



## Hier leben Sie richtig!

Wie Bürger Fachwerkstädte  
in die Zukunft führen

**DIANA WETZESTEIN**

Mit Kommentaren von  
**DOROTHEE HEMME**  
**BIRGIT FRANZ**

# Hier leben Sie richtig!

Wie Bürger Fachwerkstädte  
in die Zukunft führen

**DIANA WETZESTEIN**

Mit Kommentaren von

**DOROTHEE HEMME**

**BIRGIT FRANZ**



## Inhalt

### IMPRESSUM

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

Redaktion  
Dr. Roland Löffler  
Madeleine Buchmann  
Nicole Gawlas

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

Gestaltung und Satz  
Stählingdesign, Darmstadt

©Herbert Quandt-Stiftung, 2016

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

## Vorwort

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Einleitung

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

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

VON DIANA WETZSTEIN

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

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

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

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

### Innen- und Außenentwicklung – Image und Identität

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

*(Hemme/Franz)*

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