

# Wie ISEK einer Stadt Aufschwung beschert

So funktioniert es: Erfolgreiches Stadtentwicklungskonzept am Beispiel Freyung

Von Thomas Linsmeier

**Furth im Wald.** Der Grenzstadt geht es nicht gerade blendend. Aber nicht nur ihr. Viele Kommunen entlang des einstigen Eisernen Vorhanges scheinen von der Öffnung der Grenze, deren 25. Jubiläum in diesen Tagen immer wieder zelebriert wird, ihr Stück vom großen Kuchen nicht abbekommen zu haben: Abnehmende Bevölkerungszahlen, Leerstand in den Zentren, wirtschaftliche Probleme. Dass es auch anders laufen kann, dafür ist die Stadt Freyung ein Musterbeispiel. Was sie mit Furth im Wald zu tun hat? Freyung kämpfte mit ähnlichen Problemen. Auch Freyung wagte den ISEK-Prozess. Und Freyung schaffte nicht zuletzt damit einen Aufschwung.

Von diesem darf Furth im Wald erst noch träumen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist zwar in der Stadt des Drachen seit rund einhalb Jahren im Gange, bisher jedoch fast gänzlich hinter verschlossenen Türen. Bekannt wurde es in der Bevölkerung eher als „Verhinderer“ eines Einzelhandelsprojekts, das Joachim Krogner für die Kötztlinger Straße propagiert. Dass es bei ISEK um weitaus mehr geht, das wurde vielen erst in der Bürgerversammlung vor knapp vier Wochen richtig bewusst. Doch seitdem ist es wieder ruhig rund ums Thema „Stadtentwicklung“. Dabei sollen bereits bis Frühjahr die Projekte formuliert sein - unter Einbeziehung der Bürger.

Um den Furthern deutlich zu machen, wie eine Stadt, die den ISEK-



Ein positives Beispiel für ISEK in Freyung: das neue Stadtplatz-Center.

Prozess bereits lebt, darüber denkt, haben wir den Freyunger Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich (CSU) um ein Interview gebeten. Er macht darin unmissverständlich klar: Seine Stadt hat davon nur profitiert.

## Chamer Wirt wird Pächter im Further ATT

**Furth im Wald.** (tl) Endlich: Die Nachfolge der Familie Heizler im Further Ausstellungs-, Tagungs- und Tourismus-Zentrum (ATT) ist geregelt. Das „Bürgermeister-Reinhold-Macho-Haus“ hat einen neuen Pächter. Es handelt sich um den bisherigen Wirt des Kolpinghauses in Cham, Georg Urban. Das bestätigte gestern Marcus Hanff, Prokurist der Further Stadtwerte, der *Chamer Zeitung*. Dass dieser Bewerber gut im Rennen liegt, hatte sich bereits seit mehreren Wochen abgezeichnet. Hanff wollte sich dazu jedoch gegenüber der *Chamer Zeitung* bisher nicht äußern. Auch gestern hielt er sich mit Details zurück. Er verwies dagegen auf eine Pressekonzferenz, die heute Vormittag stattfindet und in der alles Nähere erläutert werden.

Damit ist es den Stadtwerten gelungen, einen Monat vor dem Ablauf des Pachtvertrages der Familie Heizler eine Nachfolgelösung für die „Further Stadthalle“ zu finden. Die Familie Heizler hatte das ATT seit seiner Eröffnung vor eineinhalb Jahrzehnten als Gastronomie-Betrieb betreut und auch maßgeblich zu seinem Ruf beigetragen. Um so überraschender war vor einem Jahr die Entscheidung, dass sie ihren Vertrag nicht mehr verlängern wollen. Als Gründe wurden zum einen das Engagement der Heizlers in Cham, insbesondere aber die Übernahme der Schwarzachtalhalle Neunburg vorm Wald genannt. Die Heizlers hätten sich jedoch bereiterklärt, weiterhin als Catering-Unternehmen Veranstaltungen im ATT zu übernehmen, bis ein neuer Pächter gefunden ist. Das ist nun der Fall.

## ISEK in Freyung

Freyung (derzeit 7000 Einwohner) hat nach der Jahrtausendwende erhebliche Einwohnerverluste erlebt. Zwischen 1999 und 2007 betrug der Rückgang etwa fünf Prozent. Nachdem sich Einzelhandels- und Wohnentwicklungen lange Zeit vorwiegend außerhalb des Zentrums vollzogen hatten, steuerte die Stadt auf Grundlage eines Stadtentwicklungsbeschlusses aus dem Jahr 2007 gezielt um und entwickelte Strategien, Maßnahmen und Projekte, die darauf abzielen, die Potenziale des Stadtkerns zu aktivieren und neue Bewohner und Investoren anzuziehen. Erfolge dieses Politikwechsels sind bereits im Stadtbild zu erkennen und haben, begünstigt durch eine stabile ökonomische und inzwischen auch demografische Entwicklung der Stadt, eine bemerkenswerte Aufbruchstimmung in Freyung bewirkt. Diese hat mittlerweile eine Reihe bemerkenswerter privater Investitionen im historischen Zentrum nach sich gezogen.

Neben der Sanierung der denkmalgeschützten Traditionsgaststätte ist hier insbesondere der Neubau des Stadtplatz-Centers mit integriertem Multiplex-Kino (Fertigstellung Sommer 2013) zu nennen: Beide Vorhaben sind in enger Abstimmung mit der Stadt entwickelt worden und erhöhen die Attraktivität des Stadtzentrums nachhaltig. Das jüngste Projekt: Auf der Brachfläche „Froschau“ am Rand der Kernstadt wird derzeit mit privaten Investoren eine Mehrgenerationen-Wohnanlage für Jung und Alt entwickelt.

## „Ohne stünde Freyung viel schlechter da“

Interview mit dem Bürgermeister Dr. Olaf Heinrich über den ISEK-Prozess in seiner Stadt

*Die Parameter, mit denen Freyung zu kämpfen hatte, gleichen denen in Furth im Wald: Wohnsiedlungen in der Peripherie, zunehmender Leerstand im Zentrum, Abwanderung der Bevölkerung. Doch gab es eine ausschlaggebende Ereignis, aufgrund dessen die Stadt Freyung den Schritt hin zu ISEK beziehungsweise „Stadtumbau West“ letztendlich wagte? Oder: Wo glauben Sie wäre Ihre Stadt heute, wenn sie diesen Schritt nicht gewagt hätte?*

Bürgermeister Dr. Heinrich: Die Innenstadt ist die „Visitenkarte“ jeder Stadt. Wenn die Leerstände zunehmen und ein Sanierungsstau bei den Gebäuden entsteht, verschlechtert dies das Image der gesamten Kommune - und zwar nicht nur für Gäste, sondern auch bei den eigenen Bürgern. Als die Probleme im Stadtzentrum von Freyung unübersehbar wurden, entschied sich der Stadtrat, mit einem ISEK die Grundlage für ein gezieltes Gegensteuern zu schaffen. Hätten wir diesen Weg nicht eingeschlagen, stünde Freyung viel schlechter da als heute.

*Wie sah zu Beginn des Prozesses die Bevölkerung die Sache? Erkannte man die Notwendigkeit? Oder gab es zunächst Kritik, man würde den Einheimischen „von außen“ was vorschreiben? Wenn ja, wie entkräftete die Stadt Freyung solche Befürchtungen? War die Überzeugungsarbeit schwierig?*

Die Bevölkerung nahm den Prozess zu Beginn unaufgeregt wahr und beteiligte sich am Diskussionsprozess. Heiß diskutiert wurden spätere Schritte wie z. B. die Einführung einer Gestaltungssatzung, die vorschreibt, wie Immobilien im Zentrum saniert werden müssen. So sind beispielsweise am Stadtplatz nur noch Holzfenster zulässig. Da jedoch die Auflagen immer kombiniert wurden mit Fördermöglichkeiten wie dem Fassadenprogramm, das den Hauseigentümern 30 Prozent Zuschuss für die Sanierung ermöglicht, findet der eingeschlagene Weg inzwischen große Zustimmung. Die Überzeugungsarbeit, dass wir bauliche Qualität brauchen, um das Zentrum dauerhaft positiv zu entwickeln, ist aber gewiss nie abgeschlossen.

*Wie sah die Einbindung der Bürger aus? In welchen Abschnitten gab es Bürgerversammlungen? Wie viele Arbeitsgruppen etc. wurden gebildet? In welche Themenbereiche brachten sich die Bürger am meisten ein?*

Im Rahmen der Erstellung des ISEK fanden Bürgerversammlungen statt. Auch durch gezielte Ansprachen von Zielgruppen, z. B. durch eine „Jungebürgerversammlung“, wurde versucht, möglichst viele Einwohner der Stadt zu betei-

ligen. Es gab insgesamt rund fünf Versammlungen. Die meisten Vorschläge wurden im Bereich des Freizeitangebots eingebracht - wobei natürlich auch zahlreiche Wunschräume dabei waren, die schon finanziell unumsetzbar waren.

*Gab es durch ein Projekt eine gewisse Initialzündung? Spätestens ab wann standen die Bürger voll hinter dem Prozess?*

Initialzündung war der Bau des Mehrgenerationenhauses im Jahr 2008. Dort sind neben dem Jugendtreff unter anderem der Seniorenclub, zahlreiche Vereine, die Stadtkapelle und Kurse der katholischen Erwachsenenbildung untergebracht. Für das Projekt wurden mehr als 50000 Euro Spenden aus der Bevölkerung gesammelt. In Verbindung mit einem großen Spielplatz sorgte es für dauerhafte, unübersehbare Belebung einer langjährigen innerstädtischen Brache. Aus diesem Impuls entwickelten sich zahlreiche weitere, oft durch überschaubare kommunale Zuschüsse unterstützte Privatinvestitionen.

*Ohne Investoren helfen auch ISEK und „Stadtumbau West“ kaum etwas. Wie gelang es Ihrer Stadt, Geldgeber von der Zukunft Freyungs zu überzeugen?*

Die Kommune kann nur Anstöße liefern, ein richtiger Aufschwung gelingt nur durch private Investoren. Das Geld ist da - gerade jetzt, in einer Zeit minimaler Zinsen. Wir haben an die lokale Verbundenheit der Geschäftsleute appelliert: Wer sein Geld in Freyung z. B. mit einer Metzgerei oder als Optiker verdient, der muss es auch wieder in Freyung investieren, wenn die Attraktivität der Stadt erhalten bleiben soll. Als die ersten guten Beispiele umgesetzt waren, gab es viele Nachahmer. Heute wurden 22 Immobilien saniert und durch das kommunale Fassadenprogramm finanziell unterstützt.

*Heute gilt Ihre Stadt - nicht zuletzt durch das Modellprojekt „Ort schafft Mitte“ - als Vorzeigekommune in Sachen ISEK. Welchen Tipp würden Sie einer Stadt geben, die Ihre als Vorbild sieht und den gleichen Weg beschreiten möchte? Mit welchen Worten würden Sie Kritik, genährt aus Befürchtungen und Misstrauen, entgegen? Für was wird Freyung am meisten gelobt? Was würden Sie heute anders machen?*

Die in ihrer Heimatstadt oftmals seit Generationen lebenden und verankerten Menschen müssen gewonnen und begeistert werden, selber vor Ort zu investieren. Denn nur wenn sie dies tun, erhalten sie ihre eigene Geschäftsgrundlage - eine attraktive Stadt. Ganz zentral war sicher ein einstimmiger Stadtrats-

beschluss, bei dem sich alle sieben Gruppierungen im Stadtrat einig waren, dass wir keinerlei neuen Einzelhandel mehr in der Peripherie, in dezentralen Gewerbe- und Mischgebieten zulassen werden. Dies wird seit sieben Jahren durchgeführt und sorgt für Investitionssicherheit. Innenstadtrelevante Angebote dürfen nicht mehr am Stadtrand entstehen.

Kritik und Befürchtungen in der Bevölkerung wird es immer geben. Wichtig war bei uns, dass die Stadt absolut berechenbar ist: Wenn wir eine Sanierung begleitet haben, wurde von der Verwaltung alles getan, um den Bauherrn zu unterstützen: baulrechtlich, mit Zuschüssen, bei der Beantragung von KfW-Mitteln usw. Gleichzeitig haben wir auch Auflagen, z. B. aus der Gestaltungssatzung, konsequent umgesetzt. Jeder, der gegen Sie verstoßen hat, musste Strafzahlungen leisten. Dies führte dazu, dass die Auflagen heute in fast allen Fällen im Detail eingehalten werden.

*Die Frage, ob Freyung diesen Weg nochmals gehen würde, ist sicherlich rein rhetorischer Natur. Dennoch: Wie würde Ihre Stadt heute aussehen, wenn sie damals diesen Weg nicht eingeschlagen hätte?*

Ohne den konsequenten Weg zur Stärkung unseres Zentrums würde es heute kein Cineplex-Kino mit vier Sälen, keinen EDEKA-Markt mit 1500 Quadratmetern am Stadtplatz und keine pulsierende Gastronomie im Zentrum geben. Auch sind viele Wohnungen und Häuser im Stadtkern saniert worden, sie werden wieder bewohnt, das Leben in der Stadt endet nicht mehr mit Geschäftsschluss um 20 Uhr. Freyung wäre heute eine ganz andere Stadt - und gewiss würde unsere Bevölkerung nicht wieder wachsen, so wie dies seit 2011 zum Glück wieder der Fall ist.

*Stillstand ist Rückschritt. Dies gilt sicherlich auch für Ihre Stadt, trotz der erzielten Erfolge. Was planen Sie für die kommenden Jahre? Ist es wichtig, den ISEK-Prozess konsequent weiter zu gehen?*

Wir bereiten zwei innerstädtische Neubaugebiete vor, die beide nur 100 und 300 Meter vom Stadtplatz entfernt sind. Dort wird flächensparend gebaut, die Bewohner können fast alle Erledigungen des täglichen Bedarfs zu Fuß machen. Besonders freue ich mich auf das Neubaugebiet „Froschau“, wo ein Bau-träger aus der Nachbargemeinde

ökologische Holzhäuser und Eigentumswohnungen baut. Das wäre ohne die gute Stimmung in der Stadt sicher nicht möglich gewesen.

Darüber hinaus werden wir das Nahwärmenetz der Stadt weiter ausbauen. Auf diesem Wege verbessern wir die Luftqualität in unserem Luftkurort Freyung und sorgen dafür, dass das Geld für die Heizwärme an die regionalen Waldbauern

und nicht mehr an die Scheichs in Saudi-Arabien oder an Gasprom nach Russland fließt. Und ein großes öffentliches Projekt, das wir über die Stä-



Dr. Olaf Heinrich (CSU), Bürgermeister von Freyung.

dtebauförderung finanziert bekommen wollen und das zusätzliche Frequenz ins Zentrum bringen soll, ist ebenfalls noch in Vorbereitung.

*Und abschließend noch eine aus furtherischer Sicht ketzerische Frage: Wenn Freyung das Glück hätte, mit dem Drachenstich Deutschlands ältestes Volksschauspiel und damit mit dem Drachen den weltweit größten Schreitroboter der Welt zu beheimaten, wie würden Sie beides spontan vermarkten? Würden Sie das Festspiel im Ortszentrum belassen (in Furth gibt es Stimmen, dieses auszulagern)? Was würden Sie machen, um den Drachen das Jahr über zu einem Anziehungspunkt zu machen? Wären Drache und Drachenstich für Freyung wie ein Jackpot, von dem man das ganze Jahr über zehren könnte?*

Ohne die finanziellen Hintergründe zu kennen: Ich halte eine solche Marke wie den Drachenstich für einen absoluten Glücksfall für die Kommune. So ein Volksschauspiel im Zentrum zu haben, halte ich für hochspannend - denn es sorgt für Belebung und Frequenz. Vielleicht könnte der Drache im Zentrum zu einem ganzjährigen Anziehungspunkt werden. Stadtmarketing mit Drachenfesten, Drachenbootrennen auf dem Saußbach, da hätte ich richtig Lust über solche Ideen mit unserer Werbegemeinschaft zu diskutieren. -tl-