

MEHR LEBENSQUALITÄT DURCH DIE STÄDTEBAUSANIERUNG

Der Markt Heiligenstadt i. OFr. kann auf nunmehr 25 Jahre Städtebausanierung zurückblicken. Ich freue mich, daß es in Zusammenarbeit mit Prof. Dr. Philipp Hümmer, Geisdorf und der Regierung von Oberfranken und der Bayerischen Landesiedlung gelungen ist, die durch die Städtebausanierung initiierte positive Entwicklung unserer Gemeinde in einer Dokumentation aufzuzeigen und zu veröffentlichen.

Oberstes Ziel der Maßnahmen war es, Heiligenstadt als zentralen Ort im Sinne der Landesplanung weiterzuentwickeln. Durch eine aktive Kommunalpolitik konnte die zentralörtliche Funktion des alten Markortes gestärkt werden. Die durchgeführten Maßnahmen führten zu einer Verbesserung der Verkehrssituation und des Wohnumfeldes. Zahlreiche Arbeitsplätze in Handwerk und Gewerbe wurden erhalten bzw. neu geschaffen. Positive Auswirkungen sind auch im Bereich des Fremdenverkehrs zu verzeichnen. Mittlerweile hat das Kleinzentrum auch das Prädikat „staatlich anerkannter Erholungsort“ erhalten.

Eine wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der Sanierung war die reibungslose Zusammenarbeit aller beteiligten Behörden, wie z. B. der Regierung von Oberfranken, des Landratsamtes Bamberg, des Straßenbauamtes, des Wasserwirtschafts-

amtes, der Denkmalpflege, des Regierungsbezirkes Oberfranken, der Direktion für Ländliche Entwicklung usw.. Einen entscheidenden Beitrag leisteten aber auch die Bürger und Bürgerinnen sowie die Grundbesitzer und Planer. Allen, die zum Gelingen der Maßnahmen beigetragen haben, möchte ich herzlich danken.

Mit der Städtebausanierung hat Heiligenstadt i. OFr. die Weichen für die Zukunft gestellt. Wenn unsere Arbeit weiterhin durch Zielstrebigkeit, Voraussicht, Ausdauer, eine positive Grundeinstellung unserer Bürgerinnen und Bürger sowie durch eine gute Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Fachbehörden bestimmt wird, werden sich weitere Erfolge einstellen. So hoffe ich, daß die noch anstehenden Sanierungsmaßnahmen in diesem Sinne angegangen werden können.



Helmut Krämer, 1. Bürgermeister

VORWORT DES SANIERUNGSTRÄGERS

Der Rückblick auf 25 Jahre Orts-sanierung kann die Heiligenstädter zu Recht mit Stolz erfüllen. Sie haben es erreicht, Allgemeinplätze, wie Verbesserung der Wohnfunktion, Stärkung des Fremdenverkehrs, Ausbau der zentralörtlichen Funktionen mit Leben zu erfüllen.

Der Schlüssel zu diesem Erfolg liegt in erster Linie im menschlichen Bereich und hier beim persönlichen Gespräch. Aufeinander zuzugehen, miteinander zu reden, auch leidenschaftlich zu diskutieren, war stets wichtiger, als am Wortlaut von Richtlinien und Verordnungen zu kleben. Eine der großen Neuerungen des Städtebauförderungsgesetzes war die Einführung des Sozialplans im Städtebau. Diesen hat es in Heiligenstadt nie als solchen gegeben, er wurde einfach praktiziert.

Hinzu kommt eine besondere Form von Pioniergeist, nämlich die Bereitschaft und Fähigkeit, Neues mit Altem zu verbinden. Während im Ideenwettbewerb noch der weitgehende Abriß und modernistische Wiederaufbau des Ortskerns vorgeschlagen wurde und auch über Heiligenstadt die Visionen der autogerechten Stadt hinwegzogen, entschieden sich die Bürger für ein kontinuierliches Vorgehen. Wie beim Baumschnitt wurde vorsichtig Morsches und Überflüssiges entfernt, damit der Stamm um so reichlicher Früchte trage.

Besonders hervorzuheben ist auch die Geschicklichkeit des Marktrates mit seinem Bürgermeister an der Spitze, die richtigen Leute an den richtigen Stellen für sich zu gewinnen und bei Bedarf von dem jeweils besonderen Heiligenstädter Weg zu überzeugen. Dies hat nicht nur manches finanzielle Problem erleichtert, sondern gerade in der Anfangsphase, als allgemein Neuland betreten wurde, zu einem Teamgeist geführt, der vom gegenseitigen Lernen geprägt war und wesentlich zur Qualität der gefundenen Lösungen beitrug.

Es erfüllt die Bayerische Landes-siedlung GmbH mit großer Genugtuung, daß sie den Markt Heiligenstadt i. OFr. von den allerersten Anfängen an bei der Ortssanierung begleiten durfte. Dies stellte die Mitarbeiter vor viele neue und interessante Aufgaben und bedeutete aufgrund der zahlreichen persönlichen Verbindungen auch einen menschlichen Gewinn. Wir möchten die Gelegenheit nutzen, uns für das entgegengebrachte Vertrauen zu bedanken und wünschen, daß auch die verbleibenden Maßnahmen zu einem erfolgreichen Abschluß kommen.

München, im März 1996

Dr. H. Bröll
Geschäftsführer

Dr. E. Plendl
Geschäftsführer

MUSTERGÜLTIG DURCHGEFÜHRTE STÄDTEBAULICHE SANIERUNGS- MAßNAHME

Die Sanierung, die Erhaltung und die Erneuerung unserer alten Orts- und Stadtkerne ist eine vordringliche, im öffentlichen Interesse liegende, kommunale Aufgabe. Städtebauliche Erneuerung ist heute ein Prozeß von außerordentlicher Bedeutung für die Lebensqualität unserer Bürger. Denn die Frage, wie human die unmittelbare Umgebung gestaltet ist, entscheidet in hohem Maße mit über ihr soziales Wohlbefinden.

Die Aufgabenbereiche städtebaulicher Erneuerung sind vielfältig. Die Erhaltung historisch wertvoller Gebäude sowie der Schutz von Ensembles und Siedlungsgrundrissen zur Wahrung des Erscheinungsbildes und der Identität eines Ortes nehmen dabei einen hohen Stellenwert ein. Auch der Erhalt, die Verbesserung und der Neubau von Wohnungen sind häufig wesentliche Bestandteile einer umfassenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Ortszentren werden in ihrer vielfältigen Mittelpunktfunktion gestärkt, funktionslos gewordene Flächen werden neu geordnet, so z. B. die Umnutzung und Integration brachgefallener Industrie- und Gewerbeflächen sowie bisher militärisch genutzter Liegenschaften. Die Pflege und Entwicklung der in unseren Siedlungsgebieten gefährdeten natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Energie, Wasser und Klima sind ein ganz wichtiger Bereich. Und nicht zuletzt der Verkehr. Ein sinn-

volles Miteinander von Mensch und Auto gehört in jedes Planungskonzept für Stadterneuerung.

Angesichts dieser Fülle aktueller Sanierungsaufgaben wird deutlich, daß die Stadt- und Dorferneuerung heute zu den kommunal- und staatspolitischen Aufgaben von erstem Rang zählt. Unsere Gemeinden haben seit langem erkannt, daß für sie die städtebauliche Erneuerung zu einer Daueraufgabe geworden ist. Um diese bewältigen zu können, bedarf es vor allem außerordentlich hoher finanzieller Aufwendungen, die die Kommunen ohne spürbare staatliche Hilfen nicht leisten können, Angelpunkt der Sanierung ist daher die mit der Städtebauförderung begründete finanzielle Unterstützung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen.

Seit Bestehen der Städtebauförderung 1971 sind bereits knapp 600 Mio. DM Bundes-, Landes- und EU-Mittel für städtebauliche Sanierungs-, Entwicklungs- und Erneuerungsmaßnahmen in über 100 oberfränkische Kommunen geflossen. Aufgrund ihrer sehr hohen Anstoßwirkung für private Investitionen - jede öffentliche Mark löst ein Auftragsvolumen für die Bauwirtschaft von mindestens fünf Mark aus - hat sich die Städtebauförderung zu einem wichtigen „Beschäftigungsprogramm“ gerade in ländlichen und strukturschwachen Gebieten entwickelt.

Es darf anerkennend hervorgehoben werden, daß der Markt Heiligenstadt die Möglichkeiten der Städtebauförderung von Anfang an voll ausgeschöpft hat und heute als eine mustergültig durchgeführte städtebauliche Sanierungsmaßnahme im ländlichen Raum landesweite Anerkennung genießt. Als erste ländlich strukturierte Gemeinde überhaupt, bereits im ersten Städtebauförderungsprogramm des Jahres 1971 berücksichtigt, hat der Markt Heiligenstadt bis heute insgesamt 6,757 Mio. DM an staatlichen Finanzhilfen erhalten, die zur Finanzierung der vielfältigen Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Ortskernsanierung eingesetzt worden

sind. Daß sich dieser Aufwand gelohnt hat, wird durch diese Dokumentation nachdrücklich unterstrichen. Besonders hervorzuheben ist die hohe Akzeptanz der betroffenen Gemeindebürger, die den erneuerten Ortskern von Heiligenstadt zum vitalen Mittelpunkt eines florierenden ländlichen Kleinzentrums entwickelt haben.

Bayreuth, 27.08.1997
Regierung von Oberfranken
Sachgebiet Städtebau

Manfred Löwel, Baudirektor

DIE STÄDTEBAULICHEN SANIERUNGSMAßNAHMEN IN HEILIGENSTADT - „WIE DIE JUNGFRAU ZUM KIND“

In Heiligenstadt i. OFr. lief 1971 das Flurbereinigungsverfahren. Ich kann mich noch gut daran erinnern, daß mich der damalige Präsident der Flurbereinigungsdirektion Bamberg, Lorenz Bundscherer, auf die Möglichkeit der Aufnahme in das neu aufgelegte Städtebausanierungsprogramm ansprach. Ich war zunächst sehr verwundert, weil ich als Dorfbürgermeister mit einem Förderungsprogramm, das dem Namen nach für Städte gedacht war, nichts anfangen konnte. Dank seines Drängens und der Mithilfe unseres damaligen Bundestagsabgeordneten Herold haben wir dann doch den Aufnahmeantrag gestellt.

In der Rückschau bin ich sehr dankbar dafür. Ohne die Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm wäre unsere Gemeinde nicht das, was sie heute ist. Heiligenstadt i. OFr., als Sitz der Verwaltung für die Großgemeinde, hat sich zu

einem funktionsfähigem Kleinzentrum entwickelt. Die Daseinsgrundvorsorge für die Einwohner unserer Gemeinde und darüber hinaus auch für die Bevölkerung im Nahbereich konnte sichergestellt werden. Historisch wertvolle Bausubstanz wurde erhalten und der für uns so wichtige Fremdenverkehr weiter entwickelt. Den größten Erfolg aber sehe ich darin, daß wir über dieses Programm für die einheimische Bevölkerung zahlreiche Arbeits- und Ausbildungsplätze schaffen konnten.

Ich freue mich darüber, daß die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, die ich als einen großen Teil meines Lebenswerkes betrachte, von meinem Nachfolger Helmut Krämer engagiert weiterverfolgt werden.

Johann Daum
Altbürgermeister von Heiligenstadt i. OFr.

GRUß WORT

Der Markt Heiligenstadt wurde als erste ländliche Gemeinde im Städtebauförderungsprogramm des Jahres 1971 berücksichtigt. Vieles hat sich seither im Markt Heiligenstadt verändert. Vereinten sich in Heiligenstadt schon immer Natur und Kultur in besonders glücklicher Weise, so hat die Städtebausanierung aus Heiligenstadt ein Juwel gemacht. Nicht zuletzt deshalb hat das Kleinzentrum Heiligenstadt das Prädikat „Staatlich anerkannter Erholungs-ort“ erhalten.

Mit ihrem vorbildlich umgestalteten Marktplatz besitzt die Marktgemeinde Heiligenstadt ein wunderbares Aushängeschild, das sie insbesondere zur Förderung des Tourismus mit einsetzt.

Fleiß und Heimatverbundenheit der Bürgerinnen und Bürger, Stolz auf das

Ereerbte und gegenseitige Verbundenheit der Bewohner haben den Erfolg der Städtebausanierung erst möglich gemacht.

Der Markt Heiligenstadt hat gezeigt, daß städtebaulich Sanierungsmaßnahmen nicht im „Hau-Ruck-Verfahren“ gelöst werden können, sondern eine Daueraufgabe sind. Sehr vieles wurde erreicht, neue Aufgaben warten aber immer. In diesem Sinne wünsche ich dem Markt Heiligenstadt und all seinen Bürgerinnen und Bürgern weiterhin eine glückliche Hand bei der Weiterentwicklung von Heiligenstadt. Sie können mit berechtigtem Stolz auf das Geleistete zurückblicken, möge es ihnen auch Ansporn für die Zukunft sein.

Bamberg im Oktober 1997
Dr. Günther Denzler, Landrat

STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMAßNAHMEN IM LÄNDLICHEN RAUM - EINE ERFOLGSKONTROLLE

Bei dem Begriff „städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ denkt der Laie zunächst einmal an bauliche Maßnahmen in Städten. In der breiten Öffentlichkeit ist weniger bekannt, daß auch ländliche Kommunen in das Städtebauförderungsprogramm einbezogen sind.

Untersuchungen zum Erfolg dieser Maßnahmen werden dementsprechend auch meist nur in den davon betroffenen Städten durchgeführt. Vor diesem Hintergrund schien es interessant, auch einmal städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in einer Gemeinde des ländlichen Raums zu evaluieren. Als Beispiel hierfür bot sich Heiligenstadt i. OFr. an. Die Marktgemeinde mit ungefähr 3.700 Einwohnern wurde 1971 als erste ländliche Kommune in Oberfranken in das Programm aufgenommen. Mittlerweile sind gut 25 Jahre vergangen; Zeit genug, um zu fragen, was die inzwischen durchgeführten Maßnahmen für die Bevölkerung gebracht haben.

Die vorliegende Untersuchung beschäftigt sich mit einer breiten Palette von Fragestellungen:

- In welcher Höhe sind öffentliche Mittel in die Marktgemeinde geflossen? Im Zusammenhang damit stellt sich die Frage, wieviele Privatinvestitionen dadurch initiiert wurden.

- Wieviele lokale Arbeitsplätze konnten durch die öffentlichen und privaten Investitionen geschaffen werden?
- Inwieweit konnte die Bevölkerung im Ort und im Nahbereich hinsichtlich der Daseinsgrundvorsorge davon profitieren?
- Haben sich Verbesserungen in den Bereichen Verkehr und Wohnen ergeben?
- Konnten die Voraussetzungen für die Entwicklung des Fremdenverkehrs verbessert werden?
- Welchen Beitrag leistete das Programm zur Erhaltung historisch wertvoller Bausubstanz?
- Wie beurteilt die Bevölkerung die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen?
- Konnten die Maßnahmen die Dorfgemeinschaft und damit auch die lokale Identität stärken?

Diese zentralen Fragestellungen sind für die Gemeinde und die an den Maßnahmen beteiligten Behörden sicher von großem Interesse. In diesem Zusammen-

hang danken wir der Gemeindeverwaltung und den Behördenvertretern sehr herzlich für ihre ausgesprochen positive Mitarbeit am Zustandekommen dieser Dokumentation. Unser besonderer Dank aber gilt der Bevölkerung des Marktes Heiligenstadt i. OFr., ohne deren Mithilfe diese Arbeit nicht möglich gewesen wäre. Schließlich möchten wir uns bei Herrn Baudirektor Manfred Löwel bedanken, der für das Sachgebiet Städtebau bei der Regierung von Oberfranken zuständig ist und die finanziellen Voraussetzun-

gen für diese Dokumentation geschaffen hat.

Das Korrekturlesen hat Frau Christl Hauck vom Institut für Geographie der Universität Erlangen dankenswerterweise übernommen.

Prof. Dr. Philipp Hümmer

Peter Vornlocher (M.A.)

1 LAGE DER GROß GEMEINDE HEILIGENSTADT

Der Markt Heiligenstadt ist die östlichste Gemeinde des Landkreises Bamberg an der Grenze zum Nachbarlandkreis Forchheim gelegen. Wie viele ländliche Siedlungen auf der Hochfläche der nördlichen Frankenalb, so ist auch Heiligenstadt durch seine Lage abseits wichtiger Verkehrswege gekennzeichnet (vgl. Abb. 3-1). Bis zur Autobahn A 73 (Bamberg-Nürnberg) sind es

20 km, bis zur Autobahn A 9 (München-Berlin) fast 40 km. Der Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen liegt 60 km entfernt; bis zum Sitz der Regierung in Oberfranken sind es knapp 40 km und zur Kreisstadt Bamberg immerhin noch 25 km.

Erschwerend kommt die mangelhafte Erschließung durch den öffentlichen Per-

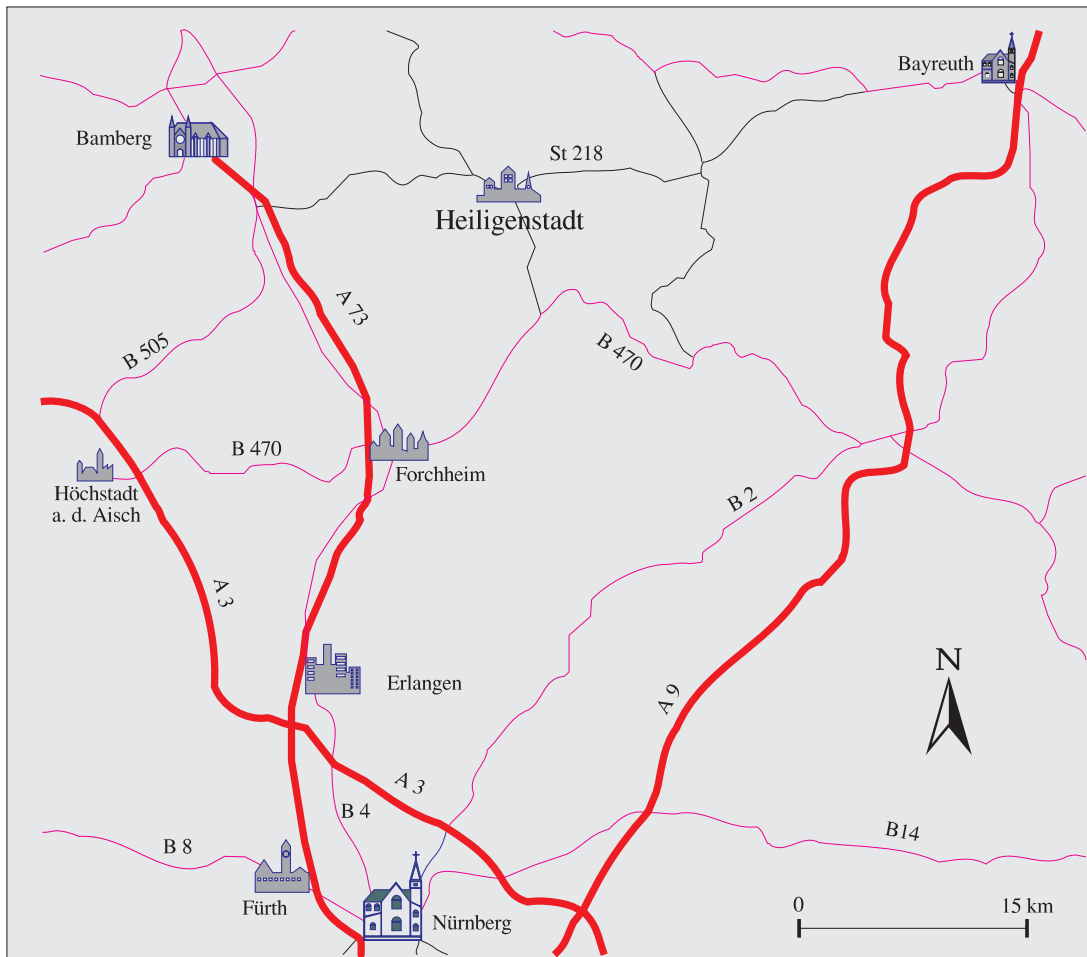


Abb. 3-1: Die großräumige Verkehrslage von Heiligenstadt

sonennahverkehr hinzu. An die Buslinie Heiligenstadt-Bamberg sind nur die Gemeindeteile Zoggendorf, Burggrub, Tiefenpözl, Oberleinleiter und Teuchatz angebunden, an die Linie Heiligenstadt-Ebermannstadt die Orte Traindorf und Veilbronn. Für die Bewohner der anderen Gemeindeteile, die auf ein öffentliches Verkehrsnetz angewiesen sind, bedeu-

tet das Aufsuchen der Kreisstadt fast eine ganze Tagesreise. Von der peripheren Lage werden die älteren Dorfbewohner sowie die Ausbildungs- und Bildungspendler in besonderem Maße betroffen. Die Verkehrsungunst wirkt sich auch auf die Betriebsansiedlungen aus, was wiederum den lokalen Arbeitsmarkt und die Ausbildungssituation negativ beeinflusst.

2 DIE ENTWICKLUNG DES MARKTORTES HEILIGENSTADT ZUR GROß GEMEINDE

Der Marktort Heiligenstadt, der 1541 von Karl V. das Marktrecht erhielt (zwei Jahrmärkte) war schon immer ein wichtiger Handelsplatz im Leinleitertal. Seit langem konzentrierten sich hier gewerbliche Arbeitsplätze, Handwerks-, Einzelhandels- und sonstige Dienstleistungsbetriebe sowie die öffentlichen Einrichtungen wie Verwaltung, Schule und Post. In Folge der Konzentration der Einrichtungen im sekundären und tertiären Bereich ist eine weit zurückreichende enge wirtschaftliche Verflechtung des Marktortes mit den umliegenden Dörfern und Weilern gegeben.

Im Rahmen der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren geförderten freiwilligen Zusammenschlüsse wurden 1971 neun ehemals selbständige Kommunen nach Heiligenstadt eingegli-

dert. Zum 01. Mai 1978, dem amtlichen Abschluß der Gemeindegebietsreform, kamen sechs weitere Gemeinden hinzu (vgl. Abb. 5-1). Größere Diskussionen im Rahmen der Reform gab es nicht, da die für die Eingliederung in Frage kommenden Kommunen seit jeher im Versorgungsbereich des heutigen Kleinzentrums Heiligenstadt liegen.

Die neugebildete Großgemeinde besteht somit heute aus fünfzehn ehemals selbständigen Kommunen mit 24 Gemeindeteilen. Sie umfaßt eine Fläche von ca. 77 km² und zählt am 01. Januar 1995 insgesamt 3.643 Bürger, von denen 1.194 im Verwaltungsort wohnen.

Nach dem Bundesraumordnungsprogramm (1975) werden Gebiete mit weniger als 100 Einwohnern pro km² als

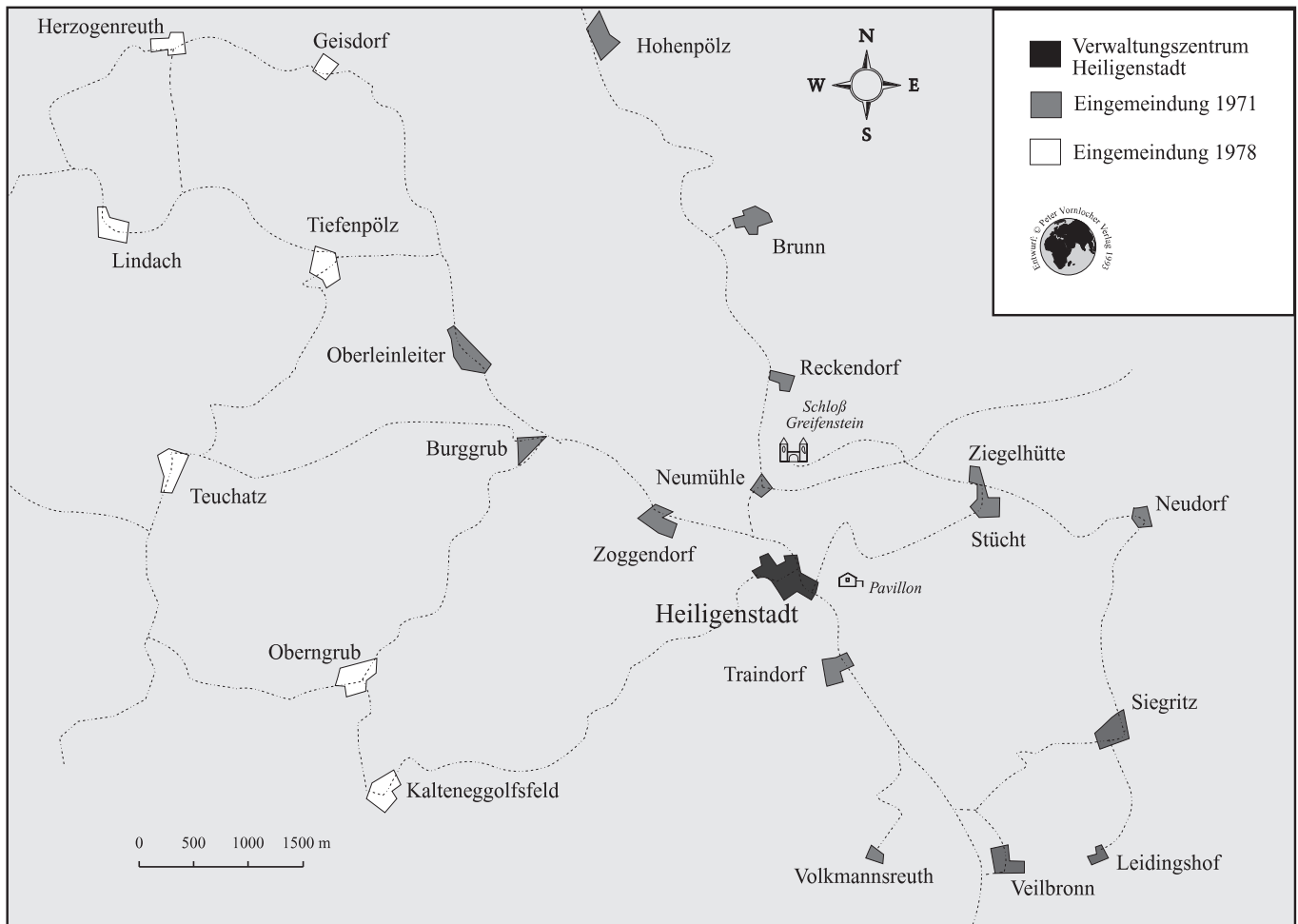


Abb. 5-1: Die Gemeinde Heiligenstadt

periphere ländliche Räume bezeichnet. Die Bevölkerungsdichte von 47 Einwohnern pro km² in Heiligenstadt ist somit bezeichnend für die periphere Lage und die disperse Siedlungsstruktur (vgl. Abb. 5-1). Wenn man bedenkt, daß ein Bevölkerungsrückgang vor allem auch in-

folge der Situation auf dem lokalen Arbeitsmarkt für die meisten Gemeinden in abseits gelegenen Regionen geradezu typisch ist, dann weist die steigende Einwohnerzahl in Heiligenstadt auf eine positive wirtschaftliche Entwicklung hin.

3 HEILIGENSTADT VOR DER SANIERUNG

Um die Maßnahmen und Auswirkungen der 1971 beginnenden Städtebausanierung richtig beurteilen zu können, ist eine Beschreibung der demographischen und sozioökonomischen Struktur von Heiligenstadt vor Beginn der Sanierung erforderlich. Die Bayerische Landessiedlung hat dazu im Jahre 1973 im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 4 der StBauFG) einen ausführlichen Bericht vorgelegt.

3.1 Bevölkerung

Im Jahre 1970 zählte der Markort 701 Einwohner. Mit der Eingemeindung von neun ehemals selbständi-

gen Kommunen in die Marktgemeinde im Jahre 1972 wuchs die Wohnbevölkerung auf 2.303 an.

Hinsichtlich des Altersaufbaus zeigen sich im Vergleich zu Oberfranken charakteristische Unterschiede (vgl. Abb. 6-1). Die Bevölkerungsgruppe unter 15 Jahren nimmt einen vergleichsweise hohen Anteil ein. Einer der Gründe hierfür ist sicher die im Vergleich zu städtischen Familien höhere Kinderzahl im ländlichen Bereich. Andererseits handelt es sich bei dieser Bevölkerungsgruppe um Kleinkinder und Schulpflichtige, die noch nicht in der Berufsausbildung oder einem Arbeitsverhältnis stehen und deshalb in aller Regel noch am Heimatort leben. Der Anteil der 15- bis unter 65jährigen dagegen

liegt unter dem oberfränkischen Durchschnitt, weil die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter auf der Suche nach Ausbildungs- und Arbeitsplätzen teilweise abwandert.

Um diesem Trend entgegenzuwirken, ist die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen eine wichtige Aufgabe.

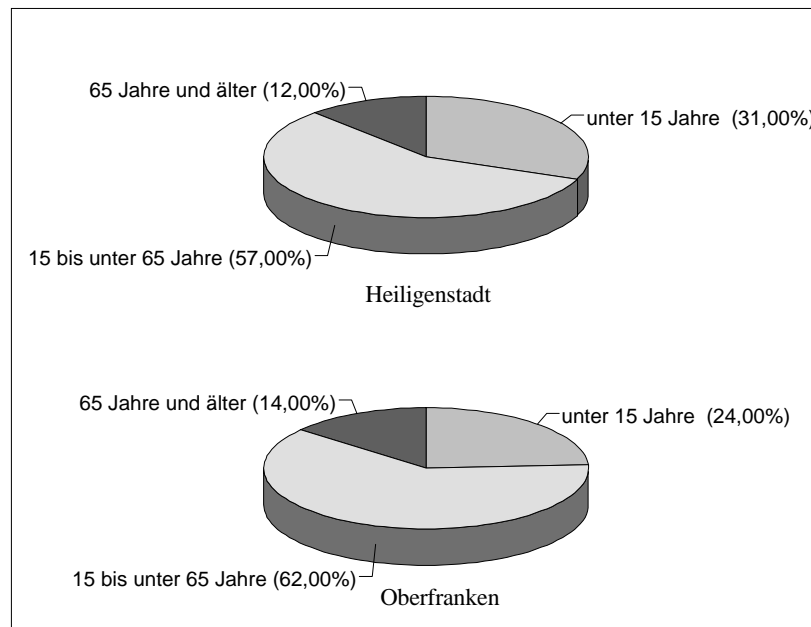


Abb. 6-1: Altersstruktur der Bevölkerung der Gemeinde Heiligenstadt im Vergleich zu Oberfranken 1972

3.2 Erwerbstätigkeit und Wirtschaftsstruktur

Hinsichtlich der Erwerbstätigkeit und Wirtschaftsstruktur unterscheidet sich der Verwaltungsort Heiligenstadt von seinen übrigen Gemeindeteilen. Während die Landwirtschaft im Marktort 1971 nur noch eine unbedeutende Rolle spielte (Abb. 8-1), sind die 1971 neuhinzugekommenen Gemeindeteile noch stark agrarisch geprägt.

Mehr als zwei Drittel der Höfe sind Klein- und Mittelbetriebe mit einer Größe zwischen 5 und 15 Hektar. Schon 1971 wurden die meisten von ihnen im Nebenerwerb bewirtschaftet, wobei die Bauern als Folge des ungünstigen lokalen Arbeitsmarktes zum Teil lange Pendlerwege (bis nach Fürth) zurücklegen müssen. Unter zusätzlicher Belastung der Frauen, Kinder und Altenteiler werden die landwirtschaftlichen Anwesen in der bisherigen arbeitsintensiven Form des Mischbetriebs weiterbewirtschaftet.

Die Zahl der Auspendler überwiegt die der in die Großgemeinde einpendelnden Arbeitnehmer bei weitem. Die meisten der Einpendler sind im Marktort beschäftigt, was auf die hier gegebene Konzentration der Arbeitsplätze hinweist. Die Hauptarbeitgeber im Ort sind das Baugewerbe und kleinere Handwerksbetriebe.

Tabelle 7-1: Einwohner der Gemeindeteile von Heiligenstadt

Gemeindeteil	1979	1989	1993	1994
Heiligenstadt	984	1067	1.192	1194
Brunn	139	143	134	133
Burggrub	122	138	154	159
Greifenstein	16	20	21	19
Geisdorf	19	17	17	21
Heroldsmühle	2	5	7	8
Herzogenreuth	137	142	148	152
Hohenpözl	173	158	162	154
Kalteneggolsfeld	156	149	140	144
Leidingshof	35	39	38	38
Lindach	81	76	60	65
Neudorf	41	37	44	43
Neumühle	22	26	23	27
Oberleinleiter	218	205	221	215
Oberngrub	151	159	177	181
Reckendorf	94	82	81	80
Siegritz	158	172	178	175
Stücht	99	93	78	78
Teuchatz	215	202	210	214
Tiefenpözl	154	138	152	155
Traindorf	187	201	161	154
Veilbronn	66	79	70	68
Volkmannsreuth	59	51	53	56
Zoggendorf	144	124	112	110
Gesamt	3427	3525	3633	3643

Einwohnerzahl jeweils zum 31. 12. des genannten Jahres

Quelle: Gemeinde Markt Heiligenstadt

Weniger stark ausgeprägt sind 1972 der Handel und der Dienstleistungsbereich. Zur Versorgung der Gemeinde und ihrer neun Gemeindeteile stehen insgesamt 17 Einzelhandelsgeschäfte und elf andere Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung. Die Zahlen täuschen ein höhe-

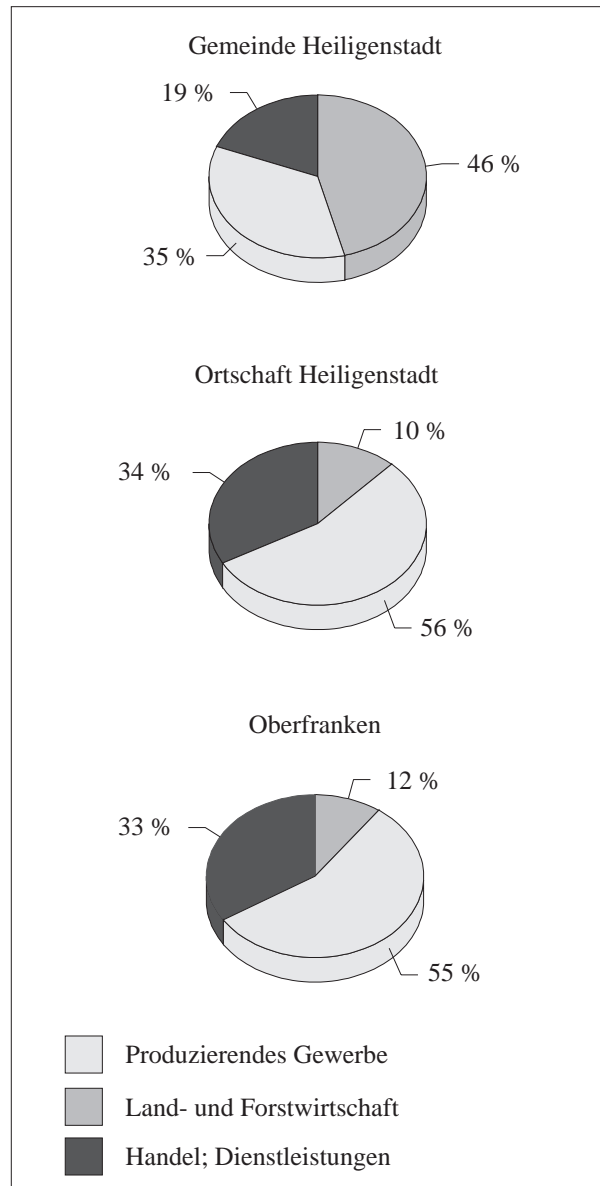


Abb. 8-1: Die Erwerbsstruktur im Jahre 1971

res Versorgungsniveau vor, als es in Wirklichkeit vorhanden ist. Die Einzelhandelsbetriebe nämlich sind zu dieser Zeit in der Mehrzahl „Tante-Emma-Läden“. In den

Dörfern werden sie als Zuerwerb betrieben. Das Angebot beschränkt sich weitgehend auf die Güter des täglichen Bedarfs und die Bedürfnisse der noch agrarisch orientierten Umlandbevölkerung. Die Güter des mittel- und langfristigen Bedarfs kauft die Bevölkerung in den umliegenden Unter- und Mittelzentren ein (Ebermannstadt, Forchheim, Erlangen und Bamberg). Auch bei den anderen Dienstleistungsbetrieben handelt es sich um Arbeitsstätten mit nur einem oder wenigen Beschäftigten wie z.B. Arzt, Tierarzt, Poststelle, Gemeindeverwaltung, Raiffeisenbank).

3.3 Die Siedlungsstruktur

Die 1971 neugebildete Großgemeinde Heiligenstadt gliedert sich in den Verwaltungsort (damals über 700 Einwohner) mit einem Großteil der zentralen Einrichtungen sowie die umliegenden Dörfer, die alle weniger als 200 Einwohner zählen. Das Gemeindegebiet ist somit durch eine disperse Siedlungsstruktur gekennzeichnet.

Die Neubautätigkeit ist in den umliegenden Gemeindeteilen gering. Sie beschränkt sich im wesentlichen auf Ersatzbauten für veraltete Bausubstanz sowie auf

An-, Um- und Ausbauten. Die meist nur wenigen neuen Wohngebäude am Ortsrand gehören nachgeborenen Bauernsöhnen oder Bauerntöchtern, die in der Regel auf ein vom Vater ererbtes Grundstück bauen. Der Großteil der baulichen Aktivitäten wird hier um 1970 somit von der autochthonen Bevölkerung getragen.

Anders verhält es sich im Verwaltungszentrum. Als Ergänzung des im Leinleitertal gelegenen ursprünglichen Mischgebietes entwickeln sich an den beiden Talhängen neue Wohnviertel. Als Bauher-

ren treten neben den Kindern einheimischer Familien auch die Kinder der nach dem Krieg in Heiligenstadt ansässig gewordenen Flüchtlinge auf. Daneben ist aber schon vor der Sanierung ein Zuzug von jungen Familien aus den Gemeindeteilen und den umliegenden Gemeinden zu verzeichnen. Dazu kommen auch ältere Familien aus den verschiedensten Gebieten der Bundesrepublik, die hier ihren Lebensabend verbringen wollen. Aufgrund der regen Bautätigkeit bestand 1972 immerhin fast die Hälfte der Wohngebäude in Heiligenstadt aus Neubauten.

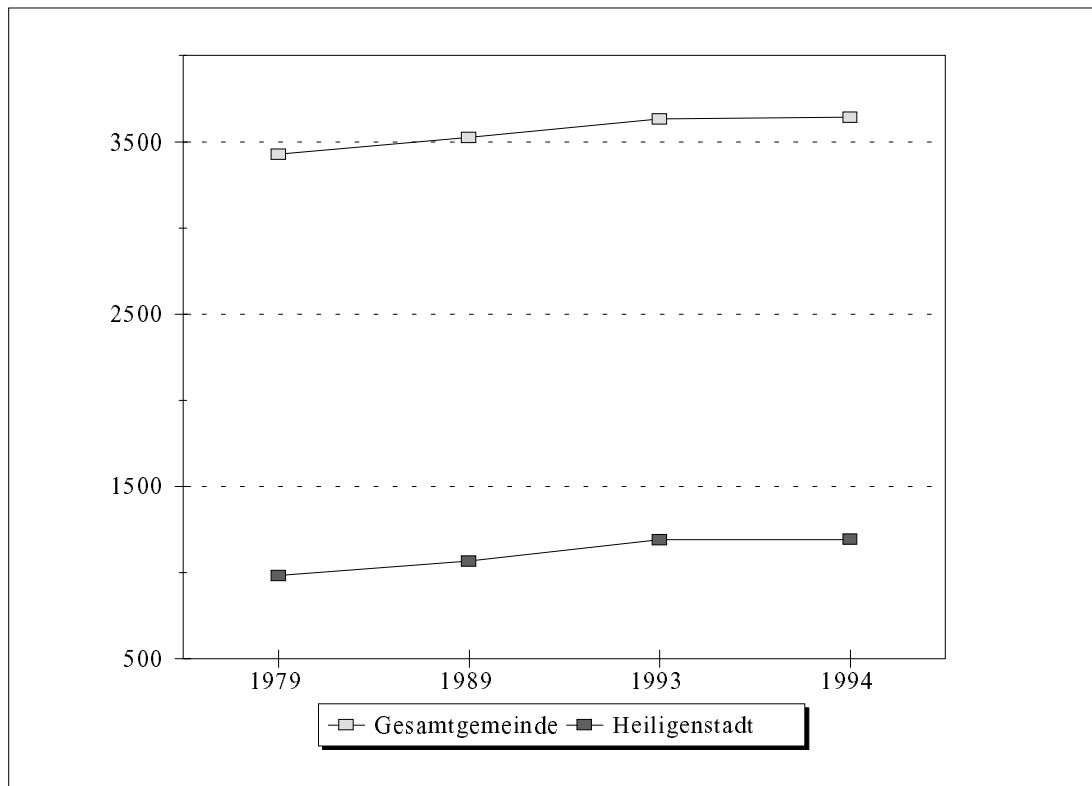


Abb 9-1: Entwicklung der Bevölkerungszahlen

Das schnelle Wachsen der neuen Siedlungen ist u.a. auch auf vergleichsweise günstige Baulandpreise zurückzuführen. Für erschlossenes Gelände schwankten die Preise 1972 von 12,00 DM/m² bis 15,00 DM/m², während unerschlossenes Bauland für durchschnittlich 5,50 DM/m² abgegeben wurde. Schwieriger gestaltete sich die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe, obwohl Gelände hierfür noch günstiger zu haben war. Teilerschlossene Gewerbeflächen kosteten 4,00 DM bis 8,00 DM/m², erschlossenes Gelände im Durchschnitt 10,00 DM/m².

3.4 Infrastrukturelle Einrichtungen

Zu Beginn der Sanierungsmaßnahmen anfangs der 70er Jahre muß die infrastrukturelle Ausstattung des Zentrums Heiligenstadt als unzureichend charakterisiert werden. Für die ärztliche Versorgung war nur ein Arzt für Allgemeinmedizin zuständig. Zahnarztpraxis und Apotheke fehlten.

Auch ein Kindergarten war nicht vorhanden. Zwar gab es einen privaten Kindergarten mit 40 Plätzen, jedoch nahm diese Einrichtung nur auswärtige, überwiegend aus Berlin stammende Kinder für jeweils einen längeren Zeitraum auf. Ebenso fehlte eine entsprechende Einrichtung für die Altenhilfe. Ein Altenwohn-/Pflegeheim befand sich aber in der Pla-

nung. Die Bauarbeiten begannen 1967 (Fertigstellung 1975). Träger war die evangelisch-freikirchliche Gemeinde in Nordbayern.

Unzureichend ausgestattet waren auch die öffentlichen Sportanlagen. Es gab nur einen einzigen, arg strapazierten Fußballplatz; Nebeneinrichtungen allerdings gab es ebensowenig wie eine Turnhalle.

Heiligenstadt hatte eine Grund- und eine Hauptschule. Neun weitere Gemeinden gehörten zum Schulverband. 1972 wurde mit dem Bau eines Schulzentrums begonnen mit dem Ziel einer Konzentration des Schulwesens auf den Verwaltungs-ort. Es gab wohl eine bescheidene Schulbibliothek, eine entsprechende Einrichtung für die gesamte Bevölkerung aber fehlte. Insgesamt wird deutlich, daß in Heiligenstadt der Ausbau der Infrastruktur dringend erforderlich war, um die Bedürfnisse der Bewohner im Ort und die des Umlandes ausreichend befriedigen zu können.

3.5 Positive Ansätze zur Gemeindeentwicklung

Die Entwicklung des Ortes Heiligenstadt war vor Beginn der Sanierung eher von Negativfaktoren geprägt. Die Einwohnerzahlen

waren aufgrund der Abwanderung der arbeitsfähigen Bevölkerung rückläufig, Gewerbebetriebe wurden geschlossen und das Ausscheiden von Arbeitskräften aus der Landwirtschaft setzte sich fort. Dennoch aber sind auch positive Faktoren für die zukünftige Gemeindeentwicklung zu erkennen (vgl. hierzu: NEUMANN, P. und EHRLICHER, H. 1977):

- In Bamberg, der Kreisstadt des Landkreises, zu der Heiligenstadt nach der Kreisgebietsreform seit 1972 gehört, stehen Arbeitsplätze zur Verfügung.
- Aufgrund seiner historischen Funktion als Marktort hat Heiligenstadt einen Einzugsbereich von immerhin ca. 5.000 Einwohnern, der damit über die Gemeindegrenzen hinausreicht.
- Eine reizvolle und abwechslungsreiche Landschaft mit vielfältigen Wandermöglichkeiten und Dörfer mit teilweise malerischen Fachwerkhäusern bieten gute Voraussetzungen für den Fremdenverkehr.

Der gleichzeitige Beginn der Flurberreinigung und des Ausbaus der beengten Ortsdurchfahrt im Jahre 1970 bringen neue Impulse für die Gemeindeent-

wicklung. Weitere wichtige Anstöße zu Beginn der 70er Jahre sind:

- Die Ausweisung Heiligenstadts als Standort für eine mit einem Kostenaufwand von über 6 Mio. DM zu errichtende Verbandsschule mit Sportanlagen im Rahmen der Schulreform. Nach den Planungen sollte die Schule Platz für 700 Schüler bieten.
- Im Rahmen der Gemeindegebietsreform während der Freiwilligkeitsphase waren höhere Sonderzuweisungen zu erwarten.
- Für die Altenpflege war ein Familienzentrum mit einer Bausumme von ca. 10 Mio. DM und 150 Altenheimplätzen geplant. Der Träger dieser Maßnahme, die evangelisch-freikirchliche Gemeinde in Nordbayern, plante gleichzeitig den Bau von sechs Bungalows als Ferienaufenthalt für Jugendgruppen und Familien, was auch auf eine Förderung des Fremdenverkehrs hoffen ließ.

Mit den begonnenen Maßnahmen sollten die Zentralität der Marktgemeinde gesteigert, das Wohnumfeld verbessert und der Fremdenverkehr gefördert werden. Ein Gutachten des DIVO-Instituts aus

dem Jahre 1969 zur Vorplanung im Ländlichen Raum Heiligenstadt, das die Gemeinde bestellte, sowie der Auftrag an die Ortsplanungsstelle bei der Oberfränkischen Bezirksregierung in Bayreuth zur Erstellung eines Flächennutzungsplanes im Jahre 1971 zeigen die Absicht der damaligen Kommunalpolitiker, eine positive Gemeindeentwicklung einzuleiten.

Die Ausweisung des Markortes zu einem bevorzugt zu entwickelnden Klein-

zentrum im Landesentwicklungsprogramm (1971) des Freistaates kam dieser Absicht entgegen. Der Ausbau der Ortsdurchfahrt mit den damit verbundenen Maßnahmen und die beginnende Flurbereinigung waren zugleich der Einstieg in die Ortssanierung. Im Jahre 1971 folgte deshalb der Gemeinderat ohne Zögern dem Vorschlag der Flurbereinigungsdirektion Bamberg, Antrag auf Aufnahme in das damals gerade anlaufende Städtebauförderungsprogramm zu stellen.

4 DIE ZIELE DER SANIERUNG

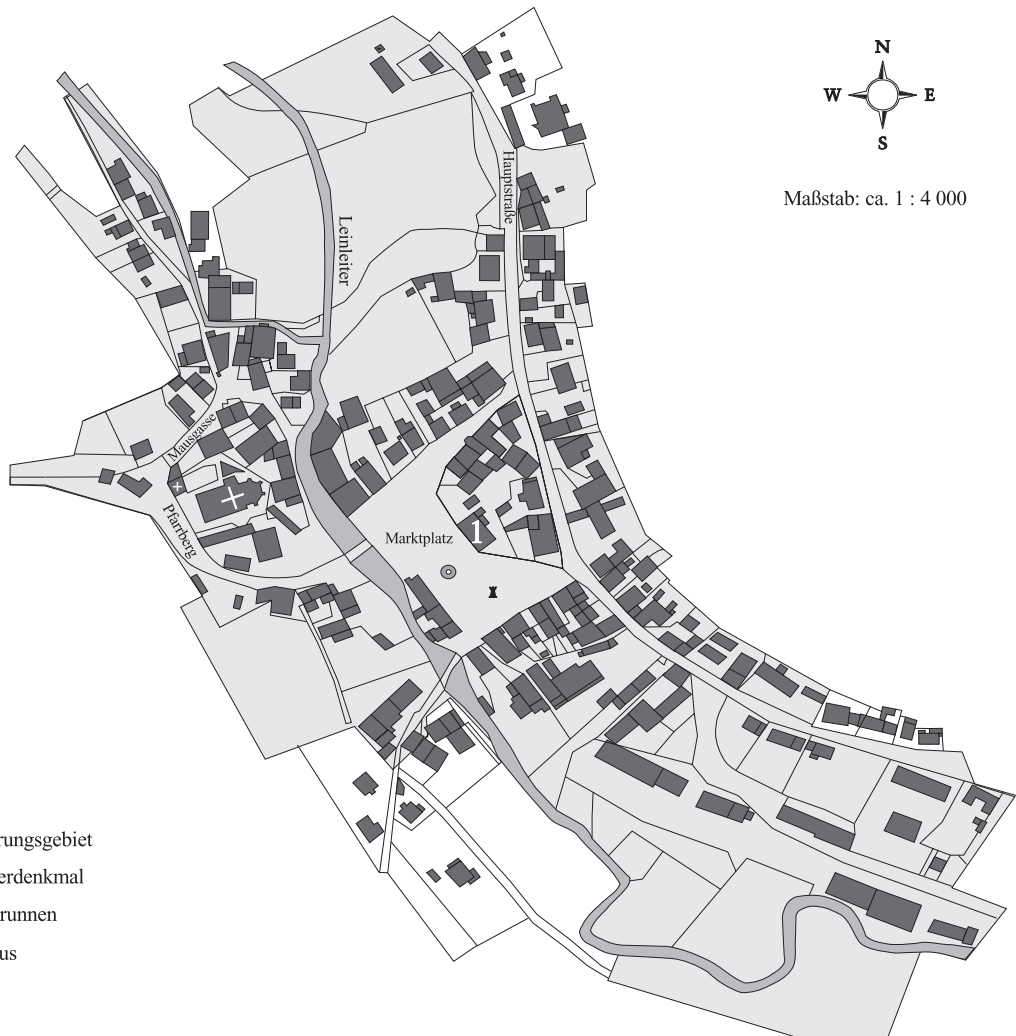
Aufgrund der von der bayerischen Landessiedlung München durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen wurde der größte Teil des im Leinleiertal gelegenen Altortes als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Um die vorhandenen Funktionsschwächen abzubauen und die Versorgung der Bevölkerung am Ort und im Umland zu verbessern, wurden Sanierungsziele formuliert. Die Ziele im einzelnen:

- ★ Stärkung der zentralörtlichen Funktion
- ★ Stärkung der Wohnfunktion

- ★ Stärkung der Arbeitsplatzfunktion
- ★ Stärkung der Fremdenverkehrssituation
- ★ Verbesserung der Verkehrssituation

4.1 Stärkung der zentralörtlichen Funktion

Eine der wichtigsten städtebaulichen Zielsetzungen ist die Schaffung eines lebendigen Marktplatzes, der

SANIERUNGSGEBIET IN HEILIGENSTADT 1974 (11 HA)

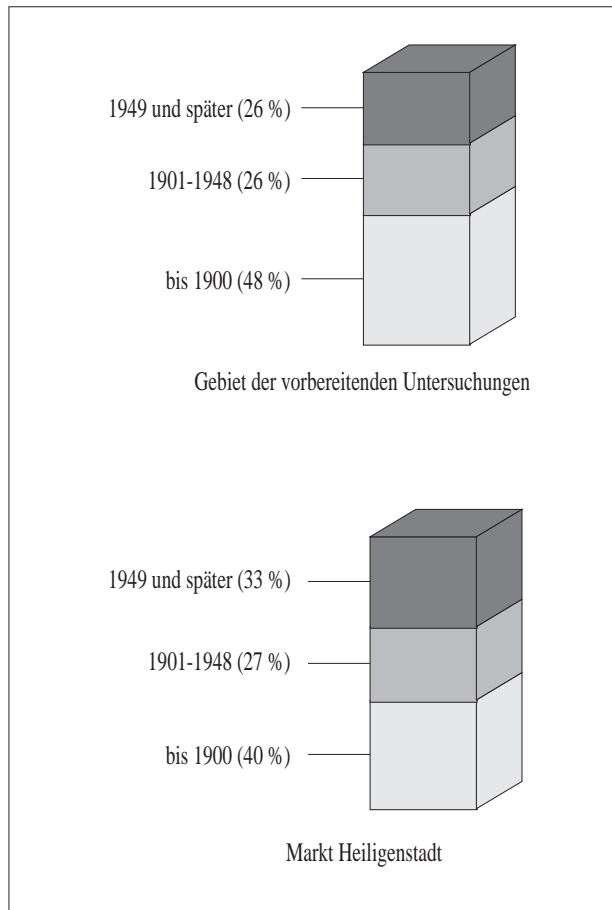
- Sanierungsgebiet
- ☛ Kriegerdenkmal
- Dorfbrunnen
- 1 Rathaus



Entwurf P. Vormlocher 1993

Abb. 13-1: Sanierungsgebiet in Heiligenstadt (1981 erweitert auf 14 ha)

Abb. 14-1: Alter der Gebäude im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen und in der Marktgemeinde 1971



mit Bibliothek und Leseräumen, Räume für Vorträge und Kurse usw. Um den Platz für das individuelle und gesellschaftliche Leben der Bewohner von Heiligenstadt und seines Umlandes attraktiver zu machen, ist auch der Platzcharakter stärker zu betonen. Städtebaulich muß der Platz deshalb an seiner Nordseite mit Gebäuden neu gefaßt werden. Hierzu ist der Abbruch alter Bausubstanz (teilweise einstöckige Wohnhäuser und ehemalige landwirtschaftliche Nutzgebäude) erforderlich.

Durch entsprechende Dimensionierung und Gestaltung der neu zu errichtenden Gebäude soll dieser Straßenzug zum Gegenstück der Südseite werden (Abb. 13-1). Der Fachwerkbau der alten Schule ist unbedingt zu erhalten und einer neuen Nutzung zuzuführen.

wieder zum Mittelpunkt des Ortes werden muß. Hier sollen – neben bereits vorhandenen – neue Geschäfte, Verwaltungseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden.

Der noch bestehende Infrastrukturbedarf ist weitestgehend auf den Marktplatzbereich zu konzentrieren, z.B.: Arztpraxis, Apotheke, Kindergarten, Verwaltungsgebäude, Poststelle, Haus des Gastes

4.2 Stärkung der Wohnfunktion

Ein Großteil der Wohnungen im Sanierungsgebiet weist 1972 aufgrund seines Alters einen schlechten Bauzustand und eine unzureichende Ausstattung auf. 43 Wohngebäude wurden vor 1900 errichtet, 41 davon vor 1870. Nur ein Teil von ihnen wurde nach 1948 umgebaut (Abb. 14-1). In vie-

len Wohnungen bestehen vor Sanierungsbeginn zum Teil erhebliche Mängel. Bei 39 von 121 Wohneinheiten fehlt ein Bad, in zehn Häusern müssen die WCs von mehreren Wohnparteien gemeinsam genutzt werden. In immerhin neun weiteren Wohnungen bestehen noch 1972 nur Trockenaborte. Bei etwa einem Viertel der bewohnten oder teilbewohnten Vollgeschosse beeinträchtigen die zu geringe Raumhöhe (weniger als 2,50 m) und unzureichende Fensterflächen die Belichtung.

Der vergleichsweise geringe Wohnwert im Untersuchungsbereich spiegelt sich deutlich in den Verzerrungen der Bevölkerungsstruktur 1972 wider. Junge, aktive Kräfte verlassen den Ortskern und ziehen in die Neubaugebiete. Auch der Einzelhandel verlagert sich zunehmend an den Ortsrand. Bei anhaltender Tendenz wären ein Verfall der vorhandenen Bausubstanz im Ortsbereich und der Verlust zentralörtlicher Einrichtungen zu befürchten gewesen.

4.3 Stärkung der Arbeitsplatzfunktion

Auf das Mißverhältnis von Aus- zu Einpendlern aufgrund der zu geringen Zahl von Arbeitsplätzen in Heiligenstadt wurde bereits hingewiesen. Die nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsstätten konzentrieren sich im Marktplatz-

bereich und entlang der Staatsstraße. Außerhalb des 1972 in die vorbereitenden Untersuchungen einbezogenen Gebietes gibt es nur noch einen größeren Gewerbebetrieb (Landmaschinenhandel und -reparatur).

Mit Ausnahme der Raiffeisenbank und der Baywa-Niederlassung handelte es sich – wie bereits erwähnt (vgl. 3.2) – damals um Familienbetriebe mit durchschnittlich nur 2,5 Beschäftigten. Die Abbildung 16-1 zeigt, daß bei den Beschäftigten die Familienangehörigen überwiegen – ein Hinweis auf die geringe Aufnahmefähigkeit des lokalen Arbeitsmarktes. Ohne eine Veränderung der kleingewerblichen Struktur durch Betriebsvergrößerungen konnte man auf Dauer nicht gegen die Konkurrenz aus den benachbarten zentralen Orten Ebermannstadt und Bamberg bestehen.

Die 1972 von der Bayerischen Landesiedlung durchgeführte Umfrage zeigt mittelfristig anstehende Veränderungen in der Gewerbestruktur: acht Inhaber gaben damals an, ihre Geschäfte aus Altersgründen aufgeben zu wollen, zwei weitere wollten aus persönlichen Gründen verkaufen. Drei Geschäftsinhaber planten eine Vergrößerung ihrer Verkaufsfläche, sechs andere eine Erweiterung auf einem neuen Standort. Vier dieser Betriebserweiterungen wurden durch den Ausbau der Staatsstraße veranlaßt.

Diese, sich aus persönlichen Gründen und wirtschaftlichen Überlegungen heraus anbahnenden Veränderungen galt es in geordnete Bahnen zu lenken, mit dem Ziel, das Leistungsangebot auf weniger, dafür aber leistungsfähigere Betriebe zu konzentrieren. Durch ihre Ansiedlung hauptsächlich im Marktplatzbereich sollte der Charakter Heiligenstadts als Handwerks- und Dienstleistungszentrum unterstrichen werden.

Die absehbaren Veränderungen bedeuteten vor allem die Chance, den lokalen Arbeitsmarkt zu verbessern. Ziel soll-

te es deshalb sein, durch geeignete Maßnahmen (u.a. größere Bauparzellen in attraktiver Lage zu günstigen Preisen) das Bemühen der heimischen Einzelhändler und Gewerbetreibenden um Betriebsvergrößerungen und Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze zu unterstützen.

Zur Stärkung des lokalen Arbeitsmarktes sollte zusätzlich ein Gewerbegebiet im Süden des Untersuchungsgebietes ausgewiesen werden. Diese Maßnahme war umso dringlicher, da die Gemeinde aufgrund der Topographie in Heiligenstadt keine weiteren Gewerbeflächen bereitstellen kann und durch die Sanierung eine zusätzliche Erweiterung ansässiger Betriebe zu erwarten war.

Die Förderung der Schaffung neuer Arbeitsplätze durch einheimische Unternehmer war umso wichtiger, weil Heiligenstadt für die Ansiedlung neuer größerer Betriebe ungünstige Standortfaktoren aufweist. Zudem sind die Arbeitsplätze in heimischen Klein- und Mittelbetrieben erfahrungsgemäß krisensicherer als die an „verlängerten Werkbänken“.

4.4 Stärkung des Fremdenverkehrs

Der Markt Heiligenstadt, im westlichen Teil des weithin bekannten Fremdenver-

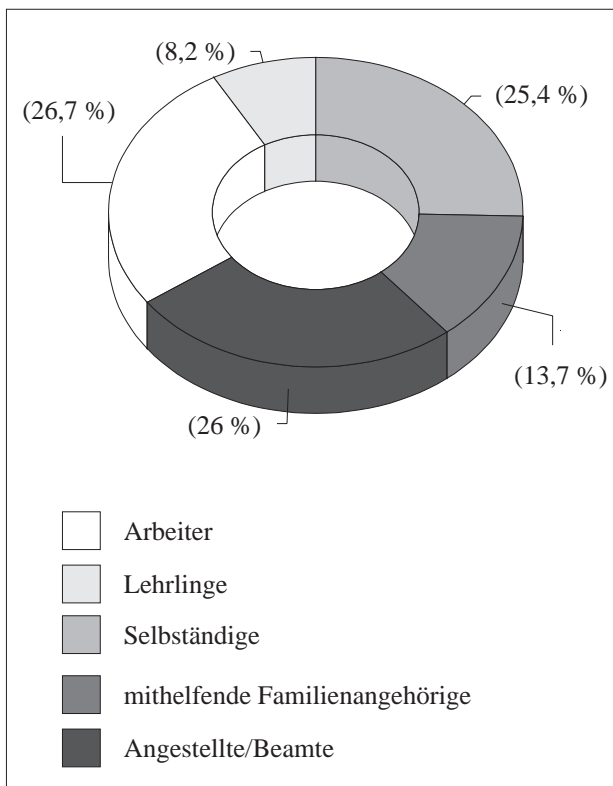


Abb. 16-1:
Erwerbstätige in
Heiligenstadt
1971

kehrgebietes „Fränkische Schweiz“ gelegen, ist traditionelles Naherholungsgebiet für den mittelfränkischen Ballungsraum Erlangen-Nürnberg-Fürth und für das knapp 30 km entfernt gelegene Zentrum Bamberg (ca. 70.000 Einwohner). Bereits während der Zwischenkriegszeit kamen die Erholungssuchenden aus Mittelfranken vor allem mit der Bahn, deren Endstation Heiligenstadt war. 1961 wurde der Personenverkehr eingestellt. Nach dem Krieg hatte Heiligenstadt viel von seiner ehemals starken Position an die Gemeinden im Wiesenttal verloren.

Dennoch wurden in der Zeit von Februar bis September 1971 immerhin 1.900 Gäste mit 16.500 Übernachtungen gezählt. Rechnet man die nicht gemeldeten Übernachtungen hinzu, so dürfte damals die Zahl bei über 20.000 Übernachtungen gelegen haben. Infolge der unzureichenden gastronomischen Möglichkeiten im Marktort selbst beherbergte der ca. 5 km südlich von Heiligenstadt gelegene Ort Veilbronn die meisten Gäste.

Die Förderung des Fremdenverkehrs war zu Beginn der Sanierung ein besonderes Anliegen der Gemeinde, weil sie in diesem Bereich vor allem auch aufgrund ihres naturräumlichen Potentials gute Entwicklungsmöglichkeiten sah. Alle im Rahmen der Sanierung durchzuführenden Maßnahmen sollten immer auch dieses Ziel im Auge haben.

So sollten auf dem neu zu gestalten Marktplatz Einheimische und Fremde verweilen können. Denkmalpflegerisch wertvolle Substanz war zu erhalten. Die fränkischen Fachwerkhäuser, altes Schulhaus und Oertelshof, sollten saniert werden, um sie mit neuem Leben zu füllen. Besonders wichtig in diesem Zusammenhang aber war die Steigerung der Leistungskraft der Gastronomie und des Beherbergungswesens. Für eine weitere Förderung erachtete der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen folgende Maßnahmen für erforderlich:

- Errichtung von Wanderparkplätzen,
- eines Lehrpfades,
- eines Minigolfplatzes,
- einer Natureisbahn und
- eines Freibades.

Außerdem sollten Einrichtungen geschaffen werden, die vom Gast auch bei schlechtem Wetter genutzt werden können, wie z.B. Aufenthaltsräume, Leseräume, Spielzimmer für Kinder und Bibliothek. Die kulturelle Betreuung der Gäste und die Unterhaltung der bisherigen Fremdenverkehrseinrichtungen lag schon damals bereits im wesentlichen in den Händen der Ortsgruppe des „Fränkische-Schweiz-Vereins“.

4.5 Verbesserung der Verkehrsfunktion

Die in der Vorbereitenden Untersuchung formulierten Sanierungsziele und geplanten Maßnahmen verlangen ein funktionsgerechtes Straßennetz. Der fließende Verkehr sollte aus dem Marktplatzbereich herausgenommen werden, um ihn zu einer Fußgängerzone umgestalten zu können. Eine durchzuführende Hochwasserfreilegung sollte den Erfolg der Maßnahme gewährleisten.

Die Haltestelle für Linienbusse, an der bis dahin diagonal über den Marktplatz führenden Kreisstraße gelegen, sollte in den Bereich des ehemaligen Bahnhofs verlegt werden. Für den ruhenden Verkehr waren ausreichend Parkmöglichkeiten zu schaffen. Angestrebt wurde eine Lösung, wonach die neu zu schaffende Bushaltestelle sowie der Kirchen- und Schulbereich vom Marktplatz aus über Gehwege erreicht werden können. Parallel zur Leinleiter sollten, vom Marktplatz ausgehend, in beide Richtungen Fußwege führen. Die Ordnung des innerörtlichen Straßennetzes war somit eine wichtige Voraussetzung für das Gelingen der Maßnahmen in den anderen Bereichen. Um eine möglichst hohe Effektivität zu erreichen, waren die geplanten Maßnahmen und die finanziellen Mittel auf den Altortbereich zu konzentrieren. Die begonnene Flurbereinigung, der Ausbau der Staatsstraße, der

geplante Bau des Altenwohnheims und eines Kindergartens sowie des Schulzentrums zielten bereits im Sinne eines Bündelungseffektes auf die Steigerung des Wohnwertes und die wirtschaftliche Belebung des Ortes. Diese Maßnahmen und ihre zu erwartenden positiven Folgewirkungen mußten in eine umfassende Sanierung integriert werden. Die Sanierungsmaßnahmen wurden als vordringlich angesehen, weil die bisher zum großen Teil noch erhaltene, traditionelle städtebauliche Eigenart des Altortes durch Abbrüche, Um- und Neubauten während der 60er Jahre verlorenzugehen drohte. Bei Fortsetzung der ausschließlich ökonomisch-rational motivierten Eingriffe, so befürchtete die Bayerische Landessiedlung in ihrem Bericht, würde der Altortbereich schon bald nur noch eine Anhäufung moderner anonymer Baukörper sein.

Die in den vorbereitenden Untersuchungen geschätzten Sanierungskosten von ca. 5 Mio. DM überstiegen den Jahreshaushalt der damaligen Gemeinde um ein Vielfaches. Umso erstaunlicher ist es, daß die Bayerische Landessiedlung in ihrem Bericht feststellen konnte (S.48): „Generell kann gesagt werden, daß die Einsicht der Bevölkerung ein gutes Startkapital zur Sanierung bedeutet, das durch verständnisvolle Beratung und die Suche nach individuellen Lösungen die Sanierung in einem angemessenen Zeitraum durchführbar erscheinen läßt.“

Tabelle 19-1: Kostenschätzung für geplante Sanierungsmaßnahmen

a) Gemeindlicher Gebäudeerwerb inkl. Abbruchkosten		730.000 DM
Gemeindlicher Grunderwerb (ohne Pos. e und f)		91.000 DM
b) Wert der übrigen abzubrechenden Gebäude inkl. Abbruchkosten		866.000 DM
c) Renovierung von Baudenkmalern		744.000 DM
d) Umzugs- und Umsetzungskosten		153.000 DM
e) Erschließungskosten		
Trinkwasserhausanschlüsse	60.000 DM	
Straßenbau: Grunderwerb	72.000 DM	
Straßenausbau	39.000 DM	
Parkplätze, Parkbuchten	51.000 DM	
Bürgersteige, Radfahr- und Fußwege	48.000 DM	
Straßenbeleuchtung	50.000 DM	320.000 DM
f) Grünflächen: Grunderwerb	60.000 DM	
3 Kinderspielplätze	42.000 DM	
sonst. öffentl. Grünanlagen	161.000 DM	263.000 DM
g) Nebenkosten: Vermessungen, Notariatskosten	33.000 DM	
Bebauungsplan	30.000 DM	
Sanierungsbetreuung	200.000 DM	263.000 DM
h) Hochwasserfreilegung		1.800.000 DM
Summe		5.230.000 DM
durch Grundstücksveräußerungen aufzubringen ca.		312.000 DM
Gesamtkosten		4.818.000 DM

Quelle: Ortskernsanierung Heiligenstadt, S. 48 f.

EXKURS: DIE EFFEKTIVITÄTSKONTROLLE DER STÄDTEBAULICHEN MAßNAHMEN IN HEILIGENSTADT I. OFR.

Erfolgskontrollen städtebaulicher Maßnahmen sind bisher überwiegend in Städten durchgeführt worden. Für den ländlichen Raum gibt es in diesem Bereich ein Defizit. Deshalb erschien es reizvoll, im Rahmen eines Forschungsprojektes zu untersuchen, inwieweit die aufgrund der Vorbereitenden Untersuchungen formulierten Ziele der Sanierung in Heiligenstadt tatsächlich auch realisiert worden sind. Dabei kam es uns vor allem darauf an, herauszufinden, wie die Einwohner von Heiligenstadt die wichtigsten Maßnahmen im Ortskern beurteilen.

Das Projekt wurde im Frühjahr 1989 unter der Federführung der Professoren Dr. Philipp Hümmel und Dr. Winfried Killisch in Zusammenarbeit mit acht Studenten/innen vom Institut für Geographie der Universität Erlangen-Nürnberg durchgeführt (vgl. HÜMMEL PH. ET AL. 1990). Die Ergebnisse sind nach wie vor aktuell und werden in Teilbereichen bis in die Gegenwart hinein fortgeführt. Es werden vor allem die Sanierungsmaßnahmen zu berücksichtigen sein, die seitdem durchgeführt wurden. Weiterhin sind die Geschäftsneugründungen zu ermitteln, die durch die Sanierungsmaßnahmen direkt oder indirekt ermöglicht wurden. In dem oben angesprochenen Projekt waren es im einzelnen folgende Fragestellungen und Wirkungszusammenhänge, auf die empirisch belegte Antworten gegeben

werden sollten (vgl. GRESSER 1987 und BUCHENAUER 1983):

- a) Ist es gelungen, eine funktionsfähige Ortsmitte zu schaffen? Erfüllt der Marktplatz heute die vielfältigen Aufgaben eines Mittelpunktes des dörflichen Lebens?
- b) Haben die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die Attraktivität des Ortsbildes gesteigert?
- c) Konnten die Sanierungsmaßnahmen die Funktion des Markortes Heiligenstadt als Versorgungszentrum auch für die Bevölkerung im Nahbereich stärken?
- d) Welche Auswirkungen hatte die städtebauliche Erneuerung auf die Entwicklung von Handel, Gewerbe und Dienstleistungen?
- e) Haben verkehrstechnische Maßnahmen die Verkehrsprobleme im Ort gelöst und zu einer Beruhigung des Wohnumfeldes geführt?
- f) Wurde die Wohn- und Wohnumfeldqualität Heiligenstadts gefördert?
- g) Ist durch die Sanierungsmaßnahmen die Attraktivität Heiligenstadts als Fremdenverkehrsort gesteigert worden?

Die erforderlichen Informationen wurden im Rahmen einer breit angelegten mündlichen Befragung aller Haushalte und Betriebe des Marktortes Heiligenstadt gewonnen. Berücksichtigt man, daß auf eine Befragung bei neu Zugezogenen, in Ferienwohnungen und im Familienzentrum von vorneherein verzichtet wurde, dann konnten mit 205 erfolgreich durchgeführten Interviews insgesamt 90 % aller Haushalte erreicht werden. Von den 33 Betriebsinhabern nahmen 31 an

der Befragung teil. Grundlage der Informationen ist somit keine Repräsentativumfrage, sondern eine Totalerhebung.

Die Befragung wurde durch eine Pres-
senotiz in der Tageszeitung sowie durch
eine Ankündigung des Bürgermeisters im
Gemeindeblatt unterstützt. Durch die
Projektgruppe wurden der Zweck der Be-
fragung erläutert und die Vertraulichkeit
der individuellen Antworten zugesichert.

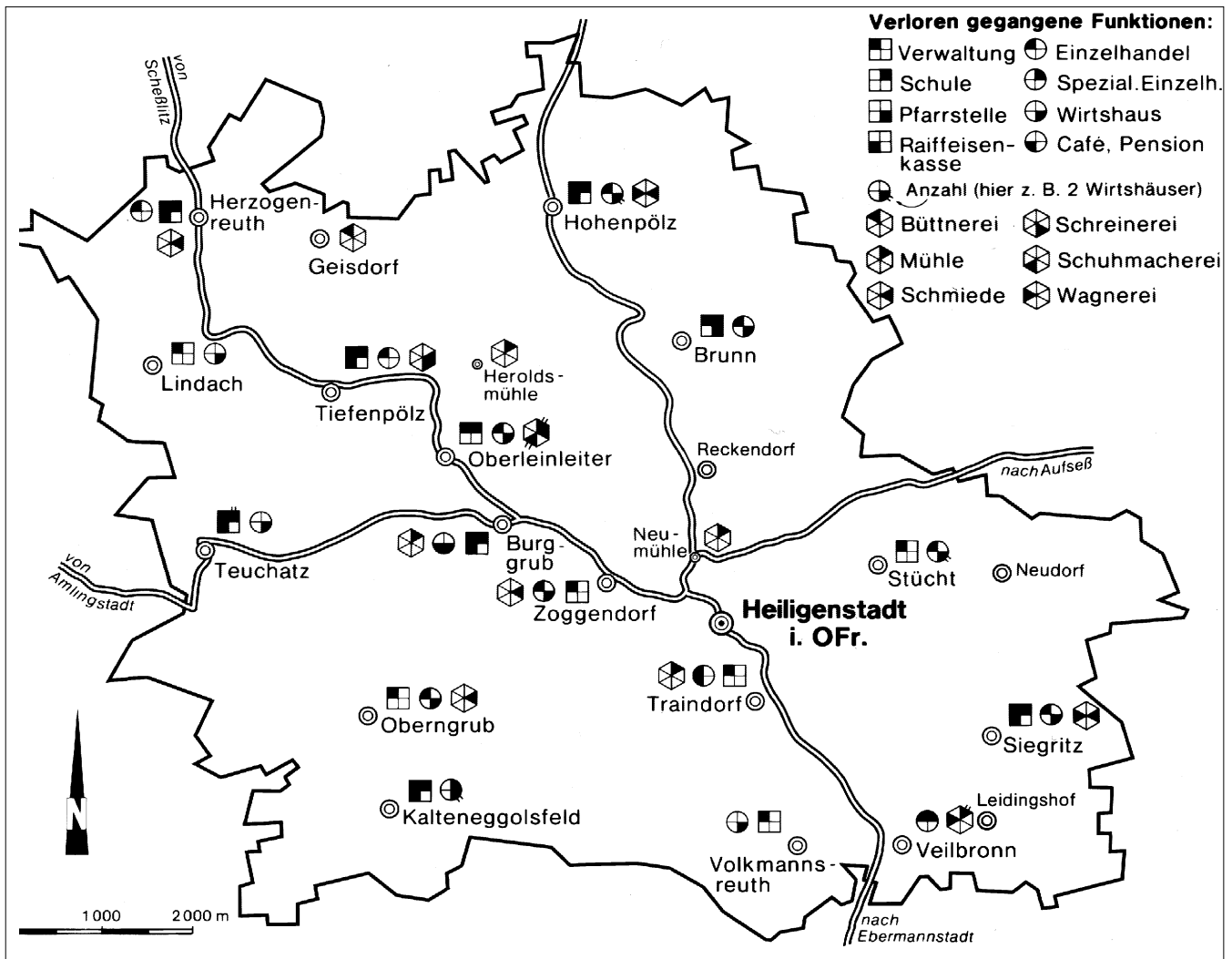


Abb. 22-1: Der Funktionsverlust in den Gemeindeteilen der Großgemeinde Heiligenstadt i. OFr. seit 1950.
Quelle: eigene Erhebungen

5 ORTSDURCHFART UND HOCHWASSERFREILEGUNG

Mit dem Ausbau der Ortsdurchfahrt und der Hochwasserfreilegung werden zunächst zwei Maßnahmen angesprochen, die mit der Städtebausanierung nicht unmittelbar im Zusammenhang stehen. Ohne diese beiden Projekte allerdings wären die Neugestaltung des Altortbereiches und die Entwicklung des Marktores in der heutigen Form nicht möglich gewesen.

5.1 Die Ortsdurchfahrt

Der Ausbau der Ortsdurchfahrt und die Flurbereinigung begannen in Heiligenstadt fast gleichzeitig noch vor Aufnahme der Gemeinde in das Städtebauförderungsprogramm 1971. Durch den Ausbau der Hauptstraße (St 2178) wurden durch die Beseitigung einiger Engstellen die Probleme des Durchgangsverkehrs gelöst. Zu diesem Zweck mußten mehrere Gebäude abgerissen werden. Bedauerlicherweise handelte es sich dabei um historisch wertvolle Bausubstanz. Die beiden bekanntesten Objekte waren ein noch gut erhaltenes Fachwerkhaus (mit Lebensmittelgeschäft) und vor allem das auch heute noch in

der Erinnerung der älteren Einheimischen gegenwärtige Färberhaus.

Der Abbruch des wegen seiner Kran- giebel in weitem Umkreis unverwechselbaren Färberhauses wurde heftig diskutiert. Bezeichnenderweise waren es damals weniger die Einheimischen, die sich für die Erhaltung aussprachen. Nach unserer Umfrage nämlich waren, als das Gebäude noch stand, immerhin knapp 70 % für den Abriß. Weil also aus Heiligenstadt wenige Stimmen für die Erhaltung laut geworden waren, setzten sich vor allem Vertreter der renommierten Bamberger Denkmalschutz-Bürgerinitiative, der „Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg“, für den Erhalt des Gebäudes ein. Auch der Leiter des Landesamtes für Denkmalpflege Schloß Seehof, Dr. Michael Petzet, sprach sich im Jahr 1974 gegen den Ab-



Foto 23-1: Das ehemalige Färberhaus

Foto 24-1: Das „Saalers-Eck“ vor der Sanierung, 1970



gleichzeitig darauf, daß es für die Gemeinde äußerst schwierig sei, Träger für eine denkmalgerechte, kostenintensive Haussanierung zu finden.

Trotz des vor allem von außen getragenen Protestes erfolgte 1974 der Abbruch. Auch das daneben stehende noch gut erhaltene Fachwerkhaus, für dessen Erhalt sich die „Schutzgemeinschaft Alt-Bamberg“ ebenfalls eingesetzt hatte, mußte weichen.

Foto 24-2: Das „Saalers-Eck“ nach der Sanierung, 1984



riß des Gebäudes aus. Selbst eine Denkmalschutzgruppe aus Holland plädierte für die Erhaltung des Färberhauses.

Der damalige Bürgermeister Daum begrüßte zwar diese Initiativen, verwies aber

würden. Sicher haben die mittlerweile durchgeführten und positiv aufgenommen Objektsanierungen (Rathaus und Oertelshof) zur Sensibilisierung der Einwohnerschaft für erhaltenswerte Bausubstanz beigetragen.

„...Für die derzeitige Situation in Heiligenstadt - das Färberhaus betreffend - mahnd. Hier ist offenbar erst seit dem Anspruch erhebenden Einsatz des Landesamtes für Denkmalpflege aufgrund des Denkmalschutzgesetzes, der Bürgerschaft so recht ins Bewußtsein gekommen. welche Kostbarkeit sie mit dem Färberhaus besitzt. Es hätte sonst niemals zu der jetzigen Situation kommen können, worüber der (FT in der Ausgabe vom 29.3. berichtete).

Jetzt aber geht es darum, ein solches Bürgerhaus zu erhalten. Ein Haus, auf das Heiligenstadt stolz sein muß. Ein Haus, das in seiner Einmaligkeit in der Fränkischen Schweiz und darüber hinaus im europäischen Raum steht und dort seinen Stellenwert hat. Beseitigt sind alte Kulturbauten sehr schnell – wieder herzustellen – niemals.

Wenn keine andere Möglichkeit gegeben, sollte die Engstelle durch Ampelregelung gesichert werden, zumal der Jahresdurchschnittsverkehr nicht besonders hoch ist. Das Argument vermehrte, schädigende Abgase ist nicht stichhaltig, da in ca. 1 Jahr das bleiarmer Benzin Vorschrift ist. ...

Und für weitere Fälle ... die Bürger der Landgemeinden sollten sich der Werte ihrer alten Häuser und Bauerngebiete mehr bewußt sein und sie nicht gegen moderne Häuser käuflich eintauschen. – Die Straßenbauer sollten den hastenden Menschen mehr unverfälschte Natur und Kultur bewahren und weniger dem Moloch Verkehr opfern.

Die Autofahrer sollten an Engstellen langsamer fahren und bei Ampelregelung nicht meckern. Sie alle werden pünktlich ihr Ziel erreichen, wenn sie rechtzeitig genug von Bett und Tisch aufstehen“.

M. F.

Abb. 25-1: Leserbrief zum geplanten Abriß des Färberhauses in Heiligenstadt vom Juli 1974

Die Verbreiterung der Hauptstraße in östliche Richtung sowie die Ersatzbauten für die verdrängten Wohngebäude (abgerissene Wirtschaftsgebäude wurden aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft nicht mehr aufgebaut) erforderten eine hohe und lange Betonstützmauer. Durch die Verlegung der Leinleiter in westlicher Richtung wurden für die verdrängten Geschäfte Bau- und Parkplätze in günstiger Lage geschaffen. Die Geschäfte konnten nun, wesentlich vergrößert,

wieder entstehen. In dem an der ehemaligen Engstelle neu errichteten Gebäude, das zwei Brüdern gehört, hat der eine von ihnen einen modern gestalteten Frischmarkt eingerichtet. Der andere betreibt ein Restaurant mit Café und Bierkeller, der vor allem von jungen Leuten frequentiert wird. Unmittelbar daneben entstand eine Metzgerei städtischen Zuschnitts. Ihr früherer Standort direkt an der Hauptstraße stand einer Erweiterung in dieser Form entgegen.

Foto 26-1: Die Engstelle zwischen Brdlik und H. Schmidt, August 1972



zeitig auch ein starker Impuls für die Entwicklung des Fremdenverkehrs (vgl. Foto 27-1).

Es bot sich an, mit dem Straßenausbau auch die bisher noch fehlende Ortskanalisierung in Angriff zu nehmen. Hier konnte die Teilnehmergemeinschaft der Flurbereinigung helfen, indem sie im Zuge der vorläufigen Besitzeinweisung die Fläche für den Standort der geplanten Gemeinschaftskläranlage im Leinleitertal südlich von Heiligenstadt, unterhalb von Traindorf, bereitstellte.

Foto 26-2: Die ehemalige Engstelle zwischen Brdlik und H. Schmidt, August 1989



Durch die Vergrößerung und Modernisierung der Geschäfte wurde die Einkaufsattraktivität des Ortes wesentlich gesteigert. Das Restaurant ist eine Bereicherung des gastronomischen Angebots für die einheimische Bevölkerung und gleich-

Verkehrsplanung eine deutliche Priorität gegenüber der Ortsbildgestaltung und denkmalpflegerischen Belangen eingeräumt hat. Umso erstaunlicher ist es, daß immerhin gute 60 % der Befragten die bauliche Gestaltung der Ortsdurchfahrt

als gelungen beurteilen. Trotz der überwiegenden Zustimmung wird allerdings auch Einzelkritik geübt.

Die durch den Ausbau z. T. erheblich verbreiterte Staatsstraße sei, so wird von mehr als 2/3 der Befragten geäußert, zu einer wahren „Rennstrecke“ geworden, die viele Autofahrer zu erhöhten Geschwindigkeiten verführe. Die Folge sei ein erhöhtes Unfallrisiko. Tatsächlich ist es in der Vergangenheit an den Einmündungen zur Staatsstraße schon mehrfach zu Unfällen gekommen. Freilich werden diese auch durch das teilweise unvernünftige Parken verursacht. Das trifft besonders für die Einmündung der Schmiedsgasse in die Staatsstraße zu, wo parkende Autos dem in die Hauptstraße einbiegenden Verkehrsteilnehmer nicht selten die Sicht versperren.

Etwa 40 % der Interviewten kritisieren die allzu wuchtige Gestaltung der



Foto 27-1: Das neue Geschäftshaus der Familie Brdlik

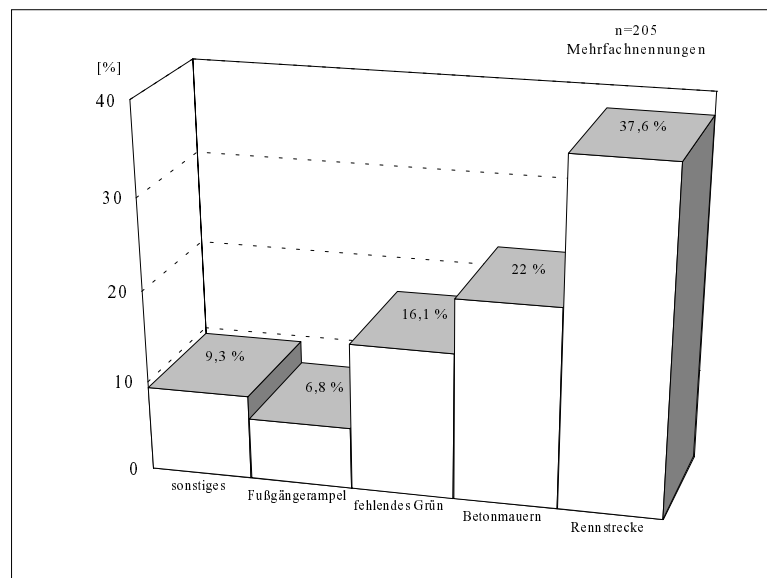


Abb. 27-1: Antworten von Befragten auf die Mängel bei der baulichen Gestaltung der Ortsdurchfahrt
Quelle: Institut für Geographie – Projektseminar Städtebausanierung in Heiligenstadt 1989

Betonstützmauer entlang der Straße, die das Ortsbild beeinträchtigt. Knapp 30 % beklagen das mangelnde Grün rechts und links der Ortsdurchfahrt. Diese Kritik hat zu einer Begrünungsaktion im Rahmen

der Städtebausanierung geführt. Die ca. 150.000 DM teure Maßnahme plante die Bayerische Landessiedlung in Übereinstimmung mit dem Straßenbauamt und der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bamberg. Die Ausführung erfolgte im Verlaufe des Jahres 1991. Bezeichnend für die Einstellung der Einwohner von Heiligenstadt zur Sanierung ist die Tatsache, daß sich fast alle Anlieger mit der Pflanzung von Bäumen und Kletterpflanzen auf ihrem Privatgrund einverstanden erklärten.

5.2 Hochwasserfreilegung

Im Zusammenhang mit der Städtebausanierung bot sich nun endlich die Möglichkeit, auch das Problem mit dem Hochwasser der Leinleiter endgültig in den Griff zu bekommen. Häufig, vor allem im Frühjahr zur Zeit der Schneeschmelze auf der umliegenden Albhochfläche und bei anhaltenden starken Regenfällen, stand der gesamte Marktplatzbereich unter Wasser. Ältere Einwohner erzählen davon, daß im Wirtshaus Aichinger („Drei Kronen“) manchmal so viel Wasser stand, daß die Stühle auf die Tische gestellt werden mußten. Auch die Gäste mußten gelegentlich dort sitzen. In ähnlicher Weise waren die am Marktplatz gelegenen Schustereien Ott und Lang sowie die Metzgerei Seeger von dem Hochwasser betroffen. In der Mühlgasse war

das bereits in der Talaue liegende Anwesen des Müllers häufiger überschwemmt. Hier, so wird berichtet, habe das Hochwasser gelegentlich auch Forellen in die Wohnstube gespült.

Die umfassende Sanierung des Ortskerns bot nun die einmalige Gelegenheit, auch dieses Problem zu beseitigen. Eine weitere Aufschiebung der Hochwasserfreilegung hätte den Wert der anderen Sanierungsmaßnahmen wesentlich gemindert.

Um das Projekt erfolgreich durchführen zu können, mußte es sinnvoll in die laufende Städtebausanierung integriert werden. Voraussetzung für eine erfolgreiche Verknüpfung so umfangreicher und unterschiedlicher Bau- und Gestaltungsmaßnahmen ist eine enge und harmonische Zusammenarbeit der beteiligten Behörden und Institutionen.

Bei der Leinleiter handelt es sich um ein Gewässer 2. Ordnung. Deshalb mußten Regierung und Bezirk von Oberfranken das Vorhaben genehmigen. Schließlich beteiligte sich der Bezirk mit einem Zuschuß in Höhe von 80 % an den Kosten des Projekts (Gesamtkosten: 1,6 Mio. DM).

Anstehende verkehrstechnische Maßnahmen mußten mit der Hochwasserfreilegung abgestimmt werden. So wurde



Foto 29-1: Überschwemmung durch die Leinleiter im Ortskern von Heiligenstadt (Foto: Wasserwirtschaftsamt Bamberg)



Foto 29-2: Überschwemmung durch die Leinleiter im Bereich des Marktplatzes (Foto: Wasserwirtschaftsamt Bamberg)

im Rahmen der Städtebausanierung die über die Leinleiter führende Schätzwaldbrücke (im Volksmund: „Gerbers-

brücke“) abgerissen und neu aufgebaut (1985). Aufgrund einer weitläufigeren und höheren Überspannung konnte das



Bild 30-1: Die „Zolleisenbrücke“ sollte in der gleichen Art wieder aufgebaut werden. Die alten Sandsteine wurden darum einzeln nummeriert. Ein großer Teil ging jedoch beim Abtragen zu Bruch und konnte somit nicht wiederverwendet werden.



Foto 30-2: Die Sanierung der „Zolleisenbrücke“.

Bachbett vertieft und verbreitert werden. Der großzügige Brückenneubau ermöglicht nun einen zügigeren Durchfluß größerer Wassermengen. Gleichzeitig erschließt er auch aufgrund der höheren Traglast mehrere Betriebe (Schreinerei, Kfz-Werkstatt, Zimmerei, Spenglerei und Flaschnerei) für den Werkverkehr.

Etwa 50 m bachaufwärts quert eine Bogenbrücke aus Sandstein (im Volksmund: „Zolleisenbrücke“) die Leinleiter. Sie ist Bestandteil der Kreisstraße.

Während der letzten drei Jahrzehnte sind am westlichen Talhang der Leinleiter Grund- und Hauptschule, Kindergarten, ein Industriebetrieb (ca. 150 Beschäftigte), eine Arztpraxis, ein größeres Sportgelände mit Gaststätte und ein ausgedehntes Siedlungsgebiet entstanden. Als Folge davon ist das Verkehrsaufkommen so stark gestiegen, daß die Brücke zu einem Engpaß und zu einer Gefahrenstelle geworden war.

Im Rahmen der Verbesserung der innerörtlichen Verkehrsverhältnisse mußte die Brücke erneuert werden. Die Planung des zuständigen Kreisbauamtes des Landkreises Bamberg sollte funktionalen (Verkehr, Hochwasserfreilegung) und ästhetischen Ansprüchen (Ortsbild) genügen. In Zusammenarbeit mit Bezirk und Regierung von Oberfranken, Gemeinde, Wasserwirtschaftsamt und Amt für Denk-

malpflege wurde das Vorhaben 1989 realisiert.

Die alte, zu klein gewordene Brücke wurde abgerissen und durch einen höheren und breiteren Neubau ersetzt. Ursprünglich war der Wiederaufbau mit den alten Sandsteinen vorgesehen. Wegen starker Verwitterungserscheinungen jedoch waren sie unbrauchbar geworden und mußten durch neue ersetzt werden.

Den ersten Plan für die Hochwasserfreilegung hatte ein Büro aus Ebermannstadt bereits zu Beginn der 80er Jahre angefertigt. Danach sollte die Leinleiter zwischen hohen Ufermauern durch den Ortskernbereich geführt werden. Weil nach Meinung der Gemeindeverwaltung diese Vorstellungen mit den Zielen der Ortsbildgestaltung durch die Städtebausanierung nicht vereinbar waren, wurde der Plan verworfen und das Wasserwirtschaftsamt Bamberg als zuständige Fachbehörde mit einer neuen Planung und der Bauleitung beauftragt. Deren Ziel war es, den Wasserlauf und die notwendigen baulichen Maßnahmen möglichst naturnah zu gestalten.

Die Arbeiten zur Regulierung der Leinleiter begannen 1989 im Bereich des Ortskerns und der Mühlgasse. Sie wurden parallel zur Sanierung des unmittelbar angrenzenden Marktplatzes durchgeführt. Ein vorzeitiger Baubeginn ermög-



Foto 31-1: Die Sanierung des Bachbettes im Bereich der „Zolleisenbrücke“



Foto 31-2: Die Leinleiter und die „Zolleisenbrücke“ nach der Sanierung. Die Ufermauern wurden befestigt und Steine im Bachbett verlegt. (Foto: Wasserwirtschaftsamt Bamberg)



Foto 32-1: Das restaurierte Mühlrad. Das Anwesen entstand vermutlich im 17. Jahrhundert. Das Müllerhandwerk wurde von der Familie *Ott* bis 1978 ausgeübt.



Foto 32-2: Das neugeschaffene Feuchtbiotop am Ortsrand in Richtung Traindorf (Foto: Wasserwirtschaftsamt Bamberg).

lichte die Verbindung dieser beiden sehr umfangreichen Maßnahmen. Die damit verbundene Verkehrsbehinderung konnte somit zeitlich auf ein zumutbares Maß beschränkt werden.

Erdwälle, die aufgeschüttet werden mußten, um das Übertreten des Baches über seine Ufer zu verhindern, wurden bepflanzt. Das besonders gefährdete Mühlanwesen in der Mühlgasse schützt heute ein solcher Erdwall vor Überschwemmungen.

Am nördlichen Rand der Ortsbebauung entstand ein kleiner Weiher, dessen Wasserfläche zweifellos eine landschaftliche Bereicherung darstellt. Der verrohrte Mühlgraben wurde wieder geöffnet und das Mühlrad in Zusammenarbeit mit dem Amt für Denkmalpflege funktionsfähig gemacht (vgl. Foto 32-1).

Der Fußweg zwischen der Mühlgasse und dem Frischmarkt über die Talaue hinweg wurde erneuert und an den Gehweg, den die Flurbereinigung entlang der Leinleiter bis zum Volletsbach angelegt hat, angeschlossen. Der alte Holzsteg über den Bach, der durch die Maßnahme zur Hochwasserfreilegung zu tief geraten und außerdem beschädigt war, wurde durch einen neuen ersetzt.

Am südlichen Ortsrand in Richtung des Gemeindeteiles Traindorf wurden zur

Verlangsamung des Wasserabflusses eine künstliche Überschwemmungsfläche und ein Feuchtbiotop geschaffen. Die hierfür erforderlichen Grundstücke erwarb die Gemeinde mit Hilfe von Mitteln aus der Städtebausanierung und verkaufte sie im Rahmen der Maßnahme an den Bezirk als die für die Gewässer 2. Ordnung zuständige Behörde weiter.

Um den Verlauf des Baches durch den Ortskern zu betonen, wurde das Gelände entlang des Wasserlaufes einschließlich der Brückengeländer einheitlich gestaltet.

Die Hochwasserfreilegung hat sich im Februar 1994 und 1995 bewährt. Während überall im Lande zum Teil verheerende Hochwasserschäden gemeldet wurden, blieb der Ortskern von Heiligenstadt verschont. Aufgabe der Gemeinde wird es sein, die Maßnahmen weiter bachabwärts fortzuführen, um auch den immer noch stark gefährdeten Gemeindeteil Traindorf zu schützen.

Angesichts der günstigen Auswirkung der Hochwasserfreilegung verwundert es nicht, daß sie von den Einheimischen ausnahmslos positiv eingeschätzt wird. Lediglich die Gestaltung der Schätzwaldbrücke fand bei der Umfrage 1989 Kritiker. Zwar wird sie von fast drei Viertel aller Befragten als durchaus gelungen bezeichnet, jedoch könne diese moderne

Bauwerk der aus Sandstein errichteten Bogenbrücke „nicht das Wasser reichen“.

Viele empfinden die Brücke mit ihrem „Buckel“ zu hoch und das Gelände zu steril. Durch eine Begrünung jedoch erhofft man sich eine bessere Einpassung in das Ortsbild.

Eine Maßnahme stieß zunächst auf völliges Unverständnis. Nachdem das Wasser wieder durch das vertiefte und verbreiterte Bachbett floß, wurden auf Veranlassung des Wasserwirtschaftsamtes Kalk- und Sandsteine verschiedener Größe in den Bach geworfen und dort regelmäßig verteilt. Dadurch soll bei Niedrigwasser der Abfluß verlangsamt werden. Nachdem nun die Steine teilweise von

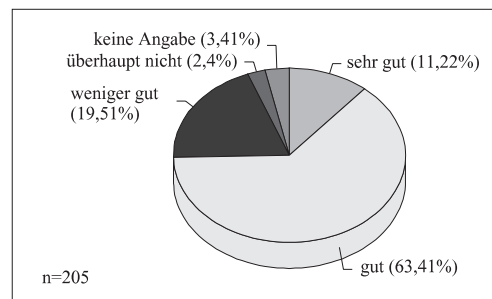


Abb. 33-1: Antworten von Befragten in Heiligenstadt, wie ihnen die bauliche Gestaltung der Schätzwaldbrücke gefällt. Quelle: Institut für Geographie – Projektseminar Städtebausanierung in Heiligenstadt 1989

Moos bewachsen sind und von auswärtigen Besuchern die naturnahe Gestaltung des Wasserlaufs als besonders positiv her-

vorgehoben wird, akzeptieren auch die Einheimischen „ihre“ Leinleiter in der heutigen Form.

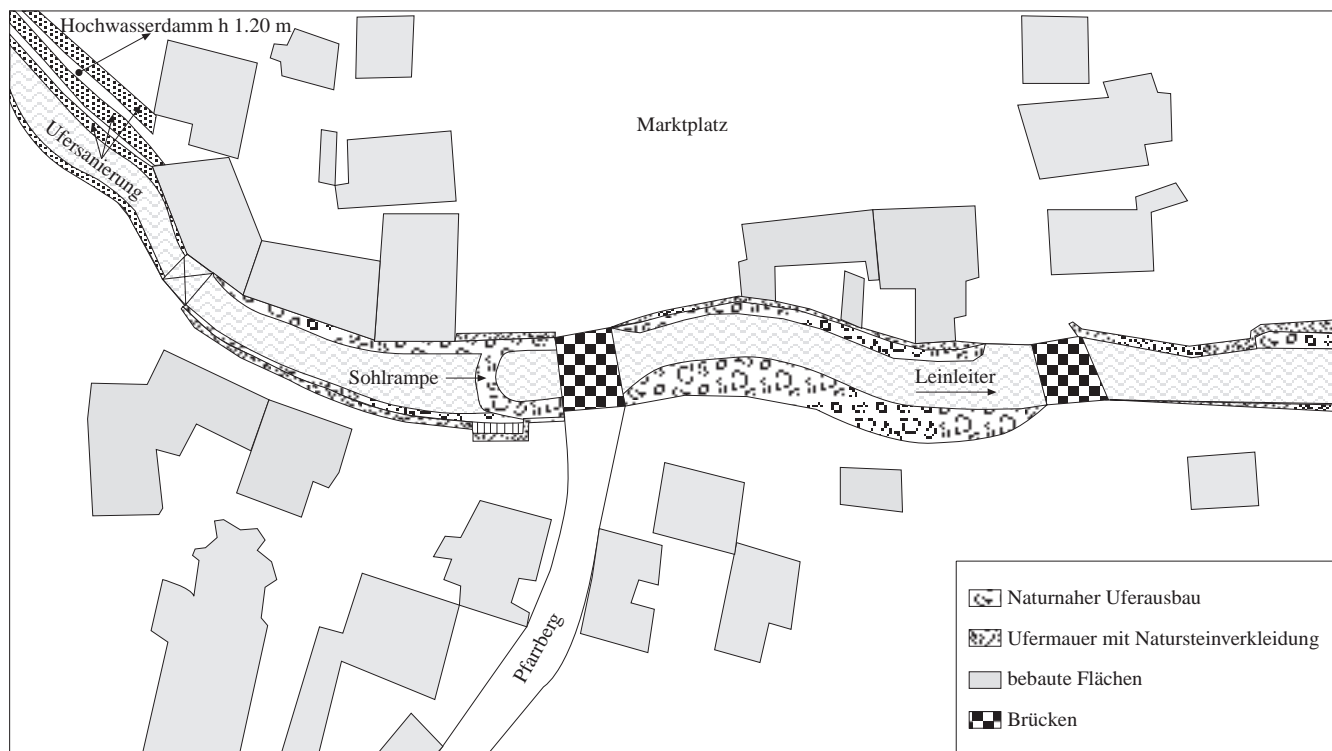


Abb. 34-1: Hochwasserfreilegungsmaßnahmen