

Gemeinde Blaibach



Landkreis: Cham
Regierungsbezirk: Oberpfalz
Einwohner: 1.980 (31.12.2011)
Projekttitle: Rettung Ortszentrum Blaibach
Größe des Projektgebiets: ca. 0,5 ha.



Ortszentrum Blaibach - © Gemeinde Blaibach

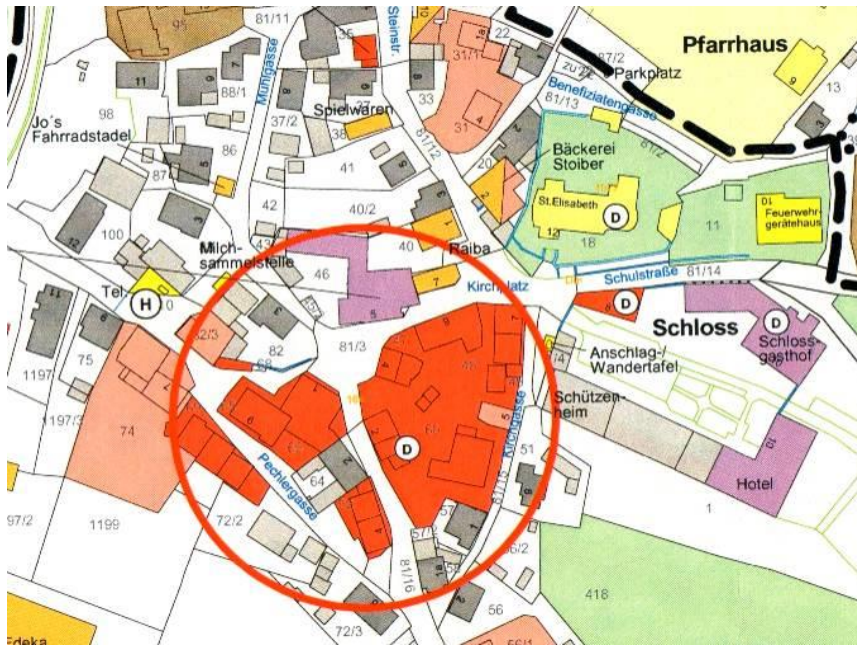
Herausforderungen

Die Gemeinde Blaibach ist ein im Vorderen Bayerischen Wald gelegener staatlich anerkannter Erholungsort. Blaibach ist in erster Linie durch Wohnnutzung, Landwirtschaft und Fremdenverkehr geprägt und verfügt gemessen an der Einwohnerzahl über den mit Abstand geringsten Besatz an Arbeitsplätzen aller Modellkommunen.

Blaibach hat in den zurückliegenden zehn Jahren einen Einwohnerrückgang von 4,5 % erlebt, wobei das Zentrum des Dorfes in weit überdurchschnittlichem Maße von negativen Entwicklungen betroffen gewesen ist. Zum Start des Modellvorhabens ließ sich konstatieren, dass der historische Ortskern fast vollständig ungenutzt war und teilweise erheblichen Sanierungsbedarf aufwies. Gerade vor dem Hintergrund der hohen Bedeutung des Fremdenverkehrs und der zuletzt stark rückläufigen Übernachtungszahlen in Blaibach wurden die negativen Ausstrahlungseffekte von Leerstand und Verfall in der Dorfmitte als problematisch angesehen.

In der ursprünglichen Projektkonzeption „ZentrumsGründer Blaibach“ des Blaibacher Modellvorhabens wurde in der geballten Leerstandssituation im Ortszentrum das außerordentliche Entwicklungspotenzial einer „Pionierzone“ identifiziert: An diesem identifikationsstiftenden Ort sollte ein Neuanfang erreicht werden, der einerseits neue Nutzungsperspektiven schafft, aber gleichzeitig durch die intensive Einbindung der Bürger auch ein neues Gemeinschaftsgefühl und kreative Impulse für die Gemeindeentwicklung auslöst.





Leer stehende Anwesen im Ortskern von Blaibach (rot schraffierte Flächen) © Gemeinde Blaibach

Städtebauförderung

In Blaibach sind bereits im Zeitraum zwischen 1999 und 2004 mit Unterstützung der Städtebauförderung beträchtliche Investitionen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Blaibach“ vorgenommen worden. Basierend auf einer im Jahr 1998 erstellten Grobanalyse wurden im Zuge der Programmumsetzung Straßen, Plätze und Gassen im Ortskern saniert sowie mehrere private Fassadensanierungen im Rahmen eines kommunalen Förderprogramms unterstützt. Dennoch wurde in der Folgezeit immer deutlicher, dass die weitreichenden Auswirkungen der demografischen und wirtschaftsstrukturellen Veränderungen auf das Dorf und die zusätzlich bestehenden Handlungserfordernisse im Hinblick auf die kommunale Infrastruktur eines ganzheitlichen, konzeptionell hergeleiteten Entwicklungsansatzes bedürfen. Im Jahr 2009 ist Blaibach daher in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen worden. In dem im Herbst 2010 vom Gemeinderat beschlossenen Maßnahmenkon-

zept werden unter dem Leitziel „Wiederbelebung der Ortsmitte, Aufwertung für den Tourismus“ neben öffentlichen und privaten Sanierungen in der Dorfmitte u.a. auch Schlüsselmaßnahmen im Bereich Tourismus und Erholung sowie Überlegungen für ein innovatives Energie-Konzept für den Ortskern dargestellt.

Profil und Handlungsansätze

Die Gemeinde Blaibach musste sich als einzige der zehn an der Initiative beteiligten Modellkommunen mit einem Totalleerstand in einem eng begrenzten Projektgebiet unmittelbar im Ortszentrum auseinandersetzen. Kerngedanke des Blaibacher Ansatzes war es, den Totalleerstand als Chance für eine völlige Neupositionierung der Ortsmitte zu nutzen und dabei die starke Verwurzelung der Bewohner mit ihrem Heimatort in gesellschaftliches und möglichst auch finanzielles Engagement zur Revitalisierung der Bausubstanz in der Ortsmitte zu überführen.

Die Entwicklung des Zentrums sollte sich in hohem Maße aus einem Kreativitätsprozess der Bevölkerung speisen, die innovative Ideen und Interessen in den Prozess einbringen sollte. Nicht zuletzt dieser Kreativprozess hat die Aufmerksamkeit eines auch über die Grenzen Deutschlands hinaus bekannten Baritons auf Blaibach gelenkt, der sich mittlerweile entschlossen hat, seinen Lebens- und Arbeitsschwerpunkt zur Realisierung eines visionären Musik- und Konzertvorhabens nach Blaibach zu verlegen.

Diese Entwicklung modifiziert die ursprüngliche Konzeption, die vorsah, für die Entwicklung der Ortsmitte durch die Gemeinde und bedeutende gesellschaftliche Gruppen eine Gesellschaft „Die ZentrumsGründer Blaibach“ ins Leben zu rufen, die die Sanierung und Vermietung bzw. Veräußerung der Gebäude übernehmen sollte. Als Investoren bzw. Gesellschafter sollten in erster Linie Bürger Blaibachs gewonnen werden, die einerseits Erlöse aus der wirtschaftlichen Tätigkeit der Gesellschaft erhalten, aber durch die sog. Stadtrendite der Aufwertung ihres Wohnortes auch einen nichtmonetären Profit erfahren sollten. Als Gesellschaftsform wurde hierfür die GmbH & Co. KG präferiert, die neben der Haftungsbeschränkung auch aufgrund der Möglichkeit, Gebäude als Sonderbetriebsvermögen in die Gesellschaft einzubringen, interessant ist.

Stand des Vorhabens im Frühjahr 2013

Als ein Ergebnis der ersten Phase des „Ort schafft Mitte“-Prozesses in Blaibach ist festzuhalten, dass das beabsichtigte Geschäftsmodell einer GmbH & Co. KG als strategischer Ansatz zur Bündelung des finanziellen Engagements der Blaibacher Bürger nicht zur Anwendung gekommen ist, weil sich die von den Initiatoren erhoffte direkte Förderung mit Städtebaufördermitteln als nicht umsetzbar erwiesen hat. Dennoch hat der konstruktive Planungs- und Kreativitätsprozess unter Einbeziehung der Blaibacher Bevölkerung wesentliche Anstöße für die Ortsmittenentwicklung der Bayerwald-Gemeinde bewirkt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ist die Idee zum ersten Blaibacher Impulsprojekt entstanden: Viele Jahre hatte das leerstehende und zunehmend baufällige sog. „Blaue Haus“ die städtebauliche Situation im Ortszentrum beeinträchtigt. Im Mai 2013 konnte die Modellkommune den Sitz der Gemeindeverwaltung in das zentral gelegene, grundlegend sanierte und erweiterte Gebäude verlegen, das durch seine moderne Architektur – das Gebäude wurde mit einem Mantel aus hellem Glasbeton versehen, die puristische Innengestaltung ist durch Beton, Holz und Glas geprägt – weit über Blaibach hinaus Beachtung findet.



Das „Blaue Haus“ als erstes Impulsprojekt nach der Fertigstellung sowie eine Vision des Konzerthauses- © Gemeinde Blaibach

In direkter Nachbarschaft zum „Blauen Haus“ nutzt die Gemeinde das Potenzial des Leerstandes für weitere spektakuläre städtebauliche Neuentwicklungen mit Initialwirkung: Zum einen ergibt sich durch den Rückbau des sog. Bäckerhauses die Chance, einen attraktiven zentralen

Dorfplatz zu schaffen. Des Weiteren ist inzwischen der Entschluss gefasst worden, angrenzend an den Dorfplatz ein Kultur- und Konzerthaus zu schaffen, das sich ebenfalls durch eine einzigartige Architektur auszeichnet und dauerhaft hochrangige Künstler und mit ihnen neue Besucherströme nach Blaibach lenken soll. Als Trägerin des Vorhabens, Eigentümerin und Betreiberin des Kultur- und Konzerthauses wird voraussichtlich die Gemeinde Blaibach auftreten, die einen langfristigen Mietvertrag mit der Konzerthaus gGmbH des Bariton Thomas E. Bauer abschließt. Für die Finanzierung des Vorhabens sollen neben der Städtebauförderung auch Fördermittel des Kulturfonds Bayern in Anspruch genommen werden. Die Gemeinde erhält auf diese Weise ein neues Kulturzentrum mit überregionaler Ausstrahlung, für das sie auch weitreichende eigene Nutzungsmöglichkeit vertraglich absichert. Die vom Gemeinderat geschlossen unterstützten Pläne für das Konzerthaus haben in Blaibach die Diskussion um die Entwicklung der Ortsmitte erneut angefacht, u. a. aufgrund des für eine kleine Gemeinde beachtlichen Investitionsvolumens. Gleichzeitig hat sich ein regionaler Förderverein konstituiert, der das Vorhaben ideell und finanziell unterstützt. Einbezogen in die Konzerthaus-Konzeption wird zudem das benachbarte, denkmalgeschützte sog. Waldlerhaus aus dem 16. Jahrhundert. Das Haus wurde vom Initiator des Konzerthaus-Vorhabens erworben, der das Gebäude in den kommenden Monaten umfassend saniert und anschließend seinen Wohnsitz sowie das Büro des „Kulturwald-Festivals“ an den Standort verlegt.

Bereits im Jahr 2010 konnte ein Blaibacher Bürger im Zuge des Ortsmittenprozesses zum Erwerb des sog. Kramerhauses motiviert werden. Nach erfolgreicher Sanierung ohne Städtebauförderungsmittel trägt das Objekt durch die Nutzung als Museum in privater Organisation gleichfalls zum Attraktivitätsgewinn der Ortsmitte bei.

Die Blaibacher Erfahrungen zeigen die Potenziale kreativer, beteiligungsorientierter und ergebnisoffener Ortsmittenprozesse auch für kleine Gemeinden in strukturschwachen Räumen auf. Dass es in drei Jahren gelingen würde, einen umfassenden, vielschichtigen Erneuerungsprozess des Ortskerns zu initiieren und die Idee einer „Pionierzone“ mit Leben zu füllen, war zum Start von „Ort schafft Mitte“ nicht absehbar.