeitet und beschlossen wurden. Heute finden Vertreter von Denkmalschutz und Denkmalpflege vielerorts gute Lösungen mit den Eigentümern, damit eine Erhaltung bezahlbar und die Nutzung dem aktuellen Komfort angepasst werden kann.



Fantasie gefragt: Nicht jedes Fachwerkhaus ist Liebe auf den ersten Blick.

Erst Anfang 1990 wurden an der Fachwerkkirche in Eichelsachsen im Vogelsbergkreis zahlreiche Denkmalstandards, die heute noch gültig sind, erforscht und festgeschrieben. Die Dendrochronologie und Methoden zur Feuchtemessung wurden entwickelt, bauphysikalische Kennziffern für historische Baustoffe ermittelt. Über 100 Fachleute waren unter der Leitung des Deutschen Zentrums für Handwerk und Denkmalpflege aus Fulda beteiligt, als der Grundstein für eine sach- und fachgerechte Fachwerksanierung gelegt wurde, die heute Anwendung findet. Architekten, die sich auf eine qualifizierte Restaurierung von Fachwerkhäusern spezialisiert haben, gibt es allerdings kaum.

Vor allem die weit verbreitete Unkenntnis bei Architekten, Handwerkern und Eigentümern von Fachwerkimmobilen sind für viele Leerstände verantwortlich. Letztere scheuen die Investitionskosten, potentielle Käufer scheuen den Arbeitsaufwand, die angeblich schwer kalkulierbaren Kosten und die konzeptionellen Einschränkungen eines Altbaus. Hinzu kommen Häuser, die aus ungeklärten Eigentumsverhältnissen, zerstrittenen Erbgemeinschaften oder ausgeschlagenen Erbschaften resultieren und aus diesen Gründen leer stehen und unbewohnbar werden. Solche Immobilien fallen dem jeweiligen Bundesland zu, wenn sich kein Erbe findet. Sie wieder in den Kreislauf des Immobilienmarktes zu bringen, ist schwierig. Bei Investoren stehen vor allem der Geldwert der Gebäude, Renditeaussichten und Verzinsung im Vordergrund. Doch Fachwerkimmobilen in strukturschwachen Gegenden können meist keine oder nur geringe Wertsteigerung erreichen. Die kulturhistorisch wertvolle Bausubstanz wird darum kaum in Betracht gezogen, obwohl auch in diesen Gegenden modern sanierter Wohnraum gut vermietet werden kann.

Gerade in historischen Stadt- und Ortskernen stecken Potentiale, die heute dringend genutzt werden sollten: Investitionen in Ortsmitten verhindern weitere Flächenversiegelungen an den Peripherien. Durch energetische Sanierung, den Einsatz optimierter Heiztechnik und gemeinschaftliche Energiekonzepte wird der CO₂-Ausstoß verringert. Die aktuellen Dämmstoffe und Techniken können unter Berücksichtigung von Primär- und Sekundärenergieaufwänden, Treibhauspotentialen und

Denkmalschutzauflagen optimal aufeinander abgestimmt werden. Die Energiewende kann im Altstadtkern gelingen, die Maßnahmen müssen aber bürgernah und verständlich kommuniziert werden.

Dimensionen der Bewertung von alten Häusern

Häuser werden, da sie als größere Investitionen gelten, in der gesellschaftlichen Praxis oft monetär bemessen. Dass sie Ressourcen für sehr viel mehr sein können – für persönliche und lokale Erinnerungskultur, für zivilgesellschaftliches Engagement, für Wissenstransfer und nicht zuletzt für ein gutes Leben – wird in Kalkulationen oft übersehen. Solche vielfältigen „Sanierungseffekte“ in historischen Stadt- und Ortskernen sollten bei der Bewertung von Immobilien stärker mitgedacht werden. (Hemme/Franz)

Immer mehr Menschen erkennen den realen Wert einer modernen „Wohnkultur im Fachwerkhause“ und machen ihn zum Mainstream, sprich, zu einem Thema, das den kulturellen Geschmack einer großen Mehrheit widerspiegelt. Immer mehr Bürgerinitiativen zur Rettung einzelner Gebäude oder ganzer Quartiere werden gegründet, die Menschen bringen ihre Ideen zur Wiederbelebung der Altstädte und zur Nutzung leerstehender Ladengeschäfte ein. Sie sanieren behutsam, entdecken alte Baustoffe neu, bewahren die Geschichte, ohne begehbare Museen zu schaffen, und machen ungemütliche Ortsteile zu Oasen ihrer Wohnumgebung.

2. Herausforderungen der Fachwerkorte heute

„Die schönste Rede, die man unseren Zeiten halten kann, wäre: Über die Kunst, zu Hause zu bleiben.“ *(Karl Julius Weber, Demokritos)*

Der demografische Wandel stellt strukturschwache Regionen vor große Herausforderungen. Damit wird ein Prozess beschrieben, der aus einer Kombination von verschiedenen Veränderungen besteht: Die Geburtenrate sinkt, die Lebenserwartung hingegen steigt, dadurch verändert sich die Altersstruktur. Mehr und mehr Menschen wandern aus den ländlichen Regionen ab. Diese Entwicklung ist keine ganz neue Erscheinung, denn bereits während der Industrialisierung im 19. Jahrhundert wanderten große Teile der Bevölkerung in die (städtischen) Industriestandorte ab. Heute sind es meist junge Menschen aus dem ländlichen Raum, die eine gute Ausbildung oder einen Hochschulabschluss haben, die ihre berufliche Zukunft in Ballungsgebieten aufbauen. Vor allem gut ausgebildete junge Frauen und damit die potentiellen Mütter sehen dort größere Chancen. Der landwirtschaftliche Strukturwandel trägt zusätzlich zu dieser Entwicklung bei.

Der Geograf Tim Moritz Koch hat über das Thema „Innenentwicklung: Ein nachhaltiges Instrument zur Steuerung von Schrumpfungsprozessen in Dörfern des peripheren ländlichen Raumes“ im Jahr 2011 seine Diplomarbeit geschrieben. Er beziffert darin die Anzahl der Bauernhöfe in Deutschland im Jahr 1949 auf 1.646.000, im Jahr 2007 waren es noch 375.500. Die Anzahl sinkt weiter: Das Statistische Bundesamt gibt für 2013 die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe mit 285.000, im Jahr 2015 mit 280.800 an. Diese beschäftigen eine Million Arbeitskräfte und sind für die Bearbeitung der gesamten agrarisch genutzten Flächen in Deutschland (16,7 Millionen Hektar) verantwortlich.

Da diese wenigen Betriebe einen modernen Maschinenpark nutzen, sinkt der Bedarf an Arbeitskräften in der Landwirtschaft weiter. Durch die vermehrten Wegzüge aus dem ländlichen Raum seit den 1970er Jahren schließen immer mehr kleinere Lebensmittelläden, Fachgeschäfte für Bekleidung, aber auch Fleischereien, Bäcker und andere Dienstleister, die zuvor von der guten Beschäftigungssituation in der Landwirtschaft profitierten und selbst die Infrastruktur der gesamten Gegend stärkten. „Die verloren gegangenen Arbeitsplätze konnten nur selten vollständig durch Industrie und neue Dienstleistungsbranchen kompensiert werden“, schreibt Koch. Die Auslagen in den üppig dekorierten Schaufenstern der Ladengeschäfte, die einst Käufer anlockten, sind jetzt oftmals nur noch reine Leerstands-Dekoration.

Für diese Orte wird häufig nach Innenentwicklungskonzepten und integrierten Stadtentwicklungsmodellen gesucht – Innenentwicklung ist für engagierte Bürger aber kein sichtbares Produkt. Sie konzentrieren sich stattdessen auf konkretes Tun, eine Sanierungsmaßnahme oder das Ziel ihrer jeweiligen Initiative. Die zunächst noch kleine Flamme dieses Engagements kann jedoch ein Feuer entfachen, das die städtischen Gremien mit guten Verbindungen zu Landes- und Bundesministerien schüren können.

Die Bürgerinitiative (BI) „Sch(l)aufenster Einbeck“ zeigt beispielhaft, dass Bürger nicht tatenlos sein müssen, selbst losgehen und ihre Stadt attraktiver machen können. Mit Erfolg macht sie aus „Graufenstern“ kreativ gestaltete „Schaufenster“, sie findet neue Mieter für leerstehende Ladenflächen oder initiiert kreative Zwischennutzung. Neben der Neuvermietung verbesserte sich auch die umliegende Gewerbeinfrastruktur in Einbeck (37.774 Einwohner, 46 Ortsteile, Kreis Northeim, Niedersachsen), weil die Dekoration in den Schaufenstern qualitativ gestaltet wurde und der Sinn der Aktion, auf die Ladenflächen dahinter aufmerksam zu machen, klar zum Ausdruck kommt. Aktuell werden 70 Ladenlokale von der BI betreut, 34 sind mit interessanten Kunst-Installationen oder Fensterdekorationen ausgestattet, für 15 Ladenlokale konnten bereits neue Mieter gefunden werden. Die BI agiert als Vermittler zwischen Nutzer und Vermieter, hilft Hürden zu überwinden und sorgt für ein erfolgsver-

sprechendes Ergebnis. Die Innenstadt ist dadurch schöner geworden, was sich auf die Stimmung der Stadtbevölkerung positiv auswirkt.

Arbeitsplätze und Neubaugebiete

Die Auswirkungen des demografischen Wandels lassen sich auch am Beispiel der Stadt Wanfried, einer hessischen Kleinstadt in einer strukturschwachen Gegend unmittelbar an der ehemaligen Zonenrandgrenze gelegen, gut darstellen. Während kurz nach der Grenzöffnung 1989 viele Familien aus Thüringen nach Wanfried zogen, wanderten umso mehr Familien nach der offiziellen Wiedervereinigung Deutschlands in die neuen Bundesländer ab. Die östlichste Kommune Hessens hatte Ende 1995 noch 4.900 Einwohner in ihrer Kernstadt und ihren vier Stadtteilen. Die mittelständischen Unternehmen profitierten bis zur Wiedervereinigung von der Zonenrandförderung, wodurch Arbeitsplätze vor Ort erhalten blieben. Als diese Förderung wegfiel und die Förderquoten für Investitionen im benachbarten Thüringen extrem anstiegen, verlor die Stadt Wanfried etwa 600 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Ein Textilunternehmen mit mehr als 350 Arbeitnehmern musste Stellen abbauen und 2003 endgültig schließen. Die Bevölkerung ging in der Folge innerhalb von 20 Jahren um 750 Menschen zurück. Die jungen Eigenheimbesitzer und deren Familien

verkauften ihre neuwertigen Immobilien. Für junge Familien jedoch, die sich heute für ein Leben auf dem Land entscheiden, sind die Häuser in den einstigen Neubaugebieten oder das neuwertige Eigenheim attraktiver als die im Stadtkern eingeschlossene, historische Immobilie. Sie bleibt mangels Nachfrage meist auf der Strecke. Viele Bauherren ziehen den Neubau auf der sogenannten „grünen Wiese“ am Stadtrand dem Kauf eines alten Hauses vor. Dort gibt es die Freiheit, das Haus so zu planen, wie es der modernen Lebensweise entspricht: Mit großzügigen Wohnflächen, lichtdurchfluteten Räumen, viel Platz für Autos und einem Garten, der heute nicht mehr nur Grünfläche ist, sondern viel Raum für Freizeitgestaltung bietet. Dabei ließen sich durch den Abriss von alten Schuppen und Nebengebäuden auch in Innenstadtquartieren Freiflächen und Parkmöglichkeiten schaffen. Dass auch im Altstadt- oder Dorfkern vieles möglich ist, wird von den zukünftigen Bauherren oft nicht in Betracht gezogen und von den Ortsansässigen noch immer nicht thematisiert.

Für den Geografen Koch ist die Erschließung von Neubau- und Gewerbegebieten für die wirtschaftliche Entwicklung einer Kommune wichtig, sie führt aber auch zu einer weiteren Verödung der Innenstadtbereiche und zu mehr Flächenversiegelung. Im Baugesetzbuch (BauGB 2011) und im Raumordnungsgesetz (ROG 2009) ist verankert, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Entwicklung einer Gemeinde soll durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung realisiert werden. Dennoch werden auch heute in einigen Kommunen noch viele Neubaugebiete erschlossen. Diese Fehlentscheidungen der Kommunalpolitik und das mangelnde Interesse der Bürger an Häusern im Bestand wirken sich aus: Am Abend, wenn in den Wohngebieten außerhalb der Ortskerne die Lichter in den Häusern angehen, bleiben die Fachwerkhäuser im Ortskern an vielen Stellen dunkel. Dort, wo einstmals viele Einzelhändler ihre Waren in Ladengeschäften anboten, zeigen die großen Schaufensterflächen nur noch tiefschwarze Löcher. Diese stehen sinnbildlich für diejenigen Menschen, die dort fehlen und für diejenigen, die das bestehende Einzelhandelsangebot vor Ort nicht ausreichend unterstützen.

Neubau- und Erneuerungsgebiete

Das Wort „neu“ bedeutet: „Vor kurzer Zeit gemacht oder geschehen ... noch unbekannt, unvertraut.“

Es ist ein verheißungsvolles Adjektiv. Eher negativ konnotiert sind die Gegenwörter des Adjektivs: „alt“ oder „gebraucht“. In Sanierungsgebieten steckt – qualitativ statt quantitativ betrachtet – ebenso viel Erneuerung wie in Neubaugebieten. Vielleicht sollte der Wortgebrauch in Bezug auf alte Stadt- und Dorfkern daher geändert und sie in „Erneuerungsgebiete“ umbenannt werden. (Hemme/Franz)

Zeitschichten der Baukultur – Chancen nutzen

Altes und Neues ergeben zusammen Zeitschichten eines Ortes. Die Qualitätsanforderungen, die unsere Vorfahren an ihre Altstadtbauwerke gestellt haben, sollten auch wir erfüllen, wenn an der einen oder anderen Stelle ein Neubau von Nöten ist: mit höchsten Gestaltungsansprüchen. Was früher der Baumeister war, ist heute das durch Wettbewerbserfolge ausgezeichnete Architekturbüro – und nicht die Bauträgerplanung. Hier sind nicht zuletzt auch die Stadtverwaltungen gefordert. Das meisterliche Miteinander bringt die Fachwerkstädte in die Zukunft! (Hemme/Franz)

Technische Ambivalenzen

Während ihrer langen Geschichte standen Fachwerkstädte immer wieder vor unterschiedlichen Herausforderungen: In den 1860er und später ab den 1960er Jahren wurden in den deutschen Fachwerkstädten die Abrisspläne zur Verbreiterung und Begradigung der Straßen und Plätze gezeichnet und beschlossen – eine echte Bedrohung für die historischen Innenstädte. Vielerorts ist es allein dem rechtzeitigen Handeln einzelner Bürger und der Gründung von Bürgerinitiativen zu verdanken, dass diese Art der „Flächensanierung“ verhindert und wertvolle Baukultur erhalten blieb. In dieser Zeit wurden die „Interessensgemeinschaft Bauernhaus“ (IgB) und die „Arbeitsgemeinschaft Historische Fachwerkstädte e.V.“ gegründet, die sich bis heute für den Denkmalschutz und die fachgerechte Sanierung einsetzen.

Die Ölkrise der 1970er Jahre brachte ein Umdenken in der Energiepolitik und die Erarbeitung vieler Energieeinsparkonzepte. Im November 1977 trat die „Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz von Gebäuden“ in Kraft, deren Ziel es war, durch bauliche Maßnahmen den Energieverbrauch zu reduzieren. Zwei Novellierungen und fünf Energieeinsparverordnungen später wird deutlich, welche negativen Folgen falsche Dämmsysteme und ungeeignete Dämmstoffe für die Bausubstanz von Fachwerkhäusern haben: Nicht nur gesundheitsschädigende

Schimmelpilze innerhalb der Gebäude, sondern auch die Zerstörung der Fachwerksubstanz durch Feuchtigkeit, die sich in den Holzkonstruktionen sammelt, sind Folgen zahlreicher unsachgemäßer Sanierungsmaßnahmen des „Dämmwahns“, der von Banken mit Krediten und von Politikern durch falsche Förderpolitik unterstützt wurde. Der Rückbau und das Recycling dieser Materialien, die meist aus Polystyrol bestehen, sind aufwendig, in der Praxis nicht wirtschaftlich und werden oft nicht fachkundig durchgeführt. Ein Großteil dieser umweltschädigenden Dämmstoffe findet sich auch darum in den Müllstrudeln der großen Weltmeere, aber auch in Nord- und Ostsee wieder.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen am eigenen Haus kommt es deshalb stark auf die Verantwortung der Besitzer an: Eine Dämmung kann heute aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellt werden. Derlei Baumaterialien sind längst am Markt und dort auch konkurrenzfähig gegenüber herkömmlichen Baustoffen. Oftmals braucht es sogar weniger Material, als von der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) verlangt wird. Bei Fachwerkhäusern im Bestand sind meist nur kleinere Nachrüstungen nötig, etwa der Austausch alter Heiztechnik oder die Dämmung der obersten Geschossdecke in bislang unbeheizten Dach- und Kellerräumen. Die technisch vorgeschriebenen Werte für eine zusätzliche Dämmung der Wände sind in historischen Häusern vielfach nicht umsetzbar und müssen auch nicht exakt erfüllt werden, denn es gibt Befreiungs-, Ausnahme- und Härtekláuseln in den jeweiligen Landesverordnungen. So sind die Besitzer von denkmalgeschützten Gebäuden, Ensembles oder Gesamtanlagen etwa von der Pflicht ausgeschlossen, einen Energiepass ausstellen zu lassen (§ 16, Abs. 4, Satz 2 der EnEV).

Viele Hauseigentümer machten in ihren historischen Häusern Gebrauch von einer Wandbegradigung, die aus heutiger Sicht oft fehlerhaft ist. Dabei wurde auf einer Lattenkonstruktion eine Gipskartonplatte mit Styroporschicht angebracht, was nicht nur ein ökologisches Problem darstellt, sondern für Holzbauten ungeeignet ist. Dort, wo eine Luftschicht zwischen der Styroporplatte und der Außenwand entsteht, wird sich vor allem in der Heizperiode Tauwasser niederschlagen und an der Platte herunterfließen. Physikalisch ist das mit dem Dampfdruck zu erklären, der innerhalb der Gebäude den größten Teil des Jahres höher ist als außen. Er bewegt sich immer in Richtung der kälteren Seite, aus beheizten Räumen drückt er nach

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist seit einigen Jahren ein vielzitiertes Leitbild für politisches, wirtschaftliches und ökologisches Handeln geworden. Die Wurzeln des Konzepts reichen weit in die Vergangenheit zurück. Als „Vater“ der Nachhaltigkeit gilt der Freiburger Oberberghauptmann Hans Carl von Carlowitz (1645–1714), der die nachhaltige Waldwirtschaft erfand. Um den nahgelegenen Erzgebirgswald auch für kommende Generationen nutzbar zu halten, sollte nach von Carlowitz nur so viel abgeholzt werden, wie der Wald in absehbarer Zeit auf natürliche Weise regenerieren kann. Auf diese Weise sind soziale Gerechtigkeit, ökologisches Gleichgewicht und langfristige ökonomische Sicherheit gewährt. Natürliche Baustoffe zu nutzen, die diesen Prinzipien entsprechen, gibt alten Häusern und seinen Bewohnern eine nachhaltige Zukunft. (Hemme/Franz)

außen. Der Taupunkt liegt dann zwischen Wandverkleidung und Außenwand. Das Tauwasser fällt aus und dringt in Schwellen, Rähm oder Riegel ein. Feuchtes Holz wird unter Bildung gesundheitsgefährdender Schimmelpilze in wenigen Jahren zerstört. Derlei Schäden sind dem mangelnden Wissen um fachgerechte Restaurierung geschuldet und trugen dazu bei, dem Fachwerkhaus ein schlechtes Image zuzuschreiben. Um dieses Vorurteil „nachhaltig“ zu beseitigen, braucht es Menschen, die ihre positiven Erfahrungen weitergeben.

Der neue Freund der Fachwerkhäuser und ihrer Eigentümer ist gleichermaßen ein alter Bekannter: das ökologische Dämmsystem. Schon seit 1879 spezialisierte sich die Firma Haacke aus Celle auf die Herstellung von aufgeschäumten Korkprodukten und warb während der ersten Sanierungswelle historischer Gebäude Ende des 19. Jahrhunderts mit wohngesundem, behaglichem Raumklima

für ihr nachhaltiges Produkt. Die Baumaterialien in Fachwerkgebäuden müssen physikalisch eine optimale Lösung für die Aufnahme und Abgabe von Feuchtigkeit bieten. Außerdem ist ein homogener Wandaufbau bei der Innendämmung von Fachwerkaußenwänden unbedingt notwendig. Die Fachwerkhäuser konnten Jahrhunderte überdauern, weil das Zusammenspiel der traditionellen Baumaterialien gut funktioniert. Keine moderne Langzeitstudie kann dieses Ergebnis übertreffen. Auch aus diesem Grund werden heute wieder vermehrt Kalk- oder Lehmprodukte, Holzfaser-, Hanf-,

Zellulose- oder Glasschaumprodukte eingesetzt. Dieser „alternative“ Baustoffmarkt entwickelt ein immer größeres Angebot, das sich zum Beispiel auf der alle zwei Jahre stattfindenden Denkmalmesse in Leipzig zeigt. Für den Lehmbau traten zudem 2013 verbindliche DIN-Normen in Kraft. Damit ist belegt, dass dieses Produkt endgültig auf jeder Baustelle angekommen ist. Die Rückbesinnung auf natürliche Baustoffe lohnt sich in jedem Fall: Fachwerkstädte werden seit Jahrtausenden von Menschen für die Menschen weiterentwickelt und sind ein optimaler Wohn- und Lebensraum, der emotionale Nähe vermittelt. Ein Fachwerkhaus ist die ursprünglichste Art des Hausbaus: Ökologisch im Kern und logisch im Aufbau. Für die energetischen Anforderungen der Gegenwart und Zukunft ist es hervorragend geeignet. Einige dieser Holzbauten bieten den Menschen seit acht Jahrhunderten viel mehr als nur ein Dach über dem Kopf – wer Nachhaltigkeit sucht, findet sie hier. Mit dem aktuellen Wissensstand der Technik, Ökologie und Ökonomie sind im Fachwerkbau erstaunliche Ergebnisse zu erzielen. Das moderne Leben im Fachwerkhaus erlebt gerade jetzt eine Renaissance, die diesem charaktvollen Holzbau seinen besonderen Wert bestätigt: den unbezahlbaren Gewinn an Lebensqualität in jeder Lebensphase.



Moderner Wohnkomfort im Fachwerkhaus.

3. Chancen für Bürger und Fachwerkorte – das Beispiel Wanfried

Wie die vielen bereits genannten Konzepte fruchtbar miteinander verbunden werden können, soll noch einmal explizit am Beispiel der ehrenamtlichen Fachwerkgruppe in Wanfried beschrieben werden, deren Arbeitsweise mittlerweile ein bundesweites mediales Interesse erzeugte.

Die Wanfrieder Bürger konnten durch ihre Arbeit einerseits den Leerstand in ihrer Altstadt reduzieren und andererseits die ökologischen Baustoffe bekannt machen. Das gelingt ihnen nach wie vor, weil jeder in der Gruppe seine Fähigkeiten und Stärken einsetzt. Die „Bürgergruppe für den Erhalt Wanfrieder Häuser“ wurde aktiv, weil sie das Bild von leerstehenden Fachwerkhäusern störte. Jetzt zeigt sie, was aus alten Fachwerkhäusern werden kann: modernes Design und gesundes Wohnklima inklusive.

Ihr Erfolgsmodell ist dabei die ehrenamtliche Dienstleistung: Sie sind für Verkäufer und Käufer von Immobilien da, beraten und begleiten sie. Nebenbei gliedern sie so Neubürger in die Bürgergemeinschaft ein. Auf diese Weise hat die Bürgergruppe ehrenamtliche Stadtentwicklung betrieben und wurde zum verlässlichen Partner der Stadtverwaltung. Von der ersten Idee bis zum 53. verkauften Haus vergingen dabei zehn Jahre, in denen oftmals zufällig eins ins andere griff. Ein wichtiges Mittel, um Neubürger vom Fachwerk zu überzeugen, ist das Musterhaus der Bürgergruppe.

Warum wir genau hier wohnen wollen

Birgit und Rainer Pagel erfuhren im Jahr 2012 rein zufällig von Wanfried und der Bürgergruppe. Vier Jahre später haben sie sich den Wunsch nach einem eigenen Haus im Werratal bereits erfüllt. In der Kleinstadt fanden sie „einen hohen Grad an Servicebereitschaft“ beim Bürgermeister, der



Das Haus der Pagels zu Beginn der Sanierung.

Stadtverwaltung und der ehrenamtlichen Bürgergruppe. „Hier fühlen wir uns richtig wohl“, sagen sie einer Journalistin der F.A.Z. in einem Interview über ihr neues Zuhause, ein historisches Fachwerkhaus in der Wanfrieder Marktstraße.

An den Wochenenden streichen sie dort die Decken und Wände, schleifen alte Holztüren ab oder sprechen mit den ehrenamtlich beratenden Architekten über die nächsten Bauabschnitte. Im Sommer 2016 werden sie einziehen können und ihren Wohnort in der Landeshauptstadt Wiesbaden gegen den in der Kleinstadt eintauschen. Sie freuen sich auf ihr neues Leben im historischen Haus mit wohngesunder Atmosphäre, das sie mit ökologischen Baustoffen energetisch saniert haben. Den Weg dorthin ebnete ihnen auch die Bürgergruppe.

Die Südhessen hatten in einem Fernsehbeitrag die schönen Fachwerkhäuser gesehen und vom ehrenamtlichen Service erfahren. Dann nahmen sie den Kontakt zum Bürgermeister auf. „Er hat uns hier persönlich begrüßt, Mitglieder der Bürgergruppe haben uns die Stadt, einige Häuser und dieses Fachwerkhaus aus dem 18. Jahrhundert gezeigt“, erinnern sich die Eheleute. Gemeinsam erkundeten sie das historische Haus und besprachen,

wie es werden könnte. Dabei waren die kleinen und großen Baustellen schnell ausgemacht und notiert. Im Wanfrieder Fachwerkmusterhaus konnten sich die Pagels dann ansehen, wie die ökologische und moderne Sanierung eines historischen Hauses gelingen kann, damit am Ende die Bausubstanz erhalten bleibt und sie komfortabel, in gesunder Umgebung und mit niedrigen Energiekosten darin leben können. „Wir haben viele Ideen aus dem Musterhaus übernommen und uns erklären lassen, welche Arbeiten wir wie selbst machen können“, erzählt Rainer Pagel. Nachdem das Ehepaar gemeinsam mit den Gruppenmitgliedern kalkuliert hatte, mit welchen Investitionen sie rechnen müssten, unterzeichneten sie den Kaufvertrag.

Die Arbeit begann mit dem Entrümpeln des Hauses. Der Verkäufer hatte viel Bauschutt hinterlassen, zudem mussten Styroporplatten, Betonreste und Müll entsorgt werden.

Die Nachbarn schauten vorbei, boten ihre Hilfe an, verliehen Werkzeuge oder brachten Kaffee und Kuchen. Viele Fragen ließen sich in Gesprächen mit den Einheimischen klären. Den wichtigen Antrag bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Förderung der Baumaßnahme besprachen die Pagels mit den Gruppenmitgliedern und einem Energieberater für Baudenkmale, diese halfen auch beim Ausfüllen. Dass der Antrag ohne Rückfragen genehmigt wurde, war auch der Vorarbeit, einem guten Netzwerk und den Fachkenntnissen der Bürgergruppe geschuldet.

Ihre Traum-Immobilie wird dennoch keine Wertanlage mit Dividenden-garantie sein. Das wissen die Fachwerkhaussanierer schon jetzt. „Wir investieren hier in Lebensqualität“, sagen sie mit Überzeugung. Die Wahl-Wanfrieder schätzen die gute Infrastruktur der Kleinstadt und den hohen Wohlfühlfaktor nach der Sanierung. Während die Bauherren weiter ihrer Arbeit in der Landeshauptstadt nachgehen, sind die Gruppenmitglieder die Ansprechpartner für alles, was die Baustelle angeht. Ohne den ehrenamtlichen Service und die Unterstützung durch Bürgergruppe und Bürgermeister hätten die Pagels das historische Haus sicher nicht gekauft und saniert. Das historische Erbe bewahren sie dabei bewusst: Schon beim ersten Durchschreiten der großen Hausdurchfahrt fiel der Blick des Ehepaares auf die gebogenen Streben und massiven Eichenständer und -riegel, die sich so zeigten, wie sie seit drei Jahrhunderten stehen: Pur, mit

offenen Gefachen, lassen sie die Lehm- und Ziegelsteine verschiedener Bauphasen und Nutzungen erkennen. „Diese Wand lassen wir so, wie sie ist, sie zeigt die interessante Baugeschichte“, sagten die Bauherren damals. Und tatsächlich ist die Durchfahrt heute reine Erinnerungskultur.

Sanieren heißt Geschichte (weiter)schreiben!

Die deutschen Kulturwissenschaftler Jan und Aleida Assmann unterscheiden in unserer Erinnerungskultur ein kommunikatives und ein kulturelles Gedächtnis. Das kommunikative Gedächtnis ist die mündliche Weitergabe von persönlichen Erfahrungen. Es ist aktiv, solange wir die Geschichte von etwas oder jemandem erzählen. Das kulturelle Gedächtnis hingegen ist die offizielle Geschichtsschreibung, sie wird durch Museen, Bücher, Gesetzestexte und durch andere Institutionen verfasst und überliefert. Ein für die offizielle Geschichtsschreibung irrelevantes, in der lokalen Erinnerungskultur aber präsent altes Haus zu sanieren, bedeutet Geschichte (weiter)schreiben! (Hemme/Franz)

Die richtige Zeit

Peter Geerk (77 Jahre) und Dieter Böttcher (79) sind Mitglieder der Bürgergruppe und haben das Ehepaar beim Umbau mitberaten. Für den früheren Innenarchitekten Geerk war klar, dass er sein eigenes Fachwerkhaus irgendwann einmal modern und nach seinen Plänen und Vorstellungen sanieren würde. Sein einstiger Studienkollege Dieter Böttcher half ihm als Architekt dabei. Das war in den 1980er Jahren, als Handwerker von einer nachhaltigen Fachwerksanierung erst noch überzeugt werden mussten. Modernes Wohnen im historischen Fachwerkhaus schien damals nur mit Styropor, Kunststoff und vielen anderen substanzzerstörenden Materialien möglich, deren Verwendung heute zu Recht als Bausünde gilt. Die Sanierung mit authentischen Baumaterialien wie Lehm, Kalk, Holzfasern, Hanf oder Leinölprodukten war nicht mehr bzw. noch nicht zeitgemäß. Solarthermie auf dem Dach, Wandheizung in den Räumen, dazu eine verglaste

Fachwerkfassade, um die Räume mit Licht zu fluten, derlei Pläne trieben Denkmalpfleger wie Handwerkern die Schweißperlen auf die Stirn und führten zu heftigen Diskussionen. Dass sich die Umsetzung dieser Pläne für die Familie Geerk gelohnt hat, erkennt, wer heute deren Fachwerkhaus besucht. Es ist bereits seit mehr als 30 Jahren mit dem Komfort ausgestattet, der derzeit als neuer Zeitgeist propagiert wird.

Historische Bauwerke untersuchen und bewerten

In den 1980er bis weit in die 1990er Jahre förderte die Deutsche Forschungsgemeinschaft (DFG) an der Universität Karlsruhe eigens den Sonderforschungsbereich 315 „Erhalten historisch bedeutsamer Bauwerke“, um das zwischenzeitlich verlorengegangene Wissen um historische Konstruktionen und Werkstoffe sowie Verfahren und Techniken zur Substanzerhaltung wiederzugewinnen. Heute können mit Hilfe der dort und seither entwickelten Untersuchungsmethoden zur Substanzbewertung die notwendigen Sanierungskosten verlässlich berechnet werden.

(Hemme/Franz)

Die Erfahrungen, die Menschen wie Peter Geerk bei eigenen Sanierungsvorhaben gesammelt haben, sind ein großer Schatz, von dem viele Bauwillige profitieren können. Bei ihm entstand der Wunsch, den Menschen an Ort und Stelle das große Potential der Fachwerkhäuser aufzuzeigen. Bis die Zeit dafür jedoch reif war, vergingen 20 Jahre. Dann aber wurde der Wunsch zu einem Erfolgsmodell für die Kleinstadt Wanfried. Geerk führte erste Gespräche mit anderen Fachwerkhausbesitzern, man schloss sich zusammen und handelte fortan gemeinsam. Der eigene Anspruch des Innenarchitekten, möglichst viel richtig zu machen, hat dazu geführt, dass er heute auf einen großen Erfahrungsschatz und Pool an guten Beispielen aus Fachwerksanierungsmaßnahmen zurückgreifen kann. Er legte damit den Grundstein für die Arbeit einer Bürgergruppe in Wanfried. Diese zeigt jetzt, was Fachwerk zu bieten hat.

Wanfrieds „ehrenamtliche Bauberater“

Die Beratung durch die Bürgergruppe ist unbürokratisch, unkompliziert und unentgeltlich. Bürgermeister Wilhelm Gebhard (39 Jahre) gehörte der Gruppe schon vor seiner Wahl zum Stadtoberhaupt an. Der Vermarktungserfolg macht ihm auch als Bürger seiner Stadt großen Spaß. „Zehn Jahre Bürgergruppe sind eine echte Erfolgsgeschichte. Eine von Bürgern für Bürger gemachte Stadtentwicklung zeigt, wie man ohne den Ruf nach Fördermitteln auskommt“, sagt Gebhard. Er selbst ist der erste Ansprechpartner für alle Interessenten, außerdem koordiniert er Fragen jeglicher Art und ist zusammen mit der Stadtverwaltung ein wichtiger Unterstützer der Gruppe.

Der frühere Innenarchitekt Geerk hat das fertige Raumkonzept meist schon bei der ersten Betrachtung einer Baustelle im Kopf. Die Architektin Antje Geerk (33 Jahre) gehört zu den Gründungsmitgliedern und erstellt Skizzen und Pläne für die Bürgergruppe. Sie unterstützt damit den Architekten Horst Sieland (70 Jahre), der auch aufgrund der Arbeit in der Bürgergruppe seine Architektenzulassung noch behalten hat. Er kann durch seine Berufserfahrung die Kosten für Sanierungsvorhaben aus dem Stegreif schätzen. Als erste „Hausnummer“ ist dies für viele Interessenten schon bei der Erstberatung sehr hilfreich. Elektroingenieur Jürgen Rödiger (65 Jahre) gibt über die Elektrizitätsversorgung im Haus fachliche Auskunft, und ist mittlerweile Sprecher der Bürgergruppe. Finanzdienstleister Harald Wagner (63 Jahre) hilft Neubürgern bei Behördengängen; der Rechtsanwalt Peter Freiherr Roeder von Diersburg (67 Jahre) gibt der Gruppe Antworten auf rechtliche Fragen; der ehemalige Grundstücks- und Gebäudegutachter Dieter Franke (65 Jahre) ist ein kritischer Betrachter der Immobilien und geht jedes Objekt mit der nötigen Sorgfalt an. Der frühere Architekt und gelernte Maurer Dieter Böttcher (79 Jahre) ist als Handwerker und Berater überall einsetzbar. Die Autorin dieser Publikation ist ebenfalls in der Gruppe aktiv. Sie erledigt die Öffentlichkeitsarbeit und sorgt für einen aktuellen Internetauftritt. Der Baustoffhändler Erich Böck (50 Jahre) ist ein Neubürger, der selbst von der Bürgergruppe beim Hauskauf beraten wurde und jetzt mitmacht. Er hat das baufachliche Angebot in der Stadt und der ganzen Region erweitert, in dem er in seinem Ladengeschäft „NaturBauHaus Werratal“ das anbietet, was die Bürgergruppe propagiert: ökologische und nachhaltige Baustoffe verbunden mit sinnvollen Sanierungstipps.

Innovationen in der Baustoffbranche

Die vielfältigen, in einem historischen Fachwerkhaus verarbeiteten Baustoffe erzählen viel darüber, was zu einer bestimmten Zeit als innovativ bzw. möglich galt und wie sich dieses Verständnis gewandelt hat. An vielen dieser Häuser ist eine lange Tradition der guten, einfachen Baumaterialien erkennbar.

Die moderne Baustoffindustrie hält inzwischen viele an diese Traditionen anknüpfende innovative Baustoffe wie Lehmboaplatten, Blähtone oder Akustikplatten bereit. Sie erleichtern die Arbeit und sorgen für zukunftsreiche, wohngesunde Sanierungsergebnisse. (Hemme/Franz)

„So lange ich das körperlich noch kann, mache ich hier gerne mit“, sagt der 82-jährige Walter Küster, der seit neun Jahren die wöchentlichen Arbeitseinsätze der Gruppe tatkräftig unterstützt. Auf ihn ist die Gruppe besonders stolz, Küster selbst hat hier viele neue Freunde gefunden. Bei den Aktiven findet jeder mit seinen individuellen Fähigkeiten seinen Platz, immer wieder gibt es fleißige punktuelle Helfer, die ab und zu bei Arbeitseinsätzen mit anpacken. Die Aktiven spenden einen großen Teil ihrer Freizeit für die Arbeit in der Bürgergruppe – das zahlt sich für die Innenentwicklung der Stadt und ihrer Stadtteile aus. Die Wanfrieder Bürgergruppe ist eine Initiative ohne festgelegte Rechtsform. Die Ehrenamtlichen sehen sich als Zusammenschluss von Menschen mit unterschiedlichen Stärken, die sie, wie es ihre Zeit gerade erlaubt, zur Erhaltung und Revitalisierung ihrer historischen Stadt- und Ortskerne einsetzen. Dabei ist die jahrzehntelange Berufserfahrung – vor allem bei den einstigen Architekten in der Gruppe – von größter Bedeutung. So kann die Gruppe eine intensive Beratung der Bauherren vor und während der verschiedenen Bauphasen gewährleisten.

Beratung und Begleitung sind oft auch notwendig, um Interessierte nicht abzuschrecken: Wer ein Fachwerkhaus betritt, das einige Jahre unbewohnt und ungeheizt dastand, den erwarten meist dunkle Räume.

Die grauen Gardinen und die vielen Spinnweben, die sich in all den Jahren dort zu traurigen Kunstwerken verwoben haben, sind höchstens noch interessante Motive für Fotografen. Die gelben Tapeten mit den bunten, großformatigen Mustern geben Auskunft darüber, dass die letzte Renovierung schon fast 50 Jahre her ist. In den Räumen erinnert vieles vielleicht noch an die eigene Kindheit, die Möbel und die Technik stammen aus der Zeit des Wirtschaftswunders. Die damalige Moderne hatte Einzug gehalten, und die Biedermeier- oder Jugendstilmöbel der Verwandtschaft wurden gegen bunte Kunststoffmöbel und später raumeinnehmende Schaumstoffofalandschaften ausgetauscht. In den kleinen Räumen wirken sie überdimensioniert und sperrig.

Die Szenen und Gerüche vom sonntäglichen Kaffeetrinken mit Buttercremetorte steigen in einem hoch, man sieht sich in den hinter Ado-Gardinen verschanzten Wohnzimmern sitzen und schon ist man wieder auf der Suche nach der berühmten Goldkante. Die Wand- und Deckenlampen von damals sind noch da und auch die Elektrik aus zweiadrigen Leitungen ist noch original. Die Abwasserinstallation und Leitungen für die nachgerüstete Wasser- und Gasversorgung hängen an Schellen gefesselt unter dem historischen Kellergewölbe. Dort stören sie die Optik und die Nutzung gleichermaßen. Ausgerechnet in einem Raum, der für die sorgsame Aufbewahrung von Nahrungsmitteln wichtig und darum mit Bedacht gebaut worden war, erkennt der Betrachter, dass sich die Lebensgewohnheiten der Menschen grundlegend verändert haben. Immer wieder haben Menschen heute den Wunsch, gerade diese Gewölbekeller von den unachtsam verlegten Rohrsystemen und Leitungen, Kabeln und Technikanlagen zu befreien und dort einen Ort zu schaffen, der wieder pure Baukunst ist und durch neue Nutzung glänzen kann.

Wenn ein Mitglied der Bürgergruppe einem Interessenten ein solches Haus zeigt, kann dieser vor Ort erklären, mit welchem Rückbau, Umbau und richtigen Renovierungsmaßnahmen ein komfortables Wohnhaus entstehen kann. Es ist der Moment, in dem einem Laien das Vorstellungsvermögen nicht ausreicht, um ein Stück weit in die Zukunft zu sehen. Wenn dunkelbraune Holzvertäfelungen von Decken und Wänden entfernt sind oder die Gefache der Innenwände freigelegt werden, entsteht viel Platz für neue Blickwinkel und Ideen. Durch eine

Verglasung der Fassade können Lichtachsen geschaffen werden, die das ganze Haus erhellen, vorhandene Lehmwände können weiter aufgebaut und mit ökologischen Dämmsystemen optimiert werden, der ausgebaut und energetisch sanierte Dachboden kann als Lager dienen. Neue Fenster, eine optimale Heiztechnik und die richtige Bad- und Kücheninstallation runden den Wohnkomfort ab.

Anders als vor 50 Jahren achten heute auch die Handwerker beim Ausbau auf die Optik: unästhetisch verlegte Rohre, die bestenfalls noch mit einem Holzkasten verkleidet waren, müssen heute nicht mehr sein. Ein Badezimmer ist heute keine Nasszelle mehr, in der die Fliesen bis unter die Decke geklebt werden. Das Zimmer, in dem früher das Klima einer Tropfsteinhöhle herrschte, wird heute zum Wohnraum, in dem der Mensch nicht nur Badewanne, Waschbecken und die Toilette benutzt, sondern in dem er sich gern aufhält. Was im Fachwerkhaus alles möglich ist, etwa komfortable Räume ohne Stolperkanten für jedes Alter, wissen die Mitglieder der Bürgergruppe und geben ihr Wissen gerne weiter.

Von der Idee, einem Zufall und den Medien

Als sich die ersten Gruppenmitglieder im Jahr 2006 zusammenfanden, standen in der historischen Altstadt von Wanfried 21 Fachwerkhäuser leer. Auf die erste Idee, für jedes dieser Häuser einen Sanierungsentwurf zu erstellen und darüber neue Eigentümer zu finden, wurde ein Architekturprofessor der Universität Kassel aufmerksam – daraus entstand eine Diplomarbeit. In dieser wurde ein Konzept für ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt in einer leerstehenden Altstadt-Immobilie entwickelt. Außerdem wurde im Zuge der Arbeit im Jahr 2007 auch ein Leerstandkataster erstellt. Dieses stieß in der Stadt nicht überall auf Anerkennung: „Wir wurden eher dafür kritisiert, dass wir unsere Leerstände offen benennen“, sagt Bürgermeister Gebhard. Damals wie heute vertritt er jedoch die Meinung, dass dies genau der richtige Weg war, um die Wanfrieder wachzurütteln. Das Leerstandkataster bildet auch die Grundlage für das „Kommunale Immobilienportal“ der Stadt Wanfried, das heute den Anbietern von Mietwohnungen, Häusern oder Grundstücken kostenlos zur Verfügung steht und alle gemeldeten Angebote tagesaktuell darstellt.

Im Jahr 2008 brachte der Zufall ein niederländisches Ehepaar nach Wanfried. Sie nahmen sich an diesem Tag eine verdiente Auszeit von der mühevollen Sanierung ihrer historischen Fachwerkimmobilie in einer Nachbarkommune und entdeckten in Wanfried die Bürgergruppe und deren kostenfreie Dienstleistung. Mit den schönen, zudem günstigen Fachwerkhäusern und der ehrenamtlichen Beratung vor Ort sollten die Wanfrieder in den Niederlanden Werbung machen, riet das Ehepaar dem Bürgermeister. Beide erklärten sich sogleich bereit, die Anzeigentexte für leerstehende Häuser ins Niederländische zu übersetzen, sodass diese zügig auf der Internetplattform „marktplaats.nl“ eingestellt werden konnten. Die Wanfrieder wurden daraufhin von der großen Nachfrage nach kostengünstigen Immobilien schlichtweg überrollt – nach drei Wochen war das erste Haus an ein Ehepaar aus den Niederlanden verkauft.

Kurze Zeit später konnte ein zweites Haus an Niederländer vermittelt werden – Bürgergruppe und Bürgermeister waren sich fortan sicher, auf dem richtigen Weg zu sein. Die Wanfrieder machten die lokale Presse auf ihre ersten Erfolge aufmerksam und noch im Jahr 2009 erschien in einer Regionalzeitung ein Beitrag mit der Schlagzeile: „Es geht auch ohne dicke Kohle“, eine Anspielung auf das kurz vorher von der Bundesregierung verabschiedete, millionenschwere Konjunkturpaket. Der Artikel stellte der Investition von 35 Euro der Stadt Wanfried für die Internetanzeige die daraus resultierenden Einnahmen von 60.000 Euro gegenüber, die ortsansässige Handwerker für Sanierungsmaßnahmen an den beiden verkauften Immobilien in Rechnung stellen konnten. In den Jahren 2009

Preisvorstellungen zu altersschwachen Immobilien

Niedrige Kaufsummen irritieren die herkömmlichen Vorstellungen über die Werthaltigkeit von Häusern und Gebäuden. Nicht zuletzt aus diesem Grund finden viele über Jahrzehnte vernachlässigte, inzwischen leerstehende Immobilien keine neuen Nutzer. Zum Vergleich: auch ein heruntergewirtschaftetes altes Auto wird erst nach seiner Sanierung zum gutbezahlten Oldtimer.

(Hemme/Franz)



Freie Fachwerkkimmobilien gibt es viele – das Herrichten erfordert Zeit, Energie und Liebe zum Detail.

und 2010 wurden auf diese Weise 13 Häuser vermittelt, sieben davon an Käufer aus den Niederlanden.

Während Wanfrieds Immobilienmarkt in Gang kam, musste Bürgermeister Gebhard in der überregionalen Presse lesen, dass seine Stadt zu einer sterbenden Region im ländlichen Raum gehört. Dieses Vorurteil wollte er so nicht stehen lassen: Kurzerhand griff er zum Telefonhörer und rief einen Journalisten der Zeitung DIE WELT an. Gebhard berichtete über die positive Entwicklung in seiner Stadt, bald erschien der Artikel „Eine Stadt will nicht sterben“. Die Pressearbeit erhielt dadurch gewaltigen Schwung. Viele Leser wurden auf die Wanfrieder, „deren“ Holländer

und die Bürgergruppe aufmerksam. Die Frankfurter Allgemeine Zeitung und sogar DER SPIEGEL berichteten, die Fernsehteams von ARD, ZDF, MDR und HR wechselten sich in der Berichterstattung über das „Wanfrieder Modell“ ab. „Seitdem haben wir keine Werbung mehr gemacht. Wenn im Fernsehen etwas über uns ausgestrahlt wird, klingeln bei mir die Telefone“, berichtet der Bürgermeister.

„Immobilien im Werratal ab 15.000 Euro“: Damit wurde in den Niederlanden geworben, denn dort schätzt man alte Bausubstanz zu günstigen Preisen. Derlei günstige Immobilien sind in den peripheren ländlichen Regionen Deutschlands leicht zu finden. Fachwerkkimmobilien werden

mancherorts sogar verschenkt, das jedenfalls erzählten viele Niederländer, die bereits in Deutschland, aber auch in Frankreich oder Portugal nach einer Immobilie gesucht und sich dann für Wanfried entschieden hatten. Hier wurde ihnen ein laut ihrer Aussage „einmaliger Service“ geboten, den Kaufinteressierte sehr schätzen. „Ein Haus zu finden, ist leicht, aber die nächsten Schritte einzuleiten, Behörden, Ansprechpartner und Wege zu suchen, um daraus etwas zu machen, wäre ohne die Bürgergruppe schwer geworden“, sagen die Neubürger aus dem Nachbarland.

In den Jahren 2011 und 2012 konnten insgesamt 15 Häuser vermittelt werden, vier Häuser davon sowie der städtische Campingplatz an Niederländer. In den Jahren 2013 bis 2016 fanden dank der Beratung durch die Bürgergruppe noch einmal 23 Immobilien neue Käufer. An diesen Gebäuden wurden Handwerkerleistungen von insgesamt mehr als drei Millionen Euro erbracht, ein kräftiger Schub für die lokale Wirtschaft. Diese Art der Stadtentwicklung wirkt sich positiv auf die Stimmung der Bürger aus. Insgesamt wechselten seit Gründung der Gruppe ohne direkte Beratung über 250 Immobilien den Besitzer – auch das ist eine positive Entwicklung.

Heute ist von den im ersten Leerstandskataster erfassten 21 Häusern nur noch eins zu haben. Die meisten Interessierten entschieden sich nach einer Entdeckungsreise mit den Gruppenmitgliedern durch die Stadt für den Kauf. Die stetige ehrenamtliche Vermarktung, ein optimaler Service und die gelungene Integration der Neubürger sind Früchte einer „ungeplanten“ Kontinuität für die Stadtentwicklung.

„Unsere Ziele haben sich auch nach zehn Jahren Arbeit nicht verändert“, sagt Jürgen Rödiger, obwohl sich die Leistungen der Gruppe erst im Laufe der Zeit wirklich formten und natürlich von den aktiven Personen abhängig sind. Das „Modell Bürgergruppe“ ist flexibel, jeder kann ein- oder aussteigen. Die Aktiven sehen sich als neutrale Berater, die ihre Erfahrungen und Tipps weitergeben und nicht um jeden Preis eine Immobilie an die Frau oder den Mann bringen wollen. Sie suchen für jedes Haus den richtigen Bewohner, ohne eigene wirtschaftliche Vorteile im Blick zu haben – auch deshalb ist das Vertrauen der Käufer und Verkäufer in die Beratung hoch. Die gute Zusammenarbeit der Gruppe mit den Genehmigungsbehörden, dem Denkmalpfleger oder dem

Energieberater ist sehr wichtig und beginnt früh, denn nur so können die Kaufinteressenten verlässlich über Auflagen und Möglichkeiten beraten werden.

Die Liste der kostenfreien Leistungen wuchs stetig an. „Uns wurde erst richtig klar, was wir alles schon leisten, als wir einen Vortrag über unsere Arbeit ausgearbeitet haben“, sagt Jürgen Rödiger. Denn der Erfolg der Gruppe und die vielen Medienberichte führten dazu, dass die Gruppe immer öfter eingeladen wurde, ihre Geschichte zu erzählen. Sie reiste in andere Kommunen und wurde von Vereinen, Initiativen, dem Hessischen Städte- und Gemeindebund und auch von Universitäten eingeladen und besucht. Wem so viel Aufmerksamkeit geschenkt wird, dem kann sich auch die Politik nicht mehr entziehen. Die Liste der Besucher, die sich direkt aus den Bundes- und Landesministerien in die hessische Kleinstadt aufmachten, ist lang. In vielen Veröffentlichungen des Bundes und des Landes wird Wanfried als gutes Beispiel genannt. „Hier passiert das praktisch, was wir im Ministerium theoretisch diskutieren“, sagte etwa die Abteilungsleiterin für Stadtentwicklung Oda Scheibelhuber im Juli 2010, als sie Wanfried für das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Augenschein nahm. So erhielt die Gruppe finanzielle Unterstützung, um die Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen der nationalen Stadtentwicklungspolitik zu stärken. Von Wanfried sollten viele lernen. Die Fördergelder flossen in ein Magazin, den Internetauftritt, einen Präsentationsraum sowie in Hard- und Software. Doch leider erwies sich das Abrechnungs- und Dokumentationsprozedere für die Stadtverwaltung als zeitaufwendig. Die Bearbeitung von Anträgen, Zwischen- und Endberichten, einer Fotodokumentation und vielem anderen belastete die kleine Verwaltung.

Das landes- und bundesweite Interesse an der Arbeit der Gruppe blieb bis heute ungebrochen. Vom Land Hessen wurden die Aktiven zur Denkmalmesse nach Leipzig eingeladen, wo die Initiative sich vorstellen und gute Kontakte zu Baustoffherstellern knüpfen konnte. 2011 wurde die Wanfrieder Bürgergruppe mit dem „Hessischen Demografie Preis“ und 2013 mit einem Bürgerschaftspreis der Stadt Wanfried ausgezeichnet. Nach den Vorträgen der Wanfrieder haben sich hier und da neue Gruppen gegründet. Im Sommer 2015 gründeten die Mitglieder von 16 gleichgesinnten

Transfer – am Erfolg anderer partizipieren

Sich als Gemeinschaft zu verstehen und danach zu handeln, verwandelt Konkurrenz in einen positiv aufgeladenen Wettstreit. Jemand, der „bei mir“ das Gesuchte nicht findet, den kann ich in guter Kenntnis und ruhigen Gewissens zur befreundeten Bürgerinitiative empfehlen. Hauptsache es gibt sie: die Bewohnerzuwächse in den demografisch bedrohten Kleinstädten. (Hemme/Franz)

Bürgerinitiativen aus Niedersachsen, Hessen und Thüringen ein besonderes Netzwerk, das „BürgerWerk für Fachwerkstädte“. Die darin versammelten Initiativen verfolgen alle einen eigenen Arbeitsschwerpunkt, doch jede steht für die Erhaltung von Gebäuden, Dörfern, Städten oder Landschaften ein. Bei den halbjährlichen Treffen in verschiedenen Städten werden in Workshops Erfahrungen direkt ausgetauscht und Handlungsempfehlungen gegeben. Die Treffen dienen vor allem dem persönlichen Kennenlernen der Akteure, sind aber auch dafür gedacht, sich gegenseitig bei Aktionen zu unterstützen oder übertragbare Ideen direkt zu übernehmen.

Was sind die Erfolgsfaktoren für das Wanfrieder Modell und wie lässt sich „best practice“ übertragen?

Erfolgsfaktor 1: Bürgermeister mit Praxissinn

Bürgermeister Gebhard wirbt allorts für das Leben in seiner Stadt. Ist ein Leerstand beseitigt, spült dies Einnahmen in die kommunale Kasse durch Abgaben für Wasser, Abwasser oder Strom. Handwerker, der Einzelhandel und ortsansässige Dienstleister profitieren von Zuzügen. Jeder zusätzliche Bürger belebt die Stadt, auch derjenige, der sich die Häuser nur ansieht oder seiner alten Heimatstadt einen Besuch abstattet. Aus diesem Grund schreibt das Stadtoberhaupt zweimal im Jahr etwa 700 ehemalige Wanfrieder an und informiert sie über die Entwicklungen in der alten Heimat. Die Besucherzahlen sind seitdem gestiegen, einige Ehemalige sind wieder nach Wanfried gezogen.

Dies sind die positiven Randerscheinungen einer intensiven Zusammenarbeit zwischen Bürgergruppe und Stadtverwaltung. Die gelingt in der

Kleinstadt wohl auch deshalb so gut, weil der Bürgermeister viele Dinge auf dem kleinen Dienstweg regeln kann. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse, Erbgemeinschaften oder herrenlos ans Land gefallene Immobilien werden oft zu Schandflecken, die Kosten für die Kommune verursachen und für Unmut bei den Nachbarn sorgen. In solchen Fällen haben die Wanfrieder Stadtverwaltung oder der Bürgermeister direkt Informationen beschafft und Entscheidungen getroffen, die für einen Kauf oder Verkauf notwendig sind.

Vorteile von Kleinstädten und Peripherien

Face-to-face-Kontakte, kurze Dienstwege: Auf dem Dorf oder in einer Kleinstadt sind die Wege oft übersichtlicher, direkter und leichter zugänglich als in großen Städten. Darin liegt ein Handlungsvorteil von Kleinstädten und Peripherien. (Hemme/Franz)

Die Aktivitäten der Bürgergruppe, eine intensive Kontaktpflege zwischen Wanfriedern und ihrer Stadtverwaltung und eine gute interkommunale Zusammenarbeit von Bürgermeistern zahlen sich aus. Ohne Administration funktioniert Bürgerengagement in einer Kommune nicht, genauso verhält es sich auch umgekehrt. Bürgerschaftliches Engagement muss von der Politik und der Verwaltung als Chance begriffen und konstruktiv begleitet werden. „Die Menschen, die sich engagieren, müssen unterstützt und nicht als Störquelle angesehen werden, wie leider allzu oft zu beobachten ist“, erklärt Gebhard seine bürgernahe Philosophie.

Erfolgsfaktor 2: Das Fachwerkmusterhaus

Ein „Leuchtturm“ für die Vermarktungsoffensive ist in Wanfried das „Fachwerkmusterhaus“. Es wurde nach Ideen und Konzepten der Bürgergruppe saniert und aus Mitteln des Programms „Stadtumbau West“ finanziert. Hätte die Bürgergruppe das seit 25 Jahren leer stehende Gebäude (Baujahr 1730) nicht zum Musterhaus gemacht, wäre es vermutlich der Abrissbirne zum Opfer gefallen. Zwar standen durch das Förderprogramm Gelder zur Realisierung zur Verfügung, doch 27 Prozent der Kosten (65.000 Euro) hatte die Stadt selbst zu tragen, für Wanfried eine große Summe. In den städtischen Gremien wurde



Das Fachwerkmusterhaus in Wanfried vor der Sanierung ...

heftig diskutiert. Letztlich stimmten die politischen Entscheider der Einrichtung des Musterhauses zu, die ehrenamtlichen Architekten der Bürgergruppe begannen mit der Erstellung von Nutzungs-, Umbau- und Vermarktungskonzepten.

Heute kann man sich im Haus verschiedene Möglichkeiten der energetischen Sanierung anschauen. Interessierten wird verdeutlicht, dass es für jede Fachwerksanierung eine (andere) optimale Lösung gibt. Von Beginn an war es den Wanfriedern dabei wichtig, das Haus für alle zu öffnen und auch den Handwerkern diese Ansätze vorzustellen. Deshalb wurden bei laufendem Baubetrieb Produktschulungen der Baustoffhersteller im Musterhaus veranstaltet, zu denen auch interessierte Fachwerkhausbesitzer mit handwerklichen Ambitionen gern gesehen waren. Gemeinsam wurden



... und danach.

Lehm-, Holzfaser- und Kalkdämmsysteme angebracht, die handwerklichen Techniken verbessert, ganz nebenbei einige Gewerke in Eigenleistung saniert. Diese Seminare gibt es bis heute, sie werden immer dort veranstaltet, wo es in Wanfried gerade eine Lehmbaustelle gibt. Die Fachwerksanierung zieht so, ähnlich einer Tupperparty, immer weitere Kreise.

2012 wurde das Musterhaus eingeweiht, seither führen die Mitglieder der Bürgergruppe Restarbeiten aus. Dabei fließen immer neue Ideen mit ein, aktuelle Produkte des Baustoffmarktes werden aufgenommen, alle Sanierungsschritte im heutigen „Bauberatungszentrum für Fachwerk“ verständlich dargestellt. „Wer sich hier umschaute, dem erschließen sich ganz sicher neue Wege für die Sanierung der eigenen Fachwerkimmobilie“, sagt Bürgermeister Gebhard.

Erfolgsfaktor 3: Stärkung lokaler Handwerker und Zusammenarbeit mit Unternehmen

Da die Stadt einen defizitären Haushalt hat, zählt für die kommunale Kasse jeder Euro. Deshalb beteiligt sich die Bürgergruppe seit 2013 auch finanziell am Musterhaus und kommt teilweise für die Nebenkosten auf. Mit der Idee, das Beratungszentrum der Volks- und Raiffeisenbank (VR-Bank) Werra-Meißner eG für die Schulung von Immobilienberatern zu nutzen, konnten diese Kosten für das Jahr 2016 leicht erwirtschaftet werden. Nicht nur aus diesem Grund sollen die Lehrgänge fortgesetzt werden: Das musterhaft sanierte Fachwerkhaus verschafft den Bankmitarbeitern einen Einblick in den Lehm- und Fachwerkbau des 21. Jahrhunderts und überzeugte auch sie davon, dass sich die Investition in eine Fachwerkimmoblie lohnt. Denn nicht nur alte Baumaterialien gehören ins Fachwerkhaus, sondern auch LED-Technik oder Strahlungsheizkörper an den Innenwänden. Laut der Stadt Wanfried belaufen sich die Kosten für Strom und Gas bei einer Wohnfläche von 120 Quadratmetern auf unter 600 Euro im Jahr, und das bei einer durchschnittlichen Belegungszeit von etwa fünf Stunden am Tag. Durch die Kooperation mit den Immobilienberatern ist in Wanfried eine echte Win-win-Situation entstanden: Die Bürgergruppe vermittelt schon immer auch die Immobilien, die bei freiberuflichen Maklern oder den Mitarbeitern der Immobilienabteilungen von Banken oder Sparkassen gelistet sind. Wird eines dieser Häuser durch die Bemühungen der Bürgergruppe vermittelt, geht die Provision dennoch an die professionellen Makler.

Bisher konnten die Immobilienberater der VR-Bank vor der Vergabe von Krediten ihren Kunden lediglich erklären, dass eine Investition in eine Fachwerkimmoblie nicht automatisch mit einer dementsprechenden Wertsteigerung einhergeht. „Für die Immobilien-Kunden sehe ich aber jetzt mehr Planungssicherheit und kann jedem raten, sich vor der Sanierung oder dem Kauf eines Fachwerkgebäudes das Fachwerk-Musterhaus anzusehen und sich dort beraten zu lassen“, sagte ein Bankberater nach dem Seminartag. Bisher hätte man „unsanierte Fachwerkhäuser keinem Kunden mit ruhigem Gewissen anbieten können“, so seine Aussage zu Beginn der Fortbildung. Mittlerweile hat er eine andere Meinung.

Die Wanfrieder lieben das Fachwerk, aber sie sind keine Romantiker. Der Anspruch der Bürgergruppenmitglieder liegt darin, die Käufer so zu beraten, dass sie sich am Ende nicht übernehmen, weder körperlich noch finanziell.

„Wir haben auch schon davon abgeraten, ein Objekt zu kaufen, wenn wir den Eindruck hatten, dass sich die Interessenten den Umbau und die Finanzierung nicht leisten könnten“, sagt Jürgen Rödiger. Das Musterhaus macht es den ehrenamtlichen Beratern zwar leichter, die Dinge zu erklären. Doch letztlich liegt die Entscheidung bei den Kaufinteressenten: Sie müssen ihre Situation realistisch bewerten und nach der Beratung ihre eigene Leistungsfähigkeit genau überdenken. Ohne genaues Nachdenken und Zeit für die Entscheidungsfindung kann auch eine sehr günstige Immobilie teuer werden.

Diese Art der progressiven Vermarktung von Leerstand hat die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Wanfried gestärkt und eine nachhaltige Verbesserung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes erreicht. Es hat sich für die Wanfrieder längst ausgezahlt, das Musterhaus einzurichten, da die Aufträge für ortsnahe und ortsansässige Handwerksbetriebe seitdem gestiegen sind, genau wie die Einnahmen der Gastronomie, der Stadt für Wasser- und Abwassergebühren sowie der lokalen Energieversorger. Die Versicherungsbranche und der Einzelhandel profitierten ebenfalls von dem aktiven Immobilienmarkt, der nicht nur Geld, sondern auch Menschen mit weiterreichenden Ideen in die Region holt. „Wir sind uns sicher, dass das Beispiel Wanfried auf den gesamten Werra-Meißner-Kreis ausgestrahlt hat“, so Bürgermeister Gebhard.

Erfolgsfaktor 4: Vernetzung und Nachwuchsarbeit als Schlüssel zur Zukunftsfähigkeit

Die Wanfrieder Bürgergruppe hat in zehn Jahren viel für die Stadt und die ganze Umgebung erreicht. Doch auch darüber hinaus zog ihre Arbeit Kreise: Als gutes Beispiel und mithilfe gezielter Öffentlichkeitsarbeit inspirierte sie

Das Medieninteresse erreicht auch die Immobilienwirtschaft

Das im Jahr 2012 das Fachmagazin „Immobilienwirtschaft“ ebenfalls auf das Wanfrieder Beispiel verweist, zeigt: Auch in der Immobilienbranche kommt das Verständnis an, dass wirtschaftliche Lösungen (wenn auch nicht die große Rendite) in einer kleinstädtischen Altstadt möglich sind. Das Wissen macht's!
(Hemme/Franz)

in ganz Deutschland Menschen dazu, selbst aktiv zu werden und Initiativen zu bilden. Im schon erwähnten „BürgerWerk für Fachwerkstädte“ sind einige dieser neuen Gruppen vertreten. Sie informieren sich gegenseitig über die neuesten Entwicklungen und können durch einen gemeinsamen Ideenpool und den geteilten Erfahrungsschatz ihre Zukunft sichern.

Welche Ideen die Mitglieder der Bürgergruppe Wanfried dort herausfischen und umsetzen werden, darüber wird in diesem zehnten Jahr der Initiative beraten. Denn auch in Wanfried steht man vor Herausforderungen: Diejenigen, die sich heute dort engagieren, werden in wenigen Jahren aus Altersgründen nicht mehr dabei sein. Dass sich gerade in Wanfried vier Architekten zusammentaten, dem Projekt gegen den Leerstand eine fachgerechte Grundlage gaben und der Bau des Fachwerkmusterhauses möglich war, war reiner Zufall. Die Stadt hat sich auf das „Experiment Bürgergruppe“ eingelassen und sich auf 25 Jahre Musterhaus-Nutzung verpflichtet. Im ersten Schritt ist das gelungen. Sollte es zukünftig nicht möglich sein, adäquate Nachfolger für die aktuell ehrenamtlich tätigen Fachleute zu finden, bräuchte die Stadt als nächsten Schritt finanzielle Unterstützung, um die Arbeit der Bürgergruppe durch eine professionelle Kraft fortsetzen zu können.

Eine historische Immobilie, wie die der Familie Pagel, wäre ohne die Arbeit der Bürgergruppe bald verloren gewesen. Die meisten Kaufinteressenten kommen heute aus dem südhessischen Ballungsraum. Um den Aufwärtstrend zu verstetigen, hofft der Bürgermeister auf einen Investor, der Arbeitsplätze in die Region bringt. Für ihn steht außer Frage, dass es aufgrund der immer weiter ansteigenden Immobilienpreise in den Städten durchaus attraktiv sein könnte, verstärkt wieder in ländlichen Regionen zu investieren.

4. Bürger aktiv: Von guten Beispielen lernen

In ländlichen Regionen gibt es große Potentiale – das wurde am Beispiel der Kleinstadt Wanfried deutlich. Hier gibt es ausreichend Platz für Menschen, die ihre Lebensqualität verbessern wollen, außerdem engagierte Bürger, günstige Immobilien und die Natur vor der Haustür.

In diesen Gegenden könnten die niedrigen Lebenshaltungskosten, geringere Mieten und Immobilienpreise wichtige Argumente für die Lust auf das Landleben sein – Lebensqualität, Ruhe, Natur und eine Dorf- oder Kleinstadtgemeinschaft gibt es gratis dazu. Allein das Argument fehlender Arbeitsplätze ist es aber, das oftmals einen Umzug verhindert und gute, innovative Ideen zur Entwicklung dieser Regionen auszubremsen scheint. Hoffnung keimt oft dann wieder auf, wenn Unterstützung von außen kommt. Wenn Bund, Land oder Stiftungen Gelder bereitstellen, wenn Bürgermeister oder Landräte die Bürgerschaft und ihr Engagement wahrnehmen, wenn Innenentwickler und Denkmalpfleger Projektarbeiten begleiten, Netzwerke schaffen oder neue Wege aufzeigen. Diese Angebote müssen beim Bürger richtig ankommen und angenommen werden: Eine Idee, die ernst genommen und weitergesponnen wird, kann zur rettenden ersten Aktion werden. Jedes noch so kleine Projekt kann weitere nach sich ziehen. Vielerorts haben Bürgermeister bereits erkannt, dass Innenentwicklung vor Außenentwicklung gehen muss – mancherorts wird jedoch noch nach der optimalen Kommunikation mit dem Bürger gesucht. Auf den folgenden Seiten werden weitere gute Beispiele für aktives Bürgerengagement vorgestellt.



Ein typisches Umgebindehaus in Sachsen.

4.1 Die Kipkes und ihr Grünsteinhof

Viele Menschen spüren, dass sie in ihren Wohnort investieren müssen, damit die eigene Lebensqualität verbessert wird und der Wert eines Gebäudes, eines Quartiers oder einer Straße steigt. Viele dieser Akteure werden ungeplant zu Schlüsselfiguren, zu Fachwerk- oder Denkmalaktivisten. Stefanie und Thomas Kipke aus Ebersbach-Neugersdorf in Sachsen gehören dazu. Sie haben in ihren Traum investiert und ein Stück Kultur wiederbelebt. Ihre historische Immobilie hat das Brandschatzen der Hussiten im 15. Jahrhundert überstanden, nun wollen auch sie es für nachfolgende Generationen erhalten.

In der Oberlausitz ist besonders gut zu sehen, dass die Fachwerkarchitektur ein Spiegel der bürgerlichen Gesellschaft ist. Im Dreiländereck Deutschland, Tschechien und Polen verdienten die Menschen ihren Lebensunterhalt vor allem mit der Weberei. Sie passten die Bauweise der Häuser ihren Lebensumständen und den klimatischen Bedingungen bestens an. Dabei prägten die Erkenntnisse aus slawischem und fränkischem Holzbau die Konstruktionen, die heute noch als eine Kulturlandschaft mit einer einzigartigen Fachwerkbauweise zu erleben sind: die Umgebindehauslandschaft. Die Faktorenhäuser, typische Häuser der Leineweber und des Leinwandhandels, ziehen vor allem am „Tag des offenen Umgebindehauses“ tausende Gäste an. Ferien im Umgebindehaus begeistern die Menschen besonders im Sommer und Herbst, wenn auch die besonderen Gärten vor den Häusern blütenreich das in Szene setzen, was die Menschen dort als ihren Schatz bewahren.

Die Kipkes schlagen hier eine Brücke zwischen den Generationen, weil sie ihren Kindern die Geschichte der Menschen, die in diesem Haus lebten, erzählen und damit Historie für ihr Umgebindehaus lebendig verorten. Sie schätzen aber auch die praktische Kombination aus wärmedämmendem Blockbau, holzsparendem Fachwerkbau und dem Massivbau, die vor dem 16. Jahrhundert in einem Gebäude vereint wurde. Es kann optimal beheizt werden und bot bereits den Webern der Oberlausitz bestes Raumklima für die Verarbeitung ihrer Fäden. In einer Gegend, in der die Winter kalt sind und noch dazu die starken „Böhmischen Winde“ wehen, wissen die Menschen um die Vorteile eines Haustyps, in dem die Blockstube charakteristisch ist. Diese „Gute Stube“ ist errichtet aus übereinan-

der gelegten Fichten- oder Kiefernholzern und im Winter gut zu heizen, während sie im Sommer einen Schutz vor Hitze bietet. Die Blockstube wird vom Fachwerkbau „umbunden“, sie liegt sichtbar hinter Ständern und einer weitgespannten Bogenkonstruktion mit Kopfbändern oder Winkelholzern.

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs ging die Zahl der Umgebinderhäuser im Dreiländereck nach Angaben der ADF von 40.000 auf unter 20.000 zurück. Dieser Verfall ging auch einher mit der Umsiedlung der ehemaligen Bewohner im Braunkohleabbaugebiet und den Flächensanierungen. Einige Orte der Oberlausitz mussten in der Zeit von 1990 bis 2015 einen Einwohnerrückgang von bis zu 60 Prozent verkraften. Die Tendenz der negativen Bevölkerungsentwicklung ist ein tagesaktuelles

Thema, auch in einer Gegend im Zittauer Gebirge mit ganz besonderen Gesteinsschichten: In einem Steinbruch am Stadtrand von Ebersbach-Neugersdorf wurde der Lamprophyr abgebaut. Er heißt im Volksmund „Grünstein“. Die Landvermesser Stefanie und Thomas Kipke wissen ihn als besondere Schönheit zu schätzen. Sie haben ihren „Grünsteinhof“ als Feriendomizil mit Familienanschluss saniert. In dem Faktorenhaus aus dem Jahr 1729 wurde der Grünstein verbaut, die Pflastersteine auf dem Hof und einige Teile des Mauerwerks im Erdgeschoss sind aus dem Stein und machen das Gesamtbild der Anlage so

interessant. Das Gebäude stand seit 1984 leer und ist erst seit kurzer Zeit wieder eines der schönsten Gebäude im Umgebinderland, weil die Kipkes es wiederentdeckt haben. „Mit großer Sensibilität für das historische Bauwerk und mit großem Engagement für den Hof und Ebersbach-Neugersdorf wurde die Sanierung durchgeführt“, heißt es in einer Laudatio zum Deutschen Fachwerkpreis, den das Ehepaar 2015 erhielt, weitere Preise bestätigten ihr gelungenes Engagement.

Öffentliches Lob für Bauherren und Initiativen

Auszeichnungen und Preise sind eine Form der öffentlichen Wertschätzung und tragen dazu bei, die wichtigen, gesellschaftlich aber oft unterbewerteten und unsichtbaren Tätigkeiten des Reparierens und Sanierens sichtbar zu machen und zu würdigen. (Hemme/Franz)

Die 41-jährige Stefanie und der 45-jährige Thomas Kipke sind stolz auf ihr Werk. Als das zweistöckige Haus vor sieben Jahren völlig entkernt dastand, „da war das der Moment, an dem ich gezweifelt habe, ob wir das jemals wiederaufbauen können“, erinnert sich Stefanie Kipke. Vom Erdgeschoss bis zum Dach waren nur noch Holzbalken zu sehen. Überall lagen Baumaterialien herum, es herrschte Bau-Chaos. Heute ist das Haus fachgerecht saniert und die Bilder von damals nur noch die Bestätigung eines großartigen Familienprojektes.

Das Ehepaar wollte schon immer auf dem Land in der Oberlausitz leben. Während der Sanierung des Wohnhauses entstand der Plan, auch die Stallungen des Bauernhofes wieder herzurichten und für die eigenen Tiere zu nutzen. Nun wachsen die drei Kinder des Paares mit den Tieren und der Freiheit auf, sich entfalten zu können. Mit der Umsetzung ihrer Idee, den Hof anderen Familien für die Ferien zu öffnen, erfüllte sich die Hausherrin dann noch ihren Kindheitstraum.

Jetzt werden private und gewerbliche Nutzung auf der 500 Quadratmeter großen Wohnfläche kombiniert. Vier familienfreundliche Ferienwohnungen haben sie ausgebaut, mit herrlichen Ausblicken über die weiten Wiesen. Aus dem ehemaligen Stall mit Kreuzgewölbe wurde der Frühstücksraum für Gastgeber und Gäste. Alle wohnen Tür an Tür, die Kipkes sind mehr als „nur“ die Vermieter. Unter dem Motto „Modernes Wohnen im historischen Ambiente“, lädt die Familie dazu ein, das Haus und das Landleben gleichermaßen zu genießen, auf dem Hof mitzuarbeiten und die Tiere zu erleben. Die Hausherrin ist von der Landvermesserin zur Gästeführerin mit dem Spezialgebiet Umgebinderhäuser geworden.

Familie Kipke kombiniert die Verwirklichung ihres Immobilienraums mit der wirtschaftlichen und touristischen Nutzung sowie der geschickten Akquise von Fördermitteln. „Ohne diese Gelder hätten wir das finanziell nicht machen können“, sagt Stefanie Kipke. Der gewerbliche Teil des Hauses wurde zu 45 Prozent durch Mittel des Programms „Integrierte Ländliche Entwicklung“ gefördert.

Zwischen dem Zittauer Gebirge und dem Riesengebirge gibt es mit etwa 7.000 Umgebinderhäusern auf deutscher Seite eine weitgehend intakte und dabei einmalige Hauslandschaft. Dass es diese dort noch gibt, ist engagierten Bürgern und Bauherren wie den Kipkes zu verdanken, außerdem der

„Stiftung Umgebindehaus“ und dem „Sächsischen Verein für Volksbauweise“. Die Umgebindehäuser werden in Fachkreisen als das weltweite Alleinstellungsmerkmal und das Kapital dieser Region bezeichnet, sie gelten als Kandidaten für die UNESCO-Weltkulturerbeliste. Menschen wie Stefanie und Thomas Kipke, die bereit sind, ein Kulturdenkmal wieder zu beleben und weiter zu nutzen, haben einen erheblichen Anteil daran, wenn die Region in diese renommierte Liste aufgenommen wird: Sie haben nicht nur die alten Balken erhalten und sich ein Dach über dem Kopf geschaffen, vielmehr haben sie auch auf die charaktervolle Umgebung mit besonderen Gesteinsschichten aufmerksam gemacht.

Erfolgreiche Umgebindehaus-Geschichten stecken neugierige Bauwillige an – wenn man sie kennt

2005 setzte das Kooperationsvorhaben „Umgebindeland“ der Dreiländer-Region in ihrer deutschlandweiten Vermarktungsoffensive auf den Lockruf „Liebe auf den zweiten Blick“, beispielsweise mit sinnlich erlebbaren Großfotos im hochklassigen Einrichtungs- und Designhaus »stilwerk« in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart. Rund 100 Hausbesitzer öffneten ihre Türen und 100 leerstehende Umgebindehäuser waren zum Verkauf einsehbar. (Hemme/Franz)

4.2. Prozesse anstoßen und Ideen fördern – das Zukunftsbüro Witzenhausen

Im Norden des hessischen Werra-Meißner-Kreises, in Witzenhausen (14.701 Einwohner, 16 Stadtteile), gründete sich vor drei Jahren ein Verein, mit dem die Witzenhäuser die Entwicklung ihrer Stadt selbst in die Hand nehmen wollen. „Bau- und Wohnkultur Witzenhausen e.V.“ hat es sich zum Ziel gesetzt, neue Prozesse anzustoßen und den Weg für eine aktive Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung zu ebnen. Veronika Kühnapfel (57 Jahre) ist die Vorsitzende des Bürgervereins. Während ihrer ehrenamtlichen Arbeit für eine Kulturgemeinschaft in Witzenhausen entstand die Idee zu einer neuen Arbeitsgruppe: „Wir hatten in Witzenhausen so

viele leerstehende Ladengeschäfte, da war und ist immer noch Handlungsbedarf“.

Mit der Gründung des Vereins wollten engagierte Witzenhäuser Einfluss auf die Entwicklung ihrer Stadt nehmen und neue Wege der Bürgerbeteiligung erproben. Deshalb hat der Verein in einem leerstehenden Ladenlokal mitten in der Altstadt ein „Zukunftsbüro“ eingerichtet, das für alle Einwohner und ihre Ideen offen ist. Von hier aus nahm Veronika Kühnapfel im Namen des Vereins Kontakt zu den Eigentümern leerstehender Häuser auf und stellte die Ziele des Vereins bei allen Initiativen und städtischen Gremien persönlich vor. In einer ersten Aktion gestaltete

der Verein leere Schaufenster mit wechselnden Themen neu – mit einem Schlag gewann das Stadtbild an Leben. Den Witzenhäusern gefiel die positive Veränderung. Der Verein signalisiert, dass nicht er die Schaufenster gestalten will, sondern jeder Bürger das in Eigenverantwortung tun kann. Aus dieser kleinen Initiative wurde ein Selbstläufer, mittlerweile achten die Bürger und Gewerbetreibenden meist von selbst darauf, dass kein Schaufenster lange traurig und leer dasteht.

Die ambitionierte Arbeit eines Vereins in der eigenen Stadt zu kommunizieren, ist nur der Anfang. Um sie erfolgreich zu installieren, braucht es Zeit. Gerade zu Beginn bewerteten viele Bewohner die Vorhaben des Vereins erst einmal skeptisch, wohl auch, weil in den vergangenen Jahren viele Projektideen gescheitert waren. „Hier ist der Zug abgefahren!“, bekam Veronika Kühnapfel immer wieder zu hören. Den düsteren Prognosen zum Trotz hat der Verein einen neuen Weg gefunden, um erfolgreich zu sein: „Projektentwicklung mit Bürgern, unterstützt durch Spenden von Sponsoren und viel ehrenamtliches Engagement“,

Ehrenamt und Zivilgesellschaft

Die Entwicklung der modernen Zivilgesellschaft steht in engem Zusammenhang mit der Übernahme eines Ehrenamtes: Engagement in Vereinen gehörte im 19. Jahrhundert in der bürgerlichen Gesellschaft zum guten Ton und noch heute sind Vereine wichtige Organisationen der Zivilgesellschaft. Sie bieten verschiedensten Akteuren eine strukturierte Möglichkeit, auf den Lauf der Welt Einfluss zu nehmen. (Hemme/Franz)

so fasst Veronika Kühnapfel die Vereinsstrategie zusammen. Sie selbst arbeitet ehrenamtlich für dieses Modell, weil sie von dem neuen Weg der Bürgerbeteiligung überzeugt ist: Im Verein bringen Menschen sich mit ihren Fähigkeiten und beruflichen Stärken ein. So steht ein ganzes Bündel verschiedener Kompetenzen bei der Planung von Aktionen und Projekten zur Verfügung. Die Mitglieder des Vereins sind Experten in den Themen Zimmerhandwerk, Fachwerksanierung, Baustoffkunde, Baubiologie, Architektur und Stadtplanung, Sozialwissenschaften, Öffentlichkeitsarbeit oder Kunst – und natürlich trägt auch die Kunst des Kuchenbackens zum guten Gelingen einer Veranstaltung bei. „Das Wichtigste ist für uns der Mensch selbst. Baukultur machen Menschen, sie stehen im Mittelpunkt des Geschehens“, betont Veronika Kühnapfel. Nach nur drei Jahren ist der Verein mittlerweile bei fast allen Bürgern bekannt, die Skepsis vergangen und die Motivation gestiegen. Dies ist das Ergebnis gelungener Projekte und einer konsequenten Vereinsphilosophie: Unter dem Motto „Verborgene Juwelen neu entdecken“ lud der Bürgerverein vor einiger Zeit in die ehemalige Zigarrenfabrik „Brasilia“ in Unterrieden ein. Dort konnten sich Besucher nicht nur über die Geschichte der Zigarrenfabrik informieren, sondern auch über Ideen zur Umnutzung der Fabrik zu neuen Wohnformen. Professionell gestaltete Plakate, eine ebensolche Internetseite und verlässliche Akteure sorgten für die notwendige Werbung, die Regionalpresse berichtete später über den Erfolg mit großem Besucherandrang. Aus der Veranstaltung erwuchs ein Forum für neue Wohnformen, eine Gruppe von Interessierten trifft sich seither einmal monatlich im Zukunftsbüro des Vereins, um über ihre gemeinschaftlichen Wohnwünsche nachzudenken. Mit dem Zukunftsbüro ist es gelungen, eine feste Anlauf- und Projektstelle zu schaffen, die der Vereinsarbeit Nachhaltigkeit verleiht. Der Verein organisiert Vorträge zum Thema Baukultur und bietet einmal monatlich eine Fachwerksprechstunde an. Im Büro gibt es außerdem Beratung und Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln, die Leistungen des Vereins sind dabei kostenlos. Damit sich noch mehr Bürger über den aktuellen Vorschlag eines gemeinschaftlichen Wohnkonzeptes in einem leer stehenden Kulturdenkmal in der Innenstadt informieren und mitplanen können, liegt dieses im Zukunftsbüro aus.

Die Bau- und Wohnkultur ist für qualitativ gute Arbeit bekannt geworden, die Ideen werden gemeinsam mit allen Aktiven und Interessierten aus dem engagierten Umfeld bearbeitet und umgesetzt. „Wenn ich eine Idee für soziale Stadtentwicklung habe, gehe ich ins Zukunftsbüro, wohin denn sonst!“, sagte unlängst eine Bürgerin. Bei dem Wettbewerb „Mach MitMensch“ der Bürgerstiftung Werra-Meissner im Juni 2015 erhielt der Verein bereits ein Jahr nach Gründung einen Preis für seine Art der Zusammenarbeit und Vernetzung. Bei der Preisverleihung hieß es, der Verein betreibe „Aktivitäten, die Kreise ziehen.“ Der Verein will zeigen, dass Innenstadtbelebung auch mit einem geringen Budget möglich ist und schon kleine Schritte Wirkung zeigen können.

Für die Zukunft der Stadtplanung und Baukultur im ländlichen Raum sieht Veronika Kühnapfel nur dann einen Erfolg, wenn bürgerschaftliches Engagement auch politisch auf Augenhöhe mit den städtischen Gremien gewollt ist. Der aktive Bürger dürfe nicht als Störfaktor angesehen oder für die Interessen Einzelner oder politischer Parteien vereinnahmt werden. „Er sollte ausschließlich in seiner Kompetenz gesehen und als unabhängiger Partner in der Stadtentwicklung wahrgenommen werden“, fordert Kühnapfel. Dafür müssten die städtischen Gremien bereit sein, Macht zu teilen, damit daraus ein gemeinsames Machen und Schaffen werden könne – die Verantwortung für ihre Stadt dürfe man den Bewohnern nicht absprechen. Bis das so weit ist, versuchen die Vereinsmitglieder in Witzenhausen diese Lücke zu füllen, weil es sich schon jetzt positiv auf die Stadtentwicklung auswirkt. Tatsächlich erkennt derjenige das große Potential der Denkmäler in der Altstadt als attraktive und werthaltige Immobilien, der das Engagement der Vereinsmitglieder und der beteiligten Bürger erlebt. Der Erhalt und die Pflege der Häuser sind sinnvolle Aufgaben für die Zukunft der Stadt, die mit ihrem historischen Ambiente als attraktiver Lebens- und Geschäftsraum, als Kulturstätte, touristisches Ziel und Zentrum ökologischer Landwirtschaft neu erblühen kann.

Der Verein in Witzenhausen und seine Vorsitzende Veronika Kühnapfel sind überzeugt: Nicht allein einer Verwaltung und den Bürgern, die politische Interessen vertreten, sollte Stadtentwicklung obliegen. Bürger, die das fachliche Know-how für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung mitbringen und Bürger, die als Bewohner der Stadt

ihre Erfahrungen und Bedürfnisse repräsentieren können, sollten ein gleichrangiges Mitbestimmungsrecht erhalten. Um diesen Wunsch in die Tat umzusetzen, wäre etwa eine Bürgerbeteiligungssatzung für alle Planungs- und Entscheidungsprozesse der Stadtentwicklung denkbar. Ein solches Modell wurde zum Beispiel in der bayrischen Gemeinde Weyarn erfolgreich etabliert. Langfristig will der Verein ein solches Modell auch in Witzenhausen in die Tat umsetzen: „Die Frage, wem die Stadt gehört, sollten wir offen beantworten und Stadtverwaltung als Dienstleisterin der Bürger und Vermittlerin in einem Kompetenzzentrum ‚BürgerKommune‘ erfahren“, beschreibt Veronika Kühnapfel ihre Vision.

4.3 Denkmalschützer mit Ideen – das Beispiel Hann. Münden

Ohne den Denkmalschutz geht in Fachwerkorten nichts. Dabei wurde schon erwähnt, dass die Behörden mit den zugehörigen Auflagen und Verordnungen nicht unbedingt die Lieblinge der Hausbesitzer sind. Doch in den vergangenen Jahren hat sich in vielen Gegenden eine kooperative Zusammenarbeit zwischen Eigentümern und Behörden entwickelt. Beide Seiten finden immer öfter Lösungen, die bezahlbar und nachhaltig sind und keine Abstriche beim Wohnkomfort mehr nach sich ziehen. Der Protest der Bürger gegen die Beschlüsse einer Denkmalbehörde ist mittlerweile dem öffentlichen Unmut gegen Immobilienspekulanten gewichen, die den Verfall provozieren, um Neubauten errichten zu können, wenn eine Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Ein solcher öffentlicher Protest richtete sich im vergangenen Jahr im niedersächsischen Hann. Münden gegen die Eigentümer von sieben historischen Fachwerkbauten in der Altstadt. Sie stammen aus dem 16. und 17. Jahrhundert und sind noch heute stadtbildprägend. Nach 15 Jahren Leerstand drohen die Gebäude jetzt zu verfallen, einige sind bereits einsturzgefährdet. Dagegen sind im Herbst 2015 mehr als 200 Bürger auf die Straße gegangen: einer Beerdigung gleich zogen sie in schwarz gekleidet, mit Trauerkränzen und -musik durch ihre Stadt, hielten vor jedem einzelnen Haus inne und verlasen die Geschichte des Hauses und der Menschen, die darin lebten.

Die Sanierungskosten werden pro Gebäude auf etwa 1,5 Millionen Euro geschätzt. Eine Bürgergenossenschaft bot den Eigentümern einen

symbolischen Euro als Kaufpreis an, die Stadt Hann. Münden sogar 500.000 Euro für alle sieben Häuser. Den Eigentümern ist dies zu wenig, sie streben einen Erlös von 1,5 Millionen Euro an.



Zeichen des Protests – Trauermarsch für einsturzgefährdete Fachwerkhäuser in Hann. Münden.

Während Bürgermeister und Verwaltung nach einem Ausweg suchen, wollten die Bürger mit ihrem Trauermarsch die Aufmerksamkeit der Landespolitiker auf ihre Stadt lenken. „Es braucht Gesetze, damit die Stadt die Möglichkeit der Enteignung hat, ohne das finanzielle Risiko dafür tragen zu müssen“, sagt der stadtbekannt „Denkmalaktivist“ Bernd Demandt.

Immer wieder werden Gebäude offenbar geplant dem Verfall preisgegeben. Sie beschädigen das Stadtbild und halten kostbaren Wohnraum zurück. Trotz der Denkmalschutzgesetze haben die Stadtverwaltungen keine wirkungsvolle Möglichkeit, diesen Zustand zu verändern, da der Gesetzgeber missbräuchliche Eingriffe der Öffentlichen Hand in privates Eigentum verhindern will. Diese Überlegungen sind richtig, nichtsdestotrotz besteht hier dringender Handlungsbedarf. Engagierte

Bürger, die auf die Situation aufmerksam machen und nach Lösungen für ihre Stadt suchen, sind ein guter Anfang.

„Der Leerstand ist vielen Bürgern ein Dorn im Auge“, sagt Denkmalpfleger Burkhard Klapp (63 Jahre). Tatsächlich erkennen insbesondere Neubürger der Stadt Hann. Münden (23.711 Einwohner, 11 Ortsteile, Landkreis Göttingen, Niedersachsen), in der Klapp tätig ist, die davon ausgehenden Gefahren wie Gebäudeeinstürze, Verödung der Stadtkerne und einen erheblichen Attraktivitätsverlust. Viele sind in Hann. Münden bereit, sich für die Erhaltung der Altstadt zu engagieren – so auch Klapp selbst. Er ist nicht nur Angestellter einer Genehmigungsbehörde, sondern auch Bürger der Stadt, Mitglied in mehreren Vereinen und aktiv in der „Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG“. Deren Slogan „Wir kaufen uns die Stadt zurück“ und das Satzungsziel, „die Revitalisierung leerstehender oder untergenutzter Häuser und Baudenkmäler in der Hann. Mündener Altstadt“, sind für ihn gute Gründe, sich einzubringen. „Bürgerschaftliches Engagement leistet einen großen Beitrag zur Attraktivität von Altstädten und wenn sich dieses Engagement und das Handeln der Verwaltung ergänzen, haben alle einen deutlichen Mehrwert“, sagt Klapp. Wenn bürgerschaftliches Engagement aus Protest gegen das Handeln der Verwaltungen oder die Entscheidungen der Denkmalpflege erwachse, entstehe dagegen ein Kräftemessen, das in der Regel mehr Verluste als Gewinne hervorbringt, so Klapp. Neben der fachlichen Beratung zählt Klapp eine intensive Zusammenarbeit mit Denkmaleigentümern, Beratern und Handwerkern zu seinen Hauptaufgaben. „Aus heutiger Sicht behaupte ich, dass mindestens die Hälfte der denkmalpflegerischen Arbeit in der Zusammenarbeit mit den Menschen besteht, der Rest ist die fachliche Arbeit am Denkmal.“ Klapp will die über 800 Jahre alte Fachwerkstadt möglichst ohne gravierende Substanzverluste, ohne Schrottimmobilien und ohne architektonische Ausrutscher in die Zukunft führen. Um dieses Ziel zu erreichen, geht er auf den Zeitgeist und die Bedürfnisse der Bürger ein und versteht bürgerschaftliches Engagement nicht als Konkurrenz oder Einmischung. „Behörden müssen tolerant, offen und gesprächsbereit sein. Der Bürger muss das Handeln der Behörde verstehen“, sagt Klapp, der, wenn nötig, auch außerhalb der Dienstzeit für seine Stadt arbeitet. Und dennoch: „Eine Behörde kann auch nicht alles mitmachen.“

Ein Denkmalpfleger wie Burkhard Klapp ist wichtig für eine konstruktive Zusammenarbeit in der Innenentwicklung. Die Bürgergenossenschaft in der Stadt leistet einen weiteren wichtigen Beitrag zum Erhalt des historischen Bauerbes. Im Jahr 2012 gründete Bernd Demandt die Bürgergenossenschaft mit einigen Freunden. Der Satz „Was einer alleine nicht schafft, schaffen viele gemeinsam“ ist als Genossenschaftsgedanke allorts bekannt. Die mittlerweile mehr als 250 Mitglieder zählende Bürgergenossenschaft „Mündener Altstadt eG“ kauft ungenutzte, denkmalgeschützte Gebäude und saniert sie zum größten Teil mit eigener Manpower. Die so entstehenden Wohneinheiten werden vermietet. Den Aufschlag dafür machte die Genossenschaft mit einem aufsehenerregenden Kunstprojekt: „9mal24“ startete während des „Denkmalkunst-Kunstdenkmal Festivals“ 2013. Mehr als 200 Arbeitswillige, darunter Handwerksmeister, Akademiker, Lehrer und Schüler, arbeiteten an neun Tagen und auch in den Nächten an einem Haus in der Mündener Speckstraße. Das vollmundige Versprechen der Kunstaktion: Wir schaffen es, aus einer Brandruine in der Altstadt in neun Tagen ein bewohnbares Fachwerkhaus zu machen.

Vom 27. September bis zum 6. Oktober 2013 fielen die Bautrups auf der Baustelle ein. Das Ganze glich einem Ameisenhaufen, Frauen und Männer mit bunten Bauhelmen auf den Köpfen, in roter, schwarzer oder blauer Arbeitskleidung werkten bei Wind, Regen oder Sonnenschein. Dort lief die Kreissäge, da wurde gehämmert oder gesägt, Motorsägen heulten auf, Holz fiel auf Steinböden. Am Bauzaun vor dem Grundstück

Von Kühnheit beflügelt: lokaler Fachwerkaktivismus

Der Wagnisforscher Siegbert A. Warwitz definiert Kühnheit als eine aggressiv vorwärtsdrängende Form von Mut, wie sie sich historisch erschlossen vor allem in der Kriegergesellschaft etabliert hat. Umgangssprachlich verstehen wir heute darunter eine draufgängerische Verwegenheit, bei der Nein sagen nicht zur Charakterstärke gehört. Wenn ein Projekt nicht groß genug sein kann und gerade dadurch gelingt, kann man wohl das Attribut „tollkühn“ verleihen. „Kühnheit“ – ein Prinzip! (Hemme/Franz)

standen tagtäglich hunderte Schaulustige und Festivalbesucher und sahen dabei zu, wie Baumaterial geliefert und kurze Zeit später ein neues Dach gerichtet wurde, wie Schülerinnen Schubkarren über eine Bohlenbrücke ins Haus hinein und Schutt auf gleichem Weg hinausschoben. Während auf der Baustelle jeden Tag bis zu 50 Menschen mit den unterschiedlichsten handwerklichen Kenntnissen arbeiteten, stand dahinter ein großes Team von Bürgern und Gaststättenbetreibern, die diese Truppe mit Essen, Getränken, Kuchen und Kaffee versorgten. Jeden Tag gab es hunderte belegte Brötchen, Suppen, Braten, Gemüse und Nachtisch. Zwar konnte die Wette mit der Öffentlichkeit nicht gewonnen werden – die Sanierung dauerte länger als die anvisierten neun Tage und Nächte. Doch heute ist die Immobilie der Genossenschaft saniert und vermietet.



Freiwillige helfen bei der Sanierung des Genossenschaftshauses in der Mündener Speckstraße.

Die ungewöhnliche Aktion sorgte dafür, dass die Idee der Bürgergenossenschaft größtmögliche Aufmerksamkeit erhielt. Die Gründung der Genossenschaft und die ungewöhnliche Aktion sind, wie so oft, dem Handeln einer Schlüsselfigur zu verdanken, im Falle von Hann. Münden ist dies Bernd Demandt (50 Jahre).

Demandt kam 1994 in die Stadt, als diese mit der Kampagne „Häuser ab einer D-Mark“ auf ihre Leerstandsimmobilien aufmerksam machte. Ein Jahr später kaufte er sein erstes historisches Fachwerkhaus in der Burgstraße, weitere Häuser, die Aegiedienkirche und die Destille, ein Lagerhaus aus den 1930er Jahren, folgten. Bernd Demandt hatte eine Ausbildung zum Polsterer und Tischler absolviert und ein Archäologiestudium begonnen. Was hat ihn dazu gebracht, in Hann. Münden gleich mehrere, sanierungsbedürftige Immobilien zu kaufen? „Ich konnte es nicht mehr ertragen, dass unsere Denkmale und Kulturgüter vor unseren Augen verfallen und keiner wirklich was dagegen unternimmt“, lautet seine Antwort. Bis heute werkelt er leidenschaftlich an seinen Häusern, mittlerweile hat er ein Hotel, ein Gästehaus und ein Café eingerichtet. Arbeitet er nicht gerade auf der Baustelle, macht er seinen Gästen das Frühstück oder die Hotelbetten. „Ein Reporter hat mich in einem Interview gefragt, was ich beruflich mache. ‚Betten machen‘, hätte sich nicht gut angehört, darum habe ich einfach ‚Denkmalaktivist‘ gesagt“, erzählt Bernd Demandt und erklärt, wie er zu seinem Spitznamen kam. Er gilt in der ganzen Stadt als Fachmann für Fachwerksanierung und berät wie die Wanfrieder in seiner Freizeit Kaufinteressierte. Allein durch das mittlerweile etablierte „Denkmalkunst-Kunstdenkmal Festival“ wurden für zehn Häuser neue Eigentümer gefunden. Durch die Aktivitäten der Bürgergenossenschaft entstanden in Hann. Münden ganz neue Formen des Engagements. Heute gibt es in der Stadt viele Denkmalaktivisten, die sich als Berater und Helfer bei privaten Sanierungsmaßnahmen anbieten – der Funke ist übergesprungen. „Der Bernd ist total irre und hat uns alle angesteckt“, sagt ein aktiver Mitstreiter.

Beteiligungskultur zieht Kreise

Für das Entstehen von Beteiligungskultur können drei Schritte identifiziert werden. Eine empörte Schar von Menschen formiert sich und schmiedet „tollkühne“ Pläne. Die bunt zusammengewürfelte Schar sucht nach geeigneten Formen und Formaten zur Selbstentwicklung, Selbststeuerung und Selbstorganisation, um die gemeinsamen Ideen umzusetzen. Verbündet als Verein, Genossenschaft, Interessengemeinschaft oder Stammtisch tritt die Schar in Aktion und setzt ihre Ideen um. „Beteiligungskultur“ – ein Prinzip! (Hemme/Franz)

Anfang 2016 kaufte die Bürgergenossenschaft wieder ein herrenlos ans Land gefallenes Fachwerkhaus. An den Fenstern hängen noch Gardinen, den jahrelangen Leerstand sieht man auf den ersten Blick nicht. Das Haus aus dem Jahr 1730 gehörte einst einem Dachdecker, mal einem Fabrikarbeiter, einem Schiffer und einem Porzellan-Arbeiter. Mit dem Haus kauften sich die Mitglieder der Bürgergenossenschaft „Mündener Altstadt“ wieder ein Stück ihrer Stadt zurück, erste Mietinteressenten für die Zeit nach der Sanierung gibt es bereits. Mit ihrer Arbeit will die Genossenschaft auch ein Zeichen gegen das Vorgehen von Immobilienspekulanten setzen, die weder die historische Bausubstanz retten, noch den Menschen bezahlbaren Wohnraum bieten wollen. Das kleine Haus soll durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit und viel Eigenleistung wieder ein Low-Budget-Projekt werden und zur positiven Innenentwicklung beitragen.

Den Hann. Mündenern war es wichtig, Eigentum für alle zu erwerben und das Vorhaben wirtschaftlich tragfähig umzusetzen, weshalb man sich für das Genossenschaftsmodell entschied. Die intensive Beratung durch den Zentralverband Deutscher Konsumgenossenschaften in Hamburg machte deutlich, dass diese Rechtsform ein erfolgreiches Modell ist, das auf Werten wie Selbsthilfe und Solidarität basiert. Hier steht der Nutzen für die Mitglieder im Vordergrund und nicht die Gewinnmaximierung. Die Höhe des Geschäftsanteils haben die Mündener mit 100 Euro bewusst niedrigschwellig gehalten, um möglichst viele Bürger als Genossenschaftsmitglieder zu gewinnen. Leider ist die Anzahl der Mitglieder mit etwa 250 Stimmberechtigten bei einer Einwohnerzahl von über 23.700 in der Kernstadt und den Stadtteilen gering. Gerade hat ein Holzverarbeitendes Unternehmen für 10.000 Euro 100 Anteile der Genossenschaft erworben und sie damit enorm unterstützt. Bei den Bürgern darf der Gemeinsinn durchaus noch weiterwachsen.

Bei denjenigen, die eine Mitgliedschaft gezeichnet haben, ist die Bereitschaft zur Eigenleistung hoch. Dass die Mündener ihr handwerkliches Geschick und ihre Arbeitszeit in die Sanierungsvorhaben einbringen, ist ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Genossenschaft. Die Mitglieder erwerben nicht nur Wohnraum für Familien oder für die Generation 50plus und realisieren Gemeinschaftswohnprojekte, sie sanieren ihre Stadt auch nachhaltig und achten auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Ökologie und Ökonomie.

4.4 Schlosspatrioten in Homberg (Ohm)

Auch im hessischen Homberg (Ohm) sind aktive Bürger auf Erfolgskurs. Sie gründeten eine Kunst- und Kultur- sowie eine Tourismuskommission und etablierten Kulturwochen, außerdem wurde ein Premiumwanderweg eröffnet. Damit wandelte sich das Bewusstsein vom „wird doch eh nichts“ zu „vieles ist möglich.“



Die Homberger Schlosspatrioten vor ihrem geretteten Anwesen.

2012 hat die Stadt außerdem für 160.000 Euro das Homberger Schloss gekauft, das über der Stadt thront. Die Bürger hatten sich in einer bemerkenswerten Weise dafür engagiert. Der Kauf war der Beginn einer Partnerschaft zwischen Stadtverwaltung und Bewohnern, die seitdem von beiden Seiten erfolgreich vorangetrieben wird. Der Weg durch die schrittweise Realisierung ohne Anspruch auf fristgerechte Fertigstellung ist das Ziel. Es gibt ein gemeinsames Sanierungskonzept, das Zug um Zug und ohne Termindruck umgesetzt wird. Die Stadt ist für Dach und

Gefach zuständig, die Bürger bringen sich so ein, wie sie es können: Der Verein „Schlosspatrioten Homberg an der Ohm“ saniert und belebt es in Arbeitsgruppen und mit kleinen Initiativen. „Mit dem Schlosskauf war der entscheidende Funke übergesprungen“, sagt Markus Haumann, Vorsitzender der Schlosspatrioten. Er ist begeistert davon, wie sich Bürger aller Schichten mit den unterschiedlichsten Interessenlagen einbringen und vom Kuchenbacken bis zur Gartenpflege alles erledigen, als handle es sich um ihr eigenes Zuhause. Unter dem Dach des Vereins ist ein Marktplatz der ehrenamtlichen Aktivitäten entstanden, die Arbeitskreise kümmern sich um Dinge wie einen Sektempfang, die Ausstattung des Biergartens, die Tierhaltung, oder sie erforschen die Geschichte des Schlosses und tragen sie zusammen. Ein Engagement ist hier auch kurzfristig und ganz nach der individuellen Interessenlage möglich. Damit ist der Verein auch für junge Menschen attraktiv oder für Pendler, die nur ab und an am Wochenende Zeit finden. Die Arbeit am Schloss verbindet die Generationen und setzt den Nachwuchssorgen der Vereine ein zukunftsfähiges Konzept entgegen. Der Einsatz von WhatsApp-Gruppen und Facebook spart Zeit und erleichtert die Arbeit enorm, die Öffentlichkeitsarbeit läuft wie nebenbei.

Das Engagement kommt dem historischen Schloss zugute, seit 2012 wurde es verstärkt wieder zum Anziehungspunkt und Ausflugsziel über der historischen Fachwerkstadt. Dabei ist es bei weitem kein Märchenschloss, kein großes, imposantes Bauwerk mit Türmen, Zinnen oder prächtiger Auffahrt, sondern eine frühmittelalterliche Höhenburg, die auf dem Schlossberg steht. Doch von der Burganlage mit Burgtor und den Resten eines Wehrturms, die von einer Ringmauer umgeben ist, bietet sich ein fantastischer Ausblick auf die Fachwerkstadt und das Ohmtal.

Der Kauf des Schlosses hat in Homberg ein großes Rad in Bewegung gesetzt, in der Stadt entstand ein ganz neuer Spielraum für Individualität und kreative Ideen. Den Schlosspatrioten wird die Arbeit so schnell nicht ausgehen – doch neben Muskelkraft und Kreativität braucht es dafür auch Geld. Allein die Restaurierung der über 200 Jahre alten Fenster ist ein Großprojekt und für einen kleinen Verein alleine nicht zu finanzieren. Darum taten sich die Homberger mit der Volks- und Raiffeisenbank Hessenland eG zusammen und organisierten eine Schwarmfinanzierung. Durch Crowdfunding kamen innerhalb kurzer Zeit fast 5.000 Euro an

Spenden zusammen. Markus Haumann, Vorsitzender der Schlosspatrioten, macht deutlich, dass der Erfolg dieses Crowdfundings vor allem der Öffentlichkeitsarbeit zu verdanken ist: „Wir haben permanent und professionell dafür geworben, außerdem konnte jeder Spender ganz einfach übers Internet einzahlen. Spenden bis zu 50 Euro wurden durch die VR-Bank verdoppelt“, erklärt Haumann. Mit dem Geld kann es jetzt weitergehen, im nächsten Schritt werden 50.000 Euro für die Heizung und weitere Fenster der Schlossanlage benötigt. Die über 200 Mitglieder des Vereins haben dann 100.000 Euro investiert sowie tausende ehrenamtliche Arbeitsstunden an ihrem Schloss geleistet.

Homberg an der Ohm hat mit dem „Bürger-Schloss“ jetzt sein Alleinstellungsmerkmal, doch der demografische Wandel bleibt ein Gegner im Kampf um Bürger und Gäste. Ob das Schloss allein ausreicht, wenn im Ort kein Geschäft mehr existiert, wird sich noch zeigen.

Sparkassen, Volks- und Raiffeisenbanken

Neben der Finanz- und Kreditwirtschaft steht bei diesen Geldinstituten aufgrund ihrer lokalen Verankerung der Gemeinwohlgedanke mit im Fokus. Dadurch wird ihnen im peripheren ländlichen Raum eine Schlüsselposition zuteil. Das hier noch persönliche Geschäfts- und Kundenverhältnis gleicht deshalb einer Schaltzentrale im Netzwerk der Akteure. Kreative Ansätze haben dadurch mindestens eine Förderchance.

(Hemme/Franz)

4.5 „Bürger-Power“ in Wolfhagen

Anhand der ökologischen Sanierung, für die die Wanfrieder werben, wurde schon deutlich: Zeitgemäßer Denkmalschutz steht nicht für sich allein, sondern bezieht den Klima- und Umweltschutz aktiv mit ein.

Der Ruf nach bezahlbaren Klimakonzepten aus regenerativen Energiequellen für die ländlichen Regionen und sinnvollen Auflagen für den Umbau von Fachwerkhäusern wird immer lauter. Die Politik hat reagiert und Ziele gesteckt. Nun ist die Frage, wie diese in den Dörfern, Klein-

und Mittelstädten zu erreichen sind, ohne dabei die wertvolle Baukultur zu zerstören oder weitere finanzielle Risiken zu erzeugen. In den ländlichen Regionen gibt es bereits gute Beispiele und Modellprojekte: Städte kauften ihre Stromnetze zurück, Bürger wurden Anteilseigner der städtischen Energieversorger oder gründeten Bürgerenergiegenossenschaften. Doch die Möglichkeiten einer modernen Energieversorgung innerhalb historischer Altstadtgebiete sind begrenzt und viele Kommunen, gerade im strukturschwachen ländlichen Raum, sind finanziell nicht in der Lage, die Kofinanzierung der verschiedenen Förderprogramme zu leisten.

Gerade in der Wärmedämmung, die für eine Reduzierung des Energieverbrauchs dringend erforderlich ist, steckt noch viel Potential. Sie ist auch in denkmalgeschützter Bausubstanz möglich. Allein durch die Dämmung von Dachgeschoss und Kellerdecke, winddichte Fassaden und moderne Heiztechnik liegt das Energieeinsparpotential im Fachwerkhaus bei mehr als 50 Prozent. Das haben Energieberater, Stadtplaner und Mitarbeiter der Stadtverwaltung von Schiltach (3.789 Einwohner, Landkreis Rottweil, Baden-Württemberg) im Schwarzwald ermittelt. Außerdem kann dadurch der CO₂-Ausstoß deutlich reduziert werden. Die Arbeitsgemeinschaft „Deutsche Fachwerkstädte e. V.“ plädiert deshalb für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Denkmal-, Klima- und Umweltschutz. Historische Fachwerkstädte brauchen ein Klimakonzept, das auch auf die Erhaltung jedes einzelnen Gebäudes und die Stadtentwicklung eingeht. Laut Angaben der ADF entfallen in Deutschland rund 40 Prozent des Energieverbrauches und etwa ein Drittel der CO₂-Emissionen auf Gebäude. Das Potential zur Energieeinsparung ist also groß. Energieberater für Baudenkmale wissen, dass durch moderne Heiztechnik und Dämmung der Gebäudehülle ein verbesserter Klimaschutz erreicht werden könnte. In historischen Altstädten sind individuelle Lösungen gefragt, um die Altbausubstanz zu erhalten. Zu einem geeigneten Energiekonzept gehört es deshalb, das Leitbild einer Fachwerkstadt und den Denkmalschutz zu berücksichtigen. Eigentümer von Fachwerkimmobilen brauchen vor Ort einen kompetenten Ansprechpartner, der sie bei der energetischen Sanierung begleitet, außerdem finanzielle Unterstützung für die Erhaltung des Kulturerbes. Denn: Bauherren fühlen sich von der Fülle an Verordnungen, DIN-Normen, Fördermöglichkeiten und Denkmalschutzaufgaben oft überfordert und wünschen sich einen Betreuer, der sie neutral berät.

Beim Thema Klimaschutz und Stadtentwicklung ist Wolfhagen (13.000 Einwohner, Landkreis Kassel, Hessen) mit gutem Beispiel vorangegangen und vollzieht sinnvolle Maßnahmen für eine Zukunft mit weniger CO₂-Ausstoßen. Dipl.-Ing. Michael Joost ist Abteilungsleiter im städtischen Bauamt und zuständig für den Bereich Energie und Stadtentwicklung. Stolz ist Joost auf „seine“ Wolfhagener, denn ihnen ist die lokal gelungene Energiewende zu verdanken: „Das war nur in einer intensiven Zusammenarbeit mit den Bürgern möglich, denn die müssen ihre Sanierungsvorhaben an den Gebäuden umsetzen“, sagt er. Natürlich hat zunächst einmal jeder sein eigenes Sanierungsprojekt, doch Solidargemeinschaften, Netzwerke und eine gemeinsame Herangehensweise sind möglich und für die städtebauliche Betrachtung wichtig. Wenn schon saniert wird, dann richtig. Das heißt für Joost: familienfreundlich, behinderten- und seniorengerecht sowie energetisch. Joost hat in Wolfhagen eine intensive Kommunikationsstrategie entwickelt: „Damit wollte ich persönliche Betroffenheit und größtmögliches Interesse am Thema Sanierung herstellen“. Sein Vorgehen unterschied sich von den üblichen Verwaltungsvorgängen: „Wir haben stets nur direkt, persönlich, per Post, Email oder im Telefongespräch kommuniziert. Einladungen zu Veranstaltungen wurden persönlich ins Haus gebracht, dabei haben wir gleich über das Thema informiert“, erzählt Joost. Ganz bewusst habe man auf eine allgemeine Berichterstattung in der Presse verzichtet.

Auf diese Weise ist es in Wolfhagen gelungen, die Bevölkerung zu informieren und zu sensibilisieren. Darauf soll jetzt aufgebaut werden: „Unsere erste Ziellinie in Sachen Energiewende ist erreicht“, verkündete Michael Joost während einer Veranstaltung der „Fachwerk Triennale“ im Juni 2015. Nach vielen intensiven Gesprächen mit Eigentümern von Fachwerkimmobilen wurden acht Vollsanierungen in der Altstadt mit Fördergeldern von bis zu 20.000 Euro unterstützt. Nach nunmehr drei Jahren, 40 Workshops und 140 Gebäudebesichtigungen hat sich die Stadtgesellschaft zu einer Gemeinschaft geformt. Sie ist in Bewegung gekommen, Menschen haben sich kennengelernt und den Spaß an der Innenentwicklung entdeckt, einer reißt den anderen mit. Arbeitsgruppen, Newsletter und der erste „Wolfhager Altstadtnachmittag“ haben sich etabliert. Was für Michael Joost aber am wichtigsten ist: „Die Bürger sehen uns nicht mehr nur als Behörde, sondern als Teil ihrer Gemeinschaft.“

Dies sei für eine gemeinsame, generationengerechte und energetische Stadtentwicklung zentral.

Durch sein Engagement ist es Joost gelungen, 1,5 Millionen Euro Forschungsgelder nach Wolfhagen zu holen. Seine Erfahrungen kann man im Buch „Wettbewerb – Energieeffiziente Stadt“ nachlesen, Joost hält außerdem regelmäßig Vorträge zum Thema.

Neben den erfolgreichen Sanierungsvorhaben ist auch die Zusammenarbeit der „BürgerEnergieGenossenschaft Wolfhagen eG“ (BEG) und der Stadtwerke Wolfhagen ein wichtiger Erfolgsfaktor für die Energiewende vor Ort. Die Stadtwerke GmbH gehört heute zu einem Viertel der BEG mit derzeit 800 Bürgern, die über drei Millionen Euro Kapital stellen. „Einen Genossenschaftsanteil kann nur derjenige zeichnen, der auch Stromkunde des regionalen Energieversorgers ist“, berichtet Joost. Der Strom wird durch Wasserkraft-, Windkraft-, Solar- und Photovoltaikanlagen erzeugt. Alles, was die Wolfhagener Bürger nicht selbst verbrauchen, wird weiterverkauft. Das Image erneuerbarer Energien ist dadurch gestiegen, der kommunale Haushalt wurde entlastet.

Mitarbeiter des Fraunhofer Instituts für Bauphysik aus Kassel stellten fest, dass allein die CO₂-Emissionen in Wolfhagen bis 2050 um mehr als 97 Prozent reduziert werden könnten, wenn weiterhin in energetische Sanierung, den Ausbau erneuerbarer Energien und optimale Heizungsanlagen investiert würde.

5. Innenentwicklung durch Wirtschaft und Wissenschaft

Innenentwicklung kommt zwar nicht allein vom Bürger, aber sie geht nur mit ihm. Gute, übertragbare Ideen gibt es viele. Und die müssen nicht zwingend aus der Bürgerschaft kommen, es ist auch zielführend, wenn sie dort ankommen. Eine dieser Ideen ist der Wettbewerb „Lokalhelden 2014“ aus Celle, durch den zwei Ladengeschäfte innerhalb der historischen Altstadt nachhaltig angesiedelt werden konnten. Ein von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg (IHK) sowie der Volksbank Südheide initiiertes Wettbewerb hat hier die Wirtschaft in der Fachwerkstadt belebt. Zum „Lokalhelden“ konnte werden, wer seine Geschäftsidee mit detailliertem Businessplan überzeugend präsentierte. Die Geschäftsidee musste in ein Ladenlokal in der historischen Altstadt passen, die Gewinner wurden von der IHK mit Investitionszuschüssen unterstützt. Es gab kostenlose Beratung, Werbung, Training und Seminare rund um die Selbstständigkeit. 2014 ist so die Ansiedlung von zwei neuen Ladenlokalen gelungen, 2016 wird der erfolgreiche Wettbewerb wiederholt.

In zahlreichen historischen Städten ist der Leerstand von Geschäftsräumen ein großes Thema. Große, moderne Einkaufszentren werden heute vor allem in den Industrie- und Gewerbegebieten errichtet, „auf der grünen Wiese“. Dies wird zumeist damit begründet, dass die Kleinteiligkeit der Ladengeschäfte in einer historisch gewachsenen Fachwerkstadt gravierende Nachteile gegenüber einem großen Einkaufszentrum außerhalb der Stadt hätte. Bei genauerer Betrachtung eines solchen Einkaufszentrums kann dieses Argument vielleicht widerlegt werden. Anhand des Lagepla-

nes des bekannten Einkaufszentrums „DEZ“ in Kassel zeigte Dr. Dirk Richardt auf der „Fachwerk Triennale“ 2015 in Celle, dass derartige Ladengalerien, wie es sie auch an der Peripherie von Klein- und Mittelstädten gibt, im Grunde genauso aufgebaut sind, wie die Einkaufsstraße in einer Fachwerkstadt: Einigen großen Ladengeschäften schließen sich, ähnlich der Zeilenbebauung in der Einkaufsstraße, viele kleine Ladengeschäfte an. Sie wirken wie die Perlen an einer Schnur, die nur zusammen ein wertvolles Schmuckstück sind. Die Ladenflächen variieren in ihrer Größe – wie auch die Geschäfte in den Altstädten.

Um diese Einkaufsstraßen wieder zu reaktivieren, bedarf es der Sanierung und sinnvollen Nutzung, aber auch einer durchdachten Logistik. Während kurze Wege zum Einkauf für die Bewohner der Altstädte ein klarer Pluspunkt sind, machen die engen Gassen und Straßen mit Geschäften ohne Laderampen den Lebensmitteldiscountern die Warenanlieferung in der Tat schwierig. Hier braucht es individuelle Kompromisse für jede Straße, die sich aber lohnen: Ohne Einzelhandel ist eine Fachwerkstadt im Altstadtkern nicht aufzuwerten.

Leerstehende Ladengeschäfte mit eilig verhängten Schaufenstern sind kein Aushängeschild für die letzten noch geöffneten Einzelhandelsgeschäfte in Klein- oder Mittelstädten. Auch in Homberg an der Ohm waren die leerstehenden Ladengeschäfte in der Fachwerkaltstadt ein Warnsignal. Während potentielle Ladenmieter sich über niedrige Deckenhöhen, kleine Ladenflächen oder schwierige Anlieferung Gedanken machten, wurde das Geschäft im Einkaufszentrum außerhalb der Altstadt gemacht. Die Gewerbetreibenden zeigten im Frühjahr 2016 mit ihrer Aktion „Denk weiter – Kauf um die Ecke“ eindrucksvoll, wie die Stadt ganz ohne Einzelhandelsgeschäfte aussehen könnte. Die Inhaber von Apotheke, Optiker, Buchhandlung, Schreibwarenladen, Friseur oder Modegeschäft, insgesamt 35 betroffene Geschäfte in der Frankfurter Straße, beteiligten sich. Sie verhüllten eine Woche lang ihre Schaufenster mit schwarzem Stoff und richteten damit einen Appell an ihre Kunden: „Wenn nur noch vom Sofa aus im Internet bestellt wird, können wir unsere Läden schließen“, war die unmissverständliche Botschaft in der Lokalpresse. Dass mit dem Schließen eines Ladengeschäftes nicht nur die gute Beratung, sondern auch Arbeitsplätze verloren gehen, sollte allen Verbrauchern ebenfalls klar sein.

Auch der Innenentwickler Tim Moritz Koch versucht, positive Impulse zur Entwicklung von zentralen Lagen zu setzen. Für ihn liegt der Wert eines Ortes in dessen Mitte. Wenn ein attraktiver Ortskern entsteht, der von den Menschen gemeinsam genutzt und erhalten wird, stärkt dieser das soziale Miteinander, die Aufenthalts- und die Lebensqualität. In einer wissenschaftlichen Arbeit sucht Koch nach einem Instrument zur Steuerung von Schrumpfungprozessen im ländlichen Raum. Im Landkreis Rhön-Grabfeld setzte er 2015 mit einer Baumesse auf einem kleinen Dorfplatz in Rödles, Bayerische Rhön, ein sympathisches Zeichen. Koch begründete die Wahl seiner Ausstellung mit der intakten Dorfgemeinschaft vor Ort. Er ließ die Messezelte direkt auf dem Dorfplatz aufbauen, die großflächigen Plakate mit dem Slogan „So wird saniert!“ waren Aufforderung, Provokation und Lösung zugleich. Die Angebote an Materialien und Techniken für sinnvolle Altbausanierung, die Fachvorträge über ökologische und energetische Sanierung in einem ortstypischen, privaten Scheunengebäude und die Besichtigung einer leerstehenden Immobilie, begeisterten die Einheimischen und die vielen Besucher gleichermaßen.

Koch wollte mit der Messe auf die wertvolle Bausubstanz im Bestand aufmerksam machen. Für ihn ist eine nachhaltige Entlastung der Umwelt nur durch drastische Reduzierung der Flächenversiegelung möglich. „Wenn das Leben, Wohnen und Einkaufen in der historischen Altstadt wieder funktionieren soll, müssen die Innenbereiche individuell entwickelt werden“, sagt der 30-Jährige. Daten und gute Beispiele hat er zur Genüge gesammelt und ausgewertet. Ein mühsames Unterfangen sei das gewesen, „weil es kaum wissenschaftliche Untersuchungen über eine dörfliche Innenentwicklung gibt und vor allem darüber, wie man Innenentwicklung anstößt und über Jahre am Laufen hält“.

Er versuchte herauszufinden, wie Dörfer im peripheren ländlichen Raum bei der Innenentwicklung erfolgreich sein können. Die Aussage „Unser Neubaugebiet ist der Ortskern“, die der Bürgermeister einer von ihm untersuchten Gemeinde gemacht hat, wurde für Koch zum Leitfaden seiner weiteren Arbeit. Er ist überzeugt, „dass konsequente Innenentwicklung eine Grundvoraussetzung zur Stabilisierung und Verbesserung der Zukunftsfähigkeit der Dörfer im ländlichen Raum darstellt“.

Seine Recherchen in zwei kleinen, erfolgreich agierenden Gemeinden mit großer finanzieller Not haben gezeigt, dass kurzfristige Förderprogramme

nicht die Wirkung erzielen, die für einen Bewusstseinswandel notwendig sind. „Die politischen Entscheidungsträger müssen die Innenentwicklung als Chance wahrnehmen und sich ihr konsequent und auf Dauer widmen.“

Um Innenorte lebendig zu halten, schlägt Koch ein ganzes Bündel an unterschiedlichen Maßnahmen vor: Neben finanzieller Langzeitförderung sind es Image- und Beratungsmaßnahmen für „Innerortsinteressierte“, aber auch Maßnahmen zur Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität in Altortquartieren. Mehr Grün- und Parkflächen könnten geschaffen werden, Aufzüge den barrierefreien Zugang ermöglichen. „Leben kann nur dann in die Ortsmitten einziehen, wenn Antworten und Lösungen auf die Frage nach den Image- und Qualitätsproblemen gefunden und die bislang beschrittenen Wege überdacht werden“, so Koch.

Bürgermeister und Bürger sollten diese Erkenntnisse und Förderinstrumentarien für ihre Orte nutzen. Fachleute wie Tim Moritz Koch helfen ihnen dabei. Sie wissen, wie individuelle Lösungen gemeinsam entwickelt oder übertragen werden und wie die Gemeinden auf dem komplexen Weg der „Wiederbelebung“ der Ortskerne begleitet werden. „Wie soll unsere Ortsmitte in 20 Jahren aussehen?“, diese Frage stellt Koch den engagierten Bürgern und lässt ihre Ideen dazu von ortskundigen Planern konkret darstellen. Daraus entsteht ein längerer, partizipativer Planungs- und Diskussionsprozess zur Belebung zentraler Orte und Plätze in einer Gemeinde.



6. Fazit

Alle in dieser Publikation genannten Beispiele zeigen die Vielfalt des bürgerschaftlichen Engagements in der Innenentwicklung und beim Denkmalschutz. Ob im Verein, in der Genossenschaft oder einfach nur in der Initiative ohne besondere Rechtsform, jeder Bürger kann sich beteiligen und durch Spenden oder Mitgliedschaft einen Beitrag leisten. Die Bürgergruppe für den Erhalt Wanfrieder Häuser leistet ehrenamtlich Hilfe zur Selbsthilfe beim Verkauf leerstehender Immobilien und berät vor allem Fachwerkhausbesitzer bei Sanierungsmaßnahmen. Der „Bürgerverein für Bau- und Wohnkultur Witzhausen“ setzt Prozesse in Gang und hilft, Ideen umzusetzen. Die Bürgergenossenschaft „Mündener Altstadt“ kauft vom Verfall bedrohte Häuser im Altstadtgebiet auf und macht sie wieder bewohnbar. Bei allen drei Beispielen werden nebenbei Sachstandserhebungen über die Anzahl und den Zustand denkmalgeschützter Gebäude im Ortskern geliefert, entwickeln sich weitere Ideen, werden Spender, Sponsoren und Fördervereine zur Finanzierung motiviert: So geht erfolgreiche Innenentwicklung.

Leider ist auch das größte Engagement vergebens, wenn engagierte Bürger bei ihrer Arbeit keine Unterstützung von politischen Entscheidern bekommen, Projekte für politische Zwecke benutzt werden oder schlicht nicht wahrgenommen wird, was die Bürger wollen und selbst leisten können. Der Stadt- und Raumplaner Paul Dämpfert stellt in seiner an der brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg angenommenen Masterarbeit „Erfolgsfaktoren für das Entstehen von bürgerschaftlichem Engagement in der Planungslandschaft von Klein- und Mittelstädten“ die These auf, dass bürgerschaftliches Engagement eine langfristige Lösung für die Probleme von strukturschwachen Klein- und

Mittelstädten sein kann. Bürgerinitiativen entstünden oft aus Unmut über ungelöste Probleme. Ob eine Gruppe erfolgreich in die Stadtpolitik wirken könne oder nicht, hänge oft an „Schlüsselpersonen“. Diese tragen oft die meiste Last der Arbeit und der Verantwortung. Wenn sie an ihre Grenzen stoßen, gefährdet das die gesamte Initiative. Deshalb komme der lokalen Anerkennungskultur große Bedeutung zu. Auch integrierte Strategien seien gefragt. Lösungsmöglichkeiten sollten seitens der Stadtplanung, der Politik und den Bürgern auf Augenhöhe, mit viel Empathie und Geduld angegangen werden, so Dämpfert. Außerdem bräuchten Bürgergruppen unkomplizierte Unterstützung bei der Akquise und Beantragung von Fördermitteln.

Die hier vorgestellten Beispiele zeigen, dass es verschiedene Wege gibt, um Innenorte zu stärken und Fachwerkorte zum attraktiven Lebensmittelpunkt zu machen. Doch die Beispiele zeigen auch eine Gemeinsamkeit: Nur durch die konsequente Einbeziehung der Bürger kann etwas richtig in Gang kommen und nachhaltig werden. Das Risiko des Scheiterns ist in den Städten mit demografischen Herausforderungen gering, denn die Konsequenz von Tatenlosigkeit wäre in jedem Fall Verödung und Verfall. Manchmal dauert es ein paar Jahre, bis die richtige Zeit für eine gute Idee gekommen ist, bis sich die richtigen Partner finden, bis Förderprogramme oder Investoren zur Stelle sind, um finanzielle Hürden abzubauen. Aber irgendwann ist der Moment da und dann gilt es, zu handeln.

Veröffentlichungen wie diese, in denen gelungene Praxisbeispiele zusammengetragen werden, gibt es schon. Oft sind es Dokumentationen über Fördermaßnahmen, die auch übertragbare Handlungsempfehlungen bieten. Generell gilt: Bürger kommen als Motor der Innenentwicklung dann richtig auf Hochtouren, wenn die Kommunikation zwischen Verwaltung, städtischer Politik und der Zivilgesellschaft funktioniert und die Bürger verstehen, was sie tun können, dürfen und müssen. Damit die Solidargemeinschaft lebt, sind viele bereit, sich zu engagieren. Die Bürger wollen teilhaben und teilnehmen. Sie sind zudem bereit, Verantwortung zu übernehmen. Das bürgerschaftliche Engagement und der Wunsch zur Mitgestaltung scheinen parallel zur zunehmenden Finanzmisere der Städte und den damit verbundenen Handlungseinschränkungen sogar gestiegen zu sein.

Auch ganz private Initiativen können ungeplant größere Kreise ziehen. Seitens der Bürgerschaft wird interessiert verfolgt, mit welchen Mühen, Techniken und Handfertigkeiten ein Platz im Ort bearbeitet wird. Das ist heute so, und das war auch schon Anfang des 16. Jahrhunderts so, als der Bau des Alsfelder Rathauses großes Aufsehen erregte. Damals entstand das Bauwerk unter den Augen der Bürger. Sie konnten praktisch jeden Handgriff miterleben. Darüber wurde gesprochen und dadurch der Gemeinsinn erreicht, der beim Bürger auch heute noch Gegenwehr bei drohender Stadtzerstörung auslöst. Dieser Gemeinsinn führte zur Niederschrift des modernen Denkmalschutzgesetzes, auf dem alle Denkmalschutzgesetze der 16 Bundesländer basieren. Die hohen Auflagen für die Erhaltung, aber auch Fördergelder, die es den privaten Denkmalbesitzern später erleichtern sollten, die zum Teil aufwendigen Baumaßnahmen zu finanzieren, sind ein Ergebnis des Denkmalschutzes. Dennoch wurde in den ersten Jahren durch Unkenntnis über die Auswirkungen von modernen Dämmstoffen und Farben auf historischer Bausubstanz viel zerstört, weil die vorgeschriebenen Werkstoffe schlichtweg ungeeignet waren. Heute liegen umfangreiche Studien aus jahrzehntelanger Praxis und Forschungsvorhaben vor. Der aktive Klimaschutz durch energieeffizientes Bauen stellt einen weiteren Anspruch für sinnvolles Handeln dar. Für die Sanierung braucht es Zeit und gute Konzepte, dazu kompetente Ansprechpartner. Diese finden Bauherren in Fachwerkstädten heute immer öfter in Bürgerinitiativen, die sich mit dem Thema beschäftigen.

Es gibt also gute Grundlagen, um die Innenorte jetzt gemeinsam aufzuwerten und fit für die Zukunft zu machen. Die energetischen Sanierungsmaßnahmen, der Einzelhandel, die Landwirtschaft, die Wirtschaft und der Tourismus werden darauf Einfluss nehmen. Gemeinsame Ideen entwickeln, sie verwirklichen und weitere Prozesse anstoßen, das können versierte Bürger tun. Stadt, Land und Bund könnten als Dienstleister für eine stetige Förderung und weitere Unterstützung sorgen. Durch eine dauerhafte Anerkennung kann die Innenentwicklung unterstützt werden.

Mit Hilfe der neuen Medien scheint die Vernetzung einfacher zu sein. Die Ansprüche der Mitglieder, was die Initiativen leisten müssten, sind aber

auch gestiegen. Wer sich nicht permanent nach außen darstellt, wird nicht wahrgenommen und bekommt kaum Spenden oder neue Mitglieder, die für die Finanzierung wichtig sind. Das erhöht den Druck und nimmt viel Energie, die für die Projektbearbeitung gebraucht wird.

Keine Schlüsselfigur kann etwas allein erreichen. Es geht nur gemeinsam und nur dann, wenn Aufgaben sinnvoll verteilt werden. Schlüsselpersonen brauchen weitere Fachleute an ihrer Seite, mit denen das Projekt wachsen kann. Jeder einzelne Beteiligte prägt und lenkt das Projekt mit seinen Fähigkeiten, mit Ideen oder mit Taten, durch Mitgliedschaft, Spenden oder mit Interesse an der Sache.

Die Akteure in diesem Buch zeigen, welche Potentiale in den ländlichen Regionen durch die Bürger weiterentwickelt oder wiederentdeckt werden können. Sie zeigen Kühnheit. Das ist Mut in einer gesteigerten Form und die Bereitschaft, einfach mal etwas zu wagen. Bürger, Stadt, Land und Bund, werden Sie gemeinsam kühn!

Victor Hugo hat 1877 einen Satz geschrieben, der sich gut auf das Engagement der Fachwerk-Aktiven übertragen lässt: „Man kann der Invasion von Armeen Widerstand leisten, aber keiner Invasion von Ideen.“ Der Wille, etwas zu realisieren, wird irgendwann stärker sein als jede Gegenwehr. Es ist gar nicht nötig zu kämpfen, wenn Bürger ihre Stärken in gemeinsame Projekte einbringen und sie dabei von vielen Seiten Rückendeckung bekommen.

7. Handlungsempfehlungen

1. Informationen sammeln, Austausch pflegen

Bürgerinitiativen liefern Informationen, die nicht an Wert verlieren, wenn sie häufiger genutzt werden. Wissen und Erfahrung kostenlos zu teilen, hat demokratisierendes Potenzial und hilft, etwas in Gang zu bringen. Sprechen Sie die Menschen an, die das erlebt haben! Besuchen Sie die Seite buengerwerk.net oder jede andere Bürger-Initiative in ihrer Nähe.

2. Intensive Kommunikation betreiben

Das beste Mittel, um mit dem Bürger zu kommunizieren, ist das direkte Gespräch. Ein „Bau-Streetworker“, der die Menschen kennt, sich ihre Ideen anhört und mit anderen weiterverfolgt, kann erfolgreich sein, wenn Denkmalpflege bürgernah werden soll.

3. Expertise anzapfen

In jedem Ort gibt es Bürger, die aufgrund ihres Berufes oder ihrer Lebenserfahrung wichtige Ansprechpartner sind und fachliche Auskunft geben können. Gemeinsam kann man sich dem Thema Innenentwicklung nähern, jeder auf seine Weise: Hier der Architekt, dort der Handwerker, der Rechtsanwalt, der Unternehmer oder der Bauherr.

4. Kosten genau kalkulieren

Der Kauf eines Grundstücks in der Altstadt, ein Abriss und der Neubau werden oft teurer als die Altbausanierung. Letztere wird nur sehr selten teurer, als sie sich der Bauherr wünscht – wenn ohne genaue Planung und Kostenkalkulation einfach losgelegt wird.

5. Mit Augenmaß und Zeit planen

In einem Altbau ist nicht alles möglich. Die Nutzung sollte dem Haus angepasst werden – und nicht das Haus auf Biegen und Brechen der Nutzung. Außerdem zahlt es sich aus, Nutzung, Finanzierung, Umbau, Energie und Bauablauf genau zu planen und Konzepte erstellen zu lassen. So gibt es keine bösen Überraschungen und der Käufer kann sich dem neuen Wohnumfeld langsam nähern.

6. Abriss im Altstadtkern kann punktuell helfen

Auch im engsten Stadtkern gibt es Räume, die völlig neu gestaltet werden können oder müssen. Der Abriss alter Schuppen oder Nebengebäude ist meist möglich. Oftmals wird er aber nicht in Betracht gezogen, weil Eigentümer nicht mit der Zustimmung der Denkmalpflege rechnen. In einem Vorort-Termin kann Klarheit geschaffen werden.

7. Gute Kontakte zum Denkmalschützer aufbauen

Die Genehmigungsbehörde muss von Anfang an in die Planungen einbezogen werden, am besten noch vor dem Kauf einer denkmalgeschützten Immobilie. Ein gemeinsames Herantasten bringt den Bauherren mehr Planungssicherheit. Denkmalschutz und -pflege haben sich weiterentwickelt, das schlechte Image ist überholt.

8. In gute Baustoffe investieren

Nachhaltige Baustoffe schaffen Lebensqualität, passen ideal zum Fachwerkhaus und senken langfristig Kosten. Daher gilt: Hände weg von Styropor! Es gibt heute sehr gute Möglichkeiten, Klima-, Umwelt- und Denkmalschutz in Einklang zu bringen und auf Fachwerk-Bausünden wie Gipskartonplatten, eine Betondecke auf dem Gewölbekeller oder Bauschaum als „Alleskleber“ für Fenster und Türen zu verzichten. Die Beratung durch unabhängige Fachleute sorgt dafür, dass am Bau die beste Lösung umgesetzt werden kann. Handwerker oder Baustoffhändler beraten oft einseitig – jeder bietet das an, was er am besten kalkulieren oder einbauen kann. Daher: lieber zweimal prüfen und vergleichen!

9. Fördergelder geschickt einwerben

Im Internet und bei Fachleuten kann man sich über die aktuellen Fördermittel informieren, am besten noch vor Baubeginn tun und auch beantragen. Eine hilfreiche Webseite mit Hinweisen auf Energieberater und Förderprogramm-Berater finden Sie unter: energie-effizienz-experten.de.

10. Positiv denken

Beschäftigen Sie sich in Ihrer Stadt mit den Stärken. Dadurch ziehen Sie Menschen an, die auf dieser Welle positiver Energie mitschwimmen wollen, anstatt die Situation schlecht zu reden. Das wird am Beispiel der Fachwerkhäuser klar. Es ist höchste Zeit, das Positive sichtbar zu machen und in Zukunft nachhaltig zu handeln. Darüber hinaus macht es Freude, sich in Initiativen zu engagieren – nicht nur als zahlendes Mitglied, sondern mit den eigenen Stärken.

11. Potentiale erkennen

Es hat sich immer schon gelohnt, gegen einen Trend – in diesem Fall den Trend zur Urbanisierung – zu leben. Damit ist man anderen in Bezug auf die Lebensqualität irgendwann ein ganzes Stück voraus. Finden Sie es heraus, vielleicht leben Sie in einem Fachwerkort „richtiger“.

12. Dialog über die Zukunft führen

Orte in strukturschwachen Gegenden brauchen einen Dialog über ihre Zukunft. Mit Außenimpulsen und fachkundigen Planern lassen sich Lösungen finden, die zur Region passen und in denen sich die Bewohner wiederfinden.

Buchtipps

- Berding, Ulrich: Stadt Land Raum. Öffentliche Orte jenseits der Metropolen. Bad Homburg 2015.
- Bigalke, Hans-Günther: Geschnitzte Bilder und Figuren an Fachwerkhäusern in Deutschland 1450-1700. Berlin 2008.
- Dämpfert, Paul: Erfolgsfaktoren für das Entstehen von bürgerschaftlichem Engagement in der Planungslandschaft von Klein- und Mittelstädten. Masterarbeit an der BTU Cottbus-Senftenberg.
- Eichert, Christof/Löffler, Roland (Hrsg.): Landflucht 3.0. Welche Zukunft hat der ländliche Raum? Bad Homburg 2015.
- Franz, Birgit/Hemme, Dorothee: Perspektivwechsel, Kühnheit, Beteiligungskultur. Hann. Mündener Fachwerkaktivismus im Spiegel von Baukulturforschung und Kulturanthropologie. In: Berichte zur Denkmalpflege in Niedersachsen. Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg.), Heft 1 (2016), S. 27-34.
- Franz, Birgit/Mitzkat, Jörg: Baukultur machen WIR. Landkreis Holzminden (Hrsg.) Holzminden 2014.
- Gerner, Manfred: Das große Buch der Zimmermeister. Stuttgart 1999.
- Grossmann, G. Ulrich: Fachwerk in Deutschland: Zierformen seit dem Mittelalter. Petersberg 2006.
- Henkel, Gerhard: Das Dorf. Landleben in Deutschland – gestern und heute. Stuttgart 2012.
- Koch, Marko K./McKenna, Russell (Hrsg.): Wettbewerb „Energieeffiziente Stadt“. Methoden und Modelle. Berlin 2014.
- Koch, Tim Moritz: Innenentwicklung: Ein nachhaltiges Instrument zur Steuerung von Schrumpfungprozessen in Dörfern des peripheren ländlichen Raumes. Diplomarbeit an der Philipps-Universität Marburg.
- Walbe, Heinrich: Das hessisch-fränkische Fachwerk. Gießen 1954.

Interessante Webseiten

www.energie-effizienz-experten.de
www.buengerwerk.net
www.spuren.lserver.de – Stadtgeschichtliches zu Hann. Münden
www.fachwerktriennale.de
www.fachwerk-arge.de – Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte
www.deutsche-fachwerkstrasse.de

Die Autorinnen



Diana Wetzstein

Die freie Fachwerk-Journalistin hat ihre Leidenschaft für Fachwerkbauten zum Beruf gemacht. Sie schreibt ihre Beiträge überwiegend im Auftrag der „Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte“, „Deutsche Fachwerkstraße“, für die „Fachwerk Triennale“, Fachzeitschriften und im Portal „FachwerkAgentur“. Ehrenamtlich ist sie in der Bürgergruppe für den

Erhalt Wanfrieder Häuser, dem „Bürgerverein für Bau- und Wohnkultur Witzzenhausen e.V.“ und der „Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG“ aktiv und Ideengeberin für das „BürgerWerk der Fachwerkstädte“. Als Tochter eines Zimmermeisters in der nordhessischen Fachwerkstadt Wanfried mit dem traditionellen Zimmererhandwerk aufgewachsen, liefert sie Beiträge, Tipps und Informationen über Entwicklungen in Dörfern, Klein- und Mittelstädten. Das Schreiben begreift sie als Handwerk, mit dem Ziel, den Menschen allgemeinverständliche Texte zu liefern und Unkenntnis über das Fachwerk zu beseitigen.



Dr. Dorothee Hemme

Die Kulturwissenschaftlerin lehrt an der Universität Göttingen. Sie forscht zu baukulturellem Engagement in Fachwerkstädten und traditionellem Handwerkskönnen. Sie lebt mit ihrer Familie in einem Fachwerkhaus, dessen älteste Teile aus Napoleons Zeiten stammen.



Prof. Dr. Birgit Franz

Die Architektin lehrt und forscht als Professorin an der HAWK Hildesheim-Holzminde-Göttingen zu Themen wie Baukultur in ländlichen Räumen sowie Denkmalwandel. Sie lebt in der Denkmalzone einer sehr kleinen Stadt in einem betagten Haus, dem sie und ihr Mann eine neue Zeitschicht hinzugefügt haben.

Die Herbert Quandt-Stiftung

Den Bürger stärken –
die Gesellschaft fördern

Gestiftet als Dank für die Lebensleistung des Unternehmers Dr. h.c. Herbert Quandt setzt sich die nach ihm benannte Stiftung für die Stärkung und Fortentwicklung einer freiheitlichen und solidarischen Gesellschaft ein. Ausgangspunkt ihres Handelns ist die Überzeugung, dass die Bindekräfte zwischen den verschiedenen Milieus, Kulturen und Generationen in der Initiativkraft des Einzelnen und die Einsatzbereitschaft für andere begründet sind. Die Stiftung will mit ihrem Wirken dazu beitragen, das Ideal einer eigenständigen Bürgerschaft zu fördern: Sie möchte Menschen jeden Alters und jeder Herkunft anregen, ihre individuellen Begabungen zu entfalten und Verantwortung für sich sowie für das Gemeinwesen zu übernehmen.

Die Stiftung ist grundsätzlich operativ tätig. Sie greift gesellschaftspolitische Themen in Form von längerfristigen Programmen und Projekten auf, erschließt sie in Kooperation mit der Wissenschaft, entwickelt praktikable Lösungsansätze und bringt sie in das Bewusstsein der Öffentlichkeit und der Politik. Sie möchte damit auch die politische Kultur unseres Landes fördern. Dabei setzt die Herbert Quandt-Stiftung auch auf Bündnisse mit anderen Institutionen und Organisationen, um den gesellschaftlichen Dialog zu befördern und andere zu ermutigen, die Anliegen der Stiftung aufzunehmen und weiterzutragen.

Kaum etwas prägt die deutsche Identität mehr als malerische, historische Altstädte. Doch gerade Fachwerkkorte stehen heute vor besonderen Herausforderungen. Demografischer Wandel und Urbanisierungstendenzen verursachen Attraktivitätsverluste und Leerstände in vielen Stadtzentren. Deshalb nehmen zahlreiche Bürger die (Wieder-)Belebung ihrer Heimatorte selbst in die Hand, indem sie verfallende Häuser vor dem Ruin retten – ob im Verein, einer Genossenschaft oder Initiative. Dazu braucht es Mut, Empathie, Geduld und den Willen, gemeinsam mit anderen Schlüsselfiguren Lösungen zu finden. Ein leuchtendes Exempel ist die „Bürgergruppe zum Erhalt Wanfrieder Häuser“, die dank des Verkaufs von einigen Dutzend historischen Gebäuden an Deutsche und Niederländer bundesweit Schlagzeilen machte.

Die freie Journalistin und ehrenamtlich aktive Fachwerkexpertin Diana Wetzstein zeigt anhand positiver Praxisbeispiele, wie sich bürgerschaftliches Engagement erfolgreich und nachhaltig auf den Erhalt von Fachwerkkorten auswirkt. Dort, wo Zivilgesellschaft, Stadt, Politik und Wissenschaft zielgerichtet zusammenarbeiten, werden städtische Innenorte gestärkt und zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt.

Herbert Quandt-Stiftung
Am Pilgerrain 15
D-61352 Bad Homburg v. d. Höhe
Tel: +49 (0) 6172 404-500
Fax: +49 (0) 6172 404-545
www.herbert-quandt-stiftung.de