



# DENKMALPFLEGE THEMEN



## Das Kommunale Denkmalkonzept

Den historischen Ortskern  
gemeinsam gestalten  
und entwickeln



KOMMUNALES DENKMALKONZEPT

**MARKT WALDTHURN**

Gemeinde Waldthurn / Lkr. Neustadt a.d. Waldnaab / Reg.-Bez. Oberpfalz

HISTORISCHER ORTSKERN - ZIELE UND MASSNAHMEN



**LEGENDE**

**Gebäude/Baustrukturen**

- erhaltenswert, ortstruktuell ■
- Denkmal ■
- Ensemblebereich ■
- Objekt (Denkmal/Ortsbildprägend) ●
- Keller ○
- Instandsetzung/ Modernisierung □
- Rückbau □
- Wiederbelebung besonderer historischer Gebäude (mit hohem Überlieferungsgrad) □
- Langfristige Neuordnung □
- Versorgungsfunktion sichern □
- Tagespflege mit Dorcafe □

**Öffentlicher Raum**

- Historischer Straßen- und Platzraum □
- Historischer Hohl- und/oder (Fuß)weg □
- Verminderung Barrieren +
- Sensible Neugestaltung:
  - Bewahrung der Grenzen/Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Bereichen
  - Bewahrung grüner Randbereiche
  - Niveaugleichheit
- Wichtige „Raumkanten“ □
- Einzelblick □
- Rundumblick □

**Grün- und Freiräume/Gewässer**

- Übergänge in die Kulturlandschaft/Ortsränder ■
- Grenzen des ehemaligen Schlossgartens □
- Gärten/Grün- und Freiflächen ■
- Obstbaumwiese ■
- Haus- und Hofbaum/ markanter Einzelbaum ■
- wegbegleitende Bäume ■
- Frei- / Hofraum ■
- Einfriedung/Mauer □
- Bachlauf ■
- verrohrter Bachlauf □

**Handlungsschwerpunkte/ Maßnahmen**

- 1** **Alte Schule/ Rathaus**  
Klärung des zukünftigen Umgangs
- 2** **Ehemaliges Lobkowitzches Schloss**  
sensibler Umgang bzw. denkmalgerechte Sanierung zu einem Gemeindezentrum/ Sicherung und Aufwertung der Relikte des ehemaligen Schlossgartens
- 3** **Ehemaliges „Altes Brauhaus“**  
Entwicklungskonzept für ein Rehabilitationszentrum bzw. Tagespflegestätte
- 4** **Ensemble Markplatz**  
Studien für barrierefreies Wohnen im historischen Ortskern / Umgestaltung des öffentlichen Raums
- 5** **„Neues Leben im alten Haus“**  
Initiative und Programm für die Entwicklung des historischen Baubestandes in einem lebenswerten, geschichtlich geprägten Ortskern
- 6** **„Hof und Garten“**  
Initiative und Programm für die Aufwertung der Grün- und Freiräume eines lebenswerten historischen Ortskerns
- 7** **Hauergasse / Georg-Arnold-Straße**  
Umgestaltung des öffentlichen Raums



# **Das Kommunale Denkmalkonzept**

Den historischen Ortskern  
gemeinsam gestalten  
und entwickeln



Gräfenberg, Scheunenviertel (Foto: Christiane Reichert, Kunst & Denkmalpflege, Bamberg)

Redaktion: Dr. Astrid Hansen, Sabine Tönnies M. A.  
Satz, Layout, Bildbearbeitung: Susanne Scherff  
Druck: Kastner & Callwey, Forstinning

© Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2017

Umschlagvorderseite: Viechtach, Konzeptstudie für die  
Baulückenerschließung (Foto: BLfD-Luftbilddokumentation,  
Aufnahmedatum 18.05.2017, Foto Klaus Leidorf, Archiv-Nr. 6942/009-  
5SR28425, Bearbeitung Peter Haimerl Architektur)

Vorspann (Doppelseite): Waldthurn, Plan der Ziele und Maßnahmen  
für die Stärkung und den Erhalt von Bild und Struktur des historischen  
Ortskerns (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung,  
Plan/Bearbeitung: Yvonne Slanz, Klaus Herta, 2015)

Nachspann (Doppelseite): Waldthurn  
(Foto: Luftbilddokumentation Klaus Leidorf)

Umschlagrückseite: Waldthurn, vom Waldmeister Franz Waldmann  
erstellter Wiederaufbauplan aus dem Jahr 1797 (StA Am Plansammlung,  
Nr. 261)

# Inhalt

<i>Mathias Pfeil</i> Das Kommunale Denkmalkonzept. Ein flexibles Instrument für Bürger und Gemeinden zur Bewahrung der baukulturellen Identität ihrer Heimat .....	9
<i>Thomas Gunzelmann</i> Das Kommunale Denkmalkonzept – Aufbau, Inhalt und Methodik .....	11
<i>Gerhard Vinken und Lisa Marie Selitz</i> Kommunales Denkmalkonzept als Chance. Ein Beitrag zu einer historisch informierten Stadtplanung .....	24
<i>Alexandra Baier, Thomas Gunzelmann, Klaus Herta, Andreas Müsseler, Yvonne Slanz und Dominik von Waldthausen</i> Beispiel: Das Kommunale Denkmalkonzept für den Markt Waldthurn .....	27
<i>Judith Sandmeier</i> Beispiel: Das Kommunale Denkmalkonzept Viechtach .....	43
<i>Thomas Gunzelmann</i> Beispiel: Das Kommunale Denkmalkonzept „Stadtherberge Mainbernheim“ – Denkmalpflege und Tourismus .....	47
<i>Thomas Gunzelmann</i> Beispiel: Das Kommunale Denkmalkonzept „Scheunenviertel Gräfenberg“ – Ideen für eine aus der Zeit gefallene Siedlungsform .....	51
<i>Gerhard Ongyerth</i> Beispiel: Das Kommunale Denkmalkonzept Freising .....	55
<i>Judith Sandmeier</i> Erfahrungen aus der Praxis .....	61
<i>Judith Sandmeier</i> Denkmalpflege als aktiver Partner der Ortsentwicklung – Ausblick .....	63



Viechtach, Rundgang mit Bürgerinnen und Bürgern  
(Foto: Lisa-Maria Selitz, September 2016)

Mathias Pfeil

## Das Kommunale Denkmalkonzept

Ein flexibles Instrument für Bürger und Gemeinden zur Bewahrung der baukulturellen Identität ihrer Heimat

Schon wieder ein neues Planungsinstrument? Natürlich, es gibt bereits viele städtebauliche Entwicklungskonzepte für Städte und Gemeinden. Braucht es da noch ein weiteres von der Denkmalpflege? So oder ähnlich könnten Viele argumentieren, wenn jetzt zusätzlich zu den schon bestehenden Entwicklungskonzepten der Städtebauförderung oder der Dorferneuerung noch ein neues Kommunales Denkmalkonzept (KDK) des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) herausgebracht wird.

Das KDK hat aber tatsächlich einen neuen Ansatz, auch wenn es sich nicht als etwas „grundsätzlich Neues“ versteht; es soll vielmehr – aufbauend auf den guten Erfahrungen, die mit dem für die Dorferneuerung entwickelten Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen gemacht worden sind – diesen um die Aspekte der Freiwilligkeit, der Flexibilität und der finanziellen Unterstützung erweitern sowie zusätzliche Planungsansätze liefern, die es bisher in der Denkmalpflege nicht gegeben hat. Auf diese Weise soll das KDK zu einem schlüssigen Bestandteil von „Denkmalschutz und Denkmalpflege in Bayern 2020“, dem neuen Leitbild, welches sich das BLfD im Jahre 2015 gegeben hat, werden. Dessen wichtigster Leitsatz lautet „Bewahren durch Erklären und Unterstützen“ und genau darauf stellt das KDK ab. Es soll den Gemeinden ermöglichen, Denkmalschutz und Denkmalpflege systematisch, selbstständig und zielorientiert anzugehen. Dabei soll das Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürger für die historischen, baulichen und städtebaulichen Werte ihrer Gemeinde gestärkt werden, weshalb eine intensive Bürgerbeteiligung ein besonders wichtiger Bestandteil des KDK ist. Die Gemeinde wiederum soll der steuernde Akteur in Bezug auf die Erhaltung und Weiterentwicklung der Denkmalwerte werden und so soll auch das Prinzip „präventive Denkmalpflege“ gestärkt und ein neuer Weg zur denkmalgerechten Stadt- oder Ortsentwicklung aufgezeigt werden, der stärker als bisher in die Eigenverantwortung der Kommune gegeben wird.

Die Flexibilität des neuen Erfassungs- und Planungsinstrumentes besteht vor allem darin, dass es nicht nur gesetzliche Vorgaben oder staatliche definierte Richtlinien abarbeiten soll, sondern konkret auf die jeweiligen Bedürfnisse vor Ort zugeschnitten ist. Ein KDK kann als „Roadmap Denkmalpflege“ entweder für das gesamte Gemeindegebiet oder für einen besonders charakteristischen oder dringlichen Teilaspekt der baulichen und städtebaulichen Überlieferung ausgearbeitet werden, wobei das Untersuchungsgebiet im Dialog zwischen Kommune und Denkmalbehörde abgegrenzt wird. Es hebt sich als neues Angebot des BLfD dadurch ab, dass es auf die Basis einer ausführlichen Bestandsaufnahme – die es immer schon gab – auch eine Bewertung

der Situation sowie, als Planungsteil, ein Ziel- und Maßnahmenkonzept aufstellt.

Das KDK soll den Umgang mit historischen Ortskernen oder anderen historisch geprägten Bereichen erleichtern und einen Beitrag zu einer Stadt- und Ortsentwicklung leisten, der vor allem die lokalen Denkmalwerte und die geschichtlich bedingten Qualitäten im Auge hat. Die „historische DNA“ eines Ortes soll ermittelt und weiterentwickelt werden und so auf der Basis der eigenen Identität Planungsansätze für die Zukunft liefern. Das ist die bestmögliche Weise, Zukunft mit Gegenwart und Vergangenheit zu verbinden, oder anders ausgedrückt: Ohne die eigene Vergangenheit zu kennen, ist eine sinnvolle Zukunft nicht möglich. Im Unterschied zu den vorbereitenden Untersuchungen der Städtebauförderung geht es also nicht allein darum, städtebauliche Missstände aufzudecken und diese beseitigen zu helfen, sondern zunächst das Besondere, das Gewachsene und das Typische eines Ortes – eben seine Seele – zu ermitteln. Auf dieser Basis können schließlich Leitlinien für eine auf der „historischen DNA“ basierende künftige Entwicklung des Ortes aufgezeigt werden.

Zuerst wird seine Identität analysiert, danach werden dessen individuelle, historische Qualitäten hervorgehoben, um diese nachhaltig und zielorientiert in die Zukunft transportieren zu können. Damit wird die Lebensqualität für dessen Bewohner und die Aufenthaltsqualität für Besucher ganz maßgeblich gefördert, denn diese weichen Standortfaktoren hängen ganz wesentlich von intakten historischen Ortskernen in ihrer Vielschichtigkeit und historischen Aussagefähigkeit ab. Kurz gesagt, das KDK soll dazu beitragen, den Ortskern auf vielen Ebenen gegenüber der „grünen Wiese“ wieder konkurrenzfähig zu machen und dies vor allem unter Beachtung seiner traditionellen Werte. Durch die Bezugnahme auf das Traditionelle und das Besondere eines Ortes will das neue Instrument zudem die Verantwortung von Politik, Verwaltung und Bürgern stärken helfen und die lokalen Akteure mehr als bisher in die Pflicht nehmen, ihrer „historischen Verantwortung“ gerecht zu werden. Denn niemals bauen und entwickeln wir nur für unsere Generation. All dies Handeln wirkt sich in ganz erheblichem Maße auch auf unsere Folgegenerationen aus und schließlich ist es ein wesentliches Ziel, die lokale Identität und das Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürger um die historischen baulichen und städtebaulichen Werte – die nicht nachwachsenden baukulturellen Rohstoffe – zu stärken. Dass dies nur im Rahmen intensiver Beteiligungs- und Vermittlungsprozesse erfolgen kann, versteht sich von selbst. Denn diese Verantwortung muss erläutert werden. Daher sind intensive Partizipationsprozesse ein besonders wichtiger Bestandteil des KDK.

Dieses ist sowohl für sich genommen, oder in Ergänzung mit anderen kommunalen Planungen denkbar. In vielen Fällen wird es nicht als eigenständige Entwicklungsplanung, sondern als Teil einer umfassenderen Konzeption zu sehen sein und kann dabei sowohl mit bestehenden Förderprogrammen der Städtebauförderung der Ämter für Ländliche Entwicklung gekoppelt werden als auch den Zugang zu diesen erleichtern. Es setzt sich ja ohnehin zum Ziel, Ideen, Konzepte, Entwürfe, aber auch Fördermittel in Bezug auf die Denkmalwerte des jeweiligen Ortes zu sammeln und zum Zweck einer gedeihlichen Ortsentwicklung zu bündeln. Daher ist es auch möglich, das KDK als denkmalpflegerischen Fachbeitrag in eine allgemeine Entwicklungsplanung zu integrieren, sei es als Teil eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) oder als Teil einer Dorferneuerungsplanung. Darüber hinaus bietet das KDK aber insbesondere jenen Gemeinden, die durch das Auswahlraster etablierter Förderformate fallen, die Möglichkeit, über ein individuelles, historisch begründetes Planungsinstrument Impulse für die eigene Ortsentwicklung zu setzen. Für die Umsetzung dieser vom KDK ausgehenden Impulsprojekte in denkmalwerter historischer Bausubstanz oder an erhaltenswerten historischen Ortsstrukturen wird mit organisatorischer und finanzieller Unterstützung des BLfD eine Förderkulisse generiert, die auch finanzielle Anreize für Privatinvestoren schaffen kann.

Ich bin froh und dankbar, dass es gelungen ist, verschiedene Modellprojekte zum KDK in den Jahren 2015–17 durchzuführen oder zu starten. Am Anfang stand das KDK in der Marktgemeinde Waldthurn, wo sich auch der Lehrstuhl für Bauen im Bestand und Denkmalpflege der Technischen Universität München intensiv engagierte. Sehr herzlich möchte ich mich bei Herrn 1. Bürgermeister Josef Beimer und bei Herrn Professor Andreas Hild dafür bedanken, dass sie dieses Experiment mitgemacht haben. Aber auch den Städten Freising mit Oberbürgermeister Tobias Eschenbacher, Gräfenberg mit Bürgermeister Hans-Jürgen Nekolla, Mainbernheim mit Bürgermeister Peter Kraus und Viechtach mit Bürgermeister Franz Wittmann ist für Ihre Bereitwilligkeit zu danken, mit der sie diesen neuen Weg beschritten haben. Ohne das Engagement der kommunalen Verwaltungen und der beauftragten Planer wären die Ergebnisse und die neuen Erfahrungen einer partnerschaftlichen Denkmalpflege so aber nicht zu gewinnen gewesen. Mittel- und langfristig kann ein Instrument wie das KDK nur erfolgreich sein, wenn die Partner der Denkmalpflege in historischen Ortskernen, die Städtebauförderung und die Ämter für Ländliche Entwicklung die Synergieeffekte des KDK in ihren eigenen Planungen aufgreifen. Dass es dafür schon positive Ansätze gibt, macht viel Mut. Nicht zuletzt sei aber allen engagierten Bürgerinnen und Bürgern gedankt, die das Angebot aufgegriffen haben, über Ideen für ihren historischen Ort zu diskutieren und eigene beizutragen. Die Universität Bamberg, Lehrstuhl Denkmalpflege/Heritage Sciences, die als Kooperationspartner das Gesamtprojekt KDK wissenschaftlich begleitet, hat zahlreiche Denkanstöße, insbesondere auf dem Feld der Partizipation gegeben. Alle Genannten haben auf beeindruckende Weise aufgezeigt, welche Potenziale in diesen alten Gemäuern auch heute noch stecken.

Unterstützen ist einer der wesentlichen Aspekte des „Konzeptes Denkmalschutz und Denkmalpflege 2020“. Denkmalpflege ist keine Aufgabe alleine des BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörden. Denkmalpflege ist eine Gemeinschaftsaufgabe aller, die an der Bewahrung des materiellen kulturellen Erbes interessiert sind. Besondere Verantwortung tragen dabei die Kommunen mit ihrer Planungshoheit. Sie zu unterstützen, sollte für die Denkmalbehörden selbstverständlich sein. Ein zielgerichteter Weg, dies praxis- und problemorientiert zu tun, kann das KDK sein.

Thomas Gunzelmann

## Das Kommunale Denkmalkonzept – Aufbau, Inhalt und Methodik

### Einleitung

Im Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) besteht eine nahezu 30-jährige Tradition, sich im Rahmen von Planungsprozessen im Sinne einer flächenbezogenen Denkmalpflege mit dem Dorf oder der Stadt als Denkmal auseinanderzusetzen. Seit den späten 1980er Jahren wurden solche historischen Ortsanalysen konzipiert<sup>1</sup> und dann in recht rascher Folge als denkmalpflegerischer Fachbeitrag in entsprechende Planungen eingebracht, zunächst schwerpunktmäßig in die Dorfentwicklungsplanung nach dem Bayerischen Dorferneuerungsprogramm. Unter dem etwas sperrigen Begriff „Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen zur Dorferneuerungsplanung“ konnte sich ein Verfahren entwickeln, das mittlerweile zum Standard in den Dorferneuerungsverfahren der bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung zählt. Im Jahre 2001 wurde der 500. Denkmalpflegerische Erhebungsbogen fertiggestellt.<sup>2</sup> Mittlerweile verfügen über 900 Dörfer in ganz Bayern über eine derartige Erfassung und Dokumentation ihrer Denkmalwerte im weiteren Sinne. Dies ist mittlerweile in den Verfahren der Dorfentwicklung so etabliert, dass die Kosten hierfür durchgängig von der Verwaltung für Ländliche Entwicklung in Bayern getragen werden.

Seit den frühen 1990er Jahren übertrug man dieses Konzept mittels vertiefter städtebaulich-denkmalpflegerischer Untersuchungen auf Verfahren nach dem Städtebauförderungsrecht. Wegen der dort schwierigeren Finanzierung und ihrer geringeren Zahl konnten bisher erst etwa 60 Analysen in diesem Zusammenhang erarbeitet werden.

Von vornherein wollte der „Denkmalpflegerische Erhebungsbogen“ zwei Aufgaben erfüllen: die eine organisatorischer, die andere inhaltlicher Art. Zuerst sollte er ein denkmalpflegerischer Fachbeitrag sein, der „präventiv“, also im Vorgriff auf Planungen, die Schutzwerte des jeweiligen Ortes darstellt und dies im Sinne einer Hilfestellung, ohne zugleich Lösungen vorzugeben. Zum einen beschreibt er die Wertigkeiten, ohne Kritik an vermeintlichen Fehlentwicklungen zu üben und stellt zudem keine Forderungen. Zum anderen versteht er sich als gesamtheitliche Darstellung aller materiellen geschichtlichen Spuren im Ortsbild, seien es die Bauten, die Räume und die weiteren strukturellen Zusammenhänge von der historischen Parzellenstruktur über historische Grünflächen bis hin zum Verhältnis von Siedlung und freier Landschaft. Kurzum, die historische Prägung des Ortes soll aus dem Zusammenwirken von Geschichte und Topographie erläutert werden und im Sinne eines Flächendenkmals dargestellt werden.<sup>3</sup> Es geht um die „Geschichtlichkeit“ des Ortes in vielen, über das Einzeldenkmal

hinausgehenden Dimensionen, die materiell, aber auch in immateriellen Bezügen materieller Objekte greifbar ist. Neben der Offenlegung der denkmalpflegerischen „Interessen“ in Text, Bild und Karte sollte dieses Gutachten also auch ein Angebot der Gesprächsbereitschaft und zur Mitwirkung der Denkmalpflege im mehrjährigen Planungsprozess sein.

Zu Beginn wurden diese Analysen durch eigene Kräfte des BLfD erarbeitet. Allerdings gelangte man recht schnell zur Einsicht, dass ein Schritthalten mit der Vielzahl von Ortsentwicklungsplanungen nur über den Aufbau eines Netzes von qualifizierten freien Mitarbeitern möglich sein würde. Dazu wurden Fachkräfte aus etlichen einschlägigen Disziplinen in einer mehrjährigen Kampagne weitergebildet, bei der auch auf das Angebot und die Infrastruktur der Mitte der 1990er Jahre eingerichteten Dorferneuerungsschulen in Thierhaupten, Plankstetten und Klosterlangheim zurückgegriffen werden konnte.<sup>4</sup> Durchgeführt wurden mehrere eintägige Kurse, die sich an behördliche Fachstellen, Planer, Heimatpfleger und interessierte Bürger wendeten. Dabei sollte das Dorf als Denkmalort vorgestellt und der Denkmalpflegerische Erhebungsbogen als Werkzeug für die Dorferneuerung erläutert werden. Ein mehrtägiges Seminar sollte Ortsplaner und weitere Fachleute zur eigenständigen Erarbeitung dieser Erhebungsbögen befähigen.<sup>5</sup> Etwa 40 Büros und Fachgutachter wurden in solchen Seminaren

- 1 Als frühes Beispiel mit Erläuterung des methodischen Ansatzes vgl. GUNZELMANN, THOMAS: *Das Zeilendorf Reicholdsgrün im Fichtelgebirge. Historisch-geographische Ortsanalyse als Grundlage für Denkmalpflege und Dorferneuerung*, in: Thiem, Wolfgang/Gunzelmann, Thomas (Hrsg.): *Historische Dorfstrukturen im Fichtelgebirge. Siedlungsgeographische Arbeiten zur Dorferneuerung und Denkmalpflege*, Bamberg 1991 (Bamberger Wirtschaftsgeographische Arbeiten, Bd. 7), S. 161–196.
- 2 Er wurde damals als CD-ROM bereits mit interaktiven Elementen publiziert; vgl. GUNZELMANN, THOMAS: *Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen Mainbernheim. Ein städtebaulich-denkmalpflegerischer Fachbeitrag zur Stadtsanierung*, CD-ROM-Ausgabe anlässlich der Übergabe des 500. Denkmalpflegerischen Erhebungsbogens im Juli 2001; dazu auch ONGYERTH, GERHARD: *Denkmalpflegerische Planungshilfen für 500 Dörfer in Bayern*, in: *Denkmalpflege Informationen* 118 (2001), S. 28–29.
- 3 MOSEL, MANFRED: *Einführung: Erläuterungen zum Inhalt und zur Anwendung des denkmalpflegerischen Erhebungsbogens*, in: Gunzelmann, Thomas/Mosel, Manfred/Ongyert, Gerhard (Hrsg.): *Denkmalpflege und Dorferneuerung. Der denkmalpflegerische Erhebungsbogen zur Dorferneuerung*, München 1999 (Arbeitshefte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bd. 93), S. 11–32, hier S. 11–13.
- 4 GEIERHOS, MAX: *Information – Bildung – Motivation. Die bayerischen Schulen der Dorf- und Landentwicklung*, in: *Schöne Heimat* 82 (1993), Sonderheft 9, S. 45–48.
- 5 GUNZELMANN, THOMAS: *Das neue Konzept der Dorferneuerungsschulen in Bayern. Denkmalpflegerische und Historisch-geographische Beiträge*, in: *Kulturlandschaft* 5 (1995), S. 81–85, hier S. 84.

qualifiziert. Die Beteiligung externer Kräfte erforderte ein detailliertes Leistungsverzeichnis für die Erarbeitung dieser Denkmalpflegerischen Erhebungsbögen, einerseits, um einen bayernweit vergleichbaren Standard zu garantieren, andererseits, um Ausschreibungen und Vergabe zu ermöglichen. Das ursprüngliche Leistungsbild von 1992 ist mit einigen kleineren Modifikationen noch heute gültig. Zur Erläuterung des Konzeptes und als Hilfestellung für die Bearbeiter solcher Erhebungsbögen wurde schließlich 1999 ein „Lehrbuch“ publiziert, das sowohl denkmalfachliche wie auch methodische Informationen zur städtebaulich-denkmalflegerischen Ortsanalyse, in erster Linie aber zur Siedlungseinheit Dorf bietet.<sup>6</sup> Es spezifiziert somit die etwas ältere Handreichung der Kollegen aus Baden-Württemberg, die sich sowohl mit dem Thema Dorf als auch mit der Stadt beschäftigt.<sup>7</sup>

Die Philosophie der bayerischen Dorfentwicklungsplanung, die unter den Stichworten „ganzheitlich“ und „geistig“ über die baulichen Aspekte hinausgehen und den Menschen und seine Kultur zur Bildung einer eigenen Identität einbeziehen wollte, brachte es bald mit sich, dass schon Mitte der 1990er Jahre eine umfassende Bürgerbeteiligung zum Regelfall in der Dorferneuerung wurde. Die wesentlichen Instrumente dieser Partizipation waren Arbeitskreise zu vielfältigen Themen der Ortsentwicklung sowie Schulungen und Diskussionen in den Schulen für Dorf- und Landentwicklung.<sup>8</sup> So blieb es nicht aus, dass der Denkmalpflegerische Erhebungsbogen, der ursprünglich als traditionelles Beteiligungsinstrument für Behörden und Fachleute gedacht war, auch zum Instrument der Bürgerinformation wurde. Seine Ergebnisse müssen seit 1994 in geeigneter Weise den Bürgern vermittelt werden, beispielsweise durch einen Vortrag, durch einen Rundgang vor Ort oder eine kleine Ausstellung. Selbstverständlich steht die Schriftfassung jedem Interessierten zur Verfügung, vereinfacht wird dies dadurch, dass seit 2003 alle Erhebungsbögen auch digital in Form einer PDF-Datei vorliegen müssen; die Retrodigitalisierung aller älteren Bögen wurde im Jahr 2016 abgeschlossen.

In Zusammenarbeit mit dem damaligen Aufbaustudien-gang Denkmalpflege an der Universität Bamberg entwickelte das BLfD die Reihe „Ein Dorf (eine Stadt) als Denkmal“ als intensivste Vermittlungsform städtebaulich-denkmalflegerischer Inhalte für den „Tag des offenen Denkmals“. Dabei versuchte ein Team, bestehend aus Denkmalpflege-Studenten der Universität Bamberg in Verbindung mit dem Referenten des BLfD, ein Dorf oder eine Kleinstadt mit überdurchschnittlichem Denkmalbestand eventartig für einen Tag in eine Ausstellung zu verwandeln. Ziel dieser Ausstellung war es, neben der Vorstellung der einzelnen Denkmäler vor allem auf objektübergreifende Zusammenhänge aufmerksam zu machen. Ganz im Sinne des denkmalpflegerischen Erhebungsbogens sollte der Ort als Ganzes, als Gefüge aus Bauten und Raumstrukturen im städtebaulich-denkmalflegerischen Sinn erläutert werden. Dies geschah mit beschilderten Rundgängen, mit kleinen Sonderausstellungen am Originalort und mit Führungen an sonst nicht zugänglichen oder nicht beachteten Orten. Begleitet war der fachliche Input durch ein Rahmenprogramm mit kulturellen und kulinarischen Eigenheiten des Ortes. Zwischen 1000 und 3000

Besucher kamen zu diesen Veranstaltungen, die in der Lokalpresse entsprechendes Echo hervorriefen. Der erste Event dieser Art fand 1998 in Oberleiterbach (Lkr. Bamberg) statt, die Städte Aub (Lkr. Würzburg), Mainbernheim (Lkr. Kitzingen) und Baiersdorf (Lkr. Erlangen-Höchstadt) waren weitere Stationen.<sup>9</sup>

Seit einigen Jahren wird nicht nur die Vermittlung an die Bürger praktiziert, sondern auch die Einbindung der Bürger in die Erarbeitung: Etwa durch die Sammlung historischer Fotos vor Ort, oder durch die Begleitung der Bearbeiter des Erhebungsbogens durch heimatkundlich versierte Personen bei der Ortsbegehung.

Der Denkmalpflegerische Erhebungsbogen hat sich auf seinem fast 30-jährigen Weg entwickelt. Er wurde digital und ist in einigen neueren Fällen bereits GIS-gestützt. Gegenüber den ersten Ausfertigungen, die drei bis vier Textseiten umfassten, ist heute das Zehnfache des Umfangs nicht ungewöhnlich. Grundsätzlich blieb er aber das, was er von Beginn an sein sollte: ein Instrument, um gebaute und räumliche Geschichte im und am Ort lesbar zu machen, um den Quellen- und Zeugniswert dieser Relikte zu vermitteln und im Sinne von Verständigung und Vermittlung über die Beschreibung von Werten auf deren Erhaltung hinzuwirken. Was er nicht war und auch nicht sein sollte, ist ein Instrument aktiver zukunftsorientierter Planung. Dafür sollte er lediglich einen informellen Beitrag als Teil übergeordneter Planungsverfahren leisten. Genau dies aber soll das KDK sein: Es möchte die Pflege historischer Bausubstanz und historischer Ortsstrukturen als Teil zukunftsfähiger Entwicklungsplanung etablieren.

## **Städtebaulich-denkmalflegerische Ansätze zur Ortsplanung im Überblick**

In etlichen Bundesländern wird nach dem jeweiligen Denkmalrecht ein Auftrag an die Kommunen übertragen, aktiv Denkmalpflege im Rahmen eines Denkmalpflegeplans als Teil der Stadtentwicklungsplanung zu betreiben.<sup>10</sup> Grundsätzlich soll ein Denkmalpflegeplan in allen Ländern, die über dieses Instrument verfügen, eine Erfassung und Bewertung des Denkmalbestands und auch ein Planungs- und Handlungskonzept zum Umgang mit den Denkmalen beinhalten. Im Einzelnen kann dies eine Darstellung der siedlungsgeschichtlichen Entwicklung des Gemeindegebietes sein, dann ist die Lage der Bau- und Bodendenkmale sowie der Ensembles (je nach Gesetz auch Denkmalbereiche) darzustellen. In Nordrhein-Westfalen (NRW) wird darüber hinaus auch die aus kulturhistorischen Gründen erhaltenswerte Bausubstanz erfasst. Im Weiteren sind die Implikationen für den Denkmalbestand darzustellen, die sich aus der relevanten kommunalen Planung ergeben, also aus der Bauleitplanung und/oder Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen. Daneben müssen auch eventuell bestehende informelle Entwicklungsplanungen auf ihre Denkmalverträglichkeit geprüft werden. Schließlich ist ein Handlungskonzept zu er-

arbeiten, das einerseits Defizite aufzeigen und andererseits Überlegungen zur Sicherung von Denkmalen anstellen soll bis hin zu Kostenschätzungen und Einbindung von Förderprogrammen von dritter Seite.

In allen Ländern ist die Erarbeitung eines Denkmalpflegeplans Aufgabe der Kommune. Sie muss einen Planer beauftragen, nicht immer kann sie dabei durch die Denkmalfachbehörde auch finanziell unterstützt werden. Zudem soll sie eigentlich per Ratsbeschluss eine Selbstbindung durch den Denkmalpflegeplan herstellen, da er grundsätzlich keinen Satzungscharakter und keine unmittelbare Rechtskraft nach außen hat. Eine Bürgerbeteiligung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, wird aber bei jüngeren Denkmalpflegeplänen angestrebt.<sup>11</sup>

Die Praxis seit Einführung des Instrumentes Denkmalpflegeplan in NRW zeigt aber, dass die Kommunen trotz seiner Sinnhaftigkeit für eine Stadtentwicklung auf der Basis der Geschichte nur wenig Gebrauch von ihm machen. Die Soll-Bestimmung des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes legt ihnen zwar formal eine Verpflichtung zur Aufstellung des Denkmalpflegeplans auf,<sup>12</sup> die Realität der zurückliegenden 35 Jahre hat aber in quantitativer Hinsicht zu vergleichsweise geringen Ergebnissen geführt. Sachsen-Anhalt hat ebenfalls eine Soll-Bestimmung. In Brandenburg und Thüringen findet sich im Gesetz nur eine Kann-Bestimmung. Lediglich in Berlin kann das Landesdenkmalamt die Erarbeitung eines Denkmalpflegeplans anordnen. Schließlich hat die Rechtslage im Verein mit den mangelnden Fördermöglichkeiten der Landesdenkmalämter nur zu einer überschaubaren Zahl von ausgearbeiteten Denkmalpflegeplänen geführt. In Westfalen sind es fünf auf Gemeindeebene, dazu kommen vier auf Stadtteilebene in Dortmund. Auch im Rheinland ist die Zahl der fertiggestellten Denkmalpflegepläne nicht wesentlich höher. In Sachsen-Anhalt besteht ein fertiger Denkmalpflegeplan, der verbunden ist mit der Sondersituation der Welterbestadt Quedlinburg.<sup>13</sup> Insgesamt scheinen die Möglichkeiten des Instrumentes „bei weitem nicht ausgelotet“<sup>14</sup> zu sein.

Auch in Bayern gab es einige Ansätze, denkmalpflegerische Rahmensetzung im Rahmen informeller Fachplanung der Kommunen mit entsprechender politischer Willensbildung zu verbinden, und dies sowohl auf der Stadtteilebene wie auch auf der Ortsebene. Im Rahmen der Integrierten Stadtentwicklungsplanung Hof wurde etwa das Konzept „Denkmalwerte im Stadtumbau“ erarbeitet, das – ähnlich wie bei einem Denkmalpflegeplan – zunächst die städtebaulichen Entwicklungsstufen der Stadt herausarbeitete, um dann die Denkmalwerte darzustellen und zwar für Quartiere wie auch für Einzelobjekte, und nicht nur für Bauten, sondern auch im Hinblick auf Grün- und Freiräume. Der Zielteil mit städtebaulich-denkmalflegerischen Leitlinien blieb dabei allerdings eher im Allgemeinen und setzte übergeordnete strukturelle und stadträumliche Ziele für die vier wesentlichen Stadtquartiere sowie für die historischen Grün- und Freiräume fest.<sup>15</sup> Einen wesentlich differenzierteren Zielteil weist dagegen die städtebaulich-denkmalflegerische Rahmenplanung für das Haingebiet der Stadt Bamberg auf, die neben allgemeinen Leitlinien auch detaillierte Zielaussagen für ein kleinteilig gegliedertes Quartiersgefüge macht.<sup>16</sup>

## Ziele des KDK

Die Erfahrungen mit den hergebrachten städtebaulich-denkmalflegerischen Instrumenten in Bayern haben gezeigt, dass es bisweilen nötig ist, eine konkretere Hilfestellung für strategische Überlegungen zum Umgang mit den Denkmalwerten einer Kommune zu geben, als es der bewusst offen gehaltene Denkmalpflegerische Erhebungsbogen tut. Es können aber auch Schlüsse aus den Verhältnissen in den anderen Bundesländern gezogen werden, die bereits seit längerem

- 6 GUNZELMANN u. a. (wie Anm. 3).
- 7 STROBEL, RICHARD/BUCH, FELICITAS: *Ortsanalyse. Zur Erfassung und Bewertung historischer Bereiche*, Stuttgart 1986 (Arbeitshefte Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Bd. 1).
- 8 MAGEL, HOLGER/RITZINGER, ANNE/GROSS, CHRISTIANE: *Dorferneuerung 2020 – neue Wege oder weiter wie bisher?*, in: Mitteilungen des DVW-Bayern e. V. 62 (2010), H. 3, S. 373–387, hier S. 377.
- 9 Oberleiterbach erarbeitet durch Bettina Kessel, Ulrike Neumann und Claudia Zenker, vgl. *Oberleiterbach – ein Dorf als Denkmal. Ein Führer durch ein oberfränkisches Dorf zum Tag des Offenen Denkmals 1998*; zu Aub vgl. BOTH, KATJA/HEMPE, SUSANNE/LINDO, SUSANNE: *Aub – eine Stadt als Denkmal: Begleitheft zum „Tag des offenen Denkmals 2000“*, Mainbernheim 2001, erarbeitet durch Alexandra Baier, Heike Heldrich und Yvonne Slanz.
- 10 Zuerst 1980 in Nordrhein-Westfalen nach § 25 DSchG NRW, teilweise verändert übernommen 1991 in Brandenburg (§ 7 BbgDschG), Sachsen-Anhalt (§ 8 (2) DSchG LSA) und Thüringen (§ 3 ThürDSchG) 1992; dort nur für Ensembles. Berlin hat seit 1995 (§ 8 Abs. 3 DSchG Bln 1995) das Instrument des Denkmalpflegeplans, hier heißt es, dass ein solcher Plan der dauerhaften Erhaltung der Denkmale sowie zur Vermittlung des Denkmalgedankens und des Wissens über Denkmale dienlich sein solle. Allerdings ist Berlin die Ausnahme, einerseits, weil es sich um einen Stadtstaat handelt, andererseits, weil es dort zumeist um homogene Siedlungen und Wohnanlagen geht, wo ein planerisches Gesamtkonzept wegen des meist gut greifbaren Verfügungsberechtigten sehr viel leichter zu vermitteln und umzusetzen ist, als in einer vielfältig und kleinteilig strukturierten Altstadt. Dort sind in den letzten rund fünfundzwanzig Jahren etwa einhundert solcher Denkmalpflegepläne entstanden. Eine knappe Erläuterung des Instrumentes Denkmalpflegeplan bietet WALGERN, HEINRICH: *Denkmalpflegeplan*, in: Eidloth, Volkmar/Ongyerth, Gerhard/Walgern, Heinrich (Hrsg.): *Handbuch Städtebauliche Denkmalpflege*, Petersberg 2013 (Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, Bd. 17), S. 224–225.
- 11 So konnten etwa im Mai 2015 die Bürger von St. Augustin (Rhein-Siegen-Kreis, NRW) Stellung zu den Entwürfen des Denkmalpflegeplanes nehmen, vgl. URL: [http://www.sankt-augustin.de/cms123/bauen\\_stadtentwicklung\\_umwelt\\_verkehr/stadtentwicklung/artikel/41162/index.shtml](http://www.sankt-augustin.de/cms123/bauen_stadtentwicklung_umwelt_verkehr/stadtentwicklung/artikel/41162/index.shtml) (Zugriff am 15.01.2015). Eine umfängliche Teilhabe von Bürgern bei der Erarbeitung von Denkmalpflegeplänen scheint aber noch nicht stattgefunden zu haben.
- 12 MARTIN, DIETER J.: *Kommentar § 25 DSchGNRW Denkmalpflegeplan*, in: Davydov, Dimitrij/Hönes, Ernst R./Martin, Dieter J./Ringbeck, Birgitta (Hrsg.): *Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen*. 2. Auflage, Wiesbaden 2010; auch URL: <http://www.denkmalnetzbayern.de/uploads/a3bf033afbc8de83705b28de45a869fa.pdf> (Zugriff am 15.01.2015).
- 13 Vgl. QUEDLINBURG, STADT (Hrsg.): *UNESCO-Welterbe Quedlinburg. Stiftskirche, Schloss und Altstadt. Denkmalpflegeplan mit Leerstandsanalyse*, Quedlinburg 2013. Die Defizite, insbesondere die Leerstände sind ausführlich analysiert. Der Maßnahmenteil ist allerdings sehr knapp gehalten.
- 14 MARTIN, DIETER J.: *§ 8 DSchG Berlin Erhaltung von Denkmalen – Denkmalpflegeplan*, in: Haspel, Jörg/Martin, Dieter J./Wenz, Joachim/Wiesbaden, Henrik (Hrsg.): *Denkmalrecht Berlin 2008*; auch: URL:<http://recht.denkmalnetzbayern.de/wp-content/uploads/2015/06/05-denkmalpflegeplanberlin-7seiten.pdf> (Zugriff am 15.01.2015).
- 15 SCHULZ, KLAUS J./BOEDECKER, ALMUT: *Denkmalwerte im Stadtumbau. Der städtebaulich-denkmalflegerische Wertepan*, hrsg. von der Stadt Hof, Hof 2008.
- 16 WILHELM, JAN VOLKER: *Das Haingebiet der Stadt Bamberg. Städtebaulich-denkmalflegerischer Rahmenplan. Bestandsanalyse und Zielsetzung*, hrsg. von der Stadt Bamberg, Bamberg 2014.

über ein gesetzlich verankertes Instrument denkmalpflegerischer Zielplanung verfügen. In Bayern gibt es eine sehr große Zahl von Orten, die über eine Darstellung ihrer Denkmalwerte als Planungsgrundlage im weiteren Sinne verfügen. Dies erklärt sich unter anderem aus den vergleichsweise guten Förderbedingungen, aber auch aus der Freiwilligkeit, ein solches Instrument zu erarbeiten und dabei dennoch keine Zielverpflichtungen festzulegen. In anderen Ländern bestehen zum Teil eben solche Festsetzungen, auch wenn sie im weiteren Verlauf als informelle Fachplanung mit anderen Zielen der Gemeinde noch abgewogen werden müssen. Allerdings handelt es sich hier um die Abarbeitung und Umsetzung landesgesetzlicher Vorgaben, auf die die Kommunen selbst geringen Einfluss haben und die zumeist nur nachrangige institutionelle und finanzielle Förderung durch den Staat erfahren.

So soll also das KDK – aufbauend auf diesen Erfahrungen – vor allem die Aspekte der Freiwilligkeit, der Flexibilität und der Unterstützung der Kommunen in den Vordergrund stellen. Mit diesem Ansatz ist es ein schlüssiger Teil des aktuellen Handlungsrahmens „Denkmalschutz und Denkmalpflege in Bayern 2020“, dessen Leitsatz „Bewahren durch Erklären und Unterstützen“ lautet.<sup>17</sup> Es soll den Gemeinden ermöglichen, Denkmalschutz und Denkmalpflege systematisch, möglichst selbstständig und zielorientiert anzugehen. Dabei kann es allerdings nicht nur um ein planerisches Konzept gehen. Genauso wichtig ist die zweite Ebene, die darauf abzielt, das Bewusstsein der Bürger für die historischen, baulichen und städtebaulichen Werte ihrer Gemeinden zu stärken. Hier ist im klassischen Sinn der Weg das Ziel. In diesem Prozess soll mit den lokalen Akteuren zusammen die Bedeutung des überlieferten materiellen Erbes für die Identität herausgearbeitet werden. Somit muss ein intensiver Beteiligungs- und Vermittlungsprozess Bestandteil des KDK sein. Dies kann und soll auch dazu führen, dass sich die Kommune selbst stärker als ein aktiver und steuernder Akteur in Bezug auf die Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Denkmalwerte sieht. Und schließlich – und damit weist es über die bestehenden Instrumente hinaus – will es einen Einstieg in die Umsetzung konkreter Projekte bieten. Insgesamt soll mit dem KDK der Weg zu einer denkmalgerechten Stadt- oder Ortsentwicklung aufgezeigt werden, der stärker als bisher in die Eigenverantwortung der Kommune wie ihrer Bürger gegeben wird. Klar ist, dass es den Städten und Gemeinden im Rahmen ihrer Planungshoheit im Allgemeinen und in ihrer Bauleitplanung im Besonderen aufgegeben ist, die Belange der Baukultur und auch die des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, darüber hinaus auch die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze bis hin zum gesamten Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen.<sup>18</sup> Dies kann heute nur bedeuten, nicht achtlos an den materiellen Zeugnissen der Vergangenheit vorbei zu gehen, seien sie ganz unscheinbar oder bedeutende geschützte Monumente, sondern sie im positiven Sinn als Potenzial zu nutzen.

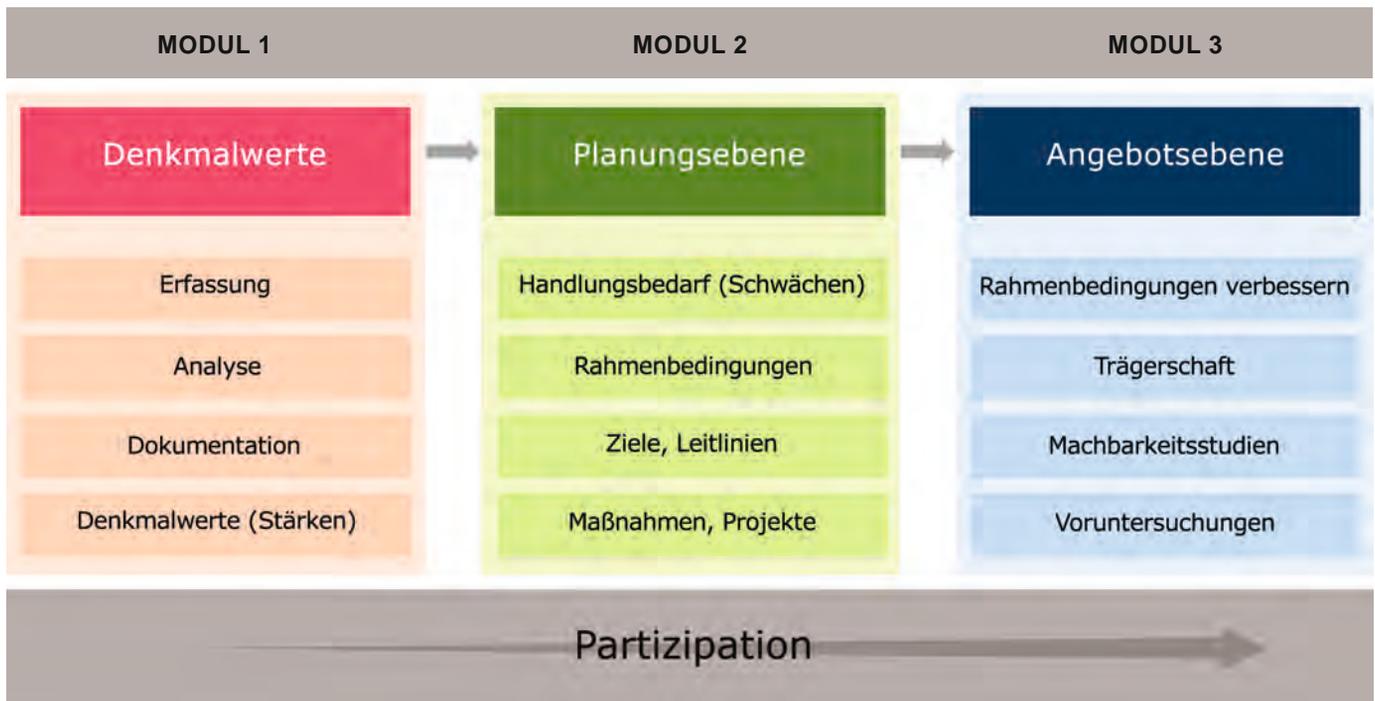
## **Das Instrument KDK in der Systematik räumlicher Entwicklungsplanung mit Denkmalbezug**

Das KDK ist im Hinblick auf seine Einordnung in die Systematik räumlicher Planungen als eine informelle Entwicklungsplanung mit dem Schwerpunkt auf historisch geprägten Orten oder Ortsteilen zu sehen. Im Gegensatz zu den meist ebenfalls auf Ortskerne ausgerichteten informellen Planungen der Ländlichen Entwicklung wie der Dorfentwicklung oder der Städtebauförderung zieht es nicht automatisch eine prozesshafte Phase mit Förderungen privater oder öffentlicher Maßnahmen mit definierten Förderkriterien nach sich. Es ist also in erster Linie vorbereitende Planung, die aber Maßnahmen kreieren und vorbereiten, ja sogar einleiten soll. Die Herstellung einer Nachhaltigkeit im Sinne einer mittelfristigen Begleitung durch Beratung und Förderung muss also entweder durch geschickte Bündelung mehrerer Einzelverfahren nach Denkmalrecht oder durch eine Integration als denkmalpflegerischer Fachbeitrag in die Verfahren der Ländlichen Entwicklung oder der Städtebauförderung gewährleistet werden. Diese Vorgehensweise bietet sich grundsätzlich an, um Parallelarbeiten zu vermeiden und Synergieeffekte zu nutzen. Sinnvoll ist es vor allem, einmal aufgebaute Beteiligungsstrukturen gemeinsam zu nutzen, da sonst die Gefahr einer Beteiligungsmüdigkeit besteht.

Eine Verstetigung der Verfolgung der Ziele des KDK ohne Kombination mit anderen Entwicklungsplanungen kann allenfalls noch über die Installation einer Beratungsinstanz zu den Inhalten des KDK erfolgen, die diese „Roadmap Denkmalpflege“ begleitet. Grundsätzlich ist das Instrument aber flexibel gedacht und muss daher nicht regelhaft mit einem umfänglichen Fördervolumen ausgestattet sein. Es soll individuell auf die Bedürfnisse der jeweiligen Kommune zugeschnitten werden können. Prinzipiell kann unterschieden werden zwischen einem KDK mit einem raumbezogenen und einem thematischen Ansatz.

Ersterer Ansatz macht Aussagen zum ganzen Gemeindegebiet oder zu einem ganzen Ortsteil, und spricht dabei alle Aspekte der wertvollen baulichen und städtebaulichen Überlieferung an. Er ist gut als denkmalpflegerischer Fachbeitrag in eine übergeordnete Entwicklungsplanung zu integrieren. Der thematische Ansatz hingegen kann eher alleine stehen. Er soll einen besonders charakteristischen oder aber besonders dringlichen Teilaspekt der baulichen und städtebaulichen Überlieferung des jeweiligen Ortes behandeln.

Dabei bleibt die Themenstellung der Kommune selbst überlassen. Die folgenden inhaltlichen Erläuterungen gehen zunächst jedoch von einem Standardbeispiel aus, das einen gesamten Ortsteil ins Auge fasst, also eine fest umschriebene Gebietskulisse besitzt. Der Umfang und die Eindringtiefe eines solchen KDK können aber an die vorhandene Basis und die jeweiligen spezifischen Bedürfnisse angepasst werden. Im Zusammenhang mit der Themenstellung steht das Untersuchungsgebiet. Dies muss jedenfalls vor Beginn räumlich oder thematisch im Dialog zwischen Kommune und Denkmalbehörde abgegrenzt werden.



Modularer Aufbau des KDK (Grafik: BLfD, Thomas Gunzelmann)

## Aufbau, Inhalt und Methodik

Im Idealfall besteht das KDK aus den drei aufeinander aufbauenden Modulen Bestandserfassung, Planung und Umsetzung. Das erste Modul, die Bestandserfassung der Denkmalwerte, entspricht im Grundsatz in Inhalt und Methode dem Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen oder der städtebaulich-denkmalspflegerischen Untersuchung. Es ist also eine Erfassung und Dokumentation der baulichen, städtebaulichen und ortsräumlichen Überlieferung, die über das Einzeldenkmal hinaus geht und vor allem auch strukturelle Zusammenhänge deutlich machen soll. Das Ergebnis dieser Bestandserfassung fließt somit als „Wert“ oder „Stärken“ in das Konzept ein. Die „Stärken“ des Ortes werden im Zusammenhang des KDK als seine „historische DNA“, also sozusagen als die Träger der Erbinformation im materiellen Sinne gesehen. Ist bereits ein Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen vorhanden, so kann dieser als Modul 1 herangezogen werden, wobei bei einem Erarbeitungsdatum, das mehr als fünf Jahre zurückliegt, eine Prüfung, gegebenenfalls eine Überarbeitung mindestens der Ergebniskarte („Karte der denkmalpflegerischen Interessen“) notwendig ist.

Alles was diese „Stärken“ nun materiell, gestalterisch oder funktional beeinträchtigt, wie etwa mangelnder Bauunterhalt, störende Zubauten oder Leerstand, muss im zweiten Teil, im Planungsmodul, nun als „Schwächen“ erfasst werden. Es ist völlig klar, dass manche dieser „Schwächen“ im Sinne einer allgemeinen Ortsentwicklung nicht unbedingt als solche aufgefasst werden müssen, wie etwa überdimensionierte Neubauten oder nicht denkmalverträgliche Sanierungen, die ja durchaus ihren Zweck erfüllen können.

Im Zusammenhang mit der historischen Überlieferung und somit der Identität des jeweiligen Ortes dürfen diese Dinge aber durchaus als Defizite bewertet werden, was natürlich nicht heißt, dass sie im übergreifenden Abwägungsprozess der Kommune immer auch so gesehen werden müssen. Aus der Analyse der Schwächen ergibt sich schließlich der grundsätzliche Handlungsbedarf. Dieser wie auch die daraus abzuleitenden Ziele und Maßnahmen sind aber nicht nur rein fachlich zu analysieren, sondern im Sinne eines dialogischen Planungsprozesses mit den Bürgern und Bürgerinnen zu diskutieren. Zudem sind in Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung auch die planerischen Rahmenbedingungen zu klären, insbesondere ob etwa kommunale Vorgaben in Satzungen oder in der Bauleitplanung den Zielen des KDK widersprechen. Werden solche Zielkonflikte festgestellt, so sind sie im Rahmen der Erarbeitung des KDK offenzulegen, zu diskutieren und nach Möglichkeit zu entschärfen.

Soweit gehen im Prinzip inhaltlich auch die Denkmalpflegepläne anderer Länder, sieht man von dem vergleichsweise geringen Stellenwert der Partizipation ab. Aber das KDK soll noch einen Schritt weitergehen, es möchte auch

17 Vgl. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg.): *Denkmalschutz und Denkmalpflege in Bayern 2020. Bewahren durch Erklären und Unterstützen* (Denkmalpflege Themen, 6), Würzburg 2015; auch: URL: [http://www.blfd.bayern.de/medien/themen6\\_2020.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/themen6_2020.pdf) (Zugriff am 08.08.2016).

18 Zuletzt HÖNES, ERNST-RAINER: *Handbuch städtebaulicher Denkmalschutz*, Hamburg 2015 (Schriften zum Bau- und Vergaberecht, Bd. 24), S. 258–320; dieser planungsrechtlich begründeten Auffassung nach haben die Kommunen auch Gegenstände zu beachten, die nicht Denkmalqualität im Sinne der Landesdenkmalschutzgesetze erreichen, vgl. S. 261.

den Einstieg in die Umsetzung des Plans vorbereiten. Dieser dritte Teil kann eher beispielhaft angelegt sein, etwa durch denkbare Entwürfe oder Nutzungskonzepte für besonders dringliche Objekte, oder er kann schon relativ konkret ausgestaltet sein, etwa über die Kontaktaufnahme zu möglichen Investoren oder Finanziers oder durch die Festlegung und Förderung von Voruntersuchungen für bestimmte Maßnahmen.

Im Folgenden sollen Hinweise für ein standardisiertes Vorgehen gegeben werden. Dies ist relativ konkret im Bereich der Bestandserfassung, die sich an den bestehenden Standards orientiert, etwas flexibler im Bereich der Planung und weitgehend frei zu definieren im Bereich der Umsetzung.

## Modul 1 – Denkmalwerte

Die Bestandsanalyse erfolgt in den Schritten Erfassung vor Ort, Analyse mit Literaturlauswertung unter Einbeziehung grundlegender archivalischer Quellen, Dokumentation der einzelnen Werte und zusammenfassende textliche, bildliche und kartografische Darstellung. Bei der Ortsbegehung durch qualifizierte Fachkräfte soll auch die Einbeziehung örtlicher Experten, interessierter Bürger und der Gemeindeverwaltung stattfinden. Parallel zur Erfassung vor Ort ist die Fach- und Regionalliteratur auszuwerten, als archivalische Quelle wird im Regelfall das Grundsteuerkataster mit dem zugehörigen Uraufnahme- oder Extraditionsplan herangezogen. Alle Ergebnisse sind in Text, Karte und Bild zusammenhängend zu dokumentieren. Leitlinie der Erfassung ist der städtebaulichdenkmalpflegerische Ansatz, wonach der historische Ort ein Kontinuum aus Bauten, Räumen und weiteren Strukturen ist.<sup>19</sup> Die Bedeutung und die daraus resultierende Identität des historischen Ortes macht nicht nur die Aneinanderreihung von Einzeldenkmalen mit ihrer jeweiligen wertvollen historischen Substanz aus, sondern auch ihr gebauter und landschaftlicher Kontext. Darüber hinaus sind es Mehrheiten von Denkmalen, aber auch von Nichtdenkmalen, deren Bezüge untereinander ebenso eine wesentliche Aussage des Geschichtszeugnisses Dorf oder Stadt erzeugen. Diese Bezüge manifestieren sich zumeist in Strukturen, angefangen von der semimateriellen Parzellenstruktur über Raumstrukturen von Straßen und Plätzen, Grün- und Freiräumen oder den Übergang von der Siedlung zur freien Landschaft im Ortsrand. Dazu treten lineare Elemente wie etwa historische Wegeverbindungen oder Blickbeziehungen als immaterielle Bezüge. Gerade für eine Umsetzung dieser ganzheitlichen Auffassung des historischen Ortes ist die Ebene der Kommune die geeignete, da sie rechtlich und sachlich alle Voraussetzungen zur Erhaltung dieser Werte bündelt. Ob sie dies aber umsetzen will, liegt in der durch die kommunale Planungshoheit eingeräumten Freiheit.<sup>20</sup> Das KDK möchte sie dazu ermutigen und dabei unterstützen.

Für die Bewertung von Bauten und Strukturen besteht in Bayern ein Rahmen, der grundsätzlich eingehalten werden sollte. Dennoch können Umfang, Eindringtiefe und Detailschärfe

den örtlichen Gegebenheiten und Rahmenbedingungen angepasst werden. Dies wäre zu begründen und im Leistungsbild zu erläutern. Im Folgenden wird der Regelfall skizziert.

### Bauliche Elemente des historischen Ortes

Die Einstufung von Bauten erfolgt in vier Kategorien:

- Denkmale
- Erhaltenswerter, ortsbildprägender Bau
- Strukturprägender Bau
- Bauten ohne Wertung

Diese Kategorien bedürfen der Erläuterung und der Einbindung in ein weiteres Umfeld städtebaulicher Planungssystematik. Dabei handelt es sich immer um die Einstufung unter städtebaulichdenkmalpflegerischem Blickwinkel, wonach der Denkmalwert (historischer Wert) des Gebäudes (Eigenwert) wie auch der Wert des Gebäudes für seine Umgebung und den städtebaulichen Zusammenhang (struktureller Wert) zu berücksichtigen sind. Das Einzelobjekt steht immer in einem größeren räumlichen Zusammenhang und ist im Hinblick auf diesen zu bewerten. Über den reinen Wert seiner strukturellen Einbindung hinaus, kann es aber noch weitere Werte für den größeren Zusammenhang besitzen, zum Beispiel einen Symbolwert (Dominanten, Merkzeichen etc.), der nicht zu kartieren, aber im Einzelfall textlich zu benennen und zu erläutern wäre.

Kategorie „Denkmal“:

Pragmatischerweise werden Denkmale nachrichtlich aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas übernommen. Es gilt die Definition nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), grundsätzlich wird die Auffassung vom Denkmal als Geschichtszeugnis vertreten. Denkmale haben immer einen hohen Eigenwert im Sinne des Geschichtszeugnisses, sie haben zumeist, aber nicht immer, einen strukturellen Wert und häufig auch einen symbolischen Wert.

Kategorie „erhaltenswerter, ortsbildprägender Bau“:

Alleine mit den oftmals wenigen Einzeldenkmalen lässt sich die historische Identität eines Ortes weder beschreiben noch im Zuge der weiteren Ortsentwicklung aufrechterhalten. Dafür sind auch weitere Bauten nötig, die historische Substanz besitzen, aber nicht den Rang eines Einzeldenkmals erreichen. Dies sehen auch etliche andere Instrumente städtebaulicher Denkmalpflege so, insbesondere der Denkmalpflegeplan in NRW, wo nach § 25 (1) 2 DSchG erhaltenswerte Bausubstanz nachrichtlich aufzunehmen ist. Ein ähnlicher Begriff findet sich mit der „besonders erhaltenswerten Bausubstanz“ beispielsweise in der EnEV 2013, § 24, der inhaltlich nahezu identisch mit dem hier vertretenen aufgefasst werden kann.<sup>21</sup> Andere Programme, wie etwa das Bayerische Dorfentwicklungsprogramm mit seinen Richtlinien (DorfR 2015) sprechen in Nr. 2.11 von „[...] kulturhistorisch [...] besonders wertvollen Bauten“.

Erhaltenswerte, ortsbildprägende Bauten haben immer einen gewissen Eigenwert im Sinne des Geschichtszeugnisses, es sind also Bauten mit historischer Substanz, die nicht Denk-

malqualität erreichen. Sie haben meist einen strukturellen Wert, müssen diesen aber nicht aufweisen.

- Die Kubatur sollte grundsätzlich weitgehend unverändert erhalten sein wie auch – wenigstens in Teilen – die bauliche Detailsausstattung
- Sie sind ein wichtiges Element des Ortsbildes und können – müssen aber nicht – ein wichtiges Element der Ortsstruktur sein
- Wie beim Denkmal gibt es keine absolute Zeitgrenze für ihre Einstufung
- Regionaltypische Bauweise und regionaltypische Baumaterialien sprechen für eine Einstufung als erhaltenswerten, ortsbildprägenden Bau
- Bauten aus den jüngeren, nicht mehr landschaftsgebundenen Zeitschichten des 19. und 20. Jahrhunderts sind zu berücksichtigen, wenn sie einen entsprechenden historischen Aussagewert besitzen

Ortsbildprägende, erhaltenswerte Bauten unterliegen nicht explizit den Schutzkategorien des Denkmalschutzgesetzes. Dies ist auch gar nicht nötig und gewollt, denn für die Kommune und ihre Bürger stellen sie lediglich einen fachlich fundierten Hinweis im Rahmen des KDK dar, welche Objekte neben den Denkmalen einen wesentlichen Beitrag für die „historische DNA“ ihres Ortes zu leisten vermögen. Ihre Erhaltung und Weiterentwicklung muss der Gemeinde anheimgestellt werden, die dazu auch nicht einmal zu Satzungen (Erhaltungs-, Gestaltungssatzung) greifen muss, sondern sich die Förderbedingungen weiterer städtebaulich orientierter Planungen zu Nutze machen kann.

Kategorie „strukturprägender Bau“:

Orts- (Dorf-, Stadt-) strukturprägende Bauten sind solche, die nur als Beitrag für das größere Ganze von Bedeutung sind. Das heißt, sie haben einen strukturellen Wert als Bestandteil einer historischen Stadt- oder Dorfstruktur, aber nur einen geringen oder in Einzelfällen auch gar keinen Wert als Geschichtszeugnis (Eigenwert). Nur in Ausnahmefällen können Neubauten strukturprägende Bauten sein.

Zu ihrer Einstufung ist daher immer ihr historisch-ortsstrukturelles Umfeld ins Auge zu fassen. Dies wird definiert durch einen jeweils zeitbedingten Grund- und Aufriss. Bestimmend sind wirtschaftliche, sozialtopographische, politische und baurechtliche Einflussfaktoren sowie städtebauliche Leitbilder. Alle diese Faktoren sind wiederum zeitbedingt und stehen damit für bestimmte historische Strukturen und Prozesse. Grenzen der strukturellen Zuordnung sind dann erreicht, wenn das jeweilige Quartier von städtebaulichen Brüchen dominiert ist, sodass keine historische Zeitschicht mehr als strukturbestimmend wahrgenommen werden kann. Der strukturelle Wert hängt somit ab vom übergeordneten Wert des Quartiers oder Straßenraums. Weist dieser keinen historisch-stadtstrukturellen Wert auf, so kann auch der Einzelbau keinen besitzen.

Merkmale des strukturellen Werts:

- Einfügung in die spezifische Parzellenstruktur des Quartiers
- Einfügung in die spezifische Kubatur des Quartiers
- Vergleichbare Trauf- und Firsthöhe
- Vergleichbare Fassadengestaltung

Die Bewertung ist jedoch so flexibel angelegt, dass auch positive Einstufungen möglich sind, wenn es das Kennzeichen eines historischen Quartiers ist, eben keine einheitliche Struktur aufzuweisen, etwa im Falle eines historischen Gewerbequartiers (Mühlenviertel) oder in einer Stadtmauergasse oder ähnlich vorstellbaren Situationen. Mit der Einstufung als „strukturprägender Bau“ ist keine Aufwertung des Gebäudes im Sinne seiner Erhaltenswürdigkeit verbunden, es wird lediglich darauf hingewiesen, dass es den größeren Zusammenhang stützt. Da diese Bauten keinen Eigenwert besitzen, müssen sie lediglich kartiert, aber nicht im Dokumentationsteil der Bestandserfassung textlich und bildlich dargestellt werden.

Kategorie „Bauten ohne Wertung“:

Bauten, die weder einen Eigenwert noch einen strukturellen Wert besitzen, bleiben unbewertet und werden nicht kartiert.

## Historische Ortsstrukturen

Neben den Bauten bestimmen die überlieferten Siedlungsstrukturen die Wertigkeit des jeweiligen Ortes als Geschichtszeugnis. Zu unterscheiden sind dabei Raumstrukturen, die durch Elemente der Bebauung gebildet werden, wie etwa Straßen- und Platzräume und solche, die sich gerade durch die Abwesenheit von Bebauung auszeichnen wie historisch bestimmte Grün- und Freiräume oder solche, die sich durch eine bestimmte Kombination von Bebauung und Freiraum definieren wie etwa der historische Ortsrand als Übergang von der Siedlung in die freie Landschaft. Ebenfalls zu den beachtenswerten historischen Raumstrukturen zählen vom Menschen gestaltete oder veränderte historische Wasserflächen in flächenhafter oder linearer Ausprägung wie auch lineare Wegeverbindungen in Form historischer Fußwege. Als weitere strukturelle Bezüge mit abnehmendem Substanzgehalt sind etwa das historisch begründete Verhältnis des Ortes zur Topographie<sup>22</sup>, Blickbeziehungen einzelner Objekte untereinander sowie auf das Ganze und schließlich der Grundriss mit der semi-materiellen Parzellenstruktur als entscheidender Träger historischer Überlieferung zu beachten. Kartiert und damit örtlich fixiert werden können folgende Kategorien:

19 GUNZELMANN, THOMAS: *Flächenhafte geschichtliche Überlieferung als Gegenstand städtebaulicher Denkmalpflege*, in: Eidloth, Volkmar/Ongyerth, Gerhard/Walgern, Heinrich (Hrsg.): *Handbuch Städtebauliche Denkmalpflege*, Petersberg 2013 (Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, Bd. 17), S. 53–66.

20 HÖNES (wie Anm. 12), S. 262 f. u. 888.

21 Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): *Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung. Erkennen – Erfassen – Entwicklung steuern. Kommunale Arbeitshilfe Baukultur*, Berlin 2014; auch URL: [http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten\\_BMU/Pool/Broschueren/bausubstanz\\_broschuere\\_bf.pdf](http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Pool/Broschueren/bausubstanz_broschuere_bf.pdf) (Zugriff am 08.08.2016).

22 Dazu allgemein und mit zahlreichen bayerischen Beispielen VALENA, TOMÁŠ: *Stadt und Topographie: die europäische Stadt im topographischen Kontext unter besonderer Berücksichtigung der bayerischen Stadt*, Berlin 1990.

„Historisch bedeutsame Platz- und Straßenräume“ werden dann also solche plausibel, wenn die Mehrheit ihrer Raumwände durch historische Bausubstanz, also eingetragenen Denkmälern und erhaltenswerten Bauten, ausgeprägt wird. Zusätzlich ist es von Bedeutung, wenn die Gliederung des Stadtbodens im Straßenraum und dessen „Möblierung“ noch weitgehend dem historischen Vorbild entspricht. Diese Kategorie entspricht in ihrer Wertigkeit dem „erhaltenswerten Bau“. Raumstrukturen wie Plätze und Straßen können nur im Rahmen eines Ensembles als Denkmal betrachtet werden.

Grün- und Freiräume können etwa in Form einer historischen Parkanlage durchaus als Baudenkmal geführt sein.<sup>23</sup> Sie können aber auch – wie beispielsweise historische Stadtgräben – als Bestandteil eines Ensembles Teil eines übergeordneten Denkmals sein. Darüber hinaus gibt es eine Fülle von Grün- und Freiräumen, die nicht den Rang eines Denkmals erreichen, dennoch aber wichtige Zeugnisse historischer Siedlungsstrukturen sein können. Sie sind dann als „historisch bedeutsame Grün- und Freiräume“ zu kartieren und zu dokumentieren.

Ähnlich, wenn auch seltener vorkommend, ist mit historischen Wasserflächen und -läufen umzugehen. Sie können in einigen wenigen Fällen selbst Denkmal oder Teil eines Denkmals oder Ensembles sein. In weitaus häufigeren Fällen sind sie wichtiger Teil der historischen Ortsstruktur und als solche zu kartieren und zu dokumentieren.

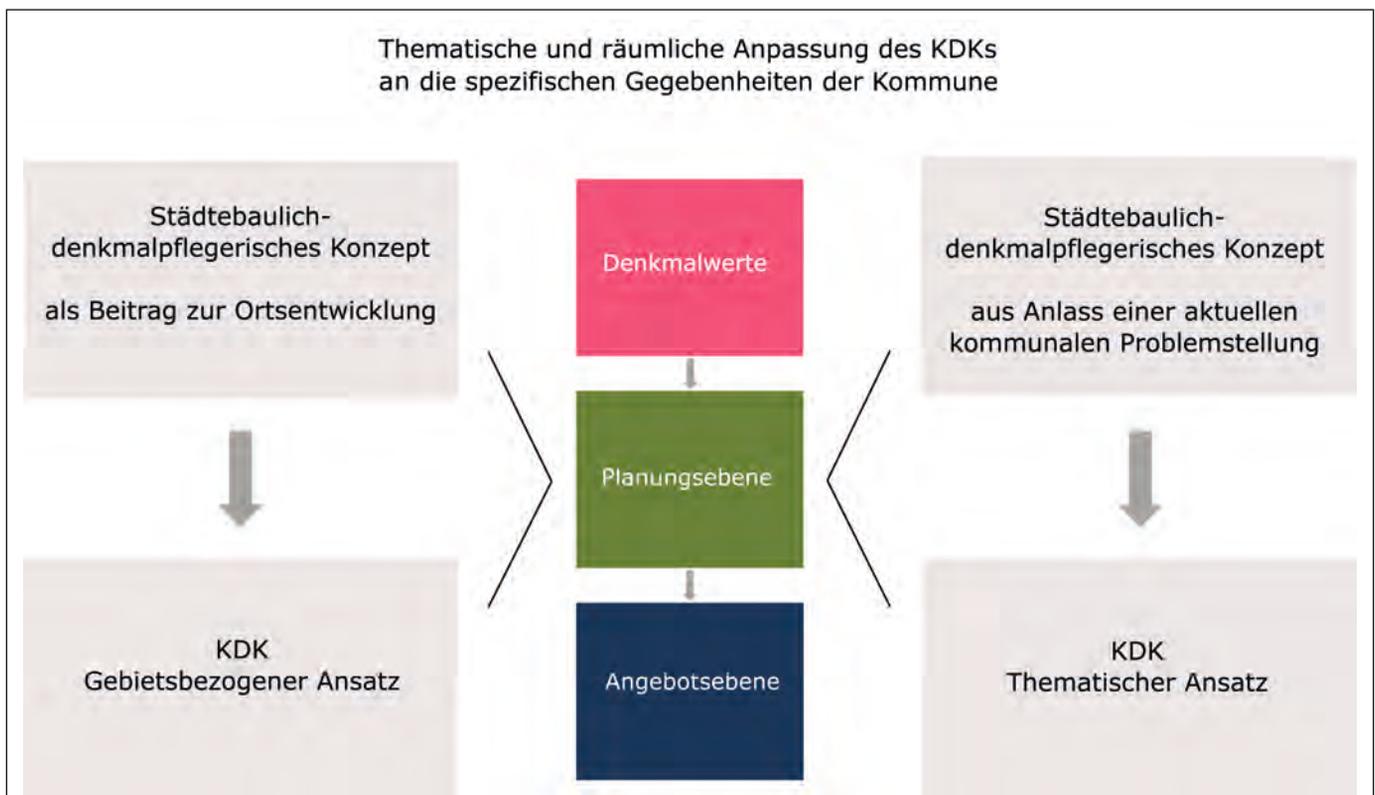
Die wichtigen Blickpunkte auf das historische Ortsbild insgesamt oder auf einzelne städtebauliche Dominanten kön-

nen ebenso kartografisch festgelegt und in ihrer historischen Bedeutung erläutert werden wie Blickbezüge im Stadtraum selbst.

Die Eindringtiefe dessen, was im Rahmen der Bestandsaufnahme zu kartieren und zu beschreiben ist, wird im denkmalfachlichen Anforderungsprofil von vorneherein nach Absprache der Kommune mit der Denkmalfachbehörde festgelegt. Ein fachlicher Mindeststandard ist jedoch einzuhalten, denn sonst besteht die Gefahr, dass die Denkmalwerte nicht umfänglich beschrieben und dokumentiert und auch nicht fundiert aus der Ortsgeschichte hergeleitet werden.

## Modul 2 – Planung

Auf der Ebene der Planung geht es darum, Probleme, Entwicklungslinien und -möglichkeiten des Denkmalortes aufzuzeigen oder – planerisch formuliert –, eine städtebauliche Entwicklungsplanung unter Einsatz dialogischer Planungsmethoden mit der Fokussierung auf den historisch wertvollen Baubestand und den historischen Ortsstrukturen durchzuführen. In diesem Zusammenhang ist die vorausgehende Bestandserfassung als die Erhebung der Werte zu verstehen, also als die Analyse der Stärken, auf deren Basis auch eine stringente Zielvereinbarung getroffen werden kann: Ziel ist es, möglichst viele dieser Werte als Basis für die zukünftige



Thematischer und gebietsbezogener Ansatz des KDK (Grafik: BLfD, Thomas Gunzelmann)

Entwicklung zu nutzen und als Alleinstellungsmerkmal des Ortes herauszuarbeiten.

Auf die Analyse der Stärken muss dann konsequenterweise eine Analyse der Schwächen folgen. Diese definieren sich dadurch, dass sie dem Ziel entgegenstehen und damit einen Handlungsbedarf bedingen. Schließlich müssen die bestehenden planerischen und zumindest in Ansätzen die wirtschaftlichen, sozialen und demografischen Rahmenbedingungen daraufhin untersucht, inwieweit sie dem Ziel entgegenstehen. Alle Überlegungen dieses Moduls müssen zudem so intensiv wie möglich von Bürgern, Kommunalverwaltung und Fachbehörden begleitet und beeinflusst werden können. Aus diesem Prozess heraus sind schließlich die Ziele, die allgemeinen Leitlinien und konkrete Maßnahmen zu definieren.

### Analyse der Schwächen und Ermittlung des Handlungsbedarfs

Defizite oder Schwächen sind all jene baulichen, funktionalen oder strukturellen Mängel, die einem Ziel der Erhaltung der historischen Eigenart des jeweiligen Ortes, Teilen davon oder bestimmten Baugruppen oder -typen entgegenstehen. Strukturelle Mängel können etwa sein: Überformung des historischen Ortsrandes, Auflösung historischer Parzellenstrukturen, Maßstabsbrüche zwischen aktueller und historischer Bebauung, Auflösung historischer Hofstrukturen, Auflösung historischer Raumsituationen durch Aufgabe hergebrachter Gebäudestellungen und Raumkanten, Überbauung historischer Grün- und Freiräume oder verstellte historische Blickbezüge. Funktionale Mängel ergeben sich aus Leerstand oder Unternutzung sowie unangemessene Fehlnutzungen historischer Bausubstanz. Mängel in baulicher Hinsicht sind etwa fehlender Bauunterhalt und sich daraus ergebender Sanierungsbedarf unterschiedlicher Dringlichkeit, unangemessen überformte historische Bausubstanz sowie störende An- und Zubauten.

Ein solcher Mängelkatalog ist selbstredend auch abhängig von der thematischen Zielvorgabe und der Gebietskulisse des jeweiligen KDK und sollte vorab in der Diskussion zwischen Kommune und Denkmalfachbehörde näher definiert werden. Zudem darf der Faktor nicht vernachlässigt werden, dass eine zu starke Betonung vermeintlicher Schwächen und deren fehlende Erläuterung die Mitwirkungsbereitschaft der Bevölkerung vermindern kann.

### Analyse der Rahmenbedingungen

Rahmenbedingungen für das KDK werden durch das auf der Grundlage der kommunalen Planungshoheit gesetzte Umfeld wie auch durch den größeren Zusammenhang der wirtschaftlichen, sozialräumlichen und demografischen Situation und deren absehbare Entwicklung bedingt. Zu beleuchten sind daher kommunale Rechtsetzungen wie Gestaltungs- oder Erhaltungssatzungen sowie formale und informelle städtebauliche Planungen der Kommune. So sind insbesondere der Flächennutzungsplan und die daraus

entwickelten Bebauungspläne auf ihre Verträglichkeit mit den Zielen des KDK hin zu untersuchen und auf eventuell bestehende Zielkonflikte sowie auf Lösungsmöglichkeiten hinzuweisen. Informelle Planungen sind heute zumeist das ISEK (integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte)<sup>24</sup> oder im Ländlichen Raum Dorferentwicklungsverfahren nach den Dorferneuerungsrichtlinien der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung<sup>25</sup>, GEK (Gemeindeentwicklungskonzepte) oder auch ILEK (integrierte ländliche Entwicklungskonzepte), die eher auf der Ebene einer (Klein-)Region angesiedelt sind.<sup>26</sup>

Vor diesem Hintergrund gilt es, möglichst Wege zu einer Bündelungswirkung aktueller informeller Planungen aufzuzeigen. So kann das KDK auch als Fachkonzept im ISEK oder als denkmalpflegerischer Fachbeitrag in einem Dorferneuerungsverfahren angelegt sein.

Hilfreich für die Beurteilung der wirtschaftlichen, sozialräumlichen und demografischen Situation des Untersuchungsgebietes kann der Vitalitäts-Check 2.0 der Bayerischen Verwaltung der Ländlichen Entwicklung sein, der vergleichsweise schnell und unkompliziert einen Überblick über die erforderlichen Grunddaten liefern kann.<sup>27</sup> Als Vorarbeit zu Gebietsentwicklungsplanungen aller Art liegt er möglicherweise schon vor, ansonsten kann er in abgespeckter Form und in den für das KDK relevanten Bereichen abgearbeitet werden.

Neben diesen planungsrechtlich formulierten oder zähl- und messbaren sozialräumlichen sollten auch die „weichen“ Rahmenbedingungen Berücksichtigung finden. Zu beachten ist dabei vor allem das vorhandene Potenzial des bürgerschaftlichen Engagements, die Einstellung der Lokalpolitik und die Leistungsfähigkeit der örtlichen Verwaltung, auch im Zusammenspiel mit anderen behördlichen Akteuren. Diese Faktoren sind wichtig, und da sie im Rahmen des Prozesses teilweise stärker beeinflusst werden können als die planungsrechtlichen und sozialräumlichen Gegebenheiten, wird auf ihnen vor allem im Modul der Umsetzung ein hohes Augenmerk liegen müssen.

23 Nach dem Art. 1, Abs. 2, 3 BayDSchG gelten „Gartenanlagen, die die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen, [...] als Baudenkmäler“.

24 Vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): *Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommune*, Berlin 2015. Auch: URL: [http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/Arbeitshilfe\\_ISEK.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](http://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/Arbeitshilfe_ISEK.pdf?__blob=publicationFile&v=3) (Zugriff am 01.02.2016).

25 Vgl. Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Hrsg.): *Ländliche Entwicklung in Bayern. Dorferneuerungsrichtlinien* (Dorfer 2015), München 2015; auch: URL: [https://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/agrarpolitik/dateien/dorfr\\_le.pdf](https://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/agrarpolitik/dateien/dorfr_le.pdf) (Zugriff am 08.08.2016).

26 Allgemein zur integrierten ländlichen Entwicklung, vgl. BÖCHER, MICHAEL: *Ländliche Entwicklung aktiv gestalten – Leitfaden zur integrierten ländlichen Entwicklung*, hrsg. v. Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL), Berlin 2014; auch: URL: <http://www.bmel.de/SharedDocs/Downloads/Broschueren/LeitfadenIntegrierteLaendlicheEntwicklung.pdf> (Zugriff am 08.08.2016).

27 Vgl. URL: <http://www.stmelf.bayern.de/mam/cms01/landentwicklung/dokumentationen/dateien/vcleitfadenweb.pdf> (Zugriff am 08.08.2016).

## Leitlinien und Handlungsempfehlungen

Jede moderne Entwicklungsplanung erfordert die Erarbeitung eines schlüssigen Zielsystems. Im Zusammenhang mit dem KDK bedeutet dies Ziele zu definieren, die den Erhalt der ermittelten Werte ermöglichen, zugleich aber einen Beitrag zur weiteren zukunftsfähigen Entwicklung der Gemeinde zu leisten vermögen. Basisziel des KDK ist es, die individuellen überlieferten Werte des jeweiligen Ortes zu erkennen, zu erläutern und zu vermitteln und Wege des Transfers dieser Werte in die Zukunft aufzuzeigen. Daraus lassen sich je nach Ort oder Untersuchungsgebiet dann einzelne allgemeine Leitlinien oder Leitsätze entwickeln, die den angestrebten Umgang mit den individuellen baulichen und strukturellen Werten verdeutlichen. Diese Leitsätze können beispielsweise die Thematik der Einbindung des Ortes in die Landschaft behandeln, denn jede historische Siedlung bezieht einen wesentlichen Teil ihrer Identität aus diesem Verhältnis. Sie sollen aber auch die jeweiligen historischen städtebaulichen Grundstrukturen des Ortes und seine wesentlichen inneren Raumstrukturen benennen und auf ihren Erhalt hinwirken. Nicht zuletzt sollen dann Aussagen zur spezifischen Bebauungsstruktur und zu charakteristischen Bautypen und Einzelbauten als grundsätzliches Ziel formuliert werden.

Diese allgemeinen Leitlinien werden in einem zweiten Schritt dann im Sinne von Handlungsempfehlungen konkretisiert. Hier wird an einzelnen Quartieren oder durch die Auflistung bestimmter Räume und Bauten deutlich gemacht, wie sich die städtebaulich-denkmalpflegerischen Ziele umsetzen lassen würden. Auch hier werden wieder gestaffelte Handlungsempfehlungen gegeben, die vom Umgang mit dem Ort als Ganzes über die Struktur einzelner Quartiere und Räume bis hin zu einzelnen Häusern reichen. Diese Einzelelemente und Strukturen werden dann konkret benannt wie auch im Plan kartografisch festgehalten. Die Empfehlungen im Hinblick auf historische ortsräumliche Strukturen können etwa lauten: Verzicht auf Nachverdichtung, Freihalten historischer Grün- und Freiräume, möglicher Rückbau störender und jüngerer Bauten, Erhalt der charakteristischen Hof- und Parzellenbebauung, Herausarbeitung besonderer struktureller Eigenheiten, aber auch den Erhalt für die Ortsgeschichte ausagefähiger städtebaulicher Brüche, Verzicht auf übermäßig gestalteten Ausbau von Straßen und Wegen oder die Herstellung geeigneter Straßenräume in Gliederung und Belag. Dabei soll jede der Empfehlungen eine Begründung enthalten, die auf Basis der Ortsgeschichte und ihren erhaltenen baulichen und städtebaulichen Zeugnissen erarbeitet wurde.

Die Empfehlungen für den Baubestand können sich auf Erhalt, Gestaltung und Nutzung beziehen. Sie umfassen die Sanierung von Denkmälern und sonstiger erhaltenswerter Bausubstanz, die Zurückführung von für das Ortsbild untypischen jüngeren Veränderungen, den Rückbau störender Fassadenelemente oder die sensible Einbindung notwendiger Ersatzbauten. Leerstehende und untergenutzte Gebäude sollen selbstverständlich wieder einer der Bausubstanz angemessenen Nutzung zugeführt werden. Auch diese Aussagen sind auf konkrete kartografisch und textlich festgehaltene Objekte zu beziehen und aus der örtlichen Situation heraus zu begründen.

## Maßnahmen, Projekte

Wie bei jeder informellen Entwicklungsplanung können solche Ziele und Handlungsempfehlungen zunächst nur eine Formulierung wünschenswerter Maßnahmen sein, die realistischerweise nur in manchen Fällen umgesetzt werden können. Umso wichtiger wäre es daher, die Ziele als Allgemeingut in Kommunalpolitik und Bürgerschaft zu verankern, weswegen bei ihrer Erarbeitung die Mitwirkung aller Akteure essentiell sein wird.

Es wird aber einige Maßnahmen geben, die zwingend anstehen oder für die im Rahmen von Förderprogrammen günstige Bedingungen zu erwarten sind. Für diese gilt es festzustellen, ob sie grundsätzlich geeignet sind, die gesteckten Ziele zu erreichen oder wie sie gegebenenfalls anzupassen wären. Aufgabe eines KDK kann es daher sein, diese möglichen umsetzungsfähigen Maßnahmen zu eruiieren, auf einem gewissen Level zu konkretisieren und zeitlich zu priorisieren. Dies ist im wesentlichen Aufgabe des dritten Moduls des KDK, das die konkrete Umsetzung einzelner Projekte anschieben und erleichtern soll.

## Modul 3 – Angebotsebene

In diesem dritten Modul soll der Einstieg in die Umsetzung der im zweiten Modul herausgearbeiteten Maßnahmen und Projekte vorbereitet werden. Es geht also darum, sich mit jenen Problemen auseinanderzusetzen, die dem entgegenstehen. Dies mögen finanzielle, organisatorische, aber auch solche der Information und der Bewusstseinsbildung sein. Am Anfang steht somit die Aufgabe der Verbesserung der lokalen Rahmenbedingungen in Hinblick auf die Erhaltung und die Entwicklung des historischen Ortes. Das KDK muss versuchen, diesen Rahmen für öffentliche oder private Interessenten aufzubereiten und Anreize zu schaffen, in konkrete Maßnahmen, die sich aus dem Modul Planung ergeben haben, einzusteigen.

### Verbesserung der lokalen Rahmenbedingungen

Grundsätzliche Information, verlässliche Beratung und zum Teil auch finanzielle Unterstützung zur Vorbereitung konkreter Projekte müssen daher Bestandteile des Werkzeugkastens des KDK sein. Dabei ist dieser Werkzeugkasten jeweils individuell auf die konkreten Bedürfnisse der Kommune zuzuschneiden. Letztendlich geht es um die Herstellung einer Situation, in der Denkmalpflege als akzeptierter und erwünschter Akteur der Ortsentwicklung wahrgenommen wird, der seine Ziele transparent und soweit es dem grundsätzlichen Erhalt der Denkmalwerte nicht entgegensteht auch offen und in gewissem Maß verhandelbar erläutert.

Werkzeuge in diesem Sinn können die Einrichtung von konkreten Beratungsmöglichkeiten sein, die zur Gewährleistung einer gewissen Nachhaltigkeit auch über die Erar-

beitungsphase des eigentlichen KDK hinaus gesichert sein müssten. Hilfreich können dabei temporäre Einrichtungen wie „Baulotsen“, „Kümmerer“ oder andere Formen der Beratung sein. Informationen können auch über Broschüren zu Fördermöglichkeiten, Fibeln zu angemessenen regionalen oder lokalen Vorgehensweisen, Ausstellungen, den „Tag des offenen Denkmals“ oder auch über die „Offene Baustelle“ vermittelt werden, da das gelungene Beispiel in vielen Fällen die beste Wirkung erzielt.

### Klärung von Trägerschaften

Ein besonderer Schwerpunkt dieses Moduls wird die Beschäftigung mit der Trägerschaft von denkbaren Projekten sein. In einigen Fällen kann es sein, dass für die ermittelten Maßnahmen ein Träger feststeht oder leicht zu gewinnen ist. In der Mehrzahl aber sind die festgestellten Problemobjekte ja gerade deswegen Probleme, weil der potentielle Träger das jeweilige Objekt aus wirtschaftlichen, sozialen oder persönlichen Gründen nicht hinreichend nutzen und unterhalten kann. In diesem Fall könnte das KDK helfen, dem aktuellen Träger Möglichkeiten aufzuzeigen, um in ein Sanierungsprojekt einzusteigen oder ihn dabei unterstützen, einen neuen Träger zu finden. Das KDK wäre also als Plattform zu nutzen, die anstehende Projekte im Sinne des historischen Ortes publik machen kann und dabei Personen oder Institutionen, die sich engagieren möchten, die ersten Schritte erleichtert. Dabei ist nicht nur an konventionelle Formen privater und öffentlicher Trägerschaft zu denken, auch alternative Modelle von Trägerformen sollten in Erwägung gezogen werden. Die Kommune als Zwischenträger bei Sanierungen hat sich in vielen Fällen bewährt, es könnten aber auch genossenschaftliche oder Stiftungsmodelle durchdacht und vorbereitet werden.

### Unterstützung des Einstiegs in das konkrete Projekt

Projekte in der Denkmalpflege haben vielschichtigere Rahmenbedingungen als gewöhnliche Bauvorhaben.<sup>28</sup> Daher sind sie in der Regel auch gründlicher und mit anderen Instrumenten vorzubereiten, was den Träger möglicherweise zeitlich und finanziell vor unerwartete Herausforderungen stellt. Um diesen zu begegnen, wird bei geeigneten Projekten im Rahmen des KDK der Einstieg in die Projektumsetzung erleichtert.

Unterstützt werden könnten dabei je nach Objekt erforderliche Machbarkeitsstudien, die auch alternative Szenarien hinsichtlich Nutzung und Finanzierung aufzeigen. Dort, wo schon konkrete Vorstellungen vorhanden sind, könnten auch reine Nutzungs- oder Finanzierungskonzepte gefördert werden. Stärker am Bau, seiner Wertigkeit und seinem Zustand ausgerichtete Voruntersuchungen, wie etwa Bauaufnahmen in verschiedenen Genauigkeitsstufen oder Raumbücher können die Entscheidung ebenfalls erleichtern helfen. In einzelnen Fällen können auch bauhistorische oder restauratorische Voruntersuchungen weiterhelfen, sie sind allerdings

Bestandteil der eigentlichen Sanierungsplanung. Dies gilt auch für statisch-konstruktive oder naturwissenschaftliche Untersuchungen.<sup>29</sup>

Grundsätzlich ist alles denkbar, was die Entscheidung hin zu einem Erhalt fördert, aber, da es sich eben um ein KDK handelt, können Vorbereitungen am konkreten Objekt im Rahmen des KDK nur durchgeführt und gefördert werden, wenn die Kommune als Träger oder Zwischenträger auftreten kann oder wenn dies durch gemeinnützige Institutionen gewährleistet wird. Sobald ein Stand in der Projektvorbereitung erreicht ist, bei dem ein privater Interessent die Verantwortung übernommen hat, ist das konkrete Vorhaben im üblichen denkmalpflegerischen Verfahren weiter zu entwickeln.

### Partizipation

Will man eine Qualitätsverbesserung in der Ortsentwicklung erreichen, so geht dies nur über die Einbeziehung und die daraus resultierende Mitverantwortung der Bürgerinnen und Bürger für den Prozess und schließlich für die Ziele der Planung. Der Begriff der „Beteiligung“ greift in diesem Sinn eigentlich zu kurz: es geht um Mitwirkung, besser gesagt, um die Befähigung zur Mitwirkung. Dies sollte heute Standard bei integrierten Entwicklungsplanungen sein und gilt damit auch und gerade für das KDK. Vielerorts bestehen nach wie vor (Vor-)teile für eine ausschließlich restriktive Grundhaltung der behördlichen Institutionen von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Auch wenn die Praxis der letzten Jahrzehnte eigentlich erwiesen haben sollte, dass Denkmalpflege sehr häufig Entwicklungen initiiert und ermöglicht, so ist es immer wieder neu nötig, ihre Wertvorstellungen und Ziele im Austausch mit den Bewohnern zu kommunizieren. Dies entspricht der Grundidee des Leitbildes Denkmalpflege 2020: Bewahren durch Erklären und Unterstützen. Im Verhältnis zu den Bürgern und Beteiligten vor Ort sollte ein solcher Prozess der Partizipation gegenläufig organisiert sein: Einerseits geht es darum, Denkmalwerte durch das Erkennen, durch das „Lesen lernen“ zu vermitteln, andererseits aber auch darum, die örtlichen Wünsche und Probleme zu ermitteln und ernst zu nehmen und dadurch die Bürger zu einer positiven Mitwirkung zu bewegen. Gelingt das, ist der Weg fast wichtiger als das Ziel. Aber nicht nur die Beteiligung der Bürger ist wichtig, ebenso müssen die Gemeindeverwaltung, die Lokalpolitik und alle institutionellen Akteure eingebunden werden, die selbst eigene Planungen verfolgen oder für die Gebietskörperschaft zuständig sind. Es geht heute nicht mehr

<sup>28</sup> Zum Management solcher Projekte ausführlich SCHMIDT, WOLF: *Management in der Denkmalpflege. Grundsätze und Empfehlungen für die Projektsteuerung am Beispiel der Bürgerhaus-Sanierung*, München 2008, S. 173.

<sup>29</sup> Eine Übersicht über die nötigen Voruntersuchen bieten PETZEL, MICHAEL/MADER, GERT: *Praktische Denkmalpflege*, 2. Aufl., Stuttgart/Berlin/Köln 1993, zuletzt systematisch: Bundesdenkmalamt (Hrsg.): *Standards in der Baudenkmalpflege*, Wien 2014, S. 18–62.

um einen bilateralen Prozess zwischen Bürgern und Kommune, sondern um eine multilaterale Kommunikation, die möglichst viele Akteure einbezieht.<sup>30</sup> Daher ist es wichtig, die weiteren Fachbehörden einzubeziehen, unverzichtbar ist dies vor allem, wenn das KDK Teil eines laufenden Entwicklungsprozesses sein soll. Dann muss auch von Seiten der Akteure des KDK gesehen werden, dass man eben nur einen, wenn auch zentralen Teil der Ortsentwicklung behandelt.

Natürlich wird häufig auch Kritik an Partizipation in Planungsverfahren geäußert: sie sei Alibi, sie sei im Verhältnis zum Nutzen zu aufwendig sowie zu zeit- und kostenintensiv.<sup>31</sup> Man spricht sogar vom „Particitation“, der Beteiligung als Inszenierung.<sup>32</sup> All dies kommt nicht von ungefähr. Daher ist dem Anteil der Beteiligung im Rahmen des KDK bei der Vorbereitung und Durchführung ebenso hohe Aufmerksamkeit zu schenken wie den fachlichen Anliegen. Es ist sinnvoll, Instrumente und Umfang der Bürgerbeteiligung vorab zu definieren.

In jedem Fall soll der Grad der Beteiligung über die bloße Information hinausgehen. Es sollen Möglichkeiten zur eigenen Positionierung der Betroffenen geboten werden. Im Idealfall können Bürger ihre eigenen Zielvorstellungen definieren und konkrete Umsetzungsprojekte in das KDK einbringen. Es können alle denkbaren Ansätze der Beteiligung eingesetzt werden, sie sollen aber möglichst gut auf das konkrete Projekt und die spezifischen örtlichen Verhältnisse zugeschnitten sein. Zielführend ist in jedem Fall eine öffentliche Auftaktveranstaltung, die Sinn und Zweck eines KDK erläutern und den Prozess und seine Dauer vorab skizzieren soll.

Die Phase der Bestandsanalyse kann bereits mit Unterstützung durch orts- und sachkundige Bürger bewältigt werden. Im Sinne des „Lesen Lernens“ sind die Ergebnisse möglichst verständlich zu erklären. Dies kann in Form eines geführten und moderierten Rundgangs geschehen, bei dem die Bürger auch ihre eigenen Erfahrungen mit der historischen Substanz einbringen können. Aber auch Vortragsveranstaltungen mit Möglichkeit zur Diskussion oder Ausstellungen zu den Denkmalwerten können die Ergebnisse vermitteln.

Im Rahmen der Module Planung und Umsetzung ist sinnvoll, Breite und Tiefe der Beteiligung zu erhöhen, denn in dieser Phase geht es darum, Probleme und Wunschvorstellungen der Eigentümer, Bewohner und Nutzer abzufragen und möglichst mit den Zielen des KDK zu korrelieren. Hier sind andere Instrumente und Methoden der Beteiligung gefragt, etwa Workshops oder runde Tische.<sup>33</sup> Letztendlich geht es darum, unter Einsatz von Beteiligungsverfahren, die jeweils spezifischen lokalen Rahmenbedingungen für den Erhalt des historischen Ortes zu ermitteln und dabei vor allem die Aspekte herauszuarbeiten, die diesem Ziel entgegenstehen. Die Ergebnisse müssen in jedem Fall festgehalten werden und über geeignete Plattformen Dritten zur Verfügung gestellt werden.

Im dritten Modul Umsetzung werden erneut andere Formen der Beteiligung gefordert, denn nun geht es um die Vorbereitung konkreter Projekte. Einerseits müssen nun eventuell zusätzlich benötigte Fachexperten hinzugezogen werden, beispielsweise Bauforscher, Restauratoren, Statiker und in Sanierungsfragen erfahrene Architekten. Andererseits müssen intensive Vorbereitungsgespräche mit direkt betroffenen Bau-

herren geführt werden, bei denen es um Nutzungskonzepte, Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten gehen kann, Fragen also, die die allgemeine Öffentlichkeit nicht mehr betreffen. Allerdings ist darauf zu achten, dass die Vertreter der Gemeindeverwaltung und die Vertreter weiterer öffentlicher Institutionen eingebunden werden und informiert sind.

## Schluss

Das Leitmotiv von „Denkmalpflege 2020“ heißt „bewahren – erklären – unterstützen“. In eben diesem Sinn versteht sich das Angebot der staatlichen Denkmalfachbehörde an die Kommunen. Das KDK ist eine Chance für die Kommune und ihre Bürger, sich ihres gebauten und städtebaulichen Erbes zu vergewissern und zwar in ideeller wie auch in materieller Hinsicht. In letzter Instanz liegt die Verantwortung für dieses Erbe bei örtlichen Akteuren, die dafür aber die Freude über den gelungenen Erhalt am stärksten genießen können. Die Rolle des BLfD ist im Idealfall die des Katalysators, der einen Prozess in Gang zu setzen vermag, des Begleiters und Unterstützers dieses Prozesses und schließlich die des Wissensspeichers, der die fachlichen Ergebnisse und Erfahrungen für die Zukunft vorzuhalten und weiterzugeben hat. Natürlich bietet das bewährte BayDschG die Basis dieses Handelns, aber anstatt auf gesetzliche Restriktionen setzt das KDK auf Vermittlung, Überzeugung und Unterstützung.

---

30 SELLE, KLAUS: *Über Bürgerbeteiligung hinaus: Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe? Analysen und Konzepte*, Detmold 2013, S. 12.

31 HOFMANN, SUSANNE: *Partizipation macht Architektur*, Berlin 2014, S. 8.

32 SELLE (wie Anm. 30), S. 275.

33 Einen Überblick über die vielfältigen Methoden der Bürgerbeteiligung bietet: Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk NRW (Hrsg.): *Werkzeugkasten Dialog und Beteiligung. Ein Leitfaden zur Öffentlichkeitsbeteiligung*, Düsseldorf 2012; auch: URL: [http://www.mweimh.nrw.de/industrie/\\_pdf\\_container/Werkzeugkasten\\_Dialog\\_und\\_Beteiligung.pdf](http://www.mweimh.nrw.de/industrie/_pdf_container/Werkzeugkasten_Dialog_und_Beteiligung.pdf) (Zugriff am 08.08.2016).

## Literatur

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg.): *Denkmalschutz und Denkmalpflege in Bayern 2020. Bewahren durch Erklären und Unterstützen*, Würzburg 2015 (Denkmalpflege Themen, 6)
- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Hrsg.): *Ländliche Entwicklung in Bayern. Dorferneuerungsrichtlinien (DorfR 2015)*, München 2015
- BÖCHER, MICHAEL: *Ländliche Entwicklung aktiv gestalten – Leitfaden zur integrierten ländlichen Entwicklung*, hrsg. v. Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft (BMEL), Berlin 2014
- BOTH, KATJA/HEMPE, SUSANNE/LINDO, SUSANNE: *Aub – eine Stadt als Denkmal*. Begleitheft zum „Tag des offenen Denkmals 2000“, o. O. 2000
- Bundesdenkmalamt (Hrsg.): *Standards in der Baudenkmalpflege*, Wien 2014
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): *Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung. Erkennen – Erfassen – Entwicklung steuern. Kommunale Arbeitshilfe Baukultur*, Berlin 2014
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.): *Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen*, Berlin 2015
- GEIERHOS, MAX: *Information – Bildung – Motivation: die bayerischen Schulen der Dorf- und Landentwicklung*, in: *Schönere Heimat* 82 (1993), Sonderheft 9, S. 45–48
- GUNZELMANN, THOMAS: *Das neue Konzept der Dorferneuerungsschulen in Bayern. Denkmalpflegerische und historisch-geographische Beiträge*, in: *Kulturlandschaft* 5 (1995), S. 81–85
- GUNZELMANN, THOMAS: *Das Zeilendorf Reicholdsgrün im Fichtelgebirge. Historisch-geographische Ortsanalyse als Grundlage für Denkmalpflege und Dorferneuerung*, in: Thiem, Wolfgang/Gunzelmann, Thomas (Hrsg.): *Historische Dorfstrukturen im Fichtelgebirge. Siedlungsgeographische Arbeiten zur Dorferneuerung und Denkmalpflege*, Bamberg 1991 (Bamberger Wirtschaftsgeographische Arbeiten, Bd. 7), S. 161–196
- GUNZELMANN, THOMAS: *Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen Mainbernheim. Ein städtebaulich-denkmalpflegerischer Fachbeitrag zur Stadtanierung*; CD-ROM-Ausgabe anlässlich der Übergabe des 500. Denkmalpflegerischen Erhebungsbogens im Juli 2001
- GUNZELMANN, THOMAS: *Flächenhafte geschichtliche Überlieferung als Gegenstand städtebaulicher Denkmalpflege*, in: Eidloth, Volkmar/Ongyerth, Gerhard/Walgern, Heinrich (Hrsg.): *Handbuch Städtebauliche Denkmalpflege*, Petersberg 2013 (Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, Bd. 17), S. 53–66
- GUNZELMANN, THOMAS/MOSEL, MANFRED/ONGYERTH, GERHARD (Hrsg.): *Denkmalpflege und Dorferneuerung. Der denkmalpflegerische Erhebungsbogen zur Dorferneuerung*, München 1999 (Arbeitshefte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bd. 93)
- HOFMANN, SUSANNE: *Partizipation macht Architektur*, Berlin 2014
- HÖNES, ERNST-RAINER: *Handbuch städtebaulicher Denkmalschutz*, Hamburg 2015 (Schriften zum Bau- und Vergaberecht, Bd. 24)
- MAGEL, HOLGER/RITZINGER, ANNE/GROSS, CHRISTIANE: *Dorferneuerung 2020 – neue Wege oder weiter wie bisher?*, in: *Mitteilungen des DVW-Bayern e. V.* 62 (2010), H. 3, S. 373–387
- MARTIN, DIETER J.: *§ 8 DSchG Berlin Erhaltung von Denkmälern – Denkmalpflegeplan*, in: Haspel, Jörg/Martin, Dieter J./Wenz, Joachim/Drewes, Henrik (Hrsg.): *Denkmalschutzrecht in Berlin. Gesetz zum Schutz von Denkmälern in Berlin. Kommentar mit Hinweisen zum Steuerrecht und zu den Fördermöglichkeiten*, Berlin 2008
- MARTIN, DIETER J.: *Kommentar § 25 DSchGNRW Denkmalpflegeplan*, in: Davydov, Dimitrij/Hönes, Ernst R./Martin, Dieter J./Ringbeck, Birgitta (Hrsg.): *Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen. 2. Aufl.*, Wiesbaden 2010
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk NRW (Hrsg.): *Werkzeugkasten Dialog und Beteiligung. Ein Leitfaden zur Öffentlichkeitsbeteiligung*, Düsseldorf 2012
- MOSEL, MANFRED: *Einführung: Erläuterungen zum Inhalt und zur Anwendung des denkmalpflegerischen Erhebungsbogens*, in: Gunzelmann, Thomas/Mosel, Manfred/Ongyerth, Gerhard (Hrsg.): *Denkmalpflege und Dorferneuerung. Der denkmalpflegerische Erhebungsbogen zur Dorferneuerung*, München 1999 (Arbeitshefte des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bd. 93), S. 11–32
- Oberleiterbach. Ein Dorf als Denkmal. Ein Führer durch ein oberfränkisches Dorf zum Tag des Offenen Denkmals* 1998.
- ONGYERTH, GERHARD: *Denkmalpflegerische Planungshilfen für 500 Dörfer in Bayern*, in: *Denkmalpflege Informationen* 118 (2001), S. 28–29
- PETZET, MICHAEL/MADER, GERT: *Praktische Denkmalpflege*, 2. Aufl., Stuttgart/Berlin/Köln 1993
- QUEDLINBURG, STADT (Hrsg.): *UNESCO-Welterbe Quedlinburg. Stiftskirche, Schloss und Altstadt. Denkmalpflegeplan mit Leerstandsanalyse*, Quedlinburg 2013
- SCHMIDT, WOLF: *Management in der Denkmalpflege. Grundsätze und Empfehlungen für die Projektsteuerung am Beispiel der Bürgerhaus-Sanierung*, München 2008
- SCHULZ, KLAUS J./BOEDECKER, ALMUT: *Denkmalwerte im Stadtbau. Der städtebaulich-denkmalpflegerische Werteplan*, hrsg. v. d. Stadt Hof, Hof 2008
- SELLE, KLAUS: *Über Bürgerbeteiligung hinaus: Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe? Analysen und Konzepte*, Detmold 2013
- STROBEL, RICHARD/BUCH, FELICITAS: *Ortsanalyse. Zur Erfassung und Bewertung historischer Bereiche*, Stuttgart 1986 (Arbeitshefte Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Bd. 1)
- VALENA, TOMÁŠ: *Stadt und Topographie: die europäische Stadt im topographischen Kontext unter besonderer Berücksichtigung der bayerischen Stadt*, Berlin 1990
- WALGERN, HEINRICH: *Denkmalpflegeplan*, in: Eidloth, Volkmar/Ongyerth, Gerhard/Walgern, Heinrich (Hrsg.): *Handbuch Städtebauliche Denkmalpflege*, Petersberg 2013 (Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, Bd. 17), S. 224–225
- WILHELM, JAN VOLKER: *Das Haingebiet der Stadt Bamberg. Städtebaulich-denkmalpflegerischer Rahmenplan. Bestandsanalyse und Zielsetzung*, hrsg. v. d. Stadt Bamberg, Bamberg 2014

Gerhard Vinken und Lisa Marie Selitz

## **Kommunales Denkmalkonzept als Chance**

### Ein Beitrag zu einer historisch informierten Stadtplanung

Das Kommunale Denkmalkonzept (KDK) ist eine Weiterentwicklung denkmalpflegerischer Instrumentarien in Bayern und soll in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen helfen, die tradierten Bau- und Siedlungsstrukturen für eine nachhaltige und zukunftssträchtige Entwicklung zu nutzen. Der Lehrstuhl für Denkmalpflege/Heritage Sciences der Universität Bamberg kooperiert mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) in einem Forschungsprojekt, das am universitären Kompetenzzentrum Denkmalwissenschaften und Denkmaltechnologien (KDWT) angesiedelt ist und als ein Theorie-Praxis-Projekt die Möglichkeiten eines solchen planungsorientierten Denkmalkonzeptes ausloten wird, auch mit dem Ziel theoretische und praktische Erkenntnisse im Zusammenarbeit mit den Kommunen zu Best-Practice-Beispielen zu konkretisieren.

Das Konzept, das auf bestehende flächenbezogene Instrumente der Denkmalpflege aufbauen kann, die sich in der Praxis bereits bewährt haben, bietet aus unserer Sicht vielversprechende Perspektiven, um in Pilotprojekten und zusammen mit ausgewählten Gemeinden, grundsätzliche Fragen der flächenbezogenen Denkmalpflege anzugehen. Drei Aspekte sind dabei besonders hervorzuheben:

- die Fokussierung auf das Lokale, auf die Bürger und die Kommune als ihre politische Vertretung;
- Partizipation, die Einbindung möglichst vieler Akteure; der Schritt von der Vermittlung von Wissen (Bürgerinformation) zu einer eigenverantwortlichen Beteiligung und zum Dialog;
- die Verbindung von Schutz- und Entwicklungszielen.

Alle diese Punkte bieten ein großes Entwicklungspotenzial. Auch wenn erst auszuloten ist, welche Aspekte sich im Alltag als tauglich erweisen, ist das innovative Konzept des KDK Anregung und Ansporn für uns, die skizzierten Fragekomplexe weiter zu erforschen. In Zusammenarbeit mit dem BLfD wird es darüber hinaus möglich sein, konkrete Schritte zu einer stetigen Verbesserung des KDK vorzubereiten. Bereits jetzt können wir Leitfragen bestimmen, in denen eine Weiterentwicklung des KDK möglich und sinnvoll erscheint.

### **Erfassung und Bewertung**

Hier gibt es mit dem Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen ein etabliertes und elaboriertes Verfahren der professionellen Werte-Ermittlung. Wenn das KDK nicht bei der Vermittlung dieser Werte stehen bleiben will, müssen Modelle gefunden

werden, wie unterschiedliche Akteure die Qualitäten der lokalen Denkmallandschaften erfahren und bewerten. Als ersten Schritt führen wir derzeit unter der Leitung von Lisa Marie Selitz eine Evaluierung von international erprobten Partizipationsverfahren im Kulturerbe-Sektor durch. Zu klären ist, wie Bewertungen anderer Akteure erhoben und konkret in den Prozess einer historisch informierten Planung eingespielt werden.

### **Planung und Entwicklung**

Unsere Dörfer und Ortschaften sind einem radikalen Wandel ausgesetzt. Am deutlichsten greifbar ist er in einem weitgehenden Verlust der Funktionen, denen viele Orte ihre Entstehung zu verdanken haben. So ist die einst industriell geprägte östliche Oberpfalz heute weitgehend deindustrialisiert; weiterhin ist die wirtschaftliche Basis des überwältigenden Teils der ländlichen Siedlungen kaum mehr agrarisch geprägt, wie es über Jahrhunderte der Fall war. Wie kann trotz dieses fast vollständigen Funktionswechsels eine Entwicklungsplanung auf eine Analyse der überkommenen Werte und Strukturen abgestimmt werden? In welchem Maße ist eine solche Abstimmung sinnvoll und inwiefern müssen neue Diskussions- und Handlungsräume geschaffen werden, um tradierte Strukturen den heutigen und (vermuteten) zukünftigen Bedürfnissen nachhaltig anzupassen? Was kann eine historisch informierte Planung leisten?

### **Auf dem Weg zu einer historisch informierten Stadtplanung**

Neben dem funktionalen Wandel unserer Städte, der beschleunigt wird durch den akuten strukturellen und demografischen Wandel und Problematiken wie Leerstände und leere Kassen in den Kommunen hervorruft, sind insbesondere Städte mit noch nicht gefassten Entwicklungsperspektiven und hoher Denkmaldichte gefährdet als wirtschaftliche Investitions- und Spekulationsräume hergenommen zu werden. Um diese Entwicklung zu unterbinden, ist es notwendig, dass Städte sich frühzeitig ihrer Werte bewusst werden, um diese gezielt und mit breitem Konsens auszubauen. Die Analyse kulturhistorischer Werte im städtebaulichen Kontext und deren gezielte Weiterentwicklung, wie es im KDK vorgesehen ist, kann hierbei eine große Hilfestellung bilden. Bedeutsam

ist hierbei, inwiefern sich die Kommune mit den erfassten Werten identifizieren und diese eigenverantwortlich verwalten kann.

In der internationalen Theoriedebatte zeichnet sich die Herausbildung neuer Paradigmen ab, die die Denkmalpflege vor neue Herausforderungen stellen. Sie lässt sich fassen in einer Verschiebung von einem objekt- und wertebezogenen Denkmalbegriff, der vornehmlich von fachlichen Diskursen geprägt ist, zu einer Vorstellung, die jüngere Autoren als „Living Heritage“ bezeichnen.<sup>1</sup> Hierbei wird der Mensch als Teil einer Gemeinschaft, die aktiv an der Kontinuität und dem Wandel von Kulturerbe, ob materiell oder immateriell, beteiligt ist, wieder ins Zentrum der Betrachtung gerückt und als Ausgangspunkt dieser verstanden. Kulturerbe ist, so kann man es zugespitzt formulieren, nicht einfach vorhanden, sondern Ergebnis von kollektiv wählenden und formenden Aneignungsprozessen. Damit ist Kulturerbe, in dem hierzulande in der öffentlichen Wahrnehmung Baudenkmale eine herausgehobene Rolle spielen, ständigen Umwertungen unterworfen; seine Bedeutungen sind fluide, grundsätzlich offen und vielschichtig, auch abhängig davon, welche Erbe-Gemeinschaft jeweils spricht.<sup>2</sup> Damit einher geht eine Öffnung des Diskurses hin zu dem Einbezug und Dialog mit einer Öffentlichkeit, die kulturelles Erbe als identitätsprägend und eigen versteht. Die Bedeutung von Denkmälern liegt eben nicht nur in einem wissenschaftlich messbaren und definierbaren Wert, sondern in ihrem Potenzial die Narrative und Erinnerungen von sehr heterogenen Gemeinschaften zu formen, die auf das kulturelle Erbe rekurren.

In der Konsequenz kann eine nachhaltige Denkmalpflege letzten Endes nur aus einer aktiven Beteiligung vieler unterschiedlich „Betroffener“ entstehen. Zunehmend mischen sich private Akteure und organisierte Bürger in Debatten ein, die bisher weitgehend von Fachleuten dominiert waren – eine Entwicklung, die sich in Ländern wie England bis ins 18. Jahrhundert zurückverfolgen lässt<sup>3</sup>: bürgerschaftliches Engagement und fachbehördliches Know-How finden Allianzen. In diesem Kontext kommt dem Lokalen eine herausragende Bedeutung zu. Zwar dürfen wir uns Erbe-Gemeinschaften nicht verkürzt als grundsätzlich lokal basiert vorstellen, so wie es seit 1900 mit der Heimatschutz-Doktrin etabliert worden ist, die die Heimat gegen das Fremde und das Dorf gegen die Welt ausspielen wollte. Erbe-Gemeinschaften können auch überregionale Bürgerinitiativen sein oder in alle Welt versprengte ehemalige Anwohner, aber auch globale Netzwerke von Fachleuten: Alle, die sich dem Erbe verbunden fühlen. Doch weil es sich bei Baudenkmalen und Denkmalensembles um räumlich fixierte Erbe-Bestände handelt, ist die Sinnproduktion wenn nicht ortsgebunden, so doch ortsbezogen: die lokale Gemeinschaft – politisch vertreten durch die Gemeinde – steht zweifellos in einer herausgehobenen Verantwortung für die in ihr beheimateten historischen Bau- und Siedlungsstrukturen.

Wo muss eine historisch informierte Planung nun ansetzen, was kann sie leisten – und, das ist in unserem Zusammenhang besonders wichtig – welche Wissensbestände sind dabei von Belang? Eine grundsätzlich offene Frage ist hierbei, wie „das Historische“ aus Sicht einer offenen Entwicklung zu bewerten ist. Eine Prämisse denkmalpflegerischen Han-

dels ist, dass es die Zukunftsfähigkeit jeder Kommune stärkt, wenn sie ihre „Identität“ bewahrt, wenn sie sich ihrer individuellen Geschichte bewusst bleibt und die „Zeugen“ dieser Geschichte – seien sie materieller oder struktureller Natur – pfleglich behandelt. Am Anfang dieses Gedankens steht der Ensembleschutz der Heimatschutzbewegung, die der Auffassung war, das Ganze könne mehr sein als seine Teile.<sup>4</sup> Damals rückte der Charakter, die Seele, die Heimat in den Mittelpunkt des Schutzgedankens, während Schutzbestimmungen vorher fast ausschließlich den großen historischen Monumenten gegolten hatten. Im Zentrum der Heimatschutzbewegung stand allerdings eine radikale Ablehnung der Moderne und der Industrialisierung, deren Zerstörungspotenzial nun erstmals voll zu Tage getreten war.

Heimat- und Denkmalschutz bezogen sich in ihrer Legitimation einst ganz wesentlich aus der Aufgabe, „moderne Exzesse“ zu verhindern, das „gute Alte“ gegen das seelenlose Neue zu verteidigen. Es ist aufschlussreich, dass noch lange im 20. Jahrhundert die Denkmalpflege in dieser radikalen Ablehnung der Moderne eine starke Ressource ihrer Handlungen gesehen hat, auch noch nach der Ausformulierung unserer Denkmalschutzgesetze. Kriegszerstörung und Modernisierung wurden dabei in einem Atemzug genannt, die historische „Ganzheit“ der Altstadt beschworen gegen moderne Brüche und Störungen.<sup>5</sup> Das KDK schickt sich nun an, diesen Antagonismus zwischen Schutz und Planung auch von denkmalpflegerischer Seite her zu überwinden – indem es eine historisch informierte Planung in den Blick nimmt. Hier ist es von Bedeutung, die Dialektik des Wunsches nach geschlossenen, harmonischen Strukturen und den vielschichtigen Bedeutungsebenen, die sich im städtebaulichen Kontext manifestieren, zu thematisieren. Dabei kann es nicht darum gehen, im Namen des Historischen oder eines Ensembleschutzes einer Harmonisierung und formalen Vereinheitlichung das Wort zu reden, wie dies über weite Strecken des 19. und 20. Jahrhunderts der Fall war.<sup>6</sup> Vielmehr formuliert das KDK Handlungsfelder, in denen eine zukunftsgerichtete und bedarfsgerechte Planung sich gezielt und in

1 Vgl. z. B. URL: <http://www.icrom.org/priority-areas/living-heritage/> (Zugriff am 01.08.2016).

2 HARVEY, DAVID: *Broad Down, Devon: archaeological and other stories*, in: *Journal of Material Culture* 15 (2010), S. 345–367.

3 SCHRÖER, ACHIM: *Der Beitrag der Zivilgesellschaft zu Denkmalwerten in England*, in: Franz, Birgit/Vinken, Gerhard: *Denkmale – Werte – Bewertung: Denkmalpflege im Spannungsfeld von Fachinstitution und bürgerschaftlichem Engagement*, Holzminden 2013 (Veröffentlichungen des Arbeitskreises für Theorie und Lehre, 23), S. 94–101.

4 BREUER, TILMANN: *Ensemble – ein Begriff gegenwärtiger Denkmalkunde und die Hypothesen seines Ursprungs*, in: Mörsch, Georg/Strobel, Richard (Hrsg.): *Die Denkmalpflege als Plage und Frage*. Festgabe für August Gebeßler, München 1989, S. 38–52.

5 VINKEN, GERHARD: *Escaping Modernity? Civic protest, the preservation movement and the reinvention of the Old Town in Germany since the 1960s*, in: Baumeister, Martin/Bonomo, Bruno/Schott, Dieter (Hrsg.): *Cities and Societies in Transition. The 1970s in Germany and Italy* (im Druck); VINKEN, GERHARD: *Im Namen der Altstadt. Stadtplanung zwischen Modernisierung und Identitätspolitik. Einführung in eine wechselhafte Geschichte*, in: Enss, Carmen M./Vinken, Gerhard (Hrsg.): *Produkt Altstadt. »Historische« Stadtzentren in Städtebau und Denkmalpflege*, Bielefeld 2016, S. 9–26.

6 VINKEN, GERHARD: *Zone Heimat. Altstadt im modernen Städtebau*, München/Berlin 2010.

Auseinandersetzung mit dem Bestehenden darauf richtet, die Potenziale der Umgebung besser zu nutzen und eventuell vorhandene Mängel, wie Leerstände oder Fehlnutzungen zu mildern.

Auch jüngere und jüngste städtebauliche Schichten benötigen in diesem Prozess besondere Aufmerksamkeit. Mit dem Einbrechen der Moderne ist ja die Identitätsbildung nicht an ein Ende gekommen, sie hat sich nur verändert. Lokale und fachliche Bewertungen können in Bezug auf jüngere Strukturen ganz unterschiedlich ausfallen. Einerseits ist ein von den Architekturhistorikern fast einhellig gepriesener Bau wie das Mainzer Rathaus von Arne Jacobsen bei den Bürgerinnen und Bürgern zumindest umstritten. Andererseits kann ein beliebiger Schulneubau am Ortsrand fachlich als „überdimensioniert“ und „maßstabssprengend“ bewertet werden – und aus der Perspektive von Generationen ehemaliger Schüler, Eltern oder Lehrer ein wichtiger Identitätsanker sein. Es wird ein wichtiges Ziel der Fallstudien sein, solche unterschiedlichen Bewertungen aufzuspüren und in eine historisch informierte Planung einfließen zu lassen. Die Vergangenheit kann wichtige Hinweise für die Zukunft geben. Und gerade im Sinne einer Nachhaltigkeit ist es wichtig, den Blick zu schärfen für die ortsspezifischen „Reproduktionslogiken“.<sup>7</sup> Denn neugierig macht die Frage, ob sich auch durch die unübersehbaren Brüche der letzten Jahrhunderte hindurch in den Ortschaften strukturprägende Besonderheiten erfassen lassen, die eine lokale Identität über alle Verwerfungen hinweg stabilisieren helfen.

Solche Überlegungen klingen kompliziert, und sie sind es – zu hoffen ist, dass sie das KDK als ein work-in-progress beflügeln können! Denn der hier vertretene Ansatz setzt einen wichtigen Prozess in Gang, der den Antagonismus von Bewahren und Entwickeln mit einem Fokus auf das Lokale überwinden helfen kann. Freiwilligkeit, Flexibilität, Bürgernähe und Partizipation sind dafür gute Voraussetzungen. Um historische Bauten und Strukturen sinnvoll in Entwicklungskonzepte zu integrieren, müssen viele – gleichberechtigt – an einem Tisch sitzen.

---

7 VINKEN, GERHARD: *Reproducing the City? Heritage and Eigenlogik*, in: *Urban Research & Practice* 5 (2012), H. 3, S. 325–334.

Alexandra Baier, Thomas Gunzelmann, Klaus Herta, Andreas Müsseler, Yvonne Slanz und Dominik von Waldthausen

## Beispiel: Das Kommunale Denkmalkonzept für den Markt Waldthurn

Auftraggeber: Markt Waldthurn, Lkr. Neustadt a.d. Waldnaab, Oberpfalz

Projektstart: Mai 2015

Planer: ARGE transform: Alexandra Baier, Yvonne Slanz, Kerstin Schäfer (transform) und Klaus Herta, Bamberg; Lehrstuhl für Entwerfen, Umbau und Denkmalpflege, Fakultät für Architektur, Technische Universität München: Prof. Dipl.-Ing. Andreas Hild, Dipl.-Ing. Andreas Müsseler, Dominik von Waldthausen

Partner: Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz, Tirschenreuth

### Anlass und Zielsetzung

Waldthurn ist ein typischer Markttort am Rand des Oberpfälzer Waldes im Nahraum der Grenze zur Tschechischen Republik. Der Straßenmarkt im zentralen Teil des historischen Ortskerns ist als Ensemble in die Denkmalliste eingetragen (E-3-74-165-1). Die weiteren Quartiere des historischen Ortskerns besitzen einen geringen Denkmalbestand, aber einige erhaltenswerte Bauten. Der historische Ortsgrundriss überliefert an einigen Stellen verschwundene Bauten wie im Bereich des Burgareals am westlichen Rand des Ortskerns. Das ehemalige Lobkowitz-Schloss (D-3-74-165-10) stellt das bedeutsamste Einzeldenkmal dar. Auch wenn die strukturelle Situation des Markttortes insgesamt noch zufriedenstellend ist, treten doch im historischen Ortskern erhebliche Probleme auf, wie Funktionsverlust und damit einhergehend Unternutzung, Leerstand und Vernachlässigung des Bauunterhaltes.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) hat daher Waldthurn als Modellort für das erste Kommunale Denkmalkonzept (KDK) in Bayern ausgesucht. Dies geschah einerseits wegen der ins Auge fallenden Problemlage im historischen Ortskern, andererseits weil hier der Lehrstuhl für Entwerfen, Umbau und Denkmalpflege der Technischen Universität München (TUM) unter dem Motto „Alte Mauern neu beleben“ bereits 2014/15 ein Projektseminar durchgeführt hatte, dessen Ergebnisse inhaltlich für das KDK herangezogen werden konnten. Dabei wurden zahlreiche Vorschläge für den Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz gemacht. Besonders gelungene Vorschläge sollten als Musterentwürfe Eingang in das KDK finden, damit sich private Eigentümer, aber auch Investoren eine konkrete Vorstellung machen können, welche Entwicklungsmöglichkeiten im historischen Ortskern unter Beachtung des Denkmalensembles gegeben sind.

Die Analyse und der Planteil des KDK (Modul 1 – Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen [DEB] und Modul 2 – Denkmalpflegeplan) wurden im Auftrag des Marktes Waldthurn durch die ARGE transform und Klaus Herta, Bamberg erarbeitet. Dabei sollte zugleich ein Musterkonzept für ein

gebietsbezogenes KDK entwickelt werden, dessen Struktur und Gliederung auch auf vergleichbare örtliche Situationen übertragen werden kann und dessen Plandarstellungen Anregung und Vorlage für andere KDK sein können. Sie werden daher in ihren wichtigsten Beispielen hier abgedruckt. Dies gilt ebenso für die inhaltlichen Teile der Module 1 und 2, die zwar verknüpft, aber vollständig wiedergegeben werden.



Abb. 1. Luftbild der Ortschaft Waldthurn (Orthofoto: Bayerische Vermessungsverwaltung)

## Modul 1 – Denkmalwerte

### Naturraum und Lage

Der am Zusammentreffen zweier Altstraßen angelegte Marktort Waldthurn liegt oberhalb des Flusslaufes der Luhe, dreiseitig umringen Hügelketten kesselartig die dadurch geschützte Siedlungsfläche. Wenig günstig für Ackerbau und Siedlung waren das für die Vordere Oberpfalz charakteristische, raue Klima mit viel Niederschlag, ebenso wie die hohe Lage der Gemarkung auf 530–590 m ü NN (Abb. 1 und 2).

### Siedlungsgeschichte

Diese Bedingungen führten erst spät im Hochmittelalter zu flächenhafter Besiedlung. Um 1300 dürfte die Gründung des 1384 ersterwähnten Ortes erfolgt sein. Auf die ursprüngliche Funktion eines Kontrollpostens im Rodungsgebiet an der

Altstraße nach Böhmen verweist der aus dem von Turm kommenden Grundwort -thurn und dem Bestimmungswort Wald zusammengesetzte Ortsname. Zuerst entstand eine Burg auf dem Bergsporn über der Talung, später der für planförmige Gründungen im ostbayerischen Grenzgebirge typische, auf die Burg zielende Straßenmarkt. 1527 erstbekundet ist die wohl bereits im 15. Jahrhundert erfolgte Markterhebung. Wachstum und Modernisierung erfuhr der zum Residenzort der kleinen reichsunmittelbaren Herrschaft Waldthurn aufgestiegene Ort im rückblickend zum Goldenen Zeitalter erklärten 17. und 18. Jahrhundert. Dies wird besonders deutlich an der Errichtung des Schlosses am Ortsrand durch die 1666 in den Besitz der Herrschaft gekommene Familie von Lobkowitz, die, typisch für Kleinherrschaften, eine aktive Ansiedlungspolitik betrieb. Mehrere Brände veränderten im 18. und 19. Jahrhundert das bauliche Gesicht des Ortes. Besonders einschneidend 1865, als in dessen Folge Teile der Ortschaft auf Grundlage eines Generalbauplans wiederaufgebaut wurden. Zuvor hatte der 1806 erfolgte Übergang zum Königreich Bayern tiefe soziale und wirtschaftliche Einschnitte

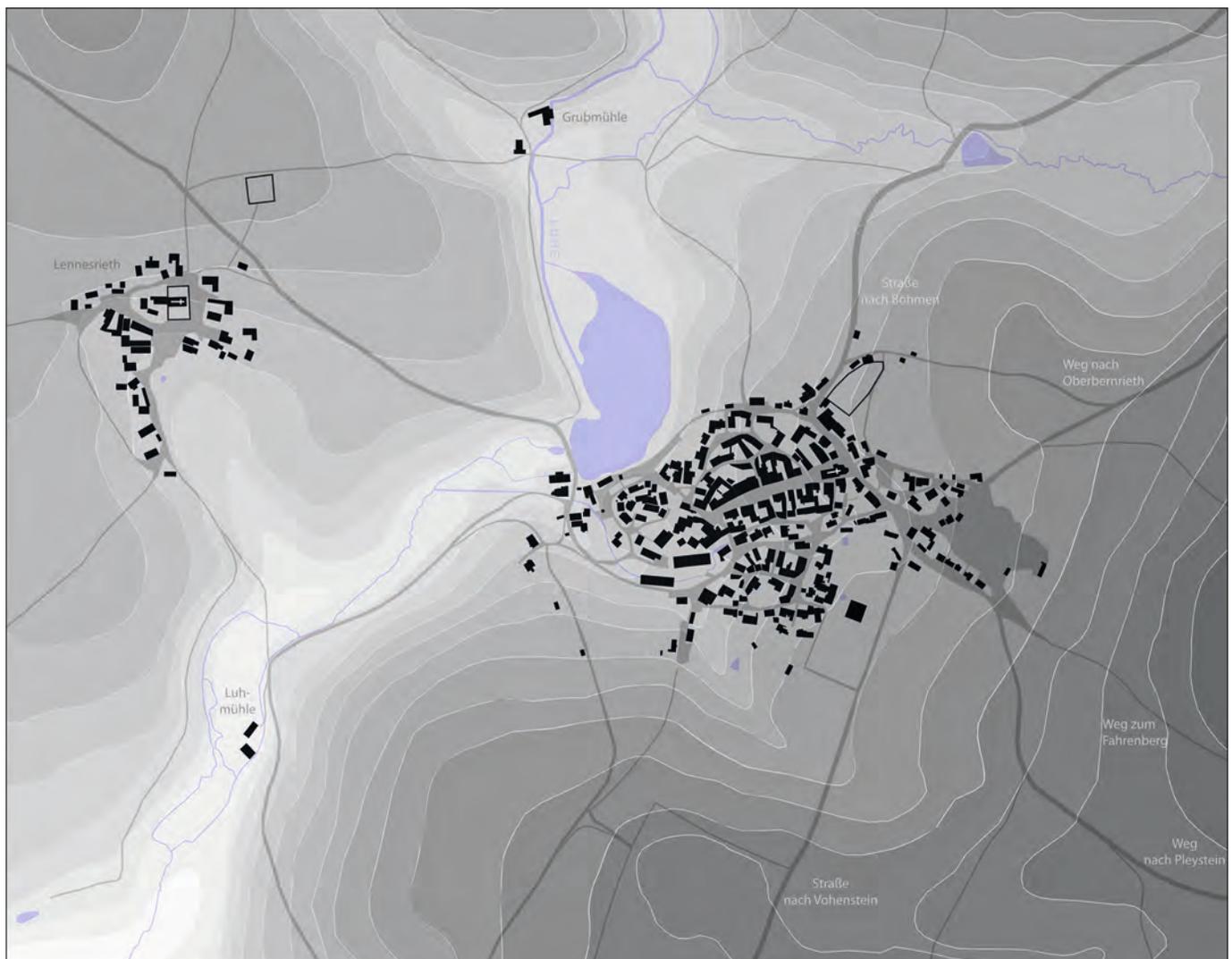


Abb. 2. Topographie und Siedlung 1836 (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bearbeitung ARGE transform und Klaus Herta, 2015)

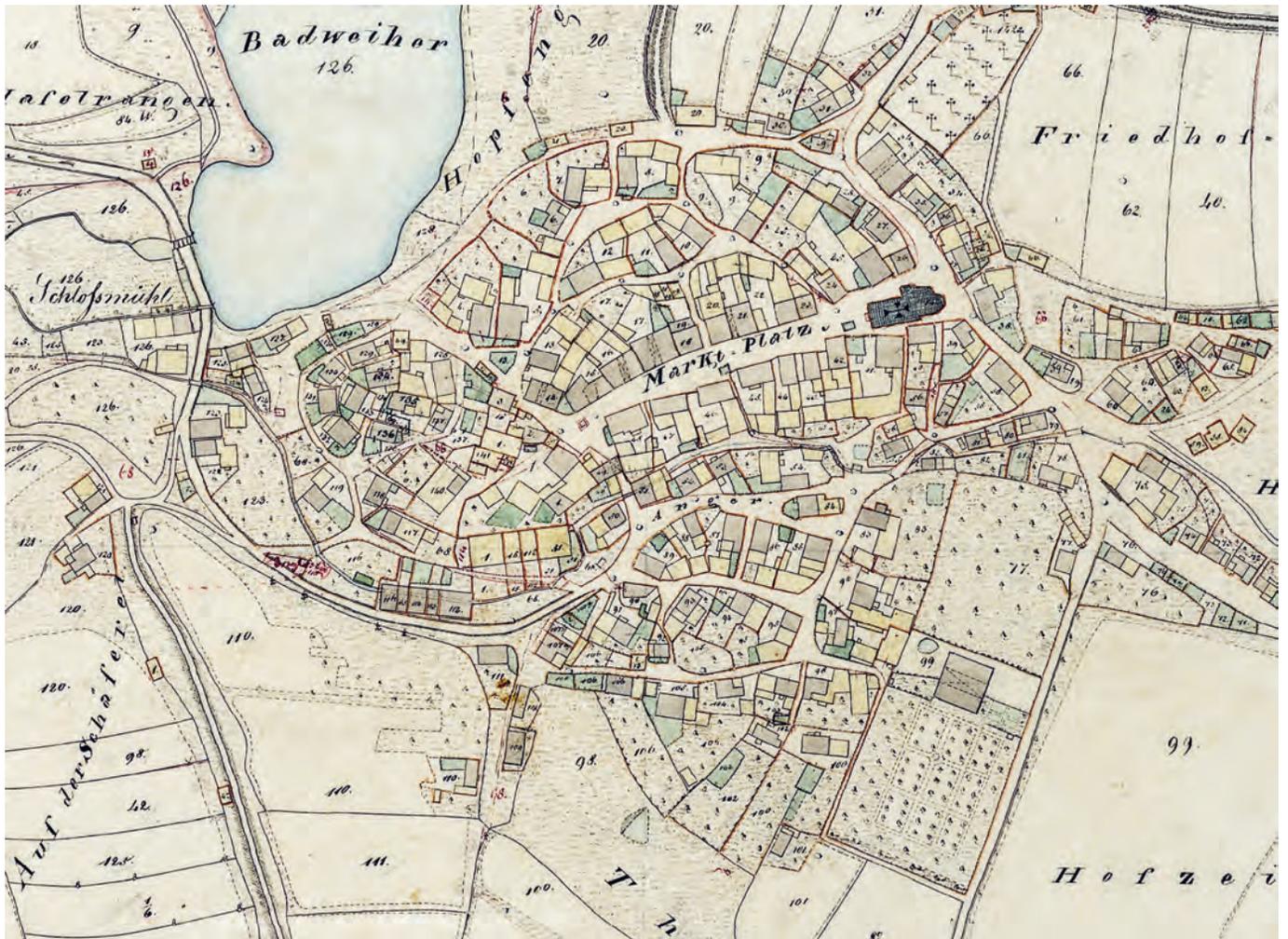


Abb. 3. Uraufnahme der Ortschaft von 1836 (Karte: Bayerische Vermessungsverwaltung)

gebracht, Waldthurn verlor seine Residenzfunktion. Der die Oberpfalz allgemein betreffende Niedergang mündete in der Auswanderungswelle der 1840er bis 1870er Jahre. Die Grenzziehung zur ehemaligen ČSSR in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts brachte den Ort in eine Randlage. Besonders heute sieht sich der Ort mit typischen Problemen strukturschwacher Räume wie Abwanderung oder demografischem Wandel konfrontiert.

### Historische Ortsstruktur

Der historische Ortsgrundriss (Abb. 3) wird vom dem zentralen Straßenmarkt dominiert, der wiederum von einer sich auflösenden Haufenstruktur gerahmt wird. Die umgebende Blockflur spiegelt mit ihren Ansätzen von Waldhufen noch deutlich den Rodungsprozess zur Gründungszeit und damit die mittelalterlichen Strukturen wider. Noch 1836 waren Ackerbau und Wiesenwirtschaft die gängigen Bewirtschaftungsformen; auch bestanden damals noch die Mühlen im Tal der Luhe sowie der große, mittlerweile trockengelegte „Badweiher“ an der Schlossmühle.

Innerorts zieht sich als wichtigster Straßenraum der einst durch zwei Tore gesicherte Straßenmarkt in stattlicher Breite den Höhenrücken in nordöstliche Richtung hoch. Hier liegt die einst außerhalb des Tores errichtete heutige kath. Pfarrkirche St. Sebastian, die gleichzeitig den räumlichen Abschluss bildet. Im Südwesten befindet sich als „Gegenstück“ hierzu der ehemalige herrschaftliche Meierhof am Eingang zum alten Burgbezirk.

Den Straßenmarkt zeichnen regelhafte Strukturen in Form von Drei- und Vierseithöfen auf tiefen Parzellen aus, während im Bereich „Anger“ sowie in den weiteren Nebengassen topographiebedingt unregelmäßige, kleinteiligere Bebauungs- und Parzellenstrukturen vorherrschen. Gerade am Markt hinterließ der große Brand von 1776 seine Spuren, als insgesamt 53 Anwesen einschließlich der Kirche und des Brauhauses zerstört wurden. Noch nachhaltiger wirkte sich der Brand von 1865 aus, als 140 Wohnhäuser samt Ställen und Stadel zerstört und nach Maßgaben eines Generalaufbauplans neu errichtet werden mussten. Im Ergebnis geht u. a. das typische geschlossene Platzbild mit beiderseits begradigter Baufluchten darauf zurück. Auch erhielten sowohl die erneut betroffene Pfarrkirche als auch die Hauptfassaden



Abb. 4. Fotografie des Marktplatzes um 1895 (Privatbesitz Max Griesmeier/Franz Bergler, publiziert in: BERGLER, FRANZ: *Waldthurn in alten Bildern*, Weiden 1981)



Abb. 5. Fotografie des Marktplatzes um 1900 mit den zurückversetzten Bauten (Privatbesitz Max Griesmeier/Franz Bergler, publiziert in: BERGLER, FRANZ: *Waldthurn in alten Bildern*, Weiden 1981)

der Marktplatzanwesen damals eine einheitliche Gestaltung in Form von Putzfassaden mit rahmenden bzw. gliedernden Bändern (Abb. 4 und 5), die heute jedoch nicht mehr durchgängig gegeben ist.

Die Auswertung des Grundsteuerkatasters aus dem Jahr 1838 spiegelt noch deutlich die ehemalige Residenz- und Marktfunktion Waldthurns wider. Von den 123 Hausbesitzern waren alleine 79 im Handwerk tätig; gefolgt von 21 Vertretern aus Gastwirtschaft und Ernährung. Diese Bäcker, Metzger, Brauer und Gastwirte bildeten gleichzeitig die besitzstärkste Berufsgruppe. Entsprechend bewohnten sie auch die größten Anwesen am Ort, die sich entlang des zentralen Straßenmarktes konzentrierten, während die Handwerker verstärkt im Bereich „Anger“ ansässig waren.

### Gegenwärtige Ortsstruktur

Gegenüber der Situation von 1836 bzw. 1865 sind innerhalb des alten Ortskerns aufgrund der Intensivierung der Landwirtschaft zahlreiche bauliche Nachverdichtungen feststellbar (Abb. 6), neben der ab den 1950er/60er Jahren verstärkt einsetzenden, flächenmäßigen Ausdehnung über die alten

Ortsränder hinaus. Der „Modernisierungsschub“ machte auch vor dem Altort nicht halt. Nachhaltige Umbauten und Umnutzungen erfuhren hingegen die ehemaligen herrschaftlichen Sonderbauten wie etwa die Meierei und das sogenannte Alte Schloss.

### Räume und Bauten des historischen Ortsbildes

Die überkommene historische Struktur und Gestalt des Markortes spiegelt sich außer in der topographiebedingten räumlichen Gliederung vor allem in der gut überlieferten Bausubstanz entlang des Straßenmarktes wider, der entsprechend als Ensemble unter Denkmalschutz steht (Abb. 7). Aus der von Satteldächern dominierten Dachlandschaft hebt sich daraus der spitze Turmhelm der kath. Pfarrkirche St. Sebastian (Marktplatz 1, Baudenkmal) hervor (Abb. 8), die gleichzeitig in räumlich-funktionalen Bezug zur Wallfahrtskirche Mariä Heimsuchung auf dem Fahrenberg und zur ehemaligen Pfarr- und jetzigen Filialkirche St. Jakob in Lennesrieth steht. Der ehemalige Meierhof (Schloßgraben 1) und die vorgelagerte barocke Dreifaltigkeitssäule von 1724 runden als Einzeldenkmale das Ensemble ab. Ebenfalls Einzeldenkmal-



Abb. 6. Karte der Ortsstruktur von 1836 mit Überlagerung der neueren Bebauung (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bearbeitung Klaus Herta, 2015)





Abb. 8. Marktplatz mit Pfarrkirche St. Sebastian (Foto: ARGE transform und Klaus Herta)



Abb. 9. Ehem. Lobkowitzzer Schloss von Westen (Foto: ARGE transform und Klaus Herta)

## Modul 2 - Planung

### Defizite in Bild, Struktur und Substanz des historischen Ortskerns

Diverse Faktoren wirken sich negativ auf das Bild, die Struktur und die Substanz des historischen Ortskerns des Marktortes aus (Abb. 10). Ihre Ursachen liegen in den Veränderungen der vergangenen fünfzig Jahre, die – wie vielerorts – eng im Zusammenhang mit den strukturellen und demografischen Entwicklungen (vormals Siedlungswachstum –

heute Schrumpfungsprozesse; vormals landwirtschaftlich bzw. handwerklich geprägter Marktort – heute Wohn- und Schlafort) stehen – aber auch mit vermeintlichen bautechnischen Errungenschaften und verpassten Chancen. Bauliche Maßnahmen führten aber erst dann zu Fehlentwicklungen, wenn sie die Besonderheiten und Charakteristika des historischen Ortes negierten. Es handelt sich insbesondere um:

- Die teilweise Überbauung der historischen grünen Ortsränder sowie den „vergessenen“ Pufferraum zu den jüngeren Siedlungsgebieten.

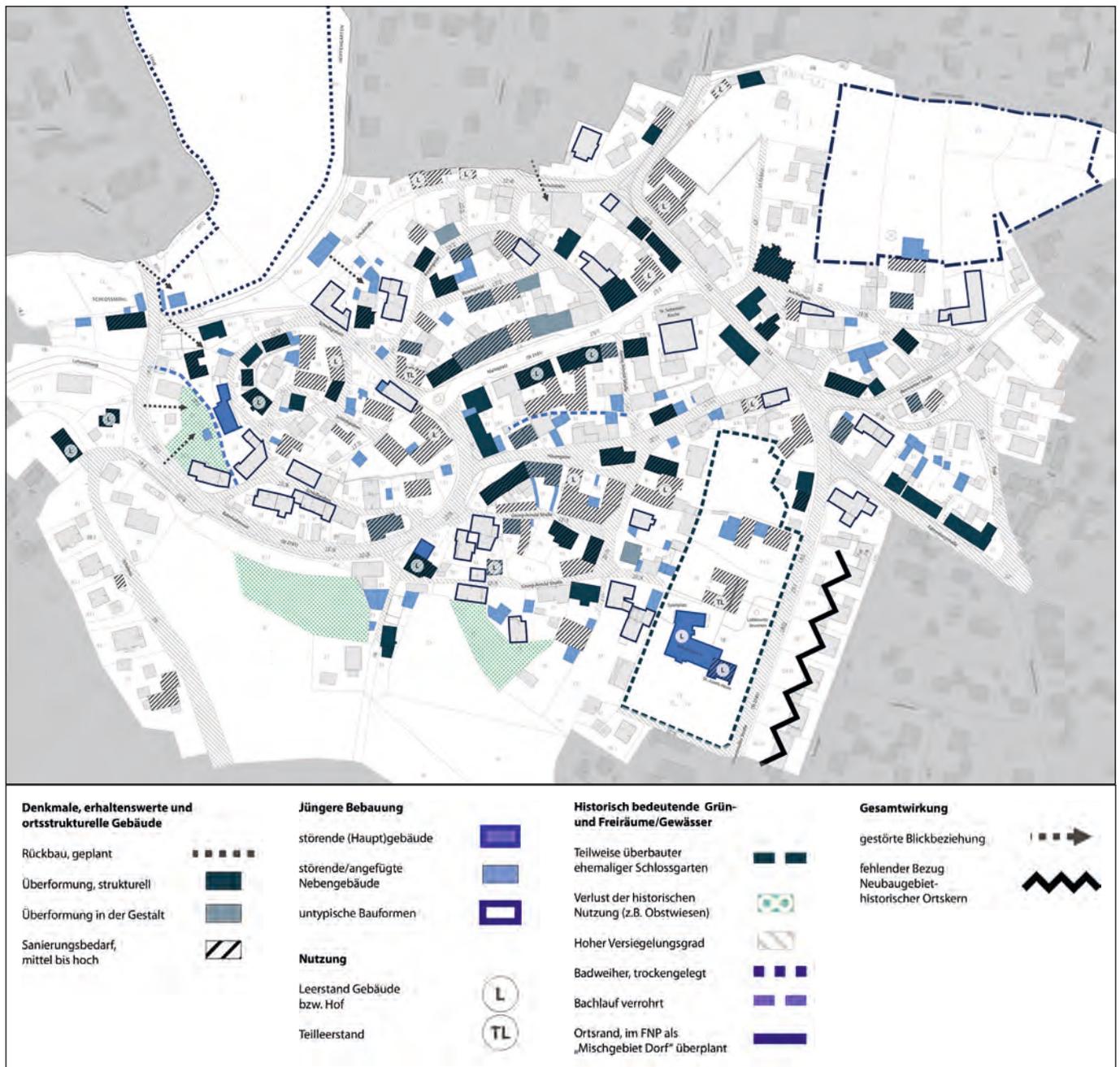


Abb. 10. Plan der Defizite in Bild und Struktur des historischen Ortskerns (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bearbeitung ARGE transform und Klaus Herta, 2015)



Abb. 11. Bahnhofstraße 18 und 12, untypische Gebäude in Ortsrandlage (Foto: ARGE transform und Klaus Herta)



Abb. 12. Marktplatz 18. Die Fertiggaragen sind nach dem Abbruch einer Scheune entstanden. Die geschlossene Wirkung der Hofanlage ist damit verloren gegangen (Foto: ARGE transform und Klaus Herta)

- Die „neue“ Dimension des Bauens ab der Mitte des 20. Jahrhunderts, die in den Randlagen des Ortskerns allzu große landwirtschaftliche Anwesen, Wohnhäuser mit atypischen Gestaltungsdetails hervorbrachten (Abb. 11).
- Die sukzessive Addition von Nebengebäuden, Garagen und Anbauten an Häusern und in den Höfen, die zu starken Nachverdichtungen führte. Gleichzeitig der Rückbau von ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die nun Lücken in einer vormals geschlossenen Bebauung hinterlassen haben (Abb. 12).
- Der hohe Sanierungsstau und Leerstand, darunter die wenigen Denkmäler und somit herausragenden Gebäude von Waldthurn, allesamt Relikte der Lobkowitz Herrschaftszeit.
- Die Überformung der Denkmäler sowie der erhaltenswerten, ortsbildprägenden bzw. ortstrukturprägenden Gebäude, die bei den bereits sehr schlichten Gebäuden zum Verlust charakteristischer Gestaltungselemente führten.

### Herausforderungen und Handlungsbedarf

Es lässt sich nicht verneinen, der Markt Waldthurn steht aufgrund des demografischen und strukturellen Wandels vor großen Herausforderungen. Umso wichtiger ist es, dass sich die lokalen Akteure, die Bürgerinnen und Bürger der eigenen Identität bewusst werden. Denn neben der Pflege des immateriellen Erbes (der Austausch mit den Fürsten von Lobkowitz ist bis heute Bestandteil des Gemeindelebens), gehört es ebenso dazu, sich um den Erhalt des materiellen Erbes zu kümmern und dieses zu stärken, indem die beschriebenen Defizite möglichst beseitigt oder zumindest gemindert werden.

Erste Schritte, die Entwicklung des Ortskerns wieder verstärkt in den Fokus zu nehmen, hat der Markt Waldthurn mit dem Gemeindeentwicklungskonzept in die Wege geleitet. Das KDK untermauert nun die Bestrebungen in denkmal-

fachlicher Sicht und weist gleichzeitig auf Konfliktbereiche hin, an denen noch gearbeitet werden muss. Erste Maßnahmen werden bereits mit Unterstützung der Dorferneuerung umgesetzt. So konnte ein leerstehendes ortsbildprägendes Anwesen am Marktplatz als Gesundheitszentrum wiederbelebt werden. Das BLfD setzt gleichzeitig weitere Impulse.

Für die Fortsetzung dieses Prozesses bietet den lokalen Akteuren die denkmalpflegerische Erhebung Orientierung. Im Denkmalpflegeplan werden darüber hinaus konkrete Leitlinien bzw. Handlungsempfehlungen in Form von Zielen und Maßnahmen für die strategische Ausrichtung an die Hand gegeben.

### Leitlinien, Ziele und Maßnahmen

Die Geschichte Waldthurns, insbesondere seine Doppelfunktion als Markttort und sommerlicher Residenz mit einer ehemals differenzierten Sozialstruktur, spiegelt sich bis heute in der überlieferten Gestalt und Struktur des historischen Ortskerns wider. Der Stärkung, dem Erhalt und der Pflege der überlieferten Denkmalwerte sollen in der Gemeindeentwicklung zukünftig eine hohe Priorität eingeräumt werden. Bewohnerinnen und Bewohner sowie Neubürgerinnen und Neubürger sollen sensibilisiert und motiviert werden, dieses Unterfangen zu unterstützen. Der Prozess erfordert eine aktive Begleitung und mitunter viel Überzeugungsarbeit. Das gemeinsame Ziel der Denkmalpflege und der lokalen Anstrengungen ist der lebenswerte Ortskern.

Vier Leitbilder veranschaulichen die Handlungsebenen, die bei dessen städtebaulich-denkmalpflegerischen Entwicklung zukünftig als Leitlinien berücksichtigt werden sollen. Wenn erforderlich geben spezielle Zielsetzungen und Handlungsschwerpunkte zu Teilbereichen vertiefend Informationen. Die wesentlichen Aussagen werden im Folgenden auszugsweise dargestellt:



Abb. 13a. Leitbild I: Ortsbild und Quartiere  
(Plan: ARGE transform und Klaus Herta, 2015)

- Leitbild I: Ortsbild und Quartiere (Abb. 13 a, b)

Das historische Ortsbild und die historischen Strukturen werden maßgeblich bestimmt durch die Lage des Ortes oberhalb des Luhetals und die bewegte, vielgestaltige Topographie. Die überlieferten Quartiere (ehem. Burg- und Marktbereich, Angerbereich sowie die Ausfallstraßen bzw. die historischen Randlagen) sollen mit ihren Charakteristika bei weiteren Entwicklungen erhalten oder wieder ablesbar gemacht werden. Bei baulichen Veränderungen sollen die Höhenstaffelung, die topographische Ausrichtung der baulichen Anlagen sowie deren perspektivische Wirkung stärker berücksichtigt werden. Jüngere Gebäude, die aufgrund ihrer Ausrichtung, Kubatur und Höhenentwicklung das Ortsbild und die Ortssilhouette beeinträchtigen, sollen bei anstehenden Veränderungen zurückgebaut werden.



Abb. 13b. Ortskern, Bereiche Marktplatz mit geschlossener Bebauung sowie Burgsporn mit Haufenstrukturen (Foto: Luftbilddokumentation Klaus Leidorf, Bearbeitung: ARGE transform und Klaus Herta)



Abb. 14a. Leitbild II: Ortsränder und Kulturlandschaft  
(Plan: ARGE transform und Klaus Herta, 2015)

- Leitbild II: Ortsränder (Abb. 14 a, b)

Die verbliebenen historischen Ortsränder werden als Zäsur zu den jüngeren Siedlungsarealen und als Übergang in die Kulturlandschaft erhalten. Prägende Gärten, Grünflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen werden von weiterer Bebauung freigehalten. So soll ein Ortsrandweg mit Kelleranlagen sowie Wiesenflächen am nördlichen Ortsrand gesichert werden, indem der bislang als Wohnflächen vorgesehene Bereich im Flächennutzungsplan umgewidmet wird. Durch den Rückbau von Nebengebäuden am Ortseingang im Luhetal sollen Blickbezüge auf die Ortssilhouette wiederhergestellt werden.



Abb. 14b. Wiesenflächen an der Lobkowitzter Straße mit Blick auf Ortsrand und Pfarrkirche (Foto: ARGE transform und Klaus Herta)

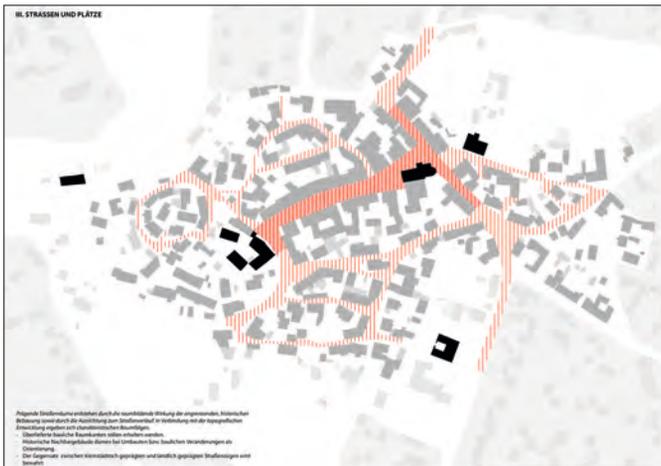


Abb. 15a. Leitbild III: Straßen und Plätze  
(Plan: ARGE transform und Klaus Herta, 2015)



Abb. 16a. Leitbild IV: Bauliches Gefüge  
(Plan: ARGE transform und Klaus Herta, 2015)

- Leitbild III: Straßen- und Platzräume (Abb. 15 a, b)

Bei Veränderungen soll auf überlieferte Raumkanten und das historische Umfeld geachtet werden. Bedeutend im Ortsbild ist der Gegensatz zwischen kleinstädtisch und ländlich geprägten Straßenräumen. So präsentiert sich der Marktplatz entlang des Höhenrückens mit der regelhaften Bebauung nach den Wiederaufbauphasen des 18. und 19. Jahrhunderts. Die flankierenden Straßenräume hingegen sind durch eine offene Bebauung bestimmt, die sich an den topographischen Gegebenheiten ausrichtet, wodurch ein belebtes Straßenbild mit charakteristischen Raumfolgen entsteht.

Mit den Planungen zur barrierefreien und damit niveaugleichen Umgestaltung des Marktplatzes besteht die Chance, den vormals einheitlichen Straßenmarktcharakter von 1865 wieder räumlich herauszuarbeiten. Bei den Planungen in der Hauergerasse soll der ländliche Charakter des Straßenraums berücksichtigt werden. Das bedeutet: niveaugleiche Oberflä-

chen und differenziert bzw. grün gestaltete Randbereiche, die zwischen privatem und öffentlichem Raum vermitteln.

- Leitbild IV: Bauliches Gefüge (Abb. 16 a, b)

Die ehemalige Doppelfunktion Waldthurns als Residenz- und Marktort spiegelt sich im historischen baulichen Gefüge wider, das gerade in Hinblick auf die in der Vergangenheit erfolgten Veränderungen gesichert werden soll. Lokal anerkanntes Ziel ist, die ehemals herrschaftlichen Sondergebäude wieder einer adäquaten Nutzung zuzuführen und diese sensibel zu sanieren. So wird diskutiert im ehemaligen Lobkowitz Schloß ein Gemeindezentrum zu etablieren. Für die ehemalige Meierei mit Brauhaus wurde im Rahmen des KDK ein Nutzungs- und Sanierungskonzept erstellt, das die Einrichtung eines gemeindlichen Treffpunktes, eines Rehabilitationszentrums sowie einer Tagespflegestätte vorsieht (siehe unten).



Abb. 15b. Marktplatz 10. Die Fassade wurde vorbildlich saniert, auf Dachaufbauten verzichtet (Foto: ARGE transform und Klaus Herta)



Abb. 16b. Die Hauergerasse soll aufgewertet, das Zusammenspiel der Übergangsbereiche mit Stützmauern, Staketenzäunen und Außentritten soll gestärkt werden (Foto: ARGE transform und Klaus Herta)

Aber auch der „marktbürgerliche“ Baubestand überwiegend des 18./19. Jahrhunderts soll in seiner schlichten Bauweise und Gestalt als Qualität erkannt, erhalten und bei notwendigen Anpassungen an den heutigen (Wohn-)Bedarf berücksichtigt werden. Dies kann zumeist ohne größeren Substanzverlust erfolgen. Ein Punkt, den es vor Ort kontinuierlich und im Sinne eines aktiven Leerstandsmanagement zu vermitteln gilt.

Alexandra Baier, Thomas Gunzelmann,  
Klaus Herta und Yvonne Slanz

### Modul 3 – Angebotsebene

Die Diskussion der in Module 1 und 2 erarbeiteten Ergebnisse des KDK in Ausstellungen und Beteiligungsveranstaltungen mit Politik und Öffentlichkeit bestätigte die von den Planern priorisierten Maßnahmen dahingehend, dass die Wiederbelebung des zentralen historischen Ensembles der sogenannten „Alten Brauerei (Schloßgraben 1 – eigentlich der Meierhof des Alten Schlosses)“ entscheidend für die Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortskerns wäre.

Das parallel durch das Büro landimpuls (Karlheinz Dommer) aus Regenstau im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration durchgeführte Modellprojekt „Marktplatz der Generationen“<sup>1</sup> hatte einen konkreten Raumbedarf für zentrale Alters- und Pflegeeinrichtungen mit angeschlossener Betreuung in der Gemeinde ergeben.

Ein im Sinne der Zielpassung des KDK zu beseitigender Leerstand eines denkmalgeschützten Ensembles traf damit auf einen unerfüllten Raumbedarf, der im öffentlichen Interesse möglichst zentral im historischen Ort anzusiedeln war. Für die Zusammenführung dieser beiden Ansätze zu einer konkreten Projektskizze brauchte es neben dem politischen Willen und der Unterstützung der Öffentlichkeit vor allem einen Bauherrn und Auftraggeber. Die Initiative, eigenverantwortlich für die Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung des historischen Ortes einzutreten, hatten Politik und Verwaltung mit der Beauftragung des KDK bereits übernommen. So ist es nicht zuletzt dem beharrlichen Einsatz von Bürgermeister Josef Beimler für seine Gemeinde zu verdanken, dass der Versuch, den historischen, von Leerstand und Verfall bedrohten Dorfkern zu neuem Leben zu erwecken, nun möglicherweise dabei ist, an einer zweiten Stelle konkrete Formen anzunehmen.

Über die im Erarbeitungsprozess des KDK vermittelten Werte wurde nicht nur das Interesse der Öffentlichkeit, sondern auch das Interesse ortsansässiger Investoren geweckt. Dank der koordinierenden Tätigkeit des Büros landimpuls, konnten unter der Federführung der Gemeinde Waldthurn die für das Projekt „Umnutzung der Alten Brauerei Waldthurn“ entscheidende Hauptakteure gewonnen und zusammengeführt werden. Um diese Einrichtung, die von verschiedenen Seiten mit unterschiedlichsten Nutzungen und dem gemeinsamen Ziel, Menschen zusammenzuführen betrieben werden soll, zu konkretisieren, wurde unter dem Namen „Dorfwerkstatt Waldthurn“ mit Unterstützung der Technischen Universität München (TUM) ein erstes Raumprogramm entwickelt. Im Rahmen einer Masterthesis am Lehrstuhl für Entwerfen, Umbau und Denkmalpflege wurde ein erster Entwurf erarbeitet (Dominik von Waldthausen). Das erarbeitete Konzept soll die Interessen aller privaten Investoren und zugleich die Ziele des KDK abbilden.



Abb. 17. Markt Waldthurn, Lkr. Neustadt, sog. Alte Brauerei, Blick von Osten (Foto: Dominik von Waldthausen, 2015)



Abb. 18. Markt Waldthurn, modellhafte Darstellung des Ortskerns mit roter Markierung der sog. Alten Brauerei (Grafik: Dominik von Waldthausen)

Es soll getragen werden von:

- der Gemeinde Waldthurn als Betreiber eines Multifunktionsraums (Ausstellungen, Musikproben, Aufführungen) sowie einer Gemeinschaftsküche;
- einem örtlichen Gesundheitsservice-Unternehmen als Betreiber einer Tagespflegeeinrichtung für Senioren;
- dem in Waldthurn ansässigen Reha-Zentrum als Betreiber verschiedener Werkstätten im Rahmen tagesstrukturierender Maßnahmen.

## Konzept

Der durch die „Dorfwerkstatt“ erarbeitete Raumkatalog wurde zunächst zusammen mit den Bestandsgrundrissen betrachtet, wobei schnell klar wurde, dass das angegebene Nutzungsprogramm deutlich umfangreicher war, als die in den Bestandsgebäuden zur Verfügung stehende Fläche. Gerade aus diesem vordergründigen Defizit entwickelte sich jedoch ein übergeordnetes Prinzip für die Umnutzung des historischen Bestands: Die einzelnen potenziellen Nutzer hatten jeder für sich Raumanforderungen formuliert, bei genauer Betrachtung ergaben sich daraus aber zahlreiche Überschneidungen als Grundlage für den weiteren Entwurf.

## Synergien

Zwar ist nicht in allen Bereichen eine gemeinsame Nutzung möglich, so muss bspw. die Tagespflegeeinrichtung für Senioren als abgeschlossene Einheit funktionieren. Jedoch ist gerade das Begegnungszentrum mit Musik- und Probesaal, Kreativbereich und Küche als öffentliche Einrichtung leicht mit den anderen Nutzungen kombinierbar. Die Zielformulierung musste also lauten, dass alle Nutzer „eigene“ Bereiche innerhalb des Gebäudekomplexes erhalten, an den Übergängen zwischen den verschiedenen Nutzern, jedoch Räume mit überlappender Funktion angeordnet werden können. Gemeinsam genutzte Bereiche verbinden die einzelnen Gebäudeteile wie Gelenke miteinander. Durch das synergetische Verschmelzen der einzelnen Raumprogramme konnte so die benötigte Fläche nahezu auf die zur Verfügung stehende Fläche innerhalb der Bestandsgebäude reduziert werden. Zudem wird durch die Verknüpfung der einzelnen Nutzungen auch eine bessere

1 [http://www.marktplatzdergenerationen.de/files/GK\\_MdG\\_2013\\_Waldthurn\\_HP.pdf](http://www.marktplatzdergenerationen.de/files/GK_MdG_2013_Waldthurn_HP.pdf)

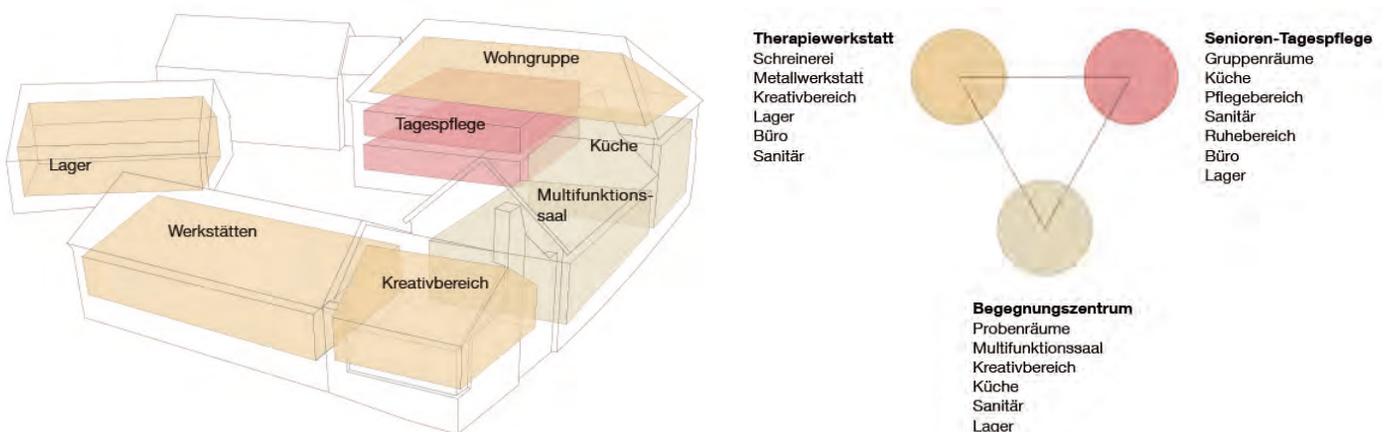


Abb. 19. Die verschiedenen Nutzungsbereiche, gekennzeichnet durch farbige Markierungen. Das Begegnungszentrum funktioniert als Puffer und Gelenk zwischen der Tagespflege und der Therapiewerkstatt (Grafik: Dominik von Waldthausen)

Vernetzung der Dorfwerkstatt innerhalb des Gemeindelebens ermöglicht.

Im nächsten Schritt erfolgte eine erste genauere Untersuchung der Bestandsgrundrisse, um die verschiedenen Nutzungseinheiten zu verorten. Der U-förmige Grundriss des Gehöftes mit der historisch gewachsenen Struktur aus Wohngebäude, Seitenflügel und Scheune erwies sich als robustes Grundgerüst für die Anordnung der neuen Nutzungsbereiche. Da es sich um ein zusammenhängendes Gefüge handelt, war auch eine tatsächliche Verknüpfung der einzelnen Bereiche möglich. So wurde die Tagespflege-Einrichtung, welche die höchsten Anforderungen an den Gebäudestandard stellt, in dem ehemaligen Wohnbereich untergebracht. Angrenzend wurde das Begegnungszentrum in dem Seitenflügel angeordnet. Der Höhensprung zwischen diesen beiden Gebäudeteilen sowie die sich über zwei Geschosse erstreckenden Räumlichkeiten der Tagespflege machen eine Aufzugsanlage am Übergang zwischen Wohngebäude und Seitenflügel notwendig, von deren Integration später noch die Rede sein wird. Die Therapiewerkstatt wurde als dritte Nutzungseinheit in der Scheune untergebracht. Der Gebäudezwickel zwischen Seitenflügel und Scheune wurde schließlich durch einen kleinen Ergänzungsbau geschlossen, um eine Durchwegung innerhalb des Komplexes zu ermöglichen.

Die etwas abgerückt stehende Remise wurde mit Nebenutzungen der Therapiewerkstatt gefüllt. Insgesamt ergibt sich so eine U-förmige Gebäudespanne aus drei Nutzungseinheiten, unterteilt durch zwei gelenkartige synergetisch genutzte Flächen (Tagespflege – Aufzug; Küche und Essbereich – Begegnungszentrum – Ergänzungsbau mit Kreativbereich – Therapiewerkstatt).

## Entwurfsidee

Erschließungsturm: Eine turmartige Skulptur steht frei im Raum und reicht vom Keller bis über das Dach hinaus. Die betonsichtige Oberfläche und die markante Modellierung verbinden sich mit dem freigelegten Mauerwerk der Wände und dem steinernen Boden des Koch- und Essbereichs. Diese Komposition aus Skulptur und überhohem Raum ist Zentrum, Landmarke und funktionales Rückgrat des Umbaus. Genau an dieser Stelle des Gehöfts treffen zwei Bauphasen aufeinander, daher ist ein beträchtlicher Niveausprung zwischen den Geschossen beider Bauteile zu überwinden. Der Turm nimmt somit den neu hinzugefügten Aufzug auf, welcher das Gelenk zwischen dem Bereich für die Tagespflege und dem Begegnungszentrum bildet und ermöglicht so eine barrierefreie Erschließung der gesamten Anlage.

Erweiterungsbau: Die einzige Erweiterung des Gebäudebestands wird ebenfalls im Übergang zwischen zwei Nutzungseinheiten angefügt. Durch das senkrechte Aufeinanderstoßen von Seitenflügel und Scheune, wird eine „offene Ecke“ ausgebildet, die jedoch an zwei Seiten von den Außenwänden der Bestandsgebäude begrenzt wird. Durch das Hinzufügen von zwei neuen Wänden und eines Satteldachs wird der Außenraum zum Innenraum transformiert und verbindet die beiden Gebäudeteile miteinander. Die markante Giebelwand ist als Zusatz erkennbar, sucht aber

durch die Fensteröffnungen, die Oberflächenmaterialien und ihre Massivität einen Bezug zum Bestehenden. Große Fensteröffnungen verweisen auf die Nutzung des Innenraums als Kreativbereich.

Öffnung der Fassade: Die Hauptfassade zum Marktplatz hin wird zum großen Teil als schützenswert und intakt wahrgenommen. So werden die Sprossenfenster nach historischem Vorbild wiederhergestellt oder aufgearbeitet und die Putzoberfläche restauriert. Eine bestehende Störung im Putz zeichnet den Umriss des erst 1977 abgebrochenen Torhauses „Unteres Tor“, zugleich ehemaliges Rathaus, am Eingang zum Markt nach. Diese Störung wird als Überlieferung eines früheren Bauzustands begriffen und belassen. Die Fehlstelle in der Fassade bietet gleichzeitig die Chance, etwas Neues in die Fassade einzuführen, was die zeitgemäßen Nutzungen repräsentiert und zwischen Alt und Neu sowie Innen und Außen vermittelt.

## Vom Entwurf zur Umsetzung

Auf Grundlage dieses Entwurfs wurde im Rahmen des KDK in einem weiteren Schritt eine Kostenschätzung erstellt. Naturgemäß kann ein solcher Kostenrahmen ohne umfängliche Untersuchung des Bestands zunächst nur einen groben Rahmen definieren. Mit dem Ziel, die entwickelten Konzepte in die Realität zu überführen, erschien es jedoch entscheidend, bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt, die Fragen der Finanzierung angehen zu können.

Auf Basis dieses Kostenrahmens wird daher aktuell ein Finanzierungskonzept erarbeitet. Neben den örtlichen Trägern der Maßnahme wird im Rahmen der laufenden Dorferneuerung vor allem das Amt für Ländliche Entwicklung der Oberpfalz in Tirschenreuth und das BLfD als Fördergeber auftreten können.

Auf der Basis des Studienentwurfs empfiehlt das BLfD, im Weiteren zunächst die Grundlagenermittlung des Gebäudes zu vertiefen. Dies gilt unter anderem für eine Schadenskartierung mit statisch-konstruktivem Schwerpunkt, eine restauratorische Befunduntersuchung als Grundlage zur Fortschreibung der eingeleiteten bauhistorischen Untersuchungen und in einem späteren Schritt der Aufstellung eines dann denkmalgerechten Instandsetzungskonzeptes sowie eine weiterführende Archivforschung zur Klärung insbesondere der Bau-, Nutzungs- und Veränderungsgeschichte im 19. und 20. Jahrhundert. Auf dieser Grundlage wären dann das Nutzungs-, Planungs- und Maßnahmenkonzept zur endgültigen denkmal- und baufachlichen Beurteilung weiterzuentwickeln sowie belastbare Kosten zu ermitteln.

Andreas Müsseler und Dominik von Waldthausen



Abb. 20a. Entwurf für die sog. Alte Brauerei, Ansicht von Osten (Zeichnung: Dominik von Waldthausen)



Abb. 20b. Entwurf für die sog. Alte Brauerei, Blick von Westen (Zeichnung: Dominik von Waldthausen)

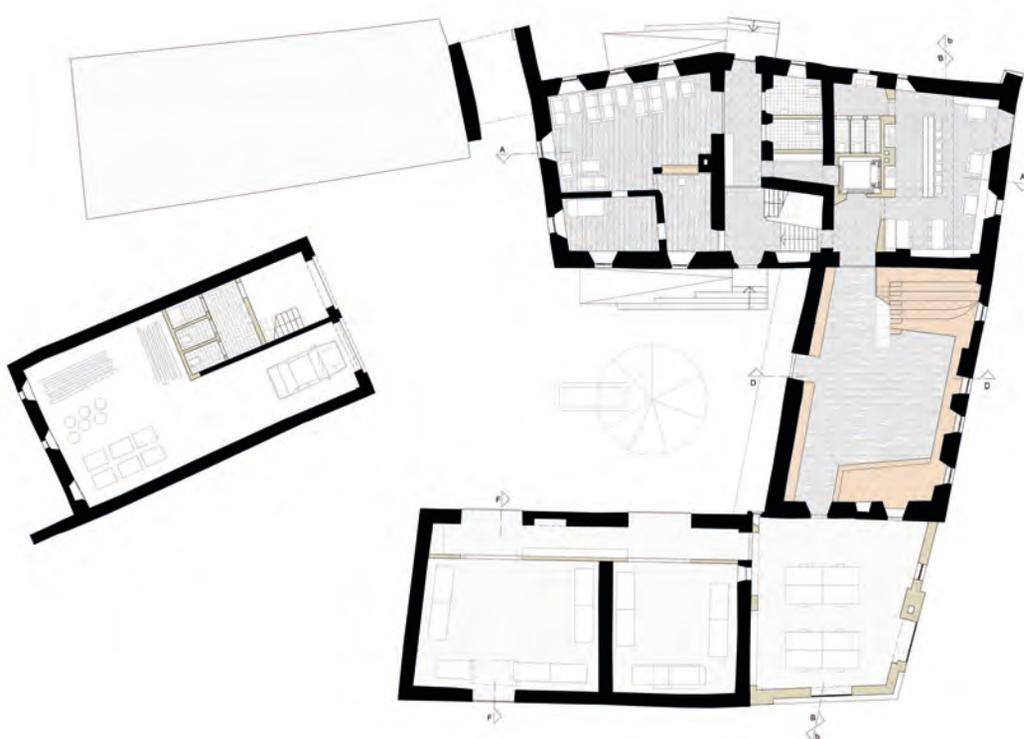


Abb. 20c. Entwurf für die sog. Alte Brauerei, Grundriss Erdgeschoss (Plan: Dominik von Waldthausen)

## Prozess und Fazit

Das KDK in Waldthurn wurde durch das BLfD initiiert. Dabei konnte auf die verdienstvollen Vorarbeiten der TUM (Lehrstuhl für Bauen im Bestand und Denkmalpflege, Prof. Andreas Hild) zurückgegriffen werden, die mit einem studentischen Projektseminar und einer darauf aufbauenden Masterarbeit die Thematik des Umgangs mit dem historischen Ort in Waldthurn bereits eingeführt und über eine Ausstellung der Projektergebnisse die Bürgerschaft bereits sensibilisiert hatten. Im weiteren Projektfortschritt war es nötig, das KDK in den bereits gestarteten Prozess der Dorferneuerung einzubinden. Das Amt für Ländliche Entwicklung der Oberpfalz reagierte hier sehr flexibel. Der offene Dialog und Disput mit den lokalen Akteuren aus Politik, der Markt-gemeindeverwaltung, den Ortsplanern sowie interessierten Bürgerinnen und Bürgern haben einen Sensibilisierungsprozess für die denkmalpflegerischen Interessen vor Ort in Gang gesetzt, dessen aktive Fortsetzung wünschenswert ist. Auf jeden Fall steht das KDK ab sofort als Steuerungsinstrument für die städtebaulich-denkmalpflegerische Entwicklung des Markortes zur Verfügung. Es liegt nun an der Kommune, den eingeschlagenen Weg mit Unterstützung der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD voranzugehen.

Alexandra Baier, Thomas Gunzelmann,  
Klaus Herta und Yvonne Slanz

Judith Sandmeier

## Beispiel: Das Kommunale Denkmalkonzept Viechtach

Auftraggeber: Stadt Viechtach, Lkr. Regen, Niederbayern

Projektstart: Mai 2016

Planer: Peter Haimerl Architektur, München, unterstützt durch Plankreis, Bäumler & Zagar, Architekten und Stadtplaner, München

Partner: Städtebauförderung bei der Regierung von Niederbayern

### Projektskizze

Im Untersuchungsgebiet des Kommunalen Denkmalkonzeptes (KDK) Viechtach gibt es dreiundzwanzig Einzeldenkmäler, mehrere Bodendenkmäler sowie ein Ensemble, das den Stadtplatz und die umliegenden Gebäude umfasst (E-2-76-144-1). Die im ersten Modul des KDK durchgeführte historische Ortsanalyse bewertete darüber hinaus eine Vielzahl erhaltenswerter, ortsbildprägender Gebäude, einige orts-

strukturprägende Objekte sowie mehrere gut überlieferte historische Straßen-, Platz- und Grünräume (Abb. 1 und 2). Mit seiner gut erhaltenen historischen Stadtstruktur besitzt Viechtach darüber hinaus eine solide Grundlage für seine zukünftige Stadtentwicklung.

Nach den fünf Bränden, die den historischen Markt erstmals 1386, zuletzt 1915 zur Gänze bzw. in großen Teilen vernichteten, veränderte sich zwar stets das Erscheinungsbild der Einzelbauten, nicht aber die grundlegende städtebauliche Struktur der Wegführung, Ausdehnung der Baublöcke oder



Viechtach von oben (Foto: BLfD-Luftbilddokumentation, Aufnahmedatum 18.05.2017, Foto Klaus Leidorf, Archiv-Nr. 6942/009 – 5SR28425)

Parzellierung der Grundstücke. Der im 12. Jahrhundert unter Berücksichtigung seiner außergewöhnlichen topographischen Lage gegründete Markt und die daraus entwickelten Strukturen hatten sich bewährt. Zu dieser Erkenntnis war man seitens der politisch und planerisch Verantwortlichen schon 1907 gekommen, als man den spürbaren Entwicklungsdruck, der mit der Industrialisierung den Markort erreicht hatte, durch einen Generalbaulinienplan zu steuern versuchte, in dem der Erhalt und die sensible Entwicklung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen festgeschrieben war.

Wie schon Anfang des 20. Jahrhunderts steht Viechtach auch rund hundert Jahre später vor den Herausforderungen eines Strukturwandels. Symptomatisch hierfür sind der Leerstand und Funktionsverlust historischer Gebäude, was schließlich zu deren Abriss und der Auflösung des historischen Stadtgefüges führen kann (Abb. 3). Um nicht nur die Symptome, sondern auch die Ursachen dieser für die historische Stadtidentität negativen Entwicklung zu identifizieren, wurde im zweiten Modul des KDK der Handlungsbedarf in Bezug auf die städtebaulich-denkmalflegerischen Qualitäten formuliert und kartografisch dargestellt. Die darin enthaltene Leerstandskartierung dient als Arbeitshilfe für eine gezielte Reaktivierung von Entwicklungsräumen im Umset-

zungsteil des KDK. Aufbauend auf der Analyse von historischen Qualitäten und dem darauf bezogenen Handlungsbedarf bilden die „Leitlinien für den zukünftigen Umgang mit den Alleinstellungsmerkmalen Viechtachs“ und die Karte der Handlungsempfehlungen den städtebaulich-denkmalflegerischen Zielplan, der der Kommune Möglichkeiten für die planerische Weiterentwicklung Viechtachs aufzeigt. Impulse und Anreize zur Umsetzung dieses „Denkmalflegerplans“ geben priorisierte Maßnahmen, die zur Vorbereitung in Ideenskizzen ausgearbeitet sind. So definiert bspw. der städtebauliche Rahmenplan für die große Baulücke des ehemaligen Stenzer-Komplexes Leitlinien hinsichtlich Parzellierung, Anordnung und Kubatur, in denen eine ensemblerträgliche Entwicklung des Areals realisierbar wäre. Ein solcher, in Abstimmung mit den Fachbehörden entwickelter Rahmenplan kann als Leitbild und Grundlage für Investorenansprachen und formelle Planungsverfahren dienen. Zusätzlich zur Umsetzung von impulsgebenden Projekten der Zielplanung bereiten die Module 1 und 2 das vom Planer des KDK, Peter Haimerl, begründete Programm „Heimatloft“ vor, das gemeinsam mit der Regierung von Niederbayern gefördert wird. Als Modul 3 des KDK will Heimatloft mit öffentlichkeitswirksamen Aktionen und Projekten über Kunst,

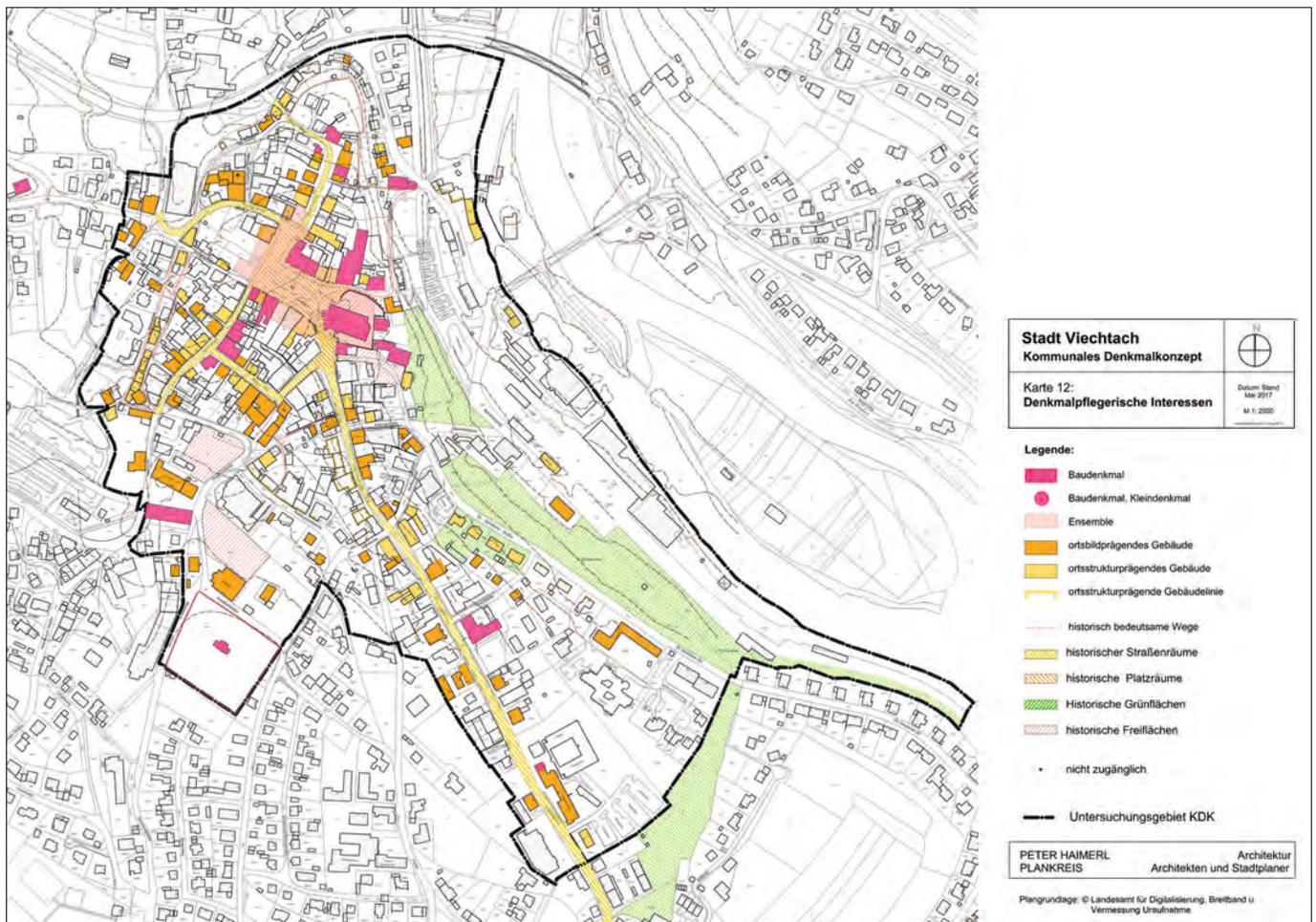


Abb. 2. Plan der Werte und Stärken in Bild und Struktur des historischen Ortskerns / Denkmalflegerische Interessen (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bearbeitung Büro Plankreis, Tobias Listl, 2017)



Abb. 3. Viechtacher Stadtplatz mit Baulücke von Nordosten, 2016  
(Foto: Peter Haimerl Architektur)

Medien und Kultur zu einem erhaltenden und kreativen Umgang mit der „alten Stadt“ anregen und mittels einer Objekt- und Projektbörse Baulücken und Leerstände in historischer Bausubstanz beseitigen.

## Vermittlung und Partizipation im KDK Viechtach

Unter dem Schlagwort Heimatloft ist der umfangreiche Vermittlungs- und Beteiligungsprozess im KDK anzusiedeln, der begleitend zu den ersten beiden Modulen mit der kommunalen Politik und Verwaltung sowie der Bürgerschaft begonnen wurde. Als zentralen Anlaufpunkt für Informationen rund um das KDK installierten die Planer von Peter Haimerl Architektur zum Projektstart einen mobilen Ausstellungspavillon am Stadtplatz, das „Cocobello“. Neben kleinen Bilderschauen zu Viechtachs historischen Bauten werden dort fortlaufend die Ergebnisse des KDK in Aus-

stellungen und Stadtspaziergängen vermittelt (Abb. 4). Das KDK bietet aber auch Raum für die Auseinandersetzung der Viechtacher Bürgerinnen und Bürger mit ihrem historischen Erbe: Als Kooperationspartner des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) führte die Universität Bamberg im Rahmen des KDK Stadtspaziergänge mit Bürgerinnen und Bürgern durch, die ihre erhaltenswerten Orte im Stadtraum kartierten, fotografierten und anekdotisch darstellten. In Ergänzung zur historischen Ortsanalyse der Planer regte die Perspektive der Bürgerinnen und Bürger auf ihre Stadt aus diesen Rundgängen nicht nur die Diskussion über historische Qualitäten und ihre Bedeutung für die Viechtacher an. Sie weckten auch das Interesse und die Neugierde für eine weitere Beschäftigung mit der Geschichte des eigenen Ortes und schufen für alle Bürgerinnen und Bürger den Anreiz, ihr Wissen mit einzubringen. Dieser partizipative Zugang mit Blick auf die historischen Werte arbeitet mit dem Gewohnten, Vertrauten und bereits Vorhandenen, thematisiert die damit verbundenen Emotionen und Bedeutungen der Bewohner und Nutzer und setzt sie in eine reflektierte Beziehung zu ihrer Umgebung. Zur Mitarbeit sind bürgerschaftliche Akteure aus den Bereichen Wirtschaft und Einzelhandel, Schule, Kultur und Bildung sowie die kirchlichen Institutionen zusammen mit Vertretern aus Politik und Verwaltung weiterhin im Lenkungsreis des KDK aufgerufen. Nach der Information über die grundlegenden Ergebnisse des Moduls 1 wurde hier die Priorisierung von städtebaulich-denkmalflegerischen Themen (z. B. Erhaltung und Reparatur des Ensembles Stadtplatz) vorgenommen, erste Ideen für die städtebaulich-denkmalflegerische Zielplanung diskutiert und Informationskampagnen zum KDK von Bürgern für Bürger z. B. im Rahmen des Stadtfestes organisiert. Über die Information des Lenkungsreis sollen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zur weiteren Diskussion und Entwicklung der im KDK aufgebrachten und für die Zukunft relevanten Themen befähigt werden.

## Zwischenfazit und Ausblick

Mit Heimatloft wird das KDK Viechtach durch ein leistungsstarkes Vermittlungsprogramm als Grundlage der Information und Beratung begleitet, das ein gutes Jahr nach Projektstart erste Auswirkungen zeigt. Das Interesse an stadteschichtlichen Themen und die Intensität der Diskussionen zu städtebaulichen Entwicklungen im historischen Zentrum hat in Bürgerschaft und Politik zugenommen. Vereinzelt geht die beobachtende Teilhabe der Bürgerinnen und Bürger sogar in ein aktives Engagement über, in dem diese finanziell oder ideell zum Erhalt und zur Inwertsetzung von historischen Gebäuden beitragen. Das große Interesse an privaten Investitionsmöglichkeiten im historischen Bestand lässt sich an der großen Resonanz des im KDK eingerichteten „BauSchauHauses“ ablesen. Dieses über Heimatloft vermittelte erhaltenswerte Gebäude wird in regelmäßigen Abständen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht, die dadurch im konkreten Anschauungsobjekt den Umbau von der

Bauforschung über den architektonischen Entwurf bis hin zur Sanierungsplanung miterleben kann. Das „BauSchau-Haus“ im KDK Viechtach bestätigt das vielzitierte „exemplartrahunt“ und zeigt damit, dass neben der städtebaulichen Planung vor allem der Einsatz und die Investitionen der Bürgerinnen und Bürger die entscheidenden Bausteine für das Gelingen des Gemeinschaftswerks Stadt sind. Dieses Engagement für die historischen Qualitäten Viechtachs gilt es von behördlicher Seite weiterhin durch finanzielle und fachliche Unterstützung zu fördern. Hierzu zählt auch, den Bürgerinnen und Bürgern mit der Abstimmung der Ziele von KDK und Stadtsanierung Zugang und Information zu allen bestehenden Fördermöglichkeiten zu geben. Die Grundlage

hierfür, das Ineinandergreifen der informellen Planungsinstrumente ISEK (integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung) und KDK, wurden mit der zum Projektstart begonnenen engen Abstimmung zwischen der Städtebauförderung bei der Regierung von Niederbayern, der Kommune und dem BLfD, gelegt. Nun liegt es in der kommunalen Eigenverantwortung, Impulse aus dem KDK, Heimatloft und ISEK für die Entwicklung Viechtachs zu nutzen. Die Ergebnisse der städtebaulich-denkmalpflegerischen Zielplanung des KDK sollten dazu bei zukünftigen Einzelbaumaßnahmen, der kommunalen Bauleitplanung sowie der Fortschreibung der Sanierungssatzung Beachtung finden.



Abb. 4. Neben der im Ensemble der Stadt Viechtach bestehenden Baulücke wurde von den KDK-Planern ein mobiler Ausstellungspavillon installiert, der an zentraler Stelle die wichtigsten Informationen rund um das KDK versammelt und Raum für Vermittlungs- und Beteiligungsformate bietet (Foto: Büro Plankreis, Susanne Dorner, 2016)

Thomas Gunzelmann

## Beispiel: Das Kommunale Denkmalkonzept „Stadtherberge Mainbernheim“ – Denkmalpflege und Tourismus

Auftraggeber: Stadt Mainbernheim, Lkr. Kitzingen, Unterfranken

Projektstart: Mai 2016

Planer: transform: Yvonne Slanz, Markus Schäfer

Partner: Städtebauförderung bei der Regierung von Unterfranken, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Regionalmanagement Kitzinger Land

Mainbernheim ist eine typische unterfränkische, im Spätmittelalter gegründete Kleinstadt, die über Jahrhunderte kaum gewachsen ist. Dies führte zu einer großen Konstanz im historischen Stadtkern, der von einer zwischen zwei Stadttoren eingespannten Hauptstraße in der Längsachse durchzogen wird. Hier stehen die größeren Bauten und Höfe, während in den Seitengassen die kleineren Bauernhöfe und die Handwerkerhäuser, zumeist Bausubstanz aus dem 17. bis 19. Jahrhundert, anzutreffen sind. Die Stadtmauer ist vollständig erhalten, eindrucksvoll sind die dem südlichen Abschnitt der Mauer vorgelagerten Grabengärten. Die Altstadt ist als Ensemble in die Denkmalliste eingetragen (E-6-75-144-1), zahlreiche Einzeldenkmäler prägen vor allem die Hauptstraße. Seit 2000 nimmt die Stadt am Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm teil.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde 2000 ein Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen erstellt (Steffen Simmler, Architekturbüro Ute Ritter, Bamberg), der 2001 als 500. Erhebungsbogen in Bayern in einer digitalen CD-ROM-Fassung der Öffentlichkeit übergeben werden konnte. Fünfzehn Jahre Stadtsanierung haben einiges erreicht, auch für das wichtige Ziel des Erhalts, der Sicherung und der Weiterentwicklung der historischen Altstadt. Im öffentlichen Raum wurden der Rathausplatz und Kirchplatz hochwertig umgestaltet. Eine Gestaltungssatzung in Kombination mit dem seit 2003 gültigen kommunalen Förderprogramm unterstützen private Bauherren, von denen etliche Wert auf qualitativvolles Bauen legen und ein Auge für historische Strukturen und Bauten haben.

Dennoch bestehen in der Altstadt Mainbernheim weiterhin funktionale Probleme, vor allem im Hinblick auf Leerstand und Unternutzung. Dies betrifft allerdings weniger die stattlichen großen historischen Bauten entlang der Hauptstraße als die ehemaligen Handwerker-, Häcker- bzw. Tagelöhnerhäuser in den Seitengassen, die in ihrer Summe wesentlich zum Charakter des Ensembles beitragen. Insgesamt sind rund 60 % des Baubestands in der Mainbernheimer Altstadt auf Grundstücken mit weniger als 200 m<sup>2</sup> errichtet. Oft sind diese Grundstücke zu 100 % überbaut. Ein erheblicher Teil der sehr kleinen Gebäude entsprechen nicht mehr dem heutigen Wohnbedarf bzw. -komfort. Ihre zukünftige Nutzung ist nicht gesichert, Häuser stehen bereits leer.

An dieser Stelle setzt das im Mai 2016 begonnene, thematische KDK an. Es hat das Ziel, die charakteristischen Strukturen des Ensembles und die typischen Kleinbauten zu erhalten bzw. wieder einer Nutzung zuzuführen oder zukünftig in Nutzung zu halten. Die Herausforderung besteht also darin, einen Baubestand zu sichern, der den heutigen Wohnbedürfnissen nicht mehr entspricht und zugleich das durchaus vorhandene touristische Potenzial der Altstadt der Altstadt von Mainbernheim zu nutzen.

Bei der Konzeptfindung wollte man sich am italienischen Modell des „Albergo diffuso“ orientieren, einem innovativen Beherbergungskonzept, das dort seit Anfang der 1980er Jahre verbreitet ist. Dabei handelt es sich um ein Hotel mit zentralen Strukturen (Rezeption, Frühstücksraum etc.), dessen Zimmer jedoch dezentral über einen historischen Ortskern verbreitet sind (gemäß Manual für alberghi diffusi der Associazione Nazionale Alberghi Diffusi [<http://www.alberghidiffusi.it>]). Diese sollten sich in einem intakten Ortsbild innerhalb eines attraktiven natürlichen Umfelds befinden und nicht viel mehr als 200 m vom Ortszentrum und der zentralen Rezeption entfernt liegen. Alle diese Voraussetzungen wären in Mainbernheim erfüllt. Ziel des „Albergo diffuso“-Modells ist es, kleine historische Städte und Gemeinden, die etwas abseits der touristischen Haupttrouten liegen, zu stärken. Dabei sollen auch die regionale Kultur und Traditionen einbezogen werden, der Kontakt mit der örtlichen Bevölkerung ist erwünscht, der Besucher soll sich – auf Zeit – als Teil des Ortes fühlen können.

Die Stadt Mainbernheim trat, angeregt durch das dort langjährig an verschiedenen Projekten arbeitende Planungsbüro transform, das sich bereits intensiv mit der Idee des „Albergo diffuso“ auseinandergesetzt hatte, an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege mit der Bitte um Unterstützung heran. Dieses schlug der Stadt vor, eine Übertragung des Konzeptes im Rahmen eines KDK zu prüfen und gegebenenfalls vorzubereiten. Außer der Möglichkeit, problematische historische Bausubstanz wieder- oder weiter zu nutzen, könnte sich die Stadt auch ein Alleinstellungsmerkmal im Umfeld eines nachhaltigen und kleinteiligen Tourismus erarbeiten. Zudem könnten sich Chancen für das lokale Handwerk und regionale Produkte ergeben, ebenso wie sich Einnahmen für Eigentümer, Betreiber, Dienstleister und

Kommune kreieren lassen würden. Begleitet wurde diese Phase auch durch eine Masterarbeit im Masterstudiengang Denkmalpflege der Universität Bamberg (Verf.: Anna Maria Boll), die die denkmalpflegerische Bedeutung italienischer Projekte untersuchte und deren Übertragbarkeit auf deutsche Verhältnisse diskutierte.

Das beauftragte Büro ermittelte zunächst, welche Häuser für diese Zielsetzung geeignet sind und klärte ab, inwieweit die derzeitigen Eigentümer für eine Mitwirkung oder zum Verkauf bereit seien. Zudem musste eruiert werden, wer überhaupt als Sanierungsträger oder Investor in Frage käme, wel-

che Organisationsform unter den gegebenen Bedingungen die beste wäre, und welche Förderwege einzuschlagen seien.

Am Anfang stand also die Erfassung, Dokumentation und Bewertung des Nutzungspotenzials sowie der Denkmalwerte ausgewählter Objekte. Dann sollen objektbezogene Skizzen im Maßstab 1 : 200 (Grundrisse, Ansichten, ggf. auch Schnitte) zur Entwicklung einer Entwurfsidee, zur Überprüfung der Nutzungseignung sowie Vermittlung des Konzeptes erarbeitet werden.

Zugleich aber mussten die möglichen Akteure aktiviert werden. Dies sind Eigentümer, Investoren, Stadtverwaltung,



Abb. 1. Die potenziellen und untersuchten Objekte sowie die nähere Auswahl für das „Albergo diffuso“ Mainbernheim, hervorgehoben der Ensemblebereich (Foto: BLfD-Luftbilddokumentation, Nr. 5SR27920-6326/199, Klaus Leidorf, 18.05.2017, Bearbeitung transform)



Abb. 2. Judengasse 5 (alle Fotos: transform)



Abb. 6. Herrnstraße, Oberes Tor



Abb. 3. Sonnengasse 10



Abb. 7. Sonnengasse 11



Abb. 4. Scheuerleinsplatz 4



Abb. 8. Schmiedgasse 5



Abb. 5. Am Wehrgang 3



Abb. 9. Am Pulverturm



Abb. 10. Arbeitsgruppe „Albergo diffuso“, April 2017 (Foto: transform)

aber auch die interessierte Bürgergesellschaft vor Ort, wie die „Altstadtfreunde Mainbernheims“. Zudem wurden Expertengespräche organisiert und mehrere Stadtratstermine zum Thema durchgeführt. Ziel war der Aufbau eines lokalen und regionalen Netzwerks.

Trotz der guten Ansätze und der grundsätzlich spürbaren Aufnahmebereitschaft gegenüber der Projektidee in der Stadt gestaltete sich die Startphase durchaus schwierig. Die Eigentumsverhältnisse sind komplex, das Potenzial der geprüften Bauten zum Teil nicht ausreichend, die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer nicht immer gegeben, zudem ist die Finanzierung des Gesamtprojektes sowie der Teilprojekte aufwendig. Dennoch konnte das Projekt gedanklich vor Ort „verankert“ werden und ein mehrjähriger Prozess in Gang gesetzt werden, dessen Erfolg nach derzeitigem Stand durchaus wahrscheinlich ist.

Das KDK erfüllte die Aufgabe der Initialisierung einer Projektidee durchaus bei vergleichsweise geringem und gefördertem Finanzaufwand auf Seiten der Stadt. Zur finanziellen und organisatorischen Verstärkung mussten jedoch weitere Projektpartner und Fördergeber gesucht werden. Daher bewarb sich die Stadt Ende 2016 mit den bisherigen Ergebnissen des KDK um die Aufnahme in das ExWoSt-Forschungsfeld „Baukultur und Tourismus – Kooperation in der Region“ des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Das Mainbernheimer Konzept konnte überzeugen und wurde daher in das Forschungsprogramm aufgenommen, denn es erfüllt die beiden dort angestrebten Ziele perfekt. Es trägt einerseits wesentlich zur regionalen Baukultur bei, die Orte wiederum

attraktiver für den Tourismus macht. Andererseits kann der Tourismus durch seinen Beitrag zur lokalen Wertschöpfung den Spielraum für gutes Planen und Bauen erhöhen.

Nun gründete sich im Rahmen des ExWoSt-Projektes die lokale Arbeitsgruppe „Albergo diffuso“, die durch das Planungsbüro in ihren Aktivitäten begleitet und unterstützt wird. Sie arbeitet an den Leitlinien, möglichen Impulsprojekten sowie an der Konkretisierung einzelner Gesellschaften für Sanierung, Vermarktung und Betrieb.

Seit Beginn des Jahres 2017 wirken in dem nun größeren Rahmen weitere Projektpartner, wie etwa die Städtebauförderung der Regierung von Unterfranken und das Regionalmanagement des Landkreises Kitzingen an dem durch das KDK angestoßenen Projekt mit und weiter. Das KDK „Stadtherberge Mainbernheim“ steht somit dafür, wie durch ein zeitlich und finanziell begrenztes, auf eine bestimmte Problemstellung fixiertes KDK ein mittelfristig wirksamer und sich hoffentlich weiter verstetigender Prozess initiiert werden kann.

Thomas Gunzelmann

## Beispiel: Das Kommunale Denkmalkonzept „Scheunenviertel Gräfenberg“ – Ideen für eine aus der Zeit gefallene Siedlungsform

Auftraggeber: Stadt Gräfenberg, Lkr. Forchheim, Oberfranken

Projektstart: Dezember 2016

Planer: RSP Architekten, Bayreuth; Christiane Reichert, Kunst & Denkmalpflege, Bamberg

Partner: Städtebauförderung bei der Regierung von Oberfranken

Scheunenviertel vertreten einen in Mitteleuropa bisweilen vorkommenden Siedlungstyp, bei dem landwirtschaftliche Nutzbauten geballt, in dorf- oder vorstadtartiger Struktur auftreten, ohne dass sie wie sonst üblich, mit Wohnbauten verbunden sind. Ein anderes Beispiel für diesen Siedlungstyp wären etwa Kellergassen mit Presshäusern in den Weinregionen Ostmitteleuropas. Im östlichen und südöstlichen Oberfranken sind Scheunenviertel ein typisches Merkmal aller städtischen Siedlungen. In den größeren Städten sind sie oft nur in rudimentären Resten erhalten, in den kleineren Landstädtchen dagegen in großer Zahl und vielfältiger Ausprägung. Sie können etwa linear oder sogar radial an Ausfallstraßen oder aber in regelloser Ballung angeordnet sein. Je nach Hauslandschaft ist mit Fachwerkscheunen oder Steinadeln zu rechnen. Sie entstanden seit dem 16., verstärkt im 18. Jahrhundert, formal waren es Brandschutzgründe, die zur Anlage dieser Viertel außerhalb der dicht bebauten Städte führten. Im Kern sind sie jedoch Zeichen einer Re-Agrarisierung, als die zahlreichen im Spätmittelalter neu gegründeten Kleinstädte im Lauf der Frühen Neuzeit ihre zentralen Funktionen zunehmend einbüßten und daher auf landwirtschaftlichen Nebenerwerb setzen mussten.

Die Stadt Gräfenberg liegt im südlichen Landkreis Forchheim mit etwa 2400 Einwohnern im namensgebenden Hauptort. Sie ging aus einer Burgsiedlung hervor, die im hohen Mittelalter an der wichtigen Handelsstraße von Nürnberg über Bayreuth nach Sachsen entstanden war. Die heute noch teilweise ummauerte Altstadt liegt im Anstieg dieser Straße, der heutigen B2, auf der Hochfläche der Frankenalb auf einer kleinen Verebnung im engen, tief eingeschnittenen Tal der Kalkach. Der Ort war bis zum Ende des Alten Reiches eine Amtsstadt im Landgebiet der Freien Reichsstadt Nürnberg. Er ist mit seinem historischen Siedlungskern als Ensemble in die Denkmalliste eingetragen (E-4-74-132-1).

Im 19. Jahrhundert war dieser Siedlungskern von vier Scheunenvierteln umgeben, neben dem hier behandelten im Norden gab es weitere im Nordwesten zu beiden Seiten der heutigen Lindengasse, und im Osten, zwischen der Bayreuther Straße und dem Jägersberg. Das jüngste hatte sich in der Mitte des 19. Jahrhunderts am „Guttenburgerweg“ ganz im Südwesten der Stadt herausgebildet. In der Regel lagen

die Scheunenviertel auf Gemeindegrund. Die darauf errichteten Bauten gehörten jedoch privaten Eigentümern.

Das am besten erhaltene Scheunenviertel an der Egloffsteiner Straße ist wie die Altstadt als Ensemble in die Denkmalliste eingetragen (E-4-74-132-2). Das Areal liegt am Unterhang des westorientierten Michelsbergs und war deswegen für eine weitere historische Nutzungsform interessant. Die Gräfenberger Bürger besaßen seit der Frühen Neuzeit Braurecht und übten dies im herrschaftlich-nürnbergischen Brauhaus aus.

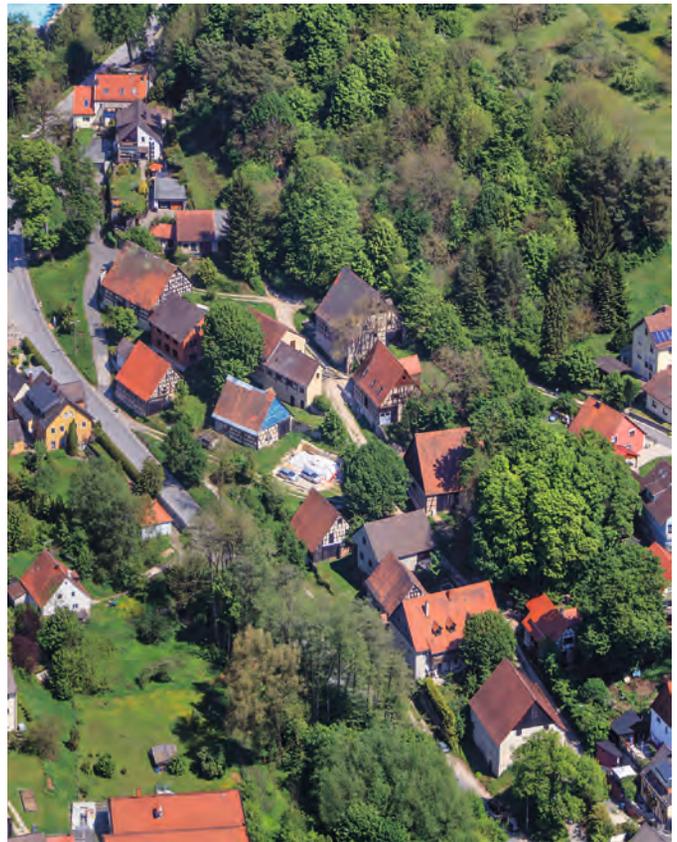


Abb. 1. Das Ensemble „Scheunenviertel an der Egloffsteiner Straße“ in Gräfenberg, Lkr. Forchheim (Foto: BLfD Luftbilddokumentation, Nr. 5SR28007-6332/028, Klaus Leidorf, 18.05.2017)



Abb. 2. Das Scheunenviertel in Gräfenberg mit seinen Fachwerkbauten auf Kalksteinsockeln aus dem 17. bis 20. Jahrhundert in lockerer Anordnung am Hang ist heute weitgehend funktionslos, 2017 (Foto: Christiane Reichert, Kunst & Denkmalpflege, Bamberg)



Abb. 3. Gräfenberg, Scheunenviertel, 2017 (Foto: Christiane Reichert, Kunst & Denkmalpflege, Bamberg)



Seit 2015 erarbeitet die Stadt ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), Auftragnehmer sind die Büros Geo-Plan und RSP Architekten, Bayreuth, das insbesondere auch der Entwicklung der Altstadt zum Schwerpunkt hat. In diesem Zusammenhang wurde auch eine vertiefte städtebaulich-denkmalflegerische Untersuchung (SDU) in Auftrag gegeben und durch das BLfD beraten sowie finanziell unterstützt (Auftragnehmer Christiane Reichert, Kunst & Denkmalpflege, Bamberg). Bei der Erarbeitung des ISEK wurden Problematik und Potenzial des Scheunenviertels mehrfach thematisiert. Dabei wurde vorgeschlagen, es in einem „teilräumlichen Entwicklungskonzept“ näher zu behandeln. Als konkretes Instrument schlug das BLfD die Erarbeitung eines thematischen Kommunalen Denkmalkonzeptes (KDK) „Scheunenviertel Gräfenberg“ vor. Damit sollen Wege aufgezeigt werden, wie die Denkmalsubstanz bewahrt werden kann. Dazu müssen Nutzungsideen entwickelt und Vorschläge für Sanierungsträgerschaften, sei es für Einzelgebäude oder für Gebäudegruppen, gemacht werden. Darüber hinaus sollen bereits als Ergebnis von Gesprächen mit möglichen Investoren bzw. Trägern beispielhafte Nutzungen dargestellt werden. Die Einbeziehung bisher un bebauten Geländes im Bereich des Ensembles ist denkbar, sofern dadurch keine grobe strukturelle Störung des Scheunenviertels entsteht.

Am Beginn eines KDK steht regelhaft die dem jeweiligen Projekt angemessene Darstellung der Denkmalwerte. Dem folgt die Analyse und Darstellung der Mängel baulicher, struktureller und funktionaler Art, die den Erhalt der Werte in Frage stellen. Schließlich muss die Analyse in ein Ziel- und Maßnahmenkonzept münden, aus dem heraus in idealer Weise erste Punkte auch umgesetzt werden sollen. Die Durchführung dieses Konzeptes wurde Ende des Jahres 2016 beschlossen und an die Auftragnehmer, die auch bereits ISEK und SDU erarbeiteten, vergeben.

Der erste Teil, die Feststellung der Denkmalwerte, beginnt mit einer Einordnung des Scheunenviertels in die Stadtbaugeschichte und die Wirtschafts- und Sozialgeschichte von Gräfenberg. Alle historisch bedeutsamen Einzelbauten werden schließlich im Maßstab 1 : 100 aufgemessen, gefügekundlich und bauhistorisch analysiert und in einem Objektkatalog dokumentiert. Dabei werden auch Aussagen zum Schadensbild gemacht, diese werden zudem fotografisch dokumentiert und kritische Bereiche, soweit ersichtlich, in den Aufmaßplan eingetragen. Zusammen mit einer groben Massenberechnung ergibt dies wichtige Grundlagen für die Kommune und mögliche private Interessenten.

Im zweiten Teil des KDK müssen die besitzrechtlichen Rahmenbedingungen einschließlich möglicher Verkaufsabsichten geklärt werden. Dazu soll ein runder Tisch, Eigentümer – Kommune, eingerichtet werden, der auch die derzeitige und perspektivische Nutzungs- und Erhaltungssituation diskutiert. Über die Einbindung der Behörden sollen Themen wie die planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für umfangreichere Neunutzungen, der Brandschutz, Möglichkeiten des energieeffizienten Bauens und die Barrierefreiheit diskutiert werden.

Der dritte Teil wird sich dann mit Entwicklungsstrategien und konkreten Nutzungsvorschlägen befassen. Dazu können dann beispielhafte Vorplanungen für ausgewählte Objekte

erstellt werden. Mögliche Investoren sollen dann auf der Basis des entwickelten Grobnutzungskonzeptes angesprochen werden. Ihnen sollen auch bereits ausgearbeitete Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten an die Hand gegeben werden. Schließlich muss ein nutzungsgerechtes Erschließungssystem für das gesamte Scheunenviertel einschließlich eines Parkierungskonzeptes unter Berücksichtigung des Aspektes der Barrierefreiheit entwickelt, wie auch die Möglichkeiten einer zentralen Energieversorgung geprüft werden.

Die Ideensammlung wurde gestartet. Denkbar wäre eine Nutzung als autofreie, alternative Familiensiedlung mit zentraler Fahrzeug-Unterbringung ebenso wie ein Ausbildungs- und Kompetenzzentrum für handwerkliche Berufe vom Schindel-Schnitzer über alternative Energieanlagenbauer, Biotopwirt bis hin zum Natursteinmauern-Erbauer. Eine weitere mögliche Nutzung wäre die Anlage eines „Wanderhotels“ in Form eines Pixelhotels. Dabei könnten die einzelnen Scheunen als modern sanierte Wohneinheiten für Touristen mit besonderem Charme und quasi direktem Zugang zur Natur angeboten werden. Voraussetzung für all diese Nutzungen wäre eine zentrale Energieversorgung mit Fernwärme. Die Entscheidung hierfür wurde bereits getroffen. Als Zwischenfazit lässt sich bereits nach einem halben Jahr Laufzeit dieses KDK feststellen, dass Bewegung in das lange vernachlässigte Scheunenviertel gekommen ist.

Gerhard Ongyerth

## Beispiel: Das Kommunale Denkmalkonzept Freising

Auftraggeber: Stadt Freising, Lkr. Freising, Oberbayern

Projektstart: März 2015

Planer: transform: Yvonne Slanz, Alexandra Baier, Markus Schäfer, Heike Heldrich, Julia Merz, Andreas Sauer, Kerstin Schäfer

Partner: Städtebauförderung bei der Regierung von Oberbayern, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)

Das Kommunale Denkmalkonzept (KDK) „Altstadt Freising“ gilt als Musterverfahren, wegen der hohen denkmalpflegerischen Bedeutung des Dombergs und der Altstadt von Freising, der Größe des Untersuchungsgebiets mit ca. 600 baulichen Anlagen und dem ausgeprägten, weitgefächerten Kommunikationsprozess der Beteiligten untereinander.

Der Freisinger Domberg ist seit urgeschichtlicher Zeit besiedelt. Besondere Bedeutung besaß der Domberg bereits in der Bronze- und Urnenfelderzeit, als hier eine überregional wichtige Höhensiedlung bestand. Unter den agilolfingischen

Herzögen gründete der hl. Korbinian 739 das Bistum und spätere Hochstift und richtete bei der herzoglichen Pfalzkapelle St. Marien die erste Bischofskirche ein, die seit 903 durch einen ersten Neubau, bis 1205 durch den jetzigen, in späteren Jahrhunderten ausgebauten Dom ersetzt wurde. Der Domberg war spätestens seit dem 10. Jahrhundert befestigt und bildet eine eigenständige städtebauliche Gesamtanlage von landschaftsbeherrschender Wirkung. Auf dem Berg entfaltete sich ein Kranz von zum Teil abgegangenen Kirchen. Dieser wird umlagert von Residenzbauten, Domherrenhöfen



Abb. 1. Domberg und Altstadt Freising, Luftbild (Foto: BLfD Luftbilddokumentation, 5SR0 9971, Klaus Leidorf, 11.11.2015)

## Prozess (Organisation, Beteiligung und Vermittlung)

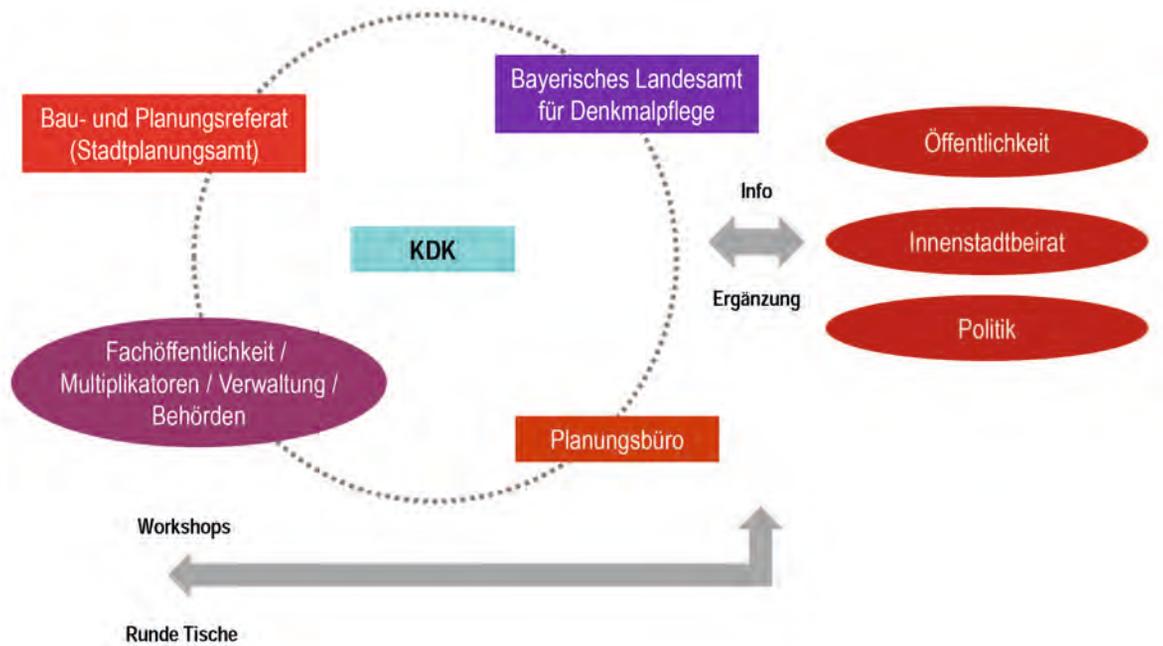


Abb. 2. Das KDK Freising steht im Mittelpunkt eines intensiven Kommunikationsprozesses (Grafik: transform)

## Lenkungskreis

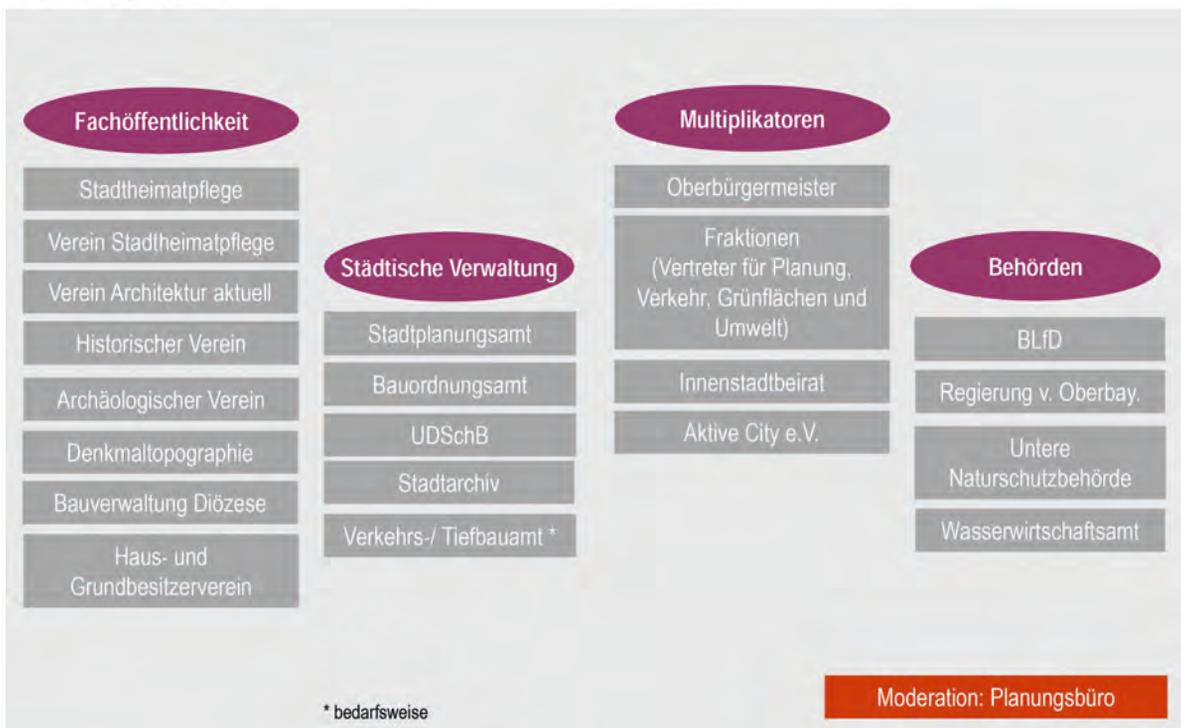


Abb. 3. Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit beraten im Lenkungskreis der Stadt Freising die fachlichen Ziele des KDK (Grafik: transform)

und Wirtschaftsbauten, die vom hohen Mittelalter bis zum Barock und darüber hinaus ihre Gestalt mehrfach veränderten. In der Folge der Säkularisation wurde als gravierendster Eingriff auf dem Domberg die Stiftskirche St. Andreas abgebrochen und nach der Mitte des 19. Jahrhunderts der stattliche Bau des erzbischöflichen Knabenseminars (jetzt Museum) errichtet. Der bisher von Bebauung frei gehaltene, teilweise steil abfallende Hang trennt bis jetzt deutlich sowohl zur Umgebung als auch zur bürgerlichen Stadt. Schon für die agilolfingische Zeit ist eine teilweise Bebauung des Nordhangs sowie des nördlichen und westlichen Bergfußes anzunehmen, das sogenannte Suburbium, Ausgangspunkt der Stadtentwicklung. Im 10. Jahrhundert war der Domberg befestigt und vom Suburbium auf seiner Nordseite durch zwei Zugänge zu erreichen. Dieses Suburbium im Tal der Moosach gewann seit dem 10./11. Jahrhundert als Bürgerstadt Gestalt. Ab 1159 erhalten Domberg und Siedlung einen gemeinsamen Bering, der um 1480 durch die eigens errichtete Befestigung des Dombergs wieder getrennt wurde. Die Bürgerstadt entwickelt sich entlang der offenen Moosacharme. Entlang des ehemals offenen Verlaufs der Stadtmoosach und des sogenannten Nierenbachs bildete sich die Hauptverkehrsader, die Obere bzw. Untere Hauptstraße, im Westen einst abgeschlossen durch das Veitstor, im Osten durch Gabelung des Straßenverlaufs zwei Tore, das Landshuter Tor und das Isartor. Im Mittelpunkt der Bürgerstadt, doch vom Marktverkehr abgewendet, erhebt sich die spätgotische Stadtpfarrkirche. Um die Kirche, an Marienplatz und Hauptstraße, reihen sich die stattlichsten Bürgerhäuser der Stadt, meist des 17. bis 19. Jahrhunderts; rückwärtig waren die großen Parzellen noch bis ins 19. Jahrhundert mit Gärten durchsetzt; im 18. Jahrhundert treten auch einige Domherrenhäuser hinzu, die den Residenzstadt-Charakter auch im bürgerlichen Bereich sichtbar machen. Mit dem Neubau des Rathauses setzt die Stadt Anfang des 20. Jahrhunderts an zentraler Stelle am Marienplatz ein deutliches Zeichen städtischer Repräsentation. Die spätmittelalterliche Stadtbefestigung ist im nördlichen und nordwestlichen Verlauf durch die ihr folgende Wohnhausbebauung des 18./19. Jahrhunderts gut erkennbar. Im Süden und Osten ergeben sich die Dombergbefestigung und die barocke Fürstendamm-Promenade längs eines Armes der Moosach als historische Begrenzungen der Stadt (Abb. 1).<sup>1</sup> Nach Vorgesprächen seit 2011 und einer Förderzusage der Städtebauförderungsstelle bei der Regierung von Oberbayern erfolgte 2014 die Ausschreibung des KDK „Altstadt Freising“ unter der Bezeichnung „Plan zur städtebaulichen Denkmalpflege für die Altstadt von Freising“. Parallel zur Bearbeitung der Module 1 und 2 des KDK wurde die Erstellung von „Leitlinien für ein städtisches Förderprogramm“ sowie die Konzeption einer Bürgerbroschüre „Gestaltungshandbuch“ begonnen, als Umsetzung einzelner Maßnahmen nach der vorliegenden Innenstadtkonzeption der Stadt Freising und als Grundlage für die Fortschreibung der Sanierungssatzung. Daneben soll das KDK bei der Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) Anwendung finden und Synergien aus der aktuellen Erstellung der Denkmaltopographie Stadt Freising ziehen. Das KDK „Altstadt Freising“ erweist sich in dieser Anbindung und Vernetzung als gut integrierbares Erfassungs- und Planungsinstrument.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der Erfassungs- und Bewertungsarbeiten liegt auf Wunsch der Stadt Freising auf einer größtmöglichen Transparenz der Arbeitsschritte und Diskussion der Ergebnisse durch Einbindung eines eigens eingeführten Lenkungskreises, Beteiligung des Innenstadtbirates sowie in der Durchführung von Workshops mit Vertretern der Stadtpolitik, der Verwaltung und der Bürgerschaft während und zum Abschluss der jeweiligen Arbeitsschritte. Zur Feinabstimmung wird das Beteiligungsformat des regelmäßigen Jour fixe verwendet. Das moderierte Beteiligungsverfahren umfasst bisher zehn größere Termine zur Vermittlung und Abstimmung der Ziele und Ergebnisse des KDK sowie des Gestaltungshandbuchs. Der Arbeitsprozess, die Arbeitsergebnisse und der Zeitplan werden dem laufenden Verfahren, im Einvernehmen mit dem Auftraggeber, stetig angepasst. Die Federführung der Projektsteuerung liegt beim Amt für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Freising. Konstant eingebunden, auch in den konstituierten Lenkungskreis, sind lokale Akteure (siehe Abb. 2, 3), die Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) der Stadt Freising sowie das BLfD.

Im Untersuchungsgebiet des KDK „Altstadt Freising“ befinden sich 262 Einzeldenkmäler, 19 zum Teil großflächige Bodendenkmäler sowie das weiter vorne beschriebene Ensemble Domberg und die Altstadt Freising. Das Untersuchungsgebiet umschließt das Sanierungsgebiet „Altstadt II“ und darüber hinausgehend städtebaulich relevante Anschlüsse von der Kernstadt an die historischen Vorstädte und Siedlungen des 19. Jahrhunderts um die Altstadt von Freising. Für die Begehung des Untersuchungsgebiets wurden vier Tage angesetzt. Die Erfassung der Denkmalwerte bzw. der städtebaulichen Stärken erfolgte auf der Grundlage der aktuellen Denkmalliste der Stadt Freising, einschließlich der vom BLfD als für das Ensemble konstitutiv erachteten baulichen Anlagen, historischen Grün- und Wasserflächen sowie der denkmalwerten Straßen- und Platzbilder. Diese wurden in enger Abstimmung mit der Führung der Denkmalliste im BLfD sowie der UDB der Stadt Freising auch städtebaulich begründet, bewertet und gegebenenfalls dahingehend einvernehmlich ergänzt. Im Zuge der dabei geführten Diskussionen entstanden die vom BLfD vorgeschlagenen Definitionen des *erhaltenswerten*, *ortsbildprägenden Baus*, des *ortsstrukturprägenden Baus* und des Begriffs *Überformung am historischen Ort* (städtebauliche Schwäche). Zur Klarstellung von Missständen wird der Begriff *Defizite* verwendet.

Das wichtigste Ergebnis der ersten Ortsbegehungen ist der Plan der denkmalpflegerischen Interessen (Abb. 4). Er präsentiert die Baudenkmäler in der Altstadt, alle für das Ortsbild und die Ortsstruktur wichtigen Gebäude, Plätze und Flächen, Gewässer, Grünobjekte und besondere Raumkanten in der Gesamtschau. Er bildet den Ausgangspunkt für weiterführende Auswertungen in Text, Themenkarte und Foto sowie für das Auffinden von Qualitäten, die sonst ohne Zuordnung im Verborgenen bleiben. Dazu gehören Auswertungen des Zusammenwirkens von Stadtgeschichte und Stadtgrundriss, Straßen, Grünräumen und Gewässern; Darstellungen von all-

1 Auszug aus der aktuellen Denkmalliste, Stand 29.05.2017.

gemein schlichten Gebäuden, die in ihrem Kern jedoch in das 14. Jahrhundert datieren können; Darstellungen von Teilen des *unterirdischen Freising* mit Bierkelleranlagen etc. sowie solche wesentlicher baulicher Stadtfunktionen. Parallel zur Erfassung der Denkmalwerte und der städtebaulichen Stärken wurden auch die städtebaulichen Überformungen (Schwächen) in der Altstadt erfasst und in einem zweiten wichtigen Plan zusammengetragen. Überformungen sind an Gebäuden, Kubaturen oder Parzellenzuschnitten festzumachen, die nicht mit der historischen Stadtstruktur oder dem historischen Stadtbild harmonieren. Das können Maßstabssprünge der Baumasse, andersartige Baumaterialien oder unübliche Baulagen in der Parzelle sein. Die erfassten Überformungen stehen im städtebaulich-denkmalflegerischen Zusammenhang und implizieren nicht eine negative Bewertung des jeweiligen Objektes auf anderen Feldern der Stadtentwicklung. Die Bewertung der Überformungen ergibt in der Zusammenschau mit der Kartierung der Denkmalwerte der historischen Altstadt ein gutes Bild vom städtebaulich Zustand der Altstadt, zwischen Bewahren und Weiterentwickeln. Relativ deutlich werden die Ausgleichsversuche der Stadtplanung zwischen Denkmalschutz und Reaktion z. B. auf neue Bedürfnisse beim Wohnen und

dem Betrieb von Gewerbe. Relativ deutlich wird aber auch ein Handlungsbedarf wie ein Potenzial hinsichtlich der Steuerung von Baugesuchen und Bauvorhaben durch abgestimmte Vorgaben der Stadt.

Aus der *Stärken-Schwächen-Analyse* der beiden Pläne entstanden in mehreren Arbeitstreffen auf verschiedenen Ebenen der Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit die nach Themenfeldern gegliederten Texte des Gestaltungshandbuchs. Im Lenkungskreis wird die Möglichkeit diskutiert, dieses nach Satzungsrecht zu verankern. Es würde dadurch ein wirksames Gewicht bekommen.

Parallel zu den Abstimmungen werden laufende Verfahren wie Abbrucharträge und Vorhaben zur Nachverdichtung in der Altstadt bereits mitverhandelt, um die Wirkung des künftigen Gestaltungshandbuchs abzuschätzen. Zu den Themenfeldern, die z. B. beim *Workshop 01 – Stärken und Schwächen (im Umgang mit) der historischen Stadt* benannt wurden, gehören folgende Aspekte: historische Stadnanlage, historischer Stadtrand, historischer Stadteingang, bedeutende Gewässer, bedeutende Grün- und Freiflächen, Bauprojekte, die historische Altstadt, historische Strukturen, Umgang mit alter Bausubstanz, Nachverdichtung, neues Bauen im Bestand oder der Umgang

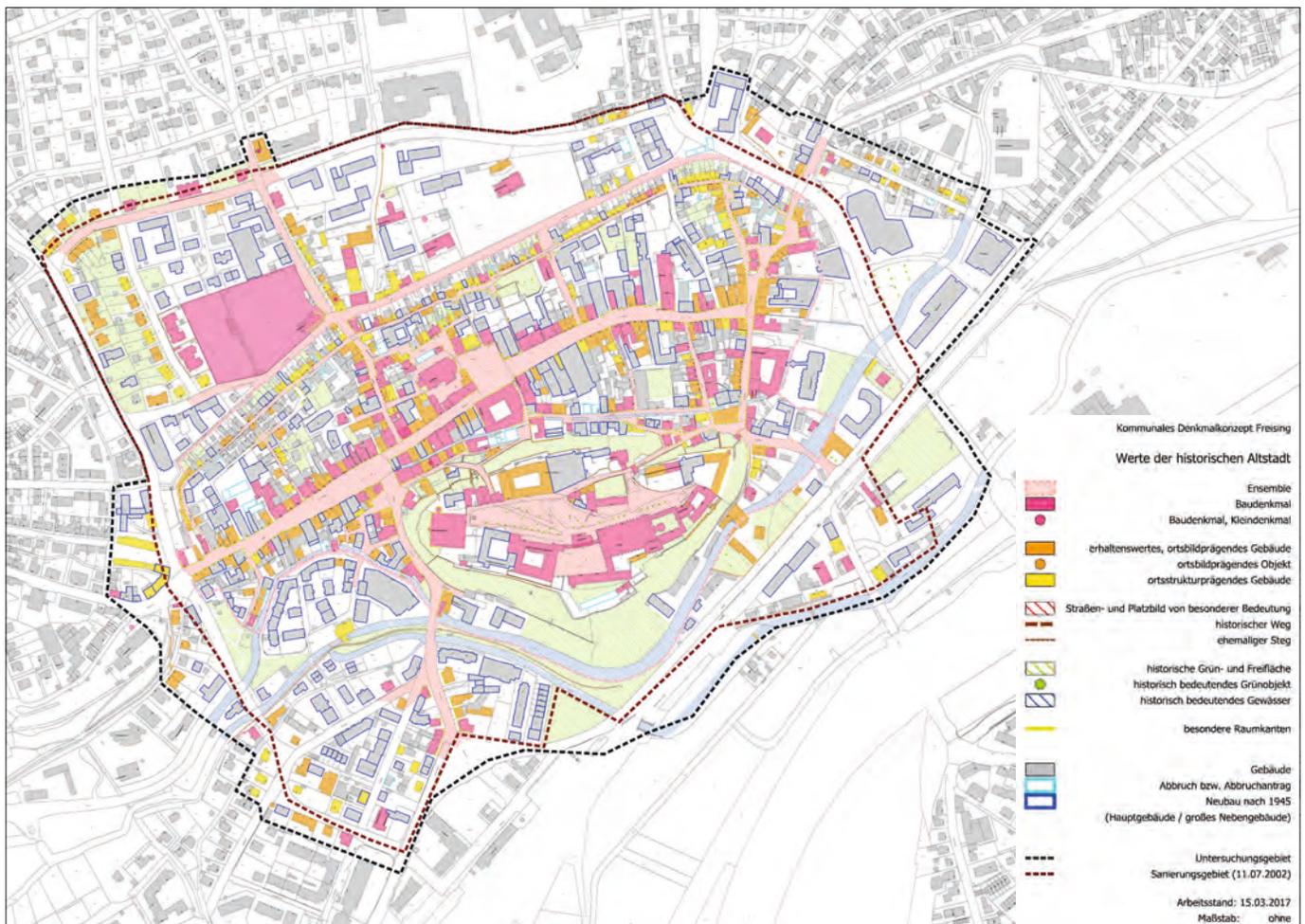


Abb. 4. Plan der Werte und Stärken in Bild und Struktur des historischen Ortskerns / Denkmalflegerische Interessen (Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bearbeitung transform, 2017)



Abb. 5. Eine Arbeitsgruppe im Lenkungskreis am 29. September 2015 in Freising (Foto: transform)

mit historischen Details. Gewollter Effekt der Abstimmungen ist die Integration der Belange der städtebaulichen Denkmalpflege in die Planungen der Stadt Freising, das bewusste Formulieren von denkmalpflegerischen Planungszielen und Handlungsempfehlungen als Entscheidungshilfe für die künftige Stadterneuerung sowie die Festlegung von Zielen, die

den Erhalt der historischen Bausubstanz und die Bewahrung des historisch gewachsenen Stadtgrundrisses betreffen. Das schließt die mögliche Reparatur von Fehlentwicklungen mit ein. Im Rahmen der Erarbeitung des KDK „Altstadt Freising“ soll allen Beteiligten die Stadtplanung als Prozess deutlich gemacht werden. Es gibt eine deutliche Sensibilisierung für die



Abb. 6. Sitzung des Lenkungskreises am 7. März 2016 in Freising (Foto: transform)

städtebauliche Denkmalpflege, ein gegenseitiges Kennenlernen und Verstehen, das gegenseitige Abfragen von Interessen und Meinungen, das Zusammenführen von Interessengruppen und das Vorbereiten von Zielen und Maßnahmen. Dennoch löst das KDK zunächst nur einen Prozess aus, dessen dauerhafte und kontinuierliche Fortführung unklar ist. Diese ist aber wünschenswert. Entscheidend ist wie nachhaltig und konsequent das abgestimmte Gestaltungshandbuch von der Stadt Freising im Alltag später gehandhabt werden kann. Die *Süddeutsche Zeitung* lieferte am 23. Mai 2015 vorab schon mal die Schlagzeile: „Vorbildliches Freising“.

Von Seiten des BLfD musste im Planungsprozess mehrfach betont werden, dass das Ensemble Domberg und Altstadt Freising als ein Baudenkmal wahrzunehmen und daher immer als einheitliche Fläche darzustellen sind. Der Ensembleschutz betrifft nach dem Denkmalschutzgesetz gleichermaßen alle baulichen Anlagen innerhalb seiner Begrenzung. Die Hervorhebung von Einzeldenkmälern, ortsbild- und ortstrukturprägenden Bauten lässt nicht den Umkehrschluss zu, dass nicht hervorgehobene bauliche Anlagen als nicht erhaltenswert gelten. Die hervorgehobenen Gebäude und Raumsituationen dienen der Präzisierung der Denkmalwerte, sind aber vor allem Werte für die Stadtplanung.

Zum Ende der Projektzeit werden das Gestaltungshandbuch fertiggestellt und damit Ziele und Maßnahmen zur Stärkung der Qualitäten bzw. zur Minderung der Schwächen der historischen Altstadt als Ergebnis der Stärken-Schwäche-Analyse formuliert sowie Vorschläge für die Förderung privater Maßnahmen zur Sanierungsberatung und der Umsetzung eines städtischen Förderprogramms zusammengestellt sein. Das KDK bewertet die städtebaulichen Situationen in Freising. Das Gestaltungshandbuch geht dann ins Detail, im Bemühen um den Erhalt und die Weiterentwicklung des Stadtbildes und seiner historischen Substanz. Es umfasst die Themenbereiche Haus und Parzelle, Dachlandschaft (Dachaufbau und Dachschnitt), Außenwand und Fassade, Fenster und Fensterläden; Hauseingang, Tür und Tor; Ladeneingang, Schaufenster und Werbeanlage; Vordach, Sicht- und Sonnenschutz, Balkon und Loggia; Hof, Garten und Begrünung; Moosacharme, Einfriedung und Stützmauer, Beleuchtung von Fassaden und Schaufenstern. Für den Ensemblebereich könnte am Ende eine Gestaltungssatzung erlassen werden. Bislang ist das zumindest als Ziel formuliert. Für die restlichen Bereiche im Sanierungsgebiet könnten Gestaltungsempfehlungen im Rahmen des Sanierungsrechts angewendet werden. Hierzu gibt es gegenwärtig keine politische Festlegung.

Während der Projektdauer zur Erstellung des KDK der Stadt Freising von gut drei Jahren für die Module 1 und 2, ist es bisher gelungen den städtebaulichen Schutzgegenstand Ensemble Domberg und Altstadt Freising klarer und verbindlicher zu strukturieren. Seine besonderen Stärken sowie Denkmalwerte können gegenständlich und substanzbezogen dargelegt und diskutiert werden. Erkennbare Meinungsunterschiede und Kontroversen werden dokumentiert. Aus den systematisch erfassten Überformungen und städtebaulichen Schwächen der Altstadt entstehen Handlungsempfehlungen, die das Gestaltungshandbuch veranschaulicht. Ein städtisches Förderprogramm soll später Anreize setzen, die Vorschläge mit Überzeugung anzunehmen.

Das KDK „Altstadt Freising“ wurde als Musterverfahren initiiert und hat sich bestens in die Kommunikations- und Planungsprozesse der Stadt Freising integriert. Das ist derzeit ein Sonderfall, da nicht alle Kommunen in Bayern aktiv und sogar proaktiv denkmalpflegerische Belange in ihre Planung einbeziehen. Das weiterzuführende Engagement von Politik, Verwaltung und Bürgerschaft für die historischen Qualitäten Freising's gilt es von behördlicher Seite insbesondere auch bei der Umsetzung weiterhin durch finanzielle und fachliche Unterstützung zu fördern. Die Grundlage hierfür ist weiterhin das Ineinandergreifen der informellen Planungsinstrumente ISEK, KDK, Gestaltungshandbuch sowie eine enge fachliche Abstimmung zwischen der Kommune, der Städtebauförderung, der UDB der Stadt Freising und dem BLfD.

Judith Sandmeier

## Erfahrungen aus der Praxis

Die fünf hier vorgestellten Projektskizzen veranschaulichen beispielhaft die Vielfalt an Problemstellungen und Lösungsansätzen, die mithilfe von thematischen oder gebietsbezogenen Kommunalen Denkmalkonzepten (KDK) behandelt und diskutiert werden können. Aus der Praxis der insgesamt zehn laufenden und zwei abgeschlossenen KDK lassen sich gerade aufgrund ihrer inhaltliche Bandbreite bei gleichbleibenden fachlichen Standards erste Erfahrungen ableiten, die unter anderem der Profilierung und Weiterentwicklung des Instrumentes dienen. Der größte Erfahrungsgewinn ist natürlicherweise auf jenen Gebieten zu verzeichnen, die, wie das Thema Partizipation, bisher weniger im Fokus der städtebaulichen Denkmalpflege lagen oder, wie das Ziel einen aktiven denkmalpflegerischen Beitrag zur Ortsentwicklungsplanung zu leisten, einen erhöhten Abstimmungsbedarf mit den traditionell dort tätigen Entwicklungsprogrammen hervorrufen. In Bezug auf Letzteres kann auf die mit Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen (DEB) und vertiefter Städtebaulich-denkmalpflegerischen Untersuchung (SDU) bereits begonnene gute Zusammenarbeit mit den Ämtern für Ländliche Entwicklungen und den Städtebauförderungen bei den Regierungen angeknüpft werden. Die denkmalpflegerischen Zielplanungen des KDK erfordern aber im Vergleich zur historischen Ortsanalyse eine noch intensivere Abstimmung mit diesen, um keine Konkurrenz, sondern einen Mehrwert für die Entwicklung der bayerischen Kommunen zu erreichen.

Sowohl das thematische als auch das gebietsbezogene KDK sind grundsätzlich als eigenständige informelle Konzepte zur Entwicklung von stadt- oder dorfbaulichen Zielen und Strategien auf Grundlage der historischen Werte denkbar. Da informelle Ortsentwicklungsplanungen und Rahmenpläne in einer Vielzahl bayerischer Städte und Gemeinden eine langjährige Tradition haben, muss und will sich das KDK mit den bereits vorhandenen Zielkonzepten auseinandersetzen. Von den derzeit zehn laufenden sowie den sechs in Planung befindlichen KDK wird deshalb die überwiegende Mehrheit gemeinsam mit oder ergänzend zu bestehenden oder aktuellen Entwicklungsprogrammen der Städtebauförderung oder der Dorferneuerung durchgeführt. Ähnlich wie bei den DEB und SDU kann die Zusammenarbeit mit diesen Partnern Allianzen und Synergien hervorbringen. Die Abstimmung mit den im Bereich des KDK wirksamen städtebaulichen Planungen und Maßnahmen ist darüber hinaus notwendig, um eine inhaltliche Doppelbearbeitung einzelner städtebaulicher Themen ohne zusätzlichen Nutzen zu vermeiden. Nur das Zusammenwirken und Ineinandergreifen von Fachplanung und übergeordneter städtebaulicher Planung macht die informellen Konzepte für die Kommunen, die sie schließlich in konkrete Handlungen überführen sollen, glaubhaft und überzeugend. Der Ausbau dieser Schnittstelle wird eine der wichtigsten Herausforderungen zukünftiger KDK sein.

Schon im Leistungsverzeichnis eines KDK sollten die sinnvoll zu ergänzenden oder zu vertiefenden städtebaulich-denkmalpflegerischen Themen begründet werden. Während andere Entwicklungsplanungen die integrative Betrachtung sozialer, wirtschaftlicher, infrastruktureller und kultureller Aspekte eines Ortes vornehmen, ermöglicht das KDK mit dem Fokus auf bauliche und strukturelle historische Stärken die Betrachtung einer grundlegenden Teilmenge, die viele städtebauliche Zusammenhänge beeinflusst. Die bisher gesammelten Erfahrungen zeigen, dass dort, wo die Abstimmung mit Städtebauförderung oder Dorferneuerung gelingt, das KDK gerade aufgrund seiner vertieften Betrachtung ein Ideengeber für die Ortsentwicklung sein kann. Im KDK sind dazu nach Möglichkeiten Verweise auf die Zielvorstellungen anderer Konzepte zu integrieren. Zugleich muss die Ausarbeitung und Aufbereitung der städtebaulich-denkmalpflegerischen Ziele wiederum so präzise wie möglich und dennoch so abstrakt wie nötig erfolgen, damit die bei ISEK (integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung) oder Dorferneuerungsverfahren vorgesehene ganzheitliche Betrachtung unterstützt wird.

Die städtebaulich-denkmalpflegerische Analyse zur Grundlage eines Entwicklungskonzeptes zu machen, kann nicht nur Impulse für eine historisch informierte, sondern auch für eine bürgernahe Stadtplanung geben. Denn die Betrachtung der historischen Werte eines Ortes birgt ein besonderes Potenzial für die Auseinandersetzung der Kommune und ihrer Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Heimat: Mehr über die Geschichte des eigenen Ortes zu erfahren und diese in den bestehenden Bauten und Strukturen lesen zu können, bietet einen überaus anschaulichen und niederschweligen Zugang zu aktuellen, städtebaulichen Themen. Diese bereits in der Vermittlungsarbeit zum DEB gesammelte Erfahrung wurde zuletzt in den Partizipationsprozessen der laufenden KDK bestätigt. Weil die in der historischen Ortsanalyse behandelten historischen Werte zumeist ganz selbstverständlich in den Alltag der Bürger integriert sind, führt das Offenlegen ihrer Entstehungs- und Nutzungsgeschichte und die damit verbundene Begründung von Gestaltungs- und Funktionszusammenhängen durch „außenstehende“ Experten und Planer oft zu Aha-Erlebnissen bei jenen, die sie täglich nutzen. Damit wird nicht nur das Interesse und die Neugierde für eine weitere Auseinandersetzung mit der Geschichte des Ortes geweckt, sondern auch der Anreiz geschaffen, das eigene Wissen einzubringen. Der Zugang über die historischen Werte arbeitet mit dem Gewohnten, Vertrauten und bereits Vorhandenen, thematisiert die damit verbundenen Emotionen und Bedeutungen der Bewohner und Nutzer und setzt sie in eine reflektierte Beziehung zu ihrer Umgebung.

Auch im Hinblick auf Information und Partizipation ist eine Koordination der verschiedenen Veranstaltungs- und Be-

teiligungsformate von KDK, Dorferneuerung oder ISEK vor allem dann sinnfälliger, wenn sich die Erarbeitung oder Umsetzung der Konzepte zeitlich überschneiden. Ein abgestimmtes, gemeinsames Auftreten nach außen, z. B. in einer Auftaktveranstaltung, kann die Unterschiede und Gemeinsamkeiten der informellen Planungen sowohl für die Kommune als auch für die Bürger erklären. Des Weiteren ist die personelle und institutionelle Bündelung von Beratungsangeboten, z. B. bei privaten Investitionen, zielführend, um den Bürgern den bestmöglichen Zugang zu allen Informationen und Förderungen zu gewährleisten. So wäre beispielsweise das Andocken denkmalpflegerischer Beratung an ein vorhandenes Quartiersmanagement für die Laufzeit eines KDK für beide Seiten gewinnbringend. Mit der zugegebenermaßen zeitlich und organisatorisch aufwendigen Koordination von Beteiligungsveranstaltungen verschiedener Konzepte kann außerdem einer mit zunehmender Fülle an Möglichkeiten im bürgerschaftlichen Engagement ebenfalls steigende Partizipationsmüdigkeit vorgebeugt werden. Wenn es gelingt, das wünschenswerte bürgerschaftliche Engagement zu städtebaulich-denkmalpflegerischen Fragestellungen auch in die breiter angelegte Diskussion zum Thema Stadt oder Dorf zu integrieren, führt das letztendlich auf allen Ebenen – des Fachplaners, des Stadtplaners, der Kommune und der Bürgerinnen und Bürger – zu einem tieferen Verständnis für die komplexen Zusammenhänge eines Siedlungsgefüges. Das macht auch formalrechtliche Entscheidungen der Planungs- und Genehmigungsbehörden für den Bürger nachvollziehbar und transparenter.

Die knapp zwei Jahre währende Praxiserfahrung in der Informationsaufbereitung, -bündelung und Abstimmung bestätigte die Annahme, dass der begleitende Vermittlungs- und Beteiligungsprozess der organisatorisch und zeitlich aufwendigste Teil des KDK ist. Neben den Planern, die hierbei in der Regel die Steuerungs- und Koordinationsfunktion übernehmen, und den betreuenden Referenten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind die Unterstützung durch die kommunale Verwaltung und der Partizipationswille der politischen Organe hierfür grundlegend. Während sich in größeren Kommunen oft Fachstellen wie Stadtentwicklung und Stadtmarketing bei der Bereitstellung von Daten und Organisation von Veranstaltungen engagiert mit einbringen, fehlt es in kleinen Kommunen oft nicht am Willen, sondern an den personellen und zeitlichen Ressourcen, um den Informationsfluss zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund ist sicherlich die Entwicklung eines Werkzeugkastens mit Informations- und Beteiligungsformaten, die ohne großen Verwaltungsaufwand von der Kommune übernommen oder sogar außerhalb der kommunalen Verwaltung angesiedelt werden können, ein ausstehendes Desiderat. Wobei gerade das derzeit praktizierte Anwenden von maßgeschneiderten und weniger standardisierten Kommunikationsmodellen die Berücksichtigung lokaler Voraussetzungen im Besonderen befördert. Das Eingehen auf die Wünsche der kommunalen Verantwortlichen und bürgerschaftlich Engagierten bezüglich der Informationsmedien und -tiefe ist oft entscheidend für den erfolgreichen Einstieg in den Diskussionsprozess. Hier gibt es beispielsweise durchweg positive Resonanz zur Online-Bereitstellung aller inhaltlichen Informationen, Daten und Terminen zum KDK. In dieser Hinsicht sind die Möglichkeiten eine Auseinander-

setzung der Kommune und ihrer Bürger mit den historischen Werten ihres Ortes zu etablieren, längst nicht ausgeschöpft.

Schon 1982 hatte Tilmann Breuer konstatiert, dass „nicht die Verrechtlichung des Denkmalbegriffs, sondern die Erläuterung des Denkmals mit seinen für die Gesellschaft wichtigen Eigenschaften [...] auf Dauer seine Erhaltung sichern“<sup>1</sup> wird. In diesem Sinne zeigen auch die Erfahrungen mit Bürgerinformation und -beteiligung in den weitgehend abgeschlossenen KDK, dass der dadurch initiierte Diskussionsprozess genauso wertvoll ist, wie die tatsächliche Umsetzung von Konzeptzielen oder die Ableitung von Schutzinstrumenten. Nun muss dieser Prozess zum Projektstart mit vielen Impulsen von außen und Energie von innen in Gang gesetzt werden. Wenn er im Verlauf des Projektes eine Eigendynamik entwickelt hat, stellt sich auch die Frage, wie lange er von Planern und Fachleuten begleitet werden sollte und wer ihn weiterführt. Im Idealfall sollten Bürger und Kommune ihr Leitbild der historischen Stadt weiterentwickeln oder zumindest nicht aus den Augen verlieren. Aber auch andere Szenarien sind möglich: Wie die Erfahrung zeigt, werden die von einem KDK eingebrachten Ideen wiederum von anderen Ortsentwicklungsplanungen aufgenommen. Dass dabei das KDK möglicherweise als Urheber der Idee verloren geht, ist verschmerzbar, wenn die denkmalpflegerischen Inhalte hinter der Idee nicht von dieser entkoppelt oder stark verwässert werden.

1 BREUER, TILMANN: *Erfassen und Dokumentieren. Wissenschaftliche Methoden zu wertenden Darstellung geschichtlicher Überlieferung*, in: Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hrsg.): *Erfassen und Dokumentieren im Denkmalschutz. Dokumentation des Kolloquiums des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz (DNK) in Zusammenarbeit mit dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg*, 4. und 5. März 1982 in der Liederhalle Stuttgart, Bonn 1982 (Schriftenreihe des DNK, Bd. 16), S. 11–16, hier S. 16.

Judith Sandmeier

## Denkmalpflege als aktiver Partner der Ortsentwicklung – Ausblick

Zielsetzung eines Kommunalen Denkmalkonzeptes (KDK) ist es, jeder Kommune eine individuell auf sie zugeschnittene Planungs-, Förderungs- und Entscheidungshilfe an die Hand zu geben, mit der sie ihre Identität und Geschichte zu einem förderlichen Teil ihrer Zukunft machen kann. Dabei zielt dieses informelle Planungsinstrument der Denkmalpflege keineswegs darauf ab, Lösungen für alle tagesaktuellen Herausforderungen im komplexen System der Stadt- und Dorfplanung bereitzustellen. Der Beitrag der Denkmalpflege in diesem Planungssystem versteht sich vielmehr als historische Grundlagenarbeit und impulsgebende Ergänzung in allen Teilbereichen der Ortsentwicklung. Als historisch informierter Planungsansatz nimmt das KDK die über lange Zeit konstanten und erprobten Werte eines Ortes in den Fokus und versteht dieses einzigartige Potenzial als Ausgangspunkt für dessen individuelle Entwicklung. Aus der zwischen Kommune, Öffentlichkeit und Fachbehörden geführten Diskussion

über die Entwicklungsziele und deren Umsetzungsmöglichkeiten können darüber hinaus im Rahmen des KDK auch Ideen und Impulse zur Lösung aktueller Fragestellungen entstehen. Denn im Verständnis des Bestehenden liegt oft der Schlüssel zur positiven Entwicklung des Entstehenden. Wir sind nicht die ersten und werden auch nicht die letzten sein, die sich mit den im Laufe der Zeit gewachsenen Strukturen und Bauten unserer Dörfer und Städte beschäftigen müssen. Unsere historischen Ortskerne faszinieren uns, weil in ihren materiellen und strukturellen Zeugnissen viele Jahrhunderte Geschichte ablesbar und erlebbar werden. Neben diesem geschichtlichen Wert, dokumentieren sie die menschliche Fähigkeit sich kreativ und sinnvoll mit dem Gegebenen auseinanderzusetzen. In ihrer heutigen Gestalt speichern historische Ortskerne die Erfahrungen, Ideen, Innovationen und Traditionen aller zurückliegenden Generationen. Sie sind dadurch mit dem Wissen und der Geschichte eines jeden Einzelnen und der örtlichen Gemeinschaft aufgeladen. Die Denkmalpflege ist nur ein Teilaspekt der Ortsentwicklung, aber sie kann mit ihren Methoden auf diesen Wissensspeicher zugreifen und damit einen essentiellen Teil zur gemeinsamen Lösung aktueller Herausforderungen beitragen.

Gemeinsame Lösungen basieren auf einer Diskussion über das gemeinschaftliche Handeln. Das bedeutet für die Denkmalpflege, die Herausforderungen des Erhalts historischer Ortsstrukturen mit dem gebündelten Sach- und Fachverstand Vieler anzugehen. Dazu fördert und fordert das KDK die Partizipation der Menschen vor Ort. Öffentliche und private Akteure sollen das Drehbuch für die Erhaltung und Entwicklung ihres historischen Ortes eigenverantwortlich weiterschreiben. Die Grundidee für dieses Drehbuch ist bereits in den historischen Strukturen und Bauten eines Dorfes oder einer Stadt angelegt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) unterstützt jeden Ort dabei, seine eigene Geschichte zu erzählen, das Besondere zu erhalten, zu entwickeln und die selbstformulierten Anforderungen umzusetzen. Um gemeinsam am Drehbuch KDK arbeiten zu können, müssen alle Beteiligten eine Sprache sprechen. Die Form und Gestaltung von Information und Kommunikation zwischen Fachplanern, Behörden und Bürgern wird daher im Rahmen des KDK intensiviert und aufbauend auf den gesammelten Erfahrungen kontinuierlich verbessert werden müssen. Auch wenn die Aushandlungs- und Verständigungsprozesse zwischen verschiedenen Interessen und Disziplinen oft aufwendig sind, können die aus gemeinsamen Diskussionen entwickelten Ideen wertvolle Beiträge für eine gemeinsame Lösung liefern. Für die Diskussion braucht es die Kooperations- und Kommunikationsfähigkeiten aller Beteiligten, die zu allererst durch eine gemeinsame Informationsgrundlage geschaffen wird. Dazu wird im Rahmen des KDK der kommunalen Verwaltung und Öffentlichkeit der



Ausstellung zum KDK Viechtach am Tag des offenen Denkmals am 11. September 2016 (Foto: BLfD, Judith Sandmeier)

Zugang zu fachlichen, aber auch administrativen Informationen erleichtert. Fachinformationen und Erkenntnisse aus der Analyse des KDK sollen im laufenden Prozess anschaulich vermittelt werden. Das BLfD arbeitet dazu mit seinen Kooperationspartnern von der Universität Bamberg an anschaulichen und geeigneten Vermittlungs- und Partizipationsformaten, die die Neugierde für die Inhalte des KDK wecken und den gewünschten Austausch zwischen Bürgern, Kommune und den Fachplanern anregen sollen.

Das Aneignen und Teilen von gemeinsamen historischen Werten kann Orientierung für die Ortsentwicklung geben, aber auch bei jedem einzelnen das Bewusstsein für das Besondere und Einzigartige des eigenen Ortes wecken. Wenn aus diesem Bewusstsein auch ein Wille zur Partizipation am Erhalt dieses Erbes entstehen soll, muss für die Gemeinschaft, wie auch für den Einzelnen ein Nutzen absehbar sein. Der Nutzen der Gemeinschaftsarbeit Denkmalpflege lässt sich nicht am Erreichen eines Zielplans, sondern an der Summe vieler Einzelanstrengungen festmachen. Kommunikation und Wissenstransfer sind die Grundlagen eines selbstverantwortlichen Umgangs des Gemeinwesens mit seinem jeweils spezifischen und einzigartigen Erbe. Es beansprucht dabei nicht, Allheilmittel für alle Fragen der Ortsentwicklung zu sein, aber es bildet mit einer lösungsorientierten Analyse die Grundlage für eine gezielte Behandlung von Problemen im historischen Ortskern. Um diese Baustellen anzugehen und Unterstützung für sie einzuwerben, ist es wichtig, konkrete Lösungsansätze zu entwickeln.

Das KDK gibt den Kommunen Raum, ihre eigenen Ideen zu entwickeln und zeigt Wege zu deren Umsetzung auf. Es sucht als kommunales Instrument dort nach Antworten, wo sich die Lösung der Frage im Einflussbereich der Kommune und ihrer Bürger befindet. Aber nicht für alle Problemfälle wird es auf kommunaler Ebene umsetzbare Lösungen geben. In einigen historischen Ortskernen ergeben sich aus dem Zusammenspiel schwer zu steuernder Einflussfaktoren wiederkehrende Problemlagen, die nur durch koordiniertes Auftreten privater, kommunaler und staatlicher Akteure gelöst werden könnten. Das KDK versteht sich daher auch als Instrument, um diese grundlegenden Hemmnisse beim Erhalt historischer Ortskerne aufzudecken und die Interessen engagierter Kommunen gebündelt in den politischen und öffentlichen Raum zu kommunizieren. Neben dieser Öffentlichkeit für das kommunale Engagement kann auch ein Austausch zwischen jenen Kommunen gewinnbringend sein, die vor ähnlichen städtebaulich-denkmalflegerischen Herausforderungen stehen. Besonders die Ergebnisse der thematisch ausgerichteten KDK, die jeweils eine städtebaulich-denkmalflegerische Fragestellung in aller Tiefe von der Idee bis zur Umsetzung begleiten, eignen sich für einen interkommunalen Erfahrungsaustausch. Mit dem Aufbau eines KDK-Netzwerkes möchte das BLfD deshalb zukünftig die Kommunikation und Information zwischen den am KDK interessierten Kommunen initiieren. Denn wir können nicht nur aus der Geschichte, sondern auch voneinander lernen.







Laev. d. 20. Sept. 1797.



Maastab von 40 Klaftern

Abgezeichnete

Signa in tabula hanc, in gestis de. Figuras  
sunt in loco hinc, constanti parsonum Klaf.

- A Ladner Müllner.
- B Felchman Müller.
- C Johann Müller.
- D Konrad Christ.
- E Michael Lindner.
- F Konrad Christ.
- G Konrad Christ, Konrad Christ, und Konrad.
- H Johann Christ.
- I Adam Dabinger.
- K Anna Konrad Müller.
- L Anton Dabinger.
- M Johann Konrad Müller.
- N Johann Konrad Müller.
- O Konrad Christ.
- P Johann Christ.
- Q Konrad Christ.
- R Anton Christ.
- S Michael Lindner.
- T Jacob Anold.
- U Konrad Christ.
- W Konrad Christ.
- X Konrad Christ.
- Y Konrad Christ.

Zupest in loco Oberröhen am 14 September 1797

Johann Danmann  
Architekt